

# 多元投資季刊

2024年 第四季



普華國際財務顧問公司  
普華國際不動產公司

親愛的讀者大家好

以下為本期的多元投資季刊，我們彙總分析2024年第三季的三大多元投資重點領域(包含再生能源、基礎建設及不動產)之市場動態、交易情形及重要議題等，並提出我們對未來發展趨勢之看法，希望讓眾多客戶及讀者對多元投資市場有更進一步的瞭解。若您有任何多元投資之服務需求或意見指教，也歡迎與我們連絡，謝謝！

## 本期內容

### 再生能源

減煤與核能除役下，燃氣發電與再生能源為主力 2

### 基礎建設

公共建設引入壽險資金，帶動兆元國家投資 5

### 不動產

開發商獵地潮湧現 半導體引燃工業市場 11



普華國際財務顧問公司 董事長  
普華國際不動產公司 董事長



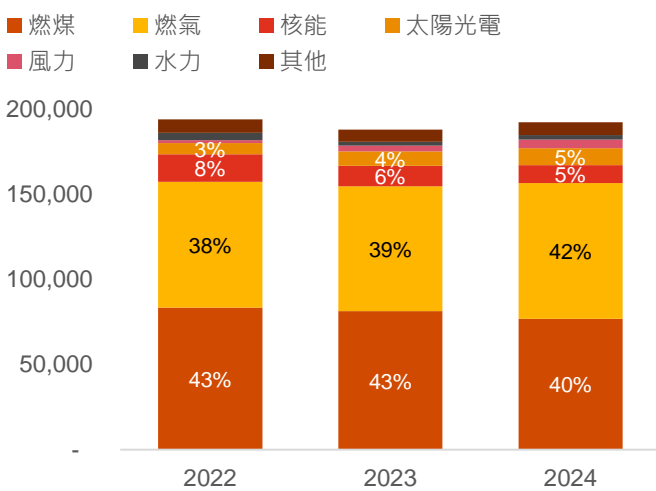
## 減煤與核能除役下，燃氣發電與再生能源為主力

根據2024年10月經濟部「我國電力能源配比執行現況與未來規劃」，預估到2030年綠電占比將從目前的約10%提升至30%，燃煤占比則將從目前約40%減少至20%。

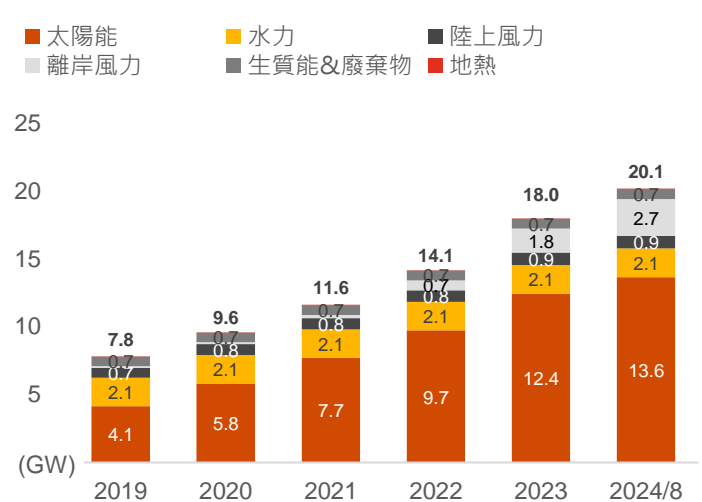
分析近三年同期用電，除2023較低外，2022與2024總用電量均超過1920億度，差異不到1%。觀察這兩年供電來源，燃煤與核能占比分別由43%與8%降至40%與5%。燃氣發電隨著台電機組與民營森霸機組併網，由38%提升至42%，太陽光電由3%提升至5%，風力發電由1%提升至3%。政府與民間均投入大量金錢與人力在再生能源設備的建置，再生能源設備裝置量大，但由於技術本身的容量因素較低，對整體電力供給貢獻是相對有限的。

近期經濟部能源署發布之全國電力資源供需報告中對未來用電需求在考量半導體產業需求期程調整、重大產業投資發展、相關電氣化政策推動，預估 2024~2028 年電力需求年均成長率約為 2.5%，2024~2033 年電力需求年均成長約 2.8%。這些數據都較過去10年平均年成長率約1%來的高出甚多。除了再生能源的開發，穩定電力來源將是台灣經濟與科技產業競爭力關鍵要素。

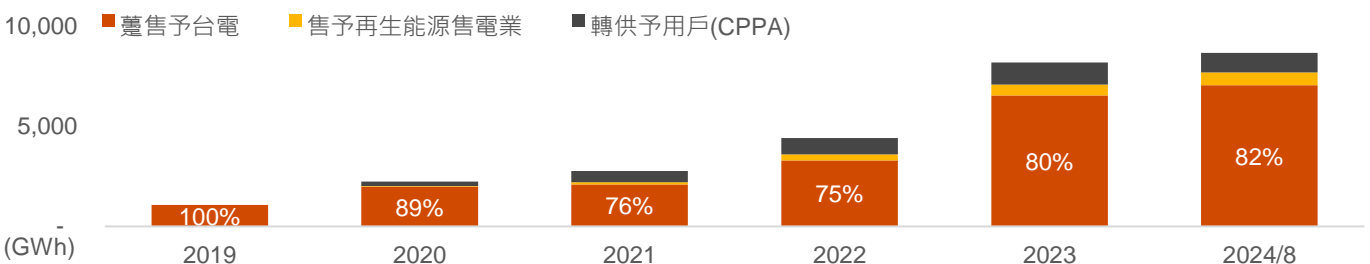
### 各年度用電與電力供給來源(1-8月)



### 再生能源發電累計裝置量



### 再生能源發電業交易直轉供



資料來源：能源署統計月報

## 重要政策法规最新動向

### 碳費徵收制度確立，最快將於2026年正式開徵，減碳計畫將成企業營運重要一環

為因應國際碳定價趨勢，環境部於2024年8月29日發布「**碳費制度三項配套子法**」，明確定義**碳費徵收對象**、**徵收時間**、**碳費計算**，以及**減量目標與計劃管理辦法**，並隨後於10月21日公告「**碳費徵收費率**」，完成碳費徵收制度之建立，規劃將於2026年起依前一年度之溫室氣體排放量正式課徵碳費。

#### 碳費制度三子法

#### 碳費徵收費率

依2024年10月21日環境部公告之**碳費徵收費率**，**無實施自主減量計畫**之徵收對象將適用**一般費率(300元/公噸CO<sub>2</sub>e)**；採用**行業別及技術標竿指定削減率**者將分別適用**50元/公噸CO<sub>2</sub>e**、**100元/公噸CO<sub>2</sub>e**之優惠費率

碳費收費辦法	碳費徵收對象溫室氣體減量指定目標	自主減量計畫管理辦法
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>徵收對象</b>：溫室氣體年排放量達2.5萬公噸CO<sub>2</sub>e以上之電力、燃氣供應業及製造業</li> <li><b>徵收時程</b>：自費率公告生效次年起，依前一年度全年排放量及公告費率繳費</li> <li><b>碳費計算</b>：依<b>排放量調整機制(註1)</b>計算收費排放量後，乘以其適用之<b>徵收費率</b></li> </ul>	<p>碳費徵收對象得選用下列相關規定，制定年排放量目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>行業別指定削減率</b>：參酌國際間科學基礎減量目標(SBT)訂定，較為嚴格</li> <li><b>技術標竿指定削減率</b>：參酌國內外排放技術標竿及國家目標所訂定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>碳費徵收對象若採指定之<b>溫室氣體排放減量措施</b>(如使用<b>再生能源</b>)，並達成指定目標，得適用<b>優惠費率</b></li> <li>每年4月30日以向環境部提交前一年度減量計畫執行進度報告以供審核</li> </ul>

資料來源: 環境部 註1: 依年實際排放量、是否屬於高碳洩漏風險行業，及減量額度可扣減排放量等參數計算。

隨著碳費開徵，意味著碳排放所帶來的環境外部成本將逐漸從過去的倡議，走向實際反映於企業的成本中，促使企業真正投入能源轉型。初步碳費的徵收門檻為年排放量達2.5萬公噸CO<sub>2</sub>e，大型製造業將為首批受影響對象。

**為協助達成2050淨零路徑，滿足企業綠電需求**，經濟部規劃成立**泛官股事業售電公司**，預計透過統購分銷機制，由該公司先行與離岸風場簽訂購售電協議，再行轉售予中小企業。此舉希望能夠強化離岸風電業的融資能力，提升中小企業購買綠電之可行性；該泛官股售電公司預計由中鋼領頭，並陸續加入中華電信、高鐵、中油等，預計統購離岸風電3-1、3-2期兩成，或最高40億度綠電，並提供中小企業15~25年彈性的購電合約選擇。

**有鑑於國內再生能源開發瓶頸與成本過高**，經濟部長亦提出在菲律賓和日本設置綠電廠，透過海底電纜或船運將綠電運回台灣，類似新加坡與澳洲的Australia-Asia Power Link專案，該專案目標將澳洲6GW綠電透過4,300公里的海底電纜經過印尼傳輸到新加坡。該專案最早在2019年即開始進行研究，2022年新加坡對於海外綠電進行招標，預計2030年完成。

## 投資併購交易市場觀察

金管會統計至2024年8月底，國銀對於綠電及再生能源產業放款餘額達到2兆9,410億元，為放款餘額第三大的產業，顯示我國政府仍持續透過相關政策引導資金挹注國內企業之能源轉型計畫。再生能源案場多具有長期購售電合約，其具備長期穩定現金流之特性亦逐漸吸引國內壽險業投入。國泰人壽於2024年10月宣布與國泰電業共同向沃旭能源取得大彰化西北案場50%股權，金額高達新台幣273億元；富邦人壽與友達將為支持星耀能源公司擴大經營，以資本架構重組設立星耀投資控股，持續投入大型光電案場之建置。

國際上大型科技公司為達成淨零與AI發展，除繼續採購風電與太陽能電力，也同時將傳統核能與小型模組化反應爐電力納入選項

過去十多年，美國核能發電面對低成本的天然氣發電與再生能源等競爭，反應爐紛紛停止運作。然而隨著新AI資料中心用電需求暴增，核能穩定發電且不排除的特質被科技大廠青睞。

美國亞馬遜 ( Amazon ) 在今年三月以美金6.5億元收購Talen於賓州以核能為電力來源的資料中心，並且隨後在十月投資美國小型模組化反應爐開發商X-energy，目標在未來15年在美國建置5GW的小型模組化反應爐 ( SMR )。微軟 ( Microsoft ) 在九月宣布與Constellation Energy簽署20年購電協議，該電力公司將協助重啟2019年已經停止營運之三哩島核電機組。谷歌 ( Google ) 於今年10月與能源新創Kairos Power簽署購電協議，將購買該公司所開發的小型模組化核反應爐產生的核電，此合作案目的是希望加速SMR技術發展與安全的布建，目標是從2030年底開始增加500 MW的核電。

這些高電力需求的科技大廠是全球最大的電力採購方，過去他們與大型風電及太陽能電廠直接採購電力，帶動了全球再生能源的投資與憑證制度。面對AI科技推動全球電力需求增加，科技大廠開始將核能納入選項，希望透過採購與投資帶動市場資金，有更多的人力與技術投入傳統核電重啟或延續，以及加速新型SMR的發展。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



### 能源與電力產業顧問諮詢

王韻輝 普華國際財務顧問公司 執行董事

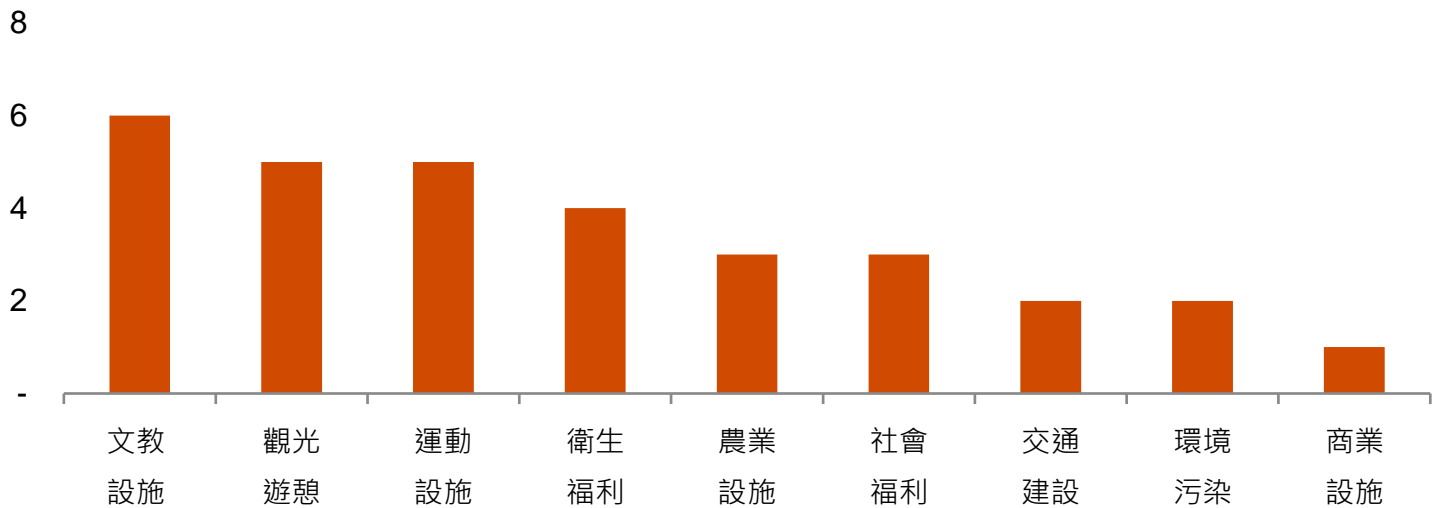
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

## 公共建設引入壽險資金，帶動兆元國家投資

依促參司統計，今年2024年1月至7月推動成果，民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)案共簽約71件，投資金額約新台幣861億元。因年底前尚有大型案件簽約，樂觀預估2024年簽約可達104件，投資金額達新台幣1,723億元。

聚焦2024年第三季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，文教設施類別的案件量最多，觀光遊憩及運動設施並列第二。

### 2024年第三季 已公告BOT/BTO/ROT 民間參與公共建設個數-依公共建設類別



資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

### 2024年第三季 BOT/BTO/ROT 已截標之大型案件

序號	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	進度/得標人
1	新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案	150	運動設施	標案審查中
2	高雄市市4市場用地BOT案	35	商業設施	大樂國際投資
3	臺南市新化區虎頭埤地區纜車BOT案	17.5	觀光遊憩	流標檢討中
4	雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地BOT案	10	衛生福利	標案審查中
5	嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案	3	觀光遊憩	流標檢討中

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

- 文教設施**：文教設施為本年度第三季公告的促參案中，案件量最多者。隨著國內文化產業的轉型發展，許多政府單位的歷史古蹟資產以ROT的方式釋出給民間機構做整建及升級，讓歷史建築再現並活化文化資產。台中、新竹和桃園等地皆有文化資產類型ROT案推出，標的物橫跨糖廠、發電廠等類型資產。
- 觀光遊憩**：觀光遊憩設施為本年度第三季公告的促參案中，案件量次多者。「臺南市新化區虎頭埤地區纜車BOT案」投資金額約17.5億，將串聯新化果菜市場、虎頭埤及附近區域旅遊廊道，系統化解決虎頭埤交通課題；「嘉義縣彰化農場嘉義分場BOT+ROT案」投資金額約3億，該地鄰近曾文水庫，座落於「西拉雅國家風景區」範圍，自然生態資源豐富，期盼引進民間資源共創該地觀光繁榮。惟兩案皆處於流標狀態，將於近期擇日再公開招商。
- 運動設施**：運動設施並列本季公告的促參案中次多種類。「新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案」投資金額約150億，改建後可容納1萬人以上且作為國際賽事場地，滿足民眾運動需求。在健康意識抬頭的潮流下，各地政府也以ROT方式將運動中心進行改建，盼能提供民眾更優質的運動環境。
- 衛生福利**：衛生福利案件動能持續，每季皆有穩定的案源推出。「雲林縣整合式長照附高齡友善旅宿康養樂活基地BOT案」基地位於雲林高鐵站附近，周邊公共建設陸續規劃，未來將有「高齡醫學暨健康福祉研究中心」及「臺大雲林分院虎尾醫院二期」進駐，帶動雲林大健康產業發展，預計投資逾10億。
- 社會福利**：近年退輔會積極活化各處榮民基地，期盼以民間資源升級各處榮民基地，以提升照護服務品質並更有效利用資源並回應榮民的多元需求。北中南共有三處榮譽國民之家「長照設施建設民間自提BOT + ROT案」日前開標皆流標，退輔會將再次審視基地條件後公告政策方向。
- 商業設施**：「高雄市市4市場用地興建營運移轉案」，由大樂國際投資得標，預計投資35億元興建現代化零售市場，並配置多功能使用之空間，提高服務品質。
- 農業設施**：「嘉義市阿里山林業村新建營運移轉案」，經3次招商流標後，促參面積從13.52公頃縮減至7.27公頃，鎖定「原果菜魚市場沿著台鐵縱貫線至秀泰影城對面」蛋黃區辦理BOT，可引進飯店、商場、餐飲等設施，預計投資金額57億。招商截止為2024/11/25。

#### 2024年第三季 尚在公告招商中之大型案件

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	公告 開始	公告 截止	產業 類型
1	嘉義市阿里山林業村新建營運移轉案	57	2024/7/26	2024/11/25	農業設施

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

## 今年度將推出之大型案件(尚未進入招商階段) – 合計11件、金額1,330億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	目前進度
台北市南港區成德市場及周邊規劃BOT案	280	商業設施	規劃階段
臺南市星鑽交通中心BOT案	200	交通建設	規劃階段(2025年初)
臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案	130	交通建設	規劃階段(2025年初)
高雄市AI智能高效焚化爐BOT案	118	環保設施	預計2024年底招商
台北市圓山會展特定專用區開發計畫興建營運移轉案	100	商業設施	規劃階段
臺中市臺灣智慧營運塔BOT案	100	科技設施	規劃階段
新北市板橋醫療園區BOT案	86	醫療設施	預計2024年底招商
臺北市綠能循環園區BOT案	84	環保設施	規劃階段(2025年中)
高雄市中區再生能源發電廠BOT案	80	環保設施	規劃階段
臺中市文山焚化廠BOT案	78	環保設施	預計2024年招商
桃園中壢水資源回收中心再生水BTO案	74	污水下水道	規劃階段

資料來源：財政部推動促參司網站整理

- 商業設施：**台北市政府本季新公告兩件大型商業設施BOT案。「**臺北市南港區成德市場及周邊規劃BOT案**」因應未來城市發展需求，規劃整合零售市場、停車場、居民活動中心，打造多功能複合型商業空間，**預計投資金額280億**。「**臺北市圓山會展特定專用區開發計畫興建營運移轉案**」為提升台北會展產業競爭力，利用圓山良好的交通區位條件，興建國際型的會展中心，**預計投資金額100億**。
- 交通建設：**「**臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案**」位處台中最精華之地段，整合國道客運、市區公車、捷運等多種公共運輸工具。此BOT案涵蓋水湳轉運中心的營運，及未來第二期基地商業開發，**預計投資金額130億**。「**臺南市星鑽交通中心BOT案**」規劃立體停車場及複合式商業空間，**預計投資金額200億元**，目前仍在進行試挖掘作業，等待試挖作業結果在進行相關評估，如順利的話，將在**2025年招商**。
- 科技設施：**「**臺中市台灣智慧營運塔BOT案**」為台中最受矚目的重大公共建設之一，**預計投資金額達100億**。日前台中市政府已於今年9月公告新版土地計畫，容積率相較過往提升**430%**，未來也將增加旅館、休閒服務等土地科目，全案待細部規劃後，預計於**2026年前進行招商**。

4. **醫療設施**：「**新北市板橋醫療園區BOT案**」預計於聯合醫院板橋院區現址興建，目標創造包含24時急診服務、兒童病房、兒科及婦產科的多功能醫療園區。本案預計於2024年底前公告上網，2025年中完成招標。
5. **環保設施**：「**臺北市綠能循環園區BOT案**」目標將焚化廠轉型為綠能發電廠、資源、垃圾細分類廠，預計投資金額84億元，預計2025年公告招商。「**高雄市中區再生能源發電廠BOT案**」規劃於現有資源回收場內興建再生能源發電廠，預計投資金額80億元，目前仍在規劃階段。「**高雄市AI智能高效焚化爐BOT案**」，預計投資金額118億元，新廠興建期間維持舊廠操作，預計2024年底公告招商。「**臺中市文山焚化廠BOT案**」將比照歐洲、日本家戶垃圾焚化廠最高標準，興建高效率垃圾焚化爐，預計今年年底前公告招商。
6. **污水下水道**；「**桃園中壢水資源回收中心再生水BTO案**」為因應水資源回收中心的完工，欲將放流水回收產製再生水，預計投資金額74億，目前仍在規劃階段。

#### 其他非依促參法將推出之大型案件進度-合計8件、金額1,672億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	目前進度
新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案	520	預計第四季招商
臺南巔中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權	350	流標檢討中
高雄捷運橘線O10站土地開發案	212	評選階段，三組投資人競標
高雄捷運橘線O9苓雅運動園區站聯合開發案	171	2024/12/30 A基地截止受理投資申請
高雄捷運黃線Y15站土地開發案	115	評選階段
淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案	105	流標檢討中
新北樹林線LG15、LG16、LG17、LG19站等6處捷運開發案	100	2024/11/18 LG17案截止 受理投資申請
臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業	99	評選階段

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

本期新增進入招商階段之非促參法大型開發案「高雄捷運橘線O9苓雅運動園區站聯合開發案」，全區將打造具休閒、運動、購物、辦公於一體的嶄新運動產業園區。A基地率先招標，土地面積約1,571坪，容積率630%，預估可興建約1.77萬坪開發大樓，並引入公共托育設施及親子館。「新北樹林線等6處捷運開發案」中LG17案將於2024/11/18截止受理投資申請，其他案將陸續推出。「高雄捷運橘線O10站土地開發案」及「高雄捷運黃線Y15站土地開發案」皆進入評選階段，預期將會順利脫標。

## 重要政策法規最新動向

2024年7月18日行政院經濟發展委員會會議通過，由國發會、財政部及金管會共同規劃的「兆元投資國家發展方案」，該方案主要目的是希望引進壽險業充沛資金投資國內基礎建設。報告針對投資國家建設議題面臨的三大課題，公共建設提供案源不足；業者對於公共建設案投資評估專業能力有限；缺乏公共建設相關金融商品，提出解決方案。

### 1. 創新促參推動機制

過去業者未能積極參與促參案，除因案源不足外，尚有法規調適問題，讓業者處於不確定情況，為改善此問題，將成立「行政院促進民間參與公共建設推進專案會議」底下新設促參工作小組及法規調適小組，前者主要負責促參提案的分析評估，後者協助政策法規釋疑及鬆綁等任務。業者不僅可以提案亦可就其在參與促參方面所遭遇之政策或法律規章的問題獲得釋疑，亦即是一個「政府承諾協助、民間承諾投資」的雙向協議平臺。

### 2. 優化投入公建之投融資條件

關於公共建設案投資評估須具備專業能力部分，政府將鼓勵保險業投資公共建設型私募股權基金（PE），以協助業者進行公建案投前評估及投後管理。具體作為包含：

- 保險業直接投資公共建設的資本適足率的風險係數降至 1.28%，100%投資公共建設型 PE降至10.18%。為持續增加保險業投資公建型 PE 的誘因，未來亦將比照直接投資公共建設，風險係數由 10.18%降至1.28%。
- 對於有策略性產業屬於公共建設性質，例如離岸風電、AI 資料中心等，未來將責請策略性產業之目的事業主管機關發布函釋，進一步解釋何類策略性產業，具有公共建設屬性，得適用《保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法》，使公共建設投資限額可自10%提升至 45%。

### 3. 增加公共建設相關金融商品

金管會持續推動相關修法工作，已將《證券投資信託及顧問法》修正為《證券與不動產投資信託及證券投資顧問法》，開放 REIT採基金架構發行，期望以進入營運期、具穩定收益的公共建設為投資標的，提供壽險業更多元的金融商品選擇。

## 基礎建設投資展望

考量重大公共建設範圍的擴大以及社會趨勢的改變，基礎建設投資市場有以下三點值得注意：

**1. 交通建設及土地開發：**台灣主要都會區皆有捷運網路的佈建計畫，在軌道經濟催化下，捷運沿線各站的土開案隨之而起。以招商最熱絡的高捷為例，捷運橘線O9站聯開案配合打造高雄運動城市政策，市府先進行中正體育場進行改建，將原本封閉式場所，改造為開放式場域，再以此開發案導入公園遊憩、商業服務機能，欲逐步開發成為新穎複合運動場所。至於紅線岡山站延伸段，R24岡山高醫站至RK1岡山車站於6月底正式通車，RK1西基地聯開案今年7月完成簽約後，RK1東基地同步上網公告，預估開發量體可達1.2萬坪，預計引入25億民間投資。類似的捷運聯開案後續值得期待。

**2. 健康及運動產業發展：**台北大巨蛋的成功引領民間運動風潮，帶動直轄市體育場館的規劃。新北市除了評選中的板二體育館，日前也有意在樹林規劃新北大巨蛋；桃園中壢體育園區BOT案約9公頃的土地，不排除做大巨蛋等級體育館；台中巨蛋則是在今年三月動工，預計2030年完工。區域型運動中心則以ROT案方式推出進行維護，提供民眾更高品質運動空間。健康產業部分，國軍退輔會則依照其年度施政計畫，分別在台北、中彰和岡山榮民之家徵求民間自提長照設施BOT+ROT案。綜合上述社會趨勢，加上財政部持續辦理「衛生福利及醫療設施」納入政府有償取得公共服務政策評估作業，可預期未來健康和運動產業的促參案將穩定成長。

**3. 環保暨綠能設施：**在2050年淨零碳排願景下，綠能環保設施仍為顯著趨勢。除北中南三地的焚化廠BOT案外，苗栗縣政府選定銅鑼鄉近2公頃的縣有地，規畫為氫能示範專區，該標案預計明年第二季初會公告招商；並擇定具豐沛地熱資源的泰安鄉龍山段設置地熱能發電設備。在傳統的太陽能 and 風能發展趨於成熟的情況下，這類新興再生能源的促參案值得關注留意。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



### 基礎建設與專案投融资服務

張凱智 普華國際財務顧問公司 董事

+886 2 2729 5899 kyle.chang@pwc.com

## 開發商獵地潮湧現 半導體引燃工業市場

根據普華國際不動產統計，2024年第三季台灣土地及商用不動產交易金額分別為1,159億元及544億元，合計交易總額約為新台幣1,703億元，單季已接近今年上半年總額，土地及商用不動產第三季表現爆衝。

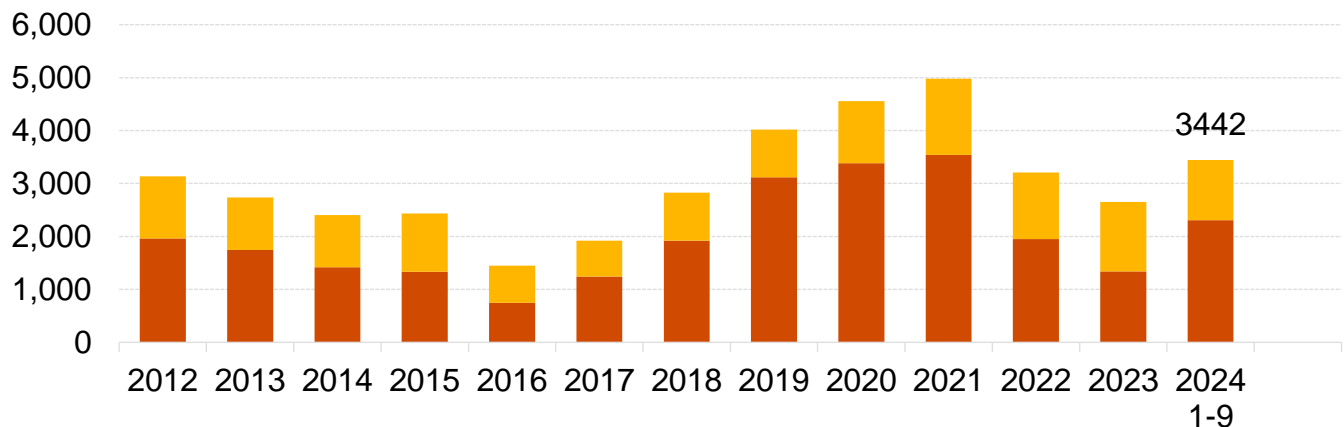
### 2024年第三季 台灣土地投資市場回顧

第三季土地總交易金額為1,159億元(含地上權交易)，單季超過今年上半年土地交易總額1,147億元。本季住宅用地及商業用地分別佔了交易金額的44%、24%；而工業用地則佔了28%。以買方來看，仍以建商購地補充庫存最為積極，佔了57%，最大供給方則來自各縣市政府標售土地，佔了整體交易的32%，其中桃園市政府標售航空城土地及機捷周邊土地，貢獻市庫進帳約220億元，次之為台中市政府標脫85億元。

本季金額最大筆的土地亦是目前本年度最大筆的土地交易，即台灣人壽以137億元取得桃園航空城產專區土地，土地單價約24萬元/坪，溢價率約3%，未來將打造複合式多功能園區，成為區域新地標，投資額總上看500億元，為最積極參與公共建設開發案的保險業者之一；之前的投資案除了已啟用的台中洲際棒球場BOT案及高雄總圖BOT案，並與國揚共同投資開發高雄特貿三南基地北側公辦都更案，去年也成功取得高雄市舊市議會公辦都更案最優申請人。

### 台灣歷年土地及商用不動產交易金額

單位: 新台幣億元



資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

## 2024年第三季 台灣土地投資市場回顧

建商購地的部分，最大單筆交易來自大同集團處分位於東區SOGO百貨商圈周邊，近800坪的商業區土地予達麗建設、海悅及彥文資產管理，交易金額約為95.8億元，土地單價約1,210萬元/坪，其基地規模與興建中的「忠孝懷生都更案」相當，預計未來將興建指標性豪宅產品，與「富邦藝庭」及「Diamond Towers台北之星」相望，形塑東區商圈百萬天際線。

觀察今年以來海悅集團積極聯手各大建商購置商用不動產及土地，包含芙蓉大樓、新店開明高職土地、高雄亞灣土地，若加計獨自取得的台中市南屯區第13期土地，累積共投入約97.85億元，逐漸從代銷業跨入建築開發及經營。而遠雄建設及亞昕開發本季表現積極，分別砸下了71.9億元、65.6億元購地，今年度累計購地超過百億。若以縣市別來看，台中市獨占鰲頭，各大建商湧入重劃區購置土地，單一縣市土地交易就佔了本季土地交易的3成，指標交易包含興富發集團及遠雄建設持續購入台中七期土地、華固及達麗建設取得第十四期重劃區住宅區土地等。本季高雄市受惠於國內外高科技產業及軌道經濟，帶動在地建商持續深耕，北部大型建商也提前部署。本季中石化及京城建設進行資產活化，中石化處分高雄楠梓區第82期重劃區住宅土地1筆及高雄亞灣土地2筆，分別由遠雄建設、華友聯開發、隆大營建及海悅國際取得，共計約68億元；京城建設則將高雄愛河旁商業區土地出售予潤隆建設，計23.4億元。

## 2024年第三季 土地前5大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
工業用地	桃園航空城產專區土地	57,291	137.5	台灣人壽
商業用地	台北東區SOGO商圈周邊土地	787	95.8	達麗建設、海悅、 彥文資產管理
住宅用地	台中七期(原)華盛頓幼兒園土地	1,331	37.9	碧江企業 (興富發)
商業用地	台中西屯區水湳經貿園區	2,219	36.6	亞昕、台境
商業用地	台中七期(原)僑園飯店土地	1,286	34.7	遠雄建設

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

## 2024年第三季 台灣商用不動產投資市場回顧

根據普華國際不動產統計2024年第三季台灣商用不動產交易總金額約為544億元，較上一季增長了1倍。以產品型態而言，廠房交易佔本季商用不動產交易金額的71%、廠辦佔24%、商辦3%、飯店2%。

本季前5大商用不動產交易中有3筆為廠房，分析買方類型，半導體業者可謂一支獨秀，由於受惠AI晶片、雲端科技發展、數據中心建置需求，產能滿載，急需擴充廠房以滿足訂單需求。第三季台積電分別以171.4億元、7億元取得群創南科台南園區廠房及台灣力森諾科科技新竹科學園區廠房，是繼2020年投入100億元購置廠房後，再度以合計178.4億元取得近10萬坪的生產空間。台灣美光記憶體也緊追在後，共投入81億元購置友達光電位於台南科技工業區廠房及中部科學園區廠房，合計約5.4萬坪的生產空間。賣方則為面板及光電業者，因受到整體產業轉型影響，將閒置廠房進行資產活化，同一時間為把握訂單需求積極擴廠的半導體業者，買下其閒置廠房並改建，相較以往自行興建廠房更有效率。

值得注意的是，2024年前三季，全台三大科學園區廠房交易就有10筆，中部科學園區2筆，南部科學園區2筆，新竹科學園區6筆；第三季就佔了7筆，其中2筆為法院拍賣取得，多數買方為科學園區內既有廠商，僅瑞儀光電為首次申請進駐。

### 2024年第三季 商用不動產前5大交易案例

類型	標的	面積(坪)	總價 (新台幣億元)	買方
廠房	台南新市區群創南科廠	96,027	171.4	台積電
廠房	台南科工區友達光電廠房	44,175	74.0	台灣美光記憶體
廠房	楠梓科技產業園區K18廠房	33,000	52.6	日月光半導體
廠辦	新北知識產業園區預售廠辦	5,872	29.9	一銓精密工業
廠辦	台元科技園區第十期2A棟	5,526	20.8	達發科技 (聯發科)

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

## 2024年第三季 台灣商用不動產投資市場回顧

廠辦交易的部分，以開發商一般銷售為主，第三季文生開發及台元紡織銷售台元科技園區廠辦，交易額達40.5億元，其中達發科技及台達電子分別以20.8億元、13.6億元購入。而第三季單一最大廠辦交易則為，新潤建設以總價29.9億元，出售新北知識產業園區全棟廠辦予一銓精密工業，作為自用企業總部大樓。遠雄建設位於北士科的遠雄商舟廠辦，在第三季銷售出16.8億元亮眼表現，全案銷售率已突破8成，其單價也站上65~68萬元/坪左右。

指標商辦交易有瑞昱半導體以9.2億元購置大直忠泰世界廣場16樓辦公室，瑞昱於2020年取得同樣位於大直的國票金大樓2樓辦公室，本季再度就近購入辦公空間，單價約134萬元/坪。隨著市中心新大樓稀缺，中古大樓需求跟著水漲船高，加上房東惜售，連兩季較已無大面積商辦交易，與以往商辦產品為交易主力的市況不同。

## 2024年前三季 全台科學園區廠房交易案例

季度	科學園區名稱	面積(坪)	總價 (新台幣億元)	買方	賣方
第三季	南科台南園區	96,027	171.4	台積電	群創光電
第二季	新竹科學園區	13,837	16.8	矽格聯測(矽格)	台灣力森諾科
第三季	中部科學園區	12,236	11.6	先進光電科技	台灣康寧 顯示玻璃
第三季	竹科竹南園區	11,034	7.7	合勤科技(合勤控)	喬信電池 (法拍)
第三季	新竹科學園區	2,796	7.0	台積電	台灣力森諾科
第三季	中部科學園區	9,831	7.0	台灣美光記憶體	友達晶材 (友達光電)
第一季	竹科竹南園區	8,297	6.7	北極星生醫 (北極星藥業)	晶元光電 (富采)
第三季	竹科竹南園區	2,743	5.0	瑞儀光電	松瑞製藥
第二季	新竹科學園區	2,154	4.5	嘉晶 (關係人交易)	台灣高技 (關係人交易)
第三季	南科高雄園區	2,971	2.2	萬潤科技	唐榮車輛 (法拍)

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

## 重要政策法規：央行第七波選擇性信用管制

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
	名下有房屋者第1戶購屋貸款	未限制	無寬限期
	第2戶購屋貸款	臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣、新竹市 6成，無寬限期	全國適用 5成，無寬限期
餘屋貸款		4成	3成
購地貸款		5成，保留1成動工款 檢附興建計畫，並切結限期動工	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		4成，下列之一除外： • 抵押土地已動工興建 • 檢附興建計畫，並切結1年內動工	維持不變

資料來源：台灣央行、PwC整理

## 台灣商用不動產及土地投資市場觀察

第三季土地及商用不動產的交易量雙雙上揚，與去年同期相較，交易總金額漲幅皆超過一倍以上。土地方面主要交易量能來自開發商，在台中市、高雄市表現尤為突出，不少開發商南下獵地。然而隨著第七波選擇性信用管制以及銀行法72-2條的貸款水位限制，住宅市場趨緩的現象逐漸於第四季顯現，若降溫幅度過大，2024年全年買賣移轉棟數恐不如原預期的樂觀，亦可能進一步影響未來購地動能。

商用不動產方面，工業不動產為本季重點。AI相關產業及供應鏈廠商對於廠房、廠辦需求增加，科學園區及周邊科技廊道受到關注，尤其半導體業投入大筆資金擴充廠房，而面臨轉型的產業則藉機釋出空置廠房，活化資產。放眼第四季，面對央行加重信用管制力道衝擊不動產市場，預期自有資金充沛的買方將扮演關鍵角色。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



### 不動產代理與顧問服務

田揚名 普華國際不動產公司 總經理

+886 2 2729 6626 david.tien@pwc.com

## 關於我們

PwC的財務顧問團隊具備國內首屈一指的財務專業團隊，為台灣最大之財務顧問團隊之一，提供全面性併購財務顧問諮詢服務，長期深耕台灣與全球併購市場。憑藉深厚的專業知識、豐富的專案經驗、完整的在地化服務、並結合我們各領域的產業專家及PwC全球資源，無論您位處於海內外、無論您組織規模大小、亦無論您是投資方或被投資方，PwC皆可根據您的需求，提供從併購策略規劃、執行及創造併購價值等全方位且整合性之財務顧問服務，與您共同面對挑戰，並順利完成各項交易。

PwC的不動產服務團隊除了熟悉國內商用不動產、工業及其它類型不動產租售市場與行情，更結合了PwC全球聯盟組織的財/會/稅/法/不動產等跨領域的專業資源，無論您個人或是企業有各類型不動產買賣、租賃、公開標售、資產評估、投報分析或顧問諮詢等需求，PwC皆能提供量身訂做的服務內容，全方位滿足您在不動產領域的各種需求。

若您對本電子報內容想進一步了解，歡迎聯絡我們：



**劉博文 董事長**  
普華國際財務顧問公司/  
普華國際不動產  
+886 2 2729 5239  
Jason.liu@pwc.com



**不動產代理與顧問服務**  
**田揚名 總經理**  
普華國際不動產公司  
+886 2 2729 6626  
david.tien@pwc.com



**能源與電力產業顧問諮詢**  
**王韻輝 執行董事**  
普華國際財務顧問公司  
+886 2 2729 5815  
winnie.y.wang@pwc.com



**基礎建設與專案投融资服務**  
**張凱智 董事**  
普華國際財務顧問公司  
+886 2 2729 5899  
kyle.chang@pwc.com

# 編輯團隊

普華國際財務顧問公司

普華國際不動產公司

劉博文 董事長

田揚名 總經理

王韻輝 執行董事

張凱智 董事

何芃 副總經理

徐卉芝 副總經理

張仕翰 律師

龐暄 協理

陳立人 經理

黃庭洲 經理

葉逸琪 經理

周融 資深顧問

洪碩延 資深顧問

游旻軒 資深顧問

吳嫻瑩 資深顧問

林恩禾 顧問

[www.pwc.tw](http://www.pwc.tw)

## 免責聲明

本電子報內文、附件、及超連結之相關內容構成本電子報之全部內容。本電子報僅提供閱讀者參考使用，並不構成PwC Taiwan對於閱讀者就特定財務、稅務、及法律案件等相關特定議題表示的意見，閱讀者就特定事件應諮詢專業意見，不應逕以本電子報作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。本電子報未經PwC Taiwan事前之書面同意，任何人不得任意轉載、公開播送、公開傳輸或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，PwC Taiwan得不待通知逕為修正本電子報內容。

© 2024 PwC Taiwan版權所有。"PwC"係指PricewaterhouseCoopers International Limited組織成員所構成的聯盟組織，每一成員均是個別及獨立的法律個體。