



多元投資季刊

2025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2025年第三季的多元投資重點領域(包含基礎建設及不動產)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

基礎建設

AI算力中心納入策略性產業，助壽險資金投入公建 2

不動產

科技業自用需求支撐商用市場，土地市場降溫盤整 8

劉煒文

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

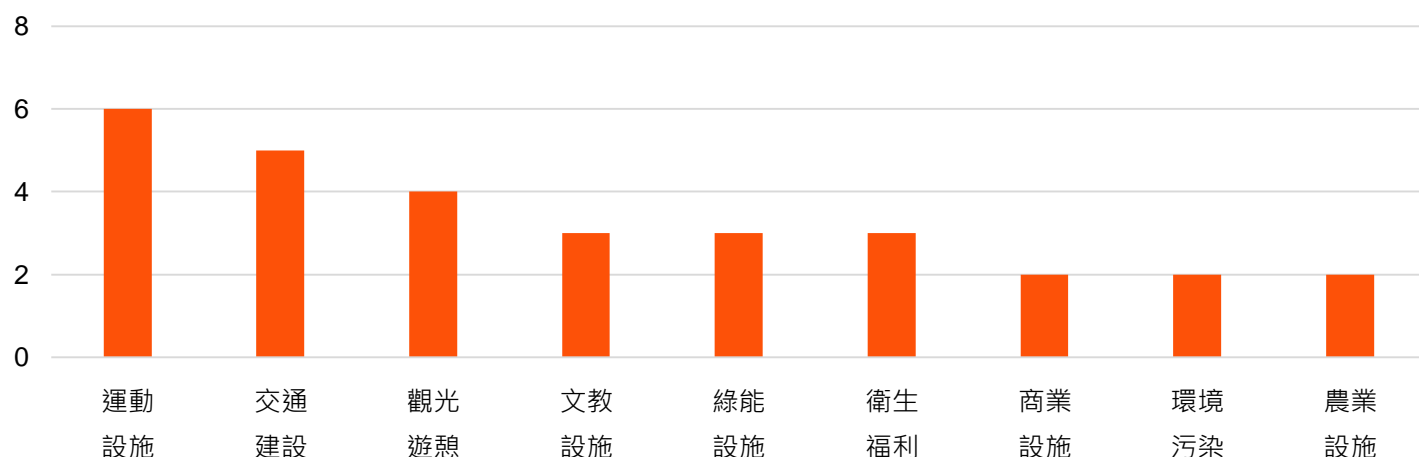


AI算力中心納入策略性產業，助壽險資金投入公建

近期數發部函釋認定人工智慧算力中心及相關服務屬「六大核心戰略產業」，保險業投資可適用較低風險係數；外加10月份已修正「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」，這一系列的修法相信可推動保險業能為未來國內基礎建設開發參與的多元性及案件數量，注入更多投資動能。

聚焦2025年第三季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，運動設施最多，交通設施類別的案件量次多，觀光遊憩設施排在第三。

2025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

2025年第三季 BOT/BTO/ROT 已截標之大型案件

| 案件名稱 | 投資金額 (NT\$億) | 產業類型 | 進度/得標人 |
|---------------------|--------------|------|------------|
| 1 臺中市運動產業園區BOT案 | 500 | 運動設施 | 審查階段 |
| 2 清大桃園醫療暨教育研發園區BOT案 | 124 | 文教設施 | 流標檢討 |
| 3 臺中市文山焚化廠BOT案 | 94 | 環保設施 | 台泥達環文山合作聯盟 |
| 4 新莊北側知識產業園區轉運站BOT案 | 86 | 交通建設 | 宏匯 |
| 5 臺中市北區中賓立體停車場BOT案 | 10 | 交通建設 | 中國醫藥大學 |
| 6 臺南市南門勞工育樂中心BOT案 | 8 | 勞工福利 | 流標檢討 |

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

- 運動設施**：作為本季案件最多的設施類別，重點項目「**臺中市運動產業園區BOT案**」投資金額預估500億，以民間自提的方式辦理，目前尚在審查階段。「**臺南市運動藝文休閒園區BOT案**」投資金額預估235億，基地面積超過4.5萬坪，規劃2萬席，可作為籃球場或羽球場，亦具備演唱會功能及商業附屬設施，預計12/23截標。
- 文教設施**：先前與高雄醫學大學合作未果的「**清大桃園醫療暨教育研發園區BOT案**」，預計投資金額124億，本季招商無最優申請人，尚在流標檢討階段。位於暨南大學的「**住宿設施暨賣場BOT案**」，預計投資金額14億，希望引進民間資金興建至少330床宿舍床位以及商店和賣場，完善學校宿舍配套需求，預計10/22截標。
- 觀光遊憩**：綠島南岬地區有世界級的觀光景點朝日溫泉、旅遊中心及紫坪露營區，16年的興建營運權將於年底到期，因此推出「**臺東綠島朝日度假園區BOT+ROT案**」，預計投資金額8億，重新招商期望將綠島打造成「太平洋天堂島嶼」。
- 交通設施**：「**新莊北側知識產業園區轉運站BOT案**」由宏匯股份有限公司得標，預計將投入86億，打造兼具公共運輸轉運、商業與休閒功能的複合型轉運站，成為新北市重要的交通與旅遊節點。鄰近中國醫藥大學及一中商圈等人流車潮密集區的「**臺中市北區中賓立體停車場BOT案**」投資金額約10億，由中國醫藥大學得標，預計2026年10月試營運，預期紓緩北區商圈、校園、醫療及崇德殯儀館的停車需求。
- 環保設施**：歷經多次流標的「**臺中市文山焚化廠BOT案**」於本季終由台泥達環文山合作聯盟，以94億元得標。不僅將焚化爐汰舊換新，完工每日垃圾處理量將從600噸大幅提升至900噸，提高50%，預計最快2029年首座新爐完工。

2025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 臺南市運動藝文休閒園區BOT案 | 235 | 2025/9/25 | 2025/12/23 | 運動設施 |
| 2 住宿設施暨賣場BOT案 | 14 | 2025/9/4 | 2025/10/22 | 文教設施 |
| 3 新竹縣新埔長照社福產創共融園區BOT案 | 8 | 2025/9/17 | 2025/11/28 | 衛生福利 |
| 4 臺東綠島朝日度假園區BOT+ROT案 | 8 | 2025/9/12 | 2025/12/31 | 觀光遊憩 |

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

規劃中將推出之大型案件(尚未進入招商階段) – 合計10件、金額1,323億

| 案件名稱 | 投資金額 (NT\$億) | 產業類型 | 目前進度 |
|--------------------------|-----------------|-------|------------|
| 臺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 |
| 新竹市客雅水資源回收中心放流水回收再利用BTO案 | 170 | 水利設施 | 2026年上半年招商 |
| 臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案 | 130 | 交通建設 | 公開閱覽階段 |
| 臺北市圓山會展特定專用區開發計畫BOT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 |
| 高雄市楠梓第二再生水廠BTO案 | 90 | 污水下水道 | 規劃階段 |
| 臺中市后里焚化廠BOT案 | 89 | 環保設施 | 可評審查階段 |
| 臺北市綠能循環園區BOT案 | 84 | 環保設施 | 2026年下半年招商 |
| 高雄市中區再生能源發電廠BOT案 | 80 | 環保設施 | 規劃階段 |

資料來源：財政部推動促參司網站整理

- 水利及污水下水道：**本季新增大型促參案為新竹市政府推出的「**新竹市客雅水資源回收中心放流水回收再利用BTO案**」投資金額達170億，包含取水截流設施、污水處理設施、再生水處理設施(4萬CMD)、區外加壓系統及區外輸水系統至新竹科學園區交界之興建及營運。
- 交通建設：**臺中積極推動「豐原、大台中、水湳及烏日」四大轉運中心，豐原轉運中心完工後，水湳轉運中心也進入倒數階段。水湳園區內各項重大建設陸續到位，轉運中心被視為交通重要樞紐，服務來自國內外的龐大觀展及轉車人流，使交通、生活與商業機能不斷升級。「**臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案**」將規劃一座地下三層和地上四層的複合式轉運站，已進入公開閱覽階段，投資金額達130億。
- 環保設施：**繼臺中市文山焚化廠BOT案得標後，焚化爐相關促參案還有「**臺中市后里焚化廠BOT案**」、「**臺北市綠能循環園區BOT案**」和「**高雄市中區再生能源發電廠BOT案**」，北中南三個大型案件可以期待。

其他非依促參法將推出之大型案件進度—合計9件、金額2,696億

| 案件名稱 | 投資金額 (NT\$億) | 目前進度 |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------------|
| 捷運環狀線北環段Y22站捷運開發案 | 820 | 規劃階段 |
| 新北環狀十四張站暨南機廠捷運開發案 (M.Ark 新北捷鑽) | 750 | 審查階段 |
| 臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權 | 350 | 流標檢討中 |
| 高雄市鳥松區山水段運動休閒專用區土地都市更新 | 182 | 2025/9/12~2026/2/25 評選實施者 |
| 高雄市左營區廊後段8-1地號等11筆土地(單元六)都市更新 | 168 | 2025/9/3~2025/12/31 評選實施者 |
| 高雄市左營區廊後段3-2地號等6筆土地(單元七)都市更新 | 130 | 2025/9/3~2025/12/31 評選實施者 |
| 淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案 | 105 | 流標檢討中 |
| 高雄市大眾捷運橘線O9站(C基地)土地開發案 | 98 | 徵求投資人至2025/12/31 |
| 高雄捷運R17站A5都更案 | 93 | 延後至2025/12/5截標 |

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

本次新增大型案件包含「**高雄市大眾捷運橘線O9站(C基地)土地開發案**」，投資金額預計98億元，高捷O9苓雅運動園區站距離衛武營藝文特區僅一站之隔，周邊整合運動休閒設施，將發展成為全台最大運動休閒生活聚落，**徵求投資人至2025/12/31**。

「**高雄市左營區廊後段8-1地號等11筆土地(單元六)都市更新**」和「**高雄市左營區廊後段3-2地號等6筆土地(單元七)都市更新**」是南台灣規模最大的軍事眷村，於民國99年經登錄為文化景觀「左營海軍眷村」，保存面積約59公頃，考量文化景觀全區修復經費龐大，以都更方式推動眷村保存再生，**徵求投資人至2025/12/31**。

「**高雄市鳥松區山水段運動休閒專用區土地都市更新**」，投資金額預計182億元，基地位於澄清湖棒球場旁，面積約8,681坪，將以整體規劃方式引入購物、生活、健康等機能，並整合行政、商業、運動休閒機能，擬透過公辦都市更新招商、權利變換模式，並由實施者租賃營運管理高雄市澄清湖棒球場，**徵求投資人至2026/2/25**。

重要政策法規最新動向

本季與促參法相關的法規動向重點整理如下：

引導保險資金投入國內公共建設與實體產業，於10月份已修正「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」

- 納入「促進民間參與公共建設法」及其他法令辦理之投資案；皆屬公共投資；
- 納入經直接獲見投資經核定的基礎建設，皆屬專案運用；
- 擴大社會福利事業範圍

綠能設施、數位建設、影視音設施，未來將列入重大公共建設範圍，並適用促參法租稅優惠

- 預告促參重大公共建設範圍修正草案，新增綠能設施、數位建設、影視音設施等三大類別，惟重大公共建設範圍將由中央目的事業主管機關檢討後再予增訂。未來如符合相對應條件，則可適用促參法所提供的租稅優惠。

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. 運動產業：**綜觀今年促參案的趨勢，運動產業一直維持熱度，從各都會區的運動中心整改營運到大型體育館開發案，在職棒球迷關注度增加帶動下，運動設施成為促參案穩定案源之一。持續至明年，尚有進行中的臺中市運動產業園區BOT案，以及桃園市的中壢體育園區大巨蛋；台南市的台南市運動藝文休閒園區BOT案也公告招商，預計做2萬席的多功能場館，可做為籃球館或是羽球館。2025年9月9日原教育部體育署升格成為運動部，推廣全民運動，相信這股運動風潮仍會一直續行。
- 2. 環保綠能產業：**焚化爐相關的案源本就穩定，加上近期水資源案件陸續推出，像是高雄市楠梓第二再生水廠BTO案和新竹市客雅水資源回收中心放流水回收再利用BTO案。在綠能設施被納入重大公共建設範圍後，想必會有更多的綠能設施以促參案型式推動，像是苗栗泰安鄉地熱發電BOT案和苗栗氫能產業專區案BOT案就是以綠能設施推出的促參案。期待環保綠能產業能帶動促參案的多元性。

基礎建設投資展望

3. **捷運聯開及都更**：高雄捷運、淡水輕軌和新北環狀線的興建帶動捷運各站點周邊的發展，像是高雄市大眾捷運橘線O9站(C基地)土地開發案，以自身距離衛武營藝文特區一站之隔的地理優勢，整合周邊運動休閒設施，以運動休閒生活聚落為願景開發，是相當具指標性的案子。另外，六都中台北、新北、台南和高雄平均屋齡皆超過30年，在政府積極推動都市更新和危老重建下，可預期未來引入民間資源進行都更開發的案件會逐漸增加。高雄市烏松區山水段運動休閒專用區土地都市更新案，使用分區為運動休閒專用區，都市計畫將變更為運動休閒專用區，以高雄市澄清湖棒球場為整體主軸，連結未來將於高雄市澄清湖棒球場南北兩側的Y3站及Y4站，引入大眾運輸導向發展理念，帶動周邊整體發展之效益，結合棒球場及澄清湖運動休閒園區，是都更結合捷運TOD都市發展的標竿案例。

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

科技業自用需求支撐商用市場 土地市場降溫盤整

商用不動產表現穩健，土地市場轉趨保守

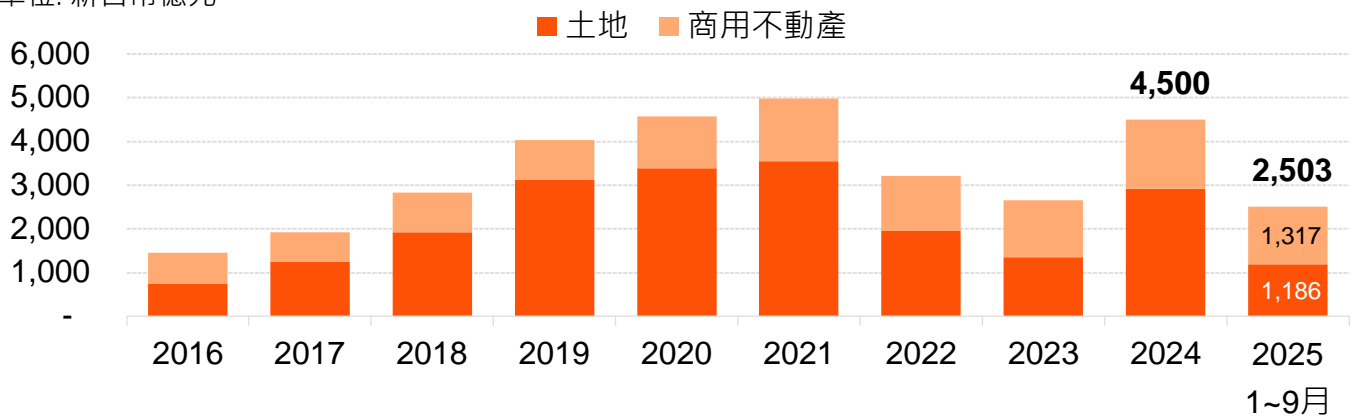
根據PwC普華國際不動產公司統計，2025年第三季全台大型土地交易金額為235.7億元，商用不動產交易金額為508.4億元，合計總額約新台幣744.1億元，整體表現較去年同期下滑約六成。本季受央行房市信用管制政策的影響持續發酵，土地市場交易動能放緩，交易額為近三年單季相對低點；反觀商用不動產市場，在AI科技產業與企業總部升級的強勁自用需求支撐下，表現相對穩健，市場出現多筆高總價大型交易成為推升本季交易量的主要動能，交易類型橫跨商辦、廠房及廠辦。

2025年第三季 台灣土地投資市場回顧

本季大型土地交易總額235.7億元，與上一季相比減少29.6%，與去年同期相比更是大幅減少81.4%，顯示市場觀望氣氛轉濃。市場交易量能收斂的主因在於中央銀行自去年底以來持續推動的第七波選擇性信用管制，並嚴格管控銀行體系對不動產開發的授信風險；在金融機構放貸態度轉趨審慎保守的壓力下，建商購地動能受到顯著抑制，普遍將經營重心轉向為加速去化成屋庫存及完成在建工程，對購置新土地的態度轉為保守觀望，導致整體土地市場呈現量縮價平的盤整格局，近期也因為賣方資金壓力，陸續有上市櫃公司積極處分全台自有資產。

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

信用管制下市場趨緩，核心地段價值獲得支撐

本季土地市場的表現，深刻反映了政策面對市場的引導作用。自央行實施新一輪信用管制，針對建商土地融資的成數與放款條件增加限制後，開發商的資金槓桿操作空間受到影響，購地腳步明顯放緩。過往常見的建商積極擴張版圖的景象，普遍轉以保守審慎心態因應。多數開發商在面對居高不下的營建成本、銷售前景的不確定性以及融資條件趨嚴等多重因素下，已暫緩大規模擴張土地庫存的計畫。

PwC普華國際不動產公司總經理田揚名表示，市場動能並未完全停滯，而是更聚焦於最具保值性與未來性的頂級地段。本季兩筆位於台北市及台中市核心區的大型交易便突顯了A級地段（Prime Location）在市場盤整期的價值韌性。興富發集團旗下的博元建設，斥資40億元購入台中七期惠國段1,050坪土地，換算每坪單價高達380萬元，顯示其對台中頂級豪宅與商辦市場的長期信心。無獨有偶，國泰建設與三井不動產強強聯手，以33.19億元取得南港向陽段1,471坪土地，著眼的更是南港地區在東區門戶計畫下，轉型為下一個信義計畫區的龐大潛力；這些案例證明，對於大型指標建商而言，即使短期市場波動，獲取一線城市核心區的稀缺土地，仍是穿越景氣循環、鞏固市場領導地位的關鍵戰略。

此外，元大人壽以21.97億元標下AIT舊址地上權，也為市場提供了不同視角。此案顯示對於著眼長期穩定收益的壽險業者而言，台北市中心精華地段的地上權仍具高度吸引力。但值得注意的是，本案同場競標的另兩家建商投標價幾乎貼近底價，反映出建商對於地上權的開發風險與資金成本仍抱持高度審慎的態度，這也成為市場趨向保守的另一個跡象。

2025年第三季 土地前5大交易案例

| 類型 | 縣市 | 區域 | 地段 | 面積 (坪) | 總價 (新台幣億元) | 買方 |
|---------------|-----|-----|--------|-----------|---------------|-------------------|
| 商業用地 | 台中市 | 西屯區 | 惠國段 | 1,050 | 40.00 | 博元建設 (興富發) |
| 住宅用地 | 台北市 | 南港區 | 向陽段 | 1,471 | 33.19 | 向陽置業 (國泰建設、三井不動產) |
| 住宅用地 | 新北市 | 板橋區 | 亞東段 | 1,124 | 24.76 | 財團法人徐元智先生醫藥基金會 |
| 商業用地 (地上權) | 台北市 | 大安區 | 瑞安段一小段 | 462 | 21.97 | 元大人壽 |
| 商業用地 | 台中市 | 西屯區 | 逢大段 | 1,623 | 18.24 | 志聖工業 |

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2025年第三季 台灣商用不動產投資市場回顧

相較於土地市場的審慎步調，本季商用不動產市場在強勁的自用型買盤支撐下，展現出優異的韌性。第三季總交易金額達508.4億元，雖較去年同期減少18.4%，但與上一季相比則成長了12.9%，顯示市場需求基本盤穩固。其中工業地產（廠房、廠辦）表現最為亮眼，合計貢獻290.9億元的交易額，佔比高達57.2%，成為驅動市場的絕對主力。田揚名分析，本季商用不動產市場的穩健表現，主要歸功於自用型買盤的強力支撐，在今年十月最受市場矚目交易就是陽明海運為整合集團資源及升級企業總部，斥資112.2億元購入南港「華固中央置地」整棟商辦，創下今年度最大單筆交易紀錄。預期第四季將延續這波企業購置自用不動產浪潮，加上AI與半導體相關科技業的擴廠需求，成為穩定市場最關鍵的力量。

承前所述本季交易動能高度集中於企業的實際使用需求；指標性案例包含：台達電因應AI伺服器與電動車散熱解決方案的需求，以69.5億元買下泰豐桃園觀音廠擴充產能；日月光亦為半導體封裝產能布局，以65億元購入高雄楠梓科學園區廠房。此外，台灣產物保險以20億元買下元大銀行承德大樓，計畫改建為符合ESG標準的新一代企業總部，也反映出企業資產活化與總部升級的趨勢。

在投資型交易方面，雖然整體投資氣氛偏向保守，但專業投資人仍積極尋找具有穩定現金流的標的；例如富邦人壽以28億元購入位於大同區的星聚點KTV旗艦館，並與原業者簽訂售後回租合約，鎖定約3%以上的保險業合理投報率，反映具有穩定租金投報的收益型資產對大型機構法人仍極具吸引力。整體而言，本季市場清楚呈現「自用當道、工業領航」的格局，由終端使用者的真實需求引領市場走勢並趨向更健康交易結構。

2025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 | 泰豐輪胎觀音廠 | 25,660 | 69.50 | 台達電子工業 |
| 廠房 | 福懋半導體路竹廠 | 21,890 | 65.00 | 日月光投控 |
| 其他 | 星聚點 KTV台北旗艦館 | 8,372 | 28.00 | 富邦人壽 |
| 商辦 | 元大銀行承德大樓 | 2,591 | 20.00 | 台灣產物保險 |
| 廠辦 | 華固創匯園區 | 2,388 | 17.73 | 叡揚資訊 |

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

AI 賦能、ESG 轉型，科技業與傳產自用需求成為市場穩定力量

深入剖析本季商用不動產市場的穩健表現，其核心驅動力並非來自傳統的短線投資性買盤，而是由兩股強大且不可逆的全球趨勢所引發的「剛性自用需求」：其一是 AI 產業革命引爆的產能擴張，其二是企業 ESG 轉型帶動的總部升級。這兩大引擎不僅支撐起本季的市場交易量能，更預示著未來數年商用不動產市場的結構性轉變。

首先，在 AI 技術革命與全球供應鏈重組的宏觀背景下，台灣科技產業迎來了新一輪的黃金擴張期。從上游的半導體製造、中游的伺服器與散熱模組，到下游的封裝測試與 AI 應用，整個產業鏈的擴產需求極為殷切，這股動能最直接地體現在對工業不動產的需求上。

本季桃園市以高達 164 億元的交易額，成為全台最受矚目的工業不動產熱區，其中高達 121 億元來自工業廠房交易。桃園市的成功並非偶然，其憑藉著完整的電子與汽車零組件產業聚落、緊密的上下游供應鏈結構，以及串連桃園國際機場、台北港的優越海陸空物流條件，早已是企業擴廠的首選。近年來，隨著「桃園航空城計畫」的實質推進、捷運路網規劃的逐步完善，加上穩定的工業人口紅利，更進一步強化了桃園在北台灣高科技產業廊帶中的戰略地位。除了本季的指標大案台達電為 AI 伺服器散熱產能而購廠外，今年以來，包括和碩科技、金像電子、合正科技、立誠光電、群光電子等知名科技大廠，皆不約而同地在桃園加碼購置自用廠房。這股強勁的自用需求，也吸引了如樂富一號 REITs、富邦一號 REITs 等專業不動產投資信託基金的目光，優先布局桃園，看好其長期穩定的租賃需求與資產增值潛力。

2025 年前三季大型商辦、廠辦交易案例

| 縣市 | 區域 | 標的 | 面積(坪) | 賣方 | 買方 | 總價(億元) |
|-----|-----|------------|--------|-------------|------------|--------|
| 桃園市 | 蘆竹區 | 台茂購物中心(部分) | 13,600 | 新台茂環球 | 樂富一號 REITs | 77.48 |
| 桃園市 | 觀音區 | 泰豐觀音廠 | 25,660 | 泰豐輪胎 | 台達電子工業 | 69.50 |
| 桃園市 | 楊梅區 | 威獅倉儲興建中廠房 | 19,451 | 英屬開曼群島商威獅倉儲 | 遠見科技 | 62.44 |
| 桃園市 | 桃園區 | 宏達電企業總部 | 30,639 | 宏達國際電子 | 和碩聯合科技 | 56.38 |
| 桃園市 | 中壢區 | 中環廠房 | 3,326 | 中環 | 金像電子 | 16.00 |

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC 整理

與此同時，另一股來自企業永續經營的轉型需求，則正在重塑辦公室市場的樣貌。過去企業選址多以成本與交通為主要考量，如今則演變為一場「質」的競賽，即「Flight to Quality」（優質化趨勢）的總部升級浪潮。這股趨勢的背後，是企業經營思維的根本轉變。首先，在ESG（環境、社會、治理）的全球標準下，取得LEED、WELL等國際綠建築認證的總部大樓，不再只是錦上添花的行銷口號，而是企業對環境與社會責任的具體承諾，更是打入國際供應鏈、吸引外資法人青睞的入場券。其次，後疫情時代的全球人才戰爭，讓企業主深刻意識到，一個能夠提供健康空氣、自然採光、智慧管理與人性化設施的辦公環境，是吸引並留住頂尖人才的核心競爭力，其價值遠非傳統A辦所能比擬。最後，將分散於各處的舊辦公室整合至單一的現代化總部，亦能顯著提升跨部門的營運協作效率、強化企業品牌形象。本季由台灣產物保險購入舊大樓計畫改建新總部的決策，以及十月份陽明海運寫下的百億購置總部紀錄，正是此一趨勢的最佳例證，這類投資已非單純的空間擴充，而是一項著眼於未來十年人才、品牌與永續競爭力的長期戰略投資。

台灣土地及商用不動產投資趨勢

總結2025年第三季，台灣不動產市場呈現「商熱地緩」的差異化表現。土地市場在央行信用管制的政策引導下，交易量能進入盤整期；商用不動產市場則在科技業擴廠與企業總部升級的雙引擎驅動下，由自用型買盤撐起一片天，展現穩健的市場基本盤。

田揚名觀察，接下來持續看好商辦、廠辦市場，而第四季市場商用不動產擴張、土地市場盤整的趨勢仍將持續。在土地市場上，建商的態度將維持保守，交易量能預期將維持在相對低檔，市場資金將更高度集中於一線城市核心區的稀缺A級土地。在商用不動產市場方面，由AI技術革命驅動的工業地產需求將維持熱度，尤以產業聚落完整的桃園最受矚目。同時辦公室市場的「優質化」趨勢將更加明顯，具備ESG概念的新式商辦將持續受到大型企業追捧。對於投資型買方而言，在經濟前景尚有變數的環境下，策略將更為審慎，鎖定核心地段、具備長期穩定現金流的收益型產品，將是穩健的投資選擇。

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

基礎建設與專案投融資服務



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

張凱智 董事

何芃 副總經理

徐卉芝 副總經理

張仕翰 律師

陳立人 經理

葉逸琪 經理

周融 經理

洪碩延 資深顧問

吳嫻瑩 資深顧問

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。

© 2025 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。