



多元投資季刊

2026年 第三季



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**2026**年第二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

長照鬆綁增添動能，運動場館迎招商紅利 2

不動產

商用不動產需求旺盛，土地轉趨審慎 8

劉煥文

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

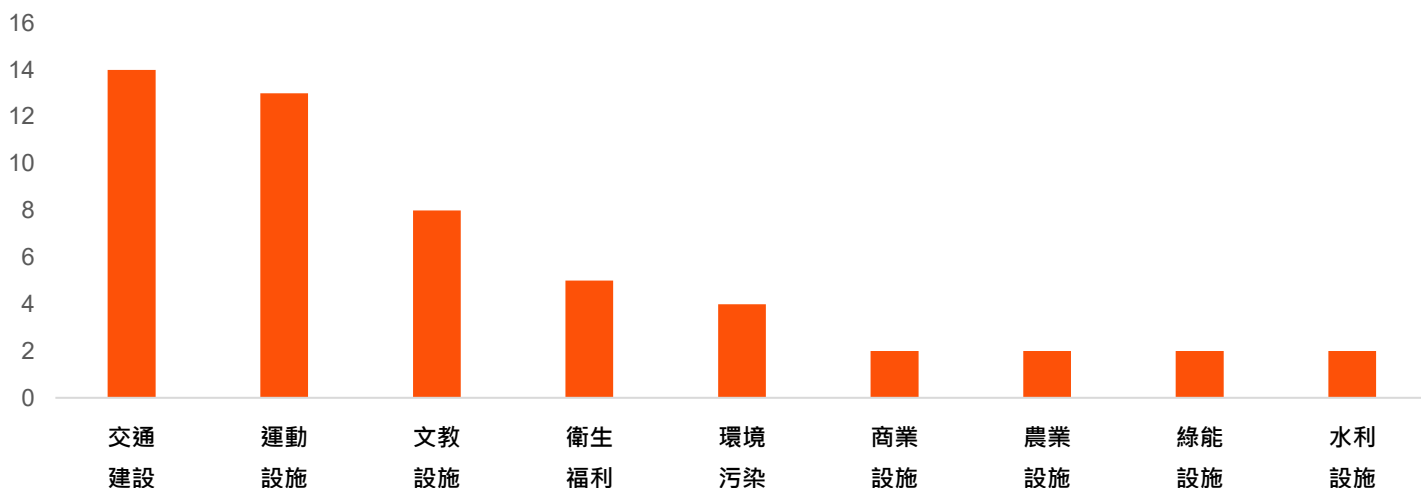


長照鬆綁增添動能，運動場館迎招商紅利

延續政策鬆綁腳步，財政部本季放寬長期照顧服務機構重大公共建設認定標準，降低民間參與門檻；與此同時，運動場館開發熱潮未減，臺中運動產業園區BOT案本季順利完成招商，投資金額達500億元，為近年規模最大之運動設施促參案，帶動大型場館案件持續釋出。

聚焦2026年第二季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，交通建設最多，運動設施類別的案件量次多，文教設施類第三。

2026年第二季 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

2026年第二季 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	台灣人壽保險股份有限公司
2 清華大學桃園醫療暨教育研發園區BOT案	142	文教設施	流標檢討
3 新北市板橋醫療園區BOT+BTO案	86	衛生福利	醫療財團法人徐元智先生醫藥基金會
4 嘉義縣擴大縣治再生水廠BTO案	17	水利設施	惠民連華家興團隊 (合作聯盟)
5 宜蘭縣利澤垃圾資源回收(焚化)廠修建營運移轉(ROT)案	13	環境汙染	達和環保服務股份有限公司

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

- 交通設施：**作為本季案件最多的設施類別，「臺南市星鑽交通中心BTO案」本季再度啟動招商，基地面積約1.12公頃，規劃興建結合公共運輸轉乘、停車及商業機能的複合式交通中心，並將修復歷史建築濟生醫院，規劃作為展覽及商業使用空間，帶動運河星鑽特區及安平門戶整體發展。全案預估投資金額200億，目前尚在招商階段，預計於8/20截標。
- 運動設施：**「臺中市運動產業園區BOT案」規劃興建可容納約4.57萬人的大型運動場館，並設置二棟飯店及大型百貨商場，打造結合運動賽事、休閒娛樂、商業及觀光的綜合型運動產業園區。全案預計投資金額500億，得標人為台灣人壽保險股份有限公司。「桃園市中壢體育園區BOT案」投資金額預估330億，預計興建可容納至少2.1萬人的大型室內多功能體育館，同時興建供民眾運動使用之運動設施，為全國首例。此案於本季公告延長備標期，預計於8/25截標。
- 衛生福利設施：**「新北市板橋醫療園區BOT+BTO案」總面積約1.4公頃，規畫興建地下4層、地上14層之區域級教學醫院，設置總病床數達500床以上，並提供至少100床住宿式長照床位。預估投資金額86億，得標人為醫療財團法人徐元智先生醫藥基金會。
- 環境污染防治設施：**「宜蘭縣利澤垃圾資源回收(焚化)廠ROT案」焚化廠營運屆滿20年，本次修建將導入AI智能管理系統，並增設底渣篩分廠等設施。整建完成後，每年預估可處理約20萬公噸廢棄物，總垃圾發電量提升至1.7萬瓩。預計投資金額13億，得標人為達和利澤環保股份有限公司。
- 水利設施：**「嘉義縣擴大縣治再生水廠BTO案」規劃設置每日產水規模6,500噸之再生水廠，穩定供應嘉義科學園區及周邊產業用水，並建置取水、輸水、放流水前處理、RO及除硼等再生水處理設施，以因應高科技產業用水需求。全案預估投資金額17億，得標人為惠民連華家興團隊（合作聯盟）。

2026年第二季 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 桃園市中壢體育園區BOT案	330	115/05/27	115/08/25	運動設施
2 臺南市星鑽交通中心BTO案	200	115/06/26	115/08/20	交通建設
3 臺南市運動藝文休閒園區BOT案	172	115/05/05	115/08/03	運動設施

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12件、金額1,683億

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
臺東縣知本地區縣有土地BOT案	265	觀光遊憩	規劃階段
北高雄海水淡化廠 BOT+BTO 案	188	水利設施	規劃階段
臺中市福田水資源回收中心再生水供應 中科臺中園區	158	水利設施	2026年下半年招商
臺中市水湳轉運中心ROT+BOT案	130	交通建設	招商文件審查作業
新竹縣湖口鄉竹九安居社會住宅BOT案	119	社會福利	規劃階段
台北市圓山會展特定專用區開發計畫BOT 案	100	商業設施	可行性評估階段
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

- 觀光遊憩設施：**本季新增之大型促參案為「**臺東縣知本地區縣有土地BOT案**」，投資金額**265億**，規劃活化知本濕地周邊約200公頃縣有土地，以自然碳匯為核心，採低密度開發方式劃分為自然碳匯區、碳匯遊憩區及原住民族文化園區，其中碳匯面積超過100公頃，並導入生態保育、休閒遊憩及部落文化等多元機能，預計以50年租約引入民間經營。後續將持續納入地方居民及卡大地布部落意見，兼顧濕地環境永續、原住民族文化權益與地方產業發展。
- 商業設施：**規劃中將推出之大型案件中規模最大之「**台北市南港區成德市場及周邊規劃BOT案**」，投資金額**280億**，計畫拆除老舊建物，新建一座融合現代化零售市場、全齡化社福設施（如長照機構）、里民活動中心與低碳立體停車場的多元複合大樓。除透過現代化管理重塑採買環境、完善地方照顧機能外，亦將推動友善的中繼安置方案，公私協力打造兼具生活便利與社區照顧的南港新地標。

其他非依促參法將推出之大型案件進度—合計7件、金額1,961億

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
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
臺北市信義區犁和段二小段1地號等59筆暨三興段二小段507地號等14筆土地都市更新	285	規劃階段
臺南市東區新都心段24 地號等6 筆土地都市更新案	152	規劃階段
高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地都市更新案	146	招商階段
淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案	105	招商階段
高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案	103	招商階段

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

1. 本次新增大型案件包含「**臺北市信義區犁和段二小段1地號等59筆暨三興段二小段507地號等14筆土地都市更新**」預估投資金額**285億**，鄰近101世貿捷運站及臺北醫學大學，規劃結合社會住宅、醫療、社會福利及生醫科技育成研發等機能，打造兼具居住、就業、醫療與休憩的綠色生活圈，**2026/8/20開始徵求投資人**。
2. 「**臺南市東區新都心段24地號等6筆土地都市更新案**」預估投資金額**152億**，鄰近臺鐵南台南車站、鐵路地下化綠廊帶及未來多功能室內體育場館，規劃以大眾運輸導向發展模式，打造結合轉乘服務、商業機能及居住品質的住商公益複合核心。
3. 「**高雄市左營區果貿段2地號等2筆土地都市更新案**」預估投資金額**146億**，鄰近臺鐵左營站及高鐵左營站，並位於國家重點領域校際研教園區周邊，規劃透過都市更新引進民間資源，打造結合產學研發、人才培育及城市更新的北高雄新地標。本案將興建研教園區第二會館暨多功能活動中心、捐贈公有停車位及回饋都市更新基金，**徵求投資人至2026/9/30**。
4. 「**高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案**」預估投資金額**103億**，規劃以全齡健康舒活園區為發展主軸，結合醫療照護、住宅生活、商業服務及教育研發等機能，打造高雄都會區健康生活新據點，**徵求投資人至2026/10/30**。

重要政策法規最新動向

財政部於**2026年4月29日**已修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，修正重點如下：

- 於衛生福利及醫療設施類別，放寬設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構重大公共建設之認定標準，將原「提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者」，修正為「提供公費安置床位比率達設立床位數規模百分之十五以上」。其中公費安置床位，係指符合老人福利法或身心障礙者權益保障法規定之失能老人或失能身心障礙者，由政府補助入住長期照顧服務機構之收容安置服務。
- 本次修正係配合衛生福利部政策，鼓勵民間參與興辦長期照顧服務機構。考量現行30%門檻較高，可能影響民間參與意願；而依衛生福利部統計，各縣市公費安置人數占開放床位數比例最高已達21%，顯示具相當實際需求。爰調降門檻至15%，以提升民間參與誘因，加速國內長照機構布建及公共服務提供。

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. 衛生福利及醫療產業：**本季指標案件「新北市板橋醫療園區BOT+BTO案」投資金額86億元，由醫療財團法人徐元智先生醫藥基金會取得最優申請人資格，規劃興建地下4層、地上14層之區域級教學醫院，總病床數達500床以上，並同步規劃至少100床住宿式長照床位，展現醫療與長照複合式布局之趨勢。與此同時，財政部本季配合衛福部政策，修正促參法重大公共建設範圍，放寬住宿式長照機構之認定門檻，以鼓勵民間參與興辦長期照顧服務機構。在臺灣邁入超高齡社會的趨勢下，衛生福利及醫療產業之需求可望持續攀升，此類結合醫療與長照服務之基礎建設案源，未來將有穩定成長空間。
- 2. 運動產業：**本季最受矚目之案件為投資金額達500億元以上之「臺中市運動產業園區BOT案」（臺中超巨蛋），已由台灣人壽保險股份有限公司取得最優申請人資格。全案規劃興建可容納約4.57萬人之主體場館，並同步設置二棟飯店及全臺最大規模之百貨商場，預計於2031年正式啟用。臺中超巨蛋順利完成招商，有望為現正處於公告招商階段之大型運動場館「桃園市中壢體育園區BOT案」及「臺南市運動藝文休閒園區BOT案」注入信心，帶動後續投標動能。在運動產業及演唱會經濟蓬勃發展之趨勢下，大型運動場館短期內仍將是基礎建設投資之重要焦點，未來可望持續帶來穩定案源。

基礎建設投資展望

3. **交通建設與都市更新**：本季之交通建設仍延續案件數量多、單案投資金額相對較小之趨勢，其中以停車場類型案件占多數。大型案件「臺南市星鑽交通中心BTO案」及指標案件「淡海輕軌淡水漁人碼頭站停四用地BOT案」均以停車場為主體，興建多目標大樓及附屬商業設施，目前尚處於招商階段，未來交通建設類型案件仍值得持續關注。都市更新方面，本季推出之三起都市更新案與捷運聯開案之規劃方向相同，皆以鄰近之大眾運輸建設如捷運、臺鐵及高鐵為核心向外延伸開發。此類案件結合社會住宅、產學研發、健康福祉或轉乘商業等不同建設型態，反映地方政府嘗試依區域產業聚落及人口結構特性，制定土地開發策略。隨著北中南多條捷運及輕軌路線陸續通車，可預期未來仍會有更多場站周邊案件接續釋出，成為基礎建設案源的長期穩定來源。
4. **數位建設與AI算力中心**：政策面上，政府已將數位建設納入重大公共建設範圍，並由數位發展部陸續推動以BOO (Build-Own-Operate) 模式辦理之算力中心相關可行性評估及招商。近期數位發展部已兩度公開徵求民間參與數位基礎建設（算力中心）可行性評估，反映政府正逐步建立以民間投資主導之AI基礎建設發展機制。未來3至5年，AI算力中心投資將可能成為繼再生能源、醫療長照及大型運動場館之後，台灣基礎建設市場的新成長動能。相較於傳統公共建設主要仰賴政府需求，算力中心同時具備企業數位轉型、AI應用發展與區域算力需求等市場驅動因素，具備較高之商業化潛力。隨著BOO模式逐漸成熟及相關租稅獎勵機制建立，預期未來將有更多民間資金投入數位基礎建設領域，並促使AI算力中心成為台灣下一波大型基礎建設投資的重要標的。

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

商用不動產需求旺盛，土地轉趨審慎

AI動能推升經濟表現，土地及商用不動產呈現分化

在AI、高效能運算需求持續暢旺下，主計總處概估2026年第二季台灣經濟成長率已達12.92%，上半年經濟成長率更達13.72%，創下半世紀以來同期最高。根據財政部統計，2026年上半年的出口金額達4,166.6億美元，較去年同期增47.1%；外銷訂單金額高達 5,041 億美元，年增50.9%，雙雙寫下歷史同期新高紀錄。

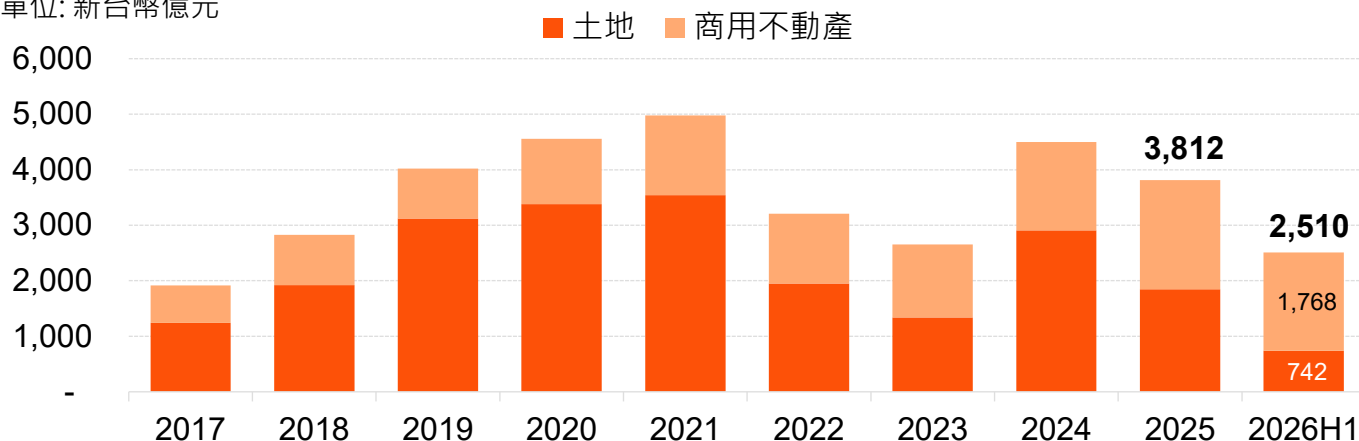
在產業景氣帶動下，2026年上半年全台土地及商用不動產總交易額達2,510億元。根據PwC普華國際不動產公司統計，商用不動產交易總額達1,768億元，市場表現強勁，爆發性成長主要受AI與半導體擴產需求驅動，自用型交易占比超過8成。相較之下，土地市場總交易額約742億元，在信用管制與高利率環境影響下，土地市場動能因建商態度保守而緩降。

2026年第二季 台灣土地投資市場回顧

2026年第二季土地市場延續低檔整理，根據PwC普華國際不動產統計，本季大型土地交易總額約222億元，跟去年同期減少35%；累計2026年上半年交易總額約742億元，較2025年同期減少約223億元、年減23%。相較科技業自用需求支撐商用不動產市場，土地市場受到住宅買氣降溫及融資環境偏緊縮影響，建商購地態度明顯轉趨審慎。

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

央行自2024年9月實施第七波選擇性信用管制後，銀行持續強化不動產授信風險控管，不動產貸款集中度亦由2024年高點37.6%持續下降至2026年6月底降至34.9%。值得注意的是，不動產貸款集中度下降並非不動產貸款餘額萎縮，主要是其他類型放款增加所致，其中以周轉金流向股市最為明顯。儘管2026年3月央行將自然人第2戶購屋貸款成數由5成調升至6成，但針對建商的購地貸款規範並未同步放寬。在融資環境仍偏審慎，加上住宅市場去化速度趨緩的情況下，開發商取得新土地時更加重視資金成本、推案時程及區域去化能力，土地市場交易動能因而持續受到壓抑。

然而，大型建商並未全面退出土地市場，而是從過去積極「備地」轉向具明確開發效益的精準布局。第二季土地市場指標交易之一為潤隆建設以37.11億元取得台中水湳經貿園區約1,205坪商業用地，成交單價約每坪308萬元，按500%容積率換算，容積單價約61.6萬元。該基地原為潤隆與地主合作的合建案，此次潤隆在資金相對充裕下買回地主土地，由合建模式轉為自行持有開發，亦為公司自2024年後、睽違近兩年再度進場購地。成交單價更超越先前同區文商段土地每坪306萬元的紀錄，反映即使整體市場交易降溫，具備成熟開發條件及區位優勢的土地仍具價格支撐。

雙北核心開發區亦可觀察到類似趨勢。皇翔建設以34.58億元取得新北市土城區約3,360坪土地，每坪約102.9萬元，規劃興建住宅大樓；華固建設則以19.77億元購入新店央北重劃區約791坪住宅用地，每坪達250萬元，創區域土地成交單價新高。該基地為三面臨路角地並面對十四張歷史公園，華固規劃最快於2028年第一季推案，總銷規模估約62至65億元。兩筆交易顯示，在房市景氣與融資條件仍具不確定性的環境下，具資金實力的大型建商仍願意布局，但選址更集中於雙北、台中等成熟市場，以及重劃區內產權單純、開發條件明確的基地。

2026年第二季 土地前五大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
商業用地	台中市西屯區文商段	1,205	37.11	潤隆建設 (興富發)
住宅用地	新北市土城區頂福段、沛陂段	3,360	34.58	皇翔建設*
住宅用地	新北市新店區斯馨段	791	19.77	華固建設
住宅用地	新北市中和區圓通段	751	12.92	亞昕
商業用地	新竹縣竹東鎮台泥段	1,884	12.66	自然人

備註: 此筆為關係人交易

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2026年第二季 台灣商用不動產投資市場回顧

相較於土地市場的保守氛圍，2026年上半年商用不動產市場表現相當亮眼。第二季交易總額約627億元，雖較第一季減少45%，但仍較去年同期成長30%；累計上半年交易總額更達1,768億元，幾乎較去年同期翻倍成長，創下近年來相當亮眼的成績。進一步觀察交易結構，工業用不動產占整體交易金額逾八成，其中超過八成五為企業自用型廠房；相較於投資型產品受到市場不確定因素影響，自用需求已成為支撐市場成交量的重要力量。企業基於產能擴充、供應鏈重組以及AI與半導體產業發展需求，持續透過購置廠房來強化營運布局。

其中，日月光投控旗下企業成為上半年最積極的不動產買方之一。第二季日月光半導體以148.5億元取得群創光電位於南科的Fab5廠房及相關附屬設施，建物面積約55,755坪，交易目的即為擴充半導體先進封裝產能；旗下矽品精密亦同步擴張，以64.8億元及43.2億元分別取得精金科技與瀚宇彩晶位於南科的廠房，兩案建物面積合計約5.65萬坪。再加上第一季的兩筆矽品精密向群創光電及聯合再生能源以63.25億元及28.01億元購入的廠房，合併金額約376億元，約2026年上半年工業用不動產的27%，反映AI晶片需求快速成長之下，先進封裝業者正加速擴充產能。

從區域分布來看，2026年上半年大型交易亦明顯集中於南台灣，南科接連出現日月光及矽品的大型廠房交易；產業與企業投資南移的趨勢，也開始反映於高雄商辦市場。2026年5月南山人壽更是以35.56億元向義享樂國際購入鼓山區「義享帝國」部分商辦空間，規劃作為高雄分公司、通訊處及教育訓練空間使用；此交易反映出南山人壽南下布局的決心，也顯示看好此區域長期發展的潛力。

2026年第二季 商用不動產前五大交易案例

類型	標的	面積(坪)	總價 (新台幣億元)	買方
廠房	群創南科Fab5廠	55,755	148.50	日月光半導體
廠房	精金南科廠	28,427	64.80	矽品精密 (日月光)
廠房	彩晶南科廠	28,087	43.20	矽品精密 (日月光)
商辦	義享帝國商辦大樓	n/a*	35.56	南山人壽
廠房	台灣光罩竹南6廠	13,286	28.00	矽品精密 (日月光)

*備註: 5個樓層，截稿日面積尚未公布、待確認
資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

近期高雄亦陸續出現企業購置新型商辦，包括長廣以約3.49億元購入農16特區「京城IFC」30樓約547坪辦公空間，以及長榮以約1.4億元包下高雄中正商圈「高雄CBD」31樓整層約353坪空間。近期高雄軟體園區亦有約938坪的大型辦公空間釋出，為有意布局亞灣區、整併據點或升級辦公環境的企業，提供市場上相對少見的選擇。PwC普華國際不動產公司總經理田揚名分析，這幾筆交易反映大型企業對高雄辦公據點整併及升級的實質需求。對需要整合大量員工與不同部門的企業而言，能一次提供大面積、連續樓層、新穎硬體及高規格設施的A級辦公產品仍相對有限，因此具備上述條件的新建商辦具有一定稀缺性。

科技產業擴張不僅直接推升南部工業不動產需求，其所帶動的企業進駐與營運據點布局亦逐步延伸至商辦市場。隨著高雄亞洲資產管理中心專區啟動，加上市府積極推動公辦都更以承接金融及專業服務業進駐需求，高雄商辦市場的需求結構正逐步多元化，由傳統在地企業進一步擴展至科技、金融及大型企業區域營運據點。

科技業擴產布局深化，成熟產業聚落一「廠」難求

2026年上半年商用不動產市場的亮點，在於科技業持續擴充生產據點。隨著美光、日月光、大立光等科技大廠積極布局，企業自用需求成為工業不動產市場主要支撐。田揚名指出，從交易區位觀察，科技業購置標的多集中於科學園區及編定工業區，反映企業選址除考量土地及建物成本，更重視既有產業聚落、基礎設施、供應鏈及人才等條件。

進入第三季，科技業者積極擴充生產基地帶動大型工業不動產交易明顯升溫的趨勢依舊。大立光短期內三度布局台中產業園區，合計投入約25.68億元，除整合既有廠區外，亦提前為未來營運需求預留空間；PCB廠華通則投入20.9億元取得桃園觀音

2026年上半年 工業區(科學園區除外)不動產交易

區域	標的	面積(坪)	總價(億元)	買方
觀音工業區	遠東新世紀廠	10,884	27.80	台光電
中興工業區	正達苗栗廠	10,018	25.80	京元電子
廣源科技園區	台英帝國菸草 竹南廠	5,977	20.50	群聯電子
新竹工業區	聯城工業新竹廠	6,485	20.00	旺矽
新竹工業區	達運精密廠	2,519	17.80	晶兆成科技

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

產業園區約7,217坪土地及廠房，作為中長期產能布局；廣達亦投入197億元取得約1.97萬坪土地及4.93萬坪建物，持續擴大生產空間。另一方面，日月光及旗下矽品精密上半年更接連於南科及竹南科學園區取得大型廠房，進一步凸顯大型企業對既有廠房的強勁需求。

從上述交易可以觀察到，科技業擴產標的高度集中於科學園區及編定工業區。對AI、半導體及電子製造業而言，除了產業聚落效益外，完善的水電與公共設施更是企業選址的重要考量。尤其在AI供應鏈快速擴張、產能需求具有時效性的情況下，能夠縮短建廠及投產時程的既有廠房，其稀缺性更為突出。預期隨科技業資本支出延續，科學園區及編定工業區內具規模、產權完整且可快速投入使用的廠房，仍將是企業擴產布局的重要標的。

台灣土地及商用不動產投資趨勢

展望2026年下半年，土地市場方面，在央行信用管制政策尚未明顯鬆綁、住宅市場去化速度放緩的情況下，建商購地態度預期仍將相對審慎；惟具備資金優勢的大型建商仍有中長期補充土地庫存需求，六都及新竹等人口、產業與開發條件相對成熟的核心區位，預期仍將是主要關注標的。近期新竹及嘉義陸續釋出的稀有萬坪工業土地及廠房均獲得市場熱烈反應，亦顯示位於工業區的大面積土地及廠房需求仍具韌性。在商用不動產方面，AI及半導體產業景氣延續，科技業擴產與產能布局需求可望持續支撐工業不動產市場，具備完整基礎設施且可快速投入使用的廠房，仍將是企業積極尋找的標的。在台股表現強勢、金融資產投資報酬相對具吸引力的環境下，收益型不動產對投資人的吸引力有所減弱，預期短期內商用不動產交易動能仍將高度仰賴企業自用需求。

延續上半年「自用主導、產業南移」的市場特徵，AI與先進封裝產業持續擴充產能，使可快速投入使用的大型廠房成為企業積極爭取的稀缺資源。隨科技產業鏈逐步轉向南部延伸，相關不動產需求亦由生產基地逐步擴展至企業辦公及專業服務空間。田揚名預期下半年市場仍將呈現明顯分化，自用型工業不動產可望維持交易主力，而南部商用不動產市場在產業聚落持續成形下，亦將展現更多元的發展動能。

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

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

周融 經理

吳姵瑩 資深顧問

江梓耘 顧問

林劭 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。

© 2026 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。