企業購買動能強勁，工業地產交易量暴增

▲ 62.5%
製造業PMI，2026年10月

▲ +154.5%
工業地產交易量成長，前三季

▲ +4.3%
全台平均地價漲幅，上半年

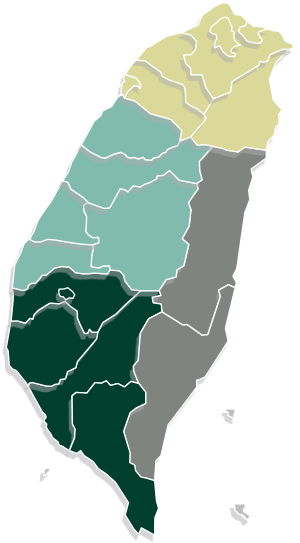
註：箭頭方向為與上年同期數值相比之變動

市場摘要

- 企業資金大舉湧入工業地產市場，推升2026年前三季全台交易總額至新台幣近2,079億元，較去年同期大增155%，且已超越2025全年交易額。
- 在AI商機持續激勵國內出口下，相關供應鏈廠商積極購買廠房，帶動今年前三季全台廠房及物流成交金額大幅成長189%，達新台幣1,357億元。在工業土地市場，今年有數筆百億級交易案挹注，促使前三季成交總額升至新台幣608億元，與去年低基數相比，年增率高達208%。
- 據世邦魏理仕統計，上半年全台平均工業地價年增4.3%至每坪新台幣16.8萬元。南部平均工業地價在低基期效應下年增6.3%，漲幅領先全台，而北部地價年增5.6%，創七年多來最大漲幅，主要係優質標的稀缺激發自用型買方相互競逐。
- 展望未來，全球AI基礎建設投資將持續擴張，有利於台灣半導體及資通訊產品需求維持強勁，惟美國民主黨勝選是否將造成AI產業發展放緩，進而影響部分台廠擴產計畫，仍有待觀察。未來二至三季內，工業地產將繼續作為市場成交重心，特定大型交易案有望突破區域行情。

圖一：2026年上半年台灣產業園區地價變動

區域	平均地價（年增率）	區內園區	平均地價（年增率）
北部產業園區	$354,831 (+5.6%)	中壢產業園區	$370,000 (+5.1%)
中部產業園區	$111,212 (+3.7%)	彰濱產業園區（崙尾區）	$48,800 (+4.9%)
南部產業園區	$103,911 (+6.3%)	大發產業園區	$176,000 (+5.4%)
東部產業園區	$66,244 (+0.1%)	美崙產業園區	$63,000 (+0.0%)



價格單位：新台幣元/坪
資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年8月
註：本報告所稱之全台產業園區平均地價，及北、中、南、東各區平均工業地價，係根據全台30個主要產業園區之實價登錄資料統計而成。

© 2026 CBRE, INC.

工業地產交易熱絡，成交額創歷史新高

2026年前三季台灣工業地產買賣總金額年增155%至新台幣2,079億元，此金額已超越去年全年交易額，提前改寫全年歷史新高。放眼整體大型不動產市場，前三季工業地產成交金額占比攀升為61%，足見市場交易重心圍繞工業用資產。伴隨著全球AI應用加速深化，國內AI 硬體產業鏈廠商不僅扮演著推動經濟成長的關鍵角色，這當中積極擴廠布局的業者更成為貢獻工業地產交易的重要力量。

順應著企業擴充產能的殷切需求，既有廠房成為熱門交易標的，前三季廠房及物流成交金額高達新台幣1,357億元，較去年同期成長189%。此一大幅增長主要歸功於企業追求及早進入量產階段，亦有部分企業在當前高度競爭的環境下，提前為未來新設產線所需之空間進行部署。今年以來觀察到部分AI供應鏈業者對於具規劃彈性的大面積廠地尤感興趣，帶動大型交易筆數增加，且多數交易集中於科學園區與成熟工業區。

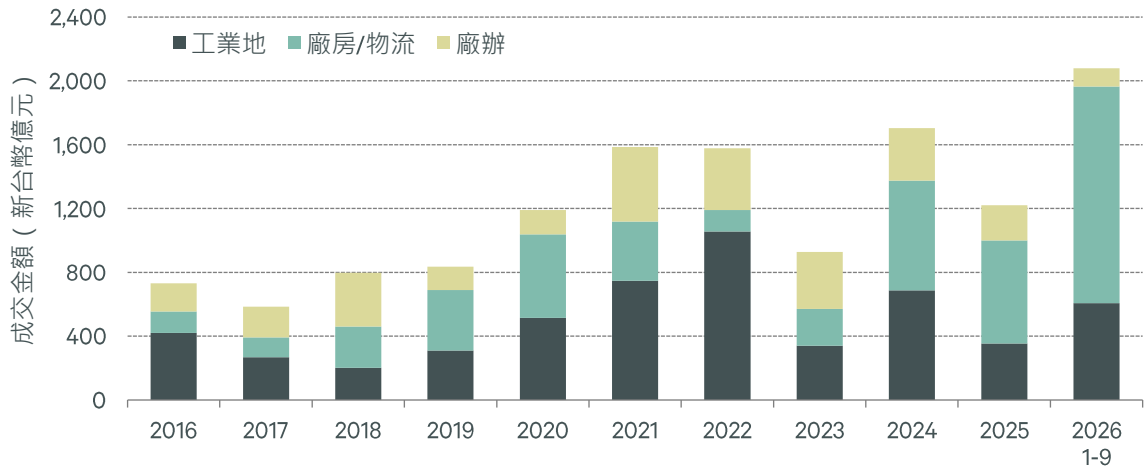
相較於自用型買方對既有廠房的強勁需求，今年上半年裡工業土地交易稍顯冷清，然而第三季內有多家製造業者斥資購買工業區土地，使得前三季土地成交總額達到新台幣608億元，較去年同期大增208%。據世邦魏理仕觀察，目前多數業者對現有廠房的要求標準十分明確，而市面上能符合製程需求的高規格廠房有限，促使部分業者轉為購買素地或購入房地後拆除重建。關於廠辦類資產，前三季成交金額共計新台幣114億元，其中55%屬於企業自用需求，其餘來自保險業的單一投資案；今年九月南山人壽以新台幣近51.7億元購入位在新竹縣昌益科技產發園區的整棟廠辦大樓。

產業需求挹注交易動能，收益型不動產吸引壽險業目光

統計2026年前三季，自用型買方貢獻約88%的工業地產總交易額，合計投入新台幣1,835億元，反映工業市場高度仰賴自用需求。觀察買方業別，半導體、電子零組件及電腦週邊設備業投資金額最高，占自用型買方成交額近八成。受惠於台灣在全球AI硬體供應鏈中的核心地位，國際大廠亦加碼在台投資，前三季廠房與土地的最大筆交易皆由外資所購買，其中美光於年初購入力積電位於竹科銅鑼園區之先進廠房。

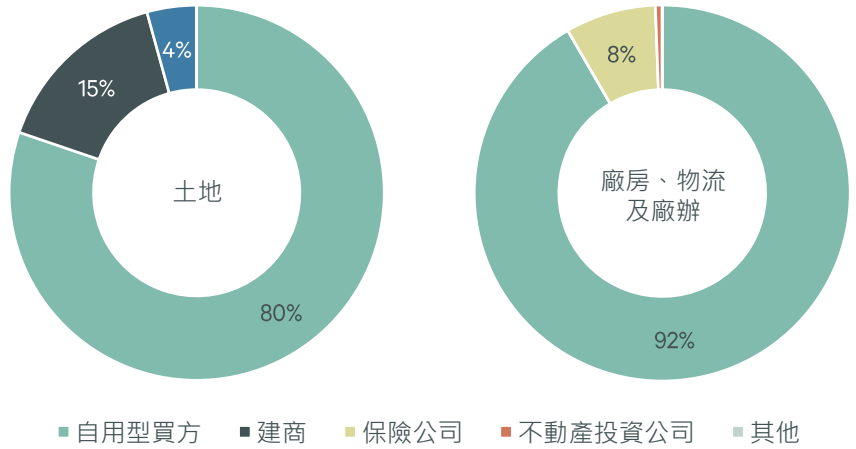
壽險業方面，前三季投資總額為新台幣114.7億元，年增率逾670%，惟交易僅來自兩筆大型案例，包括三月份凱基人壽以新台幣63億元取得位於桃園約1.9萬坪的現代化物流中心。考量保險業投資不動產最低收益率門檻將於明年初再度調升，多數業者持續將目標報酬率設定在高檔，進駐率高且租金表現佳的收益型不動產方能獲得青睞。

圖二：全台工業地產買賣交易量



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年10月

圖三：2026年前三季工業地產交易依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年10月

© 2026 CBRE, INC.

北部工業地需求旺盛，南部地價漲幅領先

2026年前三季工業土地交易總額前三大市場依序為桃園市、台北市及新竹縣。桃園市作為台灣製造業重鎮，擁有完整的海陸空交通網絡與多個成熟工業聚落，因而持續吸引企業長駐與擴張，穩居工業地產交易熱區。在土地供給較為稀缺的台北市，受到輝達取得北士科地上權的百億級交易案挹注，前三季工業地交易額創下四年來新高。同時間，新竹縣長期因腹地有限使得土地供給處於緊張狀態，市場上工業土地交易案並不常見，惟今年有欣興電子以新台幣近100.9億元取得新竹產業園區大面積廠地，促使新竹縣躍為前三大熱門交易地點。

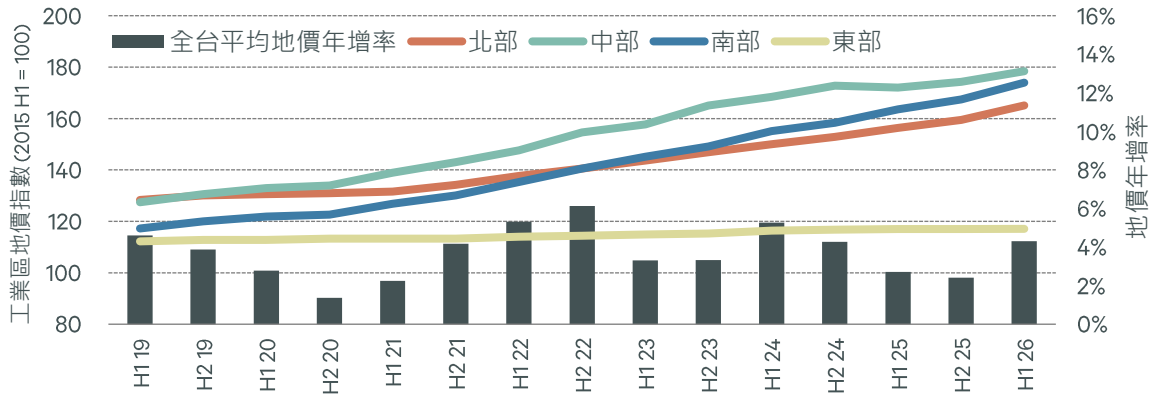
受惠於廠房購買需求暢旺，主要工業區地價同步走升，2026上半年全台平均工業地價年增4.3%至新台幣每坪16.8萬元。觀察各區走勢，北部工業區磁吸效應強，市場詢問度居高不下，加上部分交易案各別創下當地新高行情，推動全區平均工業地價年增5.6%。隨著南部科學園區（南科）發展成台灣半導體與AI設備供應鏈的核心成長引擎，部分鄰近南科園區的產業聚落持續吸引業者進駐擴廠，加上土地價格低基期的特性，使得上半年南部平均地價年增6.3%。中部工業區因早期為傳統製造業重鎮，區域內多數潛在買方追價力道偏弱，影響平均地價漲勢較為溫和，上半年年增率為3.7%。

市場展望

據經濟部最新統計，2026年10月製造業生產指數為154.61，年增31.6%，創歷年同月新高，並寫下連續32個月正成長的亮眼紀錄。本次製造業生產表現超乎預期，主因是電子產品及光學製品業生產強勁，反映了全球AI應用擴大對台灣半導體關聯產業發展帶來極為顯著的正面助益。儘管美國民主黨勝選引發市場擔憂未來美國國內數據中心建設速度可能受限，進而影響台灣供應鏈面臨出貨遞延的壓力，然目前不少台廠跨入2027年的訂單能見度依舊維持高檔，包括半導體先進製程、高階載板等產能將處於供不應求的狀態，預期未來數月內自用型買方購廠需求將保持穩定。

展望未來，既有廠房仍將是工業地產市場交易主軸，惟隨著自用型買方評估條件愈趨嚴謹，不同規格的廠房出售情況將呈現明顯分化。由於高科技製造業者對廠房面積、電力供給、無塵室及廠務配置有較高要求，預期潛在買方對於符合標準的廠房將維持積極評估的態度，而位於非熱門工業區的中小坪數傳統廠房將較難獲得青睞。隨著AI前景不確定性升高，部分廠商追價意願將降低，同時間特定地區的賣方受到先前揭露之高單價個案影響，對於成交價格期待較高，可能導致交易時程拉長。

圖四：台灣工業區地價指數趨勢



資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年8月

圖五：2026年前三季前五大工業土地交易及廠房、倉儲與廠辦交易

	交易標的	面積（坪）*	總價（新台幣億元）	買方
工業土地	台北市北士科軟橋段91、88地號50年地上權	11,767	122.00	台灣輝達經典
	桃園市觀音產業園區工業區段五小段52等地號	83,031	113.75	世紀風電、世紀鋼等
	新竹縣新竹產業園區建興段建興小段93等地號	19,072	100.89	欣興電子
	雲林縣北港工業園區同仁段810等地號	45,425	32.55	雲豹能源、中信資產等
	台北市南港區南港路三段109巷工業地	1,056	27.81	遠雄建設
廠房、倉儲及廠辦	苗栗縣竹科銅鑼園區銅科七路8號廠房	81,153	198.00^	台灣美光記憶體
	台南市南科台南園區群創Fab5廠房	55,755	148.50	日月光半導體
	台南市南科台南園區北園一路7號廠房	56,514	108.00	矽品精密工業
	台南市南科台南園區環西路二段2號廠房	42,098	63.25	矽品精密工業
	高雄市南科路竹園區路科三路9號廠房	29,213	63.00	日月光半導體
	桃園市楊梅區電研路68號物流中心	19,304	63.00	凱基人壽

資料來源：世邦魏理仕研究部，2026年10月　　*廠房、倉儲及廠辦交易之面積係指建物面積
^此為概算之不動產價值（不含廠務設施），內含無塵室建置成本；交易總價為美金16.8億元(約新台幣528億元)

© 2026 CBRE, INC.

聯絡資訊

研究部

李嘉玶
研究部主管
+886 2 7706 9552
ping.lee@cbre.com

郭昕緹
分析師
+886 2 7706 9553
cindy.kuo@cbre.com

估價及諮詢服務部

施甫學
估價及諮詢服務部主管
+886 2 7706 6206
winston.shih@cbre.com

資本市場部

林敬超
世邦魏理仕台灣總經理、
資本市場部主管
+886 2 7706 9525
jesson.lin@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.