

公共建設 REITs：全球投資趨勢與我國發展可能淺析

[工商時報名家廣場](#) 2025.11.11

文 / 王茲婷 證券暨期貨市場發展基金會副研究員

收益穩定且風險較低的公共建設（又稱基礎建設）已成為全球機構投資人主要標的之一。根據全球基礎建設投資人協會（Global Infrastructure Investor Association）於 2025 年第二季調查顯示，全球基礎建設投資基金與機構投資人對於北美、歐洲與澳洲各類基礎建設部門在未來一年的市場展望中，以「數位建設」（包含通訊塔、資料中心與光纖）部門最為樂觀，其次為再生能源與電池儲能系統。

過往多以商辦、住宅、飯店與商場等傳統不動產為主要投資標的之不動產投資信託（Real Estate Investment Trusts，以下簡稱 REITs），近年亦逐漸增加對公共建設投資比重配置。根據全美房地產投資信託協會（National Association of Real Estate Investment Trusts, NAREIT）資料顯示，於 2024 年已開發市場中，通訊設施、資料中心、醫療安養、工業等公共建設相關資產部門的市值較 2014 年均大幅成長。醫療安養成長約 29%、工業成長 89%，過往未成為投資標的之通訊設施與資料中心於 2024 年市值占比更達 7.7% 與 8.3%。

以美國、澳洲、日本及新加坡等全球 REITs 大型市場為例，公共建設為投資標的之 REITs 在上述國家發行市場中占有一定比重。

2024 年美國公開上市之權益型 REITs 多達 156 檔，以醫療安養設施、工業物流、通訊設施與資料中心為主要投資標的之 REITs 占總檔數 23.07%，其中又以醫療安養型為多。若檢視美國此四類公共建設 REITs，近 2 年年化總報酬率表現以醫療安養 REITs 最為強勁，高達 23.96%。

澳洲公開上市之 44 檔 A-REITs 中雖僅有 5 檔以公共建設為投資標的，但另設有 4 檔上市公共建設基金（Listed Infrastructure Fund），投資標的除資料中心外尚包含公路設施與能源設施。日本 J-REITs 共 54 檔，其中 7 檔為工業（物流）型 J-REITs、1 檔為醫療安養型 J-REITs，另有 5 檔以太陽能設施為投資標的之公共建設基金（Infrastructure Fund）。新加坡 38 檔 S-REITs 中則有 11 檔以公共建設為投資標的，包含工業設施、醫療安養設施與資料中心。從上述可知，全球 REITs 市場中，以公共建設為投資標的已成為顯著趨勢，且對於投資人而言為一良好且穩健的投資選擇。

我國 REITs 市場目前仍以傳統標的為主。待 REITs 信託架構與基金架構雙軌制立法通過後，公共建設 REITs 可望於政策引導下，促進民間

資金投入如數位建設（尤其是 AI 算力中心）、再生能源、儲電設施、冷鏈物流中心與長照安養機構等關鍵基礎設施。考量業者退場機制與 REITs 投資成本效益，可觀察不同基礎建設之資產特性：由於數位建設、再生能源、儲電設施、冷鏈物流中心等具有設備價值高於土地價值且設址土地增值空間有限；相反地，長照安養機構則因使用者交通便利需求下多鄰近都市區，具較高土地增值潛力，因此長照有望成為我國未來公共建設 REITs 的優先標的之一，並可參考與我國國情相仿的日本，透過售後租回的模式推動，增進長期營運穩定性。