

研究報告 不動產投資市場

2017年02月



圖: 新竹科學園區

提要

今年台灣商用不動產投資動能減少6成，商用不動產市場經歷8年來買氣最低迷的一年。

■ 受惠於消費、投資及進出口優於預期，全年度GDP成長率為1.06%，優於去年的0.75%，預估2017年將可達到1.87%

■ 第四季大型商用不動產交易金額僅有117億元，年減率84.5%，累計全年度總交易金額為658.9億元，交易金額年減38.6%。

■ 2016年壽險業與科技業連蟬商用市場的兩大支柱，投資占比分別為36%與30%，包括台灣人壽、富邦人壽、南山人壽以及中華郵政壽險皆進場購置投資型不動產。

■ 由於海外投資停擺，不少壽險業者轉進購買素地進行開發，並利用集團資源共同合作以達到加值效果。

■ 科技業自用需求穩定，今年度購置自用廠辦、廠房共計194億元，若再加上購置工業地自行興建廠房，整體金額合計達327億元，比去年大增46%。

■ 在科技業以及壽險業購買土地的挹注下，全年大型土地交易為921億元，僅比去年同期小幅減少3.6%。

“下半年賣方信心已出現明顯鬆動，買方議價能力將大增，預期在價格有感修正帶動下，明年度觀望已久的買方將重新進場。”

Erin Ting, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

→ 經濟總覽

受惠於消費、投資及進出口優於預期，主計處公布第四季經濟成長率2.58%，全年度GDP成長率為1.06%，優於去年的0.75%。雖然全球仍籠罩著不確定風險，包括英國脫歐談判，川普政府上台所推行的貿易保護主義、緊張的地緣政治，2017年多家國際預測機依然預估全球經濟緩步復甦，將有助於台灣出口表現；另外，台灣政府積極推動「新南向政策」，開發東協市場，拓展雙邊貿易，將有助於降低對於中國市場的依賴，改善紅色供應鏈崛起的威脅，主計處預估2017年台灣經濟成長率將可達到1.87%。

外資來台投資方面，雖然2016年投資件數下滑10%，但全年度投資金額達到110億美元，年成長率達30%，主要以電子零組件製造業(33%)、機械設備製造業(29%)、金融及保險業(11%)為主；陸資來台投資方面，由於新政府上台，兩岸關係趨於緊繃，來台投資意願降低以及審核嚴格，全年度合計僅有2.4億美元，僅較去年增加1.5%。

2016年第四季重大不動產交易案

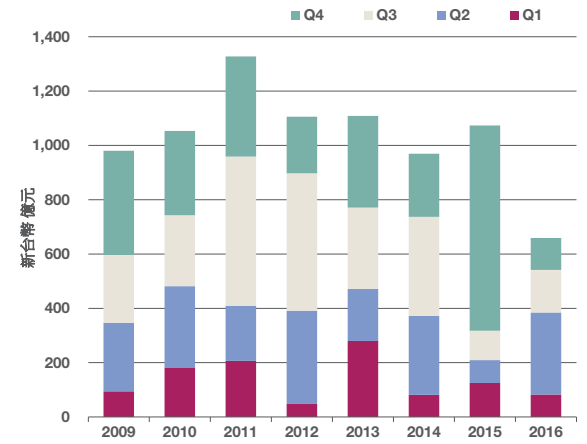
受到不動產市場氛圍疲弱、投資買方縮手以及企業保守支出影響，商用不動產市場正面臨嚴峻挑戰，再加上去年底的做法行情以及過戶潮並未在今年重演，第四季大型商

用不動產交易金額僅有117億元，年減率84.5%，季減率25.3%，累計全年度交易件數為49件，總交易金額為658.9億元，相較於去年全年度1,073億元的成交量，交易量年減38.6%。若再加計壽險業海外置產，去年度購置英國與歐洲商用不動產高達571億元，今年度海外投資則停擺，整體台灣商用不動產投資動能減少6成，商用不動產市場經歷了8年來買氣最低迷的一年。

第四季的商用不動產交易以廠房及廠房為主，合計占整體交易的91%，自用以及投資比重各半，且皆鎖定工業用不動產。自用交易案中，光電大廠凌巨以38.4億元向中華映管購買桃園八德廠房，廠區土地面積達2.7萬坪，建物約8,900坪，目前由凌巨承租，是今年度最大型的工業廠房、辦交易案。

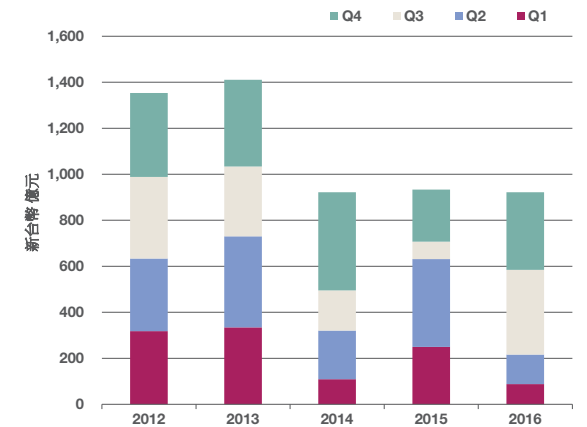
數家壽險業以及專業投資機構於本季有進場布局動作，南山人壽以18.89億元購入內湖陽明海運大樓，拆算樓上層單價每坪47萬元，預估租金投報率可達到2.6%以上；而中華郵政壽險也一改過去作風，本季出手購買三筆收租型不動產，包括南軟一期廠辦、內科長虹旗艦大樓3樓以及汐止U-TOWN 1,400坪廠辦，合計總投資金額達14.1億元。明芳國際投資以10.8億元購入內湖舊宗段遠見科技大樓，換算樓上層每坪單價約42萬

圖 1 2009年 2016 商用不動產成交金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 2 2012年 2016 土地交易金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 1 2016年重要經濟指標

指標	說明
2016預測經濟成長率	1.06% 2015經濟成長率: 0.75%
2016預測人均GDP	美金22,495 2015人均GDP: 美金22,317
美金對台幣匯率 (2016年12月)	新台幣32.01 2015年平均31.90
出口年成長率 (2016年1-12月)	-1.7% 2015出口年成長-10.6%
失業率 (2016年11月)	3.87% 2015: 3.45%
來台旅客人次 (2016年1-12月)	10,690,279 (年成長: 2.40%) 2015年旅客來台人次: 10,439,785
央行基準利率	1.375% 2015年12月: 1.625%
放款條件	放款利率: 1.7%~2.1% 放款成數: 60-70%

來源：行政院主計處，中央銀行，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
備註：不動產放款利率、放款成數可能因投資人信用條件不同而異

元。由上述投資型買方的動作可觀察到，雙北市區的廠辦由於單價與租金投報率較辦公室或店面優，再加上屋齡普遍較新，再加上園區發展完整、租賃市場成熟等優勢，成為收益型不動產中較受歡迎的類型。

2016全年度而言，壽險業與科技業連蟬商用市場的兩大支柱，投資占比分別為36%與30%。壽險業為因應市場變化，近年來投資策略出現變化，從偏好都會區收租型產品轉向購買素地進行開發，並利用集團資源共同合作以達到增值效果。今年度壽險業購買的14筆交易案之中，收租型不動產僅有

表 2
2016年第四季重大商用不動產交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	建物面積 (坪)	預估單位價格 (新台幣元/坪)	買方
2016年11月					
遠見科技總部	台北市內湖區	10.8	3,414	2樓以上: 42萬元	明芳國際投資
南軟一期9樓	台北市南港區	5.85	1,341	43.6萬元	中華郵政壽險
汐止U-Town	新北市汐止區	7.03	2,655.44	樓上層: 34.83萬元	台灣國際航電
凌巨桃園八德廠房	桃園市八德區	38.4	建物: 8,899 土地: 27,724	土地: 13.3萬元	凌巨
2016年12月					
內湖陽明海運大樓	台北市內湖區	18.9	5,422	2樓以上: 47萬元	南山人壽

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

6件，土地開發則有8件；土地方面，國泰人壽以31.2億元投資桃園及新竹高鐵站區土地，南山人壽以及全球人壽分別投入9.7億元與41.4億元購買台中西屯土地與希望廣場地上權開發案，不少壽險業者手中也有大型開發案正在進行中，包括富邦人壽A25案、中國人壽台北學苑地上權案、中信壽與台灣人壽共同投資的台肥C3地上權，都是市場指標大案。

科技業自用需求穩定，今年度投資總額達194億元，除了大聯大購置南港預售辦公大樓，剩餘買賣標的皆為自用廠辦與廠房；另外，不少科技業者考量標的適合性，傾向購買土地量身打造建物，帶動工業地買氣，根據統計，今年科技業購地達157億元，比去年大增4倍，若合計土地及建物兩者，科技業今年度投資金額351億元，比去年大增43%，顯示即便科技業面臨產業急劇變動，在台灣的產線需求仍然維持穩定正成長。

土地市場方面，全年度大型土地交易為921億元，僅比去年同期小幅減少1.2%，相較於全台建物買賣移轉棟數大減2成，土地交易市場表現尚屬穩定。其中，壽險業轉進開發型投資、科技業購地建廠，都是維持土地市場動能的主要關鍵。受到住宅銷售遲滯影響，多數建商偏向保守，全年度建商購地總額

345億元；反觀興發集團積極採行降價出清餘屋策略收效良好，一方面降低持有稅賦成本，提高資金流動性，一方面持續獵地，轉入低總價的中南部自住市場，不僅今年年度購地金額達到133億元，將近占建商購地金額4成，並持續四年位居建商購地冠、亞軍地位。

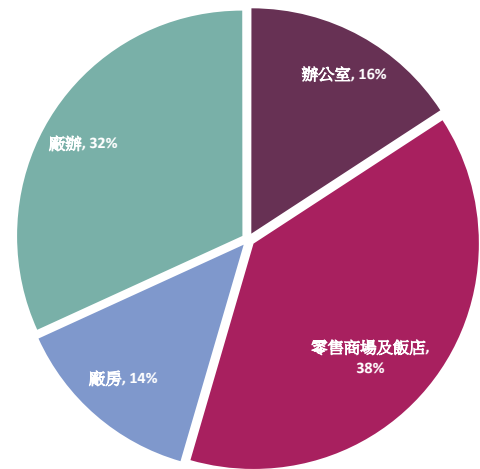
區位及投資類型偏好

工業不動產為今年度市場交易主力，無論是自用或者投資型買方都偏好工業地產，廠房及廠辦分別占14%(89億元)及32%(214億元)；由於第一季成交的漢來新世界中心屬於複合式使用(165億元)，無法拆算各類型不動產交易金額，因此將零售店面及飯店兩者合併計算，占比達38%(253億元)，若排除該筆交易，剩下的交易金額由零售商場與飯店各占半數，其中，飯店交易包括華華大飯店、楊梅東森山莊飯店以及大安區友泰飯店，而零售商場交易稀少，高單價店面交易有台北市民權西路NET服飾店面以及台灣亨得利購買忠孝東路五段的忠孝101店面，每坪單價皆超過400萬元。

投資人類型分析

今年度壽險業共計購置6件大型商用不動產，台灣人壽、富邦人壽、南山人壽以及中華郵政壽險都於今年度購置投資型不動產，使得壽險業的市場占比達到36%，第二大

圖 3
2016年全年商用不動產交易產品分析



註：漢來新世界中心包含商場及飯店，未進一步拆算
來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

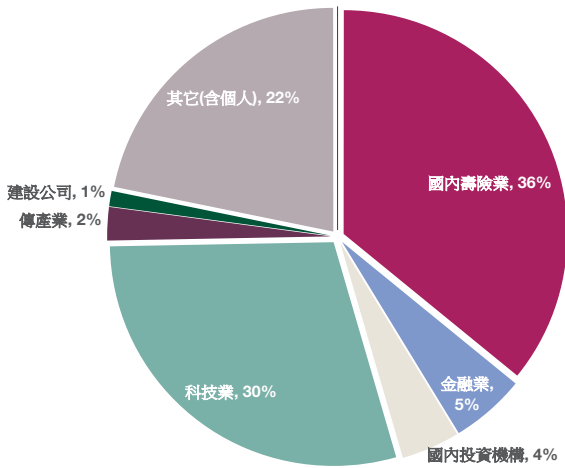
買方則為科技業，占比達30%，主要購置雙北地區、桃園以及新竹，其中新竹科學園區受惠於園區內廠辦僅需購置建物，土地採政府承租模式，可有效降低成本，且科技產業群聚完整，因此受到廠商歡迎，今年度竹科廠辦交易即有5件，平均建物單價介於5萬元至7萬元之間。個人以及其他類別投資人的比重則占22%，投資人包括旅館業、媒體業、生技業、餐飲與食品加工業者。 ■

表 3
2016年前十大重大商用不動產交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	買方	類型	用途
高雄漢來新世界	高雄市前金區	165.0	台灣人壽	百貨及旅館	投資
南軟預售辦公大樓	台北市南港區	65.5	大聯大	辦公室	自用
東京企業總部	台北市內湖區	40.8	富邦人壽	廠辦	投資
內湖TVBS大樓	台北市內湖區	40.0	聯利媒體	廠辦	投資
中華映管桃園市廠房	桃園市八德區	38.4	凌巨	廠房	自用

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 4
2016年全年度商用不動產交易投資人分析



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

展望

在經歷一整年的交易動能萎縮後，買方議價能力將大增，今年下半年賣方信心已出現明顯鬆動，市場已可發現低於過往行情的交易案例，可能引發一連串的連鎖效應；另外，由於地價稅以及房屋稅等持有成本的實質增加或預期心態，無論是自用或投資型買方在評估價格時，都會期望將持有成本轉嫁賣方，在售價中折抵，也是造成價格下修的潛在因素，預期在這波價格有感修正帶動下，將有觀望已久的買方重新進場。

Please contact us for further information

Savills Taiwan

Savills Research



Cynthia Chu
Managing Director
+886 2 8789 5828
cchu@savills.com.tw



Erin Ting
Manager, Taiwan
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw



Simon Smith
Senior Director, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 700 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.