savills

研究報告
不動產投資市場

2016年5月

圖: 自由廣場, 台北市中正區

提要

商用不動產市場交易活動急凍, 第一季大型交易金額42.9億元，創下單季交易量歷史新低。

■ 台灣第一季出口金額年減12.1%，第一季經濟成長率表現低於預期，全年經濟成長率不排除將進一步下調。

■ 中央銀行三度調降基準利率半碼至1.5%，並同步宣布解除房市選擇性信用管制，僅針對高價住宅貸款成數持續管控。

■ 2016年第一季大型商用不動產交易件數僅有9件，合計金額為42.9億元，年減率高達65.7%。

■ 自用型的工業不動產獨撐大局，廠辦、廠房及土地交易金額為79億元，占整體交易量的54%

■ 建商推案放緩，第一季住宅類建築執照核發戶數年減27%，土地交易金額縮減，單季成交年減58.7%，僅有103億元。

■ 精華區位土地仍吸引建商購入，國產署標售松山區265坪土地，共5組建商搶標，以每坪單價251.6萬元，溢價率20%標脫。

“出口持續看壞，短期內自用需求者擴增營運廠房或辦公空間的評估速度將受影響。”

Erin Ting, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

經濟總覽

受到全球經濟復甦放緩的影響，去年度台灣出口衰退嚴重，連帶使得2015年經濟成長率僅有0.75%，為金融海嘯以來最差表現。外資以及國人投資信心不佳，2015年外資來台投資金額年減率為17%，全年度合計僅達48億美元，平均單筆投資金額由2011年的200萬美金減少至2015年的127萬美金，單筆投資金額明顯縮小；國人投資信心方面，消費者信心指數由去年4月的高點反轉向下，由92.39點下滑至今年3月份的81.34點，囊括的六大指標中，以「未來半年投資股票時機」、「未來半年購買耐久性財貨時機」以及「未來半年國內經濟景氣」三項指標下降幅度最多。

展望2016年，環球透視下修全球GDP成長率至2.6%，顯示國際間對於景氣走勢看法保守，而台灣第一季出口金額年減12.1%，直接影響第一季經濟成長率-0.84%，低於年初預期的-0.64%，市場預估主計處將下調全年經濟成長率。

2016年第一季重大不動產交易案

由於國內外經濟情勢嚴峻，總統大選後新政府兩岸政策方向未明，以及房地合一稅上路，買賣雙方仍在適應期的多重因素影響，商用不動產市場交易活動急凍。根據第一太平戴維斯統計，2016年第一季大型商用不動產交易件數僅有9件，合計金額為42.9億元，年減率65.7%，創下單季交易量的歷史新低，單季交易量甚至比2012年總統大選時的前次交易低點，總金額48億元，減少10.6%。

觀察第一季交易案件，除了零售店面以及旅館分別成交2筆以及1筆，其餘的6件大型交易案，共27.53億元的買賣皆屬廠房及廠辦，買方主要來自於科技業與傳產業的自用型需求。由於投資型買方幾近消失，商用不動產市場由自用型的工業不動產獨撐大局，自用型的工業廠辦、廠房以及土地三者交易金額合計為79億元，佔市場交易量的54%。其中，最大筆的工業地產交易為台中精密園區一期產業專用區標售，由大立光以溢價率112.7%，總價19.31億元取得優先議約權，未來將朝擴大營業總部規模以及提供附屬商業設施的規劃著手。

本季最大筆交易案為楊梅東森山莊旅館，由東森國際以8.9億元售予麗多國際顧問股份有限公司，交易內容包括東森山林渡假酒店(173間房)、東森山莊別墅區餘屋及相關附屬設施。零售店面方面，全銓租賃股份有限公司將位於台北市西門町漢中街的透天店面以3億元售出，該標的位於西門町商圈最核心地點，土地面積11.5坪，建物面積41.33坪，換算第四種商業區土地每坪高達2,608萬元，每坪容積單價326萬元，創下台北市土地交易新高記錄。但因位於主要零售商圈，都更重建整合不易，投資目的短期以收租為主，根據報導指出，該透天店面月租金50萬元，換算投資報酬率約2%。

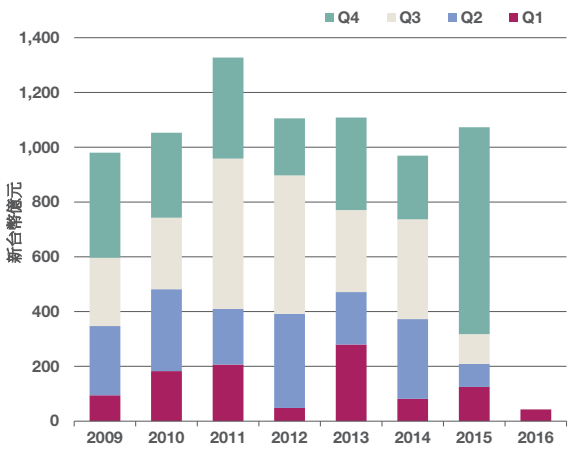
另外，本季市場消息揭露，去年12月，頂新集團下的頂禾開發將

表 1
2016年重要經濟指標

指標		說明
2016預測經濟成長率	1.47%	2015經濟成長率: 0.75%
2016預測人均GDP	美金21,703	2015人均GDP: 美金22,317
美金對台幣匯率 (2016年3月)	新台幣32.86	2015年平均31.90
出口年成長率 (2016年1~3月)	-12.1%	2015出口年成長-10.6%
失業率 (2016年3月)	3.89%	2015: 3.45%
來台旅客人次 (2016年1-3月)	1,786,085 (年成長: 16.03%)	2015年旅客來台人次: 10,439,785
央行基準利率	1.5%	2015年12月: 1.625%
放款條件	放款利率*: 1.9%~2.3% 放款成數*: 60 – 70%	

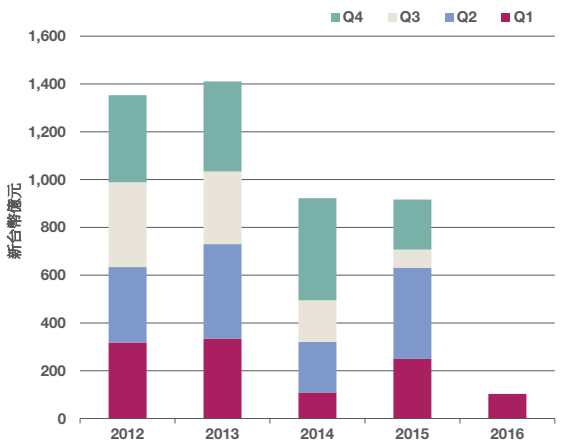
來源：行政院主計處，中央銀行，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部
*備註：不動產放款利率、放款成數可能因投資人信用條件不同而異

圖 1
2009年—2016第一季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第一季土地交易金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 2
2016年第一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2月					
晶元光電篤行廠	新竹市	7.37	12,385	5.95萬元	聯發科
富味鄉五股廠房	新北市五股區	4.08	802	80.8萬元	先鋒材料科技
2016年3月					
楊梅東森山莊飯店	桃園縣楊梅市	8.9	6,937	12.8萬元	麗多國際顧問
西門町漢中街透天店面	台北市萬華區	3.0	41.33	726萬元	自然人

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

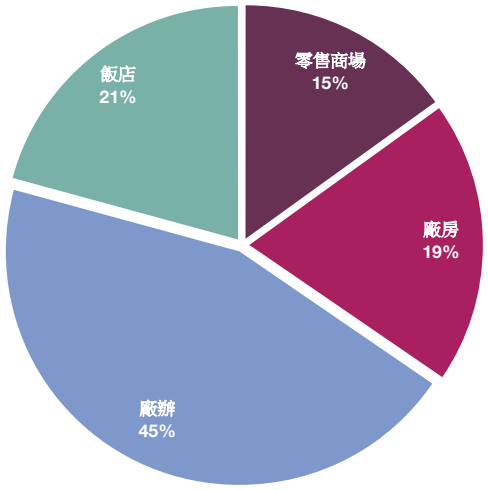
敦化南路二段上的中華票券大樓以總價49億元出售予百世多麗投資開發公司，換算每坪土地單價1,487萬元；該大樓是頂禾開發在2011年以溢價率72.7%，總價46.28億元得標取得，每坪土地單價約1,405萬元，原規劃辦理都市更新。本次的買方百世多麗投資開發公司是由百世多麗公司及慧洋航運公司共同成立，未來將辦理都市更新，規劃作為慧洋航運總部以及商務飯店的複合式開發使用。

土地市場方面，住宅交易低落，建商為避免推案銷售期過長，而侵蝕利潤，對於土地的評估更加謹慎，新推建案也趨向保守。根據內政部統計，2015年全國建築執照住宅類核發戶數為10.7萬戶，比前一年度減少14%，今年第一季，核發戶數持續下滑，僅有1.9萬戶，年減率27%。新案推出速度明顯放緩，連帶也使得土地交易冷清，本季土地交易金額僅有103億元，比去年同期大幅減少58.7%，為自2012年來，第二低單季交易量。

本季比較受矚目的案件為國產署土地及地上權標售案，3月底國產署標售台北市松山區寶清段土地，面積265坪，底價每坪209.6萬元，共計吸引5組建商投標，最後由將捷建設以6.67億元，溢價率20%得標，每坪土地單價251.6萬元。從建商搶標的情況分析，雖然建商購地保守，但對於大面積且價格合理的精華地區土地，購置意願仍濃厚。地上權方面，本季大型地上權案總交易金額共計51.7億元，最大筆交易為台北市中正區希望廣場地上權案，由全球人壽以權利金41.38億元取得，溢價率達12%。這是繼2013年全球人壽取得宜蘭礁溪地上權案後，再度參與地上權標售，該案鄰近光華數位新天地及三創生活園區，將打造複合式商用大樓，預估5年後完工，年投資報酬率可達3.6%~3.8%之間。

為了刺激出口，中央銀行在本季末再度下調基準利率半碼至1.5%，這是自2015年7月以來，第三次下修基準利率。本次的央行理監事會議也同步宣布解除選擇性信用管制，將過往對於特定地區、自然人第三戶以上以及法人購置住宅等最高貸款成數6成限制，土地融資上限6成5的規定一併鬆綁，僅有高價住宅貸款上限的規定維持不變，顯示央行認為資金面調控的階段任務已達成，無須再對市場進行過多干預手段，因此撤消信用管制。然而資金面並非台灣房市衰退的主要因素，預期政策的調整對於刺激交易回籠的效果有限。

圖 3
2016年第一季全年商用不動產交易產品分析



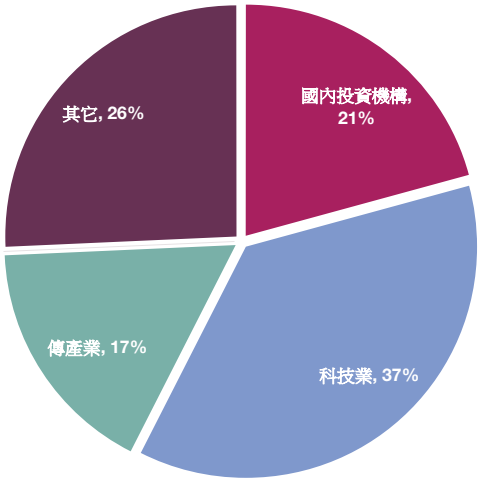
來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

區位及投資類型偏好

商用不動產方面，廠辦以及廠房交易金額合計達27.53億元，占整體交易的65%，其中，最大的兩筆廠辦交易皆位於新竹科學園區，分別為晶元光電竹科篤行廠(7.37億元)以及矽成積體電路竹科廠辦(4.33億元)。區位方面，自用型工業不動產為主的影響下，交易案普遍位於五都之外，本季五都的交易占比僅有33%，其他的67%則集中在新竹以及桃園地區。

圖 4

2016年第一季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

投資人類型分析

科技業本季投資占比達37%，總投資金額達15.76億元，主要交易除前述的晶元光電竹科篤行廠與矽成積體電路竹科廠辦外，先鋒材料科技公司也購入五股五權路廠房，投資金額為4.08億元，初估扣除建物價值後，土地每坪約105萬元；其次，麗多國際顧問有限公司投資東森山莊，推升國內投資機構占比達21%。另外，占比達26%的其他類型投資人，則以個人投資為主，購買類型多為透天店面。■

展望

由於台灣第一季經濟表現不佳的影響，再加上未來3至6個月出口沒有明顯改善的契機，預估商用不動產的自用型買方，對於擴增營運廠房或辦公空間的評估轉趨保守，將對商用不動產市場交易活動造成另一波影響。

Please contact us for further information

Savills Taiwan

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

Savills Research

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.