

# 研究報告 不動產投資市場

2017年07月



圖：台北市信義區

## 提要

出口回溫帶動科技業擴廠需求，本季工業廠房與廠辦交易占比超過6成。

■ 出口回溫，前5月出口成長率達到12.5%，主計處上調今年度GDP成長率為2.05%。

■ 第二季大型商用不動產交易金額為129.7億元，年減率57%，累計上半年總交易金額為247億元，比去年同期減少35%。

■ 工業不動產買氣穩建，本季廠房及廠辦交易占比合計69%，總金額達到89.7億元。

■ 科技業連三季蟬聯商用不動產市場買方主力，占比達52%，主要為購置北台灣廠房廠辦。

■ 壽險業除了轉進購地開發以外，亦積極進行舊市區辦公樓的都更活化，促使有整合價值的舊辦公樓價格高於區域行情1至2成。

■ 住宅交易止跌回穩帶動土地買氣回升，本季土地交易總額為206億元，年增率60.5%，建商購地主要集中在中南部主要都會區。

“近期政府加強查緝未登記工廠與輔導臨時工廠合法化，預料將進一步推升工業不動產的需求。”Erin Ting, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

➔ 經濟總覽

第一季國內經濟表現優於預期，主計處上調今年度經濟成長率目標為2.05%。IHS環球透視預測全球經濟成長3.0%，為近6年最高，全球景氣復甦亦帶動台灣出口表現，前5個月出口成長率達到12.5%，擺脫去年上半年出口不振的情況。

另一方面，國內資金保持寬鬆，考量通貨膨脹壓力不大以及台灣仍位於經濟復甦初期，中央銀行於6月底宣布基準利率仍維持在1.375%。基準利率維持低點以及資金充沛，再加上銀行業務競爭激烈，促使房貸利率持續下探，5月份五大銀行平均購屋貸款利率為1.655%，比去年同期減少0.076個百分點，來到歷史新低點。土地銀行與兆豐銀行等大型公股行庫表示，精華地區以及信用條件優良的客戶，房貸利率甚至可以低於1.6%。

2017年第二季重大不動產交易案

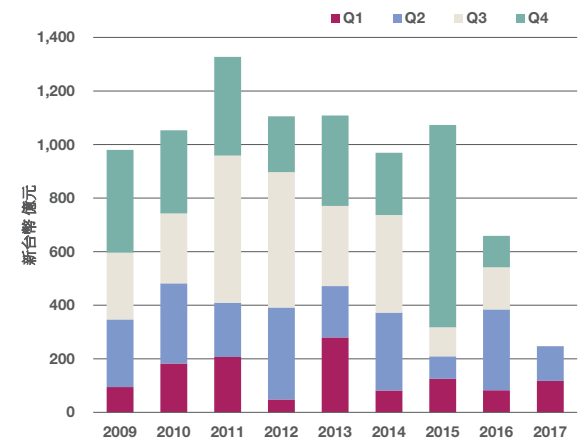
商用不動產市場動能依舊位於低檔，第二季大型商用不動產交易共計18筆，總交易金額為129.7億元，季增率10.4%，相較於去年第二季有單筆高達165億元的高雄漢來新世界大樓成交，本季總交易金額相較於去年同期大減57%。第二季罕見的沒有單筆金額超過20億元的買賣案成交，最大單筆交易案為元大金控旗下銀行、證券與期貨部門購買大同大樓部分樓層進行都更整合，交易

金額為16.5億元。合計今年上半年商用不動產總交易金額為247億元，比去年同期減少35%。

投資買盤未見起色，自用為主的科技業已連續三季成為市場主要買方，本季囊括整體交易的52%，進一步使得工業不動產買氣穩健，廠辦與廠房占比分別為42%與27%。產能擴張與辦公室整併需求趨使科技業投入資金，本季威電電子以14.5億元購置中和區立德街整棟廠辦，拆算建物單坪價格約34萬元；艾訊科技斥資9.65億元購買新完工的汐止國揚雲端科技大樓，作為整合辦公室之用，總面積約2,700坪，平均單價為30萬元。另外，華碩電腦也宣布，繼去年投入78.3億元購買11,400坪關渡工業土地，本季宣布將再投入32.68億元的建築成本，合計自用辦公大樓的開發總金額超過百億元。

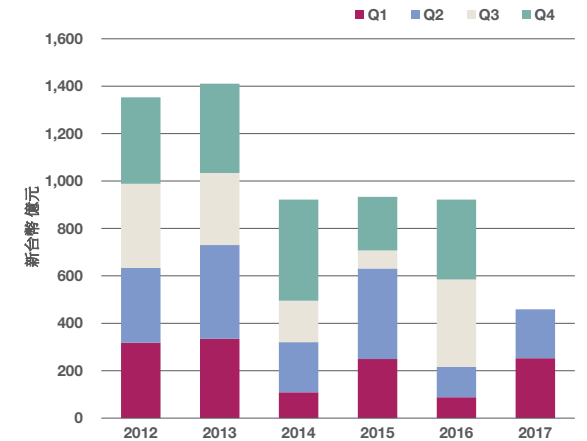
反觀壽險業投資動能低落，第二季僅有中國人壽買入目前總部所在的敦北大樓7樓，總金額4.5億元，若加計國泰人壽第一季購買的松江路土地，上半年壽險業不動產購置僅有27.5億元，不到全盛時期的十分之一。本季中國人壽購入的單層辦公室，每坪單價110萬元，主要是考量於該棟大樓已持有10個樓層，原有辦公空間已不敷使用，而興建中的敦北總部大樓預計2019年完工，因此購入該樓層，也進一步整合該棟辦公樓產權。

圖 1 2009年-2017第二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-2017第二季土地交易金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 1 2017年重要經濟指標

指標	說明
2017預測經濟成長率	2.05% 2016經濟成長率: 1.48%
2017預測人均GDP	美金24,222 2016人均GDP: 美金22,540
美金對台幣匯率 (2017年6月)	新台幣30.265 2016年平均32.32
出口年成長率 (2017年1-5月)	12.5% 2016出口年成長-1.8%
失業率 (2017年5月)	3.66% 2016: 3.87%
來台旅客人次 (2017年1-5月)	4,287,937 (年成長: -7.06%) 2016年旅客來台人次: 10,690,279
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

由於市區缺乏大型商用物件釋出，壽險業除了轉進購地開發以外，不少業者著重舊辦公大樓的活化。早期以自有舊辦公大樓改裝作為飯店商旅為主流，但隨著陸客減少，觀光市場衰退，飯店經營難度與風險增加，將活化方向轉向都市更新，包括國泰以及富邦人壽，分別都有市中心辦公大樓都更案正在進行。

而這一波辦公室都更潮，也帶動具有整合潛力的辦公大樓價格高漲，例如敦北的中國人壽大樓最新成交單價每坪達110萬元；元大金控旗下的元大銀行、元大證券及元大期貨則以總額16.5億元購入位於復興南京路口的元大大樓1樓及7樓，進行都更整合，換

表 2  
2017 第二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
2017年4月					
國揚雲端科技大樓	新北市汐止區	9.65	2,775	樓上層:30萬元	艾訊科技
2017年5月					
悠克國際總部	新北市中和區	14.5	5,668	樓上層:34萬元	威電電子有限公司
大同大樓1樓及7樓	台北市中山區	16.5	831	1樓:343萬元 樓上層:121萬元	元大銀行、元大證券、元大期貨

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3  
2017 年第二季重大土地交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	預估單位價格 (新台幣元/坪)	買方
2017年5月					
新莊北側知識產業園區土地	新北市新莊區	7.4	908	81.5萬元	夏姿服飾
雲林科技工業區土地	雲林縣斗六市	9	16,129	5.6萬元	卜蜂企業
台中市七期土地	台中市西屯區	14	550	254.9萬元	大陸建設
2017年6月					
台中市太平區土地	台中市太平區	11.4	3,092	36.7萬元	櫻花建設

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

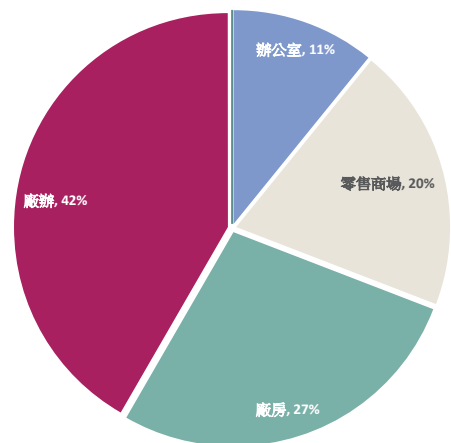
算辦公室每坪達到121萬元，平均高於同一區段不具都更效益辦公大樓1至2成的行情。

住宅市場在建商帶頭降價刺激買氣，住宅交易量止跌回穩，今年上半年六都建物買賣移轉棟數為9.86萬，比去年同期增加20.7%，住宅交易回穩也帶動土地買賣，本季大型土地交易總金額為206億元，年增率達到60.5%，合計上半年土地交易總金額為459億元，比去年同期增加113%。除了公部門向台糖購地占比達14.2%(29.3億元)，本季建商購地占比達35%(72億元)，主要集中在中南部都會區，台中市以及高雄市的占比分別為59%與19%，其中，大陸建設以總價14億元購入台中市七期新市政專用區土地549坪，每坪單價255萬元，為本季最高成交單價。

土地標售方面，高鐵局以及各縣市政府，包括高雄市、台中市以及新北市皆有辦理土地標售，其中高雄市以及台中市土地標售市場反應熱絡，分別標脫10筆及14筆土地，脫標率皆超過8成，總金額分別為14億元及25億元。新北市政府的新莊北側知識產業園區標售反應不如預期，由於新增限期開發條款，以防土地炒作，26筆土地僅標脫5筆，脫標率19%，本次標售的產業專用區土地單價介於81萬元至83萬元之間，相較於去年標脫單價介於89萬元至98萬元，單價小幅下修。

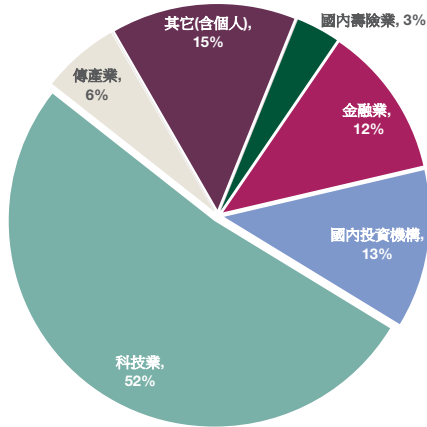
**區位及投資類型偏好**  
工業不動產仍為交易主力，本季廠房以及廠辦交易總金額分別35.6億元與54億元，兩者合計市場占比達到68%；零售商場占比20%，除了有元大銀行購置大

圖 3  
2017年第二季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

圖 4 2017年第二季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

同大樓1樓店面，另外台北富邦銀行也將轄下台北市店面轉售與關係人富邦資產管理公司，以提升資產運用效率。區域方面，主要集中在台北市、新北市以及新竹縣市，占比分別為35%、25%及19%。

### 投資人類型分析

科技業連續3季成為商用不動產主要投資人，本季占比達52%，

主要以購置北台灣的廠房廠辦。專業投資機構則占比13%，除了富邦資產管理公司取得銀行店面，板信資產管理公司則由法拍市場購入內湖全網通科技大樓全棟，面積1,034坪，總金額5.49億元。進一步分析買方的購買需求，自用占比達到83%，比前一季的62%，大幅提升。 ■

## 展望

未來半年工業不動產仍為市場主流，近期政府加強查緝未登記工廠以及輔導臨時工程合法化，預料將進一步推升工業不動產的需求。另一方面市區內的商辦市場歷經長時間盤整後，已見賣方態度及價格開始鬆動，下半年商用不動產市場買氣有機會回升。

## Please contact us for further information

Savills Taiwan

Savills Research



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



**Erin Ting**  
Associate Director, 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.