savills

研究報告
不動產投資市場

2018年7月

圖: 台北市信義區

提要

剛性需求當道，第一季土地市場火熱，商用不動產交易溫吞。

■ 商用不動產市場表現溫吞，第一季交易金額為93.9億元，比去年同期減少20%。

■ 工業持續支撐商用市場，廠房的交易金額達67.5億元，科技業與傳產製造業擴產需求強勁。

■ 北台灣仍為商用不動產的交易重心，本季將近87%的交易集中於雙北市以及桃園市。

■ 土地交易熱絡，單季大型土地交易金額達294億元，比去年同期大增11.5%。

■ 地方政府積極釋出土地推升土地標售熱度，建商購地金額達到235億元，連續3季獵地超過200億元。

■ 壽險業整合集團資源，轉向開發型不動產，富邦人壽斥資78.1億元標得高雄市地上權。

“對照出口力道持續擴張，企業營收成長，預估未來半年，自用廠房、廠辦以及辦公室將成為商用不動產市場中最活躍的一環。” Erin Ting, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

經濟總覽

出口持續穩健成長與民間消費增加，主計處公布第一季經濟成長率為3.02%，連續8季正成長；就業改善以及股市萬點行情持續，刺激民眾消費意願，對零售業與餐飲業帶來明顯挹注，第一季零售業與餐飲業營業額年增分別為4.7%及4.2%。

通貨膨漲仍屬溫和的情況下，為維持台灣經濟成長力道，第一季中央銀行決議利率不變，重貼現率仍維持在1.375%，連七季凍結，五大銀行平均購屋貸款利率則略微下降至1.628%。然而台灣面臨實質負利率的環境下，各界認為台灣央行下半年啟動升息腳步的機會大增。

2018年第一季重大不動產交易案

出口連續正成長帶動商用不動產剛性需求，根據統計第一季大型商用不動產交易金額為93.9億元，雖然比去年同期減少20%，但對照目前出口力道持續擴張，企業設廠需求旺盛，廠房交易總額達近2年的單季新高，獨占本季交易量7成2，預估未來半年，工業不動產將成繼續成為商用不動產市場中最活躍的一環。

出口連16季成長且今年前2月出口成長率達7.3%的帶動下，商用不動產市場延續去年工業走強的態勢，本季廠房的交易金額為67.5億元，科技業與傳產製造業廠房購置需求強勁。本季僅有兩筆交易超過10億元，最大交易為和碩斥資22.3億元購入合作夥伴-台灣艾銳勢(Arris)新店廠房，未來艾銳勢新店廠的產品將會轉移至和碩蘇州廠生產，而本次交易廠房將作為和碩的台灣產品生產使用；而另一筆10億元以上的大型交易案則為嘉聯益以15.7億元購買桃園科技園區的在建工程廠房。

觀察本季擴廠趨勢發現，隨著蘋果去年發表新手機拉抬台灣電子零組件出口，蘋果供應鏈廠商產能擴充積極，本季大型交易案中，包括和

表 1

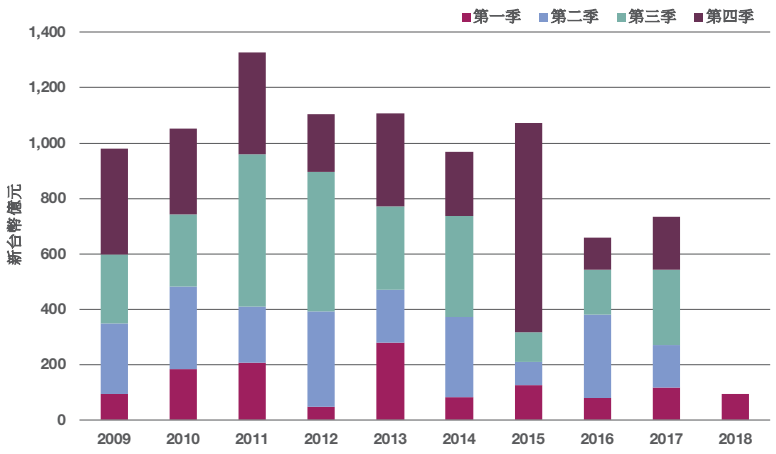
2018年重要經濟指標

指標		說明
2018預測經濟成長率	2.42%	2017經濟成長率: 2.86%
2018年通貨膨漲率預測	1.21%	2017年通貨膨漲率: 0.62%
2018預測人均GDP	美金25,893	2017人均GDP: 美金24,337
美金對台幣匯率 (2018年3月)	新台幣29.394	2017年平均31.9
出口年成長率 (2018年1~4月)	10.5%	2017出口年成長13.2%
失業率 (2018年3月)	3.66%	2017: 3.87%
來台旅客人次 (2018年1-3月)	2,538,957 (年成長: 7.79%)	2017年旅客來台人次: 10,739,601
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

圖 1

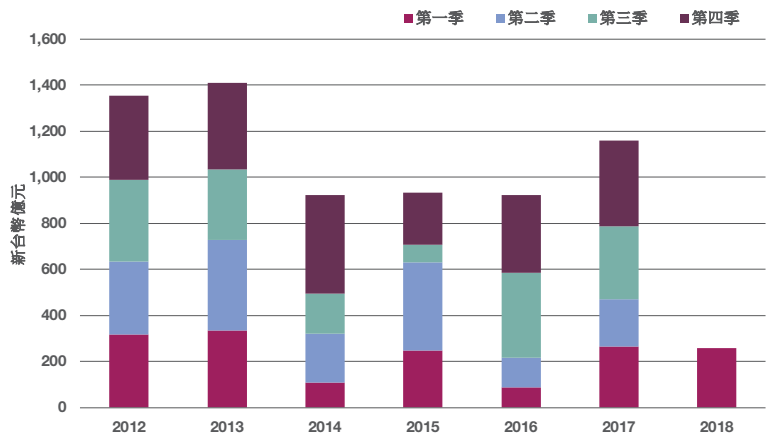
2009年–2018年第一季商用不動產成交金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 2

2012年–2018年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
2018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
2018年2月					
艾銳勢新店廠	新北市新店區	22.3	6,013	37萬元	和碩
2018年3月					
桃科旭晶廠辦	桃園市觀音區	15.7	23,339	6.7萬元	嘉聯益
汐止U-TOWN	新北市汐止區	6.2	2,124	30.6萬元	宜進及其子公司

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3
2018年第一季重大土地交易

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
2018年1月					
央北斯馨段85地號	新北市新店區	12.9	907	143萬元	北基建設
2018年2月					
新北市三重區仁信段12、80地號	新北市三重區	14.6	1,275	114萬元	欣巴巴
2018年3月					
中壢工業區中工段1569地號等	桃園市中壢區	12.8	4,819	26.6萬元	台達電

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

碩、嘉聯益與6.8億元購入觀音工業區廠房的銘鈺，都是這波蘋果概念股的受惠企業。區域方面，北台灣依然是商用不動產的交易重心，本季將近87%的交易集中於台北市、新北市以及桃園市。

台北市中心辦公室價格在經歷2016年至2017年的盤整修正後，隨著景氣復甦，辦公室租賃市場的強勁表現逐漸擴及買賣市場；然而在散售新建辦公大樓數量有限下，今年開始中古辦公室價格穩固，擺脫前2年的高點盤整格局。第一季完成的幾筆主要路段中古辦公樓單價達到相對高點，交易案件包括達麗建設以3.65億元購入建國北路一段的台証金融大樓10樓，單價每坪94.6萬元；寬魚國際以1.7億元購入科技大樓站的利陽大樓12樓，換算單價每坪81萬元。若以租金行情推算，目前台北市中心中古辦公室平均租金投報率約約介於2.4%~2.45%之間。

相較於商用不動產市場買氣溫吞，土地交易表現熱絡，單季大型土地交易金額達294億元，比去年同期增加11.5%。自用買方進場，住宅買氣回升，全台買賣移轉棟數穩健增加的情況下，建商自去年開始即積極購地。今年第1季建商購地金額達到235億元，連續3季購地超過200億元。地方政府積極辦理土地標售是推升交易熱度的主因，第1季受到市場關注的標售案包括新店央北重劃區、桃園中路重劃區以及高雄市政府土地標售，合計上述三大土地標售案，地方政府共售出133億元的大型土地，而最熱絡的新店央北重劃區住宅用地，本季標脫單價介於124萬元至153萬元，最高單價雖未突破去年9月第一次標售的最高單價每坪167萬元，但長虹、宏盛與聯上開發等上市櫃建商皆積極搶進。

建商佈局方面，欣巴巴斥資21.6億元購地成為本季最積極的建商，京城建設也一改去年全年僅投資8.6億元的保守購地態度，光第一季就購置土地達20.48億元，並且以每坪135.6萬元的標脫價格改寫桃園中都重劃區地價新高記錄。由建商購地動作頻頻可以看出，國內經濟穩定復甦以及推案讓利風有效引出自用買氣，建商對於今年住宅市場充滿信心，增加土地庫存意願大增，預期接下來包括桃園市與高雄市政府的大型土地標售登場，將持續推升土地市場交易動能。

壽險業動態方面，本季富邦人壽以78.1億元標得高雄捷運凹子底站商業區地上權，寫下壽險業今年第一筆不動產投資案，同時也是富邦人壽繼信義區A25地上權，第二高總價的地上權投資案。富邦人壽未來將投入200億元資金，興建總面積逾15萬坪的綜合型商業中心，含百貨賣場、旅館及辦公室的複合型開發，預計投資報酬率5%。此一投資顯示，在國內大型投資型標的有限的情況下，壽險業整合集團資源，朝向開發型不動產的案例將越來越多。

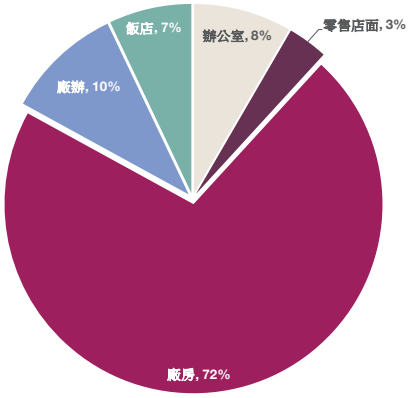
區位及投資類型偏好

出口帶動擴廠需求，本季廠房交易動能強勁，總金額達67.5億元，廠房類交易占比高達72%，最大筆為和碩購置新店廠房，拆算乙工土地單價有每坪65萬元以上的行情；另一方面，近5成的廠房交易仍集中桃園市，並以觀音、平鎮及中壢地區為主。飯店交易占比達7%，主要是薪昇暘開發以6.7億元購買首都大飯店小巨蛋館的部分產權，未來將以都市更新方式辦理重建。

土地買氣雖然回溫，但受到公部門土地供給多寡的影響甚鉅，本季的主要標售案包括新店央北與桃園中路重劃區，以致土地交易主要集中在這些地區，新北市與桃園市分別占32%及19%。

圖 3

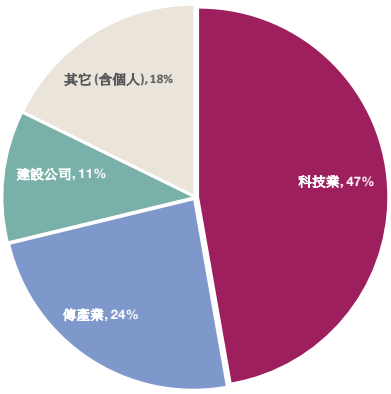
2018年第一季商用不動產交易產品分析



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 4

2018年第一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

投資人類型分析

自用型買方仍然為市場主力，第一季79%的交易為自用需求，投資買方僅占21%。在出口成長刺激下，科技業與傳產製造業擴張產能的需求穩健成長，分別貢獻47%及24%的交易量；另一部分的買方則來自於建設公司，主要是來自於購置舊樓參與都更市新。

展望

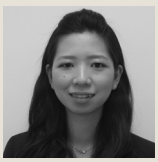
今年無論在商用與土地市場皆是剛性需求當道，商用不動產市場將會持續由廠房與廠辦領銜，辦公室交易則有賴進一步觀察供給量的變化；另外，隨著政府提高工業地利用效能與打擊閒置工業地的相關政策越來越明確，將可帶動新一波科技業與傳產製造業的資產活化風潮。下半年的升息風險對於投資型不動產影響較大，特別是零售店面與旅館，由於基本面欠佳，升息敏感性高，買方將提高投報率要求，預期買氣持續維持低點。

Please contact us for further information

Savills Taiwan

Ricky Huang
General Manager
+886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

Savills Research



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 600 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.