savills

Savills World Research
Taiwan

研究報告
不動產投資市場

2018年8月

圖: 信義區松高路

提要

景氣復甦帶動企業置產信心，工業廠辦受到青睞，第二季商用不動產交易年增率大增117%。

■ 企業置產信心增加，第二季商用不動產交易金額330億元，年增率117%，季增率252%。

■ 大型商用不動產交易買方仍以自用需求為主，占比達83%，投資買盤僅占12%。

■ 內湖科學園區受到自用與投資型買方青睞，本季前5大交易之中有3筆是內科工業廠辦，合計達238億元。

■ 廠房與工業土地交易維持穩定水準，下半年中美貿易戰展開，預期分散設廠策略下，台灣將可能成為台商設廠的重點之一。

■ 建商獵地狂熱，本季土地交易總金額451億元，年增率117%，上半年建商購地640億元，超越2017年整年購地金額。

■ 除了住宅推案積極，部分建商轉型為資產公司，擴大辦公室、商場及飯店等商用不動產佈局。

“中美貿易戰展開，企業分散設廠，台灣有機會成為策略佈局的一環，進一步帶動工業廠房及工業地需求。” Erin Ting, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

經濟總覽

出口連續20個月正成長，第二季年增率達到11.2%，內需方面，就業情況持續改善，薪資穩健增長，民間消費回升，今年前6月零售業與餐飲業營業額年增率皆達4.7%，主計處將今年經濟成長率預測由原先2.42%上調到2.69%。

市場資金寬鬆，房貸利率持續下滑，今年6月五大銀行平均購屋貸款利率為1.624%，比去年同期減少0.023%；然而，同一時間，銀行的住宅貸款逾放比為0.26%，為自2012年以來的新高，雖仍位於安全範圍，但今年底房貸寬限期到期金額預估高達5,429億元，占全體國銀房貸金額的8.05%，金管會將針對部分逾放比高的銀行啟動壓力測試。

2018年第二季重大不動產交易案

景氣穩定復甦，提升企業對於不動產購置信心、擴大辦公室或營業生產需求，帶動商用不動產交易。第二季大型商用不動產成交金額為330億元，年增率117%，季增率252%，合計上半年整體交易金額達到424億元，較上一年度成長57.4%，交易規模明顯放大。

大型商用不動產交易買方仍以自用需求為主，占比達83%，投資買盤僅占12%。本季有5筆規模超過20億元的交易案，其中最大買賣為台塑集團購買內湖廠辦大樓T CBD園區大樓，包括A1棟、A2棟、A5半棟及以數棟獨棟零售店鋪，作為原敦化北路總部大樓啟動都更後的新總部之用，總面積30,731坪，交易金額187億元，換算單價每坪約58萬，創下自2015年富邦以270億元購入新光三越信義新天地A8百貨之後的最大筆商用不動產交易；同時也是集團購置總部大樓的最高投資金額。

值得注意的是，內湖科學園區在商用不動產市場的重要性持續增加，無論在自用或投資需求，都受到相當關注。本季前5大交易之中，有3筆是內湖科學園區的工業廠辦，除了上述的台塑總部購置案，位於舊宗段的創見科技因辦公空間擴充之需，以23.7億元買入位於總部隔壁的麗寶內湖總部大樓；另外，遠雄人壽則將西湖段倫敦科技大樓出售與友立實業，買方將作為投資收租之用，以目前該大樓租金行情介於1,100~1,200元，換算投報率約2.7%~2.9%。

觀察去年下半年至今的內湖科學園區整棟廠辦交易趨勢，可以發現投資型交易中，部分業主趁勢出售獲利了結，大型投資買方議價能力稍強，使得整棟出售之單價略低於周邊同質的分層出售廠辦大樓。對於買方而言，內科廠辦租金穩定上漲與價格歷經修正的雙重作用，近期投報率接近3%，回升到2010年水準，並且高於市區辦公室的平均投報率2.4%，與其他投資標的相比，面對未來央行升息壓力，廠辦具備更多風險承受能力，是吸引投資型買方持續關注的重要因素。

自用型交易方面，目前內湖科學園區的廠辦新供給集中於舊宗段與潭美段，自用型買方受到辦公室面積需求限制、區位偏好、搬遷時程與集團策略影響，標的選擇彈性與議價能力較低，出價能力較強，成交單價略高於投資型

表 1

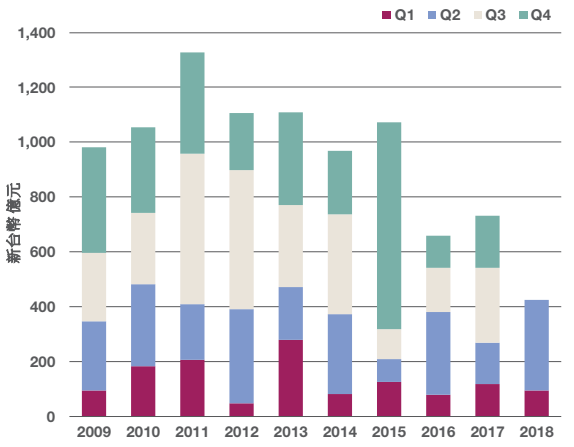
2018年重要經濟指標

指標		說明
2018預測經濟成長率	2.69%	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25,179	2017人均GDP: 美金24,337
美金對台幣匯率 (2018年6月)	新台幣30.08	2017年平均31.9
出口年成長率 (2018年1~6月)	10.9%	2017出口年成長13.2%
失業率 (2018年6月)	3.7%	2017: 3.87%
來台旅客人次 (2018年1-6月)	5,319,602 (年成長: 3.82%)	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

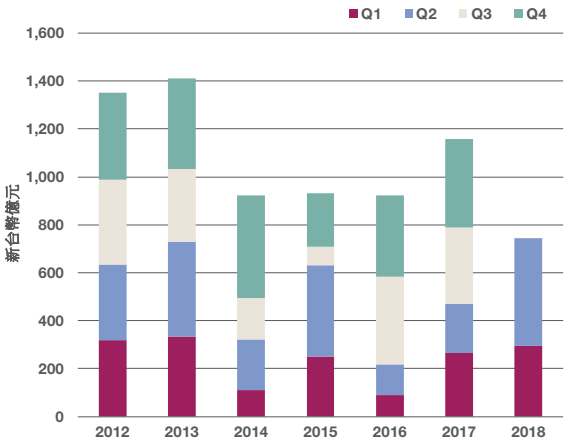
2009年–2018年第2季商用不動產成交金額



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 2

2012年–2018年第2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2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4月					
麗寶內湖總部大樓	台北市內湖區	23.7	7,234	2樓以上35.3萬元	創見資訊
倫敦科技總部	台北市內湖區	27.7	7,104	2樓以上48.4萬元	友立實業
2018年5月					
台北企業總部園區A1、A2、A5棟	台北市內湖區	187	30,731	58.2萬元	台塑集團

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3
2018年第2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4月					
信義區D1土地	台北市信義區	35.5	789	449萬元	盈保發展
2018年5月					
內湖潭美段五小段住宅土地	台北市內湖區	20.28	1,132	179萬元	華固建設
淡海新市鎮土地	新北市淡水區	24.88	3,949	63萬元	興富發
2018年6月					
板橋區新興段住宅區土地	新北市板橋區	32.5	2,410	135萬元	傘典
台中光華高工土地	台中市太平區	19.6	3,414	57.4萬元	寶佳建設

來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

物件。此外，知名開發商對於內湖廠辦市場亦相當看好，長虹與華固於近期都陸續增購內湖的工業土地，今年上半年已購置文德段及潭美段土地達28億元，未來規劃興建廠辦大樓出售。

內湖科學園區具備產業群聚以及園區發展完整成熟的優勢，再加上供給充足以及價格僅有市區的一半，受到自用以及投資型買方喜愛，在商用不動產市場中占有重要地位，然而區域交通壅塞問題，一直是企業搬遷內湖的考量點。

除了廠辦以外，廠房與工業土地交易維持穩定水準，本季合計為77.6億元，大型交易包括晶碩光學購置英業達的大溪廠房，總價13.8億元，以土地計價每坪17.3萬元。另外，台達電持續擴大在台生產，繼投入15億元擴大中科機器人研發總部投資計畫，本季再度斥資7.8億元購入中壢工業區3,000多坪工業地，土地每坪25.5萬元。

展望下半年，中美貿易戰開打，第一、二輪美國將針對500億元的中國出口商品提高關稅至25%，台灣出口對於大陸的高依存度下，大陸出口占比超過4成，不少的出口貨品非以中國為終端市場，於中國加工後進一步轉輸出至美國；因此，中美貿易戰下，將對於在台灣或者中國設廠生產的台商企業造成影響。因應當前問題，陸續有企業規劃分散設廠，由中國轉向東南亞，例如越南、泰國、印尼、美國或者擴大在台生產基地，預期在這一波貿易戰中，雖然各界擔憂將對台灣的出口及經濟成長帶來衝擊，但台灣在法規熟悉度、人才充沛以及技術優勢下，將可能成為台商設廠的重點之一，對於工業不動產需求帶來正向影響。

土地市場方面，建商獵地狂熱，本季土地交易總金額451億元，季增率53%，年增率117%，單季突破450億元，創下近年新高，合計上半年大型土地交易已達745億元；其中建商購地就有640億元，已超越2017年整年購地金額。公部門標售案市場反應熱絡，本季公部門土地標脫金額達到165億元，主要來自於新店央北重劃區、台南永康以及桃園中路重劃區，其中新店央北7筆住宅地全數標脫，總金額60億元，包括國泰、潤泰、將捷與大陸建設都出手購地，住宅區土地每坪120萬至140萬元，符合前兩次標脫的價格水準。

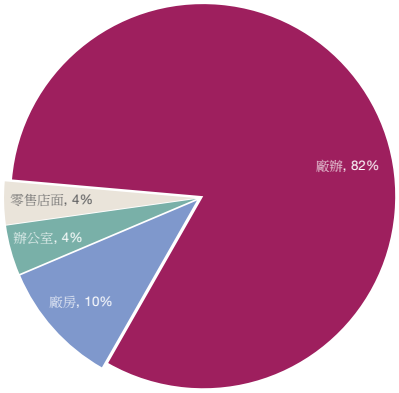
雖然住宅市場交易動能脫離谷底，建商在推案與購地方面表現積極，搶收這波住宅銷售回溫，同時也發現建商希望能平緩住宅市場榮枯的影響，由單純建築開發行為轉型為資產公司，透過多角化經營，擴大辦公室、商場及飯店等商用不動產佈局，著眼在租金收益的提升。近期北市府舉辦的敦南安和公辦都更案，由於座落A級辦公室主要路段，土地面積330坪，產權單純，共吸引7家投資人，是近年來罕見的多家搶標情況，最後由凱越建設得標，未來將興建辦公室作為企業總部之用。

區位及投資類型偏好

自用辦公室需求下，本季廠辦交易激增，總金額達到270億元，市場占比達到82%，其中95%集中在內湖科學園區，5%則位於五股的新北產業園區及汐止。第二季廠房交易占10%，主要位於桃園大溪、新竹湖口、新北五股，多數交易總價普遍介於4億元至5億元。零售店面占4%，分別有國泰人壽買入基隆店面作為辦公室自用，以及百達國際資產公司購入大直興富發時代廣場店面5戶，總價7.12億元。土地買氣回溫，交易主要集中在新北市

圖 3

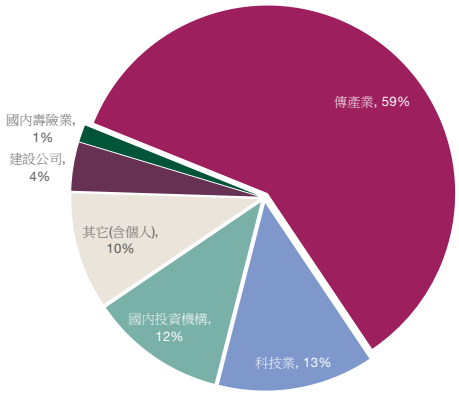
2018年第2季商用不動產交易產品分析



來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 4

2018年第2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

(28%)、台北市(22%)以及台中市(15%)。

投資人類型分析

本季傳產業成為市場購買主力，總投資占比達59%，除了前述的台塑集團進行集團辦公室整合，購置台北企業園區大樓，紡織成衣大廠源牲也斥資9.66億元購入新落成的南港廠辦NEO ONE部分樓層。除了傳產業，科技業以及國內投資機購的市場占比也分別占13%及12%。

展望

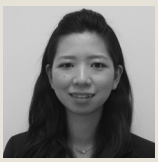
國內景氣回溫下，預估自用買方對於市場信心回穩，進場購置不動產的機會增加；而中美貿易戰升溫，雖然為全球景氣帶來不確定風險，台灣無法置身事外，但在這波廠商遷廠的趨勢下，台灣成為設廠的選項之一，將可進一步帶動工業地產需求。

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.