

不動產投資



2021年商用不動產交易創下近年新高

科技業自用需求持續擴張，全年購置金額大增6成。

- GDP成長率寫下11年新高，達6.09%，上市櫃公司全年營收成長達12%。
- 2021年商用不動產金額達到1,730億元，年增率達19.5%，交易規模寫下歷史新高。
- 科技業的辦公與研發空間需求增加，帶動全年廠辦交易達524億元，年成長1倍，位居今年交易之首。
- 投資型買方逐步著眼於工業不動產，壽險業與不動產投資信託REITs皆積極布局物流倉儲或科技廠辦。
- 土地交易金額追平去年水準，建商購地寫下近3年新高，反映著政府過去一年的房市抑制手段效果有限。
- 建商土地布局鎖定台中市、台北市與新北市等三大都會區，台中七期更吸引多家建商積極購地插旗。

“科技聚落將成為下一波商用不動產的需求與關注重點，產業群聚、高所得人口遷入與消費需求增加，將帶動當地的零售、辦公與廠辦的需求。”

丁玟甄，第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

第一太平戴維斯

請聯繫我們獲取更多資訊

第一太平戴維斯台灣

Ricky Huang 黃瑞楠
Managing Director 董事長
+886 2 8789 5828
rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢

Erin Ting 丁玟甄
Director 資深協理台灣
+886 2 8789 5828
eting@savills.com.tw

Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亞太區研究及顧問諮詢部
區域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

第一太平戴維斯

第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全球領先房地產服務提供者，公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長趨勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途，未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用，同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有，未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分或全部內容進行複製。



圖1: 商用不動產成交金額, 2011年–2021年

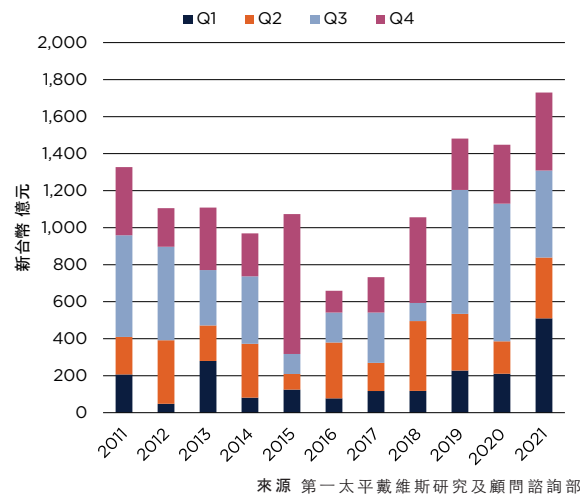
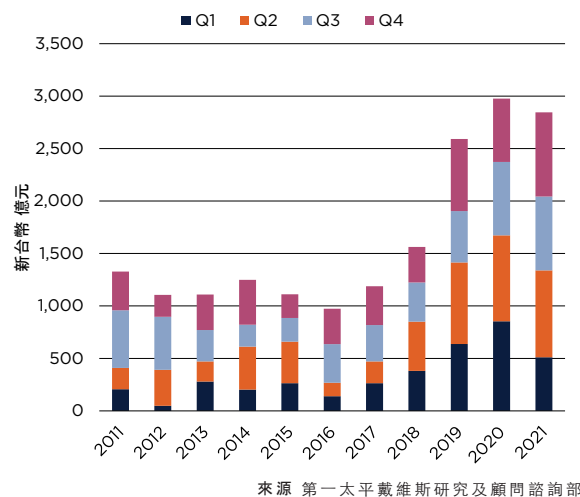


圖2: 土地交易金額, 2013年–2021年



2021年第4季商用不動產市場總覽

國內經濟表現強勁，全年GDP成長率將寫下11年來的新高，預估將達到6.09%，於亞洲四小龍中排名第一，上市櫃公司全年營收成長亦達12.05%。科技業與製造業擴大在台投資成為經濟成長的主要推動力，包括半導體產線擴張、5G建置與綠能設施局等。此外，政府主導的投資台灣三大方案，在過去三年的執行期間吸引1.5兆的新增投資金額，也帶動一波科技大廠擴廠熱潮，接下來政府更將該方案再延續3年，預估將可吸引9,000億元的新增投資，對於擴大台灣研發與設廠動能大有挹注，同時帶動商用不動產需求。

第4季商用不動產交易金額為421億元，年增率32.2%，合計2021全年金額達到1,730億元，年增率達19.5%，交易規模寫下歷史新高，即使2021年中疫情升級三級警戒，卻不動搖買方信心，上下半年交易占比各50%，與去年疫情初次出現，交易急凍的情況迥異。

今年商用不動產交易以廠辦最為熱門，全年交易金額達到524億元，比去年同期成長1倍，這反映自2018年的台商回流熱潮開始，接續中美科技戰與中國商業環境改變後，台灣製造利基持續浮現，科技製造業從初期的工廠擴增需求，延續至辦公、研發與後

勤空間升級擴大，知名交易包括聯發科及關係企業今年合計斥資60億元，分別在內湖科學園區與新竹台元園區購置廠辦，威剛科技則是以38億元位於內湖的長虹雲端大樓11個樓層作為自用。

此外，科技業的發展潛力以及穩固的付租能力，同步吸引壽險業與不動產投資信託REITs等專業投資人目光，以壽險業來說，今年購置土地與商用不動產金額為399億元，雖然整體規模與去年相較大幅減少，但今年購置的不動產中有4成布局在廠辦與工業用地，比重明顯增加，新光人壽、全球人壽與國泰人壽等業者都相當積極；另外，樂富一號REITs除在2年前以25億元購入桃園觀音物流中心，近期再度斥資45億元購置順達桃園龜山總部，以增加資產的多樣性與租金收益表現。值得一提的是，除了購置現有廠辦，科技公司也直接參與政府標案以獲取擴增面積辦公空間的機會，例如慧榮科技參與台電南港公辦都更、緯創參與台北市數位內容創新中心BOT，以及仁寶與康舒得標北士科T16地上權。

今年度商用不動產交易仍以投資為主，占比將近50%，總金額達到857億元，但占比較2020年下滑將近8個百分點。投資型買方之中，建商占比超過半數，鎖定具重建價值的整棟商場、量販店、旅館、汽車旅館與辦公

表1: 2022年重要經濟指標

指標	說明	
2021預測經濟成長率	4.15%	2021經濟成長率: 6.09%
2022年通貨膨脹率預測	1.61%	2021年通貨膨脹率: 1.96%
2022預測人均GDP	美金34,880	2021人均GDP: 美金32,787
美金對台幣匯率 (2021年12月)	新台幣27.761	2020年平均: 29.578
出口年成長率 (2021年1~12月)	+29.4%	2020出口年成長: 4.9%
失業率 (2021年)	3.95%	2020: 3.85%
來台旅客人次 (2021年1-11月)	130,487 (年成長: -90.38%)	2020年旅客來台人次: 1,377,861 (-88.4%)
央行基準利率	1.125%	2020年3月下調 0.25%
放款條件	放款利率*: 1.35%~1.7% 放款成數*: 60%~80%	

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

樓，並且主要集中在台北市、台中與高雄等精華都會地區。

在自用剛性需求與投資型買方的積極布局下，工業地產的成交規模穩定成長，全年廠辦、廠房與工業土地三者合計總額達1,423億元，比去年成長23%，與2018年中美貿易戰開打初期相比，交易規模提高7成。從交易金額來看，北台灣買氣熱絡，桃園市的廠房與雙北市的廠辦為主要交易重心，包括景碩以45億元購入勝華楊梅廠、台灣微軟以24億元買下南崁近7,000坪的廠房作為數據中心，以及全球人壽斥資41億元買下藍天電腦三重總部大樓，都是市場關注焦點。預期科技業的剛性自用需求在未來1至2年將會持續主導商用不動產交易，多家國內外半導體大廠陸續宣布增加台南與高雄的投資，對於供應鏈的引領動作將持續擴大。

2021年第4季大型土地交易市場總覽

土地市場買氣高漲，第4季交易金額為801億元，全年土地與地上權交易金額累計達2,845億元，雖比去年小幅減少4.4%，但若排除今年缺乏大型地上權釋出的影響，單

單土地交易金額達2,652億元，追平去年表現，也顯示即便過往一年央行頻頻升級選擇性信用管制力道，但民眾的購屋需求以及住宅熱銷情況，驅使建商持續大舉補進土地庫存。

建商仍為土地市場的主要買家，全年購地金額達到2,080億元，貢獻超過7成以上的交易，並比2020年增加1成，若再加上建商轉往商用不動產市場獵地的金額，今年建商合計購置金額達到2,553億元，寫下近三年新高，並且連續三年突破2,000億元購地門檻。區域方面，雖然地價明顯提升，主要都會區仍是布局重心，台中市、台北市與新北市等三大都會區分別以699億元、582億元與349億元名列前三。其中，台中七期更是受到多家建商追捧，全年交易金額高達311億元，包括興富發、皇翔、聯聚與宏環建設都積極布局。

另一方面，公部門的大型招商案，例如公辦都更、地上權與聯合開發案都有不錯成績，投資規模高達800億元的高雄特貿三公辦都更案，於年底順利選出最優申請

人，該案位於亞洲新灣區，其中土地面積合計達5.3公頃，北基地由興富發得標；南基地北側由國揚建設與台灣人壽保險組成的團隊取得，南側則由國城建設與高興昌組成的團隊得標。初估開發總面積將達30萬坪，為全台最大公辦都更案，預期未來將朝向商場、辦公室及住宅等產品規劃。

軌道經濟持續延燒，高鐵站區的大型開發案表現亮眼，繼高鐵烏日站前地上權招商案成功招商後，基地面積達3.24萬坪的桃園青埔站前地上權案，亦有投資人通過第一階段審查，預估未來投入開發金額將達200億元，開發商業空間面積超過10萬坪。接下來包括台中捷運綠線、台北捷運環狀線與高雄捷運的聯合開發案都會是建商積極布局的重點。

區位及投資類型偏好

2021年廠辦交易達525億元，占全年交易3成，相較於前5年平均每年交易總額在265億元，今年交易規模明顯增加，代表著科技業持續在台深耕所帶動的總部辦公需求，交易則集中在台北市、新北市與新竹縣

表2: 2021年年前5大型商用不動產交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	建物面積 (坪)	不動產類型	買方
敦南SOGO	台北市	130.0	7,269	零售百貨	皇翔投資
開發金總部	台北市	92.9	7,979	辦公室	新光人壽
新竹萊恩廣場	新竹市	56.4	17,580	旅館、廠辦	新光人壽
順達桃園龜山總部大樓	桃園市	45.0	17,734	廠辦	樂富一號
勝華科技楊梅廠	桃園市	44.9	40,154	廠辦	景碩

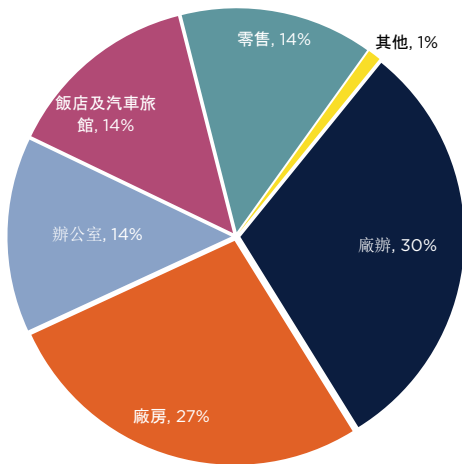
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2021年年前5大土地交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
台北市北投區振興段土地	台北市	113.1	2,459	寶興營造
新北市新莊區副都心段商業地	新北市	85.3	3,280	興富發
台北市北士科T16街廓地上權	台北市	82.0	13,587	仁寶、康舒
台中市西屯區七期新四土地	台中市	77.6	2,895	皇翔建設
台中市西屯區水湳商業地	台中市	72.0	2,571	自然人

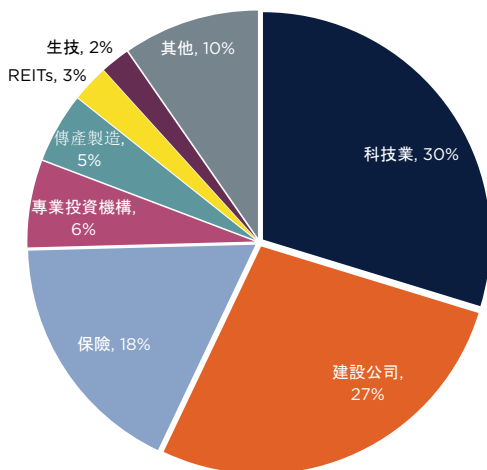
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: 2021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

圖4: 2021年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

市等都會地區或科技園區周遭。全年廠房交易則以466億元位居第二，比去年略為減少80億元的規模，但仍高於近5年年交易平均規模，在區域方面，半數交易位於桃園市，新北市與新竹則各占1成。

辦公室交易總交易規模為242億元，全年占比僅14%，交易動能維持平穩，買方仍以自用需求為大宗，包括新光人壽以92.8億元買下開發金總部大樓、三商美邦以34億元買下內湖全新辦公樓。預期未來5年，隨著建商所推出的辦公室建案陸續完工，辦公室的交易買氣將逐步增加。觀光產業雖受到疫情上下波動，旅館業營運略顯疲弱，旅館與汽車旅館交易卻顯活絡，全年達241億元，主因為建商鎖定整棟物件，購入後將拆除重建。

投資人類型分析

科技業成為今年商用不動產的購買主力，購置金額達514億元，規模是歷年新高，並比前一年成長7成，特別是半導體、電腦周邊設備等產業，對於不動產的需求穩定提升，預期接下來，科技大廠南下擴廠需求顯現，包括台積電、英特格(Entegris)、德商默克等都已宣布將增加台中、台南與高雄的布局規模，推升科技業的工業不動產需求。

今年第二大的買方為建設業，隨著銀行逐步縮緊土地融資，再加上政府

積極推動危老都更，吸引建商跨足商用不動產獵地，找尋整棟具再開發價值的大樓，包括皇翔建設、豐邑機構、興富發等建商紛紛在主要都會區布局，建商出價力道強，相對也排擠以投資收租為主的買方。

值得一提的是，今年台灣微軟斥資24億元於南崁購入廠房，為繼Google之後，另一在台購地建置數據中心的外資大廠，預期將推升台灣為亞太區域數據中心的地位。

展望

政府延長台商回台方案將加大科技業深耕台灣的力度，科技聚落將成為下一波商用不動產的需求或投資重點，產業群聚、人口遷入與消費需求增加已帶動該區住宅房價上漲，下一波將有機會延伸至商場、辦公與廠辦的需求。投資市場方面，物價上漲再加上低利環境，預期明年度商用不動產迎來租金與價格齊揚的格局。