

不動產投資

savills



商用不動產與土地交易 雙雙寫下四年新低

升息、經濟前景與房市政策為市場帶來更多不確定性。

- 中央銀行於12月底再度宣布升息半碼，基準利率提高至1.8%，合計今年已升息0.625個百分點。
- 建商採多樣化策略以分散風險，透過增加工業廠辦推案比重、參與公辦都更或聯開案、以及品牌建商合作推案，降低住宅市場的曝險。
- 第4季商用不動產金額僅288億元，呈現旺季不旺的格局，全年交易量為1,452億元，年減18%。
- 辦公室買氣異軍突起，全年成交金額達469億元，規模較去年翻倍成長，核心與保值的優勢成為專業投資人的布局重點。
- 科技業受庫存升溫與接單能見度不高，導致擴廠需求較去年下滑，廠房與廠辦今年交易規模較去年萎縮2成以上。
- 土地交易規模明顯下滑，全年成交金額為1,822億元，年減幅度達到37%；建商購地動能明顯衰退明顯，全年減少5成，僅達1,094億元。

“預期在利率緩升局面下，雖然市場前景不明，但商用不動產價格預期可維持穩定，而研議中的平均地權條例，對於私法人購置住宅的限制，將有機會將高資產族群的資金導入商用不動產市場。”

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國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, 2013年-2022年

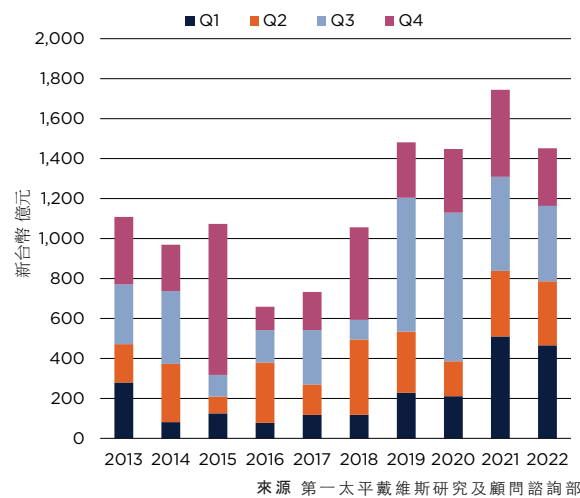
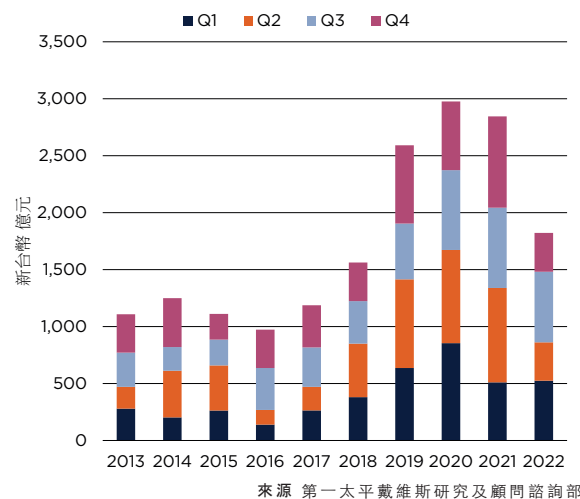


圖2: 土地交易金額, 2013年-2022年



2022年第4季商用不動產市場總覽

多國持續升息、終端需求放緩與全球經濟前景發展不明等影響，台灣經濟連帶受到影響，出口自今年9月出現負成長，2022年台灣經濟呈現開高走低，主計處下修全年經濟成長率為2.45%，跌破先前預估的3%，景氣對策信號燈也自11月開始連續2個月呈現景氣低迷的藍燈。延續緩步升息的步調，中央銀行在第四季末宣布調升基準利率0.5碼，2022年全年累計調升0.625個百分點，同時也將房貸利率推升到1.9%以上，為自2015年以來的新高，但相較於歐美國家，台灣升息腳步相對緩和。

由於不動產市場在新冠肺炎疫情期間表現熱絡，特別是住宅與與預售屋價格與買氣，政府再度祭出房市調控政策，將透過平均地權條例的修法，抑制預售屋轉售投機以及法人購置住宅的動能，預計明年度將修法通過，本次政策瞄準住宅市場，其中法人住宅採許可制，不排除將引導法人購置住宅的部分資金將轉進商用不動產市場。

受到央行持續升息影響，商用不動產買氣自下半年起明顯降溫，第4季商用不動產金額僅288億元，呈現旺季不旺的格局，為近10季最低單季交易規模，幸而今年上半年買氣穩健，全年交易量能仍維持1,452億元，年減18%。各類不動產中，辦公室買氣異軍突起，全年成交金額達469億元，規模較去年翻倍成長，更成為各類商

用不動產之中，唯一正成長的類別，並以壽險業與專業投資機構布局最積極，也顯示當全球股匯市波動劇烈、通膨持續升溫，核心與保值的優勢成為專業投資人的布局重點。

2022年多個知名商辦交易，包括12月初，保力達以每坪210萬元買下信義計畫區統一國際大樓整層辦公室，總價14.5億元，創下台北市A級辦公室的單價紀錄，單價更與同棟大樓在2020年所寫下的179萬元相比，漲幅達到17%；另外，中國人壽在第1季斥資120億元購置七期整棟辦公大樓，則寫下台中商用不動產的規模新高紀錄。

科技業受庫存升溫與接單能見度不高，導致擴廠需求較去年下滑，廠房與廠辦今年交易金額僅為335億元與370億元，兩者交易規模較去年萎縮2成以上，然加計公部門釋地所帶動的工業土地交易，合計工業不動產全年交易金額達到1,495億元(包含廠房、廠辦與工業土地)，比去年成長2%，站穩台商回台投資潮以來交易最高規模。工業地指標案包括桃園航空城7宗產業用地標售案，總脫標金額達227億元，售出超過10萬坪工業土地，航空業、零售業、生技製藥跟物流業者都積極補充土地庫存，也代表雖然短期內廠商購廠計畫放緩，但中長期生產用地需求仍相對穩固。

工業不動產單價持續上升，根據調查，主要工業區今年土地單價漲幅平均約11%，是自2016年調查以來第

表1: 2022年重要經濟指標

指標		說明
2022預測經濟成長率	2.45%	2023經濟成長率: 3.05%
消費者物價指數年增率 (2022年預測)	2.95%	2022年通貨膨脹率預測: 1.72%
2022預測人均GDP	美金32,811	2021人均GDP: 美金32,787
美金對台幣匯率 (2022年12月)	新台幣30.671	2021年平均: 28.022
出口年成長率 (2022年1-12月)	+7.4%	2021出口年成長: 29.4%
失業率 (2022年12月)	3.52%	2021: 3.95%
來台旅客人次 (2022年1-12月)	895,962 (年成長: 537%)	2021年旅客來台人次: 140,479 (年成長:-90.0%)
央行基準利率	1.75%	2022年12月 上調 0.125%
放款條件	放款利率*: 1.85%-2.1% 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

表2: 2022年前5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)	不動產類型	買方
台中豐邑市政和新大樓	台中市	121	23,529	辦公室	中國人壽
精英電腦大樓	台北市	84	11,648	廠辦	中國人壽
國產實業大樓	台北市	65	7,158	辦公室	林新
錦銘企業桃園廠房	桃園市	63	34,668	廠房	台灣人壽
信義誠品商場 (23%產權)	台北市	59	3,177	零售	統一

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2022年第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
桃園航空城產專區土地G基地	桃園市	90	43,524	星宇航空
新莊新北知識產業園區土地	新北市	88	4,742	中茂資產開發等人
桃園航空城產專區土地H基地	桃園市	60	25,522	統一超商
彰濱工業區土地	彰化縣	57	166,402	南亞
台北市大安區信義路三段角地	台北市	50	365	元利建設

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

二高的漲幅。其中有三種工業區土地的漲幅最為強勁，其一為單價仍在1字頭的工業區，價格具吸引；二為位於科學園區周邊工業區，由於園區進駐有嚴格規範，可享周邊產業外溢效果，三為位於捷運沿線的都會型工業區，在公部門的都更與工業立體化政策帶動下，提供容積獎勵鼓勵都會型工業區由平面式生產改為立體式廠辦使用，土地坪效帶動地價增幅。

買方方面，連續升息影響下，商用不動產的自用型買方轉為保守，而投資型買盤則未受影響，全年投資交易占比達到63%，規模與去年相當。保險業成為今年最積極的投資買盤，投入金額超過403億元，比去年增加3成，而隨著基準利率調升，保險業的不動產投資最低投報率門檻逐步提高，今年12月已達2.72%，促使投資策略轉往雙北市以外地區，也使得保險業今年7成的購置標的為雙北市以外、具穩定租金收益或售後回租的旅館、物流或辦公大樓，預估租金投報率介於3%至4%之間。另外，專業投資機構表現活躍，包括資產管理公司、投資公司或家族辦公室等企業，

全年投資金額達到161億元，成為第二大宗投資人，並且特別偏好台北市的辦公室與廠辦產品。

2022年第4季大型土地交易市場總覽

受到住宅市場買氣下滑，房貸利率上升以及銀行持續緊縮土建融放貸，土地交易規模明顯下滑，第4季土地與地上權交易合計為340億元，比去年同期減少59%，全年成交金額為1,822億元，年減幅度達到37%。

建商購地動能明顯衰退是土地交易萎縮的主因，統計2022年建商購地金額為1,094億元，占整體交易的6成，與過去3年建商每年購地將近2,000億元的規模相比，政府近年一連串的房市調控政策，包括土建融資成數限制、多戶住宅貸款限制、查緝預售屋紅單等規定，再加上建築成本高漲等不利因素下，建商購地轉趨保守。

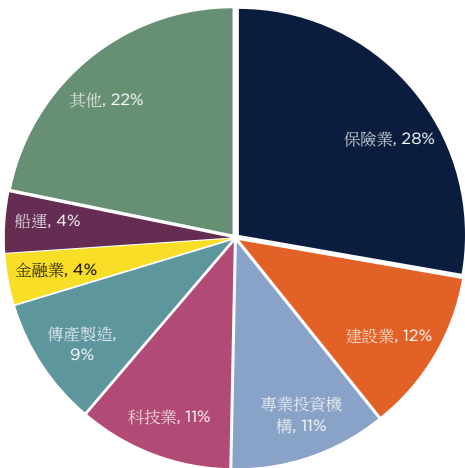
統計今年建商購地超過百億元的建商僅有麗寶集團，與去年相比有5家建商，差

距頗大。觀察麗寶集團今年的購地布局，主要集中在台北港特定區的娛樂專用區土地，投入金額超過102億元，土地面積超過3萬坪，據傳未來開發將包含物流與倉儲、智慧園區、觀光飯店等設施。

另一方面，過往在2019年到2021年之間，建商購地金額累計超過6,000億元，土地庫存豐富，這也使得今年在土地購置評估上更為謹慎。多家建商轉而採多樣化策略以分散風險，包括提升工業廠辦推案比重、參與公辦都更或聯開案、以及品牌建商合作推案，以降低未來住宅市場波動與銷售放緩所產生的風險。

冠德建設近年積極布局公辦都更與捷運聯開案，包括位於台北市中正區的台北市行二行三公辦都更案，預計將投入230億元資金，打造行政辦公園區與住宅大樓；另外，12月底則取得台中捷運綠線G9-1的最優申請人資格，未來將會投入106億元，打造地上43層樓的商場、飯店與辦公室的複合型開發案。另外，華固建設持續深耕雙北廠辦市場，近期更與正大纖維合作開發位於北投區舊廠，基地面積高達5,000

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部



近日國門全面解封，觀光旅遊業逐步回溫，再加上中央銀行緩步升息，都對台灣經濟帶來正面影響。展望明年，預期利率緩升局面下，雖然市場前景不明，但商用不動產價格預期可維持穩定，而政府研議中的平均地權條例修正案，若未來私法人購置住宅將採許可制，有機會將高資產族群的資金導入商用不動產市場；科技業雖然今年擴廠相對保守，但隨著外商科技大廠宣布擴大在台投資，也顯示產業鏈在台持續深化的動力，帶動廠房以現代化物流的需求，挹注工業地價格緩步向上。