

不動產投資

savills



第一季商用不動產與土地交易規模年減七成

經濟前景、升息循環與房市政策使得買賣雙方保守觀望。

- 全球消費與投資力道轉弱，主計處預估今年台灣經濟成長率為2.12%，是2006年以來最低水準。
- 建商獵地持續放緩，本季購地金額僅72億元，為去年同期的2成。部分建商調整策略活化出售土地或是轉進合建、公辦都更或捷運聯合開發案。
- 第一季末中央銀行再度宣布升息半碼，基準利率提高至1.875%，平均房貸利率接近2%。
- 市場買氣衰退，投資人保守觀望，第1季商用不動產交易總額為145億元，年減率69%，為近18季以來的低點；土地交易總額為161億元，年減率為70%。
- 廠辦與廠房為本季交易大宗，合計占比超過7成，科技業成為最主要買方。
- 保險業不動產投資報酬率門檻提升至2.845%，影響保險業的不動產投資動能，本季投入金額僅有3.9億元。

“市場不確定因素升溫，預期未來3個月內，買雙方應該仍呈現拉鋸狀態，科技業與製造業的自用買方仍會按照計劃購置不動產，投資型的買方則會更看重地點與標的保值性。”

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: 2013年–2023年第1季商用不動產成交金額

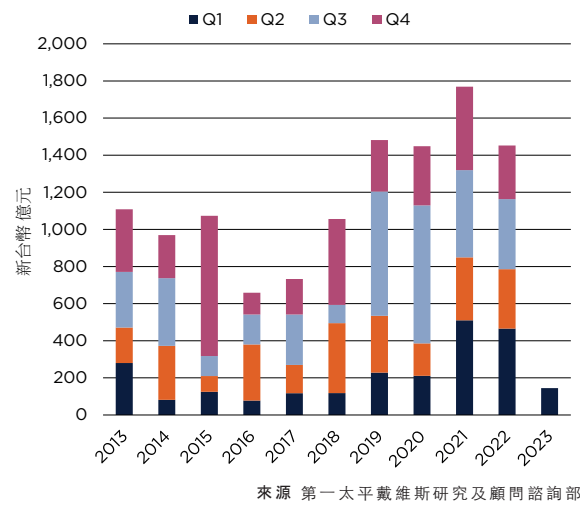
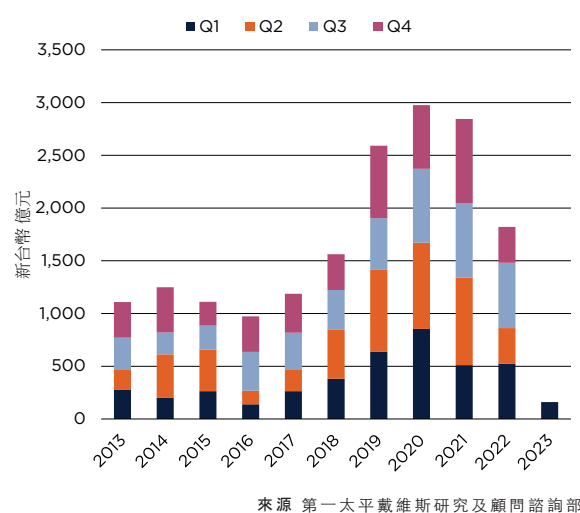


圖2: 2013年–2023年第1季土地交易金額



2023年第1季商用不動產市場總覽

全球消費與投資力道轉弱，台灣出口自去年9月開始連續7個月呈現負成長，景氣對策訊號燈亦從去年11月開始，呈現代表景氣「低迷」的藍燈，主計處下調今年台灣經濟成長率預測為2.12%，為2006年以來最低水準。由於全球升息腳步持續以及為改善國內通膨問題，中央銀行於第1季末宣布再度調高基準利率半碼，合計從去年第1季開始連續5季升息，基準利率上升到1.875%，連帶推升房貸利率至將近2%的水準，為近7年來的新高。

房貸利率升高對於房市買氣動能的影響，自去年第3季末開始顯現，從去年9月開始，建物買賣移轉棟數年減2成，在上半年買氣的支撐下，全年全國建物買賣移轉棟數維持在31.8萬棟，年減率8.6%。除了升息帶來的壓力，國內不動產市場亦面臨政府修法抑制住宅市場投機風氣的壓力，立法院於今年1月通過平均地權條例修正案，預計今年中正式施行，其中的預售屋禁止轉售，以及私法人購置住宅採許可制等新政策，都將對住宅市場帶來顯著且直接的影響，而過往高資產族群透過設立公司持有豪宅或住宅，以達到節稅等效益，未來在新政策正式施行後將窒礙難行。雖然政策對於整體房市帶來抑制效果，但也不排除有機會將部分高資產族群的資金，從住宅市場引導到商用不動產市場。

景氣轉弱以及升息影響下，本季大型商用不動產買氣疲弱，交易金額合

計為145億元，年減率69%，為近18季以來的低點，買方普遍保守觀望。各類型不動產中，以廠辦與廠房為大宗，比重分別為44%與31%。本季最大筆交易為中國建經內湖西湖段預售廠辦大樓，以53.5億元出售予崇越科技，寫下內湖近年來單筆規模第2大交易，該交易僅次於去年中國人壽以83.5億元購置精英電腦大樓的紀錄，本案建物面積約6,700坪，換算每坪單價約81萬元，將規劃作為買方整合北部辦公空間之用。本季第2大交易為鈞象電子以18.3億元購置新北產業園區廠房，以土地計價每坪約96萬元。

本季另一宗知名交易為台北市中山區的天主教瑪利諾會台北會館標售案，據傳以總價近6億元成交出售，溢價率超過3成，吸引超過9組投資人參與投標，由於地上建物屋齡已超過50年，預期買方將拆除重建，換算第三種住宅區土地每坪近400萬元。由上述指標交易案件觀察，雖然買氣動能轉弱，但交易單價仍持平或穩定成長的格局，顯示升息與景氣雖影響買方態度，但整體而言，台灣經濟表現仍維持在一定水準，且各界預期全球升息腳步將進入尾聲，有助縮小買雙方的價格認知差距。

本季保險業的不動產投資動能維持低迷，僅有臺銀人壽以3.9億元購置新店銀行店面案，其他保險業皆無購入自用或投資型不動產動作。受到中央銀行連續升息影響，保險業不動產投資投報率門檻已從去年年初的2.095%上升到2.845%，商用不動產價格未鬆動以及租金成長幅度追不上升息腳

表1: 2023年重要經濟指標

指標	說明
2023預測經濟成長率	2.12%
2023年預測消費者物價指數年增率	2.16%
2023預測人均GDP	美金33,044
美金對台幣匯率 (2023年3月)	新台幣30.599
出口年成長率 (2023年1-3月)	-19.2%
失業率 (2023年2月)	3.53%
來台旅客人次 (2023年1-2月)	623,457
央行基準利率	1.875%
放款條件	放款利率*: 1.9%-2.2% 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 2：2023 年第 1 季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
中國建經西湖段預售廠辦	臺北市	53.5	6,776	廠辦	崇越科技
新北產業園區廠房	新北市	18.3	1,236	廠房	鈞象電子
裕融企業大樓 12 樓、 14 樓、16 樓	臺北市	8.8	795	辦公室	裕融企業
湖口工業區廠房	新竹縣	8.1	2,597	廠房	台灣富士電子材料
嘉里大藥物流台南廠	臺南市	7.5	3,376	廠房	森鉅科技材料

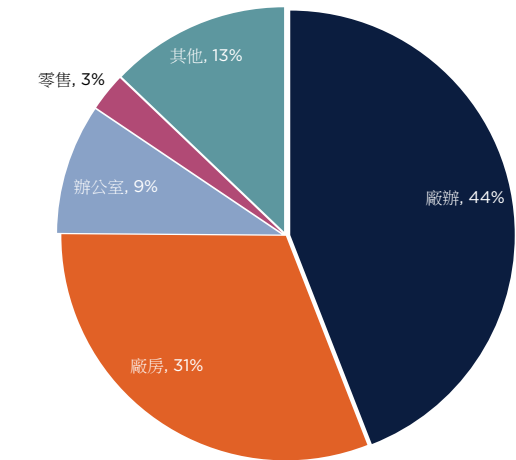
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2023 年第 1 季大型土地交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
台北市中山區住三土地	臺北市	26.2	648	達欣工
桃園市大園區丁種建築用地	桃園市	23.5	8,868	光禹開發與個人
新莊副都心商業地	新北市	11.7	555	個人
台南安平工業區土地	臺南市	11.2	3,035	尚發營造
高雄鹽海工業區土地	高雄市	10.5	7,011	富民運輸

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 3：2023 年第 1 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

步等因素，使得保險業投報率門檻與市場投報率落差逐漸加大，取得一線產品以及主要都會區的投資標的機會減少。

2023 年第 1 季大型土地交易市場總覽

土地市場買氣疲弱，本季大型土地與地上權交易各為 150 億元與 10.7 億元，合計達 161 億元，年減率為 70%，寫下 2016 年第 2 季以來的最低交易規模，由於央行仍維持對於土地融資限制，再加上平均地權條例修法對於住宅預售市場的影響，建商購地意願保守，統計第 1 季建商購地金額為 72 億元，僅剩去年同期的 2 成。另外，公部門土地標售頻率減緩也是土地交易縮減的主因之一，過往縣市政府成為土地市場的主要供給者，但今年第一季僅有台南市政府與高雄市政府舉辦土地標售，共出售 14 筆土地，總金額為 25 億元，與去年同期比較，釋出規模減少 6 成。

本季指標交易為達欣工以 26.2 億元購置台北市中山區 648 坪的第三種

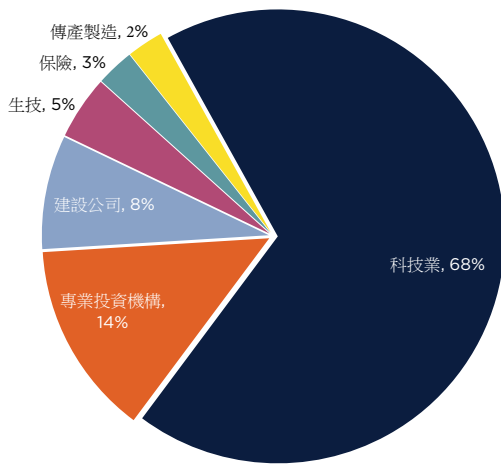
住宅區土地，寫下本季最大宗土地交易，換算每坪土地單價約 405 萬元，由於地上建物老舊，未來將重建開發；而隨著住宅市場轉弱，建商開始盤點手中土地庫存，活化出售暫無開發進度的土地，例如遠雄建設以總價 11.7 億元出售位於新莊副都心的商業地，每坪土地單價為 210 萬元，符合當地土地行情。

為避免央行土地融資限制的影響與分散風險，近期部分建商轉進合建、公辦都更或捷運聯合開發案。本季台中捷運綠線 G9 -1 聯開案順利招商，基地位於台中七期重劃區，最終由冠德建設與中鹿開發獲選最優申請人，未來將投入 107 億元，打造地上 43 層的商場、辦公與旅館複合型開發案。

區位及投資類型偏好

商用不動產交易動能普遍表現疲弱，但在數筆大型工業不動產成交推動下，廠房與廠辦成為本季交易大宗，兩者佔比合計達到 75%。廠辦交易方面，除了前述的崇越科技購置整棟內

圖4: 2023年第1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

科廠辦外，興建中的新北市新莊區華固國家置地與新北知識園區的台灣智慧總部亦有整層交易，折算廠辦成交單價分別為每坪38萬元與46萬元。辦公室相對清淡，交易總額為13億元，主要交易為台北市敦南商圈的B級辦公大樓，包括敦南摩天大樓與裕融企業大樓，單價皆超過每坪1百萬元，也顯示市區主要商業路段的商辦大樓，價格與需求具備相當支撐性。

投資人類型分析

科技業單季投入98億元，成為本季最為積極的買方，主要購置以自用廠辦與廠房為大宗，單季投資金額為去年以來的新高。同步觀察到，延續前一波台商回台設廠動能，企業辦公空間整合、擴大或升級的需求，甚至是減碳議題的持續發酵，都帶動科技廠

辦的買氣，預期台北市與新北市新廠辦將受惠最深。本季第2大買方為專業投資機構，包括裕融企業向關係企業購入敦南商圈辦公室，以及佳醫資產管理以5.2億元買下台中大雅的護理之家。

展望

第一季商用不動產與土地市場交易量能減少，再加上過往三年不動產市場價格經歷一波漲幅，各界都在觀察，在經濟前景不明、升息循環以及政府抑制住宅投機炒作的三方壓力下，價格的下一步走勢。我們預期未來3個月內，買雙方將呈現拉鋸狀態，科技業與製造業自用買方仍會照規劃購置不動產，投資型的買方則會更看重地點以及標的的保值性。