

不動產投資

savills



商用不動產與土地交易動能反彈

建商在商用不動產與土地市場大力布局，貢獻本季大型交易的六成。

- 受惠於AI科技應用及出口回穩，景氣對策信號燈在一月轉為景氣穩定的綠燈，主計處預估全年經濟成長率預估達3.43%。
- 公辦都更案、捷運聯開案以及多家建商組成合作聯盟，共同投資需整合重建的大型開發案，成為建商近期因應中央銀行選擇性信用管制的策略之一。
- 本季商用不動產成交金額為394億元，年增率為140%，季減率為14%。土地市場買氣大幅成長，成交金額達431億元，年增率達281%。
- 辦公室與廠辦為本季交易大宗，分別達172億元與78億元。主要交易包括建商以131億元購入仁愛路三段中古辦公大樓，台達電以47.9億元購入內湖科學園區廠辦。
- 建商與科技業為商用不動產主要買方，分別投入210億元與78億元，建商購置意願明顯升高，科技業需求則表現平穩。
- 成屋與預售住宅買氣自去年第3季起大幅回溫，建商購地金額為305億元，年增率達281%，規模達到近8季新高。

“雖然利率位於高點且持續上升，但經濟前景表現穩定，以及即將調漲的電價與政府研議開徵的碳費，都將不可避免地增加營建成本，從而推升房價向上。”

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

黃瑞楠 (Ricky Huang)

董事長

+886 2 8789 5828

rhuang@savills.com.tw

研究及顧問諮詢

丁玟甄 (Erin Ting)

資深協理台灣

+886 2 8789 5828

eting@savills.com.tw

Simon Smith

亞太區研究及顧問諮詢
區域主管

+852 2842 4573

ssmith@savills.asia

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職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、亞洲、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1：2014年－2024年第1季商用不動產成交金額

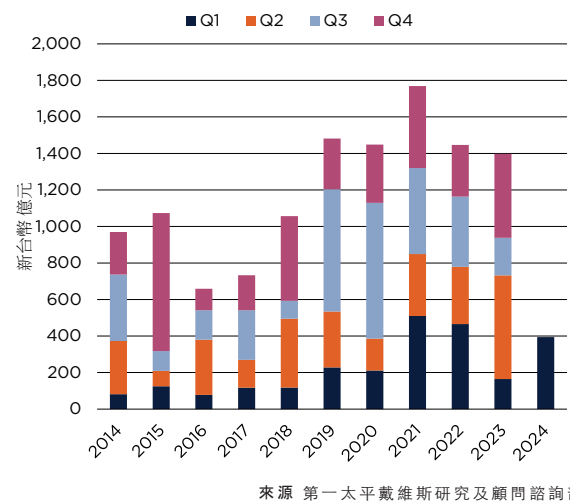
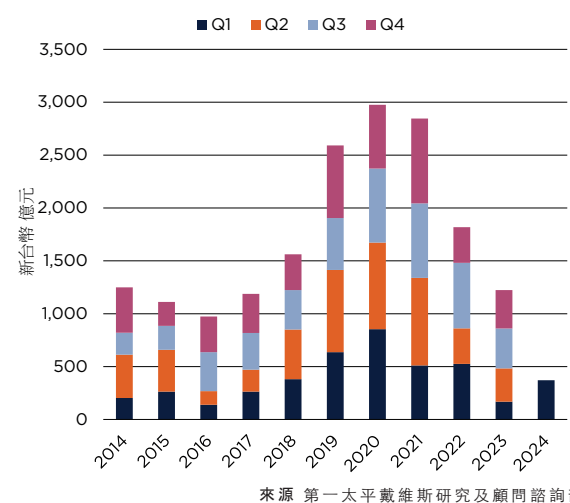


圖2：2014年－2024年第1季土地交易金額



2024年第1季商用不動產市場總覽

受惠於AI科技應用帶動，再加上庫存去化結束，台灣出口表現自去年第4季開始轉好，今年第1季出口值年增率達到12.9%，連續5個月正成長。景氣對策信號燈在一月也轉為代表景氣穩定的綠燈。整體而言，2024年的台灣經濟表現預期將優於前一年度，主計處預估全年經濟成長率將可達3.43%。中央銀行於3月底宣布調升基準利率半碼(0.125%)，此為自去年第一季升息後，連續三季凍漲以來，再次宣布升息將基準利率調升至2%，也是自2008年底以來，首度基準利率達到2%的水準。

商用不動產交易動能保持穩健，第一季大型商用不動產成交金額為394億元，受到去年初的低基期影響，年增率為140%，季減率則為14%。本季以辦公室為主要交易類型，金額達172億元，占本季交易達45%。本季最大交易案則為仁愛路三段的芙蓉大樓交易案，總價達131億元，由璞永建設與海悅國際等8家建商與投資公司共同買下，也是繼去年由基泰忠孝以125億元成交後，台北市再次有單筆超過100億元的交易出現，折算芙蓉大樓辦公室每坪約128萬元。特別的是，本次交易為該大樓6成產權，未來需與同棟大樓的其他地主整合，才能重建開發為豪宅產品，換算本次取得成本為土地單價每坪1,526萬元。隨著營建與土地成本增加以及供給有限，新辦公大樓與預售辦公大

樓的單價逐步提升，位於台北市市中心的興富發的國家企業大樓，為台北市市區目前少數預售中的A級商辦大樓，本季由家族投資公司購入2層，總金額10.58億元，單價每坪約176萬元，是近5年來台北市成交單價第4高的商辦大樓。另外台中七期預售商辦案聯聚中維大廈27樓，電子零件通路商利機以總價3.7億元購入一層辦公室，換算建物每坪單價73萬元，作為營運總部之用，與同區域中古商辦大樓相比，預估單價高出6-7成。

本季另一交易主力為科技廠辦，單季交易達到78億元，並以科技業為購置主力。知名交易包括台達電以47.9億元購入內湖科學園區利豐大樓與瑞光大樓2棟大樓，這也是繼台達電在2018年斥資10億元在瑞光路上購地自建廠辦大樓後，再次於同一路段購置辦公空間，顯示企業擴大辦公空間的策略之中，除非同區域沒有合適物件或價格高漲而轉往他區，否則仍偏好同區域擴編，以降低管理與溝通成本。

建商成為本季商用不動產最大買家，受到預售住宅市場買氣回溫，建商積極在商用不動產市場找尋市中心的整棟標的以回補土地庫存，本季投入金額達210億元，占整體交易53%，相較於去年全年建商投入232億元，動能大幅提升，主要著重台北市跟台中市等主要都會區。除了前述的芙蓉大樓交易案以外，其他知名交易還包括國聚建設斥資34億元購買台中南屯婚宴會館，以及國盟開

表1：2024年重要經濟指標

指標	說明	
2024預測經濟成長率	3.43%	2023經濟成長率：1.42%
2024年預測消費者物價指數年增率	1.85%	2023年通貨膨脹率預測：2.16%
2024預測人均GDP	美金33,783	2023人均GDP：美金33,044
美金對台幣匯率 (2024年3月)	新台幣31.688	2023年平均：31.15
出口年成長率 (2024年1-3月)	12.9%	2023出口年成長：-9.8%
失業率 (2024年3月)	3.38%	2023：3.48%
來台旅客人次 (2024年1月)	589,961	2023年旅客來台人次：6,486,951
央行基準利率	2.0%	2024年3月 上調 0.125%
放款條件	放款利率：2.1%-2.3% 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 2：2024 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
芙蓉大樓 6 成產權	臺北市	131.2	6,401	辦公室	璞永建設與海悅國際等 8 家公司
南山人壽瑞光大樓、利豐大樓	臺北市	47.9	11,516	廠辦	台達電
台中市南屯區展華花園會館	臺中市	34.0	1,228	婚宴會館	國聚建設
台南市東區南風村商場與 國賓影城	臺南市	16.4	4,859	零售	個人
台南市永康科技工業區廠房	臺南市	14.5	8,571	廠房	台新人壽

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2024 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
桃園晶悅飯店都更案	桃園市	34.8	2,175	新苑興業等 4 家公司
泰山區商業區土地	新北市	33.0	4,377	愛山林
彰濱產業園區工業地	彰化縣	30.2	58,606	長春樹脂
台南市九份子住宅區土地	臺南市	22.7	2,184	金駿營造
林口區力行段商業地	新北市	20.5	1,284	亞昕

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

發向南山人壽購入基隆物流倉儲，總金額 13 億元。從近幾季建商布局的策略中可以發現，除購置整棟可立即開發的商用不動產，避開央行的土地限期開發規範外，部分建商則是購置帶租金收益的標的，著眼於長期整合機會，拉長整體開發期程。

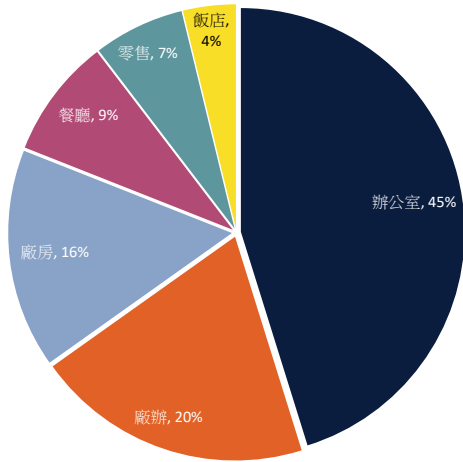
2024 年第 1 季大型土地交易市場總覽

新青安政策帶動成屋與預售住宅買氣自去年下半年起大幅回溫，同步帶動土地買氣升溫。本季大型土地成交金額(含土地與地上權)達 431 億元，與去年第一季的低基期相比下，年增率達到 156%，季增率為 18%。建商購地明顯意願升高，本季購地

金額為 305 億元，年增率達 281%，規模達到近 8 季新高；此外，隨著對住宅市場信心增加，單筆投入金額明顯提升，本季超過 10 億元的購地案就有 11 筆，比去年同期相比，增加 9 筆。最高金額的前三筆分別為新苑興業等開發商以 35 億元購置的桃園晶悅飯店重建案基地，愛山林與亞昕則以 33 億元與 20 億元購入新北泰山與林口新市鎮土地。公部門土地標售方面，台中市政府土地標售表現亮眼，本季共標脫 48 筆土地，標脫總金額約 86.2 億元，整體溢價率約 7%；另外，高雄市府則是在配合中央政策，以及避免土地市場交易過熱，暫停原定第一季的土地標售計畫，重新盤點土地提供興建社會住宅等公益性使用的可行性。

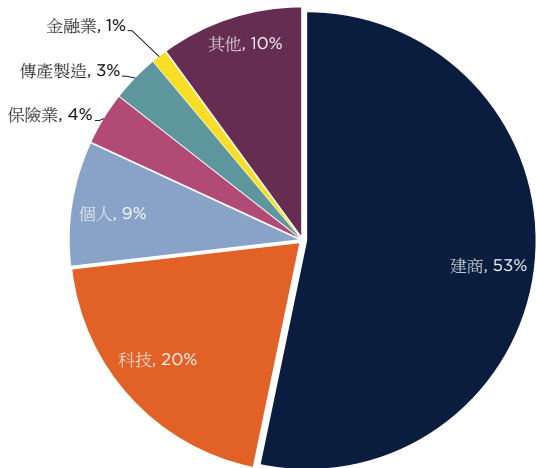
公部門招商持續受到建商關注，不少建商投入台中市與高雄市的公辦都更案及捷運聯開案，本季位於高雄左營站的公辦都更案-左營之心，由國揚建設獲選最優申請人，基地面積高達 4,713 坪，靠近高鐵左營站以及楠梓產業園區，投資人預計投入 188 億元，未來開發量體約 7.2 萬坪，包含 A 級辦公室、商場、精品旅館及智慧節能住宅等。另外，鐵道局嘉義高鐵站前地上權招商案也傳出佳績，由華泰名品城子公司格洛麗亞企業取得 50 年地上權，預計興建預計投入 48 億元，規劃地上 2 至 3 層的大型折扣購物中心 (Outlet)，將成為該集團在台灣最大的購物中心投資案。

圖3：2024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

圖4：2024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

區位及投資類型偏好

延續去年的買氣，辦公室與工業廠辦成為本季最主流的不動產交易類別，單季交易金額分別為178億元與79億元，占比分別為45%與20%。從交易金額來看，兩類的交易規模都較去年同期大幅增長。其中，市區舊大樓由於區位良好，產權較住宅大樓相對單純，吸引開發商投資找尋土地重建機會。

本季廠房交易金額達62億元，交易規模與前幾季相當，投資型買盤表現積極，知名交易包括台新人壽以14.5億元投資台南永康科技工業區廠房，未來將長期收租；另外，國盟開發已13億元向南山人壽買下基隆八堵德的萬坪倉儲，以調整企業不動產投資組合策略，賣方於2014年的取得成本為11.94億元，持有期間價格漲幅超過2成。區位方面，台北市占比58%最高，其次為新北市與台中市，分別占10%。

投資人類型分析

建商單季投入210億元，成為本季最為積極的買方，進一步分析建商所購置的區域，以台北市與台中市為主，並鎖定舊辦公大樓、婚宴會館、飯店等產品。科技業則是本季第二大投資人，投入金額達78億元，延續去年的辦公室擴編需求，本季在商用不動產市場已購置廠辦為主，購置土地與廠房的動能相對較弱。保險業則因基準利率持續升高，投資動能維持低檔，而在央行調高半碼後，最低不動產投報率門檻已提高到2.97%，若考量未來仍有升息風險，將於市場上將找尋投報率超過3%以上的投資機會。

展望

雖然利率位於高點且持續上升，但近期土地與商用不動產價格仍緩步成長。除了穩定的經濟前景將支撐房價外，成本面將成為房價上升的推力，不僅已宣布第二季將調漲電價超過1成，政府持續推動的碳費，預計在2025年正式開徵，水泥與鋼鐵等高碳排產業將成為第一波名單，將不可避免地增加營建成本，從而推升房價向上。