

不動產投資



不動產市場熱 政府祭出多項打房措施

保險業與建商積極購置資產，第1季商用不動產交易金額達485億元，明顯高於過水準。

- 第1季商用不動產市場淡季不淡，大型商用不動產交易總額為485億元，年增率129%，季增率52.1%。
- 本季最大交易為敦南Sogo交易案，由建設公司採股權交易方式取得，市場傳聞總價高達130億元。
- 新光人壽本季大動作購置商用不動產，單季投入金額達149元，主要包括開發金控總部大樓(92.9億元)與新竹萊恩光場(56.4億元)。
- 科技業帶動下，工業廠房買氣強勁，本季交易金額達到90億元，買氣比前季增加1成。北部幾個知名的工業區，土地開價有提高的趨勢。
- 政府大力調控房市及央行緊縮不動產放貸，土地成交量雖較去年放緩，但抑制土地買氣的成效仍待觀察。
- 多家大型建商宣佈跨足工業不動產市場，興建科技廠辦銷售。

“政府將從資金面、稅制面與交易資訊透明度等三面向打擊不動產投機，然經濟基本穩固，市場熱錢充足以及利率低點，對於自用者與長期持有者而言，預期不影響原訂的購置資產規劃。”

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, 2009年-2020年

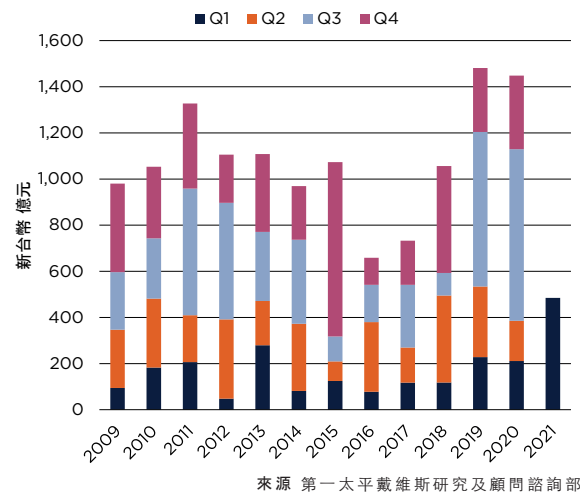
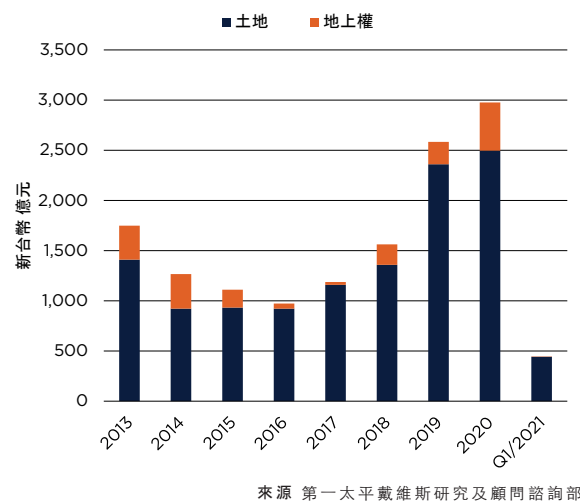


圖2: 土地交易金額, 2013年-2020年



2021年第1季商用不動產市場總覽

科技業帶動下，台灣經濟前景看好，主計處公佈2020年經濟成長率為3.11%，成為亞洲少數經濟正成長的國家，僅次於中國與越南。全球經濟回溫，IMF預估全球貿易量將成長8.1%，國內半導體製成領先帶動出口持續暢旺，廠商在台投資不斷提升，主計處預估2021年經濟成長率能達到4.64%。

經濟穩定成長及市場資金充沛，國內住宅、商用不動產及土地交易熱度不墜，交易量及單價快速上升引發政府關注，去年底即開始進行一連串的房市改革措施，包括去年12月起，中央銀行宣佈2波的選擇性信用管制，限縮土地融資、法人購置住宅與自然人的多戶住宅貸款成數，以及閒置工業地貸款成數；同期，將提高實價登錄的透明度，並針對預售屋市場進行更嚴格的管控，禁止預售屋紅單轉售以抑制住宅投機風氣。近期，更會進一步研議修法房地合一稅，提高個人及法人短期買賣不動產的稅率，並將預售屋交易一併納入房地合一課稅範圍。回顧2015年房地合一第一次施行時，房市經歷2年的盤整期，本次新推出的房市改革措施，預期將對住宅市場產生直接衝擊，特別是

投資比重以及近期房價漲幅較快速的預售住宅市場。

今年第1季商用不動產市場淡季不淡，大型商用不動產交易總額為485億元，年增率129%，季增率52.1%。相較於過往因農曆過年影響，第1季交易金額普遍介於100億至200億之間，今年的大型交易則無放緩的跡象，商用不動產市場無論在價格及交易量方面，對於政府抑制房市措施並無明顯反應。

觀察本季的購置目的，自用與需求各半，保險業、建設業及科技業都相當積極；本季最大交易為敦南Sogo交易案，由皇翔投資透過股權交易方式取得，市場傳聞總價高達130億元，換算土地單價每坪達1385萬元，寫下土地單價第3高價記錄，預估未來百貨租約到期後，由於建物屋齡已逾30年，可透過都更或危老進行重建。

新光人壽購置開發金總部大樓(92.88億元)及新竹萊恩廣場(56.4億元)則寫下本季第2及第3高價交易。開發金總部位於台北市南京東路四段，因集團遷移至新總部而對外釋出，新光人壽以高於底標價1成5的溢價率取得，換算辦公室每坪130萬元，寫下該路段單價新高記錄，未來將規劃作為自用辦公室。新竹萊恩廣場則位於

表1: 2021年重要經濟指標

指標		說明
2021預測經濟成長率	4.64%	2020經濟成長率: 3.11%
2021年通貨膨脹率預測	1.33%	2020年通貨膨脹率: -0.23%
2021預測人均GDP	美金30,981	2020人均GDP: 美金28,383
美金對台幣匯率 (2021年3月)	新台幣28.385	2020年平均: 29.578
出口年成長率 (2021年1~3月)	+24.6%	2020出口年成長: 4.9%
失業率 (2021年3月)	3.67%	2020: 3.85%
來台旅客人次 (2021年1~3月)	45,874 (年成長: -96.3%)	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%~1.6% 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

新竹公道五路上，鄰近新竹科學園區，是廠辦、飯店及餐飲的複合型商用不動產，科技業的主要承租戶包括高通、網飛以超微等科技業，這也是新光人壽首度進軍新竹地區的投資型不動產，預估租金收益率高達3.8%。

科技業帶動下，工業廠房買氣強勁，本季交易金額達到90億元，買氣比前季增加1成。最大宗廠房交易為景碩科技以44.85億元購置勝華科技楊梅廠，為近5年來科技業購買工業廠房的第二高價記錄，僅次於去年台積電購買瀚宇彩晶南科廠房的48.4億元。另外，同屬於半導體產業鏈的家登精密、中華精測及昇陽半導體，在本季積極於新北土城、桃園平鎮及台中加工出口區購置工業廠房擴大產能。由於需求旺盛，我們也觀察到北部幾個知名的工業區，工業土地開價逐漸由1字頭邁向2字頭，開價在今年有提高的趨勢。

政府積極擴大工業地的供給，特別由閒置土地著手，2018年起即針對全台214公頃閒置工業地進行改善計畫，目前已有9成

土地已使用或動工，閒置比例低於1成。此外，公部門努力開闢新興工業區，例如新竹國際AI智慧園區，將於2023年啟用，總面積8.05公頃，已吸引智邦科技、緯創資通、義隆電子及普生等科技公司預定進駐。

2021年第1季大型土地交易市場總覽

土地市場方面，由於去年第1季有世貿三館的地上權標售案(312億元)拉高基期，使得本季大型土地及地上權交易年減率48%，總金額為442億元。去年底政府開始大力調控房市以及央行緊縮不動產放貸，土地成交量已較去年放緩，建商購地金額比去年減少3成(350億元)，但相較於2015年及2016年的房市低點時期，平均單季土地交易量縮為260億元來看，政策的效果對抑制土地買氣的成效仍待觀察。

雖然土地交易總額下滑，大型建商仍積極參與公部門土地標售案，本季國產署的大安區土地標售案，脫標金額達37.8億元，平均溢價率25%；另外，高雄市政府今年1季土地標售案，脫標率7成，脫標金額

達17億元，平均溢價率24%。由公開標售案的搶標情況看來，財力穩固的大型建商擴充土地庫存仍是主要目標，然而營建成本上漲，使得部分建商採取先建後售以及延長預售屋完工期間因應方式。

多家建商宣佈跨足工業不動產市場，興建科技廠辦銷售。京城建設斥資33.8億元購入台南仁德工業土地，將開發為工業園區，為首度跨足工業市場；另外，寶徠建設及璞園建設與春保鎢鋼集團合作，將在桃園華亞科技園區打造廠辦園區；興富發則與新隆儲運合作，將在汐止總銷超過300億元廠辦與旅館複合型開發案；而大型傳產集團亦積極活化旗下舊廠資產，紡織大廠南紡宣佈將占地9萬坪的台南仁德廠，轉型為南紡科技園區，以掌握這波台積電產業鏈商機。

區位及投資類型偏好

零售商場、辦公室、廠辦及廠房為本季主要的商用不動產交易類型。其中，敦南Sogo百貨股權交易案及琢豐店面為主要

表2: 2021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
敦南Sogo(股權交易)	台北市	130	7,270	百貨	皇翔投資
開發金總部大樓	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	廠辦、旅館	新光人壽
勝華科技楊梅廠房	桃園市	44.9	40,154	廠房	景碩科技
沙夏汽車旅館	台中市	17.9	788	旅館	興富發

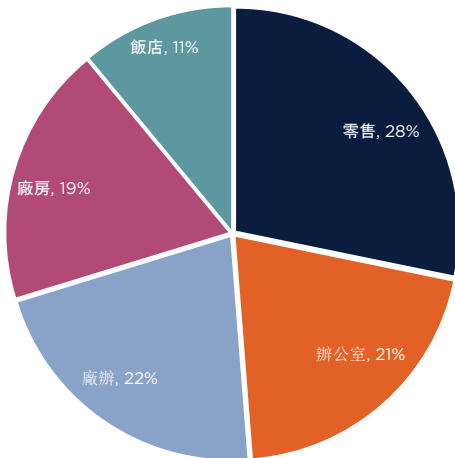
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2021年第1季土地及地上權交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
桃園市龜山區善捷段47地號	桃園市	39.7	2,581	興富發
台南市仁德區中山路工業地	台南市	33.8	16,909	京城建設
台中市西屯區惠民段7地號土地	台中市	28.6	907	興富發
新北市新莊區副都心段一小段18地號	新北市	26.8	1,419	三發地產
台北市大安區龍泉段一小段431、431-7地號	台北市	24.2	485	新潤建設

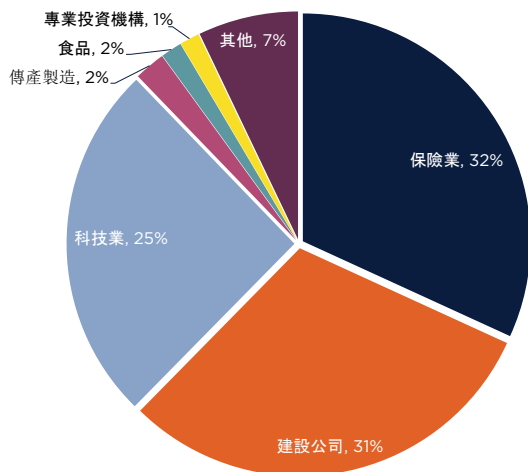
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: 2021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: 2021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

零售交易案，台北市松江南京站的琢豐店面則以總價6.88億元售出，換算1樓每坪單價343萬元，是近年來少數的高單價店面交易。

辦公室交易則是達到21%，雖然交易總額及單價增加，但受到市區釋出物件有限，交易筆數仍稀少；工業廠辦及廠房則分別為22%（104億元）及19%（90億元），除了前述的萊恩廣場以外，新北市的汐止、新店與中和、台北市內湖科學園區及南港、以及新竹台元園區都是廠辦交易的熱門地區。

展望

經濟基本面與資金面的推升下，今年初商用及土地的交易動能與價格表現維持強勁。然這一波政府的房市抑制手段比過往更加迅速且力道增強，對於不動產市場的是否產生全面性的影響仍有待觀察。然利率維持低點，對於自用者與長期持有者而言，預期打擊投機的打房措施，短期內將不影響原訂的購置資產規劃。

投資人類型分析

保險業為本季主要投資方，總投資金額達154億元，貢獻本季3成的交易，並寫下5年來第3高的單季投資規模，也顯示保險業的投資動能維持旺盛。建設公司持續找尋具再開發價值的商用不動產，包括整棟商場、廠房、商旅或汽車旅館，未來重建的類型也由住宅拓展到商辦、廠辦以及複合型的商業設施。

科技業方面，接單動能強勁以及股市表現良好，資金部位充足帶動購置資產意願，本季科技業購在廠房及廠辦資金德的比重大約是6比4，顯示產線擴張之後，隨之而來的將是總部辦公與後勤空間的需求。