

不動產投資

savills



上半年土地交易規模年增97%

建商購地力道持續反彈，連續2季超過300億元規模，買氣成長一倍。

- 本季央行維持利率不變，並調升存款準備率1碼以緊縮銀行資金，同時宣布第六波選擇性信用管制，藉此緩和住宅市場的熱絡買氣。
- 今年8月即將陸續解禁的海外資金回流專法，尚未運用資金達1,380億元，每年可挹注400億資金進入市場，是否轉投入商用不動產仍有待觀察。
- 第2季商用不動產成交金額為246億元，季減率與年減率分別為57%與42%。自用買方成為本季主力，占比達66%。
- 工業廠房與工業廠辦為本季交易主力，交易金額分別為112億元與68億元，廠房交易主要集中在新北市與台南市，廠辦交易則有將近9成集中在新北市。
- 土地市場動能強勁，第2季交易金額達518億元，年增率達到64%，合計上半年大型土地交易總額為949億元，比去年同期成長97%。
- 建商購地力道明顯反彈，本季購地金額達365億元，上半年合計投入670億元，較去年成長120%，預計接下來隨著土地庫存逐步拉升，預售住宅市場將更添柴火。

“台灣經濟表現強勁，國內外科科技業需求擴大，將帶動工業不動產租賃與買賣需求；利率提高增加持有成本，投資買方轉而關注屋齡新，租金漲幅較有期待空間的投資機會。”

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1：2014年－2024年第2季商用不動產成交金額

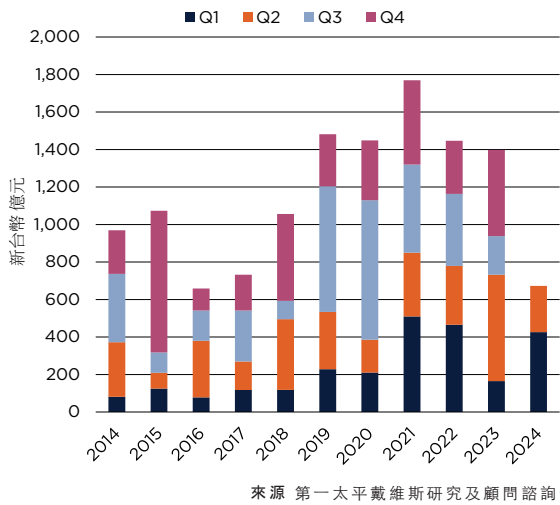
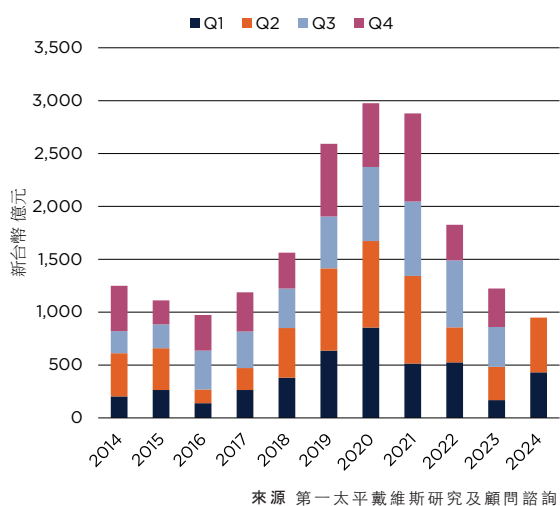


圖2：2014年－2024年第2季土地交易金額



2024年第2季商用不動產市場總覽

受惠於出口持續成長以及通貨膨脹溫和表現，中央銀行6月底理監事會宣布利率維持不變，調升存款準備率1碼，回收市場資金約1,200億元，以緊縮銀行資金，同時宣布第六波選擇性信用管制，將六都與新竹縣市的第2戶住宅貸款成數降至6成，希望藉此緩和住宅市場的熱絡買氣；然而，預期對於目前活躍的預售住宅市場交易，影響效果有限。

第2季大型商用不動產交易金額為246億元，受去年第2季新光一號REITs標售案墊高基期影響，季減率與年減率分別為57%與42%，總計2024年上半年大型商用不動產交易總額為673億元，較去年同期小幅下滑8%。

本季最大筆交易為怡華國際以31.2億元購買台灣理研工業五股廠房，換算土地單價每坪52萬元，預計未來將重建開發，前五大交易之中有4筆為自用買方，有別於第一季市場交易投資型買盤為主，本季自用比例達到66%。科技業成為購買主力，單季投入金額達88億元，主要受惠於半導體產業擴廠以及AI科技應用等題材，買氣動能回升，購置規模雖仍小幅低於去年同期規模，但從今年6月舉辦的Computex期間，國際大廠紛紛表達在台灣擴大布局決心，國內外科技業需求可望持續擴大，帶動廠房與廠辦的租賃與購置需求。

科技業知名交易包括矽格聯測以16.8億元購入新竹科學園區整棟廠房，建物每坪12萬元，寫下新竹科學園區交易單價新高；另外，遊戲大廠鈞象透過法院拍賣購新北產業園區整棟廠辦，總價23億元，預計作為自用辦公室，是繼去年以18.3億元購置同區域廠房後，再次購置同區域物件。

觀察這波AI熱潮，以IC設計或半導體產業受惠最深，IC設計以研發空間擴充為主，帶動科技業廠辦或辦公室需求；科學園區土地長期供不應求，若有標的釋出，都會吸引大廠積極搶進。公部門土地釋出也是重要來源，近期AI伺服器大廠緯創及旗下緯穎聯手標的內湖潭美段地上權，總金額20.8億元，是繼去年取得內湖科學園區台北市數位內容創新中心BOT案後，再次擴大投資，計畫將此區打造為集團的AI重鎮。

投資型買方方面，專業投資機構持續布局雙北地區，除了前述的怡華國際購置新北五股舊廠，力麒建設位於台北中山區的舊總部大樓則出售予佳旺資本，總金額12.8億元，換算每坪辦公室約97萬元，買方與去年斥資30億元購置新光國際商業大樓的買方，同屬於能率集團家族，家族辦公室對於傳統市區的商辦物件保持一定興趣。

保險業動態方面，利率不變下，保險業不動產投資報酬率最低門檻保持在2.97%，保險業投資動態仍相對保守，部分人壽與產險持續進行不動產

表1：2024年重要經濟指標

指標	說明	
2024預測經濟成長率	3.49%	2023經濟成長率: 1.42%
2024年預測消費者物價指數年增率	2.07%	2023年通貨膨脹率預測: 2.16%
2024預測人均GDP	美金33,610	2023人均GDP: 美金33,044
美金對台幣匯率 (2024年6月)	新台幣32.386	2023年平均: 31.15
出口年成長率 (2024年1-6月)	11.4%	2023出口年成長: -9.8%
失業率 (2024年6月)	3.39%	2023: 3.48%
來台旅客人次 (2024年1-4月)	2,660,063	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*: 2.2%-2.4% 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 2 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
台灣理研工業五股廠房	新北市	31.2	3,590	廠房	怡華
新北產業園區廠辦大樓	新北市	23.3	9,730	廠辦	鈞象
台灣力森諾科技竹科廠房	新竹縣	16.8	13,837	廠房	矽格聯測
台南市柳營區榮剛廠房	台南市	14.6	3,331	廠房	精剛精密科技
義大創業推廣中心部份樓層	高雄市	13.4	5,718	辦公室	義大醫療財團法人

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2024 年第 2 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
新店開明高職土地	新北市	55.1	2,203	海悅公司與其他投資人
高雄左營區建台水泥左營廠	高雄市	43.0	21,921	三禾資產
新莊副都心住宅區土地	新北市	28.9	2,363	自然人
北士科軟橋段住宅區土地	台北市	18.0	745	華固
台南市中西區星鑽段土地	台南市	17.6	1,467	遠雄

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

資產調節措施，出售部分非核心資產。本季僅有南山人壽購置桃園全新自用辦公大樓與台南市樹谷園區廠辦，分別為11.7億元與11.9億元，合計今年上半年保險業購置金額為38億元，已超越去年全年購置規模。觀察自2023年起保險業投資受到限縮以來，廠房交易佔保險業不動產交易達47%，並集中在台南市，自用辦公室則佔33%。

近期政府房市政策持續緊縮，針對平均地權條例中私法人購置住宅更為嚴格審核，以防止私法人透過員工宿舍名義購置豪宅，預期相關規定可能改變高資產族群的資產配置策略。另外，2019年起實行3年的海外資金回流專法，總計引導資金匯

回金額達新台幣3,351億元；其中專法規定匯回資金五年內不得投入不動產的限制，即將在今年8月陸續解禁，根據央行公布，尚未運用到的資金約1,380億元，未來每年可提取三分之一投資運用，可挹注400億資金進入市場，預期多數資金為個人持有，資金是否會轉投入商用不動產仍有待觀察。

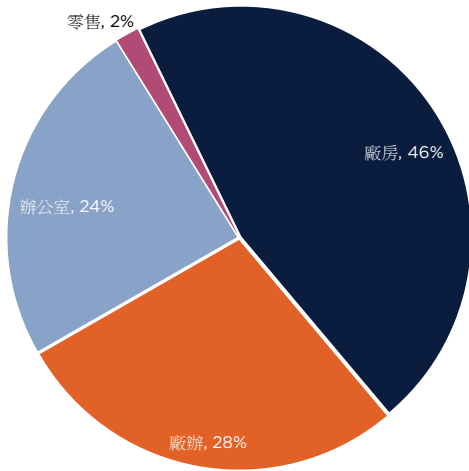
2024年第2季大型土地交易市場總覽

土地市場延續第1季的強勁動能，第2季交易金額達518億元，年增率達到64%，合計上半年大型土地交易總額為949億元，比去年同期成長97%。建

商購地力道明顯反彈，本季購地金額達365億元，連續2季超過300億元規模，上半年合計投入670億元，較去年成長120%。本季前三大土地交易分別為高雄左營區建台水泥左營廠，由三禾資產以法拍三拍底價承受，金額為42.97億元，土地面積將近2.2萬坪；海悅國際購置新店區開明高職50%產權，金額為27.53億元，未來將進一步整合產權；茂德機構則以個人名義購入新莊副都心住宅區土地，總金額28.9億元。

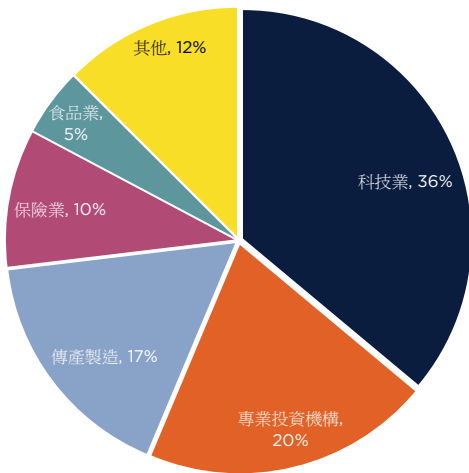
公部門土地標售買氣延續，台南市與高雄市地政局本季標售金額分別達43.5億元與30.7億元，平均溢價率分別達37%與58%。其中，福熙實業以單價152萬

圖3: 2024年第2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2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

元，得標高雄楠梓區高雄大學特區之住宅土地，寫下區域住宅土地交易新高。預售屋與住宅市場買氣熱絡，在加上央行強硬升息機率低，以及新青安對於住宅買氣的帶動，不少建商敏捷調整購地策略，今年起開始積極大舉獵地，例如海悅國際與其他建商共同參與芙蓉大樓與開明高職購置案，兩筆個案的土地總值即超過186億元，另外，遠雄、亞昕、國建、國聚、愛山林、茂德機構等建商，上半年購地金額都超過30億元，布局腳步更為積極，預計接下來隨著土地庫存逐步拉升，建商的推案動能將隨之提升，預售市場將更添動能。

區位及投資類型偏好

工業廠房與工業廠辦為本季交易主力，交易金額分別為112億元與68億元，買方以科技業與傳產製造業為主，廠房交易主要集中在新北市與台南市，廠辦交易則有將近9成集中在新北市的五股區、中和區與土城區；其中，中和區與土城區受惠於新廠辦陸續完工，以及多件預售廠辦推案，新供給帶動區域廠商買氣動能提升，平均單價介於每坪45-48萬元之間。

辦公室交易則佔24%，總金額約60億元，其中3成為義大集團的關係人交易，其他辦公室交易則集中在台北市與桃園市，包括全球人壽將南京東路二段3層辦公室以4.4億元出售予南怡企業，遠雄建設位於北士科的遠雄商舟預售辦公大樓，由凌群開發以每坪66萬元購入900坪空間。

合計今年上半年辦公室、廠房、廠辦為市場交易主力，分別佔35%、26%與23%。區域方面，雙北市仍為主要交易熱區，市佔率合計達62%。

投資人類型分析

科技業單季投入88億元，成為本季最為積極的買方，主要購置自用廠房跟廠辦；專業投資機構則以49億元，名列第二，知名交易包括台灣理研五股廠房、力麒建設舊總部等投資案。傳產製造業金額為41億元，名列第三，包括榮剛將台南廠房出售予關係企業，金額為14.6億元，以及欣欣天然氣購置中和遠雄擎光預售廠辦2層，總價6.6億元。

隨著外食族群增加以及網購市場成長，近年零售、餐飲與食品業在商用不動產市場能見度增加，本季食品業占比5%，主要來自於統一集團旗下的凱亞食品，以11.5億元購置桃園大溪廠房，預計擴大鮮食產能。

展望

今年以來台灣經濟表現強勁，國際大廠陸續擴大在台布局，包括輝達、AMD皆表示計畫在台設立AI研發中心，亞馬遜AWS與蘋果也公布在台灣建置大型資料中心的計畫，國內外科技業需求持續擴大，有機會帶動工業不動產租賃需求。投資市場方面，市區辦公室價格維持小幅上漲趨勢，隨著利率提高增加持有成本，壓縮獲利空間以及股市吸引資金轉入，投資人對於不動產投資謹慎，偏好具重建價值的標的，或者屋齡新，租金漲幅較有期待空間的新辦公室與廠辦。