

不動產投資

savills



第二季土地與商用不動產成交規模雙雙下滑超過3成

銀行緊縮土、建融資 建商購地與推案動能大減。

- 主計處下修2022年經濟成長率為3.76%，中央銀行於6月底宣布升息半碼，基準利率提高至1.5%。
- 住宅市場氛圍的轉變、土建融緊縮以及營建成本上升，建商放緩購地與推案速度，多間建商轉採合建或合作聯盟等模式。
- 第2季商用不動產交易總額為269億元，季減率34%，年減率18%。土地交易總額為257億元，季減率51%，年減率68%。
- 今年上半年商用不動產交易為678億元，年減19%；土地交易為782億元，年減4成。
- 受升息影響，本季壽險業轉趨保守，單季購置金額縮小至43億元，並轉往中南部尋找標的或擴大自行開發比重。
- 科技業自用買氣轉弱，而投資型買方在通膨升溫推動下，買氣明顯提升。

“買賣雙方價格認知差異擴大，壽險業投資門檻拉高、科技業縮手下，下半年商用不動產市場交易規模放大不易，租金投報率將是買方的關注重點。”

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

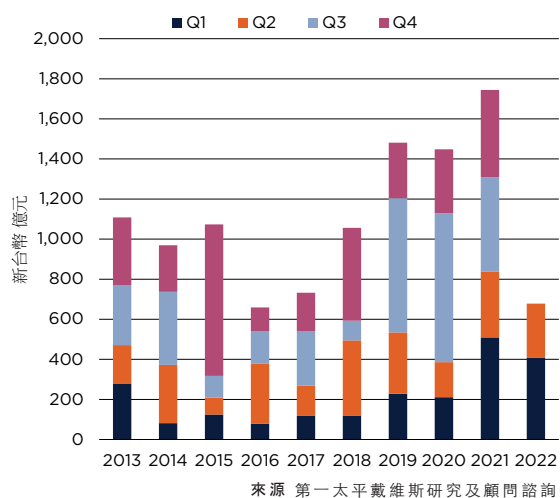
Simon Smith 盛世民
Regional Head of
Research & Consultancy,
Asia Pacific
亞太區研究及顧問諮詢部
區域主管
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

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。

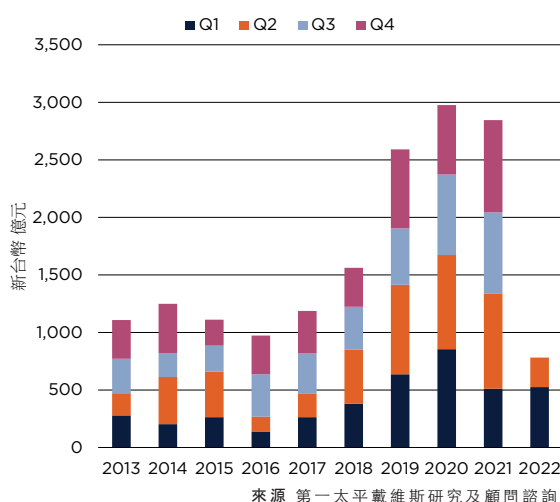


圖1: 商用不動產成交金額, 2013年-2022第2季



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖2: 土地交易金額, 2013年-2022第2季



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2022年第2季商用不動產市場總覽

烏俄戰爭延續，各國陸續加大升息力道以抑制通膨，造成全球景氣復甦的不確定性增高，台灣新冠疫情則於第2季末迎來新高峰，雖然逐步走向與病毒共存，並開放國際商務旅客來台，但內需消費市場仍不免受到影響，主計處於本季將2022年經濟成長率預估值下調為3.76%。中央銀行則在6月再度上調基準利率0.125%，今年度2次上調已使的基準利率由年初的1.125%上升為1.5%，雖然幅度與國際間相比，相對和緩，但仍將對市場信心造成影響。

第二季大型商用不動產交易放緩，成交金額為269億元，比第一季減少34%，年減率18%；上半年成交金額為678億元，年減率19%，商用不動產交易總額雖較去年大幅減少，但優於2015年至2020年間上半年的市場表現。

各類投資人中，保險業表現最活躍，上半年不動產總額達227億元，然八成的投資活動集中在今年3月央行升息之前，隨著升息腳步，目前保險業的最低投報率門檻已由年初的2.095%提升至2.47%，大幅限縮雙北市市中心的不動產投資機會，若加計富邦人壽買入新竹湖口物流土地，未來將開發物流倉儲出租，第2季保險業僅購置不動產43億元。因應升息

循環，保險業同步調整的不動產布局策略，例如往中南部主要都會區找尋投資標的，亦或採售後回租方式，確保投資標的租金水準，以及購置土地自行興建收益型不動產，以獲取更高的投報率。

今年上半年也觀察到，投資型買方動能增加，占比達65%（總計440億元），除了保險業以外，專業投資機構、零售業與傳產製造業購置投資性資產意願提升，主要交易包括統一集團斥資59億元買下信義誠品商場的部分產權、領航家投資興業以30.7億元購入內湖五期的整棟預售辦公大樓、白氏資產管理則以19億元買下南港整棟廠辦拓建築。研判這波投資買氣是受到通膨的推動，商用不動產的租金收益與抗通膨的能力吸引資金停泊。

科技業的買氣則停滯，上半年購置金額為117億元，規模僅剩去年同期的一半，主要受到歐美消費力道衰減隱憂、庫存去化速度減緩等因素，國內外科技龍頭對於下半年營收預期轉趨保守，再加上過往幾年購置自用廠房、廠辦的剛性買盤爆發，目前不少大廠都在進行建廠計畫，都對科技業購置需求造成影響。

2022年第2季大型土地交易市場總覽

住宅買氣趨緩與銀行緊縮土、建融，土地市場買氣明顯萎縮，第2季大型土地交易僅257億元，較前季減

表1: 2022年重要經濟指標

指標		說明
2022預測經濟成長率	3.76%	2021經濟成長率: 6.45%
消費者物價指數年增率 (2022年6月)	3.59%	2021年通貨膨脹率: 1.96%
2022預測人均GDP	美金34,485	2021人均GDP: 美金32,787
美金對台幣匯率 (2022年6月)	新台幣29.632	2021年平均: 28.022
出口年成長率 (2022年1~6月)	+19.2%	2021出口年成長: 29.4%
失業率 (2022年6月)	3.74%	2021: 3.95%
來台旅客人次 (2022年1-6月)	139,911 (年成長: 81.2%)	2021年旅客來台人次: 140,479 (年成長:-90.0%)
央行基準利率	1.5%	2022年6月上調0.125%
放款條件	放款利率: 1.5%~1.8% 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
信義誠品商場23%產權	台北市	59.0	4,119	商場	統一
統一國際大樓3個樓層	台北市	34.9	2,467	辦公室	環泥建設開發、坤慶國際開發
長虹豐匯商業科技大樓	台北市	30.7	4,133	辦公室	領航家投資興業
台中達運廠房	台中市	24.0	9,523	廠房	個人

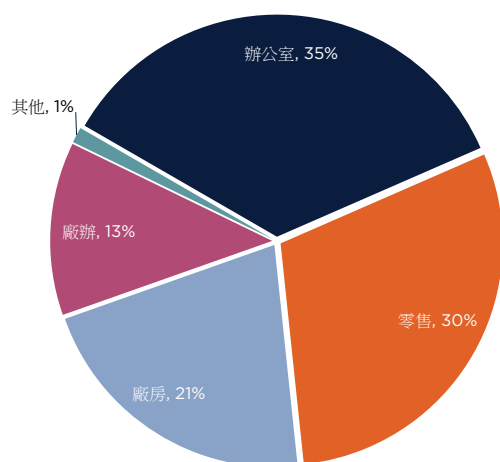
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2022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
新竹縣湖口工業區土地	新竹縣	26.5	19,912	富邦人壽
台北市內湖區舊宗段土地	台北市	20.8	1,403	國產
台北市信義計畫區土地	台北市	20.0	330	遠東銀

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: 2022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

少51%，年減率68%；合計上半年成交金額為782億元，年減4成，寫下2018年以來的低點。其中，建商購地動能大幅減少，本季購地金額為159億元，僅剩去年同期的25%，合計上半年建商購地金額為551億元，年減5成。住宅政策不變下，預期下半年建商購地將維持謹慎保守態度。

面對住宅市場氛圍的轉變、土建融緊縮以及營建成本上升，建商放緩購地與推案速度，多家建商同時快速調整策略，採合建或合作聯盟等模式以因應市場變動。有別過往合建多為建商與私人地主合作，近期興起建商與建商之間的合建，結合各家建商優勢，並達到分散開發風險的效果，例如興發建設旗下的博元建設，分別與地主精銳建設及鉅本建設合作，共同開發台中水滸經貿園區兩合建案。另外，台北車站的E1E2公辦都更案，於本季宣布由冠德建設、藍天電腦、華泰投資之合作聯盟所拿下，預計全案總投資金額高達300億元。

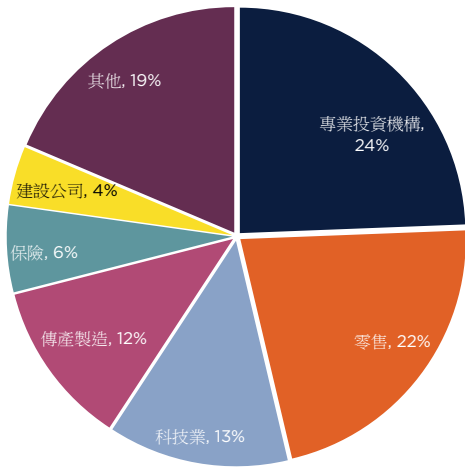
區位及投資類型偏好

辦公室與零售不動產為本季交易大宗，分別達94億元與80億元。辦公室的穩定收益優勢，受到市場歡迎，本季交易集中在台北市與台中七期，主要交易包括信義計畫區A級辦公大樓的統一國際大樓3個樓層，折算每坪辦公室約169萬元，南山人壽購買台北車站商圈中古辦公大樓整層，折算單價約123萬元/坪，位於台中七期的頂級商辦-聯聚中庸，本季由製造業買下多個單位，折算每坪單價介於66萬元至69萬元之間，單價行情比同區新商辦高出3成以上。零售商場交易主要是由信義誠品商場買賣案所貢獻，總金額59億元，本案屬於共有人之間的交易。

投資人類型分析

本季罕見的由專業投資機構與零售業成為最主要投資人，單季投入金額分別為66億元與59億元，主要為信義誠品商場、統一國際大樓與長虹豐

圖4: 2022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

匯大樓3筆大型交易案所致。近年大型零售品牌專注強化虛實整合，積極布局線上與線下營運所需之不動產，統一、全聯、全家等零售集團皆相當活躍，除了併購零售通路品牌，例如全聯購置大潤發股權、統一併購家樂福以外，購置物流中心、實體營業據點也是普遍採行的策略，以統一集團為例，自2020年起，已投入近100億元於購置自用不動產。

展望

近期國際股債市場上下震盪，各國央行升息以對抗通膨，對於買方信心帶來不小的影響，買賣雙方對於價格認知差異擴大，需要更多時間取得共識。而壽險業投資門檻拉高、科技業

縮手，下半年商用不動產市場交易規模放大不易，租金投報率將是買方的關注重點，而目前辦公室、廠辦與廠房租行情仍保持緩步上升，有助於價格維持穩定或緩步上升。