

不動產投資



投資型買方動能持平 自用型買方更趨保守觀望

前三季土地與商用不動產交易總額年減超過兩成。

- 中央銀行於9月底再度宣布升息半碼，基準利率提高至1.625%，合計今年已升息0.5個百分點。
- 土地交易市場則呈現工業地強、住商用地緩的局面，建商購地衰退，前三季購地金額僅有去年的5成。
- 第3季商用不動產交易總額為352億元，季增率22%，年減率25%；合計前三季總交易金額為1,052億元，年減20%。
- 在政府標售工業地挹注下，土地交易金額達為608億元，比前一季增加132%，仍較去年同期減少11%；合計前三季土地交易金額為1,395億元，年減率30%。
- 本季廠房與廠辦交易熱絡，合計達262億元（74%），高租金投報率吸引投資型買方關注。
- 保險業成為商用不動產市場主力買方，合計今年前三季購入不動產總值達393億元，已超越去年全年購置總額。

“央行升息決策將兼顧經濟成長，緩步升息有利於不動產市場維持穩定，但年底選舉將至、貸款成本增加與經濟下行風險等因素，自用者保守觀望，市場交易動能放大不易。”

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球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3季

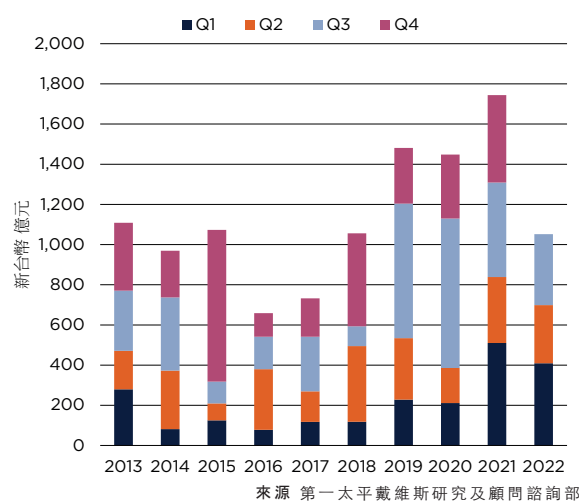
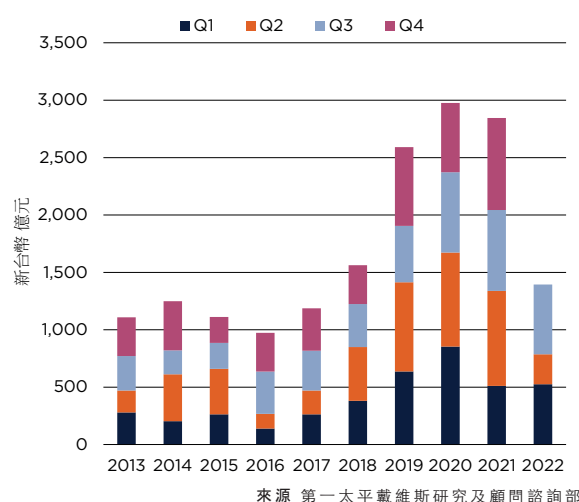


圖2: 土地交易金額, 2013年-2022第3季



2022年第3季商用不動產市場總覽

全球經濟衰退風險增加及各國面臨高通膨的壓力下，終端消費市場需求轉弱，部分廠商調整庫存，台灣出口成長率在9月寫下年減率5.3%，為近2年來的首度負成長。由於經濟前景發展不明，再加上國內物價表現相對平穩，全年物價通膨將維持在3%以下，因此當各國紛紛大幅升息，中央銀行9月僅宣布上調利率0.125%，基準利率來到1.625%，累計今年已提高利率2碼，雖未公布新一波信用管制規範，且升息幅度不大，但對於不動產市場信心仍造成衝擊。預期接下來全球央行持續升息，中央銀行將以穩定國內經濟為主軸，緩步調升利率。

國內大型商用不動產成交量能持續衰退，今年第三季大型商用不動產成交金額為352億元，比去年同期減少25%，較第二季增加22%；累計前三季總交易金額為1,052億元，年減20%，交易量能為2019年來的低點，但若相較於2012年至2018年期間，前三季累積交易金額介於600億元至900億元觀察，市場交易動能仍屬穩定。

本季將近6成的交易金額由3筆大型交易所貢獻，最大宗交易為中國人壽以83.5億元標得內湖的精英電腦大樓，議價率11%，拆算每坪單價約86萬元；另外，位於台北車站商圈的國產實業大樓，則以65億元出售予個人，與2014年的買進價格相比較，持

有8年內總價成長63%；第三高金額的交易則為台灣人壽斥資63億元，買下錦鋁企業位於桃園大園的物流倉儲與廠房，預估租金投報率可達4%，也寫下台灣人近年來最大單一投資案。

第三季廠房與廠辦交易熱絡，合計達262億元(74%)，有別於過往工業不動產主要來自科技業或製造業的自用需求，在這波升息循環中，工業不動產的高租金投報率吸引投資型買方關注，特別是保險業與專業投資機構，一般而言，雙北市以外區域的租金投報率介於3%-4.5%之間。另一方面，過往3年在中美貿易戰與台商回流帶動下，科技業為商用不動產的主力買方，然而今年開始，通膨上升排擠電子產品等非必需品，再加上歐美各國生活回歸正常，遠距工作與教學所推升的筆電需求減緩，導致科技業的擴廠需求轉弱，本季購置金額為34億元，合計今年前三季為151億元，僅有前一年度的5成。

由今年前三季交易觀察，交易規模前三名分別是辦公室(358億元)、廠房(248億元)、廠辦(235億元)，整體商用不動產交易量能下滑的同時，辦公室交易卻明顯提升，成為今年的交易主力項目，規模比去年同期增加5成，也顯示當市場風險升溫，這類傳統核心資產的保值性受到投資人重視。而廠房與科技廠辦，交易規模分別較去年同期降低兩成與三成。

表1: 2022年重要經濟指標

指標		說明
2022預測經濟成長率	3.76%	2023經濟成長率: 3.05%
消費者物價指數年增率 (2022年預測)	2.92%	2022年通貨膨脹率預測: 1.72%
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9月)	新台幣31.242	2021年平均: 28.022
出口年成長率 (2022年1-9月)	+13.5%	2021出口年成長: 29.4%
失業率 (2022年8月)	3.79%	2021: 3.95%
來台旅客人次 (2022年1-8月)	259,201 (年成長: 185%)	2021年旅客來台人次: 140,479 (年成長:-90.0%)
央行基準利率	1.625%	2022年9月 上調 0.125%
放款條件	放款利率*: 1.7%-2.0% 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3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
精英電腦大樓	台北市	83.5	11,648	廠辦	中國人壽
國產實業大樓	台北市	65.0	7,158	辦公室	個人
錦銓企業桃園廠房	桃園市	63.0	34,668	廠房	台灣人壽
高雄小港臨海工業區廠房	高雄市	24.3	7,654	廠房	東和鋼鐵

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3：2022年第3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
桃園航空城產專區土地C基地	桃園市	26.1	9,339	健策精密
桃園航空城產專區土地G基地	桃園市	89.6	43,524	星宇航空
桃園航空城產專區土地H基地	桃園市	60.0	25,522	統一超
高雄市前鎮區住五土地	高雄市	43.1	5,097	清景麟地產及三地建築

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2022年第3季大型土地交易市場總覽

大型土地交易市場則呈現工業地強、住商用地緩的局面，7月底桃園市政府辦理航空城產專區土地標售，銷售總額超過220億元，推升第三季大型土地交易金額為608億元，比上一季度成長132%，年減率為11%；前三季土地交易金額累計為1,395億元，年減率30%。

本季工業土地交易金額達到463億元，規模呈倍數成長。雖然科技業在商用不動產的動能轉趨保守，但多個新興工業區開發完畢，政府釋出大量且價格低廉的土地，以及建商購地擴大廠辦布局都帶動工業土地買氣。

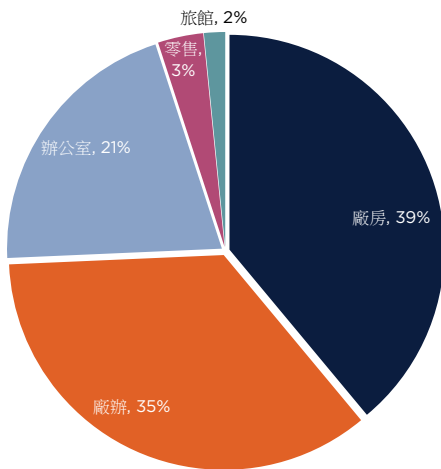
近期公部門主導開發的工業區陸續釋出，吸引科技業、物流業、製造業與航空業購置大面積工業土地擴廠，例如星宇航空以總價89億元取得航空城4.3萬坪工業地，寫下近年最大宗工業土地交易。公部門同時透過土地限期開發、完成使用前禁轉售，或先租後售等方式，引導工業用地流入真正需用方，以近期多個公部門釋出的工業地觀察，桃園航空城工業地每坪20-28萬元，與嘉義馬稠後產業園區5.2-5.7萬元來看，相較於周邊工業地行情，都有便宜1-2成的價格優勢。

另一方面，雙北市廠辦需求穩定成長，指標建商廠辦推案銷售狀況良好，吸引建商購地推案，本季長虹建設斥資近20億購

入內科西湖段土地，單價每坪285萬元，已追上住宅區土地行情，預估未來廠辦推案單價將站上90萬元，國揚則看好新北市的產業升級需求，陸續購入新北市三重、汐止與中和工業土地，將興建科技廠辦銷售。

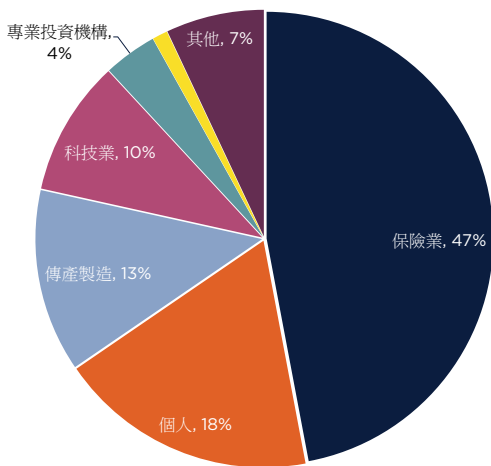
住商用地交易則表現稍微清淡，央行選擇性信用管制以及升息導致住宅市場降溫，直接影響建商購地動能，累計前三季，建商僅投入732億元，比去年同期萎縮5成。從近三年建商購地布局最積極的台中市觀察，過往3年每年土地交易金額突破400億元，今年截至目前累計金額則僅達90億元，除了受公部門未釋出大型土地標售案所致，也顯示建商保守看待未來住宅市場發展，放緩購地速度。

圖3: 2022年第3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: 2022年第3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

廠房與科技廠辦為本季交易大宗，分別達137億元與124億元，廠房交易主要集中在桃園與高雄的工業聚落，廠辦則集中於台北市內科與南軟，除了前述提及精英電腦大樓成交單價為每坪86萬元，本季廣積科技也以每坪68萬元購入南軟二期15樓廠辦，總金額達10億元。辦公室交易占比雖達21% (73億元)，但件數相對稀少，主要貢獻來自於國產實業大樓單筆交易，換算辦公室每坪86萬元，預期買方看好西區門戶計畫發展以及本案再開發潛力。

投資人類型分析

保險業本季購入不動產金額達165億元，成為商用不動產市場主力買方，合計今年前三季購入不動產總值達393億元，已超越去年全年購置總額，也顯示升息雖導致保險業投資門檻上升到2.595%，保險業仍積極在雙北市以外找尋投報率超過3%的大型投資型標的。

本季投資型買方比重拉升到72%，遠高於過去介於40%至60%的水準，也顯示自用型買方對於升息與景氣變動等因素更為敏感，合計前三季自用型買方的購置金額萎縮超過4成，同時投資型買方購置規模則維持去年水平。

展望

從近期央行升息腳步觀察，升息決策將兼顧經濟成長，未來緩步升息有利於不動產市場維持穩定。接下來國門即將解封，政府對於疫情管控加速放寬，整體經濟活動可望回歸正常，然而年底縣市長選舉將至，再加上貸款成本增加與經濟不確定風險提高，自用者將更趨保守且面臨租賃選擇，自用者縮手的情況下，市場交易動能放大不易，價格將維持盤整的格局。