

不動產投資

savills



買方態度保守 整體市場買氣維持冷清

產業紅利下，部份科技產業需求相對突出，帶動廠辦、廠房交易。

- 中央銀行本季維持利率不變，平均地權條例修法的房市影響程度緩和，下半年房地產市場信心止跌回穩。
- 土地買氣出現轉折分歧，部分建商出售短期無開發計劃的土地，部分建商積極參與公部門土地標售，第三季土地交易達303億元，比第二季小幅成長29%，但年減率仍高達5成。
- 缺乏大型物件釋出，再加上景氣前景不明，第三季商用不動產成交金額為156億元，季減率與年減率分別為72%與59%，寫下近20季以來的最低單季交易規模。
- 投資買盤維持保守態度，導致整體交易動能萎縮，而產業紅利推動下，科技業需求相對穩定，成為本季最積極買方，以購置自用廠辦與廠房為主。
- 台灣內需消費市場回溫下，餐飲、食品與零售業擴大中央廚房與倉儲的需求提升，首選區域為靠近消費市場的北台灣地區。
- 科技廠辦買氣熱絡，前3季交易達到228億元，幾乎追平去年同期規模，新廠辦與預售廠辦特別受歡迎，顯示都會型工業區的老舊廠辦、廠房升級趨勢轉趨明顯。

“出口與經濟下行風險將成為商用不動產市場上最大的不確定性，再加上賣方價格仍未鬆動，無價格誘因下，買方普遍維持觀望的態度，大型案件的議價時間增長。”

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1：2013年－2023年第3季商用不動產成交金額

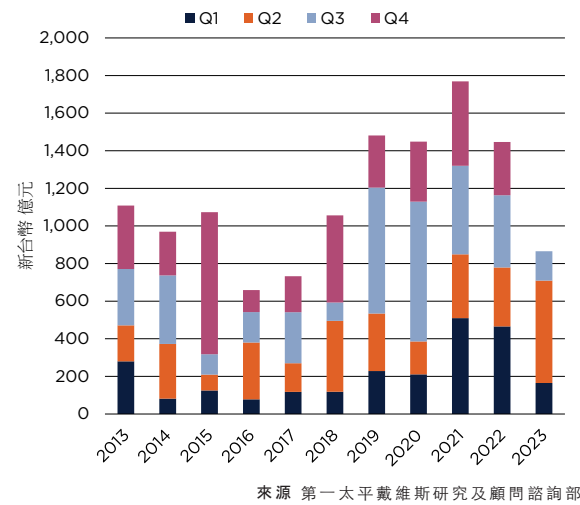
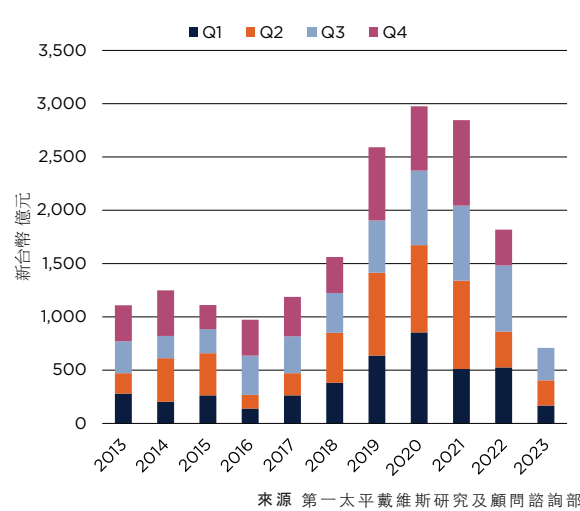


圖2：2013年－2023年第3季土地交易金額



2023年第3季商用不動產市場總覽

出口表現疲弱，今年前9月出口總額衰退13.8%，連帶影響今年經濟成長表現，各研究機構紛紛下調台灣全年經濟成長率為1.4%至1.6%之間，為2016年以來最差表現。中央銀行本季暫時停止升息，同時由於房市交易減緩且房價漲勢減緩，未加重房市管控。另一方面，近期房市政策以住宅為主，例如平均地權條例於今年7月正式施行，對於預售屋轉售跟私法人購置住宅有更嚴格的規範，將影響高總價住宅；同時，政府也提出新青年安心成家貸款政策，一定貸款金額以下提供利息補貼以及5年寬限期，降低民眾購屋負擔，此政策大幅激勵低總價住宅市場。

商用不動產市場未能延續第二季的熱度，本季大型商用不動產成交金額為156億元，季減率與年減率分別為72%與59%，寫下近20季以來的最低單季交易規模，合計前三季總交易金額為865億元，較去年同期衰退26%，相當於減少300億元。

整體經濟表現不佳，無論是投資跟自用買盤都明顯保守，導致整體交易動能萎縮。科技業買氣雖然下滑，但在少數指標大廠推動下，本季購置金額達85億元，成為本季最主要的買方，占比達55%，單季購置規模維持在平均水準之上，相較於製造業或其他產業，需求仍屬相對穩定。本季最高金額交易為晶碩光學向同集團和碩聯合科技，購入目前承租中的桃園龜山廠，總金額達30.4億元，換算建物每坪約12.4

萬元；另外，日月光半導體則斥資16.6億元向關係人宏環建設買下高雄大社廠的75%產權，為本季第2高的交易案。

此外，隨著台灣內需消費市場回溫，本季餐飲、食品與零售業購置廠房與廠辦的交易案增加，本季投入金額27億元，包括本土餐飲品牌爭鮮集團，斥資13.3億元買下桃園龜山工業區舊廠房，預計未來將興建大型中央廚房與倉儲物流據點，另一本土餐飲品牌八方雲集，則在新北市淡水區購入4.7億元的廠房，供生產及營運使用。觀察這波趨勢，餐飲業產線拓點區域主要集中在北台灣，便於就近服務消費市場，包括新北市、桃園市等地區，並以廠房及工業土地為主。

各類不動產方面，以廠辦交易最為熱門，本季額達82億元，合計前三季達到228億元，幾乎追平去年同期規模；交易區域集中在桃園、新北與竹北等產業密集地區，其中指標建商在新北市新莊、三重與中和推出的新廠辦案買氣熱絡，吸引具地緣性的自用廠商購置，顯示都會型工業區的老舊廠辦升級以及立體化使用的趨勢越來越明顯，而科技業在追求辦公環境升級以及節能減碳目標下，對於新廠辦的需求日益明顯。

2023年第3季大型土地交易市場總覽

本季土地市場開始出現轉折點，建商購地策略出現分歧，雖然有部分建商清點手中土地庫存，將短期內沒有開發計劃的土地出售，包括

表1：2023年重要經濟指標

指標	說明	
2023預測經濟成長率	1.61%	2022經濟成長率：2.45%
2023年預測消費者物價指數年增率	2.14%	2022年通貨膨脹率預測：2.95%
2023預測人均GDP	美金32,105	2022人均GDP：美金32,811
美金對台幣匯率 (2023年9月)	新台幣32.03	2022年平均：29.777
出口年成長率 (2023年1-9月)	-13.8%	2022出口年成長：7.4%
失業率 (2023年8月)	3.56%	2022：3.67%
來台旅客人次 (2023年1-8月)	3,822,774	2022年旅客來台人次：895,962
央行基準利率	1.875%	2023年3月 上調 0.125%
放款條件	放款利率：2.0%-2.2% 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 2：2023 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
和碩龜山廠辦	桃園市	30.4	16,075	廠辦	晶碩光學
日月光大社 K29 廠房 (74% 股權)	高雄市	16.7	8,186	廠房	日月光半導體製造
大宇紡織龜山廠房	桃園市	13.3	17,165	廠房	爭鮮股份
新竹台元科技園區第十期	新竹縣	9.4	3,574	廠辦	力領科技
衡陽路透天	臺北市	6.5	16,282	辦公室	自然人

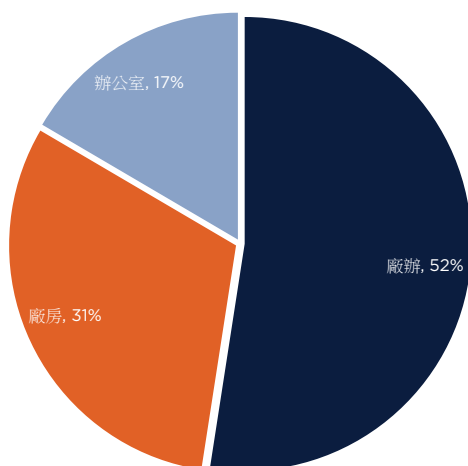
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2023 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
台中市北屯區土地	臺中市	40.0	2,324	自然人、富宇建設
桃園市桃園區住宅區土地	桃園市	27.3	4,916	實佳機構
桃園市中壢區產專區土地	桃園市	20.0	3,260	國泰人壽
桃園市楊梅區農牧用地	桃園市	18.1	30,151	中華汽車
桃園市大園區商業區土地	桃園市	15.8	4,147	自然人

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖 3：2023 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

遠雄建設以 40 億元出售台中北屯土地，華友聯與隆大皆陸續活化手中土地資產，但整體觀察，基準利率止升，以及平均地權條例修法施行，並未明顯撼動自用住宅買氣，二手屋交易數量在第 3 季季增 7%，而預售屋 6 月成交戶數年增率 117%，住宅買氣穩固連帶使得建商購地信心回升。

第三季大型土地與地上權交易金額達 303 億元，比第二季小幅成長 29%，年減率 5 成，多個縣市政府土地標售案買氣熱絡，包括桃園市政府 7 月土地標售，單場標脫 86 筆土地，總標脫金額達到 127 億元，國泰人壽更以 20 億元購入 3,000 坪第二種產業專用區，換算每坪 61 萬元，未來可作科技廠辦、商辦、旅館與商場等多元使用，持續加碼桃園不動產市場；高雄市政府第三季土地標售則是全數標脫，總標脫金額達到 21 億元。

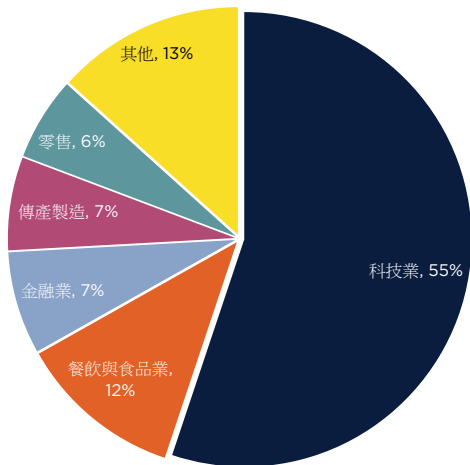
整體而言，前三季大型土地交易金額為 709 億元，比去年同期減少

53%，其中建商購地金額為 432 億元，年減 47%，購地動能是近 5 年同期最低；另外的主要買家為科技業，投入金額為 38 億元，購地規模比去年減少六成，主因為工業區土地價格高漲，取得不易以及經濟前景不明，建廠計畫保守。區域方面，桃園市以 235 億元名列土地交易第一名的縣市，並以重劃區土地為主，台中市則以 140 億元排名第二，南屯、西屯與北屯區土地交易相對熱絡。

區位及投資類型偏好

廠辦與廠房為本季市場交易主力，占比分別達 52% 與 31%，除了晶碩光學購置龜山工業區廠辦寫下本季最大廠辦交易，新竹台元科技園區亦有多筆科技廠辦買賣案，包括杰力科技與力領科技分別向開發商購置千坪全新預售廠辦，而台新人壽則以 3.3 億元購入台元廠辦作為投資性不動產，預估租金投報率超過 4%。新北市則是北台灣主要廠辦聚落，多個都會型工業區近期買氣旺

圖4: 2023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

盛，特別是新莊、中和與三重等地區的新廠辦交易，顯示在地製造業與科技業廠辦升級、擴大的動能強勁。

由於案件釋出有限，本季辦公室買氣平緩，單季交易金額僅29億元，知名交易包括友華生技在遷入北士科新完工總部後，將舊市區辦公室以6.4億元出售予台中銀租賃事業，換算中古辦公室每坪97萬元；另外全球人壽以4.8億元出售忠孝東路四段的美浮時代通商大樓，買方為金融證券業，換算辦公室每坪114萬元，預估租金投報率約2.3%~2.4%之間，單價符合當棟過往行情表現。

投資人類型分析

多數買方表現相對保守，僅有科技業的購置動能維持在一定水準之上，成為本季最主要投資人，特別是半導體、光電與電腦與周邊設備產業，並以廠房與廠辦等自用營運空間為大宗；餐飲業與食品業投資金額則排名第二，投入金額約18億元，金融證券業則投入金額11億元購置自用辦公室。

保險業投資動能依然低迷，主要因為都會區投報率維持低點，使得保險業轉往雙北以外的縣市，尋找具產業發展題材的投資標的。本季除了台新人壽購置新竹廠辦，國泰人壽則購置非住宅土地，持續看好桃園市的商用不動產前景。就購置目的觀察，本季自用占85%，比例明顯高於過往水準，也顯示經濟前景雖充滿不確定，但具備產業紅利的企業，仍有擴產置產的需求。

展望

央行連續兩季利率凍漲，但出口與經濟下行風險將成為商用不動產市場上最大的不確定性，普遍而言，賣方價格仍未鬆動，無價格誘因下，買方大多維持觀望的態度，想等待經濟前景更為明確或者有價格談判空間才會積極出手，導致大型交易案的議價時間增長。