

不動產投資

savills



科技業擴廠需求大增

半導體、光電、網通等科技產業，推升本季廠房與廠辦買氣大幅成長。

- 2024年台灣預估經濟成長率達3.9%，半導體產業產線擴張，帶動商用不動產市場的穩步發展。
- 2024年第3季大型商用不動產交易達602億元，年增率高達193%。前三季交易總金額達1,289億元，寫下2022年以來的新高。
- 科技業為本季商用不動產最大推動力，單季投入429億元，貢獻總交易額7成，其中以半導體、光電與網通業最為活躍。
- 廠房交易金額大增，單季交易金額為達到449億元，交易規模為歷年最大，其次為廠辦，總金額為119億元，占比約20%。
- 第3季土地交易達1,039億元，年增率175%，建商積極擴大土地庫存，主要鎖定台中、高雄等中南部都會區。
- 央行第七波選擇性信用管制，預期將對住宅及土地買氣造成直接影響，9月底公部門土地標售案，即少見建商購地身影。

“新一波信用管制對商用不動產市場衝擊有限，經濟成長持續推動科技業自用需求，供需雙升將推升工業不動產交易；而貨幣緊縮政策導致投資人保守觀望，買賣雙方的期待需要更多時間磨合。”

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1：2014年－2024年第3季商用不動產成交金額

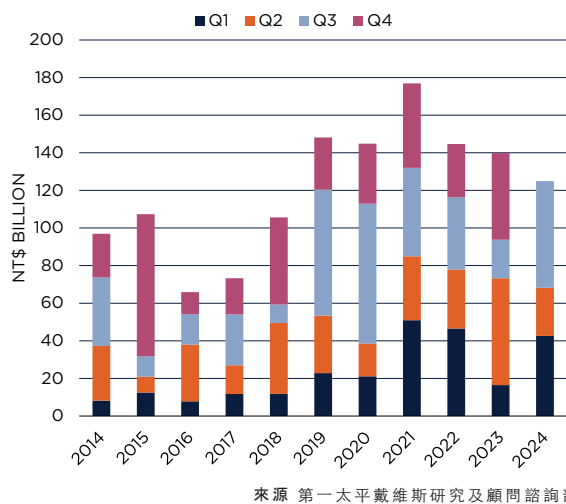
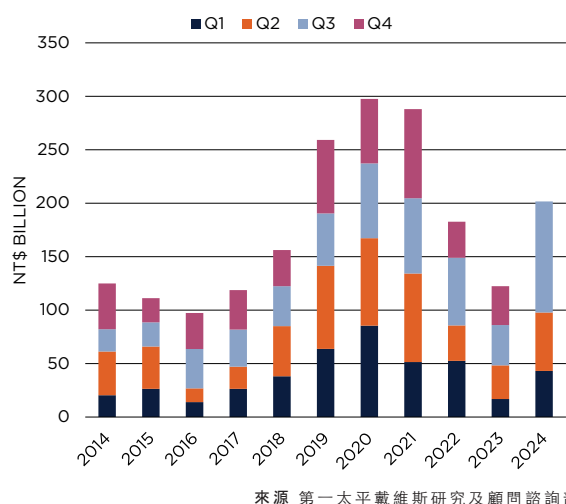


圖2：2014年－2024年第3季土地交易金額



2024年第3季商用不動產市場總覽

全球經濟延續溫和成長步調，台灣在半導體製程優勢推動下，出口連續9個月正成長，主計處預估今年經濟成長率將達到3.9%，2025年則為3.26%，經濟穩定成長。雖然國際間多家央行陸續宣布降息，由於台灣先前升息步調緩慢，利率水準仍相對較低，今年第三季中央銀行宣布利率維持不變，基準利率維持在2%的水準。此外，央行同時宣布調升存款準備率1碼，緊縮市場資金，連帶使得新承做貸款的房貸利率提高0.3到0.7個百分點。同時宣布第七波選擇性信用管制，大幅強化多屋族與有資產階級的購屋貸款成數，其中包括第二屋貸成數降為五成且全國適用，以及名下有資產者取消寬限期，放款政策的重大變化對住宅市場投下震撼彈。

由於中央銀行新政策於九月下旬公布，對於市場動能的影響尚需時間發酵，第三季在科技業擴廠需求旺盛帶動下，大型商用不動產交易金額達到602億元，季增率達130%，年增率193%。累計前三季交易總金額達1,289億元，比去年同期增加38%，交易規模寫下2022年以來的新高。

科技業為本季商用不動產買氣的最大推手，投入總額429億元，占本季交易的7成，本季前5大交易之中，前三筆全由半導體產業囊括，包括台積電、台灣美光以及日月光半導體等大廠，皆購置廠房擴大在南台灣的產線規模，其中台積電以171億元購入群

創南科廠房，成為今年商用不動產最大筆交易，也是繼台積電宣布在北高雄的楠梓科學園區興建二奈米廠後，再次大舉增加南台灣佈局；台灣美光則購置友達台中廠與台南廠房，金額分別為7億元與74億元，建物面積超過5.4萬坪，總金額81億元，寫下美光歷年在台最大投資。

回顧2020年台商大舉回台設廠之時，台積電曾斥資100億元在台南購置瀚宇彩晶等多家企業的廠房，今年這波半導體擴廠動能更勝當年，台積電與台灣美光等大廠的布局，穩固台南作為南台灣科技聚落的地位，同時也反應產能啟動時效性對於半導體產業布局的重要性，因此除了向公部門申請購置用地建廠外，購置符合規格需求的現有廠房也是擴廠策略之一。

本季市場以自用型買方為主，投資型買氣相對溫和，占比僅15%，主要來自專業投資機構與建商，分別貢獻59億元與44億元，由於工業不動產交易暢旺，吸引投資型買方積極布局，主要透過購置市區舊廠房，申請相關工業區立體化、都市更新或者TOD增額容積等容積獎勵，未來重新開發為科技廠辦出售，包括新美齊以8.3億元購置三重廠房、卓悅建設以22億元購入三重先嗇宮站旁的舊廠房等，亦有部分投資人鎖定雙北以外的大型舊廠區，透過分割出售工業地等方式，擴大潛在買方與拉高土地單價。

保險業在商用不動產市場維持低調，本季並未購置商用不動產，合計

表1：2024年重要經濟指標

指標	說明	
2024預測經濟成長率	3.90%	2025經濟成長率: 3.26%
2024年預測消費者物價指數年增率	2.17%	2025年通貨膨脹率預測: 1.91%
2024預測人均GDP	美金33,402	2025人均GDP: 美金34,684
美金對台幣匯率 (2024年9月)	新台幣31.98	2023年平均: 31.15
出口年成長率 (2024年1-9月)	10.2%	2023出口年成長: -9.8%
失業率 (2024年8月)	3.48%	2023: 3.48%
來台旅客人次 (2024年1-8月)	4,969,697	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: 2.4%-3.0% 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 2：2024 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
群創光電南科廠房	台南市	171.4	96,027	廠房	台積電
友達光電台南產業園區廠房	台南市	74.0	44,175	廠房	台灣美光記憶體
日月光楠梓廠房	高雄市	52.6	33,000	廠房	日月光半導體製造
大鐘印染桃園廠房	桃園市	35.0	土地:10,944 建物:8,847	廠房	森羅投資、廣鵬
新潤新莊新知段預售廠辦	新北市	29.9	4,585	廠辦	一詮

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表 3：2024 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 I 基地	桃園市	137.5	57,291	台灣人壽
復興南路土地及地上建物	台北市	95.9	787	遠麗、海悅、彥文資產管理
台中市七期惠仁段土地	台中市	38.8	1,149	新美齊
台中市七期惠順段土地	台中市	37.9	1,331	碧江企業
台中市七期僑園大飯店部分土地	台中市	34.7	1,286	遠雄

來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

前3季僅投入38億元，部分保險業持續活化非核心資產，本季凱基人壽以25億元出售基隆6,000坪土地，富邦產險則出售高雄辦公室，總金額3.7億元。受限於投資性不動產最低投報率門檻提高到2.97%，北台灣跟台中都會區的投資機會難以符合要求，多家壽險業者轉投入開發型不動產，參與公辦都更案與公部門土地標售，台灣人壽在9月底斥資137億元標得桃園航空城5.7萬坪產專區土地，預計打造結合體育場館、商場、星級旅館的體育複合園區，也成為繼高雄特貿三公辦都更案、高雄舊市議會公辦都更案後，再次參與大型開發案。

中央銀行的新一波房市政策，預計對於住宅市場買氣產生明顯影響，雖然近期商

用不動產市場以科技業自用買方為主，自用廠房交易並非這次央行管制對象，且近期銀行放貸滿水位的狀況

依照銀行法72-2條之規定，住宅建築及企業建築放款30%的限制中，排除對於廠房與都市更新案的放款限制，然貸款的不確定性以及銀行放貸審核時間加長，將影響商用不動產買方之信心，短期內將造成商用不動產交易放緩，須待銀行放款水位恢復正常。

2024年第3季大型土地交易市場總覽

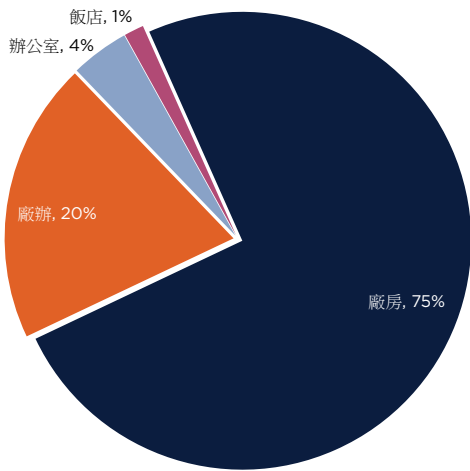
受惠於住宅市場與預售市場的亮眼表現，建商推案信心大增，推動土地市場買氣在第三季大幅增溫，土地交易達1,039

億元，單季千億元的交易規模更是歷年罕見，累計前三季成交金額達2,017億元，比去年同期成長134%，並已超越2023年全年交易金額。

本季建商購地金額達到706億元，購地動能呈現倍數成長，季增率與年增率分別80%與197%，顯示雖然央行對於建商土地融資成數仍嚴格控管，大型建商在住宅銷售暢旺與看好後市發展的基礎下，積極擴充土地庫存，儲備未來推案機會。統計今年前三季建商購地動能，多家建商包括亞昕、遠雄與興富發集團，獵地已突破百億元規模。

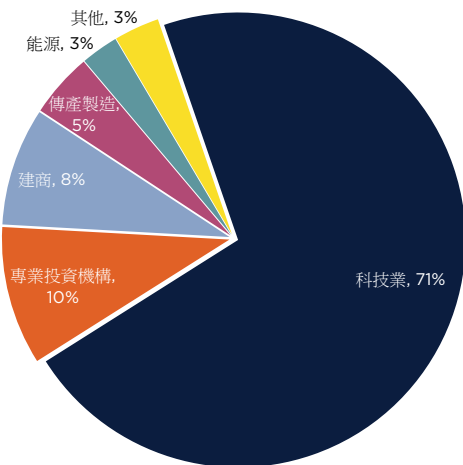
中南部的主要都會區成為土地交易熱點，台中市成為各大建商積極佈局的縣市，單季成交金額為347億元，西屯區與

圖3: 2024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: 2024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

南屯區更吸引新美齊、興富發、亞昕與遠雄等建商，購入單筆超過30億元的土地案。高雄市則為建商積極布局的另一縣市，交易主要集中在北高雄的楠梓區與南高雄的亞灣區。

中央銀行9月底宣布第七次選擇性信用管制之後，截至9月底大型土地交易即累計達379億元，包括前述台灣人壽以137億元購置航空城土地，以及海悅等建商以95.8億元，共同購入台北市東區的都更開發案，但高雄、桃園與台中市府所舉辦的大型土地標售則少見建商購地身影，顯示預期資金與住宅買氣緊縮，以及信用管制影響尚不明確的情況下，短期內建商購置土地速度減慢。

區位及投資類型偏好

在科技大廠擴廠帶動下，廠房交易金額大增，單季交易金額為達到449億元，交易規模為歷年最大，廠房的主要買方為半導體產業，在立即進駐使用的要求下，偏好購置規格佳的現有廠房，並以科學園區為首選，促使部分產業的閒置廠房有機會出售，活化資產。廠辦交易金額為119億元，其中最大筆為一詮精密工業購置新莊新北知識產業園區的預售科技廠辦大樓，總金額29.9億元，折算每坪單價約60萬元，該棟廠辦曾於前季出售予個人，然而後續交易解約轉售給一詮精密。另外，多家科技業購入新竹的台元科技園區廠辦，包括達發科技與台達電子工業，分別斥資21億元與13.7億元，每坪單價在30萬元至40萬元左右。

今年以來辦公室交易放緩，主要受到台北市區可交易物件稀少以及利息上升壓縮租金利差，影響投資人意願，主要交易包括忠泰世界廣場的16樓出售予瑞昱半導體，總金額9.2億元，換算每坪單價為135萬元，做為辦公室擴編之用。

投資人類型分析

科技業單季投入429億元，成為本季最大買方，單季投入規模是本研究自2007年起進行市場分析的最高紀錄，次高規模是去年第四季的189億元，本季半導體、網通與光電業等產業在擴廠或辦公空間整合升級相對積極。專業投資機構購置不動產相對多元，涵蓋辦公室、廠房與廠辦等商用不動產，本季投入金額達59億元，投資動能未顯著放大。

展望

企業自用需求為今年主力買方，貢獻超過6成5的交易，因此央行加強信用管制對於市場衝擊有限，商用不動產買氣與國內外景氣連動性較強。科技業買氣穩定成長，科學園區內以及周邊現有廠房將持續受惠，第四季陸續有不少傳產製造業啟動廠房活化計畫，供需雙升將持續推升工業不動產交易動能。投資買氣方面，央行貨幣緊縮政策導致投資人保守觀望，然而在利率仍維持相對低點的情況下，賣方沒有出售急迫性，短期內買賣雙方需要更多時間磨合。