

不動產投資

savills



前三季土地及商用不動產交易突破三千三百億大關

商用不動產一改上半年的疲弱，市場游資充沛催升本季金額季增338%。

- 商用不動產交易回溫，本季金額達到767億元，前三季突破千億元門檻。
- 投資人信心回升，單筆投資金額放大，今年前10大交易，就有7筆是在第三季成交。
- 中美科技戰引發台廠擴廠量能，台積電本季於台南購入15.7萬坪廠房，Google購入雲林6公頃工業地將打造在台第三座數據中心。
- 保險業投資腳步積極，本季共斥資293億元購置商用不動產，主要以整棟飯店、辦公及店面為主。
- 土地交易動能維持高點，本季交易金額為688億元，年增率42.8%，前三季土地交易總額達到2,346億元，比去年同期大增23.7%。
- 這波房市熱潮主要是由低利率所推動，低單價、低總價的產品銷量最好，連帶使得台中市、新北市、台南市及桃園市的土地交易量增。

“台灣科技業的強勁接單動能，將持續推動產線擴張及工業地產的需求，低利環境、市場游資及營建成本提升等因素，將推升下一波不動產價格。”

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

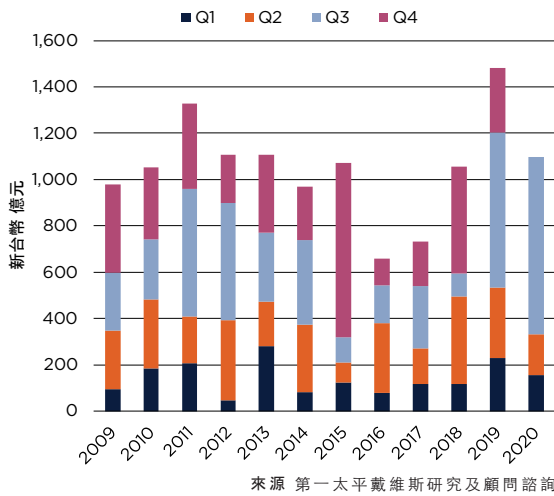
研究及顧問諮詢

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
Senior Director 資深董事
Asia Pacific 亞太區
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

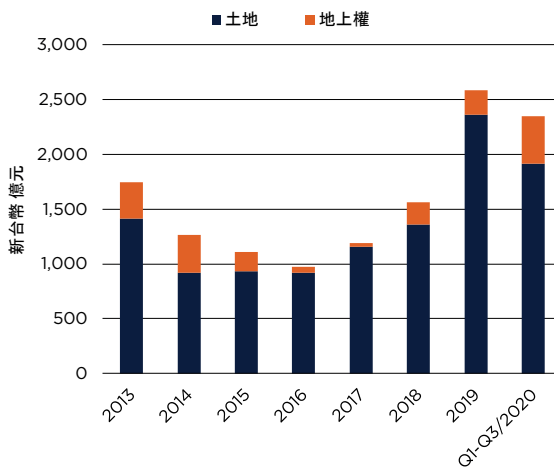
第一太平戴維斯
第一太平戴維斯是一家在倫敦股票交易所上市的全國領先房地產服務提供者。公司於1855年創立，具有悠久的歷史傳承以及無可匹敵的增長態勢。第一太平戴維斯是行業引領者而非跟隨者，在全球設有600多家分公司與聯營機構，廣泛分佈於美洲、歐洲、亞太、非洲和中東地區。本報告僅作一般資訊用途。未經事先許可，任何人不得對其相關內容或全部內容進行出版、複製或引用。同時本報告亦不構成任何合同、計畫書、協議或其他文檔的依據。第一太平戴維斯已盡全力確保報告內容的準確性，但對於該報告的使用而導致直接或間接的相關損失不承擔任何責任。本報告版權所有。未經第一太平戴維斯研究部書面許可，不得以任何形式對該報告的部分或全部內容進行複製。

圖1: 商用不動產成交金額, 2009年-2020年第3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-2020年第3季



來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

2020第3季年商用不動產市場總覽

國內疫情維持穩定，中美科技戰下的台廠商機，再加上低利環境與及市場游資充沛，催生第三季商用不動產市場交易熱潮，相較於上半年的交易清淡，本季商用不動產交易金額達到767億元，季增率338%，年增率14.5%，合計前三季總額突破千億元門檻，達到1,098億元。

下半年開始商用不動產的氣氛明顯轉變，今年前10大交易，就有7筆是在第三季成交，單筆投資金額放大反應買方信心提升。各類型不動產之中，工業廠房的交易仍然穩居第一。本季廠房交易金額達到320億元，占整體交易比例超過4成，單季交易規模更寫下12年新高。這波的工廠需求熱潮由中美貿易戰延伸而來，中美科技戰爭下，台灣科技業憑藉著高技術含量，外銷訂單續創新高，特別是電子零組件、資通訊產品等產業，帶動多家技術領先的大廠積極擴廠，最知名的即為台積電在八月份短短兩週內，投入93.5億元在台南科學園區購入15.7萬坪的廠房，打造3奈米、5奈米生產基地，預期將牽動上下游廠商的需求，興起一波科技業南遷風潮。另外，台灣在資安方面的優勢逐步獲得國際肯定，除了Google及Facebook共同投資的跨國海底電纜由原定的香港轉由台灣上岸，本季

Google投入36億元於雲林科技園區購入工業土地，在台打造第三座數據中心，成為近年來最大金額的外資科技業購置案，也顯示在這波中美科技中台灣科技業將獲得更多的優勢。

保險業投資腳步積極，本季共斥資293億元購置商用不動產，主要由富邦人壽以268億元購入台北市的王朝大酒店所貢獻，中國人壽及全球人壽則分別購入桃園及台中的自用商辦。王朝大酒店位於市區精華地段，屋齡已逾30年，土地面積共3,024坪，考量富邦人壽早於2009年以100億元買下相鄰的環亞百貨，預期買方中長期以整合重建為目標，短期則由飯店售後回租。

合計今年為止保險業所購入的商用不動產金額已達到319億元，為2012年金管會緊縮保險業不動產投資後的最大投資金額，若進一步計入土地及地上權，今年前三季保險業投入金額已達1,047億元，並有將近98%以投資為目的，投資規模放大，反應著當前股匯市動盪，相對穩定的不動產吸引大型專業投資人投入資金。

本季亦有數宗大型的台北市區辦公室及廠辦成交，信義區統一國際大樓16樓及29樓分別售出，成交單價為179萬元，比去年該棟的行情上漲1成，價格快速上漲壓縮投報率，若以

表1: 2020年重要經濟指標

指標		說明
2020預測經濟成長率	1.56%	2019經濟成長率: 2.71%
2020年通貨膨脹率預測	-0.19%	2019年通貨膨脹率: 0.56%
2020預測人均GDP	美金28,758	2019人均GDP: 美金25,909
美金對台幣匯率 (2020年9月)	新台幣29.359	2019年平均: 30.93
出口年成長率 (2020年1~9月)	+2.4%	2019出口年成長: -1.4%
失業率 (2020年9月)	3.83%	2019: 3.73%
來台旅客人次 (2020年1-9月)	1,315,690 (年成長: -80.03%)	2019年旅客來台人次: 11,846,105 (+2.96%)
央行基準利率	1.125%	2020年3月下調 0.25%
放款條件	放款利率: 1.35%~1.7% 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

本季成交單價來看，該棟租金投報率約為2%至2.1%，比去年同期下調0.3至0.4個百分點，也反應著當前市場游充沛，在平均購屋貸款利率為1.36%的環境下，提供投資人更多的空間追逐有限的優質標的；另外，萬海航運繼上一季以22.28億元購入內湖長虹新世代科技大樓A棟預售廠辦大樓後，本季再度斥資15.38億元買下同一建案的B棟，合計共斥資37.66億元購置總部，平均單價不到50萬元/坪，完工後將將由市區敦北商圈遷至該區，預期內科廠辦的價格吸引力將吸引市區的大型企業評估。

2020年第3季大型土地交易市場總覽

土地交易金額維持高點，本季大型土地交易金額為688億元，年增率42.8%，前三季土地交易總額達到2,346億元，比去年同期大增23.7%。成屋及預售屋的買氣增加，成屋方面，全國建物買賣移轉棟

數自6月開始上揚，在6月至8月期間年增率成長9.5%，預售屋推案量增，依據住宅雜誌的統計，今年北台灣推案量可能突破1.24兆元，創下史上第二大量。住宅及預售市場熱銷，催化建商推案速度，並積極擴大土地庫存，以期掌握這波逆疫情商機。

由於這波房市熱潮主要是由低利率所推動，低單價、小坪數且總價帶在1,500萬以下的產品銷量最好，雙北市以外地區，新推案的漲幅最為強勁，帶動區域土地交易，台中市(225億元、新北市(160億元、台南市(76億元及桃園市(60億元位居本季交易前4名。其中，多家建商看好台中發展，包括七期、北屯都是建商大力購地區域。台南市政府本季的土標售寫下佳績，9筆土地全數脫標，標脫金額合計49.63億元，溢價率達48.29%。桃園地區則是機場捷運經過的青埔及體育大學站、中路重劃區土地交易熱絡。值得一提的是，本季苗栗

縣政府標售苗栗高鐵站區土地，11筆土地共19,957坪，過往共計流標31次後，本次全數由麗寶集團以37.16億元買下。

在住宅買氣帶動下，土地市場價量齊漲，接下來建商將面臨營建成本上升及缺工問題。由於適逢台商回流建廠的高峰期，再加上建商預售案集中推案，預料短期內建築成本將會上漲一成以上；此外，由於本波住宅買盤以低總價產品為主，買方自有資金相對不足，對於價格相對敏感，若價格上漲買氣可能會受到衝擊，這些因素都可能影響建商後續購地出價的動力。

區位及投資類型偏好

工業地產仍為本季交易主力，廠房及廠辦交易金額分別達到320億元及101億元，超過單季交易5成，合計前三季工業地產交易金額已達687億元，交易規模超越去年全年金額2成，反應著科技業及傳產

表2: 2020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
王朝大酒店	台北市	268	28,799	飯店	富邦人壽
壹電視土城廠	新北市	61.4	9,479	廠房	長虹建設
彩晶南科廠	台南市	48.4	89,847	廠房	台積電
勝華幼獅廠房	桃園市	45.68	40,154	廠房	個人
力特南科廠	台南市	36.5	54,059	廠房	台積電

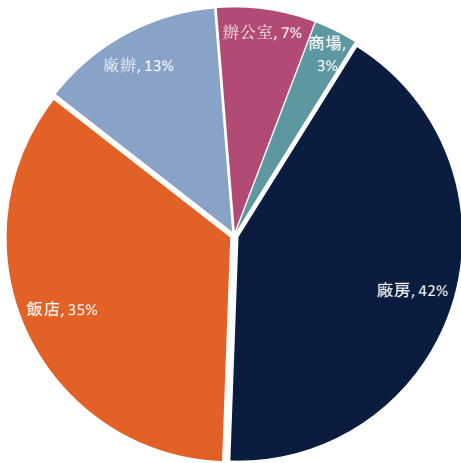
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3: 2020年第3季大型土地及地上權交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
苗栗高鐵特區11筆土地	苗栗縣	37.16	19,957	麗寶集團
雲林科技工業區科加段169地號等6筆土地	雲林縣	36.44	60,741	Beckett Enterprises LLC
台中市西屯區惠國段88地號	台中市	32.20	920	興富發
台中市太平區碧柳段等3筆土地	台中市	30.02	3,155	登陽建設

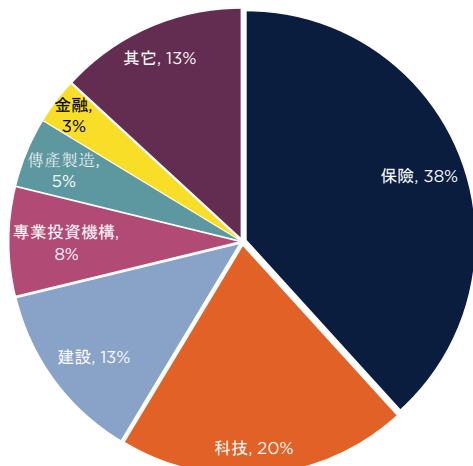
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3:2020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: 2020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

製造業的擴廠需求。若以區域來看，今年廠房及廠辦的交易主要集中在新北市(26%)、桃園市(25%)及台南市(17%)等區域，尤其以台南交易特別活絡，與去年同期僅占2%相較，台南憑藉著完善規劃的工業區、產業聚落及便捷的高鐵系統，土地成本低廉，成為北部科技業南向拓點的重心。

投資人類型分析

保險業今年的投資動能轉強，上半年積極參與土地及地上權標售市場，本季則在商用不動產市場表現活躍，合計投入金額為293億元，其中超過9成由富邦人壽購置王朝大酒店所貢獻，中國人壽及全球人壽則分別在桃園及台中購置分層辦公室作為集團自用。

建商本季亦積極購買具再開發價值的工業廠房或透天，配合政府近期推行的工業地體化方案，再加上企業生產線擴大或升級需求，新北市及桃園市成為這一波建商的佈局重點。長虹建設以61.4億元向壹電視集團購入新北市土城廠房，土地每坪單價63萬元；另外聲寶龜山廠則以18億元售予根億建設，土地每坪單價約29萬元。

展望

疫苗研發之路充滿不確定性，國際間都在密切觀察下半年疫情是否再起，台灣憑藉著防疫優等生的成績，上半年經濟成長率為正成長，8月份的工業生產及製造業生產指數，更雙雙創下新高，展望第4季，在中美科技戰以及5G通訊、遠距商機的帶動下，台灣科技業的強勁接單動能，將持續推動產線擴張及工業地產的需求，第4季商用不動產的交易量值得期待；另外，建築原物料及人工成本的上升越來越明顯，接下來成本面將推升不動產價格上升。