

不動產投資



疫情降級買氣回升 第3季成交量季增率39%

土地市場大熱，建商轉進商用不動產市場獵樓補地。

- 全球經濟逐步重啟，台灣出口強勁擴張，主計處預估今年經濟成長率將達6.09%，寫下近11年來的新高。
- 隨著疫情緩解，不動產交易動能重啟，第3季商用不動產交易金額為457億元。
- 廠房、旅館與辦公室為本季不動產最主要交易類型；買家則以建商與科技業為大宗。
- 新成屋、預售屋買氣熱絡，再加上都更危老案件的銀行融資條件較佳，建商轉而積極購入整棟商辦、旅館跟廠房。
- 土地市場買氣延續，第3季交易金額達到683億元，今年累計金額達2,024億元，寫下近15年第2高紀錄。
- 土地市場競爭激烈，部分自用型買方轉向公部門招商案以取得土地，BOT案、公辦都更案與地上權招商案皆為選項之一。

“台灣疫情警戒的影響已和緩，出口增長強勁再加上央行利率維持凍漲，帶動各類型不動產的價格持續上升，而租金同步成長吸引欲長期投資的買方進場。”

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, 2011年-2021年第3季

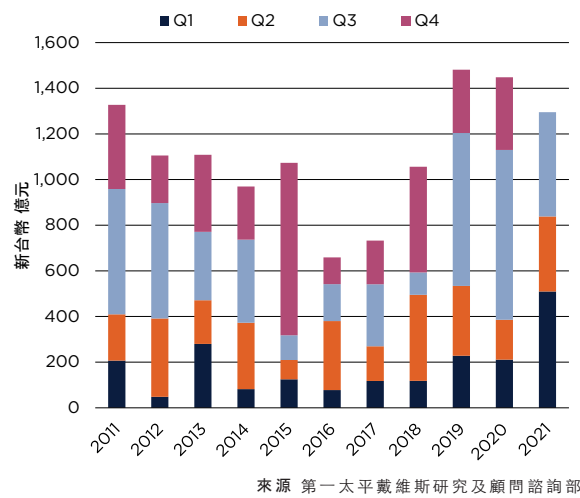
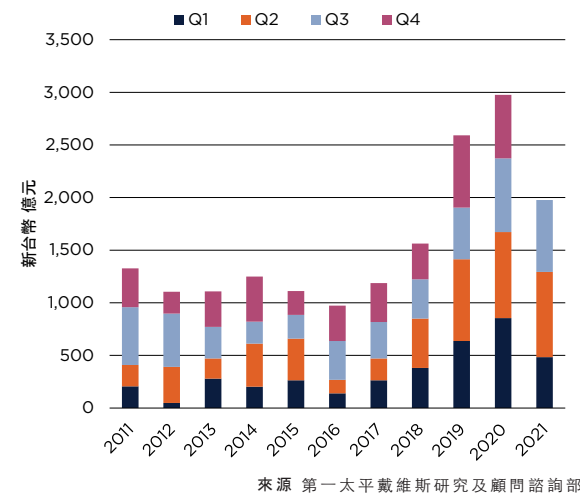


圖2: 土地交易金額, 2013年-2021年第3季



2021年第3季商用不動產市場總覽

隨著全球經濟逐步重啟，台灣出口強勁擴張，今年前三季出口成長率達到30.7%，連續7個月單季出口成長達到2成以上，尤以半導體、電子零組件與資通訊產品表現最佳。主計處上調今年的經濟成長率為6.09%，寫下近11年來的新高，預估明年度為4.15%。隨著疫情在7月緩解，三級警戒解除，國人的觀光消費信心逐步回復正常，帶動就業情況好轉，失業率自6月的高峰下滑至9月的3.96%，減班休息人數同步下滑超過3成。物價方面，短期內國內物價維持相對穩定，今年通貨膨脹率將維持在2%以下，雖然南韓、紐西蘭等亞洲國家已陸續升息，預期中央銀行在明年才會啟動升息腳步。

隨著疫情緩解，不動產交易動能重啟，第3季商用不動產交易金額為457億元，比前一季成長39%，合計今年前三季交易金額達1,295億元，年增率15%，創下近15年交易新高。由於新成屋、預售屋買氣熱絡，建商推案量大增，再加上銀行對於都市更新或危老重建的案子提供較佳融資條件，本季建商成為商用不動產的最大買方，占比近45% (206億元)，鎖定旅館、汽車旅館、廠房或整棟舊辦公大樓等可重建開發的標的。本季前5大商用不動產交易案中，4筆即由建商包辦，包括豐邑機構以42億元買下高雄家

樂福愛河店、國美建設與濟盟建設以39.3億元得標汀洲路整棟辦公大樓、遠雄建設與聯聚建設分別以38.8億元與28.8億元買下台中七期汽車旅館，皆以拆除重建的角度出發。

科技大廠與製造業持續擴大在台生產規模，帶動工業不動產交易穩定成長，本季廠房與廠辦的成交金額分別為117億元以及53億元，合計占交易的37%。工業不動產較高的租金投報率與穩定的剛性需求，同步吸引投資人布局，並以保險業、專業投資機構或傳產業最積極，本季中信資產管理公司以22.1億元由法拍購入內科整棟廠辦，全球人壽則購入汐止U-TOWN兩層廠辦。買氣熱絡下，工業用地價格連續上漲，北中南幾個主要工業區，今年土地價格平均漲幅將近8%，成長幅度明顯高於去年，尤其是新竹、桃園與新北和台中等的工業區最為明顯。

近期也觀察到，產業營收成長再加大面積現有物件釋出有限，自用型買方轉往新成屋或預售市場尋找標的。多個廠辦或商辦建案在接近完工階段或完工後即售出，或者待出租率達到一定水準後即售予保險業。例如長虹建設位於內湖的新銳科技大樓或長虹雲端大樓，華固建設位於內湖五期的智富中心與北士科的創富中心、豐邑建設的新竹雲智慧商辦大樓，都有整棟或多樓層的成交，這也成為建

表1: 2021年重要經濟指標

指標	說明	
2021預測經濟成長率	6.09%	2020經濟成長率: 3.11%
2021年通貨膨脹率預測	1.72%	2020年通貨膨脹率: -0.23%
2021預測人均GDP	美金32,747	2020人均GDP: 美金28,383
美金對台幣匯率 (2021年9月)	新台幣27.737	2020年平均: 29.578
出口年成長率 (2021年1~9月)	+30.7%	2020出口年成長: 4.9%
失業率 (2021年9月)	3.96%	2020: 3.85%
來台旅客人次 (2021年1-9月)	102,919 (年成長: -92.9%)	2020年旅客來台人次: 1,377,861 (-88.4%)
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%~1.6% 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

商持續投入商用不動產開發的催化劑。

國內房市交投熱絡引發政府關注，多項打房政策陸續推出，中央銀行於本季末再次宣布第三波選擇行信用管制，緊縮銀行在不動產的資金配置，包括取消自然人在六都及新竹縣市等地區的第2戶購屋房貸寬限期；購地貸款成數上限從6成5下降至6成，以及閒置工業地的貸款成數降至5成。然由於市場資金充沛、利率位於低點以及工業用地限貸主要鎖定在閒置工業地名單，預期對於不動產市場的負面影響有限。

2021年第3季大型土地交易市場總覽

土地市場延續前一季的買氣，第3季土地交易金額達到683億元，雖然較去年同期略低2.4%，但仍高於近3年的單季交易規模；加計地上權交易20.6億元，土地單季交易金額達到704億元。累計今年前三季金額達2,024億元，寫下近15年第2高紀錄。

建商持續積極購地，今年前3季投入土地市場金額達1,578億元，已超越去年同期，

若再加上其購置整棟建物預計參與重建的案件，建商今年新增土地庫存的規模達到2,000億元，已連續3年突破2,000億元的規模。公部門土地標售案的溢價率與脫標金額表現亮眼，本季桃園市政府脫標38筆土地，主要位於高鐵青埔站、機場捷運A10、20站周邊，合計金額218億元，溢價率達30%。另外，台北市政府標售南港區875坪商業土地，吸引4封標單，最後由華固建設以溢價8成得標，寫下南港商業地土地單價新高。土地交易單價持續飆高，反映著民間資金流向房屋市場，預售屋與新成屋房價上升帶動建商買地追價能力。

近期零售業與電商在土地市場亦相當活躍，積極布局區域物流中心或中央廚房用地，以穩固在業界的領導地位，今年累計已投入53億元。最大宗為全家便利店斥資23.6億元在新竹縣購置1.6萬坪工業地，將設置全台第四座鮮食廠；另外，電商龍頭富邦媒在9月以13億元購入彰化和美工業地，作為中台灣的區域物流中心，累計近年投入購置物流用地金額將近43億元，成為電商之中最為積極的業者；超市龍頭全

聯實業則是積極參與公部門地上權標售，本季再度出手購入台中與澎湖等地區商業區地上權土地，將持續擴大在實體超市的布局。

由於土地市場競爭激烈，公部門的招商案成為自用型買方取得土地的管道之一。受矚目的高鐵烏日站前地上權招商案，基地面積4.8萬坪，總建築面積超過18萬坪，是高鐵站區最大的招商案，本季成功由第一大國際開發獲選最優申請人，未來將投入200億元打造全台最大的購物中心；另外，代工大廠緯創首度跨足BOT案，投資內湖新建數位內容創新中心BOT案，未來將興建2.4萬坪的總部大樓與育成中心。

區位及投資類型偏好

工業廠房與旅館為本季交易大宗，分別各占25%。廠房交易主要集中在嘉義縣、桃園市與新北市，買方多以科技業與製造業自用為主，最大宗交易為環保廢棄物廠商以17.2億元買下嘉義廠房，換算土地單價每坪約8.7萬元；其次為三商行位於桃

表2：2021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
高雄市前金區家樂福愛河店	高雄市	42	土地: 3,527	量販店	豐邑機構
汀洲路福音大樓	台北市	39.3	3,376	辦公室	國美建設、清盟建設
台中市西屯區七期波特曼汽車旅館	台中市	38.8	土地: 1,213	汽車旅館	遠雄
華固智富中心	台北市	34	6,016	辦公室	三商美邦
台中市西屯區七期沐夏時尚精品旅館	台中市	28.8	土地: 901	汽車旅館	聯聚建設

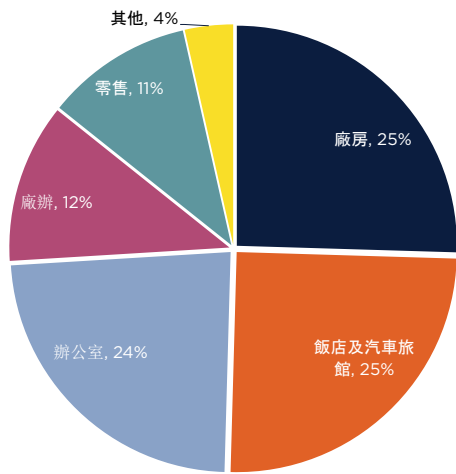
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

表3：2021年第3季土地交易

交易案	區位	交易金額 (新台幣億元)	土地面積 (坪)	買方
台北市南港區玉成段二小段728地號土地	台北市	44.9	874	華固建設
台南市仁德區二空段741-2地號等15筆土地	台南市	43.5	12,098	理銘開發
桃園市中壢區青昇段420地號土地	桃園市	29.1	2,112	個人
台中市西屯區文商段15地號土地	台中市	27.5	1,936	總太建設
桃園市中壢區青芝段146地號土地	桃園市	26.3	1,739	宏普建設

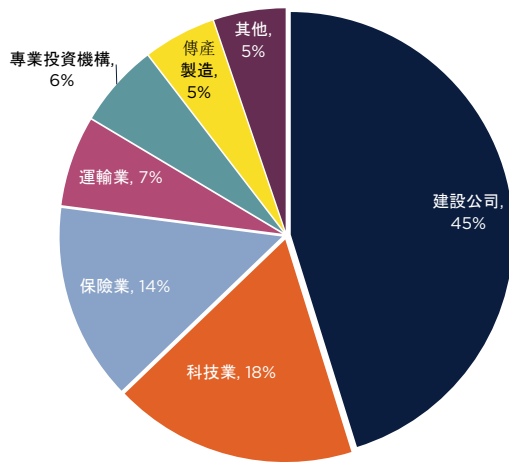
來源 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

圖3: 2021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: 2021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

園南崁的自用倉庫，出售金額為15.5億元，換算土地單價每坪約32.7萬元。

觀光業則在疫情衝擊下，增加旅館持有者出售意願，本季有4筆旅館交易，合計金額達113億元，其中2筆為台中七期汽車旅館的交易，由建設公司取的；另外，高雄華園飯店與新北富信飯店則分別以27億元與18.5億元售出，換算每間房分別為1,000萬與864萬元。

本季辦公室交易金額達到108億元，規模是近2年的單季新高，其中超過半數為保險業取得作為投資與自用總部之用。過往辦公室皆位於台北市與台中市，而隨著科技業的前景看好，新竹也成為投資熱區，繼新光人壽於年初斥資56.4億元購入萊恩廣場後，中壽本季以23.2億元買下新竹雲智慧商辦大樓9個樓層，作為投資之用。

投資人類型分析

建商躍升成為本季商用不動產的購買主力，購置金額達206億元，主要鎖定具改建潛力的商用不動產，合計建商今年投入金額已達437億。科技業則為第二大買方，其中廠房與廠辦各占7成與2成，包括台灣立訊斥資15.7億元買下內湖文德段新完工的廠辦大樓作為總部，換算樓上層單價每坪約44萬元。

展望

台灣疫情警戒的影響已和緩，商用及工業不動產有科技業及製造業支持，出口增長強勁再加上央行利率維持凍漲，不動產市場仍將穩定成長。各類型不動產的價格持續上升，而商辦、廠辦與工廠的租金同步成長將抵銷租金投報率的壓縮速度，吸引欲長期投資的買方。另外，近日中國的「能耗雙控」政策，許多台商企業面臨停工，不排除台商企業會再次啟動分散佈局，在台擴廠成為選項之一，挹注台灣工業不動產的剛性需求。