



梁儀盈  
董事 | 研究部 | 台灣  
+886 2 8722 8601  
eilleen.liang@colliers.com

# 產業發展帶動台中市商用不動產契機

## Summary & Recommendations

人口移入、產業升級與交通建設等三項優勢拉抬台中市整體發展潛力，尤其產業升級、製造業擴廠、台商回移等利多因素，增加商辦及產業用地需求，促使不動產交易量及政府土地標售案件大增，各方人馬搶進儲備土地原料，蓄勢推案。

七期為台中市經濟發展重鎮，市場發展成熟，土地具立即開發效益，為商用不動產投資最保值抗跌的區域，商辦需求強勁，辦公市場看好。

車站商圈舊城風貌改造已成形，秀泰廣場的進駐及鐵道園區計畫帶動零售消費商機，為沉寂已久的商圈帶來新風貌，吸引居民及旅客造訪。

台中市具有海空雙港優勢，為產業進駐最佳選擇之一；產業用地需求殷切，自用型買方可尋找外圍地區工業用地，儲備擴廠資源。

## 台灣第二大城市，人口年輕且勞動力充足

台中市近年產業的蓬勃發展與市政建設持續開發，吸引人口移入，平均每年以2萬人的速度在增加，其中社會增加每年平均1.2萬人，核吸效應明顯，至2018年總人口數達280.4萬人<sup>1</sup>，僅次於新北市，為全台第二位。

台中市老化指數<sup>2</sup>僅84.1，低於全國平均值的112.6，僅次於桃園，顯示人口年輕且勞動力充足。

## 城市能見度提升，國際營運業者進駐

知名科技大廠的持續擴廠帶來就業機會及所得的提升，民眾每人消費支出占所得比高達82.2%，為全台之冠，消費潛力可期。

因此越來越多的國際零售及旅館營運業者看好台中產業發展積極布局，包括2018年底甫開幕的台中港三井Outlet與2019年下半年將開幕的李方艾美酒店等，都為台中注入新氣象。

## 科技產業廊帶創造經濟產值及就業機會

積極打造台灣為智慧機械之都，以大肚山麓為產業發展中心向外輻射，建構完整中部產業廊帶。產業用地近期需求殷切，西屯、南屯、烏日、梧棲、大肚、潭子等區域的乙種工業區及廠房用地也成為製造業擴廠，以及物流業者進駐選擇之一。

企業的回流與擴廠帶動商用不動產需求增溫，加上企業對於辦公門面的升級與重視，頂級商辦群聚的七期新市政商圈最受企業主青睞，目前七期商圈平均租金已可達每坪新台幣1,050元(美金10每平方米)每月。

## 商用不動產需求持續增溫

人口移入、產業發展及交通建設等三大利多帶動不動產投資契機，壽險業與開發商積極於西屯區、南屯區與烏日區獵地。近三年土地交易熱絡頻繁，交易金額由2015年的168.5億元增為2018年的331.8億元，以西屯區、南屯區與烏日區開發商布局最為積極。2019年第一季土地成交金額已達195.1億元，居全台之冠。以經濟及商業重鎮的西屯區成交量高達101.7億元，佔整體金額的52.1%；最具代表的交易為豐邑建設大手筆斥資66.5億元買入商業用地。

備註: USD1 to NTD31.8 at the end of Q1 2019. <sup>1</sup>內政部統計處. <sup>2</sup>老化指數用於衡量一個區域人口老化的速度，計算方式=(65歲以上老年人口)/(14歲以下幼兒人口)

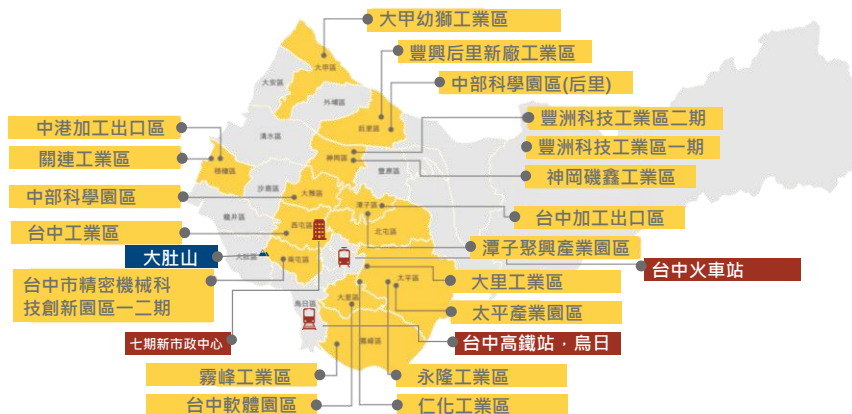
## 台灣第二大直轄市，交通及基礎建設完善，吸引人口移居

台中市位於台灣中部，地理位置優越除可透過高鐵快速抵達北高二期之外，亦為一個具備有海空雙港的直轄市，交通便利的優勢也進一步帶動當地產業發展，吸引人口移居。**台中市已經連續五年人口為正成長，平均每年增加2萬人，為六都之中成長第二位；至2018年底的總人口數達280.4萬人，為台灣人口數第二多城市。**

進一步分析人口成長的來源，近年社會增加比例大增，至2018年社會增加人數已達11,260人，遠高於自然增加，明顯看出城市移居的吸引力。

## 產業發展帶動工商及就業機會，指標企業及國際營運業者進駐

台中市擁有完整的產業聚落，以大肚山麓的中部科學園區、台中工業區與精密機械園區為中心，往西延伸至台中港一帶，往東輻射至后里、神岡與潭子等區域，串連起工具機、積體電路、精密機械、光電面板、自行車、航太等產業鏈，構築成大臺中產業走廊。**以中部科學園區為例，2018年廠商營運家數有196家，年營業額達7,248.8億元(美金228億元)**。而產業聚落的持續發展帶動當地工商登記家數及就業機會，工商登記由2014年的203,894家增至2018年的229,693家，平均每年增加6,450家；就業人數則由128.5萬人增加至132.5萬人。



資料來源: 台中市政府經發局

## 商辦與產業用地需求增溫

台中市辦公大樓主要分布於新市政商圈、臺灣大道沿線、文心路沿線等三大區域，大肚山產業廊帶的蓬勃發展間接帶動相關行業對於商辦的需求。此外，隨著產業發展走向廠、辦分離，以及企業對於空間升級的重視，辦公需求已轉至精華商圈、具門面與頂級物管服務的頂級商辦，以新市政商圈需求最強勁。目前該區辦公室量體約202,000坪(667,800平方米)，平均租金可達每坪新台幣1,050元(美金10每平方米)每月。指標商辦如豐邑市政都心廣場、親家T3大樓、鼎盛BHW、CBD時代廣場、聯聚中庸大廈最受企業青睞，租金可達每坪新台幣1,100至1,200元(美金10.5至11.4 每平方米) 每月。

依據最新出刊的2018中科統計年報，台積電持續於中科園區擴廠、美光記憶體於后里園區擴廠、日商安川電機投資中科研發中心等，以及永聯物流於烏日區打造面積約25,000坪(82,640平方米)之新穎物流倉儲中心，顯示整體投資環境已得到企業認同。

## 高消費意願與龐大商圈人口，增加零售市場發展潛力，新市政商圈貢獻最高零售營業額

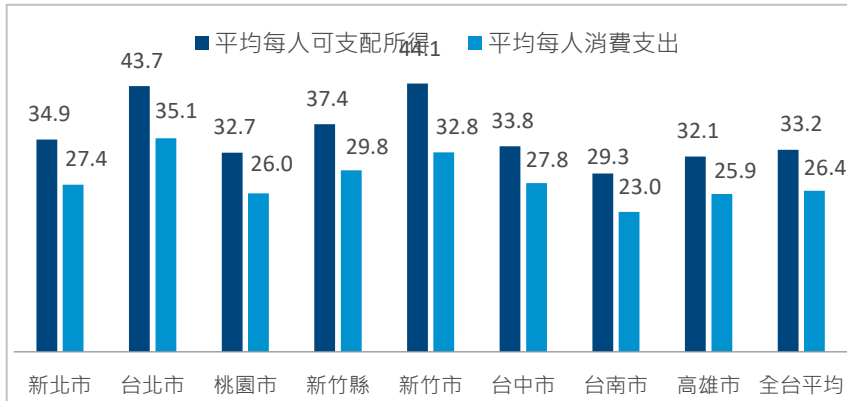
2017年底平均每人可支配所得已達33.8萬元(美金10,630元)，為台灣成長最快城市之一，平均每人消費支出為27.8萬元(美金8,740元)，次於首都台北市與高科技聚落的新竹縣/市，而**消費支出佔比高達82.2%，高於全國平均的79.7%，為全台之冠，顯示出當地居民高消費意願。**

此外，台中市商圈可輻射至彰化及南投兩縣市，總計中彰投地區總人口達457.6萬人，龐大消費人口提升開發利基。近年交通建設的持續讓零售往市區外發展，例如干城秀泰廣場及台中港三井Outlet，目前12家大型商業設施營業面積約240,000坪(793,380平方米)，市場規模逐年擴大，2018年營業額達600億元(美金18.9億元)，其中新市政商圈佔比約約55%。

## 豐富的自然及人文觀光資源吸引大批遊客造訪，旅客人次為全台第二位

台中市富含自然生態與人文歷史的觀光資源，包含自然山水、歷史古蹟活化資產、人文特產及美食、夜市文化等，吸引大批遊客造訪，**遊客人數逐年成長，近五年來平均每年有4,000萬人次造訪，旅客人次為全台第二，僅次於新北市。**以往台中市旅館皆為國內品牌，近年已吸引國際品牌進駐，包括已營運的智選假日飯店、千禧酒店、萬楓酒店、興建中的艾美酒店與洲際飯店等，預計將掀起一波高端飯店話題。

2017年台灣六都消費力比較 (新台幣萬元)



資料來源: 內政部主計處 · Colliers International彙整

## 人口、產業及交通等三大利多增強不動產開發信心

台中市為台灣中部經濟中心，有交通優勢及產業廊帶支撐，核吸效應明顯，人口快速的移入及產業的穩定發展使得開發商獵地儲備土地，土地交易量年年攀升。

近三年土地交易金額由2015年的168.5億元(美金5.3億元)成長至2018年的331.8億元(美金10.4億元)，其中西屯區與南屯區有產業用地及移居人口的帶動，土地交易最為熱絡，每年交易佔比為整體之40%；值得注意的是，烏日區因在2015~2016年高鐵局土地標售，並有壽險業與開發商進駐，推升該區交易熱度。

2015~2018年前五大主要重大土地交易

交易標的	買方	面積(坪)	使用分區	金額(億元)	交易時間
西屯區何厝段	國泰人壽	3261	商業	76.6	2018 Q4
烏日區新高鐵段	興富發	7656	商業	40.0	2018 Q3
南屯區豐功段	興富發	1252	商業	26.7	2018 Q4
西屯區中正段	潤隆建設	1480	商業	23.3	2016 Q4
北屯區太原段	總太地產	12097	住宅	23.0	2016 Q4

資料來源: 公開資訊觀測站 · Colliers International彙整

## 開發商與製造業搶進，推升單季交易金額至259.8億元

延續2018年用地需求熱絡趨勢，2019年第一季不動產投資金額達259.8億元(美金8.2億元)，其中商用不動產交易達64.7億元(美金2.0億元)，製造業擴廠需求、物流業者進駐及台商產能回移等自用型買家積極出手，推升本季工業類不動產交易金額至53.9億元(美金1.7億元)，佔整體的83.4%；前三宗大型交易案例包含大立光斥資28.1億元(美金8,840萬元)購買台中工業區廠房、台灣美光記憶體以5.3億元(美金1,670萬元)買入中科后里園區廠房，及全聯以10.8億元(美金3,400萬元)購置梧棲區廠房興建物流中心。

本季土地成交金額高達195.1億元(美金6.1億元)，為全台之冠，主要是開發商進場補充土地原料、本地電子製造業擴廠及產能回移，以及國有地標售熱度提高所致。類型上來看本季已不再是住宅用地一枝獨秀，商用土地(含商業區及工業區)交易金額達114.4億元(美金3.6億元)，住宅用地為80.6億元(美金2.5億元)，顯示出台中市對於產業用地需求殷切，也使開發商轉向商用不動產開發，前三宗代表案例包含豐邑建設與興富發建設分別斥資66.5億元(美金2.1億元)與14.6億元(美金4,590萬元)購入七期土地，及全家超商以14.1億元(美金4,430萬元)購買大肚區工業地興建物流中心。

## 七期新市政商圈與車站商圈為兩大投資亮點，外圍區域的產業用地亦具投資機會

位於西屯區的七期新市政商圈豪宅、頂級商辦與零售商場林立，並有秋紅谷與大都會歌劇院等公共景觀，市場發展成熟，土地具立即開發效益，為商用不動產投資最保值抗跌的區域，土地交易及辦公室租賃活絡，且鄰近產業園區，為企業進駐辦公商圈之首選。

車站商圈為台中最早期發源地，因經濟活動及人口的西移，曾面臨區域沒落危機，近年因有大車站計畫(鐵道文化園區BOT案、鐵路高架化及車站改建)、台糖湖濱生態園區、綠川及柳川水岸景觀整治等計畫逐漸完善，吸引秀泰廣場與國際連鎖酒店進駐，活絡舊城商圈，而三井預計開設的Lalaport親子購物廣場，更將為本區商業開發持續注入活水，可望使本區成為兼備古蹟、文創、遊憩、購物等複合功能的舊城再生典範。

中美貿易隱憂可能會加速台商產能回移規模與速度，根據經濟部投審會資料顯示，目前已有52家廠商審核通過回台投資案，產業用地需求殷切。除了台中工業區、中科園區、精密機械園區等外，都市外圍的烏日、梧棲、大肚、潭子等區域的乙種工業區及廠房用地也成為電子製造業擴廠，以及物流業者進駐選擇之一。

## Primary Authors:

### Eileen Liang

Director | Research | Taiwan

+886 8722 8601

[eileen.liang@colliers.com](mailto:eileen.liang@colliers.com)

## Contributors:

### Andrew Haskins

Executive Director | Research | Asia

+852 2822 0511

[andrew.haskins@colliers.com](mailto:andrew.haskins@colliers.com)

## For further information, please contact:

### Andrew Liu

Managing Director | Taiwan

+886 2 8722 8600

[andrew.liu@colliers.com](mailto:andrew.liu@colliers.com)

### Amanda Yang

Senior Executive Director | Office Services & Industrial Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

[amanda.yang@colliers.com](mailto:amanda.yang@colliers.com)

### Derek Huang

Executive Director | Capital Market & Investment Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

[derek.huang@colliers.com](mailto:derek.huang@colliers.com)

### Carrie Chan

Senior Director | Valuation & Advisory Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

[carrie.chan@colliers.com](mailto:carrie.chan@colliers.com)

### Brian Yu

Director | Retail Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

[brian.yu@colliers.com](mailto:brian.yu@colliers.com)

### Steven Kao

Director | Real Estate Management Services | Taiwan

+886 2 8722 8600

[steven.kao@colliers.com](mailto:steven.kao@colliers.com)

### 關於高力國際

高力國際集團公司（納斯達克證券交易所及多倫多證券交易所股票代碼：CIGI）是行業頂尖的全球房地產服務公司，在全球68個國家擁有超過14,000名專業人員。高力國際致力於向世界各地的房地產用戶、業主及投資者提供專家建議和服務以最大化其物業價值。高力由一支經驗豐富、持有超過40%股權的領導團隊領導，在過去20多年裡為股東們實現了行業領先的投資效益。2018年高力國際錄得企業營業收入28億美元（若包含聯營公司則為33億美元），管理著超過260億美元的資產。

For the latest news from Colliers, visit our [website](#) or follow us on

### 版權所有© 2019 高力國際

本報告中所包含的資訊均具有可靠來源。我們已採取一切合理的努力確保資訊的準確性，但我們無法完全保證資訊準確。對於任何可能不準確的資訊，我們不承擔任何責任。建議讀者在根據本報告中的任何材料採取行動之前，先諮詢專業顧問

