



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

# 中美貿易戰：台灣商用不動產啟示與契機

## Summary & Recommendations

中美貿易紛爭更加劇烈，影響以代工業為主的大陸台商甚鉅，而台灣政府為引導資金回台，也陸續推出優惠及輔導方案，台商將重新布局全球生產基地，可望創造出台灣商用不動產在新一波契機。

工業不動產所受影響最直接且最快速，中美貿易紛爭以來市場交易熱絡；在台商思考重新調整產能布局帶動下，應於既有科技聚落的新北、桃園、新竹、台中、台南與高雄等處先儲備工業用地。

台商回流可望同步帶動的上下游產業鏈回移，辦公大樓及廠辦需求將增溫。

近幾年來台灣商務旅客流失嚴重，若台商回台投資如實到位，可望帶動新一波的商務住宿需求。

民間投資可望創造就業機會，提升民眾消費能力與消費意願，帶動另一波零售新商機。

## 影響台灣的中美貿易戰：美國對中國輸美產品課徵關稅

### 2018.07 關稅25%

818項產品  
機械設備、電機設備、醫療器材、汽機車、飛機船舶、化學品

**340億美元**

### 2018.08 關稅25%

279項產品  
半導體、電子電機產品、塑膠及製品、工業機械等


**160億美元**


### 2019.05 關稅25%


消費性家庭用品(網路數據機、路由器、印刷電路板、家具、吸塵器和照明產品)、包飾配件、汽車輪胎等


**2,000億美元**

## 大陸台商主要受影響的五大類產業

 電腦電子及光學製品業

 機械設備業

 電子零組件業

 電力設備及配備業

 家具業

資料來源：經濟部國貿局 <https://www.trade.gov.tw/Pages/List.aspx?nodeID=2880>

中美貿易紛爭始於2017年8月，依據美國商務部所公布的三階段美國301課稅清單顯示，可能受衝擊的前十大產業包含電腦電子及光學製品(含網路通訊設備/電腦周邊設備/量測及導航設備等)、電力設備及配備(照明器具/家用電器製造等)、機械設備、家具製造、電子零組件、汽車及零件、金屬製品、塑膠製品、皮革毛皮及製品、化學原材料等十大類；而台灣在中國大陸設廠佔比最重的資通訊產品如手機、平板、電腦等產業，目前則尚未在課稅清單中。

台灣主要經濟驅動力為進出口貿易，今年因貿易紛擾致使外貿表現不佳，依財政部統計處所公布資料，出口額由2018年5月的9,082.3億元(291.1億美元)，降至2019年5月的8,648.6億元(277.2億美元)，其中以電子零組件、基本金屬及其製品、化學品、塑橡膠及其製品減少幅度較大<sup>1</sup>。在全球景氣不明及2020年台灣總統大選議題干擾下，Oxford Economics 下修2019年經濟成長率至1.5%<sup>2</sup>。

在不動產市場方面，因受到台灣國內企業擴張及大陸台商產能回移的帶動下，2019年1-5月不動產市場蓬勃發展，總計商用不動產成交金額達510.8億元(16.4億美元)<sup>3</sup>，土地交易金額更高達1,209.6億元(38.8億美元)，遠勝於歷年同期水準。在預期政府將釋出更多獎勵及優惠吸引廠商回台的激勵下，2019年全年不動產(含商用不動產及土地)投資金額可能上看2,500億元(80億美元)。

備註：USD1 to NTD31.2 at the end of May 2019

1. 資料來源：財政部統計處。2. 資料來源：<https://www.oxfordeconomics.com/asian-cities-and-regional-forecasts>  
3. 商用不動產係指辦公室、工業地產、零售及旅館等。

## 資金開始回流，可望重新創造產業聚落帶動就業

近十年來台灣資金流出遠甚於資金流入<sup>4</sup>，而在2017年8月中美貿易戰開始後，資金流向出現明顯轉變，自2018年第三季起，資金流入高於資金流出，第四季資金淨流入達新台幣18.6億元(6000萬美元)，為外來資金進入台灣佐證之一。

為了鼓勵更多台商回台投資及設點擴廠，政府陸續端出三大方案<sup>5</sup>，除了提供足夠產業用地供廠商使用之外，也給予優惠稅率吸引海外資金回流台灣設廠。為因應中美貿易戰，大批廠商重新布局全球生產線基地。依據經濟部最新統計，至2019年5月為止，已有69家廠商透過「歡迎台商回台投資方案」申請設廠且審核通過，預計投資金額高達新台幣3,690億元(118.3億美元)<sup>6</sup>，廠商類型涵蓋電子零組件、精密機械、自行車、通訊設備、橡膠製品製造等。值得思考的是，目前多數的大陸台商以勞力密集居多，由於台灣土地及勞力供給有限，回流之大陸台商不應走回傳統的勞力密集式工業製造，而是應致力於設備升級及自動化，生產高附加價值產品。因此，若前述台商回流資金如期到位，以有限的土地資源提升最大產能，搭配「工業區立體化更新方案」的實施，回流台商之工廠風貌將有別於以往，可望形成新的高階智慧產業聚落。

## 工業不動產交易比重大幅提升，購廠與買地皆然

此波貿易戰推升台灣工業不動產(含廠房及廠辦)的需求，觀察2011至2019年1-5月全台商用不動產，工業不動產交易佔比在2011至2016年間約20~40%；2017年開始，受到製造業自用擴廠需求，以及後續因中美貿易戰所帶動電子類製造業的大陸台商在2018年回移部分產能，帶動閒置已久的工業廠房趁機釋出，推升整體交易量，工業不動產交易佔比更是拉高至5成以上。其中，具有科技產業聚落的桃園、新竹、台中與高雄最受買家青睞，許多科技大廠紛紛在此購廠，包括2018年廣達斥資42.8億元(1.4億美元)購入桃園華亞科廠房，以及2019年陸續有大立光、台灣美光半導體、華碩、台達電分別於台中、新北、桃園購置廠房。

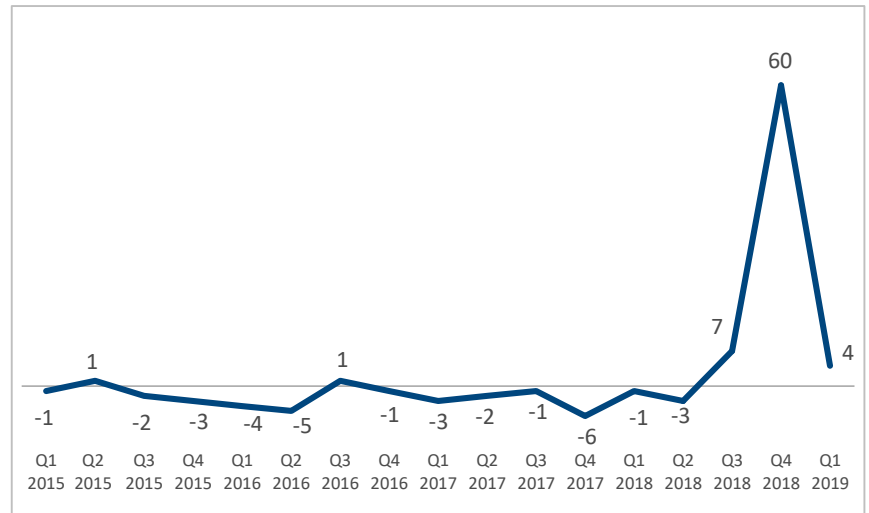
自2017年8月中美貿易戰以來，廠商除了收購現有廠房立即投入生產外，亦有大批廠商選擇購買土地新建廠房，因此也推升全台土地交易量。其中包括台達電2018年以20.4億元(6,538.5萬美元)購買桃園中壢區土地、台達電斥資10億元(3,205.1萬美元)購入台北市內科土地興建研發大樓、台郡科技與國巨分別以16.7億元(5,352.6萬美元)與7.9億元(2,532.1萬美元)買入高雄工業區土地、大立光以8.1億元(2,596.2萬美元)購買中科土地。

4. 資料來源：中央銀行國際收支資本帳統計。

5. 三大方案係指「歡迎台商回台投資方案」、「工業區立體化更新方案」與「境外資金匯回條例草案」。

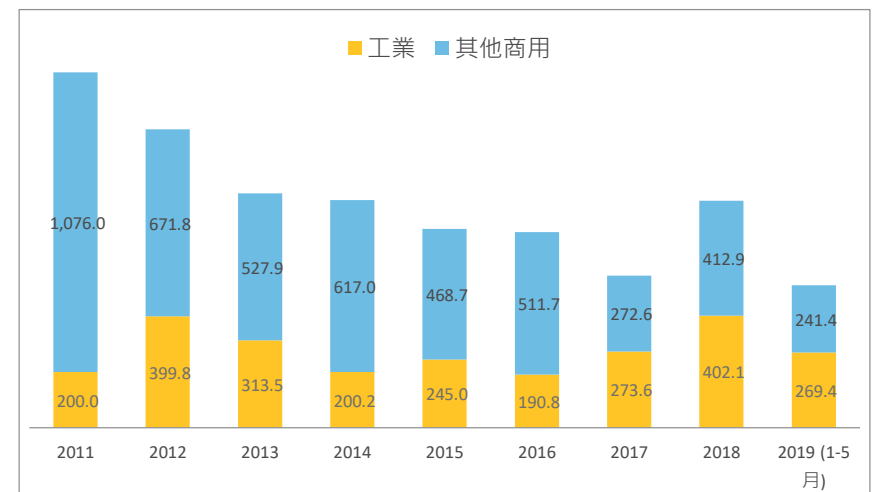
6. 截錄至經濟部所公布至5月底之新聞資料。

台灣2015年第一季至2019年第一季 國際資金淨流入(百萬美元)



資料來源：中央銀行 <https://cpx.cbc.gov.tw/Data/DataMain/?pfilename=BPF2Q01.px>

2011年至2019年1-5月工業不動產交易額(億元)



資料來源：公開資訊觀測站，高力國際整理

## 台灣商用不動產之契機



### 工業用地

自用型製造業廠商應先儲備，以佔先機

工業不動產是最直接受貿易戰影響的產品，近期製造業獵地與擴廠積極，反映在工業不動產成交金額上；貿易戰接下來的走向也將主導大陸台商回移速度及工業不動產交易熱度。下波美國對大陸輸美產品的關稅提高，將影響中國手機、筆電與平板等消費性電子產品甚鉅，而這些正是大陸台商在大陸生產的最大主力產品，可能導致更多台商回台尋找產業用地，尤其是既有科技聚落的新北、桃園、新竹、台中、台南與高雄等地，自用型製造業廠商應先儲備工業用地，以佔先機。

為吸引台商資金回台，若「境外資金匯回條例草案」能於6月底前通過實施，該法案允許匯回資金用於購買或興建供企業自用之不動產，可望進一步推升產業用地需求。惟政府應研擬配套措施，追蹤匯回資金確實應用於自用型不動產，以避免流於不動產炒作，失了政府美意。



### 零售

台商回流到位帶動就業與消費，將掀另一波榮景

當前台灣都會區零售業市場低迷表現不佳而顯現疲弱，此由眾多精華區店面的閒置可見一斑。零售市場表現與民眾消費意願息息相關，而民眾消費意願又與其消費能力有關。若此波台商回流如實到位，新建廠房創造更多就業機會，提升民眾的消費能力與消費意願，將帶動另一波零售業新商機。

若此，我們預期台灣零售不動產將會有新一輪的榮景，對於想於未來有擴張計畫的零售業廠商或投資人，此時應該是逢低買進的好時機。



### 辦公/廠辦

需求外溢將使內科、南港、大直與新北市受惠

除了工業不動產所受影響最為直接外，我們預期此波廠商回流可能帶動上下游產業鏈在台擴張或尋找新辦公據點；甚至國際科技大廠也加重在台布局，例如GOOGLE承租新北板橋遠東通訊園區萬坪廠辦空間、Facebook搬遷至台北南山廣場等，都是增溫辦公室需求的實際案例。

由於台北市中心辦公大樓平均空置率僅5.0%，且在2023年前新增供給有限，在此情況下，需求將外溢至交通可及性高且鄰近市中心的台北市內科、南港與大直等區域內的辦公及廠辦大樓；此外，位於北部產業廊帶上的汐止、板橋、中和與永和等地，將有大量供給釋出，惟在供給龐大壓力下，除了去化時間將拉長之外，租金與售價可能較難有大幅度成長。



### 旅館

商務旅客回溫可望帶動商務旅館表現，投資報酬可期

觀光局統計資料顯示，來台旅客人次逐年成長，自2011年開始有明顯成長，2015年起均維持在每年1,000萬人次以上<sup>7</sup>，也讓全台觀光旅館供給量大幅提升，由2015年的27,691間房成長至2018年的29,722間房<sup>8</sup>。然而，旅客人次成長幅度不及供給釋出速度，平均住房率並未同步上揚，反而由69.6%下降至63.3%；平均房價也由每日3,789元(121美元)微幅下滑至每日3,741元(119美元)<sup>9</sup>。分析此一原因主要來自於商務客(含商務洽公、會議及展覽)來台旅次衰退明顯，至2018年已降至82.9萬人次，佔比下滑至7.5%。

此波台商回流投資若能如期落實，可望大幅引進來台商務洽公及舉辦國際會議展覽人次，推升商務住宿需求，台北市、新北市、桃園市、新竹縣市、台中市、台南市與高雄市等區域的商務型旅館將受惠。

7、8、9.資料來源：交通部觀光局統計資料庫。

## 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

