

台灣商用不動產的投資機會

Paul Lee Director | Research | Taipei

2018年上半年台灣的商用不動產交易數量增加，使成交金額達到新台幣 390 億元(1,279 百萬美元)，但政府政策干預及要求報酬率提高等因素使傳統上的主要投資者--金融保險業對投資商用不動產抱持謹慎態度。建議投資人關注台北市政府計劃興建之東環段捷運線對內湖區舊宗段與潭美段不動產所帶來之效益。

自用型買家進場使台灣商用不動產成交金額回溫

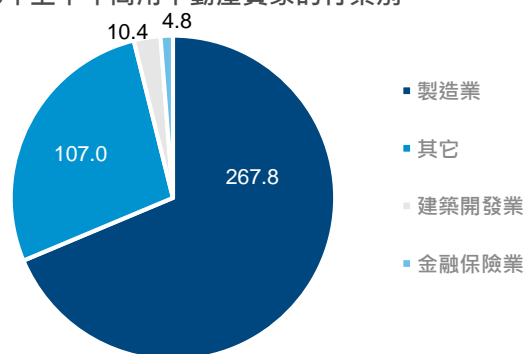
2017年台灣商用不動產的成交金額新台幣 546 億元(1,790 百萬美元)，係過去十年最低值。2018年上半年台灣的商用不動產交易數量增加，使成交金額達到新台幣 390 億元(1,279 百萬美元)，分別較 2017 年同期與下半年增加 117%與 7%。

自用型買家購買廠辦大樓做為辦公處所係支撐近年商用不動產市場成交金額的重要力量。以 2018 年上半年來看，最大筆交易為台塑集團旗下四家關係企業，包括台灣塑膠

工業公司、南亞塑膠工業公司、台灣化學纖維公司與台塑石化公司共同花費新台幣 187 億元(613 百萬美元)購買 30,731 坪(101,412 平方公尺)的台北企業總部大樓。該筆交易創下單一廠辦大樓交易金額最高的歷史記錄。

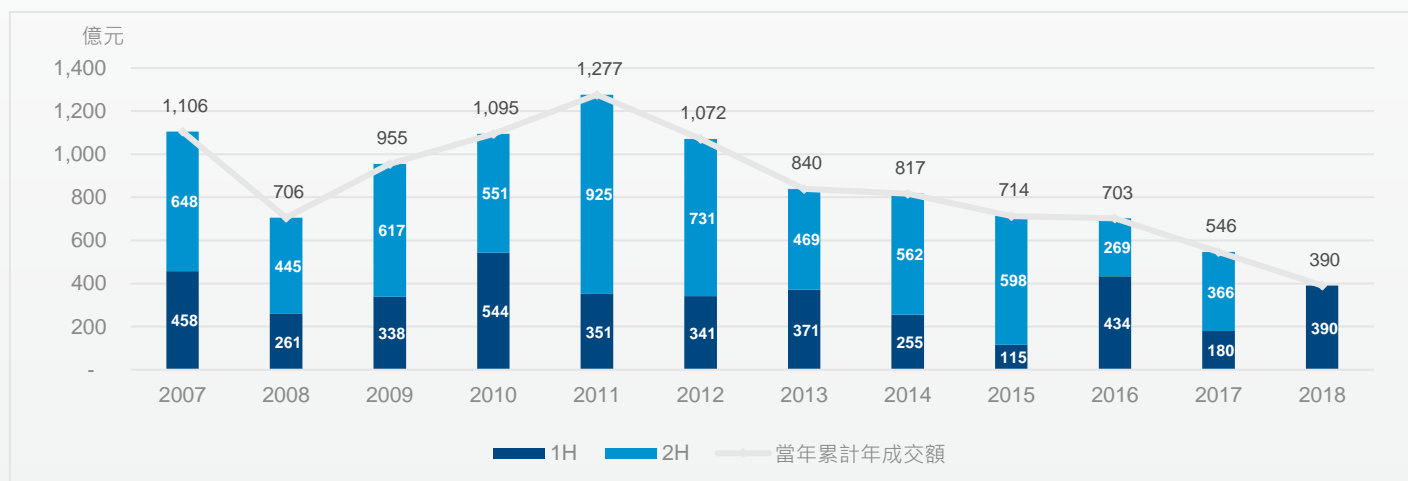
台北企業總部大樓的交易個案使製造業在 2018 年上半年購買商用不動產的總金額達到新台幣 267.8 億元(878 百萬美元)，也使廠辦類不動產的交易金額達到新台幣 298.9 億元(980 百萬美元)。值得一提的是，十年來首檔募集成功的不動產投資信託基金--圓滿一號已於 2018 年上半年順利發行，並運用募得資金購買台南 Focus 時尚流行館與新北市板信銀行家大樓，購買金額分別為新台幣 17.7 億元(58 百萬美元)與 11.8 億元(38.7 百萬美元)。

2018年上半年商用不動產買家的行業別



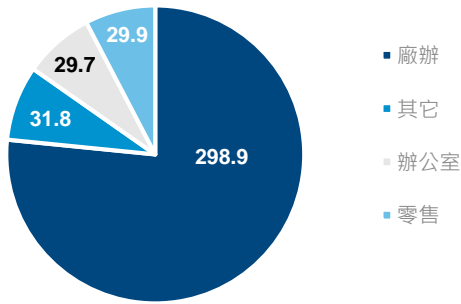
資料來源：高力國際

圖一：歷年台灣商用不動產成交金額



資料來源：高力國際

2018年上半年成交的商用不動產類型

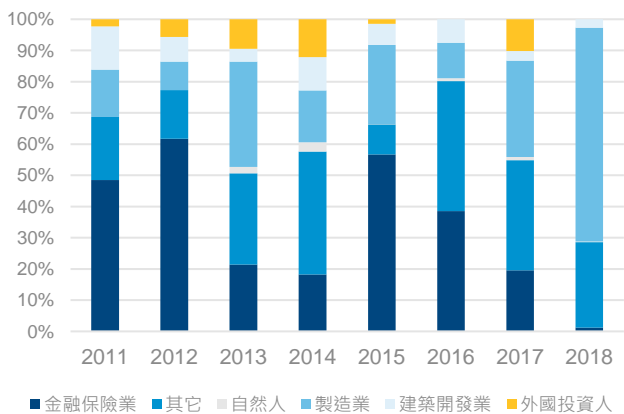


資料來源：高力國際

金融保險業對投資商用不動產抱持謹慎態度

2018 上半年金融保險業者中，只有國泰人壽保險公司花費新台幣 4.8 億元(15.7 百萬美元)在基隆市購買自用店面，使金融保險業購買金額僅佔商用不動產成交總額的 1.2%。與往年相較，金融保險業在 2018 年上半年的商用不動產投資佔比明顯下降。

歷年商用不動產買家的行業別

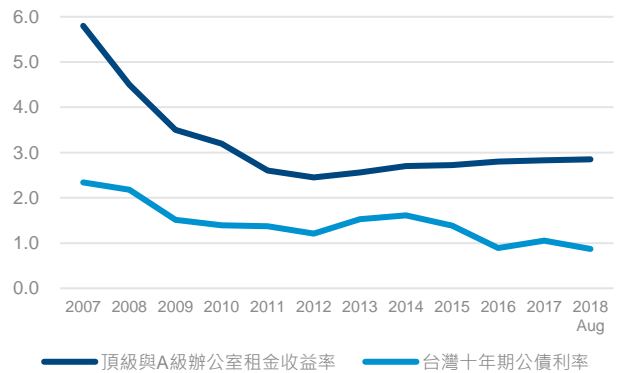


資料來源：高力國際

金融保險業對投資商用不動產抱持謹慎態度的主要原因包括：

- 政府鼓勵保險公司將資金投入股票市場；
- 保險公司投資不動產仍受 2012 年發佈的「金八條」限制；
- 台灣的商用不動產租金報酬率目前處於歷史低檔。在美國明確的升息趨勢且各界普遍預期台灣 2018 年年底前也將升息的情況下，保險公司隨之提高投資商用不動產的要求報酬率；

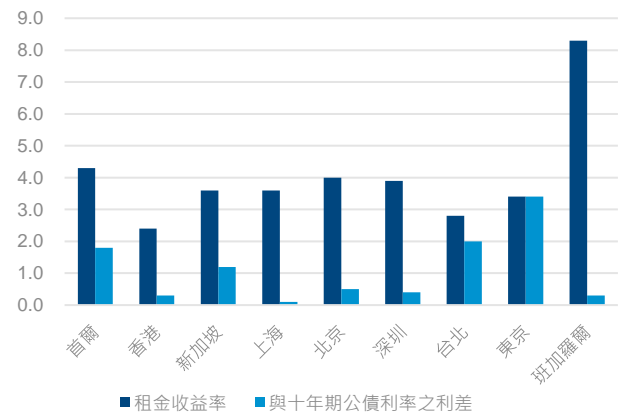
歷年台北市辦公室租金收益率與十年期政府公債利率走勢



資料來源：中央銀行、高力國際

因此，儘管台北市頂級與 A 級辦公室的租金收益率與台灣十年期公債利率的利差，在亞洲主要城市中名列前茅，仍然不見保險公司大舉購買商用不動產。

亞洲主要城市租金收益率及其與十年期公債殖利率的利差



註：除台北外，各城市的租金收益率係指淨收益率

資料來源：高力國際、彭博，截至 2018 年 7 月 5 日

由於美中貿易衝突升高不利於國際經濟成長，且將連帶影響台灣的經濟成長表現，使業界對中央銀行在 2018 年年底前的升息預期產生鬆動，進而使十年期政府公債利率下降到 0.9% 以下，係 2016 年十月以來的最低值。另一方面，2018 年以來台幣趨貶且國際油價維持高檔對國內物價穩定產生不利影響，一旦通貨膨脹率觸及 2% 臨界點，將促使中央銀行必須升息。持續低利率的環境對商用不動產投資係正面的。

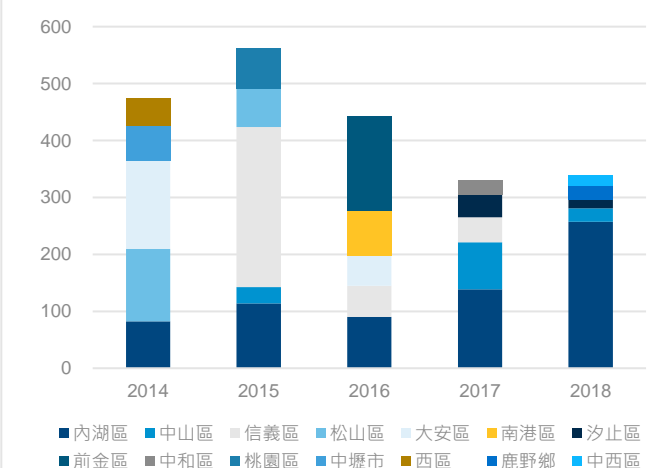
內湖區舊宗段與潭美段將受惠於計 劃興建之東環段捷運線

台北市政府 2018 年四月宣佈進行捷運東環段的可行性研究，以串聯文湖線、松山線、板南線及信義線，並與規劃中的環狀線北環段及南環段銜接，提供轉乘服務。預計東環段興建完成後，可大幅改善內湖區的交通狀況。

據統計，台北市內湖區係 2014 年以來唯一每年名列商用不動產前五大交易熱區的行政區，且成交的資產主要座落在內湖科技園區內。

內湖科技園區分為西湖段、文德段、舊宗段與潭美段。由於缺乏大眾運輸工具等因素，目前舊宗段、潭美段的商用不動產買賣單價與租金水準，較西湖段低了約 30%；預計東環段通車後，目前沒有捷運系統經過的內湖區舊宗段與潭美段將受益最大，使前述之價差縮小到 15%以內。

歷年商用不動產的前五大交易熱區



資料來源：高力國際

表一：2018 年上半年前十大商用不動產交易

大樓名稱	買受人	座落	面積 (坪)	交易金額 (億元)
台北企業總部園區	台灣塑膠公司、南亞塑膠股公司、台灣化學纖維公司與台塑石化公司	台北市	30,731	187.0
倫敦科技總部	友立實業公司	台北市	7,104	27.7
綺麗渡假村	洄瀾有線電視公司	台東縣	8,643	24.0
麗寶內湖總部大樓	創見資訊公司	台北市	7,234	23.7
台南 Focus 時尚流行館	圓滿一號 REITs	台南市	9,942	17.7
板信銀行家大樓	圓滿一號 REITs	新北市	3,898	11.8
NEO ONE 大未來企業總部	源牲股份有限公司	台北市	2,126	9.7
台北時代廣場	財團法人看見台灣基金會	台北市	904	9.3
泰博科技大樓	東遠精技工業公司	新北市	2,950	8.2
蘆竹廠辦	德微科技公司	桃園市	4,811	7.8

資料來源：高力國際

For more information:

Andrew Liu

Managing Director | Taiwan

andrew.liu@colliers.com

Derek Huang

Executive Director | Capital Markets and Investment Services

derek.huang@colliers.com

Paul Lee

Director | Research

paul.lee@colliers.com

Copyright © 2018 Colliers International.

The information contained herein has been obtained from sources deemed reliable. While every reasonable effort has been made to ensure its accuracy, we cannot guarantee it. No responsibility is assumed for any inaccuracies. Readers are encouraged to consult their professional advisors prior to acting on any of the material contained in this report.



Accelerating success.