

多元投資季刊

2023年 第一季





目錄

序文	2
不可忽視的PPP商機 – 促參2.0新時代的來臨	3
淨零碳排政策發酵 再生能源市場投資新契機	7
全球央行升升不息 商用不動產及 土地交易兩樣情	11
關於我們	17



序文

親愛的客戶及讀者大家好，普華(PwC)深耕國內財務顧問市場多年，致力於培養專業的顧問團隊，以滿足客戶在不同產業、領域、不同階段的財務顧問需求。在2000年初的本土金融風暴期間，普華率先自國外PwC引進不良債權包裹及標售服務，在後續幾年協助國內金融機構標售超過新台幣1兆元之不良債權；緊接著，政府接管了經營不善的問題金融機構，普華又導入good bank-bad bank切割模式，協助金融重建基金處理了7家被接管銀行；之後，普華也採取類似模式、協助保險安定基金以最小賠付的方式完成3家問題壽險公司的退場；接下來，普華全力發展併購顧問服務，已連續多年在彭博資訊統計的併購顧問排行榜上名列前茅；在2019年，為因應客戶多元之服務需求，普華進一步以併購方式成立不動產商仲團隊，提供客戶更完整之專業服務。

自從新冠疫情爆發以來，由於防疫封城、供應鏈危機、地緣政治風險以及俄烏戰爭帶來的種種影響，造成2021下半年起世界各國物價全面上漲，也導致各國央行紛紛採取調升利率的緊縮貨幣政策來因應通貨膨脹。影響所及，2022年全球股市及債市同步下跌，使得傳統以「股、債」搭配之投資組合策略遭受雙重熊市的打擊，不僅無法帶給投資人預期的報酬、其風險分散的效果亦大打折扣。

此時，如何在投資組合當中納入與股、債走勢脫鉤的投資標的，以有效提高報酬、降低風險，就成為廣大企業、機構投資者及保險公司的共同挑戰，而具備此種特性之投資標的我們通稱為「多元投資或另類投資(Alternative Investments)」。有鑑於市場需求，普華乃鎖定多元投資中的三項重點領域：不動產、再生能源及基礎建設，提供完整的市場諮詢與顧問服務，並且從2023年第一季開始、以季刊的方式發表我們對這三大市場的觀察及相關統計數據，以滿足客戶之所需。

在本期的創刊號當中，我們將回顧2022年這三大多元投資市場的主流趨勢、交易情形、重要議題及法規更新、以及我們對2023年之市場展望，希望讓眾多客戶及讀者對多元投資市場有更進一步的瞭解。最後，若您有任何多元投資之服務需求或意見指教，也歡迎與我們連絡，謝謝！



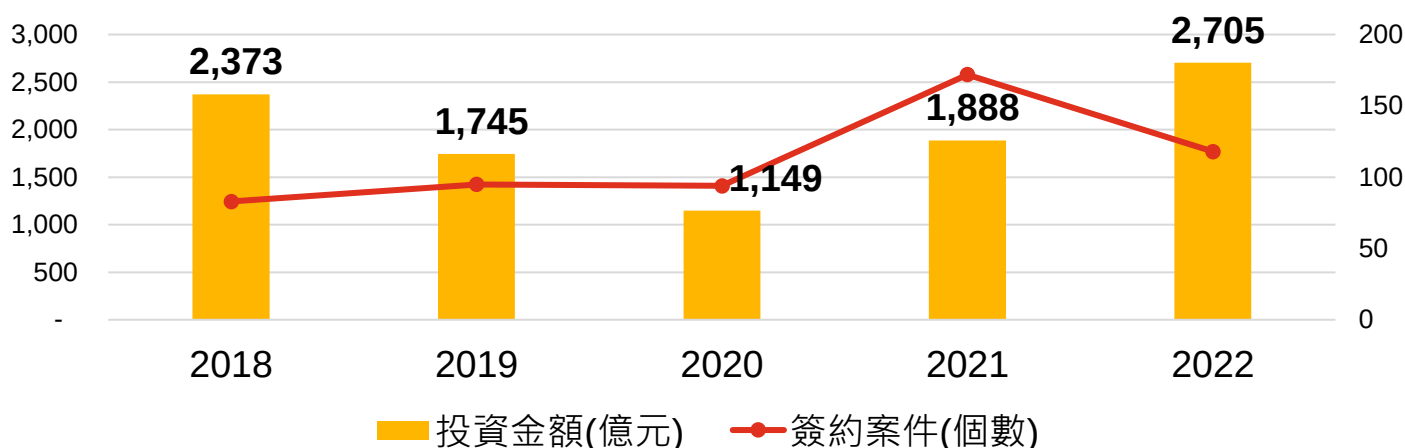
普華國際財務顧問公司 董事長
普華國際不動產公司 董事長



不可忽視的PPP商機－促參2.0新時代的來臨

在財政部促參司的積極推動下，2022年民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)之招商成果特別突出。促參司統計，2022年依促參法及其他法令辦理的民參案共計已簽約118件、投資額約新臺幣(下同)2,705 億元，創下歷史紀錄。

歷年已簽約促參案件數及投資金額



資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

經分析，2022年最為市場關注的大型投資案包括下列四大產業類別：

- 1. 衛生醫療：**主要包括2件醫院的新投資案，其中「臺中老人復健醫院BOT案」投資金額157億元，為難得之大型投資民參案；另一筆「瑞芳醫院BOT案」則由仁寶電腦得標，展現電子業跨足醫療體系的新趨勢。這些成功招商案件顯示，在台灣逐步邁入老年化社會的演變上，醫療類型開發案已吸引投資者的目光。
- 2. 水利設施：**主要為兩件再生水投資案共88億元。其中桃園北區再生水BTO案主要供應中油、亞東石化、南亞、台灣美光、穩懋半導體及華亞園區等高科技業之工業用水；而高雄岡山橋頭再生水BTO案則規劃供應台積電於楠梓產業園區未來新廠之用水。

3. **環保設施**：主要為2筆焚化廠的投資案共86億元。其中臺南市城西垃圾焚化廠規畫投資金額達72億，是近年來少見以BOT模式推出之焚化廠案，相較於其他焚化廠規畫ROT模式之整建，BOT興建新廠之規劃投資金額明顯較大。
4. **多元文創開發**：無論是文教場所、停車場以及觀光遊憩等設施，與文化創意之商業開發相結合，都是近年民間參與投資的主流模式之一。目前仍在招商的案件中，也多有此類結合文創、觀光遊憩功能的文教設施或停車設施開發案。其中一個原因，是此類民參案之主業開發自償率往往不足，故需搭配商場、遊憩等附屬事業開發，以提高民間投資誘因。

2022年 BOT/BTO/ROT 截標之大型案件

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	得標人
1	臺中市立老人復健綜合醫院BOT案	157	衛生醫療	中國醫藥大學
2	基隆市長照園區BOT案	19	衛生醫療	流標
3	新北瑞芳醫療設施大樓BOT+BTO案	9	衛生醫療	仁寶電腦
4	桃園北區再生水BTO案	47	水利設施	日勝生中鼎聯盟
5	高雄市岡山橋頭再生水廠BTO案	41	水利設施	欣達環工
6	臺南市城西垃圾焚化廠BOT案	72	環保	欣達環工
7	新北八里垃圾焚化廠ROT案	14	環保	達和環保服務
8	臺北大學產學合作中心及校友會館BOT案	50	文教設施	宏匯民生聯盟
9	臺北市生態主題園區 (BOT/OT)	32	文教設施	審查中
10	臺南市安平遊艇泊區民間自提BOT案	41	農業設施	審查中

公告中之大型案件

案件名稱	公告截止日	投資金額	產業類型
臺中市市31公有市場用地BOT案	112/03/01	7.7億元	商業設施
臺北大學特定區停二用地BOT案	112/03/08	未揭露(總面積4.8萬平方米樓地板之商業及停車位開發)	交通建設
屏東縣大鵬灣國際觀光遊憩設施BOT案	112/03/10	5億元	觀光遊憩

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

重要政策法規最新動向

促參法近期迎來重大改革，稱為促參2.0的促參法，業已於2022年12月2日由立法院三讀通過，並已由總統公布生效實施。本次修法主要有下列三大方向，預計將對促參公共建設投資市場，帶來變化與商機。

1. 適用促參法之類型：

- 新增影視音設施、綠能設施、資源循環再利用及數位建設：新增適用促參法之建設類型，預期可擴大促參法運用之範圍而能帶動促參市場之成長；惟相關各新增項目之定義及範圍尚需修正促參法細則，且須報經行政院核定，預期須待2023年中修正完成。
- 促參法第八條，原條文由「新建」修正為「興建」：舊法促參類型，不論是BOT、BTO或BOO等類型，皆須是新建的建設，而新法通過後，如焚化廠修建，即可適用促參法BTO或BOO模式，亦有助於擴大促參法之適用情況。

2. 政府購買公共服務(有償PPP)：

- 明訂主辦機關得於營運期間，有償取得其公共服務之全部或一部：新法明定可由政府有償付費，而取得該公共服務。預估此項政府付費模式的明訂，將使得財政利用更有彈性、公共建設透過民間參與更易於推行。預期將對促參法案件的推行與設計，有重大改變，大幅增加公共建設投資市場之商機。
- 政府購買公共服務模式，於國際實務中，政府之有償給付常是專案預期收入來源的大宗，而有償給付之數額也常與服務之提供品質進行連結，專案公司之經營也能從市場風險轉換為內部服務品質提供之風險。
- 依新法規定採用有償取得公共服務的案件，尚須經政策評估，該評估辦法《政府有償取得公共服務評估辦法》尚待促參司對外預告及蒐集外界意見後，預計2023年第一季完成對外公告實施。

3. 履約爭議調解：

- 新增履約爭議調解會制度，廠商申請履約爭議調解會調解，除契約另有約定外，機關不得拒絕；並規範「先調後仲」條款，經履約爭議調解會提出調解建議，因機關不同意致調解不成立者，廠商可以透過仲裁方式解決爭議。
- 相較於訴訟為三級三審，一旦進入訴訟往往至少數年以上始能完結確定，本次修法提供廠商透過仲裁解決爭議的機會，仲裁依法應於六至九個月做成判斷定案，有助於降低廠商於投資促參案件的爭訟風險。

基礎建設投資展望

三大產業趨勢向上，預料仍有機會引領風騷

- 1. 衛生醫療：**面對台灣進入高齡化社會，不論是醫療或是長照需求，皆有其市場需求，預期未來仍會有新案推出。其中指標大案將為曾經流標而修正規劃再推出的「新北市銀新未來城興建營運移轉案」，預計投資金額55億元。對於醫療長照產業有佈局興趣的投資人可多加留意相關案件之推出及招商時程。
- 2. 水利設施：**近年來民生用之生活污水處理廠多已陸續建設完成，進入管網擴張鋪建的階段。而伴隨著近年來台灣投資回流，新的製造工廠增加，趨勢上可留意因此需增加的工業區的事業廢水處理廠ROT或BOT的投資機會。另外，面對極端氣候的不確定性，再生水廠可以協助企業在用水來源上的確保，更是針對ESG議題努力的循環再利用方案，台灣半導體產業未來的擴張計劃，預料將會搭配再生水廠的用水，例如目前規劃中為台積電供水的楠梓再生水廠，亦值得投資人多加留意。而政府在整個水資源的開發上，亦規劃推動海水淡化、伏流水開發運用等新興水源，提升台灣水資源的韌性。
- 3. 環保設施：**國內21座公有焚化爐營運陸續已達20年，故近年來陸續已有多個焚化爐採促參ROT方式進行整建，包括新北市新店、樹林、八里廠；嘉義縣鹿草廠(RTO)、高雄市岡山、仁武廠；屏東縣崁頂廠；投資金額較大的BOT/BOO案則有桃園市生質能中心、新竹縣熱處理BOO案、台南市城西廠。而面對廢棄物處理仍供不應求的市況，預期未來仍有焚化爐案件陸續規劃釋出。目前規劃中的台中文山、后里廠；嘉義市環保園區；高雄南區廠等皆值得追蹤留意。
- 4. 另外，**規劃中的大型促參案件，以「新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案」預計投資金額高達150億元，受到多方注目。未來將引入運動服務業、餐飲零售、觀光旅遊、會展與其他關聯產業，打造興建一座可容納的1.2萬人的運動場館。對於運動、遊憩、觀光結合的事業模式，有興趣的投資人可多加關注了解。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



基礎建設與專案投融资服務

張凱智 普華國際財務顧問公司 董事

+886 2 2729 5899 kyle.chang@pwc.com

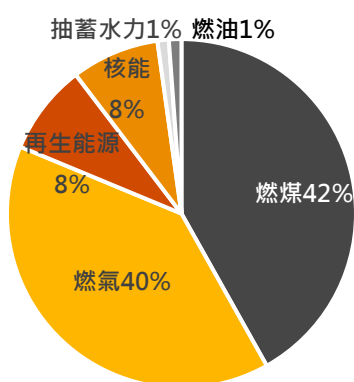
淨零碳排政策發酵 再生能源市場投資新契機

2022年年初政府公布「2050年淨零排放路徑及策略總說明」重申未來著重綠能與減煤的長期能源目標，而近年來在綠電需求提升、躉購費率激勵以及政府政策支持之下，再生能源容量成長快速。

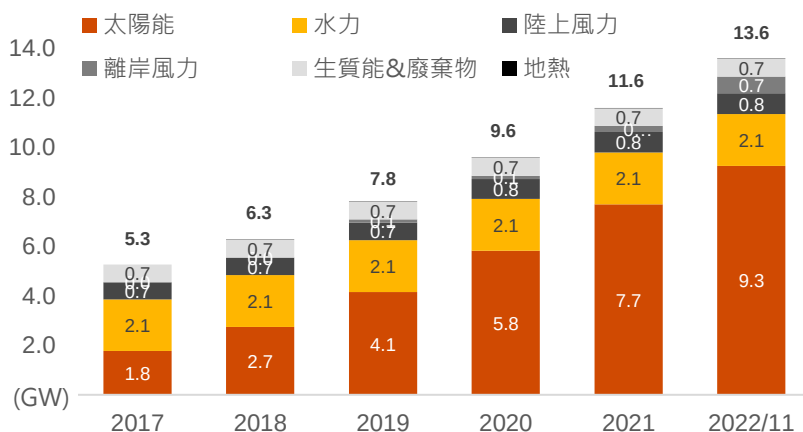
為推動綠電來源多元發展，法規鬆綁與綠電市場自由化是未來重點推動方向之一，綠電轉供迎來電業法修法後的快速成長期，在2020完成第一批轉供交易後，2021年已進一步成長至總供給量之兩成，再生能源已然走入各企業與發電業簽訂CPPA的「後躉購時代」。

展望2023年，再生能源發展條例修法將為綠能帶來更彈性的發展空間，除了光電的設置需求將因此進一步提升以外，離岸風力亦得以由近海走入深水區，使浮式風力成為未來開發的新趨勢，帶來更多潛力投資機會。

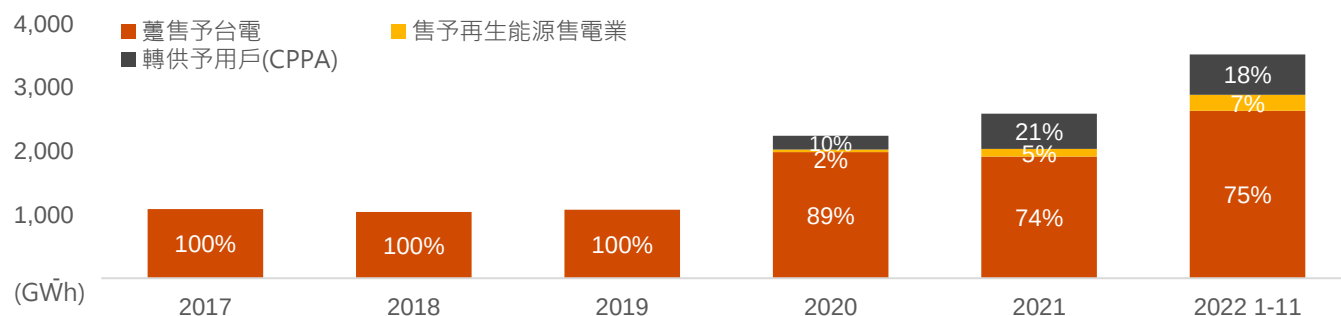
總發電量占比(截至2022年11月)



再生能源發電累計裝置量



再生能源電力交易現況



資料來源：能源局能源統計月報、PwC整理

重要政策法規最新動向

2022/12行政院通過再生能源發展條例修正草案 -- 五種能源、兩大重點:

修正主軸之核心在於再生能源潛能之場域釋出，整合相關行政程序，朝一致、簡易及排除限制方向推動，以建立友善發展之法制環境，如離岸風電、小水力發電及生質能發電排除場域限制，以及增訂新建、增建及改建符合一定條件之建築物應設置太陽光電相關規範，進而釋出設置場域或空間。

A. 排除場域限制，增加設置空間

離岸風力	不再限制於12浬領海範圍內	- 因應國際技術趨勢，避免開發場域限制技術發展 - 有利於離岸浮式風機之發展
小水力	放寬小水力設置形式	- 納入「非專供發展水力」之水利建造物附屬發電 - 鼓勵多元利用既有水利設施、水道進行引水發電
太陽光電	強制一定規模之建物設置光電	加速增加光電裝置容量
生質能	不再限制燃燒型生質能需設於工業區	- 就近處理生質料(農林餘材、廢木材)，減少集運 - 增加尋址彈性

B. 明確開發行政程序

地熱發電	增訂探勘開發程序 水權增至20年 其他營運規範	- 明確探勘程序、有利業者遵循 - 加速地熱開發程序、並兼顧營運後環境永續
------	-------------------------------	--

離岸風電第三階段(區塊開發)第一輪完成招標，能源局另籌劃浮式示範風場計畫:

- 能源局已於2022年12月底完成區塊開發第一輪選商，由颯妙、海鼎二、加能、海盛、環洋、海峽、達天等六組開發商、七座離岸風場得標，在考量風場完整性、開發效益與輸配電業公告併網容量等因素後，最終分配予每座案場得標容量介於165~600MW之間，共計3GW，預計於2026至2027之間完工併聯。
- 目前區塊開發未限制基礎形式(可選擇固定/浮動)，而能源局進一步計畫「浮動式離岸風力發電示範計畫」，示範風場預計將可適用躉購費率，相關細節包括單一案場規模、招標時程等，預計於2023年公告。

投資併購交易市場觀察

根據國發會預估，在2030年前台灣整體電力未來每年複合成長率約2.6%，相較過去年平均年成長率1.6%為高。以此估計，2030年時之電力需求將接近三千五百億度，比2020年的二千七百億度提高了30%。於此同時，台灣總電力供給在未來四年除了佔台灣電力供給將近十分之一共二百九十萬瓩(2.9GW)的核能預計陸續除役，台電與民營電力接近七百萬瓩(7GW)的火力電廠，占總火力機組裝置量2成，也面臨除役與合約到期議題。

在電力需求提高、舊機組退場之下，新的能源供給規劃迫在眉睫，根據能源局長期電力規劃，除了台電與民間將興建天然氣電廠外，再生能源更是未來重要的電力供給來源。從2017年修改電業法以來透過躉購政策的支持，**太陽光電**已完成建置量超過九百萬瓩(9GW)，每年以約2~2.5百萬瓩建置量穩定成長，未來每年平均投融資金額合計約一千億。**離岸風電**除了已經併網二十三萬八千瓩(238MW)，第二期招標的離岸風場專案也開始部分併網，每年以約1~1.5百萬瓩建置量穩定成長，未來每年平均投融資金額合計約二千億。考量再生能源間歇性及未來夜尖峰電力供應議題，能源局與台電目前同時以光儲專案模式與電力交易市場採購共約1.5百萬瓩**儲能設備**之容量，這部分預計總共需要民間投資超過六百億。越來越多再生能源併網，**電網投資**金額也將大幅增加，台電預計於未來十年投入超過五千億，建構區域分散式電網，包括電廠直供園區、綠能分散供電。

台灣多家壽險公司已依照保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法，參與電力公用事業專案公司或以綠能電力公用事業為標的之私募股權基金，主要投資標的包括太陽光電、陸域風力、離岸風力為主。2022年，中國人壽、全球人壽、新光人壽與辰亞能源(日本丸紅商社子公司)共同投資約新台幣28億元設立坤昇太陽光電，旗下有多個太陽能電力轉投資事業，包括位於彰濱工業區已併網181MW之水面型光電案場。台灣人壽、全球人壽、富邦人壽與泓德能源共同投資約新台幣6億元設立星鱸電力，開發漁電共生光電案場，泓德能源並成立星源漁業培養養殖團隊，完整垂直供應鏈。

外資參與併購交易部分，2022年已商轉之海洋風場(Formosa I) 主要股東麥格理綠投資集團(GIG)以新臺幣38.8億元出售其25%股權予由三井(MOL)、東邦瓦斯(Toho Gas)、北陸電力(Hokuriku)成立之海鷗開拓(股)公司。2022年底，馬來西亞石油公司成立之Gentari International Renewables 同意收購約29.4%股權加拿大北陸能源第二階段已得標之海龍2號(532MW)與3號(512MW)並參與後續投資，總股權交易金額約新台幣180億元。

投資併購市場展望

展望2023年，再生能源的併購投資預期將以三大主軸發展：

1. 募資型併購交易

再生能源基礎建設生命週期大致可分為開發期、興建期到營運期。開發期之投資金額小，但風險高；而興建期之投資金額龐大，多非前期開發商可以承擔。若為成熟之太陽能專案投資，除了基礎建設基金外，許多國內之建商、保險公司、租賃公司對於興建期參與投資的意願都很高。若為風力發電，興建期投資方仍以國外之電力公司或基礎建設投資方為主。在2023年，此類型之投資評估，除了原物料成本外，可能更需要了解未來利率趨勢，亦即長期維運成本通膨對於股東投資報酬率之影響。此外台灣電力交易政策走向與未來綠電電價趨勢也是影響投資回報之重要因子。

2. 市場整併與再融資

隨著越來越多再生能源電廠併網，興建期的投資方也會希望可以加速投入資本之回收。除了2022年海洋風場交易外，我們相信在未來會有更多**已商轉電廠**之併購交易案。新的投資方主要投資著眼點會在穩定收益、資產管理經濟規模、綠電交易附加價值等。

3. 產業鏈投資

能源轉型是全球多國之電力市場同時在發生的現象，再生能源設備投資只是其中的第一步。台灣過去長期電業管制，如今隨綠電交易自由化與電力交易平台的建立而逐步放寬，相關產業鏈投資也應運而生。除了能源專案公司，相關產業鏈如**風機、太陽能與儲能系統供應商**，還有許多**能源相關之科技製造與軟體服務商**，針對電力與能源產業開發管理系統、即時資訊分析、IOT監控等，都正快速構築完整的能源生態圈，貝萊德旗下之永鑫能源，便在2022年首度由光電市場跨入儲能與充電樁領域，投資已於全台建置充電鏈的電動車充電服務商EVOASIS(源點科技)。可預期隨著整體電力與能源市場成長，周邊產業鏈的成長動能也值得關注。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



能源與電力產業顧問諮詢

王韻輝 普華國際財務顧問公司 董事

+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

全球央行升升不息 商用不動產及土地交易兩樣情

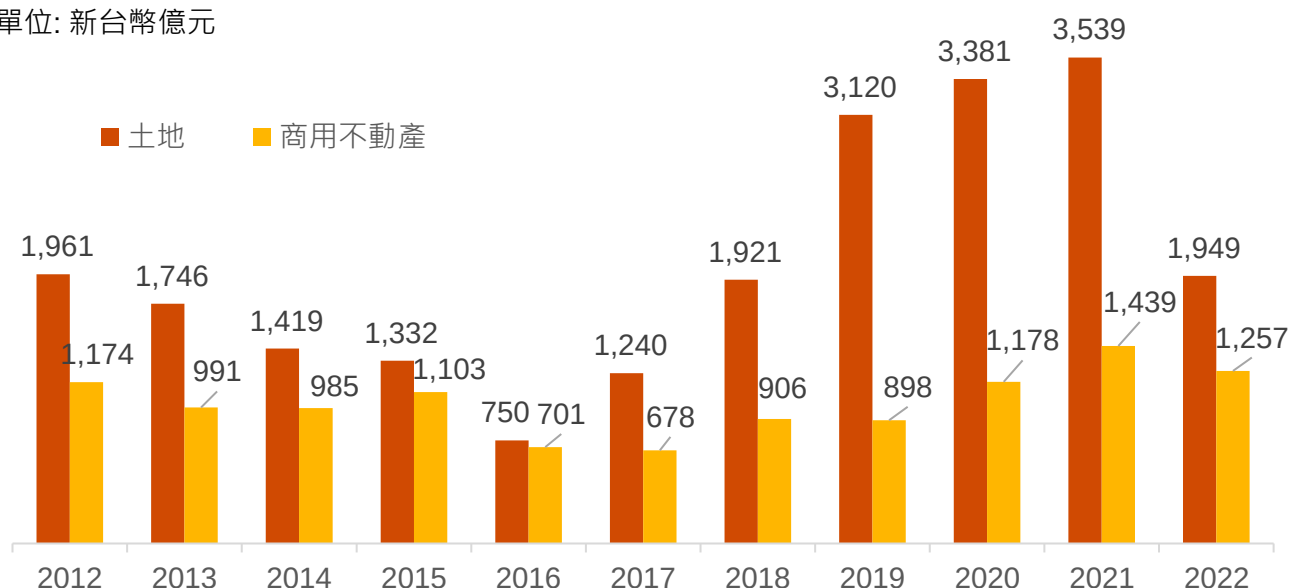
2022年台灣商用不動產及土地交易概況

根據普華國際不動產統計，2022年台灣商用不動產交易金額達新台幣(下同)**1,257億元**，較2021年1,434億元減少了13%，主要因為基期過高所致，另一方面受到升息及央行限貸令影響，使投資人轉向保守態度；整體而言，2022年交易仍然為近10年次高。進一步以產品型態來看，廠辦佔了37%、商辦33%、廠房15%、旅館8%及零售7%，顯示辦公類產品依舊為熱門投資標的。

土地交易方面，2022年土地交易金額為新台幣**1,949億元**，較2021年3,539億元大幅衰退45%，回到2018年水準，其中建商購置佔比約56%。建商因央行升息、土建融貸款及預售屋移轉限制，所受影響衝擊最大，再加上通膨、土地及工料雙漲，全台買賣移轉棟數急凍，現以銷售既有餘屋庫存為首要目標。觀察2022年以來大型土地交易以企業購置產業用地及非上市櫃區域建商為大多數，例如星宇航空、麗寶集團、合環建設等。上市櫃建商土地開發策略則轉向1.參與都更危老或合建開發以分散風險、2.推案朝向商用不動產開發、3.經營商用不動產，以長期收益為目標。

台灣歷年土地及商用不動產交易金額

單位: 新台幣億元



資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

保險業投資不動產

根據公開資訊觀測站資料統計，目前主要大型壽險業在不動產投資佔比僅佔整體資金運用4~7%不等，雖然2022年以來受到央行升息影響，保險業最低投報率已升至2.72%，保險業可投資標的選擇減少，但投資金額仍有成長趨勢。根據普華國際不動產統計2022年保險業(壽險及產險)購置商用不動產金額約414億(不含土地)，相較2021年約300億，年增38%。2022年十大商用不動產交易中就有一半為壽險業購入，表現最為積極的為中國人壽，包辦前二名商用不動產交易，分別是以120.5億元取得台中豐邑市政核心全棟、83.5億元取得內科精英電腦總部大樓，雙雙創下區域行情，引起市場關注；再加上以32億元購置潤泰金融大樓多個樓層與3.4億元向關係企業購置南港軟體園區廠辦部分樓層，累計共砸下239億元購置不動產。其次為台灣人壽，以63億元購置錦鋁企業大園廠，以及6.16億元購置台中豐邑市政都心廣場二個樓層，若再計入以7.8億元取得南投日月行館99%股權，累計共砸下77億元購置不動產。值得注意的是，台新金控在2022年正式完成併購保德信人壽並更名為台新人壽後，以9.74億元購置台南三商百貨舊址，展現台新人壽將積極投入商用不動產投資。

保險業為尋找大型投資標的及更高的投報率，已有跨出雙北逐漸外移的趨勢，而實力堅強的壽險公司則結合母公司資源選擇直接購置土地進行開發及經營商用不動產。桃園高鐵站的IKEA商場、華泰名品城、X Park、影城、飯店等全新複合式休閒娛樂商城，就是國泰人壽2012年取得桃園高鐵地上權土地開發的成功案例。看好桃園未來發展，國泰人壽持續加碼佈局桃園，於2019年購置桃園市小檜溪重劃區土地、2020年購置桃園火車站周邊商用土地、2021年購入桃園大溪與蘆竹工業用地、2022年再以25.1億元取得桃園高鐵地上權土地，累計2019年至今共投入約130億元在桃園的土地開發案。富邦人壽2022年則以26.5億元購入新竹湖口工業土地，預計興建現代化物流中心出租予momo。

大型法人機構購置不動產

普華國際不動產在2022年協助中國信託資產管理公司成功標脫台北市商用不動產，包含位於信義計畫區的A辦統一國際大樓，建坪單價創下商辦史上最高紀錄達210.5萬/坪；另外協助台灣農林以10億元售出南港軟體園區廠辦，單價同樣創下南軟成交紀錄，達69萬/坪。

環泥建設及坤慶國際開發將誠品商場持分產權出售予統一集團的同時也以34.9億元向統一集團取得統一國際大樓商辦多個樓層；其中坤慶於年底又以6.6億元標售取得鄰近三連大樓整層商辦，加碼投資信義區，看好未來都更改建價值，提前卡位佈局。

位於北車商圈的國產實業大樓，因基泰建設集團以65億元出售而受到關注，目前全棟出租給國產實業，不過國產南港都更案日前已取得建照動工，預計2027年完工，屆時會將企業總部遷至南港，本大樓則有機會進行都更。此外，2022年底正大纖維工業關係企業寶元開發以45.9億元購入北士科華固樂富中心整棟興建中廠辦，未來預計部分自用部分出租。

關於自用型投資人的部分，宏楷投資及新妍投資以40.8億元向宏普建設取得其內湖新湖二路興建中廠辦，根據工商登記資料顯示其負責人與位於堤頂大道的電子零組件進出口貿易商亞奇雷科技為同一人，推測可能購入作為企業總部。台新銀行出手以37.7億元購入仁愛路上的明台產險大樓，亦因其位置鄰近仁愛圓環附近的台新金控總部。

近年來台北市商辦及廠辦市場租金不斷攀升、空置率持續下探，尤其信義計畫區A辦空置率來到歷史新低，企業為擴充營運需求、汰舊換新，紛紛以買代租，以節省租金成本、提高自有資產帳面價值，因此更願意以高溢價率購置未來具有增值性的不動產。

排名	標的	產品類型	買方	賣方	交易金額(億元)
1	台中豐邑市政核心	商辦	中國人壽	豐邑機構	\$120.5
2	精英電腦總部大樓	廠辦	中國人壽	三商美邦人壽	\$83.5
3	國產實業大樓	商辦	禾新	維勝國際開發	\$65.0
4	錦鋁企業大園廠	廠房	台灣人壽	錦鋁企業	\$63.0
5	信義誠品商場	商場	統一企業	環泥建設開發 坤慶國際開發	\$58.9
6	新竹國賓大飯店及行政大樓	飯店	全球人壽	國賓大飯店 新竹物流	\$58.0
7	華固樂富中心	廠辦	寶元開發	華固	\$45.9
8	宏普新湖二路大樓	廠辦	宏楷投資 新妍投資	宏普建設	\$40.8
9	明台產險大樓	商辦	台新銀行	明台產物保險	\$37.7
10	統一國際大樓	商辦	環泥建設開發 坤慶國際開發	統一	\$34.9

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

土地及工業不動產

根據普華國際不動產統計前十大土地交易中，有6筆為企業向地方或中央政府購得工業及商業土地，其中最大筆土地交易來自桃園航空城土地標售，由星宇航空以89.6億元取得約4.3萬坪土地、統一超商以60億元取得2.6萬坪土地，加上其在台中北屯區購入商業用地及統一企業購入楊梅工業用地，累計2022年統一集團共投入77.5億元購入土地，推測除了購入工業用地擴充產能外，本次購入的商業用地將整合集團資源朝向複合式商場開發。

桃園航空城土地得標廠商還包含健策精密工業、中華貿易開發、大樹醫藥、督洋生技、藥華醫藥，共標脫221億元。中央及地方政府近年因應台商回流政策及產業去中化，陸續開發新工業用地媒合企業，租售並行，其他新設工業區有：桃園沙崙產業園區、高雄橋頭科學園區、嘉義縣馬稠後產業園區後期等，提供了產業更優質且優惠的價格取得生產用地，對比以往製造業從民間購入土地或廠房，現逐漸傾向從官方取得生產基地。不僅如此，配合中央前瞻基礎建設，政府積極推動軌道經濟，在產業進駐下，進一步帶動區域商業需求，如知名IC設計大廠聯發科繼2021年購入內科廠辦、竹北昌益科技產發園區及台元科技園區第九期廠辦共46.2億元後，2022年旗下子公司晶心科以11.95億元購入新竹市A Team廠辦預售案。

排名	標的	土地類型	買方	賣方	交易金額 (億元)
1	桃園航空城土地	工業用地	星宇航空	桃園市政府	\$89.6
2	新北新莊北側知識產業園區土地	工業用地	中悅集團	新北市政府	\$87.6
3	桃園航空城土地	工業用地	統一超商	桃園市政府	\$60.0
4	彰濱工業區土地	工業用地	南亞	經濟部工業局	\$57.0
5	高雄金銀島舊址	住宅用地	清景麟 三地集團	台糖	\$43.1
6	桃園內壢土地	住宅用地	合環建設集團	穩好	\$40.2
7	新竹高鐵周邊地上權土地	商業用地	聯發科	交通部鐵道局	\$37.7
8	新北市二重疏洪道重劃區土地	住宅用地	三重置業地產	國泰建設	\$34.7
9	新竹縣寶山土地	工業用地	愛山林建設	自然人	\$30.8
10	新北八里台北港特定區土地	商業用地	麗寶集團	新北市政府	\$28.4

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

此外，聯發科再取得交通部鐵道局新竹高鐵地上權土地，為國內近年企業因自用辦公室需求而直接向公部門取得土地自行興建例子之一，未來配合高鐵一日生活圈，可往返雙北、新竹洽公更為便利。快閃記憶體控制晶片領導廠商慧榮科技在2018年以18.1億元向交通部取得新竹高鐵土地已動工、同時在2021年取得台鐵南港玉成段土地都更案最優申請人，未來將興建新竹及台北兩棟毗鄰高鐵站的企業總部大樓。

中悅集團旗下中茂資產以87.6億標下新北新莊北側知識產業園區唯一特定產業專用區土地，其緊鄰機場捷運、宏匯廣場，中悅集團早已在此佈局住宅及商辦推案，此為展現深耕副都心的決心；知名紡織廠儒鴻及伺服器機殼領導廠勤誠總部也遷至此區。從土地供給面來看，2022年公部門累計共釋出約801億元（含地上權土地）、面積超過50.2萬坪的土地，佔土地總交易金額的42%。

商用不動產相較住宅市場受中央政策影響較小，不少建商土地開發策略為提高商用不動產開發比例。以雙北為例，在捷運環狀線帶動下，雙北地區辦公聚落從台北市中心擴散市郊，尤其是內科、南港、汐止、中和、土城等地區，近期積極佈局的有國揚集團，自2020年至今已陸續購入內科、土城的工業土地，2022年再以總價32億元購入汐止及中和工業土地，朝廠辦產品開發；另有長虹建設及國產實業分別以19.8億元、20.8億元取得內科西湖段及舊宗段土地。

汐止廠辦聚落

汐止為傳統電子科技產業聚落，包含宏碁集團、緯創集團企業總部皆座落於此，區域內既有廠辦園區有：遠雄U-Town、台灣科學園區、遠東科技中心、遠東世界中心、亞太科技園區、大湖科學園區等。台鐵汐科站及汐止站設立於此，近國道3號、新台五路交流道，10分鐘車程即可抵達三鐵共構南港車站，未來還有民生汐止線的規劃，將可提高區域交通便利性，舒緩塞車問題。

近年來不少上市櫃企業紛紛在此區購置大面積廠辦，如UPS電子大廠旭隼科技以14億元購置富鼎科技全棟廠辦、富基電通及廣錠購置聯合科技大樓等，2022年汐止廠辦交易金額約有32.6億元。南港辦公聚落已成形、汐止為其聚落延伸，未來還有興富發與新隆儲運合建案，總土地開發高達1.4萬坪；國揚、國產實業等開發商也在此購置土地進行佈局。

普華國際不動產在2021年協助中國人壽以9.6億元取得台灣科學園區T5廠辦全棟，目前受託銷售台灣科學園區T1整層建物約1,010坪，亦有其他鄰近廠辦物件可供自用型或投資型客戶參考，歡迎來電洽詢或參考官網 (<https://www.pwc.tw/real-estate>)。

商用不動產及土地發展趨勢展望

依PwC近期發布《2023年亞太地區房地產趨勢調查報告》中指出，亞太市場投資者已將注意力轉向利基型不動產，尤其是相對較不受景氣循環影響、具有可靠收入特點的資產類型，例如服務型公寓、飯店、銀髮住宅和物流產業；另外與新經濟產業有關的大數據中心、生技產業、冷鏈倉儲與自動化倉儲等資產，也深受投資基金的青睞。

國內預期工業土地及廠房類產品會延續發光發熱，而商辦及廠辦自用及投資的需求將會是抗通膨的最佳資金停泊站；由於最精華的信義計畫區腹地有限，沒有多餘土地釋出，預料未來五到八年有約四十萬坪樓地板面積釋出的南港將成為商辦或廠辦發展的全新聚落。

因應2050年淨零排放的目標，企業會將ESG納入不動產投資策略。未來新大樓在綠色建築標章、碳排放、綠電及再生能源採購等都是企業考量因素，鍍上「綠」金將有助於新大樓在價格及租金上有更高的效益。

被喻為打炒房政策的「平均地權條例」部分條文修正草案甫於2023年初三讀通過，其中增訂私法人購置住宅採許可制、限制取得後5年內不得辦理移轉等規定，預期會引導部分資金轉戰至商用不動產；展望2023年，預估商用不動產交易金額可望超越2022年，達1,300億元以上的規模。

若您希望進一步了解所討論的相關內容或有相關服務需求，歡迎聯繫：



不動產代理與顧問服務

田揚名 普華國際不動產公司 總經理

+886 2 2729 6626 david.tien@pwc.com

關於我們

PwC的財務顧問團隊具備國內首屈一指的財務專業團隊，為台灣最大之財務顧問團隊之一，提供全面性併購財務顧問諮詢服務，長期深耕台灣與全球併購市場。憑藉深厚的專業知識、豐富的專案經驗、完整的在地化服務、並結合我們各領域的產業專家及PwC全球資源，無論您位處於海內外、無論您組織規模大小、亦無論您是投資方或被投資方，PwC皆可根據您的需求，提供從併購策略規劃、執行及創造併購價值等全方位且整合性之財務顧問服務，與您共同面對挑戰，並順利完成各項交易。

PwC的不動產服務團隊除了熟悉國內商用不動產、工業及其它類型不動產租售市場與行情，更結合了PwC全球聯盟組織的財/會/稅/法/不動產等跨領域的專業資源，無論您個人或是企業有各類型不動產買賣、租賃、公開標售、資產評估、投報分析或顧問諮詢等需求，PwC皆能提供量身訂做的服務內容，全方位滿足您在不動產領域的各種需求。

若您對本電子報內容想進一步了解，歡迎聯絡我們：



劉博文 董事長
普華國際財務顧問公司/
普華國際不動產
+886 2 2729 5239
Jason.liu@pwc.com



不動產代理與顧問服務
田揚名 總經理
普華國際不動產公司
+886 2 2729 6626
david.tien@pwc.com



能源與電力產業顧問諮詢
王韻輝 董事
普華國際財務顧問公司
+886 2 2729 5815
winnie.y.wang@pwc.com



基礎建設與專案投融资服務
張凱智 董事
普華國際財務顧問公司
+886 2 2729 5899
kyle.chang@pwc.com

編輯團隊

普華國際財務顧問公司

普華國際不動產公司

劉博文 董事長

田揚名 總經理

王韻輝 董事

張凱智 董事

何芃 副總經理

徐卉芝 副總經理

張仕翰 律師

龐暄 經理

黃庭洲 資深顧問

黃方欣 資深顧問

洪碩延 顧問

陳若昕 顧問

www.pwc.tw

免責聲明

本電子報內文、附件、及超連結之相關內容構成本電子報之全部內容。本電子報僅提供閱讀者參考使用，並不構成PwC Taiwan對於閱讀者就特定財務、稅務、及法律案件等相關特定議題表示的意見，閱讀者就特定事件應諮詢專業意見，不應逕以本電子報作為任何決策之依據，亦不得援引作為任何權利或利益之主張。本電子報未經PwC Taiwan事前之書面同意，任何人不得任意轉載、公開播送、公開傳輸或作其他目的之使用。若有任何事實、法令或政策之變更，PwC Taiwan得不待通知逕為修正本電子報內容。

© 2023 PwC Taiwan版權所有。"PwC"係指PricewaterhouseCoopers International Limited組織成員所構成的聯盟組織，每一成員均是個別及獨立的法律個體。