

多元投資季刊

2023年 第三季



普華國際財務顧問公司
普華國際不動產公司



親愛的讀者大家好

以下為本期的多元投資季刊，我們彙總分析2023年第二季的三大多元投資重點領域(包含再生能源、基礎建設及不動產)之市場動態、交易情形及重要議題等，並提出我們對未來發展趨勢之看法，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。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！

本期內容

再生能源

再生能源投融资市場，於不確定中尋找確定性 2

基礎建設

促參適用類別擴大，促參案件將更多元性 5

不動產

商用不動產投資需求穩健，全年千億交易量在望 10

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

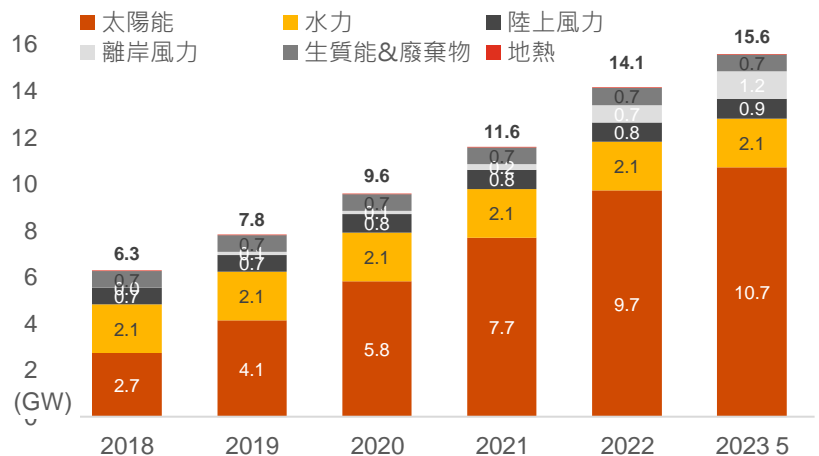
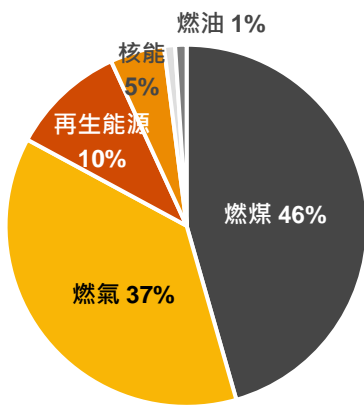


再生能源投融资市場：於不確定中尋找確定性

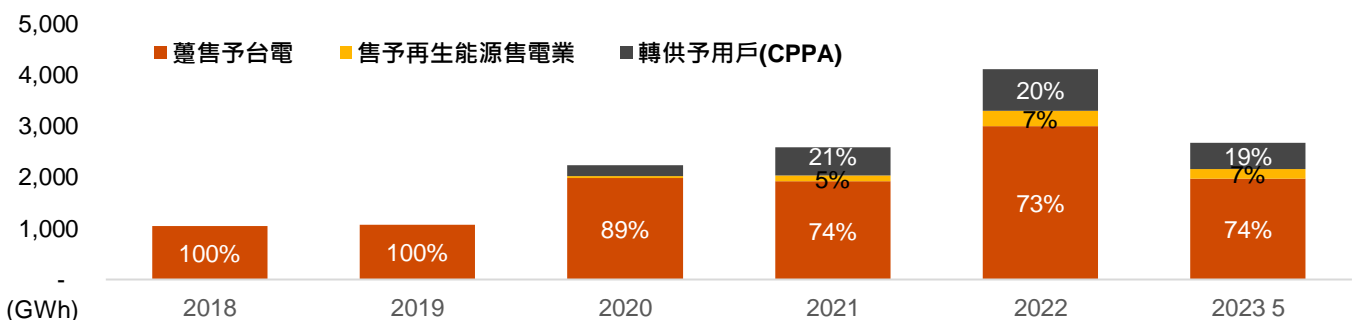
為抑制全球物價通貨膨脹趨勢，各國央行利率政策態度紛紛於過去一年度由鴿轉鷹，美國自2022Q1至2023Q2聯準會總計提升基準利率達20碼(約當5%)。此外，對於利率政策較為保守的台灣央行亦在期間內五度升息，累積調升基準利率達0.75%，對於資本密集的再生能源產業在投資與融資的難度大幅增加。開發商也積極透過企業購電合約與儲能設施提高專案收入、融資可行性與投資報酬率。

然隨時序進入下半年，台灣再生能源市場一甩過往陰霾、大放光彩。太陽能裝置容量於上半年即突破1000MW，預計今年度將可超越2022年之裝置容量。在離岸風力方面，目前全國最大-總計376MW的海能風場亦於2023年5月正式商轉，部分第三階段第一輪選商獲配容量之廠商亦分別完成行政合約之簽署，相關案場預計陸續開始融資與釋股計畫。能源局亦目標在2023年下半年度公告第三階段第二輪之選商辦法及浮動式風場示範計畫，為市場持續增添潛力投資機會。

總發電量占比(2023年5月)



綠電交易現況



資料來源：能源局能源統計月報(第一型電業)

重要政策法規最新動向

政府積極推動設立綠能發展區，盼活化土地使用及避免零星建置

國家發展委員會預估，若要順利達成2050年的太陽能發電目標，仍須再增加2至6萬公頃的土地面積，因此為兼顧土地利用及光電發展，並引導國內光電設施設置於適宜區位，政府將委請農委會盤點不適耕作之低地力土地或廢棄魚塭籌設「綠能發展區」，六月也已預告修正「非都市土地使用管制規則」當中相關條文，鬆綁該發展區設置光電設施之規範。然而，目前對於綠能發展區如何界定，以及綠能開發區後續可能對於農業及環境之影響，相關部會仍會持續與民間團體進行商討，評估後將會整合徵詢之意見並反映在後續之相關作業要點。

法案重點	主要內容	潛在影響	目前階段
非都市土地使用管制規則 第6條附表1			
鬆綁再生能源發電設施限制	經主管機關遴選之廠商於綠能發展區建置太陽光電設施時，得不受點狀使用面積660平方公尺之限制	單一案場規模擴大，更利達成建置經濟規模，可望提升開發商投資意願	預告修正
非都市土地綠能發展區容許太陽光電發電設施審查作業要點			
綠能發展區劃設規範	劃分不適耕作土地，或非養殖且多年停養之魚塭用地為「綠能發展區」，作為能源政策優先推動區域	<ul style="list-style-type: none"> • 釋出更多光電可建置區域 • 未來新建光電案場分布將朝向集中化發展 	尚未公告

浮動式離岸風電將適用專屬躉購費率，有助吸引產業領導廠商投資

針對2024年度之再生能源躉購費率討論會議已於六月份啟動，為呼應能源局預計推出的離岸風電浮動式風場示範計畫，本次亦正式將「浮動式示範風場躉購費率」的討論納入議程，相較於發展成熟的固定式離岸風電，浮動式風場的技術門檻及建置成本更高，其躉購費率將有所提高，因此離岸風電類別的明確劃分有助於國內引入新技術，使再生能源發電更多元化。

投資併購交易市場觀察

隨著國內再生能源交易市場逐漸成熟，加上越來越多企業加入RE100，承諾在2050年以前達到100%使用綠電，活絡了企業大額採購再生能源的活動。綜觀2023年第二季以來的企業購售電合約(CPPA)概況，除了宏碁集團及富威電力從自身企業需求出發外，台積電也首創聯合採購模式，邀請其供應商一同認購，顯示國際級企業在減碳要求上已逐步擴展至範疇三的計算，企業整體的減碳能力未來也將成為衡量企業競爭力的重要指標，連帶推動再生能源案場之開發投資，以確保相關能源供應之無虞。

國際能源總署(IEA)於近期指出2023年度太陽能投資額將首次超過石油，全球潔淨能源年投資額也將達1.7兆美元，自2021年以來成長近25%，遠超過化石燃料的約1兆美元，國內在今年第二季也有中租與聯合再生分別簽署新台幣78億元及68億元的大型聯貸案，以用於發展太陽能設施及相關投資活動。此外，也有許多企業陸續透過外部融資以建置太陽能發電設備，從內部發起綠色轉型，如義聯集團旗下的燁興企業於五月份獲新台幣25億元聯貸額度，其超額認購更高達140%，亦反映目前國內金融機構對綠色金融活動仍提供相當的支持。

離岸風電第三階段第一期於2023年六月底簽約截止，然而七座獲選風場目前已有楓妙(CIP)與海盛(SRE)完成簽約，而經濟部也以二個月為原則，讓尚未簽署之開發商在期限內能完成其評估並進行行政契約簽署作業。而經濟部能源局同時預計將對於第二期的選商辦法在下半年度進行公告，針對第二期的選商辦法及標準是否將反映開發商提出針對單一案場容量及本土化要求之放寬，連同能源局原預計2023年預計推出的浮動式風機示範計畫內容，將影響離岸風力各開發商後續資源的布局規畫。

儲能裝置方面，儲能裝置的投資也隨著再生能源發電量的快速增長而有所帶動，四月份東鋼決議投資新台幣57億元建置100MW的E-dReg儲能系統，宏碁也於六月份決議投資最高新台幣18.5億元於儲能系統開發公司昊儒電業。整體而言，儲能裝置仍在全球能源轉型下，扮演著彌補再生能源間歇性及波動性的重要角色。

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 執行董事

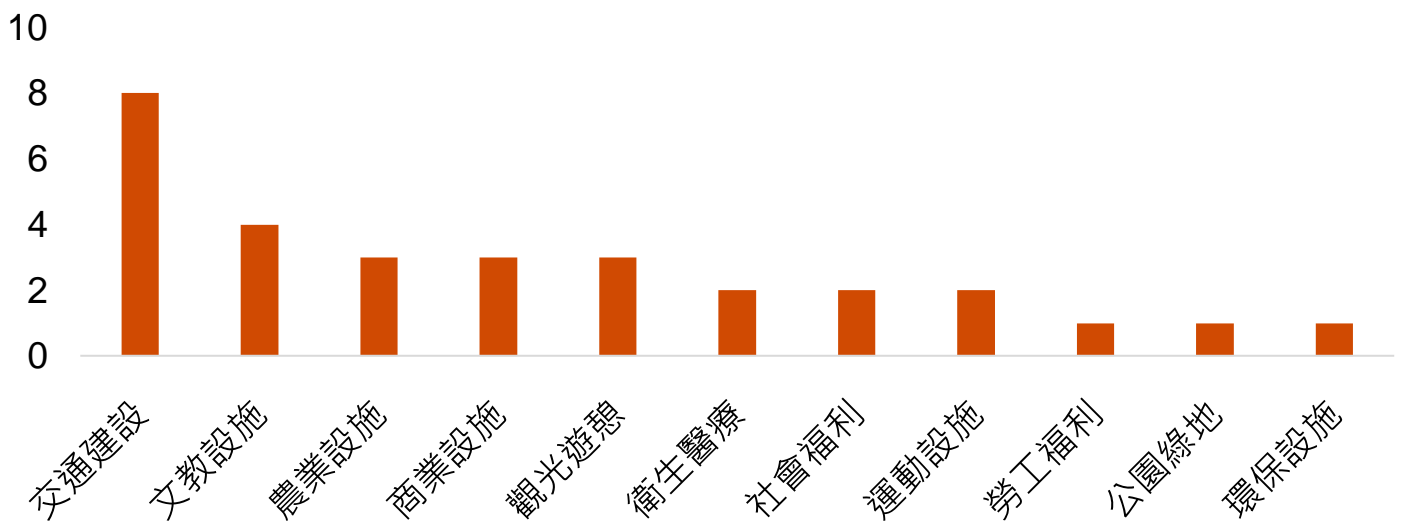
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

促參適用類別擴大，促參案件將更具多元性

依促參司公告，2023年上半年依促參法及其他法令辦理的民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)案共計已簽約 44件、投資額約新臺幣 822億元。台南市政府以城西垃圾焚化廠 BOT案72.73億元及其他案件名列地方政府民參投資金額第一名。

聚焦第二季依促參法辦理的案件，依照公共建設類別來區分，交通建設類別的案件量最多，文教設施其次。

2023Q2 已公告BOT/BTO/ROT民間參與公共建設個數-依公共建設類別



資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

2023年 第二季BOT/BTO/ROT 已截標之大型案件

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	得標人
1	臺中市市31公有市場用地BOT案	9.2	商業設施	太子實業
2	國道3號清水服務區ROT案	2.4	交通建設	統一超商
3	高速公路服務區停車場充電樁BOT(A)案	充電格位總數 46格	交通建設	源點科技
4	高速公路服務區停車場充電樁BOT(B)案	充電格位總數 40格	交通建設	中興電工

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

1. 交通建設：本年度第二季公告的促參案中，數量最多的案件類型屬交通建設類。第二季中金額較大的案件有「國道3號清水服務區ROT案」，其為高公局旗下營收亮眼的清水服務園區8月底經營權屆滿，去年8月展開招商，最終由統一超商得標，投資金額2.4億。另外，為響應政府綠能政策，推出的「高速公路服務區停車場充電樁BOT案」交通建設，共吸引了15家廠商競標，最終A案由源點科技拿下，規劃提供充電格位46格，B案則由中興電工拿下，規劃提供格位總數40格。
2. 文教設施：文教設施是第二季公告的促參案中，數量次多者；主要有位於木柵動物園附近的「臺北市生態主題園區及周邊停車場案(BOT/OT)」，規劃土地計畫面積約10公頃，藉由BOT/OT的方式推動生態主題園區，作為餐飲、旅館和娛樂服務等功能使用。其他多數屬於投資金額較小的公共建設。
3. 商業設施：本年度第二季公告的大型案件，投資金額最高的是「臺中市市31公有市場用地BOT案」，預計投資金額9.2億，屬於商業設施類型，該案地點鄰近台中洲際棒球場，位於仁美及崇德生活圈，由統一集團旗下太子實業得標，規劃興建地下兩層至地上兩層以上的新型商場，預計明年開工。而另外，位於大里區精華地段的「臺中市大里區市七及廣二用地合併開發BOT案」，預計投資金額3億，將打造複合式商場，尚在公告招商中，預計8/14截止投標。
4. 環保設施：尚在公告招商的案件中，以「嘉義市綠能永續循環中心BOT案」投資金額54億最高，原廠量能不足，為因應垃圾量的增長，將採建新廠及拆除舊廠方式，在原址湖子內打造「綠能永續循環中心」，新建一座處理量 500公噸 /日之綠能發電廠。

2023年 第二季尚在公告招商中之大型案件

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	公告 開始	公告 截止	產業 類型
1	嘉義市綠能永續循環中心BOT案	54	2023/5/9	2023/8/7	環保設施
2	臺北市生態主題園區及周邊停車場案(BOT/OT)	土地計畫面積約10公頃	2023/6/13	2023/10/31	文教設施
3	臺中市大里區市七及廣二用地合併開發BOT案	3	2023/5/17	2023/8/14	商業設施

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

今年將推出之大型案件(尚未進入招商階段) → 合計7件、金額754億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型
臺南市星鑽交通中心BOT案	200	交通建設
新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案	150	運動設施
臺中市臺灣智慧營運塔BOT案	100	科技設施
新北市板橋醫療園區BOT案	86	醫療設施
高雄市楠梓再生水廠BOT案	78	水利設施
臺中市文山焚化廠BOT案	78	環保設施
臺南市臺南大學七股校區智慧水產養殖區BOT案	62	農業設施

資料來源：財政部推動促參司網站整理

- 交通建設：**「臺南市星鑽交通中心BOT案」預計整合公共運輸、增加停車格和歷史建築打造立體停車場和複合式商業空間，預計投資金額**200億元**，目前徵求民間廠商提案，預計年底完成招商。
- 運動設施：**今年備受矚目的「新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案」，預計投資金額**150億元**，目前已在研擬招商文件，預計年底前公開招商。追加興建預算至百億元的臺中巨蛋，相關規劃尚未正式發佈，值得追蹤留意。
- 科技設施：**「臺中市臺灣智慧營運塔BOT案」將打造成為台中新地標及創業聚落平台，預計投資金額約**100億**，目前處於規劃階段。
- 環保設施：**「臺中市文山焚化廠興建營運移轉案」，預計投資金額**78億元**，預計**8月**公告招商。
- 醫療設施：**「新北市板橋醫療園區興建營運移轉案」，預計投資金額**86億元**，目前處於先期評估階段。
- 水利設施：**為台積電供水的「高雄市楠梓再生水廠興建移轉營運案」，預計投資金額**78億元**，並預計於**8月**公告招商。
- 農業設施：**「臺南市臺南大學七股校區智慧水產養殖區BOT案」配合政府「農業4.0」政策，協助七股成為國內最大規模養殖場域特色資源。預計投資金額約**62億元**，已完成可行性評估，預計年底前公開招商。

其他非依促參法將推出之大型案件進度 → 合計6件、金額1,390億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	目前進度
新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案	520	流標檢討階段
臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權	350	預計7月招商，8月決標
高雄捷運橘線O10站土地開發案	183	4/28~9/20投資人徵選
高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業案	122	4/11~8/8公開招商
高雄捷運黃線Y15站土地開發案	118	先期規劃
高雄捷運橘線O13站土地開發案	97	4/14~9/14投資人徵選

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

本季新增非促參法之大型開發案主要有「臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權」，預計投資金額350億，台南市政府規劃以「設定地上權」辦理，預計7月公開招商，8月決標。另外有依都市更新條例規畫的民參案「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業案」，預計投資金額122億，4/11~8/8公開招商。

重要政策法規最新動向

1. 財政部5月12日預告修正「促進民間參與公共建設法施行細則」：

- 明定衛生福利及醫療設施、影視音設施、綠能設施、農業及資源循環再利用設施、數位建設之定義。
- 建置預評估作業機制及可行性評估內容增列政府效益、國家安全及資訊安全疑慮之威脅
- 政府有償取得公共服務案件，其可行性評估報告應載明之內容及規範外部專家審查財務可行性機制

2. 財政部5月23日預告修正「促進民間參與公共建設法中的重大公共建設範圍」：

- 社會福利設施：增訂設有機構住宿式服務的長期照顧服務機構。

配合111年12月甫修正實施之促參法，相關施行細則及辦法將陸續修正，將有利於新增公共建設類型的推動。惟新增類別中僅社會福利設施納入重大公共建設範圍實屬可惜，期盼其他新增公共建設類別之目的事業主管機關盡快進行稅式支出評估後納入重大公共建設範圍，以提高新增類別之民間投資誘因。

基礎建設投資展望

考量重大公共建設範圍的擴大，節能的環保趨勢以及人口高齡化等因素，展望基礎建設投資市場的未來，有以下三點值得注意：

- 1. 水資源開發：**今年南臺灣水情燈號亮起，面臨的乾旱及缺水危機，不僅衝擊民生用水的使用，也衝擊工業用水的基本需求。為因應氣候變遷衝擊，加強台灣供水韌性，經濟部加速推動海水淡化廠計畫，從北到南共規劃6處可行廠址興建8座海淡廠，分為三個階段推動，其中，優先推動的新竹、台南海淡廠工程計畫總興建費用280億元，將陸續於2027-2028年完工產水，可為新竹及台南地區公共用水各增加每年3,000萬噸保險水源。我們預期水資源相關的建設案，包括再生水廠以及海水淡化廠將是未來重要的基礎建設市場趨勢。
- 2. 交通建設及土地開發：**在電動車已成為市場新興動能及配合政府淨零碳排政策下，打造高速公路電動車充電網勢在必行，由交通部高公局推出的「高速公路服務區停車場充電樁BOT案」就吸引了眾多廠商競標。在電動車的市占逐漸成長的情況下，可以預見未來類似的案件將會陸續推出。另外，北、中和南部地區都有相關的捷運開發計畫，例如：高雄的橘線和黃線，台中的綠線和在審查中的藍線以及台北市的捷運萬大線，都推動著捷運聯開案的發展。我們預期交通建設以及TOD相關的捷運聯開案，仍將是台灣重要的新增基礎建設市場與趨勢。
- 3. 健康產業發展：**為因應台灣人口老化造成的長照需求增加，政府期盼引進民間資金帶來解方，本次修正將長照機構也納入重大公共建設範圍，只要符合條件即可適用租稅優惠。惟適用重大公共建設的條件中，「提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者」門檻不低，有專家提出建議應當將該項條件的比例下修，以增進投資誘因。在本次修正前衛服部就陸續推出長照促參案，如果未來將長照機構適用重大公共建設的條件進一步放寬，預期未來長照促參案將會是基礎建設市場重要成長動力。

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

商用不動產投資需求穩健，全年千億交易量在望

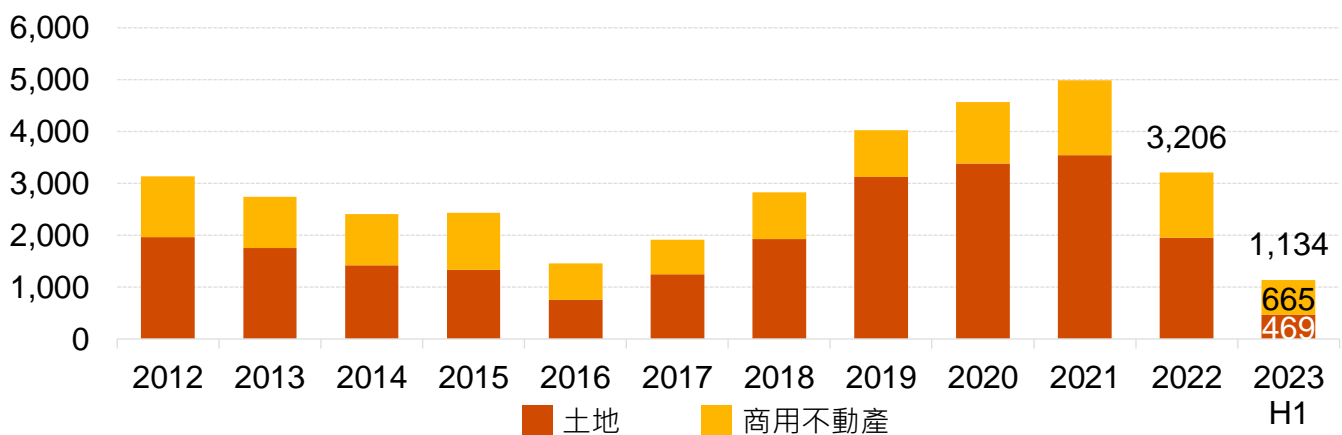
受到各國通貨膨脹及升息影響，全球經濟景氣停滯，抑制台灣2023上半年經濟表現，出口年減18.0%，已連續10個月呈現負成長，國內經濟成長持續放緩，再加上今年上半年平均地權條例修法三讀通過並於7月正式上路、央行選擇性信用管制及房屋稅差別稅率2.0方案陸續推出，對住宅市場採取更多管制措施，促使部分投資人態度轉為觀望，進而影響土地市場的投資動能，資金轉移至商用不動產市場。

台灣新冠肺炎疫情因素消散，生活回歸常軌，帶動零售業及餐飲業2023上半年營業額雙雙創下歷年同期新高，分別年增9.0%、26.3%，顯示人潮回流，民間消費動能強勁，包括台北大直NOKE忠泰樂生活商場4月底試營運、6月正式開幕，創下亮眼的業績表現；同時，不動產投資信託證券 (REITs) 新光一號清算案6筆個案釋出，吸引投資人關注且全數標脫，均為商用不動產市場注入強心針。

正負效應相抵後，根據普華國際不動產統計，台灣2023上半年不動產投資市場成交金額約為新台幣1,133.94億元 (土地約469億元、商用約665億元)，年減逾2成，顯示不動產投資市場瀰漫保守觀望氛圍。展望下半年，內需仍為驅動經濟成長之主力，經濟成長率將逐漸回升，即使台灣總統選舉投票日接近，仍可望維持市場熱度。

台灣歷年土地及商用不動產交易金額

單位: 新台幣億元



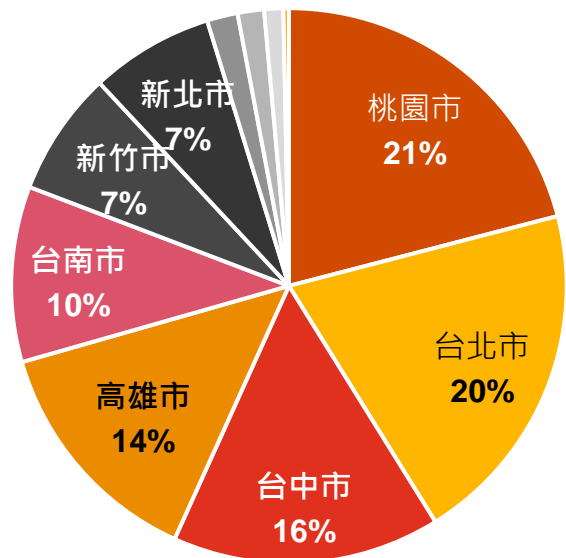
資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2023年第2季暨上半年台灣土地投資市場回顧

根據普華國際不動產統計，2023年第2季全台土地市場總成交金額為新台幣262.9億元，連續2季低於新台幣300億元，且較去年同期減少37%，成交金額仍屬低檔，而以上半年來看，台灣土地投資市場總交易金額達新台幣468.8億元，較去年同期減少49%，除基期偏高的因素之外，新台幣10億元以上的大型交易案大幅減少，相較於2022上半年共有30筆大型交易案，2023上半年下滑至13筆，反映當前經濟環境及政策法令新制上路，土地市場前景之不確定性，促使建商採取謹慎態度，購地評估回歸成本考量。

2023上半年交易熱區仍以六都及新竹市為首，其中桃園市具備陸海空三線的便捷交通及重大建設陸續完工的加持，再加上大面積土地釋出，近期市場詢問度增加，尤以大園、青埔最為熱絡。桃園市上半年以成交量新台幣98.2億元、佔比21%獨佔鰲頭，案例包括百峰建設以新台幣21.4億元購入中壢區泰豐自辦市地重劃區重劃後住宅用地；5月普華國際不動產協助業主出售觀音萬坪工業土地。

2023上半年土地交易：依縣市分



2023上半年土地前五大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
住宅用地	台北市中山區長安段一小段土地	648	26.23	達欣工程
商業用地	新竹市東區台肥段/東明段土地	3,157	26.17	達麗建設
商業用地	高雄市三民區義民段土地	1,598	25.57	遠雄建設
工業用地	桃園市大園區五塊厝段下埔小段土地	8,868	23.52	自然人及光禹開發
商業用地	台中市西屯區文商段土地	683	22.66	潤隆

2023年第2季暨上半年台灣商用不動產市場回顧

2023年第2季台灣商用不動產市場總成交金額為新台幣519.3億元，較去年同期成長103%，主要貢獻來自不動產投資信託基金 (REITs) 新光一號清算案釋出6筆標的全數標脫，開標金額達新台幣306.9億元，買方涵蓋不動產投資機構、自用型買方、家族辦公室、REITs，顯示產權單純、收益穩定之精華標的依然吸引買方出手。以產品類型觀之，受惠於新光一號清算案帶動，辦公室、混合使用及零售類產品的成交金額位居本季前三大資產類型；值得注意的是，工業地產 (廠房及廠辦) 表現依然搶眼，二者成交金額合計達新台幣162.0億元，交易案例包括自動化設備大廠廣運機械斥資新台幣18億元購入桃園平鎮工業區廠房、雲端技術服務商伊雲谷以逾新台幣16億元投資新北市三重國揚數位科技大樓部分樓層、普華國際不動產協助出售汐止1,400坪廠辦等，此類交易顯示自用型買方 (以台灣科技業廠商為首) 基於業務擴張及營運而衍生的不動產需求穩定成長，持續支撐商用不動產的市場買盤。

觀察2023上半年台灣商用不動產市場表現，總投資金額為新台幣665.1億元，較去年同期增加5%，其中新光一號清算案即貢獻46%，顯示市場資金充裕，優質標的一旦釋出，投資意願隨之提高。於此同時，自用型買方仍為上半年的市場主力，而保險業者積極程度不如以往，反映自2022年以來台灣央行5度升息後，保險業者投資不動產最低收益率要求提高至2.845%，使保險業者的投資策略更為保守謹慎。觀察上半年保險公司投資動向，僅全球人壽及台銀人壽出手，二案合計金額僅約新台幣8億元。

2023上半年商用不動產前五大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
零售及服務式公寓	台北市士林區新光天母傑仕堡	16,075	116.81	鼎固置業
辦公室	台北市中山區新光中山大樓	6,188	72.06	金地遠實業
廠辦	台北市內科園區洲子街預售大樓	6,776	53.50	崇越科技
零售	台南市新光三越百貨台南中山店	56,743	43.75	樂富一號
辦公室	台北市松山區新光國際商業大樓	3,224	29.82	能率資本

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

近期政策法規最新動向及效應 (央行選擇性信用管制及房屋稅差別稅率2.0方案)

央行第2季理監事會議決議政策利率不變，藉此觀察連續5度調升政策利率之累積成效，因此重貼現率維持在1.875%。於此同時，央行持續強化管理銀行信用資源，降低不動產授信風險，緊縮自然人申辦六都及新竹縣市第2戶購屋貸款之條件，新增規範自然人於六都及新竹縣市第二戶貸款上限為7成，且無寬限期，藉此避免資金過度流入不動產市場；但為避免影響實際換屋需求（先買後賣），規劃借款人與銀行簽訂切結書，擔保一年內移轉第一戶房產並清償該房貸，即不受第二戶限貸7成之限制。

另一方面，行政院會議通過房屋稅差別稅率2.0方案（或稱囤房稅2.0），主管機關財政部觀察到近期部分地區不動產價格上漲情形異常，因此期待藉由政策工具增加空置房屋持有稅負、減輕單一自住者負擔，修正重點針對非自住住家用房屋改採全國歸戶制、法定稅率調高至2.0%~4.8%、地方政府必須訂定差別稅率等三大項目。此方案尚待立法院完成修法，預計2025年5月正式開徵。

住宅價格持續升高已成為近年來台灣大眾廣泛討論的議題，因此近期見到多項政策試圖減緩房價上漲的趨勢，包含平均地權條例限制私法人購置住宅、央行第五波房市選擇性信用管制以及囤房稅2.0方案等，預料短中期將對住宅買氣產生一定的效應，資金可能因此轉進商用不動產。對此，開發商亦需修正推案策略來因應，包括降低總價、提高興建商用不動產的占比、延緩推案時程等方式，以減緩政策衝擊。

近期政策動向分析

項目	平均地權條例	央行第五波房市選擇性信用管制	囤房稅2.0
內容	<ul style="list-style-type: none"> 私法人購買住宅用房屋採許可制 限制預售屋換約轉售 預售屋解約申報需登錄 	<ul style="list-style-type: none"> 自然人於特定地區第二戶貸款上限為7成，且無寬限期 	<ul style="list-style-type: none"> 非自住住家用房屋改採全國歸戶制 法定稅率調高至2.0%~4.8% 地方政府必須訂定差別稅率
影響	<ul style="list-style-type: none"> 部分資金由投資住宅轉往商用不動產 土地投資更重視成本效益，不願過度追高價格 開發商對住宅推案更為審慎，朝低總價的產品進行規劃 		

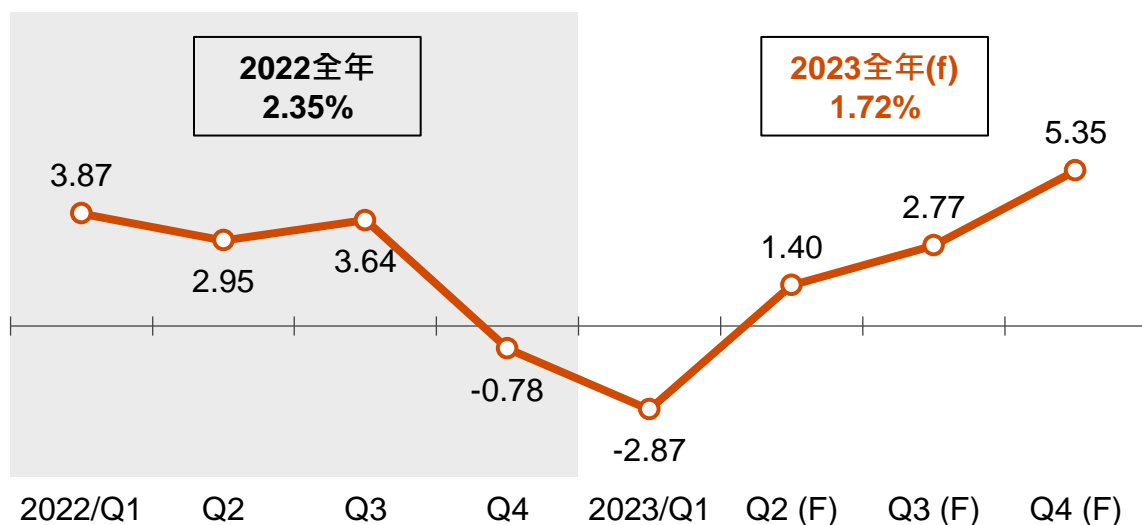
資料來源：PwC整理

土地及商用不動產市場趨勢展望

展望下半年，主要受惠於新興科技應用拓展、國際來台旅客持續成長，加上暑期及年底旅遊旺季，分別強化輸出及民間消費成長動能，因此央行預測2023下半年台灣經濟成長率為4.07%，成長力道遠高於上半年的-0.74%。值得關注的是，2023年台灣經濟成長率預料將呈現逐季走升的態勢，尤其第4季將達5.35%，除內需續為驅動成長之主力外，全球景氣可望於第4季回穩，帶動台灣出口成長動能回溫。

土地及商用不動產市場方面，下半年台灣經濟成長力度可望提升，加上疫情消散，商場、餐飲及旅遊業重現人潮，全台有5家百貨商場蓄勢待發即將開幕，連鎖餐飲集團亦積極尋求展店機會，皆為商用不動產市場增添動能。雖然近期中央主管機關祭出多項政策以抑制住宅價格過度攀升，以及2024年1月所舉行的總統大選逐漸接近，政治環境不確定性升高，然而市場熱度可望在資金充沛的支撐下，延續審慎樂觀的氛圍，尤以商辦及廠辦最為熱門，全年商用不動產成交金額有望達到千億規模。

台灣各季經濟成長率 (yoy) 展望



資料來源：中央銀行

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 執行董事
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 執行董事

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

黃方欣 經理

黃庭洲 資深顧問

吳姍瑩 資深顧問

洪碩延 顧問

陳若昕 顧問

游旻軒

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。