

多元投資季刊

2023年 第四季



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年第三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

再生能源投融資市場：陰霾漸散 駛向光明 2

基礎建設

楠梓再生水廠招商；積極推廣長照參促法 5

不動產

內需穩健成長，有望帶動商用不動產市場回暖 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

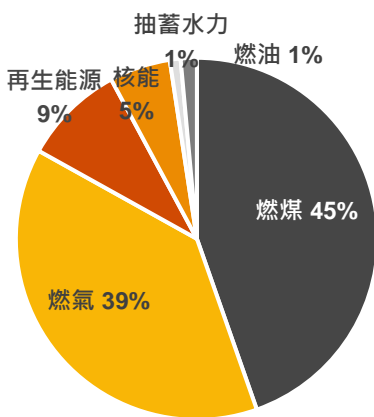


再生能源投融資市場：陰霾漸散 駛向光明

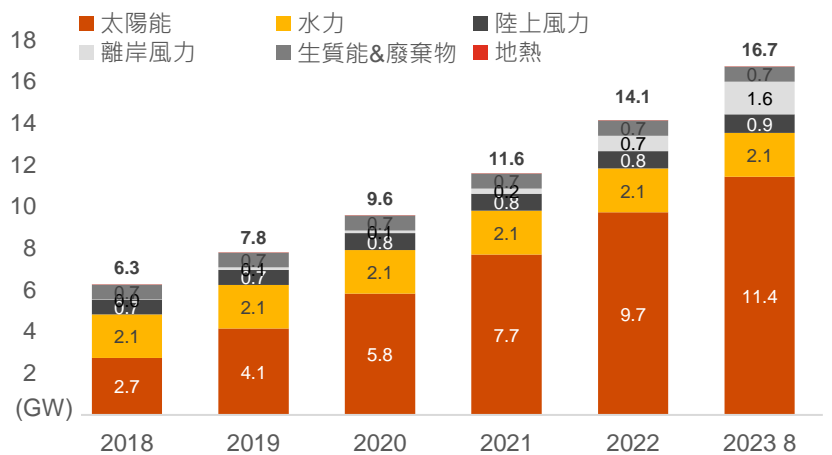
根據經濟部於2023年第三季公布資料，為因應國際減碳趨勢、提升能源自主，以及落實能源轉型政策，台灣自2017年推動國內再生能源發展，過去五年度(2017-2022)台灣再生能源裝置容量平均成長率為21.9%，遠高於全球平均9.1%成長率，亦領先亞洲主要國家(韓國: 18.9% / 中國: 13.3% / 日本: 6.9%)，顯見台灣再生能源發展在政府與民間積極投入下，雖過程中遭遇需多艱辛與險阻，仍繳出亮眼成績單。

2023年九月，以離岸風力第三階段第一期行政契約簽約送件為起始；允能財務重整完成；海龍風場成功完成高達新台幣1,180億元的台灣離岸風力最大專案融資；以及十月初沃旭的針對大彰化西北案場50%股權與國泰人壽簽署獨家優先議約協議，顯見市場投融資機構已逐步重拾對台灣再生能源的信心，伴隨能源署預計於十月底公告離岸風力第三階段第二期規則，目標將單一案場容量擴大並放寬本土化規則來應產業鏈之期許，預期將為台灣再生能源市場增添動能。

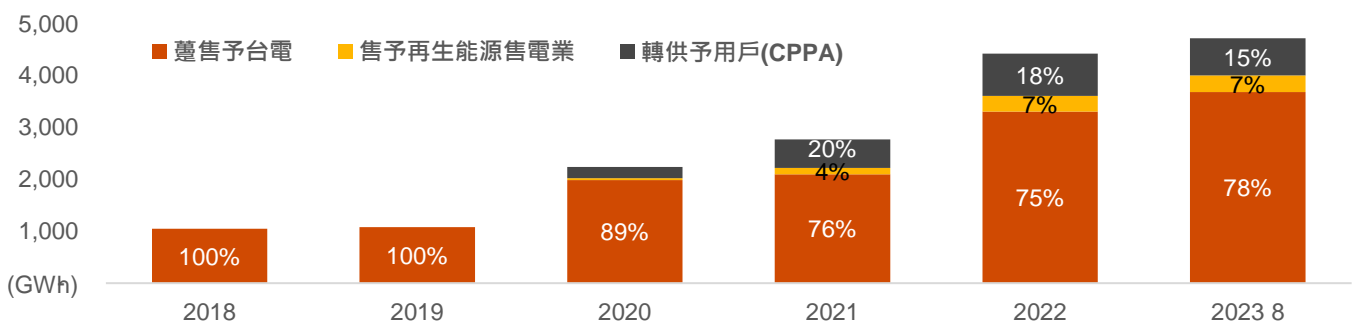
總發電量占比(2023年8月)



再生能源發電累計裝置量



再生能源電業交易現況

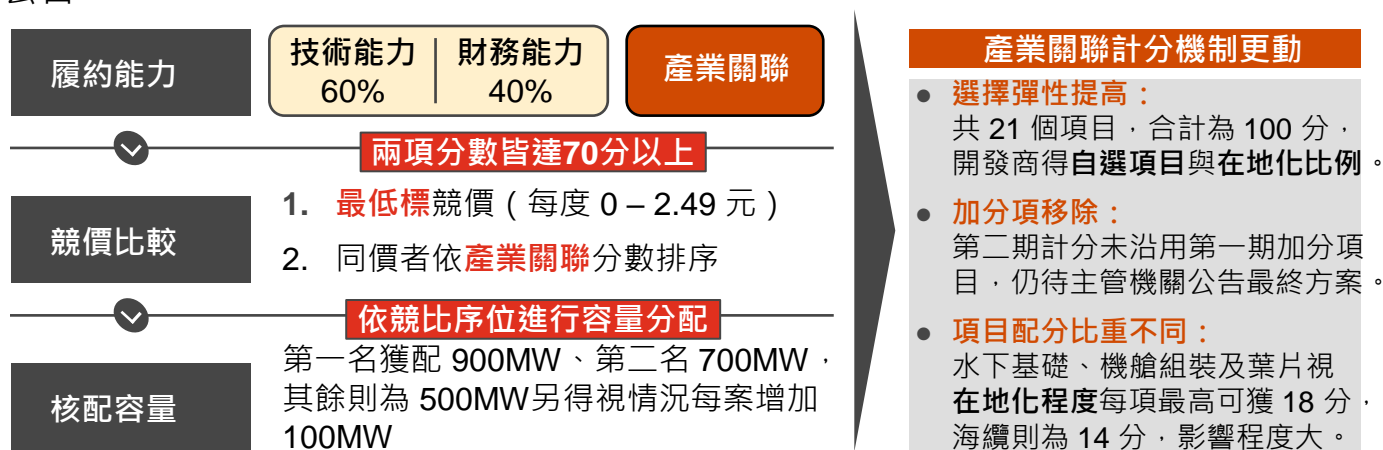


資料來源：能源局能源統計月報(第一型電業)

重要政策法規最新動向

離岸風力第三階段第二期選商規則草案公布，國產化新規則取得大規模風場關鍵

隨著離岸風力第三階段第一期行政契約簽署順利落幕，經濟部能源署於2023年九月底公告選商規則草案(規則彙整請參考以下)，預計採行二階段選商流程，開發商須先通過國產化程度評比與技術暨財務能力評比後，才得進入第二階段的競價，若出價相同時則以國產化分數決定之，而最終核配容量亦將取決於分數排序，並由整體分數較高者可取得更大容量，因此本次國產化的規則修正亦成為市場關注重點，能源署目前亦持續廣納市場開發商與供應鏈之意見，並預計於十一月完成選商規則並公告。



CPPA綠電信保機制上路有助綠電市場買家增加，改寫台灣綠電供需格局

過去因信用評等限制，僅少數在債信評等達標的企業所簽署之CPPA能使開發商在金融機構間成功取得融資，造成CPPA近年推動進程未達預期。為改善市場效率與提升金融機構融資意願，政府透過國家融資保證中心於2023年九月正式推動「綠電信保機制」，藉由對八大行庫對於CPPA所發行之履約保證提供再保險，藉此降低企業如無法履行CPPA對於專案產生風險並提升融資可行性，完善台灣綠電市場的平衡。

| | |
|---------------------------------|---|
| 運作方式 | <ol style="list-style-type: none"> 購電企業向八大公股行庫支付保費並取得其履約擔保 八大公股行庫再向國家融資保證中心申請融資保證 (再保險) |
| 參與資格 <small>至少符合其中一項</small> | <ol style="list-style-type: none"> 達到中華信評評定 twBBB/ twA-3 等級 集團企業過去 5 年的年均用電逾 5 億度 |
| 額度上限 | 最高保證額度 80 億元 |
| 擔保期間 | 最長為 20 年；若啟動融保基金的代償機制，賠付上限最長 1.5 年 |
| 償付機制 | 當原購電企業無法履行 CPPA 時，就啟動融保代償機制，由融保基金賠付 8 成，簽約銀行自負 2 成損失 |
| 優惠費率 | 若一階供應商協同供應鏈其他廠商一起購電，將可獲得保費費率優惠 |

投資併購交易市場觀察

綜觀2023年第三季，太陽光電市場仍維持熱絡，甫於2023年十月初，**怡和國際**成功取得由十家國內金融機構共同參與之新台幣18億元聯貸案，並且超額認購率達250%，顯示國內參貸銀行持續對於太陽能發展提供大力支持。除了太陽光發電外，儲能投資活動亦相當活絡，由**大亞集團**規劃建置於七股漁電共生廠區的23.3MW儲能案場為全台第一件取得聯貸案之光儲合一案場，金額達新台幣10億元，**台灣水泥**亦宣佈正式啟用投資於中國之43.2MW儲能系統，持續強化其再生能源相關業務規模。

有鑑國際趨勢發展，台灣企業陸續正式宣告其RE-100計畫，帶動企業綠電採購需求，2023年第三季**迪卡儂**亦協同其五家供應商向台泥旗下**能源超商**取得近百萬度的綠電，並藉由電證分離憑證協助供應商達成迪卡儂設定之年度減碳目標，以推進RE100目標的進程。除此之外，森崑旗下**富威電力**與**寶島陽光集團**簽訂年發電量超過6,500萬度的CPPA，以及**華邦電**、**亞東工業氣體**與**全家便利商店**等企業完成市場指標性CPPA，象徵越來越多大型企業與產業正逐步邁入減碳行動中。

風力發電亦持續受企業投資挹注及政策推動而有所增加。**台汽電**於上季規劃將投資新台幣26億元於彰化設置共33.6MW之陸域風力發電設備；而**沃旭能源**亦於近期宣佈與國泰人壽簽署獨家協議，將提供國泰人壽對於大彰化西北離岸風場（583MW）的50%股權釋出提供優先議約權。此外，**海龍離岸風場**於2023年十月宣佈簽訂新台幣1,180億元的專案融資，成為亞太區規模最大的離岸風電專案融資額。綜上，台灣風力發電趨於成熟，尤其隨著國際技術逐漸成熟提升、原物料與利息漲幅趨緩，離岸風場的投資可行性提高，投資人亦重拾對於離岸風力市場的關注。

金融機構除傳統聯貸外，亦開始推動**永續連結貸款**，期許再生能源企業能夠更全面地連結永續價值。**沃旭**於2023年第二季取得共15家國內外銀行所提供之250億元永續連結貸款，將沃旭企業之減碳措施納入關鍵績效指標；同時**群創**亦取得由18家金融機構參與之新台幣400億元永續指數連結貸款聯貸案，顯示除再生能源開發商外，金融機構亦積極推動企業相關轉型投資，以引導更多產業邁進減碳行列。

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

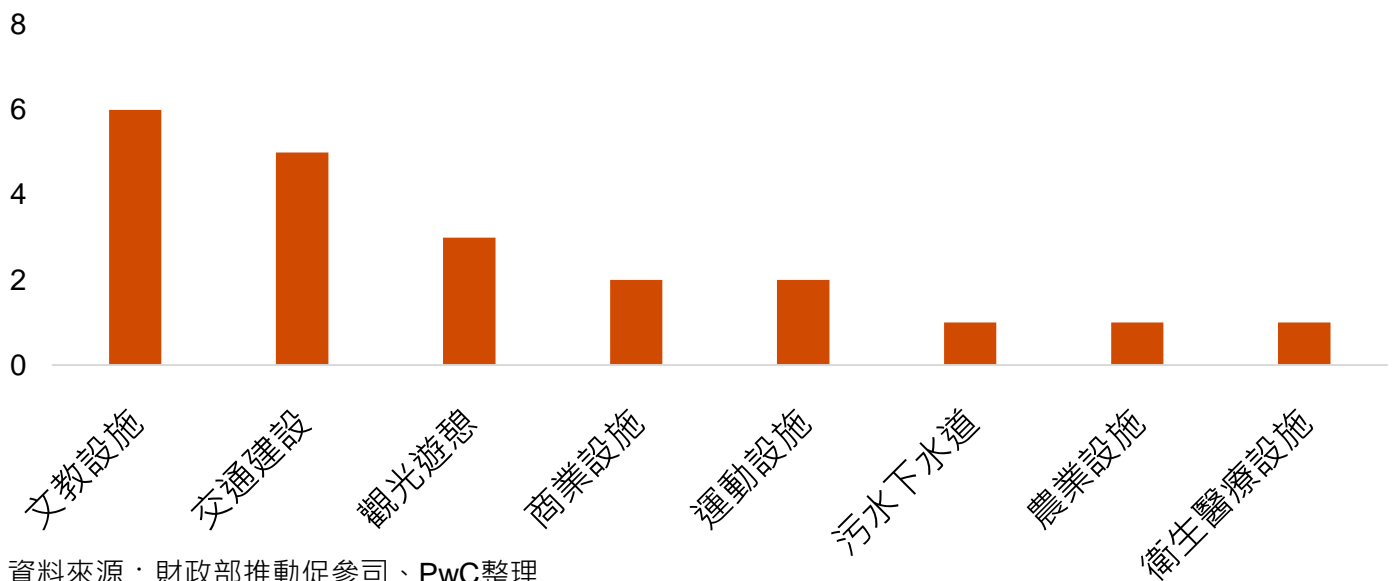
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

楠梓再生水廠招商；積極推廣長照促參案

依促參司公告，截至2023年9月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 69件、投資額約新臺幣 1,177億元，樂觀評估今年投資金額有望超過2,000億元。在政策加持下，長照相關的案件陸續推出和簽約，仁寶集團的新北市瑞芳區長照BOT+BTO案投資規模10.7億元，規劃設置135個床位，在本季與新北市政府完成簽約。

聚焦2023年第三季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，文教設施類別的案件量最多，交通建設其次。

2023Q3 已公告BOT/BTO/ROT民間參與公共建設個數-依公共建設類別



2023年 第三季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 | 嘉義市綠能永續循環中心BOT案 | 54.0 | 環保設施 | 中鼎崑鼎信鼎合作聯盟 |
| 2 | 臺中市大里區市七及廣二用地合併開發BOT案 | 5.6 | 商業設施 | 太子實業 |

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

1. 文教設施：文教設施是第三季公告的促參案中，數量最多者；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。另外，尚在政策公告階段的「**中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案**」投資金額50億，將分兩期興建中興大學附設醫院，面積約2.48公頃，值得留意。
2. 交通建設：本年度第三季公告的促參案中，數量次多的案件類型屬交通建設類，惟本季交通建設案件多為投資金額小的類型，無金額較大或具指標性案件。
3. 商業設施：繼「**臺中市市31公有市場用地BOT案**」後，太子實業又拿下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5.6億，將打造樓地板面積3,600坪的複合式商場，預計2026年營運。位居北高雄重要交通樞紐，高雄榮民醫院對面的「**高雄市灣市38市場用地BOT案**」投資金額約4億，9/25~11/03公告招商。
4. 環保設施：「**嘉義市綠能永續循環中心BOT案**」由中鼎崑鼎信鼎合作聯盟得標，投資金額約54億，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」。
5. 水利設施：配合台積電到高雄設廠的用水需求而推出的「**高雄市楠梓再生水廠BTO案**」，9/23~10/26公告招商，投資金額約78億，預計12月完成簽約，將配合台積電需求客製化高品質再生水，2028年起分三期每日供應再生水7萬噸，成為高雄第四座再生水廠。

2023年 第三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 | 高雄市楠梓再生水廠BTO案 | 78 | 2023/9/23 | 2023/10/26 | 水利設施 |
| 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 | 2023/9/20 | 2023/10/31 | 文教設施 |
| 3 | 高雄市灣市38市場用地BOT案 | 4 | 2023/9/25 | 2023/11/03 | 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6件、金額676億

| 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 |
| 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**，先前招商流標，目前重新規劃中，將會有第二次招商。
- 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**，目前已在修訂契約，預計年底前公開招商。追加興建預算至百億元的台中巨蛋，近期雖流標，但仍會在開標，值得追蹤留意。
- 科技設施：**「臺中市臺灣智慧營運塔BOT案」將參考台北101模式，朝百貨零售業方向發展，以民間出資、政府零預算的方式推動，預計投資金額約**100億**，目前處於規劃階段。
- 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。
- 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**，預計年底前公告招商。
- 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**，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8件、金額1,646億

| 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 | 徵求投資人前置作業 |
| 臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權 | 350 | 流標檢討階段 |
| 高雄捷運橘線O10站土地開發案 | 183 | 流標檢討階段 |
| 左營高鐵科技之心公辦都更案 | 160 | 2023/10/5~2024/2/21 徵求實施者 |
| 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 | 尚發營造得標 |
| 高雄捷運黃線Y15站土地開發案 | 115 | 2023/8/14~2024/1/8 投資人徵選 |
| 臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業 | 99 | 流標檢討階段 |
| 高雄捷運橘線O13站土地開發案 | 97 | 評選投資人階段 |

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有「臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業」，預計投資金額99億，10/4評選結果無申請人，目前流標檢討中；位在高鐵左營站，S科技廊帶核心地段的「左營高鐵科技之心公辦都更案」，預計投資金額160億，2023/10/5~2024/2/21徵求實施者。「高雄捷運黃線Y15站土地開發案」，預計投資金額115億，2023/8/14~2024/1/8公開招商。

重要政策法規最新動向

7月1日財政部公告促參調解三法(「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解會組織準則」、「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解規則」和「促進民間參與公共建設案件履約爭議調解收費辦法」)實行，促參調解委員會也在同日成立，是促參法實行以來，首度有專職委員會負責處理相關紛爭。

財政部表示，過去促參案件發生履約爭議時，主辦機關與民間機構逕依契約所約定成立的協調會處理，但雙方堅持立場常難有共識，為有效解決此問題，自今年7月1日起，依促參法辦理的促參案件主辦機關或民間機關，遇履約爭議皆可向促參調解委員會申請調解，調解程序最長不超過9個月。如此一來履約爭議可以快速處理，降低民間投資公共建設的疑慮，提供更受信賴的履約處理機制。

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：**今年上半年南台灣枯旱程度超越2021年的百年大旱，缺水危機衝擊各行各業用水需求。半導體及電子零組件產業是台灣的支柱產業，惟其用水需求大，為提高水資源供給及響應環保趨勢，海淡廠及再生水廠的建設案陸續推出。目前規劃中的海淡廠共有8座，每座的日供水量皆在10萬噸以上，第一階段將陸續於2027-2028年完工產水；再生水廠也陸續推廣中，桃園、台中到高雄都有再生水廠案件簽約。在氣候變遷及產業用水需求的雙重催化下，可以預期與水資源相關的案子包括再生水廠以及海水淡化廠未來會持續推出。
- 2. 交通建設及土地開發：**隨著台積電至高雄設廠，帶動相關廠商至當地拓展據點，衍伸出許多商辦、展場和居住等需求。高雄市政府以TOD的方式在高雄捷運橘線和黃線等站推出捷運聯開案和都更案，以擴充各站點生活機能和土地利用。除高雄外，台中的綠線和藍線以及台北市的捷運萬大線都以TOD模式發展捷運附近的土地利用。伴隨捷運站點的布局，交通建設以及捷運聯開案亦將是台灣城鄉發展開發之重要基礎建設市場。
- 3. 健康產業發展：**台灣2025年將進入超高齡化社會，長照相關的基礎建設需求持續上升，2018年起配合衛服部「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，各縣市踴躍辦理長照促參案，2018年以來辦理促參案共18件，5件完成簽約，7件公告中，6件處於前置作業。本次促參法修正更將長照機構納入重大公共建設範圍，讓長照相關的促參案件適用租稅優惠，更有專家學者提議長照機構適用重大公共建設的條件應再放寬。在社會趨勢以及政策加持下，長照促參案料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

內需穩健成長 有望帶動商用不動產市場回暖

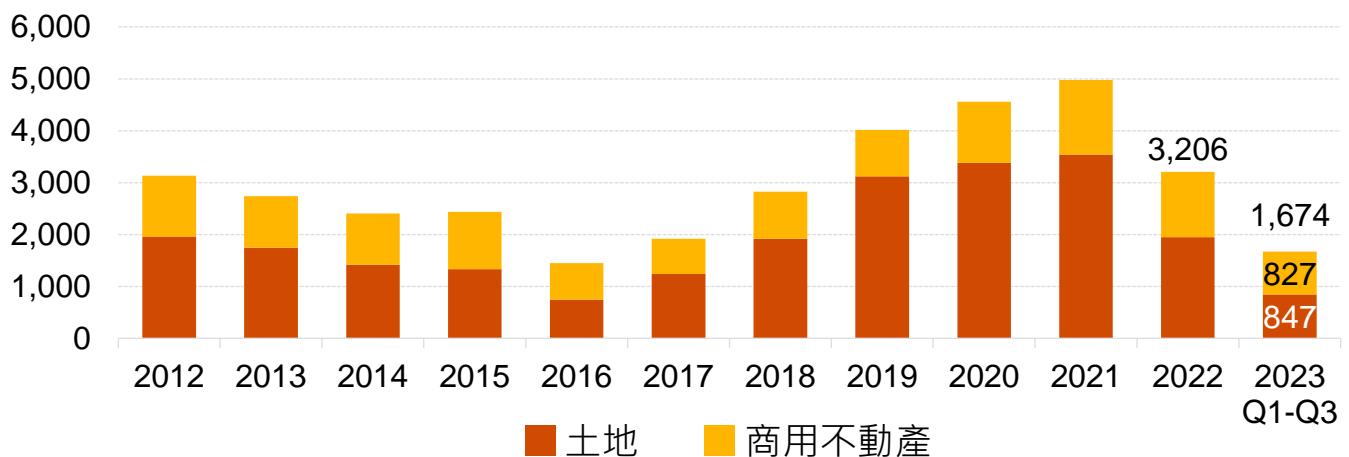
後疫情時代國人生活恢復常態，加上邊境開放，國際觀光客快速回流，零售業及餐飲業總營業額均創歷年同期新高；勞動就業市場穩定，失業率持平；民間消費占總GDP比例攀升，多項指標皆顯示內需穩健成長。今年新開幕的三大商場也有亮眼業績表現，第四季更將有五家新商場準備開幕。本季商用不動產交易中也可見，多家餐飲零售業者，看好內需未來增長動能，積極擴建廠房或購置辦公據點。

然而，綜觀全球經濟動能仍處平疲。布倫特原油價格於9月中旬上漲至每桶約95美元，為近10個月以來高點，與今年6月的低點相比已上升25%。主要受能源價格高漲影響，美國、歐盟、日本通膨率持續居高不下，高於2%。9月歐洲央行再度升息1碼，Fed和台灣央行雖然維持利率不變，但暗示今年可能再升息，且明年降息幅度減半。持續的高利率抑制了全球終端消費需求，也抑制台灣2023年經濟表現，出口額已經連續一年呈現負成長，第四季才有望轉正。

根據普華國際不動產統計，台灣2023年第一季至第三季，土地及商用不動產成交金額分別為847億元及827億元，合計不動產投資總額約為新台幣1,674億元，較去年同期下降35%。但持續升溫的內需及預期逐漸復甦的出口，有望帶動商用不動產市場突破今年度千億大關。

台灣歷年土地及商用不動產交易金額

單位: 新台幣億元



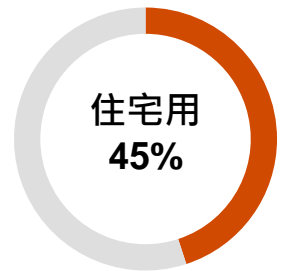
資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2023年第3季 台灣土地投資市場回顧

根據普華國際不動產統計，2023年第一季至第三季，累計土地交易金額847億元，較去年同期減少47%。但第3季度單季土地市場成交金額378億元，是今年首度單季突破300億元，季增率44%，主要貢獻來自政府土地標售。高雄市第3季開發區土地標脫率100%，共標出21億元；桃園市地政局112年度第一、二次標售，合計標出129.36億元；國有財產署今年第二批地上權標售，合計標脫權利金約7.2億。上列政府標售交易額總計157億元，占第三季土地交易金額超過四成，買方主要為自然人及開發商。

本季前五大交易中，三筆交易買方皆為開發商，其中前兩大土地交易，總額更突破40億元，成為2023年度最大交易，分別是宏園、瑞誠建設與富宇建設，分別在台北市北投區及台中市北屯區購買的千坪基地，未來預計進行住宅開發。除指標交易外，總體來看今年前三季土地交易買方以開發商占58%最高，用地類別以住宅用地45%最高。

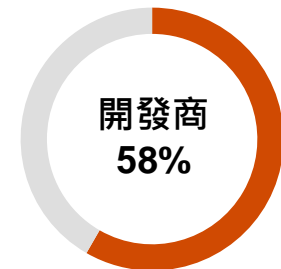
政府今年雖然接連修改平均地權條例限制私法人購置住宅、第五波房市選擇性信用管制及囤房稅2.0草案，各項打房政策疊加開發商成本，使開發商對於住宅用地投資更重視成本效益，但開發商仍會買進地段優良的精華土地，以區位為主的長期佈局。



依用地類別分類

2023年Q1-Q3土地交易

依買方類別分類



2023年第三季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 | 台北市北投區振興段四小段土地 | 1,191 | 47.88 | 宏園、瑞誠建設 |
| 住宅用地 | 台中市北屯區平田段土地 | 2,324 | 40.00 | 富宇建設 |
| 商業用地 | 桃園市中壢區普忠段土地 | 3,260 | 20.04 | 國泰人壽 |
| 工業用地 | 桃園市楊梅區梅園段/新秀段土地 | 16,831 | 18.00 | 中華汽車 |
| 住宅用地 | 台中市北屯區鑫新平段土地 | 1,349 | 13.22 | 華固建設 |

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2023年第3季 台灣商用不動產投資市場回顧

根據普華國際不動產統計，2023年第一季至第三季，台灣商用不動產交易總金額為827億元，其中37%的貢獻來自第二季新光一號清算案306.9億元，因此前三季度累積成交金額僅較去年同期減少16%。但第三季單季成交額，較去年同期下降54%，僅成交161億，因壽險業者受防疫保單虧損及升息影響，投資力度不如去年。

2023年第三季前五大交易，除台中銀租賃購置辦公室部分供出租外，其餘皆為自用型買方。最高額交易為晶碩光學以30.4億元，購置長期向母公司和碩租用之廠房；第二大交易為日月光，以16.67億元向其關係企業宏璟建設購買合建廠房之產權，供其子公司台灣福雷電子使用；第三大交易為爭鮮以13.3億購買龜山工業區廠房。八方雲集投入4.78億，買下新北淡水土地及建物，計畫擴充產線；統一集團斥資3.8億購買高雄廠房，預計開發物流園區；路易莎則在新莊購入預售商辦西勝時星兩層樓，多家零售餐飲業者看好內需穩健成長，積極擴建廠房或購置辦公據點。

反觀過往商用不動產市場中的重要買方壽險業者，在今年第三季度商用不動產投資中，僅有一筆3.3億元交易，為台新人壽買入亞旭電腦原先在台元科技園區的廠房。主因為央行五度升息，累積升息幅度達3碼，重貼現率上升至1.875%，保險業者投資不動產的最低收益率也隨之上升至2.845%，拉長保險業者投資評估時程。

本季商用不動產交易情況顯示升息對於商用不動產投資市場的影響，市場靠自用型買方支撐商用不動產買盤，主要剛性需求來自台灣的主力產業半導體及電子業，以及疫情後逐漸復甦的餐飲及食品業者，第四季未來發展看好。

2023年第三季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 |
|-----|----------------|-----------|---------------|-------|
| 廠房 | 桃園市龜山工業區廠房 | 24,502 | 30.40 | 晶碩光學 |
| 廠房 | 高雄市大社區K27智慧型廠房 | 6,592 | 16.67 | 日月光集團 |
| 廠房 | 桃園市龜山工業區廠房 | 3,462 | 13.30 | 爭鮮 |
| 廠辦 | 新竹縣竹北市台元科技園區廠辦 | 3,955 | 9.37 | 力領科技 |
| 辦公室 | 台北市大安區裕台企業大樓 | 632 | 6.42 | 台中銀租賃 |

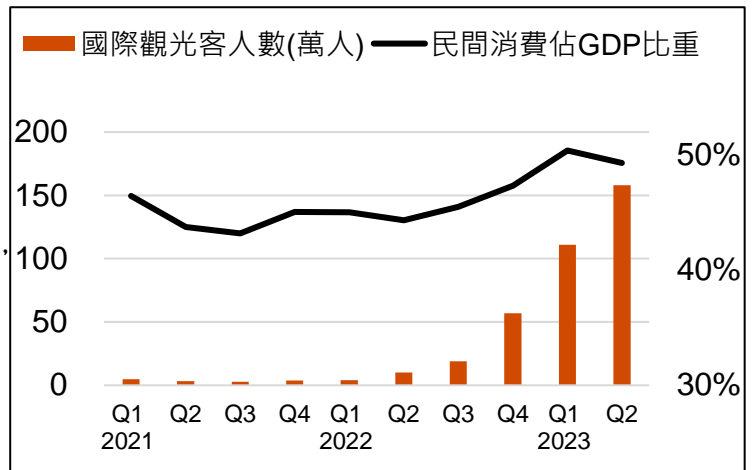
資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

近期商用不動產市場趨勢與動向

政府三大統計數據顯示，國內內需穩健成長。第一，今年1-8月零售業及餐飲業累積營業額，均創歷年同期新高，年增率分別為7.9%及23.5%；第二，勞動就業市場穩定，失業率在今年初降至3.5%後持續維持；第三，民間消費佔總GDP比例大幅提升至49.32%，幾近一半。

此外，隨著台灣邊境解封，國際觀光客快速回流，在陸客未開放下，今年1-8月來台旅客共計382萬人次，是去年全年度的5倍，觀光局更預估今年年底將達到600萬人次。2019年疫情前最高峰，曾達到單年度1,186萬人次，未來將有大幅回升空間。台北101、新光三越、微風等百貨業者，都將迎接疫情後第一個周年慶，目標對準高消費力的國際觀光客。

國際觀光客人次&民間消費占GDP比例變化



今年新開幕的三家商場，業績表現亮眼。台北大直NOKE忠泰樂生活商場試營運首月業績超過2億元，預估首年超越20億營業額；台中三井Lalaport購物中心，首月營收就突破5億元，首年營業目標約為60-65億元；9月份最新開幕的新店裕隆城，試營運期間平日人流約2-3萬人、假日約7-8萬人，明年度營業目標約為40億元。2023年第四季另有5家新商場預計開幕，合計新增商場面積約7萬6千坪，其中普華國際不動產協助興波咖啡、小小樹食、豆豆里韓式料理等5家知名餐飲品牌進駐Diamond Towers。本季交易已見多家餐飲及零售業者積極布局擴廠，未來商場及零售餐飲的相關不動產需求看漲。

2023年第四季 預計開幕5家新商場

| 區域 | 商場名稱 | 面積(坪) |
|----|-----------------------|--------|
| 台北 | Diamond Towers(新光三越) | 4,338 |
| 台北 | 遠東SOGO CITY A區(台北大巨蛋) | 38,000 |
| 台中 | 誠品生活 台中市政旗艦店 | 7,500 |
| 竹北 | FUNLIFE 豐生活購物中心 | 15,821 |
| 台南 | 南山廣場 | 11,000 |

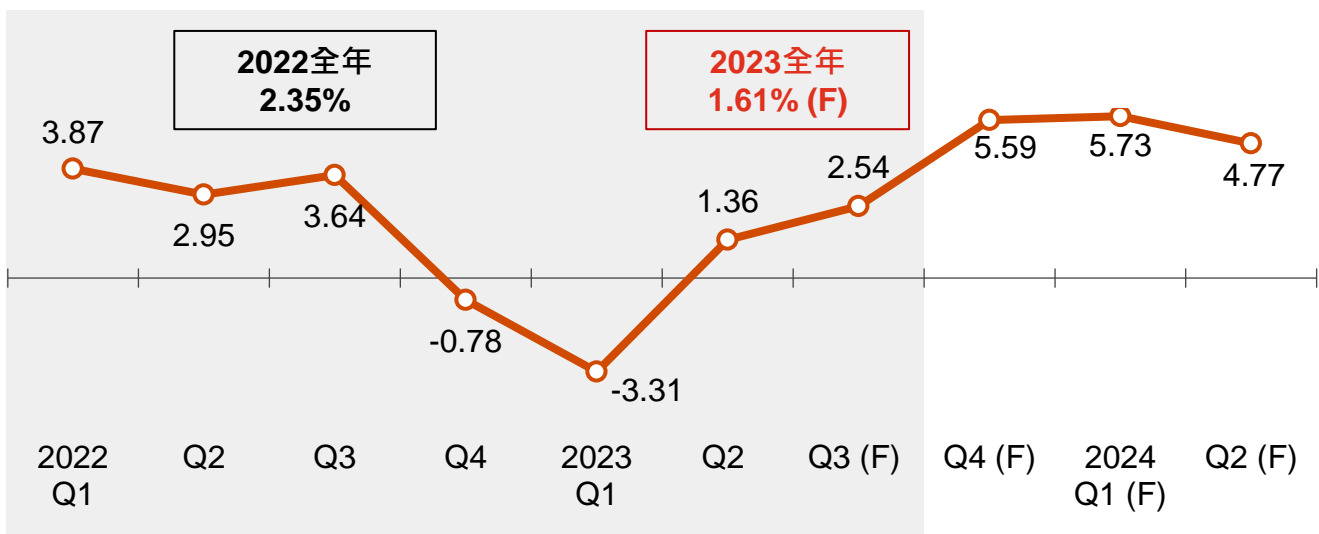
資料來源：交通部觀光局、購物中心情報站、行政院主計處、PwC整理

土地及商用不動產市場趨勢展望

2023年台灣各季預估經濟成長率呈走升趨勢，下半年整體優於上半年。展望第四季，行政院主計處預估經濟成長率為**5.59%**，成長力度提升至近兩年最高點，主要受惠於民間消費穩健成長，國際觀光客快速回流。此外，隨人工智能、高效能運算、資料中心、車用電子等新興應用需求持續擴展，將帶動台灣出口供應鏈成長，第三季出口跌幅已縮減至個位數，預估第四季出口將轉正，並進入上行週期，**2024全年**預估經濟增長率突破**3%**。

土地及商用不動產市場方面，除了內需帶動商場及餐飲零售相關不動產需求，北部地區廠辦市場近期發展也十分熱絡，看好下半年工業地產的發展，尤其是中部地區興辦工業人未來持續擴充廠房的可能性，台中工業區及彰濱工業區未來發展可期。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，且**2024年**總統大選逐漸接近，許多投資人仍處觀望期，但通膨率持續上升，商用不動產收租保值、抗通膨特性，仍吸引投資人布局。第四季開局基泰忠孝即以**125億元**成交，創下今年度最高額交易，為商用不動產市場今年度達成千億門檻注入強心針。

台灣各季經濟成長率 (YoY) 展望



資料來源：行政院主計處

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 協理

黃庭洲 資深顧問

吳姵瑩 資深顧問

翁鈺淇 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。