

多元投資季刊

2024年 第一季



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年第四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

再生能源市場將穩步前行，迎向嶄新局面 2

基礎建設

促參2.0細則修法完成，各類促參案成長可期 5

不動產

2023下半年市場回溫，科技業躍升市場新寵兒 11

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

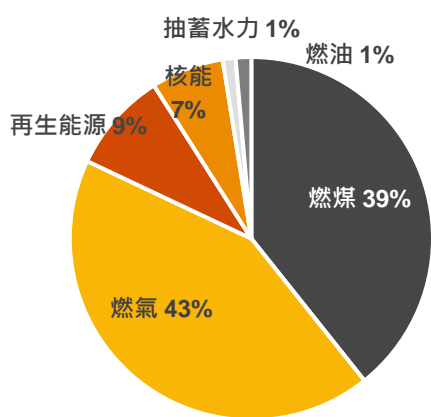


再生能源市場將穩步前行, 迎向嶄新局面

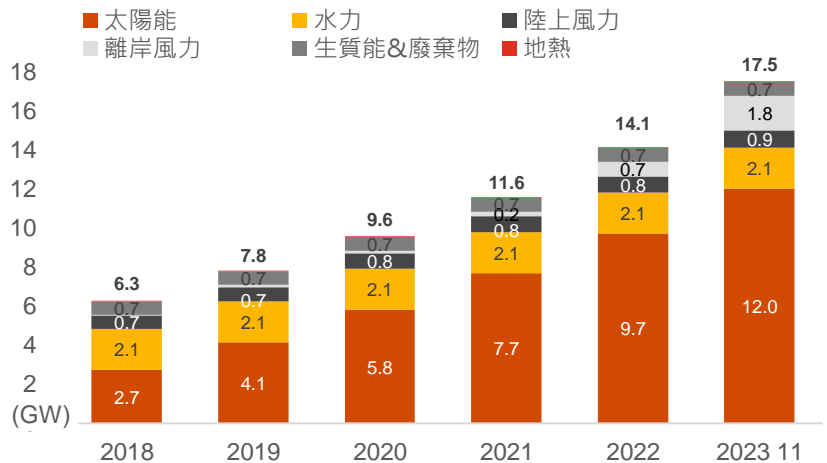
2023年聯合國氣候變遷大會 (COP28)甫於年底正式落幕，全球123個國家簽署同意加速再生能源投資，共同達成2030年全球再生能源裝置容量較2020年成長200%的目標。根據經濟部統計，台灣再生能源裝置容量於2023年已突破17GW，較2020年8.6GW成長109%，在光電裝置持續穩定成長以及離岸風電第二期選商案廠陸續完工併網推動下，再生能源發展已領先國際設定之目標。

依照2050淨零碳排路徑，台灣2030年光電與風電裝置容量將超過40GW，顯見再生能源投資仍是政府持續發展之主軸，從2023年末政府一連串法規及草案公告，如開放再生能源自發自用可轉售予售電業、離岸風電3-2期選商規則確定到地熱探勘許可放寬...等，均可見政府改善市場機制來促進案場開發提升供給的決心；同時，企業面臨勢在必行的公用售電價格調漲以及國內外碳費開徵，台電公用售電價與再生能源價差可望縮小至新台幣1元內，提升企業採購率電誘因。預期再生能源供給需求差距逐漸縮小、市場投融资機制更加健全將帶領台灣再生能源發展邁入嶄新一頁。

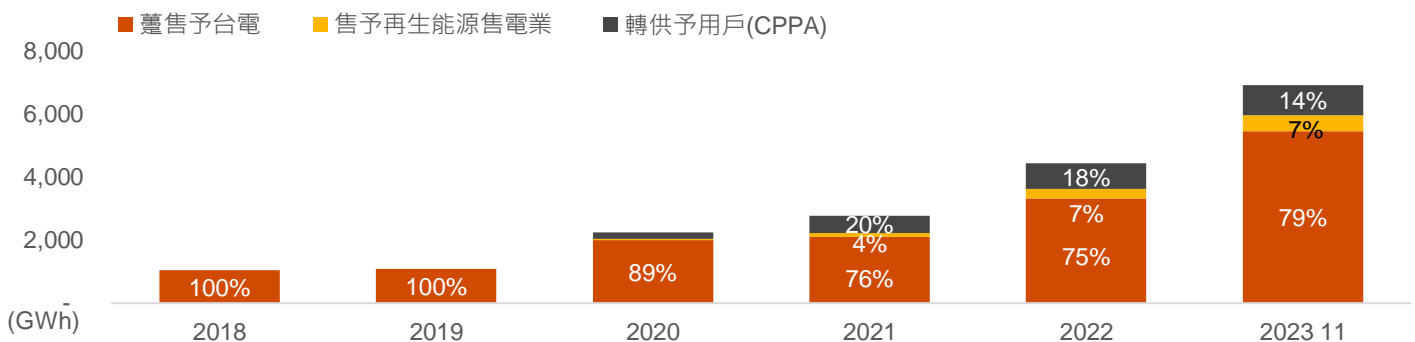
總發電量占比(2023年11月)



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：能源署統計月報

重要政策法規最新動向

碳費收費辦法草案公布，排碳大戶可提前規化碳排減量與抵換策略降低碳費影響

為因應2025年碳費開徵，環保署於2023年12月29日公告「碳費收費辦法草案」，針對碳排大戶(直間接>2.5萬公噸CO₂e/年)之電力業與製造業開徵碳費，雖目前費率尚未公告，如依照環保團體主張之新台幣 500元/公噸碳排換算，碳排大戶用電將額外增加約新台幣0.25元/度之費用，在目前公用售電價格預計調漲之氛圍下，其與再生能源躉購價格差距將進一步縮小，提升碳排大戶簽署CPPA購買綠電之意願，或藉由採購國外碳權抵減與參與國內抵減方案多元方式來進行碳排減量。

開徵時間:

2025年5月底前開徵前一年碳費

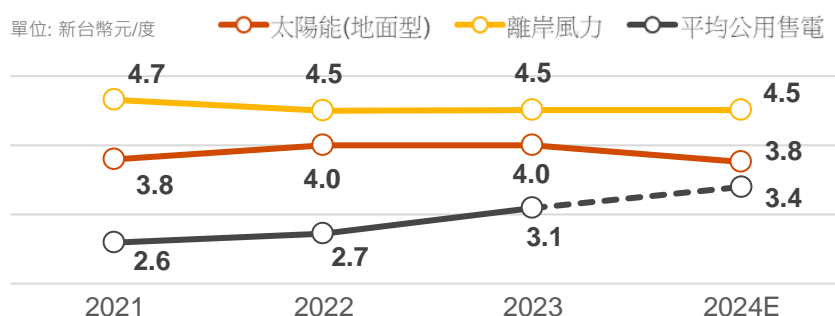
開徵對象:

每年直間接排放>2.5萬公噸碳之電力業與製造業(半導體、水泥、煉油、鋼鐵、面板...等)

減量額度:

國內減量額度將依照不同抵換專案設計抵減比率；國外減量則上限5%

歷史每度平均公用售電價格及躉購電能費率



資料來源：能源署、PwC 彙整

經濟部開放自發自用再生能源可出售予售電業，將改寫台灣綠電市場供需格局

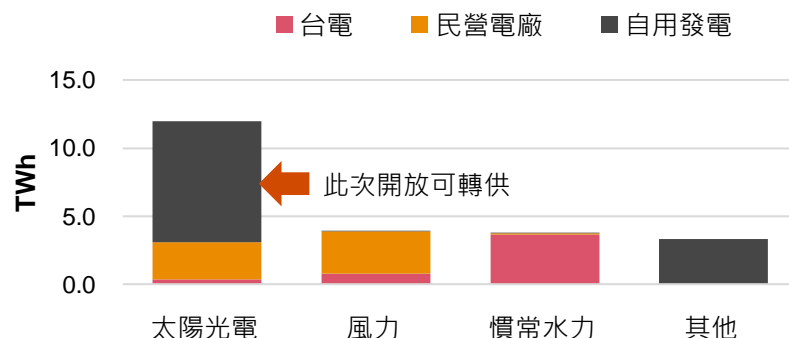
考量國內企業綠電需求及活絡市場之目標，經濟部能源署於2023年12月14日開放再生能源自用發電設備(太陽光電第二、三型)所發之能源，可售予再生能源售電業再轉售予企業，依據目前已興建完工之民營再生能源案場估計，每年將額外增加供應超過90億度。此外，本次開放亦將減少發電業由第三型轉第一型電業的作業時間與成本，大幅增加可交易綠電供給，也讓綠電價格更具有談判空間與市場參考性。由於相關作業都需要經過售電業，此市場開放後，再生能源售電業的商業機會預期將大幅增加。實際作業細節尚待能源局與台電公告。

免除自用發電三轉一之作業成本與時間

增加企業購電選擇

售電業商機

2023年1-11月再生能源發電量



資料來源：能源署統計月報

投資併購交易市場觀察

觀察2023年Q4市場動態，儘管預期躉購費率將微幅下調，多個太陽能專案仍完成與銀行簽署專案融資協議，包括美歐亞綠能集團獲19億元聯貸建置34MW的地面型太陽能案場外，新仁能源、永鑫能源的漁電共生案場分別獲得約新台幣64億元與新台幣42億元的綠色融資支持，另外向陽集團也規劃在嘉義建置全台最大的漁電共生案場，總裝置容量共242MW，此項目獲高達新台幣158億元的聯貸案支持，反映能夠兼顧土地利用與公正轉型的投資項目相當受到市場青睞。

根據中華徵信所統計，台灣百大集團於近年積極佈局綠電相關產業，在2018年至2022年間，不僅參與綠電產業投資的集團數從28個增加至37個，其綠電產業營收額亦成長超過118%。依循此觀察，許多企業亦於近期化被動為主動，透過投資創能與儲能供應鏈來建構新商業模式掌握商機。宏碁繼2023年兩度投資儲能領域公司後，於同年十一月再度決議將投入新台幣40億元擴大儲能產業佈局。工業電腦大廠樺漢也將斥資新台幣44億元透過子公司Kontron收購德國上市電子公司KATEK近六成股權，強化集團在綠電及儲能系統軟硬體開發的整合能力。中美矽晶近年也積極進行太陽能產業投資，規劃將投資約新台幣22億元擴增大尺寸太陽能電池產能，而元晶也宣布將斥資新台幣7億元升級TOPCon太陽能電池產線，提升電池模組轉換效率。

同時，台灣多家能源服務業也開始將觸角伸展至海外市場。森崴能源除了持續國內太陽能與離岸風電專案開發與建置外，也計畫共同投資越南再生能源電廠，第一期規模逾200MW。雲豹能源除了在台灣與日盛台駿租賃集團旗下日盛全能源透過收購來擴大屋頂型太陽能案場的裝置容量規模，也計畫與台商共同進軍東南亞進行再生能源案場開發。泓德能源也設立日本與澳洲子公司，計畫進軍海外市場。

展望2024年，淨零碳排目標仍驅動企業綠電採購需求，能源服務類別將持續增加，能源投資從傳統案場發電，往儲能、充電、能源管理、發電效率與科技解決方案等面向延伸。新型能源投資項目相較傳統躉購費率下的專案投資，由於收入來源的不確定性增加，評估難度將提高，預期投融資的速度將放緩但持續，市場整併需求將逐步浮現。

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

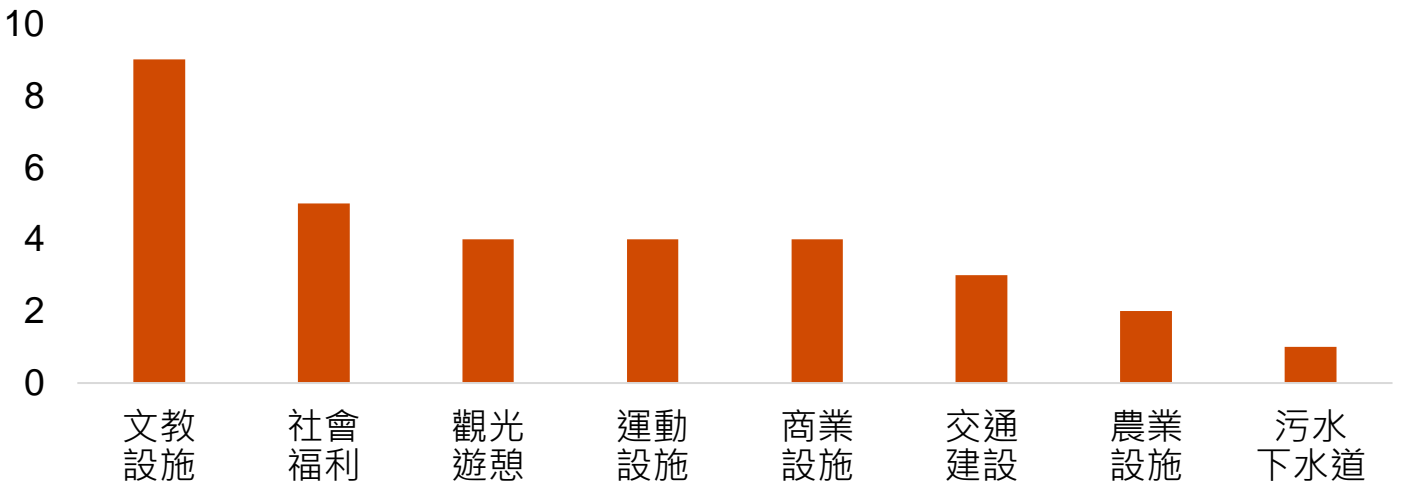
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

促參2.0細則修法完成, 各類促參案成長可期

去年2023年度的民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)案投資金額雖然還在統計中，但財政部綜觀整年的民參績效，預估今年投資金額上看2,000億元。備受矚目的高雄市楠梓再生水廠BTO案由山林水企業聯盟得標，有望解決高雄缺水問題，吸引廠商赴高雄設廠。

聚焦2023年第四季，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，社會福利其次。

2023Q4 已公告/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 第四季BOT/BTO/ROT 已截標之大型案件

序號	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	得標人
1	高雄市楠梓再生水廠BTO案	80	水利設施	山林水企業聯盟
2	臺北市生態主題園區及周邊停車場案(BOT/OT)	45	文教設施	光禹國際
3	高雄鼓山長期照顧園區ROT+BOT案	6	社會福利	睿圖樂福事業聯盟
4	高雄市灣市38市場用地BOT案	4	商業設施	統一超

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

1. 文教設施：文教設施是去年度第四季公告的促參案中，數量最多者；包括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**」，由光禹國際攜手雲豹能源合作聯盟得標，預計投入45億元，將打造全國第一座數位生態主題樂園，規劃土地計畫面積約13公頃。「**臺南市運動藝文休閒園區BOT案**」投資金額90億，匯聚鐵路、機場、高鐵及捷運線等交通系統，結合附近藝文節點，發展頗為可期。1/29公告招商截止。
2. 社會福利設施：社會福利是去年度第四季公告的促參案中，數量次多者；隨台灣邁入高齡化社會，失能人口增加，中央政府與地方政府積極引進民間資金增加長照量能。「**高雄鼓山長期照顧園區ROT+BOT案**」投資金額6億，由睿圖樂福事業聯盟得標。
3. 觀光遊憩設施：去年度第四季公告的促參案中，數量第三多的案件類型屬觀光遊憩類型，因應疫後觀光旅遊趨勢推出的「**花蓮鯉魚潭觀光旅館BOT案**」，基地面積達2,061坪，規劃包含商業區土地、停車場空間和一座碼頭，投資金額7億，2/26公告招商截止。
4. 商業設施：處於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4億，由統一超得標。「**臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地BOT案**」位於台中市人口第一多里廊子里，距離台中市立老人復健綜合醫院BOT案(1,262床，預計明年啟用)僅200公尺，具人潮匯聚效果及商業潛力，投資金額4億，3/7公告招商截止。
5. 水利設施：高雄第四座再生水廠「**高雄市楠梓再生水廠BTO案**」去年度第四季招商成功，由山林水企業聯盟得標，投資金額約80億，預計2028年起分三期每日供應再生水7萬噸，至2030年每日可達7萬噸供水量。後續再加上橋頭再生水廠每日3.5萬噸的供水量，未來可供應楠梓產業園區高科技廠商每日總計10.5萬噸再生水。

	案件名稱	投資金額 (NT\$億)	公告 開始	公告 截止	產業 類型
1	臺南市運動藝文休閒園區BOT案	90	2023/10/31	2024/1/29	文教設施
2	花蓮鯉魚潭觀光旅館BOT案	7	2023/12/25	2024/2/26	觀光遊憩
3	臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地BOT案	4	2023/12/29	2024/3/7	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8件、金額837億

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
臺北市綠能循環園區BOT案	84	環保設施
臺中市文山焚化廠BOT案	78	環保設施
中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案	77	文教設施
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建構一個具有車場的複合式商業空間，預計投資金額200億元，目前正在進行古蹟遺構確認作業，尚在規劃中。
- 運動設施：**即將進入招商階段且備受矚目的「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，一月份進行公開閱覽，如無異議則盡速進入公開招商。臺中巨蛋建物主體以採購法的方式辦理，由麗明營造得標，後續營運將採OT案方式辦理。
- 科技設施：**「臺中市臺灣智慧營運塔BOT案」目前仍在尋找合適地點及營運模式，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，目前處於規劃階段。
- 環保設施：**「臺中市文山焚化廠BOT案」，預計投資金額78億元，預計今年上半年公告招商。「臺北市綠能循環園區BOT案」預計將北市三座焚化廠中，處理量和熱值皆最小的內湖焚化廠轉型為綠能循環園區，預計投資金額84億元，目前處於規劃階段。

6. **文教設施**：辦理機關為教育部的「中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案」，規劃興建附設醫院及醫學教學研究大樓。預計投資金額約77億元，目前處於規劃階段。
7. **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，目前處於招商的前置作業，預計今年第二季公開招商。

其他非依促參法將推出之大型案件進度→合計8件、金額1,629億

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	預計第二季招商
臺南中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權	350	預計三月或四月招商
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
高雄捷運黃線Y15站土地開發案	115	2023/8/14~2024/2/29 投資人徵選
淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案	105	預計第一季招商
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	國城建設及高興昌鋼鐵 合作聯盟得標

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「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」，預計投資金額105億，先前招商流標，預計今年度第一季將重新進行招商；「左營高鐵科技之心公辦都更案」和「高雄捷運黃線Y15站土地開發案」，仍在公開招商階段。至於座落鳳山大東藝文中心的「高雄捷運橘線O13站土地開發案」則由國城建設及高興昌鋼鐵合作聯盟得標，未來將結合鳳山車站周邊及市議會位於的國泰重劃區完整鳳山區捷運TOD規劃。

重要政策法規最新動向

促參法施行細則於112年12月7日核定，112年12月28日發布施行，完備促參2.0修法作業。本次修法重點羅列如下：

1. 針對新增之公共設施類別補充定施說明：綠能設施、影視音設施和數位建設。
2. 刪除公共建設的開發規模限制：已有重大公共建設範圍定義重大開發規模之公共建設，故個別公共建設項目不再給予開發規模限制。
3. 刪除部分公共建設類別須經中央目的事業主管機關認定的條文：原則上盡量由地方政府即可自行認定辦理，無須再由中央目的事業主管機關個案認定，簡便促參案件推行政程序。
4. 可行性評估報告之增加項目：增加「政府效益」及「國家安全及資通安全」評估。
5. 針對有償取得公共服務案件有更多明確的規範：例如：
 - 明定應將核定之建設及財務計畫納入先期計畫書
 - 可評報告中應載明的內容；
 - 規範外部專家審查財務可行性機制；
 - 每年應提交案件相關資料予主管機關，再由主管機關送立法院備查的規定等；
 - 修正自償能力定義，將政府核定之財源納入現金流入來源
6. 主辦機關不予議簽約造成投資人的損害賠償：明定補償範圍為投資人於準備申請及議約階段實際支出的各項成本。
7. 修正政策公告之辦理時機、刪除刊登於政府採購公報及增訂準用公開閱覽之規定
8. 修正資產總檢查及優先定約之程序
9. 為降低實務現況因營運資產範圍難以界定所衍生移轉爭議之情形，修正現存所有之營運資產定義

基礎建設投資展望

考量重大公共建設範圍的擴大以及社會趨勢的改變，基礎建設投資市場有以下四點值得注意：

- 1. 水資源開發：**臺灣的自然地形造成集水不易，加上支柱產業半導體及電子零組件產業用水需求大，使缺水問題一直困擾著各大廠商。為有效解決缺水問題和在環保趨勢間取得平衡，海淡廠及再生水廠的促參案形成顯學。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；再生水廠案件也陸續簽約中。另外，「開發單位使用再生水辦法」第3條規定，開發單位用水量達每日2萬噸以上者，50%工業用水需使用再生水，該辦法也已公告於2024/2/1正式施行。在氣候變遷、產業用水需求、ESG浪潮及法令要求的帶動下，可以預期水資源開發將持續推出。
- 2. 交通建設及土地開發：**台灣北中南三大都會區都有捷運網路的規劃，不論是既有的捷運延伸，例如:台北萬大線和淡水輕軌，高雄橘線，或是新增的捷運路線，例如:台中藍線，都帶動各站點附近的生活機能和土地利用。伴隨捷運站點的布局，交通建設以及捷運聯開案是城市規劃中重要基礎建設。
- 3. 健康產業發展：**台灣將步入超高齡化社會，長照相關的基礎建設需求持續上升，財政部和衛服部積極推動長照相關促參案，各縣市也響應踴躍辦理。本次促參法修正更將長照機構納入重大公共建設範圍，讓長照促參案件適用租稅優惠。高齡化趨勢以及政策支持下，長照促參案預期會是基礎建設市場重要支柱。
- 4. 綠能設施：**促參法修法新增綠能設施包含創能、節能及儲能三大領域。去年度已有兩件高速公路停車場充電樁BOT案簽約(兩案合計投資金額3億)，另外還有氫能產業專區(預計在苗栗，共兩處)及地熱發電BOT案(地點在苗栗泰安鄉)正在規劃。雖然目前綠能設施的案子還不多，但在環保以及節能的趨勢下，綠能設施案件成長可期。

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

2023下半年市場回溫, 科技業躍升市場新寵兒

商用不動產市場隨總體經濟同步復甦

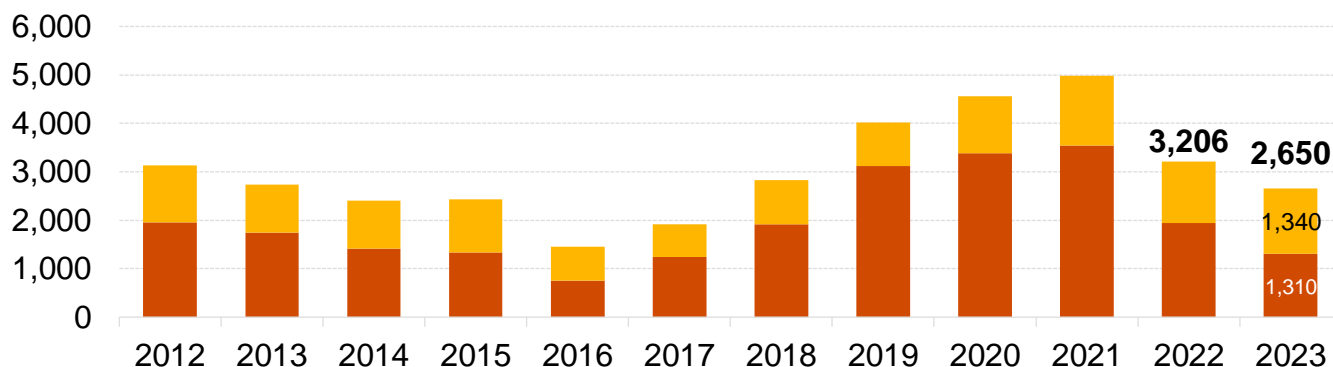
2023上半年全球因高通膨高利率，經濟動能疲弱，以出口導向的台灣也受牽連，主計處下修全年經濟成長率至1.42%，創下金融海嘯以來新低。下半年隨著聯準會及央行連三次凍漲利率，市場逐漸恢復信心，加上人工智慧及高效能運算的需求擴張，11月台灣出口及外銷訂單年增率皆已轉正，全年出口額仍創下史上第三高。預期降息、出口回暖、景氣復甦，帶動企業在下半年逐步落實延宕的擴廠及辦公據點擴編計畫、開發商也因應市場需求出手獵地，推升下半年土地及商用不動產買氣。

隨著2023年5月COVID-19調降為第四類傳染病，台灣正式進入後疫情時代，目前無薪假人數及失業率皆降至近一年最低點，就業市場穩定促進內需消費增長，加上邊境解封，國際商務及觀光人潮回流，全年超過640萬人次入境，零售及餐飲業總營業額均創歷年同期新高，進一步帶動業者積極展店，以及新商場持續開發與招商。

根據普華國際不動產統計，2023全年台灣土地及商用不動產成交額分別為1,310億元及1,340億元，合計不動產投資總額約為新台幣2,650億，較2022年同期下降17%；整體而言下半年市場表現優於上半年，不動產市場隨總體經濟同步回溫。值得注意的是，土地市場受到政策及利率影響交易驟減，2023年商用不動產交易總額首次超越土地交易總額。

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 台灣土地投資市場回顧

根據普華國際不動產統計2023全年，累計土地交易金額1,310億元，較2022年減少33%，連續第二年呈雙位數衰退，顯示整體土地市場仍處低檔。然而觀察全年交易額變化，2023上半年僅成交469億，下半年則成交841億，下半年單季交易額回到去年平均水準，主因是2023下半年各縣市政府舉辦標售案，標售土地多位於重劃區或精華地段，儘管市場低迷，開發商仍會出手購置儲備優良土地。

若以用地類別來看，商用土地佔57%(包含商業用地、工業用地)、住宅用土地佔38%。依縣市別排名全年土地交易額，前兩名分別為桃園市345億及台中市280億，其最大貢獻來自市政府標售，累計桃園市及台中市政府分別標脫129億元及127億元。統計全年中央及地方政府標售土地(含地上權)共429億元，佔全年土地交易額約四分之一，顯示公部門為土地交易主要供給方。進一步觀察2023年前十大土地交易中9筆買方皆為開發商，且累計全年開發商購入土地佔總交易額近六成，與2022年比例持平，開發商仍為土地市場投資主力。但實質投資總額仍呈衰退，其中存在多筆開發商之間的轉手交易，推測開發商受高利率及中央政策影響，調整土地庫存及佈局策略。

2023年土地前十大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
商業用地	台北石牌捷運站附近土地	1,191	47.9	宏園、瑞誠建設
商業用地	台中愛子幼兒園、 人人伊藤萬游泳學校原址	2,324	40.0	富宇建設及自然人
商業用地	台中烏日高鐵特區土地	5,899	33.1	國泰人壽
工業用地	台北南港區玉成段二小段土地	1,373	30.0	宏盛、宏偉建設等*
住宅用地	桃園桃合福林重劃區土地	4,915	27.3	自然人(寶佳建設)
商業用地	台中北屯機廠區段徵收區土地	2,654	26.8	富宇建設
住宅用地	台北中正國小中山女高附近土地	648	26.2	達欣工程
商業用地	新竹東明市地重劃區土地	3,157	26.2	達麗建設
商業用地	高雄九如一路人道國際酒店原址	1,598	25.6	遠雄建設
工業用地	桃園高鐵站MOMO北區物流中心 周邊土地	8,868	23.5	光禹開發及自然人

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

* 標記為關係人間交易

2023年 開發商轉向多元開發方式佈局

以個別開發商購地金額來看，寶佳集團(含其關係人以自然人名義購買)累計約78億元佈局、富宇建設約67億元、華固建設約44億元、達欣工程及遠雄建設分別投資約33億元。其他部分開發商轉向都更、合建、捷運聯開等甚至是雙軌並行之多元開發方式，如遠雄建設、達麗建設、興富發建設除了購地自建外，也分別在六都精華地段與地主進行合建分屋。冠德建設持續佈局台中捷運聯開案；皇翔建設則投入雙北都會區捷運聯開案及公辦都更案，2023年成功取得捷運萬大線莒光站/加蚋站及板橋區介壽段公辦都更最優申請人資格。

在中央政策打住不打商的情況下，開發商在推案策略上增加商用不動產推案比例，如華固建設以合建方式，取得大直原和璞飯店的商業區土地，加計2022年取得同樣位於金泰段土地，預計將會在大直興建2棟商辦大樓。長虹建設在2022年以19.8億元取得捷運西湖站周邊內科2筆土地後與周邊地主新光紡織旗下新福開發進行合建，因其區位緊鄰捷運站出口，土地取得每坪約285萬元，推測未來興建廠辦大樓價格有機會創下區域新高。

伴隨央行多次升息，壽險投資商用不動產的最低收益率調升至2.845%，持續處於高檔，雙北以外縣市壽險業者可接受的收益率更須達3%以上，市場上符合的物件稀少，為了創造更高的投報率，實力雄厚的壽險業者改採直接購地自行投資開發的模式。前十大土地交易中唯一家入榜的壽險業為國泰人壽，除了斥資33億購入台中烏日高鐵商業區土地，在桃園也以20億標下中壢的產專區土地，其鄰近泰豐輪胎重劃區，推測2筆土地皆朝向複合式開發。從近年國泰人壽購地的區域來看，皆位於桃園市及台中市。國壽在台北捷運市政府站的A辦「國泰置地廣場」得到口碑之後，其將成功模式複製到其他縣市，例如在台中捷運市政府站旁的「台中國泰置地廣場」已取得建照，未來將朝辦公、商場及旅館複合式使用。國壽在桃園市除了有本季購入的土地外，目前桃園高鐵地上權土地尚有多筆商業及工業用地待開發，預期也會用「國泰置地廣場」的品牌，不論是商辦、旅館、商場甚至是工業廠房物流，國壽都有全面性的佈局。

2023年 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年全年台灣商用不動產交易總金額約為1,340億元，較2022年增加7%，更是2020年以來連續第四年交易額突破千億門檻。觀察2023年交易有三大特色：第一，商用不動產交易總額首次超越土地；第二，不動產證券化交易超越300億，新光一號清算為全年交易貢獻23%；第三，商用不動產預售需求大增。觀察產品型態，交易額佔比分別為廠辦30%、廠房21%、商辦16%，零售商場及旅館各12%。旅館交易最大筆亦是2023年最大商用不動產為位於台北車站的「基泰忠孝大樓」，由李姓自然人以125億元購得，引起市場關注。廠辦交易方面，皆為知名科技業因自用需求以包棟方式購入，最大筆廠辦交易為鴻海集團旗下新加坡商鴻運科以75.5億元購置土城「中工雲宇宙AI園區」廠辦擴充其辦公使用、崇越科技以53.5億購置內科洲子街廠辦、輔信科技以23.5億元購置同樣位於內科的金莊路廠辦作為第二總部。若以區域來看，內科累計交易金額約為99億元、土城75億元、竹北台元科技園區約65億元，三者合計約239億佔全台交易兩成，且不少交易案件為預售型態。

2023年商用不動產前十大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
旅館	基泰忠孝大樓	8,204	125.0	自然人
服務式 公寓	新光天母傑仕堡	16,075	116.8	鼎固置業(日月光集團)
廠辦	中工雲宇宙AI園區	12,747	75.5	新加坡商鴻運科(鴻海集團)
商辦	新光中山大樓	6,188	72.1	金地遠實業(長春集團)
廠辦	內湖科技園區 洲子街預售全棟廠辦	6,776	53.5	崇越科技
商場	統一國際大樓商場(持份)	2,661	49.3	統一集團 *
商場	新光三越百貨台南中山店	56,744	43.8	樂富一號 *
廠房	龜山工業區廠房	24,502	30.4	晶碩光學 *
商辦	新光國際商業大樓	3,224	29.8	能率資本(能率集團)
廠房	潭子加工出口區廠房	16,282	27.9	環旭電子(日月光集團) *

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

* 標記為關係人間交易

商辦交易額超過90%集中於台北市，前三大商辦交易皆為新光一號清算標的，如：金地遠實業以72.1億元取得新光中山大樓部分產權、能率資本以29.8億元取得新光國際商業大樓多個樓層、財團法人聯合信用卡處理中心以24.5億元購置台証金融大樓多個樓層，作為其辦公空間。以買方類型分析，約有63%企業購置作為自用辦公室。

廠房交易方面交易額前三大縣市分別為桃園市155億元、新北市32億元及台中市31億元。廠房最大筆交易為晶碩光學以30.4億元向關係企業和碩購置龜山工業區約2.4萬坪廠房，另外和碩再以7.6億購置原向三洋實業承租的龜山工業區廠房，若加計穩懋及爭鮮分別以15億及13億購置的廠房，龜山工業區本次交易約66億元。第二大廠房交易則是日月光集團旗下的環電公司以27.9億元向同樣為日月光集團成員的矽品精密工業購置台中潭子加工出口區約1.6萬坪廠房。

觀察商用不動產前十大交易，2022年前十大交易中半數皆為壽險業者投資，2023年則未見任何一家壽險業者入榜，全年壽險業總成交額僅11.3億元，分別為全球人壽及台新人壽投資台元紡織科技園區廠辦、臺銀人壽取得新店中國信託銀行寶強分行店面。

2023年半導體及電子科技業，躍升為商用不動產市場最大買方，全年累計交易額達440億，其中超過6成為預售型態，如前述3筆包棟廠辦交易以及宏碁集團斥資約27億購入南港利百代商業大樓多個樓層等交易皆為預售，說明科技業者偏好在預售階段進行客製規劃。商用不動產交易另一動力來源為開發商，指標案件包含鼎固置業購置新光天母傑仕堡、其次為亞昕建設分別以22.8億元及5.5億元購置新竹原福泰飯店舊址及台北松山區已取得危老核准的旭寶大樓之1樓店面。其中新光天母傑仕堡及新竹原福泰飯店舊址皆帶租約，短中期有租金收益，無立即開發壓力，長期能補充土地庫存銀彈。

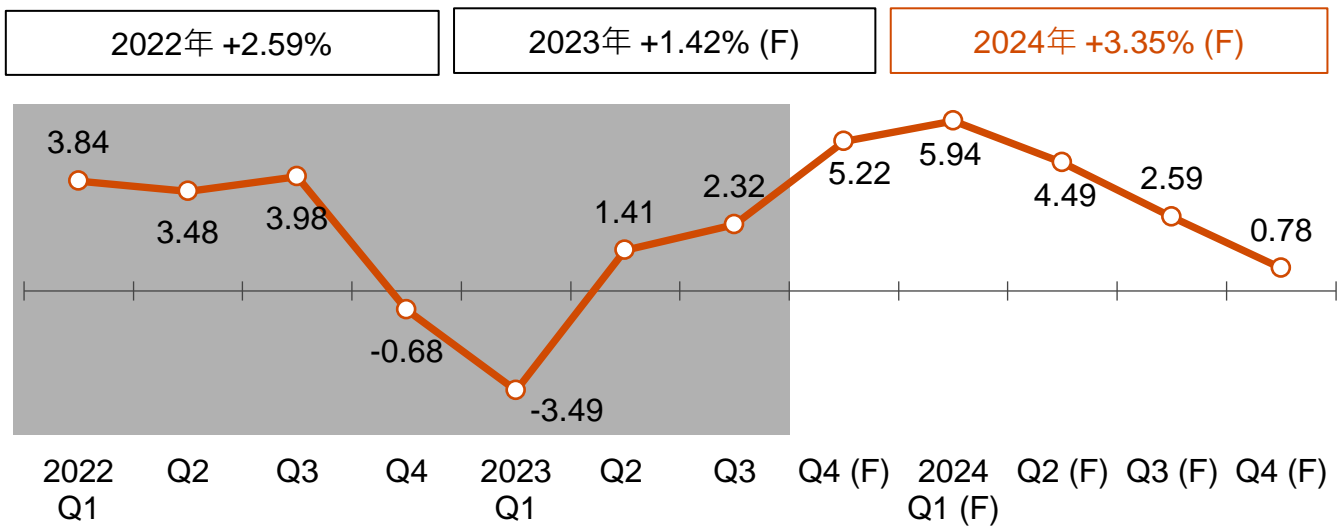
全球商用不動產市場低迷，台灣仍保持正增長的主因是商用不動產市場中資、外國資金較少，雖然較封閉但也相對穩定，因為外資一般看重短期報酬易短進短出，本國投資人則著重長期穩定持有的增值或存在實際使用的剛性需求，較不易受短期外部因素影響商用不動產投資決策。

土地及商用不動產市場趨勢展望

延續2023年第四季交易熱度，預期2024年土地及商用不動產市場將隨總體經濟同步回暖，主計處預估2024年經濟成長率將突破3%恢復疫前水準。民生消費方面，交通部觀光局預估國際觀光客有望翻倍至1,200萬人次，故看好觀光零售餐飲業持續增長。出口及投資方面，庫存去化已近尾聲又逢農曆新年前備貨需求，加上2024為PC換機潮及AI落地年，電子零組件新興需求持續擴展，有望帶動企業擴大生產及投資並支撐外銷出口動能增長，財政部預估2024年出口年增率將達6.3%且各季均為正增長。

不動產市場熱度與總體經濟發展相關，景氣復甦將持續帶動土地及商用不動產需求。雖然仍有美中科技戰、俄烏戰爭、以巴衝突、紅海危機等地緣政治不確定性，但升息循環已明確結束，國內總統大選也塵埃落定，預期受升息影響的保險業者及觀望已久的投資者，投資力度都將逐步回穩，推升市場需求。2024年除了投資型買方隨著降息回歸商用不動產市場，實質經濟增長也將促進企業投資，持續支撐剛需買盤。此外因應都更危老及淨零碳排相關法規及政策推動效應，看好商辦及廠辦的汰舊換新升級需求。總體而言，預期2024年商用不動產成交金額有望超越2023年水準，連續第五年突破千億門檻。

台灣各季經濟成長率 (YoY) 展望



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

吳嫻瑩 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。

© 2024 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。