

多元投資季刊

2024年 第二季



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2024年第一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

國際市場氛圍撲朔不明，台灣風雨中仍穩步前行 2

基礎建設

巨蛋風潮引領運動健康產業;環保綠能發展續航 5

不動產

2024第一季商用不動產及土地市場，齊開紅盤 11

劉博文

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

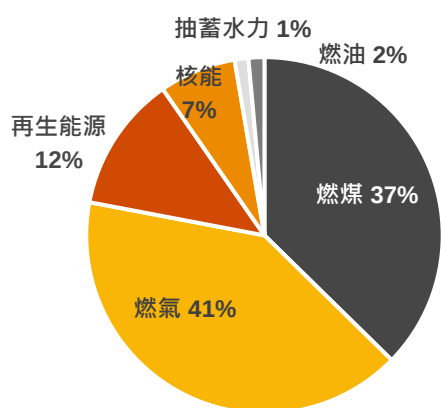


國際市場氛圍撲朔不明 台灣風雨中仍穩步前行

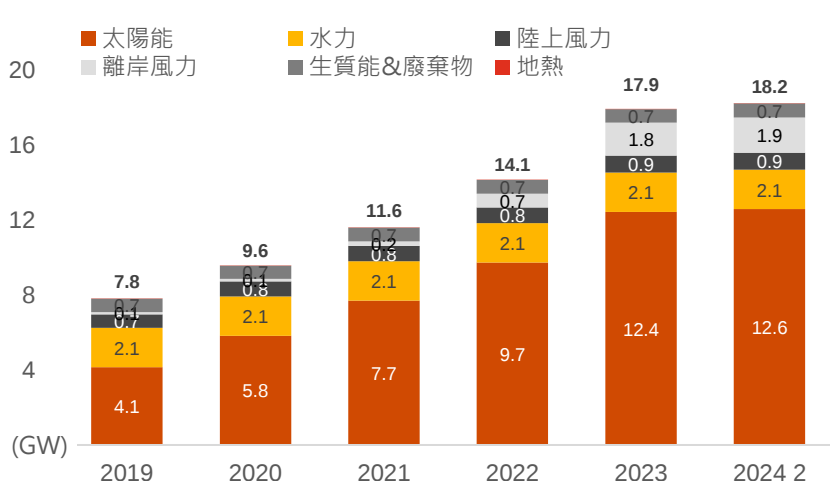
面對供應鏈短缺、各國央行降息時程未定與原物料成本居高不下等因素，國際再生能源市場的推進受到嚴重衝擊，甫於2024年初，美國市場遭遇石油巨擘-BP與Equinor取消原定1.3GW之離岸風場之開發，丹麥開發商沃旭能源接續亦退出部分歐洲離岸風力之開發，可見雖再生能源發展已成各國政府不變的目標，當前市場環境仍令國際開發商對於案場投資決策轉趨審慎。

反觀，台灣於2023年繳出亮麗的成績單，全年再生能源裝置容量較前一年度成長3.8GW達17.9GW。預計2024年，伴隨太陽能案場開發持續推進，離岸風力第二階段案場如沃旭大彰化東南/西南、彰芳西島、中能...等亦目標於當年度完工，整體再生能源供應成長動能可望能持續；此外，政策面隨2024年初選舉結果抵定，一系列政策旋即修正，從公用售電價格電價調整、開放再生能源自發自用可轉售予售電業、放寬離岸風力3-1期行政契約不可抗力條款到簡化離岸風力環評，均可見台灣為達成再生能源積極發展之目標，政府仍持續健全市場機制以致力改善投融資環境。

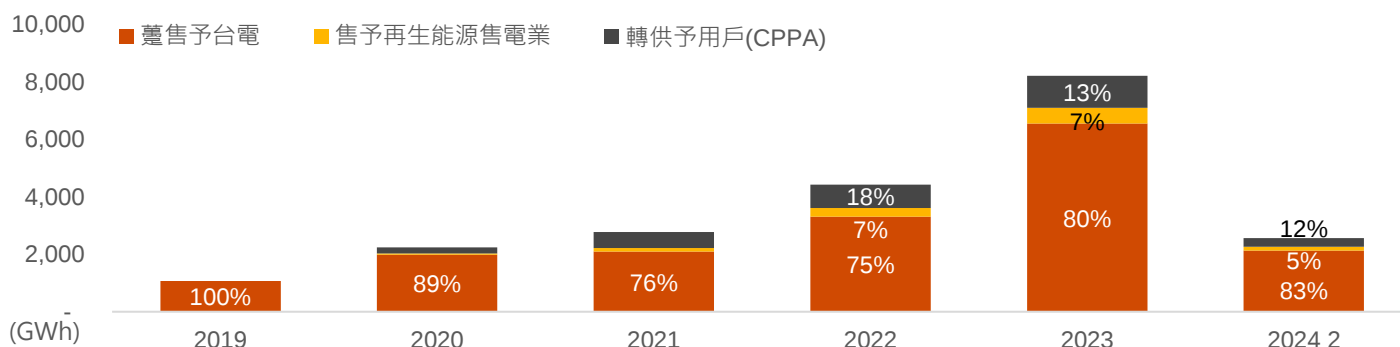
總發電量占比(2024年2月)



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

連續三年電價調漲下，再生能源躉購費率降低將促進企業轉向長期綠電採購策略

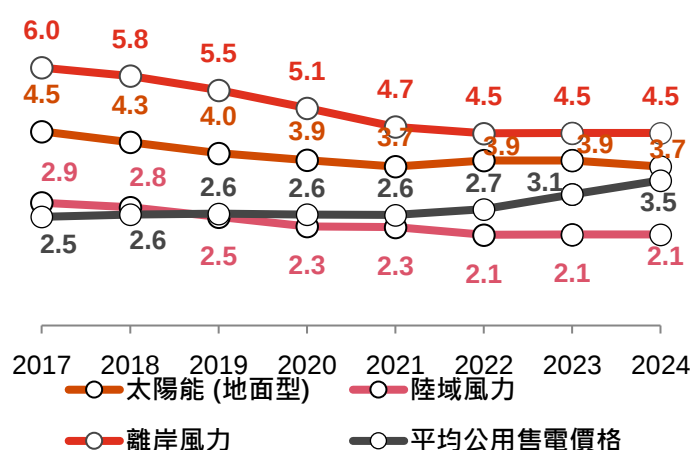
經濟部於2024年3月5日正式公告2024年度再生能源電能躉購費率，其中地面型太陽能躉購費率如先前預期下調至每度3.72元，同時，台電對外表示再生能源技術已趨於成熟，未來躉購費率預期將逐年下調；而同月，為反映國際原物料成本提升及台電饋損，經濟部亦決議自四月份起調漲公用售電價格至平均每度3.5元，依據用電單位與用電量採用不同的調漲幅度，其中與台灣產業相關之用電大戶與資料中心最高調漲比例高達25%，期望在躉購費率及公用電價之價差持續縮窄的趨勢下，提升企業透過透過CPPA進行長遠的綠電採購佈局之意願，推動再生能源供需平衡。

2024年4月公用售電價格調漲

資料中心	用電大戶 ^[註1]
調漲 15%	
0.5億度 ~ 1億度	5億度 ~ 50億度
調漲 18%	
1億度 ~ 2億度	51億度 ~ 100億度
調漲 21%	
2億度 ~ 3億度	100億度 ~ 150億度
調漲 25%	
3億度以上	150億度以上

[註1]:用電5億度以上且兩年平均用電正成長之公司
資料來源：經濟部、PwC彙整

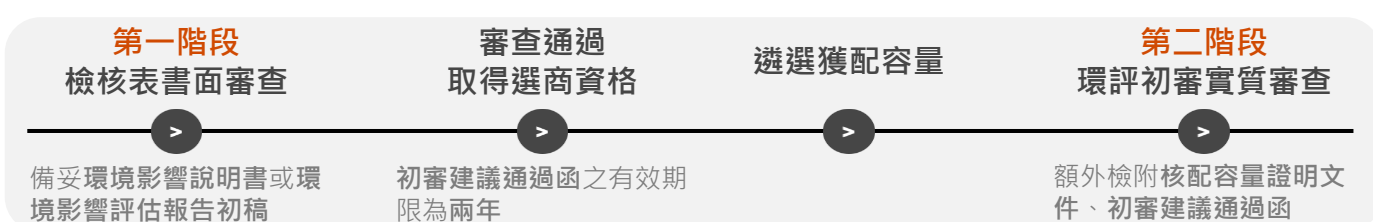
再生能源躉購費率與公用售電價格之趨勢



[註]:公用售電價格包含輸配售電價格;
[註]:上圖太陽能躉購電能費率不包含額外費率加成
資料來源：PwC分析

離岸風場環評初審新制公告，選商流程優化有助提升開發商投標意願

此外，離岸風電區塊開發第2期選商已於2024年4月10日截止收件，共有6家開發商完成投標，預計釋出約3.6GW容量，能源署將於六月底前公布最終選商結果。為優化離岸風電審查程序及減少行政資源之浪費，環境部於2024年3月28日公布「離岸風電環評作業要點」，將環評初審程序調整為「兩階段審查」，未來開發商可先就環評書件進行第一階段檢核表之書面審查，通過後即可取得選商資格，若經遴選並獲配容量者再進行第二階段環評之實質審查，有助未來開發商避免事先投入高額成本進行環評，最後卻未取得開發資格之情況，有望吸引更多潛在業者參與選商。



投資併購交易市場觀察

金管會統計至2023年底，國銀對綠電及再生能源產業放款餘額年成長10.6%至新台幣2.7兆元，持續透過資金挹注，推動台灣企業的淨零轉型。觀察2024年第一季，台灣再生能源市場融資概況仍舊相當熱絡，其中**第一銀行與台灣銀行主辦友達的5+2期永續連結聯貸案**，聯貸金額高達新台幣400億元，超額認購率更達260%，而該筆資金更針對採購綠電之部分給予優惠利率，協助友達之低碳轉型；**華新麗華集團旗下從事離岸風力海纜供應之華纜系統亦取得新台幣137億元之聯貸案**，從離岸風電供應鏈端參與台灣的能源轉型行動。

根據經濟部的統計，截至2023年底，加入RE100之企業提升至31家，營業額加總超過新台幣5.8兆元，而鴻海集團亦方於2024年4月宣布加入倡議，顯示加入綠色供應鏈已成為大型企業的關鍵里程碑，並為綠電需求帶來穩定成長的動能。於此同時，前述對於公用售電價格逐年調漲，以及電能躉購費率的下調，亦從成本端加速推動企業對於綠電CPPA的需求，如日月光、聯發科及遠東集團等多家大型企業於本季仍積極與能源開發商簽署CPPA以佈局長遠的綠電採購需求；台虹亦向泰國ENMAX Group簽訂太陽能系統及綠證採購合約，為其泰國新廠導入太陽能發電系統及綠電，反映了台灣大型企業除了在國內規劃綠電採購外，也正在為全球各地的營運生產據點積極規劃符合當地市場之再生能源採購策略。

而儲能方面，全球儲能系統大廠Fluence在台設立子公司富安能源，看好光儲等新興應用在亞太地區的成長潛力；同時，KKR旗下星暘能源的子公司星崙電業也完成台灣首件的海上型光電儲能案廠聯貸案，金額高達新台幣82.5億元；PMOLED大廠鍊寶也宣布將投資新台幣30億元建置儲能櫃案廠，由此可見儲能市場正隨著技術革新及發電產業的成熟，吸引更多投資人的目光。

在離岸風電開發方面，除了有綠電CPPA信保機制得為企業補充信用外，**台電與中油亦合資逾百億新台幣取得3-1期的海盛風廠40%股權**，除有助台電深耕離岸風電及中油轉型外，國營企業的參與也象徵國家政策的支持，未來有望促進其它開發商的風場融資。

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

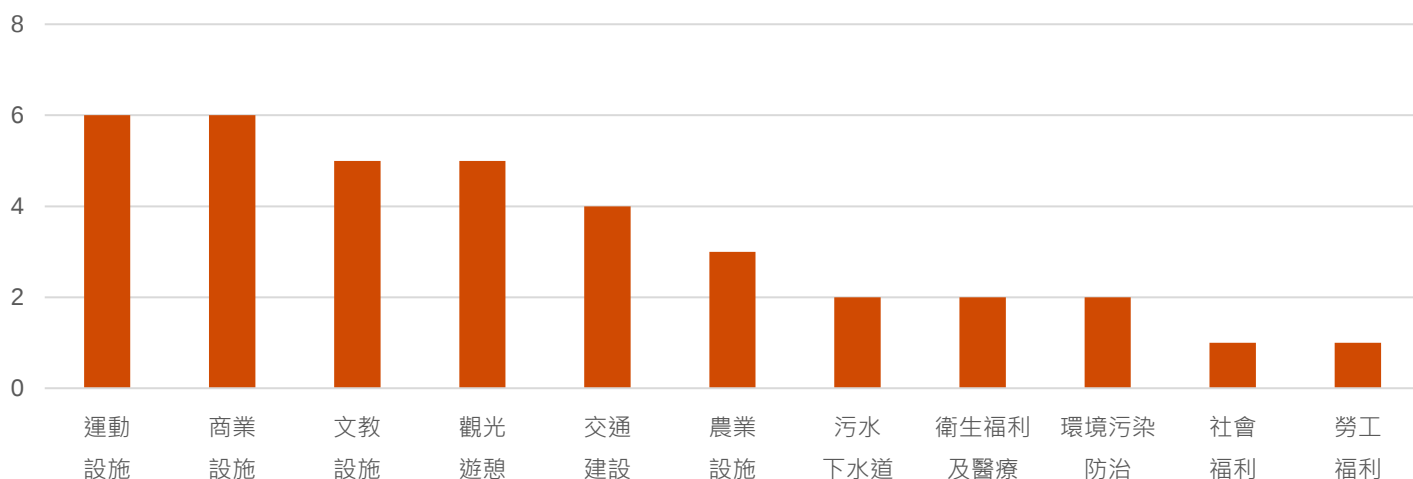
+886 2 2729 5815 winnie.y.wang@pwc.com

巨蛋風潮引領運動健康產業；環保綠能發展續航

依促參司統計，去年2023年度民間參與公共建設(以下簡稱「民參」)案投資金額約新台幣1,876億元，共計簽約達100件。台北大巨蛋近期落成，今年多縣市掀起蓋蛋風潮，新北板橋、台中及台南皆要興建巨蛋；另外政策加持下，各主辦機關也積極推動環保及綠能促參案件，今年將陸續推案。

聚焦2024年第一季，依促參法辦理的案件，按照公共建設類別來區分，運動設施及商業設施類別的案件量最多，文教設施及觀光遊憩並列第二。

2024年第一季 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

2024年第一季 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	進度/得標人
1	國立中央大學八德智慧健康創新園區BOT案	125	文教設施	流標檢討階段
2	臺南市運動藝文休閒園區BOT案	90	文教設施	民間自提；進入初審階段
3	臺中流行影音中心OT案	4	文教設施	威剛科技
4	臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地BOT案	4	商業設施	智揚科技
5	基隆市東岸立體停車場ROT案	3	交通建設	微風廣場

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

- 運動設施**：運動設施是本年度第一季公告的促參案中，數量最多者。「**新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案**」投資金額150億，預計可成為本年度簽約的最大案件，規劃興建為多功能巨蛋，預計容納1.8萬至2萬人，總占地約4.5公頃，兼具國際標準運動競技賽事、國民運動場館及演唱會表演，未來附屬商業設施可納入運動餐廳、商場或住宿等，發展頗為可期，**6/11公告招商截止**。
- 商業設施**：商業設施並列本年度第一季公告的促參案中，案件量最多者。「**臺中市北屯區太和段224、225地號市場用地BOT案**」投資金額4億，由智揚科技得標，規劃打造複合式商場，以帶動當地繁榮。
- 文教設施**：本年度第一季公告的促參案中，數量第二多的案件類型為文教設施。「**臺南市運動藝文休閒園區BOT案**」即臺南小巨蛋，落腳台南副都心，腹地9.8公頃，投資金額90億，屬民間自提目前進入初審階段，計畫開發打造1萬席以上大型室內體育館。另外，中央大學八德校區原先規畫興建中大醫院，因衛福部不同意而暫停推動，改推出以預防及精準醫學為核心的「**中央大學八德智慧健康創新園區BOT案**」投資金額為125億元，計畫包含智慧門診、生殖醫學和長照中心。目前為流標檢討階段，預計下半年重新招標。
- 觀光遊憩設施**：觀光遊憩設施同為本年度第一季公告的案件量次之者。因應疫後觀光旅遊趨勢推出的「**花蓮縣鯉魚潭觀光旅館BOT案**」，招商條件放寬，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，**6/18公告招商截止**。
- 農業設施**：配合政府「農業4.0」發展政策，協助七股成為國內最大規模養殖場域特色資源，規劃近40公頃土地的「**臺南市臺南大學七股校區智慧水產養殖區BOT案**」投資金額62億，規劃發展室內養殖設施，**6/11公告招商截止**。
- 勞工福利設施**：為提升勞工福祉，規劃拆除重建的「**臺南市南門勞工育樂中心BOT案**」，土地面積約1,323坪，投資金額8億，**6/3公告招商截止**。

2024年第一季 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	新北市板橋第二運動場體育場用地BOT案	150	2024/3/14	2024/6/11	運動設施
2	臺南市臺南大學七股校區智慧水產養殖區BOT案	62	2024/4/12	2024/6/11	農業設施
3	臺南市南門勞工育樂中心BOT案	8	2024/3/06	2024/6/03	勞工福利
4	花蓮縣鯉魚潭觀光旅館BOT案	7	2024/3/11	2024/6/18	觀光遊憩

資料來源：財政部推動促參司、PwC整理

今年度將推出之大型案件(尚未進入招商階段) –合計7件、金額705億

案件名稱	投資金額 (NT\$億)	產業類型	目前進度
臺南市星鑽交通中心BOT案	200	交通建設	規劃階段
臺中市臺灣智慧營運塔BOT案	100	科技設施	規劃階段
新北市板橋醫療園區BOT案	86	醫療設施	預計今年底招商
臺北市綠能循環園區BOT案	84	環保設施	規劃階段
高雄市中區再生能源發電廠BOT案	80	環保設施	規劃階段
臺中市文山焚化廠BOT案	78	環保設施	預計今年招商
中興大學復興校區智慧醫療園區BOT案	77	文教設施	申請人可評報告不符機關需求，本案重新規劃

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。
- 科技設施：**「臺中市臺灣智慧營運塔BOT案」目前仍在商討合適的地點及營運模式，納入都市計畫通盤檢討，預計投資金額約100億，最快可在2026年(現任台中市長任期內)招商。
- 醫療設施：**「新北市板橋醫療園區BOT案」會著重在重症、兒童醫療，將建置800床以上，預計投資金額86億元，目前處於規劃階段，預計今年底開始招商。
- 環保設施：**「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。「高雄市中區再生能源發電廠BOT案」預計投資金額80億元，目前處於規劃階段。由於臺中市文山焚化廠營運29年為全國最老舊焚化爐之一，規劃「臺中市文山焚化廠BOT案」，預計投資金額78億元，預計今年公告招商。
- 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，申請人為彰化基督教醫療財團法人，惟所提可行性評估報告不符機關需求，本案目前處於規劃階段。

其他非依促參法將推出之大型案件進度—合計8件、金額1,689億

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
臺南市中西區星鑽段2425、2426地號土地設定地上權	350	預計六月招商
高雄捷運橘線O10站土地開發案	212	2024/3/29~2024/8/29 投資人徵選
左營高鐵科技之心公辦都更案	188	國揚實業得標
高雄捷運黃線Y15站土地開發案	115	2023/8/14~2024/5/15 投資人徵選
淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案	105	2024/2/29~2024/5/13 投資人徵選
新北樹林線LG15、LG16(2處)、LG17、LG19站(2處)等6處捷運開發案	100	預計七月招商
臺南北區延平段九六新村眷改土地都更新事業	99	徵求投資人前置作業

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「新北樹林線LG15、LG16(2處)、LG17、LG19站(2處)等6處捷運開發案」，預計投資金額共100億，預計今年七月進行招商。「高雄捷運橘線O10站土地開發案」、「高雄捷運黃線Y15站土地開發案」及「淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案」，仍在公開招商階段。「左營高鐵科技之心公辦都更案」由國揚實業得標，未來將規劃興建A級辦公室、智慧商場、精品旅館及智慧節能住宅，預計可帶動左營高鐵車站西側地區發展。

重要政策法規最新動向

1. 財政部於2024年3月將「環境汙染防治設施」正式納入有償PPP，政府除了購買現存的焚化爐服務外，未來還可以購買生質能廠、固體衍生燃料廠等公共服務。另外，交通建設、衛生福利及醫療設施預計今年上半年可納入有償PPP；社會福利設施、農業及資源循環再利用設施則研議今年年底前納入，促參導入有償PPP機制，可增加公共建設辦理的選擇性及彈性，並引導更多民間資源投入。
2. 財政部於2024年1月發布促參案件招商文件公開閱覽要點，案件符合重大公共建設、有償BTO或有償PPP，為使促參案件前置作業的辦理程序更加嚴謹，主辦機關需於正式公告招商之前，廣泛蒐集潛在投資人的意見，確保招商條件能公平、合理，並降低履約爭議發生的風險。

其主要的要點內容說明如下：

- 公開閱覽內容應包含公告事項、申請須知、投資契約等文件；
- 公開閱覽的時間不少於10天；
- 主辦機關應指定專人負責公開閱覽意見的彙整，並參考相關意見訂定招商文件。

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：**台積電等半導體及電子廠持續大規模設廠，台灣水情吃緊警報頻傳，短期透過聯合調度因應，長期需仰賴再生水廠及海淡廠解決缺水問題。海淡廠布局分為三個階段推動，第一階段優先推動新竹及台南一期，每日產水量各10萬噸，將陸續於2027、2028年完工產水，台南一期2/29開標，採購預算209.9億，5/3結標；新竹4/18開標，採購預算177億，5/3結標。第二階段針對嘉義、北高雄及台南二期，產水規模各為10萬噸，進行可行性規劃；第三階段針對桃園10萬噸廠、台中廠(評估中)、南高雄15萬噸廠進行初步調查。
- 2. 交通建設及土地開發：**台灣北中南總計共8大都會區皆在興建及規劃大型捷運建設，例如興建中的台北萬大樹林線、新北三鶯線及桃園綠線，以及規劃中的基隆捷運、台中藍線及台南藍線。捷運聯開案是城市規劃中重要的基礎建設，可帶動捷運沿線的整體開發、捷運場站的土地開發，以及配合捷運推動沿線都市更新。
- 3. 健康產業發展：**台灣面臨少子及高齡化問題，長照需求殷切，財政部和衛福部積極規劃布建長照設施及增加長照服務量能。長照設施已納入促參法重大公共建設範圍，符合要件的長照促參案可享租稅優惠，另外預計今年上半年可將長照納入有償PPP，提高投資誘因。高齡化趨勢以及政策多方支持下，為後續長照促參案量能帶來支持力道。另外源於台北大巨蛋近期落成，多縣市掀起蓋蛋風潮，新北板橋、台中及台南皆有規劃興建巨蛋，運動健康產業亦值得關注。
- 4. 環保暨綠能設施：**為實現2050年淨零碳排願景，政府積極布局氫能發展及潔淨能源，除了規劃苗栗的氫能產業專區及地熱發電BOT案，今年預計推出的環保暨綠能案件投資金額逾240億。政策方面，今年3月正式將「環境汙染防治設施」納入有償PPP，未來將可預見政府機關陸續以有償PPP方式招商，創造更多元發電管道，環保暨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

2024第一季商用不動產及土地市場 齊開紅盤

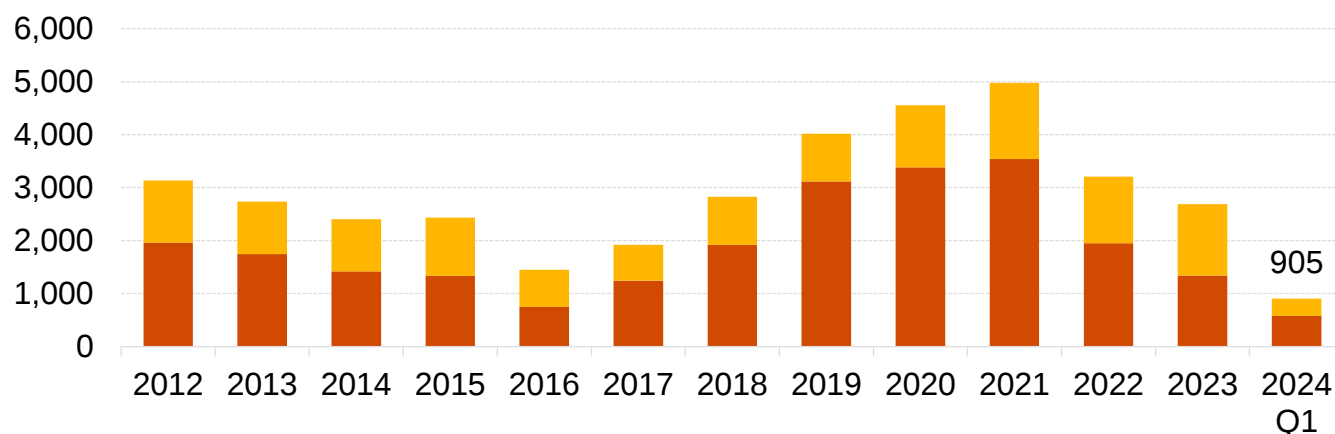
根據普華國際不動產統計，2024年第一季台灣土地及商用不動產交易金額分別為580億元及325億元，合計交易總額約為新台幣905億元，較2023年第一季交易金額370億元，增長145%，為2022年自央行升息選擇性信用管制以來，單季次高，土地及商用不動產雙雙回溫，為2024年商用不動產及土地交易注入強心針。

2024年第一季台灣土地投資市場回顧

第一季土地總交易金額為580億元(含地上權交易)，較去年第一季增長了近2倍，其中住宅與商業用地佔了69%，多數買方為建商購置土地庫存，本季最大筆土地交易為晶悅飯店原址都更土地以34.8億元出售予新潤關係企業新苑興業及其他3家建設公司。若以個別建商來看，本季最積極的亞昕以約20.5億元購置林口土地，除了持續深耕在地區域，另以約13.1億元購置了緊鄰台中捷運南屯站的住宅用地，合計共投入33.5億元。其次為愛山林建設，以33億元取得新北市泰山區機捷A6站與捷運丹鳳站附近的商業區土地。台南在半導體產業帶動下，住宅需求熱絡，興富發集團在台南推案取得不錯的成績後，本季以潤隆建設分別在安平港周邊、集團旗下的雅樂軒酒店附近及安南區九份子重劃區購置住宅土地，合計共投入約28.6億元。另外國泰建設分別購置新莊及台中北屯區商業區土地，共22.5億元及華友聯以20億元取得高雄亞灣區土地。

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

2024年第一季台灣土地投資市場回顧

而工業用地佔了整體土地交易的29%，主要以製造業因應產能所需為主，指標案件包含長春樹脂以30.2億元向經濟部申購彰濱工業區約5.8萬坪的土地、統一集團旗下家福以24.9億元取得其家樂福內湖店坐落持分土地，其餘持分土地因地主惜售則以租賃方式取得土地使用權。工業重鎮桃園市一直是科技及製造業的首選，本季微星科技搭上AI議題熱潮，為擴產其AI伺服器、顯卡及筆電產能，以15.4億元在龜山工業區購置土地；於2023年11月經濟部舉辦的『2023年臺灣全球招商論壇』中表示已經有10家外商簽署投資意向書，其中包含美商三福氣體將持續擴大在台產能，在今年3月以11.6億元向亞東石化取得其在觀音工業區土地，預計興建為園區內第五廠。

本季值得關注的是，受到升息影響，部分保險業者為調整財務體質而陸續處分不符合效益的投資性不動產，其中南山人壽在第一季便以13億元處分基隆市安樂區原東帝士量販店約萬坪的倉儲用地出售予宏國集團關係企業國盟開發；進一步分析投資者在此時購置土地原因在於2020年基隆市便透過細部計畫通盤檢討，在有條件回饋下，將土地使用分區變更為健康生活服務特定專用區，未來有機會開發規劃作為量販店、商場、旅館及住宅等使用，其細部計畫有望在近期正式發布實施。另有2棟內科廠辦出售予台達電子，以上3筆不動產合計共60.9億元。若以縣市別來看，交易金額居冠的台中市土地交易金額達120.5億元，其中台中市政府標售土地就佔了86.2億元，其他縣市依序則為新北市115.7億元、桃園市95億元、台南市60.3億元、高雄市59.2億元及台北市57.2億元。

2024年第一季土地前5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	桃園市晶悅飯店原址都更土地	2,175.2	34.8	新苑興業等
商業用地	新北市泰山區中山段土地	4,376.9	33.0	愛山林建設
工業用地	彰化縣線西鄉彰濱工業區土地	58,605.8	30.2	長春樹脂
工業用地	台北市內湖區舊宗段土地	2,354.9	24.9	家福(統一)
住宅用地	台南市安南區九份子重劃區土地	2,183.9	22.7	金駿營造 (潤隆)

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2024年第一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2024年第一季台灣商用不動產交易總金額約為325億元，較去年同期增長近1倍。觀察產品型態，仍以商辦佔大宗，其佔交易金額的52%、廠辦28%、廠房10%、零售店面7%、其他3%。

商辦指標交易為位於台北市仁愛路的芙蓉大樓，大同旗下尚志資產開發持有大樓2/3產權，以131.3億元出售於璞永集團、海悅等共9家公司，其中海悅集團出資比例約20%，其單一交易就佔了本季商用不動產的4成，更超越2022年台中市七期豐邑市政核心大樓120.5億元、2023年台北車站商圈基泰忠孝大樓125億元及新光天母傑仕堡116.8億元，為近年最大筆商用不動產交易，引起市場關注。在台北市大面積土地稀少情況下，大樓未來將採都更方式進行資產活化，房價有望挑戰鄰近的仁愛帝寶，成為新地標。元大銀行位於台北市仁愛路，原空軍官兵活動中心舊址的地上權商辦案全新完工，預計於今年下半年陸續進駐，這是繼國泰集團、富邦集團、台新集團後，將企業總部設在仁愛路上的第四家金控公司，可見該路段的含金量之高。元大人壽位於南京東路與一江街口的總部大樓已在前年完工，待元大證券南京復興捷運站旁大同大樓都更案興建完成後，加計其位於敦化南路既有的金控總部大樓，元大集團在台北市將有4棟自用總部大樓；因此元大銀行與元大證券於本季將其位於承德路三段的大樓以18億元售出，進行資產活化。

2024年第一季商用不動產前5大交易案例

類型	標的	面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
商辦	台北市仁愛路芙蓉大樓	6,400.9	131.3	璞永建設集團、海悅、 鈺富開發、敦富開發、 濟盟建設、台灣樂菲、 菁霖
廠辦	台北市內科利豐大樓	6,094.0	25.7	台達電子工業
廠辦	台北市內科瑞光大樓	5,422.0	22.2	台達電子工業
零售	台南市平實營區國賓影城	4,859.2	16.4	自然人
廠房	台南市永康工業區廠房	8,571.4	14.5	台新人壽

資料來源：公開資訊觀測站、實價登錄、PwC整理

2024年第一季台灣商用不動產投資市場回顧

另外，興富發位於復興北路與長安東路口的國家企業大樓在預售階段以10.6億元出售2個樓層，單價達176萬元，創下區域商辦新高價。

廠辦市場以內科交易最為熱絡，本季金額最高的交易為台達電以約47.9億向南山人壽購買位於內湖瑞光路上的利豐大樓及瑞光大樓。安碁資訊以8.6億購買利百代商業大樓13-14樓，若加計2023年的交易，宏碁集團(含宏碁資訊、展碁國際、安碁資訊)，共以35.8億元購入該廠辦8個樓層；華固建設持續銷售新北市中和區中原置地大樓，金額約15.9億元。而廠房類別最高金額交易為台新人壽以14.5億元購入台南永康科技工業區廠房，原所有權人山汰科技採售後租回方式續用該廠。

今年3月的第一季央行理監事會議後宣布升息半碼，使得保險業最低投資報酬率從2.845%調升至2.97%，進一步限縮了保險業投資不動產的機會。

重要政策法規最新動向

2023年12月19日立法院三讀通過房屋稅條例部分條文修正草案（囤房稅2.0），自2024年7月1日實施，於2025年5月1日開始繳納。

住宅用房屋規定		現行制度	修法後新制
同一所有權人歸戶方式		縣市歸戶	全國歸戶
地方訂定差別稅率		可訂定，不強制	必須訂定
全國單一自住房屋稅率 (排除高價住宅且以家戶計之)		1.2%	1%
自住房屋稅率（3戶以內）		1.2%	1.2%
非自住房屋稅率（除特定房屋）		1.5%～3.6%	2.0%～4.8%
特定房屋	公益出租人/社宅	1.2%	1.2%
	出租且申報所得達 租金標準	1.5%～3.6%	1.5%～2.4%
	繼承取得共有房屋	1.5%-3.6%	1.5%～2.4%
	建商餘屋持有年限	1.5%～3.6%	2年內：2%～3.6% 超過2年：2%～4.8%

資料來源：財政部、PwC整理

土地及商用不動產市場趨勢展望

根據PwC近期發布 《2024年亞太地區房地產趨勢調查報告》 指出，因應全球淨零碳排放趨勢及能源效率議題，整體市場邁向零碳經濟所帶來的轉型風險，已成為影響資產估值中的重要因素，強調永續及綠建築的不動產，其重要性逐步提升，反之無法達到標準的不動產將面臨市場價值減損，實踐永續ESG策略調整對房地產投資組合的抗跌保值至關重要。

在ESG效應下企業汰舊換新，商辦及廠辦的需求穩定，尤其市中心不少老舊商辦也因應政策投入重建；另一方面在信用管制及平均地權條例第79條之1條文修正下，限制私法人購置住宅，提高了建商取得土地門檻，這也讓部分建商轉而收購老舊商辦或零售店面商場等，前期可先進行出租，待時機成熟整合完成後則可進行重建。

回顧2023年商用不動產市場中的重要買方壽險業者，因所屬金融集團的防疫保單虧損及升息影響，投資力度不如以往。由於科技發展、人口變化及社會趨勢則創造了另類需求，例如冷鏈物流、數據中心、養生村及生物科技相關產業，已成為了現今高利率環境下，符合投資報酬門檻的新興投資標的。

受惠於青年安心成家購屋優惠貸款方案，建物買賣移轉棟數自2023年第四季有明顯回升，單季約8.8萬棟，較2022年第四季增長了19%、較同年第三季則增長了11%；今年第一季則達8.1萬棟，較去年同期增長了26%。然而在今年第一季的央行理監事會議後，因整體購置住宅貸款及銀行不動產貸款佔總放款比率上升，決議升息半碼，使得借貸成本增加，加上第二季新內閣即將上任，整體不動產市場仍有諸多不確定因素，預期接下來建商購地仍會謹慎評估。

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

陳立人 經理

黃庭洲 資深顧問

周融 資深顧問

吳姵瑩 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。

© 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。