

台灣 2020 年投資下一步？

戴德梁行於 2019 年 11 月 1 日在台灣公司舉辦了台灣第二場「INSIGHT CLUB」。本次活動邀請許多不動產投資方及建築業精英，以「2020 年投資下一步？」主題，重新思考商用不動產投資的趨勢。

第二場開場由戴德梁行台灣公司董事薛惠珍致詞：「THINK-IN」是由戴德梁行用心打造的知識分享平台，其宗旨是「參與 分享」。2019 年戴德梁行開啟「THINK-IN 商業挑戰」。挑戰我們這個平台在 2019 一年時間內，舉辦超過 60 場意見領袖主題分享活動，並且攜手各領域專家及行業精英，共同為不動產業努力，推動未來。

回顧 2018 年，土地交易市場總金額突破 1,500 億元，猶如春雷驚蟄般為沉寂已久的不動產市場開啟了序幕，2019 年土地交易總金額更創下 2,000 多億的驚人成交量，各家開發商紛紛備妥土地，開始迎接商用不動產的大趨勢，本次主講人戴德梁行代理部資深經理吳秉諭表示，所有商用不動產投資方最在乎也最想了解的重點是：資金該做什麼樣的投資？

2018 年台北市單筆面積超過 2,500 坪以上辦公大樓交易量占全年辦公室交易量 82%，皆為大型法人企業總部，以量身訂做大樓為主流，2019 年下降至 64%；但 700~2,500 坪的交易量從 2018 年 12% 上升至 25%；700 坪以下的比重從 6% 上升至 10%，由此可見，大型企業總部多數已塵埃落定，中小型的企業辦公室將成為未來 3~5 年的市場主力買方。

租賃市場的部分，2019 年辦公室租賃供需持續失衡，造就 A 辦租金急速升高，B 辦租金跟漲，多數被迫遷出的租客面臨租金成本上漲 20~30% 的壓力，紛紛轉向同區域的其他 B 級辦公室；同時商務中心(Serviced Office/Coworking Space)擁有空間彈性大、成本結構簡單及無資產折舊等優勢，讓部分企業開始思考進駐商務中心，以中期合約觀察供需市場，商務中心瞬間成為租賃市場新寵兒，辦公室租客未來發展將呈現兩極化的現象。

工業地產的部分，多數投資方過去目光皆集中於雙北及桃園地區，由於北台灣地價上漲，多數實際生產廠商將聚焦於地價較低的區域；中部地區外溢效益現象最為嚴重，土地需求超過 15,000 坪的大型指標廠商開始往雲林移動，中型需求的垂直相關供應鏈廠商也在近兩年往彰化移動，造成區域土地呈現大幅成長。

大型半導體製造業也於過去 3~5 年陸續就定位，美光半導體將部分重心移轉至中部地區，台積電三奈米廠計畫也確定在南部科學工業園區展開，造成接下來中部及南部地區於 2 年內將會有大量的工業土地需求；另外物流業的部分，過去民生物流業在北部南部呈現 6：4 的狀態，但工業物流將會在中南部特定城市呈現大幅成長，由於工業物流的建物規格較不同，將考驗投資方興建及招商的能力。

綜觀大型廠商及外商製造業的佈局，產業往中南部移動是既定之趨勢，在地價成本較便宜的條件下，將吸引更多的投資方將資金南移至新興區域，北部地區地價漲幅將逐漸趨緩，過去較少得到廠商目光的城市，如苗栗、彰化、雲林及台南將成為下一個焦點。

戴德梁行代理部資深經理吳秉諭表示，接下來投資市場會呈現比過去更多元化的樣貌，主要來自於產業位移、成本考量等因素；過去以興建住宅為主的開發商也紛紛加入商用不動產市場的投資，使得自用型客戶有更多元的選擇，除此之外，未來台中辦公室將會有更多驚人的表現，南部工業地產也將有另一番風貌。

本期 INSIGHT CLUB 是戴德梁行在台灣市場推出的第二場活動，也是 2019 年大中華區第 47 場活動。每年戴德梁行在不同城市，通過主題大會、INSIGHT CLUB、訪談、學術發佈等形式，雲集海內外知名學者和專家，共同探討商業、經濟以及地產領域的熱點話題，同時分享公司的專題報告。除此之外，戴德梁行 THINK-IN 平台也積極促進政府、企業及金融投資機構的重要對話與思想交流，探討行業的重大變革及深遠影響。



關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

了解更多訊息，請聯繫：

吳秉諭 代理部 資深經理
電話：+886-2-8788-3288 #387
wendy.hj.hsueh@cushwake.com

黃婷鈺 資深助理董事
台灣媒體聯絡人
電話：+886-2-8788-3288 #220
clio.ty.huang@cushwake.com

