

新聞稿

即時發佈： 2011 年 10 月 5 日

投資金額創新高 土地交易市場回溫

今年第三季雖有「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)之課徵及歐美債市危機發生，自用型及長期持有型買方投資不動產卻不受影響，單季大宗成交案金額遽增至 NT\$551 億元，較前一季成長 124%，創過去三年新高，累計今年前三季總成交金額已達 NT\$977 億元。

若以標的屬性分析，本季辦公大樓交易案共計 9 件，交易金額高達 NT\$280 億元，占所有類型總成交金額之 51%。而交易標的多坐落於敦南區，國泰人壽分別以 NT\$85.67 億元及 NT\$96 億元標得國泰敦南商業大樓及新光敦南大樓，換算辦公室每坪均價分別為 NT\$91 萬元及 NT\$131.8 萬元；富邦人壽則以每坪均價約 NT\$91 萬元標得凌雲通商大樓，總價合計 NT\$14.58 億元；最後則為戴德梁行辦理標售之華票總部大樓，以總金額 NT\$46.28 億元標出，得標者為頂禾開發。以上顯示位置良好、產權單純之優質辦公大樓仍是大型投資人的首選。

零售市場方面，累計至 2011 年 8 月份綜合商品零售業營業額為 NT\$6,307.78 億元，較上年同期增長 6.39%。各細業均較上年同期呈正成長，其中以百貨公司業增加 8.53% 最多，超級市場業增加 7.73% 次之，量販店業增加 6.35% 再次之，顯示消費性支出仍持續成長。

看好國際觀光客與陸客的龐大商機，國際品牌陸續進入台灣，百貨商場營運商更積極改裝，例如西門商圈的誠品武昌店及忠孝商圈的明曜百貨，紛紛改裝引進新品牌，並於本季重新開幕。整體而言，信義商圈及忠孝商圈多引入精品及流行服飾大店，而站前商圈及西門商圈則以流行潮牌為主。

零售商場買賣交易上，繼上一季龍巖取得亞洲廣場大樓 3、4 樓商場及全球人壽取得壽德大樓之 1 樓及地下商場後，本季台灣農林以 NT\$51.24 億元購入亞洲廣場大樓地下 1 至 3 層之 3,741 坪商場，顯示投資人看好站前商圈未來發展。

有別於買賣市場的熱絡情況，辦公大樓租賃市場則維持平穩之態勢，與上季相較，台北市 A 級辦公大樓平均租金持平在每坪每月 NT\$2,330 元之水準，整體空置率下降 1.2 個百分點至 10.7%，去化面積約 6,700 坪，為 2008 年第三季以來之新高，整體而言，租賃市場仍屬穩定去化之階段。本季較大面積之租賃案多位於信義計畫區，如貝立德與景順投信分別承租 2 號交易廣場及華新信義大樓逾 600 坪之辦公空間。

土地市場方面，根據戴德梁行統計，今年第三季的土地交易市場又回到了以往每季達 300 億以上的交易量，而精華區土地交易單價則是屢創新高。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，今年的土地交易市場走過第二季 115 億的萎縮交易量、以及新竹以北公有地零交易記錄後，第三季又回到了過去每季逾 300 億的水準，而土地單價則穩穩站上了每坪千萬的大關。

楊長達表示，若以素地來看，第三季最大一宗土地交易為基泰建設所賣出，位於基隆信義區的墳墓用地，交易金額達 41.4 億元，其次是興富發購入台中市七期新八土地的 28 億元居次，遠雄建設則以 23 億元標得機場捷運 A7 站合宜住宅 A 基地位居第三。而第三季末成功標售的華票總部大樓是一棟屋齡逾 30 年的老舊大樓，以投標人的出價情形研判，投標人係著眼於土地而非建物，若將該案視為土地交易，則 46.3 億元的總價與每坪達 1,405 萬的單價則雙雙躍居本季之冠。

今年第三季的土地交易還有兩個主要特色，其一是法院拍賣市場罕見地成為交易主力，例如威力開發以 20.7 億拍得位於仁愛路三段的住宅區土地，以及長虹建設以 21.9 億元拍下內湖科技園區科工 A 土地，其拍定價皆逾 20 億元，在法拍市場實屬罕見。其二是單價高，除了華票總部標案外，華建購入位於忠孝東路、安東街口的商三特土地單價高達 898 萬，威力開發拍定的土地單價亦高達 827 萬。若將國泰敦南商業大樓與新光敦南大樓等兩棟屋齡亦接近 30 年、產權單純的房地視為未來有重建題材的土地交易案，以 85.7 億與 96 億的交易總價折算其土地單價亦皆突破千萬元大關，打破年初元利建設以 960 萬的單價買下位於遠企中心旁持分土地的紀錄。

楊長達認為，精華區土地有絕對稀少性，上市櫃建商為尋求穩定的土地資源，在國際景氣混沌、國內大選前投資市場觀望之際，建商對於精華區土地的購置，其積極度絲毫未減。近期政府機關與國營事業轉向標售地上權以活化資產，預計開發商與壽險業仍將是競逐地上權市場的兩大主力。

台北市第三季主要買賣個案

大樓名稱	區位	買家	面積 (坪)	買賣金額 (NT\$億元)
國泰敦南商業大樓	敦化南路二段	國泰人壽	9,980	85.67
新光敦南大樓	敦化南路一段	國泰人壽	9,217	96.00
華票總部大樓	敦化南路二段	頂禾開發	2,696	46.28
凌雲通商大樓	敦化南路二段	富邦人壽	1,840	14.58
亞洲廣場大樓	忠孝西路	台灣農林	3,741	51.24

如有任何查詢，請聯絡

戴德梁行研究顧問部

薛惠珍 協理

電話：(02) 8788-3288 轉 380

電郵：wendy.hj.hsueh@dtz.com

戴德梁行不動產估價師事務所

楊長達 所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

電郵：charlie.cc.yang@dtz.com

戴德梁行媒體聯絡人

黃婷鈺 協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

電郵：clio.ty.huang@dtz.com

DTZ 戴德梁行為國際房地產服務公司，布點遍及 42 個國家 140 個城市，服務網路橫跨歐洲、中東及非洲、亞太區及美洲，為投資者、發展商、企業及公營機構租戶，以及金融服務公司提供觀點獨到的分析和快捷務實的房地產顧問方案。DTZ 戴德梁行服務覆蓋全面，包括物業投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及建築顧問、估價及顧問服務、投資及資產管理、策略發展顧問及研究服務，照顧客戶業務上的各種需求。DTZ 英國控股公司自 1987 年起於倫敦交易所上市。www.dtz.com/cn