

新聞稿

2019 年 9 月 25 日

京華城土地案得標 中石化：將興闢頂級商辦園區

「京華城土地永久所有權國際標售案」今天(25 日)四度公開標售，由中石化旗下鼎越開發(股)公司以新台幣 372 億 1 萬元得標，中石化表示，看好未來台北市東區辦公大樓市場，且京華城土地屬台北市東區罕見完整大面積可供開發土地，有創價空間，未來京華城拆除後將規劃興闢頂級商辦，完工後可為超過上萬個上班族提供工作場所，帶動中崙商圈繁榮，同時為台北市中心發展帶來新機會。

積極布局土開業務 經專業團隊評估後決定自行投標

土地開發是中石化雙主軸重點發展項目之一，京華城聯貸主辦銀行凱基銀行曾希望中石化以最大股東身份參與研議合作方案，而中石化也尋訪開發商共同投標，同時在內部進行詳細評估，經專業團隊評估後認為「京華城土地永久所有權國際標售案」確實有前景，因此最後決定由旗下鼎越開發(股)公司獨自參與投標。

商辦供給緊縮租金飆 土地面積大且完整成最大優勢

根據統計結果顯示今年第二季北市商辦空置皆低，民生敦化商圈空置率為 7%，南京商圈空置率低於 5%，信義商圈空置率更不到 4%，低空置率的現象也導致商辦需求外溢，而京華城是台北東區罕見面積大且完整的可開發土地，隨著外商或新創公司在台北市設辦公室、國外共享辦公業者搶進、台商回流，都需要大面積辦公空間，但台北市中心商辦面臨老舊都更、新大樓更新不及、供給有限的狀況，導致供給持續緊縮，中石化看好未來商辦售價及租金將呈現穩成長趨勢且有創價空間，有信心本案能為公司及股東帶進獲利。

中石化表示，京華城土地位在南京四五商圈及信義商圈北側交界，地處便利，基地屬位處信義計畫區的延伸區；允許使用項目包括辦公大樓、國際購物中心、國際觀光旅館...等，目前規劃改建為 4 棟結合綠能智能環保的商辦，上層 19 樓規劃為頂級辦公室，可提供超過上萬個上班族的工作場所，不只能為公司帶進獲利，也

能繁榮鄰近中崙商圈，同時接軌台北市政府積極推動的信義 2.0 計劃。

出售出租並行 長短期獲利效益兼具

中石化說明，未來京華城土地地上物拆除後，將保留地下室原連續壁及基樁，和一般素地開相比減少了土方挖運棄的費用，預估節省整體工期約 12 至 16 個月，運營策略則採辦公樓及商業出售出租模式，將依照後續運營狀況決定，預計本案開發完成後，將對中石化營運收入及收益帶來穩定貢獻，並可支應雙主軸策略滾動開發。

雙主軸策略 發展土地開發與石化業務

受大環境影響，各大企業都面臨轉型關卡，中石化以土地開發和石化雙主軸策略迎戰未來挑戰，而此次子公司鼎越取得京華城土地標售案，正是中石化展現土地開發企圖心及在國內再造實績的最佳機會，也希望透過打造國際級商業辦公大樓，創造公司品牌，未來中石化也將持續活化南台灣自有資產，並掌握東南亞新興市場崛起的新契機，配合新南向政策布局海外，提升土地開發和石化業的在國內外的競爭力。

-完-

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商，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）。

如有詢問，請聯繫：

戴德梁行
顏炳立 董事總經理
電話：(02) 8788-3288
billy.bl.yen@cushwake.com

戴德梁行 資本市場部
賴一毅 資深協理
電話：(02) 8788-3288 轉 289
eagle.yi.lai@cushwake.com

媒體請聯繫：

戴德梁行 媒體聯絡人
黃婷鈺 資深助董
電話：(02) 8788-3288 轉 220
clio.ty.huang@cushwake.com