

新聞稿

即時發佈：2012 年 1 月 4 日

2011 不動產投資百家齊放創新高 2012 回歸基本面

2011 年不動產投資絲毫不受全球經濟環境不明朗因素的影響，交易金額創歷史新高，全年交易量為新台幣 1,378 億元，較 2010 年 1,006 億元成長約 37%，也刷新 2007 年交易量 1,193 億元的紀錄。而第三季交易量約新台幣 551 億元，亦創下過去五年單季最高紀錄，原本在上半年因缺乏可售物件，致投資市場交易清淡。然下半年因數檔 REITs 及 REAT 出清標的，致整體交易量暴增。

若以買家類型觀之，幾乎是本土法人投資機構，其中壽險公司投入金額約新台幣 567 億元，佔整體交易比例約 41%。以壽險公司為首的法人投資機構，著眼於長期投資收益的角度，將資金投入地產已成為必然的投資常態。2011 年計有七家壽險公司共計投入新台幣 567 億元購置商用不動產，其中投入金額前三大壽險公司分別是國泰人壽、富邦人壽及新光人壽。而三商美邦人壽則異軍突起，以新台幣 56.4 億元標得香檳大廈店面及誠品物流中心，位居第四。整體而言，壽險公司投資標的仍偏好辦公大樓，係著眼其租金收入的穩定性及資產管理的單純性。

整體買賣標的類型以辦公大樓居大宗，占比約 40%，其次是零售店面商場約佔 27%。其中前十大交易金額總計新台幣 544 億元，單一金額均在新台幣 30 億元，僅有一宗買賣個案為高雄市新光三越百貨三多店，其他九宗均位在台北市，多數產品為辦公大樓。其中交易金額前三名者，國泰人壽就占有兩席，分別以公開標售取得新光敦南大樓及國泰敦南大樓，位居第三名者為采旺興業以約新台幣 80 億元取得位於內湖特力廣場，這也是 2011 年最大宗的商場買賣個案。

在土地市場方面，2011 年第四季土地交易量仍維持在 300 億元以上，年度土地交易量則達到 1,150 億元，連續兩年打破千億大關。2011 年的土地交易市場除了第二季受奢侈稅開徵陰影與新竹以北公有土地零標售記錄等兩大因素影響下，呈現 117 億的萎縮交易量以外，其餘三季皆達到每季逾 300 億的水準，顯示在政府打房壓力下，投資人對於土地資源的持續需求絲毫未減。若以素地來看，第四季最大宗土地交易為統一位於新竹縣湖口鄉 52,674 坪的工業土地，交易金額達 29.9 億元，其次是國泰建設購入竹北商業土地的 15.6 億元居次，廣豐子公司寶豐資產則以近 15 億元順利標脫位居第三。

2011 年十大土地交易記錄，遠雄集團在第一季即以將近 123 億標下新莊副都心兩宗土地拔得頭籌，第三季又以 24.4 億標下機場捷運 A7 站合宜住宅 A 基地，前十大交易即佔了三席，堪稱去年的獵地盟主。興富發亦不遑多讓，第一季先以 52 億拿下台北市康定路麒麟飯店舊址的商四土地，接著在第三季以 28 億標得台中七期的新八分區土地，並以關係企業潤隆建設名義砸下 21.6 億取得位於內湖石潭段的商三土地，同樣在 2011 年十大土地交易中囊括三席。

2011 年地價排行榜中，大華建設以每坪 898.3 萬買下忠孝東路安東街口，面積僅 122 坪的商三特土地而喧騰一時外，由戴德梁行在第三季成功標售的華票總部大樓係由頂禾開發以 46.3 億元的總價得標，業界認為這宗帶著屋齡逾 30 年的老舊房地，投標人係著眼於土地而非建物，因此若將該案視為土地交易，則每坪單價高達 1,405 萬將成為 2011 年地價的歷史新高。

展望 2012 年，第一季因有總統大選因素致市場充斥濃厚的觀望氣氛，加上奢侈稅實施後，短期投資者已退出市場，買家購置商用不動產將回歸長期投資及自用者，但並不意味投資腳步停滯，僅是市場上可售物件可能因奢侈稅的持有時間致市場流通物件減少，於 2010 年第一季之前所交易的不動產，有可能因奢侈稅的閉鎖期已過，對於短期投資且有資金需求的投資者可能藉此出脫。然低利率時代，商用不動產仍是閒置資金的停靠站。在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仍不遺餘力，而開發商對於土地去蕪存菁的多空看法，則將成為土地資源洗牌的關鍵。2011 底台北市財政局剛公告的世貿二館現址等三筆土地地上權標售案，以地上權方式開發有限期間的收益性不動產則是對投資人信心的一大考驗。

2011 年前十大商用不動產買賣個案表

名稱	縣市	買方	面積(坪)	總價(NT\$億元)
新光敦南大樓	台北市	國泰人壽	9,217	96.00
國泰敦南商業大樓	台北市	國泰人壽	9,980	85.67
內湖特力大樓	台北市	采旺興業	15,322	80.00
亞州廣場大樓 B1~B3	台北市	台灣農林	3,741	51.24
香檳大樓	台北市	三商美邦人壽	1,462	48.00
華票總部大樓	台北市	頂禾開發	2,696	46.28
泉豐國際大樓	台北市	泉豐國際	4,700	38.00
新光三越多店	高雄市	新光三越百貨	17,231	35.00
前瞻 21 大樓	台北市	新光人壽	4,074	34.17
國泰中興大樓	台北市	國泰人壽	3,424	29.54



2011 年度前十大土地交易

買方	縣市	鄉鎮市區	地段	土地面積 (坪)	成交總額 (億元)	平均單價 (萬元/坪)
遠雄建設	新北市	新莊區	副都心段一小段	3,368.95	61.65	183.01
遠雄人壽	新北市	新莊區	副都心段一小段	3,533.35	61.16	173.09
興富發	台北市	萬華區	漢中段三小段	1,051.57	52.16	496.00
自然人	基隆市	信義區	大水窟段	31,673.51	41.40	13.07
統一	新竹縣	湖口鄉	興安段	52,674.07	29.90	5.68
興富發	台中市	西屯區	惠民段	1,743.36	28.00	160.60
豐邑建設	台中市	西屯區	惠國段	1,050.30	24.87	236.80
遠雄建設	桃園縣	龜山鄉	機場捷運 A7 站合宜 住宅招商投資興建案 -A 基地	9,438.00	23.03	24.40
長虹公司	台北市	內湖區	西湖段四小段	925.70	21.87	236.25
潤隆建設	台北市	內湖區	石潭段三小段	527.39	21.62	410.00

完

如有查詢，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 戴德梁行與 UGL Services

DTZ 戴德梁行與 UGL 有限公司的 UGL Services 強強聯手，成為全球最大規模的房地產服務營運商之一，為環球企業客戶及租戶提供綜合的點對點服務，並在投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及建築顧問、估價服務，以及投資及資產管理範疇上擁有領先同群的優勢。公司業務規模遍及全球 45 個國家，旗下 225 家公司僱用常額人員 27,000 人，以及包括服務承包商等 43,000 名人員。

更多資訊，請瀏覽 www.dtz.com 及 www.dtz-ugl.com

UGL 有限公司

UGL 有限公司（澳洲證券交易所編號：UGL）主要業務為工程、維修、房地產服務及設施管理，涵蓋水務、電力、運輸、通訊、能源及物業等領域。公司業務分為四大部分：UGL Infrastructure、UGL Rail、UGL Resources 及 UGL Services。UGL 總部設於澳洲悉尼，業務規模遍及全球 45 個國家，雇員人數約 56,000 人。

更多資訊，請瀏覽 www.ugllimited.com