



新聞稿

即時發佈：2012 年 4 月 5 日

大宗商用不動產交易量驟減 土地市場交易量持穩

台北市 A 級辦公大樓空置率持續緩降，第一季空置率來到 9.9%，本季變化以信義區最為明顯，約下降 1.7 個百分點，最大宗租賃案為安泰銀行承租台北 101 約 3,000 坪。該區部分大樓積極採取優惠租賃條件吸引承租戶，故去化速度快，其他地區租賃市場表現則較為平靜，並無明顯需求。全市租金持平，平均租金為每坪每月 2,310 元。然敦南區部分大型承租戶開始評估下半年的搬遷計畫，預估會造成該區空置率的攀升，租金亦有鬆動之虞。

內湖科技園區空置率延續 2011 年第一季起下降走勢，本季更有明顯去化，西湖段、文德段及舊宗段空置率分別為 4.1%、15.0%及 16.0%。租金除西湖段微幅上漲至約 1,180 元，其他兩區則呈持平。

在零售店面市場方面，看好大陸觀光客及國際觀光客商機，國際精品紛紛調整經營型態，以大型旗艦店進駐信義計畫區，儼然成為全台國際精品時尚圈。CHANEL 全台最大店，在 3 月 1 日進駐新光三越信義新天地 A4 館，營業規模逾 210 坪，規劃 2 個樓層。Salvatore Ferragamo 在新光三越信義新天地 A4 旗艦店於 3 月 22 日開幕，營業面積約 150 坪，規劃 2 個樓層。Dior 位於台北 101 旗艦店於 3 月 23 日開幕，營業面積逾 400 多坪，是目前全球最大的 Dior 精品店。

由於市場待售物件減少，致第一季大宗不動產買賣交易案件(不含土地)之交易量皆大幅減少，總交易金額大幅萎縮至 63.81 億元；較去年同期銳減 65%。若以金額計之，大宗交易以廠辦大樓居多，約佔總成交金額的 42%，其次是零售店面商場居次，約佔 30%。本季大宗不動產買賣交易以自用為主，這是過去三季以來自用型買家首度躍升為市場主流，意味著價格緩漲持穩的態勢已開始吸引自用型買家進場。本季主要大宗買賣交易為復興航空購置位於舊宗段之睿峰綠能科技總部(面積約 1,568 坪)，擬作為企業總部之用，總金額約 7.04 億元。繼 2010 年以 2.32 億元買下西門町力福商業大樓後，新華開發本季以 2.23 億元標得站前商圈之永裕大樓，預備改裝成平價旅館，顯示看好西區未來觀光發展潛力。另為提早佈局松山線周邊之商用不動產，新光人壽本季購入南京三民站共構案台北摩根之店面，成交總價 8.25 億元，換算地面層單價為每坪 226 萬元。另位於敦化南路一段 Louis Vuitton 店面建物面積約 200 坪，以總價約 4 億元成交。



根據戴德梁行統計，2012 年第一季的土地交易量驚險地維持在 300 億元左右的平均水準，在第一季商用不動產交易量大幅萎縮之際，土地交易市場相對活絡。公部門釋出的土地交易量約 81 億，其中以桃園縣政府在 3 月 29 日標售八德重劃區的 40 億佔最大宗，民間協議價購的土地交易量則約 217 億。

若以素地來看，今年第一季最大一宗土地交易為聯上開發為都市更新目的而購置更新單元內房地，交易金額達 48.25 億元，土地單價約 315 萬/坪，若考量都市更新容積獎勵因素，估計未來推案房價約在 100 萬上下。其次是皇翔建設以接近 190 萬/坪的單價向台北市政府標得士林官邸特定商業區五十年地上權，交易金額達 23.88 億居次。由於特定商業區明確排除住宅使用，以收益率為導向的商用不動產，未來平均月租金必須達到 3,500 元/坪，對商場或旅館營運者而言，經營壓力不小。京城建設則以 23.46 億元購入高雄市鼓山區第五種住宅區土地位居第三。此外，京城建設在鼓山區還以 142.5 萬元/坪的單價購入第四種商業區土地，交易金額雖未排入本季前十名，但單價卻亦創下當地商四土地的新高。

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