

新聞稿

即時發佈：2012 年 7 月 5 日

陸客購買力推動店面商場及旅館需求 大宗商用房地產交易熾熱

有別於第一季大宗房地產交易量寥寥可數，第二季交易量暴增 4 倍，單季交易量來到新台幣 270 億元，較去年同期成長 9.8%，累計前六個月總交易量為 NT\$333.8 億元。交易金額最高者為富邦人壽以新台幣 70.9 億元購入位於內湖科技園區西湖段的長虹新凱旋大樓，其次是台灣人壽以新台幣 46 億元，以售後租回方式取得華國飯店。以產品別觀之，廠辦大樓是本季交易量的大宗，其他如店面商場及旅館交易在本季也十分明顯，除華國飯店外，位於深坑的假日飯店也以新台幣 18.6 億元售出，顯示投資人對於大陸觀光客所帶來的旅館住宿需求深具信心。

有鑑於 2011 年大陸旅客人數達 178 萬人，較前年增加 9.2%。大陸旅客在台每人每日平均消費 270 美元，較前年增加 10.2%，2011 年大陸旅客平均每人每日購物費 164 美元，較前年增加 15.5%。致在店面商場的投資買賣亦表現亮眼，其中富邦人壽透過公開標售取得忠孝東路四段上的太平洋敦南商業大樓，總樓地板面積約 992.6 坪，以 19.39 億元的標脫價格進行拆算，1 樓店面每坪約 929 萬元，總計壽險公司在本季房地產投資金額約 162.6 億元，佔第二季交易量的 60%。

本季台北市 A 級辦公大樓空置率除南京松江區上升 0.1 個百分點外，其他地區皆下降，其中以信義區減少 2.6 個百分點至 9.7% 最為明顯；台北市整體空置率為 8.1%，較上季下降 1.8 個百分點。主要受惠於對信義區的需求，本季全市 A 級辦公大樓去化面積達到 10,200 坪，為 2008 年第三季以來突破單季有萬坪以上的胃納量。雖然空置率有所下降，但因整體經濟表現不佳，致租金仍呈現持平，每坪每月 2,300 元。

在土地市場方面，根據戴德梁行統計，2012 年第二季的土地交易量為 300 億元，並已連續四季維持在 300 億元以上的單季成交量。若再往前回溯至 2010 年起連續十個季度的統計，亦可約略看出每季的土地交易量約在 300~350 億元之間，並可被視為判斷土地市場需求的基本盤。

相較於上一季，2012 年第二季由公部門釋出的土地交易量由 82 億縮減至 51 億，主因在於第一季桃園縣政府有整批近 40 億的土地釋出，而本季由公部門釋出的土地除了以新北市政府於 6 月 29 日公開標售的單獨一筆新莊副都心土地外，就只有交通部高鐵局於 4 月 10 日公開標售的高鐵特定區土地稍具規模，開發商獵地仍以民間議價為主。

新北市無疑是本季最大的土地交易戰場。在本季前十大土地交易案中，位於新北市的土地即佔 4 宗，分別是國泰人壽透過法拍程序取得太子汽車位於土城工業區的 12,000 坪土地，金額達 43.9



億元；冠德建設取得葉國一於 2010 年向太子汽車購得之三重工業地，金額為 29.8 億元，未來有機會朝變更住宅區或商業區方向發展，葉國一於兩年間則僅獲得不到 1 億元之價差；宏泰人壽則以 9.39 億元從關係人宏盛建設取得淡海新市鎮的中心商業區土地，每坪 40 萬的單價則創下淡海新市鎮地價的新高，但由於此案屬於關係人交易，能否獲得市場認同有待觀察；最受矚目的則屬皇翔建設力退十大群雄，取得新北市政府釋出的最後一筆新莊副都心商業土地，金額達 21.33 億元。總計第二季 300 億元的交易量中，以上四宗新北市土地交易金額即高達 104 億元。

除了北部戰場以外，台中七期土地也在大陸建設積極開疆闢土政策中，以每坪 327 萬向力麒建設購得惠國段 105、108 地號共 813.73 坪之新六土地，再創七期地價新高記錄。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達指出，力麒建設在 2008 至 2010 年間兩度以當時最高價的每坪 220 萬與 300 萬購入該地，並取得近 40% 之容積移轉後才以 327 萬之單價賣給大陸建設，由於該地容積率高達 840%，還可申請開放空間獎勵，未來房價只要達到 45~50 萬即有基本開發利潤，由於該地位於七期豪宅代表作『聯聚信義』之東側，土地正臨綠園道，加上大陸建設的品牌，房價要賣到 50 萬以上並不困難，所以土地單價雖創新高，但換算為容積地價後仍屬合理。

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