



新聞稿

2012 年 8 月 16 日

戴德梁行聯合標售元大寶來證券公司及元大國際資產公司台北市精華商辦

台北：DTZ 戴德梁行，UGL 有限公司旗下 UGL Services 的成員，接受委託聯合標售台北市中山區建國北路二段 145 號**全棟大樓**。台北市中正區中華路一段 59 號 11 樓 12 樓及停車位。台北市內湖區新湖二路 329、331、333、335、337、339、341、343 號 1 樓至 3 樓及同址 337、339、341、343 號 4 樓及停車位等物件。

聯合標售標的一 委託人元大國際資產管理股份有限公司 底價 35 億元

台北市**建北大樓(三商美邦人壽大樓)**(土地約為 574 坪、建物約為 4,729 坪)為近期標售案中唯一**同時擁有二大特質**之標的，說明如下。

特點一：土地建物產權完整獨立

以近期標售個案為例，建北大樓底價以**土地單價**計算為 **609.28 萬元/坪**，低於信義路四段宏遠大樓土地單價 1,104.43 萬元/坪，及敦化南路二段太子敦南大樓（二拍）土地單價 2,105.40 萬元/坪；而以符合申請都更年限時間而言，建北大樓目前**屋齡近 27 年**（建築完成日民國 75 年 10 月 6 日），**即將屆滿法定都更年限 30 年之規定**，相較於屋齡約 15 年的宏遠大樓及 18 年屋齡的太子敦南大樓，**更具備即時都市更新效益**。

特點二：全棟現況滿租帶收益

就收益率而言，建北大樓收益率約 **2.16%**，除符合壽險業投資人長期投資目的，對於收益性投資人及建設開發型投資人均符合即時收益及短期內開發價值。而以建物建坪單價計算，建北大樓建物拆算後**建坪單價約 80.61 萬元/坪**，低於信義路四段宏遠大樓建物單價約 120 萬元/坪，及太子敦南大樓建物單價約 167 萬元/坪，可說是進可攻退可守的最佳標的選擇。

聯合標售標的二 委託人元大寶來證券股份有限公司 底價 15.8 億元

- (A) 台北市中華路英雄廣場(持分土地約為 41 坪、建物部份約為 506 坪) 位處西門町繁華商圈，緊鄰捷運板南線西門站 2 號出口。因標的建物拆算後建坪單價約 40 萬元/坪，且規模足夠改裝為飯店旅館使用，適合投資人自用或經營目前最夯旅館賺錢行業。
- (B) 台北市新湖二路全球科技廣場(持分土地約為 1,003 坪、建物部份約為 4,326 坪)位於內湖科技園區，建坪單價約 38 萬元/坪，距離信義計畫區車程 10 分鐘以內，但房價 1/6 不到；租金 1/3 不到，為投資人購置資產或承租辦公首選。

本次聯合標售採總價決標，公告總底價為 50.8 億元，開標時間為民國 101 年 8 月 20 日，目前投資人正把握最後時間，積極進行評估作業。

如有查詢，請聯絡：	媒體請聯絡：
顏炳立 台北公司總經理及台灣董事總經理 DTZ 戴德梁行 電話：+886 2 8788 3288 billy.pl.yen@dtz.com	黃婷鈺 台北公司財務行政部助理董事 DTZ 戴德梁行 電話：+ 886 2 8788 3288 分機 220 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 217 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）是環球領先的外包工程、房地產服務、資產管理及維修公司，致力維護和改善各地居住環境。公司主要業務為工程、營運及維修，以及房地產服務，涵蓋電力、水務、軌道運輸、能源、房地產、基建及防衛等領域。UGL 總部設於澳洲悉尼，業務規模遍及全球 45 個國家，僱員人數約 55,000 人。更多資訊，請瀏覽 www.ugllimited.com

元大國際資產 建北大樓(三商美邦人壽大樓)價格比較表

2012/08/16

案名	建北大樓 (三商美邦人壽大樓)	宏遠大樓	太子敦南大樓
土地面積	574.45 坪	532.40 坪	542.08 坪
標售底價	350,000 萬	588,000 萬	1,141,294 萬
土地單價	609.28 萬/坪	1,104.43 萬/坪	2,105.40 萬/坪 (二拍底價)
使用分區	住 3-2、住 3	商二、住 3-1、住 3	住 3、住 3-2
法定容積率	約 327.29%	約 544.70%	約 341.21%
容積單價	186.16 萬/坪	202.76 萬/坪	617.04 萬/坪
允建容積	1,880.12 坪	2,899.98 坪	1,849.63 坪
銷售係數(預估)	允建面積 x1.6	允建面積 x1.6	允建面積 x1.6
預估銷售面積	3,008.19 坪	4,639.97 坪	2,959.41 坪
每銷坪土地成本	116.35 萬/坪	126.72 萬/坪	385.65 萬/坪
符合申請都更 年限時間	民國 105 年啟動都更程序	---	---

現有建物坪估

建物面積(不含車位)	4,234.12 坪	4,498.39 坪	6,631.50 坪
建物單價	80.61 萬	119.28 萬	167.50 萬
建物總價	340,000 萬	536,550 萬	1,110,794 萬
車位數	31 車	147 車	61 組
車位單價	280 萬/車	350 萬/車	500 萬/車
車位總價	8,680 萬	51,450 萬	30,500 萬
建物+車位總價	350,000 萬	588,000 萬	1,141,294 萬
建物完成日	75.10.06	87.12.28	84.06.09

建北大樓(三商美邦人壽大樓)



標的地址	台北市中山區建國北路二段 145 號全棟
建物樓層	18F/B2
建物面積	約 4,729.24 坪
土地面積	約 574.45 坪(全部)

中華路英雄廣場



標的地址	台北市中正區中華路一段 59 號 11 樓、12 樓
建物樓層	14F/B3
建物面積	約 506.79 坪
土地面積	持分部份約 41.74 坪

內科全球科技廣場



標的地址	台北市內湖區新湖二路 329、331、333、335、337、339、341、343 號 1 樓至 3 樓及同址 337、339、341、343 號 4 樓
建物樓層	6F/B3
建物面積	約 4,326.85 坪
土地面積	持分部份約 1,003.60 坪