

2013 年 1 月 3 日

商用不動產交易驟減 土地交易量持續成長

本季 A 級辦公大樓全市平均租金較上季微幅下降 0.7%，至每坪每月 2,290 元。空置率除新光銀行總行由西區遷入信義計畫區及海基會遷出敦北民生區，致其分別上升 3.3 及 0.8 個百分點外，其餘地區均微幅下降。全市整體空置率為 8.2%，較上季下降 0.4 個百分點。全年 A 級辦公大樓去化面積約 13,860 坪，較 2011 年減少 1.83%。

預計 2013 年將有 37,800 坪 A 級辦公大樓新供給進入市場，包含遠雄信義金融大樓、台灣人壽金融總部大樓及宏盛宏泰捷四聯開大樓，然其中部分作為企業總部，實際可租面積供給為 21,200 坪。展望台北市全市 A 級辦公大樓空置面積雖然逐漸減少，然需求呈現趨緩，除信義計畫區因保有其吸引力外，其他各區租金仍是持平。

金管會於 11 月 19 日宣布對保險業投資不動產的八大控管措施，其中包括保險業於投資不動產時投資報酬率不得低於 2.875%、投資商用不動產 5 年內不能移轉所有權，投資素地時 5 年內須興建完工等，投入公共建設則可排除限制，致十二月商用不動產交易量明顯滑落。第四季商用不動產買賣交易金額驟減至 202 億元，較第三季金額大幅減少一半以上的交易量，2012 年全年金額勉強站上 1,002 億元，較 2011 年減少 27.3%。以買家類型觀之，全年壽險公司投入金額約 573.9 億元，約佔 57.3%。其中國泰人壽拔得頭籌，投資商用不動產金額約 199.14 億元，其次是富邦人壽投資金額約 157.29 億元。

第四季在金管會祭出保險業投資不動產限制前，南山人壽以 37 億元取得位於內湖堤頂大道的飛天科技大樓，總面積 6,960 坪，拆算樓上均價約 53.70 萬元/坪，為該區域之新高價位。新光人壽以分別以 39.87 億元及 16.17 億元購入亞洲廣場大樓 1 樓以及襄陽大樓全棟。其中亞洲廣場大樓位於台北車站商圈，面積為 860.97 坪，成交單價約 454 萬元/坪；襄陽大樓位在襄陽路、重慶南路交叉口，總樓地板面積為 1,696 坪，該棟大樓整棟滿租，租金收益率約 2.35%。上述兩案均位於台北車站商圈，顯示投資人對於該區未來發展願景因 C1D1 雙子星順利標出後，備受投資人青睞。在限制令發佈實施後，僅有兩宗大型交易個案，分別是遠雄建設以 20.09 億元購入全錄敦北大樓，及上海商業銀行以 22.8 億元購置沈家企業大樓作為自用。

戴德梁行

戴德梁行，UGL 集團成員，是全球最大規模的房地產服務營運商之一，為環球企業租戶及投資者提供業內最佳的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、估價服務，以及項目及建築顧問服務。我們的研究及策略發展顧問服務屢獲殊榮，為客戶提供環球及地區市場的最新資訊、精辟分析和展望，幫助客戶訂定長遠的投資計劃和策略。戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 208 家公司僱用常額人員及服務承包商等共 47,000 名人員。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。

UGL 有限公司 ABN 85 009 180 287

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 52 個國家，僱員人數超過 56,000 人。更多資訊，請瀏覽 www.ugllimited.com。

回顧 2012 年前十大商用不動產個案，買家幾乎是壽險公司的天下，不動產類型以辦公大樓為主，其中金額前三大個案有兩宗即是國泰人壽分別以 91.39 億元及 72.56 億元購入太子敦南大樓及宏遠大樓。由於金管會又再度延長管制令至 2013 年 5 月，預估今年上半年商用不動產市場將近入冷凍期，交易量將大幅萎縮，買家僅剩自用型及非壽險業的買家。反觀土地市場將是今年的主力市場，開發商持續買進土地，根據戴德梁行統計，2012 年第四季的土地交易量為 374 億元，總計 2012 全年度土地所有權交易量達 1,645 億元，較 2011 年度成長近 500 億，但相較於 2010 年度因新北市政府大量釋出新莊副都心土地而創下的 1,732 億元記錄則以微幅之差尚未突破。惟若加計 2012 年度地上權交易之 360 億元歷史天量，總計 2012 年度之土地交易總量已突破 2,000 億元大關。

2012 年第四季土地所有權交易以燁興出售位於高雄市鼓山區之商業區土地，交易金額達 76 億元為最大金額交易，對象則為關係人之義大華都、義大華悅酒店。

回顧 2012 年度土地市場主要交易，日勝建設以近 160 億元取得兩宗板橋浮洲合宜宅土地拔得頭籌，大陸建設以 87 億元取得信義計畫區特定業務區土地，以及潤泰創新以 82 億元取得微風廣場旁住宅區土地則屬於 2012 年度臺北市精華土地交易之代表作。大陸建設在 2012 年中以超過每坪逾 300 萬的高價買下兩塊台中七期土地，興富發建設亦以每坪 230 萬買下高雄美術館特區土地。綜觀以上交易，2012 年北中高的住宅與商業土地單價皆持續創下新記錄。

2012 年同時亦為地上權遍地開花的一年，除了第一季皇翔建設以 23.88 億元的高價標下士林官邸特區的地上權打下頭陣，準備興建商場與旅館外，全年度最矚目的地上權交易當屬第三季由南山人壽以 268.88 億元的天價取得世貿二館三個街廓土地地上權，無論在單價與總價均創下歷史記錄。此外，地上權市場在第三季更分別在台中市與台南市成功標售，開創了中南部地區地上權之先例。第四季則以國泰人壽以逾 43 億元標下桃園高鐵站旁的產業專用區土地，震撼桃園高鐵特定區市場，同一季尚有臺灣人壽在臺北市中正區高價標得住宅區地上權，此外，台電在宜蘭礁溪亦成功標售出地上權予當地溫泉旅館業者。亮麗的標售結果也表示政府停止標售土地所有權後，建商與壽險業已逐漸接受地上權這類投資標的。

展望 2013 年度，第一季預計有財訓所景美地上權與臺灣菸酒在板橋車站特定區之地上權標售案，此外，高鐵新竹、苗栗、台中站土地、空軍總部、松山機場土地、台中農田水利會七期土地、更生保護會位於基隆路與北投土地皆有地上權釋出計畫，預計 2013 年將會是地上權持續發酵的一年。

2012 年主要壽險公司商用不動產投資金額

公司	金額（億元）
國泰人壽	199.14
富邦人壽	157.29
新光人壽	65.36
中國信託人壽	65.31
台灣人壽	50.42
南山人壽	50.39

戴德梁行

戴德梁行，UGL 集團成員，是全球最大規模的房地產服務營運商之一，為環球企業租戶及投資者提供業內最佳的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、估價服務，以及項目及建築顧問服務。我們的研究及策略發展顧問服務屢獲殊榮，為客戶提供環球及地區市場的最新資訊、精辟分析和展望，幫助客戶訂定長遠的投資計劃和策略。戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 208 家公司僱用常額人員及服務承包商等共 47,000 名人員。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。

2012 年前十大商用不動產買賣個案表

大樓名稱	縣市	買方	面積(坪)	總價(NT\$億元)
太子敦南大樓	台北市	國泰人壽	7,364	91.39
華固 V-Park	台北市	寶豐隆	25,596	90.96
宏遠大樓	台北市	國泰人壽	6,054.00	72.56
長虹新凱旋大樓	台北市	富邦人壽	10,734	70.90
萬國大樓	台北市	富邦人壽	4,430	67.00
西屯區辦公大樓	台中市	中國信託人壽	11,681.00	54.26
華國飯店	台北市	台灣人壽	6,683	46.00
亞洲廣場	台北市	新光人壽	861	39.87
飛天科技大樓	台北市	南山人壽	6,960	37.00
東京科技總部	台北市	基匯公司	5,113	34.00

如有查詢，請聯絡：

薛惠珍

研究顧問部協理
戴德梁行，UGL 集團成員
電話：(02) 8788-3288 轉 380
傳真：(02)8785-5188
wendy.hj.hsueh@dtz.com

楊長達

不動產估價師事務所所長
戴德梁行，UGL 集團成員
電話：(02) 8788-3288 轉 388
傳真：(02)8785-5188
charlie.cc.yang@dtz.com

媒體請聯絡：

黃婷鈺

協理
戴德梁行，UGL 集團成員
電話：(02) 8788-3288 轉 220
傳真：(02)8785-5188
clio.ty.huang@dtz.com

戴德梁行

戴德梁行，UGL 集團成員，是全球最大規模的房地產服務營運商之一，為環球企業租戶及投資者提供業內最佳的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、估價服務，以及項目及建築顧問服務。我們的研究及策略發展顧問服務屢獲殊榮，為客戶提供環球及地區市場的最新資訊、精辟分析和展望，幫助客戶訂定長遠的投資計劃和策略。戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 208 家公司僱用常額人員及服務承包商等共 47,000 名人員。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。