

2013 年 4 月 1 日

壽險資金退場，商用不動產及土地交易依舊持穩

本季台北市 A 級辦公大樓總計有 24,000 坪新供給進入市場，分別有信義區的遠雄信義金融大樓及西區的台灣人壽金融總部大樓。其中遠雄信義金融大樓除部分自用外，可租賃辦公室面積約 11,000 坪；而台灣人壽金融總部大樓則全棟自用。信義區因新增供給，致該區空置率上升 3.9 個百分點外，其餘各區均微幅下降。全市整體空置率為 9.2%，較上季增加 0.9 個百分點。

A 級辦公大樓租金除敦北民生區微幅下降，信義區持續微幅上漲，其餘各區均持穩。全市平均租金較上季微幅上升 0.22%，至每坪每月 2,300 元。跨國公司密集的信義計畫區仍是外商的首選，本季遠雄集團正式進駐遠雄信義金融大樓，原遠雄國際中心辦公室立即有外商生技製藥業自 B 級辦公室遷入。另外台北 101 大樓本季關注度增加，預計租金未來尚有上漲空間。

預計 2013 年另有 A 級辦公大樓新供給，即宏盛宏泰捷四聯開大樓約 10,400 坪，今年將是過去兩年來新供給的高峰，因此除信義計畫區仍保有其需求穩定增長及租金上漲的走勢外，其他各區將面臨租金競價的壓力。

本季台北市主要商圈沿街店面空置率及租金變動不大，向來是台北市一級商圈的忠孝商圈，鮮少有店面買賣交易，近期又見逾千萬的店面交易，「頂好名店城」一樓服飾店面以總價 2.6 億元成交，每坪均價高達 1,144.7 萬元。

雖然壽險公司礙於規範，難以進場購置不動產，但 2013 年第一季不動產買賣金額仍較上季增長，總交易金額(不含土地)上升至 273 億元，較上季增長 35%，較去年同期成長高達 300% 以上。主要買家換手為以投資公司為主，也出現外資的蹤影；若以金額計之，大宗交易以零售商場佔比最高，約佔總成交金額的 38%，其次是廠辦大樓約佔 27%。

本季最大宗交易為寶豐隆以 88 億元購入敦南金融大樓地下 3 樓至 2 樓以及 12 樓，租金收益率約 1.70%。該大樓位於敦南辦公商圈，目前地下 3 樓至 2 樓由誠品書店承租。1 樓及 12 樓拆算單價分別約為 425 及 133 萬元/坪。而內湖科技園區主要買賣個案為泉金公司、億世紀公司、毅成建設及其他四位自然人以約新台幣 17.79 億元購入 NASA 科技總署大樓 7 至 10 樓，面積約 3,992 坪，每坪均價約 NT\$54 萬元。另新巨企業取得位於五股的廠辦大樓作為自用，總面積逾 1 萬坪，總價為 26.70 億元，拆算樓上均價約 20.8 萬元/坪。

今年首宗外資進場買入的物業為港資基萬公司以 27 億元取得位於敦化北路的蘇黎世保險大樓 7 至 12 樓，總面積 2,325 坪，均價約 115 萬元/坪；另匯通利達以 13 億元取得該大樓之 1 至 2 樓，面積 637.75 坪。預計尚有超過 200 億元的待售物業釋出市場，主要仍以辦公室為主，但也出現工業地產的蹤影。

www.dtz.com

第 1 頁

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。

另第一季土地交易仍延續之前的交易量，超越商用不動產，來到 322 億元，維持過去兩年每季 300 億左右的均量，顯示土地需求並不因『金八條』而降低，惟投資人的身份已經連續兩季獨缺被『金八條』重重限制的壽險業。

2013 年第一季土地所有權交易以高興昌出售位於高雄市鼓山區之第五種住宅區土地，單筆交易金額達 54 億元拔得頭籌，單價 108 萬/坪也刷新了高雄市住宅區的記錄；單筆最大土地面積交易為潤隆建設標購取得基隆市港西快速道路德安路交流道南北兩側逾 41,000 坪的土地，總價 22.59 億元在本季居次；展悅建設關係企業則以 20.53 億元標下宜蘭烏石港近 30,000 坪漁港專用區土地排名第三。儘管 2013 第一季仍有逾 300 億元的平盤表現，但少了壽險業參與的土地市場仍讓不動產業界感覺少了一份活力，惟交易單價並未因此而走跌。

地上權無疑是 2013 年撐起土地市場另一片天的主力，本季兩宗地上權交易為中油位於臺北市龍江路近 700 坪第三種住宅區土地，以 9.4 億元標脫，由於該案對於權利轉讓限制較大，單價約 136 萬並未創新記錄。此外，林口中商 36 土地則由日商三井不動產以 5 億元之開發權利金標得，為近年來罕見的外商對台投資案，預計開發為過季名品商場(Factory Outlet)。但本季仍有成功高中旁住三土地及臺灣菸酒板橋土地地上權標售案皆以流標收場。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，地上權標售能否成功的關鍵因素包括設定年期、地租、產品規劃限制、權利轉讓限制與權利金底價等。建物隨著屋齡老舊必須再投資大額資本支出以維持其租金水準，50 年地上權容易讓地上權人在建物屋齡逾 30 年時猶豫是否該再投資，延長為 70 年則較能符合投資人的期待；地租隨著公告地價的調漲，在地上權中後期對地上權人的負擔越發沈重；產品規劃限制與權利轉讓限制則將使投資風險大幅增加，地上權投資人必定會將以上因素考慮在投標的權利金上，政府在訂定地上權權利金時若未能替投資人設想，只單純拿歷史交易行情做比較，而忽略以上各項因素的影響，就很可能造成流標。景美財訓所於 2012 年底標售 50 年地上權亦未順利標脫，顯示投資人對於地上權型態的投資仍有相當疑慮。本季捲土重來，將地上權年期延長為 70 年，果然傳出捷報，於 3 月 27 日已公告有四家合格廠商投標，也印證招標條件貼近投資人需求即有機會成功的道理。

地上權是『金八條』中對於壽險業的唯一關愛。展望 2013 年度，除上述三宗地上權將重起標售外，預計尚有 SOGO 復興館後側土地、大直海基會對側土地、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，2013 年仍將是地上權發光的一年。

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。