

2013 年 7 月 4 日

壽險資金投資商用不動產面臨政策路障，土地市場獨撐大局

信義計畫區持續吸引外商企業進駐，致該區辦公大樓空置率下降 0.8 個百分點；其餘地區僅微幅下降。全市整體空置率為 8.7%，較上季減少 0.5 個百分點，本季 A 級辦公大樓去化面積約 3,042 坪，主要去化面積仍以信義區為主，其他各區租賃活動並不活躍，顯示市場需求力道不足，租金也一直處於持平局面，至每坪每月 2,290 元。

2013 年下半年另有 A 級辦公大樓新供給為宏盛宏泰捷四聯開大樓約 10,350 坪，由於台北市上半年新供給仍有大量空置面積仍未去化，其他區域辦公室仍處於持平狀態。悶經濟也牽動著台北辦公大樓租賃市場，預計今年下半年整體租賃表現會趨於淡靜；信義計畫區辦公大樓租賃將維持審慎穩定，但其他區域租金仍處於持平狀態。然未來如果簽署兩岸服務貿易協議，將開放 68 項服務貿易項目，陸資來台經商設立辦公室，將是下一波台北市辦公室需求來源的觀察指標。

本季因金管會對壽險業投資不動產之禁令尚未解除，雖附條件允許投資，但最低投資報酬率仍未定案，因此壽險業即便面臨符合投資報酬率之標的，仍持觀望心態而未出手，2013 年第二季不動產買賣金額較上季大幅下滑，總交易金額(不含土地)萎縮至 104.9 億元，創過去十二個月以來單季最低交易量，累計今年上半年交易金額僅約 387.1 億元。若以金額計之，大宗交易以廠辦佔比最高，約佔總成交金額的 45%。

本季買賣交易個案僅有三宗金額突破 10 億元以上，其餘交易均低於此金額，寥寥可數，顯見交易清淡。最大宗三宗交易為麗寶建設以 19.16 億元購入位於內湖舊宗段廠辦大樓，建物面積 7,234 坪。另外新漢電腦以 13.02 億元取得位於新北市中和區之元隆捷運雙星大樓 9 至 15 樓及 80 個車位為自用，換算每坪建坪單價為 28.95 萬。另出現一宗旅館買賣個案，福竑企業以 12 億元取得位於民權東路六段之富信大飯店。值得注意的是第二季自用型買家比例明顯增加，累計上半年自用型買家佔比達 45%，也是過去兩年比例最高者，購置產品主要以廠辦大樓及廠房為主。在壽險資金面臨政策路障無法投入商用不動產的情況下，未來下半年投資市場樂觀的氣氛正逐漸消失中，買盤將是以自用型買家為主，及少數的私募基金，惟過去三年每年達千億的交易金額恐怕難有所表現。

在商用不動產交易急凍的情況下，土地市場獨撐大局，根據戴德梁行統計，2013 年第一季的土地交易量為 336 億元，是繼 2011 年第二季以來連續兩年每季皆有超過 300 億左右的交易量，八季均量為 372 億，此數據可望作為未來土地供需與景氣的指標數據。

www.dtz.com

第 1 頁

戴德梁行

戴德梁行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）是環球領先的多元化基建及維修服務公司，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、房地產及項目管理服務，涵蓋電力、水務、軌道運輸、能源、房地產、交通、傳訊、基建、工業及防衛等領域，為客戶提供綜合完整的業務方案。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。

在 2013 年第二季土地所有權交易排行榜上，京城建設以 42.71 億的單筆交易金額拔得頭籌，並且以 306 萬/坪之單價再度刷新高雄市土地記錄。華固建設則分別以 32.58 億元與 16.44 億元取得土城區精華住宅區與高雄三多商圈精華商業區土地，兩宗土地共砸下近 50 億則成為本季土地進貨量最大的企業。2012 年底華固以 90 億出脫內湖交流道旁 V-Park 辦公大樓後，在本季隨即展開大刀闊斧的獵地行動，不難看出華固為資金尋求去路的壓力，以及對未來房地產市場發展的高度企圖心。

地上權的遍地開花現象顯示出開發商面對所有權土地難以取得的窘境下積極尋找企業發展的必要性與迫切性。儘管第一季的中油龍江路地上權土地最終以廢標收場，但地上權的遊戲規則在政府、開發商的多次磨合下，輪廓逐漸清晰，金融業亦逐漸有開啟地上權房屋融資大門的跡象，2013 年第二季地上權交易量已堂堂突破百億大關，達到 102.5 億元，得標對象包括壽險業與開發商。

本季爆出最大冷門的地上權案當屬位於長春路龍江路口 382 坪的商業土地，在金管會對十大壽險業祭出改善金檢缺失的命令下意外流標。但儘管如此，開發商對地上權標案的積極度遠高於去年已是不爭的事實。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，以地上權規劃商用不動產，獲取長期經營收益來取代完銷退場的新模式將成為許多上市櫃建商尋求穩定獲利與美化財報的另一途徑，此外開發商與地上權分戶融資業務逐漸形成共識亦將加速『京站』模式的普及化。

完

如有查詢，請聯絡：

薛惠珍

研究顧問部協理

戴德梁行

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

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

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。