

2013 年 10 月 2 日

壽險資金重返不動產市場 投資交易量驟升

台北市 A 級辦公大樓本季空置率微幅上升，全市整體空置率為 9.4%，較上季增加 0.7 個百分點，全年累計去化面積約 14,800 坪，本季租賃表現趨於淡靜，租金也處於持平局面。目前 A 級辦公室需求主賴跨國公司，產業方面以生技及直銷公司需求為主。各區 A 級辦公大樓租金呈現持平或上漲的各別表現。全市平均租金較上季微幅上漲 0.61%，至每坪每月 2,310 元。由於多數企業對於辦公室開支預算仍採取保守審慎態度，預計第四季台北市 A 級辦公大樓租金仍維持平穩態勢。

本季最大宗買賣交易出現在台北市之外，南山人壽以 48.96 億元取得位於台中市西區之誠品綠園道商場，為金管會於 8 月宣布解除壽險業投資不動產之禁令後第一樁大宗交易，亦為近年來壽險業在台中最大筆交易案。由於壽險資金重返市場，致第三季不動產買賣金額大躍進，總交易金額來到新台幣 254.46 億元。其中兩宗交易個案是以綜合性標的為主，即位於新竹市公道五路二段之德安六、七期以 48.50 億元售出，包括一棟 16 層樓之廠辦大樓及美麗信酒店，另三禾資產以 45.37 億元，買下高雄 85 大樓部分樓層，產品包含零售、辦公室及住宅。

另台北市內湖區買賣交易也表現不俗，葡萄王集團以 32.51 億元買下內湖潭美段一棟 12 樓辦公室，拆算樓上均價約 60.40 萬元/坪。另彩晶集團以 26 億元買下舊宗段廠辦，拆算樓上均價約 45.50 萬元/坪。顯示台北市產權單一之辦公室少見，非核心商業區的辦公大樓成為投資的熱門區域。

累計今年前九個月投資金額達 641 億元，與去年同期相比大幅縮水，主要原因在於政策將壽險資金拒於門外。投資市場氛圍趨於審慎，資金動能仍然存在，然買家價格則趨於理性，全年交易量恐難以達到去年 1,000 億元大關。

土地市場方面，根據戴德梁行統計，2013 年第三季的土地交易金額為 367 億元，連續第九季維持在 300 億以上的季量，前十大交易平均金額則由前兩季的 18.14 億元與 18.35 億元降為 15.59 億元，表示本季的 land 交易筆數較多，但較無爆量型的單一交易個案。

本季前十大土地所有權交易中，以具有外資色彩的新加坡 AIP 集團旗下的欣富公司(Joy Wealth Asia Ltd.)以 24.75 億元買下位於中華路一段旁的第四種商業區土地拔得頭籌，並且以 1147.53 萬/坪之單價創下區域新高價。戴德梁行分析，該案已取得建照，土地坪效約為 13 倍，由此土地成本推估未來的預期房價約在

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。

140 萬/坪。此外，新莊副都心商業區土地亦再度創下了 240 萬/坪的新高，鄰近高鐵青埔站的大園鄉工業土地(丁種建築用地)亦創下 18 萬/坪的交易價格，麗寶集團旗下的鵬程建設及名軒開發則以 75 萬/坪的高價向台開公司買下台中干城重劃區商業土地，相較於去年南山人壽以 13 萬/坪的單價取得干城重劃區同類型土地地上權而言，所有權地價已逾地上權地價的 5 倍以上。

地上權市場方面，本季地上權的交易金額約 23 億，得標對象包括壽險業及個人名義。戴德梁行分析，由於地上權住宅的融資問題目前尚未明朗，近期釋出的地上權在契約中押上不得規劃為住宅的特別條款亦時有所見，投資人基於風險考量，導致地上權土地交易面積以 500 坪以下居多，而較早期取得的住宅區土地地上權個案則無以上限制，市場性相對較佳。

展望第四季的地上權市場，台北學苑憑藉著無可取代的地段及規模優勢，早已成為壽險業及開發商競相角逐的第一目標。此外，南港經貿園區的商業土地及高鐵苗栗站的產業專用區亦將成為第四季可望釋出的地上權標的。

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。