

2014 年 1 月 2 日

房地產降溫措施 市場呈現兩樣情 商用不動產交易驟減 土地交易量創三年新高

第四季各區 A 級辦公大樓租金大多呈現持平的局面。全市平均租金較第三季微幅上漲 0.13%，至每坪每月 2,310 元。空置率則微幅下降，全市整體空置率為 9.1%，較上季減少 0.4 個百分點，全年累計 A 級辦公大樓去化面積約 17,000 坪，為過去三年來的最高去化量，但若以單季觀之，租賃表現趨於淡靜。目前 A 級辦公室新增需求主賴跨國公司，產業方面以生技醫藥及直銷公司需求為主。

2013 年第四季捷運信義線通車，信義區交通條件更為良好，促使臨信義路側部分辦公大樓去化，及未來租金上漲可期。另交通條件的改善，本季更出現部分租戶由敦南區移往信義計畫區；如美商默沙東藥廠就由敦南區台北國際大樓移往信義區國泰信義經貿大樓。

展望 2014 年 A 級辦公室新供給包含宏盛捷四聯開大樓、富邦人壽敦南大樓及信義區的華南金控總部大樓，合計全年新供給約 28,200 坪，其中除華南金控總部大樓多數自用，僅少部分對外招租。2014 年的新供給多位在交通便捷之區位，多數企業對於租賃開支仍審慎保守，除信義計畫區外，台北市 A 級辦公大樓去化及租金將成現持平態勢。

2013 年第四季不動產買賣金額較上季大幅下降，總交易金額(不含土地)來到新台幣 178.05 億元；而以全年觀之，2013 全年不動產買賣金額僅約新台幣 883.12 億元，遠低於 2008 年金融海嘯當時的交易量，為過去五年來的新低，相較去年總金額新台幣 1,001.85 億元，整體減少 11.85%。而 2013 年壽險資金約有九個月無法進場，整年壽險資金投資房地產僅約 175.66 億元，僅佔全年金額的 19.89%，亦較 2012 年驟減 70.94%。顯示投資市場因對壽險資金投入房地產的限制，致呈現量縮急凍局面。

若以金額前十大個案觀之，前十大累計總額約 421 億元，較 2012 年的前十大 604 億元亦呈現量縮，而交易金額在 20 億元者，也可以擠進前十大，相較於 2012 年必須在 30 億元才可進入排行榜，上述指標從投資供給面觀之，也意味著可售標的供給有限。榜首為寶豐隆以 88 億元購入敦南金融大樓地下 3 樓至 2 樓及 12 樓；次高者為三商美邦人壽於第四季以 66.80 億元購入位於台北市內湖區之精英電腦大樓；第三高者為南山人壽以 48.96 億元取得位於台中市西區之誠品綠園道商場。壽險資金解禁後，除了上述兩宗壽險資金外，另新光人壽以新台幣 18.17 億元，取得位於新北市淡水區 Hi-City 淡大複合學舍，其地下 1 層至地上 2 樓為商場，3 樓至 16 層為附租約之學生出租套房，具穩定租金收益。另位於台北市中山區的商務旅館，也以新台幣約 17 億元售出，陸客自由行市場持續成長，使旅館投資項目之潛力可期。展望 2014 年商用不動產投資市場，追價動能有限，過去投資型買家為市場主力，自用型買家比例逐漸拉高，握有資金的法人投資者，慎選投資標的及租金報酬率，成交量則取決於政府的政策導向。

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。

在土地市場方面，2013 全年土地交易金額為 1,915 億元，其中地上權交易金額約佔 358 億元。全年度單宗所有權最高交易金額以國泰人壽砸下 60 億元取得瑞芳高達 14.9 萬坪的倉儲物流土地，在交易總額及面積拿下了雙料冠軍，新加坡 AIP 旗下的欣富亞洲公司則以 1,147.5 萬元的單價取得位於中華路一段的商業區土地，刷新了全國地價的歷史新高記錄。

2013 年的十大土地交易金額合計為 330 億元，相較於 2012 年的 608 億元，交易量縮水將近一半，顯示 2013 年單宗土地交易金額已明顯降低，表示臺灣地區大規模土地投資機會正快速下降。以 2012 年度為例，前三大土地交易金額均在 80 億以上，位居第十名的交易金額亦有 32 億元(京匯/君匯之商四土地)。而 2013 年的榜首國泰人壽單宗交易金額僅為 60 億，且自第四名(華固以 32.58 億購得土城住宅區土地)以下之交易金額皆低於 30 億。由於 2013 年公有土地標售地上權已蔚為土地交易主流，此一趨勢將使所有權土地交易更為稀有，一旦釋出必定成為『兵家必爭之地』。

2013 全年度地上權標售金額達 358 億元，且交易區域遍及台北市、新北市、高雄市、台中市、台南市等五都，以及基隆市、新竹市、嘉義市、宜蘭縣、彰化縣、屏東縣、金門縣等，可謂全台遍地開花。前十大交易總金額即高達 296 億元，其中又以中國人壽砸下 141.68 億奪得台北學苑廣達 4,050 坪精華土地的交易最受矚目，華固建設以 13.88 億元取得 10,676 坪景美財訓所現址地上權則為面積最大的一宗地上權交易。此外，志嘉建設標得位於國語日報社旁 176.36 坪商業區土地，則以每坪 548 萬創下 2013 年度地上權最高單價。

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五大指標。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入重大資本支出，延長為 70 年則較能符合投資人的期待；景美財訓所地上權期間最初設定為 50 年，2013 年初流標後將年期延長為 70 年後順利標脫，自此 70 年期地上權已逐漸成為市場主流，後續順利標脫之地上權如成功高中、台北學苑等年期均為 70 年，前十大地上權標售案亦有半數設定年期為 70 年。壽險業及開發商為地上權標案的兩大主要投資陣營，壽險業受限於住宅類開發投資禁令則成為開發商得以競逐地上權的市場空隙。國產署近期解禁的地上權分割限制則讓地上權住宅融資問題獲得了解決。

展望 2014 年度，住宅類地上權標案將更加暢旺，且區域方面將繼續外溢至全台各地，商業類地上權則仍以租金報酬率為主要考量，關鍵則在年期及地租兩大課題上。許多國際投資機構對於亞洲地區的不動產市場認為已經炒作過度，2014 年資金有轉向歐美股市之趨勢，台灣不動產市場可能得面臨資金退場及 10 年不動產景氣末端之信心衝擊，加上 2014 年為選舉年，未來一年全台不動產市場反轉之趨勢將很難避免，程度則取決於不動產立地條件之優劣，雙北市區內房地較不需擔心，但外圍炒作程度較高之區域則要有價格修正之心理準備。土地雖屬於原料，在景氣反轉時較能撐盤，但推案信心不足仍將使土地追價情況不易再現。

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。