

2014 年 4 月 2 日

單季不動產交易量創新低，小而美的平價旅館快速複製搶佔市場

本季台北市 A 級辦公大樓空置率微幅下降，全市整體空置率為 8.7%，較上季減少 0.5 個百分點，租賃市場無太大變化，租金大多呈現持平的局面，每坪每月 2,300 元。由於 2013 年第四季捷運信義線通車，信義區交通條件更為良好，近期台北 101 大樓有加速去化的表現，預計下季將會新增更多租戶。

預估 2014 年 A 級辦公大樓新供給，包含宏盛宏泰捷四聯開大樓約 10,400 坪、合庫新總行大樓 20,500 坪，富邦人壽的敦南大樓約 5,200 坪，華南金控總部約 12,600 坪，合計達 48,700 坪，其中除合庫新總行大樓、華南金控總部部分自用外，整體可租賃面積達 22,100 坪，預計各區將面臨租金競價的壓力。

2014 年第一季不動產買賣成交銳減，總交易金額(不含土地)來到新台幣 69.63 億元，較上季交易金額下降 71.2%，也是過去兩年來單季歷史新低交易量，投資交易仍集中於北台灣。本季最大宗交易位於桃園縣，為南山人壽以新台幣 13.11 億元購入中壢市之銀座 21 大樓部分樓層，面積為 34,286 坪。由於台北市已無適合投資標的可符合 2.875% 租金收益之要求，致壽險資金觸角轉移到其他縣市。本季其他交易金額全數低於新台幣 10 億元以下，在投資市場一片沈寂的氛圍下，平價旅館因金額不大，加上搭上觀光市場的持續成長，反而成為另類小而美的投資標的。

本季台北市中正區之貝殼窩青年旅舍以新台幣 2.09 億元成交。在過去三年中，台北市與新北市總計約有 140 億元的旅館交易量，在九宗交易個案中，售出約 1,020 個房間數，其中低於 100 房的平價旅館，約有 61.22 億元的交易量，主要集中在中正區及中山區。此類型標的買家多數是建設公司或投資公司，一方面著眼於營運獲利，另一方面可以出租經營，收取租金並期待未來都市更新的不動產增值效益，預估目前市場待售的平價旅館銷售金額約有 58.75 億元。目前投資人對於平價旅館投資回報率約以 2.5-3% 為其投資評估的門檻。目前探詢對象除了前述買家外，也出現陸資旅館經營者，承租或購置均可。

而上市建設公司也積極加入旅館經營的行列，以國泰建設為首的國泰商旅精品旅館，承租國泰人壽舊有辦公大樓整建改裝，以雙品牌和逸及慕軒跨入旅館營運。不論是精品旅館或是平價旅館，其切入市場的模式多數以舊大樓為主，有些是原有旅館轉手，有些是辦公大樓以拉皮整建方式重新打造旅館，不須重新建造，以快速開業營運搶食市場大餅。

2014 年第一季土地所有權交易量僅 214 億元，為近兩年來首度跌破單季 300 億元的交易量。根據戴德梁行統計，今年第一季的土地交易金額（所有權及地上權）約 322 億元，其中有 108 億為公部門標售之地上權交易，換言之，土地所有權交易金額僅 214 億元。戴德梁行指出，自 2011 年下半年起，連續十季的土地所有權買賣皆有 300 億元以上的穩定交易量，今年第一季土地所有權成交總金額則是近兩年來罕見的縮量。

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。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，今年第一季的最大宗土地所有權交易為昇陽建設以 14.1 億元標得位於台北市中正區延平南路旁，面積僅 200 坪的商業區土地，這也是 2008 年金融海嘯以來，單季最大宗土地交易中金額最低者。政府自 2010 年停止標售大面積土地以來，精華區大面積的所有權土地一地難求，而都市更新條例修法目前仍卡在立法院待審，也阻斷建商另類取得大面積土地的路，因此 200 坪的精華區土地，現在對建商來說已經是不可多得。

本季較受矚目的土地所有權交易尚包括國壽處分高雄仁武的商業區土地，及冠德處分台北市可供容積移轉的公共設施保留地，處分土地除了可解讀為逢高出脫、去蕪存菁的投資策略外，也可隱約嗅出地價已在高峰的味道。

在地上權政策方面，投資人對於地上權土地已逐漸熟悉其投資細節，並能模擬期間可能產生的投資風險，但從近期信義計畫區 A25 土地流標、冠德放棄大直海基會附近包裹都市更新事業的地上權土地之結果來看，楊長達認為交付土地權利時應同步交付開發主導權是這類土地順利標售與否的關鍵。

2011-2014 年台北市及新北市旅館交易個案

旅館名稱	行政區	房間數	交易金額（億元）	交易時間
喜苑旅店	台北市中正區	33	7.46	2011
麗湖飯店	台北市內湖區	148	14.50	2011
台北樂客商務旅館	台北市中正區	98	16.17	2012
東姿商務旅館	台北市中山區	30	5.00	2012
華國飯店	台北市中山區	288	46.00	2012
深坑假日飯店	新北市深坑區	252	18.60	2012
洛基建北大飯店	台北市中山區	68	18.50	2013
駿宇飯店	台北市內湖區	87	12.00	2013
貝殼窩青年旅舍	台北市中正區	16	2.09	2014

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。