

2014 年 7 月 10 日

自用型買家連續兩季超越投資型買家 成為商用不動產投資主流

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 8.4%，較上季減少 0.25 個百分點，各區 A 級辦公大樓租金持穩，全市平均租金維持在每坪每月 2,440 元。本季以信義區去化量逾 2,000 坪為最多。區內部分屋齡 3-5 年之 A 級辦公大樓面臨租戶換約潮，多數租戶仍維持續租。統一星巴克擴大辦公空間，本季由原東興路統一集團大樓搬遷到信義計畫區，承租遠雄國際中心約 350 坪。而遠雄信義金融大樓新租戶包含奧迪汽車及惠普公司等，租戶來源多由市區其他辦公商圈移入。

2014 年下半年 A 級辦公大樓新供給合計達 63,000 坪，多數面積均為銀行總部大樓自用，包括信義區的華南金控總部大樓，及八德路合庫新總行大樓。而位於捷運文湖線及即將於年底完工的松山線交會處的宏盛國際金融中心，即將進入市場，是該區域過去四年來唯一新完工的大樓，為企業提供新穎辦公空間的新焦點。

在內湖科技園區的西湖段，挾其聯外交通便捷及區內公共設施完備之優勢，陸續有企業進駐，本季空置率微幅下降至 3.70%。然舊宗段因前季新供給之樓地板面積仍待去化，致整體空置率較上季上升，來到 21.84%。雖然以投資為主的買家對於市場呈現觀望態度，但近期以自用為主的買家則陸續進場。如昆盈企業以 8.95 億元購入文德段文德科技大樓全棟約 1,777 坪；偉詳實業以 2.0 億元購入西湖段帝國經貿大樓 9 樓約 337 坪；以及研鼎崧圖以 1.28 億元購入松漢大智企業總部 6 樓約 246 坪，均是以企業總部為主的需求，售價均為區域行情。回顧過去三年內湖區以購買總部大樓為主的交易金額達新台幣 98.5 億元，總樓地板面積約 18,000 坪。當企業經營規模到達一定程度時，計畫購置總部大樓，可有彰顯企業永續經營及企業門面形象，已逐漸成為市場潮流，需求面積以 1,000 至 5,000 坪不等。

第二季不動產買賣成交量驟增，總交易金額(不含土地) 較上季倍增，達新台幣 214.38 億元。主要因有兩宗超過 30 億元以上的成交，即外商和富遠東公司購入慶城福華大樓及三商美邦人壽以新台幣 39.50 億元，購入萬華區 TiT 國際廣場地上 1-5 層商場，面積 2,394.73 坪。這也是壽險公司今年來商用不度產最大金額的投資，同時也是繼富邦人壽在 2012 年購入西門町萬國大樓後，第二宗壽險插旗西門町商場個案，在在顯示在觀光

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。

人潮大幅成長利多下，西門町零售商場投資前景可期。在 26 宗交易中，僅有 4 宗交易金額超過新台幣 10 億元以上。自用型買家佔比達 53%，這已是連續兩季投資金額超越投資型買家，顯示投資型買家對於市場已轉趨審慎觀望。

根據戴德梁行統計，今年第二季的土地交易金額（所有權及地上權）約 477 億元，其中土地所有權交易金額為 284 億元，已接近歷年土地所有權交易之季均量 300 億元，相較於今年第一季僅約 210 億元之縮量已有明顯改善，也顯示土地投資較不受政策打房之影響。此外，本季地上權交易金額為 193 億，最受矚目的交易為信義計畫區 A25 地上權歷經三次流標後，本季終於由富邦人壽以 172.88 億元取得。

本季最大宗所有權交易為達欣工程與甲山林建設聯手以 29 億取得土城區 5143 坪之工業土地。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，這宗工業區土地周圍皆為住宅區，故該地具有變更為住宅區之條件，以近期華固建設推案『新綠洲』推案房價突破 50 萬大關之態勢，土城住宅土地單價站上百萬已是大勢所趨，即使土地變更須捐地 35-40%，達欣與甲山林以每坪 56 萬取得此宗具有變更效益之土地，其投資眼光仍頗具前瞻性。

楊長達同時指出，土地日漸稀少的現實，造成公有地所有權標售只要有供給即能創造需求。高鐵車站特定區之標售價格相較於兩年前更有高達 40% 以上之漲幅。以高鐵台中站為例，101 年 10 月新三和段住宅區地價僅約 19.2 萬/坪，今年六月同一地段之得標價則已高達 27.7 萬/坪。台南站 101 年 10 月武東段住宅區地價僅約 6.9 萬/坪，今年六月同一地段之得標價則已高達 10.7 萬/坪，漲幅都超過四成。另外，新北市政府在 101 年 9 月標售位於林口文化一路、信義路口面積廣達 4,300 坪的住二土地，當時決標單價為 37.2 萬，而觀察今年六月新北市政府標售土地之結果，36 萬的單價卻僅能標到面積 100 坪以下，而區位卻更偏之住二土地。

地上權市場方面，以 A25 的決標價格而言，相對於世貿二館之土地條件，無論在區位或土地使用分區之管制方面，世貿二館皆佔上風，這樣的標售結果是合理可接受的。富邦人壽這次以極為貼近底價的策略取得 A25 之地上權，而其他壽險業則未出手，除了凸顯壽險業在政府嚴密監控下，投資決策更為謹慎外，也將為近期如廣慈就址、南港經貿園區 C3、台北市議會舊址、高雄左營國中舊址、高雄區公所及旗津醫院舊址等幾宗具指標性的地上權市場性埋下更多變數。

內湖區企業總部大樓買賣個案

DTZ 戴德梁行

DTZ 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領先的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、項目管理、投資及資產管理，以及估價服務。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。DTZ 戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 209 家公司僱用常額人員共 24,200 人。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。

大樓名稱	區位	買方	買賣面積(坪)	買賣總價 (NT\$億元)	交易時間	季度
睿豐綠能總部	舊宗段	復興航空、中興保全	2,363.31	11.91	2012	Q1
東京科技總部	西湖段	安鈦克	445.00	2.43	2012	Q4
潭美段辦公室	潭美段	亞洲化學	1,375.00	7.65	2013	Q1
潭美段辦公室	潭美段	葡萄王集團	4,916.00	32.51	2013	Q3
舊宗廠辦	舊宗段	彩晶	4,864.00	26.00	2013	Q3
鼎極2廠辦大樓	舊宗段	和泰汽車	1,257.97	6.73	2014	Q2
松漢大智企業總部	舊宗段	研鼎松圖	140.47	1.39	2014	Q2
文德科技大樓	文德段	昆盈企業、台灣微米	2,404.23	9.88	2014	Q2

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

DTZ 戴德梁行

DTZ 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領先的點對點服務，包括租賃代理、綜合物業及設施管理、資本市場、項目管理、投資及資產管理，以及估價服務。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。DTZ 戴德梁行業務規模遍及全球 52 個國家，旗下 209 家公司僱用常額人員共 24,200 人。更多詳情，請瀏覽 www.dtz.com。