

新聞稿

即時發佈： 2011 年 7 月 6 日

零售店面投資掀熱潮 惜售土地交易量驟減

政府於四月中通過「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)，並於六月開始實施，有別於上一季受奢侈稅的影響，紛紛取消不動產標售的動作，由原先觀望氣氛轉變為積極投入，第二季商用不動產交易金額為 205 億元，較前一季成長 14%。記錄成交金額最高者，也是本季內湖科技園區僅有的一宗買賣交易案，為西湖段長耀 The One(案豐國際大樓)，面積約 4,700 坪，總金額約 NT\$38 億。

若以標的屬性觀之，零售店面商場成交量大幅增加約 2.5 倍，計有五件成交個案，高達 65.9 億元，買家幾乎是清一色的壽險公司，顯示在整棟辦公大樓短缺的情況下，也積極獵取具有長期穩定收益的零售商場，另一主因是拜六月底大陸觀光客自由行開放商機之賜。其中最受矚目的成交個案為忠孝東路四段之三陽忠孝大樓 1-3F，以 20.11 億元法拍售出，另壽德大樓面積合計 1,180 坪之一樓及地下商場，以 NT\$21.63 億元成交，此為近兩年內該店面第三次轉手。

累計至 2011 年 4 月份綜合商品零售業營業額為 NT\$3,154.57 億元，較上年同期增長 7.16%，顯示在經濟持續好轉的情況下，消費者信心增強，使消費支出亦同步成長。各細業均較上年同期呈正成長，其中以百貨公司業增加 10.71% 最多，超級市場業增加 9.49% 次之，量販店業增加 7.30% 再次之。

陸客自由行預計 6 月 28 日正式啟動，第一批試點城市為北京市、上海市和廈門市。回顧 2009 年陸客來台人數約 95 萬人，2010 年約 160 萬人，年成長率為 68%，陸客來台人數快速成長，更增添對於陸客自由行的期待效應，促使陸客必訪商圈如忠孝商圈及西門商圈等，店面呈現明顯的租金漲幅。在商場部分，麗晶精品商場由晶華國際酒店集團正式接手後，經過近一年的重新招商裝修，將地下一、二樓 5,200 坪的空間重新規劃，於 4 月重新開幕。

此外屋齡老舊且單一產權的辦公大樓是這波投資熱潮中，被投資買家積極相中的稀有產品。由兆豐銀行受託經管新光人壽不動產資產信託 REAT，位於中山、士林、板橋區之辦公大樓以總價 NT\$35.42 億元標出外，兆豐銀行位於建國南路之辦公大樓另以 NT\$7.12 億元(US\$0.25 億元)標出。而台北地方法院拍賣忠孝東路四段上之三陽忠孝大樓的辦公室，以 NT\$21.35 億元拍

出，辦公室單價約 NT\$105~109 萬元/坪，售價再創該區域辦公室行情新高。這些大樓均有一共同的話題，即期待未來都市更新改建的效益，讓投資人有更多價值期待。

預計下半年也將有兩檔 REIT 即將到期的信託財產處分標售，位於敦化南路的國泰敦南大樓部分樓層（約近 10,000 坪）及新光敦南大樓部分樓層（約 6,900 坪），另同一路段面積約 7,360 坪的敦南太子大樓，將於七月公開標售，對於期待 A 貨重現市場的投資買家而言，敦化南路短短兩公里將是下半年牽動台北市商用不動產的指標路段。預計下半年由戴德梁行辦理標售的金額總計至少約 176 億元。

相較於買賣市場的活躍，辦公大樓租賃市場則是持穩，台北市 A 級辦公樓整體空置率較上季下降 0.8 個百分點至 11.9%，平均租金約為每坪每月 NT\$2,330 元，僅在上一季微幅成長 0.4%，去化面積約 4,692 坪，較過去三個季度明顯增長，顯示需求逐漸增溫。本季最大的一宗租賃個案為安聯人壽承租信義大樓約 2,200 坪。

有別於商用不動產交易金額的增長，今年第二季的土地交易量卻呈現驟降，相較於 2010 年起連續五季皆有 300 億以上的交易量而言，2011 年第二季土地交易金額僅 115 億元，更是 2009 年第三季走出金融海嘯谷底以來的最低紀錄。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，本季透過各級政府機關標售而釋出的土地交易總金額僅約 8 億元，而這 58 筆公有土地交易全部位於苗栗以南，而新竹以北則呈現公有土地零交易現象。

本季最大宗土地交易居然不是建地，而是國泰建設以 15.52 億購入可容積移轉的道路用地，行情約為公告現值的 1.4 倍。其次是威剛於去年底購買，位於士林官邸特定區的特定商業區土地，當時購地金額為 13.87 億元，在短短半年內又以 14.30 億元脫手。第三名為台開將位於高雄夢時代旁的特貿五土地以 12 億元賣給年代網際。若要說真正的土地投資，則以華固建設與國泰建設在板橋購買的重劃中土地為代表，交易金額分別為 11.68 億與 5.25 億，跟過去一年每季動輒單一案件 30 億以上的購地金額相較，簡直不可同日而語。

精華區土地有絕對稀少性，政府不敢輕言賣地，私地主則擁地為王，呈現一面倒的賣方市場，上市櫃建商為尋求穩定的土地資源，必須高價購地，再以容積移轉方式攤平土地成本。這幾年地主意識抬頭，建商欲透過都更方式取得土地曠日廢時，退而求其次標購地上權則逐漸成為取得精華區土地的趨勢。包括台北市財政局與財團法人更生保護會等機構，在下半年皆有標售，地上權之規劃，市場性與權利金則極為看俏。

台北市第二季主要零售店面商場買賣個案

大樓名稱	區位	買家	面積 (坪)	買賣金額 (NT\$億元)
亞州廣場大樓 3F、4F	忠孝西路一段	龍巖人本	2,724	12.01
三陽忠孝大樓 1~3F	忠孝東路四段	富邦人壽	657	20.11
壽德大樓 1F、B1	忠孝西路一段	全球人壽	1,180	21.63
--	復興北路	國泰人壽	278	4.79
富比仕大樓 B1~2F	重慶南路一段	台銀人壽	872	7.38

如有任何查詢，請聯絡

戴德梁行研究顧問部

薛惠珍 協理

電話：(02) 8788-3288 轉 380

電郵：wendy.hj.hsueh@dtz.com

戴德梁行不動產估價師事務所

楊長達 所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

電郵：charlie.cc.yang@dtz.com

戴德梁行媒體聯絡人

黃婷鈺 協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

電郵：clio.ty.huang@dtz.com

DTZ 戴德梁行為國際房地產服務公司，布點遍及 42 個國家 140 個城市，服務網路橫跨歐洲、中東及非洲、亞太區及美洲，為投資者、發展商、企業及公營機構租戶，以及金融服務公司提供觀點獨到的分析和快捷務實的房地產顧問方案。DTZ 戴德梁行服務覆蓋全面，包括物業投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及建築顧問、估價及顧問服務、投資及資產管理、策略發展顧問及研究服務，照顧客戶業務上的各種需求。DTZ 英國控股公司自 1987 年起於倫敦交易所上市。www.dtz.com/cn