

新聞稿

2015 年 1 月 6 日

土地交易量萎縮 商用不動產自用撐盤

由於祭出一連串的貸款及課稅措施，及研議中的房地合一稅制後，買賣兩閒的局面，加上受到縣市長選舉的因素影響，2014 年商用不動產市場（不含土地）交易量勉強攻上 906 億元，較 2013 年微幅成長 2.6%，但這也是連續兩年無法突破千億大關，顯示買氣已逐漸萎縮。主要是以自用型為主的買盤，其佔比約 52%，這也是過去五年來首見自用超過投資的現象。各類物業成交以辦公大樓佔比高達三成，其次是廠房。原先在前三季，交易量持續攀升，然而這只是曇花一現，市場前景在選舉及房地產稅改不確定的氛圍下，加上交易量已在第二季及第三季釋出，導致第四季交易回落。過往以壽險公司為主的買家，2014 年投入商用不動產的資金僅有 100.96 億元，較 2013 年大幅滑落約 42.53%，這也是受限於租金收益率 2.875% 的限制，在在顯示市場缺乏投資動能，進入冰原期，賣方硬，買家停看聽的局面。

以前十大交易金額觀之，總計金額約 434.15 億元，約佔整體交易量的 47.92%，其中僅有一宗超過百億的成交個案，即寶豐隆地產購入國泰人壽位於敦化南路的敦南金融大樓辦公室部分。位於慶城街福華二館旅館及新門町阿曼 TiT 商場的交易，也是拜觀光市場持續蓬勃發展之賜，深獲投資人青睞。此股旅館投資風氣，來年可望因為觀光熱潮持續，仍是投資熱門標的，尤其是單一產權或部分產權集中的中古大樓，以變更用途重新整建裝修，或是直接收購既有旅館，如此可以在較短的時間進入市場，也是搶食觀光大餅的策略作法，這類型旅館以小型平價旅館為主流，金額約在 10 億元上下。

展望 2015 年因投資市場回歸自用買盤，辦公大樓市場也因無投資力道的推升，租金收益率的拉升，才有機會吸引投資人。房地合一稅如果可以及早確定，可以消彌市場不確定的氛圍，只能讓自用需求穩健市場。壽險公司投資房地產政策如能鬆綁，才能有助於將壽險游資停泊的壓力，轉成重返市場的助力。

DTZ 戴德梁行

DTZ 戴德梁行是全球領先的商用房地產服務營運商，為世界各地的企業租戶及投資者提供全面的物業方案。我們的核心服務包括租賃代理、租戶代表、環球企業顧問服務、物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、策略發展顧問、估價、項目管理及建築顧問，以及研究服務。我們代表環球機構投資者、企業、政府及私人客戶促成的物業成交達到 630 億美元，涉及物業項目面積達 3.06 億平方米。DTZ 戴德梁行於全球逾 50 個國家設有超過 260 家分公司，包括大中華區的 20 家分公司，僱用人員 28,000 人，本著追求卓越、以客為尊、著重誠信與合作的精神，協助客戶實現目標。

第四季 A 級辦公大樓空置率微幅下降，全市整體空置率為 7.3%，較上季減少 0.4 個百分點，租金表現持穩，全市平均租金維持在每月每坪 2,450 元。根據實價登錄揭露，台北 101 大樓 83 樓成交租金達每月每坪 4,411 元，創下 A 級辦公室租金的新高記錄。

未來正在準備搬遷的企業，主要租賃需求來自敦北民生區及南京松江區的客源，部分傾向續留當地尋找新的辦公大樓。另 2015 年松山及南港車站總計約 40,000 坪的 BOT 案辦公大樓即將完工，因交通便利、大樓新穎、單層面積大，也成為這兩區現有大型企業搬遷的另一新選擇，具捷運、台鐵與高鐵等交通優勢，預計將成為辦公市場新興軸帶。

展望 2015 年 A 級辦公大樓新供給包括華南金控總部、合庫新總行大樓、宏盛國際金融中心，與富邦人壽的敦南大樓，都將於 2015 年第一季開始啟用。加上 2015 年底啟用的信義計畫區 A3 國泰置地廣場，合計全年新供給達到 88,300 坪。其中有兩棟為銀行企業總部使用，實際釋出市場量體約 58,000 坪。由於新供給均是當地優質大樓，預期租金都將高於各區平均租金，然而龐大的新供給釋出，也在考驗市場的需求。

根據戴德梁行統計，2014 全年度土地交易金額為 1,585 億元，成交量為近三年來最低，其中地上權交易金額約佔 350 億元，年度單宗土地最大交易為信義計畫區 A25 地上權，由富邦人壽以 172.88 億元拿下，最大宗土地所有權交易金額則僅為 57.5 億，標的是台中商銀由興富發手中取得之台中七期土地。

戴德梁行統計，近三年土地平均季交易量約 450 億元，相對於 2012 年突破 2,000 億元的土地交易天量，2014 年足足少了約 420 億元，此量縮金額可解讀為 2014 年全臺灣只做了三季的土地交易。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，2014 年幾個大型土地標售案相繼流標或暫緩銷售，包括味全三重土地、中華電信通化街土地、市場認定為土地類型交易的中國信託信義 A7 總部大樓等百億大案，以及台北市議會舊址、廣慈博愛院等地上權案，由於標售總價高，原本市場上的有效投資人就屈指可數，2013 年起的持續打房政策在 2014 年已經產生了價格鬆動效應，加上 2014 選前觀望及選後對於房地合一稅制的恐慌，皆是以上土地無法順利脫標之主因。

楊長達進一步指出，2014 年的土地交易量縮不再是導因於地主的惜售，而是代表著開發商對政策不明的觀望，以及對 2015 甚至 2016 年房地產市場趨勢的利空預期。2014 年的前五大土地交易中，富邦人壽取得信義計畫區 A25 及六福皇宮後側等兩宗地上權係著眼於長期收益目的，台中商

DTZ 戴德梁行

DTZ 戴德梁行是全球領先的商用房地產服務營運商，為世界各地的企業租戶及投資者提供全面的物業方案。我們的核心服務包括租賃代理、租戶代表、環球企業顧問服務、物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、策略發展顧問、估價、項目管理及建築顧問，以及研究服務。我們代表環球機構投資者、企業、政府及私人客戶促成的物業成交達到 630 億美元，涉及物業項目面積達 3.06 億平方米。DTZ 戴德梁行於全球逾 50 個國家設有超過 260 家分公司，包括大中華區的 20 家分公司，僱用人員 28,000 人，本著追求卓越、以客為尊、著重誠信與合作的精神，協助客戶實現目標。

銀與大立光的購地則是自用目的，只有大陸建設與厚生合資購地屬於推案銷售型投資，來源則是親家建設。從親家、興富發轉讓七期土地、中華工程出脫楊梅 43,000 坪土地、華固出脫內科持分土地、和旺出讓半數土地持分等動作，以及許多建商前仆後繼表示 2015 年將以合建取代購地之策略來看，不難想像開發商對於後市的悲觀。

展望 2015 年度，楊長達認為房地政策是否明朗是影響投資意願的關鍵，有投資意願才能進一步談到價格，也就是供需問題。2014 年未能完成交易的百億案件，以及包括台北市議會舊址、廣慈博愛院等大面積地上權案，由於交易金額龐大，在投資人多數看空房市之情況下，2015 年將是地價下探的一年。

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 戴德梁行是全球領先的商用房地產服務營運商，為世界各地的企業租戶及投資者提供全面的物業方案。我們的核心服務包括租賃代理、租戶代表、環球企業顧問服務、物業及設施管理、資本市場、投資及資產管理、策略發展顧問、估價、項目管理及建築顧問，以及研究服務。我們代表環球機構投資者、企業、政府及私人客戶促成的物業成交達到 630 億美元，涉及物業項目面積達 3.06 億平方米。DTZ 戴德梁行於全球逾 50 個國家設有超過 260 家分公司，包括大中華區的 20 家分公司，僱用人員 28,000 人，本著追求卓越、以客為尊、著重誠信與合作的精神，協助客戶實現目標。