

新聞稿

2015 年 4 月 2 日

快速時尚品牌積極展店 投資市場觀望氣氛濃厚

• 快速時尚積極展店

回顧 2014 年綜合商品零售業表現，全年營業額為 11,065 億元，較去年增加 5.1%，其中百貨公司及購物中心營業額成長表現亮眼，年成長率達 6.1%，較 2013 年之 3.5%大幅增長，僅次其他綜合商品零售業 6.8%之成長率。究其原因為購物中心已成為消費者休閒消費去處，業績表現亮眼。再者，百貨公司在電子商務崛起，搶食實體通路的衝擊中，透過積極轉型應變，包含樓層改裝、櫃位調整與調整業種比例，如引進熱門餐飲名店及快速時尚品牌等，結合休閒、娛樂、觀光等產業，找到新的經營方式，試圖重新把人潮拉回。

其中國際快速時尚品牌進入台灣的第一站均是以信義商圈及忠孝商圈為首選，信義計畫區微風松高店主力品牌「H&M」於 2 月開幕，面積約 1,000 坪，此熱潮燃燒到各商圈，「H&M」預計於站前及西門商圈持續拓點；另外，韓國快速時尚品牌「SPAO」及「MIXXO」亦將進駐微風忠孝店，其坐落於捷運忠孝敦化站，既有明曜百貨的「UNIQLO」、「GU」及統領商場的「ZARA」皆近在咫尺，加上「Forever 21」未來將設點於此，忠孝商圈儼然形成國際快速時尚中心。惟精華商圈大型店面一位難求，目前均有現成的承租戶，預計未來一年，忠孝、站前及西門商圈快速時尚品牌將擊退現有承租戶，出現店面重新洗牌。

• A 辦租金微幅穩定成長

台北市 A 級辦大樓穩定去化，然由於華南銀行總行大樓及宏盛國際金融中心的釋出，本季空置率上升 1.6 個百分點至 8.9%。全市以信義區去化 14,500 坪為最多，其中華南金控總部自用的面積達 13,600 坪貢獻了信義區主要的去化量。全市平均租金每月每坪 2,460 元。壽險業投資不動產之收益率仍未鬆綁，轉向境外投資，主要買家轉為以自用型企業買家為主，預估未來 A 級辦公大樓上漲

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。

力道有限，短期內租金收益率也將持穩。未來九個月 A 級辦公大樓新供給包括合庫新總行大樓、富邦人壽敦南大樓、聯邦育樂大樓及國泰置地廣場，將有 59,000 坪新供給投入市場。上述 A 級辦公大樓立於區位佳及設施優質新穎等優勢下，成為吸引舊商辦承租戶辦公升級搬遷的目標。整體而言，辦公租金仍將維持微幅上漲趨勢。雖然台北市房屋稅新制上路，加重新大樓房東的持有成本，惟房東並無法將租稅成本轉嫁給承租戶，因租金取決於市場供需，短期內不至呈現大幅調漲。

- **壽險資金零出手**

本季度商用不動產交易金額最大者，為遊戲橘子數位科技以新台幣 23.80 億元，取得台北市內湖區瑞湖大樓全棟 5,947 坪作為企業總部自用，二樓以上均價約新台幣 45 萬元/坪。該筆交易賣方為新光人壽，於內湖區共持有 13 棟廠辦大樓，基於降低集中風險出售標的。隨觀光持續成長，帶動渡假休閒產業，不僅都會區旅館需求強勁，風景區旅館市場亦趨熱絡。墾丁渡假村公司看好墾丁前景，以新台幣 9 億元取得 6,053 坪六福莊渡假飯店，計劃重新定位納入富驛酒店集團連鎖體系。

第一季不動產買賣成交量(不含土地)約新台幣 103.74 億元，較上季劇減 46.5%，市場氛圍冷清。主要買家以科技公司與企業購置廠辦大樓及工業地產作為自用，僅有一宗位於中正區辦公大樓自用交易個案，金額僅有 1.62 億元，更罕見的是並無壽險資金投入商用地產，這也是過去一年未曾見到的投資異常現象，壽險資金仍在等待賣方價格心態的調整伺機進場。

- **壽險業擁地自用 開發商逢低佈局**

根據戴德梁行統計，2015 年第一季土地交易金額為 265 億元，成交量再度低於近三年每季平均值，土地投資腳步趨緩現象由 2014 年持續延伸至 2015 年。單宗土地最大交易為遠雄建設以 56.55 億購得桃園龜山抵價地，最高交易單價則為元大人壽以每坪破千萬之高價搶下國防部位於南京松江商圈之精華商業土地。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，元大人壽標得位於南京東路一江街口的『極品』土地是今年第一季唯一稱得上搶標的土地，其餘包括新北市二重疏洪道重劃區土地，及高雄市中都重劃區之土地標售皆僅開出平盤，平均溢價程度不高，顯示現階段開發商係以逢低佈局之戰略因應政府之打房政策，在 2016 總統大選前並不躁進。

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。

以遠雄取得之龜山土地為例，取得單價約 29 萬屬於毛地價格，經區段徵收程序可領回之抵價地約四成，則抵價地之成本將轉換為 75 萬，以容積率 400-500%換算未來房價只要賣在 20-23 萬/坪即有正常利潤，對於龜山現況房市而言並非創價，顯示遠雄的土地取得價格僅屬於『佈局價』。再從華固建設購進土城 1,326 坪商業區土地觀察，由於該案為容積移轉接受基地，容積率逾 400%，雖然單價 136 萬表面上高於兩年前推案『新綠洲』115 萬之基地單價，但以容積單價而言則低於前案。

而從元大人壽高價搶標精華土地之市場觀察，楊長達分析，該案競標者可區分為壽險業及開發商兩大陣營，對壽險業而言，該案土地同時兼具稀少性、雙捷運及自用性，平均標價約在 900 萬/坪。而開發商則不存在自用性，推估預售房價約在 110-120 萬/坪左右即可獲得正常利潤，反映在平均標價則約 750 萬/坪。因此壽險業在標售競價優勢上明顯高於開發商，差異則為開發商 15-20%利潤率與壽險業基本投報率 2.875%的對壘。

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

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

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

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。