

新聞稿

2015 年 7 月 1 日

房地合一稅逼退雙北土地投資

- **房地合一稅對外資築起一道高牆**

隨著壽險投資房地產資金外流及房地合一稅制改革等因素，本季房地產交易量大幅下滑，買賣成交量(不含土地)僅有新台幣 86.23 億元，較上季及去年同期分別銳減 63.3%及 16.9%。買氣一路下挫，因市場尚未出現倒貨現象，賣方融資成本仍處於低檔，價格未見明顯鬆動，然買方對價格下調有更大的期待，致買賣雙方對價格無交集，只見交易量持續萎縮。

目前的買盤幾乎仰賴需求穩定的工業地產撐盤，以科技業及製造業購置工業廠房自用為主，此類第二季交易金額約有 63.44 億元，佔交易量的 73.6%，其中最大交易金額為日月光以新台幣 24.66 億元購入位於高雄市楠梓區的廠房。其他類型如辦公大樓、廠辦大樓及零售店面商場各別交易量均低於新台幣 10 億以下的總量。而唯一一宗壽險投資個案為中國人壽以新台幣 4.6 億元，購置台北市南港軟體園區二期約 1,000 坪面積的辦公空間，由佳生科技售後租回使用。

房地合一稅於六月拍板確定，對於商用不動產投資市場而言，外商投資法人受衝擊頗大，以台灣分公司的持有方式，其不動產交易利得稅率將大幅增加為 35%~45%不等，大幅壓縮資本利得空間，儼然對外資投資台灣房地產築起一道高牆。由於日出條款為 2016 年，想要適用舊制的外資買家，僅有未來半年的進場時機。然因應明年新制上路，外商私募基金刻在研擬交易架構的調整，例如境外交易或成立子公司，期能調整出符合投資效益的架構，若交易成本的稅費增加侵蝕投資獲利，外資對於投資台灣不動產，恐將轉移陣地。而房地合一稅對於本地企業是以稅率 17%併入營利事業所得稅結算申報，其影響較為有限。目前影響投資市場的主因仍在於

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。

投資人普遍認為市場價格已來到高點，買賣雙方的價格認知普遍存在差距，預期下半年投資交易量仍處於低水位。

- **老舊辦公大樓轉型為旅館**

本季台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持穩，惟因新大樓釋出租金較高，故全市平均租金微升為每月每坪 2,490 元。空置率因南京松江區聯邦育樂大樓釋出，全市上升 0.9 個百分點至 9.8%。各區以敦北民生區去化約 2,000 坪為最多。

A 級辦公大樓第二季去化面積以 150~200 坪為主，租戶包含金融證券業、網路科技公司、專業顧問服務業。本季大面積的承租個案有玉山證券承租宏泰金融中心約 1,200 坪。近期銀行活化資產動作頻仍，總部遷到信義計畫區的華南銀行將樓高八層，面積各為 1,692 坪、1,248 坪的開封、中山兩大樓進行招租可望轉型為旅館。位於交通位置優越的市中心舊辦公大樓，在觀光市場需求帶動下，持續轉型為旅館蔚為熱潮。龍巖集團位於長春路、敦化北路口 12 層的西華大樓，亦出租轉作精品飯店。

- **西湖段企業主打算獲利了結，遷移至汐止新廠辦區**

內湖科技園區租戶需求來源主要以區內遷移為主，由於西湖段發展已飽和，新供給量有限，空置面積去化迅速。區域外有大面積需求之企業則以文德段或舊宗段為主。預計西湖段租金仍將持續溫和上漲；文德段或舊宗段因尚有一定存量仍待去化，租金呈現持平走勢。另西湖段有部分企業評估出售持有已久之廠辦，預計遷移至汐止等新興廠辦區域，欲藉此價格高點獲利了結，並為企業尋找更新穎且價格相對合宜之辦公空間。

- **房地合一稅逼退雙北土地投資，容移代金澆熄土地追價動能**

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。

隨著房地合一稅制塵埃落定，也將土地投資方向帶出雙北市以外。根據戴德梁行統計，2015 年第二季土地交易金額為 377 億元，量能中規中矩，但戰區則遠離了高房價的雙北市，走向總價低於 2,000 萬的桃園、台中等地區。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，在 2015 年第二季前十大土地交易中，僅有一宗位於台北市，即元利建設以自然人名義標得位於東方工商南側約 367 坪之軍方土地，其餘九大土地交易皆不在雙北市，其中桃園市及台中市等二都即佔了六宗。由土地投資區域的轉向，不難看出定調『自用住宅免稅額 400 萬』的房地合一稅，除了將導引產品規劃朝向中小坪數外，也將開發商推向 1,000~2,000 萬總價帶為主的桃園、新竹、台中等地區。

土地追價動能方面，楊長達分析，「臺北市容積移轉審查許可自治條例」實施即將屆滿一年，開發商過去透過購買公共設施保留地進行容積移轉，以增加在台北市精華區搶地競爭優勢之策略，在兩年後即將落日，未來容積移轉必須透過向政府繳納容積移轉代金之方式取得，而容積移轉之差額利潤將大部分落入政府手中，因此近期開發商向民間購買公共設施保留地容積之意願已大幅降低，道路、公園等土地之交易行情更從 2013 年約公告現值 1.8 倍，跌至目前僅約公告現值之 1.1 倍。當容積移轉不再是土地競價利器時，土地更將失去追價動能。

完

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。



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。