

新聞稿

即時發佈： 2011 年 4 月 7 日

新北市土地價格下修

台北市商用不動產投資需求持穩

第一季因適逢農曆春節，依慣例租賃活動較為平淡，在去化持穩的情況下，台北市 A 級辦公大樓空置率下降至 12.7%，租金並無明顯變化，全市平均租金約為每坪每月 NT\$2,320 元。新進入台灣或計畫搬遷的外商公司，信義區皆為首要詢問或進駐區域，例如傑太日煙承租新光信義金融大樓約 1,180 坪、中國銀行承租全豐盛信義 105 約 890 坪，後者是目前中資銀行來台設點最大的租賃面積。

本季內湖科技園區新供給為西湖段七星科技大樓及舊宗段奔騰國際總部，面積共約 6,100 坪。雖持續有新供給加入市場，然內湖科技園區挾其交通便捷、進駐產種聚集，區內辦公大樓仍有一定需求，致西湖段、文德段及舊宗段空置率分別同步下降，由 6.0%~20.2%不等。另在供需互抵下，租金並無顯著變動。西湖段、文德段、舊宗段租金分別約 NT\$1,170 元/坪/月、NT\$1,000 元/坪/月、NT\$890 元/坪/月。

第一季大宗不動產買賣交易 (不含土地) 因受農曆年的季節因素所影響，在數量及金額上均較上季減少，總成交金額減少至 NT\$129.34 億元，多數成交案件為位於台北市之商用不動產，國

泰人壽分別以 NT\$16.66 億元及 15.76 億標得台北金融中心 13、14 樓 1,426 坪及 6、7 樓 1,428 坪之辦公室。位於內湖五期重劃區之預售辦公大樓華固 V5，以 NT\$9.89 億元售出，面積合計 2,166 坪，顯見在投資性物業短缺的情況下，期貨型的商用不動產也是買家的目標。另東豐企業將亞洲廣場大樓(原大亞百貨)地下 2 層之 1,422 坪商場售予地下 1、3 層之所有權人，成交價為 NT\$7 億元，此項交易使該商場產權逐漸趨於單純化。

政府將在 7 月對炒房、高價品等課徵「特種貨物及勞務稅條例」(俗稱奢侈稅)。其中將炒房納入課稅，針對持有兩年以下轉手的非自用住宅，依實際交易價格加課百分之十至十五的稅負，致不動產市場瀰漫濃厚的觀望氛圍，在 7 月前交易量將呈凍結狀態。打房政策對於住宅市場影響較顯著，迫使投資客急於退場，買方持觀望態度，議價空間拉大。惟商用不動產投資屬於長期投資收益，預期其影響不若住宅強烈。因應金管會對於保險業投資不動產即時利用並有收益之認定，壽險公司將持續以收益型商用不動產為主力投資標的，減少購置素地，其投資評估也相對謹慎。

繼位於信義計畫區的台北寒舍艾美酒店及 W Hotel 陸續開幕後，近期亦出現外資有意購置台北市高檔飯店的投資需求，惟市場並無可售物件，直接購地自建自營亦是替選的方式。但台北市精華區大面積土地一地難求，今年惟有台北市政府位於信義計畫區的 A15、A18、A20 及 A25 兩宗地上權釋出，始可滿足投資人的需求。

根據戴德梁行統計，今年第一季的土地交易量約 365 億元，與上一季相當，並連續五季突破 300 億元大關。其中企業或個人之間透過議價的成交量約佔 220 億，表示需地投資人仍然倚重協議方式洽談交易，國有財產局自去年停止大面積土地所有權移轉後，等待公有土地標售或讓售以取得土地的不確定性大幅提高。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，本季透過各級政府單位標售而釋出的土地交易金額約 145 億元，雖較去年第四季 82 億高，但若扣除 3 月 25 日由新北市政府地政局標售，金額合計達 122.8 億的兩宗新莊副都心商業區土地後，本季透過各級政府標售的土地交易金額只有約 22 億，僅佔議價交易金額的一成。

而在奢侈税阴影笼罩之下，329 档期房市呈现量缩价不跌的市场僵滞现象，远雄集团甫得标的两宗新庄副都心土地价格在 25 组抢标情况下仍未创高价，是否代表建商已有房价下探的心理准备？杨长达表示，奢侈税有遏止地价炒作的效果，但不会降低土地需求，建商会视房价水准决定土地买价。容积地价与房价之间有相当高的攸关性，目前二者可谓相当接近。以远雄集团刚得标的两宗土地容积单价约在 40 万左右来看，房价只要实际卖到 40~45 万/坪就能够有正常利润，这个现象在台湾五都的很多行政区都能印证。容积地价到多高，代表建商对当地房价的基本预期，而目前有部分地区房价远高于容积地价，那些地区的房价就算修正到容积地价左右，建商还是有正常利润，而这段差距并不算跌价，而只是修正到买卖双方都能接受的合理范围。

如有任何查询，请联络

戴德梁行研究顾问部

薛惠珍 协理

电话：(02) 8788-3288 转 380

电邮：wendy.hj.hsueh@dtz.com

戴德梁行不动产估价师事务所

杨长达 所长

电话：(02) 8788-3288 转 388

电邮：charlie.cc.yang@dtz.com

戴德梁行媒体联络人

黄婷钰 协理

电话：(02) 8788-3288 转 220

电邮：clio.ty.huang@dtz.com

DTZ 戴德梁行为国际房地产服务公司，布点遍及 42 个国家 140 个城市，服务网路横跨欧洲、中东及非洲、亚太区及美洲，为投资者、发展商、企业及公营机构租户，以及金融服务公司提供观点独到的分析和快捷务实的房地产顾问方案。DTZ 戴德梁行服务覆盖全面，包括物业投资代理、租赁代理、物业及设施管理、项目及建筑顾问、估价及顾问服务、投资及资产管理、策略发展顾问及研究服务，照顾客户业务上的各种需求。DTZ 英国控股公司自 1987 年起于伦敦交易所上市。www.dtz.com/cn