

不動產投資市場簡報

二零一零年八月九日

"投資人對於兩岸關係的建立持有樂觀的看法加上台灣的經濟成長不斷超出預期，使得2010年第二季商用不動產交易金額為歷年來最高。"



圖：信義區松仁路之辦公大樓

- 兩岸經濟合作架構協議(ECFA)於6月29日簽訂，然而其對商用不動產的直接影響並不如政府開放直航或陸客訪台能立即顯現其具體效應。
- 央行在6月24日非預期的調升利息半碼並同時宣稱其利率的調升在於抑制過高的房價。
- 由於國內銀行放款業務競爭激烈加上超額的流動比率，因此利息的調升將不會對商用不動產的借貸產生重大的影響；然而房價抑制策略對於住宅市場的影響則值得觀察。
- 台北市近期數筆商用不動產的交易其期初毛報酬率僅略高於3%。
- 在2010年第二季，商用不動產交易金額達新台幣277億元（美金8.656億元），與歷年來第二季相較為最高點，超過2009年第二季18.5個百分點。
- 2010年上半年的商用不動產交易金額達新台幣435億元（美金14億元），低於2007年上半年的交易金額新台幣1,190億元（美金37億元），2007年為總統大選的前一年。

不動產投資市場簡報

市場總覽

經濟總覽

出口額大幅成長以及訪台旅客增加使得第二季台灣的經濟環境仍相當活絡，而今年上半年陸客訪台已達830,000人次，相當接近於2009年全年的陸客訪台人次972,000。因此，零售商場仍是多數投資人所要追逐投資報酬率以及資產處分利得的主要投資類型。此外，政府仍積極提升對岸訪台的人數，例如開放陸客自由行等政策。未來的需求若此，則大陸的旅客來台灣的零售商場購物，公共建設的完整性將是唯一可能使需求受限的要素。

重要經濟指標

指標	說明	
2010 GDP 預測	6.7%** 政府公告預測: 6.1%	
出口成長 (2010年上半年)	+49.2% (與去年同期相比)*	+34.1% 與去年同期相比(六月份)*
零售銷售成長 (2010年上半年)	+6.4% (與去年同期相比)*	+7.2% 與去年同期相比(六月份)*
失業率 (六月份)	5.1% / 5.2% (季節調整)*	連續第九個月下降 (季節調整)
匯率 新台幣兌美元	32 : 1	預測未來十二個月升值+4.1%** 預測未來二十四個月升值+4.8%**
基準利率 (央行)	1.375% 6月24日調升0.125%	
放款條件 (第一太平戴維斯預測)	放款利率 2.0% - 2.5%	放款成數 80% - 90% 依特定地區及投資型態有所差異
十年期政府公債投資報酬率預測	七月份	三個月 預測 1.5%**
		十二個月 預測 1.8%**

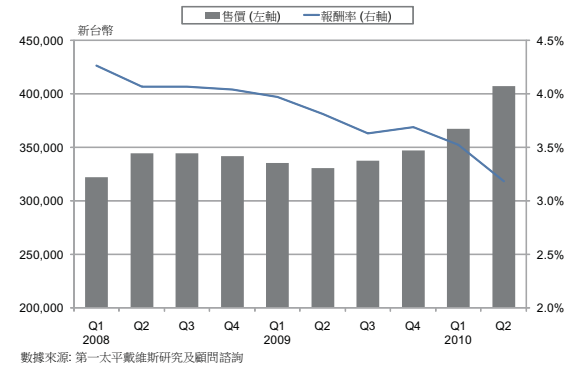
數據來源: Directorate General of Budget Accounting and Statistics*, Consensus Economics Inc., 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

平均售價及投資報酬率

雖然A級辦公大樓的交易數量極少，我們預估整體A級辦公大樓其平均售價約為每坪新台幣915,000元(美金8,650/平方米)。今年第二季A級辦公大樓的平均租金為每坪新台幣2,437元，因此毛投資報酬率為3.2%，與前一季相較約下跌0.2至0.3個百分點。租金的下滑以及期末資本處分利得增值的趨勢使得毛投資報酬率下跌。

與今年第一季的不動產投資交易相較，第一季的交易多集中於內湖科技園區，其平均的投資報酬率亦相當接近A級辦公大樓的投資報酬率；因此在台北市區內不同類型的商用不動產其投資報酬率相當接近，然而這樣的假設有其限制條件，例如該不動產的大樓品質以及區位，但就位於好的區位的A級不動產此假設條件是成立的。

售價及投資報酬率·2008年第一季 - 2010年第二季



投資類型及區位偏好

分析第二季不動產交易的區位、類型及投資人型態，相較於上一季具有較大的差異性，上一季商用不動產的交易類型皆為商辦大樓或廠辦大樓，且有一半以上的不動產座落於內湖科技園區。

相較上一季而言，第二季不動產交易的區位分佈於高雄、桃園以及新竹。單是新竹縣即包括了三筆不動產交易，其金額達新台幣83億元(美金2.6億元)。我們認為若台北市非主要的不動產交易市場，對於台灣全區的發展在結構上是較為健全的，也同時鼓勵投資人考量在其他區位的投資機會。更理想的狀況是將有助於減少台北市商用不動產市場的競爭，以減緩近年來投資報酬率的快速下降。

商場的不動產投資類型受到投資人的矚目，其不動產交易在第二季佔38%，然而其中有超過一半的交易金額為新竹風城購物中心。風城購物中心其建物面積為102,000坪(31,000平方米)，在歷經六次的流標之後，由太平洋百貨以新台幣59億元(美金1.84億元)得標。此次標售另一個參與投標的是新光三越百貨，為台灣第二大的百貨業者，其市場佔有率超過百分之五十。

不動產投資市場簡報

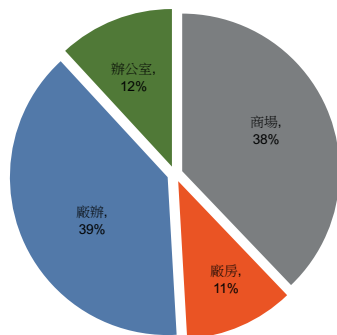
2010年第二季前五大交易金額之不動產交易

物業	地點	售價 (新台幣/美金)	投資人	用途
風城購物中心	新竹市中央路233號	新台幣58.9億 / 美金1.84億	太平洋百貨	零售商場
漢諾威大樓	台北市內湖區堤頂大道二段407巷22號	新台幣47.1億 / 美金1.472億	富邦人壽	廠辦
鼎極	台北市內湖區內湖科技園區舊宗段	新台幣27.0億 / 美金8,400萬	緯創	廠辦
統豐世貿大樓	台北市東興路71號	新台幣22.0億 / 美金6,875萬	富邦人壽	廠辦
國泰世華銀行大樓	台北市中山北路二段145號	新台幣15.4億 / 美金4,809萬	台產	辦公室

數據來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此外本季有11%的不動產投資類型為廠房交易，我們評估此部分的交易較少以投資為目標，而多為投資人購買自用，廠房的交易亦可說明製造業與經濟成長的正相關。

資產類型，2010年第二季

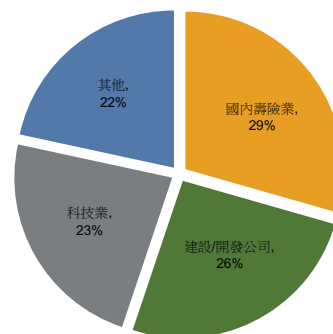


數據來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

第二季的不動產投資市場外資仍未進場，國內的投資人類型以國內壽險業者及建設/開發公司為主。驗證台灣經濟的回復受到製造業的支撐，特別是來自於電子業的部分，因此在本季的投資人類型佔有一定的比例。

本季交易的投資人包括：全球第二大的晶片製造商—聯電；全球最大的IC半導體封裝及測試廠商—日月光半導體；以及華東科技—參與電子業及半導體廠商製造、銷售及測試。事實證明，不論台灣的經濟發展多迅速，其特性僅會產生部分的A級辦公室的需求，由另一個角度而言，儘管以上科技業其所購置的不動產位於國科會所設立的科學園區，然而其廠房或廠辦的購置將成為辦公室需求的領先指標。

投資人類型，2010年第二季



數據來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

展望

我們預期商場及飯店的不動產交易比例將取代住宅而增加，特別是央行或政府當局仍持續監測或試圖打壓房價的上漲。而陸客來台人數的攀升以及辦公室市場過量供給，將使得投資工具集中於那些受惠於觀光客及國內需求增加的投資區位或類型。

For further information, please contact:

taiwan

Cynthia Chu
Managing Director

+886 2 8789 5828 ext 111
cchu@savills.com.tw

research & consultancy, taiwan

Jeffrey Hurren
Senior Manager

+886 2 8789 5828 ext 107
jhurren@savills.com.tw

research & consultancy, asia pacific

Simon Smith
Senior Director

+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

address

Savills (Taiwan) Limited
17F-1 Exchange Square
No. 89, Sung Ren Road
Xin-Yi District, Taipei
Taiwan
T: +886 2 8789 5828
F: +886 2 8789 5929

corporate website

www.savills.com

ASIA PACIFIC HEADQUARTERS

23/F Two Exchange Square, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2842 4400 Fax: (852) 2868 4386

Robert McKellar - CEO, Asia Pacific
Raymond Lee - CEO, Hong Kong and Macau
Randall Hall - CEO, China and Taiwan
Chris Marriott - CEO, South East Asia
Charles Chan - MD, Valuation & Professional Services, Greater China

HONG KONG SAR

Savills (Hong Kong) Limited

23/F Two Exchange Square, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2842 4534 Fax: (852) 2869 6738
Contact: Raymond Lee E-mail: rlee@savills.com.hk
EA Co. Licence: C-002450

Savills Valuation and Professional Services Limited

28/F Two Exchange Square, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2801 6100 Fax: (852) 2501 5810
Contact: Charles Chan E-mail: ccchan@savills.com.hk
EA Co. Licence: C-023750

Savills Property Management Holdings Limited

8/F Cityplaza One, 1111 King's Road, Taikoo Shing, Hong Kong
Tel: (852) 2534 1688 Fax: (852) 2851 1249
Contact: Kendrew Leung E-mail: kleung@savills.com.hk
EA Co. Licence: C-002993

Savills Guardian (Holdings) Limited

7/F Cityplaza One, 1111 King's Road, Taikoo Shing, Hong Kong
Tel: (852) 2512 1838 Fax: (852) 2887 3698
Contact: Peter Ho E-mail: peterho@savillsguardian.com.hk

MACAO SAR

Savills - Macao

Savills (Macao) Limited
Suite 1310, 13/F Macao Landmark, 555 Avenida da Amizade, Macao
Tel: (853) 8506 6288 Fax: (853) 2878 1805
Contact: Franco Liu E-mail: fliu@savills.com.mo

CHINA

Savills - Shanghai

20/F Shanghai Central Plaza, 381 Huaihai Middle Road, Shanghai 200020, China
Tel: (86) 21 6391 6688 Fax: (86) 21 6391 6699
Contact: Albert Lau E-mail: alau@savills-sh.com

Savills - Beijing

2101 East Tower, Twin Towers, B-12 Jianguomenwai Avenue, Chaoyang District
Beijing 100022, China
Tel: (86) 10 5925 2288 Fax: (86) 10 5925 2299
Contact: Billy Chau E-mail: bchau@savills-bj.com

Savills - Guangzhou

Room 906, R & F Centre, No. 10 Hua Xia Road, Zhu Jiang New Town,
Guangzhou, 510623, China
Tel: (86) 3892 7168 Fax: (86) 3892 7030
Contact: Woody Lam E-mail: wlam@savills.com.hk

Savills - Shenzhen

Unit A, 5/F, Anlian Plaza, 4018 Jintian Road, Futian District, Shenzhen 518026, China
Tel: (86) 755 8828 5707 Fax: (86) 755 8828 5676
Contact: Woody Lam E-mail: wlam@savills.com.hk
Offices in Chengdu, Chongqing, Dalian, Hangzhou, Shenyang, Tianjin, Xiamen

ASIA

Savills - Indonesia

PT. Procon Indah
19/F Indonesia Stock Exchange Building, Tower 2, Jl Jenderal Sudirman Kav
52-53, Jakarta 12190 Indonesia
Tel: (62) 21 515 3777 Fax: (62) 21 515 3232
Contact: Lucy Rumanthir E-mail: lucy.rumantir@procon.co.id

Savills - Japan

Savills Japan Co., Ltd.
Aoba Roppongi Building 3F, 3-16-33 Roppongi, Minato-ku,
Tokyo 106-0032, Japan
Tel: (81) 3 5562 1700 Fax: (81) 3 5562 1705
Contact: Christian Mancini E-mail: cmancini@savills.co.jp

Savills - Korea

Savills Korea
11/F Seoul Finance Center, 84 Taepyeongro-1-ga,
Chung-gu, Seoul, Korea 100-768
Tel: (82) 2 2124 4201 Fax: (82) 2 2124 4188
Contact: Robert McKellar E-mail: rmckellar@savills.co.kr

Savills - Malaysia

Savills Rahim & Co
Level 17, Menara Uni. Asia, 1008 Jalan Sultan Ismail, 50250
Kuala Lumpur, Malaysia
Tel: (60) 3 2691 9922 Fax: (60) 3 2691 0096
Contact: Robert Ang E-mail: robertang@savillsrahim-co.com

Savills - Singapore

Savills (Singapore) Pte Ltd.
2 Shenton Way, #17-01 SGX Centre 1, Singapore 068804
Tel: (65) 6536 5022 Fax: (65) 6538 5540
Contact: Michael Ng E-mail: mng@savills.com.sg

Savills - Taiwan

Savills (Taiwan) Limited
17F-1, Exchange Square, No. 89, Sung Ren Road
Xin-Yi District, Taipei, Taiwan
Tel: (886) 2 8789 5828 Fax: (886) 2 8789 5929
Contact: Cynthia Chu Email: cchu@savills.com.tw

Savills - Thailand

Savills (Thailand) Limited
26/F Abdulrahim Place, 990 Rama IV Road,
Silom, Bangrak, Bangkok 10500, Thailand
Tel: (66) 2 636 0300 Fax: (66) 2 636 0339
Contact: Robert Collins E-mail: robertc@savills.co.th

Savills - Vietnam

18/F, Fideco Tower, 81-85 Ham Nghi Street,
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: (84) 8 3823 9205 Fax: (84) 8 3823 4571
Contact: Brett Ashton E-mail: bashton@savills.com.vn
Office in Hanoi

AUSTRALIA

Savills - Australia

Savills (Aust) Pty Ltd.
Level 7, 50 Bridge Street, Sydney, Australia
Tel: (61) 2 8215 8888 Fax: (61) 2 8215 8899
Contact: Paul McLean E-mail: pmclean@savills.com.au
*Offices in Adelaide, Brisbane, Canberra, Gold Coast, Liverpool,
Melbourne, Parramatta, Perth, Sunshine Coast and Sydney.*

NEW ZEALAND

Savills - New Zealand

Barfoot & Thompson
Level 5, 50 Kitchener Street, Auckland, New Zealand
Tel: (64) 9 307 5523 Fax: (64) 9 303 1689
Contact: Peter Thompson E-mail: peter@barfoot.co.nz

MIDDLE EAST

Savills - Dubai

Asteco Property Management LLC (Associate)
P.O. Box 1714, Level 6, Capricorn Tower, Shk. Zayed Road
Dubai, United Arab Emirates
Tel: (971) 4 403 7700 Fax: (971) 4 403 7778
Contact: Andrew Chambers E-mail: andrewc@asteco.com

NORTH AMERICA

Savills - New York

Savills LLC
599 Lexington Avenue, 36th Floor, New York, NY 10022
Tel: (1) 212 328 2800 Fax: (1) 212 328 2828
Contact: John D. Lyons E-mail: jlyons@savills.com

UNITED KINGDOM / EUROPE / SOUTH AFRICA

Savills - Europe

20 Grosvenor Hill, London W1K 3HQ, U.K.
Tel: (44) 207 499 8644 Fax: (44) 207 495 3773
Contact: Jeremy Helsby E-mail: jhelsby@savills.com
*Offices throughout the United Kingdom, Belgium, France, Germany,
Hungary, Italy, Netherlands, Poland, Spain and Sweden. Associate offices
in Austria, Greece, Norway, Portugal, Russia, Turkey and South Africa.*



A real estate industry leader established over 150 years ago, with over 200 offices and associates worldwide.

This document is prepared by Savills for information only. Whilst reasonable care has been exercised in preparing this document, it is subject to change and these particulars do not constitute, nor constitute part of, an offer or contract; interested parties should not rely on the statements or representations of fact but must satisfy themselves by inspection or otherwise as to the accuracy. No person in the employment of the agent or the agent's principal has any authority to make any representations or warranties whatsoever in relation to these particulars and Savills cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this document. This publication may not be reproduced in any form or in any manner, in part or as a whole without written permission of the publisher. Savills. © Savills (Hong Kong) Limited. 2010. (IV/10)