Savills Research I **Taiwan**

不動產投資市場簡報

二零一一年二月二十三日

"2010年在不動產售價很穩健成長29%的背景下，本年出現幾項第一次發生的事件，包含中資零售業者在台北市忠孝東路精華地段以標售方式取得資產，以及大陸金融業者開放來台設立辦事處，因此積極尋求辦公空間。"

圖: 信義區松仁路之辦公大樓

- 在出口量激增、大量私人投資和零售支出成長6.6%的支持下，台灣在2010年的經濟成長了10.5%，商用不動產交易金額達近新台幣1,050億美元（美金35億元）。
- 根據我們的分析，A級辦公大樓的平均售價在2010年飆升28.7%，代表了單年度最大的成長紀錄，甚至超越了之前2007年創下19.5%的紀錄。
- 內湖科技園區廠辦大樓在這一年的發展和A級辦公大樓相似，平均售價成長了26.8%，而全年租金收益率卻下修了0.7個百分點。
- 由於A級辦公大樓的平均售價快速攀升及租金僅呈現小幅成長，使得租金收益率下修超過1個百分點達2.8%。
- 在將「長耀The One」大樓及亞洲信託大樓二項龐大的交易案排除後，第四季投資人偏好的不動產類型以及投資人的比例，與今年前三季的情形大致相似。
- 在2010年第四季，值得令人注意的一項趨勢，就是廠辦大樓的大量投資取代零售商場。

不動產投資市場簡報

經濟總覽

雖然第四季的成長較為緩和，但是2010年的台灣經濟仍具有優異的表現，客觀分析，以二位數的成長，只有新加坡超越台灣，而且台灣將有機會與中國大陸競爭亞太地區發展第二快速的經濟體。大多數人可能會認為這項成長是因為陸客來台人次68%的成長量所造成的，然而我們仍要指出，雖然大陸旅客的增加的確為消費者信心的提升以及消費支出的增加帶來正面的影響，但是大陸旅客的消費仍僅佔實際經濟產出的極小比例。雖然如此，不可否認的是大量增加的大陸旅客，仍是從2002年開放外資投資不動產市場以來，令人感到樂觀及影響台灣不動產市場的重大事件。

重要經濟指標

指標			說明
2010 GDP 預測	10.5%*		自1997年以來最大的成長率
國民所得	美金19,000		美金16,800*（2009）
出口成長 (2010年全年)	34.8%*		紀錄上最高的成長值
零售銷售成長（2010年全年）	6.6%*		百貨及購物中心: 8.3%*
失業率 (十二月份)	4.7%*		經季節調整已連續16個月下降
陸客來台人次	1,607,569*		較去年同期成長67.8%*（政府於四月份開放個人觀光及提高每日上限）
基準利率 (央行)	1.625%		有競爭力的借貸環境為可確保融資接近央行利率
放款條件 （第一太平戴維斯預測）	放款利率	放款成數	依投資地區及投資形態有所差異
	2.0% - 2.5%	80% - 90%	

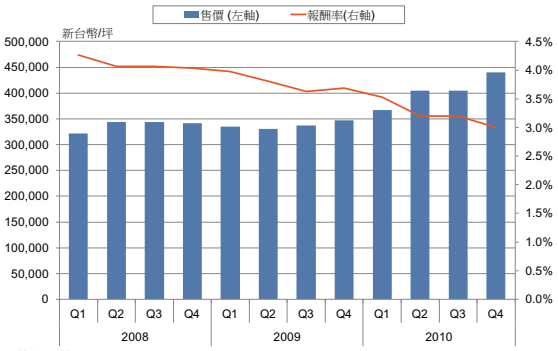
數據來源: Directorate General of Budget Accounting and Statistics*, 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

平均售價及投資報酬率

繼第三季有三筆A級辦公大樓交易後，第四季的投資人和自用者又轉移注意力到投資報酬率下降至3%的內湖科技園區。本季有部份自用者取代投資人進行購買交易，這顯示對於該地區的不動產需求仍然強烈。

內湖地區完成的交易中，第一個吸引我們注意的交易個案是「長耀The One」大樓以每坪新台幣70萬元之單價刷新區域新高價位，而買方的身份並未被揭露。第二個交易個案是汎德公司在內湖地區以高達新台幣10億元 （美金3,125萬元） 購買「樸建築」大樓，明顯透露出自用者對於內湖地區環境品質佳的地段仍有大量的需求。

內湖科技園區：投資報酬率及售價

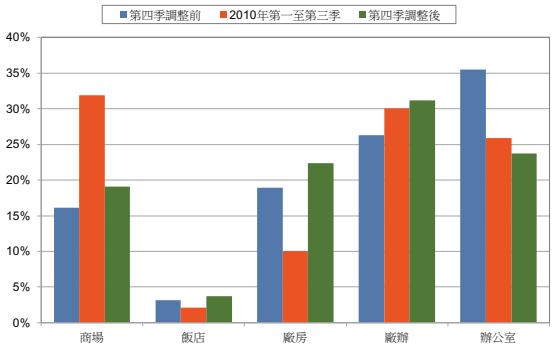


數據來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

資產類型及區位偏好

相較於前三季，第四季投資人偏好的不動產類型中，辦公室雖然成為主要投資的資產類型，且佔購買比例達36%，但仔細檢驗後，卻發現很明顯地這個差距是由於亞洲信託大樓這個價值計新台幣50億元（美金1.6億元）的交易案影響了最終的分析結果。

資產類型，2010年第四季



數據來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢

不動產投資市場簡報

大陸建設購買亞洲信託大樓的目的是為了未來改建的效益，使得這項交易較不具代表性，當我們將亞洲信託大樓交易案由分析結果中排除，則2010年第四季調整後的辦公大樓投資額（23.7%）更接近我們今年前9個月的分析結果。

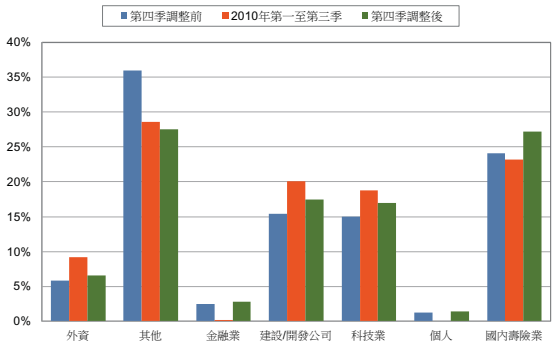
2010年第四季與2010年前三季關於購買不動產類型的差異，為廠辦大樓的投資量大增取代零售商場，但若以廠辦大樓投資可能隨著經濟成長緩慢逐漸減少為假設前提，則前述結果似乎有點令人訝異，而且直覺上零售商場的投資應該會隨著大陸旅客增加而持續上漲。

我們也發現在台北市較老舊的西門町地區，最後一季的投資較今年早期減少，該地區因投資人購買舊有大樓改建為旅館使用，成為2010年投資活動較為活絡的一區，主要可歸因於幾項趨勢：第一項是鄰近地區歷史性建築物（包含西門紅樓）的都市更新及重建，使該地區成為不同領域藝術家嚮往的流行之處，第二項是大陸旅客偏好當地有些過時但價格卻較實惠的旅館，最後一項則是西門町鄰近地區擁有台北市幾個較為吸引觀光客的著名夜市及歷史景點。

投資人類型

值得注意的是，2010年第四季與前三季較不相同之處為投資人的類型，本季投資人歸納在”其他”類型的數量特別多，主要是由於大部份完成交易的自用者無法納入我們歸納的幾項主要類型中，除了高科技公司及金融機構外，便皆會落在”其他”投資人類型。而在偏好的資產類型中也有類似的動向，此分析結果受內湖科技園區的「長耀The One」大樓交易案影響，此案是以新台幣38億元（美金1.2億元）購買，但買方資訊並未向外界披露，同時也不容易被取得，而在排除這個交易案後，分析2010年第四季的投資人類型與今年各季大致吻合。

投資人類型，2010年第四季



數據來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢

我們必須指出雖然「長耀The One」大樓加上亞洲信託大樓佔了2010年第四季27%的成交量，但或許不能因此就認為廠辦大樓及辦公大樓是一個未來的趨勢。

關於2007年與2010年的比較，主要可以得出相似的部份，為大型交易量是受到與中國大陸經濟貿易自由化的政策所驅動的，而二年最大的差異可能是在投資人的類型，於2007年，外資的投資金額達新台幣438.1億元(美金139億元)，在投資人類型的比例上佔了34%，相對來說，2010年則是以國內資金為主，以及跨國性投資人佔約8%的總成交量。

2010年第四季前五大商用不動產交易

物業	地點	售價 (新台幣億/美金百萬元)	投資人	用途
亞洲信託大樓	台北市松山區南京東路二段116號	新台幣50.6 / 美金158	大陸建設	辦公室
長耀 The One 大樓	台北市內湖區基湖路1號	新台幣38.0 / 美金118.75	待確認	廠辦大樓
伸地大樓	台北市內湖區堤頂大道二段251~253號	新台幣14.8 / 美金46.25	華晶科技	廠辦大樓
樸建築大樓	台北市內湖區行愛路100號	新台幣10.0 / 美金31.25	汎德公司	廠辦大樓
統一國際大樓	台北市信義區松高路9號	新台幣9.3 / 美金29.12	遠雄人壽	辦公室

數據來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

不動產投資市場簡報

展望

展望未來，因為中國大陸持續緊縮貨幣政策，我們預測外資將重返投資市場，尤其是與不動產相關的投資。或許未來平均售價再有28%的成長並不容易，但是要達到今年一半的成長應該是可以被預期的，對投資人來說，收益率有可能進一步的下滑，但是隨著租金成長，下降幅度應該會稍微受到控制。

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

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.*

savills

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, Greater China
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 (Macau) Limited
Suite 1310, 13/F Macau 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 Rumantir E-mail: lucy.rumantir@procon.co.id

Savills - Japan
Savills Japan Co., Ltd.
CR Kamiyacho Building 10F, 1-11-9 Azabudai, Minato-ku,
Tokyo 106-0041, 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 Taepyungro-1-ga,
Chung-gu, Seoul, Korea 100-768
Tel: (82) 2 2124 4201 Fax: (82) 2 2124 4188
Contact: Moonduck Kim E-mail: mdkim@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: Chris Marriott E-mail: cjmarriott@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 throughout Sydney, Adelaide, Brisbane, Canberra, Gold Coast, Liverpool, Melbourne, Parramatta, Perth and Sunshine Coast.

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

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.

Savills, the international real estate advisor established in the UK since 1855 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. 2011.* (I/11)