

# 不動產投資市場簡報

二零一一年十一月十日

"今年第三季的商用不動產交易量創過去六年同期新高。"



圖: 忠孝敦化路口

- 經濟部主計處於今年八月中調降台灣的經濟成長率為4.81%。
- 受到本季數個重大商用不動產交易的影響，平均投資報酬率調降至2.3%-2.6%，同步也使得平均售價推升至每坪新台幣110-113萬元(美金121,000-124,300元/平方米)。
- 本季的不動產交易類型以辦公室為主，佔比達56%，其次為商場約佔三成，而廠房及廠辦的交易量相對已降低。
- 本季主要的投資人以國內產、壽險業為主，其次則是傳產業。不同於前兩季，本季有一組外資法人購買在內湖地區的廠辦大樓，總交易金額約新台幣29億元(美金9,670萬元)。
- 第一太平戴維斯上調年初對商用不動產交易總額的預估，由原來的預估交易總額新台幣1,050億元(美金350萬元)上調至1,200億元(美金400萬元)，調升幅度達14%，將挑戰2007年商用不動產交易的高峰。

# 不動產投資市場簡報

## 經濟總覽

花旗銀行於今年第三季末修正台灣2011年經濟成長率之預測由4.9%調降為4.8%，其調整後之數值與經濟部主計處於今年八月中調降的經濟成長率4.81%相當。不只台灣的經濟成長率下修，國際貨幣基金（IMF）也同時下修全球以及亞洲地區的經濟成長率，主要歸因於西方國家飽受債務危機衝擊，使得亞洲出口需求減少。IMF將2011年中國國內生產毛額（GDP）成長預估降至9.5%，2012年成長預估調降0.5個百分點至9.0%，顯示先進國家對於中國產品需求減弱。儘管下修預測值，亞洲開發中國家表現仍超越其他地區的開發中經濟體。

### 重要經濟指標

指標	說明	
2011經濟成長率	4.81%	2010經濟成長率為10.9%
人均國民所得	美金22,100	2010年的人均國民所得為美金19,200
美金兌台幣匯率	新台幣29.745	2011年8月：新台幣28.998
出口額 (YoY)	2011年9月：美金370億	13.5% (YoY)
失業率 (八月)	4.36% (季節調整後)	2011年7月：4.37% (季節調整後)
陸客來台人次 (一月-八月)	1,096,322	YoY: 0.85%; 2010: 1,630,735
央行基準利率	1.875%	本季末調整
放款條件 (第一太平戴維斯預估)	放款利率	放款成數
	2.0% - 2.5%	70%

數據來源：行政院主計處、Consensus Economics Inc.、第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

此外，匯豐集團（HSBC）公佈的八月份台灣製造業採購經理人（PMI）指數為45.2，低於7月的46.1，是31個月以來最低點，此指數為綜合指標，旨在以一數值反映製造業的景氣狀況。PMI數值若高於50，表示營運狀況有改善；若低於50，則表示製造業營運狀況減弱，而研究員對於台灣PMI指數的結果分析，由於總體經濟環境不確定性，下半年將需要以內需支撐台灣的經濟成長。

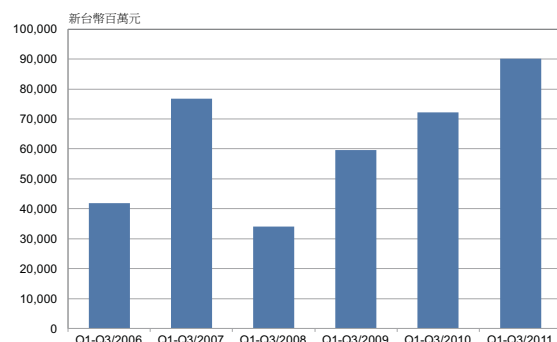
回應上述的情況，中央銀行於第三季末所召開的理監事聯席會，考量全球經濟存在諸多不確定性，不利國內經濟成長，且在通貨膨脹預期舒緩的情況下，認為維持目前的政策利率，有助於整體經濟發展，因此，在連續五度調升政策利率後，首度維持政策利率不再調升。

## 平均售價及投資報酬率

本季A級辦公大樓的平均售價及投資報酬率受到租金水準微升以及本季數個重大交易影響，本季平均投資報酬率調降至2.3%-2.6%，同步也使得平均售價推升至每坪新台幣110-113萬元（美金121,000-124,300元/平方米）。

然而，由於本季的投資人以國內產、壽險業為主，其資金成本相較於其他投資人為低，根據金管會要求，保險業辦理不動產投資應即時利用並有收益，其認定的標準包括：合理之投資報酬率以不動產出租率達百分之六十（出租面積/持有面積）且年化收益率（年化收益/帳面價值）不低於中華郵政股份有限公司廣告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加二碼為準。若依上述標準核算，目前保險業辦理不動產投資之年化收益率至少不得低於1.875%。

## 2011年第三季商用不動產交易量



# 不動產投資市場簡報

本季有兩筆不動產資產信託 (REIT) 所屬之不動產標售，一筆為敦南商業大樓，該標的物位於敦化南路及基隆路口，由國泰人壽最高價取得，總交易金額為新台幣85.67億元 (美金2.86億元)，折算標準層每坪單價約新台幣88萬元 (美金96,800元/平方米)。另一筆為新光敦南大樓，此標的位於忠孝敦化之精華零售商圈，標售的單位為辦公室使用，而其他零售商場部分則由誠品書店租用，此案亦由國泰人壽以最高價新台幣96億元 (美金3.2億元) 取得，溢價率高達68%，換算每坪單價約新台幣132萬 (美金145,200元/平方米)，該案更罕見有頂新集團的關係企業頂禾開發進場投標。雖然此筆標案頂禾開發未能以最高價取得，然而，卻以高達73%的溢價率，最終取得同樣位於敦化南路的中華票券大樓，換算每坪土地單價高達新台幣1,400萬元 (美金154萬元/平方米)。

## 資產類型分析

本季的不動產交易類型以辦公室為主，佔比達56%，其次為商場約佔三成，而廠房及廠辦的交易量相對已降低，此外，本季並無飯店的資產類型交易。由於本季的供給量主要以不動產資產信託 (REIT) 的產品為主，相對於過去許多國內壽險業所偏好的內湖科技園區，目前由於供給量大，使得租金水準未見大幅提升，加上台北市區內主要的辦公商圈釋出的供給相對較具吸引力，因此今年除了自用型的買家之外，已不見國內壽險業者出手，本季只有台灣固網在文德段購入自用廠辦，總價約新台幣28.7億元 (美金9,570萬元)。

另外，值得注意的是，本季有五筆重大交易皆座落於敦化南路上，這幾筆交易除了分別吸引國內產、壽險業投資，其中中華票券大樓還吸引包括華固建設、國泰建設、頂禾開發等投資人進場投標，本季敦化南路商辦大樓的總交易金額達新台幣258億元 (美金8.6億元)，佔本季交易量的一半。可見投資人仍偏好於台北市主要辦公商圈、位於精華路段並同時具有穩定之租金收益。

## 本季五筆位於敦化南路之重大交易

物業	售價 (新台幣億元/ 美金百萬元)	賣方	投資人	溢價率
敦南商業大樓 (REIT) (1樓、7-22樓、B1-B3)	新台幣85.7 / 美金285.56	兆豐商銀	國泰人壽	35%
敦南摩天大樓	新台幣15.9 / 美金53	瀧興發資產股份有限公司	富邦人壽	NA
新光敦南大樓 (REIT) (3-11樓、B4、B5)	新台幣96 / 美金320	新光人壽保險股份有限公司	國泰人壽	68%
凌雲通商大樓	新台幣14.6 / 美金48.61	新光人壽保險股份有限公司	富邦人壽	12%
中華票券大樓	新台幣46.3 / 美金154.3	中華票券	頂禾開發股份有限公司	73%

數據來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## 投資人分析

本季的商用不動產交易仍以國內產、壽險業為主，佔比接近50%，其次則是傳產業佔28%。不同於前兩季，本季有一組外資法人購買三陽於內湖舊廠由美孚建設興建之新大樓，總交易金額約新台幣29億元 (美金9,670萬元)。而本季進場的國內產、壽險業者包括國泰人壽、富邦人壽以及台灣產物保險，而單就國泰人壽在本季投資的金額達新台幣215億元 (美金7.17億元)，佔本季總交易金額的42%，其所取得的不動產類型皆為辦公大樓；富邦人壽在本季取得的不動產包括敦化南路的凌雲通商大樓部分辦公室樓層以及敦南摩天大樓的一、二樓商場部分。本季另一筆交易為外資機構 (CPI Asia T-Mart Limited) 出售其於2007年底所購買位於內湖科技園區舊宗段的特力屋 (B&Q) 總部，據市場消息指出，四年的持有期間，約獲利新台幣25億元 (美金8,330萬元)，投資報酬率約45%，但未獲得該外資機構的證實。

# 不動產投資市場簡報

## 展望

台灣受惠於明年陸客自由行持續發酵在零售消費市場的影響力，商用不動產仍是各大投資機構最重要的投資選擇，因此商用不動產投資的力道預期仍相當強勁，依歷史經驗分析，第三及第四季將是商用不動產交易投資最熱絡的季度。

此外，第四季尚有兩筆指標型的不動產投資信託基金(REITs)即將清算，其中基泰之星(REITs)將於10月12日開標，底標金額約新台幣30.3億元(美金1億元)，而另一檔三鼎(REITs)也準備於今年第四季公開標售，預估兩檔基金的不動產標售成交總額有機會上看新台幣100億元(美金3.3億元)，因此第一太平戴維斯上調年初對商用不動產交易總額的預估，由原來的預估交易總額新台幣1,050億元(美金350萬元)上調至1,200億元(美金400萬元)，調升幅度達14%，將挑戰2007年商用不動產交易的高峰。

## 2011年第三季商用不動產交易

交易日期	物業	售價 (新台幣億元/ 美金百萬元)	賣方	投資人
2011/9/23	新光敦南大樓 (REAT) (3-11 樓、B4、B5) ，台北市大 安區	新台幣96 / 美金320	新光人壽	國泰人壽
2011/9/15	敦南商業大樓 (REAT) (1樓，7-22 樓、B1-B3) ，台北市大 安區	新台幣85.7 / 美金285.56	兆豐商銀	國泰人壽
2011/9/20	亞洲廣場大樓 (B1-B3)，台 北市中正區	新台幣51.2 / 美金170.8	永達保險 經紀人股 份有限公 司與兩名 自然人	台灣農林 股份有限 公司
2011/9/28	中華票券大 樓，台北市 大安區	新台幣46.3 / 美金154.3	中華票券	頂禾開發 股份有限 公司
2011/9/14	1.育仁通商大 樓，台中市 北區 2.中興商業大 樓，台北市中 山區	新台幣33.7 / 美金112.42	國泰建設 股份有限 公司	國泰人壽

數據來源: 第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

## For further information, please contact:

### taiwan

**Cynthia Chu**  
Managing Director

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

### research & consultancy, taiwan

**Tina Chan**  
Senior Manager

+886 2 8789 5828 ext 108  
tkcchan@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, 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

## MACAU SAR

### Savills - Macao

Savills (Macao) Limited  
Suite 1310, 13/F Macau Landmark, 555 Avenida da Amizade, Macau  
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: albert.lau@savills.com.cn

### 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: billy.chau@savills.com.cn

### Savills - Guangzhou

Room 906, R & F Centre, 10 Hua Xia Road, Zhu Jiang New Town  
Guangzhou, 510623, China  
Tel: (86) 3892 7168 Fax: (86) 3892 7030  
Contact: Woody Lam E-mail: woody.lam@savills.com.cn

### 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: woody.lam@savills.com.cn  
*Offices in Chengdu, Chongqing, Dalian, Hangzhou, Shenyang, Tianjin, Xiamen, Zhuhai*

## ASIA

### 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@savillsrhim-co.com

### Savills - Singapore

Savills (Singapore) Pte Ltd.  
30 Cecil Street, #20-03 Prudential Tower, Singapore 049712  
Tel: (65) 6836 6888 Fax: (65) 6836 2668  
Contact: Chris Marriott E-mail: cjmarriott@savills.asia

### Savills - Taiwan

Savills (Taiwan) Limited  
17F-1, Exchange Square, 89 Sung Ren Road  
Xin-Yi District, Taipei, Taiwan  
Tel: (886) 2 8789 5828 Fax: (886) 2 8789 5929  
Contact: Cynthia Chu E-mail: 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. (IX/11)