

# 2013年第四季度不動產市場及2014展望



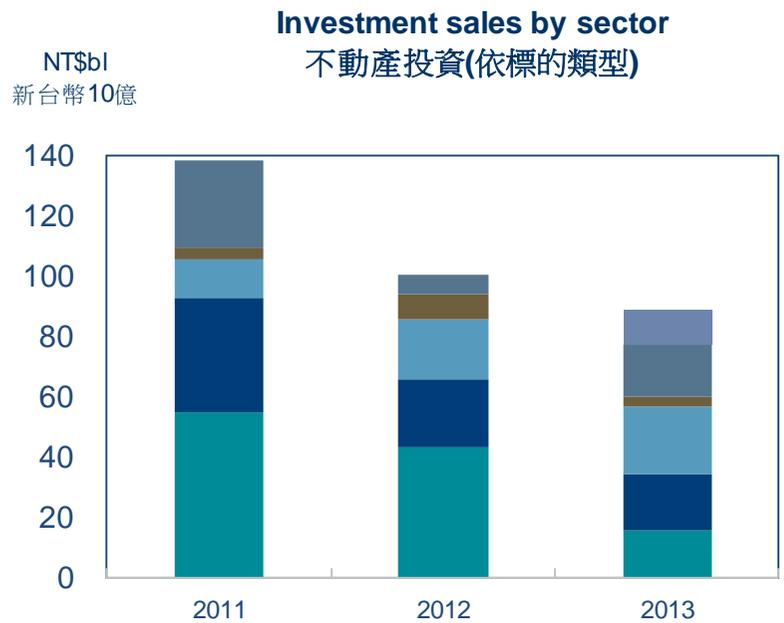
2 January 2014



PRIVATE & CONFIDENTIAL  
[www.dtz.com](http://www.dtz.com)

maintaining today  
creating tomorrow

# Investment sales in real estate as of Q4 2013



**Investment sales by sector**

不動產投資(依標的類型)

Year 年	2011	2012	2013
辦公大樓 Office	40%	43%	17%
零售店面商場 Retail	27%	22%	22%
廠辦大樓 I-O Building	9%	20%	25%
旅館 Hotel	3%	8%	3%
工業廠房 Industrial	21%	7%	20%
其他 Others	0%	0%	13%
合計 Total	100%	100%	100%

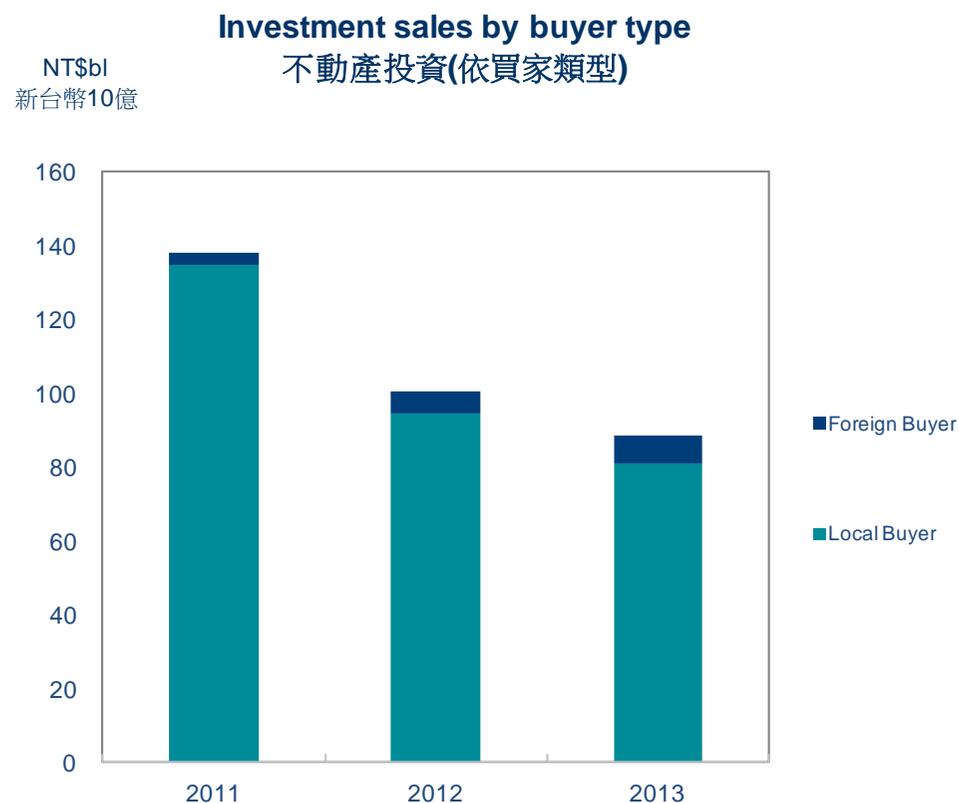
Note: Data as of Q4 2013

註: 截至2013年第四季止

Source: DTZ Research

資料來源: 戴德梁行研究部

## Investment sales in real estate as of Q4 2013



**Investment sales by buyer type**  
 不動產投資(依買家類型)

Year 年	2011	2012	2013
Local buyer 本地買家	98%	94%	91%
Foreign buyer 外國買家	2%	6%	9%
Total 合計	100%	100%	100%

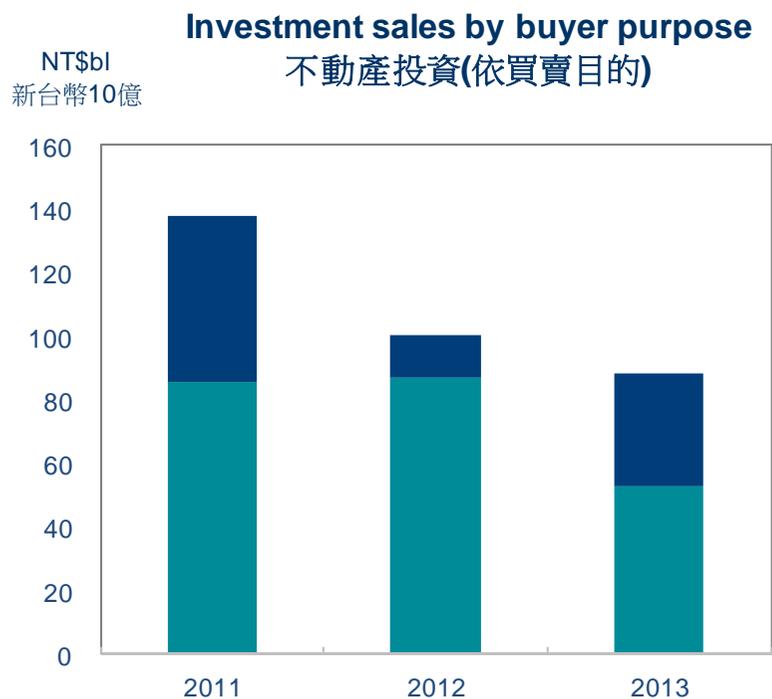
Note: Data as of Q4 2013

註: 截至2013年第四季止

Source: DTZ Research

資料來源: 戴德梁行研究部

## Investment sales in real estate as of Q4 2013



**Investment sales by buyer purpose**  
 不動產投資(依買賣目的)

Year 年	2011	2012	2013
Investment投資型	62%	87%	60%
Owner Occupied自用	38%	13%	40%
Total 合計	100%	100%	100%

Note: Data as of Q4 2013

註: 截至2013年第四季止

Source: DTZ Research

資料來源: 戴德梁行研究部

## 2011年~2013年土地交易金額

	2011年	2012年	2013年
Q1	361	300	332
Q2	117	377	451
Q3	350	572	413
Q4	322	396	692
總計	1,150	1,645	1,888
地上權占比	-	-	18.97%

	民間議價	公有地標售	小計	地上權占比
12Q1	218	82	300	-
12Q2	313	64	377	-
12Q3	555	17	572	-
12Q4	346	50	396	-
13Q1	288	45	332	2.83%
13Q2	277	174	451	23.23%
13Q3	356	57	413	6.02%
13Q4	399	293	692	31.68%

單位：新台幣億元

資料時間：2013年12月30日止

註：2013年交易金額包含地上權成交金額

## 2013年十大土地交易

編號	買方	縣市	鄉鎮市區	地段	土地面積	成交總額	平均單價
					(坪)	(億元)	(萬元/坪)
1	國泰人壽	新北市	瑞芳區	四腳亭段楓子瀨小段	149,079.87	60.00	4.02
2	自然人(京城董事長)	高雄市	鼓山區	青海段	5,000.00	54.00	108.00
3	京城	高雄市	鼓山區	青海段	1,394.82	42.71	306.20
4	華固建設	新北市	土城區	學成段	2,187.73	32.58	148.92
5	長虹	台北市	內湖區	舊宗段	2,468.42	28.88	117.00
6	Alpha Investment	台北市	中正區	城中段一小段	215.68	24.75	1,147.52
7	興富發	台北市	中山區	吉林段四小段	509.11	23.32	458.00
8	潤隆	基隆市	中山區	德安段	41,008.49	22.59	5.51
9	遠雄建設	台南市	永康區	頂安段	10,647.20	20.90	19.63
10	展悅、展佑、展誠	宜蘭縣	頭城鎮	大坑罟段	29,705.50	20.53	6.91

## 2013年地上權重大交易個案

位置	土地面積(坪)	分區	得標者	招標單位	得標價	地上權年期
					(億元)	(年)
台北市敦化北 及南京東路交口	4,050.17	敦化南北路特定專用區 (A區) (原屬第三之二種、 第三種住宅區)	中國人壽	國有財產署北區分 署、國防部政戰局	141.68	70
台北市三重路 及經貿二路交口	1,174.81	商業區 (供商務設施使用)	新光人壽	台北市財政局	20.23	60
成功高中旁	1,098.51	第三種商業區、 第三種住宅區	富邦人壽	中華民國(國防部政 戰局、財政部國產 署)	26.08	70
松山區敦化段	1,328.00	第三種住宅區、 第三種之二住宅區	寶路營造	國防部政治作戰局	22.80	50
市民大道六段	484.30	第三種商業區	力勝開發(潤泰 集團)	財政部國有財產署	17.11	70
板橋台酒	727.07	第二種特定專用區	新光人壽	臺灣菸酒	14.89	50
中山區北安段	603.68	第三種住宅區	冠德建設	國防部政治作戰局	14.14	50
景美財訓所	10,676.13	第三種商業區、 第三種住宅區	華固建設	財政部國有財產署	13.88	70
宜蘭縣礁溪鄉	2,300.00	健康休閒專用區	全球人壽	臺灣電力公司	13.00	50
溫泉路及健康路口	245.63	第三種住宅區、 第三種之二住宅區	新星興業(新纖 集團)	財政部國有財產署	12.35	70

合計296.16億元

## 2013Q4後擬開標地上權個案

---

位置	土地面積(坪)	分區	底價	地上權年期
			(億元)	(年)
台北市信義計劃區A25	5,451	業務設施用地	180	70
台北市南港區台肥C3	1.26萬	商業區（供商務設施使用）	150	70