

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 4 月 3 日

台北商用不動產市場新聞稿

【A11 順利標售 符合市場預期】

新光人壽此次標售的標的，位於信義計畫區松壽路上(威秀影城對面)，目前出租予新光三越百貨 A11 館。

瑞普國際物業總裁曾東茂表示，使多商仲業者在看此次標案時，由於是已開發完成的建物，因此均認為由壽險公司取得的機會較高，可直接獲取穩定的收益。而此次吸引多家壽險公司競標，並以 116 億元標出，比底標 100 億元，高出 16%，是符合市場預期。而這次以高價標出，對商用不動產市場有正面影響。這也證明優質標的的買氣仍然非常旺盛。

而新光三越百貨目前的 12 間分店中，有四棟大樓是向新光人壽保險承租(包含信義新天地的 A11 & A8 館、台北站前店與高雄三多店)，且依據新光人壽的財務報表顯示，在 96 年度中新光三越百貨所貢獻的租金收益約為 8.92 億元，約佔當年度租金收益的 36%，而信義新天地 A11 館的 4.2 億年租金則占其中的 17%，算是蠻高的比例，所以此次新光人壽標售 A11，雖然將犧牲許多租金收益的部分，但是卻可獲得很高的投資收益，可先獲利了結，立即挹注帳面虧損的部分，然後以其精準的開發眼光，再尋找其他有潛力的投資標的。

曾東茂分析富邦集團的安泰人壽出手的原因，應該是考量到 A11 除了有穩定的收益，甚至於可與 A10 整體開發利用，提高 A10 用地的開發效益。由於在短期內，因為新光三越的租約還在，因此可以有穩定的收益，但是長期而言，連同相鄰的 A10 基地，再開發的可能性提高。

另外，曾東茂還指出，這次標售會造成多家壽險公司搶標的原因有以下幾點：

首先，從資金面來看，壽險公司可利用資金需要找尋投資標的。由於目前國內外的公債利率偏低、股市慘淡，因此不動產已經成為壽險業的投資重心。而且各家壽險公司目前在不動產投資的比重普遍未達法定規定，還有很大增幅的空間，因此在銀彈充足的情況下，當遇到好的標地，當然成為各家競爭的目標。

第二，從需求面來看，目前市場上具有穩定收益的投資產品不多，對優質商用不動產需求殷切。由於目前國內外投資市場上各類型產品的投報率普遍偏低，例如

美國十年期的公債率利約 2.75%、中華郵政的一年期定存利率僅有 0.81%，因此有穩定收益的物件就會造成搶標，而此次 A11 的毛租金資本化率為 3.62%，算是不錯且穩定的收益。

第三，從供給面來看，信義計畫區內出售的標地不多，物以稀為貴。信義計畫區為台北市最為精華的區域，能夠在此擁有一塊基地，插旗的意味濃厚。雖然此次標售的 A11 上面已經有建物存在，但是此次是取得完整所有權，與 A10、A12、A13 的地上權(50 年使用權)比較是更難得一見的物件，彌足珍貴。而且當市場景氣反轉時，精華區的不動產價值升值潛力極大，在短期內可保值，而長期有增值潛力的情況下，可謂是非常理想的投資標的。

附表：新光三越百貨信義店大樓產權狀況

基地編號	A11	A8	A9	A4
土地面積	2,534 坪	2,647 坪	1,915 坪	1,923 坪
土地所有權人	新光人壽保險	新光人壽保險	台北市政府	新光三越百貨
土地取得時間	77 年 4 月	88 年 8 月	90 年 7 月	92 年 4 月
土地取得價格	約 26 億元	約 68.5 億元	約 23.68 億元	約 34.33 億元
建物面積	19,167 坪	20,797 坪	15,951 坪	16,583 坪
建物所有權人	新光人壽保險	新光人壽保險	新光三越百貨	新光三越百貨
建物完工日期	87 年	91 年	93 年	94 年
備註	--	--	90 年 7 月新光三越百貨取得 50 年地上權	--

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理