



瑞普國際物業股份有限公司
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司
發稿日期：民國 99 年 3 月 16 日

【新聞稿】停售國有土地可能間接拉抬天母土地標售案

瑞普國際物業董事長曾東茂表示，所謂「房價」的組成包含了土地價格與房屋建造成本兩個部分，而一般豪宅的房屋建造成本每坪 30 萬就很高了，因此動輒上百萬的豪宅價格，其實大部分都是土地的價格，所以「土地價格」飆高才是造成台北市「房價」居高不下的原因。

而政府考量目前社會觀感房價太高，為避免讓人覺得是政府帶頭炒作不動產，因此停止國有土地標售，如土銀、台銀等有大量土地資產的銀行也暫停標售，使得目前市場上土地的供給量有減少的狀況。

因此從經濟學的供需法則來看，當供給有限但需求殷切時，價格就會拉高。而此次政府中止國有土地的標售，將會造成土地供給減少，可開發土地的取得管道僅能從都市更新、私人市場上或是將現有建物拆除取得，相信對於抑制「土地價格」的成效可能有限，反而會造成私人市場上可出售土地更為有限而搶手，進而拉抬價格。

而此次位於台北市天母商圈的「聖道兒童之家」土地標售案，不僅是台北市內少見的大面積可開發土地，所在區域更是開發成熟的住宅區域，因鄰近台北美國學校與台北日僑學校，一直是許多外國人在台北的居住首選，近來的新建豪宅價格也是在每坪 100 萬左右。而此次標售的土地因面積夠大(1,715 坪)、基地完整，利於規劃開發，因此一般市場上均認為成功標出的機率極大。但是從附近市場行情評估，49.7 億元的底價已接近市價 (每坪土地單價 290 萬元，每建坪單價 129 萬元)，因此想要在眾所矚目下勝出此次標售案，相信得標者對於土地的規劃開發要有更多創意以創造附加價值，並考量如何增加開發的容積，例如「台北好好看」的容積獎勵約 8%、都市更新的容積獎勵約 30%與容積移入上限 30%的考量等，樂觀考量最高可開發容積達 1.7 倍，因此價格上看 70 億元，但實際取得獎勵容積仍有待政府審查。

曾東茂也表示，其實盛傳國內壽險公司與大型建商均積極評估此案一點都不誇張，此外還有外資基金也在評估投資的可行性，因為看好台商回流與陸資投資的潛力，相信台北的豪宅市場仍然有上漲的空間。綜合來說，這次標售案的結果極具指標性，可以了解不動產投資者對未來台北房市的期望。