



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 100 年 11 月 17 日

【十一月下旬上演商用不動產標售週】

瑞普國際物業董事長暨 CCIM 不動產投資協會創會理事長曾東茂表示，十一月下旬的幾個重大商用不動產標售，其中的「大同北投廠」具有變更的題材，而「三鼎 REIT」則具有穩定收益，預計可吸引不同的投資者進場。

瑞普國際物業董事長曾東茂認為，雖然近來國際與國內經濟情勢不太明朗，但是從國內建商持續買進土地以及壽險公司持續投資商用不動產來看，只要是位處精華區的優質物件，還是有投資的價值。

首先「大同北投廠」標售案，對於不同的投資者有不同的評估方式。第一，對於收益型的投資者來說，因附近有產業聚集，現況也有和碩、華碩等知名企業承租，有工業使用的需求，也具有一定的租金收益（據稱目前的年租金以底價 65 億元計算，收益率約 2%）。因此在維持原工業使用的狀態下，以都市更新方式重新開發為全新廠辦（可增加容積率），將可以提高租金收益，對於壽險公司而言，應該是不錯的投資標的。

第二，對於開發型投資者而言，如果朝向都市計畫變更的方式，將工業區變更為住商使用，則更可以創造更高的利潤（例如位於南港路的南港輪胎，在都市計畫變更後，翻身喊出一坪 200 萬元的豪宅，世界明珠住宅案預計於 2011 年底正式推案），不過也因為變更與重新開發所需時間較長，而且變更後的核准面積還有待相關單位審議，不確定因素較多。另外，因臨接基地附近的工業使用將會有負面的影響，不利產品的規劃，所以如果能夠結合同一街廓的土地共同開發（同一街廓的另一最大地主為正大纖維工業，土地面積約 5,800 坪），以承德路七段、公館路與北投路一段為一完整街廓，並有綠帶隔離中央南路二段附近的工業使用，不僅街廓完整，也可避免住宅與工業使用的衝突，更可以塑造成住宅的氛圍。

評估「三鼎 REIT」標售案，曾東茂表示該標案的標地是符合市場需求的產品，



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>

位處精華區，有穩定的收益，因此相信應該可以吸引許多收益型的投資者。而三鼎 REIT 此次分為兩個標案，將單一標售底價降低至 30 億左右，降低進場的門檻，而且考量到三個物件是屬於不同的類型，以賣相最好的台北市忠孝商圈商場連帶有收益率達 5% 的物流大樓，可以吸引投資型的買家，前瞻 21 大樓則可以吸引自用型的買家，增加投資者的興趣，各取所需。

而「歌林產業標售案」中的「歌林商業大樓」屬於辦公大樓，底價接近市價（例如附近的世紀羅浮大樓前陣子的出售價為 55-60 萬元/坪；中壽也是以約每坪 53-55 萬元購買凱基證券大樓），所以應該有壽險公司會評估。另外位於觀音工業區的廠房屬於特殊產品，一般自用型的買家需要時間進行設備審核，才能出價，所以可能會受限於 DD(實地勘查)的時間而無法評估。

除了「大同北投廠」、「三鼎 REIT」與「歌林產業標售」之外，應該持續還有其他企業將大型的不動產準備出售，以活化資產。

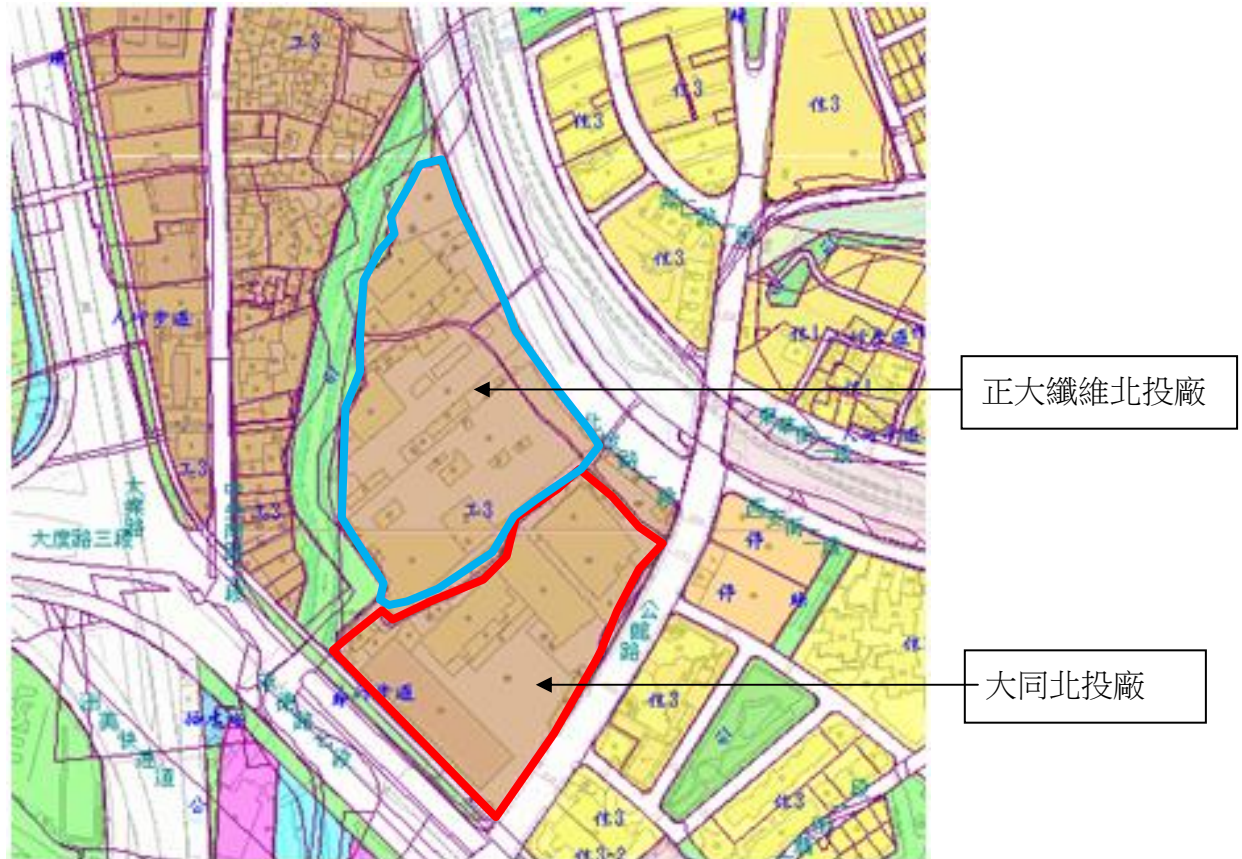
例如希望在今年底出售的「南僑化工台北廠」，也是工三的使用分區，以附近都是住三之一與住三的使用，相信此案也是具有重新開發的潛力。以附近新建案約每坪 50-55 萬元的價值評估，相信 25.23 億元的底價，應該是已經考慮了變更後的價值，但是需要考量整合與開發時間，所以就要看建商的口袋深不深了。

表 1: 「大同北投廠」、「三鼎 REIT」與「歌林產業」標售案內容

標售案	大同北投廠	三鼎 REIT			歌林產業		
投標日	11月22日	11月24日			11月30日		
開標日	11月23日· 10:30am	11月24日· 2:00pm			12月1日· 2:00pm		
標售	一次	A 標		B 標	甲標	乙標	丙標
標的	大同北投廠 (全部)	香檳大樓 (部分)	誠品物流 大樓 (部分)	前瞻 21 大樓 (整棟)	歌林商業 大樓 (部分)	歌林觀音 一廠 (全部)	歌林觀音 二廠 (全部)
類型	廠辦與廠房	商場	物流倉儲	辦公室	辦公室	工廠	工廠
土地面積 (坪)	4,416.2	115.57	1,333.76	340.01	320.65	待查	待查
建物面積 (坪)	14,261	1,463	7,515	4,075	1,825.51	待查	待查
底價	約 65 億元	31.46 億元	6.965 億元	24.06 億元	8.211 億元	11.738 億元	5.849 億元
		合計 38.425 億元					

資料來源: 瑞普國際物業整理

圖 1: 「大同北投廠」位置圖



資料來源: 台北市地理資訊 e 點通

圖 2: 「南僑化學工業台北廠」位置圖



資料來源: 台北市地理資訊 e 點通