

商用不動產估價及實例分享

臺北市建築師公會

臺北市基隆路2段51號13樓第一會議室

2024/9/13 19:00-21:00



施甫學先生現擔任世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所所長，不動產估價及諮詢顧問專業之經驗已經超過17年。

主要負責不動產估價相關作業及團隊管理，除一般不動產價值評估外，專精於複雜程度較高之估價及顧問案件，例如不動產投資開發評估顧問報告、都市更新、不動產證券化、土地開發變更、法院訴訟、海外不動產估價、市場調研、財務與法令可行性以及招商規劃等。能以公正、客觀且具市場性的觀點提供客戶最高品質的估價及諮詢顧問服務。

目前擔任台北市不動產估價師公會理事、中華民國土地估價學會國際事務委員會主委及CCIM台灣不動產投資協會副理事長，並於台北科技大學不動產估價師學分班任教。2024年榮獲第十一屆台北市優良不動產估價師殊榮。

Winston Shih 施甫學 董事

Head of Valuation & Advisory Services 台灣估價及諮詢服務部 主管

台灣 不動產估價師

台灣 不動產經紀人

美國 不動產諮詢師(CRE)

英國 皇家特許資深測量師 (FRICS)

美國 國際認證不動產投資師(CCIM)

美國 評價師協會NACVA認證評價師(CVA)

資訊機房管理師(CDCP)

教育背景

- 台灣 國立政治大學
地政學系不動產管理與法制組碩士
地政學系土地管理組學士
- 國際土地政策研究訓練中心與美國 Lincoln Institute 主辦第30期土地估價課程結業

重大經歷

- 新光一號、富邦一號、富邦二號、樂富一號、圓滿一號等資產評估
- 台北市、新北市及台中市政府容積代金
- 都市更新權利變換(寶清段、玉成段、雙連段、康寧段、溫泉段)
- 合建案項目(軟橋段、西松段、直興段、海山頭段、內壢段)
- 銀行資產評估(Citi Bank、HSBC、DBS、CTBC、Bank of Taiwan)
- 海外不動產估價及覆核(新光人壽-40 Gracechurch Street、富邦人壽-Madame Tussauds, 1 Carter Lane & Bow Bells House)
- 顧問項目(中油新竹地上權、中華郵政招商、住都中心顧問案)

主要代表客戶

國泰人壽

富邦人壽

台灣人壽

南山人壽

新光人壽

中國人壽

大陸建設

國泰建設

中華郵政

中華電信

台灣土地銀行

第一商業銀行

中國信託商業銀行

台北富邦商業銀行

國泰世華商業銀行

國家住宅及都市更

新中心

服務範疇



專業估價

交易價格參考
資產價值重估
抵押價值參考
權利金價值評估
使用權價值評估(IFRS16)
租金價格參考
合建比參考
都市更新權利變換
移民資產估價
容積代金評估



開發顧問

土地開發可行性評估
產品分析及市場定位
財務分析與風險評估
營運管理模式策略
BOT/地上權投標
都市更新開發評估
TOD大眾運輸導向開發評估



招商投資

區位調研
投資選址分析
不動產投資顧問服務
處分與出場機制評估
商用不動產招商策略顧問



市場調研

市場租售行情調研
辦公市場調研
旅館市場調研
零售市場調研
酒店式公寓市場調研
物流市場調研
工業市場調研
住宅市場調研
資訊中心市場調研

服務類型-一般評估案件

商場



住宅



辦公室



廠房



土地



服務類型-特殊評估案件

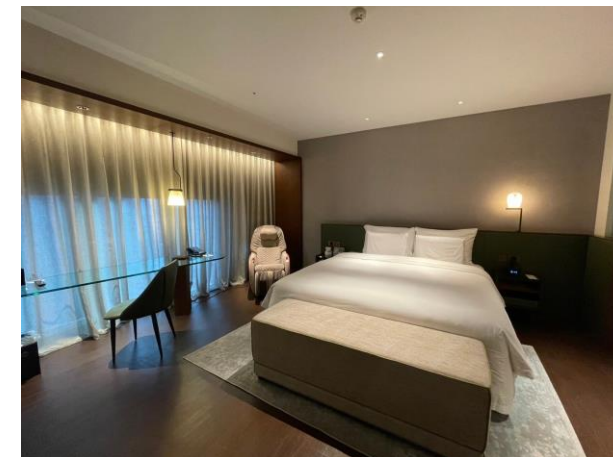
BOT&租賃使用權



地上權



飯店



證券化

權 讀：
保存年限：

社團法人台中市不動產估價師公會 函

會址：台中市西區美村路一段771巷1號4樓
電話：(04)2372-9012
傳真：(04)2372-8890
Email：service@creaa.org.tw
網址：http://www.creaa.org.tw

受文者：世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所施南學估價師
發文日期：中華民國112年02月10日
發文字號：(112)中估公字第112053號

主旨：關於 臺中市政府都市發展局囑託本會辦理「豐謙建設股份有限公司申請以本市北屯區仁平段 448、449、450、451、452 地號等 5 筆土地為接受基地容積移轉折繳代金案」之不動產價值鑑定事項之行政與協審乙案案，申請人已於 112 年 02 月 06 日繳交費用(申請人於 02 月 10 日通知本會已匯款)，請貴事務所盡速辦理容積代金查估事宜，請查照惠復。

都更&代金

海外資產估價



倫敦 Madame Tussauds

標的類型 商用不動產

估價目的 資產重估

標的規模 117,300sq ft
(3,296.50坪)



韓國 INCHEON

標的類型 辦公大樓

估價目的 資產重估

標的規模 3,104.66 sq m
(939.16坪)



馬來西亞 沙巴-渡假村開發案

標的類型 土地

估價目的 資產價格參考

標的規模 59,176坪

CBRE公司簡介

全球最大商用不動產顧問公司，
台灣在地深耕33年

截至今年 6月過往12 個月營收為美金331.44億，年增 7.42%

2023年全年營收為美金319.49億，較2022年增 3.64%



500+
OFFICES



115,000+
EMPLOYEES



100+
COUNTRIES

S&P 500 標準普爾500強

紐約證交所上市 NYSE : CBRE

FORTUNE 500 財富500強

2023年排名#135

FORTUNE 財星雜誌

再度榮獲 2023年全球最受推崇房地產公司

LIPSEY 專業評鑑機構

世邦魏理仕連續22年獲評為全球第一商用不動產品牌

15位

不動產經紀人

5位

不動產估價師

2位

不動產地政士

8位

都更+危老推動師

3位

國際認證不動產投資師(CCIM)

6位

國際認證物流管理師(SOLE-DL)

4位

英國皇家特許測量師(MRICS)

7位

ESG永續發展碳分析師/規劃師
/管理師

3位

國際永續建築LEED+WELL認
證

Professional License 不動產專業證照



—— 新光一號不動產投資信託基金 總計**180億**全數脫標

JUST SOLD

新光一號REITs
不動產投資信託基金
台南新光三越百貨大樓
以約**43.75億元**成功標脫



JUST SOLD

新光一號REITs 不動產投資信託基金
新光天母傑仕堡大樓
以新台幣約**116.8億元**
成功標脫



JUST SOLD

新光一號REITs 不動產投資信託基金
新光信義華廈
以逾新台幣**20億元**成功標脫
溢價率近15%



執行期間：112年1月~112年6月

CBRE團隊成功締造2023年商用不動產最高交易金額！

“

CBRE為五大商仲裡唯一在南台灣設立據點之不動產顧問公司

首家引進壽險業者大規模投資南台灣，過去三年南台灣成交總金額超過新台幣 **140** 億元

S O L D

世邦魏理仕
以新台幣21億元
成功售出台南國際南科
高科技廠辦大樓

JUST SOLD

新光一號REITs
不動產投資信託基金
台南新光三越百貨大樓
以約43.75億元 成功標脫

JUST SOLD

台南市新市區
國際南科廠辦科技園區
工業廠辦
以新台幣10.48億售出

JUST SOLD

CBRE台灣團隊
以總價近12億 新台幣
成功協助業主處分
台南市新市區工業物流廠房

JUST SOLD

高雄岡山交流道旁
5,200坪甲種工業區
土地及廠房售出

JUST SOLD

高雄大發工業區
近4000坪工業土地廠房
新台幣5.38億 成功售出

JUST SOLD

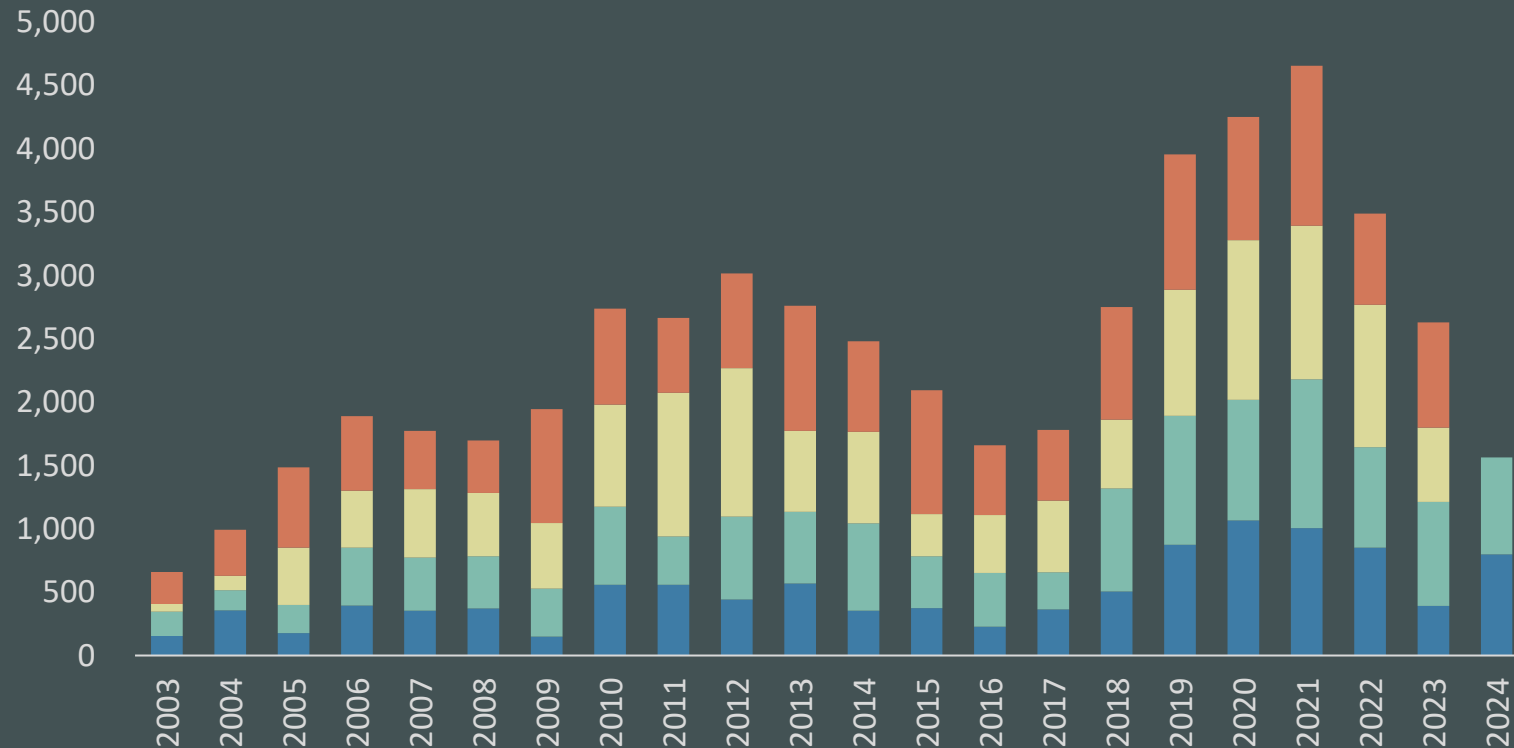
台南市西港區
逾四千坪大面積工業土地廠房
成功售出

S O L D

世邦魏理仕
以新台幣12.2億元
成功售出高雄仁武
近萬坪工業土地

(新台幣億元)

■ Q1 ■ Q2 ■ Q3 ■ Q4



“

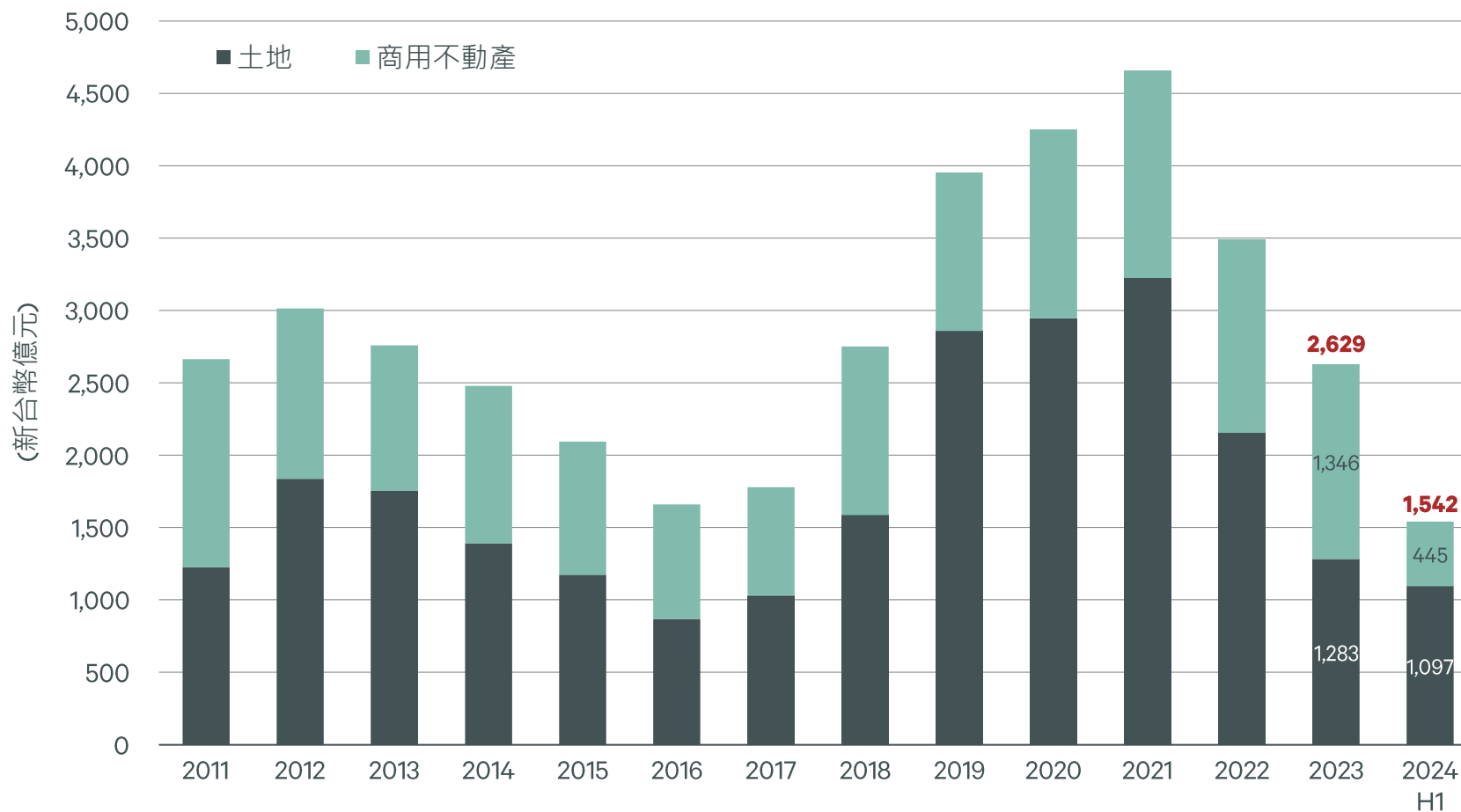
受惠於土地市場顯著回溫，2024上半年全台大型不動產買賣金額年增27%

”

土地市場買氣暢旺，商用不動產交易動能持穩

- 2024年上半年土地市場交易總額達新台幣1,097億元，較去年同期大幅增長113%，主要係伴隨著房市轉熱，不少建商重啟擴充土地庫存
- 前兩季商用不動產交易金額共新台幣445億元，年減36%，主要受到去年新光一號資產標售案的高基期影響

全台大型不動產交易金額

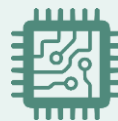
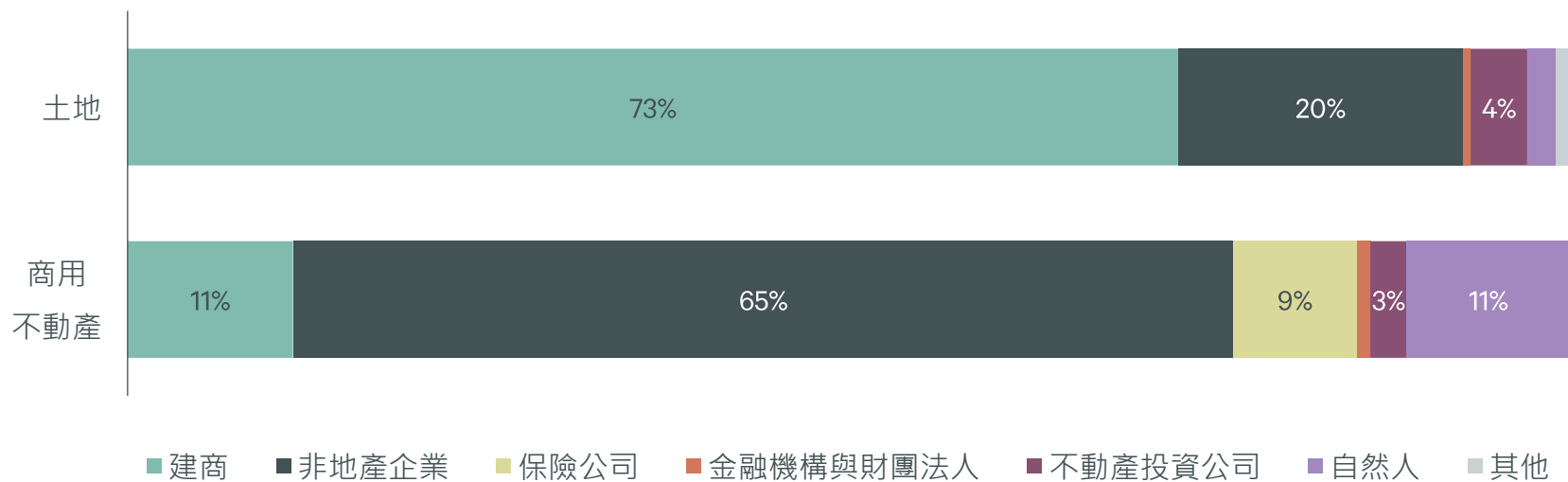


資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

建商積極擴充土地儲備，商用不動產自用需求占大宗

- 2024年1至6月全台六都建物買賣移轉棟數寫下11年來新高紀錄，在房市轉暖及交屋挹注現金流的雙重激勵下，上半年建商共斥資新台幣799億元取得土地，較上年同期大幅攀升134%
- 非地產類企業取得之商用不動產交易中，僅6%為投資目的，與去年高達18%的比例相比，可視為回歸常態

2024上半年投資金額依買方類型分



半導體及電子業



電腦及週邊設備業



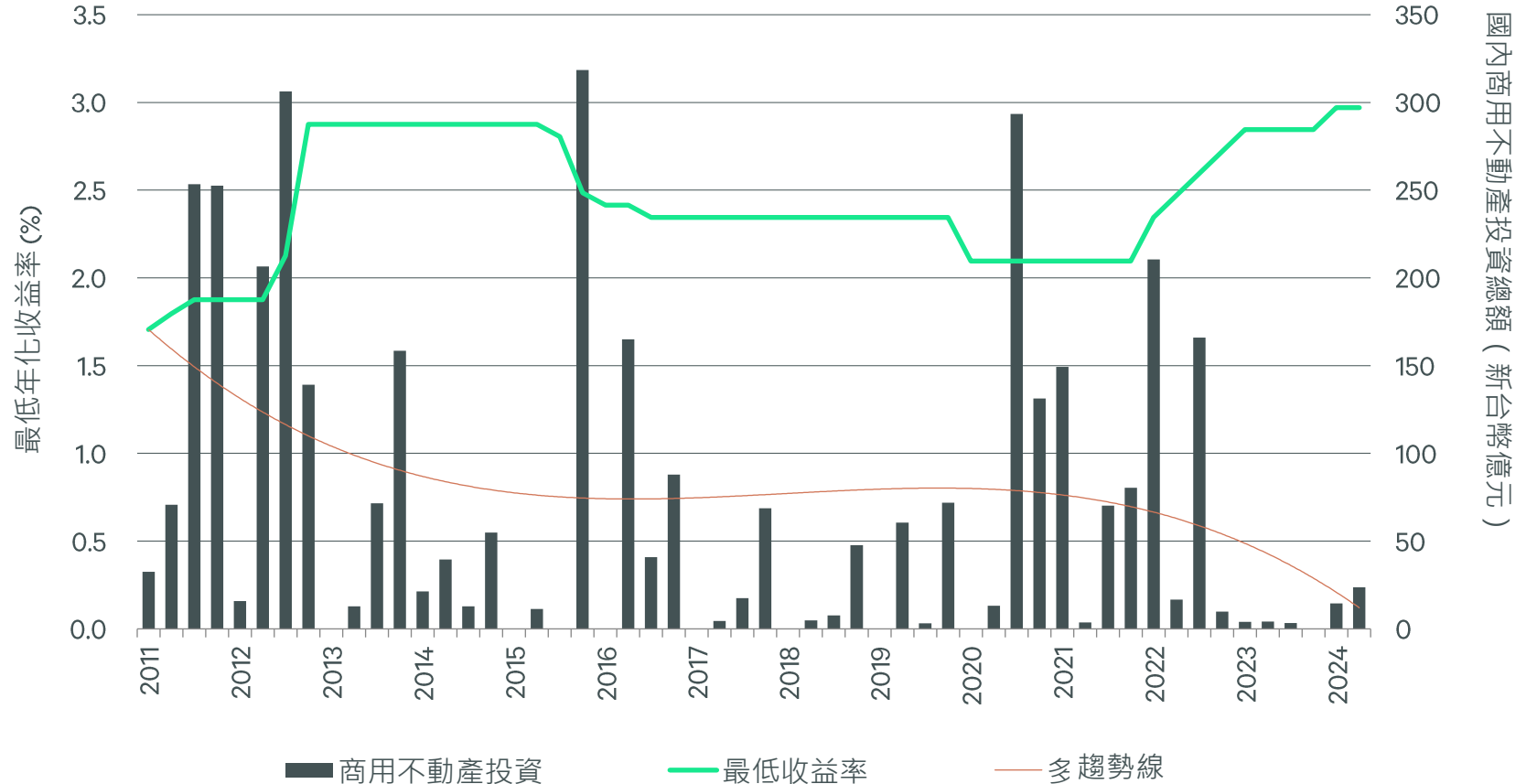
批發及零售業

資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

保險業商用不動產投資

保險業投資力道不足，有利於其他潛在買方切入市場

- 3月台灣央行意外調升政策利率半碼，致使保險業投資不動產最低收益率升至2.97%，為2009年金管會規範門檻以來最高水準，預料今年內壽險業者投資量能難以放大
- 2023年至今年上半年，保險業合計僅投入新台幣約49億元購買商用不動產，足見投資力道薄弱
- 保險業今年已出售總值達新台幣83億元之資產，顯示部分業者較過往更積極活化資產



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

工業型地產位居市場交易主流

- 隨著台灣出口前景轉樂觀，上半年不少企業布局未來擴產計畫，使全台成熟工業區內可供立即使用之廠房交易明顯增加

2024上半年十大商用不動產交易

交易月份	縣市	交易標的	建物面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方	
1月	台北市	內科文德段瑞光大樓、利豐大樓		11,516	47.9	台達電子
6月	新北市	五股區成泰路三段廠房		3,590	31.2	怡華實業
5月	新北市	新北產業園區廠房		9,730	23.3	鈺象電子
3月	台北市	大同區承德路三段商辦大樓		3,012	18.0	自然人
5月	新竹市	新竹科學園區廠房		13,837	16.8	矽格聯測
1月	台南市	東區南風村商場(含國賓影城)		4,859	16.4	自然人
1月	台南市	永康科技園區廠房		8,571	14.5	台新人壽
6月	高雄市	三民區義大創業推廣中心部份樓層		5,718	13.4	義大醫療財團法人^
4月	台南市	柳營科技工業區廠房		3,331	13.0	精剛精密^
4月	台南市	樹谷園區廠房		3,076	11.9	南山人壽

資料來源：世邦魏理仕研究部 · 2024年7月

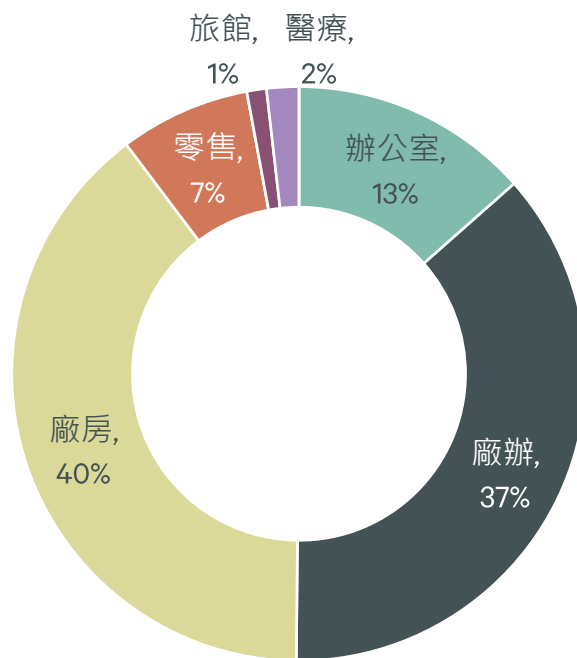
* 標註^號者為關係人交易

廠房躍升為熱門交易標的，北部預售辦公型資產備受自用型買方青睞

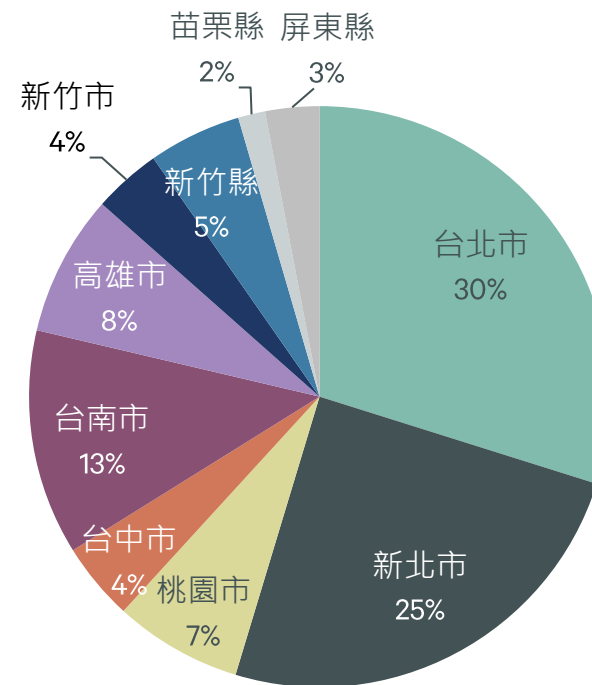
- 得益於製造業者對景氣看法偏向樂觀，加以去年基期較低，今年前六月廠房交易金額較上年同期大增48%，寫下近四年同期新高
- 企業辦公室升級及人力擴張需求帶動新穎或預售中廠辦大樓買氣，前六月廠辦交易金額年增9%

2024上半年商用不動產交易分析

不動產類別



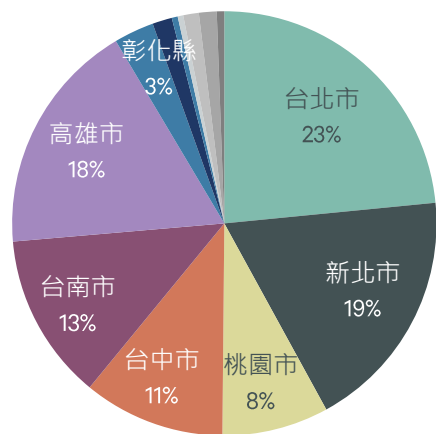
分布地點



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

六都住商用地獲建商青睞，自用企業偏好北部工業地

2024上半年土地交易分布



2024上半年十大土地交易

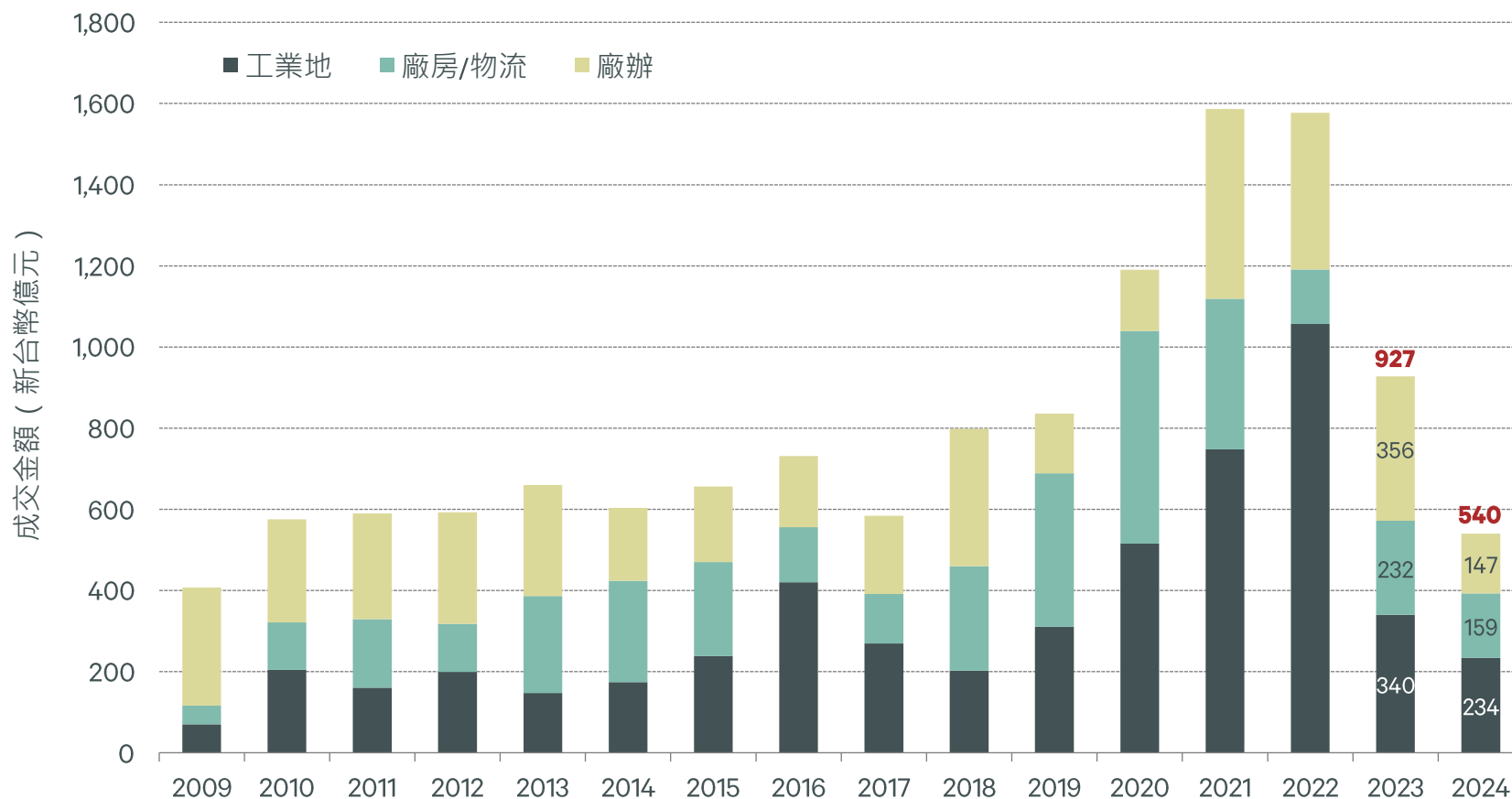
交易月份	縣市	交易標的	土地面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	賣方	買方
3月	台北市	大安區芙蓉大樓 (B2-6F, 13F-15F)	860	131.3	尚志資產開發	海悅國際、璞永建設、璞慶開發、濟盟建設、台灣樂菲、菁霖等
4月	高雄市	左營區建台水泥廠工業地	21,921	43.0	建台水泥	三禾資產管理
3月	桃園市	桃園區會稽段商業地 (含建照，晶悅飯店都更案)	2,175	34.8	晶悅國際飯店	新苑興業、易德建設、晟宏投資、百鋹建設
2月	新北市	泰山區中山段商業地	4,377	33.0	德碩建設	愛山林建設
1月	彰化縣	彰濱工業區線西區土地	58,606	30.2	經濟部產業園區管理局	長春人造樹脂廠
5月	新北市	新莊區副都心段一小段住宅地	1,346	28.9	自然人	張姓自然人(茂德機構)
6月	新北市	新店區原開明高職住宅地	2,203	27.5	自然人	海悅國際開發
2月	台北市	內湖區舊宗段家樂福內湖店46%之土地	2,355	24.9	丹誠興業、昇誠興業、政達興業、安誠興業、詠誠不動產、自然人	家福股份有限公司
3月	台南市	安南區國安段住宅地	2,184	21.4	臺幫首府建設	潤隆建設
1月	新北市	林口區力行段商業地	1,284	20.5	自然人	亞昕國際開發

資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

工業地產需求穩健，上半年交易金額寫下近三年同期新高

- 自2024年8月起，部分台商回流資金將逐步解禁，可望為工業地產市場注力新動力
- 今年上半年間工業土地交易總額達新台幣234億元，較上年同期增加63%，係因自用型買方轉趨積極

全台工業地產交易量



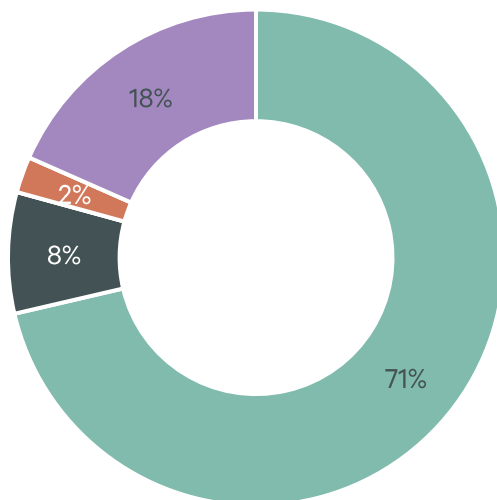
資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

在投資人轉趨觀望下，自用企業資金佔工業市場達七成五

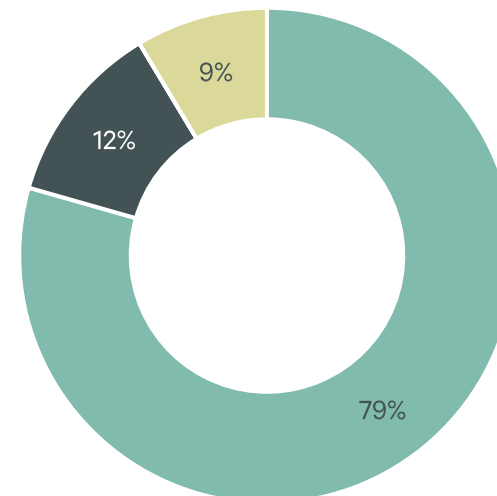
- 自用型買家上半年間共投入新台幣410億元購置各類工業地產，年增17%，主要得益於廠房及廠辦投資動能回升
- 上半年建商合計僅斥資新台幣18億元購買工業土地，為2019年來同期最低水準；整體建商呈現縮手態勢，部分可歸因於私地主開價超脫市場行情，且住宅開發仍為多數建商發展重心

2024上半年工業地產交易依買方類型分

工業土地



廠房、物流及廠辦



- 自用型買方
- 建商
- 金融機構及財團法人
- 保險公司
- 不動產投資公司



自用型買方

34%

半導體及電子業

7%

化學工業

6%

電腦及週邊設備業

4%

食品業

4%

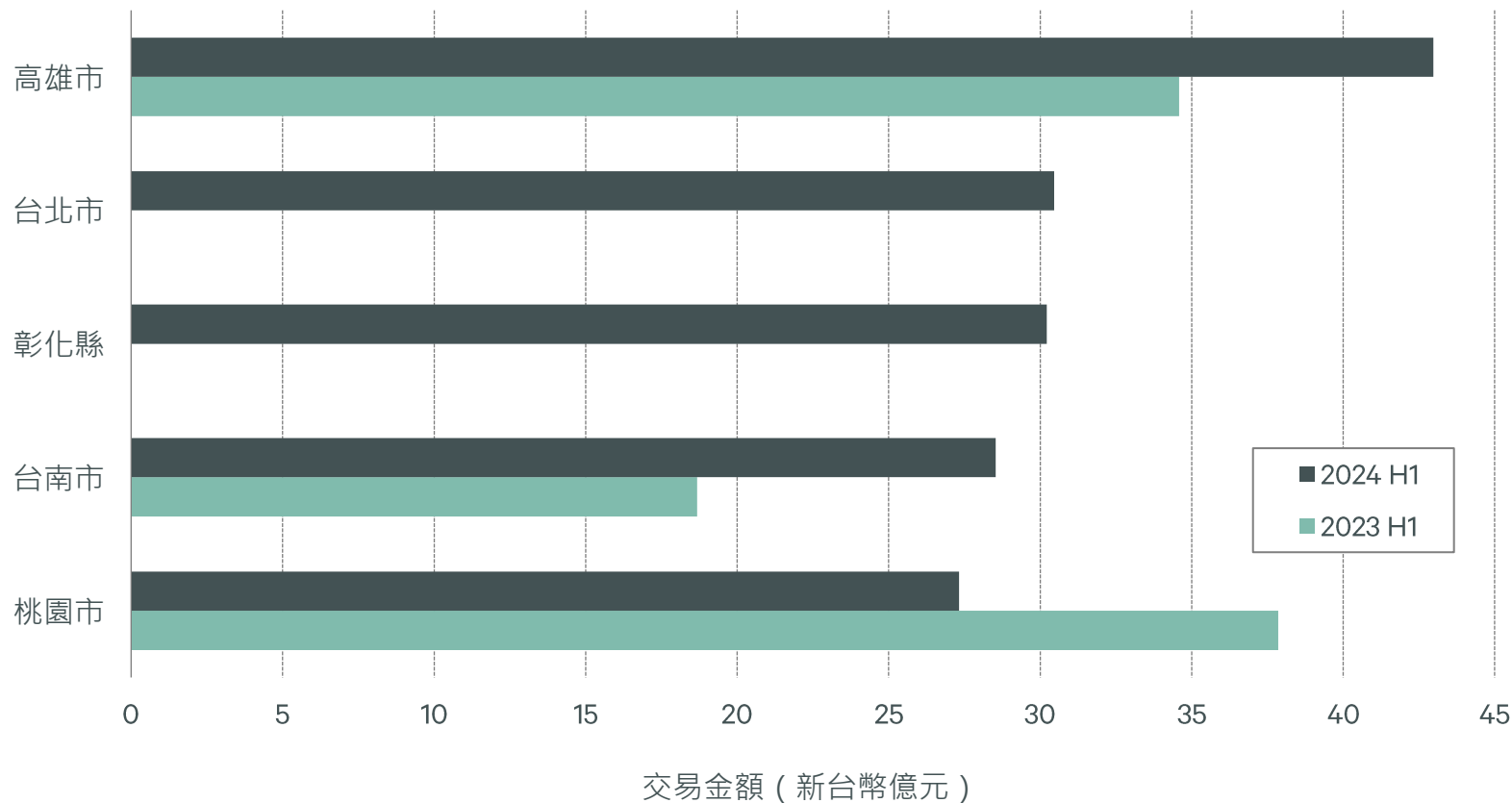
金屬製造業

資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

熱門工業區內土地難尋，業者購地範圍擴散

- 高雄具有腹地廣大之優勢，且正值產業轉型契機，自2018年美中貿易戰以來，工業土地購買需求維持穩健，連續多年名列前五大市場
- 買賣雙方價格認知差距仍大，自用型買方評估態度偏謹慎，成交價格创新高案例多屬「個案表現」

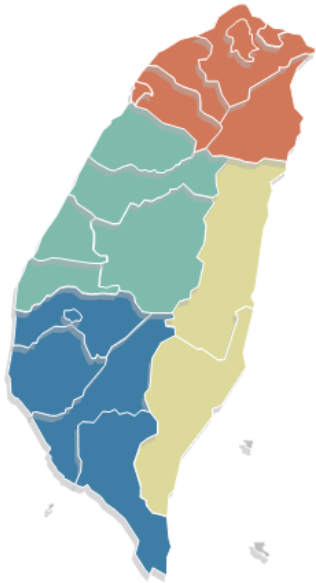
2024上半年五大工業土地交易市場



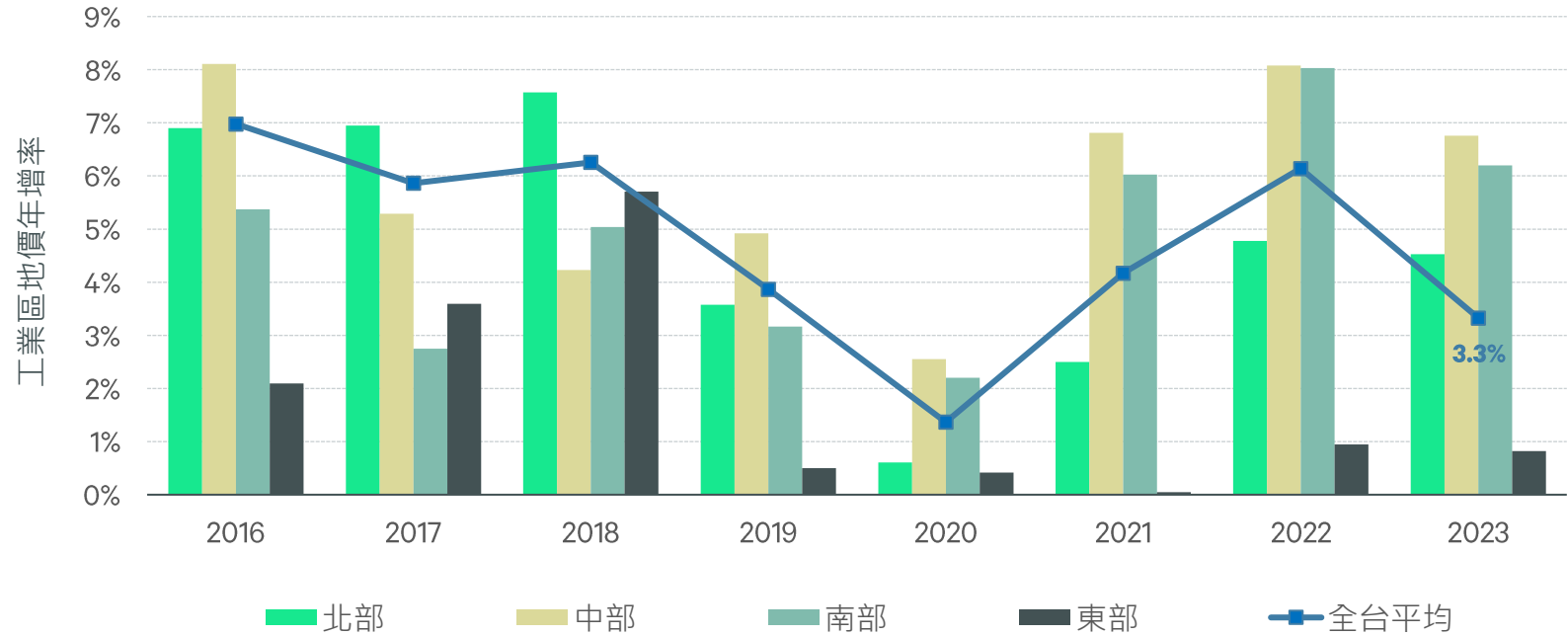
資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

待售優質物件稀缺，促使中南部地價持續走揚

- 中南部交易熱區價格漲幅大，如彰濱工業區及永康科技工業區，因而推升兩區平均地價年增逾6%



台灣工業區地價指數走勢



H2 2023	北部	中部	南部	東部
平均地價	\$315,844	\$102,868	\$89,117	\$65,246
年增率	+4.5%	+6.8%	+6.2%	+0.8%

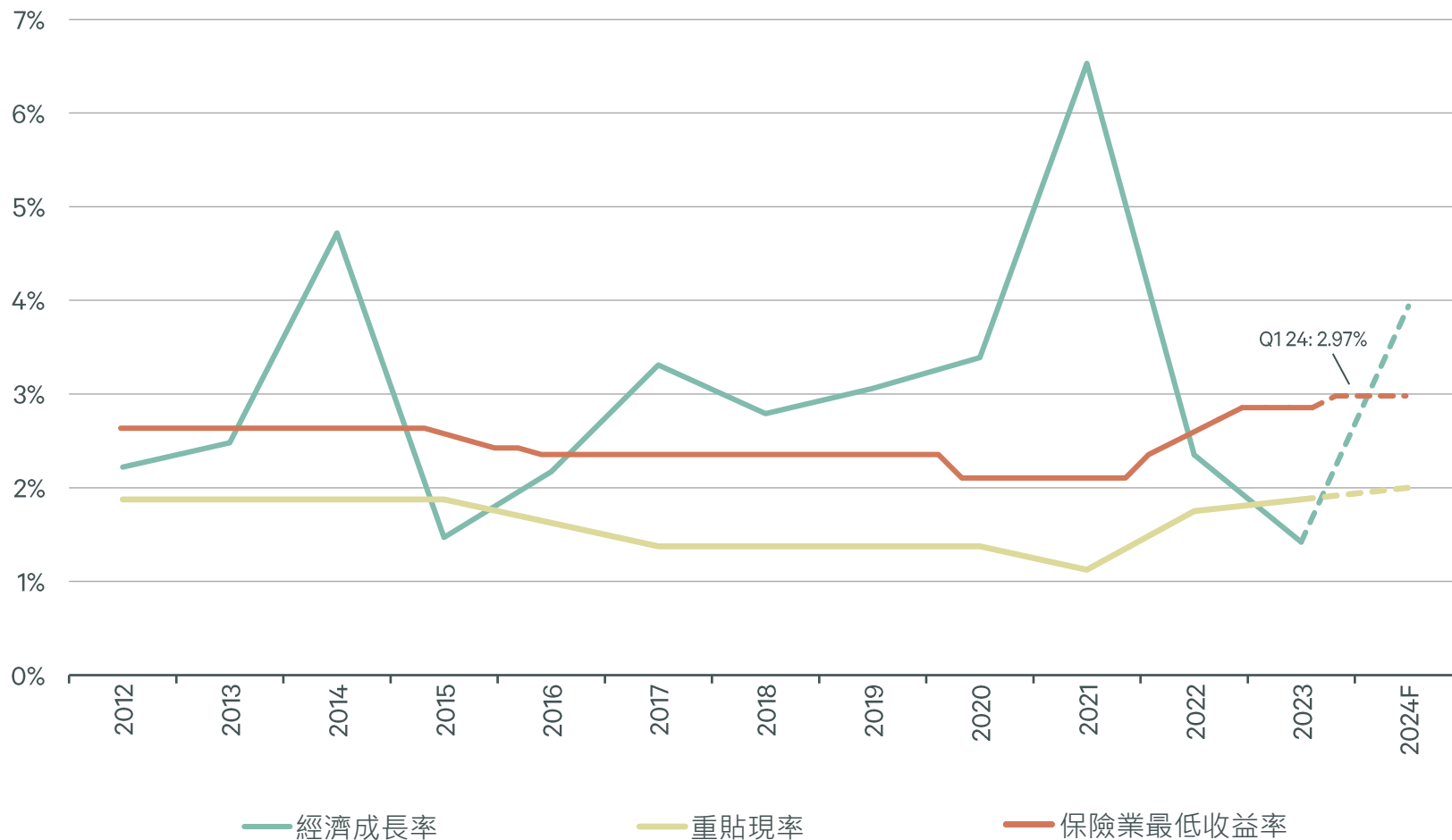
資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

註：此處所稱之全台工業區平均地價，及北、中、南、東各區平均工業地價，係根據全台30個主要工業區之實價登錄資料統計而成。

台灣升息循環料將落幕，預期下半年大型不動產投資氣氛穩定

+20%
大型不動產成交量

台灣經濟成長率、央行政策利率、保險業投資不動產最低年化收益率

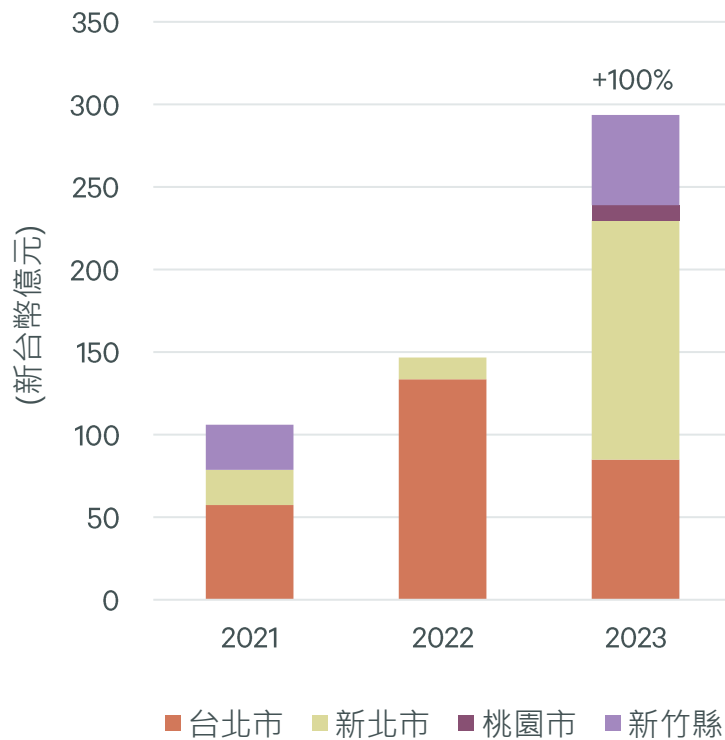


資料來源：主計總處、中央銀行、世邦魏理仕研究部，2024年7月

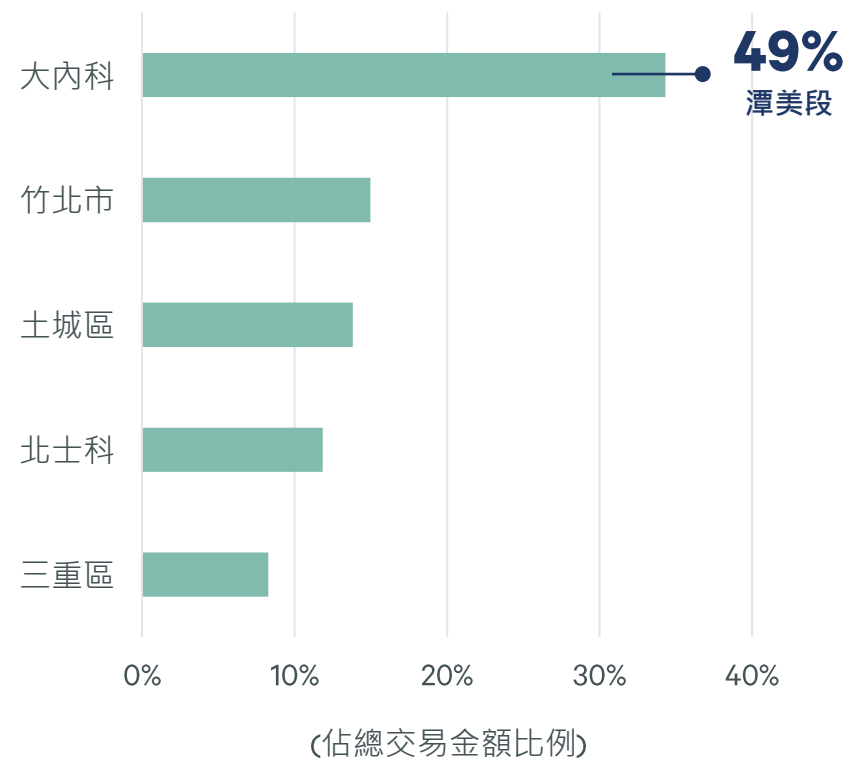
預售辦公大樓愈受企業歡迎，成交動能漸增強

近三年全台預售商辦及廠辦大樓交易分析

交易金額依縣市分



全台前五大交易地區



資料來源：世邦魏理仕研究部 · 2023年12月

預售辦公室產品 優勢分析

2023年主要成交案例

【潭美段商辦】輔信，23.5億



【西湖段廠辦】崇越，54億



【土城廠辦】鴻運科，75.5億



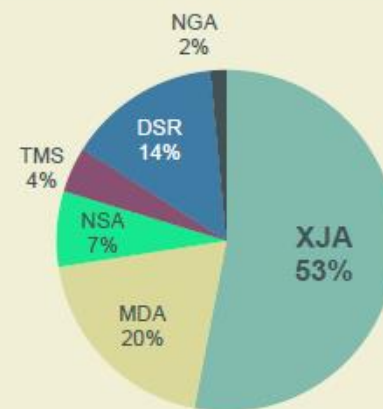
- **財務優勢**：自備款較成屋低、支出分攤於各期，有利企業在資金運用上更為靈活
- **規劃優勢**：若於工程前期即購置，建物規劃可朝客製化發展，以符合企業使用需求
- **素地難尋**：大型企業偏好之總部區位，往往為發展成熟地區，當地可購買大面積素地稀少
- **成本高漲**：考量工料齊漲，相較於購地自建，企業與具經驗之開發商合作更具優勢

台北市中心主要辦公商圈

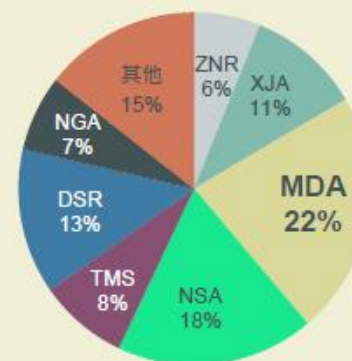


#	商圈	A辦平均租金 (新台幣/坪/月)	B辦平均租金 (新台幣/坪/月)	A辦 空置率	B辦 空置率
1	台北車站區 (TMS)	\$2,450	\$1,753	46.4%	0.9%
2	中山北路區 (ZNR)	--	\$1,909	--	0.1%
3	南京松江區 (NSA)	\$2,511	\$1,940	0%	7.9%
4	民生敦北區 (MDA)	\$2,497	\$1,895	3.9%	6.3%
5	南京光復區 (NGA)	\$2,019	\$1,820	7.3%	4.7%
6	敦化南路區 (DSR)	\$2,589	\$1,945	1%	4.9%
7	信義基隆區 (XJA)	Gr. A: \$3,559 Gr. A+: \$3,955	\$1,848	10.6%	4.2%
8	內湖科技園區	\$2,100	\$1,250		4.5%
9	南港區北側	\$2,550	\$1,350		6.2%

A級辦公室：615,126坪



B級辦公室：584,997坪



各商圈呈現不同的聚落風貌

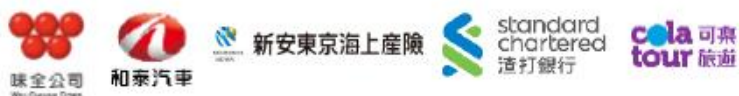
1 本土企業、金融業、日商公司



2 傳統產業、金融業、日商公司



3 本土中小企業、金融業、旅行社



4 外商公司、科技業、金融業、製藥業



5 中小型外商及本土企業



6 跨國企業、金融業、科技業、專業服務業



7 跨國企業、金融業、專業服務業



8 科技業總部、科技業後勤單位



9 科技業總部、金融業後勤單位

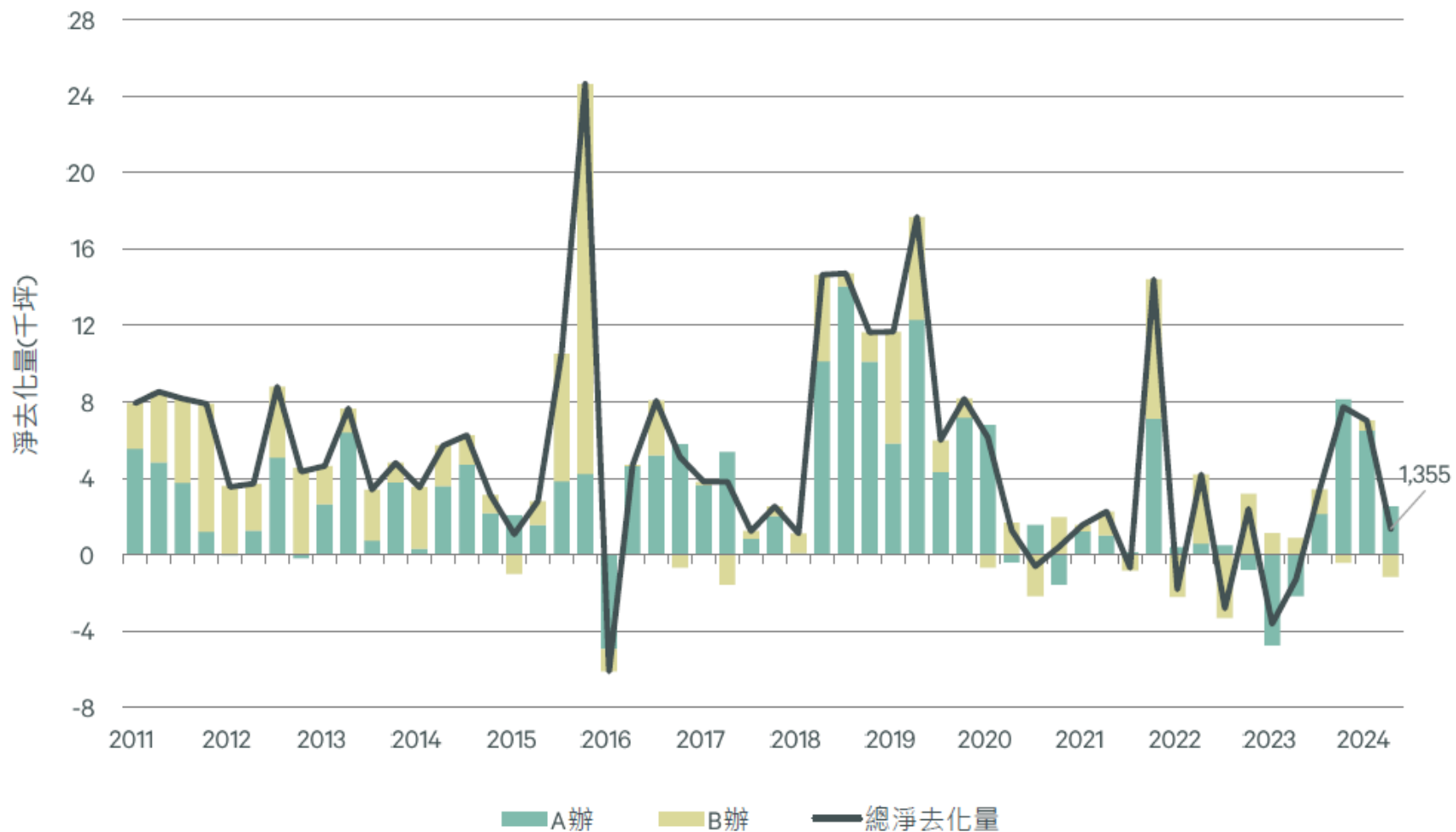


租賃需求

A辦及B辦市場 去化速度均放緩

- 2024年第二季市中心優質辦公室淨去化量共計1,355坪，為過去一年以來最低水準；近來去化速度放緩或與租金開價高漲有關
- 整體搬遷需求主要來自於網路及資訊軟體業、金融服務業等企業

淨去化量依大樓等級分

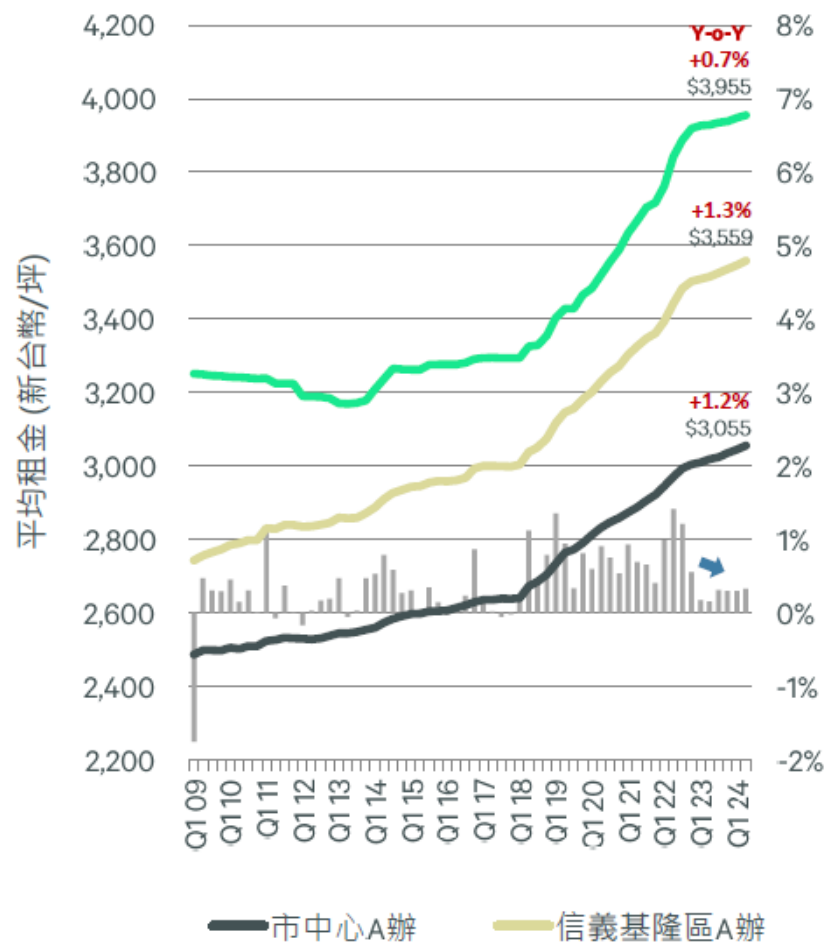


資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季

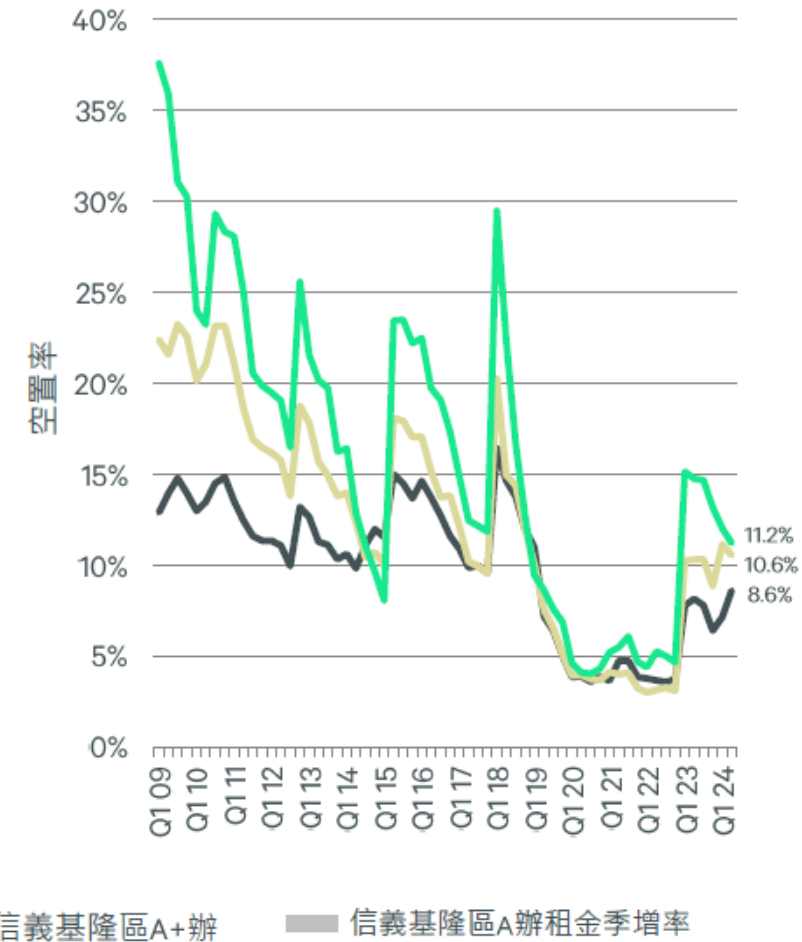
A+辦去化表現受 升級需求帶動， 惟租金漲幅趨緩

- 有鑑於未來數年持續有新供給加入市場，少部分房東為吸引潛在租戶而釋出善意。整體而言，目前A辦房東期待值高，議價空間仍低，惟租賃優惠條件略有增加
- 今年第二季皇翔臺北廣場正式完工，為市場增添約1.2萬坪的可租賃面積，推升A辦平均空置率至2019年第二季以來新高

A級辦公室租金依類別分



A級辦公室空置率依類別分

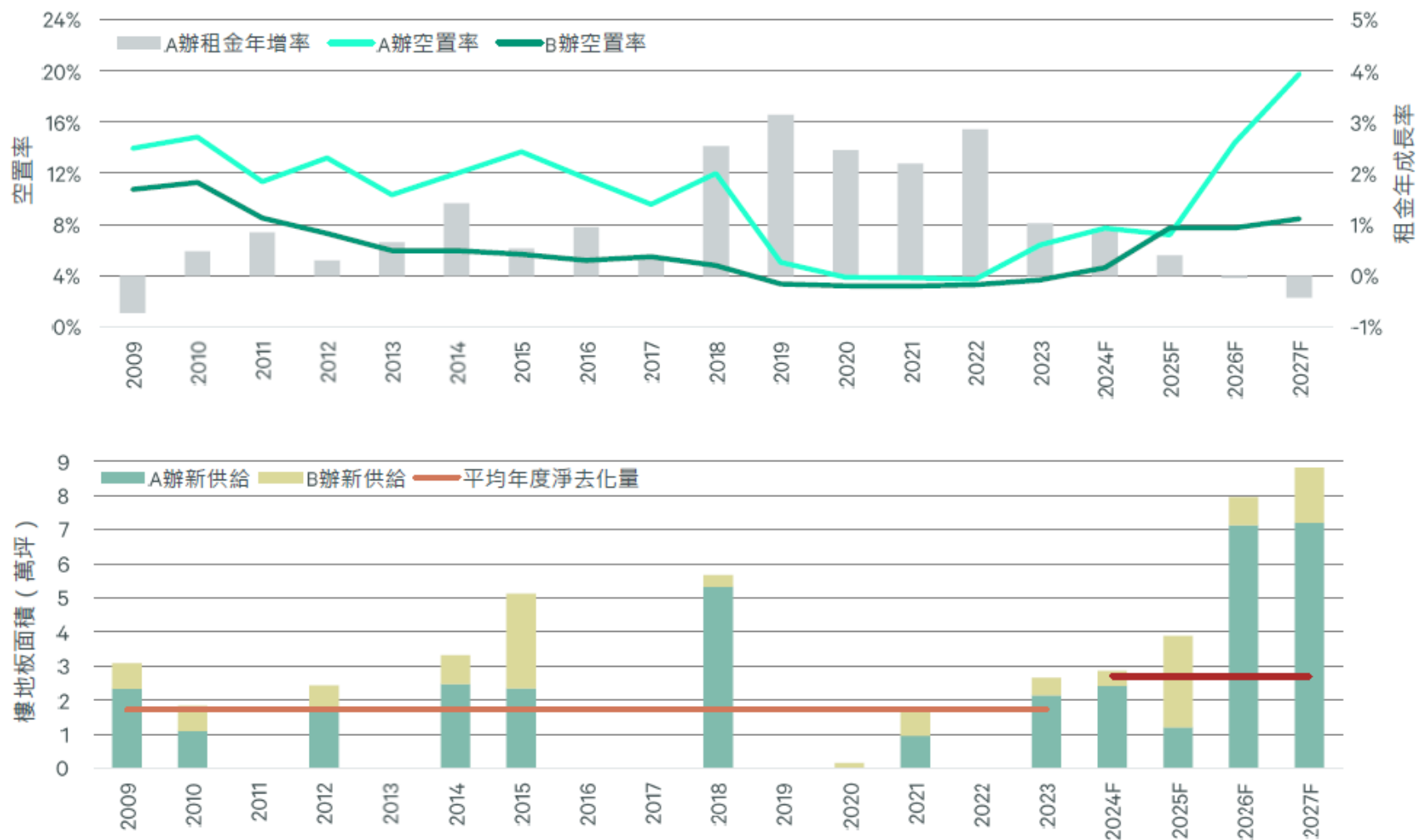


資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年第二季

房東市場可能於明年底進入尾聲

- 市中心A辦空置壓力將於2025下半年逐漸浮現，A辦房東將面臨招租難度升高
- B辦新供給處於可控範圍，但高開價水準恐影響去化速度

市中心空置率與租金預測



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年7月

2024年成長預測



2024年展望



租賃需求



供給量



租金水準

搬遷活動增加

- 隨著台灣經濟表現回暖，更多企業對於搬遷計畫轉持正面態度，將有助辦公室詢問度維持熱絡
- 全球經濟復甦力道仍受不確定因素干擾，部分跨國企業對不動產租賃決策可能轉趨謹慎，將影響交易時程或改變需求面向

空置情形集中於少數大樓

- 台北市中心上半年已迎來三棟全新大樓，為中大型租戶提供搬遷新選擇，年底前空置情況將有所緩解
- 建議具升級需求之企業，及早與興建中大樓之房東接洽，探詢租賃優惠方案

租金成長仰賴新大樓去化

- 未來18月內，預測平均租金續呈和緩向上趨勢；市中心A辦房東仍具一定談判優勢，惟協商彈性空間可能略有增加
- 既有大樓租金多邁入高原期，然而近兩年完工的數棟新大樓，可望於未來數季逐漸去化，成為平均租金緩步走升的主要推力

不動產估價師 從什麼面向研究 不動產價格?



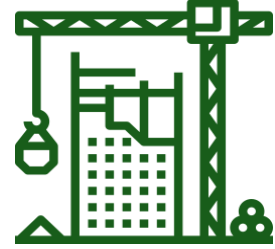
一般因素

- 指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 經濟成長率、國民所得、貨幣與利率、產業發展、就業情形、法律規則。



區域因素

- 指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 區域自然環境、歷史脈絡、土地利用情形、交通運輸、公共建設、未來發展趨勢。



個別因素

- 指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
- 地形、地勢、土地使用管制規範。
- 屋齡、管理維護、公共設施比例。

為什麼 不動產有價格



使用價值

使用該財貨所獲得之效用



交換價值

該財貨與其他財貨之交換能力



成本

生產財貨所必須付出之代價或所作之犧牲



稀少性

異質性及有效需求

運用估價方法客觀衡量影響財貨價格之各項形成因素

收益法

- 包含直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

- 從不動產未來淨收益，以收益資本化率加以折現之方法。
- 著重不動產之未來使用效益及獲利能力。

比較法

- 以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

- 蒐集市場上同一供需圈內之買賣案例，經過修正調整，以推算勘估標的價格之方法。
- 著重不動產之成交價格。

成本法

- 包含成本法及土地開發分析法。
- 求取勘估標的之重建(置)成本，扣減其累積折舊額等，以推算勘估標的價格之方法。
- 依土地性質進行開發所致土地效益之變化，估算建築後總銷售金額，扣除開發成本後，求得開發前土地價格。

- 就重新建造成本，扣除折舊，求得勘估標的價格之方法。
- 著重不動產之營建成本或開發成本。

收益法之意義及估價程序

直接資本化法

$$P = \frac{A}{R} \cdot \text{其中}$$

P=收益價格, A=未來平均一年期之淨收益, R=收益資本化率

折現現金流量分析法

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}} \cdot \text{其中}$$

CF_k=各期淨收益, Y=折現率,

n'=DCF分析期間, k=各年期, P_{n'}=期末價值



收入

按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。



費用

為了達到年總收入額所必須支付之費用總額，如地價稅、房屋稅、保險費、管理費、維修費及營運費用等。



收益資本化率或折現率

亦稱資本還原利率，只將未來淨收益還原為資本所採用之比率。

常用決定收益資本化率或折現率的方法為風險溢酬法、市場萃取法及加權平均資金成本法。



計算收益價格

運用前述各項蒐集、推算而得之參數計算收益價格。

比較法之意義及估價程序

以比較標的價格為基礎，經比較分析、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

$$\text{比較標的價格} \times \frac{\text{情況調整}}{100} \times \frac{\text{價格日期調整}}{100} \times \frac{\text{區域因素調整}}{100} \times \frac{\text{個別因素調整}}{100} = \text{勘估標的試算價格}$$



情況調整

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。



價格日期調整

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。



區域因素調整

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。



個別因素調整

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

成本法之意義及估價程序

指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

$$P = C - D_n$$

P = 建物成本價格, C = 建物總成本, D_n = 折舊總額



重建成本或重置成本

營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息及開發或建築利潤。



折舊

建築物因時間經過，所造成之價格減損，包含物理折舊、功能折舊及經濟折舊等。



折舊額估計方法

折舊方法分為等速折舊、初期加速折舊及初期減速折舊法，常用估計方法為等速折舊法

土地開發分析法 之意義及估價程序

指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

V=土地價格, S=建築後預期總銷售金額, R=適當利潤率,

C=建築所需之直接成本, M=建築所需之間接成本,

i=建築所需總成本之資本利息綜合利率



建築後總銷售金額

開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。



利潤率

勘估標的之開發或建築利潤率應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素決定之。



資本利息綜合利率

勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

資本利息綜合利率 = 資本利息
年利率 × (土地價值比率 + 建物
價值比率 × 1 / 2) × 開發年數。



建築成本

營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。

商用不動產報酬率差異原則-替代原則、預測原則

-風險越高報酬率越高



◆ 租金：法定用途下市場預期可成交租金

◆ 報酬率：

住宅(Residential) < 商辦Office < 廠辦Industrial office <

(物流Logistics、商場Retail、旅館Hotel、資訊中心

Datacenter)

核心區 < 非核心區

北部 < (中部、南部) < (東部、離島)

所有權(Ownership) < 地上權(Superficies)

單一所有權房東 < 非單一所有權房東

純收租房東 < 參與經營管理

POSSIBLE MARKET ENTRY STRATEGY

DATA CENTRE INVESTMENT

Real Estate Play

Operational Platform

LOWER RISK

HIGHER RISK

CORE & SHELL
(Master Lease)

Landlord **leases out shell building**; Operator brings in power and fit-out (including M&E).

POWERED SHELL
(Master Lease)

landlord **brings in power** and leases out shell building; tenant fits out shell building.

**SINGLE TENANT/
HYPERSCALE**

Denotes large power requirements (typically multi-megawatts, **or at least more than 2MW**)

**WHOLESALE
COLOCATION**

Typically denotes larger power requirements (**>500 kW**) by enterprises

HYBRID COLOCATION

RETAIL COLOCATION

Typically denotes smaller power requirements (can range from **10kW to 300 kW+**)

價值層次探討-以Datacenter為例

VALUE PROPOSITION



Priced on Power Capacity
(HKD/kW/mth)

Leased on Floor Area with premium
(HKD/sqm/mth)

Leased on Floor Area
(HKD/sqm/mth)

- Facility capacity - power supply to the site
- Critical capacity (IT Load) – power consumed by IT devices other than supporting facilities/devices and losses
- **Power Usage Effectiveness (PUE)** = Facility capacity/Critical capacity
- Data Center Colocation service is charged on critical capacity (IT Load)
- Pricing can be on rack numbers but ultimately on power consumption
- Rack number can be variable but critical capacity usually fixed (PUE limit).

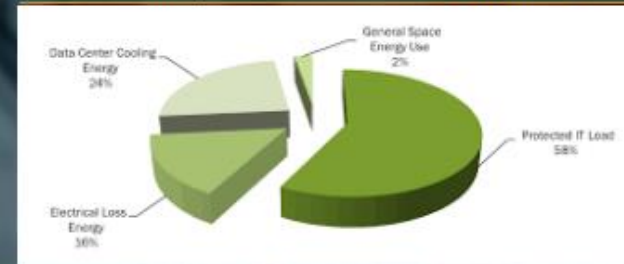
A Shopping Mall

Gross Floor Area	50,000 sqm
Net Rental Area	30,000 sqm
Floor Area Efficiency	60%
Anchor Monthly Rental	HKD 500/sqm
Specialty Monthly Rental	HKD 3,000/sqm



A Data Center

Facility Capacity	50,000 kW
Critical Capacity	30,000 kW
PUE	1.67 (= 1/60%)
Wholesale Monthly Rental	HKD 2,000/kW
Retail Monthly Rental	HKD 5,000/kW



不動產報酬率參考保險業投資不動產最低收益率

2011/2	2012/8	2012/11	2015/9	2015/11	2016/3	2017/3	2020/3	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2024/3
1.875%	2.125%	2.875%	2.805%	2.555%	2.415%	2.345%	2.095%	2.345%	2.470%	2.595%	2.72%	2.845%	2.97%

備註：保險業投資應依「保險業辦理不動產投資管理辦法」規定，保險業最低要求年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加五碼為準



2021年Q3南山人壽以21億元買下台南新市國際南科廠辦，報酬率接近4%。



2021年Q4南山人壽以8.01億元買下內湖科學園區浩鑫企業總部大樓，報酬率超過3%。



2022年7月中國人壽以83.5億元買下內湖科學園區精英電腦大樓，報酬率貼近2.47%。



2022年9月台灣人壽以63億元買下桃園青埔錦鋁新廠，報酬率3.5%。

不動產報酬率參考保險業投資不動產最低收益率



升息讓壽險不動產投資「南移」。今年前4月僅兩家壽險公司買到不動產，多聚焦在台南。壽險業者表示，台南為南部高科技業重鎮，隨台積電、ASML等大廠進駐南科，帶動區域產業發展，預期租金收益率可高於北部地區。

台新金(2024/1/23)公告，旗下台新人壽取得台南市永康區永科三路19號的王行段63、64、65建號等共3筆建號，包括土地面積約4,460.51坪、建物面積約8,571.41坪，合計逾8,500坪，交易總金額14.5億元，預計分四期交付款項。賣方為山汰科技。報酬率高於4.5%。






南山人壽(2024/4/18)公告，董事會決議以11.88億元，向台灣瑞肯物流公司，買下位於台南市新市區5,447坪的土地，還有約3,076坪的廠房，主要是依照保險法規定，進行不動產投資，以收取穩定長期租金收益，而賣方台灣瑞肯物流公司擬會回租。報酬率高於4.5%。

南山人壽表示，考量隨著台積電、ASML等大廠進駐南科，帶動區域產業發展，工業重鎮漸漸由永康區轉移至新市地區，連接南部科學園區路竹、橋頭等科技工業區，預期未來發展具有潛力。也有壽險業者表示，台南是南部高科技業重鎮，上下游產業供應鏈聚集度高且交通便利，促使不動產市場需求穩定成長，預期租金收益率可高於北部地區。

Cap rates set to expand to reflect prolonged high interest rates

Actual cap rate changes from the peak to current and outlook for the coming six months

	 Grade A Office - Core Locations				 Shopping Mall - Core Locations				 Institutional Grade Logistics			
	Peak	Current (2023 Q3)	Change in bps	6M outlook	Peak	Current (2023 Q3)	Change in bps	6M outlook	Peak	Current (2023 Q3)	Change in bps	6M outlook
Auckland	4.50%	6.20%	+170	▲	4.25%	5.75%	+150	▲	4.10%	5.60%	+150	▲
Sydney	4.70%	5.85%	+115	▲	4.50%	4.75%	+25	▲	3.70%	5.05%	+135	▲
Shanghai	3.50%	4.60%	+110	▲	4.25%	4.60%	+35	▲	4.80%	5.00%	+20	▲
Melbourne	4.65%	5.55%	+90	▲	3.60%	3.85%	+25	▲	3.90%	5.40%	+150	▲
Beijing	4.00%	4.60%	+60	▲	4.10%	4.60%	+50	▲	4.85%	5.10%	+25	▲
Hong Kong SAR	2.30%	2.80%	+50	▲	2.85%	2.95%	+10	▲	3.30%	3.50%	+20	▲
Seoul	3.85%	4.30%	+45	▲	3.60%	4.50%	+90	▲	4.30%	5.30%	+100	▲
Singapore	3.45%	3.75%	+30	▲	4.80%	5.00%	+20	▲	6.50%	6.80%	+30	◀▶
Taipei	2.60%	2.60%	Flat	◀▶	3.10%	3.15%	+5	◀▶	2.80%	2.70%	-10	◀▶
Mumbai	8.20%	8.20%	Flat	◀▶	8.50%	8.50%	Flat	◀▶	8.00%	8.00%	Flat	◀▶
Tokyo	2.30%	2.30%	Flat	◀▶	2.85%	2.80%	-5	◀▶	3.15%	3.15%	Flat	◀▶

*Note: Peak cap rate is the actual lowest cap rate between Q1 2020 and Q2 2023 and the current cap rate is also the actual cap rate in Q3 2023, while the 6-month outlook is based on Q3 2023 Cap Rate Survey conducted from October 3 to October 17. Source: CBRE Research, November 2023.

Summary table of indicative cap rates – Data Centre

Country	City	Data Centre		
		March 2023	September 2023	Six-month Outlook
Australia	Sydney	5.00 - 6.00	5.25 - 6.25	▲
	Melbourne	5.00 - 6.00	5.50 - 6.75	▲
Greater China	Beijing	6.00 - 9.00	6.00 - 9.00	◀▶
	Satellite cities near Beijing	8.00 - 10.50	8.00 - 10.50	◀▶
	Shanghai	6.00 - 8.50	6.00 - 8.50	◀▶
	Satellite cities near Shanghai	8.00 - 10.50	8.00 - 10.50	◀▶
	Hong Kong SAR	2.80 - 5.50	3.00 - 5.75	▲
Japan	Tokyo	3.50 - 5.50	3.50 - 5.50	◀▶
	Osaka	3.50 - 5.70	3.50 - 5.70	◀▶
Korea	Seoul	5.00 - 7.00	5.25 - 7.50	▲
Singapore	Singapore	5.75 - 7.00	5.75 - 7.00	◀▶
India	Gurgaon	8.50 - 9.50	8.50 - 9.50	◀▶
	Mumbai	8.25 - 9.50	8.25 - 9.50	◀▶
	Bangalore	8.50 - 9.50	8.50 - 9.50	◀▶

Note: The Q3 2023 Cap Rate Survey was conducted from October 3 to October 17.
Source: CBRE Research, November 2023.

旅館價值觀點

租金計算方式：

- ◆ 固定租金：市場租金(考量裝修與否)
- ◆ 包底抽成：營業額× 22~30%

平均客房收益RevPAR =
客房收入ADR×住房率OCR

收入項目	萬元/年
客房收入	94,923
餐飲收入	128,147
其他收入	25,629
總營收	248,699
租金	63,583

備註：國泰一號喜來登飯店營收基金管理績效報告

25.56%
抽成率

營業收入項目	佔營業收入比	佔部門收入比
房間收入	63.37%	
餐飲收入	20.90%	
其他收入	13.31%	21.00%
附屬營業收入		15.00%
服務費收入		6.00%
營業收入合計	97.58%	
費用合計		
部門費用	佔營業收入比	佔部門收入比
薪資及相關費用	30.00%	
餐飲成本	7.32%	35.00%
其他直接成本	4.00%	
部門費用合計	41.32%	
部門淨收入	56.27%	
無法分類費用		
行政及一般成本	6.00%	
行銷成本	2.50%	固定
營運及維護費用	1.50%	
水、電、瓦斯及燃料費用	4.00%	
無法分類費用合計	14.00%	
稅前收入	42.27%	
管理費	6.00%	
扣除管理費後稅前收入	36.27%	
固定支出		
地價稅	1.57%	
保險	1.00%	
重置提撥費	3.30%	
固定支出合計	5.87%	
飯店淨收入	30.39%	

備註：範例模擬

分潤機制

分潤機制係以稅前收入 (EBITDA) 為基礎，以出租方與承租方談定分潤比率分配房東可收取之分潤租金，除營業收入以外，須納入經營所需負擔之費用進行設算。也因此依據各年度經營績效不同，當年度可分潤租金呈現浮動非固定狀態。

營業收入 Total Operating Revenue	
- 各部門費用	薪資費用、餐飲成本、其他直接成本
= 各部門淨收入	
- 無法分類費用	行政及一般成本、行銷成本、營運及維護費用、水電瓦斯及燃料費用、保險費、信用卡手續費
= 營運利潤 Gross Operating Profit	
- 管理費	品牌授權費、管理費
= 扣除授權費與管理費的稅前收入	
- 非經營固定支出	財產稅、保險、租金
= 稅前收入 EBITDA	
× 分潤比率	
房東收取分潤租金	

資料來源：世邦魏理仕不動產估價及諮詢服務部

管理費

國際標準旅館管理合約(HMA)為了使促使酒店營運管理者可以達到營運目標，保障旅館的獲利，防止旅館所有者的獲益受到損害，將管理費分為基本管理費與激勵管理費，將業主與酒店管理者之間的飯店利潤共享。

兩項管理費收取基準並非相同，基本管理費為總營業收入(TOTAL OPERATING REVENUE)的百分比，常見合約比例範圍為1%-3%之間；激勵管理費為扣除營運基本費用後的營運利潤(GROSS OPERATING PROFIT)的百分比，常見比例範圍為5%-10%之間。費率的決定視合約談判結果與營運策略及業者對於旅館營運表現預估而定。而視實際經營狀況，各年度營運利潤率的優劣，可能呈現浮動式激勵管理費用率，如營運利潤率為35%時，營運商可抽成激勵管理費用5%，若營運利潤率達40%時，則營運商可抽成激勵管理費用6%，作為激勵營運商的誘因。除此之外，基本管理費與激勵管理費兩者呈現反向關係，基本管理費越低，激勵管理費則越高，兩項管理費合計應占總收入3%-4%較合理。

項目	比例	基數
基本管理費(Base Fee)	1%-3%	營業收入(GOR)
獎勵管理費(incentive Fee)	5%-10%	營業利潤(GOP)

資料來源：世邦魏理仕不動產估價及諮詢服務部



STR Global
2013 Custom P&L Report
Summary

Currency: US Dollar (USD)

2013	Props:	7
	Rooms:	400
	Occupancy:	62%
	ADR:	599.00
	RevPAR:	373.00

2012	Props:	7
	Rooms:	407
	Occupancy:	55%
	ADR:	569.00
	RevPAR:	315.00

	2013			2012			Variance %	
	Ratio to Sales % ¹	Amount Per Available Room	Amount Per Occupied Room Night	Ratio to Sales % ¹	Amount Per Available Room	Amount Per Occupied Room Night	Amount Per Available Room	Amount Per Occupied Room Night
REVENUE								
Rooms	62.5	136,181.8	599.4	61.4	113,374.5	569.4	20.1	5.3
Food	17.8	38,876.2	171.1	18.5	34,092.6	171.2	14.0	(0.1)
Beverage	6.7	14,658.2	64.5	7.1	13,060.5	65.6	12.2	(1.6)
Room Hire & Other F&B Charges	1.0	2,167.2	9.5	1.0	1,833.2	9.2	18.2	3.6
Telecommunications	0.1	257.9	1.1	0.1	205.7	1.0	25.4	10.7
Health & Leisure	3.4	7,344.3	32.3	3.5	6,519.0	32.7	12.7	(1.3)
Other Operated Departments	7.8	17,032.5	75.0	7.1	13,164.7	66.1	29.4	13.4
Rentals & Other Income	0.5	1,126.0	5.0	0.9	1,688.0	8.5	(33.3)	(41.5)
Cancellation Fee								
TOTAL REVENUE	100.0	217,941.0	959.2	100.0	184,563.0	926.9	18.1	3.5
DEPARTMENTAL EXPENSES								
Rooms	15.5	21,127.4	93.0	16.3	18,446.4	92.6	14.5	0.4
Food & Beverage	61.6	34,296.0	150.9	61.5	30,119.0	151.3	13.9	(0.2)
Telecommunications	197.5	509.4	2.2	234.3	482.0	2.4	5.7	(7.4)
Health & Leisure	42.3	3,109.6	13.7	42.4	2,763.3	13.9	12.5	(1.4)
Other Operating Departments	78.1	13,304.1	58.6	86.4	11,368.2	57.1	17.0	2.6
Rentals & Other Income								
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	33.3	72,614.8	319.6	34.3	63,386.8	318.3	14.6	0.4
DEPARTMENTAL PROFITS								
Rooms	84.5	115,054.0	506.4	83.7	94,928.0	476.7	21.2	6.2
Food & Beverage	38.4	21,406.0	94.2	38.5	18,867.0	94.8	13.5	(0.6)
Telecommunications	(97.5)	(251.0)	(1.1)	(134.3)	(276.0)	(1.4)	(9.1)	(20.1)
Health & Leisure	57.7	4,235.0	18.6	57.6	3,756.0	18.9	12.8	(1.2)
Other Operating Departments	21.9	3,728.0	16.4	13.6	1,796.0	9.0	107.6	81.9
Rentals & Other Income								
TOTAL DEPARTMENTAL PROFITS	66.7	145,327.0	639.6	65.7	121,176.0	608.5	19.9	5.1
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES								
Administrative & General	10.3	22,354.5	98.4	11.1	20,403.1	102.5	9.6	(4.0)
Marketing	6.1	13,185.6	58.0	6.6	12,211.6	61.3	8.0	(5.4)
Utility Costs	5.9	12,916.6	56.9	6.3	11,711.8	58.8	10.3	(3.3)
Property Operations & Maintenance	7.4	16,126.2	71.0	7.6	14,040.0	70.5	14.9	0.7
TOTAL UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES	29.6	64,582.8	284.2	31.6	58,366.5	293.1	10.7	(3.0)

GROSS OPERATING PROFIT	37.0	80,744.0	355.4	34.0	62,809.0	315.4	28.6	12.7
Franchise Fees (Royalty)								
Management Fees	2.7	5,791.5	25.5	2.5	4,613.8	23.2	25.5	10.0
INCOME BEFORE FIXED CHARGES	34.4	74,952.0	329.9	31.5	58,196.0	292.3	28.8	12.9
SELECTED FIXED CHARGES								
Rent	3.3	7,161.0	31.5					
Property Taxes	0.3	580.2	2.6					
Insurance	0.5	1,115.0	4.9	0.4	750.0	3.8	48.7	30.2
Reserve For Capital Replacement	2.5	5,397.0	23.8	3.0	5,614.0	28.2	(3.9)	(15.8)
AMOUNT AVAILABLE FOR DEBT SERVICE & OTHER FIXED CHARGES ²	27.9	60,699.0	267.1	26.0	47,918.0	240.6	26.7	11.0
SUPPLEMENTAL PAYROLL ANALYSIS ³								
Rooms	7.5	10,207.8	44.9	7.8	8,826.7	44.3	15.6	1.4
Total Food and Beverage	24.5	13,660.0	60.1	24.7	12,119.7	60.9	12.7	(1.2)
Telecommunications								
Other Operated Departments	14.9	3,643.0	16.0	17.6	3,716.9	19.7	(2.0)	(18.4)
Administrative & General	5.4	11,855.5	52.2	5.9	10,812.6	54.3	9.6	(3.9)
Marketing	1.6	3,484.9	15.3	1.6	3,034.4	15.2	14.8	0.7
Property Operations & Maintenance	2.2	4,691.7	20.7	2.2	4,145.9	20.8	13.2	(0.8)
TOTAL PAYROLL & RELATED EXPENSES	21.9	47,753.4	210.2	22.9	42,351.6	212.7	12.8	(1.2)
SUPPLEMENTAL FOOD & BEVERAGE INFORMATION ³								
Cost of Food Sales	28.8	11,197.3	49.3	27.6	9,421.4	47.3	18.8	4.2
Cost of Beverage Sales	26.7	3,914.2	17.2	27.0	3,528.2	17.7	10.9	(2.8)
Total Cost of F&B Sales	27.1	15,111.4	66.5	26.4	12,949.5	65.0	16.7	2.3
Food & Beverage Payroll	24.5	13,660.0	60.1	24.7	12,119.7	60.9	12.7	(1.2)
Food & Beverage Other Expenses	9.9	5,524.4	24.3	10.3	5,050.1	25.4	9.4	(4.1)

¹ Rooms, F&B, and Telecommunications expense ratios to sales for departmental expenses and profits are based on their respective departmental revenues. All other expenses are based on total revenue.

² Other Fixed Charges include Depreciation and Amortization, Interest, Rent, and Equipment Leases

³ Payroll and Costs of Sales are included in expenses. Amounts shown here are for additional detail only. Not all participants provide detailed data on payroll and F&B costs; therefore, the following supplemental analyses provide the ratios for only these hotels in the samples that reported detailed information. Consequently, the amounts may not tie to the departmental figures provided.

	Calendar	2021	Calendar	2022	Calendar	2023	Calendar	2024	Calendar	2025
Number of Rooms		280		280		280		280		280
Number of Occupied Rooms		61,320		71,540		79,716		84,826		84,826
Average Occupancy		60%		70%		78%		83%		83%
Average Daily Rate (2015 TWD10,000)		TWD9,889		TWD10,255		TWD10,860		TWD11,660		TWD11,894
ADR, pct change vs. LY				3.7%		5.9%		7.4%		2.0%
RevPAR		TWD5,933		TWD7,178		TWD8,471		TWD9,678		TWD9,872
RevPAR, pct change vs. LY				21.0%		18.0%		14.3%		2.0%
		<u>Amount</u>		<u>Percent</u>		<u>Amount</u>		<u>Percent</u>		<u>Amount</u>
										<u>Percent</u>
<u>REVENUE (TWD000)</u>										
ROOM		606,398		49.0%		733,640		48.5%		865,730
TOTAL FOOD & BEVERAGE		565,141		45.6%		700,428		46.3%		801,728
TOTAL OTHER INCOME		53,565		4.3%		63,743		4.2%		72,448
										4.1%
TOTAL REVENUE		<u>1,238,579</u>		<u>100.0%</u>		<u>1,513,847</u>		<u>100.0%</u>		<u>1,758,132</u>
										<u>100.0%</u>
<u>DEPARTMENTAL PROFITS (TWD000)</u>										
ROOM		451,430		74.4%		573,282		78.1%		683,471
TOTAL FOOD & BEVERAGE		186,450		33.0%		245,291		35.0%		297,100
TOTAL OTHER INCOME		42,397		79.2%		50,453		79.2%		57,343
										79.2%
TOTAL DEPT. PROFITS		<u>687,014</u>		<u>55.5%</u>		<u>877,044</u>		<u>57.9%</u>		<u>1,047,027</u>
										<u>59.6%</u>
<u>DEDUCTIONS FROM INCOME (TWD000)</u>										
ADMINISTRATIVE		87,683		7.1%		89,437		5.9%		91,226
CR CARD DIS. EXP		12,386		1.0%		15,138		1.0%		17,581
ADMINISTRATIVE & GENERAL		100,069		8.1%		104,575		6.9%		108,807
INFORMATION & TELECOM SYSTEMS		23,075		1.9%		23,536		1.6%		24,007
UTILITIES		58,455		4.7%		59,625		3.9%		60,817
REPAIRS & MAINTENANCE		43,072		3.5%		49,426		3.3%		56,016
SALES & MARKETING		116,147		9.4%		119,243		7.9%		121,587
										6.9%
TOTAL DEDUCTS FROM INCOME		<u>340,818</u>		<u>27.5%</u>		<u>356,404</u>		<u>23.5%</u>		<u>371,233</u>
										<u>21.1%</u>
OPERATING PROFIT (TWD000)		<u>346,196</u>		<u>28.0%</u>		<u>520,640</u>		<u>34.4%</u>		<u>675,794</u>
										<u>38.4%</u>
<u>OTHER DEDUCTIONS (TWD000)</u>										
FF&E ESCROW		12,386		1.0%		30,277		2.0%		52,744
										3.0%
TOTAL OTHER DEDUCTIONS		<u>12,386</u>		<u>1.0%</u>		<u>30,277</u>		<u>2.0%</u>		<u>52,744</u>
										<u>3.0%</u>
NET HOUSE PROFIT (TWD000)		<u>333,811</u>		<u>27.0%</u>		<u>490,363</u>		<u>32.4%</u>		<u>623,050</u>
										<u>35.4%</u>
										<u>39.1%</u>

目前各檔不動產投資信託產品類型-台灣發行中有6檔REITs

發行中	掛牌日	投資標的及類型
富邦一號	2005/03	富邦人壽大樓(商辦)、富邦中山大樓(商辦)、潤泰中崙大樓(商場)
國泰一號	2005/10	台北喜來登大飯店(旅館)、台北西門大樓(商場)、台北中華大樓改建(旅館)
富邦二號	2006/04	富邦民生大樓(商辦)、富邦內湖大樓(廠辦)、潤泰中崙大樓(商辦)
國泰二號	2006/10	民生商業大樓(商辦)、世界大樓(商辦)、安和商業大樓(商辦)
圓滿一號	2018/06	台南FOCUS百貨(商場)、新北板信銀行家(商辦)
樂富一號	2018/11	台茂購物中心(商場)、大都市國際中心(商辦)、NASA科技總部(廠辦)、鹿港永樂酒店(旅館)、觀音物流中心(物流廠房)



改建前：基地面積 520.30 坪，1977 年落成不符耐震需求，原空間規劃及設計不符現代商業需求

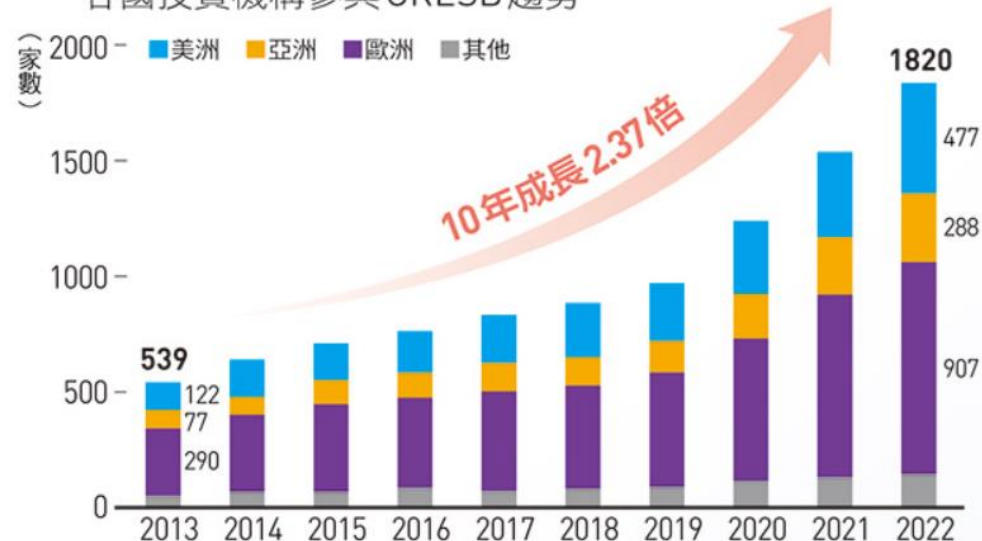
改建後：都更+容移容積率 1033%
地上 28 層旅館 300 間客房
日本西鐵集團 Solaria 經營

未來REIT投資標的綠建築將佔大宗

- 根據聯合國環境規畫署 (UNEP) 2021年的研究指出，全球近40%的碳排是由建築物產生，其中約7成與能源使用相關，剩餘3成則來自建材，以及營造階段的碳排放。
- 「綠色溢價」 (green premium)
- 由金管會推動的「綠色金融政策」，其資金拓源分為綠色融資及綠色債券，旨在當企業進行綠色投資計畫時，可以擁有多元的籌措資金管道。對於不動產業者而言，其不動產標的須符合「永續經濟活動認定參考指引」所規範之綠建築及能源認證，以列入銀行永續金融指標。
- GRESB作「全球房地產永續基準指標」成立於2009年，評估全球房地產業的ESG認證。許多銀行使用GRESB指標，作為永續貸款的不動產認定標準：若GRESB分數有到達標準，可享有對應的貸款利率優惠。目前在新加坡，已有約40%的REITs在使用GRESB，在日本占比甚至高達95%。

歐美領頭瞄準房地產ESG風向標

——各國投資機構參與GRESB趨勢



資料來源：GRESB官網 整理：黃煒軒

星、港龍頭REITs，瘋投綠建築

——全球指標性REITs對綠建築投資比率



資料來源：CBRE亞太永續城市報告 整理：李浩宇

Availability of green office space lags market demand

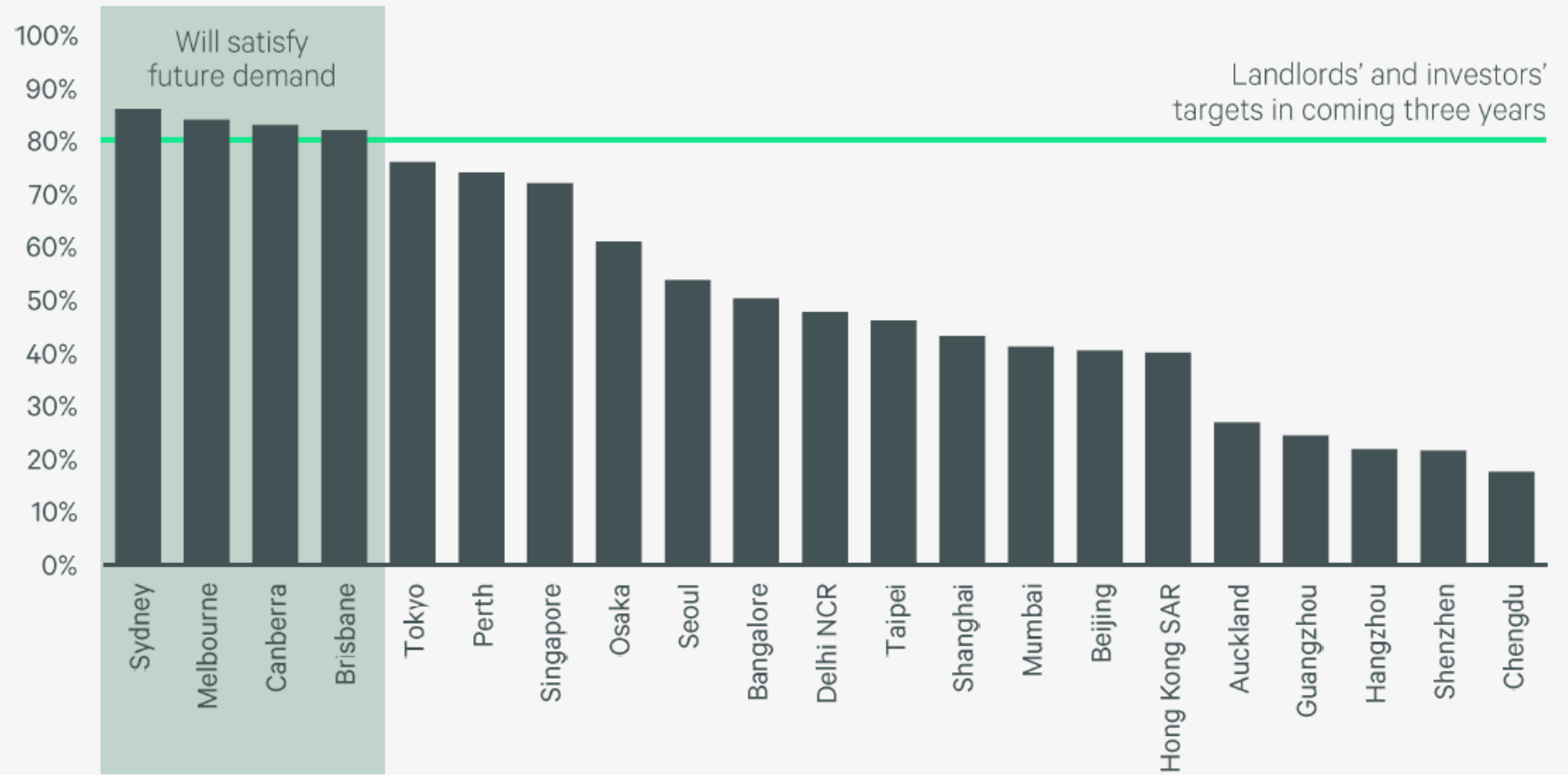
Green building adoption in Asia Pacific stood at 44% as of November 2023. Australia was the only market to achieve an adoption rate of 80%, a target that respondents aim to achieve within the next three years.

Japan and Singapore are nearing the 80% target, with adoption in the latter set to receive a boost from the recent introduction of regulations requiring all new buildings to be green.

While adoption in mainland China lags, intense competition for tenants will spur landlords to boost ESG compliance. In Hong Kong SAR, leading landlords have largely achieved an adoption rate of over 80%.

The ongoing demand-supply gap in Asia Pacific is expected to encourage real estate developers to create more green buildings.

Figure 14. Percentage of green-certified office stock per total office stock by markets (in terms of floor space)



Note: Green Building adoption data includes buildings that are LEED certified or have certification / ratings under the respective local systems. Markets of Mainland China & Pacific and Singapore refer to total grade; others refer to Grade A only. For Pacific markets, the minimum NABERS rating to be classified as green is 4 Stars. All new office buildings in Australia are with Green Star rating 5 and above. Sources: CBRE Research, November 2023.

倫敦淨零碳排及建物未來翻新計劃

英國計劃於2050年達成全國淨零碳排，而倫敦計劃於2030年達成淨零碳排

非住家的能源效率被要求從2018年開始至2030年從E提升至B。

建物能源效率現況

Address	EPC Rating	Grade
London, EC4M 9BE	74	C
UNIT 1, London, EC4M 9BE	45	B
UNIT 2, London, EC4M 9BE	57	C
UNIT 3, London, EC4M 9BE	61	C
UNIT 4, London, EC4M 9BE	49	B
UNIT 5 & 6, London, EC4M 9BE	120	E

委託人翻新計劃：

- 於2024年翻新樓上層辦公室
- 取得BREEAM認證



優勢

- 達標才能夠在市場上出租
- 更高的租金
- 企業社會責任
- 租客將節約能源開銷
- 淨零碳排目標

挑戰

- 大量老舊建築物
- 租金損失
- 房東額外開銷

樂富一號台茂購物中心取得Fitwel認證

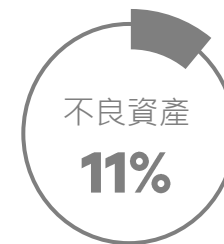
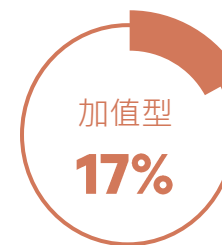
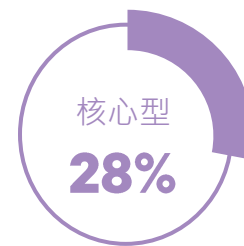
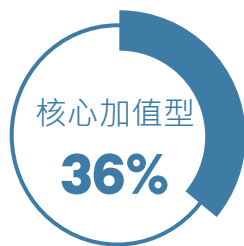
- ◆ Fitwel類似WELL，是一套訴求以人為本、強調設計策略的國際健康建築認證系統，最初由美國疾病暨預防管制中心（CDC）及聯邦總務署（GSA）所制定，於2017年正式推出。
- ◆ 樂富資本與其合夥人德國最大退休基金BVK，合資買下了桃園市的台茂購物中心，雙方各持有一半產權。經過相關成本效益評估，台茂決定捨棄多數國際企業採用的LEED，選擇了Fitwel。除了導入Fitwel，BVK還提出建置再生能源的要求，最後決定在停車場的屋頂施做。



未來趨勢：綠建築與健康建築國際認證



投資人偏好各異，惟對物業品質與坐落地點均有所追求



辦公室

穩健型投資
投資偏好：核心商圈之A辦或中型規模B辦 (73%、18%)



工業與物流

聚焦產業轉型
投資偏好：主要市場之現代化物流或舊式物流倉庫 (60%、20%)



零售物業

週期性投資
投資偏好：區域型商場



旅館

週期性投資
投資偏好：都市內有限服務旅館

商用不動產趨勢

傳統商用不動產類型已無法滿足投資人需求

- 傳統商用不動產類型組合後產生綜效，為使用者創造更多附加價值
- 高附加價值及複雜類型之商用不動產逐漸為市場焦點，如冷鏈物流、數據中心等



複合式商用不動產

- 傳統商用不動產類型之組合，如辦公+商場、辦公+飯店、商場+飯店等模式
- 舉傳統A級辦公室如台北101為例，結合商場、餐飲、共享空間及大型會議中心，以增加租戶忠誠度
- 除了ESG、WELL等認證外，創造租戶體驗為新型態辦公室業主所著重思考之領域



冷鏈物流

- 低溫食品及醫藥物品等需求大增，帶動傳統物流業轉型發展為低溫倉儲
- 零售業者、餐飲業者皆積極興建低溫物流倉儲，擴大事業版圖
- 雖不動產規格及設備昂貴且特殊，但盈利能力較高，得支付高額租金



數據中心

- 台灣相較於其他國際城市如香港、新加坡，工業土地取得較為容易，加上低廉電費，因此吸引國際企業目光
- 由於數據中心之特殊規格，有機會可為投資人及地主創造高額投報率
- 出售土地、BTS興建出租、或JV合資等方案

Thank you

Connect with us

施甫學 Winston Shih

董事/所長

02 -77066206

0910-767177

Winston.shih@cbre.com



CBRE

#CBRE 台灣 顧問實績

協助雙星公司進行頂級辦公室
產品定位，利於未來招商引進
頂級客戶

辦公面積超過 **10萬**坪

> 重新定義新國門高度



CBRE

#CBRE 台灣 顧問實績

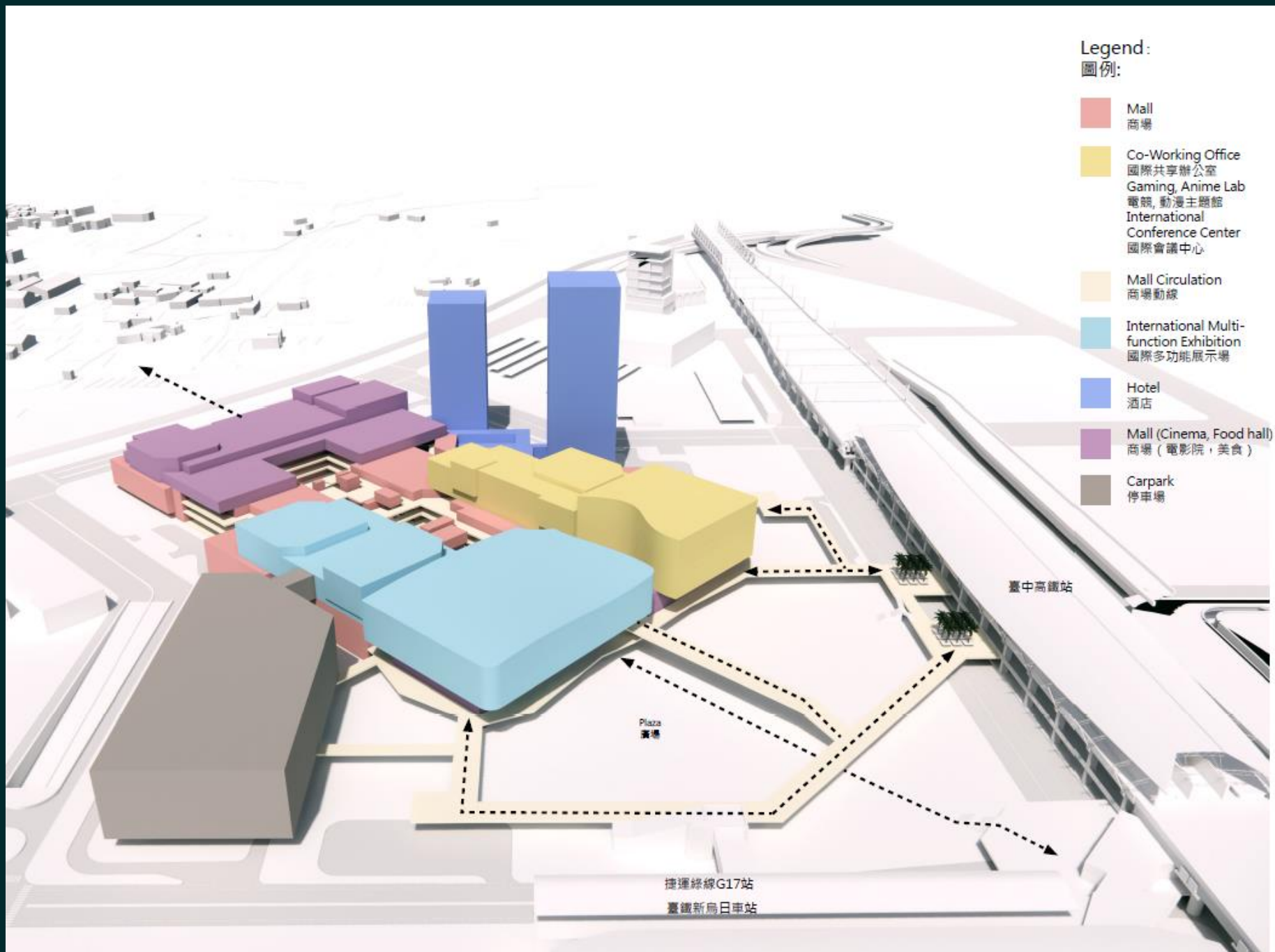
協助廣三集團備標，取得台中
高鐵站前土地地上權開發權

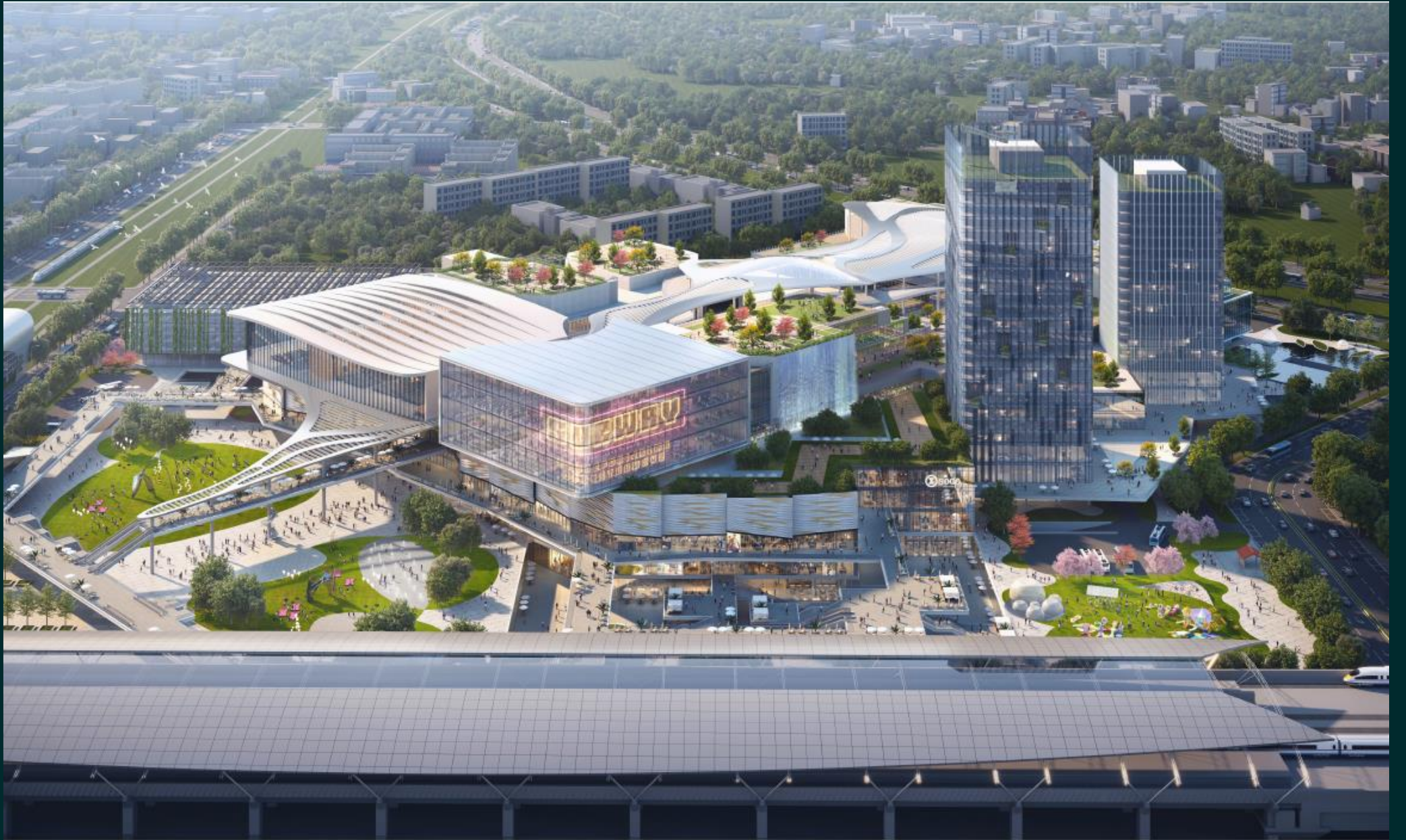
基地面積超過 **4.8萬**坪

> 將為台灣最大量體TOD開發



多種產品複合規劃，包括購物商場、五星級觀光酒店、AI 智能商務飯店、國際共享辦公、電競動漫主題館、國際會議中心、多功能展示場、電影院以及立體停車場







CBRE

#CBRE 台灣 顧問實績

協助中華郵政規劃招租物流
空間，完成與PChome預招
租簽約

租賃面積超過 **4.5萬**坪

>將為北台灣重要自動化物流據點



CBRE #CBRE 台灣 顧問實績

協助處理各種產品之定位，以及不同開發方式之訪商、招商



郵政IDC(數據中心)招租規劃



住都中心信義兒福都市更新
招商前期規劃



中油新竹大學路地上權招商