

Hot News

102.11.29 工商時報/記者 彭禎伶/林淑慧

中壽141億 標下台北學苑

擠下富邦 高於底標23%取得地上權，規畫興建總部大樓及六星級飯店

記者彭禎伶、林淑慧／台北報導

國有地活化三大案，台北學苑率先開花結果！中國人壽昨(28)日以「跌破市場眼鏡」態勢，用141.68億元、高於底標23.88%，搶下台北學苑地上權，換算每坪土地約349.8萬元，若以樓地板面積計算，每坪則約123萬元，在地上權競標案中算是高價。

據悉，中壽預計在該地與世界知名飯店品牌合作，興建雙棟大樓模式的建物，一棟是中壽總部辦公大樓，另一棟則是有200間房間的六星級飯店。

台北學苑地上權開標昨天共有七封標單，除了得標的中壽外，第二高標是富邦人壽出價132元，其餘五標包括國泰工程、建華開發、竹城開發、鑫

亞投資、台灣新光等，共三家出價148億元以上，建華開發更出價達148.7億元，但因五家投票者全數未附支票等，不符投標資格，成為「廢標」。

最後中壽以141.68億元，高出第二標富邦人壽9.68億元，拿下台北學苑地上權。

中壽董事長王銘陽昨天難掩興奮之情，強調中壽對台北學苑地上權「有一定的決心要拿下來」，更準備數月之久，10月24日董事會就決議要競標，並請來顧問公司規劃、計算，也擬定可能敵手名單包括國壽、新壽、富邦人壽等，再計算各公司可能出價區間，最後決定以141.68億元競標。

王銘陽指出，中壽明年上半年總資產即可望破兆元，但卻一直沒有全棟屬於中壽的大樓

，現在中壽位於敦北、長春路口的總部，有部分是中信銀，有些樓層則是其他企業，先前要向三商人壽洽談買太平第一大樓，也因尚有租約，無法成交，讓中壽心痛很久。

王銘陽強調，中壽預計要與世界知名飯店品牌合作，興建雙棟大樓模式的建物，一棟是中壽總部辦公大樓，另一棟則是有200間房間的六星級飯店，租金收益率絕對遠超過2.875%。

市場傳出，中壽合作的對象是Starwood集團下的W Hotel，但中壽表示，目前仍未談定，未來雙棟建物，地上20~21層樓、地下三樓，將是敦化南北路的新標竿建物，預計2018年底完工，總樓地板面積將逾2.6萬坪。



●中國人壽董事長王銘陽28日樂開懷，宣佈取得台北學苑地上權案。圖／顏謙隆

北市兩大地上權得標內容比一比

標的	世貿二館	台北學苑
得標者	南山人壽	中國人壽
得標金額(億元)	268.88	141.68
使用年期	50年	70年
得標時間	2012.7.19	2013.11.28
預計建物	獨棟45層樓高之台北南山廣場	雙棟最高21層樓高之中壽總部及六星級飯店
占地面積(坪)	5,357	4,050
容積率	502%	284%

資料來源：壽險業

製表：彭禎伶

Hot News

102.11.29 工商時報/記者 彭禎伶

日思夜盼，開標時最難耐...

王銘陽：心情如洗三溫暖

記者彭禎伶／台北報導

「開標過程，我好像在洗三溫暖。」中國人壽董事長王銘陽28日站在自己辦公室的窗前，看著敦化北路對面的台北學苑土地。他表示，每天都看著那塊土地，甚至親自去走了幾回，就是希望一定要拿下這塊地上權，作為中壽下一個50年發展的根基大樓。

總資產明年即將破兆元的中壽，在國內壽險公司中排名第五大，但不動產投資相對較少

，帳列金額僅170多億元，占可運用資金的2%，王銘陽說未來希望加碼到5~8%，即至少有400~500億元，仍要投入國內不動產。

王銘陽表示，北中南都還有自用不動產的需求，要作為中壽辦公場所之用，但中南部若有投報率4~5%的標的也會考慮投資，台北市則很難找到投資報酬率可逾2.875%標的。

至於國外不動產部分，中壽也積極洽專業單位尋找，包括

倫敦、紐約、東京、上海等，一找到就會向金管會申請。

中壽早就準備好台北學苑得標的新聞稿和慶祝的香檳，但王銘陽強調，自己「有決心要拿下，但沒有一定的把握」，昨天下午開標時，第一標開出富邦人壽132億元，王銘陽心情衝上天，贏了第一家潛在競爭對手，但第二標開出國泰工程148.3億元，王銘陽心情立即降到谷底，之後幾標也都有148.7億元，王銘陽說：「沒

料到有公司會出比我們更高」過程中，王銘陽都與在開標現場的中壽不動產投資部副總黃光揚，不停用LINE傳遞訊息，最後黃光揚傳來「得標了」

，王銘陽仍不知哪家得標，後來確認是其他買家廢標，由中壽得標，他還要求一定要打給國產局確認得標資格，才真的相信拿到想了很久的土地。

Hot News

102.11.29 經濟日報/記者 蔡靜紋/吳泓勳/郭及天

141.68億

溢價23%擊敗富邦 將帶動敦北商圈發展

中壽 標下台北學苑地上權

【記者吳泓勳、郭及天、蔡靜紋／台北報導】北市地上權三大開發案之一的台北學苑地上權案昨（28）日開標，由中國人壽以141.68億元得標，較底價超出27.31億元，創下國產署歷來最高標脫價格紀錄，溢價率23.88%。此案將成為帶動敦北商圈發展的指標案件。

此案是國內設定地上權標售史總價第三高，僅次於台北101大樓，以及前天動土、由南山人壽標得的世貿二館案。

較特別的是，本項標案並沒有建商出手，因為這塊地雖是北市市中心內罕見的大面積土地，但在不得作為住宅使用及不適用新通過的地上權分割規定下，信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德指出，僅剩下追求長期穩定收益的壽險公司，可以取得入場券；金管會已開放壽險公司可購置不動產，但依照2.875%的資金投報率要求，北市中幾乎沒有大樓可買，因而選擇錢進



台北學苑開發案

土地面積：4,050坪
權利金：141.68億元，溢價23.88%
簽約時間：2014年1月17日前
開發時間：估2018年底落成啓用
（一年取得建照、三年興建，合計四年完成）
開發計畫：雙塔建築（中壽總部大樓、六星級飯店），估地上20、21層，地下三層。地上面積逾1.8萬坪，地下逾7,000坪，合計2.6萬坪

海外的商用大樓或國內的地上權個案。

世邦魏理仕投資部資深董事陳俊逸則從商圈發展的角度分析，敦化北路將因中國人壽總部大樓出現，帶動區段商業活動，與鄰近的小巨蛋、微風百貨成為敦北商圈鐵三

角。

值得注意的是，該案吸引七家業者參與投標，但最後有效標單僅有中國人壽與富邦人壽兩家。另五家業者，有三家沒有附上保證金支票，兩家則是空白支票。發生這樣的現象，國產署研判，應該是此案備

受矚目，有些業者無意投標，卻希望藉這樣的方式獲得曝光機會。

據了解，昨天投標的其中一組叫做「國泰工程」，出價148億元，還有一組名為「台灣新光」，市場一度以為是國泰、新光兩大集團出手，但都被否認。 相關新聞見A3

Hot News

102.11.29 經濟日報/記者 蔡靜紋

得標…王董腎上腺素飆高

「我天天看(窗外的台北學苑),我們明年總資產就破兆了,還沒有自己的一棟大樓。」中國人壽董事長王銘陽的辦公室,窗外景觀就是台北學苑所在。

他透露,過去整整兩個月投入很多心力在這起標案,過程是諜對諜,怕對手猜出中壽會投標,又要猜有哪些對手,出價更是算了又算。

王銘陽平時相當低調,昨天出價141.68億元權利金終於抱得美地歸,興奮之情溢於言表。他坦言:「很有決心,但不是很有把握。」形容昨天看開標過程簡直是洗三溫暖

,下午確認得標後直嚷著「今天腎上腺素可能太高」,接下來要常常出馬親自監工。中壽在10月24日董事會通過參與台北學苑地上權投標,同天三商美邦人壽董事會也通

過將出售第一太平大樓,當時外界以為中壽要買第一太平大樓當總部,殊不知標的另有所屬。王銘陽高興地說,這個誤會剛好也掩護這次行動。(文/圖 蔡靜紋)



Hot News

102.11.29 經濟日報/記者 蔡靜紋

標得台北學苑地上權 手中還有四、五百億元可投入運用

中壽 將進軍海外不動產

【記者蔡靜紋／台北報導】在標得台北學苑地上權後，中國人壽還要繼續加碼不動產。董事長王銘陽昨（28）日表示，加計台北學苑投資金額後，不動產投資約占中壽可運用資金3%多，長期而言，8%是較適規模。他同時宣布，中壽也將進軍

海外不動產。

中壽目前總資產9,300億元，可運用資金約8,500億元，若不動產占比拉高至8%，推估至少還有四、五百億元銀彈可投入不動產，這還不含海外投資額度。

展望台灣未來房市，王銘陽說，「只要政治穩定，一

定會再漲。」

對於中壽的不動產投資規畫，他說，雖然台北學苑地上權開發案設定為「一半自用、一半投資」，未來投資國內不動產還是以自用為主，中壽在北、中、南都還缺自用不動產。至於投資部分，目前台北市已不易找到符

合租金報酬率2.875%的標的，因此中南部「地點好、租金報酬率達4%~5%」的標的，會去評估。

由於國內不動產標的難尋，王銘陽首度表達中壽將投資海外不動產，評估地點包括倫敦、紐約、東京、上海，也有經紀公司幫忙介紹，

只要找到合適標的，就會向金管會提出申請。

中壽當年買進英國保誠人壽在台主要資產，當中包括第一太平大樓五個樓層，成本等於零，加上原本自有的大樓也都身價不菲，增值利益想像空間不小。不過，王銘陽說，還不想做資產重估。

Hot News

102.11.29 經濟日報/記者 蔡靜紋

雙塔建築 2018落成

【記者蔡靜紋／台北報導】中國人壽昨（28）日以黑馬之姿、出價141.68億元，標得台北學苑70年地上權案，規劃斥資至少200億元（含權利金）興建「雙塔建築」，供總部大樓、國內首家六星級飯店使用，預計2018年底落成啓用，打造「北市敦化南北路最宏偉的地標性建築」。

中壽已有一年半多未買進不動產，這次一出手，就是公司史上金額最高、也是首次跨足大型開發案。董事長王銘陽表示，今年適逢中壽50周年，標得此案意義非凡

，新企業總部大樓將開創中壽新紀元，為下一個50週年奠定成長基石。

他再三強調，新企業總部大樓將建為敦化南北路最宏偉的地標性建築，並提升中壽企業形象與台北市的國際能見度。

王銘陽還表示，此案目前規劃方向有二，一是興建一棟總部大樓，二是興建twist tower（雙塔建築），但以後者為主，即興建二棟建物，分為總部大樓、六星級旅館，現已接觸具潛力國際飯店集團合作，估計可有200間客房，走低調奢華路線。