

新聞稿

2018 年 1 月 3 日

信義計畫區及西湖段辦公租金溫和上揚 投資市場仍在辛苦等待曙光 土地交易重回十年均線觸底放量

信義計畫區租金將逐步看漲

第四季全市 A 級辦公大樓空置率為 9.5%，較上季空置率僅下降 0.2 個百分點，整體需求呈現穩定態勢。各區相較於上一季空置率，以南京松江區下降 8.9 個百分點最多，主要係因鄰近捷運車站之聯開辦公大樓獲得有效去化。累計全年 A 級辦公大樓胃納量達 30,000 坪。主要係受惠於合庫新總行大樓自用 24,100 坪，其次分別以信義區及南京松江區各累計去化 3,440 坪及 3,240 坪最多。

本季全市平均租金每月每坪 2,480 元，維持上季水準，租賃市場整體表現穩定。由於信義計畫區新辦公大樓去化狀況良好，可出租空間減少，觀察本季在租賃配套優惠及議價空間均已明顯減少。信義計畫區向來是國際精品進駐商場一級戰區外，連帶地品牌辦公室也就近設置在本區，繼愛馬仕、路威酩軒鐘錶珠寶之後，寶格麗、路易威登、迪奧、芬迪本季也陸續在信義區啟用新辦公室。

預估 2018 年 A 級辦公大樓新供給包含信義區南山廣場、聯合報忠孝大樓、及敦北民生區國泰民生建國大樓等，總量約計 52,000 坪。其中國泰民生建國大樓受惠於區域有多棟大樓面臨都更規劃，搬遷租戶詢問度頗高。而信義區計畫區由於可開發地塊漸少，除了 2018 年第一季度即將完工的南山廣場以外，未來將作為辦公大樓的開發案，僅餘預計於 2021 年供給之富邦 A25；在無其他新供給釋出下，信義計畫區辦公大樓租金將呈現逐步攀升的態勢，而敦北民生區也將在未來 10 年以台塑大樓為首的都市更新再造開發。

西湖段供給有限租金持續上揚 文德及舊宗則持平

本季內湖科技園區無新供給，西湖段有較明顯去化，2017 年第二季新供給「長虹新世紀」大樓受惠於強勁需求，全棟進駐率已逾 90%，使西湖段空置率僅歷經兩季攀高後隨即下降至 1.8%，文德段延續前數季去化持穩趨勢，雖有部分大樓有大面積空置釋出，但在酒品貿易商及零售業進駐兩相抵銷之下，空置面積變動不大，本季空置率微幅下降至 11.1%。舊宗段租賃去化仍相對冷清，以小面積租賃居多，空置率微幅上升至 25.0%。

本季各區租金水準皆呈持穩，西湖段租金維持在每月每坪約 1,280 元、文德段每月每坪租金則微幅下降 1%，來到 980 元、舊宗段每月每坪租金則約 930 元。

展望 2018 年，預計三區段僅有 2,400 坪新供給進入市場，主要是位於西湖段基湖路 10 巷之廠辦大樓。而西湖段有大量供給釋出也要等三年後的內科之心 BOT 案，因此該區段受惠於穩定之租賃需求，在供給相當有限下，預估未來租金仍具上揚的動能。

運動休閒、藥妝及食品支撐西門商圈店面需求

本季台北市主要商圈沿街店面空置率，並無明顯變動，由於西門商圈商息熱度持穩，本季空置率由上一季之 1.7% 上升至本季 1.8%，應僅係換約期間之過渡期。另一方面，隨著忠孝商圈房東對於租金要求鬆動，空置率由前一季之 4.2% 下降至本季 3.7%，下降 0.5 個百分點，如將特賣會視為空置店面，空置率約為 7.9%，與前一季相比亦下降 0.5 個百分點，店面空置情況已見改善。

近年西門商圈為國際觀光客旅遊熱點，從早期大陸籍旅客到現在的日韓旅客，絡繹不絕的人潮帶動商圈發展，亦隨之帶動租金調漲，在此情況下，部份傳統店面無力負擔高漲的租金而被淘汰，取而代之的是美妝店、運動用品、快時尚品牌及伴手禮店等，導致業種同質性越來越高，考驗消費者對於商圈型態調整的接受程度。

租金回報率無法符合買家期待 投資市場仍在辛苦等待曙光

2017 年第四季買賣交易量为新台幣 166.8 億元，占全年 25%，最大宗交易金額即占全年交易量近 10%，係中華郵政以新台幣 64.2 億元取得台北市內湖科技園區長虹新世紀企業總部。另成熟園區廠辦及工業產品最受買家青睞，占本季交易量八成。和運租車以新台幣 13.8 億元取得新北市五股廠房供自用；另台灣金聯向皇鼎建設以新台幣 12.15 億元，購置新北市汐止區廠辦大樓預售房地。

傳統產業多元布局收益型不動產，成為投資新動能。宜進實業本季陸續買進投資及自用型不動產，以新台幣 6.1 億元取得約 1,140 坪南港軟體園區廠辦，以 5 億元購入 536 坪大安區太平洋商業大樓；二筆交易均帶租約、有現成收益。另並以 19.7 億元購置台北市南港區工業區土地約 1,640 坪，擬打造企業總部，兼具自用及日後收租效益。

2017 年投資市場動能不足，全年無破百億的大額交易，主要由企業自用剛性需求支撐買盤，新台幣 392 億元的自用交易量，佔全年交易量的 58%。全年交易量（不含土地）較 2016 增長 6.9%，達新台幣 670.9 億元，終止自 2011 年連續五年量縮趨勢，惟仍低於五年均線新台幣 773.2 億元，遠低於 10 年均線新台幣 920 億元。統計全年前十大交易金額為新台幣 330 億元，約佔全年交易量的 49%。壽險資金投入金額跌入百億以內，僅見五宗投資交易，約新台幣 90.5 億元，創近五年來新低。

買家進入市場的動能在於對租金回報率的期待，惟業主惜售心態濃厚，加上 2018 年年底縣市長選舉將憑添政策不確定性，均不利於投資人資金回流不動產市場，預期 2018 年交易量仍於低檔盤旋，以企業多元轉型及本業擴產的自用需求為主力動能。

土地交易重回十年均線 冀望 2018 房市築底

揮別 2016 空頭罩頂的慘澹，2017 年土地市場如願繳出差強人意的成績，交易量一舉越過 1200 億元，突破十年均線，也等於宣告建商投資信心已恢復，只等 2018 年房市築底。

戴德梁行分析，2017 年土地交易量为 1,238 億，其中所有權交易為 1,203 億，正式站上 1,197 億的十年均量，距離 1,244 億的五年均量亦已不遠。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達

表示，十年均量與五年均量的貼近代表著房地產市場已經軟著陸，政策干預已達到效果，預期未來幾年的房地產政策將由打壓轉為溫和調控。開發商重新調整步伐，一方面瞄準全台市地重劃及區段徵收的完整土地，另一方面則著手端出讓利策略出脫餘屋，平均大致有 10 至 15% 之讓利。展望 2018 年，已低迷三年的房地產市場可望觸底放量。

有別於 2016 年工業地場當道的局面，商業區土地在 2017 年十大土地交易中搏得過半的版面，包括潤泰、慶隆、興富發等建商、本業紡織的儒鴻、以及唯一進榜的壽險業國泰人壽，都將商業區開發列為 2018 年的重頭戲。

楊長達分析表示，2017 年 1 至 11 月建物買賣移轉棟數相較於去年同期成長逾 10%，目前已達到 24.1 萬棟，相當於 2016 一整年的量，若以過去幾年 12 月當月平均交易量近 3 萬棟的趨勢預測，2017 年之建物買賣移轉棟數可望突破 27 萬棟。此外，2017 年 1 至 10 月核發建照之總樓地板面積較去年同期成長約 10.8%，而第四季使照核准總樓地板面積相對於第三季則有加快趨勢，種種跡象皆顯示建商對未來房市的信心，及亟欲在 2018 年與購屋人達成交易共識的積極性，預估 2018 交易量將明顯放大。

- 完 -

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，致力於幫助客戶轉變人們工作、購物及生活方式。我們遍布全球 70 多個國家，擁有 45,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶和投資者創造更大價值。2017 年我們一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力等多個領域排名第一，榮膺中國最佳房地產服務公司。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，年營業收入達 60 億美元，核心業務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務（C&W Services）、全球企業服務、投資及資產管理（DTZ Investors）、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。2017 年是 Cushman & Wakefield 品牌創立 100 周年，標誌著我們將理念付諸行動已持續整整百年。更多詳情，請瀏覽 www.cushwakecentennial.com、www.cushmanwakefield.com.hk，或關注我們的微信（戴德梁行）及領英專頁（www.linkedin.com/company/cushman-&-wakefield-greater-china）。

如有查詢，請聯繫：

薛惠珍

研究顧問部協理

電話：(02) 8788-3288 轉 380

wendy.hj.hsueh@cushwake.com

楊長達

不動產估價師事務所所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

charlie.cc.yang@cushwake.com

媒體請聯繫

黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com