

## 新聞稿

2021年3月30日

### 壽險資金領軍 房地產投資市場開紅盤

#### 辦公大樓空置率下探 10 年新低

本季台北市 A 級辦公大樓新供給面積約 16,200 坪，係坐落於敦北民生區之中國人壽總部大樓，為中華開發金控集團自用大樓。截至第一季台北市 A 級辦公大樓空置率為 3.8%，較上季下降 0.7 個百分點，下探 10 年新低。各區相較上一季空置率之變動幅度，以敦南區下降 5 個百分點最多，主要原因係敦南金融大樓都市更新計畫明確，不再釋出租賃面積；其次為南京松江區，因部分金融業租戶搬遷他區，空置率上升 1.1 個百分點，其餘各區空置率大致持平。

辦公大樓平均租金較上季微幅上漲 0.4%，全市平均租金來到每月每坪新台幣 2,610 元。以信義區每月每坪新台幣 3,210 元為最高，敦南區每月每坪新台幣 2,420 元次之。全市租金水準穩居高點，惟因缺乏新供給刺激，短期內租金漲幅有限。

因可供出租供給稀缺，預期 2021 年租賃活動將持續平淡，短期內難見大面積之搬遷或增租活動。然本地企業及外商公司，利用靈活的工作空間，因應經濟變化及異地備援辦公，致共享辦公室需求持穩。

如同台北市辦公大樓缺稀狀況，內湖科技園區西湖段空置率下降 1.6 個百分點至 7.3%，主要去化為金融業、資訊軟體服務業及不動產租賃業進駐「宏匯瑞光廣場」。文德段空置率為 6.8%，大面積租賃有餐飲業承租「瑞典科技中心」約 300 坪及傳播資通服務業於「亞太經貿廣場 C 棟」承租約 650 坪。舊宗段則拜傳播資通服務業承租「根鼎舊宗大樓」990 坪之賜，空置率下降 0.8 個百分點至 14.6%。本季西湖段租金微幅成長 0.2% 至每月每坪新台幣 1,480 元，文德段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪新台幣 1,000 元及 940 元。

舊宗段則因全棟廠辦供給較易尋覓，加上售價較能符合買家預算等因素，吸引企業設置總部大樓，和潤企業斥資 7.2 億元購入上季甫取得使用執照之舊宗段「聯虹科技大樓」約 1,200 坪。惟舊宗段今年將有 18,600 坪新供給，面臨去化壓力之下，預期租金將呈現持平。

#### 西門商圈仍處嚴冬 新光三越插旗忠孝商圈 預期為東區注入活力

因春節採購潮及 228 連假效應，再加上疫情限制國人出境消費，促使買氣熱絡。統計至 2021 年 2 月，綜合商品零售業營業額年增 4.1%。百貨公司業績成長，營業額與去年同期相比增加 15.9%；便利商店及量販店同樣受惠於年節效應，應景商品買氣熱絡，營業額分別年增 6.5% 及 3.7%。然持續受到疫情影響，旅客流量仍無法回升，使免稅店業績下滑，致其他綜合商品零售業與去年同期相比減少 22.4%。

忠孝商圈除服飾品牌進駐，店面並無明顯更迭，空置率來到 12.6%。中山南京商圈表現穩健，護膚保養品牌、服飾品牌及餐飲業先後進駐，縱使業者撤出，短期內仍有店家進駐替補，因此空置率亦無明顯變動。西門商圈仍受到疫情影響，空置率來到 11.6%，以成都路及武昌街店家出走最為明顯，租金持續下修。日本零售連鎖品牌「唐吉訶德」進駐西門商圈，租下「阿曼 TiT」3 層共約 1,100 坪的空間，租金約為 462 萬元，穩定附近房東信心。

百貨龍頭新光三越前進忠孝商圈展店，宣布進駐正義國宅大樓都更案「Diamond Towers」，商場規模合計約 4,300 坪，預計 2022 年下半年開幕，可望為商家曾大量出走的東區注入新活力。

### 投資市場開紅盤 壽險資金重磅回歸

本季投資市場交易額為新台幣 304.1 億元，交易額較上季減少 9.2%，和去年同期相比則成長 126.8%。本季買盤全為國內資金，自用型為主，佔比達 74.7%，交易金額最高者為新光人壽以新台幣 92.9 億元購入中華開發大樓，作為自用，未來也具有危老重建潛力。次高者也是新光人壽以新台幣 56.4 億元購入新竹萊恩廣場，兩筆交易合計占本季交易額的 49.1%，顯示壽險資金大舉重返投資市場。

第一季度交易投放在辦公大樓、廠辦及廠房等三大類。後兩者產品以科技製造業領軍，地點分布在台北、新北、桃園及新竹等地。如景碩科技以新台幣 44.9 億元購入勝華科技楊梅幼獅廠，M31 以新台幣 4.4 億元購入台元科技園區廠辦大樓，雙鴻科技以新台幣 5.6 億元取得新北產業園區廠房。本季投資型買家則以金融壽險業及投資公司為主，除開泰投資以新台幣 6.9 億元購入台北市南京東路琢豐店面外，第一金人壽以新台幣 2.3 億元取得內湖晶鑽科技大樓，中華郵政以新台幣 4.8 億元買下中和台灣科技廣場等。

中央銀行於 3 月下旬進一步推出力道更強的房市貸款限縮措施，購地貸款與餘屋貸款成數維持不變，但再次調降住宅貸款成數。然在貨幣寬鬆及產業動能充沛下，產業所需之辦公大樓、廠辦及工業廠房等仍是自用型及長期壽險資金投放的焦點。

### 土地買賣減量 大型建商謹慎出手

根據戴德梁行統計，2021 年第一季土地市場交易量為新台幣 470 億元，是 2019 年以來單季最低交易量。相對於去年第一季興富發率先以新台幣 83.76 標得台中七期土地亮麗開局，南山人壽於第一季末再以雷霆萬鈞的新台幣 312.76 億元搶下世貿三館地上權土地的單季氣勢而言，今年第一季無論在單季總交易金額或單筆最大交易金額皆顯得疲弱。

戴德梁行表示，興富發建設在本季依舊是土地市場主角，以新台幣 39.7 億取得桃園龜山文化一路、文桃路口的中心商業區土地為本季單筆最大交易，而在本季前十大交易中，興富發則有三宗進榜。國產署在三月初標售位於台北市新生南路台大對側兩宗住宅區土地是本季另一亮點。標案雖一分为二，但卻位於同一都市更新單元。戴德梁行分析，位於新生南路旁的土地法定容積為 269%，得標之容積單價為新台幣 185.6 萬，另一宗位於溫州街巷內的土地法定容積為 225%，得標之容積單價更高達新台幣 206.3 萬，高價搶標的主因在於該都市更新事業計畫

已核定取得 43%的都市更新獎勵，更稀有的是該案尚有未逾期的停車獎勵容積，可降低每建坪分攤之土地成本，因此各吸引了三組及四組開發商競逐。

戴德梁行分析指出，今年第一季土地交易量驟降，原因除了央行限縮貸款的貨幣政策影響外，本季除中華開發大樓標案或可被解釋為具都更潛力的大型土地標售，並無大型指標性土地供給也是原因之一。戴德梁行認為大型建商持續購地的腳步並不會減緩，但態度將更趨謹慎，看準優質投資標的才會下手；財務槓桿過大與規模較小之建商則面臨購地資金緊俏的窘境，預料在房市貸款限縮措施政策期間，此趨勢仍將延續。

- 完 -

#### 關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有53000名專業員工。在大中華區，我們的22家分公司合力引領市場發展，並於2017、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請流覽 [www.cushmanwakefield.com.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。

#### 如有查詢，請聯繫：

##### 薛惠珍

估價及顧問服務部 | 研究部協理  
電話：(02) 8788-3288 轉 380  
[wendy.hj.hsueh@cushwake.com](mailto:wendy.hj.hsueh@cushwake.com)

##### 楊長遠

不動產估價師事務所所長  
電話：(02) 8788-3288 轉 388  
[charlie.cc.yang@cushwake.com](mailto: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](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)