

## 新聞稿

2017 年 4 月 6 日

### 土地交易量蓄勢重返十年均線 建商降價衡量策略有譜

#### 抓緊遷移租戶 辦公空置率逐步下降

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持平，全市平均租金每月每坪 2,480 元，維持上季水準。實價登錄近 3 個月辦公租金成交最高落在台北 101 大樓的 80 樓，成交租金 3,803 元/坪/月；其次為 21 樓，成交租金 3,675 元/坪/月；再次為華新信義大樓 17 樓 3,570 元/坪/月。

隨著新大樓有效去化，本季度約有 11,400 坪的胃納量，其中以信義區去化 3,600 坪最多，敦南區去化 2,900 坪次之。全市空置率為 8%，較上季下降 1.7 個百分點，較去年同期下降 4.2 個百分點。相較去年同期之空置率，以信義區下降 6.2 個百分點最多，敦北民生區下降 3.5 個百分點次之。

本季租賃活動以敦南區及信義區最為熱絡，其中以自西區搬遷至敦南區富邦人壽敦南大樓台灣資生堂及其關係企業法徠麗國際租賃面積最大，合計達 2,170 坪。由於 A 級辦公大樓新供給提供實惠租賃條件與新穎設備，有效吸引租戶搬遷，本季租賃活動中約有 5,000 坪的租戶係由非 A 級辦公大樓搬遷至 A 級辦公大樓。

展望 2017 年合計約 59,000 坪的新供給進入市場，其中合庫金控確定將在第三季搬到位於中崙的合庫新總行大樓，其餘約 10,000 坪將對外公開招租。而南山廣場正在積極招租中，向其他大樓租戶招手，大型租戶正在評估中，預期將於完工前有一定的去化量。

#### 百貨商場搶食早餐經濟商機

觀察本季忠孝商圈雖有國際品牌進駐，填補大型空置店面，例如法國潮牌 6xity 8ight 及星巴克等，但也有零售商撤出，顯示承租方對於租金仍有抗性，其中忠孝商圈及西門商圈空置率（包括特賣會店家）分別為 5.1%及 2.6%。隨著運動風潮從慢跑擴大到棒球及籃球等球類運動，本季全台第一間籃球體驗店「摩曼頓花花 NIKE JORDAN 籃球體驗店」於西門町開幕，有別於過去僅止於銷售，新的概念店結合各式體驗、經典鞋款展示及客製化服務等，提高集客力及顧客黏著度，亦顯示國際運動品牌對台灣消費市場的企圖心。

台灣外食比例高，早餐經濟逐漸發酵，伴隨其快速、外帶及營業面積小等特性，百貨公司在高壓競爭下，隨之調整營業策略，鎖定各商圈上班族，將部分樓層提早營業，開賣早餐，期望藉此提高營業額。例如位於交通節點的 SOGO 忠孝館及敦化館；與捷運站相連接統一時代百貨等，目前包含有紐約早餐女王 Sarabeth's、添好運及 TGI FRIDAY'S 等餐飲品牌開賣早餐。無獨有偶，各主要辦公商圈及交通轉運站的百貨公司如微風南京、微風信義及微風台北車站等，亦逐漸跟上這波百貨商場早餐風潮。

### 單季投資買賣交易未達百億

第一季投資市場交易量(不含土地交易)約新台幣 93.32 億元，與去年同期交易量相當。惟相較上季冷清市況，本季讓利認知逐漸增加，工業及廠辦自用剛性需求持續支撐，交易量反彈成長 81%，然未能達到百億以上交易量。

內湖五期重劃區辦公市場及中和廠辦市場，為本季熱門交易區域，合計交易金額約佔全季交易量 35%。最大宗交易由碩天科技以新台幣 26 億元取得台北市內湖五期「太子國際企業總部」全棟自用。同時於新北市中和區遠東世紀廣場，本季亦有兩宗約新台幣 2~3 億小額交易，賣方均為國內科技企業。

除自用型買盤持續增溫外，本季最受矚目的投資型買盤則是瀚星百貨，以新台幣 22 億元(0.72 億美元)收購位於台北市觀光熱區的西寧大樓。該大樓目前滿租，由於西門町為國際旅客必到聖地，近年仍逆勢成長、觀光熱度不減，預期可持續穩定租金收益。

中央銀行於三月下旬決議利率不作調整，整體投資市場仍處於低利率環境，國內主要投資法人壽險業者的不動產最低收益率仍維持在 2.345%。惟在不動產持有成本增加、投資物件有限的情況下，預期自用型工業及廠辦地產，仍為市場主要買盤。

### 土地交易量蓄勢重返十年均線 建商降價衡量策略有譜

根據戴德梁行統計，第一季土地交易量為 242 億元，雖然仍處於谷底盤整階段，但總算擺脫 2016 年度三個季度成交量未能突破 200 億元的慘象。依戴德梁行觀察分析，景氣對策信號連八綠，景氣已不再是拖垮房地產市場之原兇或藉口，國內資金豐沛、政府連續四年打房政策也終於放下鞭子，加上過去三年第一季交易量皆未達全年度 20% 的軌跡來看，2017 年土地交易動能有望重返 1,100 億元的十年均線。

今年第一季十大土地交易有三筆位於台北市，分別由潤泰創新、國泰人壽及遠雄建設取得。戴德梁行表示，容積移轉向來是提高土地價值的特效藥，隨著台北市將於今年七月一日起全面實施容積代金制度，可供容積移轉之公設用地只剩未來三個月得以放手一搏，以這三宗土地之交易單價分析，應該都有把握住利用公設用地取得半數容積移轉的最後機會。

對於買賣移轉棟數之動態，戴德梁行分析表示，今年六都前兩月建物移轉棟數相較於去年同期雖然大幅成長 48.5%，但原因是 2016 年初上路的房地合一稅造成交易急凍，今年一、二月之移轉棟數回溫只能解讀為購屋人對於房地合一稅已從不知所措轉為逐漸了解與學習因應，若與 2015 年同期相比則還減少 12.6%，因此對於大數據之解讀仍應以長期帶狀資料為本，以免斷章取義。

依戴德梁行市場觀察與大數據分析，2013 至 2015 年是住宅建造執照核發戶數之高峰期，這些在建工程理應於 2015 至 2018 年完工成為新成屋，但反映在 2016 年之住宅使用執照核發戶數卻遠低於高峰期的建照戶數，表示有部分建商為度過房市寒冬，而有拖延工程、延緩完工交屋壓力之策略。然而 2017 與 2018 年則已到了正面對決的時刻，面對高於往年的新成屋賣壓，戴德梁行預測建商採取降價衡量的策略將較去年更為明確。

- 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。我們遍佈全球 60 多個國家的 43,000 名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務。我們在大中華區設有 20 家分公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。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 50 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、全球企業服務、投資管理、項目管理、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 [www.cushmanwakefield.cn](http://www.cushmanwakefield.cn)，或關注我們的微信（戴德梁行）及領英專頁（<https://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