

新聞稿

2017 年 7 月 5 日

廠辦廠房交易熱絡 土地市場瀰漫觀望氣氛

辦公室搬遷增租及縮減互見 租金持平

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 2,490 元，維持上季水準。全市空置率為 8.4%，與上季表現相當，然較去年同期下降 3.5 個百分點。相較去年同期之空置率，以信義區下降 5.1 個百分點最多，敦北民生區下降 2.6 個百分點次之。

本季租賃市場整體表現穩定，呈正去化量的包含西區與信義區。西區 A 級辦公大樓存量較少，今年上半年陸續去化，由於其便利的全國交通網絡與地標型大樓的知名度，吸引零售業及製造業陸續進駐。信義區新大樓仍持續去化，本季國泰置地廣場入駐率已逾 80%。依據實價登錄近期最高行情為今年 3 月成交 35 樓 89.41 坪，成交租金 3,700 元/坪/月。本季新增空置面積最多者為敦北民生區，空置率達 12.1%。其中包含退租與搬遷個案，包含觀光業者因整併搬遷、以及跨國金融業者縮減承租面積等。

由於新型態辦公室規劃興起，功能導向的工作空間(ABW)以兼具彈性、趣味與高效率辦公空間帶動跨國企業重新思考工作環境的配置，除了促進重新飾裝與空間規劃的需求外，進而帶來一波搬遷換屋的隱性需求。

內科西湖段租金持續微幅上揚

本季內湖科技園區於西湖段新增「長虹新世紀」大樓，辦公面積近 8,000 坪，為本段近六季以來首度有大型新供給，西湖段本季空置率雖因新供給而上升至 4.1%，但在需求強勁前提下，新供給之空置面積預料可於一年內快速去化。文德段延續之前數季去化趨勢，拜光學玻璃及生物科技大面積承租之賜，本季空置率已為連續第四季下滑至 12.2%，約略回復至 2016 年第二季水準。舊宗段則僅有小規模遷出遷入互見，兩相抵銷之下，空置率小幅上升至 23.5%，仍為三段最高。

受惠於新建大樓投入市場，本季內科西湖段租金小幅上升至每月每坪租金約 1,280 元，文德段及舊宗段每月每坪租金相對持平，分別約 990 元及 930 元。另售價方面，西湖段每坪約 52-62 萬元，文德段及舊宗段售價仍持平 38-45 萬元及 35-43 萬元。

西湖段在未來新供給有限前提下，空置面積預料可快速去化，且帶動全段租金小幅上揚。受惠西湖段飽和外溢，文德段新供給之空置面積經過一年期間逐步去化，租金將呈持穩走勢。舊宗段目前仍以企業自建自用為主，在面臨鄰近大內科區域如潭美段、內湖五期新供給競爭，未來租金仍可能面臨下修壓力。

西門商圈藥妝及生活雜貨加速展店

本季台北市各主要商圈，租金水準與上季略同，忠孝商圈空置率上升 1.4 個百分點，來到 6.4%，若將特賣會店面列入閒置，空置率則高達 10.5%。忠孝商圈空置率上升，顯示房東仍寧可將店面空置，也不願降價求租。部分店面則出現分割出租的現象，究其原因，店面分割後可降低總價壓力，去化空置店面的可能性，並同時維持租金水準。

以年輕族群為主的背包客及自由行旅客偏愛的西門商圈，觀光熱潮持續發酵，伴手禮店增加至 12 間，且西門商圈的藥妝店，包含屈臣氏及康是美等，為方便外國旅客購物，於店內提供小額退稅的服務，顯示西門商圈對藥妝業者保持其吸引力。

繼運動風潮後，消費者個性化風格意識抬頭，偏好具獨特性及設計感的商品。在此氛圍下，四大商圈中，各式風格的生活雜貨正悄悄萌芽，如早期的無印良品到近期的名創優品及韓系艾樂屋家居館等，其商品風格繽紛且富有設計感，加上平實的價格及多元化的選擇，頗受學生及年輕上班族群的青睞。

近年台灣餐飲業發展迅速，各國餐廳紛紛來台設點，本季新開幕了凡香港油雞飯、一蘭拉麵及蔦拉麵等，顯現台灣對於國外餐飲業者而言，為一成長中的市場。

受到經濟不景氣及消費力趨緩之影響，雖然西門商圈結合觀光效益，人潮絡繹不絕，但其精華店面租金已接近零售業付租能力的高點，短期內租金持續上漲有限。

廠辦廠房買賣獨占鰲頭

第二季投資市場交易冷清，僅約新台幣 101.4 億元(不含土地交易)，加上第一季的新台幣 100.9 億元，累計上半年交易量僅有新台幣 202.3 億元，交易量不及去年同期的一半。

本季僅有兩宗超過新台幣 10 億元以上的交易案，為尚志資產處分位於南京東路三段大同大樓資產，包括一樓店面及七樓辦公室，交易對象分別為元大金控旗下的銀行、證券及期貨等公司，作為都更整合。合計交易金額為新台幣 16.5 億元。其次是威電電子以新台幣 14.5 億元購置中和廠辦，作為總部自用。以第二季度成交統計，廠辦（含廠房）交易量約佔三分之二，清一色以自用為主。壽險公司在投資市場已缺席多時，第二季度也僅有一宗由中國人壽以新台幣 4.5 億元購置現有位於敦化北路總部大樓的單層辦公室。

在以自用為導向的買賣市場，廠商對於廠辦及廠房需求持續增溫，每宗交易金額約在新台幣 10 億元以內。然投資型交易，因買賣雙方持續處於拉鋸狀態，今年若要挑戰新台幣 500 億元大關恐有難度。

政經紛擾土地交易市場持續瀰漫觀望氣氛

根據戴德梁行統計，2017 年第二季土地交易量為新台幣 178 億元，再次跌破新台幣 200 億元的門檻。依戴德梁行觀察分析，在建商手中土地庫存仍多的情況下，於國內年金議題及前瞻建設計劃紛擾情況下，投資信心略顯不足，交易量較上一個季度減少約三成。

今年第二季雙北市最主要的土地供給來源仍為政府部門，其中較受矚目的精華區大面積交易為「新莊北側知識產業園區區段徵收區」標售案，新北市為防止該區土地淪為投資炒作工具，訂有得標人須於取得產權移轉後 3 年內取得建照執照並申報開工的標售條件，在限制開發期程的情況下，僅吸引自用型買家的進場，顯示市場投資人對於不動產市場前景仍多有疑慮，大部位資金的投資較為保守。

地上權交易市場歷經過去三季低迷，加之以時有過去得標廠商因評議地價的大幅調高，持有成本大增而解除契約，今年第二季首次的地上權標售案，在公部門以拉長設定年期、固定地租調幅並降低投標權利金底價的策略下，終於打破流標的窘境，共有三宗小額地上權交易個案，分別位於台北、台中及高雄，惟地上權標售金額均在新台幣 1 億元以下。戴德梁行分析表示，地上權開發期程影響投資人開發利潤甚巨，且取得土地權利金往往低於後續的營建投入金額，低價策略雖增加投資人投資意願，但後續交易市場仍不樂觀。

建物買賣移轉棟數 2017 年 1-5 月達 102,643 棟，相較於去年同期成長了 19.4%，顯示賣方讓利初步已吸引消費者的目光，惟與近十年同期（1-5 月）平均數仍相差了三成，戴德行認為後續除非政府於不動產稅賦有進一步的調降，否則投資市場的火花仍不易被激發，呈現量低的態勢不變。

- 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，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