

新聞稿

2017 年 9 月 29 日

房地產季度交易量徘徊百億 土地投資信心已回穩 只愁建案完工成空屋

新增辦公供給空置率上升 需求持續往信義計畫區靠攏

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持平，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。

全市 A 級辦公大樓空置率為 9.6%，較上季空置率上升 1.2 個百分點，主要係因本季新增供給 29,600 坪之合庫新總行大樓，其中 5,500 坪正在對外招租中所致。相較於上一季空置率，以敦北民生區上升 2.3 個百分點最多，敦南區上升 1.4 個百分點次之，其他各區大致持平。

累計前 9 個月 A 級辦公大樓胃納量達 28,700 坪，主要係受惠於合庫新總行大樓自用 24,100 坪。另屬非自用需求累積胃納量約 4,600 坪，並以信義區及西區各累計 2,900 坪最多，而敦北民生區則由於部分建物即將都更，成為非自用需求的主要移出區。租賃需求主要來自於遊戲軟體及媒體業，其次為證券保險投資相關行業，並多為 B 辦移轉至 A 辦，需求面積以 200 坪以下為大宗。

在共享經濟的潮流下，7 月新加坡集團 Next Story Group 來台成立「Kafnu」旗艦店，以月租金總額 260 萬元承租位於民生東路復興北路路口的全棟辦公大樓，面積共 1,400 坪。創設融合工作與生活的共享空間，整合辦公、會議、居住、健身與酒吧等功能，形成辦公大樓利用的新型態。

預期第四季租賃活動仍以中小型需求為主。隨著 2018 年將有 52,300 坪新供給大量釋出，市場將掀起一波搬遷換屋潮。由於敦北民生區將面臨都市更新及屋齡老舊汰換的換屋需求，當地租戶往信義區搬遷的趨勢更形明顯，對於敦北民生區的租金將形成下調的壓力。

外商汽車旗艦店紛紛插旗內湖舊宗段

本季內湖科技園區無新供給，各區段空置率僅小幅變動，西湖段在需求強勁下，本季有文創餐飲、科技公司及教育訓練中心等大面積租賃去化，空置率小幅下降至 3.7%。本季大宗租賃以訊威技術承租西湖段長虹新世紀大樓約 750 坪為主。

文德段則延續之前數季去化持穩趨勢，雖有部分大樓有大面積空置釋出，但拜遊戲公司及傢俱業之賜，兩相抵銷之下，本季空置率微幅下降至 11.3%。各區段租金水準均呈現持穩態勢，西湖段租金每月每坪約 1,280 元、文德段每月每坪租金則為 990 元、舊宗段每月每坪租金則約 930 元。

舊宗段則以小規模租賃活動為主，另在部分大樓釋出面積下，空置率上升至 24.8%，為三區段最高。近期舊宗段周邊土地，紛紛由國際知名車廠插旗，設立汽車旗艦展示中心兼維修廠，包括馬自達、特斯拉及奧迪等，面積自 3,000 坪至 7,000 坪不等，舊宗段車商群聚氛圍漸成，加上區域內既有數家量販店布局，未來商業效益可望愈趨成形。

忠孝商圈店面空置率略見改善

忠孝商圈繼空置率連續攀升四個季度後於本季首次下降，與前一季相比減少 2.2 個百分點，下降至 4.2%。部分店面長期空置，房東對於租金要求逐漸鬆動，在此氛圍下，位於忠孝東路四段及敦化南路一段交叉路口的三角窗指標性店面，分別以總租金新台幣 120 萬/月及新台幣 300 萬/月，出租給王道商業銀行及波茵特集團(point)旗下品牌東京生活雜貨「niko and...」。其中「niko and...」為台灣首家旗艦店，預計於 10 月開幕。此外，日本株式會社 new art 承租位於遠東 SOGO 百貨西側之新建大樓全棟，面積約 670 坪，作為結合旗下各事業之複合式大樓，目前位於 1~2 樓之婚戒珠寶店面已開幕。

本季忠孝商圈指標性店面去化，整體空置率止升下滑，然其他店面是否能逐步去化，端賴房東調整租金的態度，始能符合零售業的付租能力。

投資交易量持續緊縮 壽險資金投入房地產寥寥可數

2017 年第三季投資市場交易量約新台幣 111.8 億元，較上季增加 10%。累計前九個月交易量約 342 億元，未有百億大案成交，較去年同期交易量減少約 41%，全年交易量恐創新低。

本季主力買盤為金融業及科技業，交易產品以辦公及工業地產為主，兩者合計約占整體交易量的 72%，區位集中於台北市及台中市。

金融數位化普及，銀行行庫空間需求縮減，使閒置不動產增加。銀行自有不動產依規定除透過參與都市更新，可降低自用比例至 20%之外，亦可出售予資產管理子公司，以出租、加值利用後出售等方式增加集團收益。中國信託商業銀行以合計約新台幣 40.4 億元，出售統一國際大樓及三連大樓共計約 3,500 坪予中國信託資產管理公司，為今年繼台北富邦銀行後，第二宗以此方式活化銀行資產之交易案。工業地產隨科技業擴產需求暢旺，持續穩健升溫。本季主要交易以大立光以新台幣 10.4 億元，購置台中西屯區廠房。

本季壽險資金僅有台銀人壽保險以新台幣 4.27 億元，投資購入位於南港軟體園區二期面積約 704 坪之辦公室，前九個月壽險資金投入房地產寥寥可數，僅有 8.77 億元，主要機構投資人壽險業投資焦點暫轉出不動產市場，致大額交易動能低落。其實市場資金仍屬豐沛，投資者對於價格下調仍抱持期待，也在持續關注投資物業，靜候投資良機。

土地投資信心已回穩 只愁建案完工成空屋

睽違一年，土地季交易量終於重返 300 億元關卡。根據戴德梁行統計，距離 2017 年第三季底尚有兩天，土地所有權交易量已篤定突破 335 億元，重返五年平均季交易量。此外，住商類土

地也重新奪回單季十大交易案之主角地位，總算擺脫過去一年半來屢屢被工業地產盤據交易要角的難堪場面。

戴德梁行分析，今年第三季十大土地所有權交易案有九宗屬於住商土地，其中重劃區土地標售亦成為本季土地交易要角。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，不動產市場已低迷三年，部分開發商已看淡都更類型投資，近期危老重建議題雖喧騰一時，但開發商逐漸體悟到地主整合不易及容積獎勵誘因不足等現實面問題後，紛紛轉向重劃區土地佈局，包括板橋江翠、新店央北、桃園中路、高雄中都等重劃區皆看得到建商陸續插旗之趨勢。以六都政府積極標售重劃區抵費地之態勢，2017 年全年土地交易量可望重返 1,100 億元之十年均線。

楊長達分析表示，今年 1 至 8 月建物買賣移轉棟數相較於去年同期成長逾 13%，達到 17.5 萬棟，若以過去每年第四季交易量略高於前三季 5~6%的趨勢預測，2017 年之建物買賣移轉棟數可望落在 27 至 28 萬棟之間。今年 1-7 月核發建照之總樓地板面積較去年同期亦成長約 10%，顯示開發商在市場低迷已久的氛圍下已在重新凝聚投資信心。

縱然如此，眼前建商最大的隱憂仍在於接近完工之交屋難題。今年 1-7 月核發使照之總樓地板面積較去年同期再度縮減 18%，顯示建商的在建工程延宕情形更為嚴重，楊長達進一步分析，2012 至 2014 三年間核發住宅建照的總樓地板面積高達 6,700 萬平方公尺，這些建案若依正常工期應該在 2015 至 2017 年陸續領得使照，但估計 2015 至 2017 三年間核發住宅使照的總樓地板面積僅約 5,200 萬平方公尺，差額 1,500 萬平方公尺的待交屋面積已是最近期建照樓地板的年平均量，也就是未來一年將有兩年份的新成屋量釋出，可以預見建商讓利衡量的市場廝殺手段即將浮出檯面。

- 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 多個國家的 45,000 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 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.cushmanwakefield.cn，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