

新聞稿

2018 年 4 月 2 日

辦公大樓租賃需求持續增量 土地交易放量 開發型指標個案搶資金

新創產業及共享辦公室品牌新增辦公空間 辦公室租賃活動熱絡

全市 A 級辦公大樓空置率為 7.6%，較上季空置率下降 1.9 個百分點，去化狀況良好。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降 5.7 個百分點最多，南京松江區下降 1.5 個百分點次之，其他各區大致持平。反應於租金表現尚稱穩定，每月每坪 2,470 元。

本季去化力道主要來自於大面積租戶進駐敦北民生區的新大樓。其中，合庫新總行大樓於其總行在 2017 年第三季遷入後的半年內，順利將剩餘的非自用空間出租予睿能創意(Gogoro)及街口電子支付(JKOPAY)共計 3,300 坪，其餘空間由合庫保留予子公司使用，故 C 棟 5,500 坪已全數去化。

另一方面，共享經濟持續發酵，在「雷格斯」及「Kafnu」共享辦公室陸續拓點後，共享工作空間品牌「Spaces」亦加入戰局，在宏盛國際金融中心租下 1、2 及 15 樓，共計約 1,330 坪，定位為滿足多元辦公需求的提供者，企圖以該大樓與捷運南京復興站相連之交通便捷性吸引租戶。除此之外，信義區的震旦國際大樓亦迎來新租戶韓國藝匠婚紗公司及保險公司，加上原有租戶麻吉一七公司增租，合計去化 1,570 坪，租賃活動熱絡。觀察近期租賃活動，近千坪以上的租賃需求，除了來自於傳統企業整併及擴張需求外，新創產業的興起，夾帶強力的資本投入及企業規模擴張需求。如本季大面積去化的前五名：睿能創意、Spaces、街口電子支付、Google 科高國際及麻吉一七分別由交通運具、共享辦公、數位金融、新創科技及直播 APP 等產業進駐，新創產業後繼之力不可小覷。

西湖段空置率創歷史新低

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。既有廠辦大樓租賃活動熱絡，三段均有明顯去化。西湖段在強勁需求下，包括「大都市時代總部」、「漢諾威科技廣場」及「長虹新世紀」等大樓皆在本季達到滿租狀況，其中 2017 年第一季完工之新供給「長虹新世紀」大樓在 1 樓承租予健身中心後，僅歷經三季即達滿租狀態。西湖段空置率下降至 1.5%，來到 10 年歷史新低點。

文德段大面積租賃包括光學雷射業承租 BOSS 世界特區 B 棟約 600 坪、倉儲業進駐亞太經貿廣場 A 棟約 200 坪及華盛頓科技中心去化約 400 坪等，空置率下降 0.8 個百分點至 10.4%，亦來到本段 10 年歷史新低點。

舊宗段拜網際網路業承租全球科技廣場 2 樓整層約 800 坪面積之賜，本季空置率下降 0.6 個百分點至 24.3%，止住本段自 2017 年第二季以來空置率連續上升之窘勢。

西門商圈租金已至高點 業種產生結構變化

觀察本季台北市各主要商圈，店面空置率均為下降，以站前商圈下降 3.1 個百分點最多，究其原因為原空置店面出租與餐飲業者，其次為中山商圈，因南京東路一段北側預計都更的老舊透天已完成拆除作業，店面供給減少，故空置率下降 2.7 個百分點。忠孝商圈店面空置情形已漸趨穩定，本季空置率為 3.3%，較上季下降 0.4 個百分點。

租金居首的西門商圈，其高租金壓力反應在業種的改變，原本的特色小店因無力負擔上漲的租金而逐漸退出商圈，取而代之為國際連鎖運動品牌及夾娃娃機店等付租能力較高或臨時性業種，意味著西門商圈租金已達高點。

曙光乍現 土地市場交易額連二季突破 400 億元

2018 年第一季受農曆年節因素影響，加上壽險資金尚未明顯回流不動產市場，整體交投表現仍顯疲弱。單季交易量(不含土地買賣)僅 78.6 億元，較上季銳減約 57%，亦較去年同期下滑約 48%，主要動能來自北台灣的廠房自用需求，工業地產占單季交易金額達 71%。

電子製造業擴廠需求，工業廠房持續升溫。本季最大筆交易金額，為和碩聯合科技以新台幣 22.3 億元，取得新北市新店區寶橋工業區約 6,000 坪廠房，以接應其龜山廠已滿載之產能。次之為嘉聯益科技，因應今年旺季產能急需購置大型廠房，以新台幣 15.7 億元購入位於觀音區桃園科技工業區約 23,000 坪廠房。

美國聯準會於三月底升息一碼，台灣跟進機率低、升息幅度有限，整體市場仍處低利環境，國內資金充沛，惟租金回報率仍未能達到買家期待，預期以產業需求為基底的自用型買家仍將持續為市場主力。

相較於工商用房地產交易量沈寂，土地市場交易量連續兩季突破新台幣 400 億元的門檻，2018 年第一季土地交易量為 432 億元，對比 2017 年同季成長近一倍。依戴德梁行觀察分析，今年第一季土地交易量在新店央北、高雄中都及桃園中路等重劃區標售輪番上陣、安打頻傳的氣勢下，繳出不錯的成果，反應出建商對於後勢不動產景氣信心持續恢復。

2017 年全台上市櫃公司盈餘創下新台幣 1.88 兆元的歷史新猷，工業地產於擴產需求及環保議題的推動下，交易情況持續加溫；加以年底地方選舉接近，各地方政府積極處分重劃區土地以健全財務結構的情況下，建商逢低補進庫存，造就本季土地交易熱度維持不墜。

地上權交易市場在政府部門強化契約內容的財務成本風險可控制情況下，及金管會期待壽險資金優先投資國內呼籲下，大面積的地上權標售案終於順利標脫。富邦人壽 78 億元標得凹子底站旁商業區，70 年的地上權開發案，在成熟都會區公部門土地釋出模式仍以地上權設定為主流，較為可控制及預測的財務成本風險，將有助於投資人於地上權標售恢復參與的信心。

建物買賣移轉棟數 2018 年前 1 至 2 月相較於去年同期成長了 12.65%，六都買賣移轉棟數皆逐步回溫，顯示不動產景氣在政府金融機構放貸政策鬆綁、利率維持低檔水準的情形下，加以兩岸肥咖條款催化資金流竄及賣方讓利鼓動下，正朝健康方向發展，預期今年買賣移轉棟數可望回升至 2015 年(全年全台約 29 萬棟)之水準。

展望今年資金主力將關注在投資金額逾新台幣 1,200 億元的開發型指標個案，包括位於八德路的京華城，及台北市政府主導的台北東西區門戶計畫的 C1D1（東半街廓）土地開發案、南港車站商業區公辦都市更新案及南港轉運站 BOT/OT 案等大型土地開發案，這些個案將成為未來 10 年台北市商用不動產的主力新供給來源。

- 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

李根源

不動產估價師事務所副所長

電話：(02) 8788-3288 轉 389

simon.ky.lee@cushwake.com

媒體請聯繫

黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com