

新聞稿

2018 年 7 月 4 日

信義計畫區辦公大樓租金上揚 土地交易量可望突破五年均線 首見建商獨攬十大土地交易排行榜

信義計畫區辦公需求增溫帶動租金成長

截至 2018 年上半年，台北市 A 級辦公大樓總存量約 71 萬坪，整體空置率為 10.3%，較上季上升 3 個百分點，主因係信義區南山廣場甫完工，首批進駐租戶除勤業眾信、德事商務中心及台灣愛普生外，其他預租租戶尚未遷入，致信義區空置率攀升。而敦北民生區因勤業眾信搬離，敦南區之敦南金融大樓預定將進行都市更新，租戶陸續遷離，致兩區之空置率較上季分別上升 1.5 及 1.3 個百分點。而南山廣場新增供給，待其他主力租戶如常在國際法律事務所及玉山銀行等在下半年遷入後，預計下半年信義計畫區空置率可望在短期內反轉下降。

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持穩，全市平均租金每月每坪 2,500 元，較上季成長約 1.2%，其貢獻來自於信義計畫區的租金成長，主因係南山廣場於本季進入市場，新大樓相對較高的租金，加上其他大樓也陸續調升租金所致。

在新創產業浪潮下，Fintech 金融科技已躍升為新創科技之主力產業，搭配大數據分析、人工智慧(AI)等技術，提供創新金融服務，包括行動支付、跨境支付、群眾募資、AI 理財、網路銀行等，應用範圍廣大。從上季街口支付大面積承租合庫新總行大樓，本季柯賓漢數位金融進駐台北 101 大樓，預期未來一年將有 5,000 坪的潛在新增及搬遷租戶來自於 Fintech 金融科技產業，儼然成為辦公室的新興需求主力。

文德段及舊宗段空置率明顯下降

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷之下，空置率僅小幅上升 0.1 個百分點至 1.6%，仍為三段最低。

文德段及舊宗段則有明顯去化。文德段拜 BOSS 世界特區 B 棟分別在購物平台、電腦軟體資訊業及多媒體業者進駐，大面積去化 2,500 坪，及 C 棟光學雷射業承租約 650 坪後，皆達到滿租狀況之賜，該段空置率下降 2.3 個百分點至 8.2%。舊宗段空置率亦有顯著下降，大面積租賃包括汽車業者承租飛天科技大樓 1F 約 1,200 坪及媒體業承租根鼎舊宗大樓約 1,400 坪，空置率下降 3.3 個百分點至 21.0%。本季度各區段租金水準大致持穩，西湖段、文德段及舊宗段每月每坪租金分別約 1,280 元、970 元及 920 元。

蛋白區商場興起 以休閒娛樂吸引在地消費

本季台北市各主要商圈租金水準並無明顯變動。忠孝商圈店面空置率上升 0.7 個百分點，來到 4.0%，究其空置率上升原因為部份特賣會店面結束營業，目前閒置中。如將特賣會視為空置，空置率約 5.9%。站前商圈及中山商圈空置率則分別下降 1.0 個百分點及 0.6 個百分點。

隨著近年經濟成長趨緩，逐漸發展出低成本、低消費及微型化的商業模式，其中以夾娃娃機店飛速成長最具代表性，無獨有偶，百貨商場新興的迷你 KTV 亦為微型化商業的體現。另便利商店提供之服務愈趨多元化，抓住近年城市運動休閒風氣盛行，統一集團將便利商店及健身房結合經營，打破傳統健身房的會員制，以小時計費，提供消費者更彈性的選擇，同時便利商店配合健身房亦規劃運動所需飲食、沐浴用品等商品，期望創造雙贏。

本季商場新供給為與捷運內湖站共構之 City Link 內湖店，面積約為 2,400 坪，其主要定位為營造生活品味，也是繼松山貳號店後第二間引進蔦屋書店之 City Link 商場。另新開幕之秀泰生活樹林店，位於新北市樹林區，鄰近樹林火車站，規劃為地下 1 樓地上 13 樓營業面積約 16,900 坪之複合式電影購物商場，主力品牌包含小書房、UNIQLO、無印良品及大阪王將等，提供樹林、土城及新莊居民複合式之消費休閒空間。

隨著市中心區百貨商場飽和，商場也逐漸擴點至外圍蛋白區，包括預計於第三季開幕的土城日月光廣場、明年即將開幕的淡海新市鎮海洋都心之美麗新廣場及興建中的新店裕隆城等。均以影城娛樂為主業種的商場，結合住宅之複合式開發，藉由商業設施充足生活機能，加值房價，而商業設施帶來穩定客源，留住在地消費，彼此相輔相成。

都更帶動企業遷移推升本季投資交易量 土地交易量可望突破五年均線

台北市核心區都市更新效應，帶動企業遷移潮，推升本季投資市場交易額，第二季度逼近去年同期交易額的 3 倍，達新台幣 305.9 億元，以非核心區廠辦最受投資人青睞，占單季總交易額約 83%。累計上半年買賣投資金額為新台幣 408.6 億元，若下半年無大筆交易，想要挑戰去年新台幣 700 億元大關，仍得加把勁。

本季最大交易金額為台塑集團以新台幣 187 億元，購置台北市內湖區台北企業總部園區三棟大樓，面積共計 30,700 坪，供該集團總部因都市更新搬遷之用。該筆交易亦為歷年單一交易金額第二大者，僅次於 2015 年信義區新光三越信義新天地 A8 館 270 億元的交易金額。

本季資金投放焦點以內湖科技園區為主，除延續以科技製造業為主需求之外，政策大力發展的生技業需求亦漸浮現。西湖段友立實業以 27.7 億元購入「倫敦科技總部」全棟約 7,100 坪面積，及英利生公司以 4.33 億元出售「長虹 NASDAQ」大樓 3F 予中裕新藥；此外，文德段及舊宗段分別有皇鼎建設以 2.12 億元出售「環球科技」大樓 7F 約 430 坪予晉泰科技，及創見資訊以 23.7 億元向麗寶集團購置位於新湖三路全棟總部大樓約 7,200 坪。

本季也罕見投資型買家出手投資店面，百達國際資產管理以新台幣 7.13 億元，購入大直台北時代廣場 5 戶店面，顯示投資型買家仍伺機而動。

土地交易量持續開出紅盤，2018 年第二季土地交易量(含地上權)為新台幣 473 億元，自去年第四季至今已連續三季突破新台幣 400 億元的門檻。戴德梁行統計，土地市場交易之五年均量為新台幣 1,244 億元，2018 上半年才剛結束，扣除地上權後之土地所有權交易量即高達新台幣 807 億，下半年全台重劃區土地將持續釋出，加上京華城、雙子星等超大型土地標售案，2018 年土地交易量可望輕易越過五年均線。

戴德梁行分析指出，今年第二季十大土地所有權交易之買方清一色為建商，且土地屬性非商即住，此現象為十年來首見，除宣告建商已強勢回歸土地市場外，購地價格持穩亦顯示建商對於醞釀下一波房市景氣已整裝待發。

2018 年 1~5 月建物買賣移轉棟數達 11.2 萬棟，相較於去年同期成長了 9.32%。相對於 2017 全年的 26.6 萬棟，此一成長趨勢頗有將 2018 全年買賣移轉棟數推向 29 萬棟之潛力，惟年底選舉可能對逐漸增溫的買氣增添變數。戴德梁行分析，從 27 萬棟到回復 33 萬棟的十年均量，要逼出這 6 萬棟的年度買盤，建商除需面對量與價的天人交戰外，還需突破兩次重大選舉的市場衝擊，黎明前的黑暗期考驗著建商的應變能力。

- 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

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