

新聞稿

2018 年 10 月 3 日

前三季土地交易爆量提前達標 挑戰年度目標 2000 億

辦公室需求集中於新落成辦公大樓 綠建築逐漸成為標準配備

截至 2018 年第三季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 9.3%，較上季下降 1 個百分點。上季因南山廣場進入市場，致信義區空置率上升，來到本季，該棟大樓租戶陸續進駐，其中，台灣電通及旗下子公司整併原有位於南京松江區、信義區、敦北民生區之辦公空間，在本季整合遷入南山廣場，租賃面積達 5,000 坪以上。除台灣電通外，常在國際法律事務所、路透、貝萊德投信等租戶亦在本季遷入。另外，本季遠雄信義金融大樓亦迎接眾多新進租戶遷入，租賃面積約在 100~300 坪。整體而言，本季信義區之租賃活動相當熱絡。累計前九個月，台北市 A 級辦公大樓胃納量超過 30,000 餘坪，約有 86%來自於信義區需求的貢獻。

全市 A 辦平均租金每月每坪 2,510 元，較上季成長約 0.4%，主要係因信義區平均租金由第二季之每月每坪 3,030 元，持續上升至每月每坪 3,050 元所致。其餘商圈租賃活動及租金表現持穩。

環保意識抬頭，企業開始重視辦公室是否符合節能減碳標準，許多外商公司更將綠建築及相關節能減碳標準作為選定辦公室之主要考量，藉以提升品牌形象。此一趨勢促使近年完工的 A 級辦公大樓如南山廣場、國泰置地廣場、合庫新總行大樓、華南銀行總部大樓、宏盛國際金融中心等，乃至於即將落成之國泰民生建國大樓，皆符合綠建築標章，以吸引外商公司及較高租金表現，由此顯示，綠建築將逐漸成為辦公大樓的標準配備。

內湖科技園區文德段去化顯著 租金持穩

本季內湖科技園區新供給為位於舊宗段的「旭隼科技內湖大樓」，辦公面積約 2,000 坪，為旭隼科技自用總部大樓。文德段有較明顯去化，「BOSS 世界特區 A 棟」拜科技業與運動健身會館進駐之賜，大面積去化約 2,000 坪，本季達到滿租狀態，使 2016 年第二季投入內科的「BOSS 世界特區 A、B、C 棟」3 棟大樓均去化完畢。該段空置率下降 2 個百分點至 6.2%。

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 1.7%，仍為三段最低。舊宗段租賃去化相對冷清，有部分大樓釋出面積，空置率上升 1.9 個百分點至 23.0%。本季各區租金水準皆呈持穩，西湖段租金維持在每月每坪約 1,280 元、文德段每月每坪租金約 970 元、舊宗段每月每坪租金則約 920 元。

西湖段及文德段去化看穩，其中西湖段大型新供給宏匯瑞光內科之心預期 2020 年完工，短期在需求穩定而供給有限下，租金仍具微幅上漲動能；文德段則多仰賴大內科內需，短期需求涵養中，租金預期持平。反觀舊宗段以買賣交易居多，可供租賃面積可能採取降租讓利，減緩去化壓力，預期短期租金仍有略微下修趨勢。

信義及西門兩大商圈吸磁 忠孝商圈店面空置率再次攀升

本季台北市主要零售商圈店面租金水準與空置情形，除忠孝商圈外皆無明顯變動。忠孝商圈店面空置率上升 3.8 個百分點來到 7.8%，主要為服飾品牌持續撤點所致。如將特賣會視為空置，整體空置率攀升至 11.2%。但也有品牌於此際進駐忠孝商圈，如洛杉磯選品名店 Fred Segal 於本季進駐忠孝商圈試營運，10 月中正式開幕。在信義及西門兩大商圈吸磁，致忠孝商圈人流減少下，多數空置店面租金開價相較於 2 年前下修 15%~20%，房東降租以提升承租意願效果尚不明顯。

西門商圈近年觀光人潮居多，店面租金水準持穩，各大藥妝品牌爭相進入商圈，如日藥本舖及來自北海道的札幌藥妝，不吝付出高額租金搶進商圈主要路段。

位於中山南京商圈之誠品南西店於九月底開幕，主打知名日系品牌如「松本清」藥妝店、舒芙蕾鬆餅名店「FLIPPER'S」、東京「猿田彥珈琲」與眾多日系、台灣原創品牌，結合誠品 R79 地下書街，營造中山南京商圈之文創氣息。緊鄰之新光三越南西店兩館亦於近期作大幅度改裝，鎖定客層並調整業種配比，共創商息。另外「心中山」中山雙連段帶狀公園改造工程幾近完工，有效營造線性綠帶及周邊文創產業聚落之形成。

近期電商經營型態也轉向科技智慧實體店面的營運，透過線上線下之合作模式，如特力集團與淘寶合作，於信義商圈內的微風松高開設全台第一間智慧門店「Taobao x hoi! 淘寶精選店」；此外，位於新北市永和區的「比漾廣場」亦於 Yahoo! 奇摩超級商城開立「比漾廣場雲店」，打造另一實體銷售、虛實通路互導之營運模式。

前三季土地所有權交易量已接近十年均線

相較上季熱絡買氣，本季投資市場冷卻，自上季交易額 315 億元下滑至僅 96.1 億元，累計前九個月交易量為 513.4 億元，如要追平去年 711 億元的交易量，恐是一大挑戰。其中廠辦大樓及工業廠房交易達 38.4 億元，佔單季交易約四成，而辦公室交易額佔比約 42.2%。主要係因台北市精華區辦公大樓供給有限，屋齡老舊但區位優質之辦公大樓，兼具穩定收益及都更潛力，吸引投資人目光。

本季辦公大樓主要交易有永沛開發及鉅曜投資以 22.5 億元接手台北市全錄大樓，與南山人壽以 7.6 億元持續整合萬國商業大樓，以及合作金庫資產管理以 4.4 億元購入美孚時代金融廣場約 540 坪。廠辦市場則有宜進實業看好新北市汐止區廠辦大樓長期穩定租金收益，分別以 9.6 億元及 4.1 億元取得預售之國揚矽谷及遠雄 U-Town 部分樓層。自用交易則持續以工業地產為基本盤，以因應產業動能之需求。例如大立光投資 8.1 億元，購置台中市西屯工業區廠房以擴充產能。

相較於交投冷淡的商工房地產市場，土地交易表現亮眼，2018 年第三季土地交易量為新台幣 460 億元，累計前三季土地交易量 1,382 億元，已超越 2017 全年土地交易量，扣除地上權後之土地所有權交易量即將突破 1,197 億元之十年均線，預估十月份即能輕易越過 1,244 億元之五年均線，2018 年目標將挑戰 2,000 億元之歷史新高，第四季即將登場之京華城土地標售將是關鍵。

戴德梁行分析，今年第三季十大土地所有權交易仍由建商佔領大幅版面，但交易價格除少數如高雄中都重劃區有突破百萬新高之零星亮點外，大致仍在市場平均水準，未有積極追價情形。以華固建設於九月底購入之北投土地而言，雖然交易單價 260 萬元看似創區域住宅土地新高，但因該土地包含都市更新及容積移轉等增額容積，換算容積單價不到 70 萬元，算是非常合理的區域行情價格。

台北市空軍活動中心地上權高價標脫是第三季另一亮點。戴德梁行分析指出，由於台北市精華區已無大面積土地釋出，但開發商對於不易中途退場的地上權土地形同絕緣，以自用及長期穩定收益為核心目的之金融保險業苦無現成之房地產投資標的，只好自行開發後長期持有，因此金融保險業成為該案投資的主角。此外，開發利潤是建商的投資動能，但對於金融保險業而言則可大可小，甚至可以不計利潤，僅著眼於建物完工後之長期穩定收益，這也是空軍活動中心地上權能夠高價標脫的主因。

- 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