

新聞稿

2019 年 4 月 2 日

土地交量沖天 住商工競相放量

租金反應市場缺貨 持續調漲

本季台北市 A 級辦公大樓新供給面積逾 10,000 坪，來自於信義區的聯合報忠孝大樓，該棟大樓預租情況佳，現已近滿租狀態，本季第一批進駐租戶為國揚實業。

截至 2019 年第一季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 7.9%，較上季下降 1 個百分點，全季胃納量達 17,500 坪。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降 4 個百分點最多，南京松江區下降 3 個百分點次之。本季租戶以醫療保健及化學業為主，主要搬遷區位以信義區及敦北民生區為主。

台北市各區 A 級辦公大樓租金持續上揚，全市平均租金每月每坪新台幣 2,570 元，較上季成長約 1.6%，已連續成長四季。其中，信義區成長約 2.4% 為首，次為敦北民生區 1.5%，主要係因市場未來幾年缺乏新供給，新大樓租金定價預先反應。

新創產業蓬勃發展，許多創業者及自由工作者選擇以共享辦公室為公司初期的營運場所。過去一年，共享辦公室及商務中心成為辦公大樓需求主力之一，選址偏好交通便利區位，國際知名品牌「WeWork」及「JustCo」亦預計於今年在台問世，預料將再次掀起共享辦公室之話題。

內湖科技園區西湖段租金成長力道強勁

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖、文德及舊宗三區段空置率皆同步下降。西湖段幾無大面積空置單元釋出，該段空置率下降 0.1 個百分點至 1.2%，再創 10 年歷史新低點。文德段仍延續去化熱度，主要租賃以科技業及餐飲業為主，該段空置率連續六季下降，本季下降 0.9 個百分點至 5.3%。舊宗段空置率下降 1.7 個百分點至 20.6%。

西湖段租金成長力道強勁，較上季成長 6.4% 至每月每坪約新台幣 1,390 元，文德段租金成長 2.0% 至每月每坪約新台幣 990 元，舊宗段租金水準則持平，每月每坪租金則約新台幣 920 元。拜近期科技業及生技業擴編需求之賜，內科廠辦租賃活絡，西湖段辦公空間供不應求，文德段則因西湖段需求外溢效果，預期兩區段租金仍具上揚動能。

便利商店及超市滲透率高 量販店轉趨多元經營

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，多數無明顯變動，商圈主要路段之空置待租期平均在 2 季左右，去化情形穩定。

忠孝商圈店面空置率上升 3.4 個百分點來到 12.5%，商圈人潮不復以往，加上難以支撐租金負擔，服飾業（如 Superdry）、鐘錶業（OMEGA、SWATCH 與 Fossil）由沿街店面轉往百貨商場經營。忠孝商圈主要路段空置待租期平均在 4 季左右，忠孝商圈租金調降速度已不及人潮減少。

不同於忠孝商圈之發展，西班牙彩妝品牌 3INA 於去年第 4 季，以高額租金進駐成都路，札幌藥妝則於峨嵋街新增營業據點，體現美/藥妝店持續於西門商圈擴張之發展。該商圈挾其吸引年輕族群及國際觀光客之優勢，租金獨占鰲頭。

小型零售如超級市場業與便利商店業，近 3 年營業額平均年成長分別為 6.0% 及 4.5%，成長顯著，除市場滲透率高外，其以日常生活消費為主之特性受電商擴張影響較小，近年除既有業者持續展店擴張外，量販業者如家樂福、大潤發以面積規模約 100-300 坪，發展社區型超市及便利店，顯示量販業者多元經營之趨勢。

旅館法拍交易獨撐第一季房地產投資量

第一季房地產交易總額約新台幣 154.2 億元，較去年同期增加 34%，惟年初為交投淡季且上季基期較高，交易額較上季減少 64%。

本季錄得之大額交易，單筆金額約占本季交易總額三分之一，為海霸王集團關係企業凱德唐，自法拍市場以新台幣 54.4 億元取得高雄市地標 85 大樓高樓層空間，平均單價約每坪新台幣 18 萬元。該空間目前主要由君鴻國際酒店使用，未來預計引進海霸王旗下旅館品牌。

延續地上權大樓由住轉商之趨勢，榕茂投資看好台北市辦公市場，以新台幣 13.5 億元購入台北市志嘉水曜大樓，為年期 50 年地上權大樓，預計轉作辦公大樓使用。廠辦市場則浮現投資動能，樂富一號不動產投資信託基金及中電開發，於本季投資內湖科技園區廠辦，分別以新台幣 21.6 億元取得 NASA 科技總署大樓部分樓層及新台幣 14.5 億元購入全棟壹電視大樓。此外，工業廠房因應產能增加、自動化趨勢及空間擴充需求，本季全聯實業新台幣以 10.8 億元台中港關連工業區廠房，區位鄰近既有台中物流廠，計畫發展自動化倉儲。

在目前低利環境下，加上台北市辦公及廠辦租金調漲具投資效益，預期辦公及廠辦產品，將持續受投資人關注。

土地成交量沖天，住商工競相放量

根據戴德梁行統計，2019 年第一季土地交易持續衝高 2018 年度之買氣，飆出單季新台幣 613 億元之所有權交易量，創下政府 2011 年 6 月啟動打房政策以來的最高量及史上次高量。戴德梁行表示，土地所有權單季最大交易量新台幣 670 億元創於 2010 年第三季，當時景氣由金融海嘯之谷底聚氣強力反彈，搭上新莊副都心土地大量釋出而創下紀錄至今。2012 年第三季則因地上權蓬勃發展，而與土地所有權合計共創新台幣 841 億元之單季天量，但當時之土地所有權交易量不到新台幣 600 億元。

戴德梁行分析，今年第一季之住商工土地競相放量，住商土地合計約佔三分之二，工業土地亦佔了三分之一。而在十大成交記錄中，住商土地佔了七筆，交易金額亦佔了七成，工業土地則分佔三成，特別的是這三筆工業土地並非產業自用，而皆由建商取得，地點都在雙北地區。戴德梁行進一步指出，建商在台北、新北等深具廠辦市場之潛力區域大舉獵地，係預測到台北市精華區現存之辦公大樓持續老化，逐步邁向都市更新階段，但都更後之產品未必是辦公大樓，目前市場既有的辦公租金已持續增溫，而孕育中的辦公新區集中在板南線沿線，當未來十年完工之新辦公產品進入戰國時代後，廠辦市場則具有租金競爭優勢，深具開發潛力。

土地價格方面，戴德梁行則表示，第一季土地交易價格看似屢創高價，但開發商積極出價並非現階段就看好房價起漲，決勝關鍵是對於提高土地增額容積的掌握程度，無論是規模獎勵、開放空間、都市更新或容積移轉等方式，只要能降低土地容積單價，建商就有提高土地出價的空間。

- 完 -

戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是全球領先的房地產服務商，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。作為全球最大的房地產服務商之一，戴德梁行遍布全球 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 51000 名專業員工。在大中華區，我們的 20 家分公司合力引領市場發展，並於 2017 和 2018 連續兩年蟬聯《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究四項中國區年度大獎。2018 年公司營業收入達 82 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

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

楊長遠

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