

新聞稿

2019 年 1 月 9 日

投資市場及土地市場開出紅盤 交易齊爆量

A 級辦公大樓胃納量創十年新高

第四季度台北市 A 辦公大樓新供給面積近 12,000 坪，來自於敦北民生區的國泰民生建國大樓，其迎來第一批租戶，包含羅姆半導體及帝國菸草等，該棟大樓租戶多來自於區內或松江南京區，具有地緣關係。

截至 2018 年第四季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 9.0%，較上季下降 0.3 個百分點。各區相較於上一季空置率，以南京松江區下降 6.4 個百分點最多，信義區下降 1.8 個百分點次之，分別係拜聯邦佳佳大樓及南山廣場明顯去化之賜。

台北市各區 A 級辦公大樓租金持續上揚，第四季度全市平均租金每月每坪 2,530 元，較 2017 年同期成長約 2%。這一波租金漲勢，主要動能來自於科技業及新創產業的搬遷及新租需求，加上新大樓租金紛紛站上商圈租金水準以上，另也帶動部分優質大樓的租金上揚，尤以信義區最為顯著。信義區租金全年漲幅高達 4%。

綜觀近期釋出之新落成大樓如國泰民生建國大樓及南山廣場，乃至於預計 2019 第一季加入市場之聯合報忠孝大樓，預租率表現極佳。展望 2019 年，在新供給大樓僅有 11,000 坪，在快速去化的情形下，預期空置率將逐漸下降，租金持續走揚。惟因新供給有限，致搬遷租戶無貨可選的窘困，胃納量將會受到限縮。另在節約辦公空間及行動裝置普及等因素驅動下，辦公室設計更趨於彈性規劃，採用類似共享辦公室（Co-working space）開放式共用辦公空間規劃，使其空間運用更具效率，並可因應未來辦公空間擴編之需求。

內湖科技園區西湖段租金持續上揚

本季內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖、文德及舊宗三區段皆有穩定去化表現，西湖段拜金融業、貿易業與科技業需求之賜，空置率下降 0.4 個百分點至 1.3%，來到 10 年歷史新低點。文德段受惠於西湖段需求外溢，延續前幾季去化持穩態勢，空置率維持在 6.2%。舊宗段空置率下降 0.6 個百分點至 22.3%。

第四季度西湖段租金成長 1.6%至每月每坪約 1,300 元，其餘二區段租金水準持穩，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。

展望 2019 年，由於廠辦大樓新供給有限，三區段辦公空間預期得以持續穩定去化，西湖段受惠於穩定租賃需求，空置率已來到歷史低檔，預期未來租金仍具上揚動能；文德段近期去化穩定，供過於求之窘勢已不復見，預期租金走勢得以持穩；舊宗段廠辦租賃市場去化壓力則相對較大，究其原因在於供給量龐大待消化，租金水準仍僅持平。

西門商圈觀光人潮持續湧現 躍升為美/藥妝一條街

第四季度忠孝商圈店面空置率上升 1.3 個百分點來到 9.1%，主因為部分特賣會撤出轉為待租所致；中山南京商圈與西門商圈空置率則微幅下降，商圈去化穩定。

美/藥妝店盛行，來自日本藥妝品牌松本清於第四季分別進駐忠孝商圈與中山南京商圈；西門商圈因上季札幌藥妝與本季日藥本舖及康是美進駐，目前漢中街合計有 8 家美/藥妝店，儼然形成藥妝一條街，頗有韓國明洞之盛況，整體商圈觀光人潮持續湧現，租金表現仍為四大商圈之首。

展望 2019 年，西門商圈持續受惠於觀光人潮，租賃去化及租金表現穩定；忠孝商圈則因東側信義商圈及西側西門商圈兩大磁吸效果影響，人潮不如以往，預期來年租金表現持續向下修正。

房地產投資交易量重返 2012 以來高點

台灣房地產投資市場經數年盤整，於 2018 年底重返 2012 以來的交易金額高點，全年交易額以 996.0 億元收紅盤，較 2017 年躍升 1.4 倍，其中第四季交易金額居全年之冠，占全年的 43%，達 426.4 億元，較上季遽增 217%。主要動能來自企業總部自用需求、REITs 重返市場及工業廠房，其中尤以企業自用辦公需求最為顯著。

全年來自工業廠房的自用需求主要以科技產業為主，交易量約 151 億元。若以區域觀之，主要成交區域源自於工業重鎮桃園市，貢獻約 104 億元的金額。而大型企業總部交易金額約占全年的三分之一，最具指標性個案為台塑集團，因都市更新擬搬遷，於第二季以 187.0 億元購置北市內湖區台北企業總部園區；次為陽信銀行及玉山銀行分別於本季以 76.5 億元與 60.9 億元，取得台北市預售辦公大樓和地上權預售大樓。隨台北市辦公大樓高齡化、市區土地供給日益稀缺，將致辦公供給持續吃緊。

沉寂已久的 REITs 市場，今年陸續推出兩檔產品，合計購入商用不動產金額約占全年交易額之 10%。REITs 也催生了今年投資市場第二大交易金額，由樂富一號不動產投資信託基金及德國退休基金 BVK，以 135 億元購入台茂購物中心。該檔信託基金的資產池仍有增購計畫，預計來年將持續挹注商用不動產市場。

展望 2019 年，在中美貿易摩擦的壓力下，製造業轉單效應浮現，將續航目前工業地產熱度。同時因辦公大樓供給近年仍將處短缺狀態，預期都更、空間升級及整合，將持續增溫廠辦及辦公大樓的租賃及購置需求。

土地成交量暴增四成四，建照使照移轉棟數三量齊揚，房市回暖露曙光

戴德梁行統計，2018 年度土地交易量達 1,780 億元，不僅是近六年之新高，相較於 2017 年度更暴量成長 44%。而在住宅交易量能方面，預估 2018 全年建照樓地板年增率 24%、使照樓地板年增率 7%、買賣移轉棟數年增率 5%，土地暴量及房市三大指標齊揚透露出開發商重新撩起房市漣漪的動能正在醞釀中。

戴德梁行分析，2018 年度十大土地交易中，住商類土地佔了十大成交總額之 92%，較 2017 年的 68% 佔比增加了 24 個百分點，更較 2016 年的 36% 佔比大幅增加 56 個百分點，反觀工業土地在 2016 年十大土地成交總額佔了 64%，在 2018 年則完全排不進十大土地交易排行榜內。若以全年度土地交易總額為基準，2018 年住商類土地佔交易總額之 77%，工業土地則僅佔 18%。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，六都政府在 2018 年釋出之公有土地絕大多數為住商類土地，標脫金額將近 800 億，高於前兩年合計之交易總額，但整體溢價率並不高，開發商平價儲備土地蓄勢待發是 2018 年土地交易量衝高之主因。住商土地交易量可以反映開發商對於未來房市推案的信心與企圖心，噴量演出顯示開發商對房市築底已胸有成竹。工業土地歷經過去三年之強勁需求後，價格已高漲至產業可接受極限，未來成長力道勢將趨緩。

建照樓地板面積較去年大幅增加表示開發商對於未來房市需求有信心；使照樓地板面積較 2017 年增加表示開發商已能逐步坦然面對新完工餘屋去化之價量衝擊壓力；2018 年買賣移轉棟數預估約在 27.5~28 萬棟之間，自 2015 創新低量後連續兩年緩步成長，但與十年均量 33 萬棟尚有一段距離，表示購屋潛在需求仍在，但購屋人仍企圖在成屋供給市場中試探價格底線，面對開發商之新成屋增量釋出，可預見 2019 年房價仍將處於盤整階段。

- 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