

新聞稿

2019年10月2日

第三季度土地交易金額驟升 全年交易可望刷新記錄

跨國共享辦公室積極拓點 掀起租賃熱潮

截至2019年第三季，台北市A級辦公大樓空置率為5.4%，較上季下降0.6個百分點，空置率創10年新低。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降1.4個百分點最多，西區下降0.7個百分點次之。敦北民生區本季租賃活動主要來自預定都更大樓之租戶搬遷，其搬遷地點多數續留原區，租賃面積多在100~200坪。

由於上半年租金已明顯反映供不應求狀況，本季台北市各區A級辦公大樓租金持穩，全市平均租金每月每坪新台幣2,580元。相對前2季，本季租賃活動較為冷清，究其原因係供給缺稀，多數租戶面臨租約到期時，選擇續租，並被動接受房東調漲租金。

累計前三季整體胃納量達35,800坪，租賃面積佔比最高者為專業服務業，為23%。佔比次高者為共享辦公室，為22%，包含WeWork及JustCo，跨國共享辦公室業者均在台積極擴張。以前3季租賃活動觀之，多屬大面積總部型需求，使新供給大樓快速去化。展望第4季，因市場逐漸無貨可租，預期租賃活動漸少，致去化面積將形減少，並轉以中小面積為主。

內湖科技園區之西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率維持在1.3%，文德段空置率上升0.6個百分點至5.4%，舊宗段空置率為18.0%，主要租賃需求來自於區內增租。電商、新創科技、數位金融產業增加，帶動小面積辦公室去化外，具彈性使用之共享辦公室相中內湖科技園區之產業聚集優勢及需求趨勢，亦跨足該區積極拓點。西湖段除原已於「長虹新世紀」設點的德事商務中心及「極光大樓」的Regus外，預計於2020年完工的「宏匯瑞光內科之心」亦將有跨國共享辦公室進駐。

本季西湖段及舊宗段租金分別成長0.7%及1.0%，至每月每坪約新台幣1,400元及930元，文德段租金水準則持穩，維持在每月每坪約新台幣1,000元。西湖段供給缺貨，租金可望持續上漲，舊宗段受西湖段及文德段開發已趨飽和及交通壅塞之影響，挾其租金較低之優勢，詢問度及去化漸增，預期租金有其支撐點微幅上揚。

西門商圈自由行禁令影響有限 持續正向發展

本季西門商圈與站前商圈店面空置減少，忠孝商圈及中山南京商圈則微幅上升，各商圈租金水準除忠孝商圈仍有微幅下修外，其餘呈現持平。

「寶雅」於本季進駐西門商圈，「屈臣氏」同時於商圈內新增據點，顯示美藥妝店仍持續於西門商圈展店，除漢中街外，成都路共有7家美藥妝店進駐，儼然成為該業種於商圈內之新興角力戰場。忠孝商圈熱門與非熱門路段之空置兩樣情，本季熱門路段有「PUMA」擴張承租既有

店面旁之空置單位，但非熱門路段有「ICE MONSTER」、「Boost Juice Bars」等餐飲品牌相繼撤出，加上原空置店面仍待租中，空置率較上季上升 1.4 個百分點，來到 11.5%。

因應消費型態改變，金融保險業於近年紛紛發展新型複合店，自國泰人壽結合星巴克開出保險概念店、元大金控於華山文創園區對面開設「金融文創分行」，到近期凱基銀行於中山南京商圈，結合地區文創品牌與新銳藝術家，開設結合銀行及藝廊之複合空間，提供民眾全新之服務體驗。

受到中國大陸旅客自由行來台禁令影響，大陸旅客數預期於年末將明顯下滑，衝擊台灣觀光市場。惟 2019 年初迄今，來台外籍旅客數較去年同期間仍有約 12% 之成長，其中日本、韓國及泰國旅客數均呈顯著成長，西門商圈挾多元外籍旅客簇擁之優勢，商圈租金表現仍呈正向成長之態勢，預期受到大陸自由行旅客減少之影響有限。

企業總部需求殷切 推升南港辦公大樓售價

台北市大型企業總部需求持續增溫，催生今年以來金額最大宗交易，由聯強國際、華邦電子、美安文教基金會及育秀教育基金會，以新台幣 63.6 億元，取得南港世界明珠辦公大樓 15 個樓層，約占本季交易額新台幣 160.3 億元之 40%。該標的位於台北市外圍新興辦公區，交易單價達新台幣 100 萬元/坪，創當地辦公大樓高價，除反映該大樓量身訂作成本及冠名權之外，亦顯示台北市核心區可售物業稀缺，企業總部需求殷切，推升新興區需求及價格。

第三季投資市場由辦公及工業廠房領軍，分別占總交易額之 45% 及 39%。工業廠房需求源自於因應製造業擴產及電商所需之物流中心。其中，樂富一號不動產投資信託基金以新台幣 25.3 億元，取得百及物流觀音廠，由賣方售後租回，提供穩定收益，為本季第二大交易金額。除此之外，本季工業廠房多為新台幣 10 億元以下之交易，集中於桃園及台中。

房地產投資市場，工業廠房及辦公需求續航交易動能，惟從本季僅有兩宗交易金額突破新台幣 10 億元以上，其餘均為小額交易，且在第四季缺乏高額指標大案釋出，預期全年房地產投資市場交易額將以平盤收關。

2,000 億土地交易量 Q3 提前達標

根據戴德梁行統計，2019 年第三季土地交易量為新台幣 881 億元，累計前三季土地交易量達新台幣 2,318 億元，扣除地上權交易，累計前三季已達新台幣 2,314 億，不僅在三季時間內即輕易突破新台幣 2,000 億關卡，更創下歷史新高。

戴德梁行指出今年第三季土地交易最大貢獻來自於「京華城」的標售案，由其關係企業鼎越開發以新台幣 372 億元擠下興富發，取得近 5,000 坪的高三土地。本季前十大交易中，台中有三筆交易名列其中，且單筆交易面積突破萬坪，達 11,330.74 坪，成為第二大金額的土地交易案。

住商工土地在本季皆有所表現，各有其市場需求，其中住商類土地交易量佔比逾 8 成，工業土地則約佔 16%，十大交易買家則皆為開發商。以工業地為例，華固建設仍持續關注北士科土

地，本季購入軟橋段二筆土地，其中一筆成交單價約為每坪新台幣 193 萬元，此為包含容積移轉後之價格，若不考量容積移轉的成交單價，約在新台幣 150~165 萬/坪，將成為台北市繼內科及南軟之後的第三個廠辦新供給區；另外央北重劃區在眾多開發商競相追逐下，土地交易價格也逐步成長，每坪突破新台幣 160 萬元，一年間漲幅已逾 10%，顯見開發商對未來的住宅市場仍具信心。京華城商業土地的驚天交易更顯示開發商對於未來辦公市場之強烈企圖心。戴德梁行進一步分析，以過去 5 年平均季交易量將近新台幣 400 億元估計，紀錄延續至 2019 年底，有機會達到新台幣 2,700 億元。

- 完 -

關於戴德梁行

戴德梁行（紐約證券交易所股票代碼：CWK）是享譽全球的房地產服務和諮詢顧問公司，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。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21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 www.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

胡純純

不動產估價師事務所估價師

電話：(02) 8788-3288 轉 397

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