

新聞稿

2019 年 7 月 3 日

土地交易量突破 10 年均線 今年可望挑戰 2,000 億元大關

信義計畫區租金持續調漲 房東主導租賃市場

截至 2019 年第二季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 6.0%，較上季下降 1.9 個百分點，全季胃納量約 14,250 坪。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降 2.7 個百分點最多，信義區下降 2.6 個百分點次之。本季租賃活動係以大面積租戶進駐近期完工之辦公大樓為主，包含民生建國大樓及聯合報忠孝大樓等。其中聯合報忠孝大樓已全數去化，反映信義區辦公大樓之熱度。

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 2,580 元，較上季成長約 0.4%，以信義區成長約 1.0% 為首。信義區租金已連續上漲 7 季，部分高層大樓租金更高達每月每坪新台幣 4,000 元。因應辦公供給短缺，國際貿易大樓之世貿聯誼社計畫將原 750 坪之「世貿 33」婚宴場地改為辦公空間，即是看上辦公室之出租效益。

自 2018 年以來，台北市 A 級辦公大樓幾乎每季都有 10,000 坪以上的去化面積，且空置率皆持續下降到達十年低點。短期內因新供給無法快速供應，以房東主導的租賃市場，預期租金仍持續看好。

西湖段未來供給引領遷徙潮

西湖段需求持穩，租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，空置率僅小幅上升 0.1 個百分點至 1.3%，仍為三段最低。由於西湖段幾無大面積空置單元釋出，需求外溢至文德及舊宗段，致文德及舊宗兩區段去化穩定，本季舊宗段空置率首次跌破 20% 關卡，受惠於「根鼎舊宗大樓」在倉儲業、網路購物業新租 2,180 坪後，該段空置率下降 0.3 個百分點至 17.5%。文德段仍持續去化，本季下降 0.5 個百分點至 4.8%。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在新台幣 1,390、1000、925 元。

西湖段大型新供給宏匯瑞光內科之心預計 2020 年完工，預期釋出後將吸納區內有總部需求之科技業，可預見未來大內科租戶遷移潮，短期內在需求穩定而供給有限下，租金仍具上漲動能。

西門商圈租金持續上揚 忠孝商圈空置趨緩

本季中山南京商圈與站前商圈店面租金水準與空置情形皆無明顯變動，西門商圈租金水準明顯成長，進駐情形熱絡；而忠孝商圈雖空置趨緩，租金水準仍微幅下修。

日本藥妝品牌「松本清」於本季進駐西門商圈，躬逢美/藥妝店於西門商圈擴張之盛況，截至本季統計顯示，西門捷運站 6 號出口 200 公尺步行距離內，已有 14 家美/藥妝店進駐，數量及比例之高；手搖飲料品牌「幸福堂」亦搶下漢中街及商圈內多處據點，以滿足遊客飲品需求。

忠孝商圈本季空置情形獲得舒緩，除 Adidas 與康是美承租原其店面旁之空置單位外，女裝品牌「MOMA」、日系美妝品牌「ORBIS」、日系珠寶訂製店「K.UNO」皆於本季進駐，該商圈空置率為 10.1%，較上季下降 2.4%。惟商圈租金仍微幅下修，希冀吸引商家回流。

韓系快時尚品牌「SPAO」於 2018 年撤出忠孝商圈後，亦於本季撤出西門商圈；無獨有偶，美國快時尚品牌「FOREVER 21」亦於上季末撤出忠孝商圈，前者原先承租之面積達千坪規模，後者則約 605 坪。根據統計顯示，近 2 年主要零售商圈店面租賃面積以 60 坪以內為主，顯示大面積店面之去化面臨挑戰。

投資市場交易量來自於辦公大樓及工業廠房

本季續航 2018 年大型企業總部的強勁需求，並受惠於製造業轉單及擴產效益，今年第二季投資市場由辦公及工業廠房領軍，單季交易額達 276.9 億元，較上季大幅成長 68%，其中以辦公及工業廠房交易為首。

大額交易以台北市精華區辦公大樓為主，買家以金融產險業作為企業總部之用。此類大額交易包括國票金控以 51.3 億元購入華固亞太置地商辦大樓面積約 5,900 坪、泰安產物保險以 37.7 億元取得長春金融大樓，及萬海航運以 14.2 億元購置太平洋商業大樓作為總部，面積約 1,700 坪。觀察近期企業購置辦公大樓自用頻仍，市場可售物業稀缺之下，預期未來辦公市場交易將繼續升溫。

工業廠房交易集中於北台灣之工業重鎮，以新北市及桃園市為主。隨電子業產能擴張及研發團隊擴展，指標大廠如台達電子及華碩分別於本季以 25.7 億元及 14.2 億元，購置中壢工業區廠房及淡水廠房。截至上半年，工業廠房及廠辦交易量約 207 億元，但遠遠不及 2018 年同期 378 億元的交易量。究其原因為製造業大廠直接尋求政府協助找地，然中小型廠商有其購置預算考量，關鍵在於區位及地價。北台灣工業地產價格對以製造為導向的廠商倍感壓力，雖有擴廠需求，但價格超過預算，致交易量趨緩。

單季土地交易量再創新高 公有地標售破 400 億元

根據戴德梁行統計，2019 年第二季土地交易量為 808 億元，其中，公有地標售達 437 億元，對比 2018 年同季成長逾七成，累計前兩季土地交易量達 1,431 億元，已逾 2018 年前三季之土地交易量，並突破 1,287 億元之十年均線；2019 年土地交易量可望輕易越過 2,000 億元之歷史新高。

依戴德梁行之觀察分析，今年第二季土地交易除全台「最貴停車場」信義計畫區 D3 土地由元利建設集團總裁林敏雄以 112.6 億元價格得標外，前十大交易有四宗集中在台南地區的高鐵台南站區及台南平實、永康等重劃區內，交易金額合計佔前十大交易價格之三成約 107 億元。

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，少見的大面積公有地釋出及具有發展前景，而吸引建商搶標；開發商溢價購地頗有藉新推案的創價來帶動現有餘屋價格之期待。

建物買賣移轉棟數 2019 年 1~5 月相較於去年同期成長了 4.75%，除台北市微幅下跌外，其餘五都買賣移轉棟數皆逐步回溫，而高雄市更大幅上揚 21.75%，主因為政治議題發酵及媒體聚焦影響，但整體成長速度仍緩，未達 10 年均線之水準，雖景氣稍回溫，然情勢多變，後續交易量仍待觀察。

- 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

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

戴德梁行媒體聯絡人 資深助董

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com