

新聞稿

2020年7月2日

土地交易持續開紅盤 南港土地市場大放異彩

全市 A 級辦公大樓及內湖科技園區空置率持續低點

截至 2020 年第二季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 4.4%，較上季下降 0.4 個百分點，空置率創 10 年新低。其中，以西區空置率較上一季下降 5.6 個百分點最多，其餘各區空置率僅微幅變動。西區上一季甫加入市場的台灣人壽中山大樓，已快速去化，該大樓承租戶多以該區企業搬遷居多，如台灣索尼自長春金融大樓搬遷，承租約 1,300 坪。

本季台北市各區 A 級辦公大樓租金較上季上漲 0.6%，全市平均租金來到每月每坪 2,600 元，創 10 年新高，以信義區每月每坪新台幣 3,190 元為最高，其中，台北 101 大樓亦於本季再次揭露高樓層每月每坪突破新台幣 4,000 元之租賃成交紀錄。信義區高租金水準反映自該區強而有力之需求動能，在 A 級辦公大樓供給有限下，不乏租戶轉而承租共享辦公室，如連線商業銀行進駐點石大樓 JustCo 共享辦公室。因 A 級辦公大樓持續缺貨，短期內租戶取而代之轉向進駐共享辦公室，為擁有高彈性並在疫情期間備受企業青睞之共享辦公室更添助力。

內湖科技園區新供給為位於舊宗段的「富霖雙星」及「宏普國貿大樓」，辦公面積分別為 3,300 坪及 3,000 坪，其中「富霖雙星」已去化超過 70%，因新供給釋出，本季舊宗段空置率上升 0.9 個百分點至 16.4%。西湖段空置率微幅上升 0.3 個百分點至 1.3%。文德段本季多為百坪左右之小面積去化，空置率下降 0.6 個百分點至 4.8%。三段租金皆持穩，西湖段每月每坪約 1,440 元，文德段及舊宗段亦維持在每月每坪 1,000 元及 940 元。

受新冠肺炎疫情影響所衍生之商機，電商及醫藥業需求增溫。西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計 2020 年第三季取得使照，雖尚未完工，通訊軟體業、電腦軟體服務業及 Regus 已預租，顯示西湖段大面積需求強勁，預期帶動區域租金上揚。文德段去化穩定，租金走勢預期持平。舊宗段於下半年尚有 15,200 坪新供給，預期短期內空置增加。

大店 H&M、NET、寶雅接力駐進忠孝商圈 推升商圈發展力道

受疫情影響，逛街購物人潮減少。統計至 2020 年 4 月止，統計至 2020 年 4 月止，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減 1%。百貨公司則依靠 5 月母親節檔期，強力促銷以減緩疫情衝擊，惟營收仍年減 12.4%；「宅經濟」發酵提升民生物資及生鮮食品需求，使超級市場年增 18.8%；便利商店則有部分業者推出振興優惠穩固營收，年增 4.4%、量販店發展線上購物，年增 12.1%；其他綜合商品零售業則因出入境管制，旅客銳減，影響免稅店業績，年減 27.7%。

本季西門商圈空置率變動最為顯著，上升 5 個百分點，因觀光人數銳減使西門商圈業種重新洗牌，少了旅客消費支撐，除美藥妝店接連出走外，伴手禮店紛紛撤離。中山南京商圈及忠孝商圈空置率僅微幅上升約 1 個百分點，站前商圈空置率則無變動。本季 H&M 率先於忠孝商圈

「FOREVER21」舊址開幕後，承租永福樓之 NET 也接連跟進，而 NET 忠孝三店撤離後之空置店面則由寶雅接力入駐，大型連鎖品牌接連開幕，對忠孝商圈零售動能增加推進力道。

受疫情影響，商圈租金有部分調降之情形，但租金優惠僅止於疫情期間，並未以長期降租方式作調整。另受到壓抑的消費，及目前仍受到出入境管制無法出國旅遊，預期在疫情趨緩後，消費量能可望逆勢回升。首波消費力道將以餐飲及旅遊為主，百貨商場也紛紛啟動促銷活動，再搭配政府 7 月振興券的登場，希望能夠讓營收回到疫情前的水準。

投資市場廠房交易獨撐大樑

本季投資市場交易額為新台幣 138.2 億元，交易額較上季微幅成長 3.1%，和去年同期相比則大幅減少 59.7%。本季交易集中於台北市、新北市及台中市，三地交易額合計佔總額之 64%。買盤延續上季，仍由工業地產領軍，佔本季總交易額之 53.6%，成交個案包括英特盛科技以新台幣 17.7 億元買下中科后里園區廠房，怡華實業以新台幣 10.6 億元買下台南市新化區廠房，與神基科技以新台幣 10.3 億元購入桃園龜山工業區廠房。其次為廠辦交易，約佔總交易額的 26.5%，最大宗成交個案為萬海航運以新台幣 21.2 億元購入今年下半年即將完工之長虹新世代科技大樓 A 棟。綜觀整體買盤以科技、傳統製造及交通運輸等三大產業為主。

本季買盤均為國內資金，以自用為主佔 79.5%。投資型買家表現保守，買家鎖定辦公大樓及廠辦大樓，包括中華郵政以新台幣 8.3 億元取得三重廠辦大樓，萬海航運以新台幣 5.4 億元買下位於忠孝東路四段太平洋商業大樓辦公室，龍邦國際興業以新台幣 2.1 億元向關係人購買位於民權東路之時代金融廣場辦公室。

受新型冠狀病毒疫情影響，旅館及店面商場營收受挫，短期內難以回復過往榮景，但亦有買家鎖定旅館產品打算危機入市。對於具穩定收益的辦公大樓及廠辦大樓，買家仍持續物色優質投資項目，但在疫情衝擊全球低利率的投資環境下，交易量恐受到買賣雙方對於價格預期有所落差而放緩。

南港土地開紅盤，百萬辦公基本盤

土地市場連五季表現亮眼，第二季持續繳出飆破新台幣 800 億元的爆量交易。根據戴德梁行統計，2020 年第二季土地市場交易量為新台幣 801 億元，本季主力戰場重新拉回台北市，土地交易量高達新台幣 463 億元，佔了全台交易量近六成。地上權市場連續兩季激情演出，第一季主秀為世貿三館土地，南山人壽出價新台幣 312.76 億元得標，以新台幣 1 億元之毫釐差距氣走富邦人壽。本季則由全球人壽以新台幣 97.80 億元擊退新光人壽，取得國泰營區地上權土地。

戴德梁行表示，南港土地在第二季大放異彩。第一季與信義計劃區豪華地上權失之交臂的富邦人壽，本季憤而轉戰優質土地所有權，並以新台幣 282.87 億元霸氣奪下大南港商業土地，成為本季土地交易之最大亮點。戴德梁行分析，南港舊鐵道沿線發展軸帶日漸成熟，去年前以向陽圓環東側發展較為明顯，從流行音樂中心、南港輪胎世界明珠開發案、南港車站 BOT、南港之心都更案至南港經貿園區一字排開。2020 年起，向陽圓環西側頗有迎頭趕上之動能，除了南港調車場都更案已進入實質開發階段，本季除了富邦人壽取得大南港開發案土地外，宏盛

建設亦以新台幣 31.67 億元取得調車場北側之工業土地，單價已突破新台幣 200 萬，未來可望打造為策略型產業園區與大南港、調車場開發案相互輝映。戴德梁行表示，去年底世界明珠辦公大樓單價站上新台幣 100 萬元大關後，包括大南港、調車場等東區門戶計畫廊帶之開發案都已將百萬辦公樓設定為基本目標。

- 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

估價及顧問服務部 | 研究部協理
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