

新聞稿

2020年3月25日

土地市場交易持穩 建商購地預作準備

整體空置率維持低點 租賃活動因無貨可租而趨緩

本季台北市 A 級辦公大樓新供給面積約 6,500 坪，係坐落於西區之台灣人壽中山大樓，該棟大樓原計畫全棟出租，未設限用途，其在本季轉換出租策略，以辦公室分戶對外招租，部分單位已陸續去化，可稍微舒緩台北市辦公市場供給短缺之窘困。

截至 2020 年第一季，台北市 A 級辦公大樓空置率為 4.8%，較上季微幅上升 0.3 個百分點，係因計入新供給之空置所致。各區相較於上一季空置率，以敦北民生區下降 0.8 個百分點最多，信義區下降 0.7 個百分點次之，下降幅度則因剩餘空間逐漸稀少而趨緩。

本季台北市各區 A 級辦公大樓租金較上季微漲，全市平均租金每月每坪新台幣 2,585 元。信義區每月每坪新台幣 3,180 元為最高，敦北民生區與敦南區每月每坪新台幣 2,360 元次之。租戶及房東充分意識到市場供不應求情況，由房東主導市場之態勢，也反應租金水準穩定上漲。

內湖科技園區無廠辦大樓新供給。西湖段租戶遷出遷入互見，兩相抵銷下，西湖段空置率僅小幅上升 0.1 個百分點至 1.0%，租金則來到每月每坪約 1,440 元，西湖段新供給宏匯瑞光廣場預計 2020 年第二季取得使照，吸引大面積需求之企業進駐，預期將帶動西湖段租金上揚。

新型冠狀病毒疫情短期內可能使租戶評估期延長，疫情對辦公租賃活動尚無顯著影響。有辦公需求之租戶仍積極尋點，但也因供給缺稀，企業轉向原地續租，預期 2020 年租賃活動將相對冷清。

大店面彈性分割使用 便利商店搶進忠孝東路精華路段

本季除中山南京商圈空置率下降外，西門商圈空置率微幅上升，站前商圈及忠孝商圈空置率均上升超過 3 個百分點。受惠忠孝商圈租金調降，使得便利商店於本季前進忠孝東路外，快時尚品牌「H&M」租下空置近一年之「Forever 21」原址，舒緩了該區大型店面空置的壓力，也為忠孝商圈快時尚市場注入一股新力。

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，隨著大型店面等租期增長的壓力下，房東不再堅守大型單位的出租，除忠孝商圈「禮仁通商大樓仁座」將店面分割成中小坪數出租予連鎖便利商店外，西門商圈的「TiT 國際廣場」將店面分割出租予伴手禮店及服飾店，為大單位店面去化提供了彈性靈活的運用。

受疫情影響，以觀光客為主的西門商圈，因旅客減少，部分美藥妝店吹起熄燈號，而忠孝商圈店家也因人潮的減少而撤出，在此衝擊下，不僅影響租金表現，也拉長了等租期。擠身於中山

南京商圈文青特色為主的文創店及咖啡店，為現代年輕人假日經常走訪的據點，加上線形公園戶外空間，穩定的消費人群成為商圈對抗疫情的有效助力。

本季買賣交易量銳減 僅有一筆交易金額越過新台幣 10 億元

本季投資市場交易額為新台幣 95.1 億元，因年初為交投淡季，交易額較上季大幅減少 61%，和去年同期相比亦減少 44%。成交個案買賣總價僅有一筆超過新台幣 10 億元以上，即新富發建設以新台幣 15 億元接手高雄華王大飯店。主要買盤由工業地產與廠辦領軍，分別佔總交易額之 59%與 9%，交易集中於台北市、新竹縣與桃園市。

本季買盤均為國內資金，並以自用為主，科技業及生技業有擴充產能之需求，包括葡萄王生技以新台幣 8.9 億元購置平鎮工業區廠房，另高力熱處理以新台幣 4.8 億元取得中壢工業區廠房，廣銳科技以新台幣 2.3 億元取得遠雄 U-Town 廠辦大樓。本季投資型買家表現較保守，以資產管理公司為主要買盤，如華南金融資產管理透過法拍以新台幣 3.3 億元取得內湖區九義牛津商務大樓，第一金融資產管理以新台幣 3.6 億取得中和店面商場，台新資產管理以新台幣 4.3 億元向關係人購買中山區世界之頂辦公大樓。

以工業廠房及廠辦之自用需求，將是持續支撐房地產市場的主力買盤，投資收益型產品如旅館及店面商場，受新型冠狀病毒疫情衝擊，投資動能將呈疲弱。然全球吹起降息風，對於自用型買家及有長期投資獲取穩定收益的投資人而言，辦公大樓將是倍受矚目的投資標的。

首季土地市場光芒「四」射，盡在世貿三館地上權標案

土地市場經過 2019 年颯破新台幣 3,000 億元的歷史天量後，2020 年第一季土地交易金額預估仍有突破新台幣 700 億元的機會。根據戴德梁行統計，截至 3 月 24 日，2020 年土地市場交易量為新台幣 476 億元，與近十年之單季均量大致貼近。但戴德梁行表示，2020 第一季的土地交易重頭戲在於 3 月 30 日世貿三館地上權標售案，只要以新台幣 266 億元底價標出，第一季仍可輕易越過新台幣 700 億元關卡，以世貿三館的搶手條件，預估將能順利標脫。

戴德梁行分析，第一季土地交易類型仍以住商土地合計逾新台幣 400 億元為大宗，約佔總交易量之 85%，若 3 月底世貿三館土地順利標脫，住商類土地佔比將高達九成以上。興富發無疑是 2020 第一季的最佳主角，除了在台中七期獵得兩宗住商土地，分佔十大交易排行榜上的一、三名外，更將 2016 年購入的南港土地申請都市更新、容積移轉並取得建照後出售，交易金額名列本季第二名。興富發這三筆買賣就獨家為本季土地交易發出三道光，更創造了新台幣 180 億元的交易金額。首季能否光芒四射，就看三月底世貿三館地上權標售案。

關於新型冠狀病毒疫情對土地市場的衝擊，戴德梁行表示，住商土地對開發商而言是存貨，預估仍持續評估購地，為將來推案預作準備。

- 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