

新聞稿

2021 年 1 月 5 日

房地產交易金額重返千億大關

辦公大樓胃納量 10 年新低 租金漲幅收窄

2020 年第四季台北市 A 級辦公大樓空置率為 4.5%，較上季些微下降 0.1 個百分點，仍處低點。在缺少辦公室可租面積下，本季租賃活動仍然相對平淡。全年整體胃納量僅約 6,200 坪，為自 2009 年後，首度未達萬坪，究其原因為無新貨可租。觀察共享辦公室在現下疫情期間，受惠於企業彈性調派辦公空間之賜，營運表現穩健，亦有租戶選擇自 A 級辦公大樓，就近搬遷至鄰近之共享辦公室。

各區租金水準連續二季持穩，全市平均租金為每月每坪新台幣 2,600 元，以信義區每月每坪新台幣 3,190 元為最高，在房東市場下，全市租金持續站穩一定水準。

展望 2021 年，台北市 A 級辦公市場預計將有 38,500 坪新供給陸續釋出，惟新供給大樓多為金融集團自用。雖然可供出租新供給仍然缺稀，然逢全球新冠疫情及經濟環境不確定性持續下，預租盛況將暫緩，外商多採觀望態度。短期內租賃活動將持續平淡，預期租金漲幅收窄。

外圍地區的西湖段空置率較上季上升至 8.9%，主因係「宏匯瑞光廣場」完工，除 B 棟工研院營運之育成中心進駐外，其他預租租戶尚未遷入，致西湖段空置率出現短暫性的上升。文德段空置率上升至 6.4%。舊宗段主要去化為零售業承租「偉盟工業大樓」約 530 坪，空置率下降至 15.4%。

西湖段租金成長約 2.1%至每月每坪約新台幣 1,470 元，主因係「宏匯瑞光廣場」於本季進入市場，新大樓相對較高的租金，加上其他大樓也陸續調升租金，帶動西湖段租金成長。文德段及舊宗段租金水準則持平，分別維持在每月每坪新台幣 1,000 元及新台幣 940 元。

西湖段新供給「宏匯瑞光廣場」釋出，預租租戶將於 2021 年陸續進駐，預期在需求快速去化下，西湖段租金仍有微幅上揚的空間。2021 年舊宗段因新供給釋出，空置將有所增加，面臨去化壓力，租金將呈現持平局面。

商圈結構重組 回歸本地消費基本盤

適逢年度優惠季，從百貨公司周年慶至網路購物節，促銷活動接力賽使得消費力道明顯攀升。累計 1 至 11 月，與 2019 年同期相比，綜合商品零售業營業額年增 1.5%。百貨公司受惠於因疫情而無法出國消費的需求，拉升精品購物及化妝品消費，營業額與 2019 年同期相比僅微幅下降 0.8%；超級市場及便利商店主要表現於展店及促銷活動上，使營業額年增率分別上升 10.9%及 8.9%；量販店則受惠於線上購物及獨家商品而使營業額年增 9.1%；其他綜合商品零售業則仍因疫情影響，使得旅客大幅減少，致營業額年減 29.3%。

中山南京商圈表現依舊穩健，並無顯著變動，空置率為 2.6%。自線形公園完成後，開放式的休閒空間結合假日市集，與不定期的藝文活動，吸引不少年輕客層，帶動周圍商家發展，不用疫情困境表現亮眼。西門商圈因旅客的減少，消費支撐明顯下滑，使部份美藥妝店及運動品牌等店家局部撤出，空置率推升至 10.3%。忠孝商圈除知名金飾及鐘錶品牌收起部分櫃點外，多為特賣會入駐及零星店家更迭遞補，商圈表現持平，本季空置率來到 11.8%。

受疫情影響，商圈店家發生結構性的轉變，以觀光客為主要消費客群的西門商圈，原本多以伴手禮店及美藥妝店為主，如今隨著旅客減少、消費力道減弱而逐漸撤離，使商圈產品必須重新調整，將目標客群轉向內需市場，希冀以本地消費基本盤撐過疫情陰霾。

產業需求力道推升廠辦大樓及廠房交易量

在年初新冠肺炎疫情的狂襲下，上半年房地產市場處於大環境不平靜局面，表現平淡，然下半年在貨幣寬鬆及產業投入可觀資金佈局營運之帶動下，態勢逆轉交易暢旺。2020 年房地產交易年增率 31.6%，其中第三季交易金額居全年之冠占比 53.8%，全年買盤幾乎全為國內資金。而自用型及投資型買家，佔比為 53.7%與 46.3%。自用型動能來自科技製造業購置自用廠辦大樓及廠房，投資型則來自金融壽險業。榮登百億俱樂部城市分別為台北市、桃園市、台南市及新北市，幾乎囊括總交易的 88%。

2020 房地產交易寫出四大亮點：

- 全年交易金額重返千億大關，紅盤收關站上新台幣 1,267 億元。
- 廠辦大樓及廠房交易量創新高達新台幣 694.4 億元。
- 投資型買家佔比連續三年逐步攀升，悄然回歸市場。主要貢獻來自於壽險資金重返市場，全年投入金額為新台幣 343 億元。
- 單一宗交易金額最高者為富邦人壽以新台幣 255.2 億元購入王朝大酒店，僅次於 2015 年新光三越信義新天地 A8 館新台幣 270.3 億元之交易金額。

第四季度自用型與投資型買家投資類型多元，成交金額最大者為國泰人壽以新台幣 46.8 億元買下桃園廣豐新天地購物中心，尚有台灣人壽與台銀人壽分別以新台幣 36.9 億元與新台幣 7.8 億元購入台北時代廣場辦公室及店面，南山人壽以新台幣 21 億買下台南科學園區旁帶租約之四棟廠辦。自用型買家如瀚宇彩晶以新台幣 27.7 億元買下台南科學園區廠房，京站實業以新台幣 24 億元向其母公司日勝生購入京站時尚廣場小碧潭店。

中央銀行於 12 月初無預警祭出房市貸款限縮措施，限縮購地貸款與餘屋貸款成數，對於財務槓桿過大之建商可動用資金減少，未來將更精準評估投資標的並減少囤屋。然資金充沛之金融壽險業仍將持續投入商用不動產、地上權及 BOT 案。預期 2021 年房地產市場仍是穩健局面，辦公大樓、廠辦大樓及廠房仍是亮點，買家對於這類型的交易保持高度興趣，尤其是台北市的辦公大樓價格預期呈現上行態勢。

土地年成交量連續兩年突破 3,000 億大關 成本墊高將推動預售房價上漲

根據戴德梁行統計，2020年土地市場交易量為新台幣3,049億元，繼2019年創下新台幣3,140億的歷史天量後，連續兩年越過新台幣3,000億元大關。2020年土地交易總量雖未超越2019年，但地上權卻創下新台幣474億元之新高紀錄，其中世貿三館及國泰營區地上權即佔了新台幣411億元。

戴德梁行表示，2020年土地交易紀錄的突破不在交易量而在單價。全台十大土地交易單價即有過半創下當地同類型土地之歷史新高，分別是南山人壽信義世貿三館地上權單價新台幣644萬/坪、富邦人壽大南港土地單價新台幣376萬/坪、全球人壽松山國泰營區地上權單價新台幣328萬/坪、長虹建設土城工業土地單價新台幣64萬/坪、亞昕新潤海悅合購南港住三土地單價新台幣322萬/坪、興富發台中七期新四土地單價新台幣350萬/坪等6宗。此外，包括南港玉成段工三土地單價新台幣206萬/坪、桃園中路一段土地單價新台幣107萬/坪、台中北屯碧柳段土地單價新台幣176萬/坪、台中水湳文商段土地單價新台幣240萬/坪、台南中西區星鑽段土地單價新台幣108萬/坪等，雖然交易金額不在十大之列，但交易單價皆創下當地同類型土地之新高紀錄。

展望2021年房市，戴德梁行分析，2020年央行因新冠疫情降息，資金效應驅使建商積極獵地，而全球疫情造成原物料供應及人力成本不斷提高，儘管央行祭出緊縮營建、餘屋貸款成數等政策，可望抑制開發商的囤地囤房行為，然開發商面對土地及營建成本的不斷推升，未來房價的提高仍勢所難免。

- 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。戴德梁行遍佈全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有53000名專業員工。在大中華區，我們的22家分公司合力引領市場發展，並於2017、2018、2020年榮膺《歐洲貨幣》綜合實力、租賃及銷售代理、評估、研究中國區年度大獎。2019年公司營業收入達88億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、專案管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請流覽 www.cushmanwakefield.com.cn 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