

新聞稿

2021 年 7 月 1 日

疫情警戒升級 投資評估持續 土地價格堅挺

企業搬遷計畫步調趨緩 租金趨於平穩

延續第一季度的市場氛圍，本季台北市 A 級辦公大樓整體空置率為 3.4%，較上季下降 0.4 個百分點，再探 10 年新低。其中，拜台灣人壽中山大樓大面積去化約 1,890 坪之賜，西區空置率再次下探 4.7 個百分點為最多，來到 5.7%，其餘各區空置率僅微幅變動。五月中旬疫情警戒升級，企業以異地辦公、分流上班或居家工作因應，目前尚未有退租效應。

由於需求持平，台北市 A 級辦公大樓整體租金水準與上季相同，全市平均租金為每月每坪 2,610 元。以信義區每月每坪 3,210 元為最高，敦南區每月每坪 2,420 元次之。此波疫情來勢洶洶，企業搬遷計畫步調趨緩，租賃活動以續租居多，租金趨於平穩。

全球仍備受新冠疫情威脅，台灣亦於本季升級防疫警戒。值疫情大環境不穩定之際，辦公大樓需求尚未見明顯衝擊，惟跨國企業多機動調整全球營運布局，續採觀望態度，搬遷計畫評估普遍延長，預估租金漲幅力道將見趨緩。

線上經濟支撐內科辦公需求

拜資訊軟體服務業進駐「宏匯瑞光廣場」之賜，本季西湖段空置率下降 0.3 個百分點來到 7.0%。文德段空置率亦下降 0.2 個百分點至 6.6%，舊宗段因租戶遷入遷出互見下，空置率維持在 14.6%。文德段租金微幅成長 1%至每月每坪 1,010 元，西湖段及舊宗段租金則持平，分別維持在每月每坪 1,480 元及 940 元。

五月中旬疫情急速升溫，防疫警戒升級，內科湖科技園區產業以科技及傳播資通訊服務業為主，受惠線上經濟需求，對於辦公空間需求仍維持穩定，尚未見明顯衝擊。預計舊宗段下半年將有 18,600 坪新供給進入市場，預租租戶將於下半年陸續進駐，然租金將呈現持平局面。

診所及便利商店挺進商圈核心 三級警戒店面租賃停滯

台灣於五月中旬進入第三級疫情警戒，受限疫情管制措施，外出購物驟減，嚴重衝擊零售業營收表現。截至 2021 年 5 月止，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增 5.9%。五月中旬之後受疫情影響，與去年同月相比，百貨公司營業額年減 28.3%；超級市場因民生物資需求提高，營業額年增 35.7%，便利商店及量販店因部分門市暫時歇業及美食街來客數下滑，抵銷民生用品營收，營業額分別年增 4.3%及 3.6 %。

疫情三級警戒前，中山南京商圈因店面供給少，空租店面去化快速，電商女鞋品牌「D+AF」租下整棟約 110 坪的透天店面。忠孝商圈黃金地段由過往的連鎖服飾品牌替換為診所及連鎖便

利商店，「大學眼科」宣布租下「全美大廈」2層共約245坪；連鎖便利超商「7-ELEVEN」及「FamilyMart」也先後從巷弄挺進忠孝東路四段黃金地段。面對疫情緊繃，商圈人流大幅減少，重創實體店面，業者不堪負荷租金而暫時歇業或退租，部分房東因而願意於短期調降租金，協助零售業度過難關。西門商圈為疫情重災區，商圈店面湧現退租潮，租金持續下探。

在此波疫情重創零售業之下，商圈店面租賃將呈現停滯狀態。百貨公司及購物中心藉由縮短營業時間，並延續去年疫情當下積極部署數位轉型，開創新版圖，試圖搶進各據勢力的現有電商平台，將使零售電商銷售競爭更形激烈。

疫情警戒升級 投資評估持續 下手速度放緩

投資市場如以上半年市場觀之，同期年增率大幅成長 174.1%，主要是來自第一季度的交易貢獻。如以單季統計，第二季交易額為新台幣 276.3 億元，交易額較上季減少 40.4%，和去年同期相比則成長 96.6%。本季買盤全為國內資金，以自用型買家為主，占比達 75.5%。交易金額前三大皆為廠辦大樓，最高者為聯發科以 32.6 億元購入位於內湖科技園區的遠傳內湖大樓，預計作為研發據點，次高者為威剛以 26.2 億元買下內湖潭美街的長虹雲端科技大樓，再其次為日月光以 22.5 億元取得位於楠梓科技產業園區的 K25 廠辦大樓，三筆交易合計占本季交易額 29.4%，顯示科技業產能充沛，對於工業地產需求持續穩健。合計廠辦大樓與廠房占本季交易額 76.0%，達 209.9 億元，其中 80.4 億元皆投放於內湖。

在面臨疫情警戒升級下，對於辦公及廠辦大樓投資評估仍舊不減，惟下手速度將會放緩。深受疫情海嘯首當其衝的旅館，正面臨嚴峻考驗，然產權完整符合都更或危老條件的旅館，買家莫不積極評估，主要著眼於土地重建開發的效益。受惠於宅經濟爆發，整體相關供應鏈產業百花齊放，尤其是倉儲物流及資料中心需求仍舊延續。

土地交易未因疫情而趨緩

根據戴德梁行統計，2021 年第二季土地市場交易量為新台幣 669 億元，市場表現依舊亮眼，不僅交易量高於近五年平均單季新台幣 550 億元。台中市及新北市在本季皆有大規模公有土地釋出，在本季總量中佔了新台幣 271 億元，區域交易單價亦續創新高，最大戰場則為台中市。

本季土地交易的特色仍在創新地價紀錄。戴德梁行指出，本季最大之土地交易為興富發以新台幣 85.27 億元購入新莊副都心商業土地，這筆交易不僅是新莊副都心單筆交易總價之新高，也是新北市土地交易總價之新紀錄。此外，本季十大土地交易中，包括位於水滸經貿園區的商業土地以總價新台幣 72 億元、單價 280 萬元/坪，及位於台中高鐵特定區之商業土地以總價新台幣 44.2 億元、單價新台幣 96 萬元/坪，雙雙創下該區域總價及單價之新高；國泰建設以新台幣 171 萬元/坪取得三重住宅土地、華固建設以新台幣 260 萬元/坪取得士北科住宅土地、齊裕營造以新台幣 282 萬元/坪取得台中七期南側住宅土地，也都各自改寫區域單價之新紀錄。

戴德梁行分析，本季釋出之土地類型以商業土地比重最高，約佔總交易量 53%，前十大土地交易中，商業土地之總交易量更佔了 74%。戴德梁行進一步指出，由於新莊副都心、水滸經貿園區、台中高鐵特定區等商業土地之容許用途廣，產品兼具辦公、零售及住宅之規劃彈性，也讓開發商對於商業土地之開發抱持樂觀態度。

新冠疫情自五月中旬急遽升溫，雙北市於五月十五日進入三級警戒，五月十九日更擴大為全國三級警戒。以五月十五日為界，統計四月起至雙北發佈三級警戒日之交易量為新台幣 586 億元，雙北三級警戒次日起至六月底之交易量則僅有新台幣 83 億元，十大土地交易合計總金額新台幣 393 億元則全數在五月上旬之前成交。乍看之下，三級警戒後之土地交易量看似驟減，惟本季公有土地開標日多訂在四月中旬之前，開標當日標售成績斐然，但當時國內疫情相對穩定，各地方政府更非預期疫情可能趨於嚴重而提前開標日期，故僅屬巧合。以長虹於六月公告以新台幣 15.37 億元取得士北科住宅土地為例，顯示開發商為取得營建土地之需求不因疫情而受影響，成交單價新台幣 245 萬元/坪則仍屬正常行情，顯示地主也未因疫情而願意降價求售之跡象。

- 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

楊長遠

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