

新聞稿

2022 年 1 月 4 日

商用房地產創歷史新高 1,528 億元 土地未能突破 3,000 億大關

空置率仍處低點 市場供需趨於平衡

第四季台北市 A 級辦公大樓空置率為 4.1%，較上季微幅上升 0.5 個百分點，主要係因新光人壽及渣打銀行等金融集團辦公搬遷，致釋出大量辦公空間。其中以西區上升 3.6 個百分點為最多，敦北民生區上升 2.3 個百分點次之。各區空置互有消長下，整體空置率仍處低點，全年胃納量逾 17,000 坪，租賃市場持穩。

企業因應疫情，縮編與擴編互有消長下，需求持穩，租金漲幅收窄。本季租金較上季微幅上漲 0.2%，全市平均租金每月每坪新台幣 2,620 元。以信義區每月每坪新台幣 3,210 元為最高，敦南區每月每坪新台幣 2,420 元次之。其中，信義區台北 101 大樓於本季再次揭露數筆高樓層每月每坪突破新台幣 4,000 元之租賃成交紀錄。

展望 2022 年，辦公新供給僅有 8,700 坪玉山敦北第二總部投入市場，作為自用。在核心區可供出租面積稀少下，外圍新興辦公商圈南港區，提供高素質辦公空間及具租金競爭力的租金，吸引租戶的目光。核心區辦公大樓市場供需趨於平衡，預期租金漲幅趨緩。

電子科技業領軍租賃交易

第四季西湖段空置率下降 0.7 個百分點至 3.3%，主要租賃個案為健康管理業承租「宏匯瑞光廣場」約 750 坪；文德段空置率下降 0.1 個百分點至 7.5%，主要為科技業、餐飲業承租「華盛頓科技中心」約 350 坪；舊宗段下降 2.3 個百分點，空置率為 17.2%，主要是建設公司承租「聯虹科技大樓」約 670 坪及電子業承租「飛天科技大樓」約 1,100 坪。

三區段租金均持平，西湖段每月每坪新台幣 1,510 元，文德段每月每坪新台幣 1,070 元，舊宗段每月每坪新台幣 990 元。買賣市場方面，內湖科技園區億元以上交易個案為，和潤企業以 5.4 億元購入「長虹 NASDAQ」10 樓約 670 坪，每坪均價約 73 萬元。

西湖段租金因空置率低，預期租金仍有微幅上揚的空間。文德段因部分企業因應疫情而居家辦公，雖有小面積釋出，然接手性不弱。舊宗段新供給入市，近期將陸續進駐，加上企業可能由西湖段轉向選擇租金較低的文德段及舊宗段。整體而言，內科廠辦大樓需求持續，租金仍有微幅上揚空間。

零售商圈租金下探 商家趁勢回歸

受惠於台灣疫情控制得宜，加上週年慶與購物節接力刺激民眾消費，帶動零售消費穩定成長。統計至 2021 年 11 月，綜合商品零售業營業額年增 0.3%；但百貨公司因上半年疫情重創業

績，營業額年減 4.8%，然與民生消費相關之量販店營業額則年增 6.8%；超級市場因展店及促銷活動，營業額年增 8.2%。

商圈租金下探，部分業者趁勢回歸。西門商圈因觀光客流失重創商圈發展，然部分連鎖餐飲業者則把握機會，趁租金低點進場，空置率微幅上升至 22.3%。忠孝商圈租金表現持平，「歐舒丹忠孝概念店」遷移到曝光度較高之忠孝東路四段北側，空置率微幅降至 15.0%。中山南西商圈人潮逐漸回復，南京西路一帶店面去化快速，然中山北路服飾店面陸續退租，空置率增加 0.6 個百分點，上升至 7.2%。

在疫情控制得宜及國人疫苗施打覆蓋率提高的狀況之下，展望來年零售消費力將持續增溫，也將帶動租賃活動回籠，商圈空置問題得以緩解。在餐飲業回補人力需求成長下，餐飲業布局展店進入復甦。在此同時，量販店與便利商店展店策略多元化，除了搶進精華地段，同時也朝向社區化發展，迎合消費者不同需求。

2021 房地產投資大放異彩 來年交易量持穩

第四季投資金額較上季大幅成長 40.8%，為新台幣 463 億元。回顧 2021 全年投資市場收盤締造史上新高記錄，躍升到新台幣 1,528 億元較去年成長 14%，主要貢獻來自於自用品。在產業動能持續驅動下，包括廠辦大樓及廠房交易額高達新台幣 1,016 億元，占交易總額的 66.5%，此兩類型產品也較 2020 年大幅增長 42.1%。全年交易集中於台北至新竹之北部產業廊帶，囊括總交易的 85%。

受惠於全球供應鏈重組及台灣疫情相對穩定，第四季度除國內資金搶進工業地產外，亦有外國廠商加碼買進廠房，包括台灣微軟營運以新台幣 24 億元購置南崁工業廠房，台灣美光以新台幣 12.9 億元取得中科后里園區廠房。此外北投士林科技園區廠辦需求殷切，華固創富中心成交均價來到新台幣 65 萬元/坪，買家以資訊業及生技業為主。

除自用品基本盤外，沉寂多時的 REITs 及投資常客壽險業於第四季度也順勢布局投放大筆資金於廠辦大樓，包括樂富一號以新台幣 44 億元投資順達龜山廠辦大樓，及全球人壽以新台幣 39 億元取得藍天大樓。綜整 2021 年前十大交易個案金額占比達 35%，壽險資金即囊括 4 筆，但其中有 2 筆為自用，包括新光人壽及三商美邦分別購入中華開發大樓及華固智富中心。合計壽險投入金額僅有新台幣 299 億元，較去年減少 27.4%，究其原因係市場投資物件缺稀。

展望 2022 年，強勁的產業需求，廠辦大樓及廠房仍是續航力十足，然市場可售物件有限，且供貨量與速度趕不上需求，預期交易量持穩。大台北廠辦大樓向來是產業自用的首選，開發中的北投士林科技園區在地上權標案開出紅盤，及廠辦大樓陸續由企業總部需求領軍下，將成為企業升級、搬遷及整併的科技廊帶新聚落。

殘念！土地挑戰連三拉三失利 2022 房市量雖縮價難跌

儘管在 2021 年 5 月台灣新冠疫情爆發，全台實施了逾兩個月的三級警戒，但疫情衝擊並未澆熄台灣土地交易市場的熱度。根據戴德梁行統計，2021 全年土地交易量高達新台幣 2,893 億

元，未能締造連續三個年度衝破新台幣 3,000 億元的紀錄，但也為 2021 疫情年度劃下特別的句點。

戴德梁行表示，2019 年有京華城、2020 年有世貿三館等單筆金額逾新台幣 300 億元的指標交易個案領軍，2021 年度最大一宗土地交易為具有都更整合性質的北投振興段土地，交易金額為新台幣 113 億元，震撼性相對較弱，但此現象亦表示 2021 年之土地交易規模差異較小。

戴德梁行分析，住商工等三大類土地交易佔比已連續三年呈現 4/4/2 的分布，也就是開發商主力需求的商業、住宅土地交易合計約佔總交易量的八成，交易總金額約在新台幣 2,500 億元左右，表示開發商購地熱情不減，對未來房市仍充滿信心。以產業自用為主的工業類土地，則連續三年皆維持在新台幣 550-600 億元之交易量，約佔總交易量兩成，工業土地需求相當穩定。

土地交易價格方面，戴德梁行表示，包括桃園機場捷運沿線、台中七期、水滸經貿園區、北屯捷運沿線等區域皆為 2021 年之交易熱區，地價相較於 2020 年皆有二至三成之漲幅。儘管營建成本不斷攀高，建商仍將儲存土地資源視為基本戰略。展望 2022 年，戴德梁行進一步分析，2021 全年度建物買賣移轉棟數可望達到 34 萬棟，與十年均量 31 萬棟之差距仍在拉大中，顯示投資性買盤已活躍於市場，故央行持續緊縮房地貸款成數並不意外。就上市櫃建商而言，股市持續維持高檔即表示自有資金依舊充沛，緊縮政策對於購地意願之影響有限，對於無法從股市取得資金的中小型建商而言影響則較大，土地資源落入大型建商的趨勢已可預見。土地貸款成數降低、自有資金比例提高將墊高土地成本，加上營建成本居高不下，未來房價難有降價空間，但購屋貸款緊縮則將造成房市交易量縮。

- 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 年榮獲《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