

新聞稿

2022 年 3 月 31 日

央行宣布升息 壽險業出價彈性限縮 土地單季交易量三年新低 捷運土開及公辦都更成新興戰場

辦公大樓空置率持平 區域間互有消長

第一季台北市 A 級辦公大樓空置率為 4.2%，較上季微幅上升 0.1 個百分點。其中以西區上升 0.8 個百分點為最多，敦北民生區上升 0.5 個百分點次之；然南京松江區下降 0.9 個百分點，空置率僅 0.2%。

隨國內外疫情逐漸降溫，居家工作告一段落，企業也紛紛啟動返回辦公室政策，需求持穩，全市平均租金為每月每坪 2,620 元。信義區辦公大樓租金緩漲，以每月每坪 3,220 元為最高，敦南區每月每坪 2,420 元次之。

展望未來 2 年將投入市場之辦公新供給，僅有富邦 A25，預計於 2023 年問市。短期內在核心區供給仍不足支應需求之情形下，租戶評估轉向外圍新興南港辦公商圈。另後疫情時代，因應工作型態改變，放大辦公室公共空間，封閉固定與開放流動的靈活彈性辦公室規劃蔚為潮流。

迎合民生需求 超商冷凍生鮮商機增溫

隨著疫苗覆蓋率提高，再加上適逢農曆春節採購潮，帶動零售業營業額提升。統計至 2022 年 1 月，綜合商品零售業營業額年增 9.1%；超級市場、量販店營業額順應春節採購高峰，呈現雙數位成長，分別年增 17.1%、12.5%；百貨公司營業額則年增 6.6%；便利商店營業額年增 5.9%。

各商圈空置幾近持平，進駐商家更迭遞補，各商圈業種逐漸洗牌。部分連鎖保養品、服飾店退出忠孝商圈，藥妝店及夾娃娃機店陸續進駐，空置率來到 16.9%，上升 1.9 個百分點。中山南京商圈本季空置率維持 7.2%，除連鎖西裝服飾店「青山洋服」退出台灣市場，特賣會及餐飲業者陸續進駐。連鎖藥妝店則持續撤出西門商圈，部分房東採分租去化店面，吸引小單位商家進駐，空置率微幅下降至 21.1%。

因應疫情延伸的生鮮及輕自煮需求提升，無印良品美麗華旗艦店首次推出 50 坪生鮮蔬果食品專區；全家「FamiSuper 選品超市店」在忠孝商圈亮相，以 15 坪面積超市專區滿足生鮮蔬果的採買需求；7-ELEVEN 推出「OPEN NOW」快超市概念店，擴增生鮮及冷凍品項，超商逐漸超市化帶動商機。

央行宣布升息 壽險業出價彈性限縮

本季投資市場交易額為 335 億元，與去年第一季締造歷史紀錄相比減少 28%。看好市場前景，壽險業砸重金購買投資性不動產，投資金額達 213.5 億元，佔比 64%，其中中國人壽以 120.5 億及 32 億分別購入台中豐邑市政核心大樓及台北潤泰金融大樓，前者創下台中市史上最高單筆交易金額，另有全球人壽以 58 億元打包新竹國賓大飯店等三棟複合商業大樓。因台

北核心區投資標的難覓，買家轉向台中，致躍升為投資熱區。另以產品觀之，科技業持續購置自用廠辦大樓及廠房，惟交易規模不大，均在新台幣 10 億元以下。

由壽險業大舉買下商用不動產觀之，其看好市場發展前景，尤其鎖定精華區收益穩定之產品，然央行於 3 月 17 日宣布升息 1 碼，將影響壽險業購置不動產出價彈性，惟利率仍處在歷史相對低點，預期資金仍將保有動能，伺機而動。

土地單季交易量三年新低 捷運土開及公辦都更成新興戰場

根據戴德梁行統計，2022 年第一季土地交易量僅新台幣 455 億元，為近三年單季最低成交量。戴德梁行表示，今年第一季的工業土地交易量依然穩定，商業土地供給則大幅減少，住宅土地亦低於近三年之單季平均交易量。目前看來第二季並無大規模公有土地釋出，因此泰豐中壢舊廠的 2.69 萬坪住宅土地、1.72 萬坪工商綜合區土地及三重集賢路的 2 千坪土地將是第二季最具指標性的標售戰場。

戴德梁行表示，雖然今年才走過第一季，但從央行去年四度實施房地選擇性信用管制，今年 3 月再宣布升息，已能明確感受到今年土地交易市場周遭的冷空氣，儘管央行表示升息係為抑制通膨預期而非打炒房，但對中小型建商而言，今年要取得土地之難度將更高。

戴德梁行分析，今年建商除了必須謹慎面對政府抑制房價的政策，同時亦承受著人工、建材成本持續上漲的壓力，加上過去幾年取得的土地成本是年年高漲，整體而言無讓利空間，房價無下跌條件。對於資本雄厚的大型建商而言，緊縮土地貸款成數或升息一兩碼或許影響不大，獵地趨勢仍將持續，但出手前之評估將更趨謹慎，預估今年土地交易量將明顯下滑。

面對土地取得日益艱難的窘境，戴德梁行指出，參與捷運土開及公辦都更將是開發商另闢新興戰場的絕佳途徑。包括捷運萬大線及新北環狀線等沿線車站的捷運土地開發。另外公辦都更案，如臺北車站特定專用區 E1E2 街廓及臺大紹興南街基地再生計畫等，捷運土地開發及公辦都更，免除購地成本，將是今年開發商角逐的戰場。

- 完 -

關於戴德梁行

戴德梁行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 50,000 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，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。2021 年公司全球營業收入達 94 億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、產業地產、商業地產等。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw

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