

新聞稿

2021 年 10 月 5 日

營建成本不回頭 房價推漲幾時休

空置率仍處低點 辦公大樓租金漲幅收窄

台北市 A 級辦公大樓在第三季度迎來一棟大樓進入市場，係坐落於南京松江區之希望廣場，帶來約 4,600 坪新供給，目前已全棟去化，主要租戶為松下電器。截至第三季整體空置率為 3.6%，較上季些微上升 0.2 個百分點，仍處低點。租賃活動除台灣人壽中山大樓大面積去化約 1,580 坪外，多屬中小規模，租賃面積多集中於 100~300 坪之間。

本季 A 級辦公大樓租金較上季微幅上漲 0.2%，全市平均租金來到每月每坪新台幣 2,615 元。其中以南京松江區因希望廣場入市，該區租金上漲 5% 為最多，來到每月每坪 2,130 元；西區因部分辦公大樓租金調整，上漲 1% 次之，來到每月每坪新台幣 2,230 元。其餘各區則大致持穩。

全球新冠疫情仍未停歇，外商公司亦多持續採觀望態度，並保留員工在家工作及異地備援等彈性辦公政策，以備不時之需。又未來一年台北市 A 級辦公新供給稀少，僅有玉山金控敦北第二總部預計投入市場，然以自用為主。預期短期內仍將是租賃活動持續平淡及租金水準持穩的局面。

新供給加入致舊宗段空置率上升

舊宗段空置率較上季上升 4.8 個百分點至 19.5%，主要係「長虹新世代」、「福清行善企業大樓」、「善淵創客大樓」及「聯虹科技大樓」等，約有 18,600 坪新供給進入市場，除長虹新世代其中 1 棟由萬海航運進駐外，其它預租租戶尚未遷入，致舊宗段空置率出現短暫性的上升。文德段部分面積釋出，空置率上升 1 個百分點至 7.6%。西湖段空置率下降 3 個百分點，來到 4.1%。需求帶動租金推升，三個區段租金同步成長，租金分別為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。

本季文德段部分產業受疫情影響而退租，以小面積居多數，然接手性不弱。舊宗段新供給的入市，預計未來六個月租戶也將陸續進駐，在需求有效去化下，租金仍有微幅上揚的空間。

商圈人流停滯 店面空置率急遽攀升

台灣疫情管制於七月底降級鬆綁，民眾外出消費意願提高，加上節慶效益挹注，零售業營業額逐漸回溫。統計至 2021 年 8 月，綜合零售業營業額為新台幣 8,282 億元，因去年振興券發放基期較高，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年減 1.2%；百貨公司營業額營收年減 7.6%；超級市場與量販店因適逢中元節採購旺季，營業額分別年增 8.8% 及 3.6%；便利商店營業額則年減 1.0%。

疫情自八月雖見趨緩，然商圈人流停滯，各商圈租金持續下探，尤以西門商圈影響甚鉅，指標性店家「肯德基台北峨嵋店」及「星聚點西門館」於本季相繼撤出，該區店面空置率高達 22.1%。忠孝商圈空置率也攀升到 15.1%，僅中山南京商圈空置率低於 10%，來到 6.6%。

因應疫情趨緩，管制措施逐步鬆綁，政府將於第四季推出「振興五倍券」鼓勵民眾消費。配合振興計畫，商家相繼推出優惠，再加上第四季為年度優惠季，從網路購物節至百貨公司周年慶，促銷活動接力賽有望迎來民眾消費回流，提升零售營業額，以彌補第二季及第三季的虧損業績。

房地產投資持續增溫 前三季表現已突破千億大關

第三季度投資市場交易額為新台幣 313.2 億元，較上季成長 14.3%，主要資金投入在廠辦、工業廠房及辦公大樓。前兩項工業地產合計佔比達 62%。累積前三季整體交易金額達 1,050.7 億，已超越去年同期水準。

壽險資金持續加碼，本季投放金額約新台幣 69.5 億元，約佔 22%，自用及投資兼具。交易個案包括中國人壽以新台幣 23.3 億元取得新竹雲智匯大樓，三商美邦人壽以新台幣 34 億元取得位於內湖的華固智富中心，中國信託資產管理以新台幣 22.1 億拍下前國瑞集團總部，台灣立訊以新台幣 15 億元購置長虹新銳科技大樓。本季尚有旅館類交易，如永碩投資以新台幣 27 億元買下高雄華園大飯店，東立物流以新台幣 18.5 億買下富信大飯店汐止館，應是疫情以來旅館市場重整之風潮。

依前三季市場表現，全年投資市場有望挑戰去年 1,300 億之成績。潛在買盤為企業自用需求，然市場現貨缺稀，轉向尋找土地打造企業自用需求。

土地今若未到手，只恐明日已沒有

根據戴德梁行統計，自 2019 年起土地市場開演噴量秀以來，過去 10 個季度之平均交易量為新台幣 738 億元，最新統計第三季土地市場交易量為新台幣 775 億元，市場表現平穩。在桃園市政府於八月、九月兩度大規模釋出公有土地的帶動下，桃園成為本季土地的最大秀場，公私有土地合計爆出新台幣 283 億元之交易量，睥睨其他五都。

戴德梁行表示，本季土地交易類型以商業區佔最大宗，達新台幣 376 億元，佔本季總交易量 48.5%，本季十大土地交易更由商業區佔領絕大版面，除了華固以新台幣 44.88 億元標得南港玉成段近 875 坪特商一土地，為臺北市在本季交易拔得頭籌外，桃園青埔高鐵特定區青昇、青芝、青山、青溪段等商業土地亦在十大交易中奪得四席，土地規模皆在 1700~2300 坪之間；以往甚少被關注的機捷 A20 興和特區商業區土地以總價新台幣 25.36 億元、單價近新台幣 105 萬創下該區新紀錄，頃刻間成為業界目光投射的新焦點；台中七期及水湳經貿園區之商業土地向來為十大交易之常客，本季亦由遠雄及總太各攻佔一席；戴德梁行主辦標售的高雄亞灣區特貿六土地則由慶旺建設以新台幣 23.8 億元得標。位於臺北市中正區的福音大樓坐落土地，使用分區為第三種住宅區，由國美、濟盟以新台幣 39.29 億元聯手取得，是本季唯一以非商業區而名列十大之土地交易。

戴德梁行分析指出，營建成本之增加不僅源於全球疫情仍未獲得控制，營建過程之環境衝擊與全球環保潮流之衝突，在不久的將來更需透過購買碳權予以平衡，因此未來營建成本已不易再回跌，成本推動之通貨膨脹終將驅動房價之上漲。土地稀缺的精華區，建商莫不卯足全力取得，只因難保今日主幹道旁的地價，幾個月後就是巷內的地價。透過都市更新、開放空間及容積移轉等方式將容積翻倍是搶標精華土地的不二法門，華固得標的南港土地基準容積率為 382%，福音大樓土地基準容積率更只有 225%，但皆因具有都市更新條件，且可藉由容積移轉將基準容積翻倍，分別將容積單價降至新台幣 70 萬元及 110 萬元，以現階段南港地區新台幣 90~100 萬、中正區新台幣 110~120 萬之推案價格估計，皆能獲得合理開發利潤，而若營建成本持續上漲，房價則可能會再提高。

- 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