

## 新聞稿

2022 年 10 月 04 日

### 邊境開放零售產業透曙光 升息觀望工業地產挑大樑

#### 辦公租金持穩 租賃需求放緩

2022 年第三季台北市 A 級辦公大樓空置率為 3.7%，較上季下降 0.5 個百分點，在新大樓尚未完工之前，企業租無屋仍為常態，空置率處低檔。然受到全球性經濟前景不明，在疫情逐步走向尾聲同時卻也面臨俄烏戰爭未歇、物價飆漲及美元急速的強勢升息等陰霾，企業多採取保守發展策略應對，辦公大樓租賃需求力道呈現放緩態勢，租金水準持穩。

然而預計明年將有多棟辦公大樓將陸續完工，核心地段的舊 A 級辦公大樓面對競爭壓力及企業對 ESG 永續發展的重視，對其硬體升級將成趨勢，除了引進更節能的設備外，空間規劃重視社交活動與營造員工幸福感等都將使其改頭換面。

#### 西門商圈空置率下降 邊境開放透曙光

台灣防疫政策轉變為與病毒共存後，民眾外出消費意願提高，零售業營收表現顯著受惠，累計至 2022 年 7 月，綜合商品零售業營業額較去年同期年增 8.7%。去年受疫情三級警戒打擊最嚴重的百貨公司，同期營業額顯著躍升，年增 21.8%；超級市場業營業額年增 2.0%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增 5.7%及 2.9%。

內需消費信心顯著提升下，中山南京商圈表現依舊穩健，店面持續去化，第三季空置率下降 5.1 個百分點，來到 4.61%。忠孝商圈表現仍在低檔盤旋，空置率維持在 16.8%。值得關注的是本季西門商圈店面更迭替補，商圈核心飾品店及連鎖飲料店相繼進駐，空置率 21.1%雖仍維持高檔，但首度於疫後下降 1.2 個百分點，加上九月底政府宣布將逐步鬆綁邊境管制，過去仰賴國外觀光旅客的西門商圈似乎已走到隧道盡頭，迎來希望的曙光。惟邊境開放也意味著民眾報復性出國旅遊將使消費外流，能有多少外國觀光客回補，對總體消費影響還有待觀察，但可以確認的是，第三季將是零售商圈從封閉性純內需消費逐步走向國際開放性市場的結構性轉折點，至於轉折變化速度仍需視未來邊境開發程度而定。

## 工業類不動產獨挑大樑

台灣人壽在第三季最後一日以新台幣 63 億元是自錦鋹企業手中購入桃園青埔廠辦大樓，一舉逆轉了今年投資市場原本可能連續三季量縮之局勢，第三季投資市場交易額為新台幣 346 億元，累積前三季之投資交易量為新台幣 964 億元。

廠辦與工業廠房交易在第三季扮演絕對性的吃重角色，包括中國人壽以新台幣 83.5 億元購入內科精英大樓、台灣人壽購入青埔廠辦大樓、南山人壽購入台中工業區廠房、中壢在地地產商木田公司購入台達電中壢二廠，及東鋼、晶心科、廣積、大成鋼分別在高雄小港、新竹埔頂路、南軟及台南仁德購置自用廠辦或廠房，工業地產在本季十大投資交易中佔了 8 席，交易金額合計高達新台幣 226 億元。商辦大樓則只有位於鄭州路塔城街口的國產實業大樓，以新台幣 65 億元交易給兩位自然人，在本季十大交易中站上一隅。

戴德梁行分析，以今年前三季的商用不動產買賣目的而言，雖然投資型佔比 65% 仍高於自用型的 35%，但俄烏戰爭加深國際間緊張情勢，加上 COVID 後疫情的餘威尚在，因應全球通膨的升息政策拖累了國際經濟發展腳步，也衝擊著台灣商用不動產的購買力，全球各界對於明年的經濟情勢看法普遍趨於保守，升息及經濟情勢之不確定對於投資目的之資產購置決策將產生較大之阻力，而以產業自用為目的之工商類不動產購置則影響不大。另一方面，投資型買方受到升息趨勢影響，預期租金報酬率利差將縮小，出價漸趨保守，買賣雙方價格認知差異擴大。戴德梁行預測明年的投資型買賣將持續緊縮，自用型比例則將明顯提高。

## 住商土地退燒 工業土地滾燙

根據戴德梁行統計，2022 年第三季土地交易量為新台幣 521 億元，重大土地交易以自用目的之工業土地為主，累積前三季交易量為新台幣 1271 億元。戴德梁行表示，開發商自下半年起在全球景氣預測偏空、升息壓力持續及年底選前之觀望氣氛下，對於土地出手明顯較以往更為審慎，多檔住商類土地標售案皆以流標收場。第四季目前看來並無大規模土地標售，預估全年土地交易量估計將在新台幣 1600~1800 億元之間，重回 2018 年之水準，也將跌破十年均量 1973 億元。

戴德梁行指出，過去三年工業土地之全年交易量在新台幣 510~586 億元之間，今年工業土地需求依然暢旺，1~9 月累積交易量新台幣 644 億元已佔總交易量之過半比例，更一舉突破過去三年工業土地一整年才能累積之交易量。航空及國際物流產業在後疫情時代展開積極佈局，

科技、生醫及傳產在全台持續購地擴充產能，為全球供應鏈大洗牌搶佔最佳戰略地位，使第三季工業土地交易量佔單季土地總交易量近八成，十大土地交易案件中，工業土地更佔了九件。

戴德梁行分析，開發商在過去三年的土地進貨量是以往累積五年才有的量，在升息、營建成本高漲及政府房地政策主導下，持續購地未必是目前開發商的優先策略，透過合建、都市更新或參與捷運場站土開等方式投入開發興建資金，與地主共創雙贏，反而是在地價、營建工料成本之高原期降低投資風險又能順應政府政策的營運策略。

- 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](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 或關注我們的微信（戴德梁行）。

#### 如有查詢，請聯繫：

##### 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](mailto:charlie.cc.yang@cushwake.com)

##### 李易璇

估價及顧問服務部 | 研究部協理

電話：(02) 8788-3288 轉 396

[eason.ih.lee@cushwake.com](mailto:eason.ih.lee@cushwake.com)

#### 媒體請聯繫

##### 黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

[clio.ty.huang@cushwake.com](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)