

新聞稿

2023 年 1 月 5 日

餘溫尚存 期待降價破僵局

A 辦供貨吃緊終將舒緩 多年房東市場出現轉折

第四季台北市 A 級辦公大樓空置率為 3.8%，較上季微幅上升 0.1 個百分點，其中南京松江區及敦北民生區分別下降 0.8 及 0.6 個百分點，反之敦南區及信義區分別上升 0.6 及 0.5 個百分點；各區域間消長互見，整體空置率仍屬低點。因供給面苦無新大樓供給，需求面則因全球性經濟疑慮導致部分跨國企業在台投資放緩，全年胃納量僅 10,600 坪，低於歷年水準，租賃市場熱絡程度不如以往。但因市場短期供給仍屬不足，一旦有單位出租，租金仍將呈現微幅上漲態勢。本季租金較上季微幅上漲 0.4%，全市平均租金每月每坪 2,640 元，以信義區每月每坪 3,270 元為最高，敦南區每月每坪 2,420 元次之。頂級 A 級辦公室行情持續攀漲，致使信義區租金連季上升。

展望 2023 年，將迎來久違的新大樓落成，包含富邦 A25、皇翔台汽北站、遠雄大巨蛋及上海商銀新總部等，共計超過 6 萬坪的新供給，吃緊的供給將獲得舒緩，並逐漸威脅持續多年的房東優勢。

除市場結構即將轉變外，因應後疫情時代來臨，部分企業常態性施行實體/遠距之混合辦公模式，租期及空間彈性顯得格外重要。其中商務中心及共享辦公提供客製化租賃機制與彈性使用空間，並結合 ESG、SDGs 及綠色金融行動方案 3.0 等浪潮及規範，協助企業實踐減碳轉型與落實永續發展。

內科需求趨緩 空置率略升 租金及售價持平

第四季西湖段空置率上升 0.5 個百分點至 3.0%，主要係金融軟體服務業退租，增加約 900 坪空置面積；而文德段空置率下降 0.5 個百分點至 5.5%，主要為資訊軟體服務業增租「欣鑽科技大樓」約 210 坪，金融業於「亞太經貿廣場(A)」約 600 坪收回自用；舊宗段空置率上升 0.4 個百分點，空置率為 12.9%，主要因部分產業退租，增加約 1,060 坪空置面積。

本季廠辦大樓租金價格持平，西湖段租金每月每坪 1,535 元，文德段租金每月每坪 1,100 元，舊宗段租金每月每坪 995 元。各段售價行情亦呈持平，西湖段每坪約 61-75 萬元、文德段每坪約 47-55 萬元、舊宗段每坪約 44-53 萬元。其中，宏楷投資及新妍投資以 40.8 億元購入預售之「宏普國貿 No.2」最受市場矚目。

受升息、總體經濟景氣不明確影響，投資及自用型買方出價漸趨保守，市場交易量減少。內科部分廠辦大樓空置去化速度趨緩，廠商租賃市場冷，租金走勢預期持平。

商圈人潮回補 空置率齊降 疫後穩健復甦

隨著疫情漸趨常態化，零售業營收持續穩定增長。統計 2022 年 1 至 11 月，綜合零售業營業額為 1 兆 2,744 億元，與去年同期相比，綜合商品零售業營業額年增 7.6%；其中百貨公司時逢週年慶檔期買氣穩定，加上去年上半年受疫情影響基期較低所至，出現年增 15.8% 的大幅成長；而超級市場及便利商店受惠於疫情常態化後之雙十連假及世足賽熱潮，營業額分別年增 2.3% 及 5.6%；量販店業營業額年增 1.5%。

疫情期間房東適時調降租金吸引店家，加上國境重啟後對觀光人潮的期待，西門及忠孝商圈空置率難得迎來連續 2 季下降。西門商圈因可預期旅客將逐漸回流，包含伴手禮店、餐飲及服飾店等回歸商圈展店，空置率下降至 18.6%，與上季相比下降 2.6 個百分點。忠孝商圈租金表現持平，「lululemon」及「LUSH」等國際品牌相繼進駐，空置率降至 11.6%。本季中山南京商圈無顯著變動，表現依舊穩健，空置率微幅下降 0.7 個百分點，來到 3.9%。

回顧 2022 年商圈空置率達到高峰後，隨著下半年防疫政策及邊境控管逐步解封下，已出現轉折。惟官方預期 2023 年來台觀光旅客僅能回復到疫前半數水準，各商圈雖期待外國旅客回流，短期內仍需仰賴內需基本盤，等待消費力道逐漸增強，商圈店面才能迎來春暖花開。

投資市場終止連三年正成長 全年聚焦辦公廠辦及廠房

2022 年度商用不動產投資交易量達新台幣 1,258 億元，較 2021 年下降 17.6%，終止連續三年的正成長，但整體而言仍優於過去十年之平均交易量。戴德梁行表示，儘管總交易量降，但投資目的之交易量為新台幣 692 億元，佔比 55% 不僅高於自用買盤，且為近五年之冠，惟應持續關注是持續升息的買盤目的轉變，以及投資標的類型的轉變。

戴德梁行分析，2022 年度央行在各季度分別升息 1 碼、半碼、半碼、半碼，而投資人面對前三季的升息，前三季的投資買盤仍霸氣佔領年度十大商用不動產交易的前六名，且該 6 筆交易有 4 筆的買方是壽險業，但在第四季十大交易中，只有 1 筆是由壽險業買下，投資買盤僅佔 3 筆，自用買盤則佔了 7 筆，顯示壽險業在現行最低投報率 2.72% 的限制下，在 2023 年出手投資的難度將更為提高，而在全球升息的潮流中，投資人將會提高商用不動產的租金回報率，這也顯示賣方若無降價打算，2023 年的商用不動產交易將持續萎縮。

土地餘溫尚存 需求以質取勝

根據戴德梁行統計，2022 年度全年土地總交易量為新台幣 1718 億元，相較 2021 年大跌逾四成，其中以商業類土地交易量緊縮最為劇烈，全年交易量新台幣 233 億元僅 2021 年度的兩成，住宅類土地全年交易量也由 2021 年度的新台幣 1078 億元直接腰斬至 563 億元，只有工業類土地以新台幣 895 億元一枝獨秀，佔了全年總交易量之半數以上，相較於 2021 年增加了 309 億元，增幅達 53%。

戴德梁行表示，去年土地交易量的基本支撐來自於公部門的標售，2022 年度共計標脫了新台幣 809 億元，略低於 2021 年度的 853 億元，與 2020 年度的 802 億元相近，但因 2022 全年度交易量大跌，公部門的標售量即佔了全年度交易量的 47%。政府因應產業需求，2022 年度

釋出大量工業土地，在十大土地交易中，政府釋出的工業土地位居前四名，包括星宇航空、統一的桃園航空城產專區、中茂的新北新知產專區、南亞的彰濱工業區等，合計交易金額即高達新台幣 294 億元，若再加計台糖標售高雄金銀島舊址土地及新北市政府標售的台北港娛樂區土地，公部門去年釋出的土地在十大交易中佔了七成。

戴德梁行進一步分析，政府在全球升息、原物料上漲及國際局勢緊張的環境下，以釋出工業土地滿足國內產業之需求為主，降低了各界本欲指向政府帶頭炒作土地的雜音，而不動產業界面對過去一年的國際政經環境，表現在購地策略上也更加謹慎。相對於 2020~2021 年有地就拿，在 2022 年則轉為以同時具備精華區及所有權的條件為優先考量，交易型態較為複雜的股權標售在現階段不易討喜；營建成本高漲之際，即便是位於台中七期的精華區土地，地上權標售也不免以流標收場。

戴德梁行認為，2023 是景氣混沌保守的一年，但產業用地需求仍將持續，住商土地市場仍有餘溫，但大型建商會更挑嘴，只要精緻，拒絕粗飽，不因囤地而追價，重劃區的小面積土地將是中小型建商獵地的機會。

- 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：

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

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

媒體請聯繫

黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com