

新聞稿

2022年7月5日

央行再度升息 投資市場面臨考驗 土地交易量續縮 下半年現出脫潮

疫情升溫 租賃需求放緩

辦公大樓市場於本季迎來玉山銀行敦北第二總部大樓，帶來約 8,700 坪之新供給，為全棟自用。本季整體空置率為 4.2%，呈現持平。各區互有消長，然變動幅度均不大，以西區下降 1 個百分點為最多，敦南區下降 0.8 個百分點次之。隨 4 月國內疫情爆發，租賃需求相對冷淡，多持觀望態度，租賃個案以小面積為主。

受疫情升溫影響，租賃需求暫緩，本季辦公大樓租金呈現持平。全市平均租金維持在每月每坪新台幣 2,620 元，以信義區每月每坪新台幣 3,220 元為最高，敦南區每月每坪新台幣 2,420 元次之。

在本土疫情陰霾下，外商公司辦公室租賃評估暫緩。然因應疫情，企業啟動備援辦公計畫，機動承租共享辦公室。步入後疫情時代，加上新創公司崛起，共享辦公室將持續蔚為潮流。

台灣疫情急遽升溫 零售業營收表現呈現兩極

4 月下旬疫情急遽升溫，致零售業營收表現呈現兩極。累計至 2022 年 4 月，綜合商品零售業營業額年增 3.1%。受惠於疫情所帶動的生鮮食品及民生物資需求，超級市場年增 13.4%；受限於因疫情升溫所流失的購買人潮，百貨公司營業額僅年增 0.2%；便利商店及零售式量販業營業額分別年增 1.3%及 4.9%。

西門商圈空置率創下歷史新高，空置率上升至 23.1%，商圈核心漢中街不敵疫情，連鎖彩妝、飾品及飲料店相繼退出。中山南京商圈新增「元大方圓」一樓店面供給，已有銀行進駐，本季空置率微幅上升至 9.7%。部分藥妝店及服飾店退出忠孝商圈，由飲料店及鞋店替補，空置率維持 16.9%，與上季持平。

疫情期間，百貨業者積極改裝既有店鋪、重新規劃櫃位，並加強布局網路通路服務。下半年內需消費市場景氣是否回溫，端視疫情逐步脫離高原期，迎來人潮回流商機。

央行再度升息 投資市場面臨考驗

本季投資市場交易額為新台幣 277 億元，較前季驟減 19%。買家聚焦辦公大樓及廠辦產品，兩者交易金額達新台幣 151.8 億元，佔比 54.9%，以投資收益為主，包括環泥建設開發及坤慶國際開發以新台幣 34.9 億元買下統一國際大樓部分辦公樓層，領航家投資以新台幣 30.7 億元打包長虹豐匯商業科技大樓。此外本季最大筆交易為統一企業基於資產配置營運，斥資新台幣 59 億元取得統一國際大樓部分商場持分。

經歷今年 3 月央行升息，投資人出手力道不如去年，漸有放緩現象，而央行於 6 月 16 日再度宣布升息半碼，買家更趨審慎評估房地產資金配置，然賣家如抱持價格的堅持，買賣雙方拉鋸戰將使交易量明顯放緩。

土地交易量續縮 下半年現出脫潮

根據戴德梁行統計，2022 年第二季土地交易量僅新台幣 279 億元，為近五年單季最低成交量。戴德梁行表示，前次單季土地交易量跌破新台幣 300 億元是在 2017 年第二季，當時為新台幣 194 億元。

戴德梁行分析，上半年土地交易量急縮的原因與 2016 年起連續低迷至 2017 年第二季那一波有諸多不同，2016 的急跌係因政府實施房地合一稅，並大幅調高公告地價與公告現值，房地交易成本及持有成本激增，建商與地主更花了一年半的時間琢磨與適應新政策之影響，因此六個季度之平均交易量僅新台幣 218 億元。但當時央行利率政策穩定，消費者物價與營建工程物價皆無重大波動。反觀今年則因國內疫情嚴峻、烏俄戰爭爆發，國際原物料及人工成本雙雙暴漲及央行升息，投資風險大幅提高，再加上今年是選舉年，地方政府之土地標售將更為謹慎，因此無論需求面與供給面皆呈現濃厚的觀望態度。

戴德梁行指出，土地市場歷經 2019-2021 累積了新台幣 9,000 億元的交易量，建商獵地的策略是控制營建成本及降低利潤以求得標，三年來土地成本已墊高三成。如今營建成本漲幅亦超過三成，原先設定的低利潤已被高漲的成本嚴重侵蝕，儘管升息會影響購屋能力，但未來的房價並無多少降價空間。戴德梁行預測，下半年中小型建商面對持續升息及營建成本侵蝕利潤的壓力，將陸續出現認賠出脫手中土地的現象，但因土地交易規模都不大，土地交易量縮的戲碼將延續至 2023 年。

- 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