

新聞稿

2023 年 10 月 4 日

建商減碼購地 年交量難保千億

內需消費力撐 店東盼重返榮景

A 級辦公大樓空置率維持低檔，遠距與實體混合工作型態更突顯辦公大樓的區位價值

戴德梁行今天發布第三季商用不動產動態，本季台北市 A 級辦公大樓的平均空置率為 4.0%，與上季相比，下降 0.4 個百分點，空置率維持低檔，短期供給仍稀缺。而富邦 A25 和皇翔台汽北站等 A 級辦公大樓預計近期完工，供貨短絀情況有望舒緩，市場供需將逐漸恢復均衡。

受市場供給仍屬不足影響，優質大樓租金續漲。本季租金較上季微幅上漲 0.2%，全市平均租金每月每坪 2,670 元，以信義區每月每坪 3,320 元為最高，敦南區每月每坪 2,420 元次之。

展望後疫情時代，企業正努力引導員工重返實體辦公，但仍有不少員工傾向遠距與實體混合的工作模式。為續留優質人才，同時增強延攬新血的競爭力，企業選址將更重視大眾運輸、交通樞紐及停車之便利性，以降低員工通勤成本；內部空間上則營造開放與私密性並重的工作環境，藉此拉近實體與遠距辦公差異。

民眾消費暢旺，西門商圈空置店面回補迅速、租金持穩

依據經濟部統計局資料，今年 1 至 8 月累計綜合商品零售業營業額年增 10.9%，百貨公司營業額年增 19.6%，民眾消費表現暢旺，此波消費力道也反映在商圈復甦上。西門商圈復甦最明顯，店面空置率從疫情高峰 23.1% 下降至本季 7.6%，已連續 5 季下降。值得注意的是，西門町老店成都楊桃冰舊址去年 11 月由合庫資產以 8,502 萬元自法拍取得，根據最新實價登錄資料所載，該店面今年 3 月以 25 萬元月租金由伴手禮店業者承租，租金收益率約為 3.5%。此案例表現出歷經疫後復甦及升息衝擊，台北市一級商圈店面投報率新標竿。

本季忠孝商圈主要變動來自既存店家於商圈內轉換店面，其中日系珠寶店「agate」進駐黃金位置，商圈整體空置率微幅下降至約 13%。中山商圈受惠於排隊名店開幕及線形公園聚集人潮，空置率與上季持平維持在約 5% 的水準。

投資市場冷冷清清 自用型買家力撐

第三季度的投資市場交易金額為 158 億元，在沒有 REITs 標售的加持後，相較上一季大幅減少近 70%，投資市場重回基本面，交易顯得較為冷清。其中，投資型買家明顯縮手，本季前十大交易竟不見投資目的，市場僅尚存自用型買家撐盤，因此生產型的工業地產，如廠辦或廠房交

易，其金額占比達 85%，約 133 億元。不僅如此，本季單筆交易總額也顯見萎縮，僅有一筆超過新台幣 30 億元以上，最高金額之交易為晶碩光學以 30.4 億元購得桃園廠辦。

土地千億交易保衛戰 Q4 挑戰不可能的任務

根據戴德梁行統計，2023 年第三季土地交易量總算擺脫前兩季的沉寂，來到新台幣 382 億元，相當於上半年的總和，累積前三季交易量為新台幣 770 億元。市場活絡度雖略有起色，但仍遠低於近十年單季新台幣 485 億元的平均交易量，可見土地市場仍處在觀望期，建商只挑優質土地投資的方向不變。

戴德梁行指出，2016 年是近十年來年度土地交易量的最低點，僅新台幣 892 億元，今年第四季將是年度土地交易金額是否跌破十年新低的保衛戰。第三季單筆達新台幣 40 億元以上的土地交易尚有台北市石牌商圈及台中市北屯區兩宗商業土地，但第四季目前看來尚無此等規模的指標性土地標案，建商在國內大選前後及國際政經局勢仍充滿變數之際，預期第四季的交易量亦難突破新台幣 200 億元，這也表示 2023 全年度土地交易要突破千億大關難度極高。

戴德梁行分析，從地價指數來看，2023 年土地交易量雖大幅萎縮，但住宅、商業、工業地價仍溫和上漲，也並未看到後勢有下跌跡象。而建商最擔心的營建成本，儘管營造工程物價指數從年初至今始終維持在 132~133(相對於 2015 年底的 100)無重大波動，但國際升息趨勢仍未停歇，因此減緩土地儲備量，以當前營建成本為基礎評估都市更新及捷運聯開案將是建商面對目前市場氛圍的穩健策略。戴德梁行研究顧問部李易璇協理表示，眾所矚目的捷運萬大線中正紀念堂站已於八月底公告，預計明年第一季截標，廈安站預計十一月底截標，中和站及連城錦和站亦將於近期公告招商，將會是明年建商風險趨避下，積極回防雙北、跟著捷運佈署的良機。

- 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。戴德梁行遍布全球60多個國家，設有400多個辦公室，擁有52,000名專業員工。在大中華區，23家分公司合力引領市場發展。2022年公司全球營業收入達101億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、項目管理服務、資本市場、項目及企業服務、產業地產、商業地產等。戴德梁行擁有多元化、平等和包容性的企業文化，在環境、社會和公司治理等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的官方微信（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.ct.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.i.h.lee@cushwake.com

媒體請聯繫

黃婷鈺

財務行政部 | 董事

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com