

新聞稿

2024年01月03日

Q4 商用大筆交易衝一波 全年結算平盤現驚奇 企業購置總部買盤挑大樑 壽險冀降息東風吹起

投資市場獲大額交易加持，全年交易總額未衰反增，符合預期但也充滿驚奇

戴德梁行今日發表 2023 年度不動產市場交易統計及 2024 年度展望。投資市場方面，2023 年第四季熱度超出預期，交易金額來到 482 億元，相較上季大幅上升 206%，主要為前三大筆交易構成，分別為本季最高金額之基泰建設以 125 億元賣出位於台北車站旁的基泰忠孝大樓，及次高交易金額的鴻海集團以 75.5 億元購置中工雲宇宙 AI 園區的廠辦大樓，第三高之交易為統一集團以 49 億元買下位於台北信義區的統一國際大樓商場部分持分。前三大交易合計達 250 億元，即佔全季交易金額半數以上。

回顧 2023 年商用不動產市場變化，可謂符合預期但又充滿驚奇。符合預期的是受全球升息潮流影響下，交易熱度萎縮，壽險投資幾乎退場，全年結算交易金額大於 1 億元之筆數共 119 筆，較前一年度減少 19 筆，並寫下近三年新低。驚奇的是上半年新光一號 REITs 成功完成清算及季末多筆大額交易加持，全年結算交易總額約 1,300 億元，甚至略超越 2022 年水準。解析其中組成，辦公及廠辦大樓交易全年合計過 770 億元，是全年投資市場重要支柱，而其中本土企業以自用為目的，購置總部或研發中心成為重要買盤，適時填補壽險所讓出的缺額。

展望 2024 年，沒有 REITs 可供清算，投資市場動能將依靠二股力量支撐。首先，在升息循環終止前，本土企業購置或升級企業總部的投資需求仍將扮演重要角色。另一方面，倘全球利率政策如預期般進入降息循環，則停滯已久的壽險資金亦將逐步重回市場，成為另一股重要力量。

升息停歇工料漲勢趨緩 土地千億成交量挑戰成功

土地市場方面，2023 全年土地交易量為新台幣 1,129 億元，是繼 2016 年實施房地合一稅以來之次低記錄，相較於 2022 年量縮高達新台幣 589 億元。戴德梁行表示，2023 年初延續 2022 年央行按季升息之趨勢，且受國際政經局勢持續動盪、原物料及工資雙漲等影響，導致 2023 上半年合計之土地交易量竟低於過去五年之單季平均交易量。過了 2023 年第一季，央行不再升息，營造工程物價指數漲幅亦趨緩，歷經第二季的觀望後，開發商從下半年起投資信心才開始回穩。2023 前三季對於年度土地交易要守住千億大關難度極高的預測，結算到年底終究是驚喜突破了。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達指出，2023 年度量縮最明顯的土地類型是工業土地。2019~2021 年度的工業土地交易量皆超過 500 億元，2022 年度更高達 895 億，但 2023 全年工業土地交易量則緊縮至新台幣 275 億元，相對於 2022 年度量縮高達 620 億元。楊長達分析，近五年全台工業土地漲幅驚人，就製造業而言，工料雙漲已不斷侵蝕獲利，工業土地飆漲至今顯然已到了製造業購置生產用地的成本極限。2022 年度十大土地交易中的前五大交易金額皆登上新台幣 50 億大關，且均為工業土地；反觀 2023 年度最大土地交易為宏園/瑞誠建設購置北投石牌商圈的商業區土地，交易金額則僅新台幣 47.88 億元，想擠進 2022 年的前五大都排不上。工業土地不再制霸，商業、住宅、工業土地交易量佔比回歸基本盤，價格方面則唯有精華區土地才看得到持續追價力道。

戴德梁行進一步分析，修法後的平均地權條例、房地合一稅、囤房稅及選擇性金融管制等一系列房地政策已有效阻斷投機及削弱投資目的之房地交易行為，房市交易回歸自用需求的基本面，是促使建商儲地備用轉趨保守的主因，尤其在 2019~2021 期間的大量存貨更提供了建商對現行政策觀望、思考對策的喘息時間及購地持續保守的空間。相較於國際間開發商倒聲一片，台灣多數開發商卻仍能安然度過 2023 年，戴德梁行認為有四大關鍵：其一是台灣的建商在 2010~2020 年的光輝歲月攢下了雄厚家底；其二是台灣的通膨相對於國際通膨而言相當和緩；其三是台灣央行的升息力道相對於國際上的利率上升屬於極度和緩；其四是台灣的開發商深黯住宅總價的控制，在成本上漲的壓力下透過壓縮建物坪數而仍能達到提高單價的目的。

就住宅交易量而言，戴德梁行指出，受惠於青年安心成家貸款精進方案自 2023 年 8 月起上路，建物買賣轉棟數明顯從 9 月急起直追，預估全年度仍可守住 30 萬棟大關。展望 2024 年，自用目的購屋的基本盤仍相對穩固，對於土地市場仍有激勵作用，儘管房地政策短期間無鬆綁跡象，預估 2024 年度土地交易量仍有超越 2023 年的動能。

新大樓落成小幅推升北市 A 辦空置率，人才競爭成企業搬遷優質大樓的新動機

信義區富邦 A25 大樓於 2023 年第四季末落成，帶來約 29,100 坪之新供給，其中三分之一由富邦集團自用，其餘對外出租。因新增供給尚待時間去化，整體市場空置率上升 2.1 個百分點，來到近五年新高的 6.1%。除富邦 A25 大樓外，2024 年將有皇翔台汽北站、遠雄大巨蛋、上海商銀總部及元大銀行總部等新辦公大樓陸續完工，總計近 5 萬坪的新供給，將為新供給浪潮拉開序幕。回顧 2023 年全年，因新大樓供給遲遲未至，需求面則因跨國企業在台整併與擴編計畫放緩，使得全年淨胃納量僅約 9,900 坪，低於歷年平均水準。租金表現上亦反映出 2023 年間市場缺貨的特性，不論新舊大樓、續租或新租，租金仍呈現微幅上揚，第四季度整體租金較上季上漲 1.5%，全市平均租金來到每月每坪 2,710 元。其中，信義區平均每月每坪 3,420 元為最高，敦南區平均每月每坪 2,440 元次之。

展望 2024 年，多棟優質新大樓陸續到位後勢必衝擊市場供需結構，空置率將持續提高，房東因背負去化壓力，承租企業對於租賃條件將有較大的談判籌碼。因此，2024 年或許是企業重新選址、升級辦公空間、藉此提升招募新世代人才競爭力的好時機。尤其在疫情過後許多大型企業因應國際潮流，紛紛實施混和實體與居家辦公政策，如何打造具有幸福感的辦公室，凝聚公司向心力，儼然成為企業一大挑戰，亦將是供給浪潮下優質大樓需求的新動機。

內科空置率略升租金持平，新大樓吸引跨國公司進駐

依據戴德梁行調查，2023 年第四季內湖廠辦大樓西湖段空置率上升 0.6 個百分點至 3.5%；而文德段空置率上升 0.1 個百分點至 6.4%；舊宗段空置率上升 0.2 個百分點，空置率為 12.2%。租金則表現持平，西湖段租金每月每坪 1,540 元，文德段租金每月每坪 1,100 元，舊宗段租金每月每坪 1,000 元。

然而，內科蓬勃發展至今已超過二十年，早年興建的舊廠辦大樓逐漸無法跟上現代企業需求，例如落實 ESG 政策與吸引新世代人才的工作環境，因此內科新大樓落成皆是市場注目焦點，最明顯的例子是 2023 年初崇越科技以預售方式購入位於洲子街整棟總部大樓。

戴德梁行企業服務部資深經理彭艷平表示：「就企業使用者的角度，大樓管理、品質、更加符合使用者期待的良好環境，這種觀念的轉變不止符合國際趨勢，也讓企業有更足夠的預算將每一分錢用在環境的投資上」。以近期內湖科學園區瑞光路上完工的瑞光大樓為例，除了開發商下重本比照市區頂級 A 辦打造的硬體規格和會議空間之外，更引進頂級霖園物管，更加難得的是擁有無敵珍稀美景，全棟大樓皆可俯視基隆河河景，提供給企業擴編及選址更舒適的選項，也讓辦公室選址變的更人性，更健康，更貼近綠樹、河景、大自然。

店面空置率續降，西門商圈疫後首度低於 5%

依據經濟部統計局資料，2023 年 1 至 11 月累計綜合商品零售業營業額年增 9.9%，金額來到 1 兆 4,008 億元，創下歷年同期新高，消費表現暢旺。2023 年第四季忠孝商圈兩側端點迎來新光三越 diamond towers 及大巨蛋比賽場館盛大開幕，然衍生商息尚未完全發酵，空置率僅微幅下降，來到 13.4%。中山商圈則自疫情至今表現平穩，本季合作金庫資產管理透過法拍競標方式購入 NET 承租之店面，推估租金收益率達 3.5%，站穩台北市商圈店面投報率指標，空置率與上季持平。西門商圈復甦迅速，空置率持續下降至 4.7%，此為歷經 4 年新冠疫情後，再度成為台北市空置率最低的一級商圈。

展望 2024 年，北市將迎來南港區的「Mitsui Shopping Park LaLaport 南港」及信義區的「遠東 SOGO CITY」接連開幕，為實體銷售通路再增加逾 8 萬坪空間，有望為零售業市場帶來新話題；其中，市場普遍期待藉由「遠東 SOGO CITY」帶來串聯忠孝與信義商圈效益，加速忠孝商圈之復甦。

- 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.ih.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