

## 新聞稿

2024 年 04 月 01 日

### 建商動作頻頻 購地轉趨積極

### 商用不動產交易回溫 企業自用需求擔當主力

#### 市場資金充沛 企業需求動能強勁 商用不動產交易回溫

戴德梁行今日發表 2024 年第一季度商用不動產、土地市場動態。商用不動產方面，交易熱度明顯增溫，全季交易金額來到 212 億元，與去年同期相比增長 51.5%。本季最大宗的交易為南山人壽出售位於台北市內湖區的利豐大樓及南山瑞光大樓兩棟廠辦予科技大廠台達電，交易金額達 47.9 億元；國產建材以 16.4 億元出售台南國賓影城商場位居第二；第三名則為台新人壽以 14.5 億元取得位於台南市永康區的廠辦大樓。隨著科技產業景氣復甦，相關企業需求持續擴張，使得本季交易聚焦於企業購置自用的廠辦大樓及廠房。戴德梁行表示，此波企業需求旺盛加上資金充沛等有利條件，為今年市場建立良好的開局。但由於租金成長緩慢，加上通膨與升息疑慮，投資性買盤暫時性降溫，預料商用不動產仍由企業自用擔當需求主力。

#### 建商買地轉趨積極 土地市場持續回穩

土地市場方面，交易量為新台幣 637 億元，為 2022 年度以來首次單季突破 600 億元大關，一掃連續兩年的低量陰霾。戴德梁行表示，土地交易量走過 2019~2021 的三年輝煌歲月，自 2022 年度起則連兩年呈懸崖式下跌，2023 年度單季平均交易量甚至跌破新台幣 300 億元，今年開春首季的交易量透露出市場對於選擇性信用管制及平均地權條例修法之影響層面已有相當程度的理解與因應，因此購地信心已恢復。

戴德梁行表示，第一季交易仍維持住商土地與工業土地 8 比 2 的格局，反映出開發商與製造業對於土地的穩定需求，在地價整體表現方面則仍處於平盤抗跌階段。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達指出，第一季十大土地交易中，工業土地佔了三筆，分別位於彰濱工業區、內科舊宗段及龜山工業區，皆屬於自用買盤，交易價格亦都符合當地交易行情，並未有創價之表現。日前芙蓉大樓以新台幣 131.25 億元成交，表面看來是辦公大樓交易，但綜觀其建坪價之合理性，以及公告交易金額高於不動產估價師評估之特定價格來判斷，該交易應歸類於帶著都市更新獎勵因素的土地交易。若將都更容獎計入土地坪效，依該土地交易金額推估未來推案房價大約落在 230 萬/坪左右，以該土地所處之鑽石級地段及廣達 860 坪之產品可塑性，此房價相當符合市場行情。

戴德梁行進一步分析，土地融資的限制，包含貸款成數限制在交易價格或鑑價的五成以下、18個月內要動工等相關配套的限制正是導致過去兩年建商不積極買地的關鍵因素，這也為台中大慶 13、14 期重劃區標售不熱絡做了最貼切的註解，也因此芙蓉大樓這類帶著老舊建物的交易就成為建商現階段取得土地的另一管道。建商順勢搭上青年安心成家貸款精進方案的列車，推案產品以小坪數為主流，透過縮小單戶坪數控制總價，在成本上漲的壓力下達到維持單價甚至提高單價的目的，在土地坪效不變的情況下可換得更多銷售戶數，用以抵銷工料上漲的成本而能維持推案利潤，則可解讀當前土地市場的買賣雙方較易達成平盤價格共識而推升交易量之原因。

### A 級辦公大樓淨去化量創近 3 年單季新高

台北市 A 級辦公大樓市場於本季淨去化約 5,700 坪，尚不考量自用型總部大樓進駐，為 2019 年第四季以來單季新高。頂級新辦公大樓租金連季上漲，在成本考量下，部分租戶將目光轉向優質中古舊大樓，但受限供給仍稀缺，因此帶動舊大樓的租金補漲。本季整體台北市 A 級辦公大樓租金較上季上漲 0.7%，各區租金均上揚，全市平均租金每月每坪 2,730 元，以信義區每月每坪 3,440 元為最高，敦南區每月每坪 2,450 元次之。

戴德梁行進一步分析，由於辦公大樓租金及裝修成本持續攀升，伴隨虛實混合辦公與強調健康空間趨勢，使企業租賃需求面積、區位選擇朝向兩極化發展。首先是追求企業門面或有核心區偏好之租戶，傾向選擇續留市中心商圈，承租面積走向中小型化以降低成本；另一方面，部分企業致力打造人本辦公環境、增設公共交誼空間，則偏好進駐單層大面積、租金較平價之大型郊區辦公大樓。

### 內科空置率略升租金持平

依據戴德梁行調查，2024 年第一季內湖廠辦大樓西湖段空置率上升 0.1 個百分點至 3.6%；而文德段空置率下降 0.3 個百分點至 6.1%；舊宗段空置率上升 0.1 個百分點，空置率為 12.3%。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。

### 知名連鎖品牌搶占黃金地段 商圈空置率齊降

本季知名公仔店「POP MART」及電商服飾品牌「PAZZO」紛紛租下西門商圈核心透天店面，空置率持續下降至 3.8%。中山南京商圈表現依舊穩健，少數店家於商圈內重新選址，空置率降至 4.7%。本季忠孝商圈變動仍多以短租特賣會為主，另有知名運動品牌「HOKA」搶進曝光度較高之黃金地段，空置率微幅下降至 11.7%。

- 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。戴德梁行遍佈全球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。2023年公司全球營業收入達95億美元，核心業務涵蓋估價及顧問服務、策略發展顧問、專案管理服務、資本市場、專案及企業服務、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，在可持續發展等領域表現卓越，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。更多詳情，請流覽 [www.cushmanwakefield.com.cn](http://www.cushmanwakefield.com.cn) 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](mailto: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](mailto: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](mailto:clio.ty.huang@cushwake.com)