

新聞稿

2023 年 3 月 30 日

市場春寒料峭 自用型買家撐盤 建商寒風中尋寶

A 辦租戶調整需求漸浮現 但信義區魅力依舊不減

戴德梁行今天發布第一季商用不動產動態，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，上升 0.2 個百分點。南京松江區、西區及敦南區的空置率微幅上升，而敦北民生區和信義區則微幅下降，各區域之間的空置率變動差異不大。整體來說，空置率仍然保持在較低的水平。由於市場短期供給仍屬不足，A 級辦公大樓租金仍有微幅上漲空間。本季租金較上季微幅上漲 0.4%，全市平均租金每月每坪新台幣 2,650 元，以信義區每月每坪新台幣 3,300 元為最高，敦南區每月每坪新台幣 2,420 元次之。信義區租金持續攀升，與去年同期之每月每坪新台幣 3,220 元相比，年增率達 2.5%，漲幅為各區之冠，顯示頂級辦公商圈對企業仍具相當吸引力。

惟需求面受近期經濟環境變動影響，租戶逐漸開始醞釀辦公空間調整計畫。部分中小型企业及外商分支機構已著手縮減辦公室面積，大型企業則開始布局調整空間配置的可能。透過企業辦公空間配置的調整及新建大樓陸續完工，可望讓維持已久的低空置率逐漸回升至市場健康水位。

旅客回流助攻西門商圈 韓式拍貼成為疫後商圈復甦新寵

統計數據顯示，春節、228 連假和觀光客回流帶動了零售業營收持續回溫。2023 年 1 至 2 月，綜合商品零售業營業額年增 10.4%。其中，百貨公司年增 16.9% 回升態勢最為明顯，其次為便利商店年增 8.7%、量販店和超市營業額則相對持平。此外，解封後出入境旅客人次大幅攀升，推動免稅店業績增長，其他綜合商品零售業營業額增幅達 40.7%。

隨著邊境解封，來台旅客人次大幅成長，各商圈再度注入生機。西門商圈最受觀光客回流影響，許多伴手禮店及新型態韓式拍貼機店相繼於商圈精華地段開張，空置率下降至 14.3%。忠孝商圈則有進駐及遷出的消長，短期內商圈缺乏話題性，空置率微幅上升至 13.8%。中山南京商圈在地客源穩定，店面未有明顯更迭，空置率維持在低檔。

近期，韓式拍貼機店成為各商圈新興的微型化商業模式，尤其在西門商圈，韓式拍貼機店的數量直逼夾娃娃機店。其商業模式具備低成本、低消費、彈性經營及高人潮流動率等特點，成為疫後商圈中扮演重要腳色的原因之一。此外，此模式也讓房東可在市場逐漸恢復生機的情況下，尋找更穩定的優良業者進駐承租。

投資市場遇寒冬 自用型買家續稱盤

今年第一季度的投資市場交易金額僅新台幣 140 億元，相較於去年 Q1 的新台幣 342.2 億元大幅縮減約 6 成，且為 2019 年以來交易量最低之季度，所幸還有自用型買家稱盤，讓市場維持動能不墜。其中崇越科技以新台幣 53.5 億元購入在建中之整棟內湖廠辦大樓，每坪均價為新台幣 83.6 萬元，維持穩定行情，成為本季最大筆交易。總計本季交易廠辦、辦公、廠房等，這三類產品佔了整個季度交易金額的九成以上，其交易目的多以買家自用為主。

土地交易量跌落近 10 年低點 但建商仍在寒風中尋寶

根據戴德梁行統計，今年至今的土地交易量出現墜跌現象，金額只有新台幣 163 億元，成為近 10 年來排名第三低成交量，整體市場氛圍冷清，頗有春寒料峭之感。儘管如此，眾多開發商仍然準備充足資金，積極在低迷的市場中尋找絕佳標的。其中，達欣工程以新台幣 26.23 億元買下位於台北市核心地段約 650 坪的土地，成為本季度最高金額的交易案。此外，位於台北市吉林路的教會土地亦吸引多組投資人出價競標。可見儘管本季度的土地交易冷清，但精華地段土地買氣仍然保持旺盛，價格維持不墜，顯現建商仍在寒風中尋寶，謹慎挑選合適標的，伺機出手。

戴德梁行進一步分析，進入 2023 年，整體市場環境及國際經濟情勢仍就充滿挑戰，加上升息循環仍未結束，然投資市場資金並未斷鏈，在商用不動產的投資市場多以自用交易為大宗，而土地交易市場因價格仍未鬆動，使買方投資更趨謹慎的挑選標的。

- 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，我們的 23 家分公司合力引領市場發展，贏得眾多行業重磅獎項和至高榮譽。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、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。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com.tw。

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

資深助理董事

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@cushwake.com