

新聞稿

2024 年 10 月 07 日

商用及土地熱度齊驅攻頂 政策出手降溫緩解激情

科技業需求帶動 工業不動產交易持續熱絡

2024 年第三季商用不動產市場表現亮眼，總交易金額 560 億元，較上季成長 65%。科技業為目前市場主要買方，並以自用廠房及辦公室為主要交易標的。本季最大筆交易為台積電以 171.4 億元向群創光電購入南部科學園區之生產廠房，藉此擴充其先進封裝產能；排名第二為台灣美光記憶體以 74 億元收購友達光電位於台南科技工業區之兩座廠房(交易標的包含土地、建物及動產設備)；排名第三為日月光半導體向關係人宏環建設以 52.6 億元取得高雄楠梓科技產業園區的新建廠房。本季交易中，投資型買盤幾乎停滯，取而代之的是企業自用，工業及廠辦類交易占比高達 75%。由於企業擴充產能需求強勁，能立即投入生產的廠房及辦公樓受到市場熱捧，預計商用不動產市場仍將由企業自用需求主導之趨勢不變。

戴德梁行指出，台灣商用不動產市場長期存在兩股資金力量：一是追求租金收益和資本利得的「收益型資金」；另一則是為企業擴展本業及提高生產效率而進行實質投資的「生產型資金」。在低利率的量化寬鬆時期，收益型資金活躍湧入市場，尋求高回報。然而，隨著升息循環展開，這類資金迅速退場。當前台灣商用不動產租金水平相對穩定，但租金投報率偏低，因此對收益型資金而言缺乏投資吸引力。

另一方面，近年來 AI 產業蓬勃發展，加上台灣半導體產業的全球領先地位，吸引了大量資金投入。充足的資金使得半導體業成為商用不動產市場的需求主力，尤其為滿足快速擴充產能的需求，現成的半導體廠房和研發大樓成為搶手標的。這樣的資金結構將繼續影響台灣不動產市場的走向，預計要等到下一波資金寬鬆或租金明顯上漲時，市場才可能出現顯著變化。

台北市 A 級辦公大樓新供給入市 空置率上升

台北市 A 級辦公大樓市場本季新增兩棟大樓供給，提供 17,100 坪新增空間，分別為位於敦南區的寶紘商業大樓及信義區的巨蛋國際中心。寶紘商業大樓部分由開發商自用，其他對外出租；巨蛋國際中心則預計全數出租。受此新供給釋出影響，台北市 A 級辦公大樓本季平均空置率升至 9.1%，較上季增加 1.4 個百分點。南京松江區及敦北民生區空置率持續下降，分別減少 0.9 和 0.6 個百分點。預計至 2027 年前，台北市將有約 30 萬坪的新增供給入市，屆時 A 級辦公大樓總量將突破 100 萬坪。本季因新供給及舊大樓補漲效應，整體租金較上季上漲 1.1%，全

市平均租金為每坪每月 2,800 元，其中信義區以每坪每月 3,460 元居冠，西區次之，每坪每月 2,620 元。

A 級辦公大樓房東除面臨新增供給的壓力，隨著物價及薪資不斷上漲，物業管理成本也逐步攀升，部分房東考慮調漲管理費。然而，現有租戶對管理費上調仍有抗性，因此部分房東選擇將管理費包含於租金，或採用實支實付方式以應對成本增加的壓力。

各大商圈店面進駐穩定 巷弄經濟展現商圈活力

忠孝商圈本季受益於大巨蛋人潮回流帶動，空置率小幅下降至 11.67%。值得注意的是，6 月底出現睽違七年的高單價交易，單坪價格達 659.5 萬元/坪，是否意味著忠孝商圈將全面復甦，尚待觀察。西門商圈則因連鎖潮流服飾品牌及影城重新進駐，維持 3.82% 的低空置率，市況穩定；中山商圈空置率則維持在 3% 左右，商家變動不大。

巷弄內的商家進駐情形，進一步反映了各商圈的特色及商業活力。忠孝商圈近期受大巨蛋賽事及行人交通改善的帶動，巷弄內的租賃表現良好，未來若能穩定吸引人潮，將有助於主要路段的空置店面去化。相較之下，南京中山商圈則因巷弄商業使用合法性問題，面臨特色商店可能流失的挑戰，後續發展仍需密切觀察。

土地強勢攻頂 住宅將現冷卻 工商土地續夯

土地市場在第三季末強勢炸裂。根據戴德梁行統計，就在九月的最後一週，臺灣人壽及達麗、海悅、彥文資產等帶頭衝刺，將 2024 第三季的土地交易量一舉衝破千億大關，以 1,117 億創下史無前例的單季新高記錄，累計前三季土地交易金額則已達 2,144 億。儘管央行在日前祭出第七波選擇性信用管制，戴德梁行預估 2024 全年土地交易量仍可越過 2,357 億的五年均線。

2023 年度在國際局勢動盪、工料齊漲、央行升息及土地貸款現縮等不利因素籠罩下，整年土地交易量僅 1,129 億元，但今年卻僅靠第三季就達成去年全年度的量。戴德梁行表示，第三季從七月起統計到九月 24 日，單季最大交易金額仍以新美齊以 38.83 億購得台中南屯區土地為首，但就在九月 25 日，臺灣人壽公告以 137.50 億得標桃園航空城產業專用區土地，以及大同於九月 26 日以 95.89 億元出售台北市商三(特)土地及合作興建權利予達麗、海悅、彥文資產等三家公司後，鎂光燈隨即聚焦於這兩宗百億級交易上。

但戴德梁行也指出，雖然以上兩宗土地交易佔盡本季市場鋒頭，但第三季十大土地交易中，住商類土地仍佔了 8 筆，工業類土地僅佔 2 筆。而在 1,117 億的單季總交易金額中，住商類與工業類土地亦大致維持 8：2 的比例。就交易價格而言，反而是首都圈以外地區漲幅較為明顯。舉例而言，以往台中土地單價突破 280 萬的幾乎是七期的新六、新八及水湳的文商區等法定容積率 500% 以上的土地，但近期台中法定容積率 300% 的精華區土地交易單價則已漲到 280 萬以上。

央行在九月 20 日祭出第七波打房政策後，預期第四季的住宅及土地交易即將面對一段類似 2016 年房地合一稅新制實施及大幅調高公告地價初期，買賣雙方彼此試探政策影響的急凍階段。戴德梁行分析，今年 1-8 月全台買賣移轉棟數為 241,608 棟，較去年同期成長 26.42%，即便 9~12 月因打房政策發酵而急凍至僅剩剛性需求，以 2016 年的數據推估 2024 全年的買賣移轉棟數仍有 32 萬棟的實力，而住宅類土地的引伸需求量縮應可預期，但工業地產及以商用產品為開發主力的商業土地仍有穩定需求，亦非央行或政府的政策打壓對象。

- 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家分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 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