

2014 年 10 月 2 日

企業搬遷整合擴編 帶動未來辦公室需求

2014 年第三季不動產買賣成交量(不含土地)達新台幣 400.97 億元，較上季大幅增長 81.34%，亦較去年同期成長 57.58%，主要原因係國泰人壽以新台幣 111.64 億元出售敦南金融大樓予寶豐隆地產，換算辦公室平均每坪約 155 萬元。該棟辦公大樓為國泰人壽於 2011 年標售取得，當時成交價每坪約新台幣 132 萬元，此次成交漲幅約 17.4%，實屬市場行情，並未再創市場新高。投資市場在激情過後，回歸理性，自用型買方主導市場的態勢愈趨明顯。累計前三季不動產買賣市場主力自用型買家佔比約 57%。

其他買賣交易則以自用為主，以工業地產居多，由矽品精密工業以新台幣 64 億元，取得中部科學工業園區 12 吋晶圓廠。其次為日月光半導體以新台幣 45.40 億元購入桃園縣中壢市中華路一段廠房。另中華電信子公司光世代建設，售出台北市中正區衡陽路辦公大樓，成交金額為新台幣 12.30 億元。

本季台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持穩，全市平均租金維持在每月每坪 2,440 元。空置率微幅下降，全市整體空置率為 7.7%，較上季減少 0.7 個百分點，本季去化面積約 4,020 坪，累計前三計去化達 8,400 坪。需求主賴跨國公司，產業別包含電子科技業、生技製藥業、銀行業、證券業、顧問業、精品業等。

台北 101 大樓完工至今近 10 年，受惠於信義線通車，交通便捷性大為提升，全棟進駐率已逾 96%，本季新進駐的有賽門鐵克承租 500 坪；亞太聯合實業承租 500 坪；BNP 人壽承租 2,300 坪；Google 增租 660 坪；台灣雪豹承租 340 坪等。另信義區密集的百貨零售商場連帶吸引國際零售品牌辦公室的進駐，包含新進駐台灣的快速時尚品牌 H&M 選擇承租華新信義大樓，精品品牌 Longchamp 承租一號交易廣場，西班牙珠寶品牌 arte 則進駐國際貿易大樓，珠寶設計師品牌 Anna Hu 則進駐台北 101。

而原有核心辦公商圈之一的敦北民生區，由於過去十年該區外商租戶紛紛遷移至信義計畫區，然本國租戶卻也因企業成長，辦公空間不敷使用，於同一棟大樓或鄰近大樓增租辦公空間，迄今也面臨到辦公室擴充及分散待整合。加上位於敦化北路的台塑總部大樓即將啟動都市更新，對於既有大樓用戶，也將及早準備搬遷計畫，多項原因累積了萬坪以上的需求。預計未來兩年台北市辦公室將有一波的搬遷換屋需求，連續樓層辦公空間、硬體升級及交通區位條件，為其三大考量因素。而傳統辦公商圈如南京松江區及敦北民生區受惠於年底即將通車的捷運松山線，區內新完工的宏盛國際金融中心，為唯一可以列入搬遷計畫的標的。以現有探詢的潛在買家觀之，約有 70%為自用型買家，需求以分層為主，而行業囊括了壽險、貿易、專業顧問、金融、旅館、航海運及傳統產業等。

本季內湖科技園區各區段空置率皆呈現下降，其中以舊宗段因汽車零售業的大宗租賃，變動最為顯著，來到 17.67%，西湖段及文德段則微幅下降，來到 2.78%及 13.72%。相對於市區辦公室潛在一波換屋需求，受惠於手機市場新產品的不斷推陳出新，其相關中下游科技產業，也同樣計畫擴充辦公空間，對於未來新供給帶來利多。

根據戴德梁行統計，今年第三季的土地交易金額僅約 234 億元，創下近三年來單季最低成交量的記錄。上一次單季交易量低於 300 億的時間是 2011 年第二季，當時交易量僅 117 億，低量係起因於房地產趨勢看漲，政府不敢輕言賣地，私地主擁地為王，呈現一面倒的賣方市場而創下一時的短暫低量現象，但當時的追價動能可由頂新集團搶下華票總部大樓(換算土地單價 1,405 萬)、大華建設高價買下台北市東區待整合商業土地(單價 898 萬)、長虹建設由法拍市場高價取得內科土地(單價 236 萬)等案例看出地價急速飆漲之趨勢。但本季土地交易的低量則透露著建商對房市趨跌的不安。

第三季最大宗所有權交易為大立光以 31 億元取得台中精密園區一期產業用地，而本季前十大土地交易中，只有三宗是屬於產權完整的住商土地交易，工業土地交易則佔了半數，其中三宗為科技業自用，另外兩宗則屬尚須整合的土地投資。以華固建設出售內科西湖段持分土地為例，成交單價 215 萬並未超越長虹建設三年前創下的 236 萬，其價差除可解讀為整合成本外，也凸顯開發商對現階段土地整合難度日增的無力感，以及對後市發展看淡的風險趨避心態。

戴德梁行分析，土地是房地產的原料，當房價由去年下半年的價穩量縮，至今年下半年起逐漸產生價格鬆動的趨勢來看，土地停止追價態勢已定，而地價鬆動的現象很有可能在年底或明年初浮現，表現的方式可能是地主主動叫價出售或買氣降低引發地主的受迫性降價。

完

如有查詢，請聯絡：

薛惠珍

研究顧問部協理

戴德梁行

電話：(02) 8788-3288 轉 380

傳真：(02)8785-5188

wendy.hj.hsueh@dtz.com

楊長達

不動產估價師事務所所長

戴德梁行

電話：(02) 8788-3288 轉 388

傳真：(02)8785-5188

charlie.cc.yang@dtz.com

吳富芸

投資部協理

戴德梁行

電話：(02) 8788-3288 轉 261

傳真：(02)8785-5188

wendy.hj.hsueh@dtz.com

媒體請聯絡：

黃婷鈺

協理

戴德梁行

電話：(02) 8788-3288 轉 220

傳真：(02)8785-5188

clio.ty.huang@dtz.com