

新聞稿

2016 年 1 月 6 日

辦公室租賃去化量增長 商用不動產及土地交易量雙雙萎縮

企業節省成本遷移首選西湖段及南港 新板特區為替選地區

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持穩，受惠於新供給之 A 級辦公大樓因設備及區位均佳，進而推升整體平均租金，全市平均租金每月每坪 2,510 元，較上季上漲 0.4%，較去年同期上漲 2.2%，年增率為過去三年新高。

受到新供給釋出影響，全市空置率增加至 12.4%，第四季去化量約 7,770 坪，全年去化量約 30,930 坪，去化量為過去三年新高。整體而言，受惠於企業整併搬遷需求，本季主要承租戶包含保險、生技、貿易、科技、銀行、投資、軟體等行業。去化最佳之區域仍為信義區，單季去化量約 7,620 坪，全年去化量約 24,300 坪，占全市去化量之 78.6%。預估 2016 年新供給包含合庫新總行大樓約 20,500 坪，及遠雄大巨蛋約 11,400 坪，惟目前兩棟大樓完工各有延宕，實際進入市場時間尚未明確，前者多數空間作為企業總部之用，因此實際上可供出租面積較少，加上均為新穎大樓，A 辦租金仍將維持相對平穩的水平。

另企業基於節省成本考量的搬遷需求，南港及內湖西湖段的新穎大樓為其首選，主要拜捷運交通便利之賜，惟西湖段目前空置率低於 3%，而南港新完工的南港車站 BOT 案辦公大樓在短時間即由英代爾及匯豐銀行進駐達滿租狀況。在短期內此兩區新供給尚未進入市場的過渡時期，位於台北市西側辦公室租金約 1,200-1,400 元/坪/月的新板特區，雖然租金高於內湖的文德段及舊宗段，近來也成為跨國公司因節省成本考量搬遷的替選地區，主要是拜捷運、台鐵及高鐵交通便利之賜。展望 2016 年，西湖段因發展飽和，短期內幾無新供給，企業遷出或退租後騰出之空置空間皆可快速去化，租金應可呈現持續上升趨勢，而文德段及舊宗段則將呈現持平走勢。

投資清淡自用買家稱盤

因數宗大額成交及連凍三年的壽險不動產最低收益率門檻調降之賜，使第四季商用不動產交易量湧現，成交量（不含土地）衝到 489.19 億元，較上季大幅成長，然就 2015 年全年總成交量 778.59 億元，較 2014 年下滑 14%，創 2008 年金融海嘯以來最低交易量。

第四季交易量遽增並非意味市場回溫，主因係新光人壽以新台幣 270.34 億元售予富邦人壽位於台北市信義區新光三越 A8 館，創下目前商用不動產單筆最高交易金額。該標的具穩定租金收益，收益率約 2.55%，該案為金管會調降壽險不動產投資收益率後首宗交易案，也因此筆大額交易，致 2015 年壽險資金投入房地產金額一舉衝到 294.91 億元，佔全年交易量之 38%。統計房地交易前十大個案金額達 535.24 億元，約佔全年交易量的 68.74%，其中僅新光三越 A8 館屬投資型交易，其餘九宗交易清一色均是自

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務運營商，為客戶提供多元化的服務，以滿足人們辦公、購物及居住方面的需求。我們遍布全球 60 多個國家的 43,000 名員工為世界各地的租戶及投資者提供服務，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產方案為客戶創造更大的價值。戴德梁行在大中華區設有 20 家分公司。我們的核心服務包括租賃代理、資產服務、資本市場、設施服務（C&W Services）、環球企業服務、投資管理（DTZ Investors）、項目及開發服務、租戶代表，以及估價及顧問服務。更多詳情，請瀏覽 www.cushmanwakefield.com，或關注我們的微博及微信（DTZ_China）。

用型交易，主要以廠房及廠辦大樓為主。若扣除新光三越 A8 個案，全年交易量勉強來到 508 億元。

由於深受市場不景氣、房地稅制改革、總統大選後政策不確定等因素影響，預估 2016 年商用不動產市場仍將持續冷清低迷，投資型交易量取決於租金回報率能否符合買家期待，否則市場僅是自用型買家稱盤，預估交易量持續縮減。在未能實現直接出售獲利了結的情況下，部分賣方也在思考以不動產投資信託（REITs）方式處分不動產，但標的本身必須具備穩定的租金收入及合理的租金回報率，始能獲得青睞，REITs 是否重現市場，仍有待觀察。

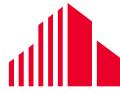
土地交易量連續三年萎縮，開發商售地代建模式方興未艾

根據戴德梁行統計，2015 年全年土地交易量為 1,519 億元，自 2012 年首度突破 2000 億元大關以來，已經連續三年呈現量縮。戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，在 2015 年前十大土地所有權交易中，以中國信託信義企業總部這宗延宕將近兩年才完成的交易最具代表性。長虹建設在 2015 年中及年底兩度以出售土地同時受託興建總部大樓的靈活作法，則在持續不景氣的房市中殺出一條血路，亦成為上市櫃開發商追求每年穩定獲利的另類營運模式。

由於政府接連的打房政策，包括調高公告地價、擴大房屋稅基、調高房屋稅率等大幅增加不動產持有稅，以及防止短期炒作的房地合一稅後，住宅市場已失去投資動能，許多開發商早已停止購地。楊長達指出，屬於政府徵收、抵債等非自願性交易，或購地等待區段徵收，或收購大規模山坡地等以時間換取空間的中長期投資，以及關係人作帳目的之交易，在 2015 年度十大土地所有權交易金額中即佔了將近六成，而真正屬於即時利用的土地投資只有四成左右，除了前述的碩和開發取得中國信託信義企業總部土地外，只有國泰人壽購得楊梅工業土地擬作為物流園區的投資案。此外，元大人壽標下南京東路二段精華土地興建總部，以及善洲國際向長虹購地委建總部等兩宗土地交易則屬於自用類型。

楊長達分析，近年來類似長虹建設售地同時受託代建的作法始於 2012 年大陸建設與中國信託集團在台中七期興建總部的合作案，之後在寶慶路土地再度合作。長虹建設在 2015 年中首度在內湖安康段與中國信託集團進行售地兼代建的合作，並在年底再與善洲國際簽訂相同模式的交易案。開發商採取這種交易方式不僅是另類完銷，在房地合一稅上路之後，更是節稅的良方，而就購地投資人而言，只需支付土地成本及委託興建成本，至於原屬開發商的開發利潤部分，則在這種合作模式下歸投資人享有，或與開發商共享。

完



CUSHMAN &
WAKEFIELD

如有查詢，請聯繫：

薛惠珍

研究顧問部協理

電話：(02) 8788-3288 轉 380

wendy.hj.hsueh@dtzcushwake.com

楊長達

不動產估價師事務所所長

電話：(02) 8788-3288 轉 388

charlie.cc.yang@dtzcushwake.com

媒體請聯繫

黃婷鈺

協理

電話：(02) 8788-3288 轉 220

clio.ty.huang@dtzcushwake.com