

新聞稿

2016 年 4 月 7 日

自用廠房及工業土地撐買盤

辦公大樓租賃活動持穩

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持穩，全市平均租金每月每坪 2,510 元，與上季持平，較去年同期上漲 1.3%。本季 A 級辦公大樓租賃活動持穩，全市去化面積約 2,500 坪，空置率下降 0.4 個百分點來到 12.2%。其中敦南區與信義區各下降 0.7 個百分點。主要租賃活動包含敦南區 PCHOME 網路家庭公司承租凌雲通商大樓 380 坪；信義區則有中國銀行增租全豐盛信義 105 大樓 690 坪、南山人壽承租新光人壽曼哈頓世貿大樓 610 坪、新光信義金融大樓則由新光銀行承租 590 坪及 Sony 公司承租遠雄信義金融大樓 460 坪。台北 101 持續去化，包含阿克鼎軟體承租 440 坪、網智科技承租 420 坪、雪豹增租 400 坪、聯博投信承租 220 坪。歐洲知名藥廠賽諾菲公將自敦北民生區遷入中油大樓，承租 1,000 坪，加上威秀公司承租 980 坪，中油大樓將達到滿租狀態。

商圈店面需求轉向體驗及品牌行銷

西門商圈長期以來為著名觀光景點，因應國際化觀光趨勢，電動車品牌 Gogoro、韓國時裝集團 E-Land 及 H&M 即將進駐西門商圈，名產伴手禮店也趁勢展店。惟本季受大陸觀光政策變動影響，大陸觀光客人數銳減，站前及西門商圈過去因應觀光人潮密集開幕的商旅及伴手禮品店未來走向則有待觀察。

隨著消費型態轉變及智慧型手機普及，行動支付興起將掀起銀行非實體交易的趨勢，實體通路銀行將逐步調整縮減或轉型。位於忠孝敦南商圈敦化南路的國泰世華銀行，已將傳統銀行格局重新規劃調整，以嶄新面貌展現新風格，而同一條街上元大栢悅一樓原匯豐銀行行舍，因租約即將到期，難得釋出 220 坪的店面空間，招租對象將會是以著重在體驗及品牌行銷的零售業。觀察近期進入台灣的零售新品牌於尋找街邊店面時，除了地點外，對於大樓外觀及可具有廣告效果的店面，也是選址重點。

自用廠房撐買盤

國內經濟景氣低迷，政局交接尚未完成、政策走向不確定性仍存在，第一季不含土地之單季買賣交易量為 94.25 億元，主要交易貢獻來自於頂禾開發出售敦化南路華票總部大樓，如不計入此宗交易，則僅約 45 億元，與上季略減。除此之外，本季交易均屬小額交易，均低於 10 億元以下，居本季次要交易為東森國際以 8.9 億元出售位於桃園市楊梅區之東森山林渡假酒店。其他交易幾乎是以自用型工業地產支撐買盤，反映國內產業仍有基本需求。主要交易集中於北台灣發展成熟之工業園區，例如常憶科技以新台幣 4.33 億元取得於竹科廠房、先鋒材料以新台幣 4.08 億元取得五股工業區廠房等。

時逢市場高檔反轉之際，賣方想要以直接出售方式，出脫手中資產，但因價格與買家仍有一大差距，轉而尋求以不動產證券化方式，然收益率無法符合投資人期待，有行無市。目前市場資金動能仍在，只是買家持續觀望，若賣方仍持有高價出售心態，交易恐將持續低量。

降息與政策鬆綁僅能逼出剛性需求，開發商購地信心仍待新政府重建

根據戴德梁行統計，2016 年第一季土地交易量為 127 億，扣除單季最大交易金額的希望廣場舊址地上權 41 億，第一季的土地所有權交易量僅 86 億，相較於 2008 年第四季的 85 億，此番土地交易之低迷程度已回到 2008 年金融海嘯重創時之水準，政府接連的打房政策也終於在不動產市場連番無聲的反映後止步。

戴德梁行分析，第一季土地所有權十大交易總額為 73 億，其中工業類型土地即佔了 7 筆，交易金額 60 億元更高達十大交易總額的八成，顯示昔日以建商為主角的土地市場，如今已被自用為主的製造業所取代。

在上述十大交易中，唯一扮演開發商角色的尚志資產開發以平均單價 151.5 萬/坪買下位於中山北路三段兩塊毗鄰大同集團大本營的巷內土地。戴德梁行指出，兩塊土地地位分別為 231 及 485 坪，以周遭工業區土地行情而言，其取得價格並不算高，未來開發為工業廠辦或進行都市計畫變更都有其期待價值。

戴德梁行進一步指出，最近儘管央行三度降息，並鬆綁一般房市管制措施，但對於房市交易僅能鼓勵剛性需求者出手，但投資信心則仍低迷，對於建商的推案信心並無太大幫助。今年首季的土地交易統計反映出建商持續觀望的悲觀態度，而不動產景氣恢復的關鍵仍在於新政府的房市政策能否兼顧一般民眾與弱勢族群，並從停止打壓的消極政策，轉為促進房市發展同時安置弱勢的積極作為。

完

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