

新聞稿

2016 年 7 月 5 日

降息冷感 房地稅賦打壓資金入市

辦公大樓去化集中在信義計畫區

本季台北市 A 級辦公大樓租賃去化面積約 2,500 坪，與上季略同，累計今年上半年去化面積約 5,000 坪。而空置率則下降 0.4 個百分點來到 11.8%。其中信義區下降 1.1 個百分點最多，主要由於國泰置地廣場持續去化中。主要租賃成交以信義計畫區為主，台灣微軟承租國泰置地廣場約 3,400 坪。

各區 A 級辦公大樓租金表現並無顯著變化，全市平均租金每月每坪 2,500 元，較上季微降 0.3%，較去年同期上漲 0.6%。近期由於國泰置地廣場積極招租，對於信義區其他 A 級辦公室造成競爭壓力，部分大樓房東祭出調整租金方案因應之。

展望下半年原先預計進入市場的合作金庫新總行大樓，可能會有所遞延，且加上為總部大樓使用，可供出租面積約 4,200 坪，因本地經濟景氣不佳，預料辦公需求僅止於搬遷，無法有大量吸納的產生，因此預估下半年辦公大樓租金將是持平。

忠孝商圈面臨史上高空置率

經調查本季台北市各主要商圈，沿街店面空置率除西門商圈略為上升 0.28 個百分點外，其餘皆下降，其中最明顯的是中山商圈下降至 4%。中山商圈本季空置率明顯下降，主要原因在於精品街有四間店面進駐，其中一間為配合 LV 中山旗艦店裝修，於巷內進駐臨時店，本季精品街雖回溫，但其業種逐漸轉變為非精品。

忠孝商圈雖空置率略為下降至 7.3%，但主要原因在於部分空置店面作為臨時特賣會，若將臨時特賣會視為空置店面，忠孝商圈空置率則創歷年來新高至 11.9%，此一現象顯示，房東無調降租金之意願，房客亦無力負擔高額租金，故出租給臨時特賣會，作為過渡階段的收入貼補。忠孝商圈因店面空置攀升，租金將面臨下調的壓力，若屋主對租金仍有所期待，店面空置情形將無法有效改善。

台灣近年來馬拉松盛行，在全民運動風潮的帶領下，知名運動品牌 Converse 及 Nike 紛紛進駐西門商圈。隨著西門商圈範圍擴張，成都路店面業種出現結構性改變，由旅客所偏好的飲料店及伴手禮店取代。

台北市平價商旅一級戰區如站前商圈及西門商圈，因大陸來台旅客數量驟減，屬於非連鎖品牌的平價旅館及輕旅，恐將面臨重新洗牌的局面，可能由連鎖品牌接手，或以公司型態進行購併。然五星級旅館挾其品牌及經營管理優勢，調整策略持穩發展。

壽險公司進出百億投資

2016 年第二季不含土地之單季買賣交易達新台幣 251.76 億元(7.91 億美元)，較上季及去年同期，分別驟增 164.39%及 285.62%。交易量驟增係因上季基期過低，及本季出現大額交易，為高雄市地標性商用不動產「漢來新世界中心」，由台灣人壽以新台幣 165 億元(5.18 億美元)取得包含漢神百貨、漢來國際飯店及漢來美食。全案採售後租回。該筆大額交易創 2008 年以來第二高交易金額，貢獻全季度交易量占比 65.54%，大幅推升本季交易總額。交易目的方面，扣除大額交易，仍以自用為主；交易物件則以辦公大樓及廠辦為大宗，共占交易總額之 30%，惟廠辦多數屬小額交易，單筆交易金額不及新台幣 5 億元。整體季度表現倚賴大額交易支撐，自用基本盤表現持平。

自用型買家則青睞台北市新興辦公聚落及新北市的廠辦園區。需求主要來自科技、通訊及傳統產業，以企業擴編及整合辦公空間為主。其中，新興辦公聚落台北市南港經貿園區，吸納內湖科技園區飽和之外溢需求，吸引大聯大電子以新台幣 65.5 億元(2.06 億美元)，向佶泰建設以預售方式，取得位於台北市南港經貿園區全棟辦公大樓，樓地板面積達 8,700 坪。廠辦大樓方面，安勤科技因辦公空間擴充需求，以新台幣 3.39 億元(0.11 億美元)取得中和 MIT 科學園區約 1,400 坪廠辦空間。

投資市場主力壽險業者，對於不動產投資需求持續存在，然目前台北市符合報酬率之投資標的有限，預期投資資金將陸續轉向其他都會精華區。今年下半年投資交易量，能否有所提升，端視賣方讓利而定。

降息已是強弩之末，刺激不動產交易應從房地稅制改革著手

根據戴德梁行統計，2016 年第二季土地交易量為 138 億，仍延續著第一季的低量，上一次連續兩季的低量是發生在 2008 年金融海嘯時，土地交易量有連續三季低於 100 億，景氣的持續低迷也促使政府首度祭出了振興經濟的消費券政策。如今央行四度降息，除了因應全球景氣成長緩慢，持續宣示寬鬆貨幣刺激投資的政策意義，彭總裁也直言除貨幣政策外，面對成長疲弱且潛藏下行風險的台灣，亟需財政政策及結構性改革的支持，三管齊下才能讓經濟永續成長，表示未來再透過降息刺激投資的政策效果已非常有限。

戴德梁行分析，第二季土地交易除宏達電處分其位於桃園廠區的土地，交易金額 28.8 億元較具規模外，並無其他引人注目的指標交易。許多過去以傳統購地推案為開發模式的建商，現階段紛紛改採合建方式以降低投資風險，顯見央行降息未必能刺激建商的投資意願。許多建商手上資金依然充裕，降息只是錦上添花，但土地稅、房屋稅政策的變數太多，反而是建商裹足不前的重要原因。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，政府眼看近期地上權屢屢流標，雖研擬了有彈性範圍的地租率及公告地價漲幅上限來因應，但『彈性範圍』及『上限』相乘結果將產生更大的不確定性。其實地上權期間之地租是由首期公告地價、地租率及地租漲幅三者所構成，而地租漲幅未必一定要與公告地價漲幅掛勾，只要規定

清楚即可，若能在招標文件同時載明單一定值的地租漲幅及地租率，即可消弭地租風險，投資人也才能放膽投資。

楊長達進一步指出，參與都市更新的地主多數是以原地拆除老舊建物重建新屋後搬入居住為目的，配合改善市容的行為應被鼓勵，因此新制房屋稅對於都市更新之原住戶應提出稅率優惠措施，不應與一般開發案之房屋稅混為一談，才能提高地主參與都市更新及實施者投資整合之意願。

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