

新聞稿

2016 年 10 月 4 日

土地市場回溫尚未成功，稅改仍須努力

新辦公大樓搶客，去化量增加

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 2,490 元，較上季微降 0.4%，較去年同期亦微降 0.3%。本季 A 級辦公大樓租賃活動活絡，全市去化面積約 9,100 坪，空置率下降 1.5 個百分點來到 10.4%。其中以信義區下降 3.2 個百分點最多。由於近期信義區國泰置地廣場成功吸引區內既有大樓租戶搬遷所致。因此，與其同為競爭對手之大樓也在租金上彈性讓步。於搶客氛圍下，A 級辦公大樓租賃交易形成租方市場。

新大樓釋出主要招租對象以換屋及整併需求為主。由於近十年來科技技術進步、各項文書電子化及設備的輕薄化發展下，使企業重新檢視辦公空間規劃。租戶藉由搬遷新大樓重新規劃使用空間，並更加注重空間利用效能。

除了以往的生技業及金融產業，近期 A 級辦公大樓租戶更增加了遊戲產業。惟遊戲產業擴張快速，市場敏感度高，未來對於租賃需求的穩定性，仍待觀察。

在新供給大樓持續去化，並以租賃優惠條件吸引租戶下，對既有大樓租金形成下調壓力。因此儘管全市平均租金會在新供給釋出初期受到新租金拉抬，而後又將會受到既有大樓租金下調而下降，租金消長互抵，而維持平盤。

體驗型零售 - 市場新趨勢

忠孝商圈因空置率居高不下空置期拉長，持有成本過高，房東在租金方面逐漸讓步，略為下降。在此狀況下，曾經因高店租而搬遷至巷內的頂呱呱，以租金每月 125 萬元重返忠孝東路黃金店面。站前商圈方面，因兩間臨時性店面結束營業，故本季空置率上升，而隨著數位音樂和串流音樂的盛行，唱片業逐漸式微，在此情況下，位於許昌街的五大唱片無力負擔高額租金，搬遷至 2 樓店面。

因應零售市場趨勢潮流，百貨公司一改原有經營業種，讓出精華門面，如美國電動車特斯拉（Tesla）開出台灣第一家展示店，落腳在新光三越信義新天地 A11，面積約 60 坪。此項創舉也顛覆百貨公司既有業種組合，讓出化妝品及精品等高坪效業種，取而代之是希望藉由體驗展示型態的業種，創造新鮮感搶客。另外新型零售業如手機 APP 軟體業，準備在信義商圈、忠孝東路商圈及西門商圈展店，以 APP 形象店結合 Café 餐飲，以手機虛擬店結合實體店，企圖打造形象概念店，提高用戶黏著度。

西門商圈為國際背包客旅遊熱點，人潮眾多，H&M 亞洲最大旗艦店預計年底於西門町六號出口附近開幕，在商圈版塊持續擴張下，租金仍有微幅上漲空間。反之，忠孝商圈空置率居高不下，雖租金以微幅下降，但仍舊挑戰零售業的付租能力，預計店面租金仍有下調的壓力。

價格仍拉鋸僵持，投資交易量銳減

2016 年第三季不含土地之單季買賣交易達新台幣 105.95 億元，相較上季因缺乏大額交易，驟減 62.69%，惟與去年同期增長 8.34%。本季交易物件以台北市內科廠辦及桃園市工業地產為主，投資及自用目的各半。季度整體投資表現平淡，自用需求持平。

受惠於央行四度降息，壽險業投資不動產要求最低報酬率降至 2.345%，本季富邦人壽以新台幣 40.8 億元取得台北市內湖科技園區東京企業總部，全棟含車位面積約 9,000 坪，該標的目前滿租可為壽險買家提供長期穩定收益。

工業地產方面，除基準建設以新台幣 15.30 億元，取得桃園市中壢區鍊德科技廠房作投資之用，及豐達科技以新台幣 12.89 元購入桃園市平鎮區廠房自用之外，本季交易金額多數低於新台幣 5 億元之自用型小額交易。

央行雖於九月止步第五度降息，整體市場處低利環境、資金充裕，惟買賣雙方價格認知仍拉鋸僵持，累計前九個月，交易金額僅有 484 億元，想要挑戰去年全年交易量 778.6 億元實屬不易。

土地市場回溫尚未成功，稅改仍須努力

根據戴德梁行統計，2016 年第三季土地交易量為 422 億，總算擺脫上半年單季百億低量保衛戰的窘境。第三季十大土地交易有 7 宗交易為住宅及商業土地，10 宗交易全部突破 10 億元以上，且有 6 宗交易面積逾 3,000 坪，第三季的交易成績應能稍微緩解投資人對於房地產後勢的恐慌感。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，大型建商對於六大都會區具有開發『親民房價』潛力的土地一直都在持續關注，只是不再盲目追價，僅瞄準價格軟化的地主下手。過去幾年豪宅盛行時，市場並沒有太多首購族的立足點，高總價產品退燒後，剛性需求的首購族反而成為建商的下一個目標，六都內只要有發展親民總價的地區，就是開發商獵地的定位點。

但是距離房市回溫，戴德梁行表示還有艱辛的路要走。就在土地所有權交易稍有起色之際，第三季的地上權土地則創下了零標脫的難堪記錄，地租政策讓投資人遠離了地上權標案，新制房屋稅則讓地主遠離了都市更新。政府應該是有感受到人民的抗議，所以開始研議固定或降低部分地租調幅及減免房屋稅等措施。但地上權的標脫關鍵不在權利金或地租的高低，而是地租漲幅的鎖定，都市更新能否推動也不只是獎勵的多寡，只要人民對於政府『想調就調』的租稅政策疑慮一日不解開，再多的獎勵也推不動都更。

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