

新聞稿

2017 年 1 月 4 日

2017 熊市持續 市場熬冬

2016 年 1-11 月全台建物買賣移轉登記數量約為 22 萬棟，預估全年挑戰 25 萬棟，應為 10 年以來新低。展望 2017 年房地產陷於價緩跌、量萎縮之軟著陸，熊市依舊持續。

辦公去化持穩，高於 10 年平均線

台北市各區 A 級辦公大樓租金表現持平，全市平均租金每月每坪 2,480 元，較上季微降 0.4%，較去年同期亦微降 1.2%。第四季度全市 A 級辦公大樓去化面積約 4,700 坪，空置率下降 0.7 個百分點來到 9.7%。其中以信義區下降 1.1 個百分點最多；西區下降 0.6 個百分點次之。本季租賃個案，最多為自敦北民生區搬遷至信義區，合計約 4,000 坪；次多為信義區內移轉合計約 2,700 坪。部分舊辦公大樓都更或改建釋出戶，另覓辦公大樓將是需求的另一來源。

2015 年新供給大量釋出，在 2016 年市場上掀起一股搬遷潮，全年去化量近 19,000 坪，高於近 10 年的平均去化量 16,000 坪，略等於 5 年平均線 18,000 坪。其中租賃面積達 1,000 坪以上者均由外商包辦，主要行業為金融保險、資訊服務及醫藥生技。而不同於 2015 年因為企業自用需求而大量去化，2016 年以搬遷需求為最大宗。

預計 2017 年將釋出新供給近 60,000 坪，其中合庫新總行大樓約有 10,000 的面積對外招租，南山廣場約 29,000 坪，A 級辦公大樓租賃市場將再延續 2016 年的租戶搬遷潮，除信義計畫區維持既有租金水準外，各區在搶客競爭下租金將是消長互見。

因應數位化衝擊 書店力跨複合經營 餐飲成為商場重要主角

觀察台北市第四季度各主要商圈，除站前商圈空置率略為上升外，其餘均下降。忠孝商圈因部分小型店面去化，空置率略為下降。看好西門商圈各國觀光人潮集中，H&M 營業面積約 1,500 坪的亞洲最大旗艦店，本季於西門商圈盛大開幕。

隨著網路資訊普及及電子書之盛行，站前商圈重慶南路一段的傳統書店面臨挑戰，大型老牌書店未來預計轉換經營模式，成複合型店面，提供消費者更多元選擇。而即將進入台灣的日本蔦屋書店 TSUTAYA，落腳統一時代百貨台北店，結合書店、輕食與咖啡，留住消費者停留時間，另無印良品在新光三越 A11 開出首家 Café Muji。品牌概念的傳遞在多元多變的零售時代也力求翻轉改變。

信義區計畫區原中國信託總部 A7 基地業已拆除，鑑於信義計畫區是台灣零售一級戰區，消費客層不僅是本地消費者，更有國際觀光客的加持，因應土地短期利用，打造為期一年的貨櫃餐飲市集 Commune A7，佔地約 2,000 坪的基地引進 30 間包含美式、歐式及港式等各類型餐飲，也成為快閃店進入市場的試驗場地，更有別於空地低度利用僅是作為停車場使用的傳統作法。

而在年度即將結束的耶誕檔期，桃園市計有三處商場紛紛加入市場，成為零售商場新供給的主力戰區，包括位於八德的廣豐新天地，結合家樂福、迪卡儂、彭園及國賓影城等複合式商場；位於高鐵桃園站的華泰名品城二期的 outlet 商場，及以餐飲為訴求的 ATT 筷食尚旗艦店等，定位各有區隔的零售業態，看中的是桃園的人口紅利及新生家庭的移入，儼然成為大型零售商場的拓點重鎮。

投資買賣交易金額下探十年低點

由於買賣雙方價格認知僵持，及稅務政策提高不動產持有成本，致使 2016 年市場觀望氣氛濃厚、交易量萎縮。第四季及全年不含土地之買賣交易量，雙雙下探十年以來新低點，第四季僅新台幣 51.49 億元，全年交易量新台幣 628 億元，較 2015 年衰退達 19.38%。

第四季交易總額不及全年的 10%，無 20 億以上的指標大案，僅由廠辦及廠房交易支撐買盤。前兩大交易案均在內湖科技園區，該區域空置率低、租金持穩，南山人壽以新台幣 18.89 億元，取得目前全棟滿租的內湖陽明海運大樓，滿足其資產配置之需求。第二大交易為旭隼科技子公司明芳國際投資，以新台幣 10.80 億元購入遠見科技大樓全棟。

觀察 2016 年前十大買賣金額最高者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 億元購入，也是全年僅有的百億個案，其次是大聯大電子以新台幣 65.5 億元，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，再次者躍馬貳號投資公司以 52 億元向僑泰興關係企業嘉聖興買進北市信義區「佩芳大樓」整棟。若以金額計之，全年辦公大樓約佔 32%，為投資買賣大宗。但若以件數統計，工業廠房成交件數高達 22 件，主要來自於電子零組件及機械設備等製造業之自用需求。另一一直扮演主力買家的壽險業於 2016 年的投入金額僅有 224.69 億元，較 2015 年遞減 23%。

展望來年，成交量仍仰賴自用剛性需求；而國內主要投資者壽險業，因近期國際情勢多變，預期投資重心將以國內符合規定收益率的資產為主。此外，目前市場上部分待售物件，將轉向以不動產投資信託形式重返市場，吸引追求穩定收益投資人買進，2017 年商用投資市場仍是面臨嚴峻的考驗，市場熬冬。

工業土地撐大局，建商擁產出租渡熊市

根據戴德梁行統計，2016 年土地交易量僅 891 億元，創下金融海嘯過後之新低，更同時也跌破了千億大關及十年均量。

2016 年度十大土地交易中，工業土地交易金額即佔了 64%，成為 2016 年度土地市場之撐盤主力，而以開發商為主力買家的住宅土地則因為地價稅、房屋稅制大幅調高及房地合一稅上路等因素發酵，在年度十大土地交易中淪為配角。

戴德梁行不動產估價師事務所所長楊長達表示，近年中國大陸投資環境優勢不再，台商回台設廠及網路電商之倉儲物流配送需求皆促使工業土地交易熱絡，與冷清的住商土地市場大相逕庭，前幾年中南部之工業土地行情僅約 3-4 萬，如今則都已倍數增長，預估 2017 年工業土地需求仍在，但由於工業地價亦已撐在高點，交易難度恐將高於 2016 年。

而面對交易冷清的住宅市場，積極交屋、放軟房價、暫緩購地仍是中小型開發商 2017 年度之主要策略，而對於每年得交出業績給股民的上市櫃建商而言，轉型興建辦公、廠辦等商用不動產出租，創造穩定收益則為度過房地產熊市之另一條路。

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