

# 台北辦公室市場簡析

18.June. 2009

德行不動產顧問公司

## 壹、前言

經歷金融風暴後，今年台北辦公室市場走勢顯得很特別。租賃市場現況依然不佳，其弱勢表現符合整體國內經濟現狀；然而四月過後，買賣市場卻呈現強烈接手意願，買賣價格獲得了強力支撐。是什麼原因造成租售市場呈現分歧走勢？其背後的因素，又有多少合理性基礎？未來的趨向又會如何？於此聊做簡單剖析。

## 貳、國內經濟情勢

我國因屬外貿導向經濟體，景氣榮枯與國際情勢變動息息相關。全球經濟景氣目前仍陷入二次大戰後最嚴重的衰退，歐美日各消費市場疲弱不振，不利全球貿易發展。惟近來主要國家景氣領先指標及消費者信心指數等經濟指標漸獲改善，加上股市回溫，金融市場漸趨於穩定，有助於提振全球景氣。

國內經濟則受全球景氣不振影響，工業生產衰退，對外貿易動能疲弱，然第二季兩者衰退幅度均續趨緩，且失業率已止跌，股市交投又趨熱絡，金融相關指標回穩，顯示景氣正趨穩定中。整理國內各主要經濟指標如下：

主計處最新預測指標如下

經濟成長率 (%)	-4.25	[ 98 年預測 ]
消費者物價指數年增率 (%)	-0.08	[ 98 年 5 月 ]
失業率 (%)	5.76	[ 98 年 4 月 ]
國內民間消費年增率 (%)	-1.40	[ 98 年第一季]
外匯存底 (億美元)(期末)	3,126.4	[ 98 年 4 月 ]
工業生產指數年增率 (%)	-19.88	[ 98 年 4 月 ]
國內 97 民間投資年增率 (%)	-35.3	[ 98 年第一季]
進口年增率 (%)	-39.1	[ 98 年 5 月 ]
出口年增率 (%)	-31.4	[ 98 年 5 月 ]
1-5 月賦稅累計收入 (%)	-19.2	與去年同期相較

主計處預估 2009 國內經濟成長全年為 -4.25%，為 50 年多來低點，不容否認國內經濟情勢仍處嚴峻；但在全球經濟漸趨穩定，且政府振興經濟及兩岸開放政策激勵下，景氣領先指標與同時指標均連續呈現上揚，顯示國內經濟成長正由谷底回穩走向復甦。

## 參、辦公市場供需面

### 供給面部份：

今年台北市區辦公室新增供給量預計約近 3 萬坪，主要以士林區中鼎大樓、敦北區台北金融中心大樓、南京東路陸昇大樓、信義路中華電信、信義區華新大樓、克堤國際大樓為主，未來二年內市區興建之辦公個案仍然偏少，主要供給量多集中在市郊內湖科學園區及南港經貿園區。由於目前辦公室價格仍低於住宅價格約 3 成，致建商土地庫存仍將以豪宅產品推案，故未來幾年市區辦公室新建供給量將持續偏低，市場主要供給將視台北車站前雙子星案及內湖、南港等郊區開發之量能而定。

### 需求面部份：

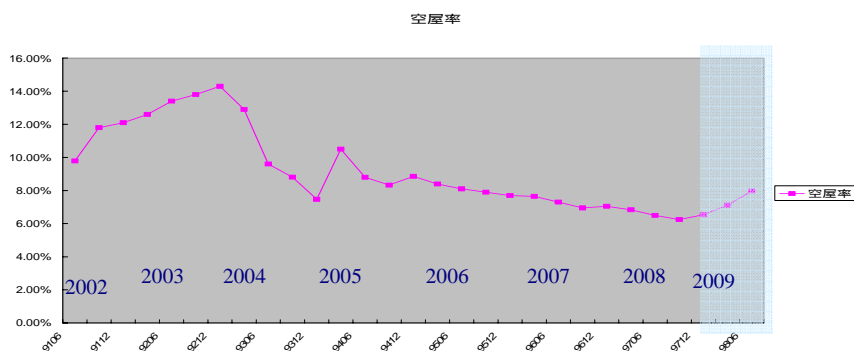
市場主要需求分二部份：一為新設公司，另一為企業擴增需求。若按國內公司登記統計來看，自 2007 後整體現存公司數量就逐漸減少，即撤銷家數多於新設公司，年平均約減少 2 萬家；另新設公司平均資本額亦大幅下降，可見新設公司多為中小企業，其辦公需求面積較小。就企業擴增部份，隨金融風暴所引發之經濟衰退，促使企業普遍採縮編節約策略，故市場辦公室面積實際需求多以遷移為主，總體需求量呈現衰退。市場需求減弱現象，由辦公室出租愈來愈困難，即可見出端倪。

## 肆、空置率

由以上市場供需分析，2009 年辦公室市場新增供給量略增，而受到需求量衰退及部份企業外遷至郊區影響，空置率將逐步上升；但由於新建辦公大樓仍稀少，預估空置率上升後尚不致高於 10%，整體市場空置率仍處於安定平衡狀態。

以下提供近年辦公室空置率走勢圖供參考。

### 辦公室空置率走勢圖



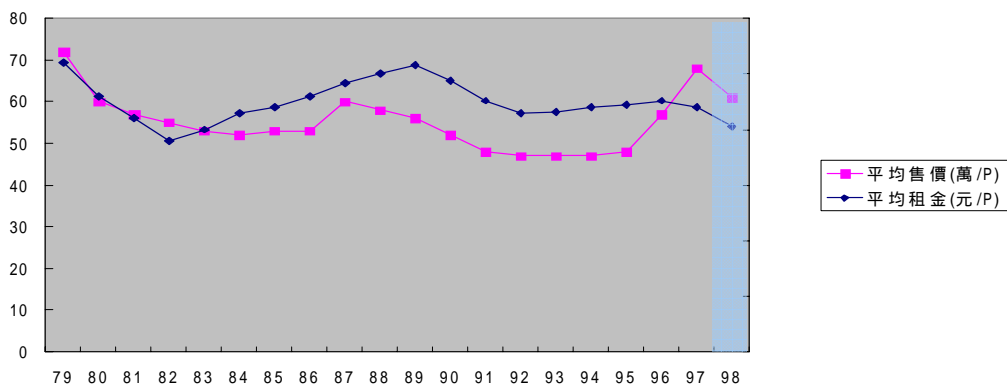
## 伍、價格現象

在買賣市場上，從 2006 至 2008 年這二年多來，辦公室買賣價格快速漲幅約近 5 成。去年底，辦公室買賣市場從蓬勃狀態突然急凍，市場噤若寒蟬，無人可預料金融風暴的影響有多廣多深多久。然僅歷經半年多，隨著股市好轉，辦公室買賣市場又恢復生機，甚至比住宅市場更有活力。由於辦公室交易價格仍遠低於住宅價格，而收益又較佳，基本面相對健康。預估 2009 辦公室交易價格雖較去年中期為低，但相比去年底則呈回升；設若回升過多，顯然又是資金追逐的結果。

在租賃市場部份，受經濟景氣衰退及需求量減少影響，2009 年辦公室市場整體租金將呈現 5~12% 不等之跌幅。平心而論，幾年來國內整體商業環境並未吸引大量外資企業及本國新設企業擴增，需求量增幅極有限，辦公室市場之平衡端賴【新建供給量少】這類消極因素維持，始讓市場租金呈現穩定狀態。然租賃市場相較買賣市場更貼近經濟景氣基本面，故預期今年整體租金市場向下調整，是無庸置疑的！

**租金報酬：**目前台北市主要商圈辦公室租金年報酬率 (Rental Yield) 約在 3.2 ~ 4.5 % 間，此報酬值在 2005 年後即持續下滑，顯示市場處於【租金持平、售價上漲】之傾向。預計 2009 年後租金年報酬率將更低，此現象正反應【售價回穩，租金下滑】之市況。

### ● 近 20 多年辦公室行情走勢圖 (Office Sale Price And Rental Trend)



- 分析**
- 租金：租賃價格線形高點 79 年 (1990)、89、97 年，低點 82、92 年。
  - 售價：買賣價格線形高點 79、87、97 年，低點 84、91 年。

## 陸、政策面

面臨半世紀以來最大的經濟景氣衰退，政府政策對房市做多，總是必然的。

今年房市主要政策利多為：

1. 遺贈稅調降為 10% ~ 吸引龐大台資回流。
2. 利率進入歷史新低 ~ 有利民間投資活動。
3. 兩岸交流政策開放 ~ 進入實質大三通，有利台北商業環境改善。

除了股市漲勢，這幾項主要政策利多，構成今年房市回穩的重要力量。而就房市各別產品而言，政策面對辦公室市場之影響顯然更甚於住宅市場，使得辦公室市場在租金明顯走低之情境下，售價還能穩定回升，甚至出現【惜售】現象。

## 柒、趨勢分析

辦公室市場一直與國內外經濟景氣有密切之連動關係，在受到金融海嘯引發全球景氣衰退下，今年辦公室市場原存有不利基本元素。但隨第二季投資信心恢復，而辦公室相較住宅市場泡沫成分低，市場相對穩定，終成為房市資金追逐對象，而這繁榮現象的背後是否合理呢？茲將目前國內辦公室市場多空因素總結如下：

### 主要利多

利率進入歷史新低，買比租還划算。

市場新增供給量少，空置率雖升高，仍處安定平衡狀態。

兩岸進入實質大三通，有利台北商業環境改善。

遺贈稅調降，台資回流，對收益性較佳之辦公室市場極有利。

辦公室價格仍低於住宅，穩定性較佳。

### 主要利空

金融海嘯引發全球經濟問題仍然嚴重。

企業持續節省成本，將降低辦公室面積需求量。

租金報酬率持續降低，市場將產生泡沫現象。

總結 2009 年辦公室市場趨勢為：

**【出租去化慢、空置率上升、租金下跌、售價回漲。】**

未來要注意之市場現象：

1. 租金持續下跌，其所代表的基本面變化。
2. 租金報酬下降，售價卻上漲所隱藏的意義。
3. 市場租賃需求，何時會提升？
4. 兩岸交流開放，其實質效益會落實嗎？

相關趨勢問題探討，請與本公司專業顧問群討論，歡迎指教。

*Eugene Tsai*