

發稿日期：民國 97 年 7 月 4 日

【新聞稿】中小型投資者積極投資抗通膨

投資市場

統計上半年的重大商用不動產市場交易（交易金額大於 5 億元），在第一季的交易約 105.4 億元，第二季的交易約 109.9 億元，合計上半年的交易約 215 億元。在總共 17 筆的交易中，有 6 筆交易是位在內科，交易金額合計約 70 億元，約佔總交易金額的 1/3 (如附表)。

瑞普國際物業總經理劉美華認為，2008 年上半年的交易狀況不若去年火熱，可能是受到賣方的預期心理，因而提高售價，而使得雙方合意的價格不易達成，進而使買方卻步。

另外，瑞普國際物業董事長曾東茂表示，在上半年的重大交易中外資買的少，相信跟毛租金資本化率下降有關，使外資在評估上更為審慎；還有是受到總統大選前政治的不確定性，使外資較為謹慎，但是當大選後，外資明顯表達對台灣不動產的興趣，曾東茂甚至還受邀到香港為一大群外資機構投資者進行台灣投資研討會，因此相信外資還是持續在注意台灣的商用不動產市場。

雖然外資暫時處於觀望，但是國內保險公司仍然是持續進行商用不動產的佈局。上半年的交易金額合計約 44 億元，其中以新光集團合計投資約 20.5 億元最為積極，最近的交易包括瑞普國際物業介紹之亞矽科技大樓，交易金額達 13 億元；以及新光產險以 7 億元購買北投柯達大樓，如以其租金收益分析，年租金資本化率約為 4.3%，收益率還不錯。

此外，劉美華還表示，由於隨著國內經濟狀況不是非常穩定，以及股市的不景氣，還受到物價膨脹的影響，使得許多先前進入市場的中小型投資者開始丟貨，並且議價空間增大。但也有許多中小型投資者，本著抗通膨與保值的心態，持續關注不錯的不動產物件，並且以約 100-200 坪，且總價約在 6,000-10,000 萬元的物件最受到青睞，只要是位在交通便捷與捷運站附近，且帶有租約的物件，一般可在 2-4 個星期內成交。

附表：2008 年上半年，內科重大廠辦大樓交易

交易時間	區位	大樓	範圍	買方	賣方	交易金額
1 月	舊宗段	新光銀行內湖大樓	全棟	誠久投資	新光銀行	12.00 億元
3 月	文德段五小段	三美實業大樓	全棟	中國人壽	三美實業	5.00 億元
3 月	西湖段一小段 (大內科)	太陽科技廣場 B 棟 (興建中)	9 個樓層	訊連	皇鼎建設開發 與個人	13.77 億元
4 月	文德段五小段	宏普文德大樓 (興建中)	全棟	某連接器公司	宏普建設	15.80 億元
4 月	西湖段四小段	洪氏英科技大樓	全棟	個人	國泰世華 商業銀行	10.50 億元
6 月	西湖段四小段	亞矽科技大樓	全棟	新光人壽	亞矽科技	13.00 億元
合計		--	--	--	--	70.07 億元



瑞普國際物業股份有限公司
瑞普國際不動產估價師事務所

REPro International

台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

資料來源：瑞普國際物業整理

台北市租賃市場

瑞普國際物業總經理劉美華表示，台北市商辦租賃市場的租金水準持續上揚，空置率下降，呈現穩健成長的局面。

2008 年第二季的 A 級辦公室市場租金延續上揚走勢，租金水準 2,664 元/坪/月，季漲幅達 3.62%，年增長為 10.63%，空置率有些微增加到 6.06%。

在第二季租金漲幅最高的區域，仍舊是信義計畫區。信義計畫區的租金水準已達 3,157 元/坪/月，較 2008 年第一季增加 5.73%，年租金漲幅達 21%，空置率為 9.63%，但如果扣除台北 101 的空置面積，則信義計畫區的空置率僅有 3.56%，屬於相當低的水準。

另外，民生敦北區的 A 級辦公大樓平均租金也有 4.88% 的增幅，來到 2,495 元/坪/月的水準，且空置率大幅減少 2.23%，成為 4.27%，例如位於長春路的敦北商業大樓在第二季去化了 1,300 坪，達到滿租的狀況。

劉美華認為，未來如果大陸的企業、辦事處可到台北設點，則將提升辦公室的需求，可進一步的推動租金的成長。