

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 97 年 10 月 15 日

## 台北商用不動產市場新聞稿

### 【壽險公司將成為商用不動產投資主力】

#### 租賃市場

2008 年第三季台北市辦公大樓整體租金水準微幅下降 0.11 個百分點，達每坪每月 2,016 元，是從 2004 年第一季(1,763 元/坪/月)以來首次下調，且空置率也小幅增加 0.76%，達 8.23%，顯示雖然台北市辦公室租賃市場在過去數季有強勁的漲幅，但在金融海嘯下，租金漲幅也變弱。

其中，A 級辦公大樓的租金水準雖然仍小幅增加 0.4%，但與過去平均每季增加約 1.2%的趨勢相比，可說是持平，且空置率增加 1.6%，表示過去較能負擔較高租金水準的國際跨國企業與金融財務機構的承租能力有減弱的傾向。

而信義計畫區不僅此季平均單位租金為 3,121 元/坪/月，比上一季下跌 1.12 個百分點，空置率也增加 0.85 個百分點，達 10.48% (空置面積約 16,300 坪)。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，受到此波全球經濟不穩定影響，不少承租 A 級辦公大樓的外商企業，在原本已確定的擴點或搬遷案，受到全球總部要求而暫緩一切變動計畫。以及原來最受客戶青睞的信義計畫區，不僅有客戶取消進駐信義計畫區的計畫，並且連現有區內承租戶受到續約租金增幅太大的影響，還評估搬遷的可能性。

劉美華還表示，不僅信義計畫區內的辦公大樓受到不景氣的衝擊，其實還有許多承租戶在考量搬遷時會要求新標的之租金加上辦公室裝潢成本的總進駐成本低於現有租金，因此不少承租戶評估搬遷至市中心以外的地區以節省成本，而可達到此經濟效果的區域例如內科與南港近來都成為許多企業考量的熱門區域。甚至考量到節省裝潢成本，還有承租戶向現有房東表示調降租金與縮小租賃面積的需求，其中不乏承租面積 300-500 坪的外商企業，可見此波經濟不景氣真的是延燒到一般企業。

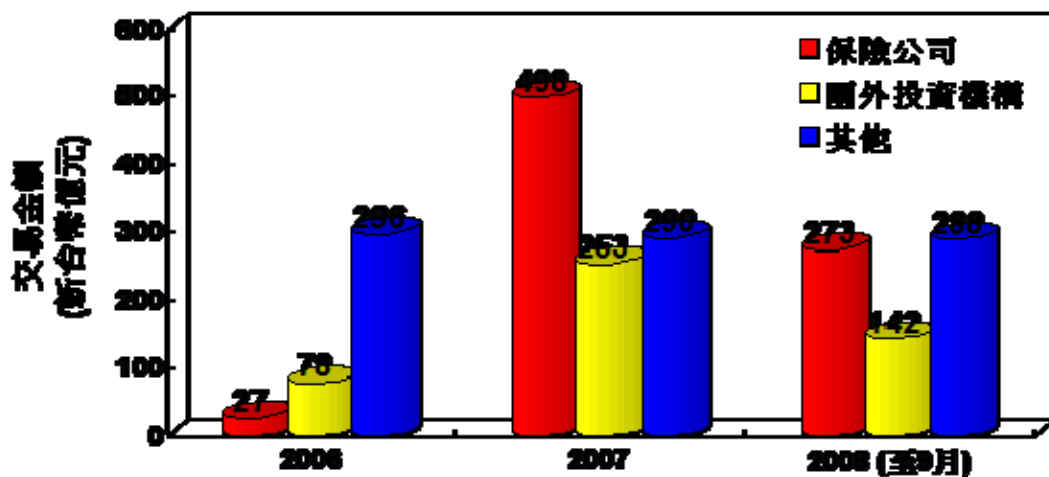
#### 投資市場

統計至九月份的國內重大商用不動產成交金額約 703 億元，約為 2007 年全年成交金額的七成。再比較投資者類型，可發現國內自用型投資者及保險公司的投資仍活躍於市場，但是外資投資機構則有相當大幅度的縮減。

瑞普國際物業總裁曾東茂表示，近來許多外資投資機構在評估投資標的時，因國際投資市場風險變高和資金成本增加，不僅考量即時租金收益的比重調高，且因應風險增加而要求更高的租金資本化率(即年租金收益除以購買價格)，以至於成交件數大幅減少，但外商是針對全球不動產市場變化而做出這些投資策略調整，而不是只針對台灣市場。

另外，保險公司因海外投資風險越來越高、股票市場大幅下修，以及政府債券之殖利率持續走低，為了尋求穩定的報酬率，相信短期內不少保險公司會加重商用不動產投資，例如近來購買亞洲信託總部大樓的台灣人壽，以及以「極為划算」的價格取得信義計畫區 A10 用地的富邦人壽都可看出此一趨勢，因此相信保險公司在未來幾個月仍會積極研議不動產投資機會。

國內重大商用不動產交易趨勢



資料來源：瑞普國際物業整理

表：國內重大商用不動產交易趨勢 (單位：新台幣元)

年度	2006	2007	2008 (至九月)
保險公司(包含壽險與產險)	27 億元	498 億元	273 億元
國外投資機構(包含投資基金)	78 億元	253 億元	142 億元
其他 (包含國內自用型與投資型買家)	296 億元	290 億元	288 億元
合計	400 億元	1,041 億元	703 億元

資料來源：瑞普國際物業整理