



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>

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 1 月 5 日

2008 台灣商用不動產市場回顧與前瞻

回顧 2008 的商用不動產市場，交易量達 850 億元，與 2007 年的 1,040 億元成交量比較，衰退了約兩成，並且受到全球金融風暴的影響，外資出手的交易縮減，僅有去年交易量的一半，不過自用型與小型投資者卻有成長的現象。

投資的產品中仍然是以純辦為最主要的投資標的，占年度投資金額的 35%，其次為廠辦的 30%與商場的 20%。

台北市辦公室租賃市場在 2008 年第四季呈現平均租金減少、空置率上升的情況，顯示目前租賃市場景氣循環來到衰退的階段。

A 級辦公大樓的市場租金在第四季時，減少了約 1.6%，來到 2,632 元/坪/月的水準；連最火紅的信義計畫區，租金水準也有向下修正的情況。因此在承租戶逐漸搬出的影響下，A 辦的空置率是逐漸上升。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，有許多客戶反應受到了此次全球金融風暴影響，有降低營運成本的需求，因此近來許多業務都是有關於要求房東降租、減少租賃面積、或是搬遷至其他租金水準較低的區域。不過在做搬遷的考量時，因租方需在搬進新辦公室前支付龐大裝潢費用所以許多客戶仍然是選擇要求房東降低租金為第一考量。

預估 2009 年的租金水準，受到景氣復甦不明，以及新供給釋出的影響（例如華新麗華信義大樓），應該有向下調整的壓力，但其下調壓力有多深及持續多久，瑞普國際嘗試從「上一次商用不動產租金變化週期」及「其與股市的關聯性」這兩方面探究未來一年台灣商用不動產租金的變化。

瑞普國際副總經理蘇銳強表示，上一次台灣商用不動產租金周期長達 8 年：

- 下降週期由 2000 年第四季到 2003 年第四季，共約三年，這週期由網路泡沫破滅引起，其後經歷了 2001 年 911 事件及 2003 年初 SARS 爆發，這三年之總租金下降幅度為 25%，而下降週期開始後首 12 個月的租金下調幅度為 6%；
- 上升週期由 2004 年第一季到 2008 年第三季，共約五年，總租金上升幅度約為 24%。

蘇銳強認為這次「百年一見」之金融海嘯，經全球各國政府努力搶救下，全球金融市場市場已經慢慢穩定下來，如未來一年沒有其他如 911 及 SARS 等災難性事件發生，相信這次 A 級辦公室之租金下降週期應不會如上一次下降週期來得那麼長及下調降度也應不會來得那麼深。因此，我們相信未來一年，A 級辦公室租金應無可避免向下調，其下調幅度相信在 5-10%。

但究竟在那一刻，A 級辦公室租金會從底回升，蘇銳強認為股票市場可能給我們一點啟示。股票市場是公認的領先指數，所以瑞普國際嘗試用過去十年台灣加權指數及 A 級辦公室租金之變化作比較，發現 A 級辦公室租金變動落後股市走勢約三到四季左右，例如：

- 加權指數在 2000 年第一季達到週期高點，而 A 級辦公室租金則在 2000 年第四季達週期高點；
- 加權指數在 2003 年第二季從低點回升，而 A 級辦公室租金在 2004 年第一季從低點回升；
- 加權指數在 2007 年第四季達週期高點，而 A 級辦公室租金則在 2008 年第三季達週期高點。

台灣是以高科技產品出口為導向的經濟體，高科技產業的興衰，與商用不動產之需求有極大關聯，因此瑞普國際同時用台灣電子類股價指數與 A 級辦公室租金作出比較，也同樣發現 A 級辦公室租金之變化落後台灣電子類股價指數之趨勢約三到四季。所以依據上述推論，這次 A 級辦公室租金下調週期結束點可能在台灣加權指數〈或電子類股價指數〉從底部回升的三至四季後發生。

■ Top 10 交易案

表 1：2008 年台北市商用不動產 Top10 交易案（根據交易金額）

名	大樓	交易時間	區域	型態	買方	交易金額
---	----	------	----	----	----	------



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>

次						(億元)
1	A1 辦公大樓	8 月	信義計畫區	純辦	遠雄人壽	129.00
2	全球人壽總部大樓	9 月	建國北路	純辦	安泰人壽(ING)	62.00
3	環亞購物中心	3 月&5 月	南京東路	商場	勤美	53.90
4	東京企業總部大樓 B 棟	10 月	內科	廠辦	威啟&大娛公司	30.50
5	八大電視大樓	8 月	內科	廠辦	國泰人壽	30.40
6	大眾電腦總部大樓	12 月	內科	廠辦	新光人壽	30.33
7	亞洲信託總部大樓	10 月	南京東路	純辦	台灣人壽	30.30
8	力霸皇冠飯店	3 月	南京東路	飯店	馥敦飯店	21.00
9	致伸科技大樓	12 月	內科	廠辦	新光人壽	20.00
10	元大金控總部大樓	4 月	敦化南路	純辦	元大金控、元大證券金融 &元大國際資產管理	19.90

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理