



【新聞稿】

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 5 月 20 日

陸資非不動產企業在台初期購置不動產的可能性不大

陸委會昨天指出未來開放大陸企業來台設立公司時，可按照「需求」購買廠房、辦公室及員工住宅。瑞普國際物業總裁曾東茂認為，未來開放陸資在台按「需求」購買不動產，對台灣不動產市場是利多消息。但如果這一次開放只針對大陸「非不動產」企業的話，其購買需求應不會在開放陸企在台投資後立即浮現。這些企業來台初期應以租用為主，當他們在台業務逐漸上軌，且對台灣的經營環境比較熟悉後，會考量砸下大筆資金應其需求購買不動產。

曾東茂相信 in 開放的初期，來台的陸資企業以大型重點公司為主。這些大型企業來台初期主要會租用外貌出眾之地標型 A 級辦公室，以配合其公司形象，相信位於信義計畫區之台北 101 大樓及即將建成的克緹信義大樓會成為這些大型陸資的首選。另外他們也會考量租用鄰近其產業在台群聚地點之辦公大樓。

以陸資航空公司為例，航空業屬第一批登台的「純」陸資企業，這批陸資航空公司在台的營業處有兩大特點：(1) 所有公司皆以距離松山機場最近的民生敦北區之辦公大樓為據點 (請參考附表 1); (2) 全部辦公室均為租用形式。另外，聯想、



天獅集團及中國大陸中鋼則租用台北 101 為其在台據點。

曾東茂認為，在開放陸資來台的初期，陸資企業立即購買辦公室自用的機會不大，原因如下：

(1) 這些企業大部分均希望以最快速度在台營業，外資（尤其是陸資）來台購買不動產的手續繁複，陸資企業都不希望這些繁複的程序影響其登陸台灣的時間表。

(2) 這些企業大部分都不是以不動產投資為主業，在登陸台灣初期，會先集中資源開拓其在台之主要業務，不動產應不是陸資企業在開放來台初期最重要的投資項目。

(3) 來台初期規模較小，辦公室使用面積不大，例如中國大陸中鋼和東方航空在台辦公室面積約為 70 坪，南方航空則約為 100 坪，沒有購買辦公室的急迫性。

(4) 陸資企業仍在探索台灣的經濟及營業環境，不宜在來台初期便投資過大。

但曾東茂同時也指出，當陸資企業在台業務逐漸步上軌道，且在台規模逐漸擴大後，購買商用不動產作為自用的機會將大為增加，屆時這群陸資企業很可能成為台灣不動產的重要購置者之一。

附表 1: 民生、復興及松江辦公商圈內，大陸航空公司據點

大陸航空公司	在台辦事處所處辦公大樓	購買/租用
中國東方航空	國泰寰宇大樓	租用
中國國際航空	國泰寰宇大樓	租用
海南航空	雅馨大樓	租用
廈門航空	雅馨大樓	租用
中國南方航空	國泰建設中興商業大樓	租用
上海航空	盛香堂大樓	租用

資料來源: 瑞普國際物業整理