

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司
發稿日期：民國 98 年 7 月 1 日
聯絡人：黃郁雯
聯絡電話：(02) 2758-6000 分機 720
E-mail：daphne_huang@repro.com.tw

【新聞稿】商用不動產買賣成交大幅超越市場預期

2009 上半年回顧

統計 2009 年上半年的重大商用不動產市場交易，比年初眾多不動產業者原先預期來得好，在第一季的交易約 101.7 億元，第二季的交易約 279.5 億元，合計上半年的交易共約 381 億元，大約為 2008 年全年成交金額的 45%。再比較投資者類型，可發現國內保險公司、大陸台商及小型自用型投資者仍活躍於市場(圖一)，但是外資投資機構則有相當大幅度的縮減。台北市的五大商用不動產交易(表一)總額已佔半年交易總額的七成，而其中三宗交易的買主是國內壽險公司，顯示國內壽險公司是上半年的主要買主。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，大部份不動產投資者在今年年初持觀望的態度，但今年三月後陸續有不動產交易產生，投資者重新投入商辦市場，可以歸納為下列幾點原因：

- 一、 全球各央行均採用寬鬆貨幣政策刺激經濟，令全球資金充足，尋找投資機會。
- 二、 股市在今年三月後從低點回升 60%，不少投資者從股市獲利後，把資金轉到商用不動產市場。
- 三、 兩岸關係大幅改善，在陸資來台購買商辦的議題炒作下，投資者對商辦市場信心大增。
- 四、 在去年政府開放台商投資大陸的資金限制，不少台商在大陸的投資得以符合法規，因此台商能以正常途徑把其在大陸的資金回流台灣。同時，遺產稅率降至 10%，也令不少海外資金回流台灣。
- 五、 現行房貸利率及國債利率均在歷史低點，令投資者及國內壽險公司轉往投資有較高穩定收益之商辦市場。
- 六、 和債券及股票相較之下，不動產具有相當的保值性。

2009 下半年展望

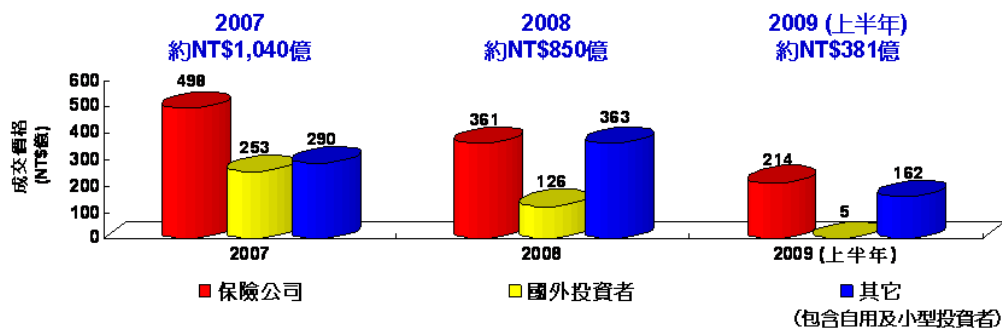
對於放寬陸資來台購買「自用」辦公室及營運場所，劉美華表示該消息已在市場上討論了一段時間，現在政府進一步通過相關辦法，可使更多台灣投資者和大陸台商對辦公室市場有更大的期待，相信下半年會有更多台灣資金轉到商辦市場。事實上，許多國內投資者早已看準陸資登台的契機，預期未來租金會往上漲，從今年三月開始便陸續購買商用不動產，希望未來能從中獲得更高的租金及處分收益，此一趨勢未來應會持續下去，因此 2009 年的重大商用不動產成交金額有機會達到 2008 年的總成交金額水準。

然而，劉美華相信陸資早已透過各種管道對台灣不動產市場展開評估，但因現階段只放寬陸資購買「自用」商辦，但仍未放寬投資商辦，換言之，只有「自用」需求，而無「投資」需求。而且大部份陸資企業初來台灣尚未深入台灣不動產市場，且來台初期會專注在本業上，相信短期內會以租用辦公室為主。但當這些來台的陸資企業逐漸步上軌道，並對台灣不動產市場有相當了解後，陸企將有很大機會在台購置其自用辦公室。

劉美華更指出，未來在下半年壽險公司仍會以台北市整棟帶租約或售後回租的商用不動產為主要投資標的。一般投資者除了可以選擇投資帶租約分層出售之 A 級和 B 級辦公室外，也可以選擇重點商圈的店面，因為不少大陸餐飲連鎖店(如「俏江南」、「小南國」等)已積極考量開拓台灣市場，且大陸來台旅客不斷增加，相信會帶動優質店面的需求增加。

■ 投資者類型

圖一：2009 上半年台北市商用不動產交易投資者類型



■ Top 5 交易案

表一：2009 上半年台北市商用不動產 Top5 交易案 (根據交易金額)

名次	大樓	交易時間	區域	型態	買方	交易金額 (億元)
1	新光三越 A11	4 月	信義計畫區	商場	富邦安泰人壽	116.00
2	新光民生大樓	5 月	民生東路	純辦	南山人壽	82.01
3	中山大樓	3 月	中山北路	純辦	新光一號 REIT (兆豐銀行)	38.02
4	三商美邦總部大樓	3 月	建國北路	純辦	華夏資融	17.00
5	崇聖大樓	4 月	中正區	純辦	南山人壽	12.74



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：瑞普國際物業專業諮詢部整理