



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 8 月 10 日
聯絡人：江珮玉
聯絡電話：(02) 2758-6000 分機 610
E-mail：stacy@repro.com.tw

【新聞稿】高緯環球發布 2009 年上半年亞洲辦公市場報告

高緯環球發布 2009 年上半年亞洲市場報告均受到金融風暴影響，因為外商退租與大量的新供給，而有租金下修的現象。但在商用不動產投資市場，卻是相反的，售價與租金脫鉤，反轉上升。

瑞普國際物業總裁曾東茂歸納其聯盟公司高緯環球發布之 2009 年上半年亞洲市場報告表示，2009 上半年，大中華地區重點城市的辦公室市場受到全球經濟衰退的影響，許多付租能力較高的跨國企業，因需求減少而使得許多都市的辦公室租金有大幅度的調降。曾東茂指出，大中華地區的重點城市分別有下列趨勢：

- 香港的 A 級辦公室租金的年租金降幅達到 44%，2009Q2 單季即下跌了 20%，顯示出租賃市場的疲弱。
- 北京的 A 級辦公室租賃市場連續三季下跌，年跌幅達到 14%，空置率也有 18% 的高水準。不過，相關單位於 5 月完成《關於鼓勵跨國公司在京設立地區總部的若干規定》之修訂，例如補助在北京新設立或新遷入的地區總部相關租賃或購買，期望能夠鼓勵更多的跨國企業進駐北京。
- 上海的 A 級辦公室租金一年來已下跌了三成，且空置率持續攀升，達到 17%。甚至有企業從租金較貴的浦西區搬到較便宜的浦東區。不僅受到目前高空置率的影響，而且預計至 2009 年底前還有約 190,000 坪的新供給即將完工，因此對於疲弱的租金又是一大衝擊。
- 廣州市場受到新供給不多的影響，空置率維持低水準，因此租金調降幅度不大，不過房東會給予較長的免租期，以吸引承租者。
- 深圳的辦公室租賃市場受到金融危機的衝擊影響較小，不過也回到 2006 年的租金水準。另外，有些企業還趁此機會承租，有較大的談判空間。

附表：2009 年第二季海峽兩岸主要城市 A 級辦公室租金水準

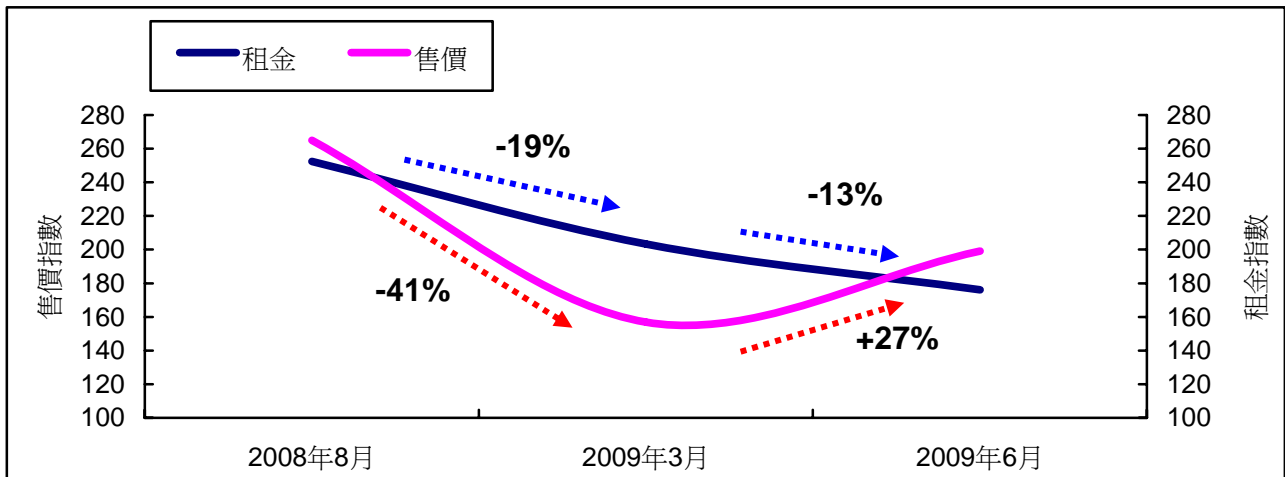
城市	淨有效租金		空置率	年跌幅
	美元/平方英尺/年	新台幣/坪/月		
台北	36	3,522	11%	-5%
香港	132	12,916	8%	-44%
北京	37	3,620	18%	-14%
上海	44	4,305	17%	-32%
廣州	26	2,544	n/a	n/a
深圳	21	2,055	n/a	n/a

資料來源: 高緯環球 2009 年上半年亞洲市場報告

瑞普國際物業總經理劉美華表示，相較於大陸主要城市的辦公室租金跌幅狀況，台北的辦公室租賃市場上半年下跌幅度約 3.5%，年跌幅約 4.7%，跌幅相對較小，市場衰退情況還算溫和。但是預估下半年的市場景氣受到經濟狀況復甦不明顯，辦公室需求仍然疲軟的影響，租金仍有向下調整的空間。

另外，在過去四個月，香港與台灣面臨相同的 — 辦公室售價與租金脫鉤情況。據統計，香港的租金指數從 2008 年 8 月至 2009 年 6 月共下跌了 32%，但是售價指數從 2008 年 8 月至 2009 年 3 月，先下跌了 41%，之後從 2009 年 3 月至 2009 年 6 月卻上漲了 27%，呈現脫鉤的情況，相信此一現象是受到寬鬆貨幣政策影響，利率相對較低，但商用不動產投資的毛租金資本化率達到約 3.3% 之下，因此吸引許多熱錢湧進，投資商辦。雖然目前的毛租金資本化率因租金向下修正而持續下探，已在極低水準，但仍然比目前的儲蓄利率及房貸利率高，而且在全球唯獨只有大陸的經濟有復甦現象，令不少投資者期待未來大中華地區的商辦售價會進一步上揚。因此相信脫鉤現象仍會在 2009 年下半年在整個大中華地區出現。

附圖：香港 A 級辦公室市場租金及售價指數



資料來源：瑞普國際物業整理自香港政府差餉物業估價處