

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 98 年 9 月 28 日

### 新聞稿【只聞樓梯響，不見陸資來】

*政府自 98 年 6 月 30 日開放陸資來台投資及進一步放寬陸資來台購置不動產的限制至今已快三個月，但陸資來台購置不動產的個案並未如市場預期般熱烈，據了解，從 6 月法令放寬至今，只收到一個以個人身分購買基隆一個作自用的住宅單位申請，而陸企購買不動產申請則仍然掛零。其實，「陸資來台」的議題在台灣不動產市場已經炒作多年，從過去受法令約束到現在法令逐步放寬，一直都是「只聞樓梯響，不見陸資來」。*

CCIM 台灣聯誼會會長暨瑞普國際集團董事長曾東茂表示，在 8 月主持台北市不動產經紀人協會主辦的「大陸人民、法人、陸資公司來台投資及購置不動產最新政策法規研討會」，會中與陸委會經濟處、經濟部投審會、內政部地政司及熟悉兩岸不動產投資的律師共同進行會談，了解到經濟部在此階段仍未開放陸資投資建築營造業及不動產開發/投資業，因此雖然年初市場流傳大陸開發商將來台進行不動產開發，但看來短期內陸資來台開發及投資不動產的機會不高。

同時，曾東茂認為，陸資現時只容許以「自用」需求購買辦公室、營業場所、廠房及住宅宿舍，顯示政府並不容許陸資以投資目的購買不動產，而即使以「自用」目的購買的不動產有多餘空間也不能出租，所以在現有法令限制下，陸資來台投資商用不動產的時機仍未成熟。其實，過去數月的商用不動產的買氣主要是由國內壽險公司、國內投資者、大陸台商、華僑及港資所推動，陸資並沒有實際的購買行動。

然而就算是陸資以「自用」需求購買台灣不動產，也不一定會被批准購買，因為政府在審核取得不動產權利的評估因素中，還有國安的考量，例如地政司就表示，在過去的申請案中，有一件住宅買賣申請案因為位於台北市的南海路，可直視玉山官邸，因此被國安局以安全考量否決。

另外，有鑑於中國與香港簽署 CEPA(內地與香港關係更緊密經貿關係的安排)之後，大陸非營利組織/地方的官方機構紛紛到港設置辦事處，產生大量的辦公室需求，因此不少國內不動產業者表示這次開放陸資來台，會有不少大陸非營利組織/地方的官方機構(例如省辦公室)來台設立辦事處，期能提升辦公室需求，帶動租金的成長。但曾東茂表示，雖然大陸有 23 個省、5 個自治區、4 個直轄市與 2 個特別行政區(香港與澳門)，又每個省(市、區)下轄的市、縣幾乎又有 60-80 個鄉鎮，看似有機會創造爆量的辦公室需求，但是這次陸資開放，應不包括非營利組織/地方官方機構，所以這些辦公室的需求不會在短期內出現。



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>

瑞普國際物業總經理劉美華表示，「陸資企業」來台投資必須先經經濟部批准，從 6 月到現在總有 10 間被經濟部批准來台投資，包括 8 間大陸航空公司、1 間福建電腦公司(新大陸電腦收購台灣帝普科技)及 1 間北京網路公司，但這些陸企現時均還沒有申請在台購買不動產。劉美華認為陸企來台購買作自用的不動產需求，應不會在短期內出現，她相信陸企現時以測試市場水溫為主，在初期應該會以租賃為主，例如幾家大陸國航來台設置的辦事處，均是以租賃方式，且需要辦公室面積約 80-100 坪，並以鄰近或便捷至松山機場的區位為主。而評估未來的兩岸金融監理備忘錄(MOU)簽訂後，以金融機構的需求來看，對於大樓品質與進駐區位的要求較高，所以應該會嘉惠信義計畫區、敦南區與民生敦北區辦公商圈的 A 級辦公大樓。至於中長期之後的辦公室投資布局，相信除了市中心辦公商圈，內科應該也是一個熱門的區域。

劉美華指出在短期內，如果大陸資金真的想到台灣投資不動產，最容易的途徑還是以「個人身分」購買住宅，雖然購買後的三年內不能出售，但並沒有限制不能出租，因此陸資大可購入住宅後出租，在三年後再出售。