

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司
發稿日期：民國 98 年 11 月 20 日

【新聞稿】台北商辦租金跌幅為大中華地區中最少

瑞普國際物業副總經理蘇銳強指出 2009 年第三季在大中華地區主要城市的商辦市場趨勢大致相同，各城市的租賃活動明顯比前兩季多，且租金下跌狀況已有逐漸穩定下來的跡象。其主要是受到大陸政府在金融風暴後成功以 4 萬億人民幣的經濟刺激計劃達成「保八」目標，且大陸經濟成長也使台灣的出口有大幅改善，因此兩地經濟復甦也開始影響至各大城市的商辦需求，在第三季各大城市已有不少大型租賃案出現。各地市場概況如下：

- 上海

上海辦公樓的租金下跌趨勢已經趨緩，從第二季的 8% 跌幅，減緩到 2.5% 的跌幅，平均淨有效租金來到每月每平方米人民幣 259 元(約為新台幣 4,047/元/坪/月)的水準。由於辦公室租金下跌趨勢減緩、以及土地交易的熱絡，預期市場到底的情況愈趨明朗。

- 北京

北京辦公樓市場也是出現租金下滑趨勢減緩，並且開始出現一些租金觸底的跡象。其中 A 級辦公樓的淨有效租金水準來到每月人民幣 263 元(約為新台幣 3,469/元/坪/月)的水準，下跌幅度為三季以來最少，不過空置率也因為有大量的新供給(約 21.8 萬平方公尺或 6.6 萬坪)，使得空置率從 16.8% 攀升至 20.7%。

- 香港

香港辦公樓租金從去年高點以來，已經下跌了約 46%，許多承租戶尋求更為合理的租金水準區域。但另一方面，又有許多大陸企業受到中國政府當局宣稱經濟將反轉的鼓勵，大肆擴編承租面積。

- 台北

台北辦公樓的租金大致與上季持平，租金年跌幅只有 5%，為這四個城市中最少的。蘇銳強表示，台北經濟主要是以高科技推動，因此金融機構購租用 A 級辦公樓的面積並未如其他三個城市多，雖然台北商辦在過去數年的租金漲幅未如其他三個城市高，但去年金融風暴對台灣的影響也沒有那麼大，因此相對地這一波租金跌幅也是最少的一個城市。

另外，雖然現時台北 A 級辦公室租金比香港低，但與對岸兩大重要城市(上海與北京)來比相當，所以單以價格來說，只能說香港租金較突出，其他三地租金相差不遠。

又從城市國際化角度來說，現時台北比其他三個城市來的差，但台北已逐漸向國際跨出去。而且台灣因兩岸互動漸趨活絡、開放投資，市場普遍預期能帶動經濟成長，以及陸客來台帶動的相關效應(例如零售與飯店業的成長)，都進而帶動國內中長期商用不動產的需求及市場



投資氣氛。因此如果兩岸經濟繼續成長，台北的辦公室租絕對有條件向上。

蘇銳強又表示，因為熱錢不斷湧入大中華地區，所以大中華地區的商用不動產價格從三月起平均有不少的漲幅，例如香港的辦公室上漲了約 15%、而台北也有約 9%的調幅，但是租金水準還是呈現下跌的趨勢，因此顯示出目前投資者的主要考量已經不是租金資本化率 (Cap. Rate)的多少，而是考量未來增值的潛力，在有增值題材的區域，就成為熱錢的主要投資標的。

而此次金融 MOU 的簽定，雖然短期內並不會有即時大量陸資銀行對於商用不動產的需求，但是會令台灣民眾在心理上對陸資來台購買不動產的期待有進一步的加強。

附表：2009 年第三季海峽兩岸主要城市 A 級辦公室租金水準&售價漲幅

城市	淨有效租金		空置率	租金年跌幅	2009 年 Q1-Q3 售價漲幅
	新台幣/坪/月	美元/平方英尺/年			
香港	12,720	132	8%	-46%	16%
上海	4,047	42	17.4%	-35%	3-5%
北京	3,469	36	20.7%	-19%	3-5%
台北	3,565	37	13.9%	-5%	8-9%

資料來源: 高緯環球 2009 年第三季市場報告