

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 99 年 1 月 4 日

---

## 瑞普國際物業

### 2009 年第四季市場調查 暨 2010 年市場展望發布

#### 1. 台灣商用不動產投資市場回顧與前瞻

回顧 2009 年的台灣商用不動產市場，重大交易的交易量達 1,114 億元(統計至 12/30)，與 2008 年的 850 億元成交量比較，增加了三成，甚至還超越了 2007 年的 1,040 億元的水準，其中主要的投資者為國內的保險公司，而外資僅有約 72 億元的成交量。

而投資的類型是以零售類不動產(如商場、店面、娛樂與飯店等使用)的 344 億元最多(31%)，其次為辦公室的 337 億元(30%)，第三為廠辦的 318 億元(29%)。

瑞普國際物業董事長曾東茂表示，在歷經去年嚴峻的金融風暴危機之後，2009 年的商用不動產交易還能有如此超出預期的亮麗表現，顯示台灣商用不動產市場具有相當的投資價值，甚至具有增值的潛力，例如兩岸逐漸開放的題材，使得商用不動產的增值有想像的空間可以創造。至於在 2010 年的發展是否能夠延續 2009 年下半年的暢旺，則在看多的因素有：

第一，壽險公司的平均資金成本約為 5%，而且依照規定必須把 55%的資金投資在台灣，但在這低利率環境下，20 年國債只有 2.1%的利息，而國內又缺乏其他長期定息投資商品，因此即使投資商用不動產的租金回報率只有約 3.5%，但有未來資產增值的機會，相信壽險業在 2010 年仍會繼續購進商用不動產。

第二，而且最近不少國際品牌的壽險公司退出台灣，由本地財團接手，現時這些國際品牌壽險公司的台灣不動產資產投資比重不高，而接手的本地財團均具有投資台灣不動產的豐富經驗，相信這些壽險公司在 2010 年會更積極把資金投資於不動產。

第三，不少壽險公司在 2009 年靠出售其部分不動產的獲利來彌補其他投資的虧損，從而令 2009 年的營收保持獲利。而在 2010 年，相信壽險業在低利率環境下的經營仍會十分艱難，加上國際金融市場仍然波動很大，使其持有之金融投資商品有一定虧損風險之下，因此壽險公司在明年有頗高機會繼續在 2010 年出售其早年買進持有的商用不動產，以實現獲利。

第四，小型/個人不動產投資者，在央行及銀行開始收緊投資者在購買住宅的貸款條件下，相信會使這些小型/個人投資者在 2010 年轉為投資到商用不動產，使 B 級及 C 級辦公大樓及內科廠辦在 2010 年的買賣交易量會進一步增加。

第五，2010 年時「陸資來台購買不動產」及「兩岸簽署 ECFA」等消息仍然會在市場熱烈

地討論，不管這些消息是否在 2010 年落實，但這些消息仍會繼續發酵，令投資者對台灣不動產未來增值抱有更高的期待。這也會令更多大陸台商「鮭魚返鄉」及曾享受 CEPA 好處的香港不動產投資者到台灣尋找投資商用不動產的機會。

曾東茂也表示，其實 2010 年的投資市場也有隱憂，即「全球央行退場」與「升息」這兩大負面消息將會衝擊投資市場。如果各國真的實行，改變現在較寬鬆的貨幣政策，將會影響市場上流動資金的額度；另外，受到股票市場的升幅也不如 2009 年般驚人，因此心理上「財富」增長的感覺不如 2009 年般強烈，會影響投資者對商用不動產的信心。

## 2. 台北辦公市場趨勢

2009 年台北市辦公室租賃市場分為上半年與下半年兩個情況，在上半年時，是延續 2008 年發生雷曼事件後，市場大幅度萎縮，承租戶紛紛縮小租賃面積或搬遷至租金較便宜的非市中心區域，例如內湖科技園區與南港軟體園區；到了下半年，受到全球經濟復甦的春芽逐漸出現，令不少年初因金融風暴而擱置的辦公室搬遷計畫也重新啟動，市場上帶看活動及詢問度也增加。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，市場上最壞的情況應該已經過去了，在 2009 年有三棟新完工大樓(華新麗華信義大樓、中華電信大安大樓與全豐盛信義 105 大樓)，合計供給面積約 34,000 坪，而 2009 年的 A 辦淨去化面積為負的 1,300 坪，雖然未達以往的水準(約 2.5 萬坪)，但已優於去年的負 6,000 坪去化量。不過，整體而言，大部分的客戶還是受到國外總部的狀況與搬家預算的限制，以保持原狀為優先。

A 級辦公大樓的市場租金在第四季時的平均租金約為 2,572 元/坪/月，較上季微幅上升約 1.1%，但年跌幅約為 2.3%。而空置率則因為有三棟新完工大樓，使得平均空置率維持在 14.87% 的高水準，且信義計畫區的空置率更高達 20.37%。

而劉美華對於 2010 年的市場預期，則要從台北市的兩大主力產業的不動產需求來看。

首先，先看銀行業的不動產需求。由於信義計畫區已成為外商銀行在台灣的主要根據地，而在 2009 年搬遷至信義計畫區或在該區擴點的外商銀行包括：花旗、法國巴黎、三井、野村等。因此在 2010 年，相信會有其他外商銀行搬到信義計畫區。另外，大陸銀行也表示希望在信義計畫區設立行社。但這不等於整體 A 及辦公室的空置率會大幅減少，因為大部分銀行只是把辦公室從其他區域搬到信義計畫區，而租用面積不會大幅增加。因此這只會令信義計畫區的空置率減低，但同時其他區域的空置率會增加。此外，在 2009 年有不少銀行合併/收購案，相信這些銀行會在 2010 年開始檢討其在台灣的分行網絡，會陸續把偏遠地點的分行搬到城市人口密度較高的地點，而且大部分銀行都著重獲利較高的財富管理業務，因此位於台北市主要辦公區域及豪宅區中主要道路上的店面，會特別受到銀行業的青睞。

另一主力辦公室使用者，則為高科技產業。由於大陸經濟結構已加速由低技術產業轉向至高科技產業發展，而在 2010 年台灣政府開放更多高科技產業到大陸設廠，所以會有不少台灣高科技企業能從這次大陸經濟結構改變中獲益，而台灣成為「大中華地區高科技產業的研發及營運中心」的格局已逐漸成型，同時也吸引更多高科技外商到台灣(主要在台北)，使得在 2010 年高科技產業對內科及南軟廠辦會有頗高的需求。另外，在 2010 年會有更多在市中心的高科技企業，會考慮搬到內科及廠辦，從而減低租金成本。

雖然銀行業與高科技業看似都會在 2010 年有不動產的需求，但由於 2010 年的 A 辦及內科的新供給量大(A 辦預估有 2.1 萬坪；內科預估有 6 萬坪)，因此會使得 A 辦及內科的空置率仍會在頗高的水準，而租金也有 5-8% 下調的空間。

## ■ 商用不動產 Top 10 交易案

附表：2009 年台北市商用不動產 Top10 交易案（根據交易金額）

名次	交易時間	大樓	區域	型態	買方	交易金額 (億元)
1	4 月	新光三越信義店 A11 館	台北市-信義計劃區	商場	富邦人壽	116.00
2	10 月	亞太經貿廣場	台北市-內科	廠辦	新光人壽	115.00
3	8 月	環亞購物中心	台北市-南京東路	商場	富邦人壽	100.00
4	5 月	民生金融大樓	台北市-民生東路	純辦	南山人壽	82.01
5	8 月	耐斯王子大飯店&耐斯廣場	嘉義市	飯店& 商場	富邦人壽	43.00
6	3 月	中山大樓	台北市-中山北路	純辦	新光一號 REIT (兆豐銀行)	38.02
7	11 月	瑞光 550 大樓	台北市-內科	廠辦	新光人壽	30.00
8	11 月	錢櫃忠孝大樓	台北市-忠孝東路	商場	國泰人壽	29.90
9	7 月	中租迪和大樓	台北市-內科	廠辦	國泰人壽	28.16
10	11 月	財富經貿商業大樓 (RICH19)	台中市	純辦	南山人壽	26.52
小計						608.61

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部整理