

發稿單位：瑞普國際物業股份有限公司

發稿日期：民國 99 年 5 月 31 日

台灣商用不動產市場新聞稿

【單月成交逾 186 億元 商業地產買賣下半年持續加溫】

2010 年 5 月的台灣股市風雲變色，在短短 30 天內，指數下修超過 15%；反觀台灣商用不動產投資市場卻非常活躍，在 5 月單月便有 6 宗超過 10 億以上的商用不動產買賣成交，總交易金額超過 186 億元（詳表一）。

瑞普國際物業董事長曾東茂表示，現在的商用不動產投資市場不只是法人投資者活躍，連中小型投資者也非常有興趣，對於優質辦公室及熱門商圈的店面物件，只要是業主願意出售，便可能在沒有議價的情況下買進這些優質物業。

曾東茂指出，其實大小商用不動產投資者從去年下半年開始到現在，對商用不動產投資市場的看法沒有太大改變，受到目前超低利率及兩岸政經關係大幅改善之環境下，大部份投資者都對台北市商用不動產的前景及未來價格漲幅都十分有信心，所以購買需求很大，即使大樓的出租率不是太高或租金資本化率只有 3% 的情況下，只要是位在台北市主要零售或辦公商圈內的標的，便願意評估是否投資。

曾東茂還認為，最近比較有改變的應是賣方，因為在去年下半年大部分商用不動產業主均不願意出售其持有的物件，市場上的買家數量大於賣家數量，因此市場成交量不多；但是從 2010 年開始，商用不動產價格繼續上升，開始有業主願意將其物業出售，逢高出脫獲利。因此在買賣兩方均願意參與下，商用不動產市場自然熱絡，而成交量也增加。

另外，在今年頭五個月，壽險公司飽受「兩率夾擊」（即低利率及台幣強勁匯率），壽險公司的獲利情況均欠佳，甚至於虧損，所以不少壽險公司都準備處分持有多年且有獲利的不動產，將獲利挹注於帳面虧損；當然也有不少壽險公司希望處分獲利後，再以他們精準的開發眼光，尋找其他潛力投資標的。而且最近央行已再三警告壽險公司減少素地投資，避免養地，造成外界不好的印象，並提議壽險公司應選擇要符合長期持有投資目的的標的，所以最好以商用不動產為主。

因此在上述狀況下，單是 6 月便有四宗由壽險公司持有的土地標售，總底價超過 30 億元。曾東茂認為在下半年壽險公司仍會一方面出售其閒置的土地，而另一方面繼續購進已建成之商用不動產。而且下半年還有很多優質商用不動產標售，

包括位於台北市南陽街的慶豐銀行總部大樓及同樣由慶豐銀行持有的敦北金融中心部分樓層，因此在買賣雙方均活躍下，下半年台灣商用不動產市場會繼續暢旺。

另外，曾東茂表示，最近投資者詢問台灣商用不動產時，也常常問到大陸的商用不動產的投資概況，有鑑於此，瑞普會在六月二十四日舉辦一場商用不動產投資論壇，會中不單會詳細分析台灣商用不動產市場之未來投資機會，也特別邀請到全球知名的不動產服務公司-高緯環球(Cushman & Wakefield)的大中華區董事總經理張良軍先生，說明台灣投資者應如何投資大陸商用不動產，希望能藉由論壇讓台灣投資者掌握投資兩岸商用不動產之先機。

附表一：2010年5月重大商用不動產成交案例

交易時間	大樓名稱	類型	地段	買方	購買金額 (億元)
5月28日	金雞廣場	商場	台北市士林區	興富發建設	35.50
5月26日	統豐世貿大樓 C 棟	廠辦	台北市信義區	富邦人壽	22.00
5月19日	風城購物中心	商場	新竹市	SOGO 百貨	58.99
5月17日	漢諾威科技中心	廠辦	台北市內科	富邦人壽	47.11
5月12日	新竹德安五期	廠辦	新竹市	中國人壽	12.30
5月5日	幸福大樓 (部分)	商場	台北市西門町	海霸王集團	10.29
合計					186.19

資料來源：瑞普國際物業整理

附註：關於高緯環球

高緯環球於 1917 年於紐約成立；並且於 1990 年代，與歐洲最大的物業顧問公司 Healey & Baker 合併，正式更名為 Cushman & Wakefield，目前在 6 大洲、50 個國家的 175 個辦事處，擁有超過 11,000 多名員工，業務範圍涵蓋了物業從策略到執行的整個流程，為全球頂尖不動產服務公司。其在大中華地區 (Greater China market) 設置有上海、北京與香港三個據點，而其台灣不動產顧問與仲介服務則由瑞普國際負責。