



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 99 年 6 月 24 日

【瑞普國際舉辦兩岸商用不動產投資論壇】

瑞普國際物業特別邀請全球知名的不動產顧問公司高緯環球的大中華區董事總經理張良軍參與 6 月 24 日(星期四)舉辦的 2010 年「兩岸商用不動產投資論壇」，會中不僅提供台灣與大陸的商用地產市場概況，還以深度對談的方式，了解大中華區域投資優勢互補，創造全方位的投資布局。

瑞普國際物業董事長曾東茂指出，在 2010 年台灣上半年重大的商用不動產交易金額約 509 億元，其中在大台北地區就有 350 億元。並且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。

瑞普國際物業副總經理蘇銳強表示，簽訂 ECFA 後對台灣的商辦需求的影響可參考當時簽訂 CEPA 後的香港商辦變化。香港簽訂 CEPA 後一年內，香港 A 級辦公大樓租金上升 9%，售價上升 97%，且五年內租金及售價均上升 3 倍。在簽訂 ECFA 後，預計兩岸貿易一定會增加，會與當時香港狀況一樣，商辦需求增加。但台北商辦的短期租金及售價漲幅，應不會如當年香港般爆量飆升。主要因為香港是國際金融中心，簽訂 CEPA 後，大量大陸企業到香港上市，同時吸引大量國際金融投資者及金融服務公司到香港設立辦公室，這些公司正式 A 級辦公大樓的主要承租人，可是台灣的主要產業是高科技，比較困難吸引這些 A 級辦公室使用者。

另外，短期內台北商辦主要需求應不是從陸企，而是從本土台商及外商。再簽訂 ECFA 後，台商在大陸市場的競爭力增加，台商自然有增加辦公室的需求；而 ECFA 簽訂也代表兩岸關係再進一步拉近，外商會更願意到台灣成立分公司，利



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

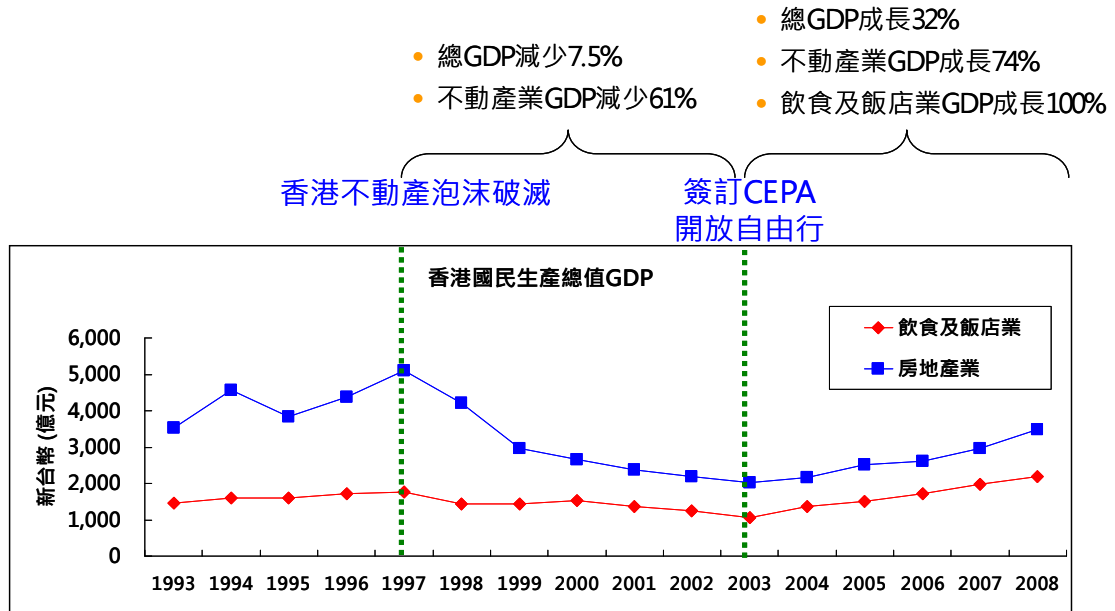
台北市110松仁路89號13樓之2
13F-2, No. 89, SongRen Road,
Taipei 110, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2758-6000
Fax: 886-2-2758-1000
<http://www.repro.com.tw>

用台灣的產業優勢(特別是高科技產業技術),從而開拓大陸市場。目前下列四大產業的辦公室需求最大:高科技,醫療藥品,零售內需及銀行金融。簽訂 ECFA 初期,來台陸企仍以中小型公司為主,其需求主要是小型辦公室為主。中長期來說,大型陸企會來台成立辦公室及大陸各省市應會陸續來台成立貿易聯絡處,而且如果台灣在未來能與其他國家簽訂 FTA 的話,台灣辦公室需求增長應會持續。

瑞普國際物業總經理劉美華表示簽訂 ECFA 對台灣商用不動產是一種「強心針」,這令國內投資者對未來辦公室需求及價格上升充滿信心,相信 ECFA 效應會持續一段時間,國內投資者會繼續尋找投資台北商辦的機會。而且台灣不動產投資者在政府及央行實施「穩定房市」的措施下,投資者日漸感到投資住宅的困難度增加,不少投資者都棄「宅」從「商」。另外,壽險公司在央行關注下,減少投資素地,但在從客戶收到的保險金不斷增加的情況下,只好把資金投資到有帶租約的商用不動產。綜合來說,短期內帶租約的商用不動產的買家會增加,售價會因而增加,而毛租金資本化率會可能從現在 3-3.5%進一步下降。但如果央行調高利率,可能會令這狀況改變。

高緯環球(Cushman & Wakefield)中國董事總經理張良軍表示,不動產開發商及投資者棄「宅」從「商」現象也在中國大陸出現。在最近大陸政府房市調控的影響下,未來住宅保障房比例增加,很多開發商會漸漸發現住宅開發案的困難不斷增加,因此會有一部份轉型為保障型住房的開發,而有一部份會增加其商用不動產開發比例。其實商用不動產是外資擅長的領域,如果外資能了解大陸政府對外資在大陸的不動產投資態度及方向,會比較容易獲得成功。張良軍表示,外資應考慮參與舊城開發、城市綜合性的開發與經營、旅遊飯店及科學園區等開發項目。

圖一: CEPA 對香港 GDP 的影響



圖二: CEPA 對香港 A 級辦公租金及售價影響

