



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 100 年 1 月 3 日

---

## 【熱錢、ECFA、自由行 拉動 2011 年商用不動產市場】

展望 2011 年的商用不動產市場，將受到「熱錢、ECFA、自由行」三頭馬車拉動，市場熱絡可期。

瑞普國際物業總裁暨 CCIM 台灣分會創會會長曾東茂表示，近來不動產投資已快要繼股票投資後成為全民運動，原因當然在於正財務槓桿的效用。以內科的伸地大樓為例，它在 2009 年 6 月時由獨身貴族公司出售予個人，約 11 億元；後又在 2010 年 12 月出售給華晶科技，約 14.89 億元，價格漲幅 3.89 億元。因此資產報酬率約 35.4%(18 個月)，而平均年資產報酬率為 23.6%。但是假設投資者是以自備款三成(3.3 億元)與貸款七成(7.7 億元)的方式投資，在持有期間因有還款寬限期，因此只須支付利息，而租金收入也能完全支付，則其資本報酬率(ROE)則為 118%，平均年資本報酬率為 79%。因此可以用少自備款的方式投資不動產，且以租金支付貸款利息，以獲得高額の報酬率，相信就是投資商用不動產的吸引力。

2010 年的重大商用不動產交易金額合計約 1,137 億元，未能突破 2009 年的水準(1,177 億元)，相信是受到第四季賣方因預期而提高售價，使該季的成交量減少。在交易類型方面，已成為辦公大樓(313 億元)、廠辦大樓(347 億元)與零售物業(289 億元)等三強鼎立的情況。

在零售物業的交易方面，與 2009 年的交易比較，主要是大型商場的交易(如新光三越 A11 館、環亞購物中心)，但在 2010 年的交易中，多是低於 10 億元的交易，且有很多一樓店面成交，相信是受到內需經濟增強，以及預期陸客自由行通過後將會帶動零售業成長。

曾東茂表示，相信未來一年國際熱錢仍會不斷流入亞洲市場，在預期通貨膨脹及



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>

利率升幅有限的情況下，以及 ECFA 在 2011 年正式實施，因此 2011 年的台灣商用不動產仍會是投資者的重要投資標的之一。

加上陸客自由行預期在 2011 年上半年開通，相信會令一級商圈的店面及飯店會成為商用不動產的投資焦點。

瑞普國際物業總經理劉美華表示，在辦公室租賃市場方面，信義計畫區雖然已經成為國內外金融機構的集中區域，但租金水準在 2010 年的表現卻是僅小漲 2.1%，而且受到新供給的影響，空置率仍維持在 20% 的水準。不過相信在 2011 年時，因為沒有新供給的加入，以及國內經濟回穩，ECFA 效應逐漸發酵，會吸引更多的國內外金融機構進駐，逐漸去化現有的空置，因此租金有上漲的空間。

另外，台中市的辦公室市場成為另外一個焦點，在近來成為一些金融機構進駐的重點區域，尤其是七期重劃區內的新辦公大樓，相信是看中七期為豪宅的聚集地，在當地設點，可以就近接近潛在客戶。

劉美華還表示，近來有越來越多的外商企業一反以前僅對台北市辦公室有需求，對於台北市以外區域，例如台中、台南、高雄等區域的需求增加，且需求類型有倉庫、廠房、加工出口區等越來越多樣化的趨勢，因此展望 2011 年的商用不動產租賃市場，應該會受惠於 ECFA 效應的增強，使得內科廠辦、北部倉庫、有稅務優惠的工業區的需求應會增強。

另在，在此再次說明繼 2010 年 11 月 25 日新陽企業大樓 12-14F 成功標售後，瑞普將在 2011 年 1 月 25 日再次標售 9F 的部分。

曾東茂也表示，因目前低利率環境，市場游資仍多，且預期通膨效應，使得投資者都傾向買不動產保值。而且在 ECFA 簽訂後，不少國內外投資者均對投資台灣不動產感到興趣，但同時台灣的「投資級」不動產物件難尋，因此 CCIM 台灣分會將於 2011 年 1 月 11 日舉行不動產論壇，屆時將以「台灣投資者如何掌握百



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>

年一遇的美加不動產投資機會」與「後 ECFA 臺灣不動產投資展望與機會」兩個議題，提供投資者其他投資機會，將投資延伸至海外，以獲取更大的報酬。CCIM 不動產論壇將假台大醫學院國際會議廳舉行，如果有興趣的投資者，可以向瑞普國際物業洽詢。