

看好大型不動產

總座趙榮芳：留下增值空間的大物件，整合開發

台灣金聯標售住宅 惜售商辦

記者王立德、馬婉珍／台北報導

房市資金大舉流向商辦、廠辦，國內資產管理公司龍頭台灣金聯看好後市，惜售商辦、廠辦2大金雞母。昨(11)日才正式要陸續標售的台灣金聯資產標售案中，幾乎均是住宅，而金聯手中仍持有市值至少逾40億元的商辦、廠辦，不考慮出售！

台灣金聯總經理趙榮芳對此表示，「台金聯會留下增值空間大、出租收入穩定的物件，並考慮進行整合開發。」房仲業者指出，近來房市資金轉了兩次彎，第一次由一般住宅轉往豪宅，現在是逐漸轉向廠辦

、商辦。台金聯惜售商辦，並不意外。台灣金聯去年底曾舉辦首次資產標售會，釋出物件超過300件，最後僅成交12件，今年再推出188件住宅標售案，但多數為中南部郊區住宅，台北市內僅4件，且都是林森北路上的小套房。

台金聯人士指出，台金聯仍持有1,000餘件不動產物權，包括市價超過15億元的

新屋鄉鋁金屬專業園區，成本約8、9億元及市價約3~4億元的龜山科技大樓，由於看好廠辦後市，近期不考慮出售。

而商辦部分，台金聯人士表示，去年底未標出的內湖商務大樓，以近期鄰近標售案成交價估之，市值近20億元，這地區「絕對是金雞母，不會出售。」另有待價而沽的案件是，今年已經拆成平地的前台南

府城新都會大樓，由於是市場用地，「可建置類似台中勤美樸真、天母大葉高島屋等混合性大樓，開發價值也令人期待。」

台金聯人士表示，若再加上升級五都後，規劃改為商旅的台南鳳凰財經大樓，台灣金聯坐擁至少40億元的大型不動產，在房市火熱情況下，台金聯不會輕易售出這些地產，錯過商辦、廠辦增值機會。

租金抵價金 金聯力促庶民成家

記者馬婉珍、王立德／台北報導

配合政府推「健全房市」方案，台灣金聯此次標售物件，首創「租金抵價金」優惠方案，得標人可用6個月的租金，折抵得標價金，減輕購屋壓力，以目前月租最高1.5萬元計算，可折抵9萬元得標價金。

台灣金聯業務管理部經理吳素鑾指出，本次標售物件有3大特色，首先是台灣金聯首創「租金抵價金」優惠方案，以目前台灣金聯的承租物件中，月租金介於3,000元至1.5萬元皆有，以6個月的租金計算，最高可折抵9萬元價金。

此外，台灣金聯針對3類對象提出優惠，若是現租戶得標，可將已繳納的租金折抵決標金額，最多折抵6個月；另外則是得標人申請承租，這類申租戶可先承租6個月後，再繳交尾款，租金可全額折抵決標金額。

第3類對象是提前付清款項的得標人，也就是說，得標人在簽約時就支付全額價款，可折讓相當於6個月的租金。

其次是採取「就地服務、分區辦理」的模式，有別於去年底標售物件，投標民眾必須北上投標，較不方便，因此這次分為

北基宜、雲嘉南、苗中彰投、高高屏等4大區域，讓民眾可就近至業務處詢問，也可請承辦人員現場入內帶看。

此外，金聯今年釋出的188件標售物件中，有182件皆公布標售底價，且逾9成是標售底價500萬元以下的物件，分布於全國各地，物件狀況良好，價格低於市場行情，屋況若經過整理，適合青年及中低收入戶等首購族成家，吳素鑾表示，若再搭配政府優惠房貸最高200萬元左右的利息補貼，民眾只需穩備少許自備款即可入住，減輕購屋壓力。

台灣金聯持有不動產概況

類型	不動產	市價(元)
廠辦	新屋鄉鋁金屬專業園區	超過15億
	龜山科技大樓	約3~4億
商辦	內湖商務大樓	近20億
	前台南府城新都會大樓	拆為市場用地平地，價值重估中
其他	台南鳳凰財經大樓	將改為商務旅館，價值重估中

製表：王立德

Finance

工商時報

A13版

Taiwan Asset Management Corporation

台灣金聯資產管理股份有限公司