



〔投資研究報告〕

2024/11/28

台灣 REITs 市場全攻略： 抓住租賃經濟時代的投資機會

目錄

- 一、為什麼現在是了解並評估 REITs 的最佳時機？
- 二、台灣 REITs 市場數據與亮點
- 三、核心 REITs 投資標的分析
- 四、投資策略與建議

REITs：從穩定收益到資本增值

2024/11/28 新光投顧

隨著全球經濟進入高景氣尾聲，市場波動與不確定性逐漸升高，投資者開始尋求穩定且具有抗通膨能力的資產配置。不動產投資信託（REITs）以其穩定的現金流、分散風險的特性，以及在台灣「租賃世代」崛起中的重要角色，成為資產配置的重要選項。本報告將透過數據與深度分析，全面解讀台灣 REITs 市場的潛力、標的選擇與策略建議，幫助投資者抓住租賃經濟時代的投資機會。

目錄

- 一、為什麼現在是了解並評估 REITs 的最佳時機？
- 二、台灣 REITs 市場數據與亮點
- 三、核心 REITs 投資標的分析
- 四、投資策略與建議

一、為什麼現在是了解並評估 REITs 的最佳時機？

租賃需求推動產業變革

租賃市場的增長，直接促進了專業租賃管理與不動產投資信託（REITs）的發展。以下數據顯示租賃經濟的結構性轉變：

- **A 級辦公室租賃市場交易量年增加速**：2024 年第 1-3 季台北市 A 級辦公室租賃市場成交量體已超越 2023 年全年([參考連結](#))，顯示租賃需求正在擴大。
- **租賃住宅服務產業飛速發展**：根據財政部統計顯示，自租賃專法於 2017 年立法完成，租賃住宅服務業營業額迅速成長，2020 年 2 億元、2021 年 6.7 億元、2022 年已達 9 億元([參考連結](#))。
- **新建住宅中「套房」比例升至 45%**：開發商調整策略以迎合租賃市場需求。
- 這些變化促使商業與住宅不動產資源配置發生轉型，商辦物業與高效能住宅成為市場的新興焦點。

租賃經濟對 REITs 的影響

租賃經濟的發展為 REITs 帶來兩大關鍵機遇：

- **穩定的租金收入**

隨著租賃需求持續增長，租金成為 REITs 資產的穩定現金流來源，特別是在台北與六都核心區域，不動產空置率下降，租金收入穩定增長。

- **市場規模的擴張**

專業租賃管理需求提升，使不動產管理更加高效，增加 REITs 投資者的信心。未來，涵蓋物流中心、共享空間及養老設施等新型態資產的 REITs 將為市場提供更多元的投資選擇。

政策與產業的支持

台灣政府正在推動「亞洲財富管理中心」的願景，將 REITs 作為吸引外資與增強市場競爭力的重要工具之一。政策面的支持有助於擴大 REITs 市場規模，並改善租賃經濟的法規與稅制環境，進一步促進租賃市場專業化。

「租賃經濟時代」是台灣房地產市場結構轉型的關鍵驅動力，為投資者提供了以 REITs 為核心的新興投資機會。隨著租賃需求與專業化管理的同步增長，REITs 不僅能穩定收益，還將成為參與租賃經濟的最佳橋樑。在這一轉型期，投資者應關注具有高出租率、穩定租金收入的 REITs 標的，提前佈局租賃經濟的成長紅利。

在景氣高點和股市波動風險上升的背景下，REITs 作為收益型投資工具，正逐漸成為穩健型投資者的首選。雖然台灣 REITs 的殖利率相對其他國家如美國的 REITs 較低（多數介於 2% 至 3.5%），但其穩定性和成長潛力仍使其在資產配置中扮演重要角色。以下是當前評估 REITs 的三大理由：

1. **穩定現金流與長期收益潛力**

REITs 的主要收益來源於租金收入，擁有穩定的現金流，同時因不動產價格的成長，具備資本增值的可能性。

2. **抗通膨能力與低波動特性**

不動產租金與通膨相關聯，有助於保值；此外，REITs 的價格波動性低於股票市場，適合在不確定的經濟環境中作為防禦性資產。

3. 分散投資與政策支持

台灣進入「租賃世代」，政府積極推動 REITs 的發展，未來可能吸引更多資金、多元化的產品和投資者參與。

REITs 與其他避險資產的比較

與債券的比較

- ✓ 收益穩定性：REITs 的殖利率略高於國內十年期公債 (1.57%)。
- ✓ 通膨對抗能力：REITs 的租金收入具備通膨連動機制，優於固定收益債券。

與黃金的比較

- ✓ 現金流：REITs 提供穩定現金分紅，而黃金僅依賴資本增值。
- ✓ 波動性：REITs 的波動性低於黃金，更適合作為防禦型資產。

二、台灣 REITs 市場數據與亮點

1. 市場規模與現況

- 市場規模：約 1,200 億元
- 平均殖利率：2%-3.5%
- 主要標的數量：8 檔上市 REITs
- 商辦市場：空置率創 5 年新低 (2.7%)，租金年增約 3%-5%

2. 收益穩定性

- 租金調整機制：大多數合約包含通膨連動條款，確保租金增長。
- 每季配息：提供穩定現金流，適合追求穩定收益的投資者。

3. 與其他資產比較

- 台灣 REITs 平均殖利率約 2%-3.5%，雖低於其他市場 (如美國 4%-5%)，但高於國內一年期定存利率 (1.7%) 與十年期公債利率 (1.57%)。

三、核心 REITs 投資標的分析

1. 富邦一號 (01001T)

- ✧ 資產組合：持有台北市核心區辦公大樓，穩定租金收入來源。
- ✧ 殖利率：約 2.4%
- ✧ 出租率：100%
- ✧ 適合投資者：希望參與台北核心不動產市場，追求穩定收益的投資者。

2. 國泰一號 (01002T)

- ✧ 資產組合：涵蓋台北商業地產及零售不動產。
- ✧ 殖利率：約 2.3%
- ✧ 出租率：99%
- ✧ 適合投資者：注重核心商辦市場穩定性的投資者。

3. 新光一號 (01003T)

- ✧ 資產組合：都會型購物中心、區域商場、租賃住宅與商業大樓。
- ✧ 殖利率：約 2%
- ✧ 適合投資者：看好零售市場復甦，追求中長期增值的投資者。

四、投資策略與建議

資產配置建議

- 核心商辦型 REITs：50% (如富邦一號、國泰一號)
- 零售型 REITs：30% (如新光一號)
- 新興型 REITs：20% (未來可能涵蓋物流中心、數據中心等新興資產類別)

進場時機

- 殖利率突破 3% 或市場因利率波動出現回檔。
- 央行降息週期啟動，可帶動 REITs 資產增值。
- 採取分批進場策略，利用定期定額降低市場風險。

長期布局策略

- 股息再投資：將分紅再投入 REITs，累積複利效應。
- 定期檢視資產組合：根據市場變化調整配置比例。

投資者應採取分散投資與長期持有策略，充分利用台灣 REITs 市場的穩定價值與潛在增長機遇。