

www.2014regs.org



整合流通資源、創造投資商機

Exchange Information & Ideas, Capitalize on Investment Opportunities

Thank you for attending

CCIM 不動產投資論壇



2014不動產全球高峰會
2014 Real Estate Global Summit

Steven R. Price, CCIM

- Steve Price, CCIM, 自1980年起，就已經活躍在商用不動產投資仲介與發展這個領域中，在美國各地經手了上百件的交易以及諮商案件。



Steven R. Price, CCIM

- 自1989年起，Steve 就已經是CCIM活躍講師的一員，他在11個國家訓練過上千位CCIM候選人。從2006年起，他就擔任了這個在33個國家有18,000名會員的國際不動產投資師協會（CCIM）的國際執行長。



Panelists

- 江宛青(Taiwan)
- 林裕仁(Taiwan)
- 林寵升(Greater China)
- Morikuni KONO (Japan)
- Akihiro SHINGU (Japan)
- Todd Kuhlmann (USA)



議程大綱

- I. 整體經濟宏觀
- II. 商用不動產投資市場綜覽
- III. 資金可取得性與融資相關辭彙
- IV. 綜合討論：國際投資人的投資機會 (交易規模、投資基準、持有期間、 、 、 等)

江宛青(Taiwan)

- CCIM 美國國際認證不動產投資師
- CCIM 台灣不動產投資協會理事暨秘書長
- CRS 台灣不動產住宅專家協會常務理事
- CRS 美國國際住宅專家認證講師
- 住商不動產天母西路店、仁愛復興店、天母忠誠店總經理
- 台北市不動產仲介經紀商業同業公會理事
- 中華民國不動產仲介經紀全國聯合會理事



2014不動產全球高峰會
2014 Real Estate Global Summit

林裕仁(Taiwan)

- 林裕仁 (Jeff LIN),CCIM,
- 從事不動產相關工作已24年,經歷包含開發評估,行銷企劃,物業管理,股權併購,資產管理,基金管理。
- 目前為不動產投資信託基金(REITs) 基金經理人。



Taiwan's commercial real estate market

台灣

- General economic overview of Taiwan

2013~2014台灣主要經濟指標

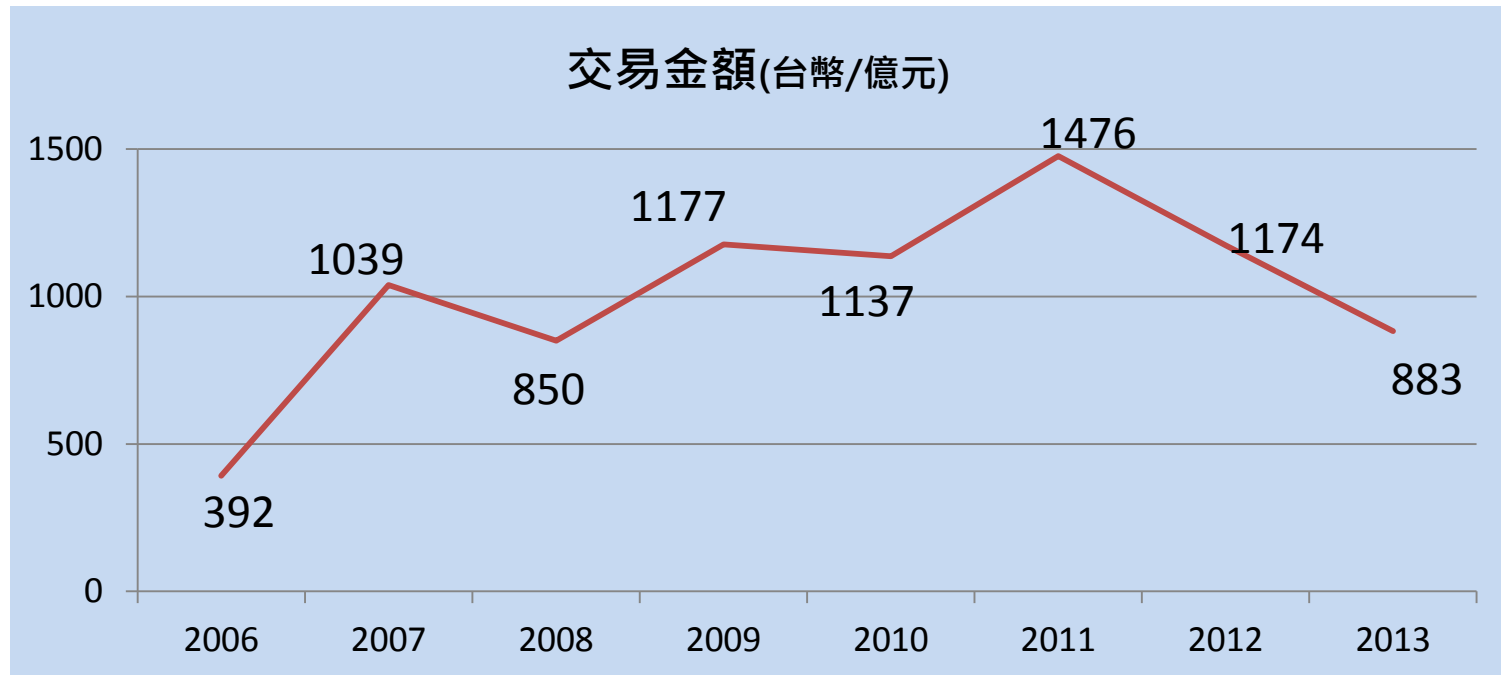
經濟指標	2013	2014預估
年經濟成長率	2.11%	2.82%
年實質GDP成長率	1.93%	3.11%
民間消費年成長率	1.36%	1.84%
民間投資年成長率	1.96%	3.25%
出口年成長率	3.38%	4.14%
進口年成長率	3.05%	2.58%
CPI年增率	0.74%	1.04%

資料來源：行政院主計總處

台灣

- Commercial property market in Taiwan (office, retail, industrial)

2013年台灣商用不動產交易狀況

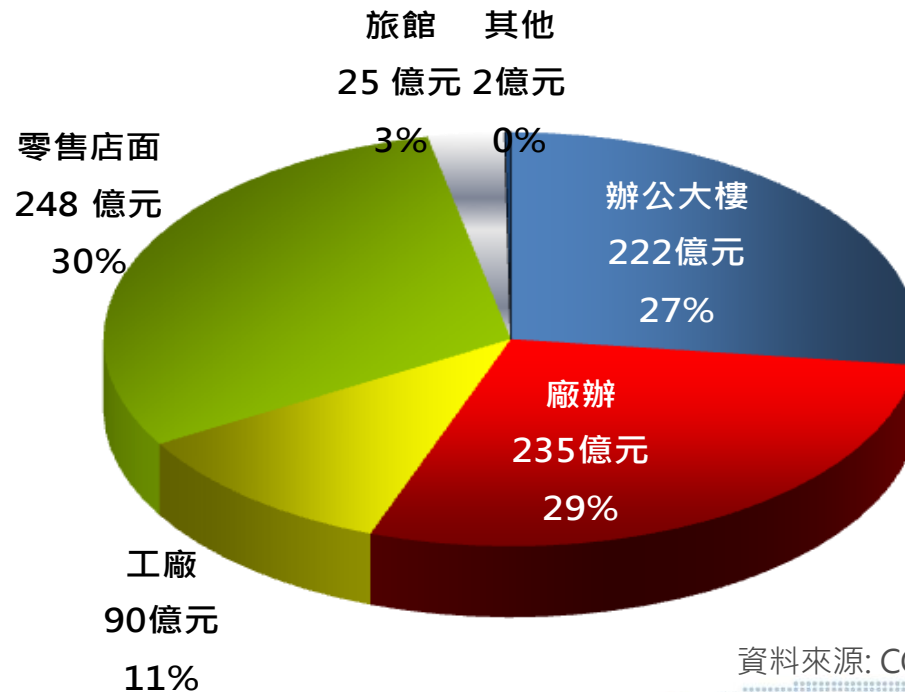


資料來源: CCIM商用不動產研究小組

台灣

- Commercial property market in Taiwan (office, retail, industrial)

2013年商用不動產投資標的比例

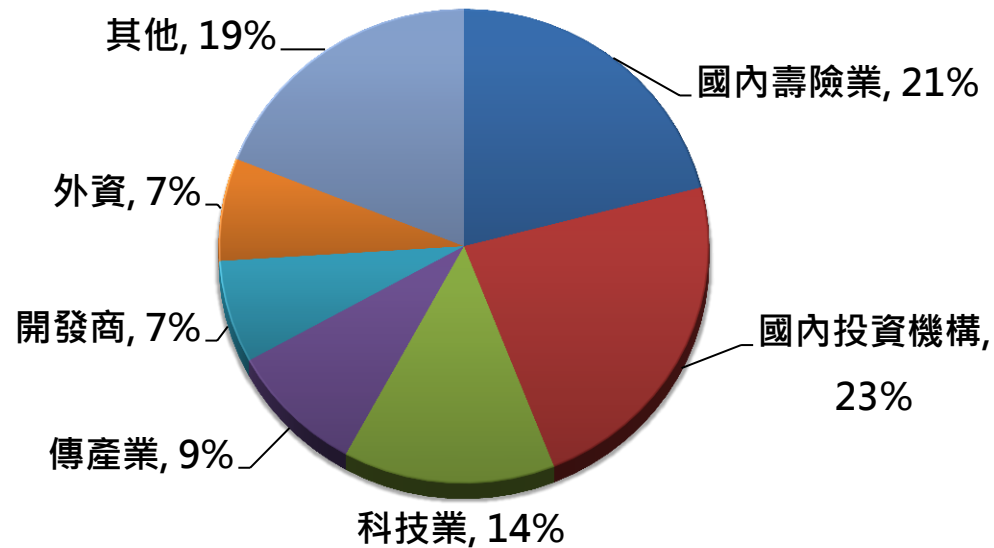


資料來源: CCIM商用不動產研究小組

台灣

- Commercial property market in Taiwan (office, retail, industrial)

2013年商用不動產投資人分析

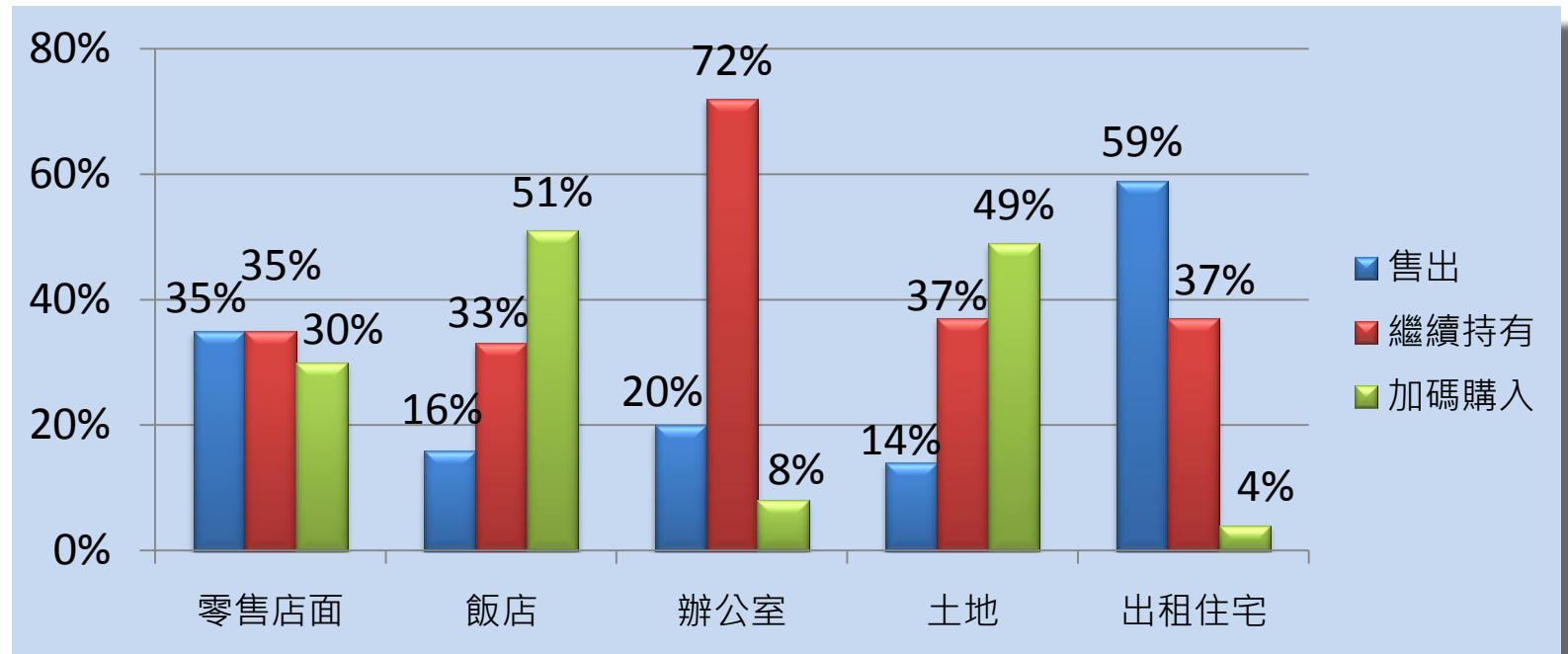


資料來源: CCIM商用不動產研究小組

Taiwan

- Commercial property market in Taiwan (office, retail, industrial)

台灣CCIM對不同物業投資建議



資料來源: CCIM商用不動產研究小組

Taiwan

- Availability and sources of debt and equity capital
- 五大銀行平均指標利率：**1.37%**
- 五大銀行平均指數型放款利率：**2.22%起**

資料來源：Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

Taiwan

Question

1. 請問影響未來商用不動產市場的主要因素為何？

經濟與社會因素：物價、國民所得、**利率**

政治因素：**兩岸**、國際政局、國內政局

政策因素：**貨幣政策**、**財政政策**

2. 未來的投資建議是甚麼？

土地

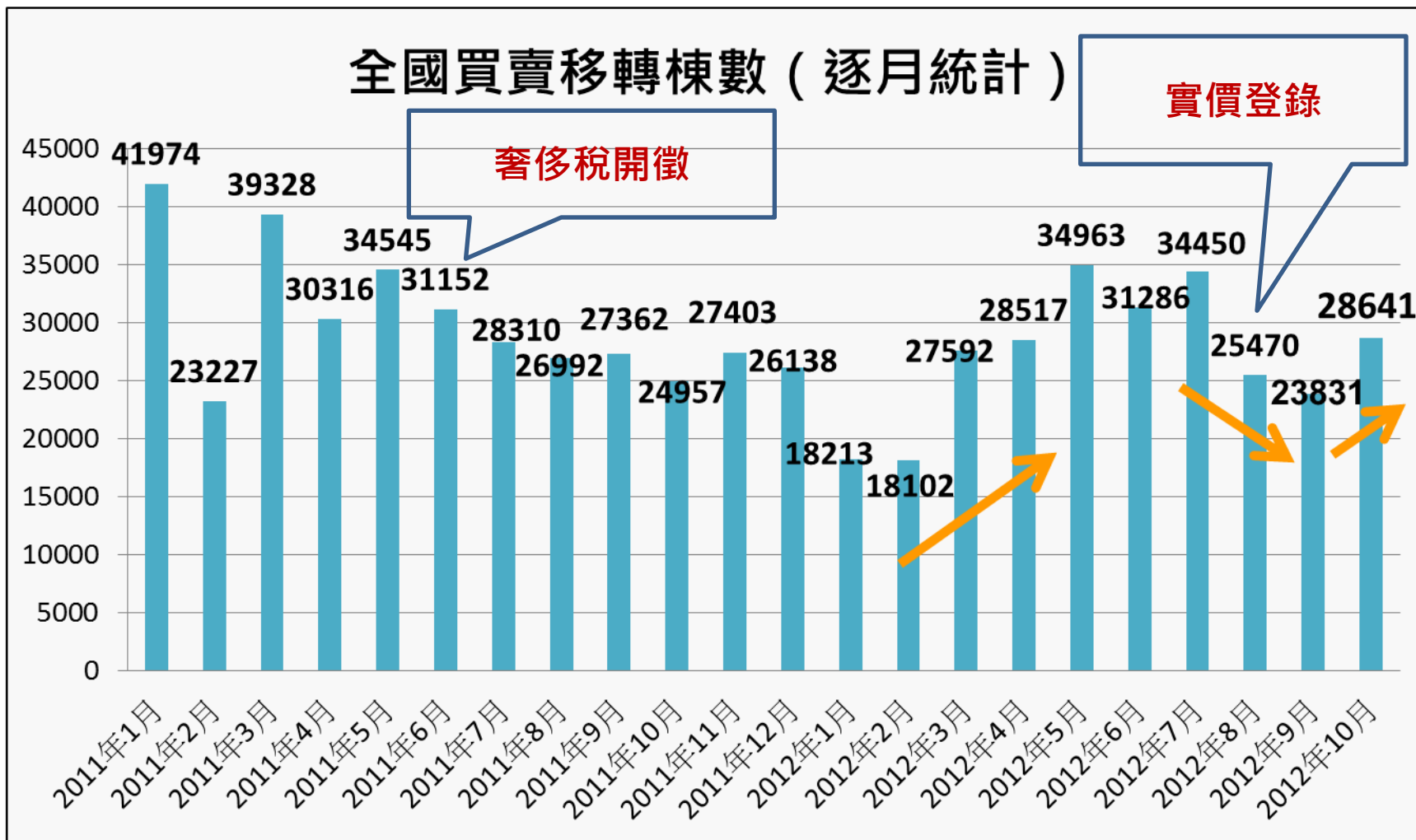
飯店

台灣 住宅市場

Taiwan住宅市場現況

- 2011~2014政府為了抑制不斷飆升的住宅市場房價,自2011年開始陸續推出並實施多項打房政策
- 奢侈稅-針對持有時間2年內出售的房地
- 實價登錄→實價課稅
- 二房貸款額度限縮
- 查稅-主要針對購買一手房課徵資本利得稅
- 稅改-實價課稅/調高持有稅/增加課稅項目,如:
豪宅稅

以月份表示全台移轉棟數



全國買賣移轉件數(逐月)

年月	件數	年月	件數	年月	件數
2011年1月	41974	2012年1月	18213	2013年1月	31477
2011年2月	23227	2012年2月	18102	2013年2月	18340
2011年3月	39328	2012年3月	27592	2013年3月	29575
2011年4月	30316	2012年4月	28517	2013年4月	31966
2011年5月	34545	2012年5月	34963	2013年5月	36788
2011年6月	31152	2012年6月	31286	2013年6月	31484
2011年7月	28310	2012年7月	34450	2013年7月	37170
2011年8月	26992	2012年8月	25470	2013年8月	29176
2011年9月	27362	2012年9月	23533	2013年9月	29827
2011年10月	24957	2012年10月	28641	2013年10月	30194
2011年11月	27403	2012年11月	30103	2013年11月	32609
2011年12月	26138	2012年12月	28871	2013年12月	30000
2011年總計	361704	2012年總計	329741	2013年總計	368606

2013年六都房市成績單

*持續打房，房市交易量卻呈現兩位數復甦

	全台灣	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2009	388,298	63,611	106,656	42,534	47,633	21,364	35,847
2010	406,689 +4.73%	63,344 -0.42%	108,242 +1.49%	47,971 +12.78%	54,139 +13.66%	21,729 +1.71%	39,873 +11.23%
2011	361,704 -11.06%	49,918 -21.20%	84,018 -22.38%	45,578 -4.99%	49,790 -8.03%	21,384 -1.59%	37,469 -6.03%
2012	329,741 -8.84	38,571 -22.73%	69,211 -17.62%	45,886 +0.68%	45,906 -7.80%	20,924 -2.15%	39,625 +5.75%
2013	371,892 +12.78%	39,496 +2.39%	80,407 +16.18%	50,870 +10.08%	53,695 +16.96%	23,265 +11.19%	43,755 +10.42%

資料來源：內政部、各縣市地政局

住宅需求動向調查

民國 102 年第四季

座談會

簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

計畫主持人：彭建文教授

民國 103 年 3 月 12 日

投資客比例太高？剛性需求還是超過80%！

購屋動機

- 整體調查地區家戶中，首購族群為市場主流，51%；投資比例佔17%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	51.4	47.4	55.1	55.0	51.5	46.4	44.6
	(-1.9)	(-1.1)	(7.6)	(-5.2)	(-9.3)	(-10.8)	(-2.6)
	[-6.1]	[0.3]	[0.4]	[-4.8]	[-8.6]	[-25.7]	[-13.8]
換屋自住	31.6	34.0	26.2	32.9	32.7	43.9	30.4
	(0.6)	(1.9)	(-11.0)	(8.1)	(10.7)	(11.5)	(-6.7)
	[1.4]	[2.7]	[-9.5]	[5.9]	[7.4]	[22.4]	[-2.6]
投資	16.9	18.6	18.7	12.0	15.7	9.7	25.0
	(1.2)	(-0.8)	(3.4)	(-3.0)	(-1.6)	(-0.7)	(9.3)
	[4.8]	[-3.0]	[9.4]	[-1.2]	[2.0]	[3.3]	[16.4]

資料來源：內政部營建署2013Q3住宅需求及動向調查

投資購屋動機

- 整體調查地區，以出租經營(38%)為投資購屋動機居多，各地區中，出租經營以**高雄市(45%)**最高，保值或資質置產以**台中市(33%)**最高，賺取價差以**桃竹縣市(38%)**最高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	23.9 (4.2)	37.2 (-4.7)	32.0 (12.3)	38.0 (9.0)	0.0 (-9.8)	1.7 (-3.0)	15.8 (11.2)
出租經營	38.0 (1.7)	31.0 (15.8)	34.0 (-3.5)	32.1 (7.1)	55.7 (8.7)	28.5 (-20.2)	45.4 (-6.2)
為子女置產	13.5 (-2.3)	11.1 (3.0)	12.1 (-14.7)	3.5 (-4.1)	11.1 (-5.4)	54.3 (39.2)	12.8 (-1.7)
為保值或增值置產	24.7 (-3.4)	20.7 (-14.0)	21.8 (5.9)	26.5 (-11.6)	33.2 (6.6)	15.4 (-16.0)	26.1 (-3.1)
其他	0.0 (-0.1)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (-0.4)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	7.8	6.9	7.7	10.7	8.2	7.1	4.3
	(1.0)	(-1.5)	(0.0)	(0.1)	(3.3)	(3.0)	(3.4)
	[-5.7]	[-12.5]	[-6.7]	[-2.4]	[0.4]	[-11.6]	[-5.7]
新成屋	18.7	16.8	19.6	17.9	17.7	16.1	22.2
	(3.7)	(4.0)	(7.0)	(4.3)	(5.8)	(0.0)	(-3.9)
	[0.1]	[-1.0]	[7.4]	[-2.7]	[3.9]	[-9.2]	[-5.6]
中古屋	71.1	76.3	70.1	71.3	73.1	69.1	67.3
	(-6.4)	(-1.8)	(-9.0)	(-4.1)	(-9.0)	(-10.3)	(-4.6)
	[4.2]	[13.5]	[-3.2]	[5.8]	[-4.1]	[13.1]	[9.4]
法/銀拍屋	2.5	0.0	2.7	0.1	1.1	7.7	6.3
	(1.8)	(-0.7)	(2.1)	(-0.3)	(0.0)	(7.3)	(5.2)
	[1.7]	[0.0]	[2.7]	[-0.7]	[-0.1]	[7.7]	[3.1]
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
	[-0.2]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[-0.1]	[-1.1]

●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	134.1	130.1	130.2	133.2	131.8	130.9	150.2
未來趨勢分數	124.2	126.1	116.1	130.7	118.0	124.5	135.2
綜合趨勢分數	129.1	128.1	123.1	131.9	124.9	127.7	142.7

●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	131.7	126.5	133.5	121.6	139.3	138.6	134.9
未來趨勢分數	109.9	109.0	109.2	102.9	112.9	119.1	111.3
綜合趨勢分數	120.8	117.8	121.3	112.3	126.1	128.9	123.1

Taiwan住宅市場未來

- 游資充沛-台灣因遺贈稅調降,及台商鮭魚返鄉,資金大舉回台
- 長期低利率,投資成本低
- 台灣地小人稠,剛性需求仍為主體
- 台灣住宅、教育及醫療環境皆優,但消費物價不高,不僅讓多年旅居國外的台胞相繼返鄉定居,相信將成為鄰近地區移民首選
- 二岸服貿開放,將增強商業活動及就業人口數,連帶影響住宅買賣及租賃需求得增加

Taiwan住宅提問

Question

1. 請問影響未來台灣住宅不動產市場的主要因素為何？

利率政策

稅改程度

都市更新的腳步

2岸開放的程度

2. 未來的投資建議是甚麼？

捷運沿線/生活環境、教育、醫療完善的地區

台北市套房/2房-有好的物業管理,配備齊全/交通便利,毛租金報酬率相對較高

林寵升(Greater China)

- 林寵升，CCIM，CPM, CRB, 于1974年起，從事商業地產發展與顧問，並於1991從美國回到香港帶領恒隆集團開發了中國商業地產標杆性的城市綜合體及上海地標-恒隆廣場與港匯廣場。



林寵升(Greater China)

- 林寵升是香港第一个私人企业上市的房地产信托 - “泓富產業信託”的首任首席执行官。2007为CCIM 中国总会的第一副主席。



中國 – 整體經濟綜覽

- 2014年3月的第12屆全國人民代表大會中，李總理在報告中指出2014年的GDP目標設定為7.5%，通貨膨脹率目標為3.5%，這個訊息將會讓中國不動產市場穩定軍心，進而持續成長。

中國 – 整體經濟綜覽

- 中國是世界第二大經濟體，在2013年，其國內生產毛額達56.9兆人民幣，占世界的7.7%。

中國 – 整體經濟綜覽

- 發展還是首要目標；都市化政策將會增加1000萬個城中工作機會。中西部地區將會是2014年的主要投資地區。

中國 – 整體經濟綜覽

- 中國的商用不動產投資在2013年已經創新交易紀錄水平。

中國 – 商用市場

- 從2012年中，中階零售業者已經增加了40%的店面數，但是2013年65%的奢侈品零售業並未達到他們的目標新店面數。

中國 — 商用市場

- 在多戶住宅市場上，根據易居中國（E-House）的調查，在2013年同期時段，在中國288個城市的平均房價上漲了9.08%。

中國 – 商用市場

- 隨著穩定的經濟成長，工廠 / 廠辦已經是首要投資類別之一，也進而強化了電子商務的發展。2013年上海的需求已經超過供給了。

中國 – 可取得性與貸款和股本投資來源

- 中國的辦公大樓市場隨著城市不同而異，在一些中國的主要城市有大量的過度供給。

中國 - 可取得性與貸款和股本投資來源

- 2013年前20名直接商用不動產投資的城市中，包括了上海與香港。

中國 - 可取得性與貸款和股本投資來源

- 中國將會持續實行積極主動的財政政策以及謹慎的貨幣政策。廣義貨幣供給（M2）預估在2014年會成長大約13%。

中國-可取得性與貸款和股本投資來源

- 中國最新的政府債務審計報告顯示，在2013年6月底時，地方政府的債務已經膨脹到約17.9兆人民幣。這個最新數字相當於GDP的百分之三十。

中國 - 可取得性與貸款和股本投資來源

- 2013年的國際投資人的投資包括：凱雷投資集團和Townsend Group將投資2億美元收購五個位於上海的物流倉庫的49%股權、金光集團（Sinar Mas Paper）以1.76億美元取得一項上海綜合商業發展的30%股權。

中國 - 可取得性與貸款和股本投資來源

- 2014年在中國不動產的投資市場前景是相當樂觀的。

中國

1. 2014年哪個城市或是哪個類別會是最好的投資機會？
2. 一個投資人 / 開發商要如何在中國的商用不動產市場中獲勝？

河野守邦(日本)

- 1952年出生於日本香川縣高松市，為城市不動產顧問總經理。



河野守邦(日本)

- 1978年，26歲時，創立了公司，初期以物業租賃為主，後來涉及開發規劃、管理、以及資產管理諮詢。承接比較罕見的案子，例如：房地產證券化、醫院開發、及醫院併購案。



河野守邦(日本)

- 目前專門從事公司收購、產業轉移及繼承等複雜案件，其分析資料提出提案的能力，備受肯定。



河野守邦(日本)

- REM日本分會的創始成員，2009和2010年IREM日本分會的會長，CCIM日本分會的創會會長。興趣為高爾夫和烹飪，持有並管理自己的餐廳。



新宮章宏(日本)

- 1963年新宮章宏出生於日本香川縣，現任穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司的董事長。具不動產經營管理師(CPM)資格。
- 1989年加入該公司，於2014年1月成為董事長。



新宮章宏(日本)

- 當他擔任主任時，公司下轄管理10,000個單位，經過激烈的併購後擴增至100,000單位。



新宮章宏(日本)

- 他的積極作為不僅表現在併購的策略上，他也建立了日本國內少有的大廈經紀人內部培訓場所。



新宮章宏(日本)

- 這樣的培訓場所在香川縣被視為等同於一所技職學校。他之後也成立了在業界少有的自用型呼叫中心。



新宮章宏(日本)

- 中心的職員都具有臨場的管理經驗，因此有80%的問題都在首次的通話服務中獲得解決。他也正考慮將此策略推廣至台灣實行。



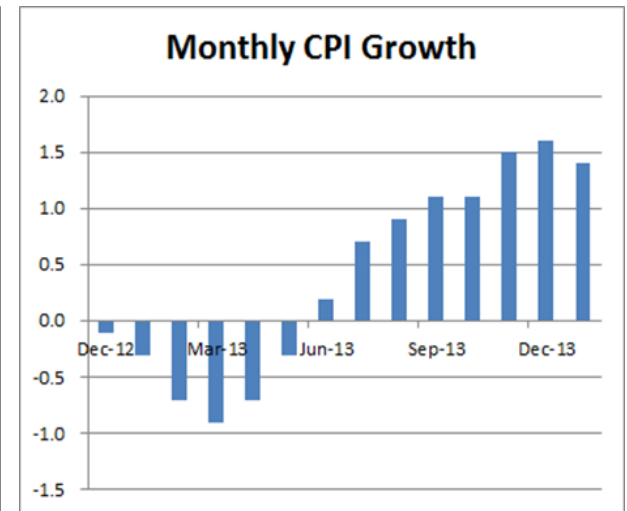
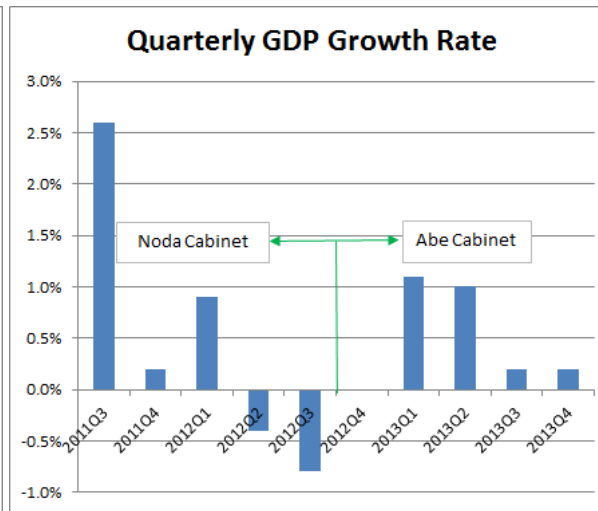
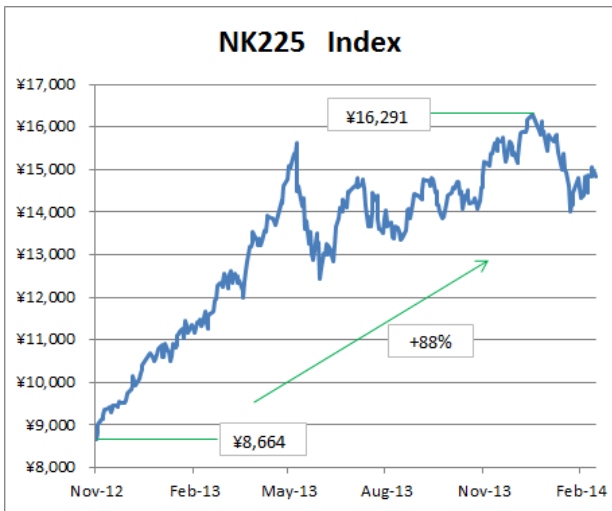
新宮章宏(日本)

- 考量日本整體經濟面臨高齡及少子化的情形，他決定在2012年11月開始拓展東亞市場，並且成立海外第一家分公司，公司暫時命名為Anabuki管理顧問公司(後來改名).



日本

- 安倍經濟學有個好的開端，長期持續的成長是其關鍵。

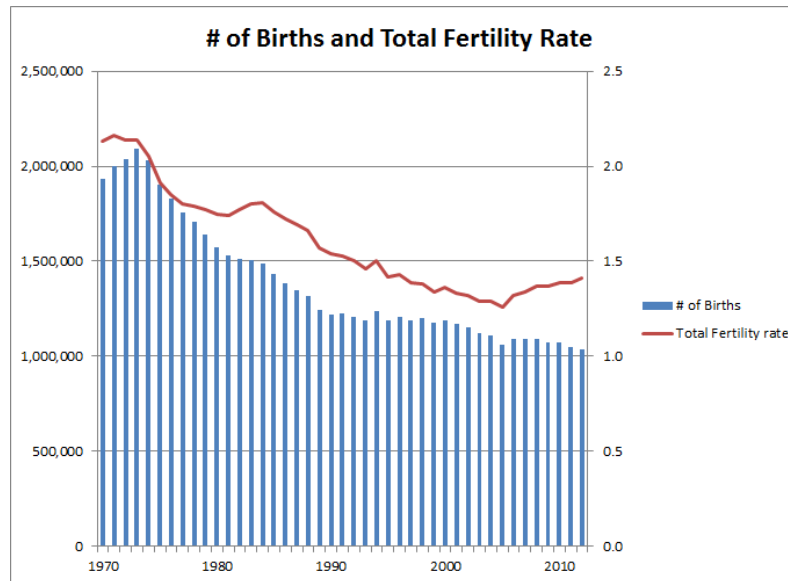


日本

- 自4月1日起，政府將消費稅從5%提高到8%，要注意消費量的轉換性減少。
- 2020年的夏季奧林匹克運動會將在東京舉行，在臺灣地區將可望有其經濟效應。

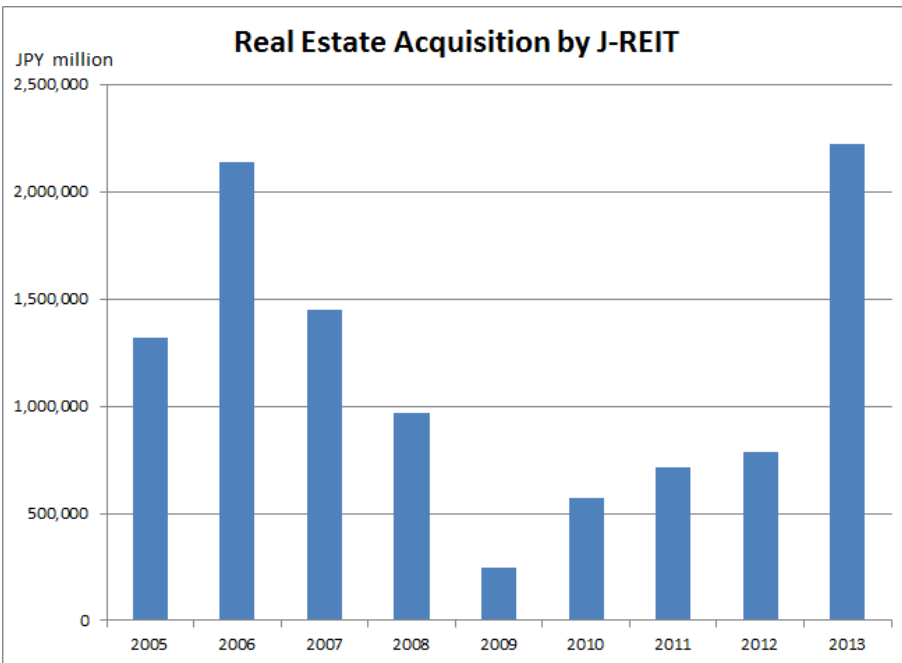
日本

- 當前最大的問題是出生率下降的衝擊，還有逐漸老化的人口。要維持自然成長率已經是不可能了。



日本

- 辦公大樓市場非常競爭。



Current Purchase by J-REIT

Tokyo Central Area

Name	Location	Purchase Price (JPY million)	NOI Cap	Timing
Harumi Front	Harumi Chuo-ku	31,300	5.0%	Jan-13
NBF Osaki Building	Osaki Shinagawa-ku	66,600	4.2%	Feb-13
Roppongi Hills(additional purchase)	Roppongi Minato-ku	24,500	3.6%	Oct-13
Gotanda Front	Nishigotanda Shinagawa-ku	5,700	4.4%	Jan-14
Shinagawa Place	Konan Minato-ku	3,800	4.4%	Jan-14
Aplus Tokyo	Ogawacho Shinjuku-ku	4,400	4.7%	Jan-14
Hulic Kamiyacho	Toranomon Minato-ku	21,000	4.2%	Feb-14

Other Areas

J-Tower	Fuchu-shi Tokyo	24,900	5.6%	Oct-13
Sakaisujihonmachi Center Building	Chuo-ku Osaka	6,200	5.1%	Jan-14
Queens Tower A	Yokohama-shi Kanagawa	17,200	5.1%	Jan-14

日本

- 在零售業用地方面，大型商業綜合設施一個接一個的開幕。



日本

- 在工業用地方面，在物流廠房及光電能源設施上有刺激性的成長。

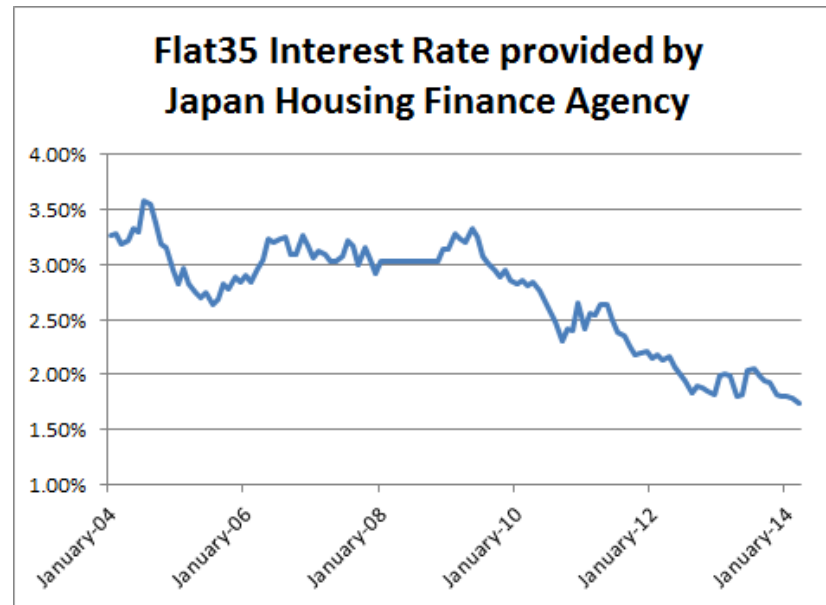


日本

- 日本處於空前的“錢多到花不完”的狀態。
- 企業的現金儲備處於史上最高點。
- 因為貨幣寬鬆政策，利率維持在低點。

日本

- 與政府有關的貸款公司，不斷降低他們的利率新低點。



日本

1. 在東京Urban REC 主要集中在哪些地區呢?
2. 為什麼穴吹公寓大廈管理維護股份有限公司要將業務擴張到台灣呢?

Todd Kuhlmann, CCIM (美國)

- 商用不動產業主 / 仲介
- 完成超過10億美元的CRE交易
- 科技達人
- 行動裝置 App 開發者



Todd Kuhlmann, CCIM (美國)

- TheAnalyst™ & TheAnalyst™ 專業版 App 的創始人
- CCIM 101 及 104 核心課程講師
- “不動產之高科技行銷”（“High Tech Marketing for Real Estate”）一書作者



美國

- 商用不動產投資正在崛起
 - 債權收益偏低，股票市場過度膨脹。
 - 利率和通膨的恐懼。
 - 政治不確定性與僵局。
 - 人口成長 / 減少與工作機會

美國

- 美國商用不動產市場 (辦公用地、零售業用地、工業用地)
 - 門戶與主要市場
 - 推動更高的投資利潤
 - 次級市場
 - 低層 / 級的不動產
 - 科技
 - 原油 / 汽油

美國

- 可取得性與貸款和股本投資的來源
 - 貸款
 - 人壽保險公司
 - 投資銀行
 - 地方 / 區域性 銀行
 - 商業不動產抵押貸款證券 (CMBS)

美國

- 可取得性與貸款和股本投資的來源
 - 股本
 - 公共/機構性的股本
 - » REITS、退休基金、等
 - 私有股本

美國

1. 在美國推薦的不動產投資機會
2. 在投資美國之前，投資人應注意的事項

討論議題

- 你能不能描述一下你的國家的總體經濟情況（走弱、穩定、走強），以及為什麼？

討論議題

- 你的國家在哪個方面展現了最佳的投資機會，為什麼（城市、區域、交通中心、港口、、、等等）？

討論議題

- 哪些國內以及國際上的情況（國內及國際上對特定產品或服務的需求、政府因素、財經方面、國內貨幣政策、、、等等）正在影響你國家的經濟？

討論議題

- 科技和網路對商用不動產投資市場有什麼影響？特別是在你國家的商用不動產市場呢？

討論議題

- 你對投資人在投資不動產時會建議投資哪些地區？（ 鄉村、城市或郊區；新興或已開發市場、 、 、 等）還有為什麼？

討論議題

- 在你的國家，有哪些合理的投資預期，像是投資規模、持有期間、現金回報率、還有整體投資收益等各方面？

討論議題

- 你會建議投資哪些類型的不動產？為什麼？

Panelists

- 江宛青(Taiwan)
- 林裕仁(Taiwan)
- 林寵升(Greater China)
- Morikuni KONO (Japan)
- Akihiro SHINGU (Japan)
- Todd Kuhlmann (USA)

www.2014regs.org



整合流通資源、創造投資商機

Exchange Information & Ideas, Capitalize on Investment Opportunities

Thank you for attending

CCIM 不動產投資論壇



2014不動產全球高峰會
2014 Real Estate Global Summit