

房地產投資基本理念

結論(本質, 種類, 市場, 工具)

投資利潤

投資風險

平均數與變異數準則

投資組合之選擇



投資

為獲得未來可能的價值
而犧牲當前既有的價值

1. 確定與不確定之關係
2. 價值本身之衡量
3. 當前至未來時間之長短

風險

利潤

時間

次貸危機



抵押權次級市場
 銀行將抵押貸款債權再轉流通, 即發行抵押證券
 此即資產證券或抵押貸款證券。
 加速抵押貸款資金流通

美聯儲
 兩年17
 次加息

房貸利
 率居高
 不下

两房国有化,
 華盛頓互惠
 銀行破產

美國五大投行
 成為歷史

AIG收歸國有



次貸風暴啟示

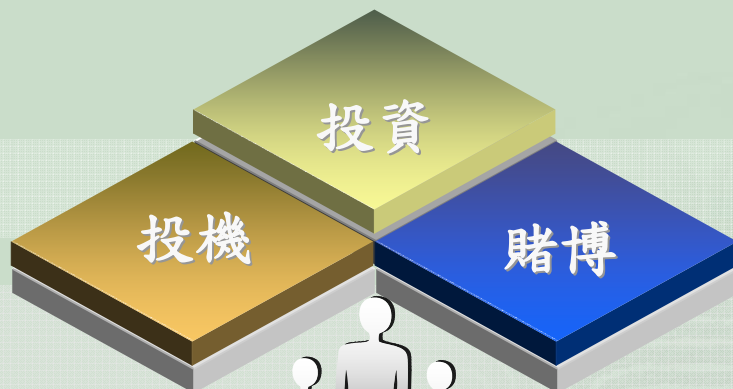
把次貸包裝成高科技產品，
 由評等機關評為AAA級，然後
 售予投資者，投資者買到的
 其實是BBB級或甚至更低級的
 垃圾產品

美國金融監理單位難辭其
 咎
 金融管理部門對於形勢的
 錯誤判斷，導致其於第一
 時間沒有祭出強而有力的
 監管措施

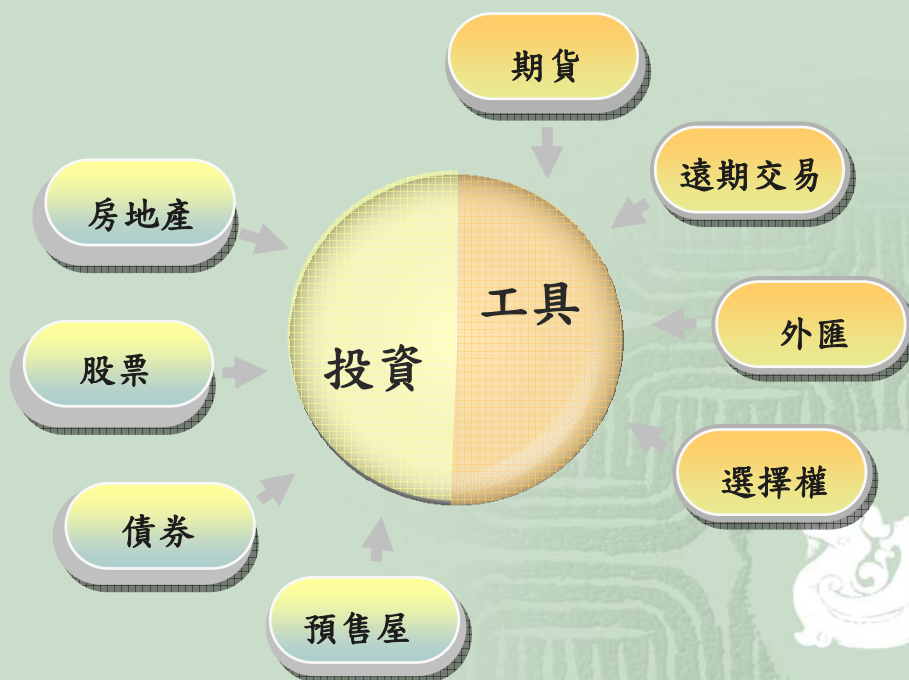
各國金融業過度介入金融
 衍生性商品
 將美國本土風險散布到世
 界各國的金融市場上，風
 險在於全球的金融體系內
 擴散。

次貸風暴造成美國房地產價
 格下跌，降低美國人民的消
 費水準，而且打擊全球證券
 市場，影響世界經濟的成長

▶ 時間



你會區別嗎?





台中中古屋 每坪漲到25萬

【記者曾麗芳／台中報導】工商時報2012/09/10

台中5期隨著**預售屋每坪單價已攀升到30多萬元**，帶動中古屋房價**漲幅已逾2至4成**。以屋齡6、7年的「鄉林夏都」、「惠宇敦品」等指標建案為例，**每坪從預售期間的14至16萬元，目前每坪已漲到23至25萬元**。

信義房屋台中科博店長方治勝表示，5期又以公益路以北到中港路之間、房價最高，「鄉林夏都」就是北5期的代表案，雖然總戶數達400戶，但因受到外商的青睞，目前已有18國外商主管進駐，租金行情看俏。「鄉林夏都」目前「1+1房」月租金逾2萬元、3房月租金3萬元。在租金行情攀升下，近2年來，房價由每坪16至18萬元，最新成交價已來到23、24萬元。

方治勝表示，5期是早期開發區，因土地稀少，最新的屋齡也在5至7年之間，加上新推案不多，目前5期屋齡普遍在13年到18年之間，13至18年間的中古屋，每坪成交價約在13、4萬元間，「5期已找不到每坪低於10萬元的中古屋」。

由於5期與7期僅相隔一條馬路，隨著文心森林公園啟用、捷運綠線G10a站設在向上南路與文心路口、以及瑞典家具商IKEA進駐7期，帶動向上南路周邊中古屋的房價、跟著水漲船高。**以「惠宇敦品」為例，每坪最新成交價已達24萬元，7年來漲幅逾5成**。



【記者蔡惠芳／專訪】

潤泰新董事長簡滄圳昨（28）日表示，「全球實業家、金融業，正把資產配置移轉到不動產！」潤泰新也將擴大住宅、BOT商用不動產的布局。

潤泰新一出手競標黑松土地就一鳴驚人，市場估計，未來大約**可開發為總銷約150億元豪宅**。

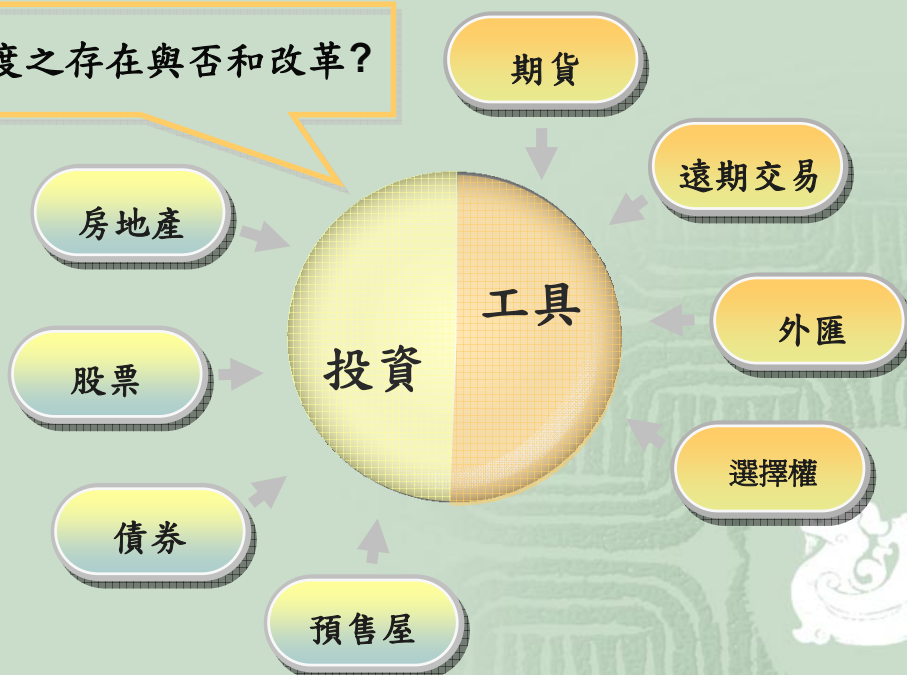
問：世貿二館被南山人壽標下，昨又搶下黑松微風二期，潤泰對不動產市場深具信心？

答：對！從2008年全球金融海嘯、去年歐美債信危機以來，全球許多實業家、保險業、傳產業都得到一個寶貴的經驗：**金融資產的投資風險較大，反而優質不動產才是最佳保值增值的置產標的，全球游資正移轉到不動產市場**。不只潤泰，**國壽也大手筆買下太子敦南大樓**，台北市寸土寸金，優質地段還是有很大的想像空間。

問：黑松土地要怎麼開發？如何維持投報效益？

答：我們可擴大綠帶隔絕市民大道噪音，加上潤泰新品牌價值，**打造為綠色豪宅。打算4年後興建完成，先建後售**。

預售屋制度之存在與否和改革？



擴大投資範圍 降低風險 工商時報 2012/09/29

首先，現在股票定期定額還不到驗收時刻，此外，**定期定額也應該要多元配置，以分散布局避開單一國家和產業波動風險，並掌握其餘市場的上漲機會。**

投資還是得回歸認識自我。定期定額能強迫儲蓄，也能達到零存整付的結果，

建議可把**投資範圍擴大**，比如說，選擇油礦金會比單押黃金好，就像單押巴西不如選擇金磚四國、重押菲律賓不如選擇大陸東協，這個邏輯是用定期定額解決進場「時間」的風險，多元布局則可以透過產品的負相關性，解決投資「範圍」的風險。

另外，也建議在投資組合中加入債券的配置，在攻擊的時候有防禦後盾。**債券組合基金是一項好選擇，因為組合債具有低波動特性，放入投資組合可在不犧牲投資報酬率下，大幅降低波動度。**

據理柏統計至7月底止，回顧過去5年，只投資全球股票，定期定額報酬率為13.1%，但波動度達22.9%，但如果投資組合加入50%組合債，報酬率會提高到22.8%，波動度則會下降至11.9%。【德盛安聯PIMCO產品首席陳柏基】

問題與討論

在台灣發行抵押證券是否可行？

預售屋制度之存在與否和改革？

以台灣現況, 你會選擇何種投資組合?
為什麼?



某甲到麵攤吃麵，他先點了牛肉麵，隨後想到萊克多巴胺的疑慮，馬上跟老闆說換成海鮮麵；海鮮麵吃完後，他大搖大擺沒付帳就走出去。老闆攔住他說：「先生，您還沒付錢。」他回答：「我該付什麼錢？」老闆說：「您吃了海鮮麵，當然要付海鮮麵的錢。」他說：「海鮮麵是我拿牛肉麵換的啊！」老闆說：「那您就付牛肉麵的錢吧！」客人回答：「老闆，別開玩笑，我又沒吃牛肉麵，幹嘛要付牛肉麵的錢？」說完後就大爺不甩地走了。