

# 《房地產投資與市場分析理論與實務》

## —第一章 房地產投資概論

- I. 導讀
- II. 心得
- III. 討論議題

報告人：袁淑湄  
民國97年10月6日

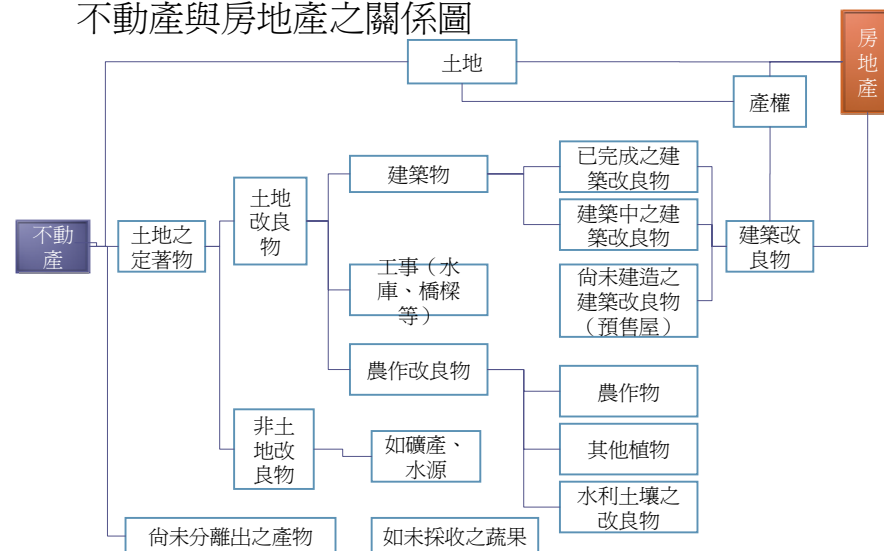
### I. 導讀大綱

節名	內容
第一節 序論	一、房地產定義與範圍
	二、房地產特性
	三、房地產的生命週期
	四、房地產空間、時間與金錢之關係
第二節 房地產類型	一、土地類型
	二、房屋類型
	三、產權類型
	四、房地產投資類型
第三節 房地產投資概念	一、房地產的重要性
	二、房地產投資環境
	三、房地產投資者
	四、房地產投資的利潤與風險
第四節 投資房地產的利弊與要訣趨勢	一、投資房地產的優點
	二、投資房地產的缺點
	三、房地產投資的三大要訣
	四、房地產投資未來趨勢

## 第一節 序論

### 一、房地產的定義與範圍

#### 不動產與房地產之關係圖



## 二、房地產特性

- (一) 不可移動性—區位決定價格與未來發展潛力
- (二) 異質性—價格不易統一，認清品質差異是關鍵
- (三) 不可分割性—房地產、公共設施、鄰里環境的品質整體購買
- (四) 長久性—投資折舊低並影響市場的存量與流量
- (五) 昂貴性—交易交額大且交易次數少、投資宜慎重
- (六) 投資與消費雙重性—使用價值與投資價值不易區分

5

## 三、房地產的生命週期

- (一) 投資→生產：約需1~5年
- (二) 生產→交易：約需1~2年
- (三) 交易→使用：約需幾天~幾月
- (四) 使用→投資：約需30~50年

## 四、房地產空間、時間與金錢之關係

6

7

## 第二節 房地產類型

### 一、土地類型

- (一) 建地與非建地
- (二) 生地與熟地
- (三) 都市與非都市土地
- (四) 各種不同土地使用分區管制之土地

8

## 二、房屋類型

- (一) 居住使用：住宅、公寓、社區
- (二) 商業使用：大型商業、小型商業、他
- (三) 辦公使用
- (四) 工業使用：工業園區、廠房、倉庫
- (五) 公共使用：醫院、學校、圖書館...
- (六) 其他：停車場、加油站.....

## 三、產權類型

- (一) 共同持分（單位化）：分別共有、共同共有
- (二) 租賃權
- (三) 地上權
- (四) 抵押權
- (五) 其他使用權

## 四、房地產投資類型

房地產	房/地/產	類型分類	類型細分類
房地產	房	居住使用	
		商業使用	
		辦公使用	
		工業使用	
		公共使用	
		其他	
	地	建地與非建地	
		生地與熟地	
		都市與非都市	
		各種不同土地使用分區管制之土地	
	產	所有權	單獨所有、分別共有、共同共有
		租賃權	
		地上權	
		抵押權	
		其他使用權	

## 第三節 房地產投資概念

## 一、房地產的重要性

### (一) 總體(Macro)層面

- 分析房地產對國家之重要性

### (二) 個體(Micro)層面

1. 占總財富的比例
2. 占家庭支出的比例
3. 投資工具

## 二、房地產投資環境

三種參與角色：

- (一) 投資者或開發者-空間生產者：提供資金、服務
- (二) 消費者-空間使用者：購買/承租、支付稅賦
- (三) 政府-公共設施提供者：提供服務、法規/管制

## 三、房地產投資者

- (一) 房地產開發者 (Developer)
- (二) 建築融資者 (Construction Lender)
- (三) 開發投資合夥者 (Joint Venture Partner)
- (四) 資金投資管理者 (Managing Equity Investor, or Syndicator)
- (五) 購屋貸款融資者 (Permanent Lender, or Mortgager)
- (六) 消極權益投資者 (Passive Equity Investor)

## 四、房地產投資的利潤與風險

美國各種投資工具的報酬率與標準差，1947~82。(單位：%)

投資標的	股票	房地產	固定收入的公司債券	聯邦政府證券	州及地方公債	市場各投資工具組合
報酬率	11.00	8.27	3.56	3.98	1.71	7.47
標準差	17.52	3.71	6.47	4.92	10.83	4.80

資料來源：Ibbotson & Singel(1984) "Real Estate Returns: A Comparison With Other Investments", AREUEA, Vol 12, No.3, pp.219~242

## 第四節 投資房地產的利弊與要訣趨勢

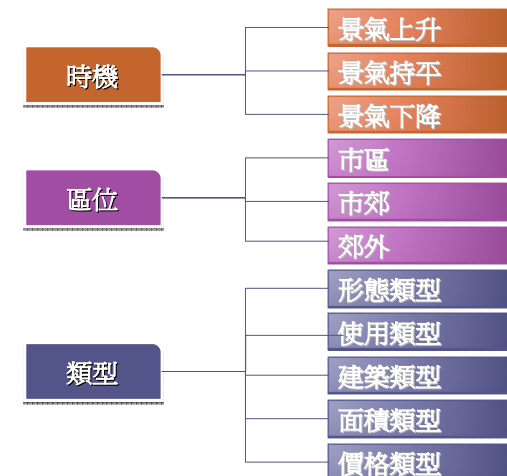
### 一、投資房地產的優點

1. 一種象徵，心理上的滿足
2. 自我居住使用
3. 房地產資增值
4. 保值以抵抗通貨膨脹
5. 安全性高
6. 槓桿作用（Leverage）
7. 稅賦減免（Tax Shelter）
8. 自我控制權
9. 分散風險
10. 普遍熟悉的投資管道
11. 個人偏好

### 二、投資房地產的缺點

1. 變現力低，流通性不足（Illiquidity）
2. 交易費用高（High Transaction Costs）
3. 管理維護麻煩
4. 房地產貶值
5. 房地產價值缺乏標準
6. 房地產法令手續繁雜
7. 缺乏房地產資訊
8. 投資金額較大
9. 政府介入太多
10. 房地產投資者的形象不佳不願涉入

### 三、房地產投資的三大要訣



## 四、房地產投資未來趨勢

- (一)個人投資轉為機構法人之投資
- (二)單一房地產投資轉為分散風險之投資多種房地產投資組合
- (三)國內投資轉為全球性投資

## II. 心得

- 由於台灣房地產預售制度的盛行，或許投資房地產除了應注意時機、區位、類型之外，也應該對於建設公司、營造公司或建經公司的品牌多所留意。
  - 部分的小型建設公司可能因為負債比高，使得一旦其他推案或其他在建工程的財務出現危機，將危及消費者所投資的房地產。
  - 現在一般多將起造人信託在貸款銀行或建經公司名下，以防一旦工程無法順利進行，消費者權益受到危害。然而，建經公司的品牌選擇則又是消費者應該注意的另一事項。

## III. 討論議題

1. 從房地產生命週期探討台灣房地產市場的特色？
2. 投資台灣房地產的主要優點及缺點為何？
3. 台灣房地產投資類型中，哪些產品未來較會受到消費者歡迎？
4. 投資房地產的三大要訣：時機、區位、類型，有何看法？
5. 台灣房地產投資未來的趨勢有何看法與因應之道？