



房地產投資與決策分析報告

房地產投資策略與步驟

教科書導讀第四章

報告者:地政碩一 范清益

1

房地產投資與決策分析報告



緒論

投資策略

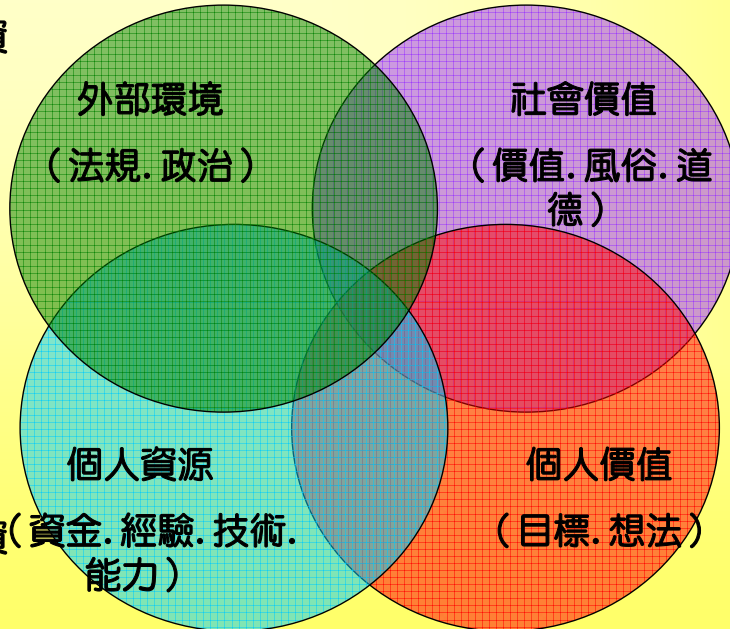
- ✚ 策略乃指達成目標的手段步驟
- ✚ 研擬投資策略的核心在於界定投資者的風險與利潤
- ✚ A、投資哲學
- B、投資目標與決策準則
- C、投資計畫與政策
- D、投資策略分析

2

緒論

成功策略

可能作投資
Might do



應該做投資
Should do

能夠做投資
Can do

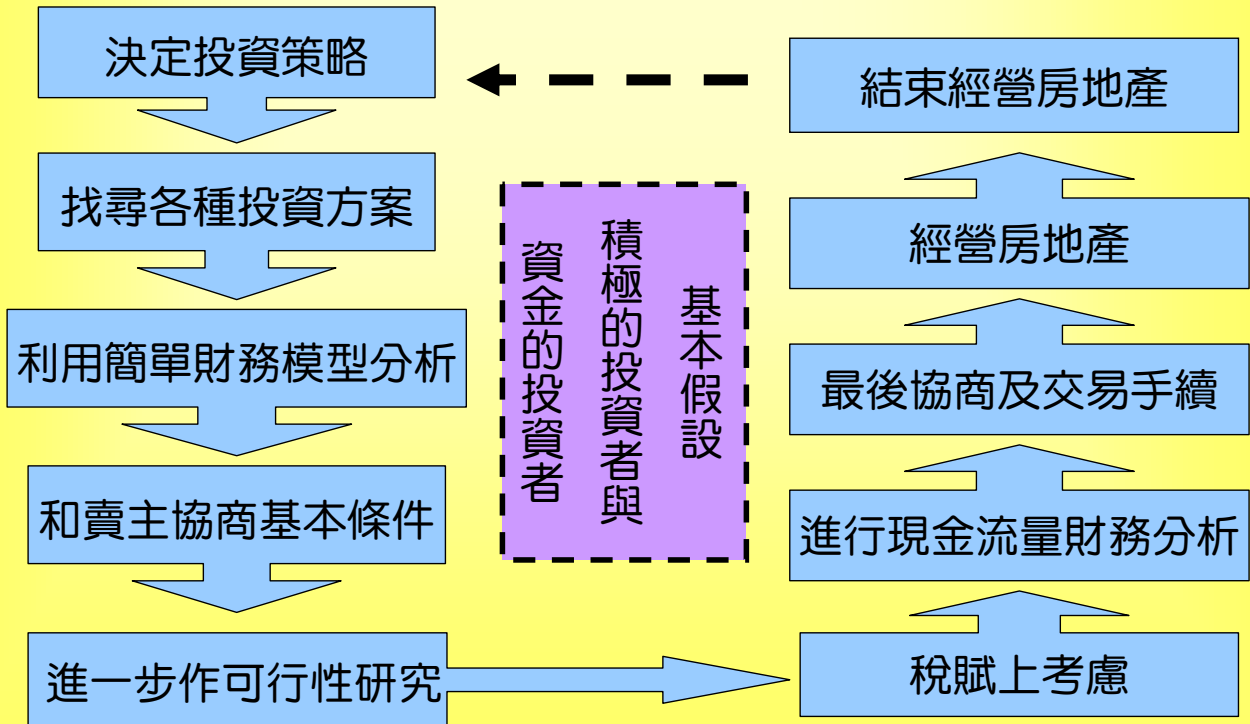
要去做投資
Want to do

房地產投資步驟

利潤來源

- ✚房地產本身增值獲取利潤－買賣價差，此為國內房地產投資的主要利潤來源。
- ✚經營中獲取利潤－出租、經營管理、自行使用，此為國外房地產投資的主要利潤來源。
- ✚貸款中獲取利潤－可融資再轉投資於其他投資工具，此為財務槓桿，有利於資金的流通。
- ✚稅捐抵扣中獲取利潤－Tax Shelter，投資房地產貸款時，期利息可由稅捐扣抵，此為財團投資房地產節稅的目的。

房地產投資步驟



發展投資策略

第一步驟

- #投資哲學
- #投資原則
- #投資目標
- #投資決策準則
- #投資計畫與政策
- #初步過濾準則

投資決策準則	財務準則	利潤面	增值率.IRR.NPV
		風險面	損益平衡點.DCR.槓桿比率.自有資金收回期間
		利潤和風險組合	年租金指數GRM.
	非財務準則	房地產造型.面積大小.結構 鄰里環境區位 投資者偏好	

國外案例

- 分兩階段建築，共有84單位的三層樓綜合建物，有屋頂且75%是石造
- 可供出租坪數為1500坪



Aspen Wood Apartment

單位數	類型	春秋.月租	夏.月租
64	1臥室.1衛浴	US \$ 149	129
14	2臥室.1衛浴	199	159
6	2臥室.2衛浴	209	179

樓層別	1	2	3
A地平方公尺	7463	10367	10367
B地	6453	10417	10417

- 區位方面有足夠的停車空間和中庭游泳池，鄰近市區、大學與其它中心機構

- 投資哲學與原則
- 投資計畫與政策
- 投資目標與決策準則
- 初步過濾準則

投資 決策 準則	財務 準則	利潤面	第一年至少10%資金回收率 稅後報酬率 > 18%
		風險面	損益平衡點 < 85% DCR > 1.25倍
		利潤和風險組合	貸款額度75%-90%
非財 務 準 則	周圍環境須明顯為高品質鄰里環境 接近購物交易及運輸中心 興建年限小於10年 建物設計佳		

國內案例

✚案例概況與基本假設一

現在日期 2008年10月

姓名 邱先生

年齡 28

職業 政府公務員

薪水 50,000元/月

存款 6,000,000元

個性 節儉理性，內向保守，不喜歡變動，也不喜歡冒險

目前居住 租5坪套房一個月5,000元位在文山區

婚姻狀況 單身 但有一位穩定女朋友，預定30歲時結婚

✚投資哲學-

有穩定工作，傾向自己管理。目前願意投入5,000,000元自備款，2,000,000元銀行貸款及每月22,000的薪水進行投資

✚投資原則-

1. 預期現在房地產景氣為低點，等到結婚買房子可能更貴，不如現在買
2. 欲擁有房子的滿足感
3. 尚有1,000,000元的存款餘額和每月10,000的薪水存款，即使投資失敗也具備基本生活能力

✚投資目標-

1. 主要目標為自住，約二至四年欲出賣轉手
2. 買進賣出的報酬少沒關係，但是風險要小
3. 在結婚前，起碼有擁有自己房子的滿足感



案例分析

#投資決策準則-

財務準則 每月現金流	薪水	50,000
	生活費	13,000
	房租	5,000
	固定存入	10,000
	可投資金	22,000
非財務準則	1. 位於北市文山區或新店市區 2. 約15坪至20坪，一廳二房可 3. 社區安全寧靜，附近有公園或鄰河濱 4. 希望樓層數不要太高或有電梯	

#投資計畫-

1. 因屬於短期需求，目前只找現成中古屋，將來結婚生子後又會換屋
2. 新屋太貴，尚有負擔房租，易降低現有生活品質
3. 預售屋須承擔風險和時間壓力，故不考慮

問題與思考

- #到底如何才算是一個好的投資策略？
- #在房地產景氣與不景氣時，你的投資策略會如何改變？
- #活在當下與等待時機，你的選擇？Trade off？
- #學以致富，沒有策略即進入市場，是非常危險的！