

# 房地產學術思潮論文集

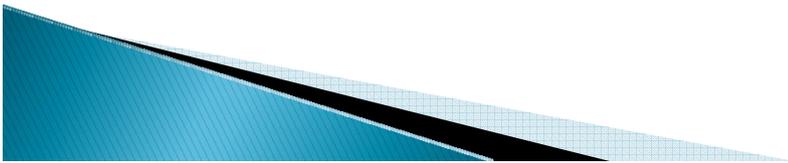
## CH.1

-- The evolution of real estate decisions

-- 不動產決策之演進

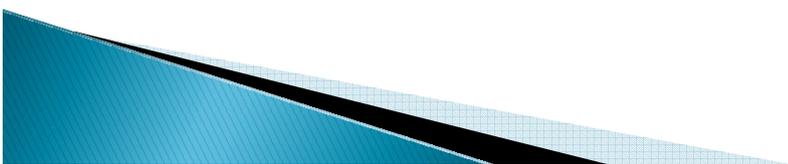
作者: Stephen E. Roulac

簡報者: 黃茂欣



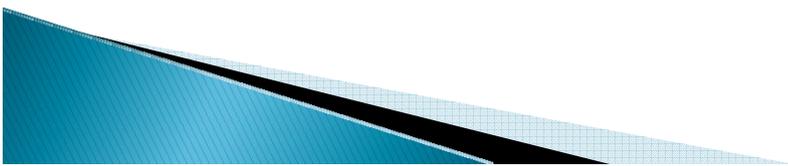
## 大綱

- ▶ 決策過程與組成
- ▶ 不動產市場過去二十年來的改變
- ▶ 不動產決策過程革新的主要力量
- ▶ 不動產之決策是如何演進的
- ▶ 未來影響不動產決策的可能因素



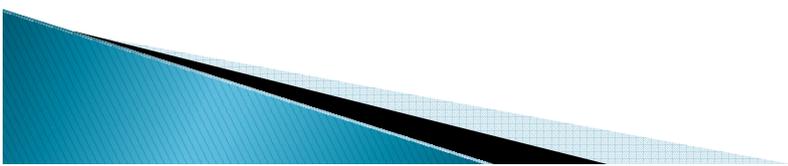
## 決策過程與組成(P20)

- ▶ 不動產的決策過程，類似公司的資本支出決策，不動產決策的四個項目包含：
  - 1) 決策結構
  - 2) 機會的開始：機會由組織主動確認或由第三者提供。
  - 3) 機會的評估：決策過程中重要的一環。
  - 4) 決策執行：有最終權利者，對決策過程有很大的影響。



## 決策過程與組成

- ▶ 不動產決策的四個項目，可被展成十個成分
  - 1) 決策結構：決策形成、目的
  - 2) 機會的開始：選擇確認
  - 3) 機會的評估：決策標準、環境、組織、競爭狀況、分析(包含:經濟、會計、市場、財務和稅法…等)、綜合。
  - 4) 決策執行：最終決策->確定性、不確定性、遞延與否



## 不動產市場過去二十年來的改變(P33)

- ▶ 地理上的定位：  
地方性、地域性→全國性、國際性(表二)
- ▶ 不動產證券化：  
對其所擁有資產進行包裝及重組單位化、小額化之證券形式，以向投資人銷售之過程。  
(好處:提升流動性與降低投資障礙)。
- ▶ 信託資產管理:越來越多不動產採用信託管理的方式
- ▶ 機構化
- ▶ 複雜化

## Q&A

台灣第一個不動產證券化的個案在哪個縣市?何時發行的?



## 台灣第一個不動產證券化的個案

- ▶ 民國93年5月5日，財政部金融局核准了國內第一宗不動產證券化商品，「IBM大樓不動產證券化」是由法興銀行與台灣工銀，共同擔任主辦機構，受託機構則為台北國際商銀(永豐)，採公開招募方式募集，每張面額100萬元，以無實體方式發行。市價約四十四億一千萬元的「IBM大樓不動產」，位在台北市敦化北路與八德路口，其地下一至四樓全部及地上十六層樓，係由嘉新水泥子公司嘉新國際所有。

## 不動產決策過程革新的主要力量 - 資金取得的改變(P34)

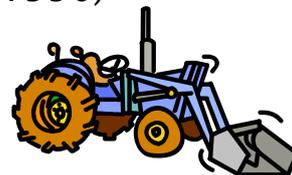
- ▶ 資金的取得越來越直接，如利用不動產證券化、財務工程、機構投資不動產合法化..等，使得不動產活動的資金呈指數性成長。
- ▶ 海外資金流入美國，包括有利的貿易平衡、相對有利的通貨購買力、全球化分散風險的動機，使得海外資金大舉流入美國市場。
- ▶ 退休金投資，個別投資人與國內的機構投資人，尤其是退休基金，投資大量的資金到不動產上。

## 不動產決策演進與市場(P40)

- ▶ 過去認為不動產決策與價值最重要的因素是區位，「區位、區位、區位」涵蓋了許多影響不動產價值的因素。而90年代早期，最重要的因素是需求、區位、資訊、管理和融資。
- ▶ 過去不動產市場需求多過供給的賣方市場已開始有所轉變，今日不動產價格由需求主導買方市場，沒有需求就沒有價值。

## 不動產決策工具與資訊的演進(Table 5)

- ▶ (1) 個人分析工具：手算、尺→電子計算機(1950)→筆記型電腦
- ▶ (2) 決策系統：僵固的財務報表→標準化軟體、專業的系統
- ▶ (3) 投資及評價技術：簡單的靜態結構→綜合性的稅後折現分析
- ▶ (4) 經濟及人口統計學的資料：相關資料從商會報導中取得(1950)→利用連線資料庫獲得各種資料(NOW!!)
- ▶ (5) 不動產報導市場的範疇：地方性(1950-60)→全區域性(1970-1980)→全國性(1980)→世界性(1990)
- ▶ (6) 不動產市場資料來源：粗糙的個人印象(1950)→經紀人的估價(1960)→調查(1970)→品質有保障的資料庫(1990)



## 未來不動產決策的步調與方向 -影響不動產決策的可能因素(P59)

- ▶ 法規要求社區的要求與政治考量
- ▶ 顧客對不動產空間之需求與服務需求
- ▶ 資金供給者的影響
- ▶ 風險認知
- ▶ 競爭壓力
- ▶ 決策者的教育訓練
- ▶ 不動產決策理論成長

不動產決策方式反應**藝術家的創造力**，一種持續推動以描述**當代社會演進力量**及**科學家不斷尋找新科技與工具**的客觀態度  
(Graaskamp)

