

不動產開發的啟發與想像

1

目錄

引言及發想

房地產的景氣

不動產開發

公司開發經營與管理

啟發與想像

2

買房原因

- ▶ 投資
- ▶ 保值
- ▶ 炫耀
- ▶ 家庭人口結構改變
- ▶ 增加安全性
- ▶ 增加便利性
- ▶ 改善空間品質
- ▶ 其他

買房考量點

- ▶ 區位/公共建設
- ▶ 座向
- ▶ 價格
- ▶ 利率
- ▶ 自備款/貸款成數
- ▶ 稅制
- ▶ 樓層
- ▶ 公設項目/公設比
- ▶ 室內格局
- ▶ 建材
- ▶ 建商知名度
- ▶ 其他

3

影響房市供給與需求的層面

供給面

- 房地產的價格
- 生產要素價格
- 生產要素生產力和技術
- 房市存量/品質

房地產市場短期供需變動：
價格波動 > 數量波動

房地產市場長期供需變動：
價格波動 < 數量波動

需求面

- 長期因素：
 - ▶ 人口變動、家庭結構變動、所得之變動、就業機會改變、房地產偏好變動。
- 短期因素：
 - ▶ 貸款或金融條件變動、通貨膨脹、預期景氣（房價）變動、稅賦變動、季節性影響。

4

SARS 對房市的影響

- 發生時間：2003年
- 房地產市場：在SARS發生前國內房地產已經歷近10年向下走勢的景氣市場，正從谷底往上復甦的房市，又被SARS影響，連兩季房價下滑。
- SARS發生前後年度買賣移轉棟數，從2001年25.9萬棟、2002年32萬棟、2003年34.9萬棟，到SARS結束隔年2004年的41.8萬棟，房地產市場起漲直到2014年。
- 政府政策利多：
 - 土增稅減半開徵
 - 政府續推青年低利購屋貸款
 - 開放外資投資台灣不動產：2001年政府通過法令，允許外資以投資的角度買賣台灣不動產，並在2002年實行上路，讓許多外資成立資產公司低價收購台灣不良債權，讓商用不動產從「本土自用買盤」，擴增到「外資拉抬的投資性買盤」，讓住宅與商用不動產的交易活絡。
- 利率政策：2000年房貸利率約7%以上，之後呈現逐步下滑的趨勢，直至2003年下半年SARS疫情趨緩之際，利率大概約在3%左右。
- SARS對房地產市場影響時間：短期衝擊房市交易，且下跌幅度有限。
- 買盤：投資客+自住客

5



6

全體銀行存款餘額

16. 全體銀行存款餘額¹

DEPOSITS WITH ALL BANKS

By Account

單位：新台幣百萬元

Millions of N.T. dollars

年 月 底	Total	存款人						存款				政府存款				End of month
		支票存款	活期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	定期存款	
104 12	30,594,149	29,871,850	372,483	3,789,828	8,439,924	4,728,214	7,844,691	2,388,894	2,307,106	722,199	45,195	660,641	16,568	2013		
105 12	31,736,188	30,968,448	432,374	3,893,255	8,897,540	4,742,212	7,807,641	2,452,891	2,549,265	787,720	42,206	713,468	12,046	2014		
106 12	33,018,539	32,221,784	451,796	3,951,843	9,242,556	5,008,068	7,988,032	2,660,776	3,010,565	802,555	37,210	742,807	17,738	2015		
107 12	33,988,455	33,112,345	446,841	4,372,812	9,899,056	5,116,091	7,734,260	2,331,358	3,418,418	873,309	38,568	820,165	14,578	2016		
108 12	35,058,893	34,747,492	439,584	4,531,041	10,652,500	5,058,423	8,030,202	2,457,453	3,416,607	889,401	46,837	826,490	16,074	2017		
108 2	34,377,483	33,656,239	391,104	4,097,474	10,227,894	5,001,705	7,804,927	2,346,759	3,437,416	771,344	36,072	720,574	14,408	Feb. 2018		
108 3	34,587,897	33,781,951	387,703	4,247,473	10,239,175	5,292,033	7,827,068	2,398,723	3,399,772	775,816	29,709	731,260	14,947	Mar. 2018		
4	34,830,561	34,060,456	351,948	4,373,004	10,249,206	5,369,801	7,844,858	2,459,171	3,388,388	770,105	32,161	723,039	14,905	Apr. 2018		
5	34,844,341	34,002,201	348,220	4,324,640	10,223,073	5,418,892	7,849,223	2,452,226	3,407,237	842,140	38,706	786,206	16,228	May 2018		
6	34,881,500	34,043,169	400,544	4,344,186	10,210,538	5,357,852	7,874,946	2,457,185	3,318,338	838,331	41,694	781,216	13,411	June 2018		
7	34,946,846	34,072,782	384,573	4,431,787	10,445,223	5,211,372	7,903,203	2,457,726	3,277,494	879,069	42,162	836,440	15,452	July 2018		
8	35,050,021	34,233,209	393,989	4,462,856	10,510,577	5,108,294	7,987,320	2,464,477	3,271,232	940,656	40,623	799,220	15,778	Aug. 2018		
9	35,015,760	34,133,724	387,377	4,455,204	10,542,716	5,038,648	7,994,479	2,461,161	3,143,811	892,026	34,839	833,242	15,958	Sept. 2018		
10	35,346,846	34,459,373	365,549	4,483,826	10,510,331	5,095,204	8,013,441	2,468,776	3,339,026	887,373	38,760	823,883	15,830	Oct. 2018		
11	35,607,738	34,712,559	441,303	4,463,024	10,538,999	5,153,402	8,020,374	2,466,978	3,438,220	885,179	37,721	831,229	16,228	Nov. 2018		
12	35,836,893	34,747,492	439,584	4,531,041	10,652,500	5,058,423	8,030,202	2,457,453	3,416,607	889,401	46,837	826,490	16,074	Dec. 2018		
109 1	35,922,920	34,991,842	377,492	4,396,461	10,832,246	5,028,303	8,019,888	2,389,478	3,392,244	891,278	49,129	865,075	17,074	Jan. 2019		
2	36,133,514	35,283,409	394,424	4,483,259	10,981,850	5,174,600	8,016,659	2,769,821	3,438,664	932,015	45,901	792,202	16,822	Feb. 2019		
3	36,284,427	35,442,733	385,373	4,496,619	10,944,633	5,210,385	8,012,769	2,717,911	3,445,743	841,694	37,154	787,493	17,047	Mar. 2019		
4	36,405,141	35,590,018	349,206	4,508,718	11,081,043	5,217,033	7,988,458	2,940,271	3,337,899	815,523	40,607	757,176	17,340	Apr. 2019		
5	36,719,288	35,878,811	409,572	4,723,479	11,205,293	5,255,988	7,958,901	2,990,320	3,337,240	840,477	52,836	770,138	17,503	May 2019		
6	36,929,245	36,078,394	393,024	4,790,050	11,366,889	5,199,107	7,923,778	3,195,673	3,116,824	845,881	47,423	789,927	17,591	June 2019		
7	37,390,509	36,499,287	360,347	4,998,072	11,582,719	5,188,226	7,814,459	3,249,577	3,205,017	891,222	48,889	824,635	17,718	July 2019		
8	37,740,351	36,859,925	388,207	5,076,094	11,760,344	5,132,285	7,983,156	3,464,173	3,207,249	898,426	48,088	824,833	18,060	Aug. 2019		

1 包括本國銀行及外國及大陸銀行聯合存款資料。
 2 88年12月以前，定期存款及活期定期存款包含銀行承辦結構型商品存款。99年1月以後則不包含。
 3 包括可轉讓定期存款。
 4 自101年8月起包含外幣可轉讓定期存款。
 5 Includes the data of domestic banks and the local branches of foreign and Mainland Chinese banks.
 6 Beginning Jan. 2010, the carrying value of the host contracts of structured products issued by banks are excluded from deposits.
 7 Includes NCDs.
 8 Beginning Aug. 2015, includes foreign currency NCDs.

資料來源：中央銀行全球資訊網
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-532-104915-d9972-1.html> 109.1-08全體銀行存款餘額增加2.1兆 7

消費者貸款及建築貸款餘額

18. 消費者貸款及建築貸款餘額¹

CONSUMER LOANS AND LOANS FOR CONSTRUCTION

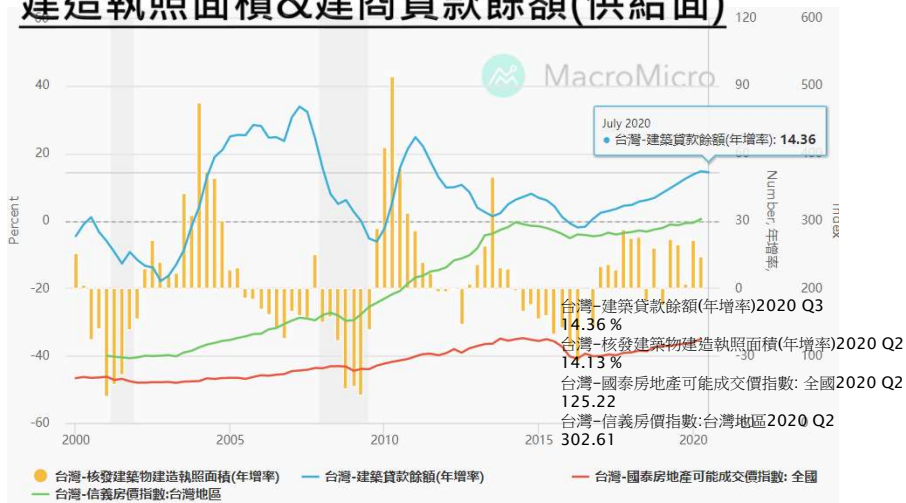
單位：新台幣百萬元

Millions of N.T. dollars

年 月 底	消費者貸款						建築貸款 ²		End of month
	購置住宅貸款	房屋修繕貸款	汽車貸款	其他消費貸款	其他個人消費貸款	信用卡	購置住宅貸款	建築貸款	
100 12	5,374,015	482,918	79,637	67,936	743,266	140,423	1,367,488	2011	
101 12	5,420,331	380,459	84,787	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2012	
102 12	5,646,766	298,032	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2013	
103 12	5,866,996	238,749	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2014	
104 12	6,132,216	184,040	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2015	
105 12	6,365,163	139,710	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2016	
106 12	6,647,782	112,607	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2017	
107 12	6,977,419	91,739	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2018	
108 12	7,412,548	74,119	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	2019	
107 11	6,941,422	93,174	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Nov. 2018	
108 12	6,977,419	91,739	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Dec. 2018	
108 1	6,994,823	89,776	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Jan. 2019	
2	7,003,926	88,392	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Feb. 2019	
3	7,025,638	86,771	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Mar. 2019	
4	7,058,333	81,390	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Apr. 2019	
5	7,100,128	83,656	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	May 2019	
6	7,143,222	82,244	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	June 2019	
7	7,199,256	80,667	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	July 2019	
8	7,219,483	79,171	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Aug. 2019	
9	7,256,032	77,946	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Sept. 2019	
10	7,306,910	76,654	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Oct. 2019	
11	7,356,081	75,434	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Nov. 2019	
12	7,412,548	74,119	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Dec. 2019	
100 1	7,425,175	72,886	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Jan. 2020	
2	7,455,838	71,759	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Feb. 2020	
3	7,494,135	70,500	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Mar. 2020	
4	7,531,284	69,370	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Apr. 2020	
5	7,568,383	68,270	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	May 2020	
6	7,615,848	67,158	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	June 2020	
7	7,670,086	66,243	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	July 2020	
8	7,737,756	65,372	91,739	62,936	764,824	130,787	1,467,735	Aug. 2020	

資料來源：中央銀行全球資訊網
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-532-104915-d9972-1.html> 109.1-08購置住宅貸款增加3251億 109.1-08建築貸款增加1989億 8

建造執照面積&建商貸款餘額(供給面)

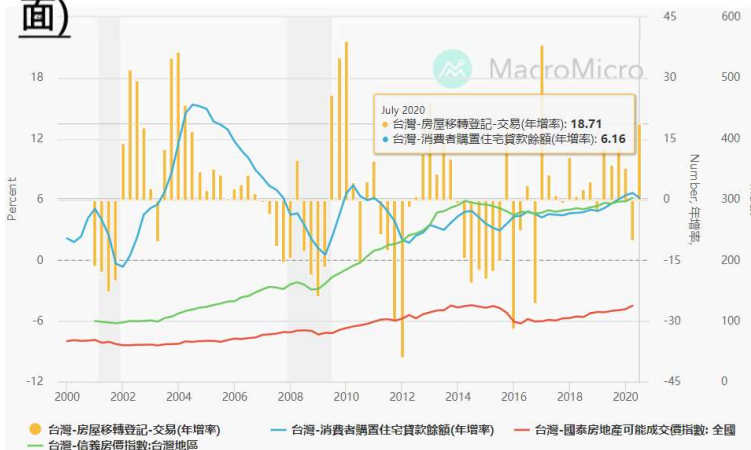


房價起漲前常伴隨建造執照面積與建商貸款餘額同步轉升。顯示建商信心大增，推升供給增加。
 房價起跌前常伴隨建造執照面積與建商貸款餘額同步轉跌。顯示建商手上餘屋銷售不順，暫緩推案。

近期房市從2017年建築執照面積與建商貸款餘額同步轉升，趨勢明顯。

9

消費者購置住宅貸款餘額&房屋移轉交易登記(需求面)

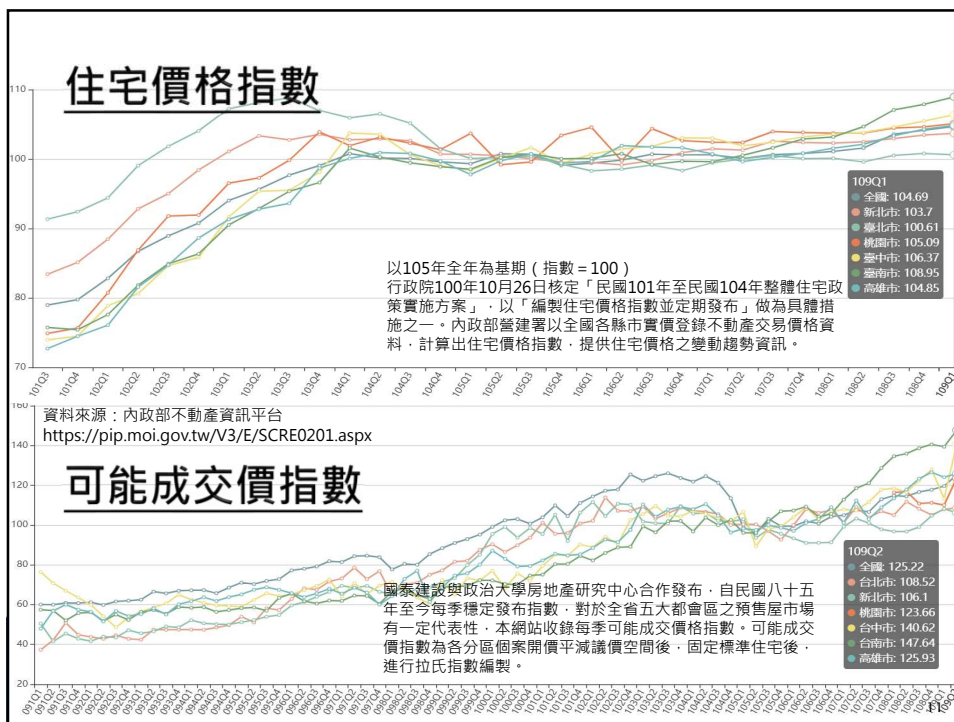


觀察消費者購置住宅貸款餘額與房屋移轉交易登記趨勢可領先觀察出房價漲跌的徵兆。
 房價起漲前常伴隨貸款餘額與移轉交易登記同步轉升。顯示消費者信心好轉，進場購屋。
 房價起跌前常伴隨貸款餘額與移轉交易登記同步轉跌。顯示消費者漸漸縮手。

2011年第二季受到奢侈稅影響，消費者信心大減，貸款餘額與移轉交易登記嚴重下滑，但房價卻未反映。或許是受惠到蝕角返鄉政策以及遺贈稅調降至10%，資金大量回台支撐房市。另外，從供給面來看，建築執照面積並未大幅衰退。

近期房市反彈從2017年上半年開始，貸款餘額與移轉交易登記呈現正成長，尤其2019一整年趨勢明顯，直至2020年初肺炎影響，第二季呈年減。

10



房貸利率走勢

■ 五大行庫新承做房貸利率

- 2000年受網路泡沫影響，隨央行調降基準利率，房貸利率也快速下滑。
- 而從2004年年底，央行恢復升息，房貸利率緩步上升，直至2008年金融海嘯發生，央行調降利息，使得房貸利率大幅下滑，目前保持在1.35%左右。



資料來源：財經M平方網站五大行庫新承做房貸年利率

<https://www.macro-micro.me/collections/15/tw-housing-relative/170/tw-house-price-shinyi> 13

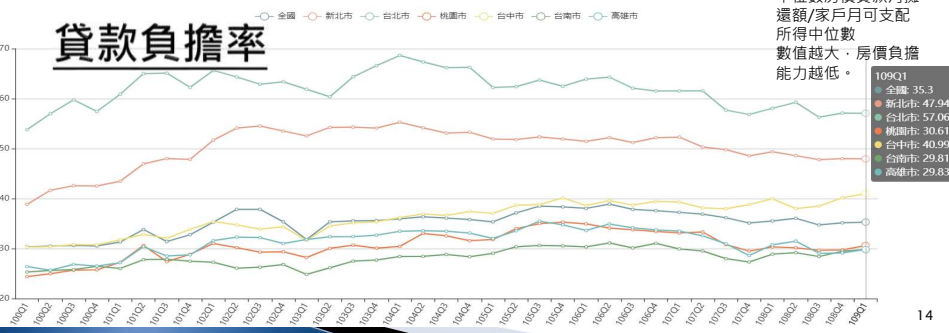
房價所得比

資料來源：內政部不動產資訊平台
<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SC/RE0201.aspx>



貸款負擔率

中位數房價貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數
數值越大，房價負擔能力越低。



貸款負擔率VS.住宅貸款違約率

台灣-貸款負擔率vs.購置住宅貸款違約率

MacroMicro.me | 財經M平方



- 負擔率越低表示家戶單位對於房價上揚承擔能力越高。
- 總體房市看壞或總體經濟轉差時，貸款違約率便會上揚。

資料來源：財經M平方網站

<https://www.macromicro.me/collections/15/tw-housing-relative/170/tw-house-price-shiny>

近期房市

- 消費者對第四季房價看漲房價的比例高達48%，創29季的新高，同時也是六年來首次看漲比例大於看跌，顯見消費者相當樂觀看待房市。
- 上波房價高點約在2014年左右，但自從政府積極打房、討論房地合一稅、修訂房屋稅條例、調整房屋標準單價、增列新北桃園限貸區等措施後，再加上當年度美國聯準會宣布QE政策退場，可能重啟升息循環等等訊息，造成消費者看跌房價的比例逐漸攀高。
- 而在2016年房地合一稅實施後，讓投機客退出房地產市場，全年買賣移轉棟數降至24.5萬的低點，看跌房價的比例達到高峰。
- 房市歷經3-4年的低檔盤整後，今年年初遭遇新冠肺炎，在疫情剛開始的1至4月，消費者擔心重演SARS時房價大跌的情況，導致交易量下降，對於房市看法也較為悲觀。
- 由於全球經濟受到新冠肺炎的衝擊，全球央行採取降息、QE等措施刺激經濟，台灣央行也於今年3月決議降息一碼，聯準會更表態，到2023年以前都不升息。
- 在各國央行的寬鬆貨幣政策下，全球大撒錢，加上因中美關係緊張而出現的全球供應鏈重組，許多台商紛紛加速回台投資，資金回流金額已有8000億左右，市場大量游資都在尋求好的投資標的，助長房市的熱度。
- 在低利率環境與資金潮的支撐下，房地產的保值性、穩定性成為良好的置產標的，使市場資金流入房地產，推升房市的熱度。而對於自住客而言，低利率環境讓房貸負擔降低，成為購屋的誘因，也讓累積六年的買氣紛紛出籠。在購屋需求增加的情況下，房地產的交易量提升，產生「量增價穩」的格局。

16

- 房價所得比高
- 人口老化
- 空屋率高
- 家戶人口數下降
- 家戶均收入未增加
- 其他

+

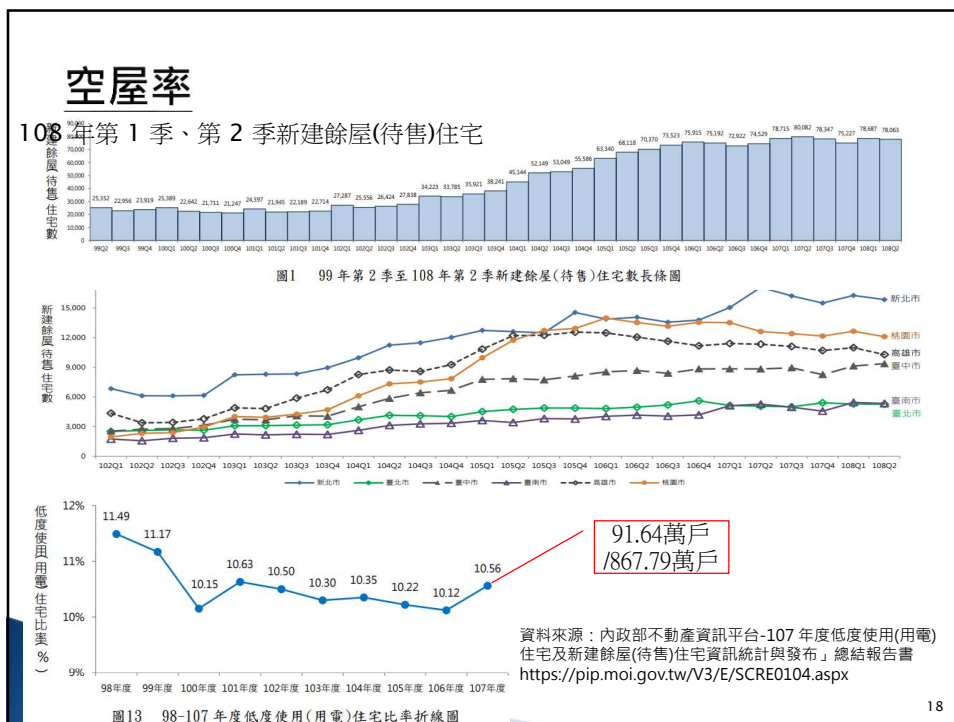
- 貸款利率低
- 市場游離資金多
- 通貨膨脹
- 稅制或打房影響
- 政經情勢
- 社會氛圍
- 其他

→

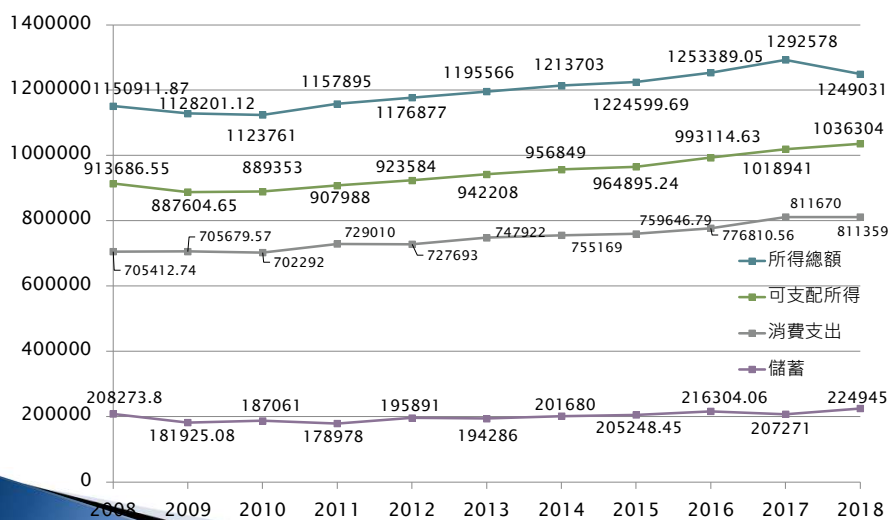
- 房地產市場上漲或下跌？

屋主有沒有一定要賣房子的壓力？
想買房子的人要進場會不會很困難。

17



全國平均每戶可支配所得、消費支出及儲蓄



資料來源：國家發展委員會

19

台灣目前的人口趨勢

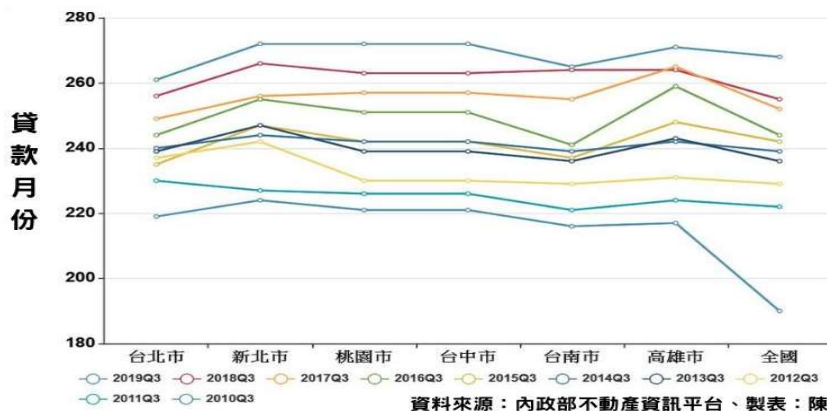
- 截至109年1月底止人口數為23,604,265人，戶數共有8,835,281戶，與上年同月比較增加94,304戶或1.08%，戶量（每戶平均人口數）為2.67人，較上年同月減少0.03人。
- 109年1月出生數為12,510人，平均約每3.6分鐘出生一個嬰兒，折合年粗出生率為6.26‰，較上年同月減少4,629人或27.01%。
- 109年1月人口死亡數為14,673人，平均約每3.0分鐘死亡一個人，折合年粗死亡率為7.34‰。
- 109年1月淨遷入人口數最多為新北市1,931人，其次為高雄市1,843人，再其次為桃園市1,466人；淨遷出人口數最多為臺北市2,192人。
- 總人口數：將於110年達人口最高峰為2,361萬人，隨後遞減至154年時剩下1,735萬人。
- 高齡化時程較世界各國快速，82年進入高齡化社會，107年進入高齡社會，預估115年進入超高齡社會。
- 老化指數106年超過100，154年更高達450.1。
- 107年人口年齡中位數為41.6歲，154年將落在57.8歲。
- 扶養比於101年達到最低點34.7%後，逐年增加至107年之37.9%、154年之101.4%，養育負擔增加非常迅速。

資料來源：內政部戶政司

➡ 人口總數減少、家戶人口變少、高齡人口增加、養育負擔增加

20

新增房貸貸款期數



資料來源：內政部不動產資訊平台、製表：陳心慈

2020.5.26「經濟日報」<https://www.gvm.com.tw/article/72885>

- 2010Q3貸款190個月，2019Q3拉長成268個月，超過22年。10年來繳房貸時間大增78個月，約6.5年。
- 拉長房貸期數，壓力減輕相當明顯。以貸款1000萬元，貸款利率1.4%計算，若採20年貸款，本利平均攤還，平均每月房貸約4.7萬元，如拉長到30年，每月房貸就降至3.4萬元。

➡ 薪資緩漲、不動產漲幅過大

長期的房市呢?

土地(原料)

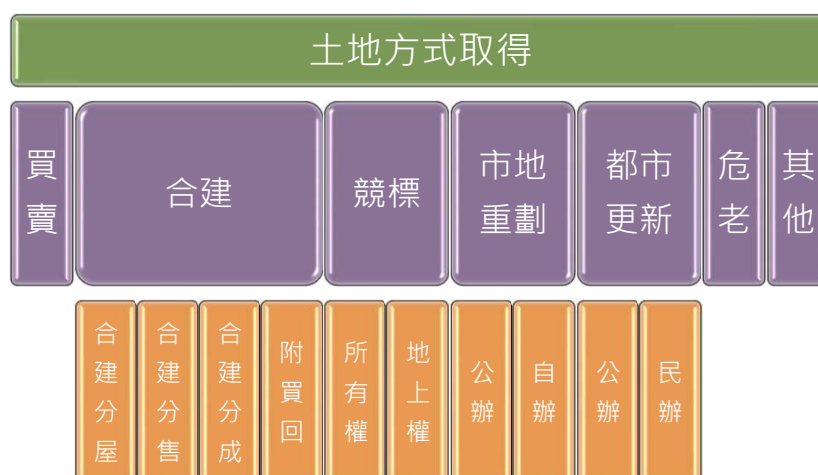
- 土地法第一條：土地為水陸及天然富源。
- 民法第六十六條：稱不動產者，謂土地及其定著物，不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分

區分方式	內容
依區位分	都市土地/非都市土地
依地形分	山坡地/非山坡地
依使用區分	住宅區/商業區/工業區/農業區/保護區...等
依使用性質分	建築用地/直接生產用地/交通水利用地/其他等
依權屬分	公有土地/私有土地

- 台灣土地面積約3萬6000平方公里(360萬公頃)，百分之70以上多為高山及丘陵地，平地少，加上人口集中在都市地區、各項法令的限制條件下，可供土地開發面積少，形成土地價格居高不下。
- 以台北市為例，**都市化面積從1980年135.1Km²(6.9%)擴大到2010年330.9Km²(16.9%)，約擴張2.5倍。**

23

取得土地方式



24

都更與危老申請案件比較

■ 辦理都市更新案件數統計表

縣市別	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計	今年(109) 核定	去年(108) 核定
				已完工	施工中	未動工			
基隆市	0	2	0	2	2	0	6	0	0
宜蘭縣	0	0	0	0	0	1	1	0	0
臺北市	9	221	24	225	124	166	769	35	65
新北市	0	111	9	50	40	62	272	12	29
桃園市	0	5	0	2	1	5	13	4	1
新竹市	0	14	0	3	3	5	25	2	3
苗栗縣	0	0	0	0	1	0	1	0	0
臺中市	0	15	2	60	14	12	103	12	3
南投縣	0	0	0	19	1	9	29	0	0
彰化縣	0	1	0	0	0	0	1	0	0
雲林縣	0	0	0	0	1	1	2	1	1
嘉義市	0	0	0	1	0	0	1	0	0
臺南市	0	5	0	78	3	2	88	2	0
高雄市	3	7	0	4	1	5	20	1	0
澎湖縣	0	2	0	0	0	2	4	1	1
合計	12	383	35	444	191	270	1335	70	103
				總核定件數：	905				2020/09/30

25

都更與危老申請案件比較

■ 全國危老重建計畫受理及核准件數統計表(統計至109/09/30)

項次	縣市別	重建計畫受理數	重建計畫核准數	核准平均面積
1	宜蘭縣	14	13	272.54
2	基隆市	6	3	607.50
3	臺北市	556	319	613.38
4	新北市	298	236	695.18
5	桃園市	64	47	330.08
6	新竹市	46	35	263.29
7	新竹縣	5	4	1,478.82
8	苗栗縣	10	7	374.00
9	臺中市	276	149	1,098.83
10	彰化縣	18	9	1,495.25
11	南投縣	2	1	658.00
12	雲林縣	5	4	293.83
13	嘉義市	5	4	334.50
14	嘉義縣	0	0	0.00
15	臺南市	93	87	325.07
16	高雄市	60	50	959.40
17	屏東縣	4	4	245.00
18	花蓮縣	9	8	529.67
19	臺東縣	6	5	933.14
20	澎湖縣	11	11	420.01
21	連江縣	0	0	0.00
22	金門縣	3	3	128.64
小計		1,491	999	673.52

26

國內都市計畫土地

佔全國土地面積13%

- 107 年底全國都市計畫處數計 419 處，其計畫面積為 **48 萬公頃**。
- 107 年底全國都市計畫區內現況人口數計 1,876 萬 9 千人，達計畫人口數 2,548 萬 8 千人之 73.6%，現況人口數密度達每平方公里 3,914 人。
- 全國都市計畫土地使用分區劃分為「都市發展地區」及「非都市發展地區」兩大類；107 年底「都市發展地區」面積計有 21 萬 34 公頃，占計畫總面積 43.8%；「非都市發展地區」面積計有 26 萬 9,546 公頃，占計畫總面積 56.2%；就各類土地使用分區面積占都市計畫面積而言，以保護區 13 萬 4 千公頃占 28.4% 最大，農業區 10 萬公頃占 21.0% 次之，公共設施用地 9 萬 3 千公頃占 19.6% 再次之。

單位：公頃

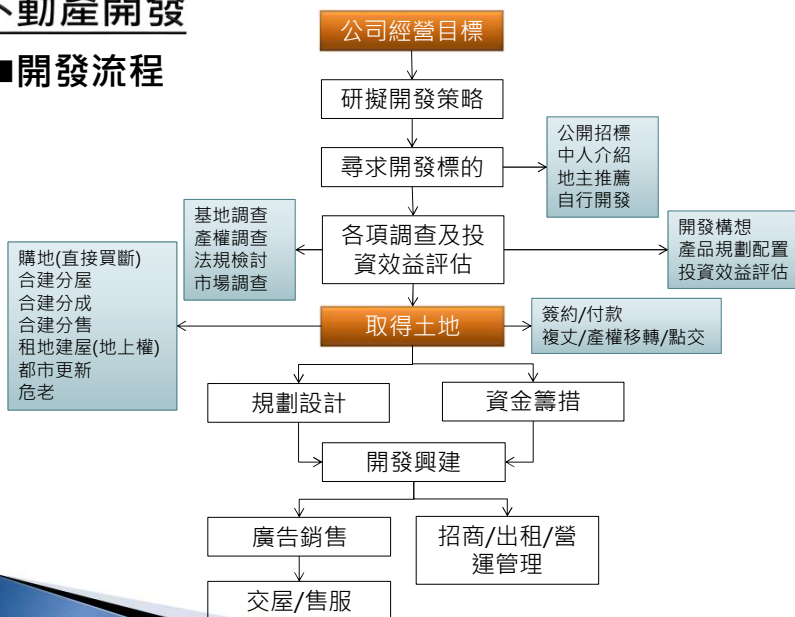
年別	都市發展地區								非都市發展地區				
	住宅區	商業區	工業區	行政區	文教區	公共設施用地	特定專用區	其他	農業區	保護區	風景區	河川區	其他
103 年底	65,645	7,976	21,831	193	1,076	91,817	13,318	8,715	99,957	135,907	2,820	11,514	20,839
104 年底	64,957	8,034	21,688	192	1,072	92,185	14,645	7,101	100,875	137,043	2,832	11,723	20,593
105 年底	64,691	8,021	21,540	190	1,069	93,091	14,624	6,096	100,780	136,307	2,791	11,804	21,688
106 年底	64,723	8,043	21,496	190	1,060	93,511	14,906	6,054	100,718	136,328	2,784	11,852	21,349
107 年底	64,936	8,133	21,453	190	1,081	92,999	14,679	6,054	99,675	134,440	2,781	12,301	21,349
107 年底較 106 年底增 減 (%)	0.33	1.1	-0.2	0.0	2.0	-0.5	-1.5	0.0	-1.0	-1.39	-0.1	3.8	0.0

資料來源：內政部營建署107年營建統計年報

27

不動產開發

開發流程



28

不動產市場的特性

市場資訊不對稱	產品無標準化/交易資訊取得不精確
次市場的形成	地區、產品類型、價格、面積等次市場
供需調整緩慢	開發需要時間/供需時間落差產生風險
市場有景氣循環	重複出現繁榮、衰退、蕭條、及復甦的波動現象
政府介入程度高	政府透過都市發展、公共建設、法令限制、貸款或稅賦等方式來影響市場或介入市場
交易成本高	交易的佣金、稅費..等費用侵蝕投資效益

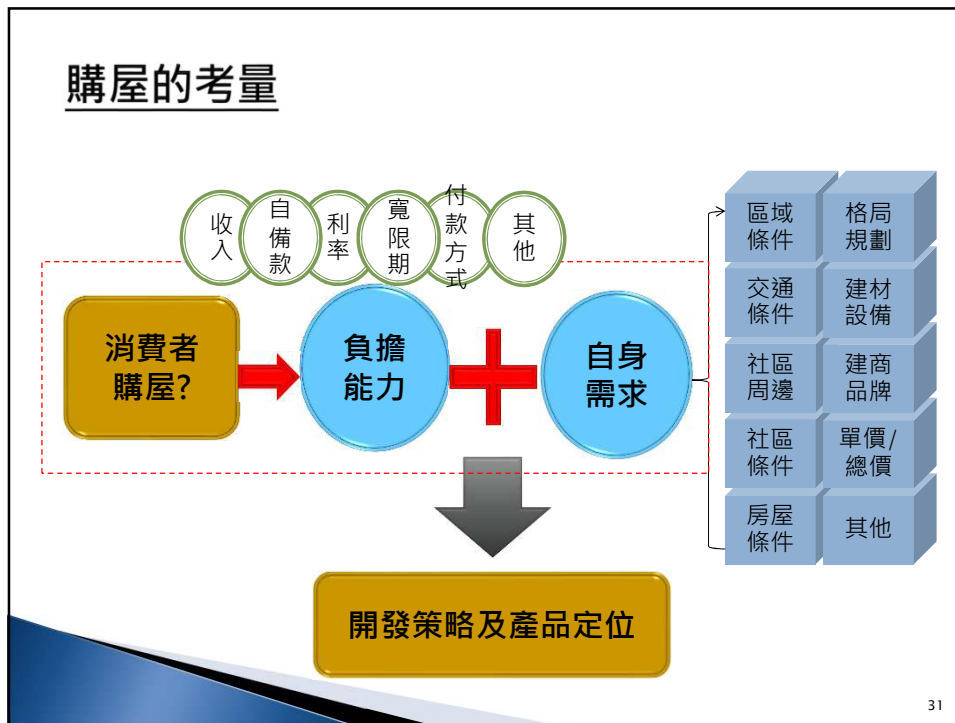
29

不動產投資的特性



30

購屋的考量



不動產業之特性

■ 特性

- 為資本密集產業，需大量資金及專業人力之投入
- 開發及獲利期程較長，具有「不可逆轉性」(irreversibility)
- 兼顧「區位」(Location)與「時機或景氣」(Timing)，是投資不動產獲利的二大先決條件。

■ 目標

- ✓ 降低風險
- ✓ 獲取合理報酬



不動產業發展趨勢

發展趨勢

- 不動產業不再是「高報酬、低風險」的行業，而是需投入鉅額之成本及時間
- 不動產投資風險可以分為不可控制的市場外在風險，及可控制的內在風險
- 因此企業加強控制內在風險，發展趨勢朝向集團化及永續經營



33

不動產開發獲利縮減

推估建案售價

項目	計算方式
建案單坪售價	每建坪土地成本+ 每建坪營建成本+ 毛利
每建坪土地成本	購地成本單價 實際容積率
購地成本單價	購地金額 土地坪數
實際容積率	土地使用分區容積率×1.6倍(視容積獎勵多寡而定)
每建坪營建成本	依個案有所不同， 每坪約5.5~20萬元不等
毛利	佔總成本3~4成

資料來源：《蘋果》採訪整理

- 稅制及登記規則影響
- 市場景氣影響
- 購屋者資訊透明
- 銀行融資的影響
- 國內外經濟因素
- 國內政治因素
- 其他

開發獲利降低
10-15%

- 多角化轉型
- 轉移區域(國內+海外)
- 轉移類型(合建/都更/買地)
- 其他



資料來源：
<https://tw.appledaily.com/finance/daily/20140118/35585896>

34

市場導向的發展策略



35

商用不動產開發模式

開發方式	內容	案例
自行開發	由地主主導整個開發計畫，包括規劃設計、建築施工等	高雄夢時代購物中心
合資開發	即由數個投資者設立新公司，投資者分別提供土地、資金與技術	如黑松與三僑合作開發的「微風廣場」，富邦與誠品合作之松菸文化園區等
合建開發	由地主提供土地，建商負責規劃興建之合作方式	台北市政府的捷運聯合開發案等
設定地上權	地主不參與土地的開發及營運管理，而將開發權以出租或設定地上權方式移轉給他人出資興建	台肥設定地上權予中國信託之C6-C9土地、台北市政府設定地上權予台北金融大樓股份有限公司開發台北101等

36

商用不動產經營方式

開發方式	內容	案例
自行經營	由開發者自行負責營運管理，優點在於完全主導營運事項，享受之利潤及承擔風險亦最大。	日勝生經營的京站商場
合作經營	由開發者與具備專業之管理者合組新公司，由新公司完全負責營運管理，開發商可以分享經營獲利，甚至同時可享有建物出租予新公司的租金收益。	國內著名案例為經營管理微風廣場的三僑實業，由房東黑松企業與三僑國際合資，經營由三僑國際主導
委託經營	開發者委託專業營運管理業者經營，不涉入實際經營層面，但仍完全承受營運管理之利潤及風險。	常見國際連鎖旅館（Hyatt、Westin等）。專業管理業者從營業獲利中抽成，或取得定額營運管理顧問費用
出租經營	開發者將開發完成後之不動產出租，收取定額租金、抽成租金或包底抽成租金等收益，開發者不涉入實際營運管理事務。	天母Sogo、台肥南港旅館案

37

業種&經營方式

開發業種	市場常見開發模式	市場常見經營模式
住宅	自建 合建	自售、委售(代銷)
辦公室/廠辦	設定地上權 自建	出售、出租
購物中心/百貨	設定地上權 自建 合作開發	自營、合營、委營、出租
旅館/商務住宅	設定地上權 自建 合作開發	自營、委營、出租
量販倉儲批發	自建	自營、合營、出租
休閒娛樂	設定地上權 自建 合作開發	自營、合營、委營、出租

38

開發及經營方式優缺點^{1/3}

開發經營模式	公司權利義務及收入		優點	缺點
設定地上權出租	權利義務	1. 單純土地提供者。 2. 開發經營完全無任何主導權。 3. 租期屆滿收回土地。	1. 完全無開發經營風險。 2. 每年有固定租金收益。 3. 期滿收回土地坐享土地增值利益。	1. 無法學習非本業外產業之專業經營管理。 2. 無法創造土地開發效益。
	收入	1. 地上權權利金。 2. 每年地租收入。		
自行開發自行經營	權利義務	1. 自行負責招商、興建、營運及管理工作。 2. 完全主導經營方向，營運成敗完全自負。	1. 可掌握開發內容，以符合經營政策。 2. 相關產業整合容易。 3. 經營經驗累積。 4. 可獲得所有營運收入。	1. 初期缺乏本業外產業之專業經營技術、風險高。 2. 開發風險需自行承擔。
	收入	扣除營運成本後之營運利潤。		

39

開發及經營方式優缺點^{2/3}

開發經營模式	公司權利義務及收入		優點	缺點
自行開發合作經營	權利義務	1. 自行負責招商、興建之工作。 2. 與合作對象共同負責營運及管理工作，亦共同負責營運成敗。	1. 可掌握開發內容，以符合公司經營政策。 2. 相關產業垂直整合容易。 3. 經營經驗之累積。 4. 可獲得部份營運收入。	無法完全主導經營方向，但可介入經營管理，可培養專業經營管理人才。
	收入	扣除營運成本後之營運利潤		
自行開發委託經營	權利義務	1. 自行負責招商、興建之工作。 2. 本公司提供營業空間設施及營運資金予受託專業經營廠商負責營運及管理工作，營運成敗完全自負。	1. 可掌握開發內容，以符合公司經營政策。 2. 委託專業經營者經營較能有立杆見影的經營績效。	經營過程由受託經營者主導，經營管理 know-how 學習較自行經營或合作經營慢。
	收入	扣除委託經營費用及經營績效獎金與受託經營者則以包底抽成方式分享經營利潤。		

40

開發及經營方式優缺點^{3/3}

開發經營模式	公司權利義務及收入		優點	缺點
自行開發/出租經營	權利義務	<ol style="list-style-type: none"> 1.自行負責招商、興建之工作。 2.營業空間及設施由專業經營廠商承租，不負責經營成敗。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.可掌握開發內容，以符合公司經營政策。 2.實收經營權利金，無經營成本壓力。 	無法透過經營過程，學習本業外相關產業經營管理的know-how。
	收入	<ol style="list-style-type: none"> 1.每年租金收入。 2.或以包底抽成方式分享經營利潤。 		
合作開發/出租經營	權利義務	因合資而有開發主導權，然不參與實際經營，不負責經營成敗，將經營風險轉給經營者。	<ol style="list-style-type: none"> 1.視財力狀況合資共同開發較具彈性。 2.因合資降低自行開發之資金需求與風險承擔。 3.專業分工經營成效高。 4.僅以土地作價時，將可降低開發資金需求與投資風險。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.集團間協調不易。 2.決策受制其他集團。
	收入	<ol style="list-style-type: none"> 1.開發權利金。 2.每年地租收入。 		

41

啟發與想像

42

PROP TECH

房地產科技(PropTech)：**信息技術和平台經濟學在房地產市場上的應用**。通常情況下，房地產科技與網際網路信息技術、房地產金融、金融科技相互重疊，房地產科技目標是通過借用數字科技，讓信息處理更快、更有效。

在當前房地產應用場景下，Prop-Tech**集中應用在開發建設、智能家居、物業管理、房地產貸款、空間管理、租賃等領域**。有很多的科技行業人士進入到這一領域，試圖顛覆和改善現有的房地產市場參與者(開發商、賣家、買家、租戶、投資者、設計師)，影響房地產行業的設計、建造、營銷、交易、管理、抵押等環節，並形成了住宅、商業地產、工業地產等細分領域應用科技。

牛津大學教授安德魯鮑姆(Andrew Baum)在其《PropTech 3.0: 房地產未來》報告中，對房地產科技做了進一步分析，指出PropTech衍生於網際網路信息革命和蓬勃興起，因為**網際網路改變了人們的工作、學習、健康、休閒方式、金融交易等等**。這些都促進了三種核心活動的發展——**信息提供、交易、管理與控制**，這三類活動也構成了房地產科技的底層邏輯。

安德魯鮑姆從上述三種核心活動出發，對房地產科技進一步分析：房地產科技包含了**信息、金融、房地產三大技術要素**，構成了智慧房地產為基礎的科技平台(Smart Real Estate Economy)和共享經濟(Shared Economy)為基礎的科技平台，其中房地產科技(PropTech)與金融科技(FinTech)有一定的重合，這個重合誕生了房地產金融科技(Real Estate FinTech)。

智慧房地產科技平台，能夠提供單一建築物、群組建築物或者城市的相關信息，直接或間接促進、改善服務，支持房地產資產管理，房地產建造和設施設備管理等等。共享經濟為基礎的科技平台，則是利用房地產相關資產(土地或者建築物)，包括辦公、零售、倉儲、住宅等等，為潛在客戶提供信息，提高空間的使用效率以此提高租賃效益。

資料來源：<https://kknews.cc/house/okazjnp.html>

43

PROP TECH三階段

數據分析、輔助工具

1.0 是工具時代。空間科技處於封閉階段，往往是基於空間或者建築，為地產業提供一些基礎的信息化系統工具，比如開發系統、財務系統、工程管理、設計系統、物業管理系統、營銷系統等。

平台、智能、共享經濟

2.0 是資訊時代。基於社交、電商以及開源技術的驅動，以及雲計算、移動設備、App、4G網絡、WiFi等技術，出現了VR看房、電子樓書、在線租房、分享租賃等一些具體的應用場景，其產物就是聯合辦公、共享居住、短租公寓、智慧建築、智能家居、BIM等創新業態。

區塊鏈、AI、機器人

3.0 未來空間時代。該階段即智能時代，屬於開放式發展，技術得到快速提升，基於大數據、物聯網、人工智慧、區塊鏈、5G、機器人等技術，一定會出現各種落地場景，最終產物是真正的智慧空間。

資料來源：<https://kknews.cc/house/okazjnp.html>

44

科技引發不動產業的新思維



45

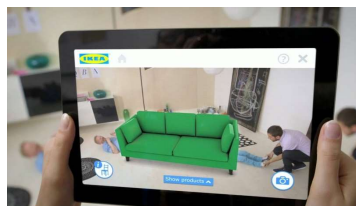
IOT 與房地產

項目	內容
智慧居家	透過智慧手機或網路設備，遠端控制家中所有設備
節能規劃	透過使用習慣優化使用時間、條件，並達到效能分析及節能規劃
安全防護	透過智能安全及智能醫療，連線通知相關人員，並啟動安全及照護機制
管理維護	監測設備維護頻率及預測維護時間，並通知維修
提供房產價值評估及資訊	對於房屋現況進行深入的評估及預測分析，作為房產價值的精確評估
精確搜索房地產物件	當潛在客戶輸入條件篩選或進入信標半徑範圍內時，手機可立即出現相關房屋物件的所有訊息，都能讓客戶將房屋資訊一目瞭然
其他	結合VR、AI、雲端運算、大數據、5G、區塊鏈等等創造新的房地產模式

46

雙R與房地產

- 隨時掌握房地產資訊
 - 路過新建案或中古屋，透過手機掃大樓的QR code，屋齡、建材、實價登錄、待售屋等相關資訊，都能靠AR一目瞭然。
- 透過遠端看房系統
 - 購房者來說，除了不用親自跑去看房之外，還可以在VR看房系統中看到社區外的周邊生活環境及交通設施等。
 - 提高經紀人的工作效率，提高看房效率，降低營運成本。
- 真實呈現居家空間使用狀態
 - 建立與實景相同的模擬空間，客戶透過簡單的操控方式，就可進入這個系統中體驗精彩的居家生活，包含各座向日照光線模擬、各空間真實尺寸的呈現、各項家具、家用設備擺設的真實相貌呈現
- 減少樣品屋各方案費用
 - 一套房屋可以呈現多種風格，無需搭建實體樣品屋，可反覆使用，節約實體樣品屋的費用。
- 量身打造個性化精裝修方案
 - 讓客戶自主體驗參與，購屋客戶可自由操控室內DIY功能變化戶型格局和風格，進行替換家具、材質、顏色等自主操作和體驗，實現家居DIY的夢想。 47



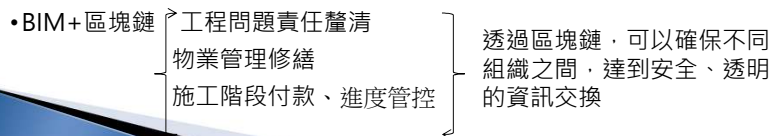
圖片來源：IKEA PLACE

AI+大數據與房地產

- 房地產投資
 - 可以透過對歷史數據的分析、未來房地產價值的預測、房地產市場的分析等要素，來幫助投資者做出更加準確的決定。另外也可以藉由演算法辨識哪些類型的室內或室外裝潢會讓買家願意出高價購買。
- 個性化推薦房屋
 - 利用人工智能幫買家或租客找到房子，並且使得共同的購買或租住者能更好的配合。
- 輔助設計
 - 利用深度學習和自動識別技術，綜合考慮建築設計衝突及需求等因素，自動推薦符合設計者要求且構造合理的方案。(例如利用BIM+AI進行帷幕牆單元分割等等)
- 房地產施工
 - 目前已有建築機器人用於各種建築領域，包括有測繪機器人、砌牆機器人、模板機器人、施工機器人、焊接機器人等。解決施工品質及人力不足的問題。
- 客服及售服

區塊鏈與房地產

- 區塊鏈的特性：分散式帳本+去中心化資料庫→數位資產的防偽技術
- 區塊鏈三階段：區塊鏈1.0：比特幣(去中心化)、區塊鏈2.0：智能合約(以太坊-智慧合約認證)、區塊鏈3.0：IOTA(連接實體生活、物聯網)
- 可以了解誰在購買什麼以及資金來自何處
- 加入區塊鏈技術，將可以建構完善產權資料庫，並保全並提供歷史產權紀錄的查詢。
- 防止房地產交易詐騙，對各項資訊有更多的透明度及公開度
- 房地產的身分認證及投資管道，房地產的交易通常需要面臨龐大的現金交易和高風險，安全的投資或買賣管道相對來說非常重要。通過區塊鏈的加密技術，買家與賣家在系統上都有獨特的身分認證，不易竊改，並且在雙方交易完成後才能收到錢。不須透過中間人，也不用投入大量時間成本，為房產的投資者、買家和賣家帶來了更為可靠的交易管道。
- 台灣世曦



49

簡報結束 敬請指教

50