



# 國際不動產投資師認證課程

## CI 101 財務分析

主辦單位: CCIM 社團法人台灣不動產投資協會

執行單位: 瑞普國際物業股份有限公司



NETWORKING 網路  
EDUCATION 教育  
TECHNOLOGY 技術

## 全球不動產界最權威專業的--「CCIM 國際不動產投資師」專業認證課程，終於又來了！

各位不動產先進好：

國際知名的 CCIM(國際認證不動產投資師)的課程及認證制度，6 年前由中華財經策略學會的理事長高志尚引進台灣，已引起市場廣泛興趣和需求，已有 1000 多位學員。台灣完成受訓的學員歷經四屆，已有 140 位取得 CCIM 國際認證，這無疑是台灣不動產界與國際接軌的劃時代里程碑。台北市不動產仲介公會理監事中，中信房屋副總經理劉天仁、美商 ERA 不動產台灣區總經理黃鵬言希、永慶不動產台中市政中心加盟店協理吳癸森、住商不動產天母西路加盟店店東江宛青、喬誠不動產店長張啟烽、信義房屋企研室經理蘇啟榮、皆親自上課，取得 CCIM 國際認證，有感於該課程可提高成交率、業務成長有立即的幫助，特提供其心得報告如第 5 頁，供大家參考。

期能大幅提升本土人才與國際接軌之能力，讓台灣的不動產業者在與國際接軌的市場中掌握領導優勢。第一個行動就是要為全體不動產業推出「CI-101 不動產的財務分析」5 天的課程，時間在 2011 年 11/19-20(六、日) - 12/17-18 (六、日)& 12/19(一)，籲請大家踴躍報名參加。

CCIM 認證創始於 1969 年，在全球 30 多個國家已有 19,000 個會員，中國有 300 位 CCIM，韓國有 1,000 位 CCIM，開發中的波蘭也有 60 多位 CCIM，而我們台灣目前有 140 位，顯然還有很大成長空間。每年 CCIM 會員的不動產成交金額超過 4000 億美金。CCIM 協會提供最先進的網育技 N.E.T(即 Network 人際網路、Education 教育、Technology 科技)給會員，可協助 CCIM 會員能在大海中撈足大魚，在廣大的不動產市場獲取最高報酬。CCIM 課程相當於碩士水準的課程知識，主要課程包括各為 5 天的四門核心專業課程【包括 CI-101 財務分析(Financial Analysis)、CI-102 市場分析 (Market Analysis)、CI-103 使用者決策分析 (User Decision Analysis) 及 CI-104 投資分析 (Investment Analysis)】。該課程除以最簡單易懂方式解說相關理論外，更重要的是，它提供可一步一步操作計算的表格和方法，使學員能熟練地掌握理論的同時，也掌握了實際操作應用的能力，課後即可將所學直接應用到工作上，可以說是“現學現賣”。

參加此課程的五大好處：

1. 取得 CCIM 認證資格者已被國際商用不動產所有者、投資者及使用者公認是無價的資源。



2. CCIM 教育課程提供目前全球最專業的不動產知識及工具，使您能在現今競爭激烈及不斷變化的市場中，取得領導優勢。
3. CCIM 專業資格在美國及世界上一些主要國家和地區，尤其是在市場經濟成熟發達的國家和地區被廣泛認可，並享有崇高的地位，代表著商業不動產領域的最高專業水準。
4. 通過 CCIM 協會及其他美國和國際上的 CCIM 分會組織，委託客戶的不動產可以在全世界的 1000 個市場賣給投資者。
5. 學習門檻低，只要高中高職學歷，即可學到相當於碩士水準實用性特高的課程知識，可現學現賣。

註:為了增進您學習的效果，本協會特別提供中英文對照教材，並安排課堂直譯講師，讓您輕鬆學習。

CCIM 社團法人台灣不動產投資協會  
理事長 曾東茂, CCIM, CRE, FRICS

掌握成功學習關鍵 --  
讓您成為未來市場的領導者

報名及詳細簡章請洽: 執行單位「瑞普國際物業股份有限公司」

電話:(02)2758-6000 傳真:(02)2758-1000, 網址 <http://www.repro.com.tw/>



# 國際不動產投資師認證課程 (CCIM)

## 簡章

### 第五屆 CI-101 商業投資不動產 - 財務分析

執行單位：瑞普國際物業股份有限公司

教學單位：國際認證不動產投資師協會 (CCIM Institute) (美國)

招生人數：每班招生 30 人。

報名條件：凡不動產仲介經紀公會會員和不動產相關人士高中高職以上學歷皆可報名。

招生時間：全年接受報名或名額預訂。

招生期限：即日起至報名學員額滿，學費繳清為止。

招生範圍：全國招生，同時接受世界各地能用英語或中文學習的學員報名選修單科或全部課程。

開課時間：100 年 11/19-20(六、日) - 12/17-18 (六、日)& 12/19(一)晚上 (共 5 天；

早上 8:30~下午 5:30)

報名地點：瑞普國際物業股份有限公司 台北市松仁路 89 號 13 樓之 2

電話：(02)2758-6000 傳真：(02)2758-1000 <http://www.repro.com.tw/>

教學地點：公務人員發展中心(福華文教會館) 地址:台北市大安區新生南路三段 30 號

TEL:(02)8369-1399 FAX:(02)8369-5616 <http://www.hrd.gov.tw/default.asp>

整套完整課程名稱如下表(完成時程約至 2013 年完成，2011 年上課計畫表詳見 P9)：

課程編號	課程名稱	課程學分	授課安排 (天)	考試時間 (小時)
		14 學分		
<b>CI-101</b>	<b>商業投資不動產 - 財務分析</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>4.5</b>
CI-102	商業投資不動產 - 市場分析	3	5	3
CI-103	商業投資不動產 - 使用者決策分析	3	5	3
CI-104	商業投資不動產 - 投資分析	3	5	4
CCR & EXAM	商業投資不動產 - 課程觀念總複習 及 綜合考試	1	3	6

授課教師：由來自美國 CCIM 協會具有 CCIM 教師資格的不動產專家授課。

授課方式：英文授課，專業中文隨堂翻譯。

教材：引進 CCIM 原版教材系列，提供中英文對照版本教材；本系列教材是美國、加拿大 CCIM 將投資理論與不動產業相結合近 50 年應用的結晶，教材內容豐富，理論深入淺出、案例可操作性強。

考試方式：每門課程上完以後隨堂考試，通過後獲得該門課程的學分。

報名方式：報名者可至瑞普國際公司現場報名、郵寄或傳真報名資料方式報名。

備註：請學員 1. 自行攜帶“概論課程”所使用之“HP-10B II 商用計算機”上課

2 自備含有光碟機之筆記型電腦，課程將會使用。上述二項用品，本公司將不予提供。

## 台北市不動產仲介經紀公會理監事參加 CCIM 課程心得

### 劉天仁 中信房屋副總經理

Have the job well done! 做好工作 是參加 CCIM 課程的動機，在不動產經紀業服務了數十年，真的期望台灣不動產經紀業的服務是具有國際水平，因此得知在全球商用不動產領域夙享盛名的 CCIM 在台灣開辦認證課程時，儘管學費也真得不便宜，『讓台灣與國際同步，讓工作與國際接軌』的興奮，使我毫不考慮的報名參加，居然忘了離開學校已是久遠的事，沒有評估是否還有足夠的韌性完成課程，也忘了手中還有忙碌的工作，更沒有衡量是否仍有足夠的毅力同時做好兩件事，就成為許多年輕同業的同學。



終身學習真得使人年輕，剛接獲 CCIM 通知通過 Portfolio Report 審查時，居然有一份如釋重擔的輕鬆，彷彿回到年輕時通過論文審查的感覺，這是年輕的滋味，活力再現。

隨學隨用是參加 CCIM 課程的一種樂趣，一方面驗證國內發展的不動產分析技能與 CCIM 技能的差異，一方面隨時補強修正在職場上運用的知能，就像運槳行舟看到自我成長。

過去台灣不動產業界在評估投資收益率都是毛收益概念，CCIM 帶來 收益型不動產要以淨收益觀點來評估的概念，也就是潛在租金收入必須扣除空置率、未收到租金、以及營運費用、等等費用成本後剩下的淨租金收益來計算報酬率，如此才真正貼近客戶實際運作狀況。也真正能幫助客戶做好購買或出售的評估。

當我第一次引用 CCIM 邏輯運算方式給予客戶建議時，我從客戶滿足專業服務的眼光中得到快樂，頓時覺得所花的學費是值得的。

### 黃鵬諦 美商 ERA 不動產台灣區總經理

在上 CCIM 課程之前，我對不動產經紀業的看法是不動產經紀人員只能靠仲介的方式來賺取金錢。但經過了一年的 CCIM 課程學習之後，我終於能夠從投資分析的角度來看待不動產這個行業，就如同富爸爸窮爸爸書中所教導的一樣。要成為有錢人，最快速的方法就是讓自己成為一位專家，企業家甚至是投資者。



而在 CCIM 課程中我學到了如何運用財務分析，市場分析及使用者決策分析等投資工具來解決不動產的買賣投資問題。在學習 CCIM 的期間，我利用了 CCIM 所學的投资分析工具投資了一個店面，也讓我對不動產投資有了實質的經驗，這不僅讓我在不動產仲介業中更專業，同時也讓我對經營高總價豪宅及不動產投資有了更前瞻性看法與服務品質。

## 江宛青 住商不動產天母西路加盟店總經理

從業至今已 20 年，歷經房地產的興興衰衰，總是不斷在思考如何讓公司及自我從 A 到 A+，尤其近來不斷探討的「藍海策略」更是讓我不斷省思。然自從接觸到 CCIM 的課程，並經由課程的內容及講師我發現，原來房地產的「藍海策略」就在這裡！歡迎您加入我們成功的行列，因為所有的成功者都是大量學習的！



2004 年本人參加由台北市房仲公會所舉辦的大陸考察活動，其中令人印象最深刻的就是我們在上海參觀了所謂 CCIM 的同業。當時對所謂的 CCIM 完全沒有概念，只覺得這些 CCIM 的會員所經營的客層多是外商或法人機構，且不論在其專業程度或所經營的產品上多有令人學習之處，而更令人覺得不可思議及汗顏的則是光上海地區的 CCIM 會員人數已超過 150 人，而台灣在當時會員人數僅有 2 人，這對我一個已經在台灣從事房地產 19 年的從業人員而言真是一大震撼，也驚覺到台灣房地產的地域性與封閉性。直到 2005 年 12 月本人有機會參加了 CCIM 的課程，才有機會一窺殿堂之美。在學習的這段期間，本人也運用了上課所學到的技巧並使用在工作上，我發現不僅可幫助客戶運用學理的根據清楚的分析判斷，做成對其最有利的投資分析，更重要的也提升了我在客戶心目中的專業價值！

## 吳癸森 永慶不動產台中市政中心加盟店協理

曾在第一線面對客戶直接提供服務，工作多年始終對專業服務滿懷心虛，雖說能為客戶善盡委託責任，但大都只是因為客戶對市場資訊掌握不完整或資訊不對稱而僅扮演好經紀人角色，努力協助客戶促成交易但爾後又如何為客戶創造最大利益呢？一直存在心中深感商業閱歷不足，如何協助客戶判斷並做出最佳決策？



一直期待能尋找較符合市場認同的評估分析方式，直到接觸 CCIM 後，心中一直的疑惑終有了較佳的概念與實務操作的參考。例如：如何判別物業的價格與價值？如何計算物業的價值？如何衡量投資績效？如何根據需求來決定投資策略？對各種物業如何進行分析，並做出最佳投資決策？如何檢視各種房地產處分策略？等等疑惑在課程的實例探討與演練中都有了系統化且具科學的詮釋，過去客戶最在意購買不動產出售後可以獲得多少的收益一直是投資報酬普遍的思維。在 CCIM 課程中最具震撼的觀念：投資報酬：持有期間定期現金流量+出售收益，投資者需要對一項物業持有期間持續作出決策，這些決策會影響收益率與財富的累積，而不動產投資的整個過程可視為資產管理。而一項成功的投資需要良好的數據資料和合理的假設。為了獲得最大的投資報酬，投資者應該根據週期性的財務分析結果提出最佳時間，採取出售行動，且在購置時就建立一個完整的退出策略。這些概念與具體作法在 CCIM 課程中一一提供我們最佳專業分析與判斷。

隨著投資商品多元化，到底如何正確投資不動產？理財思維漸融入客戶的判斷與決策之中。CCIM 提供較理性的分析判斷邏輯，另透過 CCIM 完整系統化訓練同時讓自己的工作與世界接軌。在 CCIM 學習中學員來自不動產相關專業領域，亦有金融界公營機關資產管理、國際壽險資產投資、政府政策草擬專家、投資家等各界精英與前輩，借由課程互動討論與實例分享中更填補了自己偏執

業務領域不足，讓自己對不同角度審視不動產更具開闊視野也是上課外另一驚喜的收穫。因為學習讓自己更清楚如何做好更有價值的服務。

如果您已是在仲介業工作多年想讓自己在不動產專業服務更上層樓，更讓客戶相信您的「專業」或是您正踏入這個行探索中，誠摯建議您一起來學習 CCIM，若您想涉入不動產投資，就先投資 CCIM 課程，因為 CCIM 是不動產投資最佳的入門。

## 張啟烽 喬誠不動產店長

我從事房屋仲介有多年經驗，常會遇到一些物件比較無法用專業的角度去思考分析判斷，例如店面的市場價格，如何定價？它的投資利潤是幾%？例如套房出租，租金收入會有幾%的投資報酬率？它的市場價格是多少？

我曾經也找尋相關書籍來找答案，尋求一個標準，也曾與他人討論這些問題，好像沒有一定的答案，只要客戶喜歡就好！那我們仲介人員又要如何找到買賣雙方可以認同的平衡點呢？



我曾經在報紙上看過相關報導，在國外有專門教授這方面的專業知識，我也想去找答案，解除業務上疑慮，滿足客戶需求，創造公司業績，增加個人收入，創造四贏的結局。但我英文不好只能再等等。

直到有一天我在商業週刊及報紙得知 CCIM 在台灣授課的訊息，我很明確知道這是我想要的不動產專業知識全世界都認同的標準這是專業的語言。

自從我上 CCIM 的課程後，對不動產買賣的分析、判斷更加篤實，有明確的標準。例如，客戶有一物業位於南京路五段商業區華廈有 16 戶套房出租，每月租金收入有 26 萬，他想出售獲利售價為 4500 萬，我運用 CI-101 財務分析及土地建物最大使用效益，這物件現有的投資報酬率是 7.1%，如果再與客戶商量一下應該可以達到 8%，而現在銀行的定存利率只有 1.5%~2%，所以有許多精明有錢人購買收溢型不動產保值增加收入。在銷售過程中與客戶溝通這樣的觀念和本物業附近未來趨勢增值潛力和附加價值。最後買賣雙方都同意以 3900 萬成交。

在銷售過程中，租金收入所呈現的現金流量是買方很滿意的收入，成交的價格是賣方認同的價值，8%的投資報酬率是現在低利率時期最佳的投資標的。

一樣是投資，同樣的地區，相同的物業。惟有不同的市場分析觀念和思考判斷，便成就不相同的財富累積，惟一可以把理論與實務緊密結合在一起的商業不動產投資觀念 CCIM。

同樣是投資，但我可以明確的知道何時退場，多少價格可以獲利了結，避免何種因素會造成不動產市場價格波動，影響到投資收益。

這物件位於南京東路五段、商業區、一樓店面，閒置約有 3-4 年，現況非常不佳，舊有的裝璜，掩避了物件原有的風貌，許多的空間沒有充分利用。物件的現況確實會造成投資者誤判或不願進場或出價過低。

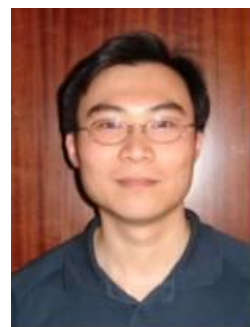
我運用 CI102 商業不動產投資市場分析的觀念和思考判斷，可以明確知道物件的價格是否被低估？及物業市場價格是多少？未來幾年內增值會達到那個價位？於是，決定以 1700 萬購入，重新改裝，先行出租。當物業以 9.5 萬出租時，則投資者的收益率為 6.7%。若物業以 9.5 萬出租，資本化率為 6.7%時，則物業價格為 2149 萬。

當裝修 2 個月快完工時，便有仲介公司客戶出價 2150 萬，我覺得這價格合乎當時的投資評估報告，未來的增值留給新的業主。同時，為了避免政治因素造成不動產市場價格波動，我決定便以 2150 萬出售。

這樣的投資報酬來自專業知識的分析判斷，專業的知識來自 CCIM 理論與實務的結合。如此，投資學習 CCIM 最大的投資收益，是一生都有用的專業知識。我很滿意。

## 蘇啟榮 信義房屋企研室經理

接觸 CCIM 之前，因為業務需要，曾上過坊間有關不動產投資估價的課程。相較之下，CCIM 不論在課程規劃、教材內容、講師群的資歷，甚至上課環境，都具備相當高的水準。而若要描述 CCIM 最大的差異特色，或許可用“現學現賣”來形容。



記得在上 CI-Intro(基礎課程)，講師開宗明義說道：“這套課程不是在作學術研討，我們的重點在於實務應用；所有課程內容的設計，是為了讓各位可以應用在工作之中”。事後印證，包含財務、市場分析，到使用者、投資決策分析等四個核心課程中，所教授的觀念、方法工具與操作模式，幾乎可以直接運用在一般商業不動產買賣、租賃仲介業務以及投資交易之上。

值得一提的是，課程內容中的案例演練，幾乎佔了上課時間的一半以上。也因此，對於講師所教授的觀念與操作方法，在當下需要不斷重複的練習與應用，直到充分了解為止。所以，當每一階段課程的結束之際，學員已具備基本的了能力，立即可將所學應用在工作之上。

此外，我們這一屆的學員中，許多是來自建築、估價、資產管理、仲介等不動產相關行業以及金融界的前輩與精英；對於所從事領域各自擁有豐厚的經歷。因此這項課程也適切地提供一個交流的平台，透過課程的討論與互動，除了分享彼此的知識與經驗，更創造出許多業務交流的機會。

近年來國內利率維持低檔，促使不動產投資成為市場顯學；加上不動產證券化的正式營運以及外資來台投資的帶動之下，商業不動產交投明顯活絡。而 CCIM 完整且系統化的課程，可以讓想踏入商業不動產領域的人，避免摸索的時間，現學現賣。而已具備相關專業及經驗的從業人員，亦可透過 CCIM 來提升暨有的技術與觀念，同時與國際市場接軌。

簡言之，CCIM 讓“專業”不再是形容詞。透過課程所提供的工具與方法，可讓使用者在工作上展現出“專業”的價值，並從而得到回報。



## 國際認證不動產投資師協會（台灣）

### 2011 年 CCIM 認證課程 上課計畫表

課程名稱	日期
CI-103 使用者決策分析	1/6(四)-1/10(一)
CI-104 投資分析	4/7(四)-4/12(二) 4/10 off
CI-101 財務分析 (I)_第五屆開始	4/27(一)- 5/2(一) 4/29 off
CI-101 財務分析 (II)	7/24(日)~7/29(五) 7/26 off
CI-101 財務分析 (III)	11/19-20(六、日) - 12/17-18 (六、日)& 12/19(一)晚上
課程觀念總複習+綜合測驗(第四屆)	11/27(日)~11/29(二)
CCIM 第四屆畢業典禮	12/5(一)
CCIM 2011 年度論壇	12/5(一)

#### 繳費須知 國際認證不動產投資師(CCIM)課程費用表：(不含總複習考試費用)

項目	CCIM 課程學費	課程書費	合計
CI-101 商業投資不動產 - 財務分析	40,000 元 (含五天之午餐及茶點)	2,000 元	42,000 元
CI-102 商業投資不動產 - 市場分析	40,000 元 (含五天之午餐及茶點)	2,000 元	42,000 元
CI-103 商業投資不動產 - 使用者決策分析	40,000 元 (含五天之午餐及茶點)	2,000 元	42,000 元
CI-104 商業投資不動產 - 投資分析	40,000 元 (含五天之午餐及茶點)	2,000 元	42,000 元
CI-101~104 優惠套餐 (一次付清價)	159,600 元 (原價 168,000 元)+hp10BII 計算機 2000 元		

P.S：商用計算機因台灣無代理進口，必須向國外訂購，為使學員方便購買，統一代購。  
繳款方式：報名者可至瑞普國際公司現場報名現金繳費或通過郵局匯款、銀行轉帳方式繳費。  
請將匯款單傳真至(02)2758-1000，以利名額的保留及後續作業的時效性。

繳款銀行：國泰世華銀行營業部 (銀行代號：013)

帳戶名稱：瑞普國際物業股份有限公司

銀行帳號：218032002710

備註：1. 上課前七天因故無法上課，要求退費，本公司將以九折退還，如逾期者，恕不辦理退費。

2. 若有需要於課程前提前索取課程講義者，請於報名時先通知本公司人員，於報名截止日後，並繳清學費，即可領取(費用需自付)。



國際認證不動產投資師協會（台灣）  
國際認證不動產投資師（CCIM）  
CI-101 商業投資不動產 - 財務分析

**報名表**

**基本資料：**

姓名：\_\_\_\_\_ 英文名暱稱：\_\_\_\_\_

英文拼音姓名：\_\_\_\_\_ (以護照為準) 性別：\_\_\_\_\_

身份證號：\_\_\_\_\_ 出生年月日：\_\_\_\_\_

公司名稱：\_\_\_\_\_ 職務：\_\_\_\_\_

發票開立抬頭：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

公司地址：(□□□□) \_\_\_\_\_

電子信箱：\_\_\_\_\_ 手機：\_\_\_\_\_

連絡電話：\_\_\_\_\_ 傳真：\_\_\_\_\_

**工作性質：(可複選)**

- 不動產開發者     經紀(仲介)人     不動產投資者     物業(資產)管理
- 金控銀行業     政府行政     諮詢業     投資銀行業(公司)
- 會計、審計、評估     律師     估價師     其他\_\_\_\_\_

**單位性質：**

- 民營     國營     中外合資     外國獨資

**餐別：素食者請打**

**工作經歷：(按近期填寫)**

時間	公司名稱	職務	參與專案及主要業績

**學習經歷：**

時間	學校名稱	學歷/學位	專業

注：欲報名者請填寫此表，並將其傳真到(02)2758-1000。將有專人與您連絡。

若報名完成匯款者，也請將匯款單傳真至(02)2758-1000。謝謝!

若有任何疑問，請撥(02)2758-6000 分機 700，連絡人 Better Liu。

粗體字部份請填寫清楚，以利事後連絡。



## CCIM 專業國際認證課程介紹

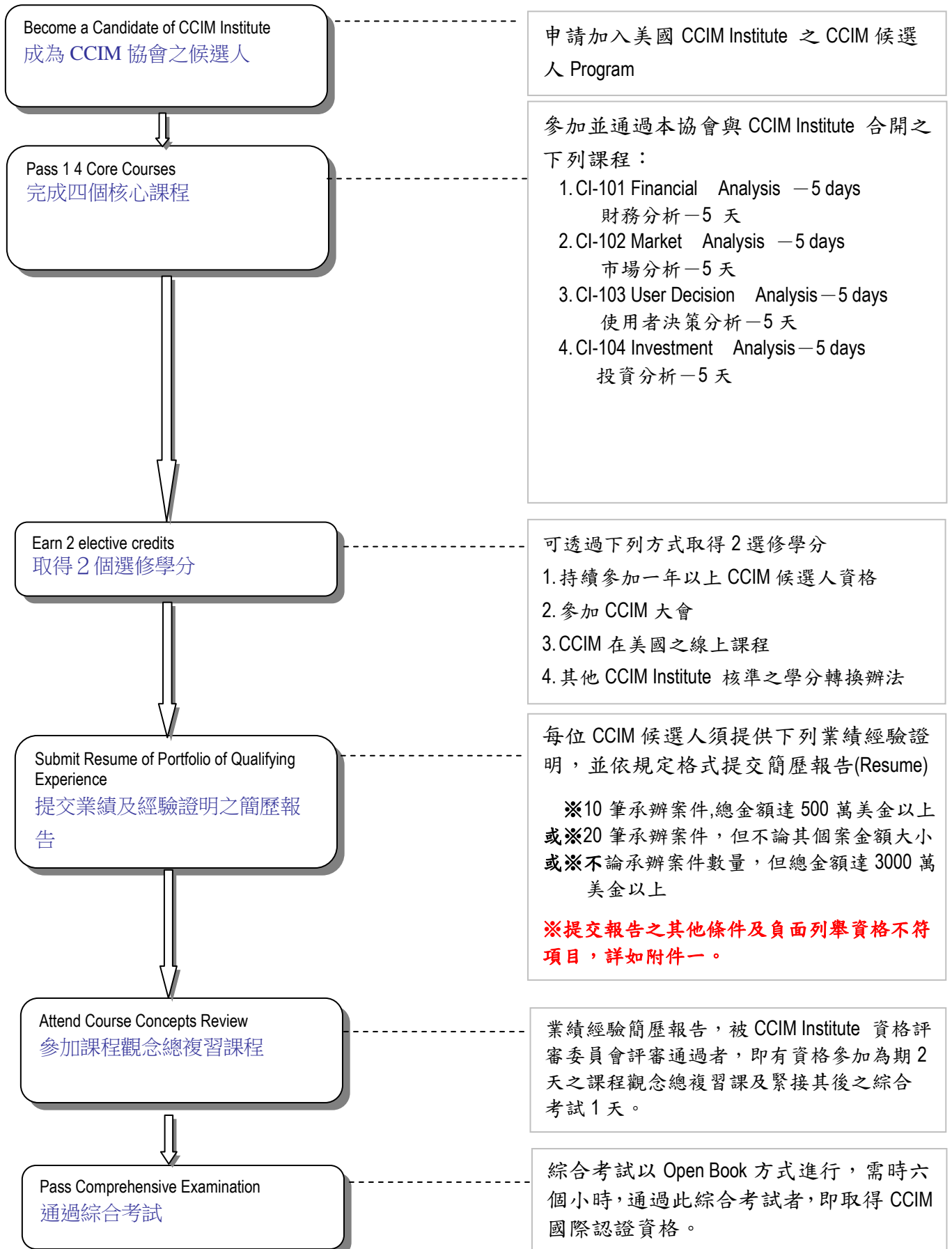
<p>過去的三十年中，國際認證不動產投資師協會(CCIM Institute)幫助超過數千名的學生提昇其專業水準。現今已有超過 9,000 專業人士取得 CCIM 之資格，目前有 7,500 名尚在積極爭取中。</p> <p><b>什麼是 CCIM 教育課程？</b></p> <p>CCIM 教育課程提供學生們目前最專業知識及工具，使其能在現今競爭激烈及不斷變化的市場中競爭。</p> <p><b>誰參加 CCIM 課程？</b></p> <p>CCIM 課程吸引不同領域的商業不動產從業人員參加，計有經紀人、仲介人員、公司企業不動產主管、不動產投資信託高階主管、退休基金管理人、開發者、投資顧問、估價師、物業管理者、銀行授信人員、律師、會計師及其他專業領域之從業人員。</p> <p><b>那裏獲得 CCIM 課程？</b></p> <p>CCIM 課程於國際間計有超過 50 個國家均設有課程。</p> <p>欲取得詳細資訊可洽詢 CCIM 網址： <a href="http://www.ccim.com">www.ccim.com</a></p>	<p><b>CI-Intro 商業投資不動產概論</b></p> <p>於商業不動產之動態變化，成功之基礎在於強而廣泛的瞭解市場。此概述可幫助學生遵循及學習每天的技巧，以致到後來的實務操作。商業投資不動產分析課程同時幫助學生學習投資不同類型不動產之潛力、學習如何預測市場趨勢、分析財務報表以獲得商業投資不動產之全貌。</p> <p><b>使用者代理概述</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 檢視市場中主要組成，包括零售、工業、辦公室及住宅不動產。</li> <li>● 經由領域管理、市場趨勢分析及統計結果分析，成為一位專業人士。</li> <li>● 經由承租人代理及行銷程式等方法，以使專業能力獲利。</li> </ul> <p><b>學習投資分析基本技術</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 檢視投資基本概念。</li> <li>● 運用複利、折現現金流量分析及內部報酬率作成投資決策。</li> </ul> <p><b>計算稅後現金流量</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計算稅後淨經營收益及現金流量。</li> <li>● 檢視現行不動產稅負。</li> <li>● 計算不動產課稅收益。</li> </ul> <p><b>將課程應用於實務中</b></p> <p>以辦公室案例幫助學生將所學應用到實務中。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計算下年度稅前淨經營成本及現金流量。</li> <li>● 預測稅後處分淨收益及報酬率。</li> <li>● 計算稅後處分內部報酬率。</li> </ul> <p><b>誰應參加這個課程？</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業投資不動產新從業人員。</li> <li>● 從事部份商仲業務之住宅仲介人員。</li> <li>● 不動產投資者、開發者。</li> </ul>	<p><b>CI-101 商業投資不動產 - 財務分析</b></p> <p>商業投資不動產可為獲取財務利益或有不可預期損失之複雜投資媒介。現金流量、財務條件、租稅、及其他綜合性因素都對於商業投資不動產個案之獲利能力有顯著影響。在此課程學員將可對財務分析工具、觀念及計算的方法，使其不動產決策更完美。此課程先由檢視基本投資分析至影響投資效益之進階專題，如現金流量模型、貨幣時間價值、財務規劃、估價方法、衡量投資價值及其表現、稅負等。</p> <p><b>熟練現金流量模型；理解貨幣之時間價值</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 學習現金流量模型之組成。</li> <li>● 使用資料計算淨經營收益(NOI)。</li> <li>● 計算貨幣時間價值對投資案之影響。</li> </ul> <p><b>制定資訊充份之財務決策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 尋找適合融資管道。</li> <li>● 學習商業投資不動貸款相關變數。</li> <li>● 瞭解金融機構放款評估標準。</li> </ul> <p><b>認識不動產估價</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 認識不動產之價格、價值及成本間之差異。</li> <li>● 學習估價方法。</li> <li>● 區分市場比較法、成本法及收益資本化法之不同，以確立不動產市場價值。</li> </ul> <p><b>決定投資價值；衡量投資績效</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 以市場比較法決定投資價值。</li> <li>● 確立衡量投資績效之各種方法，包括現金流量模型。</li> <li>● 學習使用淨現值法衡量投資績效。</li> <li>● 認識折現率及資本化率之差異。</li> </ul> <p><b>理解租稅之影響</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 藉由「租稅世界」及「真實世界」之角度，計算稅負。</li> <li>● 認識可課稅所得及現金流量之差異。</li> <li>● 透過折舊方法，規劃節稅。</li> </ul>
	<p><b>課前概論-資料</b></p> <p>課程長度：二天 8:30AM-5:30PM 選修學分：1 個學分 先修課程：無 計算機：HP-10B II</p>	<p><b>課程 CI 101 資料</b></p> <p>課程長度：五天 8:30AM-5:30PM 學分：3 個 CCIM 核心學分 先修課程：無 計算機：HP-10B II</p>

Come for the Knowledge...Stay for the Business

<b>CI-102 商業投資不動產 - 市場分析</b>	<b>CI-103 商業投資不動產 - 使用者決策分析</b>	<b>CI-104 商業投資不動產 - 投資分析</b>
<p>購買？持有？出售？出租？商業投資不動產專業人士從事於立即的或是長期投資決策績效預估之顧問工作時，必須能解決這些重要課題。此課程中，學員必須學習利用現有資料，來評估現在市場情況及預測未來走向之程式。「城市即為一系統」(City as a system)，是商業不動產之重要觀念，將會在這個課程中被詳細的介紹及使用。同時，學員必須學習「供給-需求」法則中，影響市場分析之因素，如透視個案標的之可行性、市場動態及定價。</p> <p><b>應用市場分析四大步驟</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 經由顧客之類型、不動產類型、及分析目的，考慮個案之發展性</li> <li>● 經由總體至個體之觀點，預測市場之發趨勢。</li> <li>● 分析財務可行性。</li> <li>● 作出繼續開發或退出之投資決策。</li> </ul> <p><b>認識市場資料及地理資訊(GIS)系統</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 應用統計方法及市場資訊來源詮釋資料的意涵。</li> <li>● 透過各種地圖系統軟體及地理資訊系統，取得市場資料。</li> </ul> <p><b>應用供給/需求資訊</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 評估及預測經濟活動及人口成長。</li> <li>● 學習市場動態力量如何影響供給/需求。</li> <li>● 決定一地區之經濟優勢。</li> <li>● 預測與解釋市場趨勢。</li> <li>● 學習「中地理論」(CPT)之基本觀念。</li> </ul> <p><b>進行基地可行性分析</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 決定一基地之實體面、法令面及環境面方面之限制。</li> <li>● 瞭解區位元之重要性，以決定一基地之最有效利用。</li> </ul> <p><b>分析四種不動產類別</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 學習年齡、所得及其他趨勢如何影響住宅之需求。</li> <li>● 區別可出租面積及可使用面積之差異。</li> <li>● 進行整體工業不動產之缺口分析。</li> <li>● 藉由四種方法，評估零售商圈範圍。</li> </ul>	<p>「供給-需求」之經濟原理為決定某一市場辦公室租金之最重要基石。此課程從使用者觀點，討論各項估價與評價商業大樓所有出租人利益之方法。並討論租賃契約中常用之術語及談判技巧。學員也將學習如何進行不動產租或買之決策。</p> <p><b>制定涉及成本效益之決策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 檢視基本價值觀念。</li> <li>● 深入瞭解現金流量發生時間點，對投資績效之影響。</li> <li>● 學習貨幣時間價值的更深層技術、和風險與報酬之觀念。</li> <li>● 透過一塊錢的六大基本函數，瞭解貨幣的時間價值。</li> </ul> <p><b>分辨空間使用者及投資者</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 瞭解各種不動產市場使用者及投資者之差異。</li> <li>● 掌握顧客之目標及目的。</li> <li>● 分析市場以決定一不動產之最佳使用項目及最佳承租人組合。</li> </ul> <p><b>認識租約術語</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 熟悉常用之租約術語，包括總面積、可出租面積、可使用面積、百分比租金及公共面積維護及年調幅等條款。</li> <li>● 瞭解租約中可能費用及其他條款。</li> </ul> <p><b>學習比較租約之技術</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計算承租與購置之成本。</li> <li>● 瞭解承租與購置之優缺點。</li> <li>● 決定轉租或租約買斷之成本。</li> </ul> <p><b>租約條件談判與成交</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 就不同租約條件方案，加以談判。</li> <li>● 討論辦公室招標主要課題(RFP)。</li> <li>● 根據顧客之目標與目的，以決定後續服務之策略。</li> </ul>	<p>投資不動產對於公司企業、機構投資者、合夥組織或個人而言，都是一項十分具有挑戰性之工作。從尋找適當投資標的到融資的選擇方案與租稅等金融與法律因素，對投資之未來獲利能力，影響甚鉅。此課程提供學生完整知識，以應取得或購買不動產決策之需。投資分析課程也探討現代之投資觀念，如經由機率為基礎之期望價值、不動產交換、資本累積及收益區隔等。此課程也包括所有的投資不動產類型，如多戶住宅、辦公室、零售店面及工業不動產等。</p> <p><b>複習財務分析</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 檢視貨幣時間價值之計算，稅前及稅後分析、及常用財務比率與獲利分析。</li> </ul> <p><b>將投資視為一個整體程式</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 決定客戶之決策。</li> <li>● 分析市場中可供選擇之不動產，作出適之投資決策。</li> <li>● 考慮對客戶作建議之最有效方案。</li> </ul> <p><b>分析融資與風險影響</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 分辨傳統及最新之融資來源。</li> <li>● 瞭解放款人對於專案融資決策之標準。</li> <li>● 由借款人之角度，瞭解融資。</li> <li>● 分析投資者自有資金部位。</li> </ul> <p><b>審視各種處分決策</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 評估最佳處分策略。</li> <li>● 分析再融資、交換及其他可供選擇投資替代方案。</li> </ul>
<p><b>課程 CI 102 資料</b>  課程長度：五天 8:30AM-5:30PM  學分：3 個 CCIM 核心學分  先修課程：CI 101  計算機：HP-10B II</p>	<p><b>課程 CI 103 資料</b>  課程長度：五天 8:30AM-5:30PM  學分：3 個 CCIM 核心學分  先修課程：CI 101  計算機：HP-10B II</p>	<p><b>課程 CI 104 資料</b>  課程長度：五天 8:30AM-5:30PM  學分：3 CCIM 核心學分  先修課程：CI 101  計算機：HP-10B II</p>

**Come for the Knowledge...Stay for the Business**

## 取得 CCIM 國際認證之要件及程序



## ※ 提交報告之對象條件

- ◆ 銷售或購買、交易
- ◆ 商業金融擔保放款
- ◆ 顧問公司：移轉、出租、開發不動產等相關的交易收費之公司
- ◆ 不動產開發業者
- ◆ 租賃業

## 其他條件：

資產投資顧問或經理人、有執照的仲介業者或銷售人員、企業內不動產主管或相關財務分析人員、開發機構內的主管及職員、政府機構有關不動產的官員及職員、銀行承辦商業不動產抵押貸款及以投資目的的住宅貸款之行員及介紹人、退休基金或保險經理人、自有資產開發的主導者、土地開發案之協助資源整合者、從事其他不動產開發之商業投資者。

## 負面列舉資格不符項目：

- 住宅資產低於四個單位以下的抵押貸款
- 土地開發案銷售單位少於四個獨棟的住家
- 在交易過程中，無實際參與資料
- 任何型態的住宅租賃
- 只有資訊來源或僅止於評估機會階段
- 承辦個人動產案件