

台灣不動產投資協會 成立大會、論壇、暨成立晚宴 圓滿成功

台灣不動產投資協會

台灣不動產投資協會



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate

NET NETWORKING
EDUCATION
TECHNOLOGY

人脈
教育
科技

【賀】

CCIM台灣不動產投資協會成立大會暨不動產論壇、成立晚宴業已於昨日（2011年1月11日）圓滿落幕，感謝各界共襄盛舉，您的熱情讓寒冷的天氣也為之遜色。

本次活動特邀2010年美國不動產投資總會理事員Richard Juge、洛杉磯CCIM分會理事員John Hsu、加拿大CCIM分會理事員Andrew Chan等一行人加入，不僅讓我們CCIM論壇內容與世界接軌；從ECFA台灣不動產投資展望與機會的主題切入當下最夯時局議題，晚宴除了恭賀協會成立，還有台灣協會與洛杉磯和加拿大分會締結姐妹會之喜訊，醒獅團的助興表演及正身級樂團的專業演奏，為這個夜晚錦上添花，更添興味。

僅以今日（2011年1月12日）各大報紙新聞刊登的掃描檔與您分享，相信2011年協會陸續舉辦的各種活動，將會更多幫助協會會員增進彼此同業情誼、共創台灣美好的不動產市場未來。



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技

締結姐妹會



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技

成立大會 會員大合照



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技

中華民國100年11月12日 星期三 農曆庚寅年12月9日
4 71 9868 870200

工商時報

通過安聯投信獨立經營管理 | 本基金會審核核准與眾生效，惟不表示本基金會無風險。本公司以往之經理績效不保證本基金會之最低投資收益；本公司除嚴密管理人之注意義務外，不負責本基金會之盈虧，亦不保證最低之收益，投資人申請前請詳閱本基金會公開說明書。本文提及之經濟走勢預測不必然代表本基金會之觀點，本基金會投資策略詳閱本基金會公開說明書。相較於大型企業而言，小型企業所發行之有價證券具有波動性高、資本額較小、股價變動幅度較大、成交量較小且流動性較低之特性。而小型企業公司之市場或資產通常較為有限，資訊不如大型企業透明、易取得，可能產生資訊不對稱之風險。現階段法令限制投資於中國大陸證券市場僅限掛牌上市之有價證券，且總金額不得超過基金淨資產價值10%；本基金會投資地區包含中國大陸及香港，可能因產權保護或經濟因素導致價格劇烈波動，以及市場體制不健全已開發市場健全，產生流動性不足風險，而使資產價值受不同程度之影響。投資前請詳閱本基金會公開說明書有關投資風險之說明。

大陸四省 集資來台買樓

浙江、山東、蘇州、福建等4商會，以21億人民幣，洽購台北信義區、東區房產

記者蔡惠芳／台北報導

中國大陸浙江、山東、蘇州、福建4個商會最近已集資21億人民幣、約新台幣94億元，正悄悄在台北市信義區、敦南等東區，洽購案地或整棟辦公大樓，計劃作為陸商未來在台北的企業總部大樓。

看好兩岸簽署金融MOU和ECFA後，兩岸互相設立商務據點的需求，陸資不但以「台皮陸骨」模式在台北收購不動產，更相繼「登台」。乾成亨資本集團董事總經理、上海交通大學海外教育學院教授張永河昨(11)日在CCIM(國際不動產投資師協會)台灣不動產投資協會論壇中表示，陸企看好陸商在台灣的不動產潛在需求，這些年來很多

陸企都紛紛詢問來台投資房地產的事宜，目前多鴨子划水中。

張永河表示，最近有4個大陸的商會，包括浙江、山東、蘇州、福建等商會，已集資完成，想在台北市某一個地段，量身定做的的方式，興建開發辦公大樓。

目前已集資21億人民幣，而且已洽談台北市幾塊土地、幾棟辦公大樓，想全數收購，以作為未來陸商

陸資如何來台買樓？

1. 都採間接途徑

- 以「台皮陸骨」公司型態進入。
- 藉由香港商名義。
- 透過美商、義大利商、澳洲商、丹麥商、新加坡商及BVI公司等轉轉來台收購。

2. 會遇到哪些潛在困難？

- 陸商在台貸款受到限制。
- 受到開放陸資政策及法令限制。

資料來源：乾成亨資本集團 製表：蔡惠芳

在台北市的總部據點。瑞普國際物業總裁、CCIM台灣國際不動產投資協會會長曾東茂表示

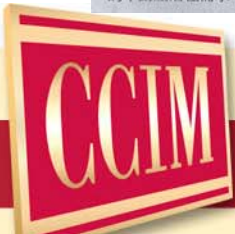
，兩岸金融MOU和ECFA陸續生效後，今後未來3到5年台灣的商業不動產市場還會繼續走多頭，尤其陸資、港商和外資來台設立據點的需求，勢必會反應在台北市辦公市場上。最近，瑞普國際就正在受理1項陸商租賃台北辦公室約1,000多坪的交易案，相信今年會很多陸商來台投資或租賃不動產的案例，會浮上檯面。

張永河也透露，陸資最青睞台北市地標型的辦公大樓或土地，對於擴大它們在大中華經濟版圖會有直接加分作用；至於希望收購台北不動產的主要類型，則以辦公、商場

、觀光飯店、豪宅合建案等為主。

張永河表示，很多人也好奇，台灣政策和法令還嚴格限制陸資來台購買不動產，那麼這些陸資又是怎麼進入台灣的？其實，主要是透過「台皮陸骨」公司型態，背後資金主要來自陸商；其次，是透過香港商名義；第三種是以美商、義大利商、澳洲商、丹麥商、新加坡商等名義，從BVI(英屬維京群島)或境外投資公司，繼續來台收購不動產，像台北市內湖科技園區這5年來，就至少有3棟科技廠辦公大樓，是陸商透過上述管道而收購。

(相關新聞見A3)



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技



美日地產大咖 擁抱投資客

美國CCIM鼓勵「買進美國」；三菱促銷新宿豪宅

記者蔡惠芳/台北報導

拜新台幣匯率持續升值，美國房地產市場出現觸底格局，日本、台灣和中國大陸買家紛紛組團赴美「獵樓」置產所賜，美國CCIM國際不動產投資師協會昨(11)日專程來台，積極向台灣投資人招手，鼓勵台灣人「買進美國」。

無獨有偶的是，日本排名前3大的三菱集團三菱地所，也和信義房屋首度合作，跨海來台「台日聯賣」，促銷東京新宿的預售豪宅。

美國CCIM總會理事長理查·爵許Richard Judge昨天應CCIM台灣分會之邀，專程來台，行銷美國。他強調，很多跡象顯示，美國房地產價格已進入谷底，而且美國資本市場已慢慢復甦，許多資金正從商業不動產抵押貸款擔保證券(CMBS)，被釋放到商業不動產市場上。而且，商業不動產的需求增加，在在都說明，投資美國房地產買點浮現。

理查表示，最近很多中國、日本和台灣的華裔買家，正紛紛組團到美國物色不動產投資標的物。華府特區、洛杉磯、紐約、舊金山等城市，已看到許多國外投資人數量激增中。

美國CCIM最新調查更顯示，目前以出租住宅是最熱門、最被看

好的不動產；其次，為零售商場、工業不動產、旅館等工業和商業不動產。

美國加州STC資產管理公司執行長許惠欽表示，有些銀行法拍屋也被台灣客相中。此時買進美國，正是時機。

此外，日本三菱地所也選在建國百年元月，首度跨海來台，進行跨國賣屋。信義房屋2010年8月正式開幕信義不動產株式會社，設立東京分公司後，即引介許多台灣客到東京置產；2011年元月，再度擴大到東京預售屋代銷領域，和三菱地所合作，來台促銷東京新宿預售屋「The Park House新宿Tower」，預計今(12)日上午，正式對外宣布。

三菱集團是繼新光集團新光國際開發公司董事長林伯翰，去年引進日本西武集團的不動產，在台銷售之後，第二家高調宣布搶攻台灣市場的日本地產開發商，預期「日屋台賣」將蔚為趨勢。



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技



工商時報

http://ctee.com.tw 財經要聞 A3

CCIM台灣協會會長：

今年房市 土地是主流

記者蔡惠芳／台北報導

CCIM（國際認證不動產投資師）台灣不動產投資協會，昨天正式成立，首任會長、瑞晉國際物業總裁曾東茂表示，台灣商業不動產市場今年的前景，預期還會向上，估計未來3到5年都是持續看好的多頭年，尤其2011年，最新調查顯示最值得推薦的商業不動產，以土地為首選。

曾東茂表示，儘管商業不動產的辦公大樓過去幾年不斷被買家所追逐，使得租金報酬率不斷下降，目前已跌破2.5%，但還是有人在搶價。最主要動能，是商業不動產供給量少，加上市場預期兩岸ECFA和金融MOU已陸續生效，帶動陸資、外資來台的不動產需求，而且今年行政院更可望開放陸客來台自由行，更拉高游資對於商辦、商場、店面、旅館和辦公室等商業不動產的期待值。

曾東茂也指出，進入2011年之際，還可預見的另一個趨勢，是土地市場會成為主流，陸資和外資，都會加入買家行列。

恆豐置業執行董事陳俊逸表示，2010年是台灣商業不動產市場快速發展和轉型的一年，隨著台灣經濟復甦、內需占總體經濟結構比例逐步提高，辦公需求也相對攀升。再加上對大陸自由行政客的期待，未來商業不動產市場的投資重心，已明顯往優質商圈零售店面移動的趨勢，而且在台布局多年的陸資、外資，未來在投資土地的案件，也會明顯浮上檯面。

陳俊逸表示，2011年觀察商業不動產走勢，要看4個重點，即總體經濟復甦動能、利率、資本充足性、對ECFA和大陸政策開發的期待。

陳俊逸強調，如果兩岸開放陸客來台自由行，零售、旅館市場將成為商業不動產的主流，但只限於都會區主要商圈、一般平價旅館，會直接受惠。

不過，陳俊逸也擔心，目前台灣商業不動產市場也充斥預期心理，使得價格不斷被追高，相對年租金報酬率卻跌到史上最低點、不到2.5%，形成「低收益、高風險」的投資行為。預料未來金融政策、IFRS實施效應、新台幣升值後續效應，將成為影響台灣商業不動產市場發展的重要變數。

小檔案 CCIM

中文	國際認證不動產投資師，全球最頂級的商業不動產專業認證
英文	Certified Commercial Investment Member
協會成立	1969年
協會全球會員	9,500人取得國際認證，遍佈36國
台灣協會會員	140位
台灣主要會員	板橋林業領@、華南金置事科知延、瑞晉國際物業總裁、曾東茂、運通二公子、連勝武、第一太平戴維斯台灣分公司董事長朱華兒

製表：蔡惠芳



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技



中華民國100年1月12日 星期三 責任副總編輯／葉玉琪 編輯／蔡加壬

工商時報

http://ctee.com.tw 財經要聞 A3

CCIM 來頭不小

國際認證不動產投資師 (CCIM) 從加拿大總部引進台灣，迄今才短短5年，但是這1張國際證照，卻是被全球不動產業界公認為「最值錢」、最具身價的專業證照，取得了CCIM，也就等於取得銷售國際不動產的通行證。幾乎所有的美國、歐洲跨國性企業，只要處分或購買不動產，都需要指名由取得CCIM認證的專業仲介經紀人，負責委託評估投資分析報告。相對的，取得CCIM

資格的人士，也可說是被鍍了一層金，身價三級跳。因此，雖然考取CCIM，至少要花費新台幣30萬元、經過1年層層考試和訓練課程的嚴格訓練，才有機會取得考試的「門票」；但由於台灣愈來愈開放外資、陸資來台投資，台灣不動產市場也愈來愈與國際接軌，因此不論金融機構、不動產業界甚至傳統產業等各領域專業人士，對取得CCIM認證趨之若鶩。(蔡惠芳)



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



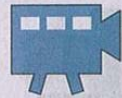
人脈
教育
科技

A22

主編 / 曹正芬 編輯 / 詹雅婷

產業商業 · 零售流通

中華民國100年1月12日 星期三 Economic Daily News 經濟日報



企業剪影

CCIM不動產論壇 聚焦美房市

CCIM不動產投資協會全球總會理事長理查德許 (Richard Juge) 昨 (11) 日指出，美國資本市場已開始復甦，愈來愈多資金流進商業不動產，尤其是主要市場如華盛頓特區、洛杉磯、紐約、舊金山等地，已見外國投資者數量激增，現在正是逢低承接美國房地產的好時機。

台灣CCIM不動產投資協會理事長曾東茂 (見圖，記者胡經周／攝影) 也說，十年前台灣經濟狀況下滑，政府開放外資登台，包括 LoneStar 等資產管理公司來台大買不動產，不到三年，全都賺錢，以此經驗來看，如今正是百年一遇的投資美國房市之好時機。

CCIM是國際級的不動產投資師



證照，為慶祝台灣CCIM不動產投資協會成立，2010年CCIM台灣不動產論壇昨日登場，論壇中聚焦美國與台灣兩地房市。

理查德許說，對於國際投資者而言，美國提供的是合法又具政治規範的系統。

(記者黃啟菱)



CCIM Institute Equipping the world's best minds in commercial real estate



人脈
教育
科技