

國泰人壽不動產部門簡介

2016暑期CIP



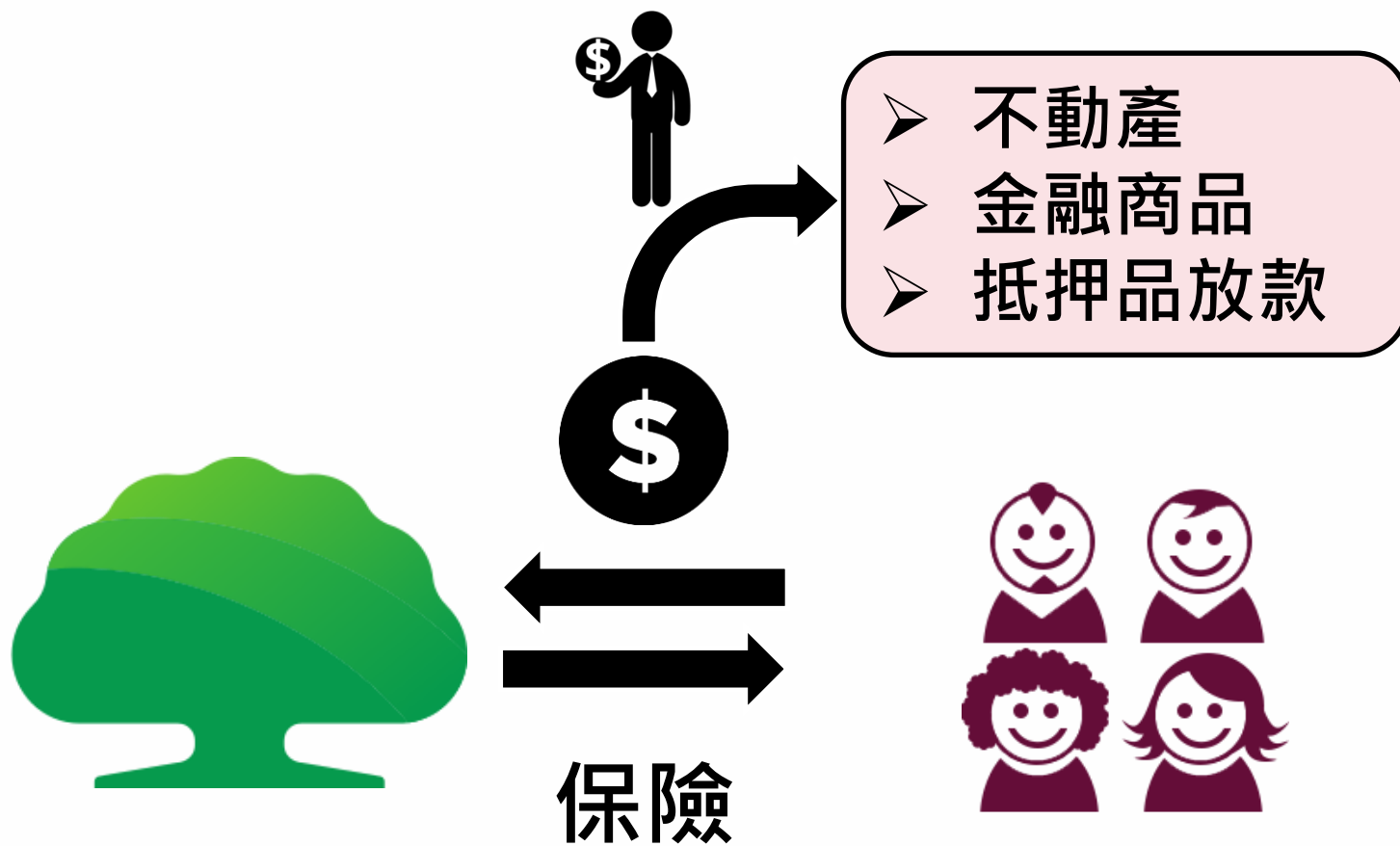
國泰金控

Cathay Financial Holdings

國泰金控

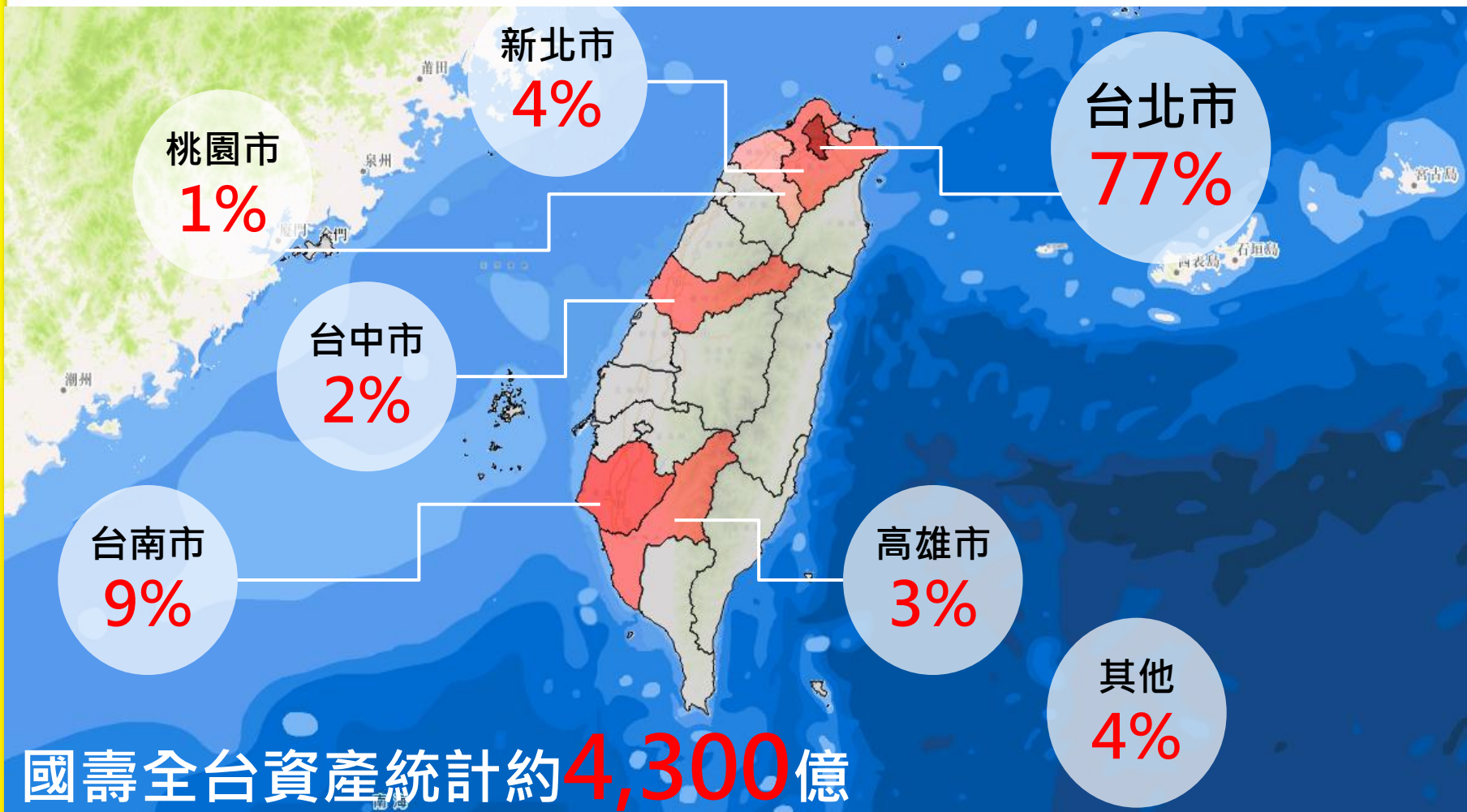


不動產-國泰人壽資金運用一環





全台不動產資產分布



持有資產類型

住宅



廠辦



辦公



商場



飯店





投資優勢-大型商用不動產

可運用資金

壽險

收入

- 保險資金
- 不動產租金
- 金融商品收益
- 抵押放款利息

成本

- 保單利息成本

100%
自有資金

投資資產

一般公司

- 自有
- 發債
- 基金

自有
資金

金融機構
融資

融資
資金

歷年大型投標交易案



國泰人壽
43億
地上權
權利金



國泰人壽
91億



國泰人壽
82億



南山人壽
268億
地上權
權利金



富邦人壽
270億



富邦人壽
173億
地上權
權利金



近年商用不動產開發實績

100



台南
COSTCO

102



台中IKEA

103



國泰商旅
MADISON

104



A3置地廣場



未來



民生建國
都更案



未來發展主軸

舊有資
產活化



國泰商旅
COZZI忠孝、民生



商用不動產人才需求

投資前
評估

招商計畫
資金籌措
財務評估
土地購置

規劃
&
興建

設計規劃
興建

投資後
管理

招租
客戶經營
資產再生

營建

建築

企管

地政

廣域人才

其他

國泰人壽不動產部門有

不動產
投資部

投資
科

+

開發
科

不動產
管理部

管理
一
二
科

+

修繕
科

放款
鑑價部

企劃
科

+

一~
三科



部室成員來自...



土木



建築
土木
都市計畫



地政



建築
土地管理



建築



不動產城鄉
都市計畫



台科大
TAIWAN TECH

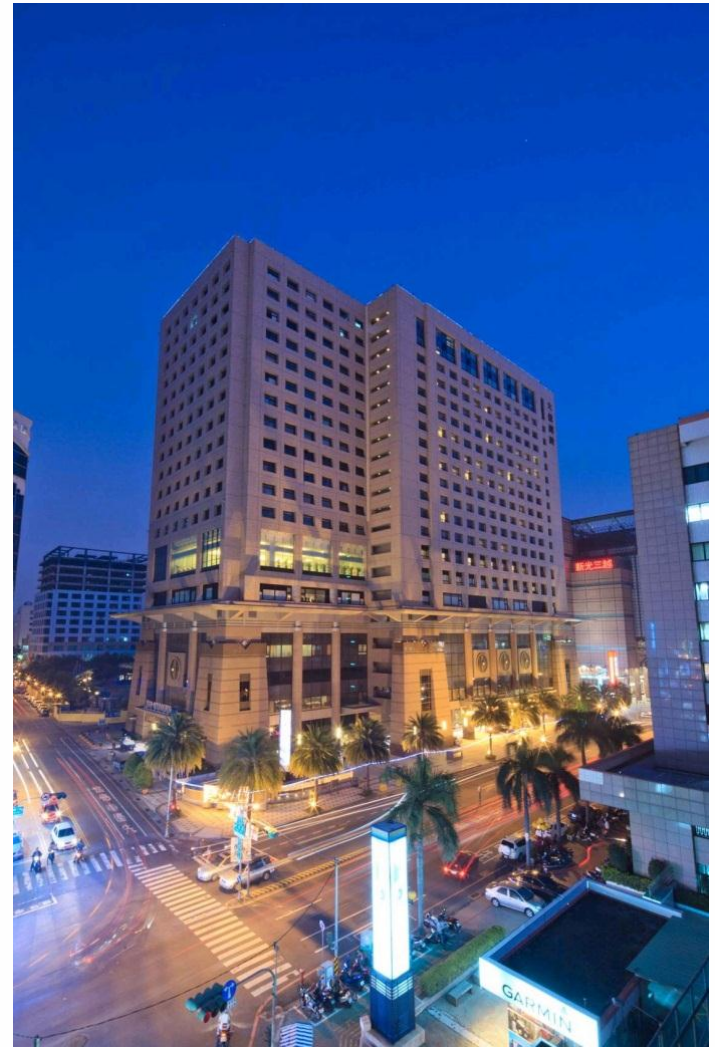
建築
營建



建築

不動產投資部業務

- 一. 商用不動產投資評估及購置
- 二. 國內大型專案、飯店商場等商用不動產使用規劃與招商。
【複合型大樓、辦公室、旅館outlet、倉儲等商業設施。】
- 三. 新建建物之設計檢討、工程發包及專案管理。
- 四. 其他有關不動產投資/開發規劃事項，如BIM導入。



複合式土地開發實力堅強

國泰置地廣場
(微風信義)



桃園高鐵華泰名品城



台中IKEA



大園、瑞芳物流園區

不動產管理部業務

- 一. 現有辦公、商場、飯店等資產出租管理及使用規劃
- 二. 舊有資產活化專案執行【產品再定位
大樓升級之重大修繕、都更重建】
- 三. 修繕工程評估與整修
【如外牆變更設計、大樓室內裝修、
設備更新改裝】





資產活化實績



民生通商



忠孝大樓



銀星大樓

和逸台北民生館



和逸台北忠孝館



台北慕軒





資產再生實績(都更重建)



Before_辦公



After_辦公+旅館規劃

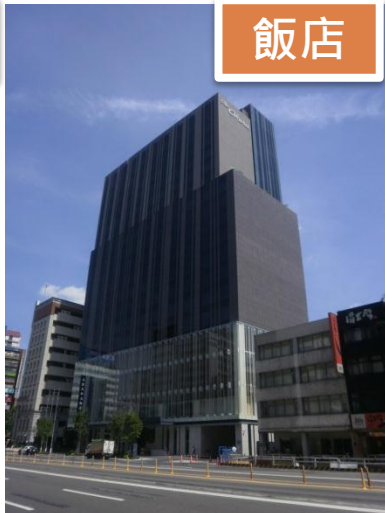
放款鑑價部業務介紹

業務介紹-不動產價值評估

店面



飯店



辦公



住宅



商場



土地





放款鑑價部業務介紹

業務介紹-不動產區域分析及風險控管

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

- 房地產價格(坪均)長期穩定, 但存在波動, 且波動幅度較小, 其中, 1991年價格一度暴漲。
- 房地產成交量(坪均)長期穩定, 但存在波動, 且波動幅度較小。
- 除90年代房地產大起大落外, 近年來房價趨於平穩, 房地產開發量, 亦不顯波動, 顯示房地產市場趨於穩定。

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

- 新選擇地點定購:
 - ✓ 低密度用(坪均)住宅
 - ✓ 區前三年之新區區
- 截至99年特選區新區總戶數, 僅約100年特選區住宅約500-700戶, 且兩年來發展趨於穩定。

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

實價登錄行情

1. 北六特區房價由18.92萬/坪增加至27.89萬/坪, 增加47.4%

2. 此一區房價漲幅仍屬重大, 漲價準備

定期分析全台各區域房地產發展, 提供集團子公司授信參考

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

特選區房價比較

增加123%

增加202%

截至99年特選區行情

- 北六特區房價由11.04萬/坪增加至14.57萬/坪, 增加33%
- 特選區房價由10.48萬/坪增加至12.15萬/坪, 增加16%

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

北六特區高區不動產行情

區前中心區 27-30萬/坪

東區住宅區 20-27萬/坪

新區宿舍 23-25萬/坪

03 三級品大特區市場分析 區域不動產分析

三級品大特區市場分析 區域不動產分析

- 區前中心區 27-30萬/坪
- 東區住宅區 20-27萬/坪
- 新區宿舍 23-25萬/坪
- 區前中心區 27-30萬/坪
- 東區住宅區 20-27萬/坪
- 新區宿舍 23-25萬/坪

霖園集團資源豐富



霖園集團

國泰金融集團



國泰人壽

不動產 投資部	不動產 管理部	放款部	放款 鑑價部
------------	------------	-----	-----------

國泰地產集團



國泰建設



國泰商旅



國泰建經



三井工程

105年暑期CIP實習計畫

提前認識 → 互相了解 → 建立認同 → **Join US**

提前認識

互相了解

建立認同

Join US



不動產部門實習計畫

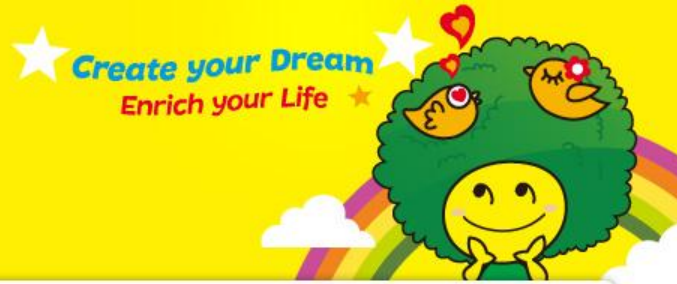
1~5月

7~8月

不動產系統
【校園職涯探索產業
touch計畫】

國泰金控
暑期實習CIP





實習對象

- ◆ 甄選對象：國內各大專院校不動產、建築、營建、土木、都市計畫等系所之**大三、大四或碩士班**在學生
- ◆ 服務待遇
碩士全天1,500元/半天800元
大學全天1,200元/半天600元
- ◆ 服務單位
國泰人壽不動產管理部、不動產投資部及放款鑑價部
預計共錄取6人，工作地點於國泰人壽總公司台北市大安區仁愛路四段296號。
- ◆ 中南部同學公司另有安排住宿。

報名時程

- ✓ **報名時間：105年4月11日至5月2日止**
- ✓ **報名方式：於【2016國泰實習生計畫CIP】網站點選【Join us】，進行履歷登錄。**
- ✓ **若有相關作品集(檔案請以zip檔壓縮，大小勿超過10MB)請寄至joey@cathaylife.com.tw**
- ✓ **面試時間：預計105年5月中旬，通知符合資格者於國泰人壽總公司面試。**
- ✓ **錄取時間：預計105年6月中旬通知錄取名單。**

實習內容

- ✓ 實習時間：105年7月1日至8月31日。
- ✓ 於不動產管理部、不動產投資部及放款鑑價部輪調實習



基地位置/招商條件

不動產評估

基地條件

- 基地坐落於台中市P市811公有市場用地(60%/240%)
- 基地面積約6,085坪
- 限定商業使用

招商條件

- 99/07公告招商
- 設定地上權30年(得續約2次)，期滿後建物無償移轉市府
- 權利金4億元
- 地租為公告地價5%

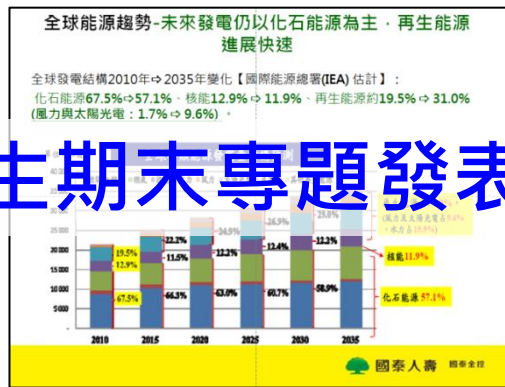


物業管理

清潔、保全、機電
消防安全、附屬設施檢修
公共安全檢查

物業生活服務、物業代辦
社區營造
商業支援服務

不動產經營顧問
開發租賃、投資管理
房屋貸管/代理



商辦問題-自身條件·B辦限制

創齊辦公空間
google/
facebook

商務中心

共創空間
Co-working
space

空間多樣化
需大空間

小型商務
租金單價高

客群為社會新鮮人居多
租金偏低

實習生期末專題發表成果

★ *Create your Dream* ★
★ *Enrich your Life* ★



◆ **THANK YOU** ◆

