

A woman with long blonde hair, wearing a blue shirt and glasses, is sitting at a wooden desk. She is holding a black pen and writing in a spiral notebook. On the desk, there is a white coffee cup on a saucer, a laptop, and another notebook. The background is slightly blurred, showing a bright window and some office furniture. The text "不動產部門介紹" is overlaid on the image in a large, bold, black font.

# 不動產部門介紹

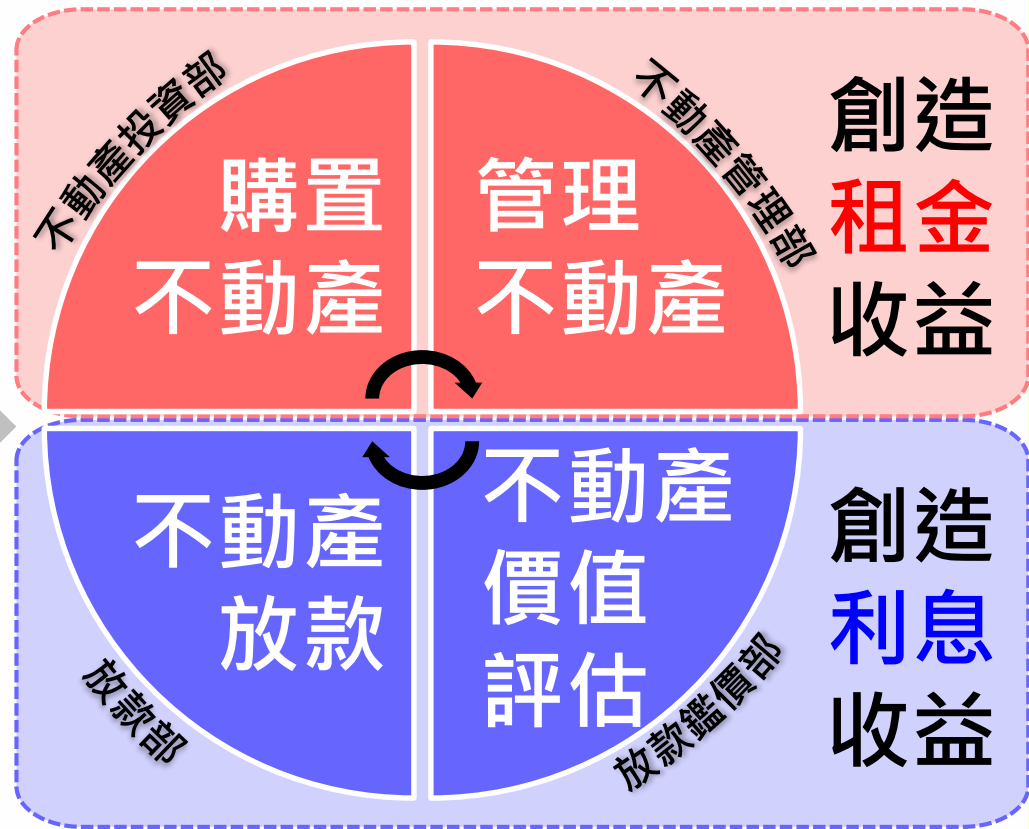
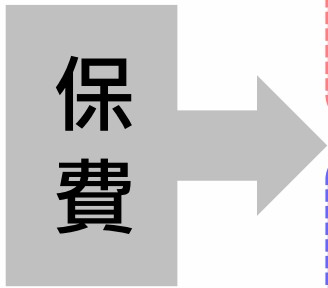


# 不動產-國泰人壽資金運用一環

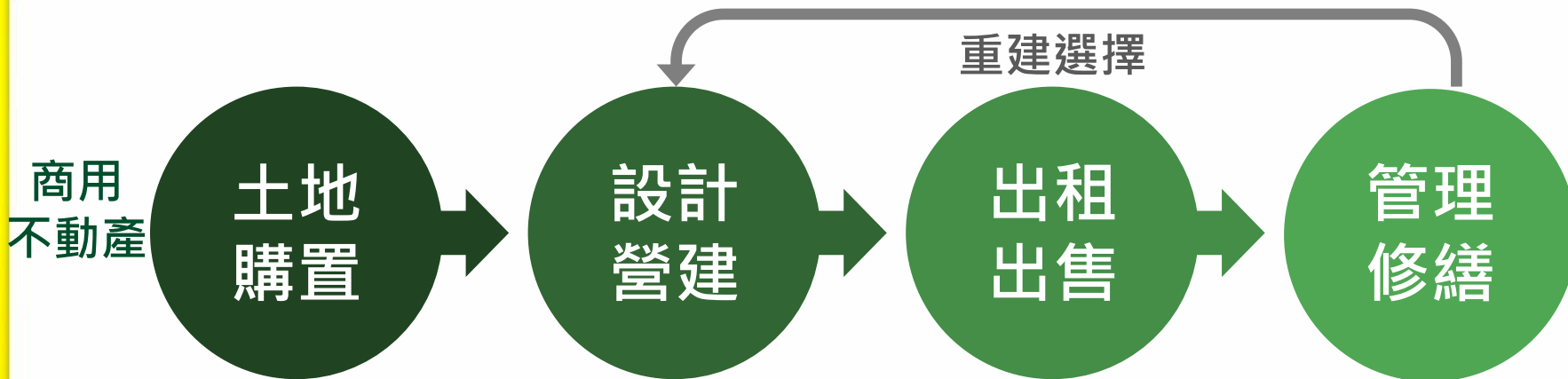


國泰人壽

全台最大  
私地主



# 不動產投資部、不動產管理部

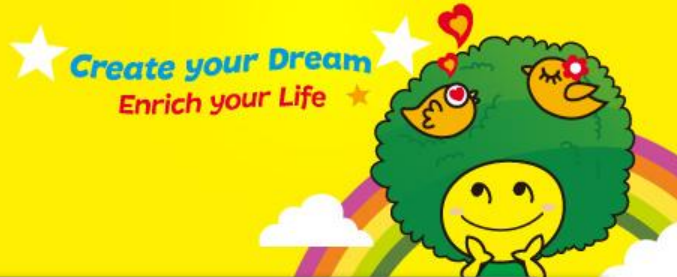


## 不動產投資部

- ① 商用不動產投資評估及購置
- ② 大型專案、飯店商場等商用不動產使用**規劃與招商**
- ③ 新建建物之**設計檢討**、**工程發包及專案管理**

## 不動產管理部

- ① 現有辦公、商場、飯店等資產**出租管理**及**使用規劃**
- ② 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**)
- ③ **修繕工程**評估與**整修**



# 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



永聯物流



台中IKEA

103



國泰商旅  
MADISON  
資產活化

104



桃園產專  
華泰名品城



A3置地廣場



永聯物流

未來



民生建國  
都更案



永聯物流

未來發展主軸

舊有資  
產活化



國泰商旅  
COZZI忠孝、民生  
資產活化



# 商用不動產人才需求



招商計畫  
資金籌措  
財務評估  
土地購置

設計規劃  
興建

招租  
客戶經營  
資產再生  
管理修繕

機電  
建築

企管

商學

地政

## 廣域人才

其他

# 放款部、放款鑑價部

## 放款鑑價部

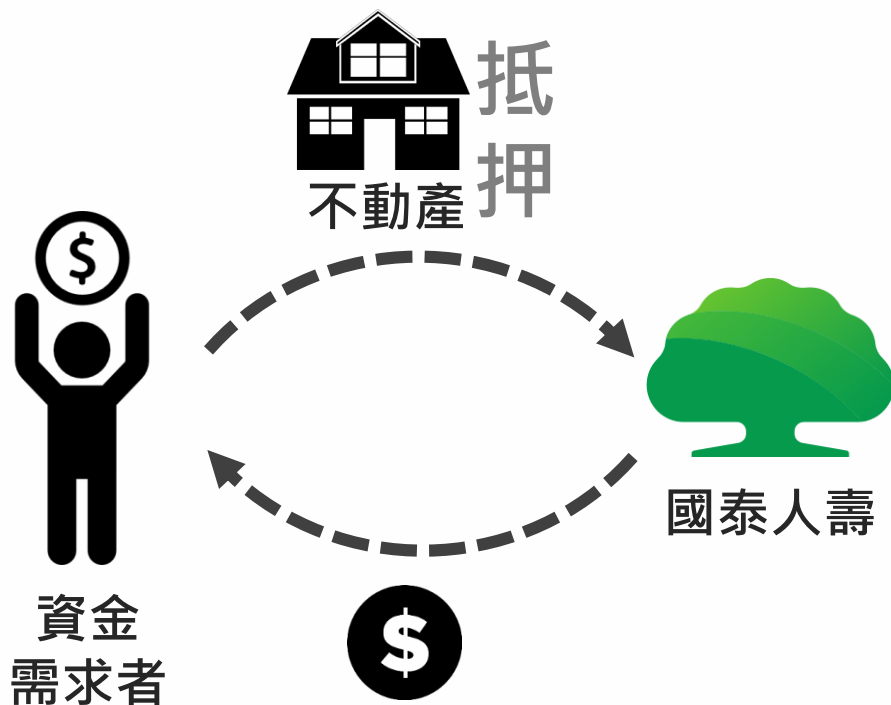


不動產價值?



借款人債信?

## 放款部



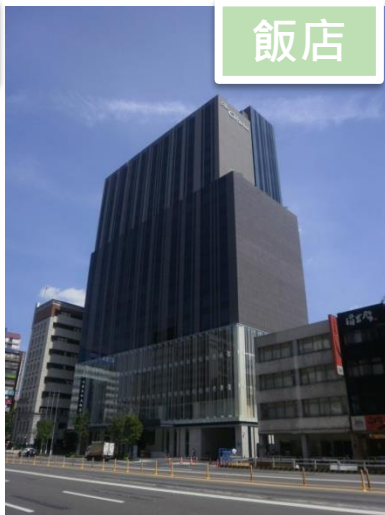
# 放款鑑價部

## 業務介紹-不動產價值評估

店面



飯店



辦公



住宅



商場



土地

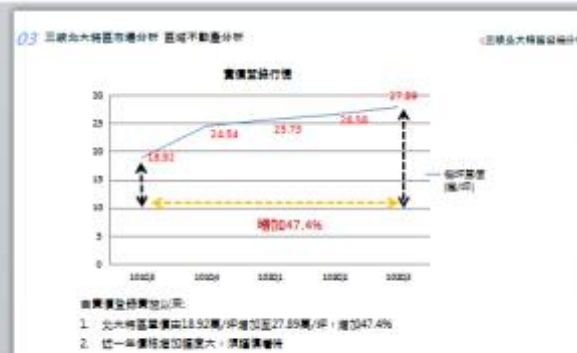
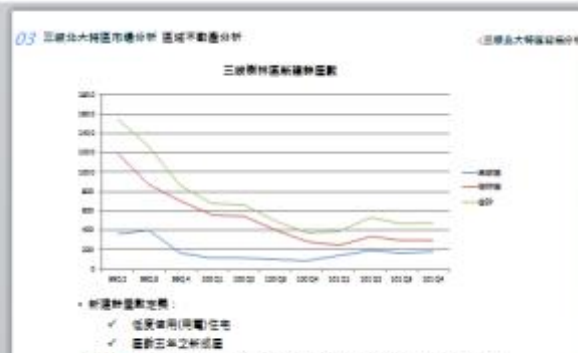






# 放款鑑價部-鑑價企劃科

## 業務介紹-不動產區域分析及風險控管

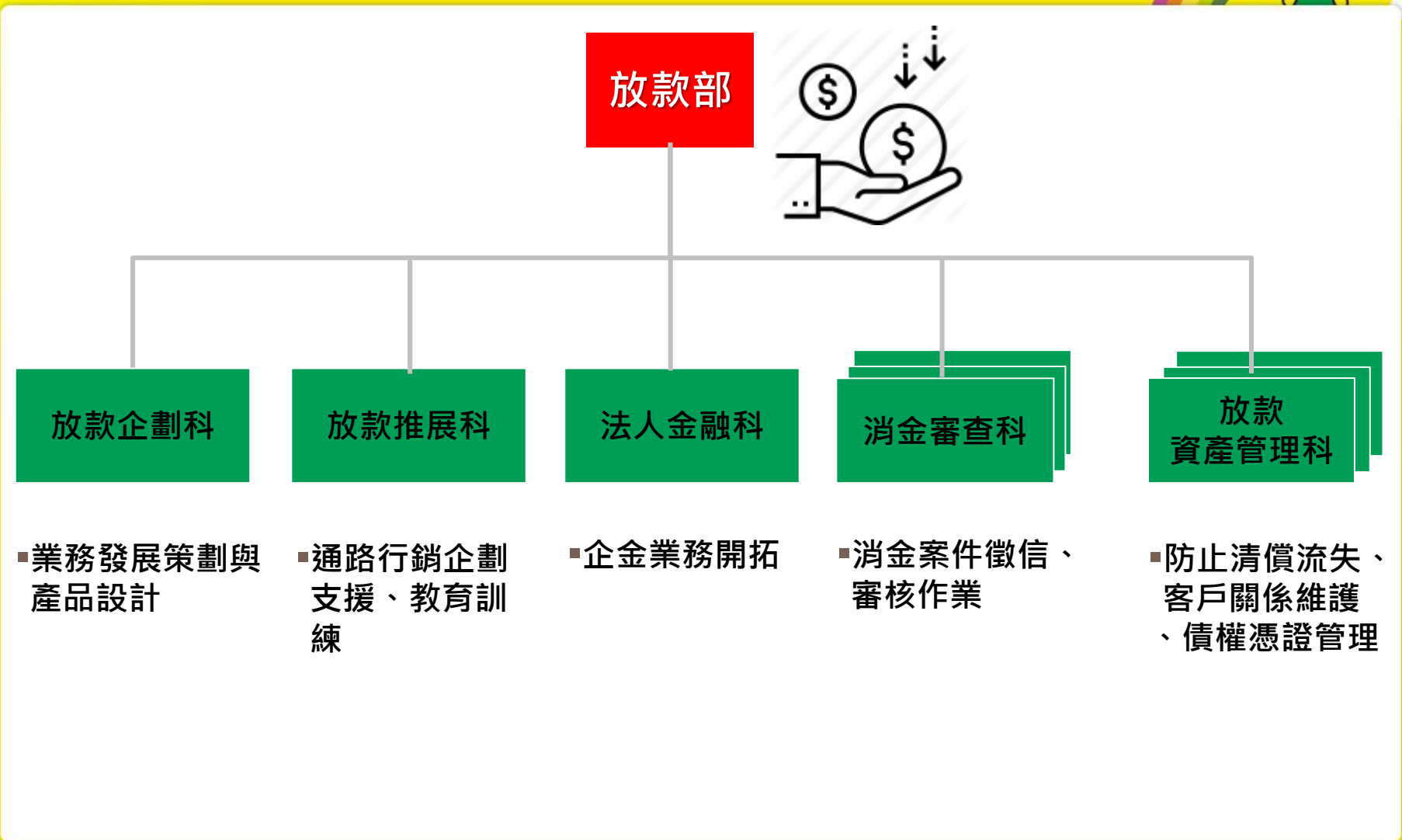


定期分析全台各區域房地產發展，提供集團子公司授信參考

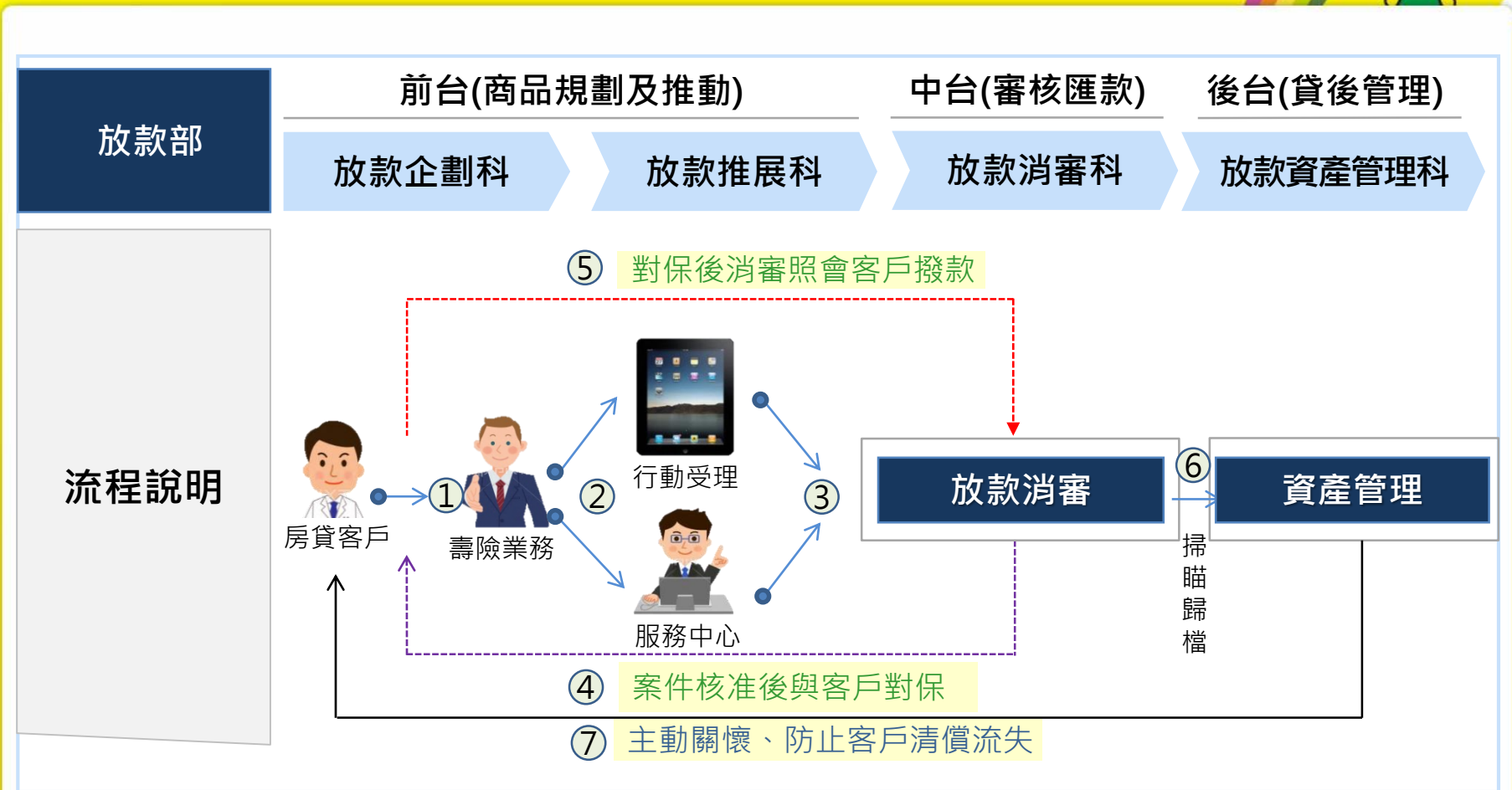




# 放款部



# 放款部-消金房貸作業



# 放款部-法人金融科

- ◆ 國泰人壽消、企金放款規模達4,600億，部門職責為放款商品企劃、消金房貸業務推動、徵信審查及資產管理。
- ◆ 企金放款業務開拓、工商專案法令研究、授信案件徵信調查、產業分析及客戶關係維護。

## ◆ 企金業務開拓/徵信評估

1. 土建融、商辦授信
2. 動產授信
3. 聯貸案

## ◆ 產業與市場研究

1. 不動產區域與商辦市場分析
2. 企金產業與市場研究

