



校園&校友動態 ▾

關於友聲 ▾

校友專訪

專欄講座 ▾

校友作品

各期目錄

林宏文專欄

不動產銷售的思維 投資買房有心法——德華行銷公司董事長劉文章（管科72）專訪

2024-01-15



德華行銷公司董事長劉文章投入不動產代銷業務已三十多年，目前以經營廠辦代銷為主，在土城、北士科、三重、桃園等地都有推案。劉文章說，近幾年台商回流，國內廠辦市場供不應求，不管工作或投資，不動產都是一個值得投入的行業。

關於不動產的投資密訣，劉文章提供兩個建議。對於資金不多的年輕人，目前買不起台北的房子，建議可以先投資桃園附近的不動產，買了以後先租出去，用這個收入繳納在台北的租金，如此就可以賺到桃園不動產增值的錢。對於資金較充裕的人來說，就可以選擇投資租金回報率大約都在3%以上的廠辦大樓，因為相較一般住家只有1%至2%的回報率，廠辦的回報率明顯高出很多。

以下為劉學長第一人稱的專訪節錄：

大概在民國七十八年的時候，我從幕僚工作轉到業務性的工作，剛好碰巧遇到在不動產領域當老闆的學長很熱情跟我採購，他跟我說，投資新建不動產業，是一個非常好的行業，利潤不錯可以考慮看看。就是這句話，當我以前在遠東的股東要出來創業投資公司，一找我我就馬上說好了。

我們走「廠辦」的這個領域，廠辦代銷跟一般代銷不一樣。廠辦代銷是從配合業主尋找土地開始，就要跟業主做市場調查的報告，像是這塊土地依據我們的經驗，適合朝怎麼樣的規劃，市場上應該賣多少錢，業主就會評估在這之下有沒有利潤可以做。而業主在買下土地之後，我們會再參與整個土地的規劃，尤其廠辦是比較強調機能性，去配合業主的需求。

客戶跟著自己 走到哪買到哪

大概二十年前，剛接一個中和的廠辦大樓，那時候可是BB CALL的年代。我們做了一份傳真稿傳到各公司去宣傳，當時維翔科技徐董事長收到傳真就親自打電話給我，問我這個案子是怎麼回事？下午還拿藍圖來找我，還在我們園區買了大概一億多的廠辦大樓，那時候算是靠傳真稿成交的一個案例。

過去是仰賴傳真，現在當然德華行銷在這方面也做了大幅度的改變，未來我們希望能做到廠辦的最專業，只要是廠辦的大小事都可以透過我們公司來找到答案。於是在官網做出調整，不只是賣自己的案子，而是針對各企業主，不管是貸款還是買廠辦的經驗分享，來配合整個時代的改變，行銷手法百變，其中我想最重要不變的就是「企業主的需求」，還有我們跟企業主關係的維護。

廠辦大樓有一個很重要的特色，就是有些企業主會跟著你一輩子，你走到哪裡，他就買到哪裡。

我們口袋名單裡面，有很多都是跟著我們二、三十年的企業主，我想這是一般住家比較少有的。另外一般企業在經營就是一定會要求成長，不成長的公司就會被淘汰，所以企業主的辦公室空間會不斷的增長。所以我們只要經營一個客戶，過了三五年他可能就會回來再買下一個大樓。所以在廠辦上，企業主的關係經營是我們很重要的一個工作。

跟著景氣浮沉

在台商外流的那一段時期，廠辦大樓銷售上碰到了極大的困境，只能熬過去。綜觀這二十多年來，現在大概是廠辦最輝煌的時期。過去廠辦在預售通常不會有太好的銷售率，因為企業主都精打細算，一般都蓋到好之後才來買。但是最近因為廠辦需求量大，等你想買的時候可能都賣完了，才有預售反應熱烈的情況。

我們最近在做的事情，實際上也是為未來的三、五年鋪路，包括人員的徵才、公司內部的教育訓練，包括配合客戶的需求在官網上改變，解答客戶在購地上等等會碰到什麼樣的問題，我們應該怎麼幫助客戶找到適合他的廠辦大樓來使用等。在代銷上人才培養是最重要的，所以我們目前在人才教育培養上也花了相當的功夫做了一些調整。

年輕人 買房還是買廠辦？

我給年輕人的建議是這樣，如果想加入這個產業的話，可以從建設公司的行銷部門，或是直接投入代銷公司，甚至投入仲介公司，都是很好的方式。台灣房地產就長期來講，趨勢是一路都向上的。

廠辦投資上的建議方面，分兩個部分，一個是給可能手頭不是那麼寬裕的比較偏年輕的族群，我有一個「價值轉換」的觀念。這觀念就是假如你現在租在台北市，你肯定是買不起台北市房子，但是如果你可以買尚能負擔的，比如是桃園或頭份，以你可以買得起的錢趕快去投入，用這個房子的租金來繳納台北這邊的租金，這樣你就可以在比較短期內擁有你第一戶的房子。針對手頭比較寬裕的族群，廠辦的租金相對住家的租

NYCU 陽明交大



twitter

NYCU 陽明交大



Instagram



NYCU 陽明交大



Facebook

NYCU 陽明交大



官網



金投報率將近3%，一方面可以享受廠辦土地的增值。

上一篇: 新藥開發用AI加速！——安宏生醫執行長林助強（應化博）專訪

下一篇: 許思敏(健康心理中心諮商心理師)：診斷去標籤化與神經多樣性



Email: nctu.yosheng.editor@gmail.com

電話: 886-3-5712121#51472

地址: 新竹市大學路1001號浩然圖書館

© All right reserved 2020