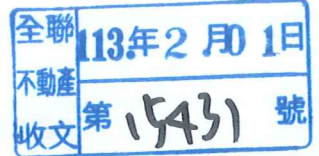


檔 號：
保存年限：



財團法人台灣建築中心 函

地址：231新北市新店區民權路95號3樓
承辦人：洪千鎔
電話：(02)8667-6111#166
傳真：(02)8667-6222
電子信箱：nita@tabc.org.tw



受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年2月1日

發文字號：中建學字第1129060193號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：


附件：如文 (9060193DZA_ATTCH6.pdf、9060193DZA_ATTCH2.pdf、9060193DZA_ATTCH3.pdf)

主旨：本中心訂於113年3月辦理「GRESB資產ESG指標暨BERS建築能效評估課程 第1期」，請踴躍報名參加及轉知訊息，請查照。

說明：

- 一、配合國家2050淨零轉型目標，朝永續ESG轉型發展邁進及對應氣候揭露要求，已不可逆轉地改變建築資產開發的視野；企業在考量整體組織轉型、資產物業的綠色價值提升時，甚至如何讓資產在ESG表現能成為國際財務投資機構青睞標的，而台灣綠建築EEWH標章、建築能效BERS評估標示已成為能與國際GRESB ESG評鑑對接的標準之一。
- 二、隨著行政院112年10月12日通過相關修法草案，即將開放不動產投資信託基金(REIT)採基金架構發行，加上現行信託架構雙軌併行，可協助不動產業及基礎建設（如商辦商場、飯店、醫療院所、物流中心、長照基地、再生能源、





電信基地台、社會住宅數據中心等) 籌資與發展，活絡不動產證券化市場，如何引導企業銜接國際投資等級ESG資產評鑑會是一大綠色永續亮點。(相關資料詳附件)

三、課程參與動機：多數資產企業面對ESG轉型準備上有太多不確定性、有太多聽不懂碳盤查要求跟資產真的有什麼關係嗎？以及找不到內部轉型的著力點和風險管控，那您就適合本次課程。除了讓企業真實落實參與台灣淨零建築能效評估BERS的盤點作業，更清晰為何綠建築EEWH佐證能銜接國際等級GRESB不動產業ESG的評估基準、執行工項、作業流程及報告書用途；讓公司邁向永續ESG的道路上有所依循國際準則，並提高投資者觀注價值。


四、本中心作為GRESB全球訓練及輔導夥伴，本次訓練將呼應TCFD氣候相關財務揭露訊息工作小組揭露要求、PCAF如何看待銀行業提交的綠色佐證真實資訊、SFDR歐盟可持續金融揭露條例(反漂綠議題)相關數據透明度、國際永續準則委員會(ISSB) 2023年6月正式出版國際會計框架下的永續資訊揭露準則S1、S2，將於2024年正式生效並將成為企業未來ESG資訊接露的首選等內容。如何透過建築能效BERS標示滿足金管會「永續經濟活動指引的技術篩選標準」，助力企業、金融機構或商辦資產者有足夠清晰的國際ESG評鑑作為轉型支點，本次國際指引課程將會是您的不二選擇。

五、課程資訊(詳細資訊請點擊附件連結或掃描QR CODE)

(一)課程日期：113/3/8(五)、3/14(四)、3/15(五)

(二)課程時間：09:30-12:30；13:30-16:30(3天共18小時)

(三)課程地點：建築中心14樓教室(新北市新店區民權路95



電子文騎



號14樓之5)

(四)課程費用：原價\$25,000元整（含3天課程午餐及考試），早鳥優惠\$22,000（2/29前先報名即可享早鳥優惠），團體報名若超過5人以上可另行來電洽詢。

(五)適合參與課程對象：企業ESG永續部門或財務規劃者（適合單位如上市櫃集團、建設開發機構、商辦/廠辦業主、金融保險人壽內部資產管理者）或有意加入本中心GRESB AP ESG服務團隊者。

(六)課程資訊及報名連結：[bimstudio.tabc.org.tw](http://bimstudio.tabc.org.tw/products/gresb_bers)
/products/gresb_bers不動產esg指標課程第1期

(七)聯絡電話：02-86676111 #166、#153

(八)新聞焦點：<https://reurl.cc/j3993y>

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：財團法人台灣建築中心



新聞稿

2023/10/12

為提供投資人多元投資管道、提升資產管理產業競爭力，活絡我國不動產證券化市場，並協助總體經濟發展，金管會參考日本、新加坡及香港等地之不動產投資信託制度，開放不動產投資信託基金(REIT)採基金架構發行，新增「不動產投資信託事業」得募集及私募不動產投資信託基金，並與現行信託架構 REIT 併行，未來業者可選擇透過基金架構或信託架構發行 REIT，營運架構將更具彈性；本次修法亦將限制基金架構 REIT 不得投資供居住使用之住宅，以避免對房價造成影響，以及提高重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項之罰鍰金額上限至新臺幣一千五百萬元，以強化金管會對證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業之監理。

我國於 2003 年發布不動產證券化條例，允許 REIT 採信託架構發行，由信託業擔任發行主體。金管會表示，觀察日、星、港等均有採基金架構發行 REIT，我國透過開放 REIT 採基金架構發行，期望為我國資本市場注入另一股活水，基金架構 REIT 具有下述特點：

- 一、由不動產投資信託事業擔任管理機構，有利發揮管理專業：基金架構 REIT 將引入具不動產投資管理專業之不動產投資信託事業，對 REIT 進行專業積極管理，有效強化管理能力。
- 二、透過簡化追加募集程序及確保收益支持等方式，有利基金規模持續成長：基金架構 REIT 將透過簡化追加募集程序、確保取得優先購買權與收益支持，以及允許彈性投資架構鼓勵投資海外不動產等方式，確保 REIT 規模持續成長，並獲取穩健的收益率。
- 三、允許 REIT 進行關係人交易，有利提升 REIT 資產配置彈性：

參考日、星、港 REIT 不動產之主要來源多為不動產開發商，且多與 REIT 管理機構屬同一集團或利害關係人，基金架構 REIT 將開放得進行關係人交易，透過交易方式多元化，以利 REIT 活化資產。

- 四、藉由分離保管及管理責任，有利權責劃分明確：基金架構 REIT 將由不動產投資信託事業專責管理，REIT 資產則由信託業負責保管及監督，有別於信託架構 REIT 係由信託業同時保管及管理運用 REIT，再委任不動產管理機構(例如建經公司)提供投資建議，將使權責劃分更明確。

本案將修正「證券投資信託及顧問法」部分條文，並配合將法律名稱調整為「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」，修正重點如下：

- 一、基金架構 REIT 為契約型基金，由委託人(不動產投資信託事業)與受託人(基金保管機構)簽訂信託契約，REIT 投資人為該信託契約之受益人。另考量證券投資信託事業(下稱證投信事業)業務性質亦係以從事投資管理為主，爰開放證投信事業得兼營不動產投資信託事業。

- 二、不動產投資信託事業設立資格條件：

- (一)、要求具不動產投資管理經驗之機構擔任專業股東，且其所認股份，合計不得少於第一次發行股份之 50%。
- (二)、參考國外制度暨考量現行證投信事業最低實收資本額，擬授權金管會訂定不動產投資信託事業最低實收資本額等資格條件。
- (三)、要求不動產投資信託事業(含專營及兼營)應設置獨立董事及審計委員會，並以審計委員會替代監察人。

- 三、不動產投資信託基金管理規範：

- (一)、REIT 投資標的範圍主要包括不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券等項目；明定 REIT 應至少有一定比率投資於有穩定收入之不動產或不動產相關權利，且每年

分配收益應達可分配收益之一定比率。另參酌國外模式允許 REIT 進行關係人交易，並輔以相關配套管理措施。

(二)、參考國外規範並兼顧 REIT 之借款現況與財務風險，授權金管會訂定 REIT 借款比率上限、公告方式及其他相關事項。

四、為強化對證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業之監理，將重大違反攸關受益人或投資人權益保障之事項之罰鍰金額上限由新臺幣三百萬元提高至新臺幣一千五百萬元。

本次「證券投資信託及顧問法」部分條文之修訂，可望提升 REIT 管理與運用效率、協助產業籌資與發展、提供投資人多元投資管道、創造就業機會，亦可活絡我國不動產證券化市場、加強投資人資產安全保障，以及促進證券與不動產投資信託事業及證券投資顧問事業業務發展及經營，為國內資產管理業者所企盼，對於增進資本市場發展將有所助益。



金融監督管理委員會
Financial Supervisory Commission R.O.C. (Taiwan)

「證券投資信託及顧問法」修什麼？

配合開放基金架構REIT，法律名稱修正為「**證券與不動產投資信託及證券投資顧問法**」，新增「**不動產投資信託事業**」及「**不動產投資信託基金**」(REIT)規範



金融監督管理委員會
112年10月12日



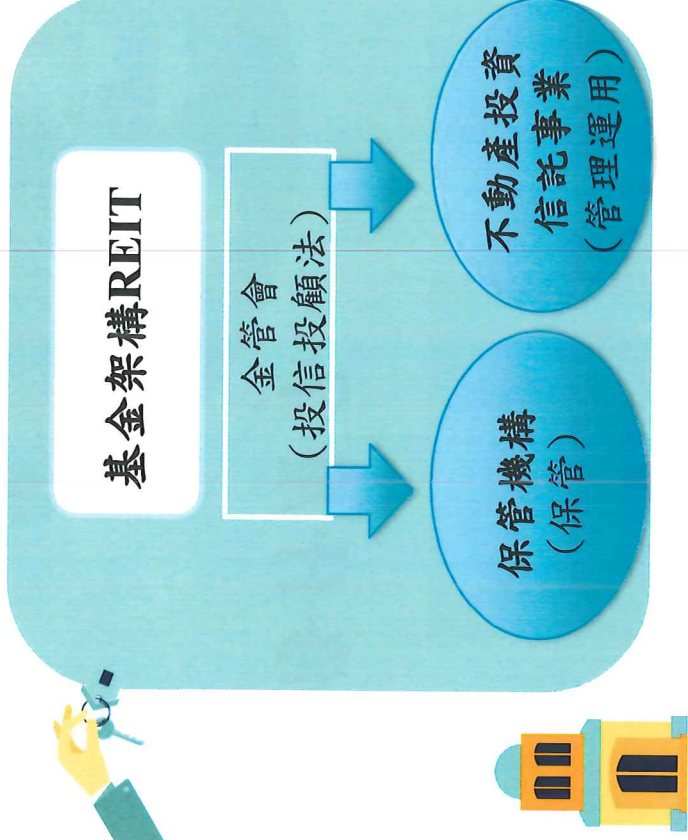
亮點1-我國REIT法制及監理架構調整

REIT係購入不動產長期持有並獲得穩定收益，再將收益定期分配給投資人。我國現行已有信託架構REIT，將新增基金架構REIT，採雙軌制併行。

現行



未來新增



修法重點

不動產投資信託事業

不動產投資信託基金(REIT)

01 專業股東 (§82-1)

應有具備不動產投資管理相關經驗之專業股東，持股不得少於50%。

02 最低資本額 (§67)

最低實收資本額暫訂新臺幣2億元(訂於子法)。

01 投資範圍 (§49-3)

一定比率(訂於子法)應投資於有穩定收入之不動產，每年分配收益應達一定比率(訂於子法)。
不得投資住宅法第3條第1款所稱之住宅

02 關係人交易 (§49-3)

REIT得向關係人(例如股東)取得或出售資產。

03 獨立董事 (§82-4)

應設置獨立董事，重大議案經審計委員會審議。

04 開放兼營 (§66)

開放證券投信事業兼營。

03 借款比率 (§49-5)

採單一借款比率上限(訂於子法)。

04 稅負優惠 (§49-13、14、18、19)

- 停徵證券交易稅。
- 受益人為個人時分配收益按利息所得採分離課稅10
- 合併相關租稅減免。



新增基金架構REIT之預期效益

● 提升REIT管理與運用效率

- 由不動產投資信託事業直接管理，REIT資產可以獲得更有效的管理與運用，可帶動周邊商機，促進區域繁榮。

● 提供更多元投資機會

- 投資人投資機會可以更多元化，並有機會參與不動產及基礎建設等重要產業的發展。

● 協助產業籌資與發展

- 協助不動產及基礎建設相關產業(如商辦商場、飯店、公共建設及數據中心等)籌資與發展。

● 創造新的就業機會

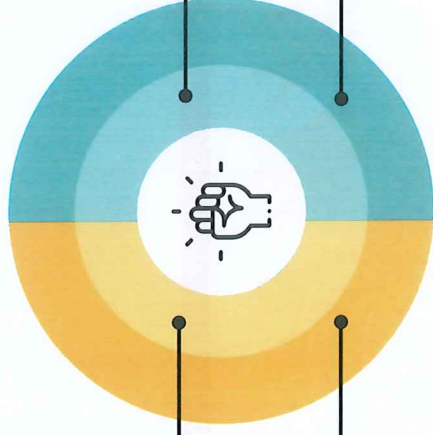
- 不動產投資信託事業是國內新發展的產業，將帶來新的人才需求，可以提供新的就業機會。



亮點2-罰鍰上限由新臺幣300萬元提高為1,500萬元

加強對投信、不動產投信及投顧事業之監理

避免經理人從事不當交易



期能阻卻重大不法情事之發生

強化投資人信心



報告完畢
謝謝聆聽



GRESB資產ESG指標暨 BERS建築能效評估

ESG智慧投資，透過GRESB與建築能效標示引領市場

2024最新數據剖析：ESG、GRESB、BERS創造組織永續價值



財團法人台灣建築中心
TAIWAN ARCHITECTURE & BUILDING CENTER



課程資訊

- 課程日期：113/3/8(五)、3/14(四)、3/15(五)
- 課程時間：09:30-12:30；13:30-16:30 (3天共18小時)
- 課程費用：早鳥優惠\$22,000元整(2/29後即恢復原價)
- 適合參與對象：企業ESG永續部門或財務規劃者(適合單位如上市櫃集團、建設開發機構、商辦/廠辦業主、金融保險人壽內部資產管理者)或有意加入本中心GRESB AP ESG服務團隊者。
- 課程地點：台灣建築中心14樓教室
(新北市新店區民權路14樓之5；捷運大坪林站1號出口)

課程3大核心

資產淨零轉型

BERS能效實戰演練，強化不動產能源效率評鑑

組織永續價值

企業ESG永續報告書，運用國際不動產GRESB指引

綠色金融鏈結

接軌國際投資者基準，結合綠色資本管道