

住宅市場與政策第十二次上課紀錄

時間：2012/05/14(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：郭哲瑋

出席人員：陳志豪、許翔、林耀宗、戴國正、郭哲瑋、陳蕙瑩、丁嘉言、簡淑華、吳健宇

老師：好產品、好價格若發生衝突如何選擇？購屋投資者選好價格，購屋自住者選好產品。但當硬體(產品)跟軟體(管理)各位選哪個？

耀宗：好軟體比較重要，我看重鄰居間的關係。

老師：好產品其實主要講硬體。傳統買房是為了住的舒服，目前為止學術界對使用(軟體)這塊討論不夠。物業管理的法令規章還是欠缺，在這樣的情況下，要如何來分析？一個房子有多少人使用過，一個家庭使用過多少房子？這是過去欠缺的，我們一直欠缺追蹤的調查。追蹤調查可由兩面向著手，一個是房子、一個是人。你們覺得這兩個問題如何？現在買老車都要有車子的履歷，買食物也是，但是你們現在住的房子有嗎？有了履歷才知道買車安不安全，住宅也是。我們現在有登記制度，應該建立一個檔案，就知道有誰住過，以房子為單元，就跟病歷表一樣。於這樣的狀況下，你覺得如何達到理想居住環境？住者有跟屋達到相配合嗎？生活水準隨時間越來越好，但房子品質會越來越差，而兩者的交點你覺得如何？你覺得買房子要買到哪一點？應會買在交點之前，過了交點後就要開始忍耐或搬離房子。平均大概多久搬一次？國內平均大概十年，你覺得如何？我現在在這個房子住了十三年，最近想要搬房子，但是房價太貴，又沒有找到好產品，所以還不想搬。你要買新房子舊社區、舊房子新社區、新房子新社區，還是舊房子舊社區？社區越成熟，大家會越熟悉，當然背後也隱含社區意識。

老師：以台灣、香港與大陸做比較。台灣社區法律相對少，靠社區意識；香港規模大、法律好，但社區意識相對差；大陸法律與社區意識則還不夠成熟。其實背後有很多的議題，但我們對住宅使用的討論很少，只討論交易與賺不賺錢，本末倒置。什麼是好的房子使用，好的管理，規模重不重要？台北小規模，香港與大陸規模較大，而台北社區意識又凝聚到什麼程度？現在社區大多有門禁，與以前不同，但這是好的嗎？公設比又有多少？好的社區應該要有情境轉換的空間。你覺得這些物業管理或居住使用要怎麼樣來觀察與評估？最近政府想編製幸福指標，其中就包括住宅。如何衡量住宅品質是一大問題。

老師：我們知道管理維護模式是一分錢一分貨，錢越多管理要求越高，但滿意度不見得會高。且主觀滿意，客觀也不見得滿意。目前台北有一些物業管理評鑑，但是在公司本身。我們看到台灣住宅居住品質很差，再加上缺乏法令制度，也因此跟大家的理想有所落差，我們要如何努力改善居住使用相關研究？香港有物管人員執照，台灣則沒有。我們無法像新加坡，要求牆面的粉刷，且扣抵稅額。台灣的物管是很差的，且住宅的經濟壽命與建築壽命不成比例，不像別國建築壽命可以很長。以上做個開場白，各位有什麼評論？

嘉言：香港會不會是因為房價高物管才好？

老師：香港有規模經濟，密度高很多，所以我反而覺得是規模經濟。當然高房價豪宅管理物業比較好，但這點尚有保留空間。

耀宗：東京都物業管理提供較多硬體上的東西，像是保全等，還有社區課程，但社區願不願意花錢買這樣的東西？

老師：回到物業管理範疇。包括清潔、保全，它們是兩張證照，另外還有停車，由交通去負責，還有機電設備，這也是專業。現在物管公司很麻煩，政府不能綁標，應各別發包，若各別拿到就要再去整合。你覺得統包好還是分包好？各有利弊。統包缺點就是壟斷後有監督問題，分包是整合困難，但分包可以監督。另外，價格與成本也有關。每個模式都有不同情況，沒有標準答案。

耀宗：有可能出現專業代理人？

老師：現在有一個叫做總幹事，然後他再去分包。

健宇：這是不是購屋者一開始不能好好掌握的？

老師：沒錯。所以買房子也要看管理公司好不好，但是它會變，主任委員熱不熱心也很重要。管委會是核心，總幹事做不好就換，是兩層的代理關係。

健宇：軟體是不是也是無法掌握的部份？未來這是很重要的領域。

老師：你的問題隱含管理值不值錢。但是現在管理費很複雜，跟社區公共設施有關，主要來自於停車的管理費。此外，其他公共設施也包含在內，管得很好，管不好就擺爛。買預售屋或是新成屋都會問到管理費，中古屋相對清楚，因為已經運作了。

健宇：管理的預期跟實際狀況的關係？

老師：管理費訂高預期管理很好，但購買者可能會覺得好，也可能會覺得不好。有很多人對買房子大方，但對小東西就很小氣。很多大樓的燈一開始都開

著，但可能住進去就關燈了。

淑苹：品質控管好，才會願意支出。

老師：繳越多要求會越高，但也有主觀客觀的差別。

蕙瑩：會受主觀客觀影響，所以很難衡量。

老師：站在研究者立場要有判斷能力，你要如何面對選擇，做觀察討論。

蕙瑩：現在台灣物管業很興盛嗎？

老師：慢慢在興起。未來最重要的證照應該是物管。物管可以長期經營，且不受景氣影響。

志豪：物業管理對價格會有影響，因為折舊較少，可拿此點說服民眾。另外，有篇文獻講到香港的案例，一棟大樓對面的大樓翻修，使自己本身增值，因此拉皮對鄰近環境有正面的外部效果。

老師：之前有評鑑，發現交易的時候，評鑑好的可以賣比較貴，這是當然的。另外對於外部性的影響我是完全同意的。

許翔：我們講了很多問題，但是很難量化，而且沒有理論，所以很難討論。

老師：光是建築物美不美都會被量化，有博士生也都在做量化，否則做不出來。怎麼把品質用量化表現，是很關鍵的。

許翔：我很疑惑故事性為何？要如何量化成很有趣的故事？

老師：如何量化是技術上的問題，技術要好也才會有好的結果。要嚴謹一點才會有好答案。

嘉言：有人在討論都市更新效果可能外部性會反射回來，造成自己房價增加，稅率也增加。另外，補助措施不一定要政府花錢，這種利益都會被拿來炒房，我認為目前看起來利益並不明顯。

老師：我相信價值提昇應該是划得來的，否則不會想去改善。另外，對物管有沒有被濫用，主要還是看大家對這個重不重視。物管與修繕是兩部分，投資多一點會有所改善，我想這些都是我們有必要提出來重新檢視的。

哲瑋：我認為剛剛老師分享的住宅打燈，其實像我有朋友跟我分享過，他們社區是經過管委會的表決同意，所以我覺得這還算合理。另一方面，有很多人覺得他們付了管理費，就可以隨意使用社區公共財，而不好好愛惜，我認為這也造成物管的困難。

老師：當然這是比較實務的部份。日本物管非常發達，連電扶梯擦拭都厚厚一本

的手冊。其實我們對於物管的 know-how 還是不足，要如何管得好的確是很大的學問。

老師：如果我們越來越重視物管，將來建商就會提出另外一套出來，他們會把比較多的錢放在物管這塊，在建築設計的時候，物管就應該進來參與了，物管可以從不同的角度來提供解決方案。

許翔：我們在政策上有辦法幫助住戶嗎？

老師：證照的評鑑，獎優懲劣。我想這塊正常，所有產業或多或少都會有。其實更往前推一點就是資訊透明，資訊要透明才可以做評鑑與競爭機制，物管也是同樣道理。

志豪：老師剛剛說新加坡用減稅方式，政府可否因基金的給予，隔年提高房屋稅。

老師：這樣的掛勾就不會有人要做了，變成沒有獎勵的意思。價格提昇雖被課較多的稅，但是應該是划得來的。現在財政部是最大問題，太過籠統的課稅就會變成大鍋飯的感覺。物管包括建物管理、生活管理與資產管理。現在國內主要還是建物管理；生活管理就是飯店式管理的意思，像是洗衣或是買菜，東京都可以管理好，國內還可以做到更好；第三是資產管理，指管什麼時候維護或賣掉房子最好，以及貸款等，幫你做好的處理。

老師：今天沒有講到都更，若下次有時間我們可以花更多時間來討論都更。我期待大家對這塊有更多的討論。各國制度不同，究竟是制度力量大還是非制度力量大，很有討論的空間。

課堂報告

一、 主題：住宅交易安全—瑕疵不動產之價格糾紛

二、 報告人：陳志豪

三、 報告大綱：

介紹台灣瑕疵不動產糾紛大致有哪些，以及又用各種估價方式該如何估出瑕疵價格，而這些估價方式是否令人信服？…。

(詳見 PPT)

四、 課堂討論：

許翔：不動產瑕疵應該是有分等級。另外，市場上賣可能是風險較高所以自動降低賣價。

志豪：因為資料的關係，我無法分等級，我認同應該要分等級，但我不認為等級不同就應有不一樣的對待。另外，估價師應該反應市場上的預期反應，但無法決定是否合理。

嘉言：污名損失的認定是一般社會大眾的普遍觀感嗎？

志豪：他們會用問卷去做，問各個估價師。另外，收益法利用銀行利率與正常利率比較，就可以知道污名的狀況。

老師：你的回應呢？

志豪：很多案件都是住宅，且數量逐年增加，不知道是不是現在的人積極爭取自己的權益。第二個問題我覺得要賠償，比較符合公平正義。最後，我覺得成本法最具說服力。

老師：資料來源說服力存疑。但你的重點是瑕疵這件事情，我同意要分類，但是因為有很大的 gap 才要分類。我擔心你的樣本造成你的偏誤，即選擇性偏誤。另外，污名損失的主觀客觀要怎麼達到？我覺得最後的估價方法哪個最具說服力，並不只此三種方法。應討論機率的事情，這三種我都還不滿意。當然，這是個很有趣的題目，只是還要再更嚴謹一點的處理。