

房地產投資與決策分析第八次上課紀錄

時間：2012/11/05(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270617

紀錄：吳冠穎

出席：林耀宗、宋豐荃、張哲瑋、黃斐、吳冠穎、尤聖文、鄒瑋玲、陳力綸

房地產第 8 次上課紀錄

(問答出現的“學”表示學生，“張”表示張老師)

第 1 堂

1.同學提問：

學：淡海新市鎮第二期出來了

張：但是要真正達到生活機能完整地區尚需要一段時間，例如三峽要多久才會住滿人？即使是林口新市鎮是從早期發展 2、30 年才有現在人口聚集，但目前屋投資仍不少，信義區如此繁榮也是經過 25 年才發展起來

2.同學報告：

a.同學部分：

* 國土規劃及不動產資訊中心上面有許多房地產相關網站(內政部實價登錄、主計處人口統計、學術網站)

* 新聞是否客觀可信？還是建商廣告宣傳手法？

* 新聞資訊是否另含目的？

* 檢測內容、時機、對象

b.老師評論：

* 做房地產研究分析最重要的是在於資料。

* 資料的來源是否可靠？資料產生的背景過程？問題在於判斷資料的可靠性。

* 實價登錄的樣本數太少，揭露太少，以低報高，政府處理過程如何，學生有何看法？

* 資料多，如何取要用的？例如最高最低價差很多，如何取得分析用的價格？

* 看起來很簡單，但實際操作時很多 dirty work，二手 data 或是業者的資料可否相信？業者資料可能是置入性行銷。

* 站在專業立場如何解讀資料的可信度？品質如何？

* 國泰建設委託政大的國泰案，其他業者也有自己的房地產案版本，差異為何？

* 國泰是跑特徵價格模型，與住展雜誌的房價平均數有何不同?如何掌握其中的差異?

* 房地產學科還有重要的是總體環境的 data，比較不會去挑戰官方的數據，其中包含很多方法的差異等。

3.同學提問：

學：大陸做房地產研究只能做二手資料(由“國家統計局年獻”取得)，無法取得一手資料。

張：

- A. 學者普遍認為大陸的數據仍存在可信度問題。
- B. 從學生的發言可知一手資料仍難以取得。
- C. 指數資料在國外也可以取得。
- D. 一手資料的取得不容易，仍有機會取得，但自己去做一手資料蒐集限於經費、樣本等問題有其困難度。
- E. 實價登錄有降低部分問題了，但資料的信賴度仍有問題，雖已解決可取得性的問題。

4.同學提問：

學：如何確定國泰人員提供的資料符合真實性?

張：

- A. 無法確認資料品質，但會自行確認並確定沒有作假誘因，因此資料大部分仍符合直覺與市場判斷，並且用統計方式確認資料品質。
- B. 資料目前仍算可信賴。因為當地市調人員有其熟悉度與人脈，可以得到較可靠的資料，以目前狀況而言仍算可信賴。

學：認為實價登錄仍無可信度

張：認為實價登錄已是較可靠的資料，因為資料已包含到更為細節的部分(X路Y巷弄 1~50號)，普通房仲店只做到X路 1~50號，差距非常大。

5.同學提問：

學：調查方式

張：

- A. 普查是勾稽調查，推論出房價，所以沒有每一戶的 raw data 電子檔。
- B. 台電勾稽方式是用電表的不足底度方式去查房屋是否有人住，不用水表是因為台灣漏水普遍，會不準。可以用台電調查跟普查相互比較，能使資料吻合度增加。

6.同學提問：

學：現在無法得到空屋情形？

張：政府目前不願公布，電子檔很多會顯示空屋其實坐落在人口密集區，空屋中有些是有效樣本，非凶宅等廢棄空屋。空屋的資訊值得去探究，以免空屋浪費。

7.同學提問：

學：為何供給過多房價仍高？

張：空屋不一定會拿來賣或出租，因為寧願空著也不拿來用，擔心遇到惡房客等等。若有好 agent 則可以解決此問題，例如政府的租賃平台方案等等。

8.同學提問：

學：分析資料可以先看時機，包括以 5 大行庫的利率等以看是否適合進場，已有包租網？

張：仍保留個人分析能力，但設計一個好軟體供人使用仍是可能的。如何得到一個可信任的平台很重要，可滿足這個市場。之後還可以包售。但好的 business model 是需要的

第 2 堂

1. 同學報告

同學部分

- A. PHYS-FI 認為不動產是實體設計跟財務的結合。
- B. 設計實體與財務的抵換觀念。
- C. 亞特蘭大 IBM TOWER 是以設計創造差異化，以增加價值。

老師評論

張：

- A. 前兩年我指導一位碩士生探討國內的 PHTS-FI 論文，值得參考。產品定位、公共設施的多少，怎樣的設計可以增加收益？網路可以找到很多例子。例如：採礦場買下後由於地形特色的緣故反而增加房地產的價值。產品的創新很重要，如何將 PHYS(產品實體)和 FI(財務)結合再一起。買方和賣方的心態，買方願付多少錢？賣方應如何包裝提升產品價值？
- B. 碧波飛成本一間成本 600 萬可賣 1200 萬，產品值錢的原因包含規模、公共設施的配比等，不同消費者願多付的點不一樣。例如龍寶建設的垃圾處理系統讓住戶免去垃圾的惡臭，而成為它的賣點。
- C. 瞭解好產品應該包含哪些元素，是房地產學習者要了解的。

1.同學提問：

學：台灣綠建築仍不普遍，建商會做只是為了容積獎勵。

張：

- A. 若房產能因為綠建築省電，那麼時間拉長是否划算?設計應該跟財務結合再一起。這才是台灣目前可能的方向。
- B. 美國則因為社會價值觀的引導，已經認為綠建築是一種"高級"的表現，因此美國綠建築會比較風行。
- C. 台灣居住周轉率快，投資客不會去選擇昂貴的綠建築作為投資標的。

2.同學提問：

學：綠建築價格太高，台灣建商沒必要去做也能賣很好，故不會去 R&D?

張：產品區隔是有賣點的，實質上的表象和真的有內涵是不同的，景氣差時才知道哪些商品會被淘汰。台灣目前仍在轉換過程。

3.同學提問：

學：清境民宿也是靠歐風設計取勝?

張：

- A. 台灣的民宿是一種附加價值的表現，清境本身缺乏特色，只是複製歐洲的景色，是否能根據地形地貌以更人文的方式去設計民宿? 例如老闆在餐飲及旅遊行程的設計，會是民宿未來發展的方向。
- B. 民宿是台灣一種特色，但以民宿經營來講還有很大進步空間。買爛地創造很大價值，就是最典型的不動產開發。
- C. 在苗栗也有很多民宿，就是地方經營，典型的不動產開發。
- D. 不只是蓋好就賣掉或賺價差就好，應該是規劃好賣給消費者，消費者也認同建商，如此能力產生的價值應被肯定。

4.同學提問：

學：蚊子館問題

張：

- A. 政府將蚊子館等閒置設施再利用，或是做藝術展等等。
- B. 有些建築單棟可呈現特色，有些需要靠群聚效應。
- C. 台灣和大陸房地產不同的地方在於台灣是賣故事，賣居住文化已使房地產產生最大價值，大陸則指是賣房子。台灣房地產仍有很大改進空間。

5.同學提問：

學：房地產未來應該要更有附加價值已產生區隔，以因應房價的透明化

張：

- A. 規劃設計在台北可能不會太值錢，因為再爛都會有人買。
- B. 台灣地點已很昂貴，所以很難見到想像空間或創意，不需要進行價值附加。

C. 大公司只要砸錢就能解決問題，但台中台南等地需要動腦才能解決問題。

6.同學提問：

學：中看不重用的房子？

張：如何能有中看且中用的房子？不論在消費者和建商的角度來看，是否需要蓋出這樣的房子就要從設計和財務的角度來看。

7.同學提問：

學：台灣民宿很漂亮

張：民宿和房地產開發為何可連在一起？民宿有其風土民情，以增加附加價值。

8.同學提問：

學：蔣公行館

張：現已全開放出來。不動產真正的賣點在哪裡？景觀等？是否在賣的是一個故事？可以去品味哪些地方是值錢的？本章是規劃設計和財務規畫上相互結合的想法？

第 3 堂

播放影片：愛爾蘭房市泡沫

老師評論

張：愛爾蘭房市的 7 個泡沫原因和台灣很類似，但愛爾蘭房市泡沫已經破了。愛爾蘭鬼城是否會在台灣出現？目前西班牙等其他歐洲國家也有類似現象。

1.課堂討論：

張：看過本片感想？

學：租房子是讓人感到羞愧的，在香港也有類似的事，港人買不起房，外人才買得起。

學：台灣的行銷包裝很厲害，因為需求存在，所以行銷做得很好。

2.課堂討論

張：印度將輩子輪迴貸款的諷刺

學：為何銀行不控管風險？

張：因為民眾、業者及政府過度樂觀

3.學生提問：

學：合宜住宅的店面宅？

張：建商希望觀念深植人心，但店面宅要看住戶的消費能力如何。

4.學生提問：

學：不知為何愛爾蘭人也會有有土斯有財的觀念，周遭也常有人問起買房子了沒？

張：宗教和殖民等因素似乎也有，但價值觀的存在才是驅動房產價格的動力。美國黑人不買房而買車，就是破壞了固定的價值觀。不合理的現象是否會長期存在？

5.學生提問：

學：價值觀的養成有很大的影響。因為有很多人因此獲利，所以讓人們有錯誤的認知。

張：是否價值觀有反思的空間？