

房地產投資與決策分析第十六次上課紀錄

時間：2013/01/07(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：尤聖文

出席：吳健宇、林耀宗、簡淑華、黃斐、陳力綸、宋豐荃、陳惠瑩、張哲瑋、尤聖文

第 1 節

老師：房地產協商很重要，因為會協商成交價會差很多，例如力綸的個案，高低樓層差價有 10~20 萬/坪很大。

老師：協商那些點是關鍵？如何將協商技巧融入房地產交易中？

老師：買房子重點是要住房子。

老師：物業管理很重要，但要請物管公司還是自己來管？物管在台灣很不成熟，應該是未來的一塊大餅，但台灣花太多心力在房仲服務上。

老師：希望有啟發性想法，能找出新的商業模式。

老師：以房養老在台灣未實行？台灣一月底要實行，但變形太多結果不太好，比較特別的有：

1. 美國逆向貸款
2. 保險公司買斷

3. 捐給社福團體 社福團體提供服務

老師：美國認為以房養老是在宅老化，是不錯的。

老師：如何使 NPV=0 晚年過得好，且能在宅老化，最後並捐給社福團體是很不錯的作法。

學生：如何縮短賣買方經驗差？

老師：賣方很有經驗，而買方在交易上沒經驗會處劣勢 因此若能設計一個軟體放在網路上供人做協商建議參考順便營利會是一種方法。

學生：寧可付錢給仲介得到完整 service 也不要後續損失。

老師：但仲介道德風險如何處理？

老師：是否有創新的想法？

學生：成立買方仲介公司代理委託人去跟賣方殺價。

老師：經營管理，物業管理(才是房地產的核心)會成為台灣房地產未來的一種可營利方向，可以使居住品質的時間拉長。

第 2 節

老師：思潮的文章是希望能借用美國討論看台灣現況是否有可以檢討之處，法律和房地產的關係密切，法律的嚴格責任就是一網打盡，是否要如此規範房仲？但

屋主故意欺騙房仲的狀況該如何處理?房地產應如何教育法律界以適當改良制度面?

老師：交換價值不等於使用價值，這更是台灣泡沫問題。思潮內容是同個房子，不同使用人，使用成本會不一樣，此跟稅負有關，造成使用者差別，而使房價有差別。

老師：房價所得比適用個體房價與所得資料相除所得，如此可以去除高估問題。國際上是用中位數除中位數，如此包括買不起房子的所得，因此會高估。用貸款負擔率看房價是否過高也可以，但較複雜難懂所以房價所得比使簡化且有效的指標。

老師：公共政策要如何制定可以對社會最好?

老師：從使用成本到交換成本間的落差。

老師：台灣經紀人的養成訓練不充分。建築師訓練五年，只收建造成本 3%以下，因此收益和養成成本不成比例，且一輩子有責任。

老師：仲介專業畢業者少，業者喜歡無背景者，仲介費用是房+地的 6%，且賣完無責任，制度不公平。

老師：讓仲介負更多責任會使交易意外降低，且要增加教育訓練，著重在保護買家。

學生：買家向仲介求償，仲介再向賣方求償，牽扯到法律機制，分為過失跟非過失責任。

老師：凶宅問題 如何定義？

學生：賣方先勾選說明書仲介才檢查，故賣方有隱藏資訊的風險。

學生：日本沒有因為住宅隔壁是墓地而降價，反而提高價格？台灣比較在乎？

老師：要分辨資訊不對稱是無知還是詐欺。

自然死是算凶宅嗎？凶宅定義很困難，但發生的事件要說清楚，重點在資訊揭露。

學生：大陸和香港不會將凶宅告訴客戶，但會報低價，且新聞會說。

老師：這應該建檔，並設定瑕疵的折價率。買房子時賣方應提供是否有海砂屋輻射屋的保證單。

學生：20 個營業員要 1 個經紀人，希望提升房仲素質。

學生：仲介是否應負這麼多責任？

張：仲介應該嚴格審查賣方，因為買方是仲介為保險，應為嚴格責任，因為收錢收太多，應負多一些責任。

第 3 節

淑萃個案報告：大時代、中國龍

聖文個案報告：敦化哲園

淑萃：我會買中國龍。

老師：中國龍好像真的是比較好的個案，大時代太小，敦化哲園則太貴，雖然敦化哲園在巷子內，附近生活機能也不錯。

聖文：買中國龍好像比較好。

耀宗：但是也是要考慮裝潢價錢。

哲偉：我從同學那邊得到的資訊是，桃園那邊藝文特區的自住和投資各半。但是桃園那邊重劃區多，大型開發區很多，腹地很大，值得注意。

淑萃：我看大時代的點燈率大概才三成而已。

志堅：但是我有很多同事朋友雖然在台北新北工作，但是房子還是願意買到桃園，畢竟比較便宜。

老師：但是也許只是短期適合，久而久之也會倦怠。只為了想要完成買房子的夢想而承受那麼長的通勤距離和時間真的好嗎？當然每個人的容忍度不同，還是因人而異。

健宇：我會應該只會考慮中國龍，敦化哲園實在太貴了。

老師：但是台北市現在很多類似的產品，新成屋的話三五千萬占大多數。但是若是我真的有那麼多錢，真的會去買像哲園這種價位的新成屋嗎，而且公設比又麼高。

淑萃：我覺得中國龍不錯，附加價值也不錯，而且身為在地人，還是會考慮購買。

老師：如果是在地人，中國龍的確是比較合適的商品，但是台北、新北人我就不建議在那裡購屋了。

黃斐：其實現在要買到生活機能完善、環境優美和地點佳的住宅很難。現在大陸年輕人反而非常吹捧這類小資小宅。

老師：但是從自住首購的角度看，還要考慮未來換屋的成本和售價，出發點是和投資客不同的，所以自住客考量的選擇和投資客是不同的，關於這點大家要好好思考。

豐荃：如果是我都不會買，我反而可能會用租的。

蕙瑩：其實我覺得中國龍還不錯，以交通時間來說較新北某些地方還方便。

力綸：我覺得如果以這三個建案來說，我反而會搜尋中古屋個案，因為交通或環境類似的地區一定有更便宜、面積更大的中古屋可以選擇，不必拘泥在一定要購買新成屋。