

## 房地產投資與決策分析第一次上課紀錄

時間：2015.2.24(二) 9：00~12：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：高伊葦

出席：張金鶚老師、廖珮君、吳承擘、侯紹堂、莊喻婷、周昱賢、蘇曉瑞、高伊葦、  
陳南迪

### 【課程簡述】

#### 一、課程目的

本課程探討房地產投資的基本問題，以理論的探討與討論實務之操作並重。台灣的房地產市場之環境為主要的研究背景，希望亦能澄清及改善當前房地產投資環境。本課程將提供有興趣進入房地產領域實務及研究者的一個基礎。

#### 二、課程要求

- (一) 每週有指定閱讀資料(英文 paper、時事新聞)、上課及課後心得(每次上課繳交一頁至兩頁 A4)。
- (二) 無期中及期末考試，期末繳交一篇房地產個案研究為主的報告，以及另外閱讀期刊的三篇中文及三篇英文—房地產主題論文閱讀報告。
- (三) 每堂課安排課堂紀錄，報告人需要將報告的內容(英文 paper 與個案報告)寄給當周負責記錄的人，記錄人將整合英文 paper 與報告彙整成會議記錄。

#### 三、課堂內容

在三堂課的專題討論中，第一小時，以「房地產投資與市場分析」、「張金鶚的房產七堂課」、「房地產是一輩子的事」為主要討論內容；第二小時，以英文 paper 為主要討論內容；第三小時，以個人報告為主，主要報告內容為市場上「房地產投資個案」。

※請以簡報(PPT)方式報告，與同學分享內容。

課程安排				
週次	日期	英文文獻	個案報告	上課紀錄
1	2/24	1. 課程安排、簡介 2. 國內不動產學研究與趨勢		高伊葦
2	3/3	蘇曉瑞	時事	廖珮君
3	3/10	庄凱融	時事	莊喻婷
4	3/17	周昱賢	個案 1: 庄凱融	侯紹堂
5	3/24	陳南迪	個案 2: 吳承擘	周昱賢
6	3/31	吳承擘	個案 3: 陳信豪	蘇曉瑞
7	4/7	侯紹堂	個案 4: 廖珮君	李政諭
8	4/14	莊喻婷	個案 5: 陳南迪	庄凱融
9	4/21	高伊葦	個案 6: 周昱賢	陳信豪
10	4/28	廖珮君	個案 7: 莊喻婷	吳承擘
11	5/5	蘇曉瑞	個案 8: 高伊葦	陳南迪
12	5/12	陳信豪	個案 9: 李政諭	廖珮君
13	5/26	庄凱融	個案 10: 蘇曉瑞	高伊葦
14	6/2	李政諭	個案 11: 侯紹堂	吳承擘
15	6/9	陳信豪	時事	周昱賢
16	6/16	房地產投資心得分享討論		李政諭

#### 四、國內不動產學術研究之現況與趨勢

老師：房地產是不是一個 discipline？指的是房地產是不是一門專業的學門或學科，在經濟學上最主要是在討論供需價量、自由市場、分配。房地產和經濟學的資源分配、供需價量有甚麼差異？第一點：房地產最大的特色為產品異質性，經濟學提到的 Q 泛指同質性商品，因此品質的差異成為房地產重要討論的一個焦點，第二點：是「Location、Location、Location」區位的影響，傳統的經濟不談論區位，因為近年來有 GIS 的出現，空間資訊變得普遍，空間品質的出現，使區位對於房地產價格有很大的影響，地政學系也衍伸出空間測量組，使空間區位的研究逐漸成為顯學，成為房地產研究的主要趨勢。另外，房地產不只討論交換價格(Price)也探討租金(Rent)，主要房子屬於耐久財屬長期使用，兩者透過還原率來分析彼此關係。因此，房地產是不是一個 discipline，答案是肯定的，而房地產已為目前社會所關注的焦點，未來的研究一定會更加多元更豐富。

老師：房地產最主要的核心：產品(product)，坪數、配置、建材、座向、樓層、公設.....等等。房地產投資以往最重要的是「Location、Location、Location」，但後來被推翻，變成「timing、timing、timing」，何時進入和時間多長？很少人提及「product、product、product」，product 指的就是居住品質，而產品品質才是投資房地產時最重要也最需要被關注的條件。房地產主要包含時間和空間兩個特色，但中間也可能出現偏差，例如台北人在高雄很容易買房，因為高雄房價對於台北人太便宜，這就是所謂定錨效果。

而與產品品質息息相關的是房地產的管理(Management)房地產為耐久財，是用來居住使用，因此管理是房地產品質好壞的重要關鍵。

老師:再往下走談到產品異質，市場分析有不同市場的差異:有錢人市場 VS 平民市場，透天市場 VS 大樓市場，但較少提到市場範圍，Housing Market、Real Estate、Submarket，我們都用次市場分析(Submarket)，而不用市場分析？次市場主要指產品間可以互間替代(Substitution)則為同一次市場的概念，相對替代可以到百分之七十可以互相替代就為同一次市場(百分百替代幾乎不太可能)，而大安區與新北市間，桃園市與新北市間，皆可以互相替代，只是替代率不高，不屬於同一次市場。

老師:國外研究不動產的現況。美國最早有 ARUEA 的學會，期刊是 Real Estate Economics(REE)最早跟經濟學、財務結合，多為理論推導。後來就有學界和產業界結合成立了 American Real Estate Society(ARES)，變得很蓬勃，期刊是 Journal of Real Estate Research(JRER)。國內的產業生態，有建築投資業公會、聯會、仲介公會，但早期沒有規定要歸會，所以就不是公會會員。學會主要有住宅學會，但社會影響力仍可加強。

老師:金融界針對房地產的研究越來越重要，國外做很多相關的研究，國內因為資訊不足相關研究較少，但因為 GIS 的興起，相關的研究都可以再做改進，而貸款相關資料國內整理較為完整，因為可以從相關的部分著手。研究生與大學部最大的不同，要有獨立思考的能力，題目的意義，背後的目的，至少做好基本的功課，有學術研究的意義，有不同觀點的想法、分析、判斷，這是讀研究所最重要的價值與意義。

老師:不同學術領域及科技整合是我一直以來想做的事情，希望大家能夠認清房地產研究是門整合學科。

蘇曉瑞:老師今天會提房地合一稅的相關問題嗎?

老師:土地的權責機關是內政部(地政司)，房屋則是為財政部，過去沒有房地合一，現在有實價登錄的資料，房地合一稅主要為交易稅，歸類為所得稅，抵扣掉土地增值稅，爭議點是到底稅率為多少?房地產為累積所得，五年到十年的累積，若是放到一年的所得，將會衝得非常高，因此大家爭議不能用累進稅率，而後使用 17%，現在公司平均課稅為 17%。先求有再求好，先求有房地合一，再健全稅率制度。

蘇曉瑞:政策制定有時是政策的現實，因為政策現實的關係，是要先推出完美的政策制訂，還是先求有再求好，但未來可能修改會有難度，老師是支持先推出完善的政策嗎?

老師:先求有再求好，是現在財政部的態度，當然政策制定還是先求有，再看各方角力，追求到雙方都可接受的限度，但還是要有一定的底線，不可能完全由利益團體控制，這就是政策的現實面，有關房地合一稅相關討論可以參考我的臉書，下次上課可以再來討論。