

## 房地產投資與決策分析第二次上課紀錄

時間：2015.3.3(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：廖珮君

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

### 【課程講解】

#### 房地產投資與市場分析

老師：何謂房地產?房屋、土地及產權。地上權及使用權的差別?目前最著名的地上權為 SOGO 百貨、台北 101，最著名的使用權為台北京站。

何謂房地產投資?房地產的投資應與商學院所說的投資不同，商學院的投資著重於獲利，如股票為投資財，但房地產是投資財及消費財，除了獲利外，住宅本身的品質也很重要。

何謂房地產投資?Decision making，決策的五大準則為何?時機、區位、產品、價格、管理。經過客觀的市場之尺及個人主觀的心中之尺來做房地產投資決策。

房地產生命週期：投資、生產、交易、使用。交易→生產：預售屋，使用→交易：中古屋（房投上冊 P.8）。

房地產與總體經濟的關係:房地產市場受到太大的投資吸引，導致台灣的經濟不佳，透過健全房市政策讓熱錢不再投注於房產市產，健全總體經濟市場。

#### 房地產是一輩子的事、張金鶚的房產七堂課

老師：房產 CH1 說明本身租、售經驗，每次購屋的決策準則。如目前台北市預計在基隆市興建公營住宅，通勤時間長的居住品質是否可以吸引民眾入住?每個人的心中之尺不同，選擇就會不同。

昱賢：若研究房地產是否為火車頭工業?是看領先指標嗎?國外有這種情形嗎?

老師：要看投入產出的效果是否有領先其他產業的情形，此外，國外目前未特別說明房地產為火車頭工業。

曉瑞：只要租稅市場合理，房地產市場為火車頭，因為房地產會有引申需求（勞動力、企業資本）。

承擘：七堂課 P.42 頁提到房價泡沫化指標，為何國內是以房價所得比為指標，而國外是以房價租金比為準?

老師：因為台灣房價跟租金的比例相當不合理，國外的報酬率較為合理，故台灣不採之。

老師：大家有無想做房地產投資？房地產是好的投資工具嗎？

曉瑞：沒有資本難以投資。

南迪：目前的經濟情況不適合投資，但房地產是保值的工具。

老師：建議大家運用所學嘗試各種投資，商學院學生可能嘗試股票，地政系學生嘗試投資房地產。

依葦：為何政府要一直推行打房措施？

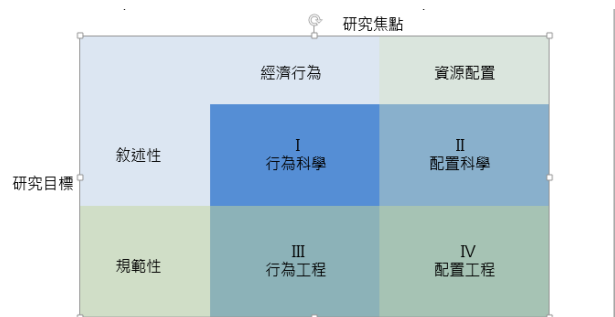
老師：因為社會的不公平，富人未把房地產賺的錢繳交合理稅負，造成不當利得，更嚴重一點可能造成社會動盪，故應強調稅制公平，即量能課稅，有錢人多付，沒錢人少付。業者曾說打房力道太強，但個人認為只有賣不掉的價格，沒有賣不掉的房子，基本上就是價格太高，降價就賣掉了。

### 【Paper 討論】

主題：Science, Engineering, and the Discipline of Real Estate 報告人：曉瑞

科學與知識可使學門產生獨門知識，學門的產生除了專業知識外，了解其他範疇也是重點，避免某一學門僅專注實用性。

歸納學門的原則：簡潔、獨立及豐富性



老師：認同本篇文章嗎？

曉瑞：研究架構認同，但文章內圖 1 不認同，因為房地產應該跟經濟、政治經濟有很大的關係，但文章提到是與科學及工程有關。

老師：本篇文章在住宅學報有學者翻譯，建議同學閱讀。房地產投資是門科學，也是門藝術，本篇文章表達房地產是個一種學門，而且包含了各種活動（房投上冊 P.24）。

## 【時事討論】

昱賢：老師的 FB 提到有關土增稅的抵扣建議應採「稅額抵扣」，請問是有試算過嗎？結果為何？

老師：先說明「稅基抵扣」及「稅額抵扣」的不同，個人認為採「稅基抵扣」，其課徵稅額可能比較少，因為是先抵掉才乘以稅率，而「稅額抵扣」是先個別課完再抵扣，課徵稅額應該較多。

曉瑞：建物改良能否進行扣抵？

老師：這部分可以討論，但實務上稅改要盡量簡單且合理，在理想與實際做法中找平衡點。

珮君：財政部長說房地合一稅不是為了打房，個人認為是可以作為打房的手段，但非目的，只是目前的政策輕放了，例如 4000 萬的免稅門檻。

老師：個人認為不太 care 4000 萬門檻，因為政策可以先求有再求好，只是財政部長說房地合一稅不是在打房，請問大家認為何謂打房？

紹堂、承擘：課掉利潤，抑制房價飆漲。

紹堂：請問老師何謂合理？FB 中寫符合社會觀感。

老師：簡單來說就是要符合社會觀感及比例原則，本來賺了錢就是要課多一點稅。

依葦：每個人的「合理」定義不同，富人認為合理房價是阻礙經濟，像是 4000 萬的門檻。

老師：門檻不管怎麼訂都有問題，基本概念是要保障基本住宅需求，有錢人免稅，造成有錢人更有能加投資房地產，房地產變成投資工具而非居住或生產工具，更是阻礙經濟。

老師：請問各位對房地合一資本利得「平均一年」有何想法？

曉瑞：超額利潤應完全歸功，因為房地產的超額利潤並非所有權人應得的。

老師：任何的稅制改革應該在公平、合理、可行中找平衡點。