

房地產投資與決策分析第七次上課紀錄

時間：2015.4.7(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：李政諭

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

【課程講解】

房地產投資與市場分析

老師:房地產的產品包括什麼?什麼是好產品?房地產投資的五個重要關鍵，其中一個是時機，價格更是重點，但學房地產的人能否告訴我什麼是好房子，好的東西一定是貴嗎?別人的好房子也未必等於你的好房子，攸關價值、經驗背景等等，必須從心中之尺來討論，試圖討論價值觀這件事，怎麼樣有能力判別好跟不好，大家要想想對於自己而言怎麼樣才是好產品。

凱融:想買的標的物能跟自己心中相符，譬如說建築結構、安全有保障。

老師:有沒有辦法更精準回答結構這件事，要講得更清楚些。

珮君:至少不是海砂屋等等，確定哪些是不好的。

老師:這沒錯，但在回答關鍵的有哪幾個?

珮君:社區的品質、環境等等也是很重要的事。

喻婷:個人比較在意格局、公設、區位，可能看鄰近地區看比較靠近哪些地方。

老師:我先談鄰里這件事情，五分鐘距離，像去 7-11 或吃個飯，另一個是 30 分鐘距離，就像是通勤的情況，你該如何選擇?我們在往下討論才會塑造成一個明確的產品。

承暉:如果跟父母會在意鄰里或環境，但是跟小孩的話會在意通勤方面的考量。

昱賢:人的每一個階段可能考量都不一樣，但像我個人就有不喜歡的住宅，我想每個階段都是一樣會去避免的。

老師:好產品的分析該如何討論最後才能去聚焦出來，像學股票或汽車，都必須很清楚才能分析出好產品這件事情。

南迪:每個人偏好人生階段需求都不同，像是硬體、軟體、管理品質、交通、安全等等內在外在的條件都是很重要的。

信豪:還是要看每個人自己的偏好，似乎沒有一個很明顯的準則。

老師:怎麼綜合自己的專業然後才能說服別人，我們討論很多房地產議題如何整合在一起，才能彰顯出自己的專業。

伊葦:不好的房子像輻射屋、海砂屋、近鄰避設施、風水不好等等，大家比較容易挑出不好的，反而比較難舉好的，我覺得可以先考慮這些就可以慢慢聚焦出來自己心中的好房子。

曉瑞:租了房子看了很多房子，建商推案常會用廣告催眠你選擇他的房子，我對於每個建築會有排序，撇除價格不談最重要的是區位，再來才是格局，坪數可能差不多，但進去看後才發現差別很大，再來就是配備，其實都是要親自去看的，重要的也包含鄰里範圍，也必須是去實際走訪的，其實我們的偏好或多或少都會被市場影響，如何從價格跟品質之間找到替代關係，這都是我們要去考量的課題。

老師:市場上的好跟妳心中的好，怎樣找出之間的差異，進而更深入的判斷，身為一個專業者對於市場敏感度要強，這幾個的排序跟想法該如何連結，都是我們可以去討論的課題，之前我們討論到特徵價格模型，其實也提供我們很多準則去思考好房子這個問題，譬如說不同戶數規模的社區，怎麼樣才叫做好規模?戶、棟、鄰里這三者之間又是何者重要，其實就是因人而異，在國外特別看重衛浴，而女人特別看重廚房，對你而言怎麼樣才是好的呢?大環境的價格，小環境的機能，或將台北市分為市中心、市區、市郊，像我個人選擇第二圈，不要太近也不要太遠，像是中國人講的中庸之道，對你而言是好的嗎?討論些什麼才可以展現出自己的專業，像是方位，怎樣的面相才是好的，像是風水，其實背後都是自然的觀念。有一個最簡單的判斷方法，像是電影可以看卡司或導演，背後隱含的是誰是主控這件事情的人，那它所呈現出來的肯定不會太壞，房地產的背後就是建商，我們就要有能力去分辨好建商，台中有家建商叫龍寶，他不蓋樣品屋，我曾經看過她幾個不錯的房地產，他很在意每個細節，像是車道或是垃圾回收處等等，每個細節部分都讓人覺得很不錯，現在蓋了十幾個社區每年都開運動會，很在意人與人之間對房地產的需求，萬一你一開始沒辦法判斷什麼是好房子，那就先去注意建商吧，值得大家再去推敲。

【Paper 討論】

主題：Economics of Brokeage: an review

報告人：侯紹堂

侯紹堂：今天要討論的是經紀業對於房價影響，不動產行業代理問題，最後是作者建議等等，這篇文章提供一些經濟分析和文獻回顧，買賣時因為資訊不完整所以需要仲介協助，這樣的幫忙會讓市場產生效率，但會產生不確定性，所以要找出第三方出來，仲介業對於房價影響等等，還有仲介業傭金的結構，不論賣的多少價格都可以從中獲取差價，學者研究不同的傭金制度，這樣的制度下會產生道德危機，單一費傭金制是每件案子固定收取同樣傭金，而單一費率傭金制則是固定多少百分比收取。

老師：仲介之所以經濟分析很重要是因為他是中間人，台灣是買賣雙方各收費是一種比例制，仲介的經濟行為如何演變，之後就可以知道在不同立場上該如何應對。

曉瑞：前面提到代理問題，雙邊代理其實是禁止的，因為會產生混亂，如果是從價格中去獲得代理費用，事實上就容易產生代理問題，因為仲介會因為追求量的產生，而沒有盡力去達成買賣，而如果是從額外多出的獲利得到代理費用，仲介應該就會盡力去達成買賣。

老師：代理基本上是為一方在服務，這裡面會不會有道德風險，譬如說像是壓低賣價又賺取額外的收益，為何政府要介入管理等等，都是經濟分析可以討論的問題，我們探討的不應該只是表象，必須深入探討其中的意義，怎麼樣仲介會達成最好的仲介市場，都是未來可以再深入討論的經濟分析。

曉瑞：目前網路買賣租售也很興盛，目前很多寧願使用這個而不尋找仲介，想知道這樣的行為會產生什麼樣的影響，仲介存在的必要性是否逐漸式微？

老師：之前聽到仲介現在只要收取 1%，服務也是相對減少，過去我們要求建立不動產說明書，服務品質跟對價關係也是互相影響，逐漸淡化，現在網路其實服務減少了很多，提供了這樣的平台，得到了一些效果但卻並未成型，國外討論聯賣(MLS)，買賣雙方成交才有價格，才會有服務費，真正好的仲介業應該要買賣雙方分開，台灣要推行卻沒有成功，基本上網路實在很難取代實際去看的效果，必須親自感受才懂得，人家說房地產業最賺錢的是仲介業，進入門檻也很低，所以仲介賺錢的很多，屋主對於仲介的選擇必須考量專業性的問題，以及時間成本上的考量，仲介業目前所收的費用實在太高了，政府當初其實不應該介入價格的訂定，未來該如何制定好的仲介制度，都有很多可以討論的課題。

【專案討論】

主題：環遊郡

報告人：廖珮君

- 珮君：這個報告會介紹他的區位環境，買賣雙方的立場等，他位於小坪頂，八掛山那邊，捷運復興崗站附近，但生活機能並不好想買東西都要往山下跑，八掛山剛開始是由南國建設收購土地，而後有其他家建商進去，之後因受安全影響使得建商入主後受影響而倒閉，2007 年後又有建商陸續進場投資，現況大約有四家建商，環遊郡也是在 2007 年推出，在 2009 完工，戶數約五百戶，總銷大約兩佰億，在當時房地產景氣是還不錯的，現在大概每坪 17~23 萬之間，董事長是以捷運宅起家，手邊事業眾多也包含了旅館業，但他其實爭議頗大，網路上多是負面消息，爭議點是完工後都未點交，當初說有溫泉卻也都沒有兌現，使得被告上法院，被控告廣告不實，如果站在買方角度，這個建案的景觀的確不錯，適合休閒度假的第二屋，而至於賣方之所以想在開發的原因，我想是因為大台北地區開發地已經很稀少了，在加上這邊景色的確不錯，我個人認為目前建案狀況還是不好的，雖然不算成功但也不算失敗，要注意的是是否接受到爛尾樓，另外生活跟交通機能並不便利，那邊的環境也算是冬冷夏涼，風也很大，入住率低的話對於整個社區管委會執行成效也要考量，另外也還有貸款成數的問題。

- 老師: 這是一個很棒的案例，是一個很好的教材，整個八掛山的發展脈絡是非常有趣的過程，是值得大家好好去了解跟研究的，這樣一個極端的高檔住宅跟爛尾樓同時存在的地方，是一個非常特別案例可以討論。
- 凱融: 山地通常的確都是放高檔住宅區，像我們大陸那裡也是靠山建築，覺得這個建案還是有潛力的。
- 南迪: 香港土地很少，所以也都逐漸向山上建築，除非重建或者是賣掉，對香港人而言住的地方還是要求便利，香港人很少待在家最要求便利，很舒服的地方房價就會超級貴。
- 昱賢: 看起來離捷運站真的是滿遠的，看起來陽明山的很多建案是可以取代這個案子的，我個人會比較傾向陽明山的案子，仲介也把這個案子列為比較不接的地方，所以從市場導向來看應該也是有他的道理。
- 曉瑞: 我很想知道這個建案的內裝長什麼樣子，雖然說看起來漂漂亮亮但卻不知道住得舒不舒服，環境上交通也不是這麼好，如果真的有錢一定也會考量個案的增值潛力，我想投資客首選應該不會是他，自住客的話應該也要有特別偏好，所以對我而言他並不是一個很好的產品。
- 老師: 以價錢來說這樣的價格在台北的確不多，這地方相對來說應該也不太能說太偏僻，比起捷運站周邊價格的確差了很多，在大台北地區絕對是非常稀少的。
- 伊葦: 我想首先考慮安全跟品質，畢竟附近有捷運站，在價格層面來講我想對於投資客還是很吸引他們，我想選擇這裡的話至少都是有車階級，並不會在意走不到捷運站的問題，我想扣掉品質跟安全性的話還是可以考慮的建案。
- 信豪: 三年前有則新聞說建案的很多設施都是壞的，我想這麼便宜一定有他的道理，對我而言距離考量還是很大的問題，畢竟距離捷運站還是要以開車到達，對於自住本身就不是這麼方便。
- 喻婷: 這件案的賣點就是景觀跟便宜，但生活跟安全的部分似乎就是比較薄弱的地方，我想我也不會考量投資。
- 承曄: 離捷運站要開車十五分鐘，甚至是醫院也離得非常遠，雖然說景觀跟價格真的很不錯，如果有閒錢的話是可以考量，但在屋齡偏高的狀況下似乎也不適合投資。
- 老師: 房地產投資要相互比較再決定，不可能又好又便宜，無屋變有屋或者是購買第二屋，怎麼樣的想法是適合自己的，如果自己住很難，那可以考慮投資嗎?量大就不好投資，這個案子看來投資自住兩不宜，其實有時候還是要看有沒有房地產賺錢的命，但這真的是個有趣的案子。

