

房地產投資與決策分析第八次上課紀錄

時間：2015.4.14(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：莊凱融

出席：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：今天討論區位，區位之外再討論市場分析和市場調查的事情。房地產投資的三大要訣是什麼？學房地產的人都應該明白。區位！區位！區位！會不會選 location，如何選 location，上次講的是 production、timing。你在做房地產投資的時候，你先選 location，還是選產品？你在搜尋的時候，最關心什麼。hierarchy，階層。在之前討論的購屋目的，就是心中之尺

凱融：購屋者的目的很關鍵

老師：貸款買房的投資客，風險比較高，因為要風險貼水。自住客就相對安全，因為還是有自住需求。不景氣的時候，投資客先走路。關於購屋目的的判斷，有研究採用 logit 模型，左邊項是 0、1，投資或消費，右邊是一系列屬性，屬性來判斷買房人消費或投資的目的，這樣可以服務銀行，方便銀行確定貸款利率等以降低風險。住宅學報有篇文章，是陳彥仲寫的，討論如何確定巢層的問題。

什麼是好區位，用什麼角度來分析區位，自己的好區位，市場的好區位。有人愛好市中心，有人愛好郊區。如何定義大環境和小環境，有人只是自住，那麼大環境可能就只有大安區而已。市場分析最重要的是討論供給和需求，價格和數量。臺北供不應求，高雄供過於求，從台灣範圍來講，供需平衡。如果市場氛圍確定錯誤，分析就是錯誤的。當大環境和小環境發生衝突的時候，如何抉擇。所謂捷運宅，到站即到家，但是我覺得人多嘈雜。好區位的 elements 要素有什麼？學區，在國外是個很重要的 indicator，但是學區房可以租。還有公園？大公園、小公園？7-11 也討論過了，便利商店對房價的影響？高房價受大賣場影響，低房價受便利商店影響？還有 youbike？景觀？

學投資的人，要對供給需求，價格數量敏感。臺北現在不好，在跌，但是從國泰案來看，高雄前景看好。買預售屋的時候，考慮現在區位還是未來區位，未來區位實現的機率有多大？投資者是否會更多地討論未來區位？當你在做的市場分析的時候，產品定位、定價很重要，面積大小坪數是房地產產品定位的核心。最近豪宅賣的很慘，銀行要緊縮了，持有的賣不出去，每個月又要繳房屋稅。面積大小，又涉及自有面積和公設面積的問題。

凱融：學區房對於區位的要求就很明顯。

老師：區位選擇的範圍，市中心、市郊的選擇。

曉瑞：租房子和買房子時考慮的不一樣。租房子的時候沒有考慮那麼多，先考慮交通，再考慮鄰裏環境。我喜歡好的景觀。臺北市交通方便，倒是不在意

- 離學校等設施是否臨近。
- 老師：買房子移轉成本很高，不易更換。不同年齡層考慮的不一樣，生命週期內的選擇也不一樣。
- 佩君：傾向便利性。
- 老師：中庸之道，不要太近，不要太遠。
- 喻婷：上學的時候考慮學區，工作的時候考慮工作地點，有家庭之後又再考慮小孩上學的問題。
- 老師：這又是生命週期的問題。家庭和工作是買房子的重要驅動，在工作沒有確定之前，不考慮買房子的問題。
- 伊葦：聯想到上北大的時候，三峽校區，剛入學的時候很多房屋開建，大四的時候已經住滿。生活品質要好，交通便利，周圍的環境。從大環境來講，臺北都是好區位。
- 老師：南部都不漲，臺北漲得一塌糊塗。不要等不到好時機，死在沙灘上。
- 政諭：市場區位，臨近捷運、公園，便於提升價格。以自住為主的話，多考慮生活便利性，有人喜歡景觀，好山好水。以生活相關為主的。
- 老師：大家也有一種慣性，比如政大情結。有些人換房子的區位很相近。
- 承曄：就學的時候比較考慮通勤，較好的是，離捷運站一點距離，不致太遠，又不會太吵。
- 信豪：臺北市捷運系統、公路交通發達。
- 老師：文山區房價低大家選擇文山區的比率較低。
- 南迪：文山區蠻好居住的，公館地區人太多。除了經常下雨之外，住得也舒服，離信義區也近。最好是不要離市中心太遠，如果要考慮增值的話，離市中心的距離是重要因素。
- 老師：市中心在發生遷移，如果確定市中心很重要。如果研究都市發展史，會發現區位一直在改變。
- 昱賢：我家隔壁就是全家，好的話購物、繳費方便；壞的話晚上交通嘈雜。南京東路早上人很多，但我早上不在那邊；晚上人少，就很安靜。
- 老師：大家剛才都是在講自己喜歡的區位，臺中氣候舒適，不下雨，高雄馬路寬敞。在美國也住過一段時間，我還是覺得小城鎮住得舒服。

【Paper 討論】

主題：Real Estate Brokerage Research in the New Millennium

報告人：莊喻婷

喻婷：介紹美國 1999 年後的房仲經紀業，看完對仲介業整體有個全面瞭解。

老師：對研究上有何感想？

喻婷：相似的研究也可以在台灣開展。

老師：有很多文獻在研究仲介業，有什麼值得臺灣未來的仲介業來研究，最常被詬病的是哄抬房價。站在學術的立場，如何看待仲介業。仲介業是個很辛苦的行業，但是如果從房地產獲利的話，仲介業是個很直接的方式，未來也有很好的發展前景。

曉瑞：我看到報告說仲介業比較沒有規模經濟。房仲業還是有聚集效應，這就是

一種外部規模經濟。形成規模經濟的話，從生產製造的角度來講，會降低產品的價格。從消費服務的角度來說對價格也有影響。房仲業因為規模經濟的影響，有提升服務品質的要求，而服務品質的提升會不會反映在交易價格之中，又或許房仲本着薄利多銷的想法，以量帶動收入。有傳統認識說仲介擁有的資訊越豐富，獲利越高。但仲介網站會公佈許多房價資訊，一家比一家多。我想可能是因為它釋出的資訊是對他有利的，他可以從市場面的力量去操作，我想還有一種可能就是他選擇性釋出，不是全盤釋出。如果政府現在做一個網站，實名記錄交易雙方和交易價格，這樣仲介業會不會沒飯吃？

老師：曾經有研究說有兩家的便利商店，就有一家房地產仲介店，可以房地產仲介多密集。很想做一個題目，房地產仲介店的區位選擇。很多房地產仲介店聚集在一起，產生聚集經濟（外部規模經濟）。美國的連賣系統 MLS，在台灣完全失敗。學術界對這個產業，到底掌握多少？從研究來看，得到多少訊息。我最近很關注仲介業的道德風險問題，永慶房屋和信義房屋的 case。之所以看文獻，可以看學術界過去關於這個問題的累積，在什麼方面可以延展。

凱融：在大陸有許多大規模的房地產仲介公司，比如我愛我家、鏈家等等，基本上在內部構建資料庫，共享信息網絡，降低了搜尋成本。我們知道仲介實際上是為買賣雙方構建一個聯繫溝通和交易的渠道，畢竟房地產買賣搜尋成本很高，且專業性強。

老師：房地產仲介相關研究還是要和實務界做連接，也不能關在象牙塔裏面。

佩君：仲介業的規範很重要，政府應多加控管。

昱賢：我想問老師實價登錄的價格有包括仲介佣金嗎？

老師：實價登錄的價錢不納入仲介佣金。高科技對服務業可能有 cost down 的影響。

南迪：房地產業的興衰會不會對社會產生衝擊，房地產的週期通常不會那麼短，如果有三五年的下跌，對社會的影響很大。

老師：房價下跌還是會有交易量，重點還是在於房價軟著陸。

信豪：台灣仲介業的准入門檻太低，難免有一些不規範的交易行為。

政諭：我還是比較關注道德風險的問題。

伊葦：直營店和加盟店的規範有所不同，服務品質也有差異。如果學術研究可以分開討論的話應該蠻有趣的。

老師：永慶房屋是直營店，永慶不動產是加盟店。代銷，預售屋的銷售代表，在市場上也扮演重要角色。看看國外研究，探索的背後是資訊的取得。

【專案討論】

主題：緻藍天項目

報告人：陳南迪

南迪：建案位於新界東將軍澳小赤沙，為港鐵大型私人屋苑綜合發展項目日出康城第三期；它是由長江實業、南豐發展及港鐵公司共同發展，於2015年3月落成，於2015年12月31日正式入伙。全屋苑提供共1,648伙單位；緻藍天位於港鐵康城站上蓋，是日出康城首四期之中最鄰近港鐵站的一期，項目每呎管理費約\$3.3。

緻藍天由4座樓高約56至62層物業組成，4座物業分別為1座（鑽岸）、2座（翠堤）、3座（珀峰）及5座（晶巒）。每座分左翼及右翼，各設獨立電梯大堂，每座共設6部電梯，其中兩部可直達停車場及卸貨區。每座左右翼各有四伙。

分層單位實用面積680至1,142平方呎，全為三房至四房連雙套房大單位，不設任何連花園、連平台、連天台或複式戶。其中A及B室可享將軍澳海灣景觀及將軍澳市景，C及D室面向第一期首都，並可享將軍澳海灣景觀。

發展商3/27首推編號1價單，涉及330伙，平均實用呎價HKD 11,133元。據價單顯示，最低呎價單位在1座3樓RC室，實用面積746平方呎，售HKD 735.8萬元，實用呎價HKD 9,863元；最高呎價單位在1座55樓LA室，實用面積1,139平方呎，售HKD 1,412.6萬元，實用呎價HKD 12,402元。

發展商4/1推出編號2價單，涉及410伙，平均實用呎價HKD 11,217元。據價單顯示，最低呎價單位在1座5樓RC室，實用面積746平方呎，售HKD 742.4萬元，實用呎價HKD 9,952元；最高呎價單位在1座65樓LA室，實用面積1,139平方呎，售HKD 1,440萬元，實用呎價HKD 12,643元。價格貼近附近的樓盤。

緻藍天坐擁多項賣點，包括位置上最靠近港鐵康城站；將軍澳的發展已漸趨較成熟；位處單邊且景觀開揚，絕大部分單位享有海景；主打3、4房大單位，戶戶備有套房及儲物室，其中4房（連雙套房）間隔單位更屬區內罕有、設置歐陸園林建築以及將以名牌配備作項目用料。