

房地產投資與決策分析第九次上課紀錄

時間：2015.4.23(四) 9：00~12：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 製圖二

紀錄：莊凱融

出席：廖珮君、莊喻婷、周昱賢、蘇曉瑞、高伊葦、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：講到房地產價格，總價重要還是單價重要？當然是總價比較重要，單價的目的是好比較，但實際買賣我們付出的是總價，所以總價比較重要。大家在價格的研究與分析時要很清楚，大家對實價登錄資料的看法如何？備註欄裡面有很多態樣，有頂加有親屬間買賣等，大家對價格的了解如果清楚，馬上對應到的就是品質。價格跟品質的關係，一分錢一分貨，後面的貨哪一個最值錢？台灣的公設比國外貴很多。

老師：各位覺得那個品質最值錢？品質怎麼切怎麼分出來？比方說建材漲價，鋼筋水泥漲價所以價格上漲，就是所謂的價格推動法。

珮君：社區品質。

老師：社區品質，在 100 分裡面，你願意付出多少？

珮君：30%。

老師：還有呢？

伊葦：管理，大概 20% 吧。

昱賢：品牌吧，大概 10%，最重要的應該是管理和鄰里環境的舒適感。

承暉：我覺得實際使用面積蠻重要的，我大概願意付 30%。

喻婷：格局蠻重要，住起來比較舒服。

曉瑞：實際使用坪數蠻重要，但有些人覺得大好有些人覺得小好，所以應該看人數適當就好，一旦坪數達到要求，我再來會要求裝潢，我覺得室內坪數占 70%，而裝潢是 30%。

政諭：我的意見和前面的同學意見差不多。

紹堂：我覺得外面的環境也是考量的因素。

信豪：我覺得個人實際居住使用的感受比較重要。

老師：大家覺得市場重視的是什麼？花最多錢的應該是買區位吧？最大的應該是區位吧，不然大家去買屏東就好了。國外重視的品質和台灣不太一樣，每個地方特徵價格分析的結果不太一樣。台灣的租金和價格連結不太起來，租金水準始終在那邊。比較法的報告書我始終看不懂，我覺得是黑箱的過程，理論基礎很薄弱，收益法和成本法的理論很清楚，但和實際交易價格有落差。

老師：什麼樣的價格是合理？建商賺那麼多合理嗎？應該要有合理利潤，關於合理的定義，什麼是合理？

信豪：我覺得用一些數據來幫助判斷。

老師：合理的判斷有很多種，可以用主觀的判斷，大家都覺得不合理就會是一種

不合理，一個強烈主觀感受的不合理。今天如果有一個標準可以來做比較，我們就可以判斷分析房價合理不合理。大家知不知道什麼叫做泡沫？價格等於房地產的基要加上泡沫就等於價格。

老師：房價指數可以幫助我們什麼？

昱賢：可以幫助我們看房價的趨勢。

老師：房子要找出一個標準，例如三房兩廳，區位在哪所在樓層在哪，這些都要控制住，同樣東西的變化才能看出來，國外不是用特徵價格做，而是用重覆交易的價格。

老師：大家覺得囤房稅從 3.6% 降到 2% 合理嗎？

信豪：我覺得給建商一年期間去化房子是合理的，然而稅率下降的幅度則有另外討論的空間。

昱賢：如果囤房稅的目的不是針對建商的新成屋或預售屋的話，那調整稅率是合理的。

政諭：給建商一年的時間是蠻合理的。

珮君：建商賣房子一年的時間大概合理，但稅率的部分調整幅度可能還要再討論。

老師：對預售而言，已經出售兩年了，現在這樣調降，等於是多給建商一年的時間來出售房屋，其實這是對建商是採較高或較低標準的不同考量。

【Paper 討論】

主題：The Composition of Hedonic Pricing Models

報告人：高伊葦

老師：伊葦覺得如何？

伊葦：我覺得面積和屋齡是絕對會影響到房屋的。房廳衛對國外來說可能對國外比較重要，但對台灣而言影響沒有那麼大，我覺得鄰里特徵是可以多參考的，例如犯罪率。

老師：其他同學有何意見？

珮君：我覺得國外比較多資料可以找得到，比方說空調之類的。

老師：北部和南部有甚麼差別？透天和大廈有甚麼差別？我們應該去了解其中的差異。

喻婷：台灣在估價的時候比較不會在意天氣或氣候的影響，國外因為土地面積比較大，放這些還蠻有趣的。

承曄：看到報告內容，可以發現很多東西可以放進來，以前在做報告的時候是比較沒有想到這些。

昱賢：我覺得浴室的解釋應該要做調整，應該是有個極端值之後效用開始降低。

政諭：因為文化差異或是房地產型態的不同，所以變數重要性不同，也會因為資訊揭露的問題，所以有限的資訊之下，是不是有些變數很重要，但台灣目前還沒有揭露的很完整，想請教老師。

曉瑞：我覺得特徵價格估價法很難用劃分次市場去分割，次市場分割在產品的分

割有沒有需要這麼嚴謹?我覺得跨區位的特徵都可以放進來。

老師：如果次市場要劃分得很細，就會有樣本數不足的問題，造成樣本偏誤，在傳統回歸分析上，樣本數和次市場之間的關係，所以為了取樣本數多點，所以類型就多點，所以就可以放虛擬變數來控制，這裡面沒有絕對的混在一起或是分開來，但分得愈細當然是愈好，只是樣本數和類別的劃分具有抵換關係，就我經驗判斷，透天和大廈要分開估計，區位的部分可以用虛擬變數來處理，當然現在有另一個方式，可以用分量迴歸來處理，分量的特徵是什麼意思?看出每個特徵對不同分量的影響，右邊項要怎麼處理?連續的變數會比虛擬變數好，另外還有 spline 的部分，開始找 turning 在哪裡。

【專案討論】

主題：國聚花園御所

報告人：周昱賢

昱賢：本案位在黎明重劃區，交通部分北側緊鄰七期重劃區、東側有黎明商圈、西側接國道一號與 74 號快速道路、南側可直達台中高鐵站，該區有許多建商推案，推案主要以豪墅為主，大樓案則以遠雄打頭陣，該區特色是建蔽率、容積率低，而綠覆率高。該案基地面積 2152 坪，單價 42-48 萬，基地/格局:48-59 坪/3-4 房，地上 20 層地下兩層，公設比 33%，中庭花園約 1400 坪，棟距也非常的開，從比例尺來推算有 20 公尺。Swot 分析部分，優勢部分有景觀、基地方正、交通便利；劣勢部分，主力總價過高、周邊較無採買機能；威脅部分，生能機能和商業行為不足；機會部分，容積獎勵最高可得 20%。該區未來若蓬勃發展，單價將上看 80 萬，如果七期是台中的曼哈頓，那該案或許會變成台中的長島區。