住宅市場與住宅政策第十次上課紀錄

時間：2015.11.24(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：朱智揚

出席：張金鶚老師、珮慈、昱至、怡潔、麟雅、智揚、學隆、喻婷、珮君、伯偉

老師：當前住宅問題仍然是聚焦在投機炒作房價高上，排擠了自住的需求。現在政治人物的政見難以落實，且方向上有調整空間、強調供給面的政策顯然是有缺失的。

老師：居住正義目前的落實反映在公告地價的調整上，持有成本提高能有效抑止投機行為，公告地價目前太過低了，應要適度調高，而且給予自住的人優惠、折扣，這是執政者必須面對、解決的問題。

----------Houseplus網站討論----------

老師：討論房地產生命週期中的「使用」。如何讓住宅使用更有效率?從台灣的例子中可以看到住宅使用在台灣效率差、品質也不佳。興建過多、管理維護不足是當前問題與研究核心。>>>下週討論

老師：本週討論房地產生命週期中的「交易」，是大家關心的重點。交易過程分為三段，交易前、協商議價、交易後，關於時間、時程的研究可以運用時間存活模型。

老師：雨遮問題帶出交易面上「單價」的問題，部分建商透過灌水的方式扭曲了單價，反映了資訊不夠透明的問題，在訊息的透明化部分其實還有很大的努力空間。

老師：從仲介與代銷行為來分析房地產交易的問題，從交易中來討論參與者的行為，居間與代理的差異>>居間是第三方，代理是委託其中一方，仲介應該是「居間」的角度，代銷就比較偏向「代理」的作用。而仲介也應該比秉持著誠信公開的「居間」角度，不該私自操弄、加價。而除了買賣雙方、仲介之外還尚有地政士、銀行的角色存在，如果有一些特殊的案子、高價的案子可能還會有估價師的出現，今後物業保險業可能是台灣環境缺乏與努力的目標，保險公司的部分功能被政府登記取代了，但尚有很大程度能促進、保障交易的進行，不可忽略。

老師：資訊是很重要的部分，揭露資訊能很大程度的改善交易過程、增進交易效率，「交易」因為資訊不完善被扭曲、不當炒作、哄抬，資訊應該「有所本」，台灣目前「交易」充斥著謊言與騙局，真相常被業者、建商蒙蔽，如何改善市場交易的情形，充分揭露資訊，不被欺騙與保障交易安全，是大家努力的目標。