

房地產投資與決策分析第八次上課紀錄

時間：2017.4.25(二) 9：10~12：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：谷元

出席：張金鶚老師、翟珮慈、潘昱至、黃怡潔、黃麟雅、朱智揚、楊博宇、楊樺、呂哲源、張芳璋、蕭士傑、麥怡安、李尚華、申承祐、吳若瑩、谷元

【課堂討論】

張老師：希望大家能夠了解模擬操作，這是這堂課的目的。上禮拜談產品，這星期談區位，美國在講房地產投資的要訣是區位、區位、區位，我要問的問題是為什麼？為什麼區位會是在房地產投資中最重要的？這個講法適不適合台灣？背後的意涵可以從純粹投資，也就是賺錢中區位是最需要被關注的要件嗎？

申承佑：不是只有區位，區位包含距離，如果只有講區位不能判斷好不好，我的區位跟我考慮的區位的距離更重要，所以民眾更喜歡的是他們所在的區位跟他們所喜歡的區位的距離，所以不是只有區位很重要，特別是投資上；而區位間的距離未來變化以及怎麼變化是更重要的，所以像是有新的捷運站那這個區位會更好，因為可及性更好了。

張老師：當然區位有很多講法，像是可及性，最早講的是與市中心的距離，雖然區位跟可及性(與市中心的距離)，不過可及性與市中心距離不太一樣，不過也有點關係；市中心距離是先有市中心這個點，然後與它的距離，這跟傳統的區位理論像是 Alonso 的講法，當然這也受到很多挑戰，像是甚麼是市中心？有多少市中心？不過回到剛剛的問題是為什麼？當然也可以說區位不是最重要，或者說人家為什麼覺得區位是很關鍵的因素？理由何在？

麥怡安：不可取代。

張老師：這當然是一種，因為房地產不會移動，所以區位有獨占性跟壟斷性。很多買房子的是買區位，是因為具有壟斷性，沒有辦法再複製出來，背後也隱含著在價格佔相當重要的比例。區位有兩種，一種是大的環境的區位像是市中心，另外一種叫鄰里(小環境)的區位，故在講區位有大區跟小區；上星期也在講大區位重要還是小區為重要？當然重要與否要看自己，以價格來說當然是大區位有較大的價值，所以花錢主要是在買大區

位；小的可以複製很多，另外又叫做鄰里效應。一種區位是在講距離，這兩個哪個比較重要，換一種說法，像是大安區的房價為什麼跟文山區的房價差這麼多？背後隱含著與市中心的距離跟可及性，中和永和也有一些鄰里環境不錯的，甚至可能比大安區或者文山區的好，而這其中的鄰里效應又如何？故須要想想看背後區位為什麼在房地產學上是重要的，而這背後又隱含著他們覺得重要的跟你覺得重要的一樣？市場上的好區位不等於你的好區位，回到如何選擇區位上，如果講房地產投資區位會是一個很重要的選擇，且要如何選擇甚麼是關鍵的？第一個問題是區位有甚麼重要，背後隱含著壟斷性、可及性還有昂貴性的情況下，在此情況下會使得大家再選擇，不過也隱含著從投資的角度來看，越是收益性說不定是具有稀少性或者增值潛力越高，所以很多人講的區位、區位、區位是在講最有利可圖的點。當然還是要想市場上的區位是不是你的區位？區位還有兩種概念，市中心具有稀少性隱含他的價值會更高，有利可圖。不過還是要想想為什麼？區位有分投資的區位跟消費的區位，投資的區位是大的條件的區位，消費的區位則是鄰里效應包括公園學校等生活條件，鄰里有時滿重要的，像是國外再講鄰里效應是非常重要的，還有甚麼東西很重要

申承佑：犯罪。

張老師：不過這要公布才知道，而且係數多少還要看看；國外很多在講鄰里效應，至於國內重不重視鄰里效應大家覺得如何？很多文獻在講鄰里效應是在講甚麼？

張芳瑋：居民品質。

老師：有些是有提到，但不是最主要的；那在消費的影響裡面呢？

呂哲源：交通。

張老師：交通算在哪個地方呢？不過主要在講的是學區，學區對房價影響，好學區壞學區等等，不過在台灣沒有那麼嚴重，在國外是很重要的。

麥怡安：但是現在越來越不重要了，少子化。

張老師：美國到現在學區還是很重要，很多還是買學區的；當然像我沒有小孩我不在乎，這就是我講的，你的好區位不是我的好區位。如果把房地產分成消費投資，一種是消費，一種是投資，一種是現在，一種是未來；現

在區位跟未來區位是甚麼意思？最典型的例子像是淡海新市鎮屬於未來區位，消費區位為鄰里，投資區位為大的區位像是市中心，可能包含捷運也算是投資區位，不過有些不是分得很清楚，當然這意思在說：如果是消費者或者居住使用或者投資的話是所關心的不一樣，像是重劃區，相對的是現在成熟的社區，因此要買甚麼樣區位產品？如果有市中心、市郊跟郊外三個區，這三個條件要買哪個？為什麼？雖然沒有絕對答案，或者說那些是好區位？當然這裡面講的好區位都可以分為市場跟你的區位，心中之尺跟市場之尺。從投資角度來看，最好的是市場不認為是好的但你認為是好的，我得效用大於市場上的效用，我認為好就會賺到了。房地產的投資區位選擇，市中心、市郊與郊外會選哪個？在選擇背後要先問，各區的利弊是甚麼？市中心好處是是可及性高，方便，增值潛力高；郊外是很安寧、很舒適但交通不方便，問仲介都在說寧願買市中心的爛房子不要買郊區的好房子，在投資來說是寧願買市中心的爛房子是隱含著投資潛力，不過每個人認知不同。作為研究房地產學的人要先瞭解市場的偏好在哪、自己的偏好在哪，可以作好好的討論，對於區位的了解是這樣子。若買市中心可能是很小很爛舊房子，而買郊區則是較大較新的好房子，這些都是交易選擇，不過其背後就是隱含著消費與投資兩個關係，而房地產有趣的就兩個是混和在一起的，每個人的偏好及選擇都不一樣，最後你的選擇是甚麼比例要慢慢找出屬於自己最好的。

申承佑：我以前有分析一個區位，一個是面漢江的，另一個是附近有捷運站，還有一個很有名的補習班在附近，結果好的補習班影響很大，因為韓國升學壓力很大。

張老師：現在捷運站應該沒甚麼爭議是很值錢的因為可及性，現在可及性已經不是大馬路邊或者公車站牌很近，不過在其他地方可能捷運站不值錢都有其他意涵。回到區位，區位的討論很有趣，像是買景新站跟景安站，或者買永春站跟昆陽站？你知道房價差多少錢嗎？意思在說，捷運站買前一站跟後一站或者離市中心前一站跟後一站的區位不一樣，有的時候差個幾站至少差個五萬十萬一坪，更離譜的差到一半(在郊區)，以 MRT 時間來看，五站可能五分鐘十分鐘是不是值這個錢？慢慢大家往外搬這個區位選擇來看，與市中心的距離透過捷運站已經有所調整。像是台北市大同區、萬華區右岸跟三重區左岸，覺得如何？一個是從台北看過去跟從那邊看回台北，哪個景觀比較好？

李尚華：台北市比較醜。

張老師：很有意思，像是現在新北主要蓋的是二期重劃區，滿漂亮的；不過以前是新北市的景觀比較差，買左岸不如買右岸。不過重要的是隱含著在區位選擇上價值的區別。這也反映到區位的重要性。

李尚華：像在銷售房子有七成到八成都是跟當地區位有關，如果會買大同區基本上是在地客，他們都會先選自己熟悉的地方。

張老師：這是次市場的分析，所謂的次市場是說會把當地百分之七十的當作自己的客源，這要看是甚麼產品，如果產品是屬於地方的，那產品跟區位是有很大的關係；假設沒有太多的在地情節，像是政大畢業會在政大買房子，如果沒有市區、市郊郊外三個圈，會選擇甚麼？或者有甚麼看法？中文講中庸之道似乎滿有道理，不要太近不要太遠，意思在於我的講法是都選第二圈，選第二圈如何？

麥怡安：如果是消費的話，像是市中心好像沒有特別定義(張老師：現在是可以定義的)，那以大安區來說，像是帝寶視為市中心，生活機能超差，如果是日常消費的話我會選走路就可以到的。

張老師：那就是選消費區位而不是投資區位，消費跟投資區位有些時候不一樣有些時候一樣，消費區位比較偏向鄰里效應，所以變成鄰里水準、設施水準很重要。

麥怡安：如果要住透天我會選在市中心的而不是郊區的，不過市中心好像沒有透天。

吳若瑩：中山區那邊很多(麥怡安：不是那種老的連棟透天)有啦，像是大直明水路。

張老師：剛剛所講的第一圈、第二圈跟第三圈是說有不要太遠不要太近這種邏輯講法，那會覺得說文山區是不錯的，市中心假設像是大安，所有都是相對的像是寧適性或者太遠像是百年大鎮，這種很偏遠需要很多時間的，換句話說就是要選成熟的老社區或者剛成熟的或者新興社區，要選哪一個區位？若所有選法都採中庸之道，你覺得如何？

申承佑：消費主要是承租人沒有投資，所以我覺得房價，假設計劃人在這發表有個捷運站在這邊，房價會往上，對於承租人沒有影響所以月租應該不會往上但月租仍往上，因為他們的消費沒有變化，但兩年三年內他們卻不方便，但是月租應該往上，所以投資跟消費是有關係的，因為房子的價

格是提供房子的費用，所以消費跟投資是有影響。

張老師：消費跟投資的確有互相影響，之所以很多市中心有比較多出租的房子出現是因為他們是投資的產品。

申承佑：但是承租人不知道為什麼月租提高，因為消費取向沒變，效用反而更低因為施工，但是月租反而應該往上(張老師：我覺得我沒有聽懂)，因為施工期間月租人會感覺不方便所以月租反而應該往下。

張老師：這就是現在區位跟未來區位，所以得忍受現在的黑暗期，就是投資未來。

申承佑：但是月租人士消費者，他們不想要付錢但是他應該多付錢因為房價上漲，房價上漲為什麼月租人要多付錢？(吳若瑩：所以你是認同應該要變低還是變高？)月租金應該變低，因為不方便。

張老師：台灣的房價跟租金是脫鉤的，一個是投資一個是消費是兩個不同的情況下，市中心的房價跟文山區的房價差很多但租金差很少，要租的話應該租到市中心是好的，之所以房租不高的原因是市中心不是從租金獲得利益而是從買賣，所以租金差不了太多。希望大家去想一想，房地產著重在區位上有甚麼看法？這是可以有很好的討論看是大家受到市場的牽制，若心中之尺能夠有所突破的話，若我的心中之尺與市場之尺的區位有不一樣就可以少花一點錢。房子之所以很貴有很大的原因是因為區位，同樣的房子在大安區跟文山區，或者更遠的三峽，房子的價格要怎麼選擇？在區位的選擇上，假設選擇是第二圈，覺得如何？背後隱含著不是講純粹消費或純粹投資，而是消費為主的七三比，若很多選擇的區位採中庸之道如何？或者有甚麼其他的？當然很多人選第二圈又會使房價上漲，第二圈跟第一圈價值又差很多，第二圈又跟第三圈差一些，這跟整個社會上供給需求之關係需要想一想，如果在區位條件選擇的討論上能夠想清楚，對房地產區位選擇或者買房子上會有很大的差別。房地產背後區位的選擇甚麼是關鍵？為什麼要選擇這個區？假設今天夫妻都工作情況下，到底是以先生區位還是靠近太太區位，假設兩個差別很大，或者選中間區位，兩邊各跑一點？選擇偏先生的講法是主要出錢的是先生或者先生工作很辛苦而選擇先生區位，靠近先生的區位。

麥怡安：出錢的不一定是老大。

張老師：傳統的價值觀是，現在不完全，另外一個想法是說，現在主要是偏向太太，偏向太太的講法基本上是比较方便若要照顧小孩，先生比較具機動

性，若選中間又是另一方法，當然討論女性主義後討論到房子的決策權有很多的討論。不過，房子的區位選擇的關鍵是哪？剛剛講不外是學區是為了小孩子，台灣也有一些，沒有小孩子又是另外一種講法，不過區位跟就業機會很容易再一起，所以就業點在哪裡那區位選擇上就有關係，所以怎麼選擇區位討論還有甚麼要件會影響？

麥怡安：捷運讓大家的選擇更寬鬆，距離拉近時間拉短，除了時間距離外可能看政策，以昆陽跟永春為例我會選擇昆陽，昆陽比較靠南港，未來公共政策政府可能會有幾千億上兆在那邊，會有一堆公共建設在那邊，以投資角度也有預期性；另外像是住景美跟住大坪林有甚麼差異？這就看台北市跟新北市對小孩子的補助政策，兩者時間可能只差三分鐘，但房價有差，大坪林好像比較貴(老師：還是景美比較貴)，不過還是考慮對育兒的政策。

張老師：從這角度看，永春跟昆陽一坪差了快一倍，大概二三十萬，在永春站只能買套房但在昆陽能買三房兩廳的標準房在同樣價格。有時候會發現區位值這麼多錢。有時候會覺得買了區位花了多少錢，大的區位條件跟小的區位條件大概猜小的區位條件差距沒這麼大，在台灣大部分都有便利商店、公園學校餐廳等，不像美國可能差異很大，好壞學區差很多，在台灣學區則差不了太多。在區位這件事有相當大的迷思使大家因市場的關係不斷走向花很多錢買區位，但這隱含為投資區位，在這樣狀況下是真的要如此選擇或者不知不覺受到這些影響？

申承佑：現在韓國用明星打廣告，好的區位是誰住在這邊，像是代言人。

張老師：代言人，有沒有效不知道。不過另外一個問題在於甚麼是好區位？好區位的要件有哪幾個？當然租房子跟買房子的好區位不一樣，當然租房子的會選擇市中心因為租金差不多，買房子的區位會差很大，甚麼樣是好區位至少學房地產的人要有一定的認知，當然市場的好區位跟你的好區位要分清楚。

吳若瑩：周邊的公共設施

張老師：這應該很重要，這就是生活設施水準。

吳若瑩：像是有沒有市場、學校、運動中心、老人長照看有沒有提供這個服務，最重要的是設施，有些傳統市場是自然形成有些是政府指定的，若有這

些地方會很方便。

張老師：生活設施水準我發現在做研究時其實大家對此掌握沒有太明確，所以分成各種等級讓大家清楚對於這個資訊有沒有幫助？或者消費者可以知道在這裡買房子方不方便？現在好時價有提供幾公尺內有多少餐廳或公園都列出來，除了迎毗設施跟鄰避像是殯葬設施都可以提供這些訊息，當然這些訊息到底值不值錢或者關不關心，理論上應該是值錢但在市場上卻沒有想像中的值錢，當然可能一般人跟市場上也有很大的落差，若發現有落差是可以從中得到好處的地方並找出來，這些生活設施或者鄰里效應也好，以前有研究為若直接住在學校或公園旁邊或者一個街區之後，哪個比較好？這當然隱含著不要太遠不要太近，像是公園五點土風舞學校七點升旗，距離一個街區後，要去還是很方便，所以有點距離比較好，因此過去認為是線性關係，但發現關係並不呈現線性，故不是越近越好，所以距離跟房價的關係並不是線性關係，然而有關非線性的問題在於切點在哪？最好的點在哪？多少距離之後是最好的，故在討論區位上有所謂大馬路後的第一巷，所以之前在投資合買房子會買大馬路後第一巷，大馬路上會吵雜而第一巷則不會，所以會看第一巷有沒有在銷售房子？所以所有的邏輯都在講中庸之道，相對的當然價格可能低一點，不過也有可能大家都知道而被炒起來，第二圈也是一樣的。其實在區位上是有一些差異性可以討論，市場上所提供的區位跟自己消費區位是可以有很大的差別，不過還沒完成的問題是是甚麼是好區位，像是好的生活設施也就是好的鄰里，若有一些訊息可以告知這個地區設施水準的等級又有甚麼影響？

麥怡安：針對設施，也就是鄰里之間的服务，在未來我會比較在意體驗性的設施像是公園診所醫院，一定是親身需要用；消費型的我不在意因為我現在都網購，所以買東西的方便性其實我不介意，我比較在意前者。

張老師：有沒有甚麼有趣的好的區位被觀察到的且跟市場上有差別？市場上說好的我不一定認為，最容易檢視的像是我在政大教書就不會關心去市中心，或者沒有小孩不需要學區，回到剛才的討論區位選擇上有沒有在考慮居民的特質，也就是人的特質像是公教人員比較多或者生意人比較多或者一個成熟社區，許多人都住一二十年的或者是混雜的社區，或者這個鄰里是新的社區大家都不認識，這種區位的情況下如何？在看待區位上有很多面向，因為不動產的投資要訣說區位很重要，從中的涵義要想清楚，在房地產投資決策上若區位選錯了會很慘。

張芳瑋：目前我住在公寓，不太有居民或社區意識，之前住三峽很特別，有自己

所謂的北大論壇，裡面的居民會講自己的事，是很神奇的地方，我是到那時才知道居民素質很重要，他們的內部管理機制很嚴格很像是在挑居民，印象很深刻。

張老師：之前有個地方賣房子是要被挑的，汐止有個社區就會透過社區管委會審居民，這議題會在下次星期討論。其實房子的管理是很重要的。在回到區位，還有甚麼區位是沒被討論到的？

申承佑：太太跟先生的區位的評估不一樣，現在一人住戶的比例增加了，因此區位應該會有變化，若用特徵價格模型要怎麼呈現變化？

張老師：當然現在講的是家戶結構改變了，因此並不是個人區位選擇而是家戶區位選擇，故要找到更好的家庭購屋決策，這也是有趣的想法，因為大家的上班就學都不一樣，當然都有一些限制，也有可能是房價對區位的選擇限制；回到好區位的要件，剛剛講的是鄰里設施，哪些是最關鍵的可以深探一下，並判斷出值錢的程度；一開始談到說在台灣的都市鄰里設施的差距不大，因為便利商店實在是太方便了，當然不方便的也不能說沒有，但很多地方小環境大致上都不算太差，除非是新的社區、重劃區，當然到了新北市或者鄉下還是有。不過房價在大的區位還是差很多錢，我一直強調大家應該著重在鄰里設施，因為考慮可及性而可能往外走，對於市中心的房價應該會有下降趨勢，這對大家的決策有甚麼影響？區位的變遷如何？

吳若瑩：雖然現在市中心在住的方面很多人負擔不起，所以往外遷有點是被迫，但市中心有沒有因此比較低價但以現在狀況來看好像是沒有，即便住宅環境可能越來越老各種維護成本越來越高，但也沒因此變的比較低，就是投資需求還是大於實際消費需求。

張老師：即使是消費人還是覺得投資很重要。

吳若瑩：可能很多人認為投資是必要的消費(張老師：投資是必要的消費，這句話很有意思，所以大家就都是投資)，寧可住的很差。

張老師：台灣目前是要錢不要命，住在很爛的房子但期待未來的增值。學房地產的人應該清楚而不要跟市場走，應該可以獲得更多的消費滿足，或者還有甚麼台灣好的區位可以討論？像是夜市？夜市對台灣的狀況如何？至少台北有很多夜市，夜市有沒有迎毗跟鄰避的效應？當然有住在夜市裡面跟外面兩種。

楊 樺：靠近夜市外一圈的負向不顯著，夜市外第二圈開始有負向顯著，離夜市越遠價格越高。

張老師：夜市帶來負向的，是鄰避設施，比較沒有正向的，夜市基本上是外來人口來消費的，對於當地來說沒有得到甚麼利益。這只是生活設施的一環，夜市是很特殊的消費行為跟設施，還有甚麼意見呢？區位還有很多的區位

麥怡安：請教尚華在台北市哪裡是很好的區位？

李尚華：不知道。

老師：現在做熱點分析。

張芳瑋：目前做出來的是淡水，林口，三峽，汐止，研究時間為 101 開始實價登錄之後。

張老師：發現這些地點其實都不是被看好的，不過可能是過度投資有關。反向解讀的是這些地區是具有投資潛力的地方。

麥怡安：就算不期待短期做價差，但還是希望長期持有。

李尚華：捷運跟公園在短期跟長期一定有，像我買房子一定會從捷運找，我也喜歡重劃區的但是重劃區沒有捷運所以會在台北市找自辦重劃，是投資熱點像是新蘆重劃區，離捷運近大約 300 公尺又有學校跟公園，又有電線地下化，公共設施也有，是相對來講是較好的。

張老師：大家有甚麼想法？有沒有覺得自己家區位很好的？

楊博宇：就租金的區位來講，台北的租金分布跟距離沒關係，某部份是跟台北的交通成本是很便宜，所以原本在都市發展初期交通還沒發展起來可能地租比較陡，但是在交通改善後原本的地租雖比較平穩但仍有一定影響。

張老師：對租金來說本身為純消費因此跟可及性沒有較大的影響但房價會差很大，如果交通更好的話斜率會越來越平穩(往外拉)，交通不好則會越陡，那是對房價來說，但是對租金來說比較沒有影響，因為租金差異不算太大，不過從斜率變化來看是滿有意思的。那犯罪對區位的影響？

翟佩慈：犯罪點位是中山區最高，但是中山區房價沒有特別影響，所以主要研究整體在犯罪地圖公布後有甚麼影響？(張老師：我要問的是犯罪對於好區位是不是很重要？)之前有用分量做高中低價區，但影響不大，所以應該是還好。

張老師：治安比較差的地方可能有，不過目前是從犯罪公布的點位但沒有顯示安全是大家關心的，不過看起來好區位第一個是社區安全，還有哪些是比較關心的或者是市場所關心的？

朱志揚：民眾注意的是治安好不好，所以對於犯罪的點不在意，但對於八大行業(場所)在哪可能因為治安觀感不好會有影響？

張老師：講到宮廟，有八大行業的點位嗎？

黃麟雅：有些有有些沒有。

張老師：沒有點出來？其實這個很重要。

麥怡安：各種堂口的點位。

張老師：我相信有，這個區位比較不適合居住，像是要距離學校多少公尺才能有八大行業。

吳若瑩：最多在大安區，因為有很多招待所等等，故看不太精準，或者各種 hotel。

申承佑：美國有個保險公司有資料，有犯罪的時間及金額，在台灣不知道有沒有？

張老師：台灣有一些犯罪的點位，當然每個地方警察局應該有犯罪的訊息，不過問題在於資訊容不容易取得而影響到價格？所以才要做公布前跟公布後。

朱志揚：會不會警察局附近的房價比較好？治安比較好。

張老師：我不覺得，因為進進出出都是犯罪人口，而且半夜會受到影響你覺得好嗎？

朱志揚：我覺得台灣的治安跟整體來講是不錯的，像國外的話可能會很有影響。

張老師：意思是說因為台灣整體是不錯的所以不太有影響對於房價；的確如此，像是巴西聖保羅治安不好，出門開車要把車窗關緊，有些餐廳都會有警衛拿槍，我去過很多地方像是中南美洲都是這樣，那個地方城市國家治安水準對於房價的影響就很高，台灣的治安在每個地方差不多所以就不值錢了，犯罪情況比較少。另外一個討論的是，便利商店對於房價的影響，最早的研究是有正向的影響，若有很多便利商店聚集反而有負向影響，是讓我覺得不太可思議的地方，不管是 24 小時營業還是有很多人聚集有很大的外部性。其實便利商店賣的東西差不多，不像餐廳，產品跟價格都差不多，不是多了就可以做削價競爭，因為所有的便利商店都是連鎖的價格都一樣，故過多的便利商店不代表有更多的競爭反而有負面的影響。不過沒有便利商店，像是有次去綠島就很少便利商店，有便利商店跟沒便利商店差很多，但很多便利商店就沒有差多少。在討論好跟不好只能放虛擬變數，不能放數量，否則會有負向效果。

麥怡安：現在便利商店有座位，所以晚上會有人在那飲酒，不知道會有沒有改變？

張老師：目前沒有做那麼詳細，但很有趣；對於高價位跟低價位來說便利商店的影響有差異，高價位是比較沒影響的，低價位比較多影響比較值錢，可以發現很有趣的。區位條件隱含著對不同的使用者有不同的效果。

李尚華：最近聽徐重仁的廣播，主持人問便利商店跟量販店的差別，兩者的差異在於消費人口，便利商店針對個人，量販店是針對家戶，如果有量販店的話那它的影響比較大。

張老師：台灣的便利商店有很多服務很不一樣，而且密集度非常高，時間非常長，故這個特質對於都市的變化為何？今天是希望大家去想想甚麼是好區位？自己的與市場的有甚麼不一樣？可以從中得到甚麼好處？其實若發現花很多錢買大區位，而且市中心也會有所變化，以前講說是中心是火車站，後來是西區到東區，最近研究市中心，在用了熱點分析後，發現現在到了忠孝復興捷運站。

黃怡潔：在定義台北的市中心的問題在於台北可能有很多點，故用熱點分析找出房價較高的地方，因為是用地圖呈現，發現台北市的確有一些地方都是高房價，大概有兩三個聚集的地方，而忠孝復興是比較大的而且很明顯。

張老師：這也被挑戰但在圖上畫出忠孝復興這點的確如此，現在市中心的定位是

有很多討論的也是可以被挑戰的，多核心也不意外；從傳統概念上是火車站，後來到了東區到了哪一點，這都需要算距離，其實是在結構性的改變下，甚麼點以及甚麼差異，房地產研究者需要好好理解，不要跟市場走或者跟市場走可以得到一些投資的利基。

申承佑：怎麼決定市中心？

張老師：算出房價最高的點，過去直覺認為市中心是被定義的像是火車站，但是以房價來說捷運忠孝復興站雖然仍感到意外，但也是經過 GIS 後並且有房價重跑後是顯著的而且結果最適合的，這結果是被接受的。在區位選擇上光是市中心有很大的改變大家需要認知這情形，對市中心的定位錯了可能價格會有過高跟過低。

吳若瑩：房價有區分商業跟住宅嗎？

張老師：是住宅，都是估住宅的，所以不會受到商業的差異影響。

吳若瑩：因為 CBD 叫做中心商業區，若以住宅作為中心商業區的模型是合理嗎？為何不是以商業區找中心商業區？

張老師：這要看目的為何？要看回答甚麼問題，而有一個中心點是最容易回答的。不過商業資料其實比較少，所以定位不容易。

【文章討論】

導讀 Real Estate Brokerage Research in the New Millennium

報告人：吳若瑩

檢視 1999 年不動產仲介業務的研究發展方向，從現有的文獻去彙整仲介業相關的研究，過去 10 年的研究趨勢為績效、加盟店及加盟企業、多元化服務。

吳若瑩：認識了一些新的議題，可以了解美國的仲介業，並可以搞懂 agent 跟 brokage，以及收費的制度。

張老師：第一個感觸在於美國在仲介業上的研究有非常多，在學術上仲介業的研究台灣是嚴重的落後，上星期所講的可以連結，台灣在這方面有很大的

發展潛力，仲介是吸收地政最多從業人員的行業，但目前沒有太多的連結，20年前做仲介研究後就有些斷掉，台灣的仲介產值很大，而且訊息很多並且可以給予幫助，像是信義房屋跟商學院合作，不過在研究上還是落後很多。房地產業其實在實務上不斷有自己的作為，沒有做基本的研究，台灣在房地產二三十年沒甚麼長進，代銷也是，剛剛所講的是代理跟仲介是有一些差異。從學術上來看有很多地方沒被開發，而且背後是有學術理論上的討論，在實務上應該對實證結果可以多了解，在房地產學習上應該多了解仲介。

申承佑：商業用跟住宅用的仲介，商業的話可以用 MBA，但住宅過去在寫文章上相當危險，要投稿在 SSCI 比較難因為這是實務，所以期刊比較少。

張老師：要怎麼樣讓產業更長進，否則僅是土法煉鋼而沒有學術基礎上，故學術跟實務上的對話應該要有。

【個案調查】

三峽北大特區

台北大 V.S. 將捷 MIT(詳見 PTT)

報告人：張芳瑋

心得：三峽的總價已經拉起來了，產品定位若定錯了會很慘，是怎麼樣的人會去新的社區，或者市場胃納又如何，有沒有做市場分析是非常重要的。

申承佑：可能一樣的面積而能選擇多的房間或者少的房間或者房間數多或者房間數少，台灣人的偏好是如何呢？

張老師：房間數的影響應該不大。

童話森林(詳見 PTT)

報告人：楊樺

申承佑：分析產品的話有三個指標：最好 5 分鐘到交流道，鄰近區公所，電線、水道等管線設立，沒有的話自己要架設。

張老師：這個案是負面示範嗎？

楊樺：有一陣子楊梅主要蓋透天，近幾年才有大樓，但是其面積過大。

張老師：看起來不會給在地人，開發商對於這樣的產品定位究竟怎麼做的？

楊樺：可能是土地很便宜，賣個一戶就差不多了，但最近都沒有賣出。

李尚華：之前看到一個案子也類似此建案，沒有客源。

張老師：不知老闆怎麼想的，怎麼會推出這個案子，不管這個案子的土地是誰的，總會希望賣出吧。

申承佑：可能跟十二月效應有關，此時老闆會看績效決定去留，若績效不好就會走人，所以得要推出一些案子。

麥怡安：說不定只能蓋這種案子。

張老師：若真如此，這樣的區位能夠蓋甚麼產品？

朱志揚：不過還有一些土地沒用到。

張老師：這個案子在產品定位上很有問題，使我無法理解。有上億的產品跟 400 萬的產品會在同一區是要賣給誰，若只是嘗試但發生錯誤時是沒解的，從資源角度來看是很大的浪費。誰會去買這個產品呢？在做個案分析時，要先了解如果是自己要推怎樣的案子，從北大的兩個案子來看將捷還算是比較好的。若在產品定位上沒有分析好，在研究者的角度來看其實滿有空間的。

黃怡潔：若要出北大，北大的公車一定要上高速公路，所以一定要有位置坐，而北大的兩個建案比較靠近高速公路所以容易沒有座位，因此不容易上高速公路，故需要考慮這個點，否則無法出三峽。

張老師：房地產是非常實務上的議題，從中有甚麼感受？一方面可以找到一些議題研究，一方面也更有實際上的感受。
