

## 房地產投資與決策分析第十次上課紀錄

時間：2017.5.9(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：李尚華

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、張芳瑋、蕭士傑、麥怡安、李尚華、申承祐、吳若瑩、谷元

- 一、房地產投資五個重要關鍵：時機、產品、區位、價格及管理。但大家房地產投資對價格掌握能力仍不足，應增加此判斷能力。市場之尺及心中之尺的掌握能力，現在網站能提供幫助，但會有定錨效應，用三大估價法能否適用，學地政對價格能力仍較心虛。
- 二、管理維護為何重要？房地產投資有消費和投資。因為房子為耐久財，管理背後也有使用效用滿意度展現。特別，管理住在裏面的人，居住者滿意，提供服務，房地產投資關鍵所在。
- 三、很多人過去講十大名宅，是物管做得不錯。例如，帝寶物管程度，拍賣也要把價格拉高。房地產居住使用長期水準，物管很重要。但房地產對物管研究，很有限。對投資決策的觀念，管理要佔多大比例。
- 四、房地產投資有買進、經營、賣出三個階段。在某個程度上，要自己管或委外管。買進／賣出看價格，但中間經營，用收益法，維持價格。房地產管理，對投資或決策有沒有影響。自住和投資的人不一樣。自住人比較在意管理，但投資人可能不見得在意管理。或投資者租人，房客和鄰居或管理單位的互動如何，很重要。
- 五、房地產投資，如果看待管理。  
對房價影響程度如何？在買房時會在意管理費多少錢？在像用成本上的情形。新的房子和舊的房子，物管的情況是否一樣重要？新房子對物業管理是空白的，買這房子是適當的。住的很舒服。對買房子，新房子或中古屋，如何看待？
- 六、如何叫「好管理」？管委會到住戶及管理公司，管理區分所有權人，管委會是區分所有權分別選出來，再委託管理公司。統包或分包。如何才是一個好管理？買一個社區，社區的公設比要多少，物管這塊，社區物管要如何，公設愈多，可能愈不好管理。區分所有權大會，到管委會，是代理關係，管委會到管理公司(或管理員)，也是代理關係。小公到大公，到機電維護，如何管理？區分所有權大會，到管理品質。買房子是否在意好管理，如何判斷好管理？
- 七、一般人可能不在意，但會愈來愈在意。台灣管理維護這塊研究不夠。管理模式有好幾種，自行管理、委託管理（分包、統包），那一種模式好，跟管理費有關。例如，龍寶，會介入管理。建設公司通常一年代管。管理是每天日常生活，若稍有漏水，住戶糾紛，社區就會分崩離析。如何面對這種情境。在整個房地產投資，非常重要。不只產品好，管理也要不錯。如果管理不好、價格好或建材好，要不要買。
- 八、承佑：管理在韓國，一個是英國系統，一個是美國系統。管理物理，但也要管理任何的事物類似 pm。有 fm 和 pm 的差別。就是硬體和軟體的管理差別。社區意

- 識想法如何？設施管理要花多少錢，統包，保全管理想法。物和人的管理差別。
- 九、如果判斷是一個好管理或不好管理。對房地產投資會有影響。管理如何判別好不好。
- 十、若瑩：個人經驗個別住宅都沒有管理，過去住過山莊，管委會會負擔社區巴士，社區巴士，重要。但健身房、泳游池不重要，但卻佔管理費很大的比例。這是物管的一部份。但要如何判斷好管理呢
- 十一、專業者是否會想到管理維護的重要性？看硬體、看價格。認知道對管理維護的重要，要如何判斷？管理也可以引用到公司治理，管理維護這個領域，過去不受重視，管理維護都重要。不斷強調重要性。社區意識，人的組織和管理，社區的意識途徑。若未管理維護，社區就死掉了。若高密度社區，管理不好，就完了。香港就發展出來很好的制度。
- 十二、對管理看待，如果判別好。台灣基本上強調社區意識，香港是法制基礎。曾經比較香港和台灣的管理制度。不完全透過法制管理，也透過社區意識，也有不錯的展現。台灣社區規模不若香港大，因此，法治化的程度不需要這麼大。社區意識到底重不重要？每一個社區管委會做了很多調查，要讓學房地產的人，進一步了解掌握房地產管理的重要。
- 十三、承佑：台灣社區公設很多，但用的不多。
- 十四、在英國有管理公司，專門做物管，有証照。英國皇家物管公司。華夏科大有物管系，專門做。台灣較大的是東京都，提供社區規模經濟。甚至不出門，就可以有飯店式管理。但如何判斷出好的管理及不好的管理。
- 十五、買房子一定有管委會，看他的外表就知道。直接看公設，管理費如何使用，社區到底管理好不好。
- 十六、承佑：管理品質有沒有影響很重要。住戶在意費用或不在意品質。管理費的高低，是否會影響管理品質。
- 十七、老師：社區不大，過去三班制，現在是一班制。降低管理費。社區清潔由社區居民自行清掃，就會產生社區意識。不委外，或許也有好處。要真正買房子，在注意管理維護。集合集宅面積混合，對管理維護是否會有影響。例如五十戶或是三百戶或上千戶，對管理維戶是否會有影響。大公／小公，討論問題很複雜。規模超過二百戶，管理維護通常不好。但社區面積混合程度，坪數，大中小坪數。例如，小坪數，一個好的賣方要做投資組合，買方／賣方都有。但從管理維護角度來看，只有單一小坪數，最難管理。例如，大巨蛋，有小坪數和大坪數混合，大中小坪數都有。進捷運站，但住戶太多，電梯要等很久。社區管的很差。賣很好。
- 十八、台北市社區來看，賣房子產品定位就是大中小，比例要如何？整個社區，混合型社區坪數，對社區管理很不好處理。管理維護這件事，對社區品質影響很大。
- 十九、舊房子，可以了解住戶品質。但新房子，住戶品質不好掌控。規模、產品定位，到住戶的屬性，看管理維護的情形。一般人從價格看管理，但應該從居住品質看管理。
- 廿、怡潔：過去有參觀大陸養老村建築，規模很大。長庚有蓋養生文化村。但大陸的規模很大，有良好的管理。例如每周會安排老人活動，也有醫生護士，還有各種文康活動。老人住在那邊，會有好的照顧。

廿一、大陸香港都是非常高密度，人多。規模會有衝突。規模太小，服務不好，但規模太大，又不好管理。台灣最好是中型產品，例如一百到二百戶左右。每個國家規模大小不一樣。賣完交到住戶手上，會不會好。剛開始是建商代管，住戶是否管，招標是否有問題。大的社區，社區基金可能上億，會管得很不好。

廿二、如果同質性很高，就很好管。例如，社區有些不好管，例如人的素質不一樣，就很難管理。規模會支持到服務水準。買房子時，是否要掌握社區規模對物管的影響。

廿二、規模、社區意識、公設、管理模式對管理都會有意響，這會反應到管理費的多少，對管理維護的影響。因此，買進，經營和賣出。在經營這塊，是否要更深入的講法。

廿三、承佑：就就業的角度而言，女學生比較愛管理職業，男學生比較不滿意。

廿四、英國或美式管理，會有管理費的高低。建商可能會設定一定管理費水準，但建商交到住戶手上，可能會調降。自住和租屋兩者，對管理維護是否有影響。如果出租人太多，社區意識不易產生。台灣強調社區意識想法。大陸和香港比較不強調，但透過制度補強。

廿五、學房地產的人，都要知道這塊，在買房地產時，要注意這塊，是投資重要的決策。

廿六、房地產管理要理論實証、主觀客觀。例如，自己是否滿意，客觀的例如，打掃、小偷等，可以得到四個象限實証。如果有興趣這個領域，可以思考。在做學術研究，不要只是象牙塔研究，在和實務產生對話。建商在蓋房子時，就要考慮管理維護，在規劃設計時，就要注意管理維護，否則會製造很多問題。慢慢體會到，用不同角度看房地產。做研究背後，要有實務價值。

---

---

### 廿七、楊樺報告：(詳見 PPT)

老師：房地產業的服務品質如何界定，如何衡量。房地產界的 R&D 很少，服務品質尤其高科技業，房地產界投入很少資源。消費者自然買單，不在乎房地產服務品質這件事。學術界如何扮演角色思考，要做影響的研究，和實務結合，產生影響力。好的建設公司和不好建設公司，服務品質到底好不好。如果建商覺得服務品質重要，提出很多經費研究。包括其他面向的房地產業，投入都不多。要做服務品質的改善，提升產業服務品質。証照制度，例如估價師、經紀人或地証士，難考程度和服務品質是否相關，國外相關，但台灣似乎不相關。台灣好像沒有達到對價關係。

上述學術和實務的成長空間，要對話是有意義的。做出來的東西，要和學術對話，要找出關鍵問題，有用。

廿七、若瑩：日本早年戰後有大量建築需求。有建築公團，某種程度，都更，居家，公共環境，從居住者角度開始做規劃，是開法案的參與者，即參與式設計，這種是比較良性的推案方式，但似乎不能大量複製。一個人不能一直是消費者，一直是消費者的，只有投資客，所以，投資客的產品就是產品的主流。和房地產商品的特性是相關的。投資型消費是有關的。投資型消費過多時，影響建築品質。

廿八：老師：龍寶，在意品質，舊住戶推薦，住宅購買大概都是一次性消費，不是永久性消費。但文獻中，不動產業的服務品質，似乎和其他產業沒有不一樣。建商一案公司很多，會節稅或逃稅，因此，不在乎服務品質。知道困境，要突破，改善。產值很大，但沒有服務品質。

廿九：管理維護，很多大樓都說管理比較好，但只要增加管理費，住戶就要求公設少用。對居民而言，就是要降低管理費；但如果是外包管理，就會要求要管理很好。

卅：管理品質如何定義及量化。物業管理的服務品質要界定和量化，清楚反應關係，才會在乎服務品質這件事。消費者／生產者對服務品質的滿意程度，抱怨項目衡量。如果對服務品質不能量化，定義，這產業會很衰弱。

卅一：大數據分析，可以提升產業水準。要做產業改革。

卅二：代銷業者的服務品質到底如何？建商主要是受代銷業者引導，包括設計、產品定位，都是由代銷引導。

---

---

### 卅三：二個個案討論(詳見 PPT)

重劃區，業者愛，但消費者買不買單？重劃區投資客多。