

房地產投資與決策分析第八次上課紀錄

1. 時間：2018.11.06(二) 9:10~12:00
2. 地點：政大綜合院館南棟 270622 室
3. 教授：張金鶚 老師
4. 紀錄：劉文驤
5. 出席：張金鶚老師、王怡文、劉昱辰、黃子彤、吳彥葦、陳姍蓉、劉佳欣、蔡宜錚、林冠穎、楊元宜、楊恭豪、林哲安、張紹綺、鍾之琦、李一勤、秦子媛、黃暄雅、柴又瑄、劉文驤、葛思昊

主題：房地產投資區位/市場調查

老師：今天要講的是區位，上週講的是產品，上次講過大多數人考慮過度考慮時機，但是坦白說，好的產品似乎也太少受到大家關注，而大多數人只注意到價格跟時機，希望大家也多花點時間去想想什麼是好的產品，從上周的討論，覺得大家可以多去想想自己的好產品是什麼，哪個因素重要哪些因素較不重要，有些是主觀有些是不主觀的，各種因素在選擇上的權重到底怎麼拿捏，所有東西都不是完美的，而是要怎麼拿捏？

老師：回到區位，上次講到產品的時候很多人直接就想到區位，當然講到房地產大家講的都是 location, location, location。但很多人想到土地區位，還是回到價格這個事情，買房子到底是取決價格還是生活品質，所以大家回來討論什麼是好的區位。

老師：如果討論到附近有沒有便利商店，我認為這個部分還是在討論產品的部分，而不是區位。產品包括鄰里環境，這跟區位，兩者還是不太一樣的概念，區位還包含了交通，離市中心交通的距離，市中心怎麼定義也是值得討論，早期覺得都是台北車站，現在用 GIS 定位大數據最中心則可能是現在的中心可能是東區的忠孝復興捷運站，也是背後隱藏的 location theory，所以搞清楚區位是什麼，它跟鄰里環境不太一樣，區位是不一樣的邏輯，各個區位，背後要付出的代價差距很大，投資的好區位跟消費的好區位，也可能是不一樣的事情。

老師：房地產決策的關鍵我總共提了五個，現在講到第三個，要討論什麼是好的區位，反過來就是什麼是不好的區位，譬如說以離捷運站來說，我們研究出來是太近不好，太遠也不好，中間可以回歸出一個最好的距離，研究 Ubike 也是一樣的意思。

老師：你自己定義的好區位，跟市場的好區位，也不一定會一樣，或許最好的狀況是，你的好區位跟市場好區位完全不一樣，代表你可以用很市場便宜的價格取得很適合自己的區位，所以未必自己想法要跟市場一樣，如果心中之尺要完全符合市場之尺，付出的代價可能會很慘痛。

老師：各位同學說說自己的好區位是什麼，市場的好區位是什麼？

彥葦：如果是以市場來說，好區位可能是在價格上比較可能增值保值，也可能是

離市中心的可及性，如果是以自己來說，則是自住考量，可能包含工作因素，區位可能會比鄰里環境，可能就是尺度更大的鄰里環境的感覺。我心中的好區位就是離捷運站比較近。

老師：其實離捷運站比較近不一定是區位，但是你要當作是區位環境我也可以接受，確實區位是有一個 **Hierarchy** 的概念。另外，加上時間的尺度，現在的區位跟未來的區位也會不一樣。

佳欣：我自己認為好距離也會是以工作通勤距離來看，希望通勤時間可以在 20 分鐘以內，如果工作地點不是在市中心的話其實不一定要住在市中心。

老師：冠穎你說看看。

冠穎：我自己認為的好區位跟佳欣很像，我也有一個通勤最長時間的臨界點。

老師：我覺得大家有點在考量第一份工作租屋的狀況，跟實際上要購買房地產考量的區位又不太一樣。如果買房子是一個 **commitment**，是 **settle down**，大家可以重新思考一下，有點像最近很熱門北漂跟脫北的討論。

元宜：假設在台北的話，我自己的喜好不是在市中心，因為我不喜歡被干擾的感覺，我可能會選擇中和、板橋，加上投資的考量，我可能會考量新店，假設不會在台北的話我會去台南，我也會考量天氣、習慣、人口密度。會考量中和、板橋，是因為我覺得離市中心不近不遠，地價不會到那麼高，可以選擇的商品也比較寬闊。

哲安：我會選擇市中心，離捷運站 5~10 分鐘的房子。

邵琪：我應該會選擇週邊生活機能好的房子，包含附近有方便的便利商店，我覺得中山跟大同交界很不錯。

老師：選擇區位跟人的習慣有很大的關係，不過以大的 **Hierarchy** 來看，鄰里環境跟區位還是有不太一樣。

之琦：區位可以來分，投資的區位跟消費的區位，投資的區位，我可能會近可能考慮市中心，風險比較低，消費的話，我就可以會加重鄰里環境的比重。

一勤：我會考量一些衛星城市的市郊，譬如說我現在住基隆那裡我覺得很方便，是重劃區的透天住宅，也有國小不會很擁擠，到台北市只要 20 分鐘，我覺得基隆是一個好區位。

子媛：我住過三峽跟文山區，以短期的話我比較會考量文山區，因為工作通勤時間還是第一考量，因為比較可能會留在台北，工作地點也可能在大安跟信義區，考量有信義快速道路很快就可以到市中心，但如果是完全自住置產，希望綠化率比較高整體規劃比較好，所以我長遠上可能就會考慮三峽，雖然通勤時間會拉長，但是居住品質比較好。

暄雅：我會希望住在市中心以外的郊區，可能是新店或是中和永和，到台北市不會太久，想要避開主要商圈，人潮不會這麼多，道路規劃跟棟距，我覺得文山區的道路就太擁擠。

老師：大多數人都在台北市中心工作，有趣的是大家都考慮中永和，也有人選擇文山區跟基隆，這個跟生活經驗有很大關係，但是為什麼要受限於生活經

驗，其實有時候也在考慮為什麼不跨出去不一樣區位，其實有些生活經驗也是很不錯的，住久了可能也會覺得很好。房子選擇的 Hierarchy 是什麼，如果做過 choice model 可能就會知道，

又瑄：我的想法跟元宜可能比較像，我可能會選擇板橋、新莊，捷運走路五分鐘以內的距離。

思昊：因為移民署的規定，我未來不能待在台灣，如果在杭州的話，杭州我原本住在不是市區的地方，像是一個重新規畫郊外的地方，建設很快，也有捷運到市區大概 20 分鐘。

老師：杭州是非常舒服的地方，大陸的區位選擇邏輯也不太一樣。

文驤：我的想法跟之琦比較類似，如果是投資我會以市中心土地稀有性及好出租為主要考量，但如果自住的話，市中心的長期發展未必適合成家立業後居住，參考歐美一些都市發展的歷史，都市人口組成比較複雜問題也會比較多，隨著資產慢慢累積成家立業後，許多家庭也搬離市中心在周邊衛星都市形成生活圈，我個人也絕得選擇跟同溫層居住在同一個區塊，對於營造怎樣的鄰里環境會比較有共識，可能是風險比較低的一個選擇。

老師：美國除了會分出有錢人區跟沒有錢人區，還有黑人區、白人區，有種族的因素，如何區位選擇下找到 marginal，就以永春站跟昆陽站，一站之隔，可以有新屋 130 萬到公寓 40 多萬的差別，所以如果選擇區位得當，可能可以找到物超所值的物件。

昱辰：區位可能不是我首要考量，我不希望花太多的成本在購買區位上，會先選在市郊區，如果通勤時間只要可以接受就好，比較特別的話我喜歡住商混合的地方，雖純住宅區比較舒適不會受到干擾，但是生活便利的可及性對我現在來說是比較重要的。前面同學有講到文山區，但是我不喜歡這裡多雨的環境，不會以這裡做為考量。

老師：這邊很有趣的是有討論，不同階段的選擇購屋決策，工作跟長期居住等等，但地點選擇可能是一整個家庭，不只是自己，如果是夫妻工作地點不同，要如何選擇，我們做過研究大多數是選擇離太太工作地點比較近的區位，這可能也有女性需要負擔比較大養兒育女責任的傳統社會因素，但隨著女性主義抬頭，可能又有所不同。

怡文：近期受限於工作地點，未來比較大的機率工作在北部，我會希望選擇離都市區市區周圍，因為工作地點在市中心，如果是比較遠的未來的區位，可能不受限於工作地點，我可能會直接選擇中南部，天氣比較舒服，也不會付出這麼高的成本。

老師：北部的政大跟南部的成大老師都是公立學校教師，因此薪水應該是一樣的，但是學校周邊房價卻不同。這讓我想到剛從美國回來的時候，第一份工作在東海旁邊，宿舍在農場旁邊，生活環境跟原本在美國比較像，生活密度比較低，到台北來後，第一份工作是在營建署，選擇住在花園新城，離河岸邊很近，房子很大還分租一個老外，住了一陣子之後，所以行為相依，

人會追隨自己習慣的環境，有些可能是相依可能是逆向而為，值得大家反省一下，要問自己代價如何。

老師：一般認為住不遠不近可能最好，市中心第一圈當然有一些居住上不適宜的地方，但到了第三圈風險可能就比較高，不一定以行政區劃分，舉例一個新店就包括很多地方。多少通勤時間是可以忍耐的，大環境區位跟小環境的鄰里環境考量，背後付出的代價，我也有推薦政大的新老師可以買深坑，離政大只開車需要 15 分鐘。

老師：結論就是，市場的好區位跟自己的好區位不一定一樣，工作是一個考量，但最後都會回歸生活品質為考量，提醒大家背後要付出的成本，想清楚之後，區位顯然不一定要跟著市場走。或許老師累積比較多的生活經驗，但這種事情也不是我說的就算，因為生活經驗大家都不盡相同。

Paper: Real Estate Brokerage Research in the New Millennium

報告人：柴又瑄

老師：這是一個對很多仲介業研究的回顧，台灣對於仲介業的研究非常少，對於行為的討論應該更多深入的關心，未來或許你們很多人會從事仲介業，我認為有必要去重視。

又瑄：心得就是，可以短時間內一次吸收很多相關研究，讀起來很過癮，雖然每個研究帶到的都比較粗淺，然後這是美國的研究，對於台灣不知道會不會一樣。

老師：研究提到連鎖加盟，信義房屋跟永慶房屋是直營店，永慶不動產則是加盟店，住商不動產則是加盟店，加盟直營之間就有許多差別。國外經驗不一定跟台灣一樣，但是可以做為一個初步的了解。我一直強調，對於仲介業一定要有很深入的了解，去年有一個研究生，做仲介的聚集效果的研究，台灣仲介店比便利商店還要多，聚集愈多的仲介店，對於背後的房價是正面影響還是負面影響，聚集的程度跟周邊價格，結論是聚集的程度愈多，後面房價愈低，結論未必和直觀完全符合，值得去看後續有沒有一些 bug 存在。以不動產領域，不動產經紀人大多數地政系大學生大二第三就有能力考到，地政士跟估價師考試難度比較高，可是純粹以賺取的金錢報酬率，可能反而仲介業比較高，值得大家去關注。本土的仲介業者，包括信義、永慶、東森，各有巧門存在，學界對於實務目前的關心是比較少的。

個案(陽明山美軍宿舍群)：

老師：台銀這個案子，我在擔任副市長的任內，還沒有設定為文化資產，現在已經被設定為文化資產，因此文化局現在應該擔起這個擔子開始負擔，我認為完全由民間來負擔文化資產的維護成本是有問題的，交由認定的委員，或許不是他們的財產，雖然是認定後整體社會公益考量，但後續承擔的成本卻落在土地所有人，許多老房子被認定之後，在沒有辦法維護的狀態下，或許可能就一把夜間莫名的火就給燒掉了，既然文化資產有公益性，政府應該協助負擔一定的責任。文化資產對於民間來說是一個風險，對於政府也是，所以怎樣把這些老舊建物當成一個房地產開發，美國很多這樣案例把歷史古蹟當成房地產開發，相當成功，造成一個雙贏的狀況，像是舊金山的漁人碼頭，波士頓的 Quincy Market，我在 MIT 念書的時候，第一堂課叫做 Environmental Design，第一個案例就是研究 Quincy Market，告訴我們要尋找 What is a good environment? 好的環境是什麼？因此我自己就坐車到了 Quincy Market，坐在那邊 sketch 觀察，什麼是好的環境。我們學房地產的人，也要有一些文化氣質的 sense，跟土財主式的賺錢的方式也是一個不同的 Value added 的挑戰。

文驤：台銀現在提供出資產供民間使用，讓民間企業整修營運獲利，最後再將資

產還給台銀，其實就很類似公家一種 PPP 模式，類似 ROT 的概念。另外這讓我想到紐約的 High Line 跟肉品包裝區，一個是廢棄的地鐵高架改建為公園，一個是老舊工業區變成了文藝青年的聚集地。

老師：這些也都是很著名的例子。

昱辰：陽明山這個地方我有去參觀過，除了亞尼克夢想村周邊，後面還有很多地方是荒廢的，如果我是承租廠商，可能就會考慮周邊的消費能力，可能要比較知名的廠商才有能力，而且現在承租成本不低且沒有提供優惠，而且租約只有四年，未來政策如何畢竟是不可知的，對於潛在廠商都是阻力。

子媛：整個園區如果有個整體的規劃，也許可以帶動周邊更多的商業跟機能，或許對這個案子應該會成功，或許招商上應該更整體的規劃。

老師：個別招商可能比較有辦法形成規模經濟，以前有個畢業生去做嘉義的文創園區。

元宜：這個地方我有去參觀過，因為台銀並不是公務機關，受限於法規限制沒有辦法利用閒置空間，台北市政府跟文化局後面只負責收取稅金跟相關費用，沒有負擔責任，事實上文化局應該要跟旁邊的文化大學合作就很多潛力，文化大學很多學生辦理畢業展覽都去松菸，旁邊其實就很多空間可以利用。

老師：這個有很多想像空間，這也是一個房地產開發商的洞察力所在。

子媛：台中的審計新村也是一個很好的案例，審計部管有的老舊眷村是審計部的資產，跟中興大學合作，當地年輕人就提供很多創意，有咖啡廳有青旅，也帶動台中周邊的觀光。

老師：年輕人應該多向體制衝撞挑戰，有很多不同的想像空間，結合不同領域的人一起來做，有各種的可能性，要賺錢又有品味。