

## 房地產投資與決策分析第十四次上課紀錄

時間：2018.12.18(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：黃子彤

出席：張金鶚老師、劉文驤、王怡文、劉昱辰、黃子彤、吳彥葶、劉佳欣、林冠穎、楊元宜、林哲安、張少綺、鍾之琦、李一勤、秦子媛、黃暄雅、柴又瑄、葛思昊

### 一、課堂討論

主題：房地產投資的衝突與選擇

老師：今天講的是房地產投資的衝突與選擇。首先我們需要了解，房地產投資有哪些衝突。而遇到衝突之後我們有該如何選擇？選擇的背後隱含著的又是什麼依據？做出選擇後我們需要思考的則是會產生什麼樣的後果，這樣的後果我們又該如何承擔？當然，選擇有對有錯，假如錯了，那事後即需要檢討，回過頭來再想想看，應該如何重新選擇。我說這件事很重要，是因為房地產是一筆十分重大金錢投資的選擇。首當其衝的就是投資與消費的選擇。但大家也許有疑問，這兩者不見得有衝突，但也可能會產生衝突。我既可以賺大錢，又可以住得舒服，這也是可能的。再來，大家可能更關心，今後自己會是買房子還是租房子，這是租買選擇。租房子的好處是不用把錢過多地花費在住宅上，可以消費，可以更多地享受人生的不同情境，不會被房子綁住。當然也有人會覺得假設購買了房子，那內心會獲得一份安全感。這背後隱含著的是負擔能力的問題。當然也有人做出一些激進的選擇，內心想著一定要擁有一所房子，所以拼了命做三份工作，這當然也是一種選擇，但又是否值得呢？所以我一直在問，人生中我們不斷地遇到這些難題，我們需要怎麼做？怎麼樣把自己的事情做出一個周詳、專業的考量，這是值得我們思考的。而再接著剛才的問題往下走，我們即會遇到另外的問題，我們要租什麼樣的房子，買什麼樣的房子？以租來講，租房子到底要租雅房、套房、分租？租金多少，地點多遠多近？這是一些選擇，但同時對很多人來說，有時候又沒得選擇。而在買房子方面，需要投入的精力就更多了，時機、價格、區位、管理這些不同的討論因素中，我們又該做出哪些選擇？買房子的投入比租房子要多得多，假如選擇錯誤，所付出的代價也更大。那麼事前的沙盤演練，就應該更加周延。這個時候心中之尺與市場之尺就顯得尤為重要，這兩者的交集將會促使大家得到一個相對滿意的答案。我之前問過大家，之後會買房子嗎？大家都說會。那真正買了之後，大家有沒有意識到一件事，買房子會犧牲哪些東西？買了房子之後是否還要生小孩，這兩者又會不會有衝突？或者我們退一步說，擺在大家面前一個很現實的問題，當考慮到結婚的時候，有房子的老公或沒房子的老公，你會選擇誰？當然以現在的價值觀來說，這些都沒有以前人們想的那麼重要，只要人好就好，房子沒有那麼重要。這看起來是一件很簡單的事，可是當這些問題真正擺在你面前時，大家的做法又是為何？選擇的背後隱含著，我們需要先將衝突列出來。這是為了讓自己清楚明白地知

道，自己想要的到底是什麼。只要衝突可以明晰，選擇也就簡單了。當然，有些人的講法是，發生衝突的時候，我們先將其避開，等待一個好的時機再進行選擇。這就是等待選擇權的問題這是另外一種講法，但等待或是避開其實也是一種選擇。這就隱含著大家面對選擇時所擁有的應對能力。當然我建議大家，在面對衝突與選擇的時候，可以盡量採用量化的方式，金錢是一個很好的衡量標準，雖然有些事情不能用金錢來衡量，但對於大多數事情，金錢是一個有效的衡量標準。哈佛大學教授，邁可·桑德爾有一本書叫做《錢買不到的東西》，我推薦大家有時間可以去看看。所謂「錢買不到的東西」，即是關於價值觀的討論。價值觀可以用金錢來衡量嗎？不一定，有些人覺得可以，有些人不行。像都市更新，為什麼會存在釘子戶？我們將心比心，確實這其中有一些價值觀是值得肯定的。往深了講，這也許就是多元價值，即所謂民主。假設這個社會上連這點東西都沒法得到共識的話，那剩下的就是單一價值觀了。但是，在面對都市更新中居住環境與賺錢的衝突選擇下，似乎更多人還是選擇了要錢不要命。我們會發現，那種本末倒置的現象，有時候很諷刺，但事實上卻又不斷上演。當然，這些問題並沒有一個絕對的答案，只不過大家是學習房地產的人，這些問題還是值得大家多多思考的。這些衝突與選擇存在於每一個人身上，像我常常講，我之前是學習建築的，經常遇到價值觀的衝突矛盾。遇上古蹟保留的時候，我們覺得文化價值很重要，結果發現經濟發展的確需要犧牲一些東西，這個時候要不要犧牲自己長期的信仰？這裡頭真的沒有什麼事是絕對的。能做到雙贏的妥協是最好的，可事實上，為了達到這種平衡點，多少都有一些犧牲。這並不是零或者一的問題。當然，價值觀或是道德觀這件事，會給自己造成多大的壓力，這也是見仁見智的問題。很多時候，大學教育被人批判，學校裡老師講的是一套，出了社會之後發現自己面對的是另外一套。更有甚者，學校裡有些老師滿口仁義道德，學術論文卻抄來抄去，壓榨學生的行為也屢見不鮮。坦白講，大家有時候會想一想，自己堅守著仁義道德，但今天一大筆錢放在你面前，你心中會不會動搖？這件事，不接受考驗是不知道的。不過，即便如此，這也與自身長期面對衝突與選擇所做出的決策有關係。當然，我這裡也不是在講一個道德論的說法，讓大家一定要去做，畢竟在現在的社會中這也不太現實。我想強調的是，這種道德的說法，其實並不全是一種「利他」的想法，而應該是一種「利人利己」的講法。這是一種心安理得的解法。而理想與現實之間怎樣達到一種妥協，這是一個漸進的過程，是人生的不同境界。每個人在面對自己人生週期的時候，面對這些衝突與選擇，應該都會有不同的答案，這裡沒有一個絕對一致的標準。如果有，那這個世界就很美好了，但很可惜。以我自身的經歷來看，這似乎就是一個十年山水的問題，十年看山是山，十年看山不是山，又十年看山還是山。當然，這是我的個人經歷，與各位活在當下的看法肯定會有所不同。但是每個人假如能夠把這些事情看清楚，那麼在面對諸如房地產這種大額投資的時候，能夠釐清思路，將自己理想與現實的妥協不斷地往前推進，那我認為也是好的。好了，房地產與人生的問題我已經談得夠多了，現在換到大家談談看，自己在面對衝突與選擇的時候會怎樣做。

文驤：人生追逐的事物，其實很大一部分還是金錢。當然，這裡指的也不是所有

人。但我想，站在我個人角度，我可以提供一些我這個年紀的人的案例。以大家研究所畢業後的收入來看，其實每個人的差距應該不會很大。我之前的同學如果留在台北市的，沒有獲得家裡支援的話，大部分還是以租屋為主，租金大概會是兩萬多一些。但有同學也有前往桃園工作的，買到的房子大約在七、八百萬台幣，貸款三十年，一個月也是大約要償還兩萬多的貸款，這也算是還可以負擔的狀況。

老師：那就你本身而言，面對房子這件事，有衝突選擇嗎？

文驤：其實沒有。如果家裡不幫我的話，我一定選擇在台北租房子。我們這一輩的人其實與之前不一樣。大家會想著要出國玩，或者吃一些好的，手裡有錢也許更多地會考慮消費。這種生活方式不太一樣。

老師：就這一點而言，與我們這一代的人確實不太一樣。

佳欣：剛學長有講到，我們這一輩其實不太可能完全用自己的錢去買房子，總歸還是需要得到家裡的一些支援。但其實這也是我衝突的一點。與家裡拿錢這件事，以及到底要拿多少，這種事其實是會有所掙扎的。因為雖然知道父母那一輩累計的資產相對於我們其實是優渥的，但其實他們也需要累計自己的退休金。

老師：大概十幾年前，有一個研究生寫過一個問題，叫做「離巢還是不離巢」。離巢就是自己一個人生活，不離巢就是與父母同住。這也是一種選擇。

元宜：買不買房這件事，讓我聯想到某個美國學者寫過一篇關於是生育還是購買一般財貨的心理效用研究。但其實在我看來，購置房地產還是生育，或是購置房地產還是購買一般財貨，這兩件事在東西方的觀點上一定是會有所不同的。以我身邊的例子來看，我有一位阿姨，她本人其實更喜歡住在鄉下，但是阿姨的婆家在新北市，最後她選擇了在新北市買房，但是每個一段時間就會回到自己鄉下的家裡去住，這也是一種折中的方式。

老師：這也是一種盡量避免衝突的情況。將衝突盡量減少，確實是一種選擇。

子彤：我有一個朋友，月初的時候才到上海去工作。他租在上海，用一個月收入的40%，大概17000台幣的價格在市中心離他公司一個地鐵站的地方租了一套雅房。如果再加上吃喝的費用，他一個月大概會剩下他月工資收入的10%~20%。假如再算上日常的娛樂開銷的話，那麼他一個月的到手工資基本上就沒有了。我曾經也有向他建議過，是否租一個相對遠一些，也相對便宜一些的房子，他的考量是既然他已經來到上海工作了，那他沒有必要為了節省500或是1000元人民幣而在上海的地鐵上耽誤工作日上午一個小時或是更多的時間。他認為這樣一個時間成本是划不來的。但這其實也是被大環境塑造出來的一種選擇。

老師：就像剛剛元宜講的，有些時候，這些選擇是你自己做出的，還是社會推著你走的。其實對我來講，也是這樣的。我最近退休，很多人問我是不是再考慮一下延退，但我覺得退休反而才是人生的另外一個開始。

怡文：我也想要分享一個案例，是有關銷售人員在賣房子時候的道德衝突。他是一個仲介業者，手頭上接到了一個凶宅的案子。這件事其實是因為兩個男生為了一個女生發生的爭執所導致的人命案。大家知道凶宅其實很難出售，但這個仲介業者的做法是，他明確告知買方這裡就是凶宅，但他將這個故事包裝成一個淒美的愛情故事，而最後的結果則是反而有許多人有意購買這間凶宅，賣方反而還有選擇的餘地。我就在想，這件事其實也不壞，

他確實也沒有欺騙大家，他只是把這件事講得漂亮一些。但當然，這裡也不能有過度包裝的情況存在。

老師：怡文這個例子很棒。顯然，這個操作的手法是有可取之處。

彥葦：其實我覺得租屋或是買房，假如沒有家裡的幫助的話，其實大多數人是沒有選擇的。但我自身的情況而言，我母親其實一直希望我能夠在台北買房。她希望家裡能夠出頭期款，而我與我弟將本身租房的錢拿出來償還房貸。這樣偶爾他們還能從花蓮上來與我們同住。畢竟，這樣一來房子也有了，也能省去一些租房所帶來的不必要的擔憂。

昱辰：我記得禮拜一的時候，嘉隆學長有分享過他的案例。從前大陸的開發講究高周轉，但如今已不再適合。所以房地產諮詢業者也要面臨業務調整的衝突與選擇，也許在今後會更加以來寫字樓或商鋪的代理來保證公司的收益。這也算是一個供給者在面對市場變化時的衝突與選擇。

老師：的確，有時候我們也會面臨這種問題。這種陣痛有時候是不可避免的。短期內策略不變，也許能夠存活下來，但為了長期的收益，必須接受一些短期的損失。這種衝突與選擇十分現實。

思昊：我也想談一下我自身的選擇。因為我女朋友是深圳人，而我是杭州人。因為有父母的支援，已經各自家庭都在城市裡生活，我們也許不需要太多的居住空間，簡單的兩居室或者三居室就好。

老師：有的時候選擇就擺在我們面前，它是臨門一腳的。但也要想清楚，選擇了這一步，人生的路就改變了。

一勤：購屋這件事主要就是消費與投資兩塊。偏向於消費即會更多地考慮居住環境與鄰里品質，但假如是投資，則區位自然是優先的考慮因素。但一個人買房子，也許不會僅僅單純地考慮消費和投資，他會更希望兩者兼顧。而在我心裡，可能會更加偏向於消費。因為我本人更加偏好居住品質。

子媛：我想到的則會是商用不動產。在二、三十年前，商用不動產的承辦人可能只需要坐在辦公室裡，外商就會自己找來租賃辦公室，自然而然就會滿租。而最近一段時間，辦公室市場其實沒有很好。這個時候商用不動產業者就要想出一些辦法去解決現有資產的空置問題。進而，也就誕生了一些小坪數、更為靈活的出租空間，類似商務中心。這樣客群也會變得更精緻。而近期大家對辦公室的需求更加偏向公共空間，進而商務空間又演變成了類似 Co-Working Space 的靈活辦公空間。這是辦公室業者在面對衝突時候做出的選擇。

老師：商辦的衝突在於市場的改變與對未來的展望。對未來有所把握自然就能夠做出相對正確的選擇。這屬於一種長期性的思考。

冠穎：剛剛大家有講到要不要跟家裡拿錢。因為我姐姐前陣子也剛結婚，所以分享一下家裡的案例。因為結婚，兩邊家裡人都希望他們在台北市擁有房子。可是台北市的房價很高，對於年輕人而言買房子是一件需要考慮很久的事情。但迫於上一代的壓力他們又必須選擇購買。所以衝突的點就在於地點的選擇。原本是想要在離工作地點較近的內湖購房，但因為負擔能力確實有限故而改為林口。而隨之而來的問題則是，是否需要購車。當然，生活中不僅僅只有這些開銷。故而買房這件事無形中就給他們對未來生活的規劃帶來了壓力，產生了消費的排擠現象。

老師：確實，有些時候要頂住外在社會的壓力。要仔細想想，自己的決策到底是為了自己還是為了他人。

又瑄：我想分享一個我外公外婆的例子。他們現在住在老舊的透天房子裡，但他們年紀大了，上下樓梯也不方便。所以他們有考慮過將房子賣掉轉買有電梯的大樓，這樣一來生活機能也會更好。但他們後來又捨不得自己住了這麼多年的地方，也捨不得認識這麼多年的鄰居，所以即便老房子生活機能不好，他們也不再考慮換房了。

老師：的確，這其實也是推動都市更新中的一個難處。

少琦：因為我姐之前買房，我家裡只給她出了裝修的費用。所以我爸媽跟我說，今後我買房也只會給我出裝修的費用。是故，今後買房的頭期肯定是由我自己負擔。我家住在大同，我也想就近買在那裡。假設我在花費 1300 萬在那裡買一套老舊的公寓，那麼我的頭期可能會是 400 萬。假設我一個月可以存 4 萬，那我必須存 8 年半的時間，還得節衣縮食。那我會認為租房是一個更好的選擇。但我覺得，最後我還是會想盡辦法加速我存錢的速度。

老師：看來這個衝突反而激勵了你。

之琦：我應該不會在 35 歲之前買房，我覺得剛步入社會的薪水以及需要照顧的生活品質，房貸真的是一筆很大的開支。而 35 歲之後結婚生育便要納入考慮，到時候應該會考慮一些投資與消費兼具的標的。但總的來說買房確實有很大的難度，也許之後婚姻的契機會降低這個門檻。

老師：看來嫁入豪門才是理想與現實兼顧的方法（笑）。

暄雅：我本身是想要購房的。我有在考慮，是年輕的時候辛苦一些，還是晚一年再進行購房。這是我決策的一個衝突。另外，再過一年多就要畢業了，而我家住三重的外婆希望我能過去與她同住，但也許與外婆同住並不是很自由。但反過頭來說，與外婆同住確實會省下一筆租金的開銷，這是我最近一直在考慮的問題。但以目前來說，我更傾向於一個人在外面生活，因為自由對我而言更加重要。

老師：這就是離巢與不離巢的問題，要好好選擇。

哲安：就我而言我還是會選擇租房的，因為房貸對目前的我而言確實有很大的壓力。而家住彰化的目前想讓我再彰化再買一套，但我覺得這並不太需要，可能要等到我三、四十歲的時候才會考慮購物這件事。畢竟那時候的工資應該能夠較好地應對房貸的問題，而如今年輕的時候可能會更多地考慮旅遊和吃喝。

老師：的確，房地產這件事情有些時候真的面臨很多衝突與選擇。在決策前，必須好好考慮所面對的後續情況。自身家庭或今後的結婚對象，在不久的將來諸多的因素都會影響各位在面臨衝突時候所做的選擇。透過今天的討論更多是想讓大家認識到理想與現實間的差距。有時候妥協是必要的，但要守住自己的價值觀。心安理得的生活才是最重要的。

## 二、文獻導讀

文章：Office Market Demand Analysis and Estimation Techniques A Literature Survey Synthesis and Commentary

導讀者：王怡文

老師：心得如何？

怡文：其實作者幫大家回顧了 40 年來辦公室市場研究所運用的方法與變數。但我好奇的其實是這些年來，台灣對辦公室市場的研究進行到哪一步。我查詢後發現幾乎沒有這方面的研究，而市場上針對辦公室需求的判斷更加偏向於總體經濟。例如中美貿易戰導致台商回流，那麼市場就認為應該提供更多的辦公室空間。或是南山廣場最近招租成績斐然，而且一坪 5000 元台幣/月，大家都覺得有利可圖，仿佛市場就熱絡起來想要趕快進程。但這期中似乎忽視了一點，南山廣場招租順利，更多地是大家遷移辦公室的結果。因為台北市近年的 A 辦平均屋齡已經達到了 18 或 19 年。既有空間的承租者思考的問題在於，既然要花費一筆錢整修現有空間，還不如直接搬去新的辦公室。故而這樣的「需求」其實只是大家移轉自身空間的結果，並不一定是辦公室需求的增長。

老師：怡文的心得很好。讓大家看這篇文章，是因為大家通常討論房地產投資只會考慮住宅，而其實商用不動產的投資也是很重要的一塊。從這些文獻中我們可以看到，在分析上大家的邏輯是一致的，都是從供給面出發。不過商用不動產相對住宅其實更加簡單，因為其只需要考量市場之尺，無需考量心中之尺。所以只需要從市場的角度進行分析即可。

### 三、個案報告

個案：凶宅投資市場

報告者：黃暄雅

老師：很好的 case study。這是一個可以寫論文的題目。特別是剛才提到的，凶宅的假如是一樓作商用，似乎不影響使用。

暄雅：的確，目前這間屋子是作為一間花點在經營，有記者採訪過店主，店主覺得似乎兩年多過來也沒受到影響。

老師：那凶宅有辦法洗去「凶宅」的惡名嗎？我知道有轉手買賣一手，第一個買的人是買到凶宅，那再轉手，第二個人買的還是凶宅嗎？

暄雅：有了二次轉手，這樣就不是凶宅了。

老師：那即是說第一個人買的時候是低價，而賣的時候則可以高價賣出。似乎有利可圖。

暄雅：定義上確實是這樣，但這似乎也算是投機的一種。要承擔相應的風險。