

房地產市場消費與投資分析 5.4 課程紀錄

108061567 電機碩一 許子恩

上課內容:管理

老師:

房地產物業經營管理跟公司經營管理有什麼差別？其實有很多理論是可以相通的，所以管理的理論能夠套用到物業管理和商業管理，在經營社區過程之中，到底要自己經營還是委託經營呢？自己經營可以避免代理問題的發生，若是委託經營的話，容易產生委託的困境，而且代理跟不代理隱含著專業跟非專業，折衷的作法是一半代理一半不代理，自己經營管理的優點是減少代理成本並且凝聚社區意識；還是採行委託經營，雖然會增加代理成本，但是委託機構的專業知識較多，便能提升管理的品質，於是衍生部分委託代理狀況的情形，基於不同的社區型態、社區規模之下，會產生各種不同的經營管理結果。那相同和相異部分有哪些？社區管理基本上是非營利管理，而公司管理則是需要營利的；那相同的部分呢？都有不參與管理的股東(物業、管委會)、經理人(保全、agent)；基於投資的立場上，在租屋市場中買進賣出，經營也是很重要的，而自住依賴的是社區管理意識，雖然投資跟消費對於房地產管理來說有點不太一樣，但是背後的邏輯是一樣的，一個是買進、出租、經營再賣出，關於經營這一個面向，現在租賃專法規範的對象是租賃管理公司，台灣房地產經營跟國外差別很大，台灣是散戶經營(基本上沒有經營)，房東自己當房東，所以經營沒有規模經濟可言，造成房屋容易閒置；我在美國租房子時是和agent租而不是和屋主租，在包租代管之下，國外都是agent在管理，從投資角度來看，不用自己承擔風險，買進交給專業經理人，然後再賣出。

由於政府需要增加社會住宅，但興建不易，故需多利用空閒住宅，所以必須包租代管，散戶的經營是不具太大的可能性，再仔細看租賃條例，大部分都是在講物業管理、agent 這件事情，租賃專法不是在講租賃，而是在講包租代管這件事情，看租賃專法的內容會發現此困境所在，很多個人房東是沒有效率的，或者造成地下黑市，政府試圖透過租屋管理公司，能夠讓租屋市場透明化、制度化，減少租屋黑市的產生。

管理是怎樣的行業呢？怎麼賺錢？例如選舉期間，選舉文宣品的發放需要進社區，房仲的進門費用等，如美國，管理公司除了會幫你管理房屋之外還會幫你調查市面上的行情，甚至何時賣出的時機，但台灣比較沒重視這部分，現在台灣在這塊地興起界是因為有 1. 公寓大廈管理條例 2. 越來越多的社區有設管理 3. 政府推行包租代管的政策。

什麼是好的管理？要先瞭解為什麼要管理，公設會折舊，庭園需要維護，社區需要清潔，門禁等等，像我現在就比較喜歡飯店式管理，生活起居都是飯店式的管理。集合式社區集體行動在一個好的社區管理是可以被實現的，社區的集體行動可以產生很大的效益，有的管理公司開始進行這方面的管理模式，社區的寧靜性像是門禁，管理員就扮演著很重要的角色，主委也扮演重要的角色，但是管理員跟管

理公司、管委會到住戶大會，易發生雙重代理的問題。怎麼樣的模式減少代理上的爭議，如果能夠真正了解管理模式所造成的管理品質的差別，判斷一個好的管理維護隱含著對於房地產投資有更多的選擇。

有什麼客觀因素是判斷社區的好壞？治安因素、清潔狀況、機電保養狀況、是否有人積欠管理費等等，用變異數大小(離散度)來分析租屋比例、自助比例、規模、戶數多寡等因素來看什麼是好管理，前幾年有篇實證研究顯示約 100 戶是最適合的社區大小。

博班同學：

理想戶數是對屋主還是管理會最好？

老師：

考量管理費、保全等等因素，達到雙方的理想

博班同學：

那像是幾百上千戶等既定的社區 如何解決

老師：

分區管理，但即使是分區管理仍有共同設備的問題，或是因為分區造成檢查哨過多因而管理費家的問題。

重點在找好的管理公司，怎樣的 management fee 是適當的，如何減少管理費(增加社區收益來減少)，例如公設使用者付費，增加停車格等等。社區好不好，必要和非必要設施，必要設施 如電梯、水塔等，非必要設施 如游泳池、健身房等(爭議可能出現在這)。

論文導讀: A Review of Service Quality Research in Real Estate

老師：

房地產研究當中有很多都是量化分析，但服務的品質要如何衡量，主觀與客觀之間如何量化，房屋仲介的服務品質跟價錢之間的關係也需要深入探討。