

上課紀錄 Week 1

106071007 黃晨晉

房地產的價值特殊，除了房子本身價值，更有土地價值，房資的價值基本上變化不大，但土地價值按照國家的不同，城鄉的不同會有很多差異，也因此兩者價值占比會有不同。

台灣都市：3 成房 7 成地；台灣郊區：4 成房 6 成地；美國：9 成房 1 成地。

註：美國會有如此差異除了地緣遼闊，也因其房地產投資用途不同，美國房地產交易與持有稅高，一般不多屯房，財務上多以計算折舊做為稅盾使用，房子價值站比較重可以有更高的折舊。

產權也對房地產價值產生影響，如地上權房屋，以 50 年地上權房屋為例，僅有一般房屋的 7 成價格左右。

房地產兼具投資財與消費財雙重性質，消費財如同手機，是具有折舊且不會帶來穩定收益的，投資財如同股票，可能帶來穩定收益(配息)，價值不會隨著時間流逝(不計因其他漲跌)，張老師建議選擇房地產時，最好使用七三法則配置來看待，即七分消費財三分投資財。

預售屋的價格原則上較新成屋更貴，因其概念接近遠期契約，房子具有時間價值，但筆記者自己認為，完工前繳付的款項，等於是借給建商的錢，建商應另計利息給消費者，反映在價格的折減上，預售屋價格是否較新成屋貴還仍待確認。

一般經濟學討論產品會考量「供需價量」四點，而房地產由於其異質性，世界上沒有任何兩間條件完全相同的房子，因此僅有考慮量是不夠的，因此需多考慮「品質」，此外房地產做為投資財易受景氣循環影響，應將「景氣」納入考量，最後房地產由於其地緣關係與需求的不同，能夠圈出不同的次市場，例如台北的房地產和新竹的房地產彼此分屬不同的次市場，甚至再細分台北的店面與台北的住宅也分屬不同的次市場，次市場彼此之間價格關聯性可能不高，因此所挑選的「次市場」也是一重要元素，綜上所述「供給、需求、價格、數量、品質、景氣、次市場」為七大房地產領域特質。

市場之尺反映在價格上，心中之尺反映在價值上，價格只有一個，但每個人的喜好不同，反映出來的價值各異，買房子除了用於投資投機以外，還要作為安身立命之處，應同時經過心中之尺與市場之尺衡量，張老師建議我們應從生活經驗中發現自己對房子的喜好，自我內省反思自身真正需求，沒有建立好心中之尺之前不要看房子，張老師也說年輕人不要急著買房子，因為房子是一生中

買過最貴的東西，將影響一生的安排。

CASE STUDY 的報告上，應將自己**帶入角色**去思考報告，因為每個族群考慮的不一樣，心中之尺也不一樣，可從經驗上分為**租屋族、首購族、換屋族、投資族(賺價差)、長投族(收租金)**。

好時價是張老師近年極力推動的公益估價平台，集結 AI、Big Data(時價登錄)、GIS 三大技術，建立台灣的房地產估價體系，準確率極高，房子價格大多落在估出值上下 10% 內，張老師自己的經驗是**買房子可以抓低 10% 去殺，賣房子可以抓高 10% 去賣**，然好時價目前也存在一些缺陷，即**店面、特殊物件難以估計**，主要著重在住宅估價上，使用時須特別留意。