

0322 上課紀錄

囤房稅會不會只打到小投資客？ No

房地合一稅是交易成本，有賺錢才課稅，因為稅基(土地增值稅)很低。囤房稅是每年要付的，是持有稅，法人，建商也都要付。囤房稅要實施，國泰第一個跳出來反對。兩年內 45%。

另一個目的是房屋的有效利用。

到底會不會有轉嫁？目前缺乏實證依據。租金市場現在沒有統計資料。

以單坪租金來看，整層套房最便宜，分套、雅房相對較貴。

重點在租房市場能不能被規範

如果資訊透明，可能會轉嫁給租屋者，因為可能要多繳稅。

但房東錢比較多，而且有亂隔間的問題，這樣不被規範真的合理嗎？

自住：心中之尺大於等於市場之尺

投資：市場之尺大於等於心中之尺

房地產投資五個關鍵因素：區位、產品、時機、管理、價格

房地合一稅實施能不能買房子？每個人的時機不同

房市的景氣：

房地產景氣指標的建立，把投資、生產、交易、使用的景氣一起討論。每個之間都有 lag，也有相關性。這是綜合指標。

投資的景氣：土地是關鍵，地政事務所有土地買賣交易次數(不包含成屋的土地)

生產的景氣：看建造執照(六個月內要開工，也可以展照六個月)

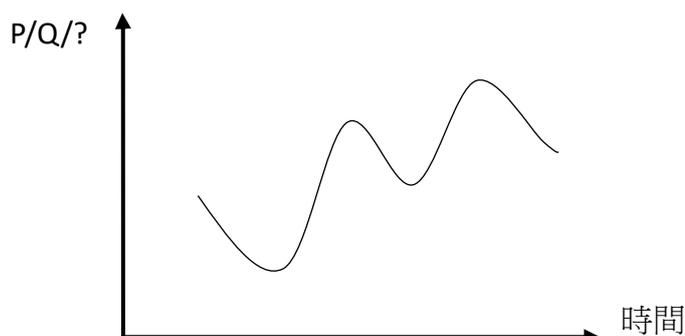
交易的景氣：看買賣移轉登記。真正帶動經濟的是預售屋。國泰房價指數當作關鍵指標，看預售屋的價格。

使用的景氣：使用狀況，空屋多少。台電每戶的用電資料蠻準的。自來水不太行，因為漏水率很高。

綜合指標用這四個基準指標作加總。

高峰跟高峰之間是一個景氣循環。

整個房地產的景氣跟個案的差別也差挺多的。



需求動向調查

質化分析：問需求者(已經買房和想買房的人)，投資的溫度計指標。

老師：現在景氣向下慢慢盤整，但盤整多久不知道。

第一次房地產景起好(1973-1974/兩年)：石油危機，物價上漲，房價也跟著漲

第二次房地產景起好(1979-1980/兩年)：第二次石油危機，這次大家發現第一次房價跟著物價漲，所以大家跟著買。

第三次房地產景起好(1987-1989/三年)：QE，公共設施保留地(在都市計畫裡計畫好的)到期，所以大量印鈔票。央行選擇性管制(1989年)，查資金來源。

房地產景氣循環：擴張期短，收縮期長。

2003年，SERS，沒人敢買。過了SERS後景氣復甦。

老師：市場的好時機未必是你的好時機。時機反而是最不重要的。

台灣以量議價的能力比較弱，因為政府供給量跟市場比太小。

【作業】

房地產消費時機和投資時機有什麼不同？

現在是租屋好還是住屋好？