

上次作業講解

將五個因素再更加切割做 AHP，bottom up 地做更詳細的權重分析，能夠更有效的理解心中之尺

住宅管理維護

一般人不是很重視、一般建商比較不會特別談到好管理做為賣點
原因：直覺判斷管理不值錢、對消費者(投資客)不重要
→維持成本很重要

住房子的軟體設備的重要性

台灣願意花和管理維護的費用 與 租金的比值 約 5%

美國管理費 一般 50% →不同地區對管理維護的重視

管理不好的情況：遭小偷、漏水、追垃圾車、收包裹麻煩

→管理維護的價值在於對日常生活改善

物業管理與企業管理的差別：誘因機制不同(企業有分紅制度)

社區管理類似於非營利組織管理

公寓大廈管理條例是台灣開始重視管理的重要分界點

管理的實施 從區分所有權、使用權開始

近期越來越少沒有管理維護的住宅

→集合住宅、社區意識

約定專用(法定停車位、一樓庭院)、約定共用(停車場地下室)

例子：國勝國宅

為了讓大家持分面積一樣，使得很多畸零地歸於政府，改建需要政府同意

公寓大廈管理條例可以認識社區管理的規章

硬體(維護) 軟體(服務)

管理可以視為一種規模經濟

能達成規模經濟的社區最佳規模 研究顯示約百戶上下

好與不好的管理之間的關鍵因素是什麼

管委會、管理公司

是否要委託管理公司(代理問題)

委外管理的研究 台灣社區意識較高導致對管理較為滿意(與香港相比)

物管公司的服務越好，可能反而會使社區意識降低(過度注重隱私權)

→部分自主部分代理可能是較好的選擇(提升社區意識)

好壞管理指標：問卷(主觀)、數據 ex 管理費使用效率 (客觀)

公共管理的必要設施&非必要設施

非必要設施對自己的價值

實坪制對公設帶來的可能影響

社區健檢 危老 vs 都更

包租代管

作業：房地產的物業管理投資跟消費有何不同？

個案報告：

台中烏日微笑世界建案

個案後討論：不同年齡階層對買房的不同需求、養老房較不會在乎未來發展