

## 上課紀錄

課程：房地產市場消費與投資分析

課程日期：110.4.12

紀錄：108193702 謝淑茹

### 【上週作業講解】

關於產品：

心中的好產品，AHP 能比較精準的 capture 權重。

每個人的好產品都不一樣，投資跟消費的產品也不一樣。

投資是找中位數或平均值，自己的則是找極端值，或特別偏好。

對流行產品或時尚產品，例如小宅或夾層，流行過了可能就不算了。

租房子跟買房子產品的差別，買房子選擇性較多。租房子相對可以租到比較好及距離上班比較近。租房子可以選品質好一點。但學生租屋可能限於經費，所以也只能租便宜的房子。

AHP 兩兩相比不能產生矛盾，可以產生一個順序比，但不能產生精準的權重。

特徵價格是從市場上出來的，心中之尺可以經由分析比較慢慢浮現。

### 【本週課程進度】

價格：

好產品背後的好價格才是重要的。

好價格的定義：CP 值，性價比、比市價便宜。

成交價跟開價的差別較議價。

開價是一個定價策略

市價(行情價)跟成交價

成交價(時價登錄)不一定代表真的行情價，可能買貴或買便宜

估價代表最有可能的成交價。

房地產的分析其實就是一種機率分析

正常交易價格，若兩個星期成交，可能定價太便宜，若半年一年才賣掉，可能訂價太高。所以若能夠將物品上架至成交的期程揭露，則能更容易推估合理價格。

怎麼判定價格有很多理論及 Paper，房地產專業有所謂的估價師，因為交易的價格很高，

價格(客觀)跟價值(主觀)，最好是物超所值，如果價值大於價格，則是好價格。

但是如何去定義?

價值是心中之尺，但很多的價值是由價格產生，  
開價跟底價及議價過程到最後成交價，有很多的策略。  
開價要如何開?高一點還是低一點?仲介 4%+2%，以仲介角度希望開低一點，這樣  
可以快速成交收取仲介費。國泰房價指數有呈現議價空間  
銷售率跟議價空間，第二動差，不討論平均數而是討論變異數。  
景氣好時開價高，景氣差時開價低。  
銷售期間(TOM)，平均 30 天。  
定錨理論，例如底價定低於 10%，預期消費者會砍價 20%，再協商 10%。

預售屋會高於成屋價格，紅單現象等，  
時價登錄都可以作假，房價低買高報的原因，對消費者而言好處是可以超貸。

預售屋跟成屋的差別，預售屋的面積跟成屋的誤差可允許 1%誤差，  
預售是未來的價格，建築業者想要站在有利的一方，不想價格透明。  
預售屋買進賣出，無法課稅，所以很容易炒作。  
實價登錄 2.0，預售屋交易也須登錄，建商就用買屋送裝潢墊高售價。  
預售屋最大的問題在於交易資訊不透明，廣告不實；  
遠雄因為交易不實，被罰款 350 萬，罰款對於建商是九牛一毛。  
罰款機率低，罰金不高，所以建商傾向於作假。  
詐欺跟廣告不實處罰額度差很多，但目前只能以廣告不實處理；  
實價登錄 2.0，登錄由買賣雙方執行，但不能當為課稅依據，只能當參考，台灣  
的房地產對於消費者的保障非常不足。  
國稅局如何查緝?吹哨子條款，由學界建立 model，丟入參數，算出合理金額，若  
超過 20%，則由國稅局去追查，這樣就比較容易撈出實價登錄作假的 5%。

買賣雙方登錄作假，主因是因為實價登錄不作為課稅依據，而且台灣的稅制有房  
地稅及土地稅，稅制太過複雜，所以有太多造假空間。

建商跟投資客勾結，造成預售屋的實價登錄不太可能是真實價格。

不合理為什麼還要購買?

政府打房是玩假的只能含淚購屋。  
負擔能力，房價所得比過高，  
以房養房，是造成台灣房價過高的原因，有資產的人更有能力買房子。  
房價高、自有率高、空屋率高，  
不合理是由於市場失靈，政府應介入，但政府操作不清楚，政府失靈，造成房價

不合理。

估價有三種方法：

成本法：土地價格價格佔七成，工資、物料佔三成。

收益法：收益還原法，租金跟成本計算，

市場比較法：實價登錄有時間、空間、產品差異，但這方法比較為眾人接受，但受限於業者作假。

新的方法：

大量估價法：大數據、AI 等協助估價，例如使用好時價。

若案例很少就需要成本法及收益法去估價。

好時價的 MAP、hit rate 得受檢視，誤差 10%是可以接受的範圍。

學術研究，用人工智慧、大數據，軟體開法還有維護，可以協助定價。

實價登錄跟好時價差很多，因為時間點有差異。

特徵價格是甚麼 Hedonic price(唯樂)，

特徵價格的背後是時麼？屋齡、樓層與總價的效用函數等都有一個 turning point，面積跟總價接近線性關係

目前較少用一般回歸，較多採用分量回歸(quati-regression)

租金價格也可以推估房價

#### 【本週作業】

- 1.心目中的好價格為何？
- 2.投資跟消費的價格有何差異？
- 3.用好時價跑一個個案。

#### 【Paper 討論】

1. paper 是文獻回顧
2. 右邊項要放 key variable
3. 美國的分析也分北中南，在台灣如何應用？大 Location 要如何衡量？目前用 GIS 跑區位，區位在台灣影響比較大，在美國比較小，學區的在國內外都有影響性。每個地方對房子的 definition 都不同，在國外，garden 很值錢，neighbor 影響很大，這份 Paper 可以將房價拆解。房價在 hitonic price 右邊需放時間，時間影響很大，地區北中南影響也很大，所以房價的拆解也很有趣。

### 【課後問題討論】

台灣土地持有成本太低，土地的公告現值大概只有十分之一，造成土地取得成本高，稅基跟稅率定價不合理，最終應該是房屋稅跟土地稅合一，這樣比較合理。

不跟著市場的風潮，才有可能達成住房自由。

附加的產品不應影響價格。

實品屋千萬不要買，大量採購的材質應該不會太好。自行施工才能有品質保證。