

房地產投資與決策分析第一次上課紀錄

時間：2006/09/18 (一) 14：10 到 17：00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

紀錄：紀凱婷

出席：張金鶚、黃勝雄、洪御仁、吳怡蕙、龔永香、張怡文、鄭佩宜、高毓穗、
翁業軒、施學甫、鄧筱容、邱于修、郭益銘、張維升、黃文祺、紀凱婷

【課程簡述】

一、課程目的

本課程探討房地產投資的基本問題，並以台灣的房地產市場環境為主要的研究背景，希望亦能澄清及改善當前房地產投資環境。並且提供有興趣進入房地產領域實務及研究者的基礎。

二、課程要求

- (一)每週除與大學部合上之外，另外有三小時專題討論。
- (二)每週有指定閱讀資料及上課及課後心得。
- (三)無期中及期末考試，期末繳交一篇房地產個案研究報告，以及指定閱讀的三篇中文及三篇英文—房地產主題論文閱讀報告。
- (四)在三堂課的專題討論中，第一堂課，以「房地產投資與市場分析」此書為主要討論內容；第二堂課，以「房地產學術思潮論文集」此書為主要討論內容；第三堂課，以市場上「房地產投資個案」與「房地產論文」為主要討論內容。

三、課程內容安排

NO.	日期	課程內容			
		TEXT	思潮	個案/PAPER	紀錄
1.	9/18	課程介紹安排/國內不動產學研究之現況與趨勢— 張金鶚			紀凱婷
2.	9/25	Ch.1-- 龔永香	Ch.1 --高毓穗	Paper 1--洪御仁	鄭佩宜
3.	10/2	Ch.2-- 吳怡蕙	Ch.2&附錄-- 施學甫	Paper 2--翁業軒	
4.	10/9	Ch.3-- 郭益銘	Ch.3&4-- 翁業軒	Paper 3--施學甫	黃勝雄
5.	10/16	Ch.4-- 黃文祺	Ch.5-- 紀凱婷	個案 1--黃勝雄	邱于修
6.	10/23	Ch.7-- 高毓穗	Ch.6-- 龔永香	個案 2--郭益銘	鄧筱容
7.	10/30	Ch.8-- 鄧筱容	Ch.7-- 鄧筱容	個案 3--邱于修	洪御仁
8.	11/6	Ch.9-- 張怡文	Ch.8-- 黃勝雄	個案 4--鄧筱容	郭益銘

9.	11/13	Ch.10--張維升	Ch.9-- 邱于修	個案 5--吳怡蕙	龔永香
10.	11/20	Ch.11--邱于修	Ch.10--黃文祺	個案 6--龔永香 鄭佩宜	黃文祺
11.	11/27	Ch.12&13-- 翁業軒	Ch.11--吳怡蕙	個案 7--紀凱婷	張維升
12.	12/4	Ch.14--施學甫	Ch.12--郭益銘	個案 8--張維升	翁業軒
13.	12/11	Ch.15--紀凱婷	Ch.13&1-- 張怡文	Paper 4--張怡文	吳怡蕙
14.	12/18	Ch.16--黃勝雄	Ch.14--張維升	Paper 5--黃文祺	施學甫
15.	12/25	Ch.5-- 洪御仁	Ch.15--洪御仁	Paper 6--高毓穗	張怡文
16.	1/8	Ch.6-- 鄭佩宜	Ch.16--鄭佩宜	期末心得	高毓穗

四、國內不動產學術研究之現況與趨勢

張金鶚教授：

(一)前言

1. 國內目前有一些大學院校包含不動產領域的科系，例如地政系、不動產城鄉環境系、土地管理系等等。但是究竟不動產學是否為一個學門？美國在70年代時對這個議題掀起一片討論的風潮。以”時間和金錢”為核心的財務學門是從經濟學門所獨立出來的，後來有空間經濟學的討論，以及根據房地產為非同質產品的獨特性等等的討論出現後，房地產學便從財務學門獨立出來。而房地產學門包含了許多領域的組合。

2. 不動產在價值上的討論包含了價格和租金，其中特徵價格的概念，可解釋為房地產是由一堆特徵組合起來的，運用這樣的概念下可以藉由迴歸模型的建立，更清楚的了解房價形成；在租金的討論上，由於不動產本身具有耐久財的特性，所以對消費者而言是必須支付的代價，而租金跟價格之間有還原率的關係。

(二)不動產研究的特色

- 1.時機：從住旅館一天必須支付一定的對價來看，相同的，一般使用住宅也應該支付相當的代價。時間對房地產有很大的影響，就市場上最近所推出的設有期限的地上權住宅來看，該住宅的價值應該如何計算也是探討的課題之一。房地產從最初的「區位」討論，接著大家漸漸重視「時機」的探討，而現今對於「管理」方面的討論也開始著重。
- 2.區位：要選擇最好的區位，可以以「別太近也別遠」作為原則，例如第一巷，也就是大馬路後面的第一條巷子，在可及性不至於減少太多的情況下，卻可以避免鄰近馬路所帶來的外部性。而最近市場上出現蓋在捷運場站上面的房子，雖然具有高度的可及性，但是風水也是考量的因素之一。
- 3.類型：若將房地產區分新成屋跟預售屋來討論，由於房地產非標準化產品，因此預售屋比起期貨更像是遠期交易的概念，雖然有不能如期交付、一屋二賣等風險貼水的問題，但是市場景氣越看好就越能拉大價差。目前市場上因

為相關制度的建立，例如履約保證、預售屋須有建照的規定等等，使得預售屋產品的風險降低。

- 4.價格：價格是房地產討論的核心，「估價」是不動產學門中很特別的一塊，但是在價格的討論上仍有許多迷思，此外估價師的職業道德也十分重要。
- 5.次市場：在市場分析上最大的困擾就是如何界定次市場，如果界定了次市場，供需就會出現。目前不動產市場呈現南冷北熱，但是台北的人不會到高雄買房子，以在同一個次市場裡的任何地方購買的效用都沒有差異的想法來說，台北和高雄分別為兩個次市場，不過台北市和台北縣是否為次市場呢？要如何界定「次市場」呢？可以用「替代性」的強弱來判斷，替代性就是有相當意願替換的滿足程度，替代性越強就表示是在同一個次市場，但是每個人的效用都不同，因此在分析上以 70%的顧客為主要次市場範圍。其實房地產大同小異，購買房地產全憑購買者心中的那把尺。

(三)國內外不動產研究現況

- 1.國內學校所成立許多有關不動產的系所，例如地政系、都市計畫、土地經營管理等等，但是不動產學門仍非一個清楚的學門。在學會部分，有住宅學會、估價學會、土地經濟學會、區域科學學會等等，但是不動產學門尚未有完整的學會以作為學術的平台。不過，在期刊的發行上已經有不少的出版。
- 2.國外不動產研究的情況來說，許多學校都成立不動產學門的研究所，也有學會的成立，不僅在歐美有許多期刊出版，在亞洲也有不動產領域的期刊出版。

(四)個人過去一些研究課題

台灣景氣指標的建立並不容易，仍然需要許多的討論。住宅需求也會與性別有關係。對房地產來說，最重要的就是房價和品質，能掌握品質的高低才能掌握房價。另外房屋仲介、貸款融資、預售屋以及空屋的問題也是研究的課題之一。未來國內不動產除了朝著國際化邁進外，也應不忘本土的研究，並且若能跟其他學門結合會更有生命力，最後要突破困境往前發展。

五、博、碩士論文的一些看法

對於碩士論文的定位及要求上，主要是要求學生具備有「獨立研究」的能力，首先要具有發掘研究問題的能力，接著就是找對問題的 key 或根源，第二是相關文獻的收集，第三是研究方法的建立，第四邏輯推導的能力，最後是研究的結論。

博士論文除了具備獨立的研究能力外，最重要是要有自己的領域，去開拓自己的疆土(frontier)，將屬於自己的小旗子插起來，並且要將貢獻發表。