

## 住宅市場與政策第九次上課記錄

時間：2008/04/(一) 14：00 到 17：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

記錄：陳妍如

出席：林佑儒、陳佳甫、陳妍如、許淑媛、劉永淳、賴炳樹

### 第一部分：房地產市場，真的很火熱？/房市報導亂象與媒體責任

**老師：**最近很憂心房地產泡沫化現象，也許只是書生之見，但的確看到社會的亂限，身為學者有其責任。上禮拜中國時報的王姓記者針對永慶數據大幅刊登版面跟財政部公佈三月土增稅大減三成六的刊登版面配置反而較小編排不恰當，應該公平的報導不應該被扭曲，假的訊息變成真的？後來跟花老師寫了一篇『房地產市場 真的很火熱？』（原題目為房市報導亂象與媒體責任）投稿中國時報，後來中國時報修改後刊登出來。這季國泰季報結果量縮價穩，我很擔心『量縮』這點會被社會大眾懷疑，但是後來國泰查證之後，大概有四千億的量是灌水的，大家看到的媒體報導 329 檔期的量很多是灌水的，會擾亂社會的憂心。

後來該記者也回響刊登了『房市專家 專業數據在哪？』也強調並沒有擾論社會亂象的用意，後來也有小市民針對這兩篇文章(老師 vs. 王記者)的內容提出認為發佈這種訊息記者是不是應該有專業證照，如果媒體報導受到學者專家的質疑本來就應該提出看法跟建議，不可記者獨大。最後，老師與花老師打算再投稿『專業與責任：我們的反省與願景』回應王記者『房市專家 專業數據在哪？』，我們不希望房市泡沫浮現賠了老百姓的經濟，可能要連署『房市泡沫浮現 學者憂心新政府責任』的意見，特別我們年輕這輩會面臨更大的壓力(一輩子買不起房子)而提出這樣的想法，如果泡沫的隱憂很嚴重那我們應該要盡自己的本分(告知社會大眾)，市場夠不夠火熱這個現象如何可以被討論的，但是豪宅、商用辦公火熱並非一般住宅的火熱，我們房地產雖然漲快跌緩，但是現在房地產不好，只有投資者獲利，長期的承擔是社會大眾來負擔，我們要做個有記憶的人(記取過去的經驗)。

### 第二部份：上課紀錄及討論

#### I、Process of housing Transaction: Public vs. Private

**老師：**現在該不該買房子？租買選擇之前也討論過，買不買看偏好，要先想買得起嗎(負擔能力)？過度消費會造成屋奴民眾要自己衡量。投資的人買不買？更簡單投資學『逢低買入、逢高賣出』現在是賣房子的好時機，絕對沒有人質疑，但怎麼會有人這時候買房子呢？這是炒短線的現象。何時

買？何地買？以及買什麼類型是後續的問題。今天的主題—住宅交易，大家有什麼想法跟 comments？

**佳甫：**其實 bbs 上徵求購屋者訪談發現比較年輕比較理性的購屋者他們對於市場蠻謹慎且蠻有判斷能力，我有個同學在房仲業者希望老師不要講太多，但是我覺得有回應是好的，大家會期待下一部的回應是什麼，會變成一個專注的話題。

**老師：**當然，我們當初也是怕這個議題不受重視，我們也可能會找建築師、估價師學/公會，再找一些無殼蝸牛組織的意見，讓新的政府能重視這個問題，我們不是搞社運的，但是卻是必須面對的問題。

**炳樹：**我蠻贊成媒體也要有些專業的執照，這種現象媒體的責任更大。我覺得他們會接受仲介公司提供的新聞稿，也是可能由公司發新聞稿媒體負責出貨。

**老師：**這當然我們沒有證據不能說這個有利益關係，但無論如何專業的證照是需要的。

**永淳：**我之前有認識業界的朋友，聽他們說現在可能某一些案子成交金額很大造成公布出來交易很高，可是實際上是不是普遍因為案件多造成價格高，還是真的大家都在賣房子不太確定，但是那可能是豪宅並非普遍的住宅，所以才會這樣報導。可是我們地政系不動產相關畢業可能對於市場的判斷了解可能也不很多，像是有些建商置入性行銷中視也常撥出，如果沒有很注意市場資訊就會認為就是這樣子，現我們唸到研究所跟老師一樣後續有再研究的，應該多發揮影響力，像是親戚也問我們學不動產的應不應該買房子，還是很希望老師能發揮專業的影響力。

**老師：**當然發揮影響也是我們期許的，但我們不是想反駁現在市場不紅，而是要得到健康、合理的房市，要怎麼做大家可以好好想想看。我比較擔心一般老百姓搞不清楚(ex：老百姓打電話詢問我上次被套牢，這次要不要買？)，我沒辦法針對個案做意見，這是個人的偏好且責任誰要擔？但我原則性的意見我都會刊登在網頁。

**佑儒：**這禮拜跟學姐做訪談，其實大部分族群是老師或年輕族群，發現他們沒有想像中的不理性，相對廣告量多你看都不會想看，但有幾位告訴我們學界的資料真的少很多完全湮滅在媒體的資料底下，所以老師可以多打一些廣告，他們也很疑惑僅有仲介、地政公佈的成交行情還有我們的趨勢行情，他們可能還是搞不清楚真正實際情況到底如何？很多人也不相信仲介，他們希望我們學界可以多 support 這類的資料。

**老師：**當然做資料有很大的成本，仲介公司有資料但他們不願意提供出來背後隱

含他們可以完全掌握，所以有困境跟難度，我們做這種資料有點研究教學之餘做社會服務，不過我教書還是認為面對學生本是最重要的事情，但社會責任這種事情有它的難度，不過我完全同意怎麼做更有效率、更有社會責任，我希望讓更多人知道我們的資訊傳達像是部落格，而不要有一面倒(相信媒體)的情況。當然研究還是擺第一，不過如果社會一片亂象將來你們畢業找不到工作也是不好的。

**妍如：**我也認同前面說的，媒體要有專業證照的條件。另外，我看到老師參加的「台灣房地產業榮景仍在？泡沫即臨？」高階論壇，業者賴正鎰表示兩岸三通議題悄悄在台灣佈局商用不動產，但是我爸剛從上海回來卻說上海房地產跌得很慘，而且住展雜誌也寫台北縣市的預售案平均銷售率約2成，跟文山區即將完銷、最後精華保留戶有落差，民眾應該自行判斷。

**老師：**當然房地產有所謂的見樹不見林或見林不見樹。我的立場是林樹要相見，當然業者是見樹不見林，但林樹會不會一致因為房地產異質性很強也不見得，我們小市民是見樹不見林，所以我們還是希望樹林之間能夠相互呈相。

**淑媛：**國泰現在可能是景氣下波階段，每季變異很大，我看到有名的建商像國泰太子建設表現很好，看起來市場景氣很好大家拼命買，但現在一案建商很多，他們表現沒有像有名建商表現這麼好，所以看的時候沒有看到全部的表現，才会有這種說法。

**老師：**我覺得做相關研究應該更有相關的討論跟深度，妳在作變異數風險的評估希望能夠帶給大家專業數據，就像曉蓉的論文『房價泡沫？還是偏離均衡？』做了一年的研究數據圖表如果有需要可能會發表出來，的確台北市不管在房價還是租金所得比都有泡沫趨勢很清楚，大家做研究如果可以幫助社會大眾、政府不要資源錯置，這樣在學術上會更有貢獻。

**冠宏：**老師 4/10 這篇我們就預期隔天記者一定會回應，壓力可見，現在在談的住宅市場是一個住宅市場還是兩個住宅市場，有沒有可能住宅市場媒體所說的豪宅是住宅次市場，這次市場跟老師的研究很廣泛範圍可能有不同次市場的疑慮，目前有國際的投資大師也談到台灣房價過高，但是熱錢還是要有流向要有個哄抬的地方(流向台灣)，要求記者要有均衡的報導，仲介、業者提供的訊息沒辦法反映一般的市場，現在記者可能有難處沒辦法反應一般市場。

**老師：**我們不是針對記者。我們是認為像是『大台北店面 成交價』是怎麼知道的？怎麼算的？現在房子價格需要特徵價格要標準化，控制品質才知道價格變動，第一、到底有多少店面的資料在這？第二、有跑模型控制店面的差異？這裡面有很多含糊不清、沒辦法被檢視的訊息在裡面，至於土增稅

是官方的沒有什麼可以質疑。我擔心的是假假成真，大家以為很熱就都跳進去了，誰解套？投資客解套，反而老百姓被套牢，這是很嚴重的，知識份子必須要提醒社會大眾。

## 【休息】

### II、Actors of housing Transaction:Housing Transaction Cost

**老師：**住宅交易分為兩塊，交易前、交易後，交易者分為買方、賣方、仲介，台灣有特色是預售交易，是交易未來的契約，是遠期交易不同於期貨交易。期貨是標準化產品的交易；遠期交易是則是量身訂做的產品交易。交易制度如何？我們很特別有證照的制度，估價師、不動產經紀人、地政士的證照，這些證照到底值不值錢？雖然估價師還不被肯定，估價師應該有專業出來判斷現在房價是漲還是跌？但是現在買房子誰是真的由估價師估價？所以怎麼交易制度影響最大的還是仲介業，整個仲介業到底經濟行為如何？國外的 paper 上百篇討論到底要不要證照？證照難易程度如何？有證照對交易效率影響如何？誰是業者，收費方式如何？到底仲介是中間人還是代理人？仲介人應該是個民法的居間還是代理？仲介到底是要為買方、賣方？仲介有兩方的行為，開發的仲介跟多重(專門賣房子)仲介，仲介到底會靠哪邊？有的還討論要不要欺詐等的討論，交易本來就是賽局，整個交易除了制度之外到底有多少交易成本，交易成本應該要多高？交易成本最大是仲介費用(eg：4%+2%)，此外還有**搜尋成本**，光是要搜尋要跟哪間仲介交易這就要成本。

另一個核心關鍵就是**價格**，房子的價格估價師都不太敢算，願買價格跟願賣價格怎麼跑出來？合理嗎？網路搜尋的價格真真假假，怎麼產生價格？大家心中有不安全感看到喜歡的房子大家都沒有把握沒有買貴，交易的流程如何使價格浮現且價格合理，目前整個房地產交易沒有被落實，否則現在不會這麼亂，其實交易亂象就是房地產市場亂象。

**佳甫：**之前打工的地方仲介反應，第一個就是買屋者的預算，這是心中之尺，第二是仲介有歷史交易價格可以參考，另外還有親朋好友在附近買房子的價格好像沒有最客觀的價格。

### III、Goals of Housing Transaction:Equity, Efficiency, and Safety

**老師：**當然價格沒這麼好解，不過有有相對覺得 comfortable 心中沒有不安全感的價格，當然成交就是行情，但是有行無市、沒有賣不出去的房子只有賣不出去的價格是怎麼回事？我也常說心中之尺跟市場之尺達成就會成交，我也一直鼓吹的智慧系統電腦 eg：類神經網路系統，之前有學生寫

出一個專家系統程式，程式很漂亮但裡面數據沒有也沒用，但大家 key-in 資料就跑出一個價格，民眾至少有個依據。之前有學生寫論文『訂價高議價空間大、訂價低議價空間小』，房地產市場賣方先出高價但也不能太離譜，買方就先砍價，變成賽局遊戲形成一個價格，這裡面也可以討論訂價高議價空間大跟不二價這兩者如何？價格也可考慮負擔能力。

**永淳：**我覺得現在估價師等他們判斷市場都是用經驗法則居多，因為台灣價差太大，他們做出報告的價格都是經驗，最後告訴叫他做報告的人經驗價格是如何，跑出一個價格，而經紀人主要目的是成交，才有可能拿到報酬，收的比例多少都不是市場上公開的價格，現在台灣好像都是靠經驗，變成你要買房子、賣房子看到的都不是真實的價格，因為買方沒辦法多次交易這麼有經驗，通常只有業者經過多次交易才能判斷價格是否合理。

### **III、Housing Transaction Information**

**老師：**這裡面隱含問題有買賣雙方資訊不對稱以及道德風險的危機。問題的關鍵在於有好的 data 才能找出行情資料，很不幸現在的行情資料只掌握在少數人不公佈出來，不像美國買方賣方報告出來價格因為要報稅可以相互勾緝，所以有公開的價格，並非台灣土地房子價格分離這麼複雜，所以最後只有地政士知道部分真實的價格，房市亂象其資訊不透明是核心關鍵，除了剛講的還有什麼呢？

**炳樹：**美玲的文章提到一般購屋搜尋的時間大約 3~6 個月，我比較不懂的影響因素，通常自住型會較投資型的購屋時間較長，她提到是因為家戶的考量。

**老師：**自住行跟投資型差異在哪？買房子自住者你會考慮比較多，投資只要考慮後面會有人買就好了，所以沒有自住這麼慎重，自住的搜尋時間比較長，自住者是穩定的力量，房子是消費性財貨，到底房價怎麼產生出來的？

**冠宏：**我覺得自住型買房子的人大多不會用成本法、收益法，大多用比較法去問對面左鄰右舍詢問出來的價格，我之前買 8 坪小套房價格也是比較得來的，我原是被委要售屋的人，我以比較法訪問仲介公司跟中間行情預估可以兩百萬，如果給個殺價空間變兩百二十萬，預計業者回報，我當初定價策略是比較法再加一成給購者買殺價的空間。

**老師：**這裡面有保留價格，你可以找到你的底價如何，而開價、底價、成交價三個價格，當然成交價高於底價才會交易。現在成本法跟比較法比較如何也可以討論，像是 REIT 只能用收益法不能用比較法，這都是要調整的。我們曾做個研究，台北市人去台北縣買房子很快，台北縣去台北市買房子很難買到，這是怎麼回事？

**冠宏：**因為覺得在台北市會覺得台北縣(一坪 30 萬)很便宜，高雄一坪才 7、8 萬。

**老師：**沒錯，相對台北市房價，覺得台北縣很便宜馬上就買了，這裡面跟什麼有關係？佳甫覺得？

**佳甫：**定錨理論。

**老師：**因為大家心中都跟過去經驗比較，怎麼的房子應該賣多少錢，所以有個心中的定價，現在『屢創新高』都是定錨出來的，如果沒有判斷的標準就不好。現在台北心中一坪多少？如果四十萬你可能會覺得很便宜趕快買，價格怎麼浮現背後隱涵參考價多少，很多仲介告訴你多少你就有個訂價在那裡，那你的能力就是按照他的價格殺個兩成認為這是最起碼的要求，產生很有趣的成交價跟表價的殺價空間，這個比較法是房地產市場交易的核心，並非成本法跟收益法。現在政府保護私人財產權的資訊，不能公開，只有地政士、仲介知道價格，連銀行都不知道價格，交易的參考值在哪裡？交易的核心在哪。

**淑媛：**我想知道那國外怎麼知道確切真實的交易價格？

**老師：**因為買方要報價、賣方報價，這個課稅有關，如果買方買五百萬報四百萬，賣方也就一定也要報四百萬，賣方如果報五百萬但大家都不願意吃虧，買賣有資本利得要課稅，大家不願吃虧這次少報稅，下次要多報稅，這樣一來買賣雙方就會有一個價格。

**永淳：**可是台灣不是也是有個買賣雙方簽約要訂個公契報稅用？

**老師：**對，可是你知道要報什麼稅？公告現值。

**永淳：**可是不是也是這次報少，下次要多報？

**老師：**但是公告現值跟買賣有什麼關係？公告現值是政府每年規定的，問題是公告現值不是市場價值，而且是土地價格，台灣很複雜房地價格分離，地政有土地貢獻說、房子貢獻說跟聯合貢獻說，現在都是說土地貢獻說，土地不會消滅，房子會折舊房子算成本，最後房地扣掉房子成本就是土地價格，合理嗎？聯合貢獻你出五百萬我出五百萬兩個合夥蓋出來，當初出價才是土地房子價格。美國買方報五百萬賣方報五百萬馬上就查出來，我們非常複雜的技術還定交易公告現值、跟平常持有的公告地價，兩者價格差異很大。我們平均地權較複雜當然大改革很難。

**永淳：**那契稅呢？契稅是房屋現值產生出來？

**老師：**契稅也是政府公告的，不是成交的，但房屋現值也是估的，也都是有技巧的。

**永淳：**那土增稅是賣方負擔很大的成本考量，那土增稅減半那房價會不會回歸合理？

**老師：**理論上土增稅降低目的是活絡交易，但是回歸合理房價有嗎？我覺得沒

有。我們缺乏太多實証資料，不過徹底改革有很大的難度，要漸進的改革值得討論，現在只有台灣有土增稅，之前二次土地改革曾建議要用真實價格課稅，引起很大革命認為外人要搶台灣人土地。這是制度問題，大家覺得價格容易浮現嗎？

**佑儒：**我想到訪問時，現在市場上價格定意太不清楚連銀行估價也不清楚，實際購買價格 350 萬左右，貸款貸到 420 萬，其實落差是可以讓貸款者賺錢的，那有什麼方法可以避免？

**老師：**當然銀行有超貸問題，舉例某人私契可以作假銀行很擔心，公契用公告現值用太低，買賣雙方勾結沒有懲罰制度。銀行如果有制度是一旦查到重罰，我們知道法律經濟學機率很小的時候提高懲罰金，機率很高降低懲罰金，如果沒有懲罰制度就有它的盲點。我們希望減少人為蓄意的誤差跟資訊不健全所造成的誤差，減少主觀判斷增加客觀力量就必須建模型去處理，這個問題的確嚴重，銀行沒有真的成交價以致超貸是個問題。

看起來估價師沒什麼影響，專業沒辦法發揮，交易制度從搜尋開始，資訊的不透明該如何？現在業者也開始做，可是現在業者不公佈資訊變成真假不清楚，但我們的資料都公佈在網路上，業者有些只是網路調查，我們做了深入研究結集成冊還發布記者會，反而發布的版面很小，業者也簡單進行類似調查，社會大眾看到比較多業者的調查結果反而說我們的調查是空頭有立場。我們曾經希望地政士能合作一起公佈真實價格，但是現在地政士有公契、私契、真實契約的問題。另外，台灣買房子還有所謂的公設比、屋突、陽台，一個坪數可以灌水多少是個學問非常複雜，會有更多人的炒作空間。

**冠宏：**建商跟代銷公司表面上是一體，實際上不然，現在代銷可能會假裝帶客人去看房子，要求看藍圖、契約坪數面積到底多少其實都很難得知。

**老師：**現在代銷本來就是缺乏專業知識的人，現在代銷的手寫真實價格跟本不會告訴你，看起來的確有制度的混亂，怎麼樣有個好的制度讓大家買的安心，除了價格之外，品質的確保大家卻都忽略，因為品質看不到。最後，我還是希望危機就是轉機，制度能夠建立，資訊能夠透明，現在變成混亂中各取所需，制度的通過也有利益團體的介入不這麼好做。整個交易的關鍵是什麼？淑媛覺得呢？

**淑媛：**住宅本來就是一個看不到真正的品質、交易的東西，因為有異質性，像是新聞也有說台中七期住了半年就漏水，現在品質沒有被彰顯，造成錯置品質跟價格衝突或是有人買錯房子，價格一直升抬，投資客也一直進來一直循環下去。

**老師：**我們要作一些研究，個案也好，雖然異質性很多可以多去訪談，我們做研究要有感覺了解市場，林樹相見是很重要的，我不希望業者見樹不見林，學界見林不見樹，我希望能林樹相見，蒐集證據去跑實証，的確買千萬豪宅交易成本更高，裡面的糾紛，我常講買房子買到漏水之類房子的是痛苦一輩子的，所以說買房子可能是高興的，住房子可能才是痛苦的開始。

**永淳：**我覺得有媒體或是老師有這樣的討論是好的，像之前媒體報導大陸黑心產品，這樣的報導導致大家都會去注意黑心商品，也是個好事。如果有媒體或老師願意去回應，大家就會注意，會因為大家最大資訊的來源是媒體，不管是好或者不好，如果他們肯聽進去也是有幫助的。

**老師：**現在媒體的說法正不正確，或者是記者教育的普及應該要重視。我常常與記者溝通，這樣才能避免斷章取義，我們大家都應該努力。我們還沒有談MLS 如何影響市場行為大家可以回去看。現在台灣市場渾沌的現象，地政系的同學大家可以想一想，因為住宅交易是我們的責任。交易的目的是物美價廉還是如何，大家可以想一起，現在市場混亂以致獲利的例子又一堆。