

房地產投資與決策分析第八次上課紀錄

時間：2010/11/08(一) 14：10~17：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：彭佩瑩

出席：張金鶚老師、丁嘉言、邱逸芬、郭哲瑋、彭佩瑩、戴國正、黎佳貞、蘇曉瑞、黃國榮、賴宗炘、廖庭萱、陳相甫、楊雅婷、林逸杰、楊之寧、吳孟臻、李展豪、梁劭仔、邱煜婷

壹、教科書—第九章 房地產市場資料收集與調查

一、報告者：邱煜婷

要掌握投資標的降低風險、提高獲利能力，必須蒐集正確的相關資訊。網路發達時代，資訊易得，但是甚麼樣管道才能幫助我們找到正確的資訊？除了二手資料外，如何精準掌握一手資料？而這些資料的時效性和正確性又如何？(詳投影片)

二、課堂討論：

老師：我想這章提如何資料收集及其重要性。大家知道我們學房地產的，如果資料沒有掌握好，其實根本很難分析。今天煜婷從新聞所的角度來看這個事情，其實應該跟我們從地政的角度來看有所不同，我們應該更多專業比較容易判斷，尤其現在廣告太多置入性行銷，報紙又寫專輯，可以看到不合理，不曉得為什麼沒人管。我最近一直想要跟 NCC 講，最近前一陣子公平會打電話給我，說希望我能夠提供什麼樣的訊息，公平會他們認為政府制訂的仲介服務費是不對的，公平會想要介入，說政府不應該訂一個市價 6% 服務費最高上限。另外我也覺得說，房價資訊公平會能不能介入，要讓訊息公布。在百貨公司你都知道價格多高你才要買，怎麼可以不告訴人家，還說你要哪一戶我再抽屜打開來給你看，你要那一戶的價格，你要先告訴我你要哪一戶，怎麼可以這樣子的賣法，就是說這東西都不符合一般正常的交易買賣。當然，我也一直覺得 NCC 應該要扮演很多的角色，我們現在置入性行銷那麼嚴重，你就要講明這就是廣告，而且事實上背後都有拿錢，因為我有接觸一些業者都有講說那個每一則大概要付多少錢。包括銀行也是，很多像專輯那樣的寫法，其實都要付錢，政府也是一樣，所以政府也被人家質疑置入性行銷的講法。剛剛提到對資訊的正確性和及時性這兩件事情（兩個 dimension），講的很好，當然我們一般先要把正確性搞對了，很多人說及時性訊息，但是即時性訊息如果是錯誤的反而造成決策判斷錯誤。那當然現在重點是房地產到底有哪一些訊息，你如何判斷他的正確與否，當然資料來源是第一個，我每次都先看提供者是誰，如果是房仲業者提供的，基本上就先打個問號再來看內容是什麼，業者提供通常

本身都有其立場講法，不管在調查範圍 我們做一個需求案我們的需求案是政府的或是我們學生正在做的，房仲業者都是網路上去調查的，網路調查每個人填好幾次都不知道，或者他要怎麼填答案都沒辦法 control，其中偏誤的非常嚴重，所以，仲介業者所提供的訊息，好處是非常新聞性，非常有渲染效果。資料來源通常是我們第一個判斷的準繩，當然，除了這個之外，還有什麼討論？另一件事是怎麼樣獲取資料的方法，當然剛剛也提到有一些，其實我也講過個案分析還算是不錯的一種方式，當然由小窺天的討論會有點盲點，就是小樣本怎樣擴大到樣本，可是你要讓你有感覺的、有故事性的這種討論，我覺得這個部分是一個對資料的掌握的解讀的一種想法，所以我想大家先提一下有沒有什麼對房地產資訊的困擾，或是如何獲取較適當的資訊？如何判斷資訊的正確性？你們最大資訊的困擾是價格，當然銷售率也是一樣，是建設公司所講的或是一般媒體所講的到底如何？這個部分如果大家有看前陣子一本書，我還幫他做推薦，就是「黑心建商」，裡面有提到一些資訊的困境，當然那是一些例子，大家可以從這角度來看，表面上裡面寫了很多資訊來源、蒐集資訊的方法，其實真的去看很大困擾，基本上還是不容易去獲得的。那大家提提看你們的看法，最後我們再來看從新聞的角度還有什麼樣的想法。有沒有什麼 comment，對於這一塊，台灣的房地產資訊，我們當然希望去立法，今天早上我剛好去立法院，財政委員在質詢內政部次長說，強調上次的會財政委員會做成決議說：政府要公布房價資訊，內政部次長聽了說：有，公布了，就在 E 化網、E 點通。那 E 化網你自己點點看，那什麼房價，當然一般大眾搞不清楚的，你點進去是沒有辦法找到你要的房價的。美國的網站 (Zillow.com) 點進去不只是這次的價格、前幾手賣的價格他都有，每一戶幾乎都可以點得到，一上網他都可以做得到。當然我們現在的爭議點就是有私密性的問題，那到底這東西的講法如何，房價是私密性？那為什麼百貨公司的東西不是私密性？為什麼買車不是私密性？或者說買房子的面積不是私密性？價格是私密性？屋齡不是私密性？那都只是跟著房子的一種特徵屬性，那為什麼房價會影響到私密性？到底理由何在？當然這些如果擴大解釋，有一些其實是業者的一種混水摸魚的障眼法，像美國這麼強調私密性的國家房價都可以公開，為什麼我們不能公開，這背後有什麼困難，所以我想大家看看面對房地產資訊，我相信同學應該有很多甘苦談，如果沒有資訊沒辦法寫 paper，這是學界最大的困難，有沒有什麼看法。

逸杰：剛老師講的除了置入性行銷的問題外，常看到新聞報導時會訪問仲介，都隨便找個仲介就問說附近都更熱不熱阿？或是那邊的房價怎麼樣？仲介通常都會講的沸沸昂昂，雖然沒有為誰，但是是為了成交去拉抬價格，等於說他是為自己講，可是誤導了社會大眾，這感覺上也是資訊錯誤，因為他從新聞媒體發表出來 大家會誤以為是真的，那會不會記者也需要負這個責任，因為他可能圖方便去找一個經驗不足的人去講，只是為了跑新聞，

所以是不是這也是一個錯誤資訊。

老師：講到記者，我心中就有很多的痛，我每次都需對記者仔細說明，現在記者有兩種，一種是老經驗的，很資深的，一種是年輕的，資淺的當然就較不了解，你要跟他講一些基本觀念，他為了要寫稿，你的新聞稿丟給他，他可能就抄一抄、剪剪貼貼，當然不了解什麼意思，造成了很多困擾，或者隨便 copy 了幾句話，就斷章取義；另一種是老經驗的，更麻煩，越資深的在房產業很久了，反而與業者關係很好，常常業者主動提供訊息，其公正性有些質疑。要怎樣讓新聞自主這個東西其實講了很多，新聞所應該知道這不太容易，但新聞的職業道德影響深遠，特別在房地產這一塊其實都受到滿大的干擾，這裡面我自己感觸很多，我們曾經也幫新聞記者上過課，有個新聞學習營，分配不同的領域，曾經在房地產的部分幫記者上過課，給他們了解房地產新聞的背後關係等等，不過我覺得還是很難，我都不厭其煩的，特別是年輕的記者，我都願意花很多時間跟他講，這也算是個責任，不過的確如果有個更好的職業道德的規範是好的，萬一有明顯的查到違反的，應該要狠狠的罰一下，我覺得處罰的部份在台灣其實太鄉愿了。同學還有沒有什麼 comment? 或者在房地產資訊資料收集上的一些困擾?

哲瑋：到現在老師有覺得哪一間比較公正，比較客觀的嗎?

老師：我覺得這是很奇怪的，台灣的媒體怎麼就是明顯就是偏藍或是偏綠，這東西是不可思議的，或者新聞就是這樣子明顯對立的。

煜婷：我覺的蘋果日報周日都會有地產王，他會蒐集到很多資訊。另外，我們去實習時一周刊財經本，裡面記者定期會做一些個案分析，雖然不像同學們那麼專業，但是他的立場是：預售屋價格從來得到實際價格過，除了買方跟業者外，她們還會去問一些房仲業者，看能不能得到一些資訊，也去訪問參觀過預售屋的人，他盡量從各方面去得到資訊。

老師：有時候看記者本身的態度，記者怎麼樣不受到業者干擾!! 記者本身的查證有沒有做好，容不容易查證? 坦白講是很難，我們在做一些房地產資訊我們的覺得很難，我們在做國泰指數也要問國泰的一線人員，再去查這些資料對不對，不過他們的好處他們長期在市場中，人脈好、對資訊的掌握比較好一些，仲介業者也是一樣，但不一定要看品牌，還是要看人，當然直營店仲介業者相對較好我也不反對，至少老闆的風格很重要，老闆的風格如果比較正派，會影響到下面的態度，他不是想要很快速的獲利的，短期跟長期的，一方面看你的品牌、一方面看人，兩件事都要看，也不要太完全相信只有品牌可以解決這個問題。

煜婷：商學院跟信義合作的和老師跟國泰合作的有什麼不同?

老師：這比較有意思，大家每次都搞不清楚，我們叫台灣房地產研究中心，商學院叫做信義房地產研究中心，是信義房屋支持，出了錢給商學院，由財管系在負責。國泰對我們是以案子為主的，信義那主要是一個基金。

老師：其實仲介業者常說他們沒有立場，他們只要賣房子就好了，不會偏買方或

賣方，我不太認同，市場要熱他才有生意可賺，資訊本身立場造成偏頗，這不太好，應該先要把真相講出來，當然可以評論，評論與評論資訊是二件事情。

逸杰：像比較公正的電視台，比方說公共電視，他新聞比較著重在土地關懷為主，比方說大浦跟一些苗栗的土地徵收事件、環境影響等，那變成比較偏那邊的人會去看嘛，可是聽陳文茜說她董事長被撤換調是因為報導花博事件可能被國民黨批鬥還是怎樣，那到底公共電視是不是一個公共的？

老師：公視我覺得比較公正，所以公視的採訪我都會去。關懷弱勢是他們的主軸，我覺得這也不壞，弱勢的資源最少，我覺得公視的訊息相對比較公正，也比較不會受到業者的干擾。

老師：房地產訊息除了我們看到的二手資料外，其實一手資料還是需要大家去親身體驗的，一手資料比較容易判斷。

老師：對假資訊或蓄意扭曲的資訊是不是政府應該有罰則。連彭淮南說經過明查暗訪查到在士林官邸個案 300 萬一坪那個是假的，有趣的是之後來沒有下文，NCC 竟然沒有動作，這是指控！這很重要！結果最後建商低調回應我們沒有假，一旦查到假資訊是不是應該要處罰然後公布出來，這樣大家才會對資訊謹慎一點。

貳、思潮論文集—James A. Graaskamp 在估價實務與改革上的理念

一、報告者：廖庭萱

探討 Graaskamp 哲學觀點的源起，重要觀點之發展包括：不動產價值的定義、估價實務中的重要元素、估價改革的必要性與展望。介紹大綱：估價實務與貸款人、評價取向—歷史的觀點、教條與最可能出售價格、估價業的問題、責任的歸屬、結論（詳投影片），並提出討論問題：

1、你贊成 Graaskamp 的格言「估價是無法解答任何問題的高度形式化報告」嗎？為什麼？

2、台灣的估價業是否面臨文中的相同困境？是否有解決之道？

二、課堂討論

庭萱：討論的部分有沒有覺得估價師高度形式化報告有何特別感想？贊不贊成？

台灣估價業是否面臨文章所提的困境，有和解決辦法？

老師：好，大家應該特別有感觸，這班沒有估價師可能沒那麼深刻，如果有估價師就靠這飯碗吃飯，我去估價公會演講時也引起很多迴響，那是美國 70、80 年代的一些 argument，台灣現在看起來在我的感覺上也差不多。

庭萱：看起來用在現在台灣也可以，沒有特別覺得哪些地方不一樣。

老師：就是天下烏鴉一般黑，庭萱的回應咧？

庭萱：覺得有些估價師替業者商仲評估是不是要買或投資這塊地方，這時候反而比較沒有受到政治干擾，因為那是純粹為顧客的利益，他要去仔細評估；如果是證券化或是銀行放貸好像會受到一些壓力，變成重複前人結果的形

式化的東西，反而不需要簽字負責做的比較好。像證券化有領銜估價師。

老師：大家知道什麼叫領銜估價師嗎？特別在都市更新裡，都市更新要三個估價師，當初立法希望大家都有飯吃，三個如何擺平呢？內部形成默契，誰是領銜就由他做多一點，其他是配合估價師，這種東西也可以形成默契那估價師還要混嗎？估價公會沒有去懲戒這種做法，這對估價師會有多少影響。有些是高度形式化的報告無法解決的問題，有些還是可以的。估價師提出的價格你相信嗎？是僅供參考還是就跟那個價格，顯然還是有疑慮吧！

庭萱：市面上還是比較常用比較法，還是一直跟比較不合理的價格在比，越比越高就可能會泡沫化，有別的文章是估價師估價時會有比較平滑的效果，如果最後還是用比較法的話，感覺還是無法獲得真實的價格，只是跟隨市場上房價的變動在走。

老師：當然在估價的方法論上，有沒有哪些方法上偏誤或者偏高或偏低的必然性？換句話說方法論上的問題是一個很重要的講法，報告這件事情顯然有部分存在的，當然那個問題應該有很多相同的。老的會不會欺負年輕的？老的會不會不想學新的？我覺得估價的技術進步頗慢的，至少這十幾年來看到的技術就這三個，有沒有新的方法出現？大量估價為什麼沒辦法得到回響，大家還是滿排斥大量估價。

庭萱：在估地價的部分，有做一些改革。

老師：地價的部分有更大的疑問，地價怎麼估？

庭萱：地價區段。

老師：大家曉得，地價有很多買賣地價的案例嗎？其實大部分都是房地價，怎麼拆的問題，就牽涉到主觀的問題。所以看起來這個問題也沒有很好的解答，當然估價有很多問題，估價業務現在最多的是什麼？

庭萱：法拍。

老師：很多估價師專門靠法拍，法拍要排隊的要抽籤的，有些中南部的估價師專門做法拍，可是法拍業務有時候不多，但是件數多可能就還好。其他好像用估價的不算太多，買賣要不要估價？最近估價公會一直在推銀行以後要估價一定要找估價師，銀行反彈說萬萬不可，這是我的財產為什麼要給你估價，當然這是種講法，當然很多有不同看法，另一個問題是：估價師真的估的比人家好嗎？現在業務量比較多更新，當然爭議比較多也是更新，我常常看到都市更新處理估價的問題，地主會抗議的問題都來自於估價的不適當。最重要的一個問題，估價師是誰請的？是實施者請的，實施者心中有價在要求領銜估價師按著做，這裡面也有職業道德的問題，有人提到估價師跟會計師算滿類似的，人家比較長期有經驗，很多人在講估價師偏誤主要是由業主給錢，最好別人給錢就不會。會計師也是業主給他錢，但為什麼人家出來的財報就相對客觀，當然也有受制業主的，只是比較少。以後你們對估價相信多少，估價真的有比較準還是只是 follow 那個型式，裡面到底多少黑箱？有沒有檢查每個步驟的黑箱在哪裡？黑箱是因人而

異，這裡面當然有一些因素在。

庭萱：結論的地方說，希望由有權力的改革者未來可以繼續克服主流理論，但在台灣可能需要一些事件，像之前金融風暴有些人買連動債虧錢，引起大家注意，才可追討部分損失回來。我覺得在台灣有個事件引起大家注意，比內部改革還來的快。好像效果比較迅速。

老師：事件最明顯的例子是蘇花高是不是？蘇花高馬上要蓋了是不是？所以只要有幾個超貸案（土地超貸案）。以前沒有估價師的時候較多發生，現在好一點。有意和無意的誤失的懲罰是如何，有些有意、有些無意。估的時候怎麼估法，舉個最難估的例子：高雄市美術館前個案，面美術館 30 萬一坪，同一棟房子背面沒有面對美術館就 15 萬一坪，估價可以估的出來嗎？只有 view 不同而已，當然這是比較誇張的例子。當然有些是事實有些是故意看到現在價格相對高的情況下估價要相對保守。前陣子土地銀行曾說，標地標的很高，所以以公告現值給他放貸。背後標那麼高的意思，是旁邊已經把地買起來了，或是旁邊有容積移轉。因為他把價格拉高後，周圍的價格就同時高了，他就划得來了。當然金融機構也好、估價師也好，就要認清這價格不是正常交易價格，什麼叫做正常交易價格？什麼叫做非正常交易價格？怎樣對這價格有所調整？大家曉得金融機構估價格通常是鑑估價格和成交價格兩件時情的差別，過去較常見的講法：鑑估價格是成交價格的八成，打了八折，為了貸款再打八折，所以只能貸到六成四，這是最早估價的銀行貸款的情形。現在都是拿買賣私契，但現在知道私契可以做假，所以就將私契拉高。當然鑑估價格會不會比契約價格低，也有些爭議，有些認為估的價格反而高於成交價格。當然成交就代表真的是這價格嗎？也有爭議。回到邏輯的假設，估價有成交，用這價格當做市場比較法的依據，當然成交是假成交？這資料到底如何？背後是在講有意無意？或是技術精良與否？有意無意是表示蓄意的估高估低，或是其實很想估正確但是估不正確，很容易偏誤，當然這是另一個有意無意的問題。另一個是技術問題，到底成本法、收益法、比較法怎麼樣來解決，最常解決的方法叫權重，去年游適銘博論在講權重，光是要不要用權重有兩派說法，有人反對權重，那你幹嘛用三個方法來估咧？最傳統的權重是三個平均 1/3，對哪個比較信賴權重高一點其他低一點，過去給比較法權重最高，所有估價師都相信市場比較法，對於成本法和收益法比較不信賴，因此在證券化條例時要求估價師要以收益法當成主要權重，所以後來每個估價師就把收益法權重拉高一點，當然相對的他在其他估的地方也有他的手腳，以致於造成不同方法估出的結果都是一樣，這當然看到台灣估價界的奇蹟，很值得大家來反省。不過估價是我們地政系的核心，唯一的獨門學問，如果唯一的獨門學問不被社會所接受，這獨門學問就不獨門了，大家就不在尊重估價師（專業）這一塊，估價在社會上來講，相對於會計師、律師，證照的價格還是相對低一點。

相甫：我想到以前上課要自己寫估價報告書，按照公會給的範本，估價報告書前面有各種影響房價的因素分析，那時候我寫的時候，從全國寫到大區域再寫到小區域，那時候我想說這些因素真的會影響到我們的價格嗎？好像也不會阿，好像很空泛在湊頁數，好像跟收益法或是比較法都沒什麼關聯。另外，環評也是為了建設、都市計劃、開發，透過環評才能走下一步，法條規定，但是環評也是受到第三團體利益考量，但是好像花了很多錢，也沒什麼用的感覺。

老師：像是花了很多錢的高度形式化報告，就是先有靶心再有靶圖的味道。我曾經看過幾個估價報告，因為審都更的關係。前面總體經濟分析都是抄一樣的，都說景氣指標是什麼燈，大家都完全剪一樣，全部 copy 在那裏，只有數字改一改，這就是高度型式化報告的典範，滿經典的。環評當然是一個，很多是先說要過了再來送件，像都市計畫變更也是，上面說要過了，再來…。也是高度形式化報告。

宗炘：就是想到林英彥老師講的，如果特別有一個標的，特別就是有一種方法不能做，可是因為法規的規定，法規規定至少要用兩種，特別準的要給很重的權重，另一個不準的給很輕，那會不會用一種方法會更好；另一個是說，會不會以後很多業務都很制式的都用比較法，然後看在哪一區差不多多少價格，然後每本報告可能就差不多。

老師：當然第一個我覺得 case by case，有多少 confidence 可以說這些東西，當然基本上我們知道所以要用不同方法是在用來 double check，我一直主張用機率，或者我覺得未來估價師報告出來是機率分配的話，你覺得如何？當然很多是看不懂、不會用，這是教育問題，最有可能是用機率邏輯，我還是努力推廣、去呈現出來，當然權重這裡面就有一些討論，我不覺得會完全沒有權重這個東西，除非說你完全有把握，但是神仙都猜不出來，當然要不要權重跟如何決定，或者有沒有科學的方法來建立權重，哪些因素造成權重應該是多少，那未來估價報告有很多的狀況下我們應該如何面對，其實我一直覺得估價，先客觀再主觀，先科學再藝術，估價絕對是一門科學和藝術，科學在先，學術界強調科學如何在前在嚴謹，所以為什麼要有一些方法論上的提供，估價上目前還不成熟，知識性還不夠，分量回歸的想法、類神經估價法、很多方法論上，現在在國內都有實驗案例，最近在討論 GIS 如何在估價上應用等。估價還有很多可以改進的空間，但是看到我們現在估價報告的東西，十年來其實變化不大，我一直期待估價公會有更好的 R&D、建立一些估價規範報告或是方法論這一塊。當然既得利益者自己改革自己不是很累嗎？用這方法就可以了，為什麼現在要有不同的方法呢？如果不出事都沒事，出了事就關一關、賠一賠，我們台灣估價師很常跑法院，之前出了個問題，政府財產申報的問題，財產申報裡面房地產資訊要去估，後來就沒有去把價格揭露出來了。不過估價真的是很值得反省在我們房地產界，如果價格都說不定，如何相信估價師。

老師：我一直想要找時間給你們看愛爾蘭的 video，他是世界 DVD 展在高雄跟台北，裡面有一檔是講房地產。講到愛爾蘭非常迷戀房地產，經驗與台灣非常類似，用非常反諷的方式講了一些有趣的故事。下個禮拜第三節課個案先停一下，放這個影片來給大家討論一下。

參、個案分析 — 信義線上

一、報告者：戴國正

這是一個工業住宅的產品，距離信義計畫區 10 分鐘車程，坪數規劃為 26~52 坪，售價約 26 萬元/坪~30 萬元/坪。(詳投影片)



二、課堂討論

老師：你們有沒有去看過。同學覺得如何?工業住宅買不買?投資或自住?自住兼投資?誰買?投資客?自住客?講七成我還不太相信，但是至少是有人買，有時候網路上說法不一定可信，不過網路上都有很多人討論。

國正：討論這個案子有兩派意見，一是長久住戶、一是新住戶，長久住戶覺得很天壽，又是乙工又在深坑怎麼買得下手，太貴，另一派覺得相對台北市已經很便宜，他們只想要一個漂亮的家，住的舒服就好。

老師：你們如果去看他的實品屋的時候，雖然隔好的是房間或臥室，但是放個牌子寫總經理室、辦公會客室…等，因為不能做臥室，然後擺個家具，很好玩的。前兩天帶通識課學生去看二期重劃日內瓦、文山正大(日出大地)，日內瓦那個案子有做夾層，實品屋，下面特別放張說明：這是違法的 只是做給你看而已，賣個東西，可不可以告訴消費者說這是違法的，或是像他把工業住宅寫的很小，可是至少還是有寫啦。工業住宅在都委會時我曾堅持說就地合法絕對不行，哪有這樣事後就地合法的，不過當然站在住戶的立場可能也想就地合法，不過住戶付錢，那建商拿了錢走路了就不管了，賣完就沒事了，就像台北縣有好多個例子，未來的確遇到選舉時都很麻煩。大家覺得怎樣?30 萬一坪?

國正：他實際成交是 26 萬一坪。

老師：差不多啦，他前面那個案子也是差不多價錢，當然那個是住宅啦。不過他量體很多阿！怎麼樣？同學們看到這樣有什麼感覺？你買不買？我常常也跟我們學校碰到的老師們講說，政大附近太貴買不起就去深坑買房子，相對便宜多了嘛！在我們文山區買一坪至少要 50 萬，政大校門口春耕，那個基地很小，我猜一坪要 60 萬以上，最近聽到現在打很熱的上河苑，附近老闆跟我說一坪要 65 萬，嚇死了，當然在政大這個附近木柵這邊要一坪六十萬上下的，深坑對半，但是是工業區喔！買不買？其實深坑到政大滿方便的，開車的話啦。像信義 18，買不買咧？貴很多耶！60 幾萬一坪，原來是 50 幾萬後來漲到 60 萬，竟然會漲耶！？

嘉言：我覺得貸款應該不是要強調的重點，而且他戶數真的很多，論增值性的話，這要跌價的話一定是先垮掉的。投資來講不是很適合。

老師：自住咧？

嘉言：自住？我對那環境不喜歡，我朋友有去看過，他的一個先想到是小孩不知道要到哪念書，他還要接送，

老師：那邊…深坑國中？東山？

老師：學區不怎樣，生活機能以那邊附近來說還好啦！坐公車到信義計畫區滿方便的，當然信義計畫區有沒有吸引力是一個，每個人的生活習慣不太一樣，看你在意什麼。女生咧？覺得會不會比較相對便宜？這個案子有各種不同的坪數，這也是典型的大小通吃的案子，裡面社區管理維護是很大的問題，買房容易，住房的比較要想一想。同學有沒有什麼意見？

雅婷：如果是我的話，我可能不會買這房子，因為他是工業區，是違法的話住起來就不安心，因為房子要住長久的，加上公設比 30%，我個人比較喜歡公設比小一點的，如果各個價位去買中古屋可以買更好的。

老師：其實大家不要看公設比這個東西，這很容易灌水的，裡面那個數字你覺得有意義嗎？有些公設比小，面積應該很大可是你感覺不到。

逸杰：那是一個參考平均值，買進去消費者也不會仔細去算，實際上還是要算，有一些差異，平均公設比 30%的房子，有些人買到 25%有些人買到 35%，比較小坪數的房子通常負擔公設比較高。但一般人不會發現，這個還是要去注意。

曉瑞：每人挑選的房屋應該有自己的投資哲學，我的投資哲學是：只要他可以住交通不要太不方便，價格不要太不合理就可以。

老師：所以這事你的 choice？但是工業區是不是對你有影響，這裡面有沒有 discount？折扣多少？也是個問題。住得舒不舒服？沒有去看過光這樣講很難體會，量體是一件我覺得滿需要去感覺的，一個社區的規模是很重要的，你住進去跟住戶沒有關係？這也不好，多多少少會碰到社區的，不要說一年一次的住戶大會，就會發現到要怎樣去解決住戶的互動關係，這有很大的影響。

逸杰：工業住宅會比周邊的一般住宅便宜。有些要買工業住宅的，我不知道裡面

消防法規的設計跟一般法規是不是一樣，會不會比較不安全。例如大直有一個「博物館」，隴山林蓋的，他是有名人進住啦，其實外面看起來就像辦公室，可是裡面是事實上是住宅用，那邊是真的不錯，裡面也沒有工業使用，如果比較便宜我當然買那邊阿，因為旁邊大直可能 80 萬/坪，工業住宅可能 60 萬/坪，又飯店是管理，而且它面河，可是是內科用地，但擺明就是住宅的外型，如果是這樣，為什麼不能住在內科裡面？我就買個小辦公室住在裡面就好了。因為內科很便宜，一坪 30~40 萬(不到 50 萬)，跟旁邊住宅比起來更好，我下班我就去內科住不是很好。可是內科又有另一個問題，內科原本只是政府限定蓋工廠的，可是太多人違規使用，因為台北市比較貴，大家都把工廠，大量違規，去陳情可不可以放寬使用，結果炒一炒變成可以放寬了，放寬後很多產業進駐，市府又順手推說，這是我的厲害，規劃成科學園區，我覺得這滿有趣的。

老師：這可以想想看誰會買那邊的房子？一種是從專業角度看，一種是從買不起的角度看，或是一種是從搞不清行情的角度看。我相信沒有賣不出去的房子，只有賣不出去的價格，只要價格夠吸引力，而吸引力夠不夠？這當然是另一個問題，這個案當然強調廣告行銷，所以價格比較硬一點，這是要看你的定價策略，產品策略是大小通吃，當然就是不同的人在這裡，那定價策略？價差咧？最後能不能 clean 掉，對建商來講這是關鍵所在。本來前面有假日飯店，我覺得深坑這一兩年改造比較多一點，前端我覺得也還影響不太大，因為大家進出不會走後面。

庭宣：我有看到網路上在討論的，都是要結婚或是年輕男女朋友，台北是看了房子後就是完全買不起，如果有車子的話，到信義區上班，在深坑辦公大樓上班的話，他們覺得如果買不起台北市房子而且又有車的話，他們覺得可以在那邊買房子，而且暫時也還不用考慮什麼學區問題，大約 20、30 歲的年輕人，本來不是住在深坑的，可能是像老師說的定錨效果，平常看了覺得台北市完全買不起。

老師：對將要結婚的年輕族群，一戶 30 坪要九百萬，裡面大約只有 20 坪，大概兩房一廳，總價比較有感覺。假設以你們剛畢業，月薪五萬塊、兩個人十萬塊，壓力還是很大。不過的確如同庭萱講的，相對來講沒有太多選擇，如果在都市邊緣還要有個安身立命之所。

哲瑋：其實像三峽，我覺得三峽是個滿適合住的地方，我同學去買偏高樓層的，才 22 萬/坪，深坑要有車子才算是信義線上。如果通勤不方便。

老師：其實那邊有公車，公車滿方便的。三峽的公車到信義計畫區？

哲瑋：可是我覺得那邊環境不錯。

老師：這是北大情結，這是政大情結。

嘉言：三峽那邊是先坐公車到永寧站，再坐捷運。三峽那批我都去看過，主打以後捷運會拉到那邊，我那時候去看才 16 萬/坪，現在可能比較貴，那可能是某建商比較貴，而且又是高樓層

老師：那邊晚上不點燈的知道多少嗎??

嘉言：那邊各家仲介都有進去，但裡面剛好沒有信義，我覺得滿意外的。

老師：這邊應該比三峽好，工業住宅到底會影響多少?會不會就地合法也不見得，有沒有機率也很難說，我唯一 concern 就是居住量體太大，居住品質到底好不好?不過對我們一般長期習慣過去房價水準的人是比較難以接受的，以妳們年輕人一下就接受定錨效應，一下就接觸這麼貴的價格，看這個價格看起來滿討喜的。從上禮拜信義計畫區的房子到工業住宅，再看看有什麼，希望可以挑出個好房子讓大家真的可以買得下手的。