

時 間：2010/12/13(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：賴宗炘

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—第十四章 現金流量折現模型

一、報告者：賴宗炘

於課堂中介紹 6 種常用於房地產投資之利率因子，以及 NPV、IRR 之觀念，最後比較國內外投資案例之差異。(詳見投影片)

老師：宗炘報告少了一個東西，現金流量的圖，有現金流量的圖才可以看到現金的流入與流出。

那先回答一下疑問，什麼是 MIRR 與 FMRR？MIRR 是修正後的內部報酬率，為什麼要修正？IRR 是假設每期收到的現金流量，再去買相同的房子，可是 10 萬、20 萬怎麼買房子？而且這個房子已經沒辦法再投資了，這個時候需要尋找其他的投資標的，這些投資方案相對於原先的投資方案沒有那麼好，例如定存或是買基金，此時就使用定存利率或基金報酬率作為再投資的報酬率，基本上再投資報酬率會低於原先的 IRR，IRR 是會被 overestimate 的，是被高估的，MIRR 就是把 IRR 下修。而 FMRR 呢？因為有些人認為 MIRR 的假設與實際情況不符，實際上我們可能不會把錢一直存在定存，定存累積到一定金額後可能會去買基金，這時的利率就要改成為高於定存的基金報酬率，會產生 FMRR 的原因，主要是因為 IRR 高估了報酬率，而 MIRR 又低估了報酬率，故使用 FMRR 將 MIRR 再往上調一點。這樣說懂了嗎？

而利用三角函數的圖來解說利率因子還不錯，而且也很明確的寫出了這些因子的意思，像是知道現值要求終值，不過這些只是計算的工具，並不是最重要的概念，會計算不代表真正了解，要去了解實際上的經濟意涵，所以說需要畫現金流量的圖。

那回到最後的問題，NPV 與 IRR 要選哪一個？宗炘說會選 NPV，但實務上的話不一定，可以的話愈多的指標愈好。NPV 算出的是一種絕對的值，有考慮了規模，可是較無法比較。使用 NPV 難在哪裡？難在折現率的決定，到底要選擇什麼的折現率？而 IRR 就沒有這樣的問題，只要把現金流量輸入，得到報酬率即可。而 IRR 是一種標準化的指標，容易與其他投資工具的報酬率比較，但是沒有考慮到規模，像我們投資 500 萬的報酬率有 10%，

投資 100 萬的報酬率有 12%，哪一個高？不知道。

這一章最重要的就是複利的概念，複利的力量是很可怕的，大家可以看一下課本 P.831，第(六)欄的部分，假設我們借了 100 萬，只借 5 年的話，每年要還 27.7 萬元，借 10 年的話一年要還 17.7 萬元，借 20 年的話一年還 13.4 萬元，借 30 年的話一年還 12.4 萬元，借 40 年的話一年只要還 12.1 萬，變成借愈久，後面每期償還的愈少，像 50 年的地上權，如果變成 70 年、80 年，後面的年限其實不值錢，像之前有人說大陸客來台購屋有好處，可以留給後代，在大陸只能取得地上權，那所有權的價值會高地上權很多嗎？並沒有，因為後面持有的價值相當低。宗旻有什麼看法嗎？

宗旻：我有用 Excel 把利率與時間的關係做成了複利表，發現 1 塊錢在 1% 的月利率下複利 240 個月，居然會成長為近 11 塊，複利的力量真的很可怕。

老師：大家有沒有什麼問題？大家似乎對這一塊有點恐懼，基本上這部分只是工具，不要背公式，還是要了解其經濟意涵。

貳、思潮論文集——租金管制下所有權的移轉

一、報告人：吳孟臻

從移動房屋之角度，報告租金管制政策下之影響，並利用實證分析租金管制是否違憲。(詳見投影片)

二、課堂討論

老師：好，報告的很清楚，大家看看有沒有問題。我們開始進入第四篇，希望大家想想，前面第三篇是講黑箱在市場分析與估價上的問題，我希望大家能更了解房地產的核心問題。第四篇的主軸是公共政策，公共政策是大家最關心的焦點之一，像是選舉、打房的公共政策，你們覺得房地產的公共政策到底如何？

第一篇是講到 rent control，即租金管制，但這 rent control 又跟一般的不一樣，是屬於 mobile home（移動房屋），背後隱含著地上權的概念，移動房屋在國內很少見到，國外多半是沒有錢才會住這種，或是有錢人，但是到處去旅遊，基本上到人家的基地要付租金，這一篇主要是在討論一般的租金管制與地上權租金管制的差異，主要在 argue 的是，加州因為有 MHRL（Mobil Home Residency Law）這樣的法案，到底有沒有違憲，到底誰有利誰沒有利？背後是在說誰贏誰輸？剛剛孟臻的講法是說，到底是對房東還房客有利？房客其實只是租了 mobile home 的那個人，是持有地上權的那個人，有地主與屋主的概念，這是比較特別的法案，事實上屋主可

以轉手，地上權也可以轉手，像京站，如果政府限制京站的租金，那京站能租多少錢？那京站持有人賣掉可賺多少？這裡舉了很多例子，加州有很多不同的mobile home的基地，有內陸的也有景觀的，哪些基地影響mobile home 所有人的權益較大或較小，而文章最後跑了一個實證 model，結果看起來是違憲的，所以政府要不要介入？國外對租金管制也有在探討，最典型例子是巴黎最後一個房東，是經濟學上常講的例子，到最後都沒有人要租了。

台灣在過去房價高漲時，也有提出租金管制，這個措施在美國行之有年，台灣主要是希望幫助中低收入戶，提供政府介入的正當性，看租金管制對市場上是正面影響或負面影響，到底有沒有差別。

看大家有沒有什麼意見？公共政策應該如何進行辯論？到底要如何幫助人？有時我們有幫助人的心，但是幫他有時反而害了他。而補貼這一塊，特別在公共政策常常被討論到。而把國外經驗放到國內，大家有什麼想法？

嘉言：之前有些研究的結果顯示，房價與租金比不成比例，這樣的話，政策導向應該走向促進租屋市場的發展，剛剛有提到德國的例子，另外也有對租金提出補貼，他做了兩件事情，第一件是訂出一個租金的基準價格（fair rent，公平租金），例如台北市某區最高的租金在某坪下應該是多少錢，然後再去找那些人，然後再去針對那些人進行補貼，對出租的人只能補貼到一定的金額，不能超過。但在台灣會產生一些問題，因為台灣的基準價格沒有法規的支持，到時房東還是會開出高於限制的租金。

此外，在台灣的話，像公告現值也是參考用的，可是在德國，在法令上有規定，租金水準超過某一個比例，是犯法的，會被關的，這個是蠻嚴峻的法律，但是其實很有效果。

第二個是他們那邊住宅是供過於求的，所以我認為如果在台灣要實施這些措施，還需要多方面的配合。

老師：剛剛說的住宅儲蓄是購屋的，而今天是說租屋市場，不同點在於是 mobile home 的租金管制，也限制了屋主與地主的關係，比較有特殊性，這個特殊性坦白來說還不太好應用，美國不僅是移動房屋的租金管制，還有一般房屋的租金管制，可是現在都慢慢被取消掉。

而剛剛嘉言所說的德國租金管制，是說政府限制租金水準，當然我們要先做好市場調查，了解每個地區的租金水準（fair rent，公平租金水準），這裡不是政府補貼，租金管制是房東補貼房客，政府沒有出錢，之所以要做這樣的管制，背後的意涵是指房東都是有錢人，所以房東要補貼房客，那也有人說為什麼要補貼？房東就想說不要租，或是房東不維護出租的房子，出租的房子品質很差，租到的都是爛房子，最後市場會變壞，因為一

旦有租金管制，房屋的品質就會很差，維護再好租金也不會高，大家不會從市場競爭中得到較高的租金，所以不會去維護，容易造成房屋品質變差，房客也沒有得到好處，所以又回到剛剛所提的，一個是房東不出租，另一個是房客都租到爛房子，爛房子有低租金也是合理的，所以好像沒有人吃虧佔便宜。另外房東也覺得有點冤，覺得政府違憲，認為為什麼是房東幫助房客，應該是政府提供如租屋券之租金補貼，這樣就沒有什麼租金管制的問題。Rent control 與 Price control 是一樣的道理，對房價做限制，像打房一坪只能 60 萬，超過 70 萬以上就打，既然可以租金管制，為什麼不能房價管制？但也可以說要不要買房是自己的事，是有錢人的事，但租金的話有關於弱勢者的居住需求，政府就要管，其實每項政策都有爭議，到最後誰贏誰輸？像房客就是輸家，因為最後只租到爛的房子。課本上有提到 key money，key money 是什麼，是鑰匙錢，這裡代表有黑市，因為拿到租金管制的人，他要租給下一個人時，他得到了一些權利，因為拿到的租金很便宜，他不會很容易的搬走，可以搬呀，但要 key money，或是他把房子轉給朋友用，變成房東要付房客費請房客搬走，所以到底誰得到好處？好像只有房客得到好處，後來的人都沒有得到好處。所以經濟學家大致上都反對 rent control 的，除了社會學家外，可是他們沒有財務計算，他們可能只有溫暖的心，想要幫助人，覺得房東就是強勢，房客弱勢，但有時候反而是房東弱勢，房客強勢，二房東就是這樣的情形。而在總體經濟的立場上，環境惡化、都市更新的環境才是更嚴重的問題，所以租金管制相對於租金補貼哪一個好？剛剛提到德國的例子，到底政府要不要介入？其實是另一個有趣的問題。當然如果租金管制可以做的很好，市場上還是可以在某個程度上採用，不過不太容易。

嘉言：德國的話，第一個他們供給很多的社會住宅，公部門與非營利部門提供的住宅也非常的多。第二個就是，因為他們要補貼，補貼其實會造成財政負擔，但他們的稅率有 51%，非常高，他們花很多錢在補貼上，所以德國有 60%以上的人是租屋的，很多人的目標就是要租到政府的房子，私人部門要出租的話，也會得到政府的補貼，目前補貼還看不出來有產生不良的效果，不過這樣有一個問題，就是德國房價很低，因為幾乎沒有人要買。

老師：德國的經驗當然是很多啦，這裡面也有提到德國特殊的背景，同學應該要了解，嘉言講的是說，基本上要政府介入的話，本來就要有很大的公屋存量(stock)，然後還要有讓一般人能夠進入租屋市場的條件，這些當然都是一個先決條件。同學對於公共政策議題還有沒有什麼意見？

國正：我們民法也有這樣的規定，像是保護租屋的買賣不破租賃，結果反而造成海蟑螂常常會搶進去住，還是要向買到的人另外再付一筆錢，這樣是相當

沒有效率的介入手段，政府不應如此。

老師：當然這也是公共政策在房地產上的衝擊影響，不過這篇文章使用了實證去找到底誰贏誰輸，誰獲利誰受害，哪一種影響到左邊項的價格？那他們實證中，左邊項到底是什麼？可能有三種變數來做左邊項分析的結果，這當然是一種可以討論的角度，政策上的基本理念與實證上的結果，到底差距多少，當然這裡面要有一些證據讓他更清楚的呈現。剛剛的這些說法，其實在國外有很多的 paper 在討論這一塊，公共政策對房地產市場的衝擊影響，換句話說，一個法令的訂定，他在背後的影響是什麼？他的社會與經濟上的衝擊，在背後都有一些誰有利誰受害的情形。有什麼評論嗎？那曉瑞呢？

曉瑞：政府如果一定要打房或是管制房地產，按照這個報告內容，房東一定會受害，打房一定是既得利益者受害，會使他們的利益消失，但房地產很特殊，有居住的需求，所以在打房上，如果要保障部分人的權益的話，第一個房地產市場不適合全面性控管與打房，因為真正需要限制的，只是社會上所有人中的一部分，而且全面性打房的話，會產生幾個問題，二來住不起房屋，可能是房價太高，或是所得太低，所以不動產住宅上的問題，有很多時候是其他大問題下的表徵之一，比方說買不起房屋，有沒有可能是他們的所得分配不好，有沒有可能是政府在移轉性支付與補貼上出了問題，有沒有可能是其他的住宅政策出了問題，這都是應該考量到的，光從住宅問題打壓可能會有問題，因為不一定問題出在住宅市場上。

老師：剛剛說的沒錯，不過我們拉回到台灣的角度來看，你覺得討論那些在稅制上的打房效果，你覺得該不該做？那照你的講法是不該做？

曉瑞：其實要做是可以的，不過政府還要考量更廣的範圍，應該要解決原本的問題。

老師：這些都講的沒錯，可是事實上，關鍵大家都知道，全面性的改革很難，像二代健保就是這樣，如果稅制不改革，那健保就不能改革，最後只會陷入死胡同，改革不是完美的，而是要漸進的，可以的話從最深的開始，再一點一點增加。所謂制度的變革或公共政策的引發，在這篇文章中認為，想要幫他反而害了他，當然方向對的話，改革一定會有人受益有受害，但是受益的人是我們認為受益是合理的，當然這樣還會有一些漏掉的人，沒辦法完全的解決問題，所以我們並沒有期待一個打房的政策可以解決全面性的問題。這個想法應該要釐清，不然到後來還是原地踏步，不是我們所樂見的。

拉回公共政策議題，最近有很多打房政策，那你們覺得政策中誰受益誰受害？有什麼想法？相甫覺得呢？逸杰呢？

逸杰：老師剛剛有提到二代健保，二代健保的稅制如果沒有改革，他就會有漏洞，因為有些有錢人的稅不一定代表他們收入，像經營菜市場的人直接收現金，他們不用報稅；店面的話，臨大馬路可能收入有 30 萬，可是在公告裡面有一個最低租金標準，他可能只要繳 5 萬，只要每年申報 5 萬，就符合公告標準，國稅局就不會查他，這一塊也是逃漏稅很大的一塊。查這一塊也像是查豪宅稅，除了查資本利得之外，另外還去查他拿去租賃而沒有報的所得，把查到的稅拿去做住宅補貼，因為查到的稅是住宅的收益，也拿去補貼住宅，讓更多人有住的地方，這樣也是一個方法。

老師：這也是一個方法，但不要再發散下去，以後還有機會可以談。今天最主要在討論出租市場，不過他是比較特別的租屋市場，如果把他放在台灣的出租市場上，當然在租金管制上，過去的討論相當多，我覺得這點倒是比較沒有太大的爭議，租金補貼其實比租金管制還理想，對市場衝擊是相對少的，這裡比較沒有大問題。而使用什麼租金補貼的方式，當然是有很多的討論。

其實我們事後可以做一些實證研究，到底租金管制的實施結果怎麼樣？實施一陣子後，發現租金管制是違法，或者可以說是不好，這些可以透過實證得到。但在實施初期呢？像最近說短期交易的稅制要提高，投資客的稅要加重，當然我們是希望有效，但也希望他的衝擊性減少，如何找到一個好的轉折點，然後又有一些實證研究的支持，當然在台灣還沒有做的情況下，台灣有哪些可以做模擬，讓我們在公共政策制定過程中，不要打了半天反而害了人家。這部分大家有沒有更多的想法？

嘉言：像日本，印象中他們買進 5 年內不能移轉，要移轉就要付比較高額的稅賦。

老師：人頭馬上就出來了。

嘉言：但是我有另外一個想法，我們可以採取遞減式的，因為如果在這個政策上，市場上的供給可能會變少，可能會有更多的人買不到房子，就會有黑市產生。另外一個想法是說，第一年出售的稅率很高，例如 50%，第二、三年會遞減到剩下 10%，但如果把房子拿去出租，並將租金訂在某一水準之下的話，就給予稅率上的優惠。

老師：這也是不錯的想法，基本上就是短期買進賣出的稅賦會增加，不過多少的比例合理，這部分還是要試算的。這一塊的實證經驗還不多，這都是制度

經濟學上討論的，像黑市的問題、人頭的問題、不同成本的問題，政治上誰受益誰受害，這是一個關鍵。哲瑋有沒有什麼意見？

哲瑋：雖然打房看起來沒有效果，但又有個政策是說，1 年內買賣要多課 10% 的稅，我覺得這個會造成蠻大的影響，效果應該會不錯，不過政府可以多思考一些政策來抑制房價不正常的成長。

老師：當然有沒有效還不知道，夠不夠狠也不知道。嘉言搖頭是說沒有效的意思？

嘉言：要不然就一個人限買一戶。

老師：這樣就會有很多人頭出現。大家可以思考一下，這篇 paper 只是給我們一些經驗，我們現在要去管制政策上所造成的負面效果，而我們現在也要關心的問題是，台灣市場現在面臨的房市狀況下，公共政策的介入中，到底哪一種有效？會影響到誰？哪一個會最有效？我們就要積極去推。現在的狀況是，有很多政策，但不知道哪一種最有效，或許大家可以把政策列出來，評估一下哪種最有效，哪個只是虛晃一招，哪個很容易被破解，真正對市場上會產生積極的衝擊效果的有什麼？這些東西的討論是有意義的。哪一個最有效的問題，背後也隱含著說，會不會打到不應被打到的人，像有人說南部會被打到，弱勢者會被打到，真正想要買房子的人買不到，投資客反而可以貸到錢，有溫暖的心還是不夠的。

在做學術討論時，一開始有邏輯架構的分析，但後來還是要找證據，這篇 paper 是告訴我們他們找了一些證據，並且去驗證，其實在驗證上還是有很多困難，像是跑 model 時的共線性問題，應該線性或非線性的關係等等，如果驗證不夠嚴謹，得到的答案當然就不夠說服力。

我不希望大家都只是各說各話，剛剛我也有提到，在實證前，其實很多證據是找不到的，事先都是用 simulation，大家都應該要不斷的想想看，這個是早期的案子，我希望大家在這個角度下，對台灣當前公共政策議題進行分析，哪些對房市合理化或是公平效率有更好的回應，這才是有正面的意義。我建議大家整理現在的打房政策，討論並分析誰贏誰輸，哪些有效？漏洞在哪？如果我們大家有共識，我們就要求政府繼續去做，若我們提供太多的政策，到時可能最後什麼都沒做，如果可以聚焦，列出政策的一個優先次序，這也是對社會上的貢獻。

參、個案分析——合康東極

一、報告人：郭哲瑋

本周之房投個案由哲瑋報告，為汐止當地之個案，合康建設的「合康東極」，其廣告口號相當曖昧，為「台北變心，東區移情」，平均單價為 39 萬一坪，高設比稍高，有 30~33%，主打未來捷運汐止民生線之交通優勢。

二、課堂討論

老師：同學有什麼看法？第一個先問是不是好產品？好產品的話當然要從大、小環境，到個案本身都要分析。大家對這個個案會不會興趣？買的是不是在地人？

哲瑋：買的有很多都是投資客，從台北市來的。

嘉言：這個個案的基地到主要道路的巷弄是不是太小，之前我有經過過那個區域，這個個案好像比較偏裡面一點，要經過一段路才會到主要幹道。

哲：出來的確是小巷弄，但大概走 1 分鐘就到主要道路了。到新台 5 線走路 5 分鐘就到了，可以坐公車，可是公車站有點遠。

嘉言：不過那邊蓋了好多的產品。

哲瑋：最近東別館附近還有一個「早安清境」，那他是最近才開始公開的，還找不太到他的資料。

老師：好產品之外，也要看價格，一坪 39 萬的話，這樣汐止都要 1000 多萬。

哲瑋：當時他要我買 37 坪的，可是要 1400 萬，超貴的。

老師：佳貞會不會買？

佳貞：不會，因為太貴了，但有錢的話會想買，因為感覺環境不錯，後面有山。

哲瑋：如果是我的話，我比較會想買甲山林的，他的位置離汐科站其實蠻近的，可以從甲山林走到汐科站。汐科站是全台最大的火車站，很長，但是也被汐止人罵，因為太長了。

嘉言：其實之前我原本想在汐科站那看標的，可是汐科站感覺像是臨時車站，不過附近的房價還蠻高的，去年年底我去看國泰的案子，中古屋有面對公墓，一坪要 28 萬，13 年的房子。

哲瑋：現在好像變高，漲為 30 萬。

嘉言：甲山林的話，之前有說郭台銘的女兒郭曉玲在那邊有買，汐止的豪宅就是在說這邊～

庭萱：山是不是真的很近？

哲瑋：真的很近，走的到。

庭萱：可是可能會有土石流的產生。

哲瑋：過去沒有發生過就是了。

庭萱：我有看剛剛提到的四個個案，甲山林不應歸在豪宅，因為坪數太混，坪數差太多。

哲瑋：甲山林的確是這樣，而且他們好像同一層各種坪數的都有。

庭萱：喜歡單純一點的不會想住，可能會比較喜歡合康東極。

哲瑋：不過甲山水交通位置較好，但當時問他不太理我，所以比較沒有問到什麼東西…

老師：如果這兩個來選的話，你會選甲山林了？

哲瑋：這兩個要選的話會選甲山林，因為合康太貴了。

老師：不過合康的品質應該會比甲山林好，就建商來講的話。

嘉言：甲山水旁邊有個宏國大鎮。

哲瑋：可是之前宏國大鎮有一些偷工減料的新聞。

老師：這樣相當不好，我想宏國應該很大，價格就會相對便宜，一坪是多少？

逸杰：之前買是一坪 29 萬。

老師：29 萬對 40 萬，兩個個案就在旁邊，大家可以看看那個個案有什麼競爭力。

逸芬：我想問一下，COSCO 在哪裡？

哲瑋：在大同路與新台五路的交會處，騎車還蠻快的。

老師：不過汐止最大的問題，就是一定要靠高速公路。

哲瑋：從汐止開車到政大只要 15 分鐘，可是沒有車的話要花一個小時，搭火車也 OK，從汐止火車站到台北火車站約 22 分鐘。

雅婷：這個個案的社區是蠻大的，不過我之前報告的個案比較便宜，我之前的個案到台北車站較近，但到東區較遠，不過我個人不會想到東區。而這個個案的話，到東區較近，到台北車站就比較遠。

老師：不過樹林的房價很便宜，大約 20 萬而已，這個個案要 40 萬，多了一倍，汐止有比樹林多那麼多嗎？

哲瑋：其實今年上半年還沒有到那麼誇張，可是下半年開始漲很多，甲山林的案子中，好像一開始買的人還有買到 20 多萬的。

佩瑩：我不會想買，有那個價錢是因為有科技園區，可能是有一些有能力的進駐，而且從板橋坐過去有點遠。另外我覺得 39 萬也不便宜，乾脆買別的地方好了。

哲瑋：他說三期會更貴，這是一個手法，分成三期賣，第一期最少，好像才賣一棟，第三期因為預估會上漲，所以會賣貴一點。

國榮：我之前有去過，我覺得開車還蠻快的，可是如果要買 30 多坪以上的才可以選擇車位，沒有車位的只能自己選交通工具的話，我覺得還蠻麻煩的。

哲瑋：不然可能要停在別的地方，附近也是有一些停車場。

老師：我們再看一下汐止跟深坑好了，深坑多少錢？

國正：之前的個案約 20 多萬。

老師：可是這個個案要 40 萬…那跟深坑比誰近？近要看到哪個地方，如果說高

速公路的話，兩個地區都有，其實汐止、深坑、樹林都是台北市的周圍地區，之前汐止有淹水，所以房價有下跌，現在就回升了。汐止的發展其實有點亂，之前開車去覺得不太好繞，不過在地客看法當然不同。先針對周圍相對價格的比較，再比較每個區生活機能，最後到產品本身。這個產品還不錯，不過就是貴了一點。

哲瑋：當時他是以汐止與高價位的板橋、中永和比較，說汐止那麼便宜，有高速公路、火車、捷運，這種房價哪裡找，不過其實我自己也知道，他的價格很不合理。

老師：他們廣告弄的好不好？

哲瑋：我覺得他們廣告還蠻 ok 的。

老師：逸杰覺得呢？

逸杰：很好，我之前開發時，就有去看那一塊，就很想拿下來，基地很漂亮，而且可以通內科跟南港，很方便，在內科工作的人會想住那。

老師：那你覺得價格合理嗎？

逸杰：對開發者而言，價格上漲當然好。

老師：但現在如果是購屋者呢？會不會買？

逸杰：投資不會，自住者的話也不會，因為在山邊很潮溼。

老師：那你為什麼還說好？

逸杰：賣給別人的價格可以很好。

老師：所以結論呢？是個好產品，但是小貴？嘉言覺得可以買？

嘉言：沒有，如果是我的話，會選在火車站附近。

老師：所以你會選甲山林嗎？可是甲山林旁邊的宏國大鎮有一定的影響。

嘉言：甲山林的管理算是比較好的。

哲瑋：甲山林有強調有一個防震的，他們說是豪宅使用的，不過我是覺得還好，感覺大家都有做。

老師：那孟臻呢？

孟臻：像樹林是家庭式的，比較平價，可是像這個個案跟甲山水，在設定上比較偏豪宅，所以價格也比較高一點。

老師：在產品本身上，這兩個個案會比較好，所以價格自然也會拉高。這兩個案子不確定，但就樹林來說，樹林是偏自住者、在地客的，而這兩個個案的住戶的話，可能他們本身不是住汐止的，比如說在內科工作，或是被台北市逼出來的，可是汐止房價又相對上貴，這部分有點尷尬。坦白講我覺得價格是貴了些，地點來講對開車的人還好，不開車的話就不太方便。

哲瑋：如果開車的話，離雪隧還蠻近的。

老師：那內湖跟東湖哪個好？

逸杰：當然東湖比較好。

老師：其實價格差不多，不過東湖與汐止的價格差不多，感覺汐止有偏貴。

逸杰：之前東湖富邦建設的某個個案，有漲到 70 萬。

老師：那個是離譜了點。

逸杰：這個個案旁邊有公園很好，可是汐止在公共設施上一直沒有很完備。

老師：剛剛平面圖裡有外推的部分，推出去的是什麼？

哲瑋：陽台外面有一個平台。

老師：平台的功用是什麼？可以外推嗎？

逸杰：不能外推，那個平台應該是樓下的雨遮，就是對樓上來說是花台，對樓下來說是雨遮。

老師：現在大家看了很多的產品，從不同的產品、不同的角度、市場來分析，我們報告過的有汐止、樹林、板橋、都更案等，喜歡哪一個？先撇開情感的問題，先理性後感性。大家可以想想如何評估一個好產品。