

實戰智慧
叢書83

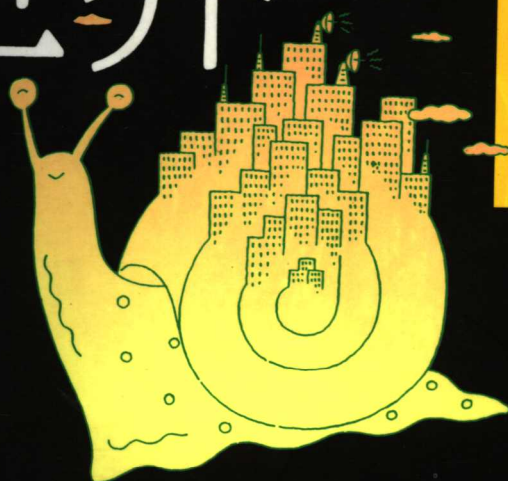
蘇拾平主編

提供實戰經驗
啟發經營智慧

張金鵬 / 著

房地產 的世界

交易、投資
仲介、政策
全實用
解讀指引



【作者簡介】

張金鶚博士，美國麻省理工學院建築碩士，美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫碩士、博士。現任國立政治大學地政學系及研究所副教授，講授「房地產投資與決策分析」、「不動產概論」、「住宅市場與住宅政策」等多門課程。著作有《台灣地區住宅投資長期與短期預測分析》、《住宅問題與住宅政策之研究》等。

HWES/04

《實戰智慧叢書》

79 集客力

電通集客裝置研究會 / 編 孫蓉萍 / 譯

80 個人理財手冊

陳忠慶 / 著

81 傑出的銷售人

岡本久江 / 著 李文仁 / 譯

83 房地產的世界

張金鵬 / 著

85 企業贏的策略

陳明璋 / 著

86 無國界管理

巴利德 & 戈夏勒 / 著 李宛蓉 / 譯

實戰智慧叢書⑧

房地產的世界

——交易、投資、仲介、政策／全實用解讀指引

作 者／張 金 鶚

主 編／蘇 拾 平

責任編輯／郭 惠 櫻

發行人／王 榮 文

出版者／遠流出版事業股份有限公司

臺北市汀州路三段184號七樓之5

郵撥／0189456-1

電話／(02)365-3707 傳真／365-8989

發行代理／信報股份有限公司

電話／(02)365-1212 傳真／365-7979

排 版／鴻霖電腦排版有限公司

印 刷／優文印刷股份有限公司

□1990(民79)年10月1日 初版一刷

□1995(民84)年3月1日 初版十刷

行政院新聞局局版臺業字第1295號

售價240元 (缺頁或破損的書，請寄回更換)

版權所有・翻印必究 (Printed in Taiwan)

ISBN 957-32-0858-X

F292
Z284

實戰智慧叢書⑧

房地產的世界

・交易、投資、仲介、政策／全實用解讀指引・

張金鶚／著

《實戰智慧叢書》

出版緣起

王榮文

在此時此地推出《實戰智慧叢書》，基於下列兩個重要理由：其一，臺灣社會經濟發展已到達了面對現實強烈競爭時，迫切要求實際指導知識的階段，以尋求贏的策略；其二，我們的商業活動，也已從國內競爭的基礎擴大到國際競爭的新領域，數十年來，歷經大大小小商戰，積存了點點滴滴的實戰經驗，也確實到了整理彙編的時刻，把這些智慧留下，以求未來面對更嚴酷的挑戰時，能有所憑藉與突破。

我們特別強調「實戰」，因為我們認為唯有在面對競爭對手強而有力的挑戰與壓力之下，為了求生、求勝而擬定的種種決策和執行過程，最值得我們珍惜。經驗來自每一場硬仗，所有的勝利成果，都是靠著參與者小心翼翼、步步為營得到的。我們現在與未來最需要的是腳踏實地的「行動家」，而不是缺乏實際商場作戰經驗、徒憑理想的「空想家」。

我們重視「智慧」。「智慧」是衝破難局、克敵致勝的關

鍵所在。在實戰中，若缺乏智慧的導引，只恃暴虎馮河之勇，與莽夫有什麼不一樣？翻開行銷史上赫赫戰役，都是以智取勝，才能建立起榮耀的殿堂。孫子兵法云：「兵者，詭道也。」意思也指明在競爭場上，智慧的重要性與不可取代性。

《實戰智慧叢書》的基本精神就是提供實戰經驗，啟發經營智慧。每本書都以人人可以懂的文字語言，綜述整理，為未來建立「中國式管理」，鋪設牢固的基礎。

遠流出版公司《實戰智慧叢書》將繼續選擇優良讀物呈獻給國人。一方面請專人蒐集歐、美、日最新有關這類書籍譯介出版；另一方面，約聘專家學者對國人累積的經驗智慧，作深入的整編與研究。我們希望這兩條源流並行不悖，前者在汲取先進國家的智慧，作為他山之石；後者則是強固我們經營根本的唯一門徑。今天不做，明天會後悔的事，就必須立即去做。臺灣經濟的前途，或亦繫於有心人士，一起來參與譯介或撰述，集涓滴成洪流，為明日臺灣的繁榮共同奮鬥。

這套叢書的前五十三種，我們請到周浩正先生主持，他為叢書開拓了可觀的視野，奠定了紮實的基礎。從第五十四種起，由蘇拾平先生接手主編，希望藉由他過去十年在傳播媒體處理經營資訊的實戰經驗，能為叢書的未來，繼續開創光明的遠景。

《實戰智慧叢書》

主編的話

蔣怡平

我們生長在一個充滿機會的地方，對未來抱持積極樂觀的態度；雖然總有許多困難要克服，但我們堅信腳踏實地的努力，一定能夠歡呼收割。

因為所在之地充滿機會，所以我們心無旁騖全力卯勁；因為態度積極樂觀，所以我們勇氣十足主動出擊；因為努力而腳踏實地，所以我們講求成效不徒託空言。這就是「實戰」的精神。

而此時此刻，以這種實戰的精神，至少有三個領域能夠充分發揮：其一，在商場上，面對競爭應付挑戰；其二，在專業工作中，磨練技巧掌握要領；其三，在個人生涯裏，追求成功自我實現。

顯然，在實戰的世界裏，我們不能紙上談兵、光說不練，更不能套用任何未曾驗證的理論模式。我們相信，經驗智慧是在無數攻防中累積、衍生，是在不斷實踐領悟啟發；我們勤於演練、隨時有備而出，因為不能打沒有把握的仗，因為機會稍縱即逝不容許僥倖鬆懈；我們未雨綢繆，該想的，今天就想，

該做的，現在就做，明天與未來，都沒有後悔的權利。

因此，《實戰智慧叢書》這一系列，有兩條路是要一直走下去的：

第一、引介取用國外最新、最具實用價值、最適合國情的經營智慧。

要想超越前進，就不必再多走冤枉路。舉凡先進國家的經驗教訓、心得實錄，不論觀念、策略、戰術、管理、兵法，只要有意義，我們都要學，都要擷取。況且，在自由化與國際化的衝擊下，登上世界舞台展現身手勢在必行。多一分準備，就多一分勝算，所謂「知己知彼，百戰百勝」正是這個道理。

第二、整編重現國人本土、現場的、能夠歷久彌新的經驗謀略。

經驗不能徒憑移植，還是要靠實地紮根收成。不止企業的成長奇蹟、企業家的切身體認，需要整理、記錄，古聖先賢所遺留讓國人獨享的智慧資產，更需要挖掘、新詮。我們相信，建立「中國式管理」的架構不是一蹴可幾的，而要靠多方面注入心血、多角探索結合，才能夠逐漸逼近而浮現成形。

路是人走出來的。我們仍將不斷策動鼓舞有心人參與其事、貢獻所長、共襄盛舉，如果您是同好，盍興來乎？

標竿既經揭示，企圖也說明白，現在，成果陸續呈現在這裏，歡迎驗收、取用。

編輯室報告

國內的房地產市場，曾經分別在民國六十二、六十九及七十六年，歷經三次景氣盛況。尤其在七十六年左右，國內經濟不論在產業面或金融面，都處於成長的高峯時期，經濟的蓬勃，自然刺激了房地產的需求。加以財團及投資人的炒作介入、推波助瀾，其所導致影響，最直接的當然是房價令人咋舌的漲幅，以及房地產仲介業如雨後春筍般的林立，兩者皆可說是國內近年來重要的經濟現象。

高房價所導致的問題，在無住屋者組織的反彈行動中，早已暴露無遺。尤其中國人「有土斯有財」的觀念深植，與高房價的事實可說起了正面衝突。

房市的熱絡，與「熱錢」交流的結果，仲介業在「利」字掛帥、「法治」闕如的情形下，漫無章法的交易伎倆，引來輿論的指摘詬病，大受損傷，也形成發展的瓶頸。原本潛力十足的仲介業似已走上歧途，有如搬磚砸腳，自毀前程。

比起國外不動產（Real Estate）交易的制度與秩序，我們似乎走偏了。不正常的需求與不健全的政策，使得參與房地產世

界的各個角色，或以爲得到實戰經驗，或以爲在經驗中抓住了致富的訣竅，卻十足扭曲了不動產交易的本質與正常功能。坊間諸多所謂「掌握房地產致富秘訣」的書籍，加深了這種扭曲，使我們對於「房地產世界」的認識，愈來愈感到疑惑與不解。

適逢景氣低迷的風聲日緊，房地產市場也冷卻許多，交易雙方漸漸採取冷靜的觀望態度。趁此風雨暫歇的機會，我們認爲正是大夥重新理解房地產市場的最佳時刻，回歸基本面、放棄奇技淫巧，還它本來面目吧！而由張金鶚教授所撰著的這一本《房地產的世界》，由於張教授在國外的學有專精，以及其言論的誠摯不偏，正是最符合需要的實用教材，足供我們一起來上一堂完整的通識課程，共同闢建一條合理的坦途。

這本書由認識房地產的特性入門，並詳細介紹房地產交易的各類型態及基本的操作流程，說明各相關行業所扮演的角色、業務性質及收費資訊。進一步，分析投資市場風險、提示評估變數要領，並就「景氣循環說」做進階性的探討。

針對仲介業，特別就其經營體系、收費型態及發展至今所衍生的各種弊病，提出報告與建議。

住宅政策可說是房市發展的基礎。作者從國內房市所涉及土地、金融等各層面抓出問題重心，從而顯現出政策面的要旨，究竟政府該做什麼，該怎麼做，也就有了長期、合理而中肯的答案。

相信本書不但能提供房地產交易各角色全面而正確的認識，讓關心房市發展的人士有一個完整的視野，做爲政府當局政策參考更是彌足珍貴。

（羅惠萍執筆）

目 錄

《實戰智慧叢書》出版緣起

主編的話

編輯室報告

自 序

交易篇

1. 一般交易流程／23

買賣雙方在進行房地產交易之前，應確實了解該房地產的狀況，並協議稅負責任，或委託可信的代書辦理，以免遭致無謂的損失。

2. 七種類型中的角色關係／31

在房地產交易過程中，隨著交易類型的不同，各個參與交易的角色皆有其應履行的權利義務，影響買賣雙方利益甚為密切。

3. 四種行業的營運定位／42

因應住宅供需雙方逐漸形成的行業：建築投資業、代書業、鑑價業及建築經理業，已愈來愈在房地產交易過程中各擔當一份重要的環節。

投資篇

1. 認識房地產投資／73

如果將房地產視為一種投資商品，應首先認清此種商品之特質及其市場特性，進而掌握相關資訊，審慎分析評估獲利與

風險，如此投資才會更有把握。

2. 影響住宅投資的因素／91

台灣在50年代到60年代，住宅投資高速成長，主要是因國家經濟的快速成長，刺激住宅投資在質與量的提昇。但在70年代以後，則因供給面的投資、投機現象，改變了住宅市場的供需結構。

3. 影響房價變動的因素／101

民國60年以後，台灣住宅價格歷經三次上漲時期，究其原因，前兩次主要是由於石油上漲引發物價上漲，第三次則是由於游資大量介入所致。

4. 景氣多少年循環一次？／116

由於房地產具有相當大的產業關聯效果，特別具有景氣循環的現象。國內業界流行七年循環的說法，但尚未經過深入探討與驗證，應稍有保留。

5. 選擇有意義的景氣指標／122

影響房地產市場景氣因素相當複雜，選擇景氣循環可以駁簡於繁，由投資、生產、交易及使用四方面的變動中，可大略窺知景氣循環的端倪。

6. 尋找基準循環指標／134

將土地取得、開工面積、建築人數及契稅件數作為基準循環指標，用來比較各層面之景氣指標，即可得知指標在景氣循環中的時間關係。

7. 股市與房市的榮枯／144

股票與房地產是國內相當盛行且普遍的投資項目，由於資金的流動，股市與房市的榮衰是否也有一定的互動關係呢？

8. 不動產證券化／150

將不動產證券化，由專家進行投資，一方面可穩定房價，一方面也可作為國內投資人分散風險的工具，對社會資源分配及都市發展來說，都有正面的意義。

9. 海外投資三思而行／154

投資海外不動產，不失為紓解國內游資的出路，也是移民政策中不可忽視的一環，但投資人在行動之前，一定要先具備充分的資訊，才能保障投資利潤。

仲介篇

1. 仲介業經營實況／161

在國內，房地產仲介業名義上是一個新興的行業，但就其實質功能而言，其長久以來就一直存在房地產市場中，他們毫無組織地以掮客、中間人、介紹人的身分介入房地產買賣的交易過程中。

2. 發育不良的新興行業／171

仲介行為基本上是私權行為，是居間服務行為，因此，仲介業者應本著誠信與公開的原則傳遞訊息，而為社會輿論所接受，才是消費者與仲介業者之福。

3. 在法律邊緣遊走／179

國內仲介業的管理立法工作，遲遲無法完成，使得仲介業者使出種種不同的花招，常陷顧客於挨打局面，導致糾紛層出不窮。

4. 專業服務形象第一／184

大財團的投入及業界有心扭轉惡劣形象所做的努力，使仲介

業體質逐漸獲得改善，今後可望漸漸步上正軌。

政策篇

1. 住宅問題的形成／189

住宅問題發生至今，已不再只是個人棲身的問題，而是整個社會環境、生活品質的問題，問題若無法得到適當的補救，則在資本主義的社會中，恐怕極易導致惡性循環而成國家進步之瘤。

2. 住者適其屋的理想／197

「住者有其屋」其實只是一種「假平等」的主張，「住者適其屋」應為住宅政策的正確方向，重視住宅之品質與價格之合理，適當解決住宅的質與量的平衡問題。

3. 建立整體住宅政策／201

面對國內房地產市場與價格的混亂狀況，政府顯然應扮演更積極的角色，但唯有將目標、問題、對策的優先次序列明，才能全面解決問題。

4. 住宅發展的共識／211

住宅發展不是只靠政府單方就能夠解決的問題，而是需要政府、民間業者及居住大眾共同參與面對的社會問題。因此從政策到執行的每一階段都必須考慮到各角色環節的參與及想法。

5. 住宅問題的因應對策／216

為解決住宅問題，除了從社會經濟面找出制度之缺失外，也亟需政府各部門與民間達成共識、分工合作，共同擬出解決方案，才有可能將住宅市場推上健康、良性的循環軌道。

6. 政府應扮演的角色／238

世界各國都有為數甚多的「無住屋者」，台灣的情形比之他國並不嚴重。但是過度的人為炒作和哄抬價格，使得房價到了中產階級難以忍受的程度時，政府就必須正視問題的嚴重性了。

7. 住宅部門的發展／251

隨著住宅市場的景氣變化，民間部門的發展也逐漸踏上成熟之路，然而國宅部門的政策方向，實有全面檢討的必要了。

8. 大量空屋顯示了什麼？／258

國宅滯銷與空屋問題所顯示的，是國家總體資源未能被有效利用。有完整而明確的「住宅政策」，才能進一步擬訂「國宅政策」，政府一味加速興建國宅，根本是「只見秋毫，不見輿薪」。

9. 國宅組織任重道遠／263

政府對住宅的責任不是只有解決中低收入者的居住問題而已，應是面對整體的住宅發展及市場作有效的運作與管理，使所有國民的居住問題、國家的資源分配獲得進一步合理的改善。

10. 國宅貸款利率的原則／268

國宅貸款應據七項原則來訂定利率：效率、公平、效能、福利、負擔、市場、長遠方向。

11. 住宅帳戶模型／271

由政府開設一個住宅基金帳戶，抽取高收入住宅的興建稅收，並給予低收入住宅的興建補貼，藉著帳戶的調節，達到住宅市場的質量均衡的目的，將可重新開創低收入住宅的市場