

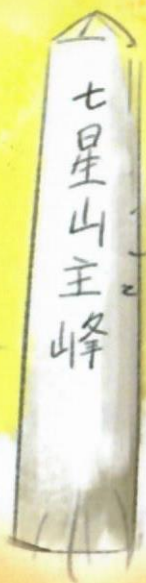
# 六五流金歲月

張金鶚老師退休歡送會

時間 | 2019/6/8 晚上 6:00

地點 | 台北凱撒飯店寶島廳

張金鶚 撰



1、「燃燒吧，火鳥！」（作詞：瓊瑤/作曲：黃仁清/主唱：高凌風）開場。  
為何要以此曲作為開場？

張桂霖 2013 年博士論文的謝辭有如下的說明，非常貼切描述我的心情：

### 謝 誌

修習博士學位，最感謝指導教授張金鶚老師，在研修期間，使我有機會接受他活潑生動教學的薰陶，學習做學術研究的精神及撰寫計量的文章。老師曾說做研究是在探索未知，滿足好奇，過程雖寂寞，卻不孤獨，要保持熱情。老師數次唱過「燃燒吧！火鳥」這首歌，歌詞中「…我一定是那火苗把你燃燒…」，恰似他指導學生做研究的熱情和對學術薪火傳承的使命感。他從事教育的精神，實與愛爾蘭詩人葉慈所說：“Education is not the filling of a pail but the lighting of a fire.”有異曲同工之妙。在張老師學者風範薰陶及豐富專業知識教導下，如沐春風，受益良多，感恩之心永銘於內。

2、感謝大、小鴨子一起來參加「鴨老大退休趴」

感謝大家為我舉辦這場在政大地政系教學 32 年的退休聚會，更感謝過去畢業的碩、博士同門學生上百人攜家大小從南北各地，特別在端午佳節上來參加這場在台北凱薩飯店難得的餐會。這次退休聚會，特別感謝陳明吉在結婚繁忙之際，還出面邀集心怡、育如、穎慧等多位同學的籌劃安排，才有此次聚會！

回顧過去 32 年在政大的教學生涯，多彩多姿、滿載豐富，尤其能夠「得天下英才而教之」，真是人生最快樂的事！這過程也有甘有苦，更有人生意外之旅。因為前後同學相差 32 年，大家經歷不同時期，接觸不同的片段時光，容我稍稍簡略回味一下！

3、1987 年來到了「政大地政」就是個偶然際遇

大部分同學也許不知道，我當時在美國 U.PENN 博士畢業，原本台大城鄉所所長已正式來信，決定要聘請我到台大任教。當我滿懷期待和太太回到台灣，準備好教學相關課程。但回到台灣突然被告知城鄉所中有老師反對我，後來經過許多複雜過程，最後我還是被台大城鄉所拒絕！大家應可想像當時我的心情，這是我這一生中最大的挫折，人生從高峰到谷底，充滿悲憤情緒！



很慶幸當時林益厚先生將我的情況告知當時的營建署長張隆盛先生，張署長立刻請我先到當時剛成立的建築研究所籌備處當研究員，暫時度過了人生最黑暗的時期。

後來我自己向各大學相關學系申請教職，很偶然也非常幸運，當時政大地政系林英彥主任看到我的學經歷，認為政大地政應該發展房地產投資及住宅經濟等新興領域，在毫無任何政大淵源及沒有見面的情況下，林老師毅然就決定聘任我到政大任教（當時系主任有此職權），我對林老師非常感恩！當然，我也非常珍惜這份知遇之恩，我對政大地政系所（當時系所分離）全力以赴。就此展開我在政大 32 年的黃金歲月！

#### 4、地政系大勇樓及地研所中國土地改革館的教學研究時期 （1987～1996，約 10 年）

記得當時地政系所學生畢業主要都在公部門的地政相關機關或代書工作，當時連房屋仲介均未有法令規範，更別提估價師及建設公司等民間不動產企業。而我因為在美國研習房地產財務投資及住宅經濟，所以不論大學部或研究所教學課程及指導碩士生，都提供了另一個民間企業學習與工作的方向。

當時政大第一年即指導陳碧玲等三位研究生，第二年又有陳明吉等三位研究生，然後每年都指導有 3～6 位碩士生，最多的是第四年花敬群那屆，同時指導 7 位碩士生。換言之，早期在大勇樓每週同時要面對碩一和碩二約 10 位以上的碩士研究生不同主題內容的 meeting。

特別值得一提的是，在政大第三年，就有中興都研所碩士生白金安慕名跑來要求我指導他的不動產證券化碩士論文，開啟後來有三年指導好多位中興都研所優秀的研究生，1994 年因為我國科會出國訪問歐洲研究一年，即中斷了與中興都研的因緣。

因為白金安碩士論文表現出色，不但刊登學術期刊，還被出版社將其論文出成書，也因此白金安畢業工作幾年後，決定回到政大繼續找我念博士學位，成為我第一位指導的博士生。接著第二位李春長從逢甲經濟系、政大中山所來地政系找我指導其博士論文。之後第三位即是花敬群碩士畢業後工作幾年，也回來再找我指導其博士論文。因為博士學位通常要念 4～6 年以上，所以每週也同時要和 3 位以上的不同博士生 meeting 討論其論文內容。

當時除了固定教學上課（大一的不動產概論和大三的房地產投資，以及研究所碩博班的住宅經濟與政策和房地產投資專題討論），指導研究生論文外，每年都申請獲得國科會（現為科技部）的專題研究計畫，另外，每年也經常接受政府及民間企業委託的相關研究計畫。

除此之外，我因為在政大公企中心開公務人員班的「住宅經濟與政策」課程，班上同學上完課程，覺得住宅問題的改善重要，1990年決定籌組「中華民國住宅學會」，公推我為創會理事長，不但舉辦各種研討會及年會，後來進一步還出版了「住宅學報」（現為 TSSCI）。

## 5、地政系所合併搬到新建綜合院館南棟 16 樓及 14 樓台灣房地產研究中心時期（1997～2008，約 12 年）

因為 16 樓辦公室狹小，無法和研究生討論論文，因此，那時期都是在 14 樓研究中心和研究生 meeting 論文及相關研究案的討論。

猶記得政大台灣房地產中心研究案最盛大的期間，每個月都會要正式舉辦「記者會」，由我主持對外發表研究成果。每季的第一個月舉辦「國泰房地產指數季報」（2003 年迄今 17 年，從未間斷）；每季的第二個月舉辦「台灣住宅需求動向調查季報」（2003 年到 2013 年，共 11 年）；每季的第三個月舉辦「台灣房地產景氣動向季報」（1998 年到 2011 年停辦，共 13 年）。每次記者會都獲得媒體輿論重視大篇幅報導，發揮社會影響力。

當然房市景氣從 1990 經過 13 年的長期不景氣直到 2003 年 SARS 過後，慢慢合理復甦，到 2008 年全球金融危機，房市持續不合理發展，我在記者會不斷提醒房市可能有泡沫化危機，引發業者不滿，因此被封稱「房市空頭總司令」，在 2008 年還被《今週刊》選為財經風雲人物，理由是「眾人皆醉，唯有他獨醒」。從此房產業者、投資客、網路酸民就對我就非常痛恨！

除了每季房市三大研究調查報告外，每年亦接受「花旗銀行」委託，從 2007 年開始迄今已 13 年，提供該銀行內部對台灣房市趨勢及各地區放貸等級風險評估報告供參考。

另外在這段期間，我和林秋瑾（現改名為林沛靜）老師一起聯合指導碩士生，不但分擔我的研究壓力，也讓同學有更豐富的學習指導，但博士生部分還由我個人單獨指導。

## 6、搬到綜合院館北棟 6 樓及 14 樓台灣房地產研究中心時期 (2008 ~ 2013, 約 6 年)

這個階段仍然持續先前教學及研究工作外，因為 6 樓辦公室較寬敞，相關研究案及研究生的討論就都在我的 6 樓辦公室進行。此外，這時期為能傳承研究生的指導工作，我改為和年輕的江穎慧老師（我指導畢業的博士生同事）一起聯合指導碩士生，當然，博士生指導還是單獨進行。

這個時候我另外將重點放在社會關懷與教育工作。除接受雜誌固定專訪口述專欄外，出版社邀請撰寫房地產的科普專書，透過我提供的撰書計劃大綱內容，請位資深記者每週和我訪談撰寫初稿，然後我再仔細修改完成。從 2010 年圓神（方智）出版社出版「張金鶚的房產七堂課」，開始成為暢銷書，讓社會大眾更能了解房地產投資及消費的基本觀念。後來陸續出版「張金鶚的都市更新九堂課」、「房地產是一輩子的事」等三本大眾書（最早 1990 遠流亦幫我出版第一本科普書「(房地產的世界」，現已絕版)。同時也藉特聘教授的要求，在政大開設通識教育課程「房地產正義的思辨」，讓外系院所學生更了解房地產除了賺錢外，更重要的是生活品質的提升。

## 7、借調到台北市政府擔任副市長時期 (2013 ~ 2014, 1 年 9 個月)

因緣際會，台北市長郝龍斌和我因為文林苑的都市更新爭議事件，我們才彼此接觸認識。由於當時剛好尚缺一名副市長，郝市長非常大膽（過去從不認識）且誠懇邀請我，經過多方考量，我接受另外一場「人生的意外之旅」。這對我過去二十多年的學術生涯有非常大的轉變與收獲，在這 1 年 9 個月的公職生涯，真正體會到「身在公門好修行」。

我很慶幸獲得郝市長的全力授權與支持，努力推動居住正義（包括健全房市、稅制改革與公營出租住宅）、都市更新、都市品味、專業機制及公民社會等工作。其中除了完成都更文林苑的爭議外，健全房市及房屋稅、地價稅乃至國房稅的改革，使得台北市房價從 2014 年下半年房市開始緩步下滑，而且是從最不合理的蛋黃區豪宅開始，讓社會有感房市逐漸開始反轉，發揮臨門一腳的功能。

從學界到政界的最大感想是「理想要堅持、作法要務實、專業要尊重」，對自己的期許是「不放手，直到夢想到手」。2014 年底離開政壇，回到政大。受天下雜誌的邀請寫下副市長經歷的心得，出版了「居住正義：你我都能實踐的理想」專書，供社會參考。後來也在 TEDxNCCU、TEDxTainan 及國內外各地發表居住正義的理想與實踐心得演講。

## 8、回到政大迄今退休時期（2015～2019，約5年）

從台北市政府回到政大，除了持續原先的教學及研究工作外，還想進一步發揮市府經驗並參與社會公益事情。這時候剛好美國多年好友楊太樂博士想要回饋台灣社會，邀請我一起研發「好時價」房地產大量自動估價系統，建立公益平台，免費提供社會大眾使用。同時太樂在台灣成立台灣安富科技經融公司，協助金融機構及政府部門發展 AVM 及房價指數。太樂並捐贈一千萬元在清華大學成立「清華安富金融研究中心」，我也參與協助清華及安富相關公益及研究工作。

除此之外，蘋果日報論壇主編邀請我每兩週在其報紙撰寫專欄，我除評論專業時事外，特別將過去發表的學術論文配合當前社會問題，用白話文科普方式，撰寫專欄文章，希望能夠發揮更大的學術影響力。

## 9、搬到「鴨子的家」新居，準備好開啟黃金歲月的退休生活規劃（2019年8月～…）

原先計劃等今年七月底退休後才要開始進行找屋換屋，安排我的退休生活。剛好偶然機會，在木柵現住家附近，麗芬和我都看到一個新建成屋社區，房屋坪數大小適中，景觀視野也不錯，最重要的是一百多戶的社區中有個非常理想的公共設施會館，包括游泳池、健身房、電影院、圖書室、交誼廳等多樣適合我們的退休需求。經過審慎評估自身的負擔能力及年長父親的照顧，我們決定提前換屋，也展開了退休的所有相關規劃準備。

未來退休計畫除了將到清華安富及計財系所兼課，同時持續在土地銀行擔任常務董事外，也會持續協助「好時價公益平台」的運作，同時協助年輕學者及安富公司一起討論住宅、房地產及都市發展的相關研究，達到我的傳承理想！

然而對我最重要是希望開啟不同的人生學習，從社區大學音樂欣賞、繪畫班畫畫、農會合唱團的參與，建築藝術音樂的參訪，以及每週固定的爬山和泡湯等休閒活動。

當然，還有有許多文學小說（一整套金庸小說）想要慢慢品味！更期待和三、五老友一起相約旅遊，美食敘舊，從國內到國外，希望能夠每季出團，趁體力還可以，好好把握黃金歲月，將世界走透透！安可人生！

\*\*\* 最後 3 點退休感言 \*\*\*

- 1、過去人生面對困境，只要自己全力以赴，終將會柳暗花明！「鴨子精神」就是水上外在從容悠遊的面貌展現，但是水下雙腳卻是努力認真的踏實工作！希望有「唐吉訶德」的豪情壯志，努力不懼的向理想邁進！
- 2、未來的人生目標，享受不同生活體驗，重新學習新的知識與經驗，把握世界旅遊機會，豐富自己的人生！也希望能夠學術傳承、社會公益、專業評論、讓台灣變得更加美好！
- 3、期許自己隨時提升居住生活品質，經常保有快樂、休閒、與健康的身體與心情！努力實踐「真、善、美」的人生哲學！

\*\*\* 政大 32 年的教學生涯，自認最大的成就是：

- 1、教學上，指導了 130 位碩士研究生，以及 24 位博士研究生，總共有 154 位研究生，而且學生畢業後都表現優異，青出於藍，老師與有榮焉！
- 2、研究上，發表國外、國內優良學術期刊論文近 150 篇，國外專書篇章近 10 篇，另外，每年都有國科會（科技部）的專題研究，三次科技部及 Fulbright 獎助的出國（歐、美、日）訪問學者，研究成果堪稱豐碩。
- 3、社會服務推廣教育，除出版「房地產投資與市場分析」教科書外，亦出版近 10 本科普大眾書，超過三百篇以上的報章雜誌投書，媒體報導訪問則不計其數。除創立「中華民國住宅學會」外，也發起創立「亞洲不動產學會（AsRES）」及「世界華人不動產學會（GCREC）」，與國際學術的連結及國內社會教育的推廣，也有令人滿意的成果。

---

\* 歡迎鴨族同學尚未加入鴨子家族 Line 群組及我的個人臉書好友，趕快加入，如此大家可以分享生活經驗並保持相互連繫的管道喔！

~~ 張金鶚 + 王麗芬 結婚 40 週年感言 ~~

趙元任 + 楊步偉金婚 50 週年感言

楊步偉（張金鶚）：“吵吵鬧鬧五十年（四十年），人人都說好姻緣。元任（王麗芬）今生欠我業，顛倒陰陽再團圓。”

趙元任（期待王麗芬）：“陰陽顛倒又團圓，猶似當年蜜蜜甜。男女平權新世紀，同偕造福為人間。”

我與麗芬合唱「當你老了」（作詞：葉芝、趙照／作曲：趙照）

然後我們再合唱另一首「最浪漫的事」  
（作詞：姚若龍／作曲：李正帆／主唱：趙詠華）

\*\*\*\*\*

歡送會結束的最後，大家合唱五月天阿信的「乾杯」，為大家多年的師生緣份，大家乾一杯！

最後結束曲，以周華健的「朋友」（作詞：劉思銘／作曲劉志宏），希望大家從此相聚能夠「亦師亦友」，「鴨子家族」能夠永遠傳承下去，生生不息！



\*\*\* 人生難得幾回醉，回想過去醉後美好的經歷

- 1、1999年7月14日鴨族群的年度旅遊，我有高山症，受到大夥幫助，終於登上玉山頂峯，看到日出當下，和太太竟相擁而泣。當天下山後在阿里山賓館，太高興，和鴨族學生喝愛蘭白酒，大醉一場！
- 2、2004年2月鴨族學生替我的50歲舉辦慶生宴，上百位大鴨小鴨相聚一堂，大家都住宿在北投某旅館（熱海嗎？），大家很盡興，大夥在旅館外聊天喝酒，我很高興暢飲，結果又醉了！還好第二天大夥都沒事，一起到陽明山二仔坪走走。還記得當時大家都穿印有鴨老大的T-Shirt，遊客都很新奇呢！
- 3、2014年底我在台北市政府副市長任內，最後一次在遠企飯店聚餐，由我宴請我督導的局處首長及經常幫忙我的首長們相聚感謝這一年九個月的幫忙，那天也是太高興了，最後也是醉的不省人事，還是秀玲送我回家！
- 4、2014年1月18日鴨族學生又幫我慶祝60歲生日宴，在桃園南方莊園，也是二天一夜，要醉沒醉！
- 5、最近2019年6月2日邀請華昌宜、林益厚等12位老友參觀「鴨子的家」，之後到那米哥會館聚餐。林建元帶酒來暢飲，因為老友相聚，聊了許多陳年往事，感慨萬千又感謝貴人相助，也醉了！

