

房地產教育者的退休省思

我在政大教書32年，明天終於要屆齡退休，即將展開人生另一個黃金歲月。退休前除參加學生辦理的退休歡送會外，最近剛參加在中國深圳的「亞洲房地產學會」及上海的「世界華人不動產學會」年會。這兩個以房地產學術為主的國際交流平台，因為我都是創會發起人，每年都積極參與，並組織國內學者共同出席，希望藉此能和國際房地產人士相互交流。

今年亞洲大會的主旨演講一位是MIT的媒體藝術與科技主任Alex Pentland教授，他對大數據有很深的研究，也是Google 創始人之一。講題是「城市的社會物理結構行為」，主要談如何運用大數據認識城市的社會結構並改善城市生活。透過大數據預測社會行為發展，包括能源需求、就業、交通、健康、基礎建設等，希望未來的城市能夠透過各種大數據的分享，建構明日的智慧城市。

另一位主旨演講的是香港中文大學人工智慧

(AI) SenseTime的創辦人，Xiao'ou Tang教授。講題是「用愛的人工智慧建立智慧城市」。他舉了很多例子說明AI可以應用在生活中的食衣住行育樂，也是強調AI對未來城市生活的影響。這兩個主旨演講都說明本次大會的主題：未來城市的智慧發展。

接下來大會的主論壇是「未來的房地產教育」，邀請10位亞洲及美國重要房地產系所或中心的領導學者參加，提供每人對未來房地產教育的看法。主持人是MIT的房地產中心主任Dennis Frenchman，我很榮幸代表台灣出席。

消費為主投資為輔

主持人提出二個問題：未來20年的房地產教育將面臨那些最大的挑戰？未來教育需要那些課程、創新、整合、科技新知以因應這些挑戰？許多與會學者多從新科技、產業創新、智慧城市、環保與永續發展、大數據、金融科技

等不同面向提出看法。顯示未來房地產教育將面臨更多的學習與整合，理論與實務也需緊密的結合，才能突破創新未來的房地產教育。

我提出房地產原本是消費為主、投資為輔的功能，然而為何台灣與國外的房地產教育卻只有「房地產投資」課程而沒有「房地產消費」的課程？面對房地產投資強調報酬與風險分析（市場之尺），忽略房地產消費個人偏好與負擔能力探討（心中之尺），如此房地產教育明顯有所偏頗，導致社會只強調房地產的賺錢投資工具，失去房地產原本消費使用的目的。

特別當房地產投資與消費發生衝突（例如：好產品壞區位vs.壞產品好區位）時，購屋者該如何選擇？面對人生不同生命週期，從年輕人的租賃選擇、結婚與購屋的先後選擇、生養小孩與購屋換屋選擇、到以房養老還是將房屋留給小孩等都將面對不同的衝突與選擇。我提出成功的房地產投資應該是要滿意消費使用，又能滿足投資賺

錢。但當兩者無法兼顧，千萬不要只顧賺錢而失去了快樂的消費生活，如此本末倒置，得不償失。未來房地產教育應重新檢討要以「消費為主投資為輔」的新方向！

重視轉型改革實踐

另外在華人不動產年會中，看到華人社會過度快速的房地產開發現象，當前也必須面臨轉型發展的檢討，也是這次華人大會的主題「房地產的轉型發展」。雖然學界提供許多轉型改革的理想，但我建議更應重視轉型改革的實踐。換言之，房地產與政治、經濟、社會、科技、文化的整合必須漸進調整，且要受到全面的檢討與重視，房地產教育應跨領域的整合學習。透過產官學各界以及不同國家相互交流經驗，整合相關領域形成台灣社會的需求，讓房地產教育開拓更寬廣的前瞻視野，以因應當前房地產的發展困境。