

國立政治大學地政學系

九十二學年度第二學期

不動產投資與決策分析專題研究

教師：張金鶚教授

學分：二學分 / 選修 / 上學期

時間：週五早上十至十二時（第三、四節） / 週一下午二時至五時（碩士班）

選課生：博士班學生

教學目的：

本課程探討不動產投資與決策分析之經濟理論為主，並以台灣不動產環境為其研究背景，探討適合國內不動產投資之相關理論與政策。

教學內容：

1. 房地產緒論：房地產本質、房地產類型、建築投資業（房地產產業）、房地產市場、房地產投資、台灣房地產特質。
2. 台灣房地產發展：整體環境、房地產業、房地產個案、房地產策略、房地產投資，（過去 現在之回顧與檢討）。
3. 投資決策理論：利潤與風險，不確定性，平均數 變異數準則（MVC），Portfolio 理論，投資者偏好，投資與投機。
4. 房地產投資決策過程與方法：房地產投資架構、房地產投資分析、可行性分析、投資決策生命週期、投資決策方法。
5. 房地產投資市場分析：投資大環境分析，整體經濟、都會區發展、公共政策、國外影響；投資小環境分析，地區性住宅次市場之供需、數量、類型、價格。
6. 房地產投資策略：目標與準則、出租與出售、房地產類型、財稅策略、策略分析。
7. 房地產簡單財務分析：現值觀念、資金流動、簡單財務分析模型與應用。
8. 房地產現金流量分析：現值法，內部報酬率法，內部報酬率修正法。
9. 房地產風險分析：風險類型、風險分析模型、風險管理與控制。
10. 房地產交易與經營：交易過程與策略、房地產經營與管理、房地產投資結束。

11. 房地產真實交易價格之分析：房地產價格之形成，房地產價格屬性，台北都會區房價之實証分析。
12. 房地產証券化：房地產投資合夥，房地產投資信託。
13. 房地產景氣指標：景氣循環、房地產景氣影響因素、房地產景氣指標。

教學方法：選修此課程同學必須同時選修碩士班課程。上課除配合碩士班上課主題進行討論外，每位選修同學必須選擇一房地產市場領域主題，每週研讀該主題之國內外論文或期刊資料（一學期至少五篇中文、五篇英文paper），提出報告並討論，期末提交一篇達學術期刊發表水準之論文為要求。

成績考核：上課討論 30%，作業心得 30%，期末報告 40%。

參考書目：

- 1.張金鵬（2003）房地產投資與市場分析，華泰書局。
- 2.Brueggeman and Fisher(2004), Real Estate Finance & Investments(7th Ed.)。
- 3.Pyhr & Copper (1989), Real Estate Investment , (2nd Ed.)。
- 4.James D. Vernor(1988), Readings in Market Research for Real Estate。
- 5.相關國內外學術期刊
- 6.其他資料隨每週上課大綱指定。