

不動產學術研究之現況與趨勢

張金鶚(政大地政系教授)

I 前言：不動產學域之範疇、重要性與經濟學域之關係

II 不動產研究之特色：時機、區位、產品、價格、次市場

III 國外不動產研究現況：學會/學校/期刊

IV 國內不動產研究現況：學會/學校/期刊

V 個人學術生涯回顧

- 中原大學建築系(大學)
- 麻省理工學院建築學系(碩士)
- 美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫學系(碩士/博士)
- 國立政治大學地政學系

VI 個人學術研究課題

A.調查研究

1. “國泰房地產指數季報”，國泰建設，2003年~迄今。
2. “台灣購屋需求動向季報”，行政院經建會/內政部營建署，2003年~迄今。
3. “房地產景氣動向季報”，內政部建築研究所，1999年~2010年。

B.學術研究

1.台灣房地產景氣分析

- (1) “總體經濟對房地產景氣影響之研究”，國科會人文及社會科學研究彙刊，Vol.10，No.3，2000。
- (2) “預期景氣與宣告效果對房地產景氣之影響”，管理科學學報，Vol.17，No.2，2000。
- (3) “房地產景氣對生產時間落差之影響”，台大經濟論文叢刊，Vol.26，No. 4，1998。
- (4) “Long-term Relationship between Financial Variables and Real Estate Cycle in Taiwan”，中國財務學刊，Vol.4，No.4，1997。
- (5) “房地產景氣與總體經濟景氣於時間上領先、同時、落後關係之探討”，國科會人文及社會科學研究彙刊，Vol.7，No.1，1997。
- (6) “房地產景氣指標之建立與分析”，政大學報，Vol.61，1990。

2. 房地產投資與預測分析

- (1) “房地產投資與決策分析”，華泰書局，1996年

- (2) “Forecasting Housing Investment in Developing Countries”, Growth and Change, Vol.12, No.1, 1990。
- (3) “Forecasting Housing Investment: A Comparative Study in Taiwan(R.O.C.), Korea, Japan, and the U.S.A.”, 國立政治大學學報, Vol.58, 1988。

3. 台灣房地產市場價格與數量分析

- (1) “Investment Demand and Housing Prices in an Emerging Economy”, Journal of Real Estate Research, (forthcoming)。
- (2) “住宅個案價格分散之研究—房價水準、景氣時機與區位條件之分析”, 都市與計劃(TSSCI), 已接受。
- (3) “分量迴歸在住宅大量估價模型中之應用—非典型住宅估價之改進”, 都市計劃(TSSCI), Vol.36, No. 3, 2009
- (4) “臺北市房價泡沫知多少?--房價 VS.租金、房價 VS.所得”, 住宅學報(TSSCI), Vol.18, No. 2, 2009。
- (5) “中古屋及預售屋房價指數之建立、評估與整合—台北市之實證分析”, 住宅學報(TSSCI), Vol.17, No. 2, 2008。
- (6) “不同拍賣機制對不良資產價格之影響”, 中山管理評論(TSSCI), Vol.16, No.3, 2008。
- (7) “The Puzzle of the Discount Price for the Foreclosed House: Does the Factor of Competition Explain more Discounts?”, 交大管理學報(TSSCI), Vol.28, No. 2, 2008。
- (8) “House Prices and Household Income: Do They Move Apart? Evidence from Taiwan”, Habitat International(SSCI), Vol.31, No. 2, 2007。
- (9) “The Price-Volume Relationships between the Existing and the Pre-Sales Housing Market in Taiwan”, International Real Estate Review, Vol.4, No.1, 2001。
- (10) “預期景氣變動對預售屋與成屋價格差異影響之研究”, 中國財務學刊, Vol.3, No.2, 1996。
- (11) “預售屋訂價模式之探討”, 國科會人文及社會科學研究彙刊, Vol.5, No.1, 1995。
- (12) “台灣地區空屋現象與原因分析”, 住宅學報, Vol.3, 1995。
- (13) “Forward Pricing and the Housing Market: the Pre-Sales Housing System in Taiwan”, Journal of Property Research, Vol.10, No.3, 1993。
- (14) “房地產真實交易價格之研究”, 住宅學報, Vol.1, 1993。

4. 台灣住宅需求與區位選擇研究

- (1) “老人居住安排與居住偏好之轉換：家庭價值與交換理論觀點的探討”, 人口學刊(TSSCI), Vol.40, 2010。
- (2) “家戶就業結構與通勤選擇之變遷分析--論 1990 年和 2000 年間台北市的變化”, 都市與計劃(TSSCI), Vol.31, No. 4, 2004。
- (3) “Economic and Social Status in Household Decision Making: Evidence from Extended Family Mobility”, Urban Studies, Vol. 40, No. 4, 2003。
- (4) “三代同堂家庭遷移決策之研究”, 人文及社會科學集刊, Vol.16, No. 2, 2003。
- (5) “家戶遷移決策與路徑選擇之研究”, 住宅學報, Vol.10, No.2, 2002。
- (6) “家戶住宅選擇與通勤之研究—1990 年台北市單薪與雙薪家戶之比較”, 台灣社會學刊, Vol.24, 2000。

- (7) “Aggregated Needs and the Location Choice of Households in Taipei”, Journal of Asian Real Estate Society (JARES), Vol.1, No.1, 1998。

5. 台灣房地產仲介市場與購屋搜尋行為

- (1) “已購屋者及購屋搜尋者之購屋需求決策比較分析—兼論顯示性偏好及敘述性偏好之差異”，都市計劃(TSSCI)，Vol.35，No. 4，2008。
- (2) “仲介服務對於住宅價格搜尋之影響”，都市與計劃(TSSCI)，Vol.33，No. 1，2008。
- (3) “不對稱的仲介服務價格效果：分量迴歸法之檢驗”，都市與計劃(TSSCI)，Vol.33，No. 1，2006。
- (4) “購屋搜尋期間影響因素之研究”，管理評論，Vol.24，No.1，2005。
- (5) “房屋交易市場上銷售期間之研究：存活模型之應用”，國科會人文及社會科學研究彙刊，Vol.7，No.3，1997。
- (6) “房地產仲介市場賣方訂價與成交價和銷售期間關係之研究”，中研院經濟論文，Vol.24，No.4，1996。

6. 台灣房地產品質之研究

- (1) “Modes of Condominium Management: A Principal-Agent Perspective”，Facilities，Vol. 25，No. 5/6，2007。
- (2) “台北市集合住宅管理維護模式之研究”，都市與計畫，Vol.29，No.3，2002。
- (3) “房地產品質、價格與物價之研究”，政大學報，Vol.67，1993。
- (4) “住宅管理維護對住宅品質之影響研究”，都市與計畫，Vol.20，No.1，1993。
- (5) “台灣都會區住宅品質標準之研究”，建築學報，Vol.7，1992。
- (6) “台北市住宅品質指標之研究”，都市與計畫，Vol.18，No.1，1991。

7. 購屋貸款與建築融資行為之研究

- (1) “Is It a Heavy Log that Broke the Camel’s Back? Evidence of the Credit Channel in Taiwan’s Construction Industry”，International Real Estate Review，Vol.11，No.1，2008。
- (2) “Banking System, Real Estate markets, and Non-performing Loans”，International Real Estate Review，Vol. 6，No.1，2003。
- (3) “我國不良資產處理方式之研究.”，管理評論，Vol.22，No.1，2003。
- (4) “購屋貸款提前清償行為之研究”，住宅學報，Vol.10，No.1，2001。
- (5) “我國購屋貸款放款條件之研究”，住宅學報，Vol.3，1995。

8. 不動產證券化之研究

- (1) “直接投資實體不動產之組合分析：來自不良資產之實證”，管理學報(TSSCI)，Vol.24，No. 3，2007。
- (2) “不動產證券化—理論與實務”，證券暨期貨發展基金會，2005。
- (3) “台灣不動產證券化產品市場需求之初探”，住宅學報，Vol.2，No.1，2003。
- (4) “不動產證券化與市地開發之研究”，政大學報，Vol.64，1992。

9. 台灣住宅政策之研究

- (1) “Commodification and Urban Development: A Case Study of Taiwan” , Housing Studies(SSCI) , Vol.21 , No. 3 , 2006 。
- (2) “Housing in Taiwan: State Intervention in a Market Driven Housing System.” , The Journal of Comparative Asian Development , Vol.2 , No.1 , 2003 。
- (3) “住宅問題與政策與架構之研究” , 國立政治大學學報 , Vol.62 , Vol.63 , 1990、1991 。
- (4) “臺灣地區住宅政策綱領與實施方向” , 都市與計畫 , Vol.17 , 1990 。
- (5) “住宅帳戶模型：低收入住宅政策之檢討” , 都市與計畫 , Vol.14 , 1987 。

VII 未來國內不動產研究課題：本土化、不同學域整合、國際化、突破困境

VIII 結語：教學與學術研究之外

1. 房地產市場趨勢—租屋?購屋?可否購屋?如何購屋?
2. 房產七堂課—通識教育
3. 房地產市場政策評論—張金鶚臉書粉絲團(www.facebook.com/duckhome)

附錄一：房地產研究領域的特質

附錄二：政治大學社會科學學院台灣房地產研究中心----科技整合之因應

附錄三：國際上重要房地產研究中心簡介

附錄一

房地產研究領域的特質

張金鵬

很多人常常問我：「究竟『房地產』這一門學科，有沒有什麼所謂的中心思想或學科的特色？簡單的說，『房地產』是否可以成為一門學域(discipline)」。要回答這個問題之前，首先我們必須從分析房地產市場最常用到的一門學科——經濟學說起：在一般經濟學的理论中所探討的範圍大多圍繞著供給與需求在「價格」、「數量」上達成均衡或發生變動的情形，然而對於房地產市場來說，便有許多的課題值得我們來仔細的加以推敲。首先，一般的經濟學因為沒有考慮到「區位」的問題，因此就衍生出所謂的空間經濟學——專門探討區位的選擇以及區域發展的「區域科學」(regional science)的領域。其次，一般經濟學忽略了貨幣的時間價值(time value)，所以在分析房地產市場的過程裡便加入了許多現金周轉與財務管理的觀念及其分析工具，因此在國外的大專院校裡，房地產學科大多附屬在商學院甚至是「財務管理學」系(finance)之中。再者，房地產也反映出許多當代甚至是未來、過去的人文價值，因此從「社會學」的角度也是切入房地產的主要面向之一。而不動產市場中因為市場失靈、公共財提供等問題的存在，最後也衍生出許多專業、主觀、分配(規畫)等價值的問題，也就是所謂「公共政策」與「都市計畫」的領域。

因此，當我們在探討「房地產」這一門學科時，我們就不能再用一般的經濟學來加以分析。舉例來說，當我們探討「房地產價格」的時候，我們必須注意到我們所分析的對象，究竟是「租金」(rent)還是所謂的「價值」(value)。而對於房地產的租金來說，其背後隱含這更重要的含意就是「還原率」的問題——究竟多少的還原率才是合理的？而不同動機的參與者所面臨的還原率又有什麼不同？對於「房地產數量」來說，單純的交易量、興建量等等，對我們來說都不具有太大的意義，我們所應該真正關心的是房地產的「品質」(quality)與「數量」(quantity)互相連結——換句話說，我們所關心的是某種類型、區位、時機的「數量」有多少，而不是總體的「數量」有多少。由此，我們也進一步的發現：一般經濟學裡習慣將對象物視為標準化產品的分析方法，對於房地產市場來說適不適用的。

因此當我們在分析房地產市場的時後，除了一般經濟學價格與數量的面向，還可以從時機、區位、類型等面向加以探討：因為房地產具有不可移動的特性，因此從區位的角度來說，其背後所隱含的涵意乃是指房地產在「品質」上的差異，加上房地產類型的多樣性(如獨棟、別墅、辦公大樓等等)，使得房地產市場普遍存在著所謂的「次市場」(submarket)。而次市場的存在不但意味著當我們在從事分析的時候必須注意到各種次市場的「差異」，更應該注意到各次級市場中彼此互相「替代」(substitution)的情形。至於時機的面向，則是因為房地產本身既屬於耐久性的消費財，也是一種昂貴性又兼具投資、保值的投資財，因此有關房地產「景氣」的問題就特別的受到重視。因此同學們在日後從事研究的時候應該以一種更宏觀且精緻的角度來看待房地產市場，以避免落入含糊籠統或以偏蓋全的情況。

附錄二

政治大學社會科學學院台灣房地產研究中心

----科技整合之因應

張金鵬(政治大學地政系教授)

壹、 前言

「房地產」是當前國人最主要的資產，是金融體系中最主要的債權標的，也蘊藏著國家最大的財富。隨著國家經濟的成長，都市與鄉村逐漸繁榮開發，現代工商社會的各項事務，幾乎都與房地產密切關聯；而民眾日常生活中，更處處與房地產課題相關。

自 1950 年代以來，國際上許多著名的大學均設置有「房地產研究中心」(如加州柏克萊大學、麻省理工學院、賓夕法尼亞大學)，且對房地產學術研究、房地產學術與實務的整合、房地產教育、房地產業發展等課題貢獻良多。而這些研究中心成立的原因，多因體認到房地產業發展與相關學術研究有迫切整合的需要，尤其是因應經濟社會環境變遷，單一學術領域已無法有效解釋房地產業的變遷與經營的需求；另因為房地產業在國家與地區發展的重要性日漸提高，為了讓房地產相關資源能有效配置，並解決各種房地產業發展而引發的問題，房地產研究逐漸為先進國家所重視。

房地產的各項問題雖然在許多相關領域中均有討論，然而在經濟事務日漸複雜的環境下，以「房地產」議題來整合相關研究領域的條件也逐漸成熟，其中涉及地政學、財稅學、經濟學、法律學、公共行政學、社會學、都市與區域計畫、財務金融學、行銷管理學、建築工程學，甚至心理學...等多項學術上與實務上的專業知識，因此房地產相關領域的研究，必須整合在多重相關知識領域的基礎之上，而不適宜以單一基礎研究領域的方式對待之。

九〇年代許多國家的泡沫經濟現象、住宅價格高漲現象、居住環境品質日漸

惡化、以及近年來的金融風暴等問題，相當程度上與房地產研究之缺乏，及各國房地產投資相關產業的失調密切相關。這些問題的探討與澄清，也正是各國政府與相關研究機構，多年來不斷努力的方向。台灣在面對二十一世紀挑戰之際，經濟與金融體系必將更為複雜，許多都市與區域建設也將陸續開發，人民的財產管理與居住需求問題也已成爲多數人相當關心的事務。另一方面，台灣的房地產市場、社會習慣與相關法令制度等，均具有其獨特性，因此國外的研究成果，並不足以解釋台灣房地產部門的各種重要現象，是以建立符合台灣經濟社會環境的房地產研究基礎，絕對是當務之急。然而，環顧台灣產官學界，仍舊缺乏以「房地產」爲主的高等研究機構，因此我們秉持對台灣社會經濟發展的關心，以及對房地產研究的熱忱，希望成立「台灣房地產研究中心」，以提昇台灣的房地產學術與實務發展的水準。基於前述背景可將本研究中心之成立宗旨說明如下：

1. 加速培養國內有關房地產高等經營管理與研究人才
2. 結合房地產學術研究與實務應用
3. 整合國內房地產相關學術研究領域
4. 促進房地產研究的本土化與國際化發展
5. 強化政治大學在國內經營管理學術與教育方面之地位，

貳、 房地產領域範圍

一、 房地產部門的活動範圍包含投資、生產、交易、使用等層面

房地產部門的活動範圍，從投資過程評估涵蓋的財務分析、投資分析、可行性分析開始，在生產過程則進入開發計畫、政策法規分析、產品定位、規劃設計、工程經營管理，到了交易階段則涵蓋市場分析、行銷策略、消費行為分析、法規分析。其後進入爲期數十年以上的使用階段，其中包含著資產管理維護、相關產業經營、社區經營、資金周轉，以至最後的都市更新或產業更新，讓房地產部門活動重新進入另一次生命週期。

二、民間部門房地產相關產業包含財務金融、建設開發、經營管理、廣告行銷與其他相關服務業，以及所有擁有房地產資產的企業與個人

直接與房地產相關的產業頗多，除了每年創造約 7%GNP 的房地產投資開發業之外，房地產各項放款亦是銀行業最主要的業務對象。此外，由於房地產而衍生的產業活動規模亦十分龐大，如土地開發、建築設計、仲介代銷、廣告、物業管理、家具裝潢...等等。另一方面，幾乎所有企業的經營與超過 80%家庭的財富管理，均與房地產投資、經營、管理等有著直接的關係。

三、政府部門對房地產的開發與管理涉及層面十分廣泛且龐大

政府部門每年數千億元的各項公共建設投資開發，包括當前盛行的 BOT 房地產開發，均必須面對有關財政、國家經濟發展、投資效益與環境衝擊等層面的評估，這些事務均為房地產部門直接相關的課題。此外，政府部門更管理著價值數兆以上的公有房地產，這些資產的使用、處分與經營，更直接影響著國家經濟與國民生活。另一方面，各項房地產部門相關的法令制度的擬定與執行，不單純是狹義的行政管理所能涵蓋，其中更隱含著許多促進資源有效利用，提昇國家競爭力，健全國家經濟發展，穩定國家金融體制，以及保障人民財產權益的內容。

四、房地產學術研究範圍涵蓋財金與空間領域的學術與實務

房地產研究的最大特性在於結合理論與實務，在既有學術領域或科系分類上，房地產研究的範圍涵蓋財務、金融、保險、企業管理、行銷、財政、行政、法律、地政、經濟、社會、都市計畫、建築、土木...等專業領域，也因此使得個別領域的研究，較不容亦掌握「房地產領域」所應該涵蓋的範圍，更遑論進一步結合理論與實務的發展與創新。

參、房地產部門的重要性

一、房地產部門的健全發展是穩定國家經濟、提昇國民生活的基礎

房地產是國家最重要的實質資產，蘊含著國人的財富與金融體系最主要的債權標的。同時，房地產也是各項民生與經濟活動的重要原料，舉凡國家建設、產業投資與民眾生活，均與房地產有著密切且重要的關連。因此健全有效管理房地產資源，是穩定國計民生的基礎工作。

二、未來房地產部門發展將更為複雜且影響深遠

在生活水準提昇、產業發展迅速與環境保育廣被重視的環境下，「房地產」在投資、生產、交易與使用等層面，逐漸形成更為複雜的運作體系。此外，環環相扣的房地產部門運作機制，龐大的資金投入，資源的有限，以及使用調整的費時，使得房地產的經營規劃與管理，對當前與未來均具備重大的影響。

三、房地產產業經營危機已對國內金融體系產生嚴重衝擊

自從國內房地產市場發生投機泡沫以來，國人的居住支出負擔，以及後續的住宅供給嚴重過剩問題，不僅成為政府、業者與民眾揮之不去的負擔，且在亞洲金融風暴之後，逐漸波及到整體金融體系，甚至影響了國家經濟發展。此項問題顯示既有的體系與知識對房地產市場分析的不足，以及對解決當前問題的力不從心，更重要的則是需要對未來的變遷更為劇烈的環境作進一步研究，以避免既有問題的惡化，以及新問題的產生。

四、房地產相關法令制度不完整影響整體產業升級發展

在社會經濟環境迅速變遷的時代，許多新的投資開發與資源經營管理方式的轉變，眾多重大公共與民間投資建設先後出現，使得長期以來欠缺彈性的房地產相關制度、法令因應不及，其中又以 BOT 相關制度，土地使用變更回饋制度、房地產證券化、災區重建工作...等相關措施的不足最為迫切。這些現象與問題對於加速經濟轉型、產業升級、吸引外資與國土重建等重大政策產生相當嚴重的負面影響。然而，在相關基礎研究與專業人

員不足的情況下，各項問題的改善多以「試誤」的方式進行，長此以往實非社會之福，故應立即推展尋求更基礎與長期的因應之道。

五、建構房地產證券化相關衍生性業務與制度已成為國際潮流

從當前國內環境與近年來國際趨勢觀察，建立更豐富的房地產金融相關體系以成為房地產部門發展的主要趨勢。且在短期極可能加入 WTO 與兩岸三通的情況下，國際資金流通與競爭更成為國家經濟建設與產業發展不可忽視的課題。在此情況下，如何積極建構台灣的房地產證券化體系，將房地產金融制度多元化，建構抵押權次級市場(Secondary Mortgage Market)，建構與豐富房地產保險體系，融合住宅投資、消費、保險與安養，在在是國內房地產部門未來發展的重要方向，這些業務與經營所需的技術與人才，更是當前必須立即進行培育與規劃。

六、都市與產業更新以及環境品質改善須從房地產問題的解決開始

在面對國內與國際邁入新世紀的局勢變遷，以及各界對社會、政治、經濟環境的提昇企求，無論是都市更新、農地釋出利用、產業升級，或者生活環境的改善，已然成為當前迫不及待必須面對的問題。對於這些工作的推動，最初步要面對與處理的，便是房地產權益、法令、制度與規劃等層面的問題，而且後續所引申的，也是與房地產利用效益、經營管理等密切相關的課題。

七、網路科技發展已對房地產經營與規劃形成結構性衝擊

網際網路的快速發展以及所衍生出的電子商務應用，對人們傳統的活動方式與活動內容產生相當大的影響，進而改變人們對於空間區位與空間品質、數量上的需求，此對傳統房地產的經營與規劃造成結構性的衝擊。目前國內外房地產相關網站也迅速的成立，並提供相當豐富的房地產資訊，為因應此不可抗拒的時代潮流，房地產的經營與規劃必須不斷配合科技的發展而進行調整，納入更多新的觀念、新的技術，方能使房地產的經營管理更能掌握時代需求。

肆、為何需要成立「台灣房地產研究中心」

一、 房地產經營管理與研究必須以「研究中心」的方式來發展

房地產領域綜合財務管理、金融、風險管理、企業管理、都市計畫、法律、社會、行政、經濟、財政、地政、工程...等知識的專業領域，卻不是單一國內既有科系所能涵蓋。更重要的是，房地產的經營、規劃、管理與研究人才，相當程度上亦需要以前述之專業知識為基礎，再融合房地產專業知識與理論的訓練，因此在房地產專業研究體系的設計上，十分需要透過「研究中心」的方式，來訓練更為專業的高級人力資源。

二、 成立「台灣房地產研究中心」是健全房地產部門發展的基礎

健全房地產部門發展需要具備房地產專業知識的管理與執行人才，以及具備融合實務與理論的研究人才。台灣房地產研究中心的成立除了培養高等經營管理人才之外，亦培養具備房地產實務與理論的研究人才，同時訓練出教育執行房地產部門基礎工作人力的師資。因此，成立台灣房地產研究中心，是建構國內房地產部門專業人力資源的基礎工作。

三、 國內目前仍無「房地產研究中心」

綜觀國內房地產高等教育體系，目前僅少數以技職教育為主的學院具備以「房地產」為名之科系（如國立屏東商業技術學院、私立崑山技術學院、私立四海技術學院、私立南開商專、私立精鐘商專...等），其教育目標多以訓練房地產部門基礎執行人才為主，且並未設立以房地產學術研究為主之跨領域研究中心。

四、 國內房地產高等教育多附屬於相關科系

目前國內各大學有關房地產的課程分散在各相關科系中（地政、都市計畫、法律、社會、行政、經濟、財政、財務金融、經營管理、建築、土木...），其中又以地政系（政大、中興）與土地管理系（逢甲）教授的房地

產相關課程較多，但整體上仍是以土地行政與土地管理為主，對於房地產財務、房地產市場研究、房地產經營管理、房地產投資開發等專業知識的教育，多因為科系特性而無法建立較為完整與專業的訓練，這也是國內房地產教育與研究所面臨的最根本問題。此外，在其餘相關科系中的房地產相關課程，多附屬於主要授課範圍之外，並非該科系的主要教育重點，因此僅能傳授部份房地產知識，而非完整的訓練。

五、 成立房地產高等教育與研究機構是國際潮流

依據美國都市土地協會(Urban Land Institute)(1998)出版的房地產開發與相關教育課程指南(The Directory of Real Estate Development and Related Education Programs)中所列出的大學便有 65 所之多，相關系所則在 150 個以上。其中在研究所部分，則有麻省理工學院 (MIT)、哥倫比亞大學 (Columbia University)、德州農工大學 (Texas A & M)、南加大 (USC)、丹佛大學(Denver University)、喬治亞州立大學 (Georgia State University)、瑞汀大學(Reading University, 英國)、歐洲商業學院 (European Business School, 德國)等著名學府均設有房地產為名之碩士與博士學位，可見台灣房地產研究中心的成立是相關教育與研究體系上不可欠缺的一環。同時，國際上許多高等學府均成立有房地產研究中心，其中較為知名的有加州柏克萊大學的 Fisher Center for Real Estate and Urban Economics、麻省理工學院的 MIT Center for Real Estate、賓州大學華頓學院的 Wharton Real Estate Center、英國格拉斯哥大學的住宅研究中心.....等等。

六、 國內外之房地產學術領域已逐漸形成

國內外近二三十年來，眾多的房地產學術期刊、學會、組織、研究中心、大學系所的成立，是房地產高等教育的重要性與學術化程度的具體證明。美國房地產學會(American Real Estate Society)1998 年調查的英文學術期刊中與房地產研究有關者約 110 種，其中以房地產研究領域為主的學術期刊則在 40 種以上。另一方面，國際上的房地產學術研究組織主要有

美國房地產與都市經濟學會(AREUEA)、美國房地產學會(ARES)、歐洲住宅研究聯盟(ENHR)、歐洲房地產學會(ERES)、亞洲房地產學會(AsRES)等；此外，目前國內亦有住宅學會、都市計畫學會、區域科學學會、建築學會、土地經濟學會、估價學會等等，各學會組織每年舉辦多次學術或政策制度研討會，同時，國內房地產學者亦十分積極參與國際學術交流，使得國內房地產研究成果在國際上受到相當大的肯定。

附錄三

國際上重要房地產研究中心簡介

一、加州柏克萊大學房地產與都市經濟研究中心（The Fisher Center for Real Estate and Urban Economics）

加州柏克萊大學房地產研究中心成立於1950年，成立時正值房地產研究開始成為一個學術領域之際，並以成為國際性與全國性的房地產研究中心為目標。經過四十餘年的努力，該研究中心針對許多民間企業以及政府部門的需要，進行多項研究計畫，長期以來對加州的房地產與都市發展有著相當的貢獻。同時，該研究中心並舉辦許多的專題講座與學術研討會，提供房地產研究與產業經營許多有意義的發展方向，並且出版各種專書、學術期刊與研究論文，成為美國西岸的一個房地產研究重鎮。

該研究中心設立於商學院(Haas School of Business)之下，並與公共政策學院、經濟系、都市與區域計畫系共同合作，開設許多房地產相關課程，並授予碩士與博士學位，並提供多項獎助學金（美國房地產顧問協會、加州建築產業基金會、商用房地產投資協會、工業及辦公室房地產協會）。目前該中心的研究重點為：1. 房地產資本中各項投資資源變遷的研究；2. 加州之總體經濟研究；3. 國防資源（用地與資金）的重新規畫與加州經濟之發展；4. 住宅金融、住宅需求與負擔之研究；5. 土地使用管制、都市成長管理與居住成本之研究；6. 出租住宅之研究；7. 辦公室市場與經濟；8. 工業房地產研究；9. 商用房地產投資分析；10. 商用房地產投資評估與估價；11. 各國房地產經濟與發展之研究。

二、麻省理工學院房地產中心（MIT Real Estate Center）

麻省理工學院房地產中心成立於1984年，以整合房地產學術與產業資源，並提供各界在

面對房地產大環境轉變下的各種需求。本中心的主要目的則是以研究、教學與會員活動為主。本中心是由許多產業界贊助成立，因此在教學與研究方面亦十分重視產業經營之實際需要，而在各項研究上也以提昇新的房地產知識、嶄新的教學方式與內容，並整合理論與實務等工作為重要目標。

該研究中心分別提供學位課程（碩士與博士）與專業者講座課程（短期），授課教師分別由管理學院(Sloan School of Management)、都市計畫系、經濟系、建築系等相關領域二十餘位教師共同組成。此外，該中心並與政府機構與房地產業者進行許多研究，並出版學術著作，經過十餘年的努力，已成為國際上十分重要的房地產研究機構。

三、賓夕法尼亞大學華頓學院房地產研究中心(Wharton Real Estate Center for the University of Pennsylvania)

賓夕法尼亞大學華頓商學院房地產研究中心成立於1983年，該研究中心發展目標主要是建立高品質且符合時代需求的房地產教育課程，以提供華頓學院學生更好的教育與訓練。而此項目標需要整合房地產相關領域的專家，因此需要成立研究中心的方式進行。其次是提供房地產業與相關公共政策發展之協助，此項工作不僅是提供新的財務分析或管理決策模式，更需要針對公共政策議題進行分析研究，這也是華頓商學院在管理科學教育上十分重要的發展方向。

該中心除較學研究外，亦進行學術著作出版，以及提供教師與研究生的相關研究獎助。此外，該研究中心亦協助該校學生成立房地產俱樂部(Real Estate Club)，一方面邀請專業者講授房地產實務工作，並提供相關科系學生相互討論房地產議題的環境。