

不動產學域的探究： 哲學與典範

財管所 碩三 陳志堅 96357010

不動產的哲學基礎

- + 不動產的哲學基礎是一項分類議題的經濟學思考觀點，經濟學的思考乃是在目前有限制性的資源之下，將土地、地用、資源、與資金因素加入到選擇考慮之中
- + 許多不動產獨有的理論範型都是有關於「處於限制條件下的實質資金」與「不確定性情況下」的決策方法。

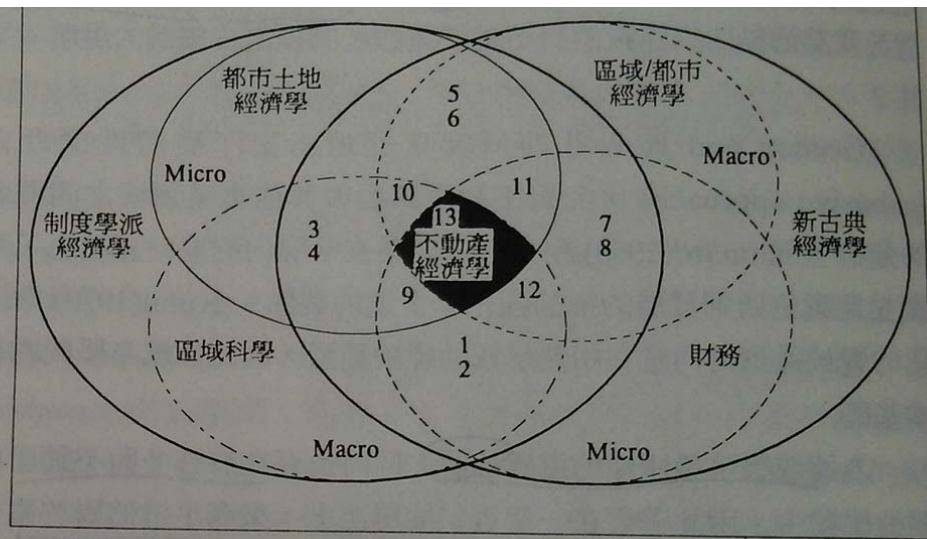


圖 1. 不動產學域的統合性哲學基礎：不動產經濟學或固定資產管理學。下述項目為圖中學域重疊之說明，這些論題並未窮舉或互斥，任一論題皆可能邏輯性地出現在其他研究領域中，黑色區塊可視為不動產經濟學或固定資產管理學研究，(1)公共事業經濟學 (Public Utility Economics), (2)區域會計學 (Regional Accounting), (3)地用配置, (4)都市成長理論, (5)工業區位理論, (6)都市結構理論, (7)公共財政政策, (8)運輸經濟學, (9)地方財稅政策, (10)區位經濟學(11)房地產股市 (Spatial Capital Markets), (12) Share-Shift Analysis, (13)不動產管理：與資產，計畫，交易。

問題與討論？

- + 不動產研究，究竟是歸類在那一個學門？
那一個學院？
- + 在台灣的不動產課程設計，應被定義不動產為一個商業交易導向的訓練學程？或是不動產研究作業一種功能性研究分科？

典範

- + 在空間與資金議題的脈絡上對不動產所作的強調指出，這一串列的理論範型，乃是不動產研究上獨有或連結上的
- + 訓育式理論範型
- + 不動產分析的方程式：
 - 【時間-空間/時間-資金】
 - 新古典經濟學—Grasaskamp

典範(PARADIGM)

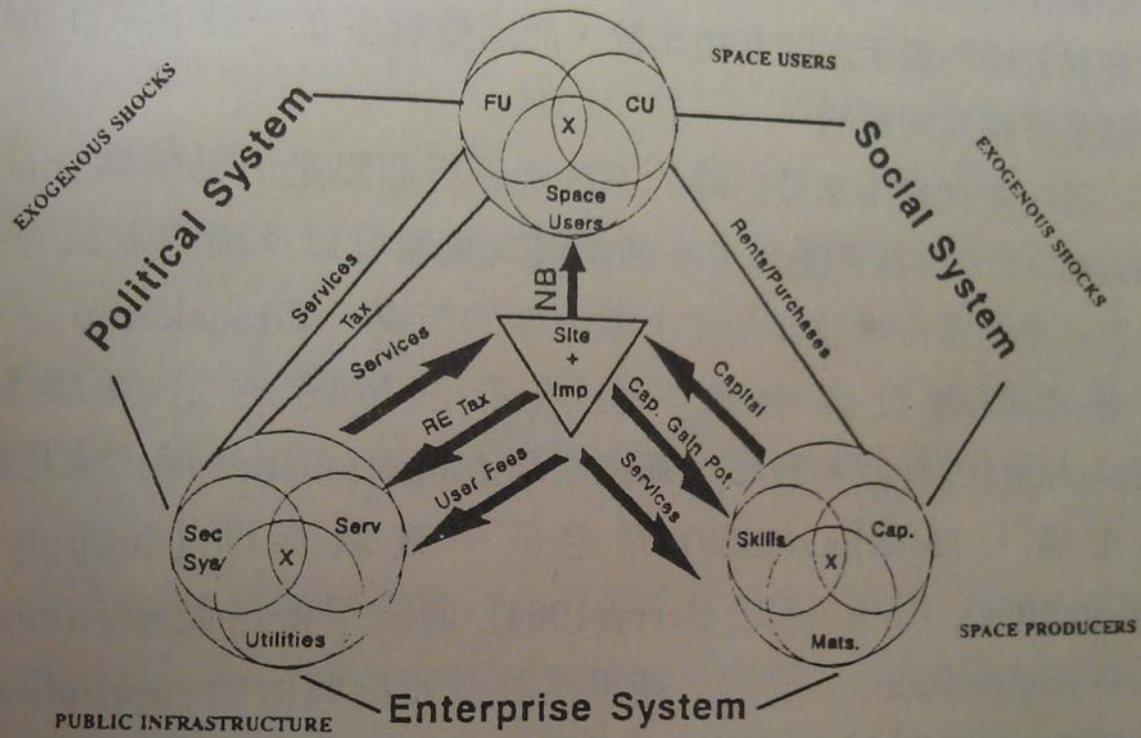
- + 典範的定義：
- + 1. 典範包含特定的假設、概念、理論、分析方法、問題解決方法，且適用於特定科學社群。
- + 2. 典範是「一般的看法或思考方式」，反應現象的本質之基本信念或假說。
- + 3. 典範是屬於一種認知架構，它是研究者用以代表某種事物之具體意象。
- + 4. 在不同的典範基礎下，對不同的世界而言，就有不同的理論發展。
- + 因此，理論建構前要先確認所在的典範

*

典範(PARADIGM)

- + 典範的特徵：
- + 1. 見解是空前的(但未絕後)。
- + 2. 具有充分的開放性(有許多問題待解決)。

- + 時空模式
- + 不動產過程與步驟



圖二.不動產過程

Source: Wutzebach and Miles; Modern Real Estate

- + 風險管理
- + 工商管理取向
- + 財產權典範
- + 財務典範
- + 教育(訓育)典範

典範--風險管理

+ 風險管理

- 風險分析的程序考慮從預期而來的不同可能變界的仔細區分，管理統合整體企業經營所關心的一般技術，但是卻強調在風險議題上。
- 風險管理包括確認預期中的變界的機率，以曝露風險的確認與分析，管理技術乃用最小化，縮減或轉移其他發生情形的成本。
- 風險管理的觀點在土地經濟的機率性分析與財務所關心的不確定性兩者間建立一種連結的程序。

不動產獨有典範/土地經濟學 P.91~

- + 土地使用典範
- + 最高價值與最好利用
- + 最適與最大可能利用
- + 都市土地經濟學地利用理論範型
- + 地點
- + 都市結構

不動產獨有典範/土地經濟學 P.91~

- + 土地利用繼承(連續性)
- + 空間市場結構與不動產市場分析
- + 價值典範
- + 市場價值
- + 最可能之賣價
- + 評價(值)的另類方法
- + 償付能力(Solvency 『法律』)

結論

- + 哲學性的取向
 - 哲學性的取向，不動產不只是一個研究上的組織課程，更具有許多替代性取向可茲應用。
 - 多種多樣的地域
- + 典範：
 - 協助政策與決策的公式化努力