

# CH7 PHYS-FI: 設計經濟中各種決策間替換的模型

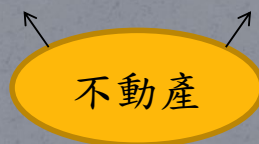
M. Atef Sharkawy

101257013 宋豐荃

## PHYS-FI是什麼？

- PHYS-FI = Physical - Financial

實體設計      財務



於前置開發階段共同合作完成  
設計理念與大概的成本估計

- 不動產在「實體」及「財務」兩向度裡的各種替代性決策(trade-offs)。幫助我們釐清「什麼才是『好』的設計？」以及「好的設計是否該付費？」

# 實體設計面 VS 財務面

## 設計面

歸納原因法  
(柏拉圖式)

- 在選擇理論架構中，透過連續的組合，形成由各種特點組成的綜合體
- 將專家知識形成觀念(客觀)

## 財務面

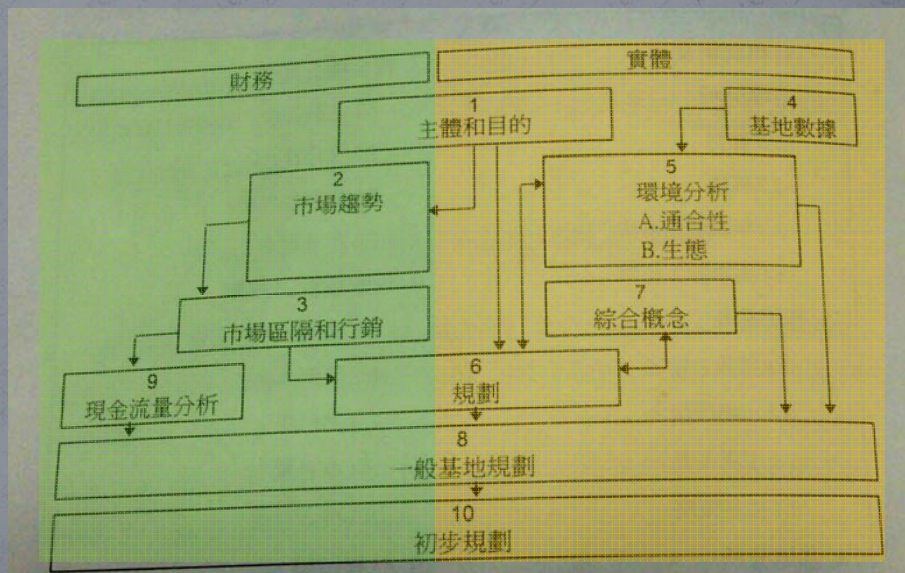
演繹推論法  
(亞里斯多德式)

- 在效用理論架構中，透過連續的分割，認定出特定的目標群和固定的屬性群
- 成本—所得—價值(主觀)

整合  
協助開發者  
達成資金回收  
目標

# Graaskamp-Sharkway MDP Model

- 將演繹推論從歸納原因法分離開來，跨多種學科模型  
(1)市場了解 -> (2)產品定位定價-> (3)財務模式
- 十個決策：

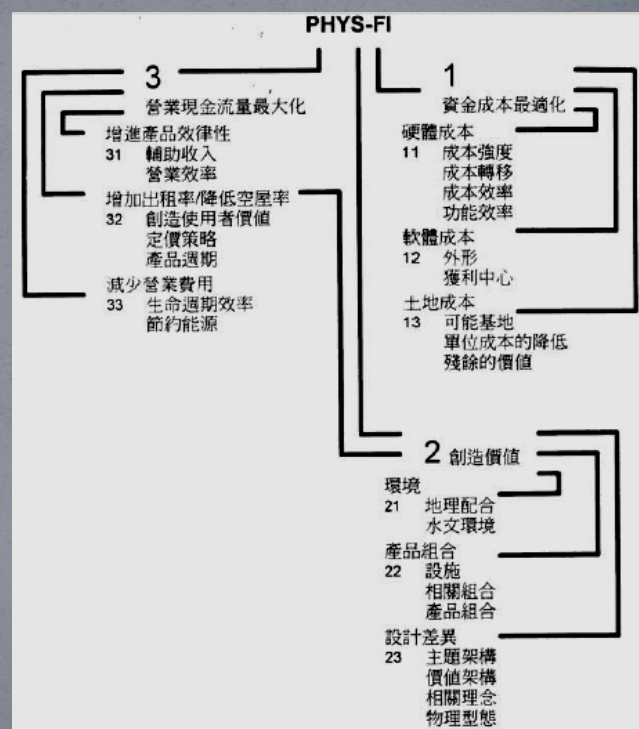


# PHYS-FI Model 2-1

- Sharkawy依據**MDP的概念**及參考Vandell(1987)在「建築或都市的設計經濟」中從設計實體與財務兩向度以「**抵換**」探討何謂好設計的概念，提出PHYS-FI模型
- 不動產開發設計經濟研究多集中於：
  - (1)單一或少數特徵的設計經濟研究
  - (2)不動產開發單一階段的设计經濟研究
  - (3)集中於單一財務目標，忽視不動產開發成本—所得—價值的連續性

# PHYS-FI Model 2-2

- 五步驟
  - (1)定義替代方案的層級
  - (2)認定抵換的種類
  - (3)觀察個案的蒐集與分組
  - (4)概念的蒐集與分類
  - (5)群集層級、種類和概念
- 從演繹推論法將財務面分割成層級和種類，以歸納原因法分解成節點和概念



## 加州Lecanto- Black Diamond Ranch

- 以環境來創造不動產價值—Node 211，地形學上的配合



老舊採石場



高品質低密度的高爾夫球社區

## 明黎阿波里

### University and Technology Center

- 以產品綜合體創造不動產價值—Node 221，休閒設施的金額



- 一個類似校園的工業園區，提供新成立科技公司所無法自給的設施。包括了接待員、會議室、影印中心、秘書、文書、會計、薪資記錄服務等。

# 亞特蘭大 IBM Tower

- 以設計差異創造不動產價值—Node 234，形式輪廓



以方塔、金字塔屋頂衝擊亞特蘭大之天際線。創造具獨特的形式、易定位形象的風格。

## 結論

- 不動產在「實體」及「財務」兩向度裡的各種替代性決策(trade-offs)。幫助我們釐清「什麼才是『好』的設計？」以及「好的設計是否該付費？」
- 於**不動產開發者決策**時，提供各種抵換的認定或改進
- 於**市場分析、估價**，有助於比較具有類似實體特徵和相同重要的設計概念

## 問題與討論

- 台灣有什麼利用設計創造不動產價值的個案？  
ex：101大樓、飯店式管理住宅...
- 台灣的PHYS-FI Model 與美國有何不同？