

房地產投資與決策分析第十五次上課紀錄

時間：2006/12/25 (一) 14：10 到 17：00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

紀錄：張怡文

出席：張金鶚、黃勝雄、洪御仁、吳怡蕙、鄭佩宜、龔永香、張怡文、高毓穗、
翁業軒、施學甫、鄧筱蓉、邱于修、郭益銘、張維升、黃文祺、紀凱婷、
楊佩欣

【課程內容摘要與討論】

第一部分：房地產投資分析

第五章 房地產交易協商、經營管理、與結束處分

報告人：洪御仁

本章目的

房地產投資者必須機過交易協商、經營管理與結束處分三個階段，充分瞭解此三階段的過程、內容與技巧，才能真正掌握房地產投資實務。

第一節 房地產交易協商

一、交易協商前之準備

協商前充分準備，有利協商進行。準備工作應包含以下七項：

(一)協商內容

1.買方立場：(1)房地產價格，(2)房地產交易內容與品質，(3)交易安全產品保障方式，(4)自備款付款方式與時間，(5)貸款條件，(6)交易費用，(7)售後管理維護，(8)使用契約文字內容等

2.賣方立場：(1)房地產價格，(2)收款方式與時間，(3)收款安全保障，(4)交易費用，(5)契約文字內容。

(二)市場景氣

買方市場(市場不景氣)vs 賣方市場(市場景氣)

(三)仲介人員

仲介人員的意見代表買方或買方？促使仲介人員成為交易過程的助力而非阻力。根據過去經驗，有仲介人員的參與可提升成交的機率。

(四)協商目標

此次協商目標的釐清，究竟是瞭解對方協商條件、達成交易，以及成交的關鍵為何。協商是個溝通的過程，避免防禦性辯論行為。

(五)收集資訊

有關成交狀況的資訊必須特別注意，可透過報章雜誌或是直接到當地仲介詢問。

(六)交易常識

具備基本的交易常識，可避免產生認知上的偏差。如一般交易方式、付款方式、交易權保障、交易稅賦與相關法令等。

(七)財務分析

協商最終關鍵在於對於個案的財務分析是否正確，如是否值得購買或能否負擔的起，掌握自己的財務狀況並理性協商。

二、交易協商之進行

(一)協商場所

1.自己的地盤 2.對方的地盤 3.第三處地盤

(二)協商人員

關鍵決策者、仲介、律師、地政士、估價師、會計師等，可解決專業問題並協調意見。

(三)協商態度

協商態度將影響對方反應，展現誠懇、理性並尊重對方意見，有利協商進行。

(四)協商技巧

1.事情準備的展示 2.盡量找出該房地產個案的缺點 3.掌握對方與自己的關鍵協商條件。

(五)協商內容

除了投資個案狀況，應包含其他非個案的相關內容，此次協商重點在於釐清賣方的五項內容。

(六)協商記錄

以文字書面或語音等雙向進行，並再協商結束前要求雙方簽字，或是由第三者公證，以避免事後反悔。

三、交易協商之成功關鍵

(一)事前應有充分的準備

(二)利用財務分析模型

(三)擬定投資策略計畫

(四)認清協商底限

(五)不壓榨最後一毛

(六)產生雙贏感覺

(七)擅用仲介等專業人員

四、交易協商檢查表：Pyhrr(1989)在 Real Estate Investment 提出的檢查表 (checklist) p.135

第二節 房地產經營管理

一、經營管理內涵

探討房地產投資後擁有房地產階段如何從房地產本身的經營中獲取利潤。

(一)經營管理目的

1.獲取最大現金流量收入 2.有效維持房地產品質 3.分散投資風險

(二)經營管理功能

1.空間利用計畫提供 2.房地產出租推銷 3.房地產經營管理 4.給投資者的投資建議。

(三)經營管理項目

1.住戶(人)的管理服務 2.房屋(物)的管理維護 3.相關行政事務(事)的運作經營。

二、自我經營管理與委託專業者經營管理

(一)自我經營管理

1.我國多半屬於同時為房地產投資者與管理者 2.公寓大廈管理條例。

(二)委託專業經營管理者

房地產投資者具備資金與週轉能力，但欠缺管理的專業知識，以致專業經營管理者的產生。一般法人機構通常委託專業者，因為 1.規模較大→規模經濟 2.不具備專業管理的知識。我國欠缺相關證照制度(Certified Property Managers, CPMs)，以及房地產管理經營公司協會(Institute of Real Estate Management, IREM)

三、專業者經營管理工作內容

(一)提供空間使用計畫

(二)建立房屋維護計畫

(三)預估經營期間之財務計畫 p.144

(四)房屋廣告出租

(五)挑選房客

(六)簽定租約

(七)房屋維護修理

(八)員工管理

(九)房客關係

(十)財務記錄

四、專業經營管理者挑選與評估

1.觀察專業者的過去經驗紀錄 2.到相關同業公會查詢打聽該專業者的專業能力與職業道德 3.進一步與專業者商談經營服務範圍及收費水準與方式 4.最後彼此簽定委託契約。

專業經營管理者的表現可從以下評估：

(一)實質環境的維修狀況

(二)房屋占有率(空屋率)與租金收取狀況

- (三) 房客的評估意見狀況
- (四) 財務報告的記錄狀況
- (五) 專業者的學經歷狀況

第三節 房地產結束處分

一、結束處分決定

- (一) 賣出時機(價格) ex. 惜售
- (二) 經營狀況 ex. 資金週轉
- (三) 適當買主
- (四) 稅後利潤 ex. 增值稅造成稅前稅後差距
- (五) 賣後所得

除了上述結束處分決定因素外，亦可考慮 1. 繼續經營 2. 再融資以便繼續經營 3. 賣掉部分自有資金權益 4. 條件式的賣掉再租回(Sales and Leaseback)。

二、結束處分策略方式

可分為二類：一是自願性結束處分；二是非自願性的結束處分

(一) 出售方式

1. 正常直接賣斷 2. 條件式出售 3. 賣出租回方式(你買我的，我租你的 sale and leaseback) 4. 設定地上權出售 5. 分期分區出售 6. 延後分期付款方式出售 7. 養老方式出售 8. 拍賣方式出售

(二) 其他非出售方式

1. 等價交換方式 2. 慈善捐獻方式 3. 贈與方式 4. 信託方式 5. 拋棄方式

(三) 非自願性處分房地產

1. 法院拍賣方式 2. 政府徵收方式 3. 違建拆除方式

心得

在各種房地產結束經營的方式中，以養老方式出售(老人年金屋)是未來較需要注意的。由於我國逐漸邁向高齡化社會，退休後的生活費用也許對老年人帶來相當的壓力，因此透過這種養老方式出售，可以提供一種穩定的資金來源，讓老年人安享晚年。然而，這種形式是否能夠順利進行仍有很大的討論空間。以保險公司來說，是一種營利事業集團，理論上只會投資獲利性較高的房地產，其中最重要的考量因素就屬區位。以台北目前的房價分佈來看，區位優劣與家庭所得財富似乎具有一定相關程度，因此區位較佳的房地產所有者，在晚年的經濟狀況應不至於有太大的改變，透過養老方式出售的可能性較低。但是對於區位較差的房地產所有者，需要以養老方式出售的機會較大，可是對保險公司而言卻不具有投資價值，因此可能有供給與需求無法結合的情形產生。

【課堂討論】

老師：這一章是讓大家了解房地產投資第八、九、十的步驟，市場投資分析過程中所需面對的協商、財務管理與結束處分。交易協商，之前討論較少，雙方如何談判，這在很多領域都需要重視。不只是價格，產品也是協商的內容，其中的技巧需要實際上的操作與模擬。例如，如何利用市場分析的方法進行財務分析的協商；用試算表做討價還價的可行性；如何雙贏；雙方願意讓價並達成交易。仲介比較專業，也較具效率，關鍵是仲介是誰找的？買方仍需付仲介費用，仲介人的想法如何？除了買賣雙方外，中間人也是個重點，談判過程中，中間人與賣方容易得到較多的經驗與資訊，如何談判更是需要考量的。不要只想到雙方，還有「中間人」的角色是需要釐清的。不動產另一個核心在於經營管理，經營與使用較少被討論是可惜的。經營管理提到人、事、物，建物管理、生活管理，擴大管理與服務的項目，包括洗衣服、購物等等的服務，達到飯店式管理的想法。資產管理則是強調財務管理這一塊，經營管理的背後除了達到更高效率的水電、機電的改善外，財務管理的改善也是個核心。物業管理的範疇也更龐大，如何統籌雖仍無共識，這部份也需投入更多討論。結束處分是房地產的另一個角度，什麼時候該賣房子？如何賣？這部份較少討論到拍賣機制，不動產買賣效率較薄弱，不同地區的拍賣方式不同，如何達到更佳的市場機制？若是買賣行為有更多的選擇，對買賣者都有好處。在年金屋的部份，要如何處分最後的財產，要不要考慮到遺產稅的部份？如何討論到遺產的處置？都是需要討論的部份，區位不完全是影響的主因。

筱蓉：交易協商的部份，若是建商的知名度不高，要針對對方的弱點，知道對自己有利的部分提出來做協商。中間人也會有代理問題出現，成交價格對買賣雙方來說也可能不是最好的，故可能會有代理問題產生。

老師：公司治理等很多地方也都有代理問題的產生，如何應用也是大家需要想想的。

凱婷：協商是個人功力，要多做功課。管理公司的委託會有某種程度的困難。

老師：不同的管理模式有不同的結果，物業管理有幾張執照需要面對的：管理、清潔維護、機電等等各種不同的管理。也有分別找不同家物業管理公司的情形，也就是代理再代理。之前的研究，若是超過 100 戶，委外管理較具效率。滿意度的衡量，主觀或客觀，付了多少管理費感到多滿意、社區意識的維護、媽媽教室、社區維護都是考慮的重點，主觀覺得好、客觀也覺得好才是一個好產品。

勝雄：首先是協商的部份，協商過程中懂得 willing to walk away，也許是最好的協商策略。房地產經營管理的部份，在台灣感覺較不重視，但是在對岸較被重視，這方面有蠻大的機會。目前還蠻開放物業管理的，和保安

部門一樣，是很大的市場。結束處分的部分，如何判斷買與賣的時機？在商業界很常用也很實際。

老師：這部份有點像在夜市討價還價的技巧，什麼時候該走？面子問題？等等都是策略性的應用。有篇文獻是講美國的個案，可以讓大家看看討論。剛剛提到的幾點都是很重要的。物業管理雖然還沒有證照制度，但是我想這是很大的市場，怎麼擴展這一塊物業管理的內容也是需要思考的。大陸這部份是有法條的，也是效法香港而來。目前也有在研究香港、台北、上海的比較。買賣交易一次就會結束，但是對物業管理而言，那是大約五年或以上時間，很長的時間並可同時進行不同的個案，如何發展物業管理的模式很有需要討論的空間。從大批購買到宅配，這部份物業管理業可以發展很好的討論，其管理模式與商業模式也有很多的想法與討論空間。

第二部分：思潮論文集導讀

在事實陳述下，朝向社會效率的仲介行為

Toward Socially Efficient Broker Behavior in Factual Representations

報告人：洪御仁

導言

一般人認為法律處要處理公平(equity)問題，而經濟學是在處理效率(efficiency)問題。事實上，公平與效率問題也常顯現在不動產仲介市場上。本文主要在研究：(1)法庭如何在公平與效率間選擇適當的法律對策；(2)在不動產仲介業誤述(misrepresentation)下，何種範圍之法律對策具有經濟效率。而在此，效率(efficient)是指社會邊際效益等於社會邊際成本。

本文主要分為三部分：首先說明不動產仲介業誤述之最近發展趨勢，次為從經濟有效率的觀點來分析基本的誤述法律對策，最後是結論和政策意涵。

仲介業務述責任判定之趨勢

概觀

近年來代理法(agency law)和買方與代理(buyer-agent)觀念已獲得廣泛關注。大多數的仲介企業之責任案不沒有涉及代理原則，反而是牽扯到對買方與仲介者間之事實誤述的法律應用上。事實誤述的法律，有利於不動產交易市場的買方。

事實的誤述可能是詐欺(fraudulent)、過失(negligent)或無知(innocent)。

1. 誤述涉及故意的詐欺或許會導致刑罰及實際的傷害，法庭自由的評定誤述之責任，最近大部分之案子並無涉及詐欺。

2. 過失是一般最常見之誤述原因。一個小心謹慎的經紀人，應當不至於造成過失誤述，而誤述是否由過失造成則由法官判斷。
3. 無知之誤述並不關於道德責任問題，而一些法庭對仲介人之無知判以嚴格責任。雖然仲介人與買方是無心的，但因仲介人可能對市場資訊掌握較多，所以應對仲介人判以嚴格之誤述責任，畢竟仲介人較具不動產市場之專業知識。

過失情況的分類

本文將過失引起之誤述分為二種類型：

1. 買進之不動產和買方之目的不符。若有真實事實之知識會使得買方決策不買。ex.土地被分割，然而不為法律所允許；財產包含三筆，實際上只有一筆；現存租賃契約的問題；契據或證書解釋上的限制。
2. 買進之不動產和買方原先所期望之價值有出入，即財產價值減少了。買方仍會購買，但是會以較低的價格來購買。ex.財產提出有 22.75 英畝，實際上只有 6.9 英畝；可灌溉之農地因為地理上的限制而變成不可灌溉。

過失的誤述情況，其責任可部分顯現在各造之身分上。領有專門職業執照者比專業知識較少的買方，具有標準較高的謹慎心。謹慎的經紀人是負有責任的，因為在做代理前應檢視訊息的正確性。賣方則無，賣方是無知錯誤訊息的來源，是未被合理預期認為是錯誤訊息的詐欺。

精明買方的防禦

有經驗的買者可能被合理的預期知道較多的權利問題，和會請求專家的援助。精明的買者應該有較高標準的謹慎心，所以其請求恢復的權利應該是較少的或被排除的。

問題財產

對經紀人而言，具有明顯問題的財產是一項挑戰。在秘密不公開的情形下，經紀人免費幫助銷售是免於承擔責任，但是一般必須公開所有訊息。不確定的責任歸屬，會使得經紀人有拒絕銷售問題財產的趨勢。

誤述的經濟學

法律和經濟學概論

法律重點在於公平，而經濟學關係效率，二者間是否衝突則端視環境而定。以柏拉圖最適觀點，當所得重分配的成本為零，將不會有衝突產生。

高斯理論(Coase theorem)常用於法律經濟學問題，此理論為：無論原先財產權如何指定，在市場均衡時，最後結果將是有效率的假定，原先的法律指定已被確認，同時有關交換權的交易，是無成本的。

不動產交易之交易成本很少為零，當交易糾紛進而打官司時，賣者、買者

與經紀人常須負擔交易成本及傷害或損失。因此進行法庭外協商時，買方常接受較實際損失少的損失，因為(1)為避免更多的交易成本，且和解對各方最為有利。(2)如果有一方為風險趨避者，將偏好確定的結果，而不喜歡由法律所判定的不確定結果。

法律對策的經濟效率

1. 過失(negligence)：賣方或經紀人的行為，相對於在類似情形下，普遍小心謹慎的賣方或經紀人的行為。
2. 嚴格責任(strict liability)：賣方或經紀人對任何的誤述負有責任，而無關於過失或行為的標準。
3. 假設產業是完全競爭，使得利部門之成本可充分反映，且買方之損失根據財產的缺陷是否完全或正確的被公開。因此，對買者而言，其協商交易的價值是建立在仲介業的服務品質上。

表一：過失和誤述嚴格責任對策的效率分析

仲介業的行為	仲介業的成本/單位銷售	買方損失/單位購買	銷售成本	仲介業的成本/單位在過失下	仲介業的成本/單位在嚴格過失下
誤述	\$6,000	\$1,000	\$7,000	\$7,000	\$7,000
沒有誤述	\$6,500	\$100	\$6,600	\$6,500	\$6,600

結論

不動產仲介所面對的主要責任問題是，事實的誤述和不公開。近來的案子很少涉及詐欺，大多是在過失方面，只有阿拉斯加州與威斯康辛州對無知的誤述，對不動產經紀人採取嚴格責任之法則。

嚴格責任法則比過失法則更具經濟效率，因為前者內化了各方成本，但二者皆提供經濟誘因，不要誤述財產之真實情形。大多數的州法院已經採用過失責任主義，而非嚴格責任主義，此偏好顯示，法院較重公平性而非經濟上的效率性，此和一般說法確為一致。

心得

對於事實誤述的責任歸屬，在過失與嚴格責任之間，應以過失責任較為妥當。確實，經紀人領有專業證照，應該較一般市場參與者有更謹慎的態度與專業的知識，並且須在一般經紀人的能力範圍內負起相對的責任。雖然從文中的分析可知，嚴格責任歸屬較能促進社會效率，然而，在追求效率之下，卻犧牲經紀人應有的公平，如我國民法制度亦包含了三種的善良管理人。由於過失責任提供一定的經濟誘因使經紀人不要誤述，算是可以同時兼顧公平與效率的一種責任方式，應較嚴格責任來得合理。

問題

你認為過失與嚴格責任之間應如何取捨？

【課堂討論】

老師：誤述所產生的機率高不高？誤述所產生的損失如何？公平與效率間如何取捨？在實際案例上仍有需要討論的部份。對於資訊蒐集，仲介業者本來就是要負擔的，例如：凶宅。對於民法能兼顧公平與效率，這點也須保留。房屋的缺陷由誰負責？確保交易是一個沒有瑕疵的交易，目前是由文中的方式處理。誤述是很值得討論的，造成的效果如何？資訊經濟學與制度經濟學中也有很多的部份在討論這個議題。這部份當然沒有絕對答案，不同地方有不同背景，法律經濟學是偏向法律還是經濟？也還是不清楚的。假設社會是較需要效率的，對效率的討論就更迫切。我的角度是認為先強調效率，再強調公平，其中誰先誰後還有討論空間。這部份還可以再花更多心思討論，這也是仲介常遇到的困境和迷思。資訊需不需要有更多的檢視，若是仲介是資訊最後的把關者，那麼更需要嚴格的標準檢視。過去對資訊的規範不清楚，如今對於資訊的表現若有誤述的話，亦需要其負責，其他的國家也是朝向這個方向在努力。

毓穗：不曉得其中的誤述是否包含「沒有說」？有個網路上的案例，是仲介騙人還是買方太輕易下決定？

老師：不動產說明書上的規範，規範哪些要講？像是兇宅、海砂屋、輻射屋。噪音的部份，什麼時候的噪音？多大的噪音？這方面並沒有明述。購屋時，買方的責任、賣方的責任、仲介的責任，買方購屋時當然要有其基本視察的過程。沒講的部份當然不是誤述，至於應不應該講，這是道德上的問題，亦涉及廠牌商譽。

勝雄：本文很難釐清研究方法的部份，很難列出比較基礎。也沒有明講 100 元應由誰吸收；差異太小也讓人感覺不痛不癢。美國在 911 後，也有許多立法對於企業的永續經營越來越要求。

老師：本文雖然是不太嚴謹，但主要是提供一個好的議題。可以由實驗的角度去看，100 元應由誰吸收。雖然不是大金額，但也可以討論多少的金額算大？法院的部分，訴訟成本、道德風險，每一次發生的機率與期望值如何？由過去的發展經驗來看，購屋賣屋的損失如何？會去打官司嗎？費用多少？平衡到什麼樣的程度？要回到真實世界做檢驗。本文只是提出一個起始的概念，背後的協商、成本的概念還要再討論。

益銘：仲介、保險較容易出現道德風險，廠商也會利用溫馨路線做廣告。如果真的要提升道德的部分，就制度經濟學而言，要求效率，則要求業者提供價格資訊也是可以被接受的。

老師：這部分涉及個人隱私權的講法。仲介、保險業者的進入門檻很低，一些

道德上的風險是很高的，也更容易產生誤述的情況。因為仲介業者本身的利潤很高，進入門檻又低，不需要專業者就能進入。這和建築師就不同，一旦簽證蓋章，需要保障一輩子，負擔很高責任；仲介部分的責任歸屬有很大的困擾，所以對於其過失責任也會更要求。台灣的仲介也漸漸的上了軌道，但仍分為直營和加盟店，其中也涉及是不是需要在制度上要求更多的責任。

甫學：制度經濟學包括由政府立法與私人契約制定，政府立法會要求最低道德標準；私人契約方面會有更多的誘因去建立，也有更細的規範。

老師：如何的誘因才能達到更細緻的效果，讓消費者更具信賴度，也減少道德風險。越大的公司越擔心商譽的損失，這也容易變成社會上的把柄，也更增加其增加制度的誘因。相對的，小公司所受到的損失較小，也沒有意願與誘因去建立私人契約。大公司是否能在提高成本的情況下去維持？也是可以討論的部分。

勝雄：台灣是否也有 PIA 的概念？

老師：台灣的立法其中也有很大的隱憂。業者的力量很大，使得公部門其實明明知道應該如何進行，卻無法達成，最終仍希望由學界介入。學界及消保團體與非營利組織，由於不是利害關係人，更是難以對抗業者，只能在有限能力下儘量做好，這部分的確還有許多討論空間。

文祺：目前的仲介也可能是因為執行的多為營業員，而非具執照的經紀人。

老師：營業員只是助手，但最後仍須由經紀人簽字。所以責任的歸屬，也需要更釐清。最後合約的本身才是契約，這點也是需要被釐清的。關鍵不應該被歸咎於執行者為營業員，這也涉及營業員的專業與責任。

佩宜：仲介所提供的影音看屋服務，看不出漏水。是不是顯示仲介提供的服務越多，負擔的責任越重？

老師：這也不盡然，真正的關鍵，漏水不會因為影音服務而有責任歸屬。畢竟還會經過簽約的過程。在責任的歸屬上也更需被釐清。

第三部分：Paper 導讀

A Practical Guide to Better Writing for Real Estate Classes

2006.12.25 碩一 高毓穗 95257023

業界對於有效率的寫作能力一直都有一定程度的要求。不動產學界的學生更是需要堅實的寫作表達能力，以呈現不動產於不同地區的地區特性(because localized real estate markets prevent the centralization of reporting)。再者，好的表達能力亦有助於學習。然而，寫作能力卻一直是個令人擔憂的問題，本文將指出學生寫作時最常犯的錯誤，並提供實用改進指導。

學校的不動產教育課程持續的發現學生作文能力的不足，其問題不只在於

文句結構的不完整或是無法將欲探討的重點清楚表達，甚至連主詞、動詞亦無法相互配合。中學及大學相關課程教育經費的不足、不實用的作文教學課程、過度提倡團體合作，讓表達能力不好的學生得以將寫作工作交給其他更有能力的人，以及多媒體時代的來臨導致學生減少閱讀文章的機會...等，都可能是造成學生寫作能力降低的原因。

一、寫作能力於不動產學域的重要性

對於商業學門學生或是已工作者寫作能力的擔憂是存在已久的問題，早在1964年 *Harvard Business Review* 這本雜誌中，Fielden (1964)即指出，粗劣的作文能力是一個普遍存在的問題，他也同時認為，作文能力的良莠與否是升遷的主要關鍵。且在個人電腦普及的時代，電腦的文法檢查功能亦不能對於寫作能力有所幫助。然而，在四十年後的今日，無論是正式的學術研究或是非正式的證據均指出我們需要更有效率的寫作及溝通能力，在此同時，雇主也正在哀嘆現有員工及新進員工寫作能力的不足。

文章的價值在於它是**溝通**的重要方式之一，沒有效率的文句將導致沒有效率的學習。寫作能力在不動產的專業領域中佔有相當重要的地位。高額的標的，特別是商用不動產，買方、賣方、貸方以及管理者都需要透過書面文件以做相關分析及決策。Manning (2002)發現不動產業界的雇主最重視的是受雇者持續學習的欲望以及團隊工作的效率，而這二者都隱含著良好的作文表達能力。

二、改進的方法

寫作能力的改善並非一蹴可及，許多溝通專家想知道該如何授與學生相關的寫作能力，以使其符合工作領域中對於專業報告的要求。於大學教育中，可以強調理論課程的寫作練習。Schneider and Andre (2005)指出，小班教學比傳統的大班作文教學課程更能加強學生的寫作能力。Schneider and Andre 也建議，為改善學生的作文能力，給予更多的改進方向會是最好的方法。

學術領域或是學校中並不缺乏關於寫作指導的資源。以 rubric 和 how-to guide 為例，rubric 的好處在於可以減少評論人給予評論所耗費的時間，學生可以知道 B 所代表的就是「分析的不錯，但文法或是組織架構仍待改善」，然，rubric 卻無法提供學生明確的寫作改進方向。而 how-to guide 即以列表、小冊子或是書本的方式，提供學生較明確的寫作改進方向，但是 how-to guide 要不篇幅太短導致不夠詳細，要不篇幅太長讓學生怯於使用。

三、實用的寫作指導

以下所附文件—Writing a Better Real Estate Paper—是一份最被認可的寫作指導文件。它以言簡義賅的方式告訴學生 what to do and why to do，並寫出幾項學生於寫作時最常犯的錯誤，任何一個採用 Writing a Better Real Estate Paper 建議的學生，都得以在寫作能力上獲得大幅的改善。

Writing a Better Real Estate Paper

一、選擇論文題目

挑選一個有關當代的、不易重複的、涵蓋個人專業知識的主題。即使你允許自己稍微偏離不動產領域，例如和法律、經濟、或財務相互整合，文章標題仍必須能與不動產課題密切相關。

你必須提出一個問題的論點，而不只是對一個已存在的現實作陳述與定義。你的目標在於解決一個不動產領域必須處理的問題，告訴大家為何這個主題是有趣的。對論文主題的背景以及學者的見解作一簡短的陳述，然後提出你個人的看法。論文，不應只是參考文獻的重點整理，你對論文主題的所提出的個人觀點才是整篇論文的重點。

仔細地閱讀參考文獻是寫出一篇好論文的關鍵之一，我們應組織、綜合參考文獻中的觀點，然後利用它們寫出一篇整合性的文章。為了找出問題導向（issue-oriented）的論文主題，你可以閱讀 *Real Estate Review* or *Real Estate Issues* 的文章標題，這兩本期刊的內容均涵蓋了最近流行的討論主題，且都以學術分析的方式呈現。如果文章的主題曾在你的學校課程中被提及，或是該主題引起了你的興趣，那麼你也許就找到了一個好的論文開端。

二、找出合適的參考文獻

努力找到好的參考文獻，而這些文獻必須來自於學術性的出版品。

（一）Analytical, or Timeless, Sources（學術的、不受時間影響的資料來源）

經過審查過程才被發行的文章即可被視為學術性的（Analytical），以下是幾個普遍被接受的參考文獻來源。

1. Journal of Real Estate Literature
2. Journal of Real Estate Practice & Education
3. Journal of Real Estate Portfolio Management
4. Journal of the American Society of Farm Managers and Rural Appraisers
5. Real Estate Issues
6. Real Estate Review
7. Real Estate Finance
8. Real Estate Law Journal

經過專業學者嚴格審查後發行的文章內容是不受時間影響的，其中的觀點應可持續的被使用一段不算短的時間，而這些學術性的、不受時間影響的觀點即可作為你的論文論述來源。在此同時，必須確定你的分析是有基礎的，參考文獻至少是全面性的、涵蓋過去與現代的文獻，如果所有的參考文獻都是舊的，

那麼這些文獻就會被質疑其分析基礎是不是適合現在的社會環境，而你的論文內容亦會遭受質疑。

(二) Timely Sources (及時的資料來源)

企業出版品、商業性出版品、報紙或是網路都是實證資料的提供來源，但具有時效性或是提供來源不夠嚴謹是它的缺點。但若資料來源是涵蓋過去二十年的舊資料及當下的新資料，那麼這份資料就會變得既及時且又不受時效性影響，例如探討「過去二十年來經濟活動對土地價格的影響」。

如果你的論點是具有爭議性的，別忘了同時寫出正面與反面的主張，只提供正面或是反面論點，會減弱你的文章的可信度。另外，同時寫出相對的主張亦可讓讀者瞭解你是否知曉所有的論點，以及對於不同的論點你有何想法。

如果你的論文主題較特殊，無法找到太多的參考文獻，只要參考文獻均能提供堅實的資訊，那麼少量的參考文獻是可以被接受的。另外需注意的是，若有其他學者的文獻可供參考，就盡量不要大量使用同一學者的文章。

三、寫出合適的文章長度

論文必須有適合的長度，篇幅太短的論文易被視為未涵蓋整個論文的主題，而太長的篇幅則被認為是缺乏適當的組織化與整理。不需要提供太多的資訊背景亦不可離題，只要寫出相關的文獻重點整理、提出你的觀點，並提供數據分析即可。如果你有很長的數據計算，那麼就必須詳述整個計算的過程，而不只是把一頁又一頁數據表格放在文章裡。如果有很多個相同架構的計算表格，那麼只要在本文中列出其中一個，其餘的表格以附錄的方式呈現即可。

四、誠實的引用文獻

網際網路的發明使得人們可以取得網路上的各種資訊，不幸的是，這也導致了人們未經思考的「複製」與「貼上」，甚至未給予作者適當的尊重，亦容易產生所謂「抄襲」或是「剽竊」的行為。可喜的是，現代科技的進步也使得評論者可輕易的檢視你的文章內容是否與他人的文章內容過於重疊，而我們也應將精力放在寫出好的文章，而不是試著挑戰這個防堵剽竊的系統。

五、寫作指導

(一) 大標題、小標題

適度的將文章內容拆成數個部份，有助於文章的組織化，亦幫助讀者的有效閱讀。

(二) 頁碼

未標頁碼的文章讓人認為作者試圖隱藏「文章太長不夠精簡」或是「文章太短不夠充實」的缺點。未標頁碼的文章也讓評論人無法精確地表達他想評論的頁面。

(三) 校對

仔細校對文章，避免錯字與錯誤的文法，也避免文章有前後不一制或矛盾的情況。

(四) 目錄

沒有目錄或文獻列表的文章，讓讀者無法輕易地了解你所使用的文獻總數及種類，亦無法明確地知道你到底使用了哪篇文獻。

(五) 註腳與註解

適時的使用註腳或註解，讓讀者可以了解文章內容的意義，或是利用註解標明其出處及頁數。如果你在文章中提到自己的主張，那麼可以用「筆者以為...」等方式以表明「以下是我個人的看法」。如果你使用了他人文章的內容或是以自己的表達方式說出他人的觀點，但卻未表明出處，這都會被視為文章的剽竊行為。

The number of new homes built in Davenport last year was 5,294.¹The average size was 2,023 square feet.²The average number of bedrooms was 3.1³ and the average number of bathrooms was 2.3.⁴ Construction cost averaged \$134,896,⁵ and the average selling price for a completed house, including the land, was \$177,224.⁶

1. Edwards (2004), 34.
2. *Ibid.*, 37.
3. *Ibid.*, 35.
4. *Ibid.*, 36.
5. *Ibid.*, 32.
6. *Ibid.*, 33.

... selling price for a completed house, including the land, was \$177,224.¹

1. Figures cited in the preceding paragraph are from Edwards (2004, 32–37).

3. The ideas presented in this paragraph have been offered by earlier authors, including Fisher (2005, 85–90) and Sheehan (2004, 137–139).

(六) 引用

以引號引用其他學者的論點，若引用的文句太長，則可以換段並改變文字格式的方式呈現。另外，大量地直接引用他人的文句，會讓讀者認為筆者並未將文獻整理、消化。除非該句子實在無法重新闡述，否則筆者應盡量用自己的表達方式有系統地呈現不同學者的觀點，而減少直接引述文獻的機率。如果，原文作者的名號不夠響亮，那麼可把他的職稱或是代表性寫出來，以增加可信度。

(七) 以正式格式寫作

避免使用口語化的文字或是縮寫(I'll or isn't)。

(八) 避免貧乏無味(講重點)

亞當史密斯(Adam Smith)曾說.....
彭淮南先生曾說.....
中央銀行總裁彭淮南先生曾說.....

(九) 避免不合邏輯的推論或陳述未經證實的論點

論文分析一定要環環相扣，不能不合邏輯，也不能跳躍式分析。

If housing supply increases, housing demand will decrease.

(十) 前後主詞要確定

Wrong: Lenders' policies are influenced by interest rates, government fiscal activity and how much profit corporations are earning.

(十一) 文句結構要統一

Right: Lenders' policies are influenced by interest rates, government fiscal activity and corporate profits.

(十二) 勿在複數主詞之後使用單數動詞

(十三) 避免使用贅字

(十四) 經常出現的錯誤

1. Affect and Effect
2. Which and That
3. Than and Then
4. **The phrase greater than, used with a multiple (倍數的表達)**
5. Unique and uniqueness
6. This (or that), used as a pronoun
7. The phrase both ... and
8. Only
9. Those pesky pronouns and possessives
10. he or she
11. it's and its
12. Criteria and Phenomena (特殊的複數型)
13. When and Where
14. Site, Cite and Sight (地點、指出、景觀)
15. Lead and Led (特殊的過去式)
16. Lend and Loan
17. Realtor, brokers, and salespeople。
18. **嚐試、嘗試**
19. **句子太長沒斷句**

六、對自己的文章感到驕傲

這份寫作指導點出了學生寫作時最常犯的錯誤，並且給予實用的改善方向。跟隨此份文件的建議，必能增進寫作的的能力。無論如何，我們都應該對自己的文章感到驕傲，應徵時敢拿出自己寫的文章，作為呈現個人寫作能力的參考範本。另外，有組織的、沒有錯誤文法及錯字的文章，能讓讀者容易閱讀，這也代表了對讀者尊重的態度。

心得：

這篇 paper 是一份很實用的文章，也許後面的常用錯別字提醒可能只會出現在英文寫作裡，但文章中提到的「如何篩選參考文獻」、「如何整理文獻」、「校對工作的重要性」...等等，卻是放諸四海皆準的準則。

就篩選參考文獻而言，「滾文獻」是一篇論文裡最重要也最關鍵性的開端，扎實的文獻回顧除了可以激發研究想法以外，亦可增加論文的可信度。另外，如何有系統地呈現參考文獻也是一個困難的工作，而這篇文章就提供了我們幾個不錯的建議。

一篇論文的良莠與否，除了上述寫作指導提到的幾個點以外，剩下的就是個人文筆好不好的問題了，我覺得，多看「課外讀物」是增進文筆的不二法門，也是一種沒有壓力的好方法。總之，多看書吧！

【課堂討論】

老師：這篇文章對於研究生應該有些感觸，當作一個自我檢視的工具也很好。現在網路上的資訊很多，造成大家思考能力的薄弱。不像過去因為無法複製剪貼，自己獨立思考的能力較強；網路也造成自己的思考能力下降。盡信書不如無書，先思考自己對於議題的想法，先從經驗、背景去主觀的思考判斷，並強迫自己是個核心主體，以這樣心態去寫論文與 paper。有時候對於研究的表達也是需要訓練的。

勝雄：以這篇來講，我覺得對於寫 paper 而言，大部分遇到的問題是在寫之前，了解問題是不是具有意義；研究架構與研究方法的選擇；如何驗證想法。很多研究生會常用問卷的方法進行研究，很多期刊對這樣的方法是較排斥的。貢獻度的部分，往往是在寫完文章之後才發現貢獻度的問題。課外讀物的部份，可以盡量收斂閱讀內容。看一流期刊的時候，容易感到挫折。語言是第一個問題；其門檻與深度也是很高的。找一篇可以接受的英文期刊，漸漸的除了語文能力之外，也會有能力的提升。關起門來做研究是個致命傷，和同學互相討論對於論文的寫作是很有幫助的。

老師：這些特別在寫 paper 的時候，才會特別有感覺。大部分我也都很同意，所有研究的關鍵就是找到一個好題目。在房地產領域，比較強調實證，資料的部份也是很重要的。先有資料再找題目，還是先有題目再找資料，這是來去之間都需要注意的。一定是要找到自己有興趣的題目，而投入和興趣也互為因果。題目是否為一個好題目，其背後被肯定的價值也是重要的。在嚴謹期刊上被刊登是一個重要的核心關鍵，對自己的研究若是有更高的期許，真正的肯定就是文章被期刊發表。認識學術期刊是做研究的第一步，文章被引用的次數越多，影響力越大，也才算是一個好文章。要認識不同學術期刊的等級，先從較次一級的期刊做認識，也就是先從 TSSCI 的期刊著手。了解不動產學門中哪些期刊是值得閱讀的也是重要的。在國外期刊方面，可以看看 AREUEA Journal、The Journal of Real Estate Research、The Journal of Real Estate Finance and Economics 等

期刊，期刊的品質是需要釐清的。團體間互相學習與討論是很重要的，這比一個人寫文章的效率要好。不只是量的增加，其中質的增加也是重要的，而不同領域間的合作與相互學習也是重要的，對於刺激想法能有很大的成長。

佩欣：因為還沒開始寫論文，目前的感覺還不大。

業軒：以後閱讀會挑一下期刊，好的期刊是很重要的。

老師：專業者要會判斷，分出高下，這是很重要的。這也當作大家寫文章的參考。