

PHYS-FI :

設計經濟中各種決策間替換的模型

碩一 鄧筱蓉



摘要

- 利用演繹－歸納分析建立PHY-FI模型，該模型將不動產實體與財務維度間的各種抵換建構出分類系統，提供成本－所得－價值連環，在開發－經營－最後處分等投資循環階段一個整合架構，呈現設計經濟裡各抵換的一系列有調理的概念。



摘要（續）

- PHY-FI模型對於不動產專業在規劃不動產開發或再開發時，各種抵換的認定或改進十分有用；包括用於不動產投資的分析裡，關於成本、價值和報酬估算，以及用於不動產資產管理中，關於修復或保存的決策。



導言

- 了解不動產「實體」、「財務」兩向度裡各種替代性決策的抵換。
- 以演繹的推論方法，得到「成本—所得—價值」此過程中，各種抵換的形成。
- 將成功開發的特定抵換形式經驗，歸納成為觀念。



不動產的開發過程

前置開發階段		
	實體方面	財務方面
成員	建築/工程和有關的建築管理專才，完成設計理念與大概的成本估計。	市場分析、可行性分析、投資分析之財務模式，以及不動產估價師。
工作模式	基於歸納法，以柏拉圖式稱之：在選擇理論的架構內，透過連續的組合，形成由各種特點所組成的綜合體，亦即我們看見的成品。	由演繹推論為中心，簡稱亞里斯多德式：認為在效用理論的架構內，透過連續的分割，可認定出特定目標群和固定屬性群。
責任	協助開發者、投資者和貸款者，達成他們資本回收的目標，自有資金的回收、抵押貸款的支付，以及自有資金的報酬等責任。	



Graaskamp-Shark MDP模型

1. 目標與對象
2. 市場分析
3. 行銷分析
4. 基地分析
5. 環境分析
6. 設備開發
7. 綜合概念開發
8. 理念設計/規劃
9. 財務模擬
10. 初步設計/規劃



模型的財務面

1. 市場分析：市場的胃納驅策整個現金循環的開始，先架構出總體市場趨勢，再以市場區隔來縮小投資地區。
2. 市場銷售性分析：認定消費者輪廓，鎖定市場銷售對象、確立商品的目標市場。
3. 財務模式：時間軸上的各種財務假設、估計所需資本預算、確立財務來源、自有資金與債務等條件。



模型的實務面

1. 基地分析
2. 環境計畫：利用適合度分析技術，避免規劃者發生錯誤，將自然環境所提供的機會予以資本化。
3. 設備開發的計畫：由產品組合和商品週期確認計畫主要項目。
4. 設計綜合概念架構建立
5. 初步的設計計畫

發展PHY-FI模型-

設計經濟之研究

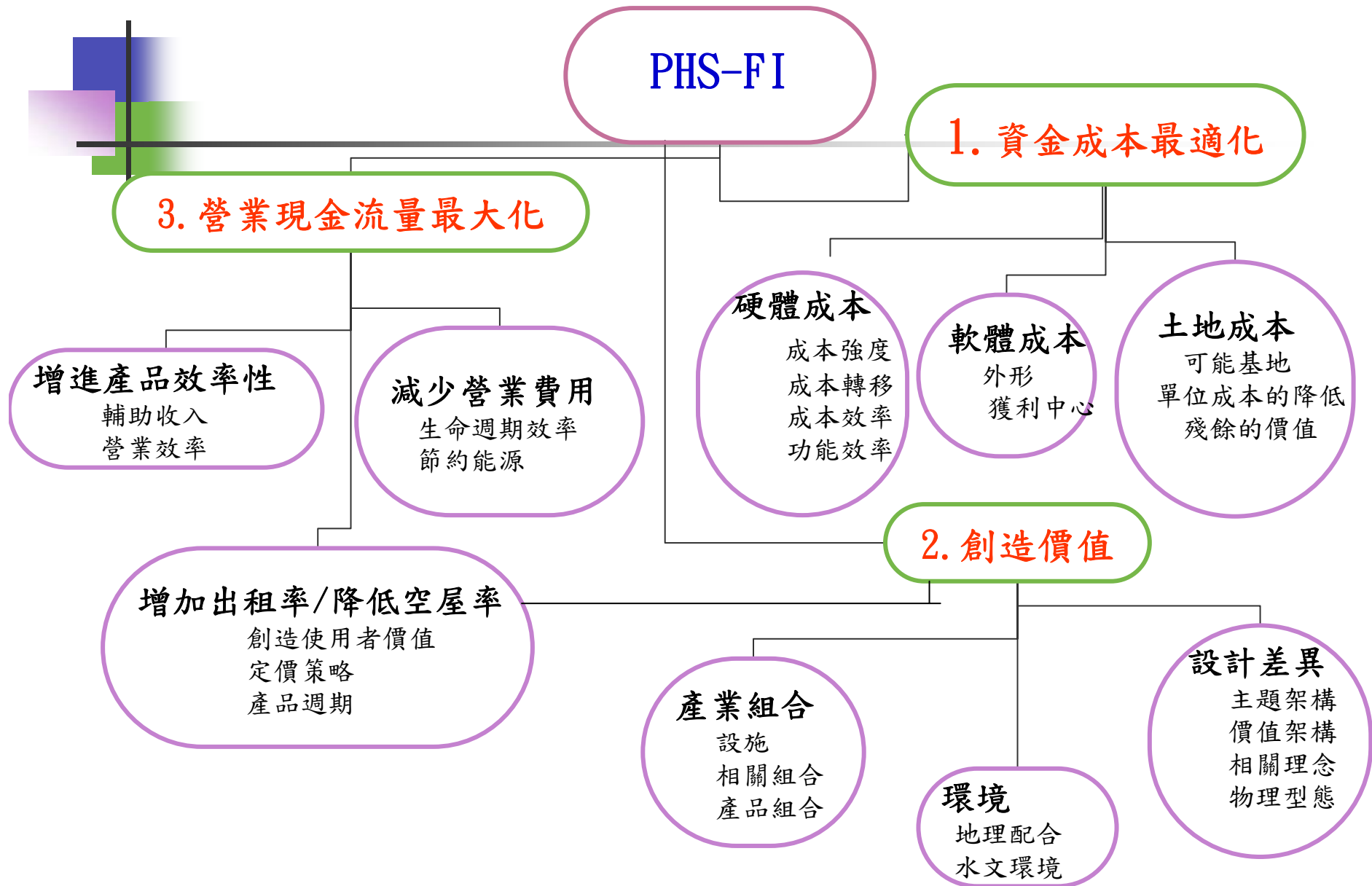
1. 重心放在單一或少數特徵，忽視設計經濟中，對抵換的理論架構需求。
2. 將發展中的某一階段獨立出來作為研究或分析之用，忽略各階段的連貫性。
3. 集中在某單一的財務目標，忽視成本—所得—價值連續性的考慮。
4. 演繹的研究法不足以應付設計經濟中財務面和實體面的考慮。



發展PHY-FI模型- 研究步驟

1. 定義替代方案的層級
2. 認定抵換的種類
3. 觀測個案之收集與分組
4. 概念之收集與分類
5. 群體層級、種類和概念

實體財務模型的替代方案





創造不動產價值

- 以設計差異性創造不動產價值

ex：主題架構

文化概念

相關性概念

形式概念

- 以環境來創造不動產價值

ex：地形學上的配合

水文

- 以產品配合創造不動產價值

ex：分配於設施的費用

鄰里區的配合

產品組合

創造不動產價值

以環境來創造不動產價值

Ex：地形學上的配合

加州的Lecanto，一個地上
有限制的老舊採石場，變成
高品質低密度的高爾夫住宅
社區-Black Diamond Ranch



The Quarry Course at Black Diamond Ranch in Lecanto, Fla., opened in 1987.







To: Spokane, WA



Black Diamond

1-90

Heart Lake

Crystal Lake
Rodie Lake

Galena Lake

Clear Lake

Mary Lake

Hazel Lake

Square Lake

Bo

To: Missoula, MT



© 2005 TerraMetrics
Image © 2005 EarthSat

Google



創造不動產價值



以環境來創造不動產價值

EX：水文

金融區波士頓港



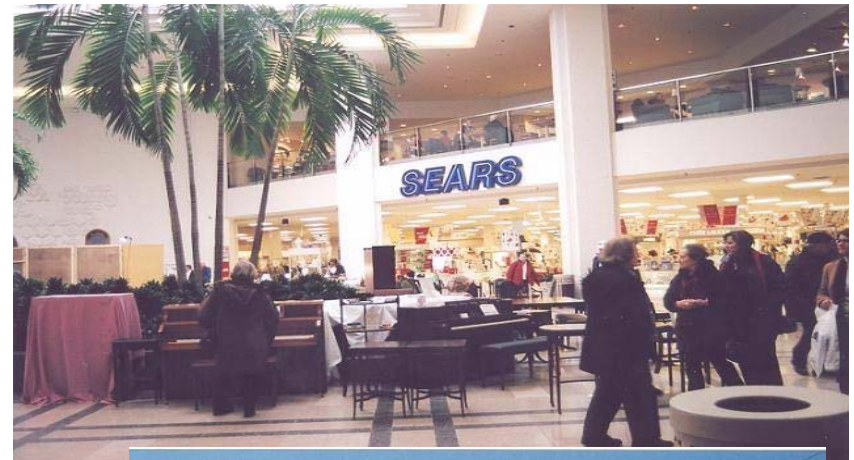


創造不動產價值

以設計差異性創造不動產價值

Ex：主題架構

在多倫多的Sherway Gardens
購物中心內，以食物作為主題
的餐飲中心





創造不動產價值

以設計差異性創造不動產價值

Ex：文化概念

北佛州亞特蘭大海岸市的
Amelia Island Plantation的
休閒住宅開發案，以自然主義
為文化理念。









心得

1. 國內是否有類似個案？
2. 兼顧財務面及實務面，可創造不動產最大價值，身為地政系研究生的我們如何創造最大價值？