

不動產學域的探究

哲學與典範

報告人：王俊鈞

前言

- * 何謂房地產知識的主體？在較寬廣的大學界，房地產的定位如何？究竟不動產學科是否夠格形成一門學域？
- * 不動產研究領域究竟是學院的學域或是研究上功能性的分科？
 - 一、Gorden and Howell：
特性科目細分化的專業訓練並非就業上之所必要。
 - 二、Wofford and Preddy：
對不動產畢業生的需求及較高的報酬水準。

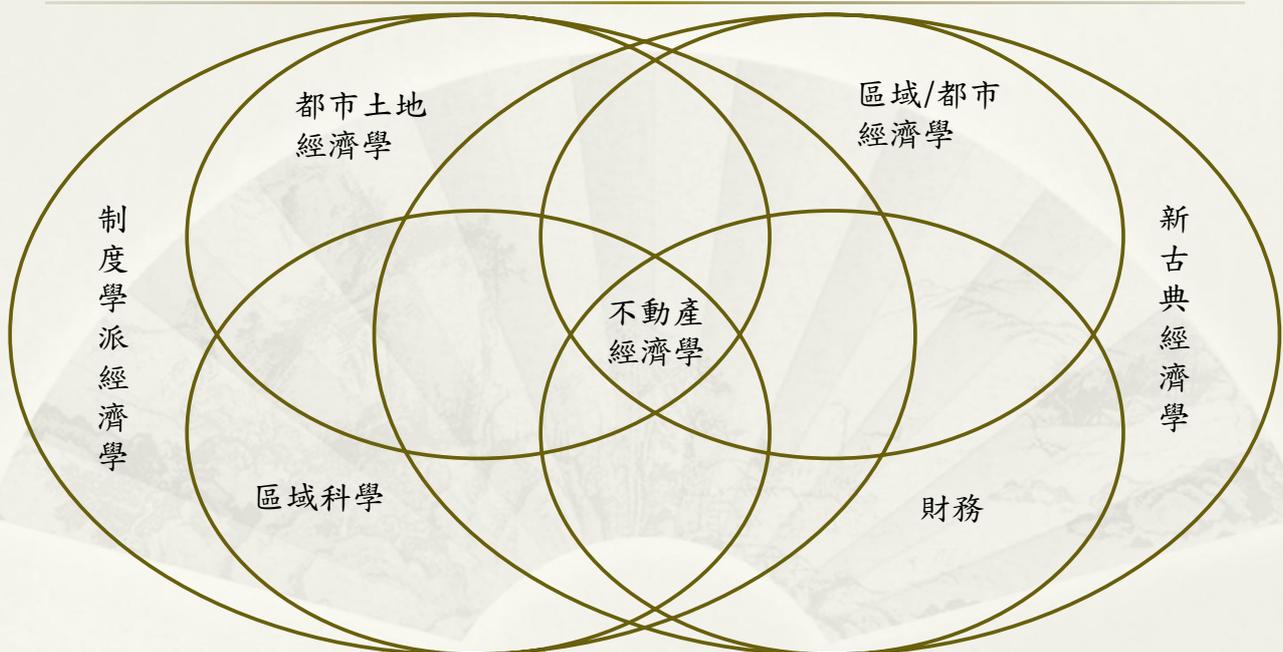
哲學上的基礎

- * 哲學基礎元素：

提出一種脈絡，來發展對於終止目前情形並且加強其間關聯性的「關聯到事實而有抽象能力的」通則。

- * 哲學性探究的前提可以建立在土地經濟哲學之上。

不動產學域的綜合性哲學基礎



學域與議題的整合

- * 不動產研究並非是孤立的，所有的領域都是在經濟學理論的基礎下建立並行成為應用性的學科。
- * 不動產學域是一種多學域性的研究領域：
 - 福：不同的領域展現了研究寬廣的可能性。
 - 禍：無法發展型成為解決問題的正統的理論性架構。

不動產作為商學院學域

- * 商學院通常依照著功能性的領域去劃分學門，如果土地只是資本的另一種形式，則不動產也就只是財務的一小分支，但是如果土地是生產要素之一，則應該得到和勞動力、資本左右相等的位置。
- * 商學院對於不動產研究的忽略，部分原因是未能整合制度經濟學與新古典經濟學。

不動產學域的基礎

- * 不動產經濟學：
資本與土地重疊區域所界定的議題組合。
- * 空間經濟學：
在不動產投資與財務的特定研究中指出了「空間面向」對於市場決策的重要性。
- * 不動產的哲學基礎是一項分類議題的經濟學思考觀點。

典範(Paradigm)

- * 不動產分析的方程式
(時間—空間/時間—資金)
- * 不動產過程
- * 過程步驟
- * 風險管理
- * 工商企業管理取向
- * 財產權典範
- * 財務典範

不動產獨有的典範/土地經濟學

- * 土地使用典範
- * 最高價值與最好利用(HBU)
- * 最適可能利用(MFU)、最可能利用(MPU)
- * 都市土地經濟學土地利用理論範型
- * 地點
- * 都市結構
- * 土地利用繼承(連續性)

不動產獨有的典範/土地經濟學_(續)

- * 空間市場結構與不動產市場分析
- * 價值典範
- * 最可能之賣價
- * 價值的另類方法
- * 償付能力

結論

- * 學域是一個研究的組織課程，哲學性的取向說明了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。
- * 不動產研究在不同的學院研究之中包含了多重多樣的學域，共存領域的集合限制了不動產作為一個明確的研究領域的承認。
- * 典範的演變與延伸，而使得典範得辯論。是不動產經濟學一般原則及學域認證基礎的發展證據。

問題與討論

- * 究竟不動產學科是否夠格形成一門學域？
- * 以目前台灣的情況為例，不動產的從業人員中大部分的人並非主修不動產，然而市場有對不動產畢業生的需求以及對其有較高的報酬水準嗎？若無，台灣的不動產學科是一門學域嗎？
- * 以政大地政系為例，不動產相關學科我們學習到了多少？

附錄：

科學、工程學與不動產學域

科學、工程學與不動產學域

- * 學院中四個應用上的學域類別分別是：
活動科學、配置科學、
工程學、配置工程學
- * 科學VS 工程學
- * 不動產活動模式
- * 不動產學院學域的一個架構
- * 不動產作為科學
- * 不動產作為工程學