

方法論的危機： 不動產研究的典範與實務

Crisis in Methodology:
Paradigm vs. Practice in Real Estate
Research
Clapp, Goldberg, and Myers

報告人：賴靖雯
2008.10.27

大綱

- 導論
- 不動產研究危機：實務與學術的落差
- 無法解釋的實證結果
- 方法論的排他性、典範的效率性與排他性
- 環境的變動和科學進步
- 典範發展的其他途徑
- 結論與後續研究的挑戰

導論：不動產學門的典範

- 何為典範：
學門中可以學習模仿的架構、一般化的通則
- 目前大多REUER的典範源自於：
 1. 財務學：EMH, CAPM
 2. 經濟學：NUE, Hedonic特徵價格模型

導致不動產學術界在方法論的危機

1. AREUEA的成立，開始了以社會科學普遍使用的演繹和數量分析方法，試圖連結學術和實務界需求
 2. 無法解釋不動產實務上的重要論點
EX：關於都市開發過程的行為決策的文獻不多
 3. 實證結果無法藉由現行理論解釋
 4. 典範的窄化
- 評鑑不動產研究危機的本質和內涵，
思考學術和產業的差距。**

不動產研究的危機： 實務與學術的落差

學術界該做什麼？

- 責任：訓練學生具有實務技能和知識
- 研究者應該解決實務問題並提升技術水準
- 研究過程也可以達到對於實務界的省思批評
私人部門則無法、且品質無法透過競爭而提升

不動產研究危機： 實務與學術的落差

實際上做了什麼？

- 脫離AREUEA 成立了American Real Estate Society，目標為建立和實務界更緊密的連結，但ARES並未顯著地取代原先的典範
- 非但不能解決不動產研究方法論的危機，甚至更加深該危機

無法解釋的實證結果

- 方法論危機：學術的典範遭受來自內部的互相矛盾與省略簡化，有許多實證結果案例顯示與不動產與都市經濟研究文獻所建立的典範相衝突，或是無法解釋。
- EX：
 1. 效率市場假說 (EMH)：迎合已被接受的典範
 2. 辦公市場文獻：辦公室市場的時間序列文獻無法解釋橫斷面的型態

方法論的排他性、 典範的效率性與排他性

- 典範存在的價值就是透過典範的正式化可使知識變得更有效率，提出容易理解的概念可以供大眾參考。
- 方法的侷限使致力於縮短實務學術差距的努力都遭到失敗
- Kuhn：典範的不斷增加，其排他性也倍增，只有受過專業訓練的人才可以理解專業術語

環境的變動和科學進步

- 不動產問題的變動，始終較不動產典範的發展來的迅速
- 早期的典範卻很少被證明是錯的，對於現存研究典範，寄于過度的信賴。
- 使我們在發展新理論時受到限制。顯然不動產領域需要更多的方法論和典範，才能應付不斷變動的環境。

典範發展的其他途徑

- 應該如何形成新的理論和典範？
 1. **探索性研究(exploratory research)**透過結合各種實際觀察及理論的一般化，可以凝聚為創造出新的關係
 - ◆ 無正式嚴謹之程序及結構
 - ◆ 用以形成問題及假設
 2. 可能必須相當程度的**忽略及低估**傳統分析科學和社會科學技能(Koestler, 1967)

典範發展的其他途徑

- 系統分析和描述性研究
- Bell(1980)認為技術的改變、新的機構、新的社會協定習慣等，都會造成經濟主題隨時改變
從推導式的思考模式來面對問題
- 「因為真實情況並沒有所謂的真正規則、也沒有真正的經濟法則來架構經濟系統，只有**不同且不斷改變**的歷史行為模式」

典範發展的其他途徑

描述開放系統後，進行適當的組合市場或系統

- 模擬方法的運用：透過模擬可以來促進系統性思考，模擬可以讓分析者發現**系統中可能的關係**
- 模擬是一個肯定的命題而非判斷是否對錯，去檢視是否可以達到要求的狀況而非證明對錯

典範發展的其他途徑

- **顯著性要求**的價值：過去文獻中對於變數皆以其顯著性作為判斷的依據，但是常發生文獻未標示估計值的解釋能力便予已捨棄
- 得到的結果常以共線性、模型遺漏變數或資料異常做為解釋，好的理論須要實證結果的支持，應該**重新思考**顯著性要求的價值。

結論與後續研究的挑戰

- 前哈佛大學校長Derek Bok 所說，對於**已經被解決**的問題，需要有更多注意。
- 學者的工作：新知識的應用，並由嚴肅的學術探討轉向知識和新觀念的引導
- 如何建立具有**彈性**的研究方法，並允許使用**不同的工具**，並且如何使用

- 不動產估價是少數學術與實務相互對應的學科，常常遭遇實際問題的直接挑戰，相對地也提供學術理論改善實務操作的機會
- 估價師的地位不如理論規範的重要
- 不動產的**市場價值**：卻很少有人認為估價師真的可以做到這點
- 估價過程存在非規範性的**自我主觀**，不應僅檢視估價結果，而應重視**估價行為過程**的檢驗和思考

思考

- 不動產估價專業