

# 地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 65 期，民國 106 年 11 月 11 日

發行人：林老生 系主任

本期主編：林子欽

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw>

## 專題報導

### 向學生請益-以學生為教育主體的思考

林子欽

(國立政治大學地政學系教授)

政大地政系向來引以為豪的有：研究土地問題的堅持、傑出的師資以及優秀的學生。歷年畢業的學生，在數量和質量上已經匯流成河，自有其影響力。然而社會劇烈轉變之下，在學校培養未來地政專業人士的教授們，也不斷在思考下一代地政人該有的模樣。此外，新型態教育模式中的師生關係，也需要重新定位。一個直接的問題就是：我們的學生畢業之後到哪去了？我們給的教育是他們需要的嗎？這樣的念頭，讓我決定轉過身來向學生請益。這幾年地政系學生就業管道更趨多元，因此這期學訊邀請五位畢業學長姊，寫下他們對於地政教育與工作間銜接的感想。這幾位學長姊所從事的工作雖然仍屬於地政專業，但是較少畢業生嘗試。他們的經驗，有助於在校生未來摸索更多的可能。

此外，我也找了機會和現任系圖館長討論系圖的運作與功能。為了回應我的疑問，館長很用心地花時間耙梳資料，歸納出這些年來圖書借閱的脈絡，提出他對於系圖未來方向的想法。相對於體育以及康樂性活動，大

學生對於學術資源的關注力往往較弱。然而，這樣的不平衡是不健康的。

最後，本期也請博士班同學提供這段時間以來的學習感想。是否提供博士課程，常是國際上判斷這個科系能否具有研究能量的指標。博士班同學自然也應該以大學教職和研究工作為未來心之所安。每位博士生都是地政系的學術傳人，人數不在多但是要精，要有出掌成風的能力。博士班不僅是學業的繼續，也是職業的選擇。對於博士生的養成，系上是有很大責任的。

讀完這幾篇文章後，我沈思了好一下子。試圖回想我在地政系的每個階段，曾經對什麼感到徬徨，曾經需要如何的協助。我希望這些文章提供了在學同學一些方向。同時，我也認知到學生面對的就業環境已經不同。現在的學生雖然有更多選擇，但是也承受更大的壓力。

向學生請益，不等於盲目的全盤接受他們的看法。和學生對話，也不代表師生全然的平等。終究，教育不是一味的討好。但是，學生已經是成人，我們給的教育也影響著他們的未來。光這兩點，就值得我們聽聽他們的聲音。基於這樣的心情，謹獻上這一期的地政學訊。

## 入寶山焉能空手歸？

黃方欣

(國立政治大學地政學系系友)

身為一個剛入門的分析師，工作上仍在摸索方法及學習的階段，還有許多需要加強之處，大多仰賴學生時期所受的訓練，在此刻驀然回首那些政大歲月帶給我在職場上的幫助，應該是個不錯的時間點。

### 1.背景

大學時期為規劃組，雙主修財政學系，其後繼續取得政大地政系碩士學位，碩士論文的研究主題以經濟學的相關工具，分析臺北市萬華車站地區的土地產權細碎程度，並在2016年赴英國約克大學(University of York, UK)攻讀經濟與公共政策碩士(MSc in Economics and Public Policy)。取得學位後，於2017年2月返臺投入職場。返臺後的首份工作，幸運的進入外商不動產顧問公司世邦魏理仕(CBRE)的臺灣分公司研究部，擔任分析師。研究部分析師的工作內容，不外乎收集數據、分析資料，並撰寫報告，供客戶及投資人參考，此外也扮演著公司內其他部門的智囊，協助分析商用不動產市場概況。另外，還需定期參與亞太地區統籌的電話會議，了解總公司目前欲發展的不動產市場課題，必要的話並提供臺灣本地的資料及數據，供上級公司進行區域性甚或全球性的分析。

基於上述的工作性質及內容，檢視我所接受的高等教育，雖然還不至於有隔行如隔山的感慨，但難免面臨無法學以致用的窘境。我想主因是工作所接觸到的內容係以土地管理組的課程內容為主，然而土地資源規劃組的思維與課程安排則是我主要所受的訓練。話雖如此，在政大的那些閃閃發亮的日子中，仍然帶給我在職場上受用的思考與技能。

### 2.建立

不動產市場的市場分析報告，仰賴大量的電腦文書處理能力，尤其Microsoft Excel及PowerPoint更是其中的好夥伴。大學時期系上許多課程均要求撰寫報告書，並上台進行簡報，而在研究所時期，除了論文撰寫與上台報告外，也常使用Excel繪製論文所需的量化圖表。在這個過程中，對於文書處理軟體的使用也逐漸熟悉，並對其功能有更深入的認識。在踏入職場後，不論是Word的排版、Excel的圖表，抑或是PowerPoint的製作，不敢說是得心應手，但至少是力所能及。

### 3.分析

不動產市場報告除了講求數字的正確性外，適度解釋數據隱含的趨勢之能力當然十分重要，而邏輯思考與因果關係的推論也不遑多讓。有了這些後，還需要相當敘事能力才能相輔相成。在政大地政系攻讀碩士學位階段，透過論文的撰寫訓練自己用文字說明一個深具邏輯的故事，而上台發表則是訓練自己用口語訴說同個故事。同時在閱讀文獻的過程、在與指導老師、同儕討論的過程，訓練自己的獨立思考，逐步確立自己的論點。而以量化方法進行分析的論文，也是訓練自己適度解讀數據的好機會，避免落入過度解讀的陷阱中。然而研究所階段所學的統計方法可說是相當理論，投入職場後發現這些工具在變化萬千、講求時效的實務並不實用。在使用的分析工具較為質樸的情況下，更凸顯適當解讀數據的能力的重要性。

### 4.呈現

以最清楚明瞭的方式，呈現不動產市場的趨勢與脈動，更是分析報告重要的一環。大學時期的統計學課

程，提供了我對於量化圖表最基礎的認識。有了這些基礎認知後，向大師學習也不失為一個方法。在上課時或閱讀教科書、文獻的過程，仔細觀察他們使用了何種圖表去呈現何種數字，更可以從閱聽者的角度感受每張圖表是否正確且有效率的傳遞背後的訊息。在這個資訊爆炸的時代，多如牛毛的數字紛沓而來。面對資料類型的巨量與多元，我想分析師的價值之一便是在化繁為簡—以最簡單扼要的方式呈現背後原始資料，這也是我目前持續努力的方向。

## 5. 媒介

另外，英語能力也是我在職場上十分受用的工具。由於我一直有出國讀書的想法，將英語視為認識世界的其中一項工具，因此從大一開始有計畫的持續增進自己的英語能力。雖然當時系上使用原文教材的比重有限，以英語教授的課程也較為缺乏，但是放眼政大，充沛的外語資源依舊提供了足夠的養份，得以持續磨練自己的英語能力。進入 CBRE 這樣的外商公司，英語成為工作日常的一部分，天天都派得上用場。除了亞太地區的電話會議全程以英語進行外，公司出版的不動產市場報告更是多以英文撰寫，即使是臺灣本地的不動產市場報告也是以英語為主、中文為輔。而這些英語能力需要長時間的累積，並非一蹴可幾，政大提供了我許多英語的教學資源，又曾在英國喝過一年多的洋墨水，已足以處理最基本的工作需求，但是現階段我仍感受到自己的英語能力還有很多的不足之處。

## 6. 小結

攤開大學的成績單，五年的大學時光、兩個學士學位、洋洋灑灑的 200 個學分，再加上前前後後三年的碩士光陰，我走進了名為高等教育的寶

山，享受了許多這座寶山中的資源，當下卻也鮮少考慮課程能對自己帶來什麼樣的成長，更不曾思考課程能否提升自己在職場的競爭力。真正踏入職場後，回首來時路，檢驗高等教育的成果，大概因為跨領域的關係，在理論面的幫助似乎有限，但仍然感受到滿載而歸、不虛此行。

學經歷：

2006/9-2011/6 政大地政系土地資源規劃組及財政系學士

2011/9-2013/6 政大地政系碩士

2013/7-2015/7 專任研究助理

2015/8-2017/1 英國約克大學經濟學系經濟與公共政策碩士 (MSc in Economics and Public Policy, DERS, University of York, UK)

2017/2 至今 CBRE 世邦魏理仕研究部分析師

## 不動產私募基金工作心得

吳宗軒、鄭韻廷

(國立政治大學地政學系系友)

不動產私募基金 (Real Estate Private Equity) 為不動產市場中「Buy Side」的一員，「Buy Side」顧名思義即為「買方」，通常指金融市場中的投資機構，包含共同基金、退休基金、私募基金、保險公司等，簡單來說就是出資購買金融資產者，將同樣的概念套用到不動產市場，不動產市場上之機構投資人主要為保險公司、開發商、REITs、不動產私募基金、退休基金、主權基金等。

不動產私募基金特色之一為其組織形式，通常由普通合夥人 (General Partner) 與有限合夥人 (Limited Partner) 組成有限合夥 (Limited Partnership)，普通合夥人為基金之管理者，負責基金之一切管理運作，有限合夥人則是主

要出資者，多為大型機構法人或高資產淨值人士，有限合夥人通常不直接參與基金之日常運作，但仍有一定之監督及控制機制。有限合夥成立時，普通合夥人會與有限合夥人約定出資額(Commitment)及基金的規模(Fund Size)、存續期間(Fund Life)以及投資期間(Investment Period)等條件。有限合夥成立的第1~3年為投資期間(視雙方約定)，基金經理人應於投資期間尋找標的進行投資，投資期間結束後基金經理人僅能就已取得之資產進行管理，並且須在存續期間結束前處分資產或完成投資案之退出。一般而言，普通合夥人於基金存續期間會向有限合夥人收取管理費(Management Fee)以支應基金之日常營運。此外，當基金績效達所約定之門檻(Hurdle Rate)時，普通合夥人可享有分潤(Performance Fee)。

不同不動產私募基金之投資標的類別、投資策略也有所差異，以台灣的基金為例，有基金鎖定商辦大樓，有僅投資飯店者，亦有基金專注於住宅不動產市場。募集資金時，基金經理人依其對於市場之分析而提出戰略，若投資人認可基金經理人之投資策略且同意出資，則雙方會在基金設立時即約定投資策略及投資標的類型。

前述提及基金管理人與主要出資者間存有一定的監督機制，此機制於實際的運作包含定期會議對投資人報告投資標的之營運情形；以及提供市場分析報告，便於讓投資人了解目前總體經濟概況及不動產市場相關政策之變化。除此之外，若對於投資標的有重大影響之決策，必須先提供相關報告徵詢投資人之意見，取得同意後才得執行後續步驟。

不動產私募基金的工作內容與地政系所學有許多相關之處，以下將投資風險評估分為投資標的基本資料查

核、市場分析及評估投資可行性，並就此三項工作內容與地政系所學搭配及介紹。首先，針對投資標的基本資料查核，除以謄本確認標示、權利部等內容，也需透過地政、都計及建築法規確認其相關規範，例如將容積率判讀錯誤，可能使一項投資從獲利轉變為賠錢。基本資料檢核看似簡單，但也是需要一一仔細檢視以降低風險。

接著是對投資標的進行市場分析，除以總體角度分析存量、流量及市場供需概況；也包含於市場上找尋具有相似性之標的，以了解市場胃納率及對價格的敏感性分析。市場分析的工作內容與房地產投資、不動產估價的應用有密切相關。除此之外，如何從政府公開資料、私部門所公佈的研究報告蒐集、篩選所需資料，需要一點一滴的累積自身經驗，建立自己常用的資料庫。

「投資」應是經過完善分析所為之作為。於不動產市場上找尋具有投資可行性之標的，如何評估投資可行性可謂相當重要的一環，可透過於財務模型建置及試算來進行評估。財務模型的建置往往涉及許多與不動產有關之參數，從土地使用分區的建蔽、容積率至稅務相關的房地合一稅、持有稅等。每一項參數都應符合其於法律及市場實務的規範，若能使財務模型越趨近於現實情形，則可有效降低所背負的風險。財務模型建置完成後，可透過於不動產財務所學。例如，內部報酬率(Internal Rate of Return, IRR)、淨現值(Net Present Value, NPV)等財務工具作為衡量準則，成為後續決策的參考依據。

最後，建議有意投身不動產投資界的學弟妹除了不動產的基礎專業之外，能夠加強會計及總體經濟的相關知識。會計為商學的基本語言，所有不動產投資項目的成本、費用、收入

及稅都會反映於財務報表中，有時會計認列方式差異將直接影響投資案應納稅額之高低。此一會計及稅務專業當然需要仰賴資深會計師，但作為基金管理者必須要具備與會計師溝通的基本能力，因此建議學弟妹至少要修習初級會計學並且要能讀懂財務報表。

另外，不動產為總體經濟中五大資產類別(股票、債券、不動產、大宗物資、貨幣)之一，總體經濟走向往往直接影響不動產市場之榮枯，其中商用、工業不動產與總體經濟之連動性更是相對顯著，因此具備總體經濟的相關基礎知識將有助於分析研判市場。此外，建議多參與國科會等相關研究案，與教授針對研究議題的討論過程，有助於培養全面性思考，由於投資架構往往涉及許多層面，全面性思惟亦應具備。而有志投身外資不動產私募基金或外商不動產相關企業者，除了上述的專業學識外，亦需要具備良好的外語能力，以利日常溝通及撰寫報告。

吳宗軒: 97 級地政系土地管理組雙主修經濟系畢業，目前任職於不動產私募基金公司，負責不動產投資案之評估、交易及投後管理。非常感謝林子欽老師的邀請，很開心能有機會回饋一些工作上的心得予系上，另外也感謝林左裕老師當時邀請我們基金的創辦人至課堂上演講，讓我有機會得以踏入此一產業。

鄭韻廷: 畢業於 98 學年地政系學士班土地管理組及 102 學年地政系碩士班不動產管理與法制組。目前從事於私募基金領域的不動產投資分析。感謝林子欽老師，同時為研究所時期的指導教授，邀請分享於私募基金領域的工作經驗。最後要感謝一起撰寫此篇文章同時身兼工作前輩的宗軒學長，

從實習到真正踏入職場一路耐心的帶領及教導。

## 從出世到入世- 立法院國會助理的工作紀實 郭雪芬

(國立政治大學地政學系系友)

大學就讀期間發掘自己對法學的濃厚興趣，於是研究所選擇進入法制組繼續鑽研，在戴秀雄老師的帶領之下，研究土地法學相關議題。研究所就讀期間有幸順利考取高考三等，畢業後曾任職於地政事務所擔任土地登記審查人員。在因緣際會下來到立法院，目前擔任立法委員辦公室的法案助理，主要負責土地相關議題與議案之研究。

感謝林子欽老師的邀請，讓我有機會分享在立法院工作的所見所聞，國會法案助理應該是地政人很少見的工作場域，希望以下的經驗分享能對學弟妹們有所幫助。

### 1. 立法院的立法委員與國會助理日常

立法院，對大家來說是個熟悉又陌生的地方，對它的印象多來自於媒體的報導，認為立法院總是吵吵鬧鬧。其實，立法院大多時候忙碌且平靜，議會期間每天就是循著議程按表操課，從法律案、專案報告與質詢、預算案等方面監督行政機關。而立委法案助理們的工作，就是協助研擬法案、撰寫質詢稿、研究時事議題等，準備各種論述子彈提供立委老闆。另外還有行政助理負責辦公室行政庶務，地方助理負責選民陳情的處理。所以說，一名立委背後必然有一群默默耕耘但卻默默無名的助理們！

## 2. 地政系出身的在立法院可以做什麼呢？

立法院的助理大多是政治系、法律系出身，地政系算是異類中的異類，但卻也顯現我們的價值。常聽人說，土地法規又多又繁雜，在地政圈混了至少四年的我們可能沒有感覺。舉個最簡單的例子，我國土地使用管制在區域計畫法下分成都市土地與非都市土地，前者適用都市計畫法，後者另遵循非都市土地使用管制規則。這對我們而言是潛意識的反射動作，但對其他人來說總是霧裡看花，覺得為什麼平平都是土地為什麼要分成多種管理方式，更不用說疊加上去的目的地業主管法規。而這樣的專業知識，讓我在分析相關議題時得以迅速的切入重點，進而瞭解問題真正核心所在。

再者，由於學的是「土地」，看到議題自然而然會直接從土地的角度切入，但這往往是政府推動政策最缺乏的思維。舉例來說，先前政府推動的前瞻基礎建設計畫，號稱要建置許多大型建設，我們首先會想到的是土地取得與空間分布問題。然而，在政府拋出政策受到許多質疑後，才陸續的提出關於土地徵收等說詞。與國土計畫競合的問題，更是在我們委員及黨團提出質疑並質詢後，才在該條例的若干條文中加以補強。相信大家都很清楚，空間計畫的引導、管理與使用管制以及土地的取得，是公共設施能否完成的關鍵。因此，面臨此類事件我們能做的，就是在爭議案件中能夠即時發掘上述的土地問題，進而提出有關主張要求機關作為或不作為。

除了法律案與議題分析以外，有時也需要支援民眾陳情案件，這部分主要扮演專業諮詢者的角色。蓋土地牽涉較多的利益糾葛，但由於相關法

規繁雜，民眾遇到問題想主張自己權益時，往往難以對抗國家機器的權力。此時，協助他們找尋、釐清問題爭點，並嘗試從體制中要求機關執行程序回歸正軌，顯得相當重要。譬如曾經處理過一個案子，土地開發幾乎成定局，在瞭解案情後，我開始抽絲剝繭深入分析開發案申請程序之瑕疵，意外地讓我找出個破綻！於是立即開始質詢，要求有關機關依法定程序辦理。後來，開發案確定停止了，地方的老人家很開心，因為祖先留下的地守住了。有次到地方探訪時遇到老人家，他看到我就緊緊握住我的手，一直跟我說謝謝，當下真的眼淚快掉下來。或許對我們來說，這可能只是一份工作，但對他們來說，是守住了一輩子。

## 3. 想從事相關工作，可以強化哪方面的專業？

地政系所學是以土地為主軸串連其他領域，包括財務、估價、經濟、空間計畫、測量、法律、政治等等。就國會助理這類型的工作來說，最相關的約莫是土地法制與政策領域，這部分其實在大學所學的廣度堪稱夠用，但分析議題有時需要更深入的論述，此時就需強化該基礎學門，譬如憲法、行政法等，再結合我們對土地特性與制度的瞭解，方能完整且深入地提供論述內容。另外，並非所有遇到的土地案件都是以前學過的法規，所以學習如何自學也很重要，以過去所學為基礎進而拓展關聯規範。當然，最重要的是平時對於社會議題的關心，如此也才能確立自己的核心價值。

## 4. 心得與期許

感謝當時戴秀雄老師的引薦，讓我有機會從事嚮往的工作，這也是為

什麼當初會決定先辭掉公務員，因為對未來的職務內容已可預見，所以希望趁年輕之時多嘗試不同工作，進而瞭解自己真正想要什麼、適合什麼。進到立法院後，接觸議題面向確實相當廣泛，每天都有學習不完的東西，但也漸漸發現自己許多不足。而在議題辯論的過程中，往往需要面臨政治現實的折衝，雖然難免灰心，但這也讓我們知道未來的路該如何繼續走下去，以及步調該如何調整才能有所成。

身在體制中更感覺自己渺小。體制變革很難，但唯有更多人一起努力、一起堅持，才能夠慢慢敞開溝通之門，也才能夠逐步改善表面上的制度缺漏與揭開黑布下的沉痾舊俗。

郭雪芬，政大地政系土地資源規劃組 97 級(101 年畢)，政大地政研究所土地法制與政策組 101 級(105 年畢)。

### **教育和實務間的關係-以北京工作經驗為例**

**陳世豪**

(國立政治大學地政學系系友)

大學教育在任何大學中都會有所差別，而我曾就讀於台北大學不動產以及金融合作學系，而後進入政大地政系，碩士生涯最後半年在北京人民大學(等同於台灣的政大)土地資源管理學系作為交換生。

雖然學識淺薄，但還是能夠發現每所學校的特點以及課程設計的不同之處。在台北大學就學時，因為學制關係，大一大二沒有明確的分組，到了大三才會正式選專業組課程，因此各種地政相關領域的學門都會接觸，當然接觸的專業課程的深度則因人而異，像我在大二開始大量接觸財務相關課程，而後在同校的合作金融學系

雙修，對法律有興趣的同學也會到法學院接觸民法物權等等相關的課程，對於同學自身的課程設計十分的彈性，只要在畢業前修習至少一門專業組別課程(十學分)就算是完成專業組別的課程。

根據了解政大因為在起初就分組造成了大家對於專業學科的培養起步早於北大，兩者無所謂好壞，畢竟工作後各種人才各有所需，北大與政大不同之處除了上述差異外，在專業組別的分類以及選擇也有所不同，但對於自行選擇分組的北大而言，跨組別專業的選課是更加地方便了些。

除了課程學制上的差異外，在大學期間修的所有課程，很多人都只將學科認為是一種專業知識的培養，但對我而言不僅是如此，當然這也是因個人職涯需求而有所不同的，就像許多同學可能將考公務員以及相關證照考試視為必要，而將所有課程當成考試應付，但其實更多人關注的是，學校所學究竟是否能在未來的實務工作中有所發揮或利用？

我想上面這個問題見仁見智，也因不同工作環境以及內容而有所不同，就目前在北京的工作以及大陸同學相關的工作情況，必須承認的是社會科學以及其他文組相關科系相對於理工科系的替代性比較高，各種專業學系之間的跨領域就業競爭是普遍存在的，做房地產開發的不一定是需要地政系相關專業人才，因為土地開發團隊不用每個人都是土地法專家，營銷策畫以及產品定位是很多其他學門的同學都可以勝任的工作，但相反的我們也可以進入許多金融財務公司應聘能夠發揮個人特質能力的工作，只要展現出相應的履歷以及實習經驗，對於一個社會新鮮人而言，學習能力很強，公司並不會硬性要求必須要有相關的專業背景，專業背景通常僅只是加分項，更重要的是在公司中學習以

及溝通的情況。

對於台灣學生，就學期間的教育是釐清自己興趣所在，並且了解自己未來的主戰場在何方，並且進行合理的規劃。人生是個不斷試錯的過程，學生時期更是如此，認真的上課培養自己的涵養並且了解是否符合自己未來的需求，就如同想考公職的同學可以了解公務機關運作模式以及準備考試，想進入私部門的同學會提早進入職場實習，想到大陸工作的同學可能要了解未來的競爭對手是來自於五湖四海各省的狀元，想去海外工作的同學更是要面對各大國之間政策角力去選擇合適的國家與產業。

對我而言，大學教育為的是學習的方法培養以及成為解決問題的人才，所有的學科以及考試都可通過正確的學習方法，但每一門專業都會有一套方法有跡可循，民法與財務分析的學習方法不可能相同，但是學習方法以及態度是比學習學科更加重要的。根據我所想就職的領域(國際房產與移民投資公司)而言，極致的專業絕非必要，因為對於想要在民營企業中嶄露頭角，一門專業不足以掛齒，但通才型的人反而能在跨部門或上下級的溝通中有更好的表現以及工作發揮。

而研究所是培養嚴謹的邏輯來闡述以及解決面臨的問題，在資訊爆炸的現下，研究所的課程專業是針對大學學科更加深入的理解以及內化的過程，必須承認的是透過研究所的教育，在後續的報告撰寫以及面談能力上對我有卓越的幫助，就像是每個人都能說故事，但能說好故事的人不多，而研究所的教育就是幫助我們完整有邏輯的闡述一件事或一個現象。

在就學期間，教授曾說過希望我們能夠成為解決問題的人，但我工作後發現成為解決問題的人還不夠，一個被需要的人才除了能更解決問題外，還要能夠解決不同的問題，甚至是需

要能夠持續性的去解決不同的問題，因此在此希望與大家共勉。

陳世豪: 我是 2016 年就應該畢業的地政所學長，但因為有了去大陸交換的機會，選擇延長自己的學生生涯 2017 年二月才正式離開政大地政。在北京人民大學的半年期間除了修課就是到處面試找工作，後來有幸進入一家世界五百強企業中的地產公司，在裡面擔任營銷策劃管培生，負責房地產開發的產品前端以及銷售期的營銷活動，在即將轉正時我選擇換到一家做海外地產公司，從事有關市場開發以及業務拓展的工作。兩份工作都是與房地產息息相關但是工作內容卻有很大的不同，儘管如此都讓我受益匪淺。

## 地政系圖書館之角色定位與未來展望

張郁柏

(國立政治大學地政學系系圖館長)

地政系圖書館位於國立政治大學綜合院館北棟 6 樓，其一路陪伴著地政系的同學們學習、成長。民國 94 年時，時任館長蕭文斌在時任系主任楊松齡老師的大力協助下，開始為地政系圖書館的藏書編碼，引進先進的圖書館程式和系統，為每一本書編上獨一無二的編碼，而後，在賴宗裕老師的接棒下，地政系圖書館更是加強編碼的分類和管理，這個精神和傳統，一直延續到今天，不曾中斷。

在 106 年的今天，筆者受林子欽老師的邀請，決定做一個系圖借書的統計和分析研究，藉由觀察近 10 年(2007 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日)的借書紀錄，歸納出地政系圖書館的角色與定位，並進而找出未來應該添購哪一類型的書以及減少哪一類使用率較低的書目，以提升地政系圖的使用率。

地政系圖書館裡面的書、期刊和論文都有經過嚴格的編碼，等於每一本書都有自己的身分證字號，而這個身分證字號由 13 碼組成，它的組成是「書的分類(3 碼)- 出版社(3 碼)- 出版年份(3 碼)- 館內序號(4 號)」，因此，書櫃裡的書都有其排放的邏輯和順序，不僅館員可以輕鬆地排放整理書籍、地政系的同學更可以簡單地找到自己想要的文本，相當便民。

分類碼分為 4 大類，分別是「學術類 (200-499)」、「非學術類 (600-699)」、「期刊(800-899)」以及「論文(001)」，其中，學術類又粗分為「土地管理類(200-299)」、「土地資源規劃類 (300-399)」和「土地測量類 (400-499)」，3 大類下又可細分為不同的專業領域；期刊則是可分為「住展」、「臺灣法學雜誌」、「臺灣(環境與土地)雜誌」、「臺灣都市計畫研究」和「今周刊」等；論文則主要由「政大地政學系研究所」、「臺大地理環境資源學系研究所」、「臺北大學不動產與城鄉環境學系研究所」，讀者可以由下表 1 來了解系圖編碼的邏輯。

表 1 政大地政系圖書館藏書分類表

書	學術 (200-499)	土地管理類 (200-299)	土地地政相關法規、土地政策、農地政策、政府政策、土地問題、農業平均地權、土			地制度、土地史、土地行政、行政學、土地稅、國有財產、稅法、土地登記、土地徵收、不動產相關、土地信託、不動產買賣、不動產金融、土地估價、不動產估價、土地使用管制、開發許可、土地利用
					土地資源 規劃類 (300-399)	綜合發展計畫、國土開發、國土計畫、國土綜合發展計畫、區域計畫、國家公園計畫、縣

		市發展計畫、都市計畫、鄉鎮發展計畫、各項建設與規劃報告書、交通運輸計畫、公共設施計畫、工業開發、聯合開發、商業管理、工商綜合區、都市設計、建築、景觀(理論、學說)、都市更新、市地重劃、農地重劃
	土地測量類 (400-499)	土地測量、航空攝影測量、遙測、地籍測量、地籍相關、地圖、地理資訊系

		統、國土資訊系統、地政資料處理
非學術 (500-699)	小說、旅遊書、繪本	
期刊 (800-899)	臺灣法學雜誌、臺灣(環境與土地)法學雜誌、住展、好房HouseFun、臺灣土地研究、都市與計畫、今周刊	
論文 (001)	政大地政學系碩士、政大地政學系博士、政大地政學系碩士在職專班、臺大地理環境資源學系碩士、臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士	

為了釐清地政系圖書館近 10 年的借書模式，筆者調出了借書程式內的借還記錄，耗時整整一個禮拜的時間，逐筆紀錄、統計，歸納出了各年的借書分類統計和各種類書在各年的借出頻率兩個不同面向的統計分析(如下表 2)，同時，又將學術類分為土地管理類、土地資源規劃類和土地測量類(如下表 3)，以利觀察政大地政系三個班的借書情況，然而，由於篇幅之限制，筆者將僅以表 1 製成若干直條圖、折線圖和複合式圖，以定義地政系圖書館在地政系的角色定位，再利用線性預測法預估各類書未來的借閱趨勢以了解系圖的未來展望。

表 2 2007 年至 2016，近 10 年的借書紀錄

年份/書之分類	學術類	非學術類	期刊	論文	合計
2007	131	466	71	158	826
2008	84	575	77	154	890
2009	62	424	37	192	715
2010	68	727	30	224	1,049
2011	204	445	12	272	933
2012	99	262	45	239	645
2013	86	176	67	222	551
2014	38	104	69	163	374
2015	39	96	49	142	326
2016	90	42	27	195	354
合計	901	3,317	484	1,961	6,663

表 4 2007 年至 2016，近 10 年四大分類書的借書趨勢

年份/書之分類	學術類	非學術類	期刊	論文	合計
2007	-	-	-	-	-
2008	-36%	23%	8%	-3%	8%
2009	-26%	-26%	-52%	25%	-20%
2010	10%	71%	-19%	17%	47%
2011	200%	-39%	-60%	21%	-11%
2012	-51%	-41%	275%	-12%	-31%
2013	-13%	-33%	49%	-7%	-15%
2014	-56%	-41%	3%	-27%	-32%
2015	3%	-8%	-29%	-13%	-13%
2016	131%	-56%	-45%	37%	9%

表 3 2007 年至 2016，近 10 年學術三類書的借書紀錄

年份/學術類三個分類	土地管理類	土地資源規劃類	土地測量類
2007	61	65	5
2008	50	31	3
2009	26	35	1
2010	48	20	0
2011	86	115	3
2012	28	65	6
2013	38	36	12
2014	15	21	2
2015	21	13	5
2016	50	40	0
合計	423	441	37

圖 1 2007 年至 2016 年四大分類書的借閱總數

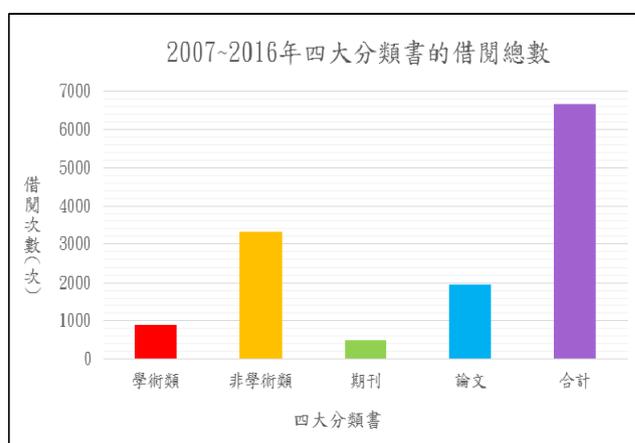


圖 2 2007 年至 2016 年四大分類書的借閱趨勢

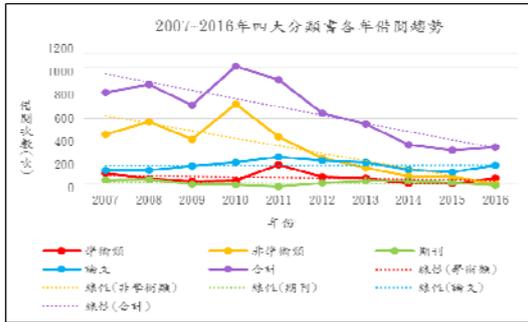


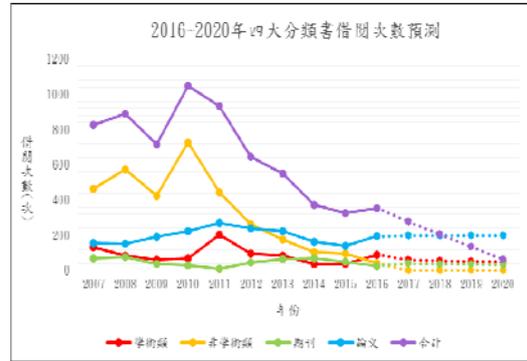
表 5 四大分類書之線性趨勢線公式

書之分類	學術類	非學術類	期刊	論文	合計
線性趨勢線公式	$y = -5.1818x + 118.6$	$y = -64.273x + 685.2$	$y = -1.7455x + 58$	$y = 0.3939x + 193.93$	$y = -70.806x + 1055.7$

表 6 四大分類書之未來借閱次數預測

年份/未來借閱次數預測	學術類	非學術類	期刊	論文	合計
2017	62	0	39	198	277
2018	56	0	37	199	206
2019	51	0	35	199	135
2020	46	0	34	199	64

圖 3 2016 年至 2020 年四大分類書借閱次數預測



由上圖 1 及圖 2，可以得知系圖在近 10 年以非學術類書為主要借閱對象，然而，其借閱次數卻有逐年巨幅遞減的趨勢，且在 2012 年後，其借閱數被論文類所超過，屈居第二。

由表 4 及圖 2 可知，各類書除非學術類，在長期來看，皆呈現穩定的趨勢，為更進一步預測未來各類書的借閱次數，筆者以線性趨勢分析法，預估出各類書在未來 4 年(至 2020 年)的借閱次數，表 5 為四類書的線性趨勢公式、表 6 及圖 3 則為將年份代入公式得出的預測數值圖表，若依照此等預測法，非學術類書在未來 4 年將完全沒有人借閱，然，筆者以為政大地政系的同學在努力上課學習之餘，仍會尋覓非課業之書籍以陶冶自己的心靈，是故，非學術類書籍仍會有一定的借閱者。

從以上圖表可知，非學術類書在近 10 年呈現巨幅遞減的趨勢，而其他類書則呈現穩定的趨勢，可以得知，地政系圖書館在早期「課業避難所」的角色定位正逐漸模糊，且由於各類書的總借閱次數也逐年大幅遞減，地政系圖書館的使用率也可由此觀察出正逐漸下降，角色定位越發不明顯，筆者以為，許是網路書籍越發普及之

故，致現代學生使用實體書籍之次數趨於稀少，為解決此問題，筆者已偕同館員在 106 年 9 月將非學術類書籍之存放位置改為至一進門左手邊明顯的書櫃處，期能提升地政系學生閱讀課外書籍的習慣並幫助同學減少課業所堆積之壓力。

筆者身為地政系圖書館 2 年的資深館員及第 106 學年度的館長，在未來將致力於提升圖書館的使用率，近期的改善，包括添購更多地政相關的影音資料，方便同學借閱回家觀看，同時，將試圖建置地政系圖書館的網頁資料，並依附在政大地政系系網頁之上，期能讓同學在網路上先行查詢所欲借閱之書籍，以提升借書之效率，另外，筆者也不斷透過地政系圖書館的臉書粉專 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw/main.php>)，發布地政系圖書館近期新增的書籍、影音資料的資訊，希望能讓同學甚至於校外人士能更了解地政系圖書館近期的發展和努力，也呼籲各位同學，多多至地政系圖書館借閱書籍，培養閱讀的好習慣。地政系圖書館一生致力於提供更好的服務。

館長：張郁柏

## 討論公共政策是否需要基本素養？

褚剛

(國立政治大學地政學系博士班)

公共政策的討論是否需要基本素養？答案或許見仁見智。說其見仁見智，是因在當下的話語氛圍中，很難有人公開聲稱只有專家才能談論公共政策。讓普通人享有表達意見的權利，這話本身就能贏得掌聲陣陣。然而，參與討論公共政策真的無需一些

基本素養嗎？

為便於分析，我們從一個簡化模型入手。假設有一個政府，九個社區，他們需要處理十個公共議題。除了一個議題事關所有社區，其餘均為各社區所特有。對於一個無所不能的超人政府，它或許能完美解決十個議題，滿足所有社區市民的要求。那麼，對於真實世界中的凡人政府，它會有十全的解決方案嗎？

實際上，這個在能力、資源和時間上存在各種局限的政府，可能最先處理關係到所有社區的共同議題；對於剩下的九個議題，它捉襟見肘，始終無法找到「最優解」，讓所有社區都欣然滿意。九個議題涉及不同領域，關乎經濟發展、生態保育、基本人權、文物保護、國民教育等。這些棘手的公共議題，不僅影響著不同社區居民的生活，還紮根於風格迥異甚至相互衝突的價值偏好中。面對這般局面，我們該如何處理？

上述情形是制定公共政策時常遭遇的一類窘境。有時，當公眾討論某項公共政策，他們呼籲政府即便做不到一百分，也應該不低於九十分。有人嚴厲抨擊政府的拙劣表現，仿佛他們自己就有能力做到滿分；他們不考慮政策制訂時面臨的實際限制，而把這些當作萬能政府搪塞公眾的藉口。縱然，廉價的批評或可逞口舌之快，但缺乏建設性的指手畫腳卻於解決問題無益。社會進步仰賴於高質量的政策討論，面紅耳赤的唇槍舌劍往往只能製造娛樂效果。

基本素養本身也許無法求得「正確答案」，但可促進公共政策參與各方的有效討論。大體上，這些素養包括三

個方面：務實的態度，科學的訓練，思辨的能力。務實的態度摒棄了理想主義的熱血，將現實社會看作在約束條件下運行的系統，追求可行而非完美的政策目標。科學的訓練幫助公眾認識到真實、全面、客觀的社會現象，強調真相而非臆測的首要意義。思辨能力要求參與者明辨基本的價值觀念，能夠做到簡單的區分和判斷。

在這三類素養中，個人態度是社會形塑和自我養成的綜合結果，非朝夕可變；後兩項素養則可在教育中習得。具體而言，針對某個社會現象，我們首先好奇發生了什麼。獲知基本資訊後，我們又關心為什麼會是如此。當瞭解了來龍去脈，我們常會評判事件的好壞或對錯。這三類提問方式，分屬於「是什麼」、「為什麼」和「該不該」的思維風格。前兩類發問關注客觀的經驗事實，是社會科學的研究範疇；第三類發問側重於價值判斷，是規範研究的擅長領域——它們都是研究所教育的核心內容。

經驗研究不易，規範分析更難。於公共政策的討論，這又是再根本不過。當我們加入到公共政策的論戰，事實真相應是一切討論的基點。農地上工廠的污染有多嚴重，同性戀老師是否會教壞學生，中南部空汙到了何種程度，地價稅怎樣影響都市住宅價格，釐清這些問題是有效對話的第一步。而後，當我們確知了基本事實，公平與效率、發展與保育、集體與個人、功利與正義、傳統與現代等「主義的難題」又接踵而至。雖困難重重，為研究生培養這兩項基本素養，卻是以政策為導向的應用學門不可推卸的天然使命。

兩岸地政學面向各自不同的社會、人文和地理環境，但都與時事緊密相關。因之，兩岸的地政教學帶有十分強烈的實踐應用色彩。較之哲學、數學、人類學等基礎學門，「應用」雖然「實用」，卻不「易用」。就其功能而言，應用學門是連接基礎學科和社會政策的橋樑工程；它既要求習者具備紮實的基礎學科涵養，更須對社會現象有敏感而細緻的洞察。在此意義上，應用學門反而不是容易修習的學門。

遺憾的是，兩岸都在不同程度上窄化了「應用」的內涵。一個極為相似的現象是：出於某種考量，研究生被鼓勵在論文中闡釋研究結果的政策意涵；缺乏工作經驗的學生，往往閉門造車、拍腦袋炮製政策啟示。在這種情況下，政策意涵被視為「看法」，好像人人都可以提出，並不需要一定的基本素養。長此以往，經驗研究與規範分析的缺失，將建築薄弱的學門地基。在此體系下培養出的地政人才，也許會比行外人多瞭解一些，但在公共政策的討論場域，卻難有更多優勢。

公共政策的討論是一個抽絲剝繭的過程。以社會住宅為例，大都市普遍存在房價相對偏高的現象，在各種壓力之下，政府決心推動社會住宅建設，試圖實現「居住正義」。如若討論這項公共政策，我們首先需要審視自己抱持的態度：是否願意付出時間和精力調查基本情況，是否願意運用科學合理的方式思考問題，是否願意追求切實可行的政策目標，是否願意與異見者坐下來冷靜對話，是否願意接受政治過程中必要的妥協，是否願意放棄陳見、偏見和激動的情緒，等等。

諸多「願意」，實則在問參與者是否做好了有效討論的準備。

做好心理準備之後，就要轉而關注公共政策中的「實然面」問題：大都市房價是否真的「偏高」，是與其他城市相比，還是和買房者的心理價位相比；哪些群體有能力買房，哪些群體買不起房；誰在抱怨房價過高，理由是甚麼；高房價對高收入和低收入群體分別意味著什麼，對政府又意味著什麼；社會住宅建設對住宅市場有什麼影響，對周邊居民有什麼影響，對其他公共政策又有什麼影響；等等。凡此種種，須是公共政策參與各方都要瞭解的；否則，熱烈的爭辯就會建立在片面甚至錯誤的客觀事實之上。

瞭解了實情，政策討論將經歷從「實然」到「應然」的驚險跨越。「應然」是應不應該的問題，事關價值判斷，其本質是團體或個人的觀念選擇。選擇一個價值觀看似不難，但清晰論證選擇的理由卻非常不易。第一步，先要弄清楚有哪些既存的價值觀念，它們的歷史脈絡和準確內涵是什麼。隨後，分析當前討論中出現了哪些價值觀念，比如名目繁多的「正義」，其所指為何。在此基礎上，闡明想要主張的價值觀念，著重說明選擇的理由。最後一步，提出明確而具體的政策觀點——該不該建社會住宅，建多少，怎麼建。

地政學既是應用學門，同時也隸屬於社會科學。它科學性的一面，要求我們重視研究方法，無論量化或質化，都要有嚴謹的推論邏輯。它應用性的一面，提醒我們加強規範討論，在做出價值判斷之前，該對不同的價值有著基本的瞭解。誠然，提倡在公

共政策的討論中強化基本素養，並不意味著「專家主義」的守護，也不排斥普通市民的公眾參與。但我們需要意識到，政策討論與意見表達是兩件不同的事。在要求政府認真對待的同時，我們須以同樣的標準檢討自身。並且，這裡所談的角度是從參與者自身出發，加強政策討論的基本素養。至於政策制定者如何處理討論中的各方意見，決策機制又如何，則是另當別論了。

褚剛，重慶人，目前就讀於政治大學地政學系博班三年級，關注人的產權觀念。自中國人民大學碩班畢業後，在上海市地政和都市計劃部門工作了三年。理想中的現實主義者，現實中的理想主義者。

#### 地政活動紀實

1. 本系於 106 年 9 月 22 日 14 時至 16 時邀請本系范噶色副教授於綜合院館南棟 270624 教室演講「Urban Remote Sensing Geology :Systematic Detection and Assessment of Geologic Hazards in Urban Areas」。
2. 本系於 106 年 9 月 29 日 14 時至 16 時邀請 APIEM 主席 David Hind 教授於綜合院館南棟 270624 教室演講「Tourism in the UK」。
3. 本系於 106 年 10 月 13 日 14 時至 16 時邀請本系吳秀明教授於綜合院館南棟 270624 教室演講「談公平交易委員會對於不動產交易之管制與規範」。
4. 本系於 106 年 10 月 27 日 14 時至 16 時邀請本系陳立夫教授於綜

合院館南棟 270624 教室演講「漫談土地重劃之法律議題」。

5. 本系於 106 年 11 月 6 日 9 時至 11 時邀請臺北市政府都市發展局楊智盛正工程司於綜合院館南棟 270624 教室演講「從大彎北段、工業住宅、師大夜市爭議談起-臺北市土地使用管制簡介」。
6. 本系於 106 年 11 月 10 日 14 時至 16 時邀請國立臺灣師範大學環境教育研究所方偉達副教授於綜合院館南棟 270624 教室演講「人類生態學:從動態景觀規劃到永續生態設計」。

### 教師園地

1. 本系白仁德教授榮獲中華民國第 22 屆「學術研究類」地政貢獻獎！

### 榮譽榜

2. 本系蔡孟秦、王韋勝、馮子明同學榮獲第三屆全國大專院校暨高中職 StoryMap 校園競賽大專組第一名，作品名稱：尋根臺北城，點亮心大門，指導老師：甯方璽副教授。
3. 106 公務人員高等考試三級暨普通考試於 106 年 9 月 20 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：  
(1)高等考試三級考試地政類科：黃筠芳、王靚鈴、李庭瑜、鄧家勝、吳彥葶、汪芷均、蔡岳翰、鄧欣夷、楊承煒、張雅晶、吳欣樺、王翰鵬、范瑞紋、蔡佳妤、劉冠廷、傅瀨萱、鄭惠方、周哲銘、劉昆霈、王怡文、邱金生、

林柏松、吳怡欣、朱基一、黃凱鈴、李柏翰、葛家瑜、陳思妤。

(2)高等考試三級考試都市計畫技術類科：林竑廷、呂俊毅、郭泰祺、廖珏伶、鍾佺芯、楊子嫻、關仲芸、文廷琳、朱冠臻、洪雯君。

(3)高等考試三級考試測量製圖類科：周君芸、江政矩、許家綺、許仁璋、朱家禾、林政緯、劉冠廷、張宏嘉、藍振維、鄭盈盈、游子佳、李其昌、林佳瑩、蔡沁誼。

(4)普通考試地政類科：李庭瑜、吳欣樺、傅瀨萱、王怡、鄧家勝、范瑞紋、梁僖涵、李柏翰、黃凱鈴、劉冠廷。

(5)普通考試都市計劃技術類科：廖珏伶、楊子嫻、郭泰祺、張斯帖、伍育萱。

(6)普通考試測量製圖類科：朱家禾、劉又菁、許家綺、劉維傑、劉彥均、吳宜庭、游子佳、蔡沁誼、吳笙緯、李彥儒、劉又瑞、張家維。

4. 106 年專門職業及技術人員不動產估價師高等考試於 106 年 10 月 18 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：吳承暉、林伯松、周承璋、李庭瑜、簡英宗、黃健誌、張芳清。

5. 本系碩士在職專班廖國柱同學榮獲第 35 屆全國地政盃活動競賽歌唱組第三名殊榮。

\* 本學訊可至地政學系網站 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw>) 下載