

# 地政學訊

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

第 6 期，民國 96 年 09 月 11 日

發行人：賴宗裕

主 編：黃灝雄 編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地 址：台北市 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/>

## 迎新特輯

## 迎新生贈言

### 主任的祝福

### 徐世榮

本系 96 學年度新生計有大學部 137 人、碩士班及碩士在職專班各 25 人、博士班 4 人，合計 191 位新生加入地政學系這個大家庭，讓本系目前師生總計約 800 人。謹代表地政學系向各位新生表示最誠摯的歡迎與祝福。

地政學系創立於民國二十一年，至今已有七十六年。歷經許多師長及畢業系友之努力，使本系不斷成長茁壯。本系共分為土地管理組、土地資源規劃組及土地測量與資訊組三班，培養學生兼具地政專業知識及該三組核心領域之專業知識與技能。又本系之課程規劃，亦可便於學生取得不動產估價師、地政士、不動產經紀人、都市計畫技師、測量技師等專業職業證照，以及通過國家之各類就業考試，有利於學生畢業後之就業或進修所需具備之專業基礎知識。

期望各位新進同學，進入地政的學術領域，秉持地政是我家的信念，追求自我專業與實務訓練的成長，在全系優質的師資協助下，祝福各位同學能順利成就自己的學習夢想。

非常感謝本期主編黃灝雄老師的邀約，讓我能夠有機會針對本系新進同學表達個人的一些淺見，幾經思索，我想要談的是一個蠻嚴肅、卻也是老掉牙的課題，那就是地政學系的學術研究領域內涵，及我對於同學們學習態度上的建議。不過，必須事先強調，以下所言純然是個人有限知識及主觀思維下的見解，未必是系上老師及同學們的共識，然而，我倒是很期盼透過這樣的發抒及後續的討論，能夠讓我們一起來摸索及定義地政學術的學科領域，並探討其學習的態度。

地政學系的學術研究內涵是什麼？這個問題相當的重要，相信各位新生也都急切想探知這個問題的答案；其實，對於一位在地政學系任教的學術工作者而言，我不僅時常受到外界對於這個問題的詢問，在自我的內心也經常在思考探索這個問題，因為這涉及了地政學術的學科領域（discipline）。一般對於這個問題的解答，乃是地政學系的學術研究，主要是要來解決社會上所發生的土地問題。如果我們能夠接受這個論點，接下來由此所引發的重要課題就是，什

麼是「土地問題」呢？（暫不論「解決」二字）如果將其拆解為「土地」與「問題」兩個部份，那麼，我們對於「土地」的見解有否可能一致？另外，其後續之「問題」又該如何來定義它呢？是否有一客觀中立的定義能夠將所有的議題都包含進來呢？

根據我的觀察，我們對於「土地」的詮釋是非常多面向的，而且會隨著政治經濟及歷史環境的變遷而有不同的轉化，舉例言之，它可能是個公共財，是我們大家所賴以維生的重要資源，因此基於人權及福利國家的根本考量，對於它的享用及分配應該要儘可能的公平，由此來創造社會最大的福祉；可是，在另一方面，處於一個資本主義高度發展的國度裡，它也有可能被視為是一項重要的商品、也就是俗稱的不動產或房地產，我們的社會有許多人或財團是靠著它而致富，但卻也有不少終其一生汲汲營營，為了賺取一間為自己及家人遮風避雨的居所仍不可得；另外，土地也是我們主觀認同的一項重要文化資產，所謂的「金窩、銀窩、不如自己家裡的狗窩」就是這個意思，只要我們心中對於生於斯、長於斯的土地有了認同與關愛，儘管是窮山惡水或平淡無奇的貧瘠地方，也終究會開花結果，成為溫馨美麗的家鄉，君不見近十幾年以來政府大力推動的社區總體營造運動不就是創造出這樣的效果嗎？因此，土地的意涵是靠著人們的主觀來予以詮釋的，如此一來，土地的意涵自然是多元的，而人與土地之間的關係因此也就包羅萬象，端看你選取了什麼樣的視野。

由此所引伸的「土地議題」自然

也就相當的多元，它們包含了政治、經濟、社會、法律、科技、及自然生態環境等面向，不僅在所屬的單一議題內就相當複雜難解，而且不同議題之間也往往彼此牽扯羈絆，並相互為因果。舉例而言，蘇花高速公路是否要興建就是一個很好的例子，就土地實質規劃及工程技術層次而言，有了北宜高速公路及雪山隧道開通的經驗，可能已不是個問題；但是，眾所皆知，花蓮是台灣生態環境的重點區域，蘇花高的開通很有可能對自然環境帶來極大的破壞，因此反對興建者並不在少數。可是，另一方面，若從經濟的角度視之，花蓮觀光業者及部份居民又對此高速公路的興建抱持著非常高的期盼，認為這是花蓮未來經濟發展及房價上漲的命脈。由於雙方意見的南轅北轍，使得蘇花高的興建變成是政治上極為敏感的議題，各重量級政治人士在發言時都極為小心對待，皆擔心會順了姑意，卻逆了嫂意，這也使得這個議題一直延續至今，仍然處於僵持的困境(dilemma)。除此議題之外，其實我們的社會還有許多重大的土地議題都與此類似，相當難以掌握其全貌。

在此議題多元及複雜牽扯的情況之下，土地「問題」的定義自然是相當的困難，但是我們卻又是不得不為，那我們又是如何來定義這個土地問題呢？我的誠實告白是，我們往往是以個人的價值觀與立場來進行土地問題的定義，這也就是說，土地問題的建構經常是建基於個人價值觀及立場的抉擇，兩者是無法分離的。而且，我也要進一步告訴各位，問題的定義與問題的解決其實是同時的呈現，我

們想要如何的解決這個問題，大抵就會用問題解決的思維內涵來架構我們對於問題的定義；由此進一步的引伸，社會及土地問題的定義並非是客觀中立的呈現，它是與我們的價值、立場、意識型態、權力、甚且是利益取向有著絕對的關係。

以我為例，由於過往在研究所階段的學習領域是著重於公共政策及政治經濟學，因此，如何透過土地問題的解決，同時也能夠追尋社會的公平正義，乃成為我定義土地問題的重要（非唯一）參考點。然而，對於其他的學術研究者而言，如何來促進經濟成長可能才是他們的重要思考點，在此情形之下，經濟效率的提升可能就是他們界定土地問題的重要取向。另外，也有學者非常關懷台灣的永續發展與土地倫理，因此，生態環境的保育就成為彼等界定土地問題的主要內涵。因此，土地問題的定義是多元的，土地問題的詮釋方式也是多元的。

那麼，緊接著一個重要的問題就來了，在這麼多不同土地問題定義的切入點之中，是否有著絕對的對或錯的差異？你可能會發現，好像所有的定義都有它的道理，但也都有著部份的缺憾，這就是公共政策研究之中所謂的弔詭（paradox）——似是而非、又似非而是，這種現象存在於地政學術領域，同時也普遍存在社會科學的研究領域裡面，我們其實很難有一個客觀中立的準則來判斷其間的對或錯。

因此，在這樣的土地問題特質之下，各位未來的地政學術學習過程，必將會接觸許多不同的土地議題，同時，也將與多元的價值進行碰撞，在此情況下，什麼樣的學習態度才是適

當的？我衷心建議各位要敞開心胸，多瞭解不同議題的內涵，同時也要接觸不同的價值觀。而且，也請瞭解一點，地政學術領域其實是類似於其他社會學科，至今仍然未產生一個大一統的學術典範（paradigm）來規範這個學術領域，它還有許多待論述、或尚未被揭露之處。在此認知之下，我們必須體認知識的來源是多元的；相對的，我們的學習管道也是多元的，除了教科書及老師們上課的知識傳輸之外，透過我們日常生活的接觸與社會實踐，也是獲取知識的重要管道。我們要多接觸、多聆聽、多討論、多溝通、及多包容，由此來嘗試創造出一個公平公開及自由民主的地政論述空間，讓彼此透過交互主觀的溝通方式，嘗試凝聚共識，並建構及豐富這個學科的內涵。

另外，我也要特別強調一點，價值雖然是多元的，但這並不表示你不應該有你的價值抉擇，在未來的學習過程中，最為困難之處，可能就是你要如何的抉擇。建議各位要嘗試將外在的知識融入於你個人的主觀抉擇之中，也就是說，這樣的抉擇應該要回歸到你個人的學習及生活經驗、與成長歷史脈絡裡，這是你的權利，但可能也是你不應該拋棄的義務，請千萬不要輕忽了你的這項責任。以往，由於年紀還小，或許習慣於讓別人來幫你作決定，但是，慢慢的，你要逐漸的來承擔這個責任，不應繼續將其委由別人，或是委由外在的市場、科技、或專家來幫你作決定。這也就是說，你應該要特別的體認，你是個詮釋社會或土地問題的主體，而不是個客體！

最後，我仍不免俗，要恭喜各位能夠進入政治大學，也要歡迎各位加入地政學系的行列，在我的心目中，所謂的「大學」，應該是個充滿理念爭辯的場域，也是個理想與願景相互激盪的精華地方，我相當期待各位能夠在這裡建構出你的理想與志業，及對未來所追尋的大夢，因為這才是社會變遷的最主要原動力，而我相信土地問題的解決將對於複雜社會問題的解決做出相當大的貢獻，也許，它就是打開潘朵拉盒子、釋放出「希望」的那根金鑰。祝福大家！也祝福我們地政學系！

## 專題報導

### 審查學位論文感言

林英彥

#### 一、前言

每年暑假來臨前，都會審查幾篇學位論文，由於大部分的論文都有不少缺失，乃引起撰寫本文的念頭，心想如果將這些缺失寫下來，對正在撰寫論文的同學或許有些幫助。不過要特別聲明的是本文的陳述只是個人的見解，社會科學不少見仁見智的事，所以本文不一定會得到讀者的肯定，縱然如此，個人仍然相信本文絕對具參考價值。

#### 二、學位論文之意義

所謂「學位論文」，是研究生經過研究能力的培育之後，就其選定的題目寫作成一篇文章，用以展現其研究

能力，而由審查委員評審，據以判斷是否確實具備做研究的才能，如果答案為「是」，則授與學位，以向社會宣示其研究能力，如果答案為「否」，則需要留下來繼續訓練，所以「學位論文」與一般學術論文是有相當的差別的，即學位論文是用來展現研究能力，但一般學術論文是用來表達作者對某項問題的見解與主張。

學生進入研究所，除了學習某一領域的更高深學問外，更重要的是要學習做研究的工夫，以期將來能成為可獨當一面的研究人員。這猶如一個人去跟隨廚師學料理，除了要知道其所學的料理（如台灣料理、上海料理、北京料理、日本料理等）有那些內容外，更重要的是要跟廚師學習那些料理的做法，而經過一段時間（三年或五年）的學習以後，學徒向廚師說他已經學會做料理方法了，想要自己出去創業，那師父就要考驗一下這個學徒是否真的可以出師了，便要求學徒做一道料理，並請幾個人來評審（考試）。評審委員除了品嚐他的作品之外，還要問他相關的知識，看他做料理的過程，如果材料的選擇與處理、調味、火候控制、顏色搭配、盤上裝置等等都 OK，那表示這學徒已具備這方面的才能，放他出去開業，不會給師父丟臉，那就可讓他畢業。

學位論文的性質就如同廚藝學徒的畢業料理，研究生跟老師學某方面的課題，好像跟師父學什麼樣的料理，選定論文題目，就像選定菜單，例如一名研究生跟土地法老師做研究，畢業論文選擇「徵收補償問題之研究」，這是以這道題目（菜）來展現其研究能力（廚藝）一樣。因此，學

位論文的撰寫，必須將選擇題目的動機、目的、研究方法、使用資料、分析過程、研究結論等一一陳述，以便考試委員判斷其是否已具備研究能力。個人從事論文口試時，都將評審重點放在研究能力的審視，例如主題的掌握、章節結構、引用資料的處理、數據的解讀、研究目的與結論的關連性等是我所關心的，至於文章是否完美無缺，那並不苛求。因為一位學生，在時間、金錢、資料有限的情況下，要做出了一篇完美無缺的論文是有困難的，但是只要他具備做研究的工夫，那就可期望他會有好的論文產生。

至於一般性論文，那是要對某項問題提出作者的見解與主張即可，不必將研究過程詳細陳述，但必須將支撐其論點的證據寫出來。

### 三、學位論文普遍的缺失

依據個人審查論文的經驗，我國的研究生寫論文，普遍犯了以下幾點缺失：

#### 1. 論文不像論文

有相當大部分的同學寫的論文，好像是讀書報告或調查報告。這些同學在文中引用他人的言論，而對這些言論不加以任何批評，這除了顯示同學看了不少文獻之外，並不具任何意義。有些同學將相關的法條都列出來，而為何要如此規定，如此規定好不好等均不加檢討，這樣只能算是資料整理，絕對不能算是論文。有些同學做了問卷調查，而將調查結果做一些統計，附上問卷就算完成論文，但調查所得到的數據背後隱含着什麼意義並未深入探討，顯示同學解讀數字的能力有待加強。

有些論文更是離譜，念起來像是

在念課本或講義。例如有人寫「台北市山坡地開發之研究」，內容寫的是山坡地之意義、山坡地可用限度等級之區分方法、山坡地開發應注意事項、山坡地之水土保持方法等，這那能算是論文。還有，有人寫「農地實施證券化之可行性研究」，內容却寫了一大堆不動產證券化之意義，不動產證券化之方法，日本與美國實施不動產證券化之情形，我國不動產證券化之狀況，這充分顯示作者不瞭解什麼叫做「論文」，這樣的學徒能讓他「出師」嗎？

#### 2. 目的與手段分不清楚

大部分同學在第一章緒論中都會寫研究目的與研究方法等，但依據個人審查的經驗，可以說有非常大部分的同學是目的與手段（方法）分不清楚。例如有同學寫「台灣農地重劃之研究」，其研究目的之一為「瞭解台灣辦理農地重劃之經過與遭遇到的問題」，我說這承辦人員很清楚，不用你特別去「研究」，需知「研究」與「學習」是不一樣的。別人已經懂了，自己還不懂而要去弄懂，那是「學習」；別人不懂自己也不懂而要去弄懂，那是「研究」，將「學習」的成果當成論文，那一定會變成編講義或編寫讀書報告，論文必須陳述「研究」的成果。但學習是達成研究成果必經的過程，要探討台灣農地重劃問題，那就要先瞭解農地重劃之經過，所以這是達成目的之手段而不是終極目的。

從前擔任導師時，曾經問畢業班同學「你畢業後作何打算？」有些同學會回答「想出國留學」、「想考研究所」、「想參加高普考」，其實這些想法都只是達成人生目標的手段而已，真

正的目標是什麼，例如想當學者、當企業家、當政治家、當公務人員等等，這才算是目標，而出國留學、考研究所、參加高普考等是達成目標的手段。所以同學如目的與手段分不清楚，表示研究能力還未成熟。

最近審查一件農地資源願景研究案（非學位論文），研究計畫書中寫研究目的之一為「參加農委會舉辦之國土規劃班訓練」，光是這一點就被我評不及格。

### 3. 研究動機交代不請楚

在緒論中除了要陳述研究目的與研究方法之外，研究動機之說明也非常重要。為什麼要做這項研究，這部分的說明可以凸顯研究題目之價值。例如有同學寫「容積移轉制度之研究」，這個題目如果能強調政府為了解決公共設施保留地與古蹟維護問題，乃創設容積移轉制度，但實施迄今却效果不彰，問題出在那裡？如何補救？這關係到幾兆的補償費問題，值得研究。如此陳述，會讓人對研究成果有所期待，論文的價值自然會提昇。

### 4. 文獻回顧寫法錯誤

現在幾乎每篇論文都會用一章或一節的篇幅來寫文獻回顧，這是必要的，但絕大部分同學却是讀書報告式地摘錄一些文章就了事。其實文獻回顧應該寫對於擬研究的題目，有那些人做過類似的研究，既然人家做過研究，那你為什麼還要做研究，是你不贊同他的觀點，或你認為他們的研究方法有問題，或是他們所使用的資料過份陳舊，或是樣本太少。例如某人從經濟發展、用電需求的觀點探討核能電廠興建問題，結論是非興建不

可，但你要從環保的觀點探討，結論可能完全相反。

### 5. 結論與目的不能互相呼應

很多同學在寫結論時，忘了在前面寫的研究目的，這常成為被考試委員質詢的重點，所以奉勸寫論文的同學，寫結論之前再看看研究目的是怎麼寫的，還要想一想研究目的是否達成，未達成的原因也要有所交代。

### 6. 對研究者的責任認識不清

我們當為一個學者或研究人員寫文章，當然希望對國家施政或學術理論的建立等會有所影響，在這種情況下應該慎重思考站在什麼立場發言。例如有一位同學探討集村興建農舍與個別興建農舍的問題，他舉出歷年興建農舍的統計數字，說明集村興建的比率非常低，理由也寫了很多，結論似乎主張政府應該放棄集村興建農舍的政策。但我認為集村興建農舍的政策是基於公經濟立場來設計的，而農村居民偏好個別興建，那是基於私經濟的考量，而當為一個研究人員該從什麼角度發言，應該是不會有爭論的。像這種題目也宜從目標與手段兩方面來探討。政府所以要採取集村興建農舍的政策，是希望維護農村優質的生產與生活環境，結果目標不能達成，那是目標設定錯誤，或是採取的手段不對。例如某高中校長設定每年有 100 名同學考上台大，但每年却只有二、三名考上，這是目標太高，或手段不對，要加以檢討。是否有教學不認真的老師，是否學生素質不佳，從各方面分析、探討改善對策，不應直接就建議修正目標。

#### 四、對提昇論文素質之建議

每年審查學位論文，最大感受是論文素質還有提昇的空間，而提昇的方法有以下幾點可供參考。

- 1.由指導教授推薦學生閱讀優良的論文。在專門的學術領域內，指導教授一定知道有那些論文是值得推薦給學生閱讀的，讓學生培養閱讀論文的習慣。
- 2.上課不要用教科書，而是選擇相關的論文來研讀，培養學生具備批判的能力，畢竟研究生與大學生是不一樣的，研一不可成為大五。
- 3.學生要爭取時間多與老師及同學討論。我在日本念書時，常看到學生在上課前要求老師留幾分鐘時間讓他報告其論文構想，或請教相關問題，這樣在寫作過程中可以不斷請益、修正。而我們的學生却很怕報告，等到期中或期末報告時，被質疑的問題一大堆，那可能已來不及修正了。

#### 五、結語

以上所陳述的是我積 40 年教學經驗才得到的心得，相信對同學們多少會有參考價值，但不成熟之處還很多，祈望讀者不吝指正。

(作者為現任中國地政研究所所長，為本系退休教授)

#### 地政櫥窗

### Google Maps/Earth 於不動產資料庫的應用

黃金聰

近年來台灣的不動產業蓬勃發展，就消費者與仲介業者而言，追求

不動產訊息披露的多樣性與豐富性是共同追求的目標。在選擇一個需求地點時，都希望能與自己的理想相契合，因此，如能讓顧客在看屋之前獲得較完整的資訊，不但是仲介業者的行銷策略，也能節省時間與人力的成本。由於網路應用的發達，房屋仲介業者試圖應用網路科技的便利性開創行銷新局。目前，國內大部份房仲網站所批露的資訊，不外乎是以文字、圖片搭配影音多媒體的方式呈現房屋資訊。雖然最近已有房仲業者推出結合地圖與地標的網路看屋功能，但提供待售房屋蒐尋的功能也僅侷限於條件式查詢，無法提供類似地理資訊系統具圖層套疊等空間分析的功能，也無影像底圖提供參考。由於大多數的使用者多不熟悉 GIS 系統的操作，因此，提供多樣化查詢且具有地理資訊系統空間分析功能、便於操作的介面，給非 GIS 用者查尋合乎需求的不動產標的，是值得關注的課題。

近年來國外有由搜尋器起家的 Google 公司推出兩項重要的工具，包括 Google Maps 與 Google Earth。國內著名的電子地圖服務公司友邁科技的 UrMap 也在 2006 年二月開放部分 API (Application Programming Interface)，允許使用者使用全球性或部份區域的圖資，並開發與自主性資料結合的系統。本文以不動產資料庫做為處理的資料，以 ASP 建立一個包含傳統條件式查詢以及具有地理資訊圖層套疊分析的查詢介面，圖層套疊分析的功能是以 VB6.0 程式語言搭配 ESRI Arcobject 發展而成。查詢結果可顯示在網頁上，這個網頁是嵌入 Google Maps 以及 Urmap API 地圖函數功能的

平台，因此，查詢後可標示於 Map 上，並可進一步查詢資料庫中的各項相關資訊，以及外加的影像資訊，例如房屋內部 360 度虛擬實境場景、房屋外觀圖片等。並可超聯結到 Google Earth 中以三維的方式觀察周遭環境，配合各項生活機能(如捷運站、公園、市場、學校與金融機構等)搭配顯示。提供消費者多元化查詢以及豐富的不動產二維及三維資訊的披露方式，滿足消費者需求。研究流程如圖 1 所示。

Google Maps 具有快速影像地圖瀏覽、平移與縮放能力。使用者可以藉著免費的 API，使得很容易的把它的能力結合到自己的應用程式裡，也可以利用它開發使用介面，在自己的網站使用 Google 的地圖技術。Umap API 功能和 Google Maps API 極為相似。使用 Google Maps API 時只需要一個文件的編輯器以及 web 伺服器(例如微軟的 IIS)。由於運作過程都須與 GoogleMaps 的伺服器交互溝通，這裡

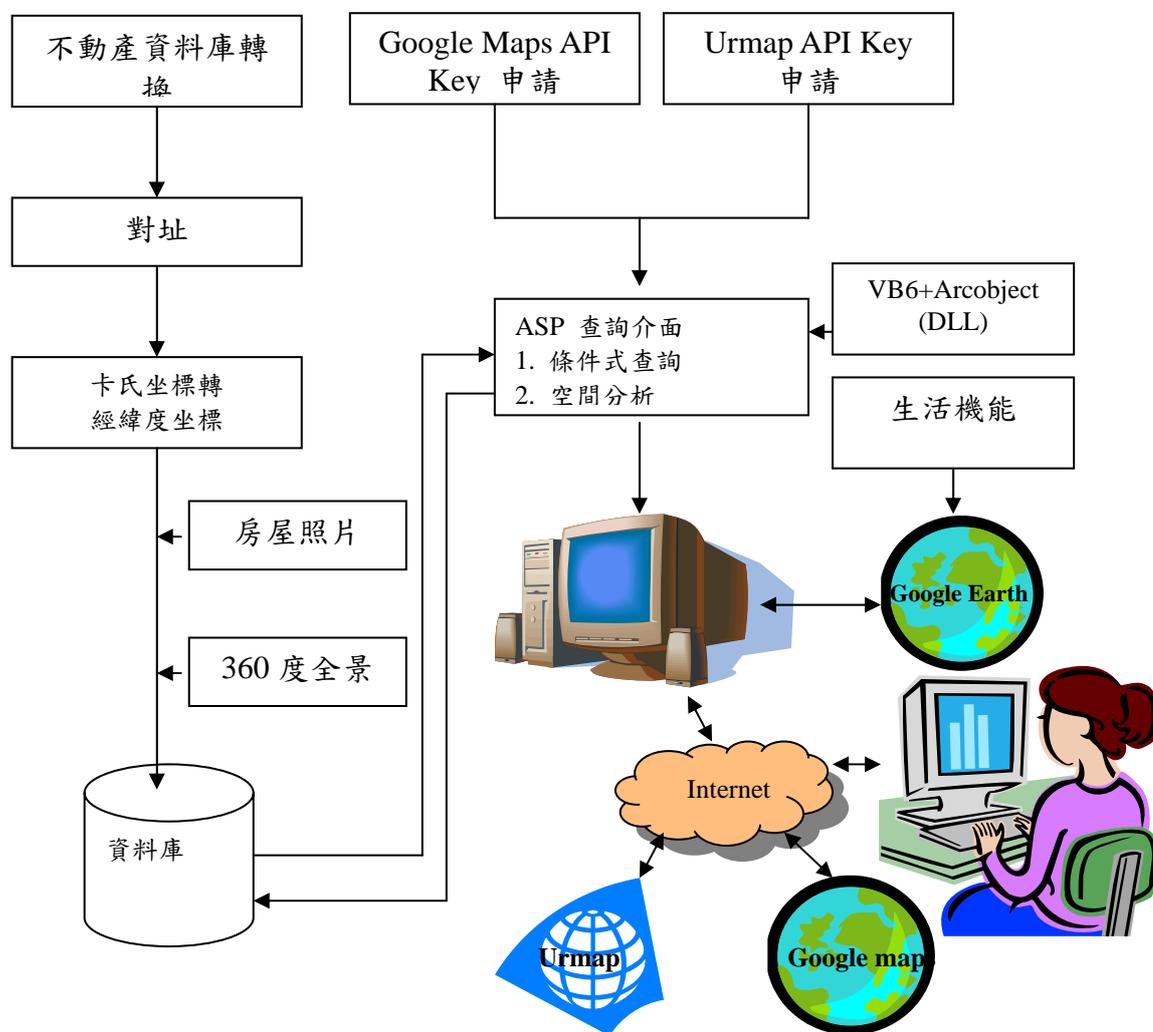


圖 1 研究流程

使用的伺服器必須是公開的定址伺服器。使用者必須以這個伺服器的網站名稱在 Google 上註冊，並獲取一個 API 的 Key 來使用；Umap 則可由也需要相同的程序申請 Key。

使用 Google Maps 與 Umap 都非常簡單，只需要短短幾行代碼即可，並且將申請後得到的 API 的 Key 植入 script 中存成 HTML 或 ASP 檔，然後再上傳到自己的伺服器上。若觀察資料點的坐標(經緯度坐標)放在台灣北部地區時，在瀏覽器上瀏覽該網頁即可看到台灣的北半部輪廓以及主要道路，再依需求縮、放、平移地圖。不論是 Google Maps 或 Umap 都提供影像圖、街道向量圖以及兩者同時顯示的功能。就影像解析力來說，Google Maps 的影像解析力界於 0.60 公尺~30 公尺不等，而 Umap 使用的是福衛二號影像，因此解析力較低，只有 2 公尺。

Google Earth 是 Google 併購自 Keyhole 公司的全 3D 地理景觀瀏覽技術，免費版本即提供了全世界各地不同等級之衛星影像；部份美國都市地區(拉斯維加斯)更提供了解析度高達 0.15 公尺的衛星影像，提供瀏覽以及搭配 KML 網頁語言，可以將自主性圖資載入為圖層。該軟體本身即提供使用者可直接於地表上加註點位註記、影像標記等功能；同時也提供一種讀檔的方式以匯入這些資料。其中 KML 的開放格式是由 XML 的語法所架構而成的，可以放入點位標記、影像附貼、顯示及多邊形線條以及含地型高度的三維資料。

為達成資料庫查詢與顯示的需求，本文以 ASP 編寫網頁程式，將網

頁分成三個頁框，其中上頁框用來作為於不動產資料庫中搜尋的條件選項，左下方則用來顯示查詢後的結果，並以分頁的方式顯示。顯示查詢的結果包含一張縮小的房屋外觀照片(由資料庫相關欄位獲取檔名)、地址、地坪、屋種以及最高樓層等資料。其中，點選房屋外觀照片可以超連結一個以新視窗顯示的 360 度虛擬實境室內環繞場景。每一件符合查詢的"地址"資料都具有超連結的功能，並且都附加一些參數藉由傳遞參數的功能將資料傳遞給 API，地圖顯示在右下頁框，接收由左下頁框傳遞的坐標參數，以特定的標誌標示房屋的坐落位置，點選標誌可以透過另一個超連結獲得更多有關此一標的的資訊，例如其它的外觀照片、聯絡方式等。另外還提供一個可以聯結到 Google Earth 以三維的方式顯示查詢結果的鄰近生活機能。圖 2 所示是以學校、公園、市場以及合理地價為區位選擇需求，經空間分析後的結果與法拍屋資料疊合顯示，圖 2-1 為套疊分析前，圖 2-2 為套疊分析後。介面設計以及查詢結果如圖 3 所示，圖 3-1 為查詢結果顯示於 Google Maps，圖 3-2 切換於 Umap 後的街道圖。圖 4 所示為生活機能資料與查詢結果於 Google Earth 顯示狀況。

地理資訊系統不但可以作為資料管理的工具，更可以空間分析的方式提供決策的參考。本文介紹一個提供購屋選址的介面，這個介面包含傳統條件式查詢以及空間分析功能的查詢功能。查詢結果再以 Google Maps 以及 Umap 兩個常用的地圖圖資提供的 API 作為系統研究平台，透過 ASP 互動式網頁的設計，將不動產資料庫的

資料以及外加影像與虛擬實境資料，配合三維 Google Earth 顯示台北市生活機能空間分佈，將二維及三維的顯示環境整合於一個方便操作的介面。

(本文作者為台北大學不動產與城鄉環境學系副教授)

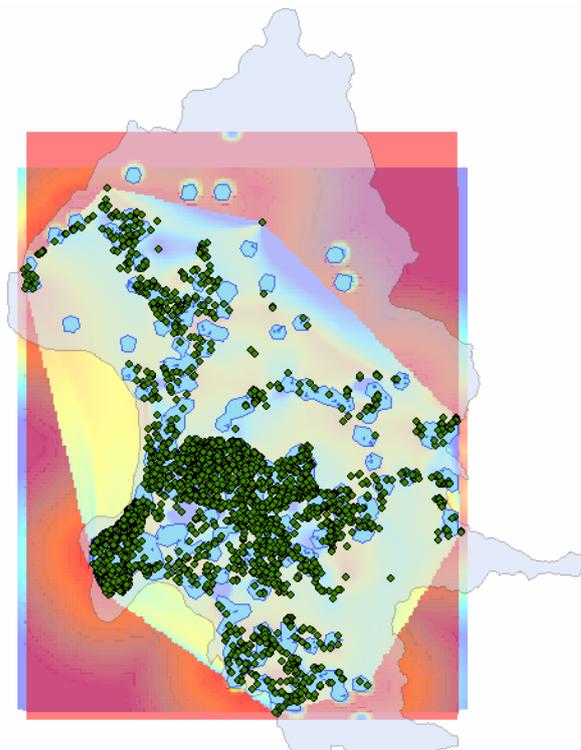


圖 2-1 套疊分析前

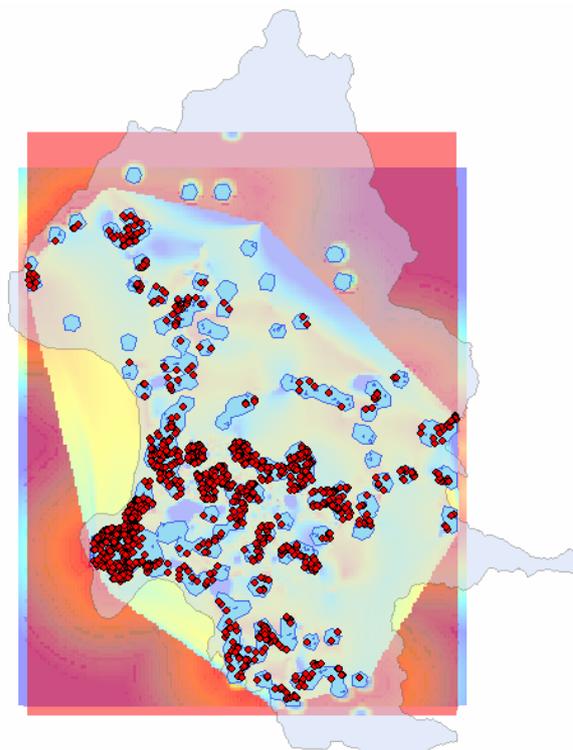


圖 2-2 套疊分析後

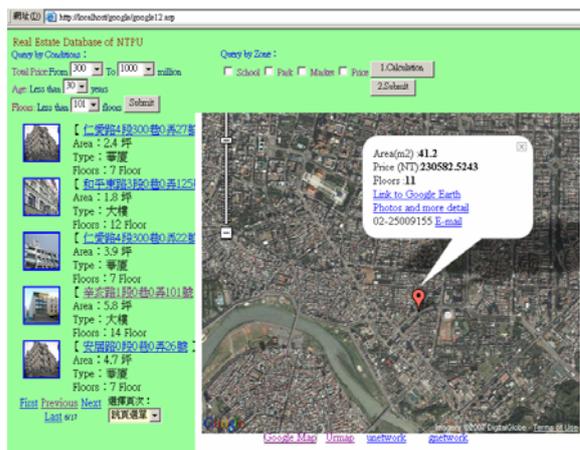


圖 3-1 查詢結果顯示於 Google Maps

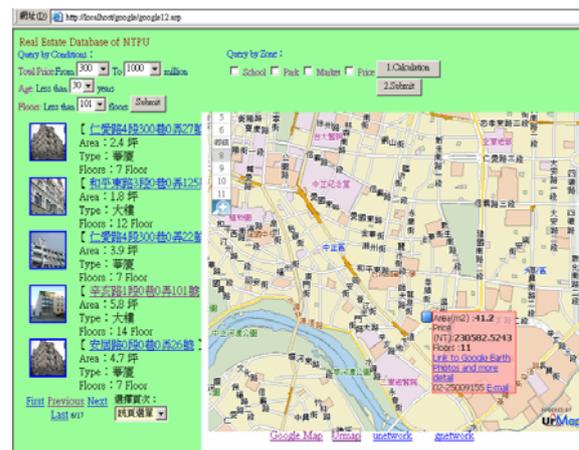


圖 3-2 切換於 Urmapp 後的街道圖



圖 4 生活機能資料與查詢結果(Target)於 Google Earth 顯示狀況

## 地政小百科

◎**虛擬實境(Virtual Reality)**：即整合與改良現有的聲音、影像、繪圖、文字等技術，讓使用者能夠有不必身歷其境就有親歷其境的感覺。

虛擬實境系統最大的特色是在於其互動性及其即時的反應，當應用在設計上，可讓設計者或客戶操作電腦時，隨心所欲、自行從任何角度位置，全方位地觀看設計成品，甚至即時修改。(資料來源：<http://www.ship.org.tw/vr/index.asp>)

◎**衛星影像(Satellite Image)**：自衛星上利用感測器攝取之影像，通常衛星為地球資源衛星，攝影對象為地球，感測器可為多光譜輻射計、多光譜攝影系統、或雷達系統等。感測器蒐集所得地表之電磁能量，以像元為單位，組成數位影像檔。(資料來源：測繪學辭典，國立編譯館主編)

◎**電子地圖 (Electronic Maps)**：利用電腦技術，以數值方式存儲和查閱的

地圖。電子地圖儲存資訊的方法，一般使用向量式圖像儲存，地圖比例尺可放大、縮小或旋轉，又不影響顯示效果，早期使用點陣圖式儲存，地圖比例尺不能放大或縮小，現代電子地圖軟體一般利用地理資訊系統來儲存和傳送地圖數據。(資料來源：維基百科—<http://zh.wikipedia.org/>)

## 教師園地

- ◎ 本系全體教師及家人自強活動於 96 年 8 月 11 日至 8 月 12 日迄苗栗南庄風情二日遊。
- ◎ 林森田教授獲推薦參選中華民國第十二屆地政貢獻獎選拔活動。
- ◎ 陳立夫老師最新鉅作--「土地法研究」，已於 8 月由新學林出版社出版；另一本「土地法規」第八版亦已付梓。

## 學生園地

1. 本系 96 學年度大學部入學新生共計 137 人，其中，土地管理組 48 人，

土地資源規劃組 48 人，土地測量與資訊組 41 人；以性別分，女 64 人，男 73 人；以入學方式分，來自繁星計畫有 4 人，申請入學 22 人，一般分發 109 人，僑生 2 人。

2. 系學會於 8 月 20 日、21 日分別辦理中迎、南迎與北迎，歡迎新生加入。
3. 地政學會為迎接新生，將舉辦一系列迎新活動，例如地政迎新茶會（10 月 2 日）、迎新宿營（10 月 19~21 日）、地政夜烤（11 月 27 日）等活動，歡迎新生踴躍參加。
4. 永慶房屋提供本系 20 萬元獎學金，共有 14 位名額，請同學於 9 月 30 日前向系辦提出申請，相關訊息請見系網站。

#### 地政活動紀實

1. 本系協辦之 2007 海峽兩岸土地學術研討會，7 月 7 日於內蒙古呼和浩特市舉行，本系賴宗裕、楊松齡、邊泰明、何維信、陳立夫老師等師生 18 人參加。
2. 白仁德老師於 8 月 16-18 日赴日本 Mielparque YOKOHAMA，參加都市計劃國際研討會（International Symposium on City Planning 2007），研討會主題：Creative City。
3. 邱式鴻老師於 9 月 10-11 日赴國立中央大學太空及遙測研究中心，參加 2007 Taiwan-Franco Workshop on Geo-Information Technology，並發表論文，主題：Automatic Extraction of Building Outlines from Airborne LIDAR DATA。
4. 黃灝雄老師於 9 月 7-12 日赴廣州中山大學參加第二屆 GIS/RS 在水文水

資源及環境中應用國際會議與第二屆基于 GIS 及遙感技術洪水預報與管理國際學術研討會，並發表論文。

#### 地政活動訊息

1. 本系協助公企中心進行「公企中心重建開發規劃構想書」規劃案，於 9 月 12 日由賴宗裕主任、邊泰明、劉小蘭、蔡育新老師，向吳思華校長做期末簡報。
2. 新生始業教育將於 9 月 17、18 日舉行。
3. 本系與內政部地政司共同主辦「2007 年全國土地政策論壇」將於 9 月 28 日（星期五）假政大社科院綜合院館演講廳舉行。本次論壇共有四大主題進行專討：
  - ◎公告土地現值與公告地價政策功能定位之探討（發表人：黃亮猛）
  - ◎以區段徵收後可建地實施土地證券化之相關問題（發表人：邱大展）
  - ◎推動農村社區土地重劃之政策效益（發表人：蕭輔導）
  - ◎閒話土地登記（發表人：陳立夫）

#### ※我們的專業領域

土地行政與法制、不動產管理、土地規劃、都市與國土規劃、土地測量、不動產估價、房地產仲介等不動產相關領域

#### ※學生的專業證照

不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人

- ◎本學訊歡迎本系同學投稿，500~800 字為限，一經錄用，致贈稿費 500 元。

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