

發行人：賴宗裕

主編：邊泰明 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/>

專題討論

不見農戶的農村改建願景？

顏愛靜

(國立政治大學地政系教授)

相較於都市發展地區，鄉村地區面臨較多的問題：收入相對較低、缺乏經濟機會、基礎設施相對不足等。為能改善這種現象，各國競相提出鄉村發展策略，冀求改進。例如：歐盟的鄉村發展策略指導性綱要，提出四大主軸：1. 透過結構調整和創新的支援，以改進農業和林業經營的競爭力；2. 透過良好的土地管理和自然資源的保護，為整體環境和鄉間地區提供最佳支援；3. 促進鄉村經濟的多樣化和提升生活品質，為農民、農家和廣大的農村人口創造更安全和穩定的社會經濟條件；以及 4. 採取由下而上的地方參與式決策過程研擬發展策略，以應當地需求。換言之，鄉村發展有賴於研擬整體發展策略，進行綜合發展規劃，並據以實施，方能竟功。

反觀國內，雖亦研擬不少策略希冀促進鄉村發展，但仍有欠缺整體考量之憾。以最近提出的「農村改建方案」為例，其重要目標之一，在於引

入優質人力資源，帶動鄉村地方經濟發展，故擬：1. 提供田園社區之優質住宅——以低密度、高品質的方式，提供民眾新的住宅選擇；2. 提昇既有鄉村地區之住宅品質——以示範方式重新形塑我國鄉村地區住宅社區之風貌；3. 帶動鄉村地區消費並活絡鄉村經濟發展——吸引都會區菁英人口進駐，帶動鄉村地區消費並活絡鄉村經濟發展，其具體實施策略，便是田園社區之開發。表面上看來，這對於照顧農民、美化農村，甚至於提供低密度、高品質的鄉村地區住宅用地，或有助益。但是，詳細考察該方案的內容，尚有許多疑慮之處，尚待進一步討論。

按該專項第二、三點規定，為避免過度供給建築用地，對於住宅市場及農業生產環境產生衝擊，內政部應視地方及區域發展之需要，訂定全國、各直轄市及縣（市）田園社區之開發面積總量；又為提供優質的生活居住環境，田園社區之開發與規劃應考量之準則，包括：社區基地規模（原則上不得小於 25 公頃）、自然環境之保育、道路設計、小區域的住宅族群、綠化與景觀植栽（法定空地之綠覆率應達 60% 以上）、建築密度與型態（個別建築基地建蔽率不得超過 30%，容

積率不得超過 60%)、公共設施等項。至於選址條件，列出交通便利(與全國性高(快)速交通系統出入口相距一定距離)、公共設施完備及不破壞環境(不得位於國家公園區、森林區、山坡地保育區、河川區等)等三項，似乎是符合集中於成長軸帶密集發展的成長管理概念。

然而，這些和農業經營已經毫無關連的住宅社區並不被排除在特定農業區和一般農業區之外，這與目前正在進行的區域計畫第二次通盤檢討的「非都市土地農業用地申請開發使用原則」未免有所抵觸！根據該原則指出：(1) 辦竣農地重劃之農業用地，應採永續農業使用為原則並應維護其良好農業生產環境及設施，其他農地採整體規劃原則申請開發使用；(2) 非都市農業用地使用，若為經辦竣農地重劃之農業用地或特定農業區面積達 25 公頃以上，其有完整之灌溉、排水設施者，應以永續農業使用為原則；但觀看該方案規定，基地面積規模不得小於 25 公頃，但不問其是否位在優良農地之上，且這類住宅和農業使用已經毫無關連，更無須依從區域計畫之指導，則區域計畫的權威性何在？難道要成為一味地事後追認、欠缺整體開發思量的中層計畫？有關當局應該深切檢討，這種制度改革的代價究竟值不值得。

若說高鐵車站特區、科學園區附近，是為首選的田園社區位置條件，但這兩種特定區都已進行整體規劃，住宅社區的供應亦包含其中，何況其鄰近的都市計畫區亦不乏住宅區的規劃；若在其附近再規劃高級住宅區，

僅能期待吸引部分科技新貴或位高權重者進駐。不過，這其中還有相當的不確定性，因為這兩種特定區的附近已有建商推案，但成效不彰。

再者，為顧及大部分農民持有農地面積小，難以自行整合，因此田園社區之土地取得以協議價購或區段徵收方式辦理；而辦理區段徵收，土地所有權人應一律領取現金補償。又為避免所需土地取得費用過鉅，乃規定概要計畫經核定後，地方政府對於候選基地辦理公告土地現值調整時，以不高於當年度該直轄市或縣(市)平均公告土地現值調幅為原則。然而，由政府主導協助高級住宅區的開發，其間的公平性、正當性，亦有可議之處。因為開發者自會衡量市場狀況，供應其認為適當之住宅，何需政府居間協助？政府該做的是扶持社會的經濟弱勢者，協助其興建或修繕住宅，而不是利用區段徵收的手段，協助開發者取得興建田園社區所需的用地。何況為使區段徵收所需經費不致過高，竟然干預公告土地現值的調幅，如此是否意味著地方主管機關不宜按「市價」調整公告土地現值？或核定土地徵收補償的加成數理當盡量壓低？但是，這樣的規定，究竟有無尊重地方地價評議之專業考量？還是為了節省土地徵收經費反而罔顧被徵收人之權益？由此不難窺見擔當徵收地價補償標準、土地移轉申報現值等多重功能的公告土地現值的評定，事實上為了配合土地政策實施的需求，而有面臨「高不成、低不就」左右為難的窘境，這也難怪地政機關總要背負著地價評定不實的罪名！

或說這種為開發高品質住宅而辦理區段徵收，係基於改善農村窳陋景觀之立意，符合公共利益目的。但因其為只准被徵收人領取現金而不能領取抵價地的方式，不僅驅離了久住當地的居民，農村既有的社會結構為之崩解，也減少被徵收人的選擇權，何況被徵收人被「強制收買」土地之後，未來恐怕得花上徵收補償地價的數倍，才能購買原是自己土地上的「高貴豪宅」，因此這種作法有無顧及或違反原住戶全體的公共利益，實在令人質疑！何況，這些居住於田園社區住宅的個人或團體，還可享受一定期限的減免地價稅、房屋稅之優惠，這對於社會公平性，恐有嚴重打擊！

另者，為提高土地所有權人參與田園社區開發之意願，乃設計「共享開發後利益」之措施，地方政府收取之土地開發權利金，扣除公有土地取得費用、私有土地協議價購費用或依土地徵收條例規定應發給之補償費及辦理區段徵收之行政費用後，其剩餘權利金之 30%，撥充農村改建基金，30%分配予地方主管機關，其餘 40% 分配予原土地所有權人。但是，這樣的預期利益，其間還存在不少風險，還是比不上以區段徵收領取抵價地方式能夠分享開發利益來得實在，恐怕不是農民心中所願。

事實上，今天農民真正關注的是，我耕種的作物有沒有銷路？我經營農業到底有沒有競爭力？怎麼做才能在溫飽外還有心滿意足的盈餘？當然，這並不表示居住環境的改善並不重要，而是強化農業經營基礎所在、使之得以兼顧糧食安全和環境維護並

有利可圖，才是正途。就如本文一開始指出，歐盟的鄉村發展策略係基於全盤性規劃原則，交由各國積極推動，並由用為鄉村發展之歐洲農業基金加以資助，且定期評估實施成果，以為後續經費分配的參據。因此，我們懇切呼籲，有關當局應剴切檢討，目前體制之下果真無法促進農村更新、農宅的改造？倘若確實如此，則方案有欠妥適之處，應公開辯論加以檢視，才不會使農村改建成為「只見科技新貴，不見事耕農戶」的怨景。

焦點話題

房市漲得愈高，跌得愈深

(本文發表於 Money+理財家雜誌 2008.05 期)

張金鶚

(國立政治大學地政系教授)

台灣房地產在選後呈現噴出行情，漲了多年的房價原本有機會回檔休息，如今卻因消息面炒作更高，如此一來房市修正期將延後，泡沫疑慮也更高。

投資不變的真理是：「逢低買低、逢高賣出」，相信目前大家都認同台灣房地產所處的位置在相對高檔，但近期攤開報紙，房地產市場訊息一面倒的只談多頭，並沒有空頭警訊陳述，在這樣的「資訊不對稱」情況下，對一般投資購屋者並不公平。

目前國內沒有一個權威且公正的房地產交易平台資訊，可以提供房地產的成交量及成交價格。就算官方也僅有內政部建築研究所的房地產景氣對策訊號，經建會的住宅房價信心指

數等；而民間業發布的指數，如國泰房地產指數因其提供全台各建商新推案調查資訊，較具代表性；其他房仲公司提供的資訊多以自家成交資訊為基礎，代表性較為不足。

除了資訊不透明外，資訊被壟斷也是十分嚴重的問題。媒體揭露的訊息，多半來自業者如建設公司、房仲業者及代銷公司的成交資訊，但業者提供的訊息足以被市場檢驗嗎？或是具足夠的公正性？這些都值得被質疑。

在這樣的情況下，一般民眾能夠獲得多少「真實」的資訊呢？也因為民眾無法窺探市場的全貌，使得選後台灣的房地產市場多了炒作空間及想像題材，而走了 4 年多頭的房市，原本應該好好休息再出發，但卻因消息面充斥，讓房市上演噴出行情，投資客紛紛下車、建商解套，但散戶(一般購屋者)卻很可能套牢。

目前台灣的房市資訊扭曲現象令人感到憂心，因為這已經是一個不健康的市場，從房價所得比及房價租金比的角度來看，台灣房市很有機會步上 10 多年前泡沫化腳步，只要房價漲得愈高，跌得會愈深，而房市泡沫破裂將造成長期經濟不景氣，這對國家整體經濟與一般百姓都不是好的事情。

那麼，現階段到底該不該買房子呢？我無法給一個明確答案，因為買房子是人生最重大的一筆資金，不能只考量房價的漲跌，同時要思考個

人價值觀、負擔能力、生活品質要求、人生規劃等內在因素，必須通盤考量。

只能說，如果只是因為房價持續上漲而買，那大可不必，因為沒有一個投資產品，只會漲而不會跌，房地產亦然，特別是現在房市的漲勢是人為哄抬而漲，未來的跌勢將更為劇烈。自住的投資人一定要戒急用忍，從現在開始半年的觀察期恐怕還不夠，至少再觀察一年市場變化也不遲。

經驗啟發

美國次級房貸風暴之起源及對台灣之啟示

林左裕

(國立政治大學地政系教授)

自 2007 年初起，美國經濟、股市及不動產市場因次級房貸風暴影響而重挫，連帶影響世界其他各國股市的表現。直到 2008 年初，這期間內美國股市及世界金融市場依然籠罩在次級房貸陰霾之下。以往常被世人借鏡的美國不動產市場發展及證券化經驗，轉眼間成為影響世界經濟發展的絆腳石。然何以美國次級房貸風暴會如此嚴重？台灣的金融資產證券化條例乃借鏡自美國經驗，未來在證券化的過程中應如何避免類似風暴的發生，則值得深入研究討論。

所謂次級房貸(subprime mortgage)，是指相對於優級房貸，在抵押貸款中屬於次等的抵押貸款，依據 FICO 公司之信用評分，次級房貸戶指其信用評分低於 620 分、或高於 620 分但缺乏所得證明文件、或自備款極

低(甚至為零)者之借款。因借款人信用狀態較一般房貸戶為差，故相對其貸款利率較一般借款戶高出 2~3%。次級房貸的起源肇因於 1980 年代初期，美國利率走跌，又歷經 2000 年網路科技 (.com) 股市泡沫破滅與 2001 年 911 事件等，經濟連續 3 年衰退，聯準會遂連續降息以刺激經濟成長。聯邦基準利率自 1980 年的 15%，降至 2003 年 6 月的歷史最低點 1%，在資金成本降低、融資容易下，也推動房地產市場的多頭行情，美國房價在 2005 年創 21 年新高，且在十年間有一半的融資來源屬次級房貸。

自 1990 年代後期起，世界性通貨緊縮、利率低迷之情況下，充沛的資金追求所有可能獲利的投資標的，其中包括不動產抵押權證券(MBS)及以 MBS 與相關房貸商品為擔保品而發行之負債型證券(如 CDO 或 CMO)。其中 CMO 及 CDO 因具不動產或相關證券為擔保，且在信用評等公司評等下，其收益率比起同等級公司債為高，遂深受投資者喜愛。金融市場更反向對承做次級房貸的創始機構(如一般銀行或房貸公司)要求購買不動產抵押債權，再以其為抵押品包裝為 MBS、CMO 及 CDO 等。在這些證券具市場性，以及市場資金充足下，房貸金融機構之核貸標準終於逐漸寬鬆，終究導致「道德風險(moral hazard)」。次級房貸的貸放創始金額自 1994 年的 350 億美元劇增至 2006 年的 6,400 億美元，其占美國抵押貸款市場的比重，已由 1994 年的低於 3%，升至 2001 年的 8.5%、至 2006 年的 22%。金融市場也因 CDO 具市場性，在不動產抵押債權擔保品不足下，竟以相關 CDO 為抵

押品，再包裝為 CDO squared (CDO 再包)、或甚以「CDO 再包」為擔保，再包裝為 CDO cubed (CDO 三包)，竟也順利在市場上發售，此舉無異於「以債養債」，為後來的金融風暴埋下導火線。

此波次級房貸危機的影響範圍已擴及全球，其主因為「證券化」的機制，將次級房貸為抵押包裝而成的相關商品售至全球所致。在資產證券化---創造債權卻不長期持有---之特色下，更使得金融機構基於管理信用風險及追求資產流動性的考量下，積極地創造債權及移轉風險，並從中賺取報酬。因此原為單純的次級房貸違約率上升，卻因而連動了全球整體金融市場的震盪，亦因投資人對於過度包裝且複雜的金融商品不甚了解，而產生拋售(贖回)的恐慌心理，更進一步地加深次級房貸風暴對全球經濟的影響程度。

在 2002 年全世界的通貨緊縮趨勢逐漸解除後，為了降低通貨膨脹威脅及抑制資產價格之漲勢，美國聯準會在 2004 年至 2007 年間，連續調升了聯邦基本放款利率(從 1% 上升到 5.25%)，當初在市場利率低檔時期勉強購屋的次級房貸戶，因多採具有寬限期的浮動利率貸款 (ARM) 機制，在寬限期後隨著市場利率的上升而逐漸感受到本利的還款壓力，呈現多年榮景的美國房地產也終於逆轉而下。在資產價值縮減和高額的償還壓力之下，終於引發多數次級房貸借款戶之違約潮，也進而影響美國的消費市場及總體經濟，美元也終因此風暴而劇幅下跌，為防止整體性之金融風暴再擴

大，美國財政部與聯準會只得同時動用財政政策與貨幣政策，減稅與調降利率及凍結購屋之貸款利率等多管齊下以抑止違約之骨牌效應，並期以刺激經濟成長，仍只能讓通膨繼續加劇。

就台灣及世界各國未來在發展金融資產證券化時，即應探討發生類似風暴之預防之道。資產證券化機制雖可降低創始金融機構之貸放風險，但若因得以移轉風險而導致貸放之「道德風險」，將全部風險移轉給證券投資者及整體金融市場，則有必要對此機制之漏洞進行補強，以下提出雖見供管理當局與證券化過程之相關參與者及投資者參考。

核貸標準的謹慎與一致性：在景氣繁榮或資金充裕時期，銀行通常傾向放寬核貸標準以消化寬鬆的資金，然隨之而來的泡沫破滅常導致違約與銀行的損失，進而引發金融風暴等。因此放款機構若無預測能力或不確定性仍高，仍應以審慎為原則。

不動產與相關資產之估價問題：由於高貸放成數(LTV)之放款易導致違約，因此估價的技術及結果亦是值得探討的重點。在估價技術上不應只採用「比較法」，此法容易在資產價格膨脹或泡沫時期導致「追漲」的估價結果，且估價結果及放款額度均由銀行全權決定亦可能導致金融機構與存款戶間之「代理問題」。建議管理當局可再針對銀行之不動產放款估價問題（如估價人員之資格與權限等）進行深入探討。

風險分攤原則：在以不動產及相關資產為擔保且包裝、切割為不同風

險等級之證券售出時，管理當局得視情況要求創始機構、特殊目的公司(SPC)、發行券商或投資銀行購入並持有某一比例之風險等級較高之證券，在違約情事發生時，可先由其先行吸收，藉此機制要求創始機構審慎查核其放款。亦即未來依金融資產證券化所發行之證券需明確劃分等級，且風險須由創始機構及發行機構等共同承擔。

罰則之增列：在違約情事發生後，主管機關應深入了解該放款是否涉及蓄意貸款詐騙，或所謂「侵略性放款」及人謀不臧等行為。

協調金融機構針對財務困難之借款人提供償債選擇方案，如特定寬限時期僅還利息方案，或規劃利率上限(cap)抵押貸款使銀行也相對承擔利率風險，間接降低借款戶之違約風險。

優質的房貸可由政府或輔導金融機構提供房貸保證或保險之機制，以提高資訊之透明度及MBS相關商品投資者之意願。

投資者仍需具風險意識，尤其是在未付出資訊成本下可輕易獲得高報酬的商品，通常背後多隱含著高度的違約或利率等各類風險。

美國次級房貸風暴的爆發，源自於長期藉低利率以刺激經濟成長，充裕的資金導致投資標的價值的高估，在貸款創始機構以估值為放款依歸、又因過剩資金而提高貸款成數(LTV)之情形下，輔以金融機構得藉資產證券化架構售出放款抵押品所包裝出之資產證券，因缺乏審慎查核導致的道德風險，終而引發違約風暴。在美國

次級房貸風暴之警惕下，我國應針對架構疏漏之處設計防火牆以積極彌補，未來此機制的實務推展，將仍是金融機構與大型企業得以仰賴提供資產流動性的良好途徑。

觀念平台

短談捷運

蔡育新

(國立政治大學地政系助理教授)

最近，蛋糕悄悄地換上新價格；Google News 說，台北、東京、紐約的情況都很相同。蛋糕為甚麼變貴？聯合國報告間接指出，原本送進廚房的食糧，現在很多轉入汽車的引擎作為生質燃料；這新興綠色生質燃料造成的影響，正如同當初少數憂心專家的預期，對全球糧食物資、森林棲地造成仍然未知但嚴重的衝擊。

蛋糕價格上漲或許是潮潮車流的蝴蝶效應，重要的解決之道之一是綠色交通，而捷運—軌道式大眾運輸系統—是其中顯眼的主角。

台灣捷運可能改變我們甚麼？哪些捷運相關政策可能值得關注？我們試著由未來回首談捷運。

未來歷史可能這麼說：捷運對台灣的最大貢獻，不在交通本身，而是讓勇敢的摩托車騎士，單純筆直地向前騎，分辨出紅綠的不同。1996年，台北捷運創造了「一國兩制」：站內的井然有序與站外的都市叢林；96年之後，站內先進的氛圍漸向站外擴散。08年起，高雄的紅綠燈逐漸喪失照明功能。等待過馬路的行人，不再

成為柏油路上的路障；摩托車不再扮演人行道上的腳踏車；小汽車不再扮演慢車道的摩托車。

最近的未來，國外某背包客網站這樣寫著：「亞洲新興背包客天堂—台灣：High Speed Rail 及 Rapid Transit 將台灣與國際都市網絡接軌。由桃園國際機場入關福爾摩莎後，台北捷運將 Taipei 101 拉近到機場玻璃窗外，台灣高鐵將四百公里外的高雄愛河咖啡，轉化成淡水八里左岸咖啡。」

2012年政大地政某碩士論文第四章寫到：「平民的捷運所形塑的捷運站區，05年成為高所得的房地產投資熱門地區，造就士紳化的捷運站區。...09年都市更新政策大幅容積獎勵 TOD 站區，TOD 住宅供給的提昇，適時緩和長久飆漲的捷運住宅房價，加上台灣房地產進入泡沫化階段，最依賴捷運系統的中低收入戶，順勢入駐 TOD 站區。」

2020年政大地政某碩士論文第四章這麼分析：「08年(台北捷運13年)，台北市人口260萬、捷運系統74.4公里；同年，台中市人口100萬，無捷運系統。...15年(台中捷運元年)，汽機車為主的交通系統，以及外圍大量都市重劃區發展，形成不易撼動的汽機車導向的低密度發展模式。」

由於塞車的車流具有時間、路線、土地使用三面向的聚集性(Triple convergence)特徵，因此以捷運紓解都市塞車，或許無法具備長期的效用。然而，捷運除提供活動可及性外，如果附帶改變守法體質，並國際化台灣都會，其價值難以估計。現今，如

何更有效率利用捷運站區土地，而不必然持續擴張台北捷運，以進而利用此資金於其他無捷運的都會，或許是今日的重要政策課題之一。

政策建議

台灣地區成為 全球創新中心之建議

邊泰明

(國立政治大學地政系教授)

全球化的浪潮下，國與國之間的競爭逐漸被區域間的競爭所取代，具有競爭優勢的地區往往取代國家而在全球經濟發展上扮演重要的角色，有鑑於此，各國莫不積極發展具有競爭優勢的特殊區域，以加入全球競爭的行列，除可免除被邊緣化的命運，亦是提升國家經濟發展的必要手段。

我國產業競爭力表現在國際上屢獲好評，例如連續兩年被世界經濟論壇（WEF）評為全球第一；產業競爭力在國際間傑出的表現，除了值得肯定外，更重要的是必須繼續維持及促進發展。即將上任的馬總統以「拼經濟」為競選主軸，期待以各項經濟政策解決台灣低迷的景氣，並提出「愛台灣十二大建設」為施政重點，其中有關產業再造部分，期許將台灣發展為「全球創新中心」，除顯示出新政府對改善台灣經濟發展的決心外，亦可看出新政府確實掌握到台灣未來產業發展的核心價值，就是「創新」，台灣必須由過去投資導向的經濟發展，升級至創新導向的經濟體，以提高生產的附加價值；台灣地區想成為

「全球創新中心」如何落實，提供以下幾點建議。

1. 成立跨部會整合協調機構

目前推行產業政策的機構太多，在執行上有相互重疊或衝突之處，缺乏整合協調機制，使得國內產業發展呈現多頭馬車的現象。未來進行產業創新規劃時，建議中央應整合上述相關機構，成立「產業創新部」，負責有關產業創新政策計畫的擬定及推行。

2. 發掘區域的優勢產業

綜合各產業在區域的群聚情形、經濟價值及在國際上特殊表現等相關指標，發掘區域的優勢產業，將台灣區分為數個產業群聚區域，例如台北-新竹地區為資訊通信科技產業群聚區域。分析各產業群聚區域的優弱勢條件及需要政府協助的事項，作為政府建立技術移轉平台的參考。

3. 建立區域創新技術移轉平台

台灣中小企業受限於規模及資金的不足，無法投注大量資源在研究發展上，為促使知識有效移轉，建議應在各產業群聚區域內建立創新技術移轉平台，此平台成員包括大學、研究機構、政府及廠商，學研機構負責新知識的移轉及協助廠商解決知識應用上的問題，政府則主要為軟硬體設施及各項財務的支援，並定期舉辦各平台間技術移轉的討論，以提升知識及技術的再創新。

4. 籌備全球創新中心

藉由區域技術移轉平台的交流，進一步整合相關平台以成立全球創新中心，該中心係針對高附加價值、國

家推動的重點產業及國際合作計畫進行創新研究，其成員除了包括國內重要的學研機構外，最重要的是吸引國外頂尖的研發人才進駐，以高素質的研究人員陣容，吸引各國與我國建立研發合作計畫，不僅可促使台灣產業再升級及增加財源的收入，更可提升我國研發的水準及技術。

5. 執行創新成效監控機制

藉由創新成效評估指標的建立，建立創新成效監控機制，定期檢視創新的過程及成果，即時修正創新中心運作所遭遇的問題及目標達成率，以確保創新有效率的進行。

新政府業已體認到唯有從事產業創新，才能提昇台灣產業的附加價值及國際地位；筆者建議應發揮區域的力量，由下而上逐步建構「全球創新中心」，如此才能提升台灣研發能力的國際競爭力，以及達成協助國內中小企業技術再升級的目標。

觀念分享

淺談都市無形資產

林淑雯

(政治大學地政學系博士生)

由於文化創意產業的興起，各界逐漸意識到無形資產的存在及價值，然而有關無形資產的討論，多侷限在私部門的企業範疇或會計領域；實際上除了私部門的無形資產外，國家、區域及都市中存在著更廣義的無形資產，國外已將都市無形資產的開發與經營視為價值創造及競爭力提升的重要因素，並已進行相關的深入研究，反觀國內對都市無形資產的認識較

少，缺乏其對都市經營重要性的研究及討論，以致於未能充分開發利用，殊為可惜。本文嘗試就都市無形資產的概念及其對都市發展的重要性作一介紹，以提供讀者對都市無形資產的瞭解。

所謂「都市無形資產」，係指存在於都市之中，不具有實物型態，卻具有價值的資產，例如：都市文化、歷史背景、政府領導能力、知識資本、社會精神、服務、權力、專業技術、地理位置或都市品牌形象等；此外，都市無形資產具有高度的地域屬性、廣泛的正面外部性及地區分佈不均衡的特點，與一般企業無形資產有很大的差異。

都市無形資產的開發經營對都市發展的重要性表現在以下幾方面，首先，都市無形資產可擴大都市的知名度，都市依據自身所擁有的歷史背景、文化環境及社會精神所表現出的特有形象，足以顯現出都市的價值，良好的都市形象可以使居住者感到自豪並吸引旅遊者或投資者進駐，進而擴大該都市的知名度，創造出獨特的都市品牌，以國內而言，提到宜蘭，腦海中不禁浮現青山綠水的休閒景觀，這是宜蘭的無形資產及都市品牌形象的塑造，已成功地打進人們的印象中並享有一定的知名度。再者，都市無形資產可增加都市的吸引力，無形資產豐富的都市，具有較大的發展潛力及外部效應，有利於企業的生產及銷售，可吸引企業至都市進行生產，企業進駐的結果提供更多就業機會，吸引外地人至本地定居，或是藉由無形資產的經營吸引更多觀光人

潮，增加都市的吸引力。最後，就政府財政而言，經營都市無形資產可增加政府財政收入，解決地方政府財政日漸窘困的現況，由於有形資產開發所創造的價值是有限的，如何開發其他資產，以增加財政收益，已成為都市經營的重要課題。以國內而言，因中央修法減免稅捐，造成地方稅收流失，各地方政府面對日益嚴峻的財政狀況，在有形資產收益有限的情況下，莫不積極尋找另闢財源的管道，無形資產的開發經營正可提供政府增闢財源的思考新方向。政府可透過各種權利的授與，例如廣告權、商標權、特許經營權或命名權等方式，吸引私人企業投資，不僅可以發揮無形資產的價值，亦可達到增加財政收入的目的。

如前所述，都市無形資產對都市發展的助益甚大，在國內除了文化創意產業外，其他有關都市無形資產的領域則未見深入研究，為促進都市無形資產的開發利用，使民眾享受到使用該資產的效益及增加政府的財政收入，政府應先釐清都市無形資產可進行開發經營的種類，參考國外實施經驗，建立都市無形資產開發經營的相關制度規範，以有效開發都市無形資產並形塑各都市獨一無二的品牌形象。

地政小百科

◎產業群聚：「產業群聚」源於 Marshall (1920) 的聚集經濟概念，當時的想法只是認為廠商聚集在某一處特定地區將能夠享受三方面的優勢，包括提供專業化投入、有專業技術勞動力與易於基礎設施與共享資源的建

立。之後的學者則將三個優勢歸納為都市化經濟 (urbanization economy)、地方化經濟 (localization economy) 及規模經濟 (economy of scale)。在 Marshall 的聚集經濟理論也衍生出許多相關的學說，Perroux (1955) 的成長極理論；Chinitz (1961) 則將聚集經濟的觀念應用在區域發展的討論上；Porter (1990) 綜理了外部經濟發展的觀念，結合其他關鍵特性而提出鑽石模型；Krugman (1991) 則強調規模報酬遞增是外部經濟得以持續的原因。

除了上述與聚集經濟理論邏輯衍生的論述之外，在經濟地理的領域也有許多與聚集有關的研究，諸如 Hirschman (1958) 與 Myrdal (1957) 的「工業地域」(industrial district)；Brusco (1982)、Scott (1988) 的「新工業空間」(new industrial space)；Lorenz (1992) 的集體學習 (collective learning)；Camagni (1995) 的「創新氛圍」(innovation milieu) 與 Amin (1995) 的「制度厚實」(institutional thickness)，種種學說也都隱含著廠商「空間近似」(spatial proximity) 的概念，也都能歸屬在廣義的產業群聚研究領域中。事實上，產業群聚在學術上至今仍未有明確的定義，只有「空間近似」是最基本的共識 (Newland, 2003)。

◎創新氛圍：創新氛圍概念的提出，首見於 1985 年由西歐十幾個國家所成立的 GREMI (Groupe de Recherche Europeen sur les Milieus Innovation) 的組織所提出；該組織將創新氛圍定義為：「在有限地區內的主要創新行動主體，彼此經過偕同作用與集體學習

(collective learning)的過程，而建立了非正式的社會關係，而這種關係提高了地區的創新能力。GREMI 組織的研究方案，從 1980 年代開始，到近期創新氛圍概念的成熟，可謂經歷幾個階段的變化與演進；GREMI 的研究是由「在地實證研究 (on-site work)」與「理論派」之間的系統性互動歸結而成，藉由一次次找出正例與反例的過程，逐漸發展而成創新氛圍的核心概念。

- ◎區域創新系統：區域創新系統的概念是將技術變遷的動態概念與區域的發展及競爭做一連結。區域創新系統中的系統係指其行動者網絡，也就是技術與知識的生產者、使用者與中介者相互之間的作用與關係，亦可稱為區域創新網絡。區域創新系統的元素包括廠商與產業組織、研究機構與教育體系、政府及其政策、金融體系，與其他和創新有關的次系統和社會制度。

教師園地

- ◎邊泰明教授與白仁德助理教授於 97 年 4 月 20 日至 97 年 4 月 24 日與台北縣政府都市設計委員會共同參訪日本東京。
- ◎恭賀陳立夫老師榮升教授，我們終於盼到了！

學生園地

- ◎本系卡拉 OK 歌唱大賽得獎名單：
獨唱組：陳鈺霖、陳巧筠、張皓惟
合唱組：(張維珍、黃孝典)、(陳鈺霖、吳浩平)。
KUSO 組：張友威
- ◎本系啦啦隊正努力練習中，期望在校慶比賽中，大展身手，蟬聯冠

軍，敬請系上師長同學到場加油。

系友動態

- ◎本系 36 屆系友邱大展榮升交通部總務司司長。
- ◎慶祝 520 母校 81 週年校慶，地政系系友會將於 5 月 18 日上午九點，至地政系集合，參訪母校及母系並順遊母校鄰近懷舊景點，以促進畢業系友與母系交流及增長系友間之情誼。

地政活動紀實

- 1.本系於 97 年 3 月 7 日上午 9:00 至下午 5:00，假本校綜合院館國際會議廳召開"全國不動產管理論壇研討會"，計有全國各界地政及不動產界之先進 300 多人參加，討論熱烈。
- 2.本系於 97 年 3 月 14 日下午 2:00—4:00，邀請朝陽科技大學周會瑜助理教授假綜合院館 270624 室演講，講題"國土建設需要怎樣的民間參與制度？"。
- 3.本系於 97 年 3 月 20 日下午 2:00 邀請劉演交建築師，假綜合院館 270612 室演講，講題"都市設計實務案例分析"。
- 4.本系於 97 年 3 月 25 日下午 6:40—8:30，邀請永慶房屋區經理吳景儀先生在綜合院館 270612 室演講，講題"海砂屋！輻射屋！陰宅！挑選成屋、中古屋時如何避免買到瑕疵品？"。
- 5.本系於 97 年 3 月 26 日下午 2:00—4:00，邀請崔媽媽基金會呂秉怡執行長，在綜合院館 270403 室演講，講題"從 NGOs 的觀點看台灣的住宅及租屋市場問題、市場與政策"。
- 6.本系於 97 年 4 月 9 日下午 2:00—4:00，邀請經建會都住處陳麗春副處

- 長，在綜合院館 270403 室演講，講題“台灣未來住宅政策發展方向”。
7. 本系於 97 年 4 月 21 日上午 10:00—12:00，邀請台北市建築開發公會于俊明總幹事，假綜合院館 270624 室演講“公寓大廈管理條例之說明”。
 8. 本系研究生導師課於 97 年 4 月 25 日下午 2:00—4:00，邀請侯東昇法官，假綜合院館 270624 室演講“信賴保護原則於都市計劃之適用”。
 9. 本系於 97 年 4 月 28 日上午 10:00—12:00，邀請永慶房屋、台灣世曦工程顧問股份有限公司、太子建設、安邦工程顧問股份有限公司，假綜合院館 270113 室舉行“徵才及就業輔導說明會”。
 10. 本系於 97 年 5 月 5 日上午 10:00—12:00，邀請信義房屋、戴德梁行、九福科技，假綜合院館 270113 室舉行“徵才及就業輔導說明會”。

地政活動訊息

1. 為促進國際學術交流，增進本系師生與國際一流大學之互動機會，分享教學成果，並協助本校進行大學城校園整備計畫之進行，特邀請日本早稻田大學、美國麻省理工學院、韓國高麗大學、澳洲雪梨大學、中國文化大學市政系及國立聯合大學建築系等校系師生約 60 人，舉辦 2008 國際都市設計工作坊(2008 International Urban Design Workshop)，時間預訂 97 年 7 月 26 日至 8 月 3 日。此次工作坊主題為「國立政治大學 21 世紀大學城校園整備計畫」，內容涵蓋：廣域文教地區計畫；三角地、指南山莊、國關中心土地活用計畫；政大校園環境

景觀計畫。

2. 本系謹訂 5 月 13-14 日與俄羅斯國民經濟研究學院不動產經濟學部，於綜合院館五樓國際會議廳舉辦「台俄土地問題」座談會。本次共有 The Evolution and Trends of Real Estate Markets and Investment in Taiwan and Russia, Mortgage Markets and Banking in Taiwan and Russia, Issues on Real Estate Appraisal in Russia and Taiwan, and Government Control and Regulation over Real Estate Markets 等四個主題進行討論。
3. 本系主辦之第三屆全國規劃系所實習聯展發表會將於 97 年 5 月 31 日（六）在政大藝文中心舉行，本屆主題是「都市環境與景觀生態之關懷」。今年將有 13 所大學 17 個系所共同參加，為期一週的展出，將呈現全國規劃建築景觀設計領域的學生教學實務之成果。
4. 第五屆「兩岸四地土地學術研討會」將於 97 年 7 月 5-6 日於雲南省昆明市舉行，本屆主辦單位是中國人民大學土地管理系，本系為協辦單位，今年主題是「經濟增長與土地利用」，已有師生 40 人報名參加，並將發表 16 篇論文。

※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