

賀！本系通過高教評鑑中心 97 年度大學系所評鑑！

地政學訊

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

第 14 期，民國 98 年 1 月 11 日

發行人：徐世榮

主編：林秋瑾 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/



新春專欄

房地產景氣回顧與展望

【本文部分摘自台灣房地產景氣動向季報，第十卷，第三期，97Q3，國立政治大學台灣房地產研究中心 97-12-25】

2008 年房地產景氣回顧：短期反彈消失，景氣出現下修

政治與總體經濟面

- 立委與總統大選，國民黨大勝
- 兩岸週末包機直航(7/1)→兩岸大三通(12/15)
- 明年全球經濟成長率下修，國內生產毛額自今年第三季起連三季負成長，失業率飆高，消費者信心指數創新低
- 九月起央行連續五度降息，利率上升趨勢反轉

房地產市場面

- 第一季觀望氣氛濃厚，第二季房市因總統大選結果，出現短期反彈
- 第三季房市景氣趨緩，成交量萎縮，議價空間加大
- 房價信心指數創新低，法拍屋增加
- 救房市，政府推動八措施
- 遺贈稅率降至 10%



2009 年房地產景氣展望：房市出現明顯停滯或下修調整

政治與總體經濟面

- 全球金融海嘯是否結束，各國振興經濟與救市方案是否奏效，仍有不確定性
- 在全球經濟與金融前景仍不明朗下，股市表現可能無法過度樂觀期待
- 兩岸關係趨向和緩，兩岸三通效益將溫和發酵，但縣市長選舉是一大變數
- 主計處預估明年經濟成長率為 2.12%，遠較其他預測單位樂觀，其中以華寶綜合經濟研究院 0.52%、中研院 0.56% 較為悲觀
- 企業裁員與減薪潮，將導致消費者信心短期不易恢復
- 利率可能維持低檔，物價持穩或小幅下滑

房地產市場面

- 新成屋將大量完工交屋
- 法拍屋數量持續增加
- 失業率攀升與減薪潮導致房價負擔能力下降
- 建築業者與投資客的資金周轉狀況影響其降價意願
- 金融機構建築融資與房貸將更趨審慎保守

→對房價產生極大下修壓力

- 2008 年 11 月份調查，各區域房地產廠商對 2009 第一季房市景氣看法淨增加均超過 -50%，呈現明顯不樂觀。
- 2008 年第三季房地產景氣領先指標大幅下跌，顯示 2009 年第三季房市仍不看好

展望未來房地產市場景氣，97Q3 房地產領先指標大幅下降 2.59%，廠商對於 98 年第

當前房市危機之 解套方案—住宅 增值參與證券(HAPN)

張金鶚 國立政治大學特聘教授
(國立政治大學地政系教授)

楊太樂 美國安富金融工程集團(IFE Group)
總裁

1 季房地產市場景氣，淨增加為-54.49%，基本面與消息面均呈現不佳。就市場消息面來看，主要利多消息包括央行連續降息、房貸利率下降、政府提出包括建照延長兩年、協助協商房貸成數、加速都市更新…等八項救房市措施、遺贈稅率降至 10% 等。

利空消息包括明年全球經濟成長率下修、國內經濟成長率 97Q3 至 98Q1 將連三季負成長、失業率飆高、薪資負成長、消費者信心分數與房價信心分數雙雙創新低、國有土地標售流標、房市成交量大幅萎縮、新成屋大量釋出、豪宅與北市房價下跌、房市議價空間加大與去化時間拉長等，利空消息明顯多於利多消息。

整體來看，房地產市場在第二季初期因總統大選結果而出現的反彈榮景，已隨國際經濟與金融環境不佳，以及各界對於兩岸三通的過度預期逐漸回歸理性而降溫，在預期未來總體經濟無法在短期復甦，以及房地產市場供需明顯出現落差下，房地產市場將出現較明顯的下修調整，建議市場相關參與者應有風險意識，勿輕忽市場之力量。因應未來房市，如下之建議：建議建商：審慎研擬有效的降價策略，推案更傾向保守，以高品質之換屋產品為主。建議一般民眾：以自住需求為主，購屋選擇時品質應重於價格。建議政府：健全不動產資訊，尊重市場運作機制，慎選振興房市的手段與時機。



在全球性經濟衰退及次貸金融風暴之影響下，台灣總體經濟景氣明顯下滑，房地產市場景氣亦受到嚴峻的考驗；尤其日前公布的房地產景氣對策訊號出現近七年首度的藍燈，領先指標亦大幅下降，預期明年下半年景氣仍不樂觀。國內房市不僅必須面對市場買氣趨向保守觀望、交易量明顯萎縮、房價不合理等問題，往後可能陸續出現的投資客斷頭求售、法拍潮、銀行抽銀根、建案滯銷及建商倒閉等狀況，更是不景氣時期惡性循環的開端。

先前有業者認為房市景氣下滑是因為購屋者信心不足，降價無法解決問題，此與社會大眾的認知有相當落差，恐有倒果為因的疑慮，真正的原因在於產業結構良莠不齊以及部分地區過高的房價。經營體質良好的業者，應依循市場機制的引導，先行調整經營策略，下修不合理的房價，始有機會獲得政府的相關協助；經營不善又不肯自行改進的業者，則應接受從市場上淘汰的命運。若政府在景氣衰退初期即介入房市，不僅無法產生市場復甦的效果，亦使存良汰劣的市場機制無法發揮功能，反而造成市場不景氣的延長。

政府對於房地產市場的政策性措施及方案，均需全面性地審慎思考，不應僅著眼於業者單方面的利益，須同時考量不同市場參與者可能的利弊得失，以追求多贏的局面。而在過去歷史的教訓下，於此時端出傳統的救市方法，或許有部分市場參與者可享

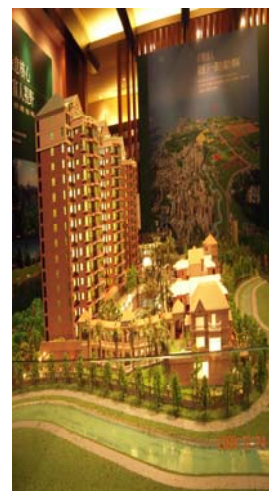
受到些許短暫成果，但長期而言將無法收到實效。惟有透過學界、金融界、產業界及政府的多方商議及合作，提出可促成多贏、有效且全面性的房市危機解套方案，始可抑制房市崩盤的態勢，減輕後續種種問題對於房市的衝擊。

美國目前房地產市場因房價泡沫破滅，房市早已進入衰退階段，且認為未來在房價已明顯大幅下跌的氛圍下，使得尚未進場的民眾可能會延緩購屋決策，已購屋的民眾則可能因資產縮水不願繼續償還貸款，進而導致大量違約問題。在此背景之下，筆者之一的楊太樂博士已於近期向美國住宅及都市發展部（HUD）提出對於美國當前房市危機的解套方案，即一個可以同時考量購屋者負擔能力，亦同時提供投資者具一定收益性的投資工具－住宅增值參與證券（Home Appreciation Participation Note，簡稱 HAPN）。

該解套方案所憑藉的基本概念，在於住宅兼具消費財及投資財的雙重特性。多數民眾購屋僅為滿足基本居住需要以及獲得使用的權利，並非追求未來轉售的增值利益，卻被迫負擔包含投資財的住宅價格，不僅加重了購屋壓力，部分民眾更可能因此無法跨入購屋門檻；至於投資者則為實現未來增值利益，也必須以包含消費財的價格買進，至出售前又需負擔維護成本，因而壓縮了獲利空間。因此，若能將住宅的消費財及投資財特性分開出售，一般民眾可以較低的價格購得住宅，減輕購屋負擔，而投資者則可單獨針對住宅的未來增值空間進行投資，免除維護成本及因消費財特性所產生的機會成本，如此將可各取所需，互蒙其利。

HAPN 的設計架構即可達成住宅消費財及投資財分開出售之目的。其屬於零息債券之一種，由住宅所有權人出售 HAPN，使 HAPN 購買者獲取未來住宅資本利得。住宅所有權人可以保留固定比率的每年住宅增

值以及住宅增值超過當地房價指數成長幅度的部分，以提供其在居住期間持續維持屋況的誘因。住宅的增值利益則由投資者所擁有，該利益係由期初（購屋時）及期末（售屋時）的當地房價指數差額所計算而得，貶值風險由投資者承擔，因此次順位留置權（lien）亦歸屬之。住宅所有權移轉日即為此債券的到期日，並依純本金式債券課稅。因此，HAPN 可說是房地產市場蕭條時的解套方案，不僅可降低購屋門檻，刺激購屋需求，加速房屋市場回穩，亦可減輕購屋者的償還負擔，協助有償還困難的住宅所有權人透過 HAPN 架構重新借款而可繼續保留其住宅。此外，由於未來房價風險不再由住宅所有權人所承擔，HAPN 可以避免損失減輕後的再違約風險。在美國，由政府於 2008 年初所擔保的房貸中，有超過 50% 的房貸在六個月內再次以違約收場，而 HAPN 將可以避免此種問題。再者，房價下跌風險將轉移給較有能力負擔的投資者（或機構），其可於房價復甦之際獲利。金融機構因違約風險降低及重新借款模式而可減少不良債權的持有，將有利其放款規劃並提升資金運用效率；資金緊絀的建商可透過此架構加速出售餘屋，回收部分資金以償付現有債務，若建商參與投資則亦有獲得資本利得的機會；政府則站在協助、監督或參與投資的立場，擔保 HAPN 債券，當累計至足夠規模時，更可將此擔保的 HAPN 予以證券化，以提升資產流動性及增加大眾化的投資標的。



台灣未來如欲引進並實施 HAPN 方案，則仍有待相關機制及配套措施的設立，例如建立地區性的房價指數、審核及服務標

準的客製化、政府及業者（建商、金融機構）間的相互協助及配合。此外，最重要的是，HAPN 的實施時機應是在過高的房價下修正至合理水準之後，因此仍有待業者自發性的修正房價後，始能享受此方案所帶來的效益；換言之，房價若不下修，隱含缺乏未來增值空間，HAPN 能發揮的功能受限，將不適合實施。本方案或可透過政府、金融機構與業者共同成立試辦計畫，初期可優先考慮由房價較合理的南部地區先行試辦，以提升此方案的市場接受度。透過一個新住宅金融工具的運用，不僅可加速房地產市場復甦的腳步，使購屋民眾、金融機構、建商及投資者等市場參與者均獲得實惠，且回歸市場機制的作法，將有助於市場的穩健發展及投資環境的健全。

（本文於 97 年 12 月 27 日發表於中國時報之時論廣場）



房市 AVM

住宅價格資訊與 房貸風險管理

花敬群 玄奘大學財務金融系副教授
（國立政治大學地政系校友）

價格是市場最重要的訊息。價格機能告訴我們，一旦價格訊息清楚確定，供給與需求也會同時決定。但很可惜的，住宅與其市場的一些特性，卻讓「價格」本身成為不容易清楚確定的訊息；但也很有趣的，凡是有住宅市場的地方，各式各樣的價格資訊仍引導市場產生各式各樣的活動與狀況（次貸風暴也算是一種）。

「估價」是不動產市場中非常重要的一

種專業，除了古董與藝術品市場外，似乎也沒有其他行業的運作會這麼仰賴估價。原因無他，不動產是充分異質的商品，「異質」主要包含著品質的差異、相關交易資訊差異、買賣雙方特性的差異等。一般來說，同樣標的物在同樣時間，會因買賣者的不同而出現交易價格的落差；相同的買賣雙方在同樣時間，也會因參考案例與特性，而出現不同程度的議價空間。這些現象告訴我們，任何標的物在同一時間的可能成交的價格是個「區間」，市場上的「行情」，較精確的說法應該是發生機率較高的價格水準。

除了價格的水準值外，還有一些價格關係也屬於價格機能的一部份。例如新成屋（或中古屋）與預售屋價格多被視為現貨與遠期交易的價格關係，但是國內發展預售制度近四十年，何時看過預售價格低於新成屋價格。另外，理論告訴我們不動產價格是由永續的使用價值加總得出，租金是評估不動產價值的基礎。但是國內以租金計算的投資毛利，長期維持在非常偏低的 3% 左右，一般多以投資人主要賺取漲價為目的來解釋此現象。

國內住宅市場在缺乏合宜租金訊息之下，所謂「行情」其實是奠基在相對虛幻的資產供需之上，缺乏較為理性的市場基要（Market Fundamental），做為評估住宅資產價值的依據。

在前述特性下，國內住宅價格主要受到預期的影響。對金融機構而言，對市場行情評估的高或低，以及在市場景氣時對預期上漲幅度的判斷，直接影響貸款客戶的競爭；在預期市場衰退時對價格下跌程度的評估，則直接影響後續違約率的高低。金融機構對住宅價格資訊的評估，不應僅止於當前「行情」，更應配合景氣循環趨勢，判斷各次市場預期的漲跌幅度，方可兼顧業務開發與風險控管。

房地產次貸風暴



都是房地產惹的禍嗎？！

林左裕（國立政治大學地政系教授）

這次的次貸風暴，讓全球哀鴻遍野，據美國銀行統計全球股市下跌市值在 2008 年底高達 7.7 兆美金，也使得以往的財富管理原則不復正確、華爾街的金融新貴們失業率激增、以及美國在世界的強權地位搖搖欲墜，這一切都源自 2007 年起陸續爆發的不動產抵押權相關證券的違約潮，也使得世人見識到美國華爾街金融戰的專精與不負責任，若說美國繼廣島後，對全世界投下一顆金融的原子彈亦不為過。但到底是怎麼一回事使得美國不動產影響全世界？

綜合目前大家所了解的，就是美國經濟不振下，想藉刺激所謂的「火車頭產業」——不動產，以達振興經濟的目的。小布希前一任總統柯林頓的運氣奇佳，其任期在 1990 年代，恰逢網路科技熱潮，當時只要公司名稱掛上”網路科技公司(.com)”，不論獲利與否，股價至少可連續漲個三天，當時全球產業與金融市場也陶醉在此波夢幻中，由於當時經濟成長高，卻伴隨低通膨與低失業率，有別於以往常見之「高成長、高通膨」，故被命名為「新經濟」(new economy)，也使得柳案誹聞纏身的柯林頓輕易連任，這只能說是他的天命！

小布希的命就大相逕庭了！上任後網路科技隨即於 2000 年代初期泡沫破滅，期間更歷經 911 恐怖攻擊、以及為搜索「毀滅性武器」而出兵攻打伊拉克之戰等事件，在在都是勞民傷財的事件，尤其是後者，背後的原因「據稱」是伊拉克總統海珊為報復之前老布希當政時的攻擊，宣稱要向伊拉克購

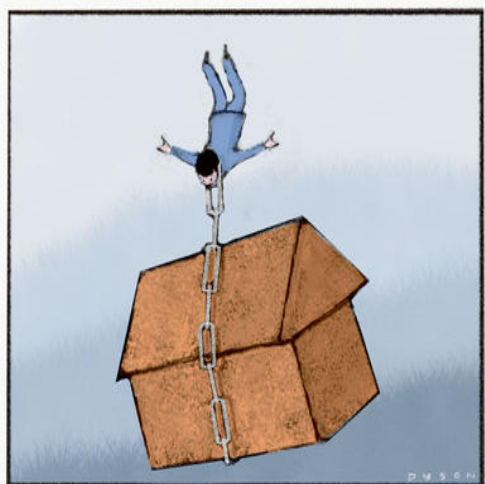
買原油的國家需使用歐元，此舉將使得美金需求及幣值劇跌，影響小布希連任之路，遂引起小布希的「毀滅性武器搜索」之戰，沒想到毀滅性武器之產地就在自家的後院——華爾街，所製造出來的就是諸多以次貸包裝的衍生性金融商品（如不動產抵押權證券 MBS、債權擔保債券 CDO 及信用違約交換 CDS 等），也終究導致全球經濟的衰退。

在一連串浪費民膏民脂的事件過程中，貨幣政策是在刺激經濟景氣最容易發揮的了，因為不必經國會同意，只要總統任命的聯準會主席配合即可，因此美國利率自 2001 年的 6% 降至 2003 年的 1%，目的在刺激經濟景氣，沒想到產業沒回暖，卻造成了資產標的（含股市、不動產及相關證券）的飆漲。而 2004 連任之路在即，小布希政府遂想出以所謂的「火車頭工業」——房地產刺激經濟，其在選前提出「可負擔房屋計畫」(Affordable Housing Plan)，美其名為提升低收入戶之購屋能力，實為「知其不可而為之」，一方面鼓勵低所得者或收入不穩定者向銀行借款購屋，另一方面政策性要求二房（房利美與房地美）出面保證貸款，以利不動產抵押債權包裝成 MBS 後出售，此時銀行樂得不再審慎查核房貸之申請，因為只要放款出去就可重新包裝再出售債權，賺取手續費。一時之間房地產熱潮持續不退，全球證券市場也在低利率環境下瘋狂追求高收益率的次貸相關證券，後續的過程包括雷曼兄弟的再次包裝證券為 CDO、信評公司（如惠譽）因二房保證而給予 CDO 高級評等、風險移轉機制下的保險公司（如美國國際集團 AIG 等）、以及扮演再保公司角色而購買信用違約交換(CDS)的投資者等。而在石油價格持續飆漲所導致的成本推動型通貨膨脹後，聯準會只得提高利率以平抑物價，終究引發次貸戶的違約潮，上述的各角色都因標的源頭是「次貸」且過度「超值」包裝而紛紛中箭落馬，就好像是喝了毒奶粉後再吃任

何大補丸也無濟於事，源頭標的資產不良，應用各類的衍生性商品避險亦枉然！這不是不動產本身的錯，而是錯誤的政策所導致的金融海嘯！

回顧美國上一次的金融風暴，也與不動產有關係，就是在 1980 年代初期的儲貸協會(S&L)危機，當時的儲貸協會肩負著「美國夢」的任務，其存款利率受法規限制有上限，如此可達到壓低民眾購屋貸款成本之目的，然在全球市場化之浪潮下利率持續高漲，超過 10%，存款戶不堪權益受損，遂湧出提款潮直接投入市場，稱為「逆仲介」，市場上約 5000 家的儲貸協會也因不堪突如其來的擠兌而倒閉約 1500 家，引發該次的金融風暴。

然何以這次美國境內的次貸金融風暴蔓延至全球，原因是證券化的機制使得世界各國、基金或個別投資者或多或少持有 CDO 或 CDS，在失去信心下，「去槓桿」(de-leveraging) 效應一洩如注。但不動產已與人類長久共存，美國資產證券化機制亦已實施數十年，都不是歸咎的對象，未來唯有各國當政者想藉不動產提振整體景氣時，應引以為戒，否則重蹈覆轍再次釀成巨災，是指日可待的。



地政班訊

難得輕鬆

碩專二

本系碩專班二年級，於導師會中討論決定辦理暑假旅遊活動，於 97 年

6 月 28 日舉辦台灣後山傳奇~花蓮 2 日深度之旅，請導師林左裕領隊，並由老師及同學們攜家帶眷，暢遊花蓮新光兆豐休閒農場、鯉魚潭、東華大學等景點，暫時把工作、功課拋諸腦後，遊山玩水、輕鬆一遊。



又於同年 11 月 15 日導師課(碩士論文期初、期末報告)結束後，由導師林左裕邀請顏愛靜、林秋瑾、何維信、邱式鴻等老師(有些老師“忙”不克參加)及同學們，赴北市東區一家日本燒烤店「小乾杯」小酌，師生一場，不談課業、盡情暢飲，難得輕鬆，結果「小乾杯」變成牛飲「大乾杯」，還好，那天的酌料是生啤酒。是店之領班亦是政大校友，在其“high”翻天主持下，大家盡歡而散。

2008.12.31



預測房市

塔羅牌預測房市 ???

(2-234-97-1 數量方法 (I) 課群)

國立政治大學地政系

2009 台灣房地產市場運勢—塔羅占卜

《1月至4月：第一張：聖杯九、第五張：聖杯四》

這四個月可能會出現一個熱門議題，也可能是有某個地區備受矚目(如桃園之航空城規劃)，社會大眾的目光焦點相當一致，都在關注這項議題或這個地區的可能發展，因此投資人觀望態度較濃厚，不選擇主動出擊，而是被動地在觀察後續狀況，等待適當的動作時機。

《5月至8月：第二張：聖杯十、第四張：寶劍六》

在1到4月中是聖杯九，「九」這個數字意謂接近圓滿，而5月至8月則是聖杯十，表示達到一個圓滿的狀態，然而也可以說是到了某個頂點，甚至有點過熱的現象。房地產市場整體而言有稍稍回溫，交易情況比較熱絡，但是也隱含著市場過於樂觀的意義。

《9月至12月：第三張：寶劍七、第七張：權杖四》

9月到12月在收成過去的結果，然而相較於5到8月的樂觀，9月開始會發現原來市場狀況不如想像中的那麼好，年底似乎不是良好的交易時間點，其中特別要注意大環境是否穩固，眾人開始要苦中作樂，轉移目標。

在牌陣當中，並未出現「錢幣」，房地產交易市場可能只是一頭熱，滿足買賣雙方的需求，所以可能無法有獲得超額利潤的情

況出現，表示房地產市場能帶來的實質利益可能不大。最後，此牌陣之指引牌為第六張：「戰車」，表示在市場一片不景氣中，仍要兢兢業業，努力不致白費，才会有收穫。

塔羅牌諮商：吳健鑫

台灣生命智慧協會 副秘書長

(國立政治大學科技管理研究所博士生)



康納麗塔羅牌～開啟潛意識直覺的塔羅牌

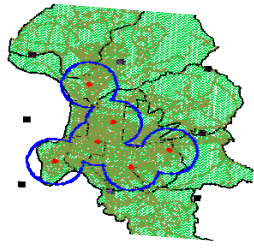
(Connally Tarot Deck)

台灣生命智慧協會

有興趣者請參考吳健鑫部落格

網址是 <http://www.wretch.cc/blog/chienhsinwu>





污染土地解決 科技新趨勢

林秋瑾（國立政治大學地政系教授）

台灣因地窄人稠，工商高度發展，大家爭搶有限的土地資源，人們生活空間也愈縮小且昂貴，特別是靠近大都會邊緣的土地地價更是寸土寸金，但有些土地因過去工廠留下化學毒物或重金屬污染，國內法令規定這些污染土地屬嚴格管制土地，除非清除污染有毒害成份，否則禁止土地辦理移轉作任何用途。這類土地有些地處大都會市中心，如位處高雄市中正路四段旁，過去台灣鹼業工廠留下現屬中石化公司所有的二萬八千坪污染管制土地，台塑位於高雄市中山路旁的三萬坪土地，桃園市 RCA 工廠留下的一萬多坪污染土地，國內尚有多筆此類污染管制的土地，位處大都會市中心，地價昂貴，卻因土地被污染無法開發利用，對都會區的商業發展形成負面的阻礙，如果有科技能將此類污染土地解決污染問題，則無論對地主或都市的發展皆為正面的貢獻。

工商經濟發展快速，但對於環境的破壞已不可忽視，政府關懷環境保護的法制規範已相當嚴謹、完備。例如，設廠的環評制度，及受重度污染土地禁止登記轉讓開發使用等條例。規範要求既已明示，相關的業界也積極研發有關污染防治，各類廢棄物處理方法及技術裝備，但是有關污染土壤的處理技術總是被忽略，尤其是在台灣，這類處理技術資訊相對缺乏，大多以個案研究實驗方式進行，且不成熟，容易造成二次污染，對於企業主，下決策處理技術時並無助益。實質上要求的處理技術是須在現場做一

次完整終極處理，且資源要完全回收，沒有二次污染問題，如此才能符合企業主提高土地開發利用價值，也負責讓土地永續利用造福社會，為了能有機會達成這個目標，成熟技術資訊及解決土地污染問題之方案，僅以電漿技術與電漿高溫裂解處理工程簡述如下。

一、電漿技術簡介

電漿是物質的第四態（固態、液態、氣態、電漿），環繞在太陽週遭，充滿極高濃度的電子，離子的雲狀物即是電漿。推測溫度大約在 $7,000^{\circ}\text{C}\sim 50,000^{\circ}\text{C}$ （依距離而定）。人類未了追求各種物質的生產製造技術而模擬發明了人造電漿。人造電漿火炬中心溫度可達 $10,000^{\circ}\text{C}$ 以上。現在有些國家以研發出利用這種高溫特性來裂解處理，有毒有害廢棄物，也被運用來處理污染土地。

二、高溫電漿裂解處理工程

高溫電漿裂解融熔爐就是利用 5000°C 以上的極高溫，將有害有毒污染泥土裂解成為電子、離子化的單鍵體，再予以排氣，解毒處理及高純度晶岩化處理，冷卻後的晶岩塊硬度達到 5.5~6.0 度，可做為高級建材，所以，是現今環保界唯一可達到『一次完整處理』資源全回收，沒有二次污染公害的終極處理工法。

結語：如果高溫電漿裂解技術能事用國內所有被污染土地解決污染問題，對國內大都會區多筆污染管制的土地提供技術支援，解除管制，對地主及都會區的土地利用也將有正面的助益。



地政考場

都市計畫技師 考試準備心得

袁淑湄 都市計畫技師

(國立政治大學地政系博士生)

考上都市計畫技師是好幾年前的事情了，對於技師考試的印象是：在飄著細雨的寒冷季節，坐在拘束的國中課桌椅，在答案卷上振筆疾書到手腕發痠，休息時，聽到隔壁討論答案，卻發現自己寫的和別人不一樣，於是暗暗緊張；下一堂考試開始，冷風又竄進來。

從我的技師考試經驗，或許可以提出幾個準備心得供參。第一、要全程考完。考試很辛苦，在身體上要忍受不舒服的環境，在心理上要承受患得患失的壓力。因此，一旦覺得寫得不好、沒希望，容易有放棄考試的衝動，但是一旦缺考便是放棄了考上的機會。我知道計畫分析方法是很多考生難以掌握的科目，很多人考完這科就放棄了；我遇過真實的例子是，有個朋友計畫分析方法只拿了不到十分，但她那年考上技師。

第二、再不會寫都不要空白。無論題目再怎麼不熟悉，都要發揮最好的聯想力與推理能力，嘗試寫出可能的答案。尤其是環境規劃與設計、都市工程學這些科目，就一般生活常識和規劃經驗，都應該可推理、聯想寫出一些內容。

第三、考古題很重要。若未把握考古題，會拉大與前 16%錄取考生的分數距離。例如，去年都市交通學考了「四階段推定法」、土地使用與公共設施考了「分區管制」的制度缺失等，一看到這些題目就應該有答題的想法。若仔細觀察歷年考題，應不難歸納出考古題。我記得都市計畫法第四十二條、共同管道的規劃設計等，都是常出現的題目。

最後，雖然我不清楚為什麼技師考試，

總要安排在寒冷的聖誕節之前？有著別人在準備過節，我卻要準備考試的落寞與不甘願；但是，我知道放榜的日子，卻也總是在春暖花開、興致大好的季節……



地政考場

地政高考心得

王俊鈞 (國立政治大學地政系碩士生)

對我而言，高考是個美麗的意外，放榜的那一刻，簡直不敢相信自己的名字竟會出現在榜單上！因為我並沒有花很多時間準備考試，所以對於上榜，其實感覺很心虛，受邀分享準備考試的心得，實在覺得戰戰兢兢，我的方法應該不適合給大家參考，但我還是希望能夠提供大家一點準備考試時的新想法。

準備考試可以分成「考試前的準備」以及「考場上的表現」兩個大方向，以下分別敘述之。

(一) 考試前的準備

第一，培養每天念書的習慣，不需要花很多時間，每天一至二小時即可，讓自己習慣於思考，實力就會慢慢不知不覺的累積。我很幸運，在大學時代雙主修法律系，因此在日常的課程耳濡目染及訓練之下，不會死背法條，而是理解法條進而較好的應用，因此準備考試相對輕鬆許多。

第二，保持愉悅的心情，別給自己太大的壓力。適度的壓力可以督促我們學習，但過度的壓力對學習卻是反效果。念書是比誰有效率，而不是比誰念的久，而愉悅的心情是有效率地念書的不二法門，所以保持愉悅

的學習心情是很重要的。

第三，坊間的參考書籍很多，但我們不可能有時間博覽全部的書籍，所以先精讀一本再瀏覽其他輔助書籍，是比較有效率的學習方法。

(二) 考試時的表現

第一，相信自己一定能考上，永遠對自己有信心，保持著這樣的心情，就先贏了一半，相信自己能把自己最好的一面發揮出來。

第二，遇到不會寫的題目時，別慌張、氣餒，仔細想想一定可以想出連自己都驚艷的想法，往往有時這些想法就是你得勝的關鍵！

第三，「行百里路半九十」，已經努力了這麼久，在這最後的關鍵時刻，能好好利用每節考試間的空堂時間者，就比別人多了一些上榜的機會。

第四，每一節考試即使不太會寫也要堅持到最後，竭盡所能發揮，善用寫考卷方法者，即使只念了六十分，也能拿九十分，而不會寫考卷者，即使念了九十分，卻只能發揮六十分，所以，善用寫考卷的方法是上榜的鑰匙！

總之，永遠別輕忽自己成為黑馬的實力，別在意上榜機率的高低或是錄取人數的多寡，盡力表現，奮力一搏，最後一定會有好結果的。



教師園地



◎* 政大社科院97學年度第1學期

教師著作地政系獎勵名單：

**林秋瑾、邱式鴻、張金鶚、陳立夫、
詹進發、賴宗裕、顏愛靜**

◎* 顏愛靜教授獲本校96學年度績優導師。

1. 張金鶚教授於97年11月8日赴中國深圳參加世界華人不動產學會2009年年會預備會暨常務理事會議。
2. 林老生副教授於97年11月17日赴日本東京、大阪參加International Symposium On GPS 2008。
3. 邊泰明教授於97年12月13日至97年12月18日執行國科會「區域創新研究跨國企業集團研發區位選擇行為與組織網絡治理之研究」專案前往廈門觀摩。
4. 陳奉瑤副教授於98年1月16日赴澳大利亞參加第15屆太平洋Rim不動產社會國際會議。

學生園地



1. 本系大四同學報考98學年度各校碩士班甄試上榜名單如下：

◎土地管理組

蕭滄尹 國立政治大學地政學系碩士班
賴宗忻 國立政治大學地政學系碩士班
賴宗忻 國立台北大學不動產城鄉與環境學系碩士班

◎土地資源規劃組

李哲宇 國立政治大學地政學系碩士班
李哲宇 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組
江瑞如 國立政治大學地政學系碩士班
江瑞如 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組
黃怡靜 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

盧禹廷 國立台北大學都市計劃研究所
謝雅婷 國立成功大學都市計劃學系碩士班甲組

◎土地測量與資訊組

黃琇蔓 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
李庭誼 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
李庭誼 國立中央大學土木工程學系碩士班空間資訊組
孟稚開 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
廖晟福 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
劉柔好 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
吳 宇 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
吳 宇 國立交通大學土木工程學系碩士班戊組
陳家輝 國立台灣大學土木工程學系碩士班大地工程乙組(主修測量工程)
陳家輝 國立中央大學土木工程學系碩士班空間資訊組
蔡政樺 國立台灣科技大學財務金融研究所碩士班

地政活動紀實

11-12 2008~1-11 2009

1. 本系邀請逢甲大學土地管理系韓乾教授，於97年11月21日下午2:10-4:00，在社科院綜合院館270622室演講，講題「論文為什麼要這樣寫」。
2. 本系邀請富邦 REIT 公司管理部沈祖力經理，於97年11月27日下午4:00，在社科院綜合院館270205室演講，講題「不動產證卷化成型－估價與管理實務」。
3. 本系邀請行政院農委會水土保持局簡俊發主任秘書，於97年11月28日下午2:10-4:00，在社科院綜合院館270622室演講，講題「國土規劃與農村再生」。
4. 本系97學年度大一親師茶會於97年11月29日13:30-15:00，在綜合院館270624室，辦理系簡介、意見交流、並參觀本系空間、專業教室。
5. 本系邀請台北市都市更新處方定安副總工程司，於97年12月1日在綜合院館270624演講，講題「台北市都市更新政策與法令」。
6. 本系邀請台北縣城鄉局陳耀東主任秘書，於97年12月9日下午2:10在綜合院館270612室演講，講題「台北縣發展新策略與環境管理新思維」。
7. 本系於97年12月17日下午2:30，在綜合院館南棟270622室召開2008年土地研究學術研討會交接暨2009年土地研究學術研討會第一次籌備會。
8. 本系邀請現代地政雜誌社王進祥社長，於97年12月30日上午8:10-10:00，在綜合院館270302室演講，講題「土地稅的節稅策略」。
9. 本系於97年12月31日上午10:00-12:00邀請韋月桂估價師、會計師、證券分析師，在綜合院館270315室演講，講題「金融商品投資實戰經驗」。

走不完的前程 停一停 從容步出
急不來的心事 想一想 暫且丟開



系友動態

1. 本系第 57 屆系友嚴云農先生作詞之海角七號主題曲「國境之南」榮獲 2008 年第四十五屆金馬獎最佳原創電影歌曲。

地政班訊

2008 到 2009 心的宴饗

鍾麗娜（國立政治大學地政系博士生）

本學期因課程關係，對自己再做一次高難度的挑戰，每週三、五北上上課，感謝國光客運提供給我便利的交通，南北高速公路來回間，雖練就一番好功夫，卻也常常使得自己晨昏顛倒，搞不清楚身在高雄或台北，雖然如此，肯定的是，在學校裡不僅讓自己心靜下來外，學習的過程中感受更多的喜悅，讓自己心更寬、更踏實。而上完這學期最後一堂課後，誠如佐賀的超級阿嬤所言「有升天堂的感覺」—當你把最困難的事先完成，再作其他的事，就會有升天堂的感覺。畢竟，這學期「過關」了（學期結束報告也完成了），原本想這樣路途操勞，自己可以撐得過嗎？事實證明課程選修上，結果真的兌現了自己的期許—把 Impossible 轉化為 I'm possible。

這我而言，這學期的歷程我不願意用「熬過」這個字眼，因為，那會是對自己莫名的傷害，雖然自己覺得不夠用心有點「混」，但打從心裏，我卻是在做自己喜歡的事，感謝系上的老師、學長姐、學弟妹們，幫我做自己，進而肯定自己。當情緒低潮時，是感概少不努力老大徒傷悲，而或許也正因為這樣，讓我更珍惜現所擁有的一切，畢竟，學習過程中的喜悅是難以形容的。今機緣秋瑾老師給我這個發聲致謝的機會（還分享了老師的便當），藉此再次感謝系上的老師、學長姐、學弟妹們賜予的力量，讓我得以無懼向前行，謝謝。



房地產小百科

假扣押不等於「假」扣押

事實上，單就字面上來看，所謂「假扣押」，雖然有一個「假」字，但這個「假」字卻不是假裝的意思，假扣押是一個實實在在的扣押，「假」乃暫時、暫且的意思，而「扣押」則是查封的意思。所以，假扣押的意思是，暫時查封債務人的財產而禁止其處分的意思。

基本上，債務人的財產本來就應該是債權人債權的總擔保，而房屋買受人在與出賣人簽訂買賣契約後，買賣雙方即發生了債權債務關係，彼此互有債權，也互負債權，而買受人最主要的債權就是請求出賣人為所有權移轉登記並交付房屋，而其最主要的債務就是支付對價，也就是支付買賣價金。所以買方在支付價金之後，自然對賣方有請求其為買賣標的物所有權之移轉登記的權利。

（摘自 <http://www.koos.com.tw/ctre/Tech/Law/index.html>）

※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

一牛到家門吉祥進
勤耕力作時運來一