

第 43 期，民國 103 年 1 月 11 日

發行人：陳立夫 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：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電 話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

地政論壇

房屋土地應否合併課稅

施錦芳

(屏東縣政府稅務局局長/

本系大學部 42 期系友)

近來房價高漲各界學者紛紛建議不動產稅制應加速改革，只是提高房屋稅率不足以解決目前住宅正義問題，土地房屋應合併課稅不動產稅制才得以健全。依目前房價飆漲之趨勢而言，利用提高房屋稅率來平抑房價並非妥適之作法，這種論點本人亦深表贊同。所謂房價過高，實際應包含購屋者購買土地及建築其上之建築改良物兩者合計而言，由資料顯示美國財產稅率平均為我國之十倍，故有些人認應提高房屋稅及地價稅，讓持有成本增加以避免囤屋，但國內財產稅稅率已高，問題係在房屋評定現值及公告地價過低，地方政府又囿於選舉因素考量，如將屬於地方稅收之房屋稅、地價稅提高後，引發民怨，不利選情，因此長期低估不動產價值。

針對當前房屋評定現值及公告地

價過低固非無據，然南北城鄉的租稅負擔更隱含租稅之不公平。舉例而言，根據本年 7、8 月份屏東市、台北市及高雄市於內政部房屋實價登錄網站資料，相同樓高及類似區段的大樓產品，成交總價分別為 320 萬元、3,100 萬元及 512 萬元，平均單價則分別為每坪 58,000 元、708,000 元及 134,000 元，如以房屋稅占分算房屋賣價之租稅負擔率分別為 0.39%、0.35% 及 0.31%，看似負擔率相當，但加計該負擔之地價稅後，情形便大不相同，租稅負擔率分別為 0.29%、0.05% 及 0.17%，顯示屏東縣民同樣擁有大樓房屋之租稅負擔率竟高於台北市或高雄市居民 6 倍及 2 倍，此種扭曲的不公平稅制實有違量能課稅之基本財稅理論，也是財政當局尤應正視之處。

造成北部房價高漲原因，不外乎政府長期重北輕南之經濟政策，人口高度集中都會區，南部鮮少重大建設提供就業機會，自然使得多數人去競逐供給有限的不動產，尤其土地資源不可增加及不能挪移的特性，更推波助瀾這股沛然莫之能禦的漲勢。本項論點亦可由前例土地現值每平方公尺分別為 11,800 元、400,911 元及

46,000 元證明，所以結合房屋稅及地價稅來衡量人民租稅負擔率是較為公平之見解，而長期造成此現象根本解決之道，恐怕更是當政者制定政策時應深思。

關於囤房稅

施錦芳

(屏東縣政府稅務局局長/
本系大學部 42 期系友)

根據財政部的統計資料，全台擁有 3 棟以上房屋者多達 66 萬 2 千人，立法委員因此主張應加課「囤房稅」，財政部亦表示將規劃配套措施，督促地方政府針對持有一棟以上非自住房屋者，加重課徵房屋稅，並對願意配合政策調高稅率的地方政府，以增撥補助款做為獎勵。這個政策乍看之下立意良善，符合追求居住正義的目的，但細想後發現其政策目的並不明確，有矛盾之處。課徵「囤房稅」的目的是什麼？是要透過賦稅手段，提高房屋持有成本，促進非自住房屋釋出，達到平抑房價的目的？或僅是針對所謂的「囤房」行為進行租稅懲罰？

若將「囤房稅」視為一種租稅手段，以減少投資客炒作為目的，我們要討論的是，「囤房稅」確實可增加稅收，但對降低囤房現象是否真有成效？囤房現象應以容易出租或交投熱絡的地區較為明顯，但對置產在容易出租區域的人而言，多半會以提高租金來因應囤房稅，形成一種租稅轉嫁，對弱勢的租屋族群更為不利；對投機炒作客而言，囤房稅增加的負擔如與其

獲得的利益不成比例，更降低炒作效果，均無法達到政策目的。另一方面，同樣都是擁有一戶以上的房屋，在都市地區和鄉村地區情形不同，都市地區多是把房屋出租或等待轉售，以賺取租金和售屋收入，對其課徵「囤房稅」尚有所本；但鄉村地區更多是供遊子返鄉居住，何來屯房？對他們課徵「囤房稅」顯然不符租稅公平目的。若將「囤房稅」視為對囤房行為的租稅懲罰，則應該對有投機性質的囤房行為課徵，而非全面性開徵囤房稅。而用財政補助來獎勵地方課「囤房稅」更擴大城鄉之財政差距。實話來說，房地產其實也是民眾投資的標的之一，以長期投資賺取合理租金或報酬並不為過，不能因房價高漲，就懲罰這樣的投資行為，更不應該連實際上的自住房屋都課以重稅，這是一種盲目的平等。事實上，民眾最為詬病的是短期內頻繁移轉產權，哄抬房價的投機行為，要能有效懲罰這樣的行為，才能真正達到平抑房價，稅制固然是追求公平正義的手段，但如不能從國土政策面著手，「囤房稅」恐會如「豪宅稅」似治大國用小烹般難以落實有感施政。

丹麥永續城鄉規劃與農業概況

Ramon Wessel

(荷蘭環境經濟及城鄉規劃顧問)

親愛的政大地政學訊讀者，我很榮幸有這個機會為地政學訊寫這篇文章。

首先容我簡單自我介紹：我是來自荷

蘭的 Ramon Wessel，曾在荷蘭政府擔任城鄉規劃政策顧問，我的學術專長主要在於自然科學以及環境經濟學方面。政大地政系林子欽教授曾在幾年前邀請我至貴系分享有關於荷蘭的城鄉規劃體系。近來我旅居丹麥，預計在 2017 年返回台灣，我想藉此機會向各位分享我對丹麥城鄉規劃的觀察。

丹麥背景介紹

丹麥有559萬人口，其人口密度為130人/km²，為北歐斯堪地那維亞半島中人口密度最高的國家。雖然有些人抱怨丹麥太過擁擠，但這個數字相較於荷蘭每平方公里400人的密度是相對較低，相較於台灣每平方公里632人更難相提並論。丹麥領土面積與台灣相當，大約為43,000平方公里（不包括格陵蘭島自治區及法羅群島）。

丹麥領土包含Jylland（一個半島）及406個群島，其中有75個群島是無人居住的。全國有67%的土地是用於農業，12%是森林，11%是半自然區，10%為城市及交通設施。三分之一人口（185萬人）居住於首都大哥本哈根區（Greater Copenhagen）。繼哥本哈根之後，其餘四大城市分別是 Aarhus（29.6萬人）、Odense（18.7萬人）、Aalborg（16.4萬人）、及 Esbjerg（8.2萬人）。丹麥的人均國內生產總值大約是41,000歐元。

所以國土面積和台灣相當，但卻只有台灣五分之一人口的國家是如何進行各項規劃呢？以下，我會嘗試綜述丹麥的規劃系統，其後簡要介紹農

業部門，因其多數土地是用於農業。

丹麥的城鄉規劃

丹麥約100年前就有詳細的城鄉規劃法規，故丹麥已有長期的城鄉規劃傳統。1925年丹麥國會就通過第一個城鄉規劃法案（Act on Spatial Planning）。當時此法案的主要目的係為確保城鎮發展符合公眾利益，包括交通、健康及建築型態等。自此，諸多新的法案陸續被通過，相關治理和法規也不斷改變。近期最重要的變革與2007年1月1日的結構改革（structural reform）有關。

在此改革之前，丹麥政府分成中央行政（部）、地區行政（鄉）和地方行政（鎮）。丹麥現已取消此制度，目前的規劃主要是中央和地方行政的責任，並透過新的中級組織 - 地區環境中心（regional environmental centres）。在新結構下，新的引導型分權概念（guided decentralization）被引入丹麥。

丹麥政府對城鄉規劃的定義，係為在不影響人類及動植物的生存環境下，保護自然和環境。空間規劃的目的是要確保：

- 明顯的區分郊區和城市地區
- 發展應對丹麥有益
- 城鄉規劃應基於尊重城市、城鎮和自然環境
- 改善環境、景觀和市容
- 城鄉規劃應和基礎設施投資緊密聯結
- 城鄉規劃應是全面性的

丹麥城鄉規劃法案 (The Planning Act)

丹麥規劃體系的特性是任務和責任的分權下放。自2007年的結構改革開始，此法案將整體土地使用規劃及管理的責任交付各地市議會 (municipal councils)，以確保相關土地規劃符合社會利益，並有助於保護自然環境，細部目標包括：

- 基於整體規劃和經濟考量，適切發展全國各個行政區域和市鎮
- 建立和保存有價值的建築物、居住區、都市環境和景觀
- 開放的海岸將持續作為重要的自然和景觀資源
- 防止空氣污染，水和土壤污染以及噪音
- 盡可能讓公眾參與規劃過程

永續發展與空間規劃

永續發展可被定義為既滿足當代人的需求，但又不損害後代子孫滿足其自身需求的能力。為了能夠將其轉換為空間規劃政策，政策制定者嘗試找出在社會（社區）、環境和經濟各方面的平衡。這一點如下圖所示：



為確保可永續發展，丹麥城鄉規劃法將社會利益納入制定土地利用及保護國家自然和環境的政策考量，如此將使人類生活及動植物保護得以永續發展。

雖然這一切乍看甚為可行，但實際上落實永續發展頗有難度。有時因為政治，導致幾乎不可能達成。一般情況下，政府掌權約4到8年，故僅對短期利益有興趣，因長期的政策決定有可能傷害自身（政治）利益，這永遠會是一個矛盾的議題。這裡有一個很好的例子，去年丹麥擬（重新）建設圍繞在哥本哈根周邊的高速公路，這是有需要的嗎？也許吧。它是永續的嗎？當然不是。但它的確為執政黨帶來更多的選票。然而，嘗試將永續發展置入政策中總是件好事：提出一個基於永續發展的點子總是給我們一個更好的開始。

以下讓我們詳細的看看丹麥的城鄉規劃系統：

分區系統 (Zoning System)

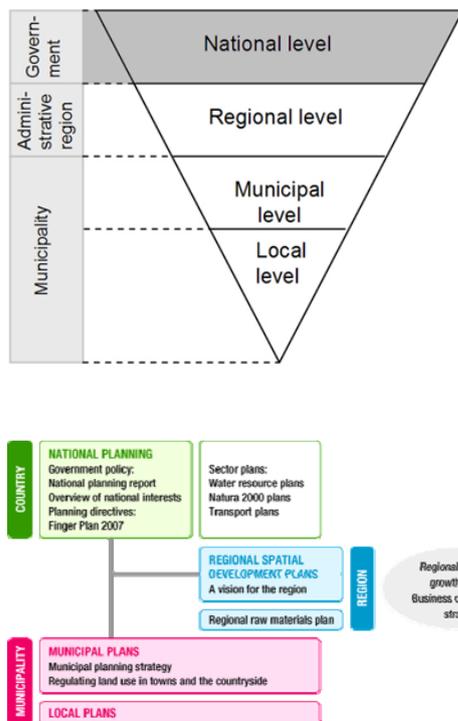
自1970年代開始，丹麥將全國區分為三種類型，即城市、休憩區（如：夏季渡假屋）和鄉村。城市和遊憩區發展須依照規劃法規，鄉村地區土地則除非有特別許可，否則禁止變更為農業和森林以外之其他用途。如要由郊區轉變為城市地區，則需要提供一個具約束性質的計畫。

制度改革後

與荷蘭情況相似，丹麥將城鄉計畫區分為數個層次：國家，地區，城

市和地方。較低的行政級別被允許只要不予違背更高層次所做的政策，可以自己做決策。如果該提案違背國家利益，主管機關首長必須代表中央政府否決地方的市政規劃建議。此否決權必須在公開徵求意見期間宣布，市議會在部長同意提案內容前禁止採用此提案。

下面兩個圖表顯示有關2007年後丹麥城鄉規劃系統運作的概述：



Source: Ministry of the Environment (2007)

"Spatial Planning in Denmark"

簡而言之，丹麥環境部部長（the Minister for the Environment）藉由發布全國性的城鄉規劃報告，建立全面性的區域及城市發展架構，並揭示整體國家利益、指導方針、對話等其他各項政策。丹麥環境部長可根據上述報告行使否決權，以確保地方性城鄉規劃符合整體國家利益。

丹麥區域議會(regional councils)以地區城鄉發展計畫闡述各該地區的未來展望。這是一種規劃區域整體發展的新策略，且必須與地區經濟發展論壇(regional economic forums)的商業發展策略緊密結合。

丹麥市議會(municipal councils)則於市鎮計畫(municipal plan)中總述城市發展目標及策略，包括細部地方規劃及處理個別案件架構。

差異

丹麥與台灣最大區別之一在於，無論行政區如何劃分，中央政府在城鄉規劃上扮演較重要角色，其治理直達地方層級。為何會如此？以地區觀之，丹麥首都哥本哈根地區擁有全國三分之一的人口，因為有此強勢區域的存在，故中央政府必須更強勢，以避免哥本哈根地區強壓勝過其他較小的地區。試想台灣的例子，除台北以外最大的城市是花蓮，那麼同樣的情況也會發生，權力平衡會是完全不一樣的。

第二個明顯差異是，丹麥有完全不同的地表景色：丹麥土地平坦，最高點僅達171公尺，大部分土地適宜人居且能發展農業。反觀台灣60%土地是山區，幾乎沒有適合發展大城市或農業的空間。最重要的是，台灣有頻繁的地震和颱風，這也大幅影響空間和城市規劃。當我2011年剛搬到丹麥時，丹麥剛經遇過連續多天的大雨，這當然和台灣相比不算什麼，但在丹麥並不常見。當時導致整個哥本哈根市區淹水，許多地下室事後都需耗費成本進行大幅整修，顯然有百年歷史

的丹麥下水道系統並無法應付大規模雨量。我想說的重點是，請嘗試銘記在心，當以其他國家作為空間及都市規劃的參考時，我們可以從中學習，但應要依據不同的情況來做調整。

丹麥的農業

在台灣，如何加強農業部門是廣受討論的議題之一。我的感覺是關於這議題的意見相當分歧。有些人認為應該有更強健的農業部門以使台灣更加自給自足，其他人則認為農業不是台灣的強項，何必費心呢？還不如從擁有更高效率（更便宜）的國家進口農產品。對於這個問題我沒有答案，但讓我們看看丹麥是如何管理其農業部門。單就可使用土地觀之，丹麥應該做得比荷蘭更好，畢竟前者有更多可用的土地，但人口卻較為稀少。

數字

雖然農業對丹麥的重要性正緩慢下降，農業產值仍佔GDP的1.3%，仍對丹麥經濟有重要的貢獻。整體農業佔用丹麥國土面積約67 %（約260萬公頃），雇用全職員工約8萬人，相當總就業人數的2.8 %（2008年），佔丹麥總出口的12 %，因此農業在丹麥經濟佔有重要地位，但農業區域及就業人數正逐漸減少。小麥和大麥是丹麥主要的農作物，但油菜，玉米和其他飼料產品也被廣泛種植。在2011年，丹麥總農作物產值達266億丹麥克朗（約47.8億美元），占地約149萬公頃，大多數在丹麥種植的農作物係用於動物飼料。

雖然家數正逐漸下降，包括園藝公司在內，丹麥目前仍約有4萬家農業

相關企業。大部分農業公司平均擁有超過200公頃的土地，而農園藝公司通常5公頃以上，有機農場則佔地較小，約在5公頃以下。

農產品出口

德國、瑞典及其他歐盟國家是丹麥農產品的主要出口市場，另中國大陸和日本也是丹麥農產品的大宗進口國。在丹麥，種植作物主要用途為飼養豬、牛和家禽，但有些也用於生產啤酒和麵粉。主要的農產品出口並非直接為穀類作物，而是豬肉、加工肉製品、奶酪、雞蛋及穀類等。丹麥2011年農產品總出口值達132.6億美元。

台灣

丹麥與台灣相較又是如何呢？食品消費習慣改變及自由貿易市場競爭已改變台灣的農業結構。現在的重心已逐漸由傳統作物種植，轉變成以生產消費者導向及符合市場需求與科技優勢的高附加價值產品。2011年台灣農業產值達新台幣4,686.2億（約159億美元），佔GDP的1.72%。主要農產作物為稻米、水果、蔬菜、茶葉、蔗糖、花卉（蘭花）、漁類及活動物等。台灣2011年農作物產值達2,523.1億新台幣（約85.6億美元），農業出口總值約達46.6億美元。丹麥的確在農業出口方面佔優勢（如下表）；但台灣在農作物生產上效率較高，因為後者可耕作面積較少，產出卻超過前者兩倍之多。

Table 1: data on agriculture

	Taiwan	Denmark
Export agricultural products	US\$4.66 billion	US\$13.26 billion
Annual crop production	US\$8.56 billion	US\$4.78 billion
Crop area	0.9 million ha	1.49 million ha

上述簡表有關台灣與丹麥的農業資料，顯示可使用的土地面積並不限制發展可能性，重要的是規劃、創新及投資。

總結

台灣面臨的重要難題：逐漸稀少的土地面積已使各界對分配土地於農業、工業或居住產生嚴重分歧的意見。而這正是城鄉規劃能扮演重要角色之所在，即如何將土地利用最佳化。

我希望所提供有關丹麥城鄉規劃體系的介紹能對各位有些啟發（包括隨文的註解）。相信更多的知識將有利於為台灣制定更好的政策；這也適用於各位，身為地政系的學生，因為各位未來將可能成為台灣土地城鄉規劃的政策制定者。

只是各位應該要活用所學到的資訊，因為是否能夠綜合巧妙的點子及城鄉規劃，將決定政策是僅可運作的，抑或可以創造奇蹟。

（中譯：張榆翎/哥本哈根大學食品與資源經濟學院研究生；校稿：謝佩娟/任職經濟部）

原文請參閱：

<http://landeconomics.nccu.edu.tw/download/archive.php?class=205>

英國 Reading 不動產金融碩士 心得分享

張子軒

（英國 Reading 大學碩士）

從小就被灌輸念好書，上好學校的觀念，直到大學尾聲才開始省思自己真正想做的事，讓社會更好；簡單的一句話，卻是如此的難。台灣社會已不如上個世代經濟那麼繁榮；進一步的說，整個世界都遭遇過度開發及剝削自然的反撲，除了自己國家的資源外，許多第三世界的自然資源也被掠奪。台灣僅是小小的島嶼，可能沒有所謂國際性的資源狩獵，大多數人可能並沒有真正思考此問題；但是從另一方面看，大財團的開發計畫，土地使用的變更造成了受保護的大自然成為所謂的景觀「獨棟豪宅」，不也是另一種資源狩獵嗎？這些掠奪已造成全球溫室效應，氣候變化更是每年愈烈，如能將自然環保概念引進城市，必能降低及減緩溫室效應。這也是現今社會必須做的首要任務。除自然資源剝削外，土地徵收更是無時無刻的上演；政府都無法保障農民的權益，更別談論社會及土地的正義。我僅是一名學生，但將來台灣的社會是掌握在我們這一代，除了將綠色帶入城市都會區的野心外，我還希望能在非不得已的農地徵收上，盡一點微薄之力。

出國的動機

原本一直覺得出國念書對我來說非常遙遠，除英文要好、資金要足外，無可否認的，要從新適應新的國家、新的文化，是一件非常困難的事。在大學的最後一年，朋友的介紹，認識許多來台灣的外國學生。他們的想法跟台灣人有很大的不同，認為在大學念書時期就應該培養國際觀，現在社會很難不跟國際接軌，所以在大學或是大學畢業之後，會有一年的 gap year 出國學習不同文化及語言。相處後，覺得他們有許多的價值觀與我們不盡相同；大部分的學生，較有自主性，能在短時間處理許多事務，也因為是來體驗文化的，所以樂於融入，參與活動，學業上也非常努力，除休閒活動外，也花不少時間在圖書館努力學習。大學最後一年，我也面臨是否繼續升學的問題。看到大家努力念書考研究所或是公職，我也跟著大家報名公職補習班。想當然爾，心不在此的我是一定不會考上，我知道這不是我想做的。我想學習更多的知識、體驗不同的教育體系，想知道國內外的差異；除體驗不同文化，也想在國外吸收他們的長處，將來能應用在工作上。我非常欽佩來台灣的留學生有勇氣拋下自己熟悉的事情，重新適應環境；也覺得自己有什麼不能的，而且我相信一定會做得更好。也因為已經有想法，加上一點幸運，家人們聽過我的計畫後由一開始的懷疑擔心，轉為肯定與支持。

課程介紹

Real Estate Finance 屬於 Reading 的 Henley business school: Real Estate and Planning 及 International Capital

Market Association centre 合開的課程，不過隸屬於商學院 Real Estate 之下。Reading 是以農業起家，土地管理項目發展相當早，與劍橋大學同為英國房地產界的最高學府。在秋季學期中，必須修三堂 ICMA 的課程；ICMA 的課程非常財務，是我以前沒碰過的，念起來蠻吃力。除理論外，還教如何應用到實務面，第二學期課程，就偏向不動產投資模型與分析預測並上一次校外教學。



圖 1:商學院主入口



圖 2:ICMA centre 位於商學院隔壁

Quantitative methods for finance 為計量經濟的延伸；就像是以前學的統計，不過之前在學校學的統計，都只是初步的假設檢定，而這裡，是學習更多艱深的假定檢驗，並且如何將這些假設檢定用在預測未來走勢和風險，加上語言方面的障礙，學起來特別費時。Fixed income and Equity investment 是學習主要的金融商品，並透過分析而選擇適當的投資策略。Securities, Futures and Options 則為探討其他衍生性金融商品。雖說這三堂課對於學習金融方面非常有用，老師也都是金融界有名的教授，但必須跟

其他系的人一起上課，一個大型會議廳中，擠滿三百多個學生，學習的環境並不舒適。而且課程教得非常快，以前學一年的東西，這邊一個學期不到兩個月的時間內上完，非常的匆忙；許多內容都需要花時間吸收消化。除了考試，各有一個 group project，雖字數不多，但是因為團體報告，溝通能力也是必須的。

另外，Real Estate Market Analysis 主要是教授如何分析市場。經濟分析為房地產中的最基本，舉凡房地產投資、估價、甚至公地政部門，也都要具備些許的經濟分析；除了讓我們了解該從哪些方面去分析不同類型的房地產，也學習並實地演練如何將一張圖表轉化為分析文章，並要求我們做一份完整的市場分析。Real Estate Appraisal 則以基礎的成本法、收益法及比較法去做延伸。不同的案子有不同的估價方法，而且條件允許下，最好能將三者並用，以將誤差及個人觀點降到最低。雖然教的不難，但應用上卻非常困難，許多資料必須客戶提供，有些還是無法取得的資料，例如特殊建材成本；這些資料對於建齡老舊的建築更是難上加難，即使取得資料，還需驗證資料的可信度。

下學期的主要課程為 Real Estate Investment，這堂課是所有學習的集大成。任何一項工程都需要投資，如何將發展計劃實現為目前所能見到，且有所收益的建設，是這門課的主旨。從簡單的估價學起，單純的內部報酬率法了解投資的可能性，現金流量和

攤還的不同讓我們瞭解借款的重要；進而探討國際不動產投資，除了一般借款外，還有許多方式達到融資，不動產證券化和不動產基金也使得一般投資者能進入不動產市場，推動建設的實行。除此之外，還必須學習如何運用財務量化方法，推論未來不動產價格的走向。

有土斯有財是中國的傳統觀念，大部分不動產投資者最初的目的都是想買一棟自己的家，這也是為什麼我選 Housing Economics 這堂課。比較特別的是，這堂課每周都請不同的教授演講不同的主題。印象深刻的是 Dr. Simon Stevenson 講述愛爾蘭房地產。愛爾蘭的房價跟大部分國家一樣在 2008 後期遭受房價泡沫化，許多高價豪宅一夕之間變得毫無利益可言；而目前由於房地產價格節節高升，使得政府對目前房價可能泡沫化更是憂心。主要原因除媒體價格哄高外，建商更使情況加劇；目前年輕人口增加，第一手房屋購入者數量相對上升，本來房屋價格可能上漲但非絕對，只要房屋供給正常，本可避免房價過熱，但建商預估這種情形，並延遲供給，而政府並沒有立即反應，造成了求屋若渴的現象。這也是我了解了一個健全的住宅市場，除良性的供給及需求外，政府適時介入也是相當重要的。不動產市場本來就與一般金融市場有所不同，市場隱形的手並不能完全將不動產價格導入正途；相反地，很容易落入建商的圈套，政府不能不嚴加把關。

鑑於上學期有許多金融科目，這學期我只選修 Foreign Exchange and Money Market 這一堂有關金融的課程。之所以選這堂課，是因為上學期在 Real Estate Market Analysis 中認知 Foreign Exchange rate 可能間接或直接影響不動產的利潤，要完成大型建設投資，國外投資是不可或缺的；但這也出現很大的問題，由於不動產投資金額龐大，在換匯時，很容易就造成利潤喪失。這啟發我想要多了解市場是如何運作的。在此之前，我並不知道外匯市場是一個非常龐大的交易市場。這個最接近完全競爭的交易市場，每天有數萬億美元在流通；倫敦算是最主要的外匯金融中心，有將近四成在此交易。這課程先帶我們認識各項貨幣市場交易工具，例如 T-Bills；有一定了解之後，開始研究外匯市場定價及利用期貨和選擇權來固定外匯利率，對於學習不動產的我來說，這對國際投資有很大的幫助。

Field Trip-Singapore。2012/13 MSc REF 在今年六月前往新加坡校外參觀。去年 MSc REF 去了紐約這個世界最大的房地產市場後，今年教授決定前往亞洲新興市場。新加坡這幾年表現非常亮眼，除國外資金流入，本身也非常歡迎國外人才，造就了目前的盛況。雖然這城市發展迅速，但是由於地狹人稠，必須發展腹地，新加坡政府早已預見危機；所以在 1970 年代後期開始發展填海造地工程，新興的金融商業區 Marina Bay 也在此計畫中。此外，新加坡政府與馬來西亞合作，共同打造經濟合作區，使得雙方

獲利。除積極發展腹地外，由於發展過熱導致的環境破壞，它們也有一套做法，除保持水土環境之外，更著重將綠色帶入市區，以多樣化的綠建築和環保工程點綴鋼筋水泥建築，推動 2012 年新加坡綠色計畫(Green Plan)，使新加坡獲得花園城市之名。我們參訪了享譽國際的房地產公司，例如 CBRE、DTZ 及 JLL 等，這些公司為我們簡報，讓我們更了解新加坡房地產市場經濟與未來走勢。

個人心得

一年下來，我覺得學校的課程非常著重實務方面，不論是上課教材或是作業報告，使用的都是企業資訊或是實務案例。我認為國外的碩士課程分於兩種，大部分的碩士課程 MSc by taught 偏向於教學與工作導向，與企業合作氣氛濃厚，小部分的碩士課程為 MPhil 則類似國內碩士，著重於研究學術方向。當然這兩類型無法比較。在台灣，能學到的東西也很多，教授們也都非常厲害，但我還是鼓勵許多朋友有機會出國挑戰自己。經濟條件是大家都關心的問題，不過我相信只要想出去，一定會有管道及獎學金，教育部有許多這方面的資訊，也有留學貸款可以申請。台灣教育制度普及率極高，這是好事也是壞事；高等教育走向更高一層的同時，卻也縮限了台灣學生走出國際學習的可能性。台灣目前的現況就是需要走向全球，才能使十年前的盛況再現。



圖 3:2012 倫敦奧運 為台灣加油 本人(中)

芬蘭不動產系學生的臺北雜感

Henri Hakala

(芬蘭 Aalto 大學交換生)

我是來自芬蘭 Aalto 大學的交換學生。目前在政大地政學系進行我的碩士論文。2011 年秋天到 2012 年夏天間，我曾經在中國上海念書，相信這樣的經驗對於我到臺北的決定有很大的影響。在芬蘭，碩士論文通常依據服務的公司需求，並獲得酬勞。但是我並不想這麼做，反而想要遠離工作的短暫休息，並在上個秋天開始尋找回到中國的可能，剛開始並沒有適當的機會。不久後，我的教授告訴我：你應該可以到臺灣寫作論文。我很興奮，因為我不曾到過臺灣，而且我所聽到關於這個國家都是正面的。與我在這裡的指導教授林子欽通過幾封 e-mail 後，所有事情都準備就緒，去年九月我也準備好前往臺北的行李。第一件令我感到有些困惑的事情就是：幾年前前往中國時我經歷了非常耗時且官僚的申請過程，而這次的過程竟然如此容易。

在芬蘭時，我學的是不動產經濟，並在不動產顧問公司工作。因此

林教授邀請我寫下我對臺北的觀察，包括不動產專業的元素。首先，我在亞洲旅行許多次。當抵達機場時，最先注意到的就是亞洲獨特的氣味，至少當你來自地球的北端時。抵達亞洲的機場時，我多次開始思考這個氣味是從何而來，而且為什麼？我非常肯定它與亞洲國家的高濕度及機場的地毯有關。至於是否和建物的營造有關，我就知道了。不幸的是，我對營建方面的專業不足以讓我知道背後的原因。總而言之，當我在亞洲國家踏出機艙時，這就是我發現迎接旅客的事物。

多虧政大及學伴計畫 (buddy program)，抵達臺北變的非常容易。當我到達這裡，學伴計畫的學生就來機場接我，這是非常方便的，所以我為他豎起大拇指！天氣令人驚豔。對於來自通常又冷又暗的芬蘭，30 度氣溫及陽光普照讓人沒有抱怨的空間。芬蘭有不錯的夏天，卻不幸持續的太短。天氣讓我立刻有家的感覺。颱風很快的襲擊這座島嶼，我相信今年實際上是相當糟糕的。雨天持續了相當長的時間，一開始真的難倒我了，說實話我也感到氣惱。在搬到這裡前，沒有人告訴我雨會下的這麼長。烘乾鞋子與衣物是最大的問題。幸運的是我發現臺灣人製造且常常穿著橡膠做的「球鞋 (sneakers)」，這球鞋令人讚嘆，也解決了我的問題。有人說這種鞋子是世界上最醜的鞋子，我強烈的反對。請進口到芬蘭來！

一開始我就住在古亭附近，原本是青年旅館，後來是我承租的公寓。這個區域是先前芬蘭母校的交換生推薦我的。以不動產的專業，我不禁注意到臺北的住宅都相當老舊，特別是這個地區。大部分看起來或多或少都有些老舊。我立刻開始思考為什麼，腦海開始浮現建物維護與生命週期的問題。後來我很幸運的得到參觀臺北市都發局的機會，他們回答了我的疑問。我仍記得很清楚，市府都發局員工強調在快速都市化下，政府不願意依循中國的方式轉變城市的型態。

中國正發生極快的都市化腳步，去年是第一次，有 50% 以上的人口居住於城市中。為了維持領先，中國政府決定拆除許多既有的老舊建物，並將居民移往別處（有些人可能很幸運，但也有些十分不幸的人）。在這之後，嶄新且高密度的複合式住宅（residential compounds）取代了老舊的中國式住宅。所以，回到臺灣，都發局員工所言，臺灣沒有意思要依循上述的方式，處理老舊窳陋建物問題。臺灣政府已經決定透過整修老舊建物，維持居住性。

聽起來很美好，因為中國的行為會被認為很粗糙，行事上有些苛刻。然而，思考了一陣子之後，相同的問題仍舊困擾著我。例如，在這裡的期間，我不曾見過任何建物外觀的整修。在尋找適合承租的公寓時，我參觀了很多公寓，也發現許多公寓的狀況十分糟糕。他們所說整修既有的住宅建物，確實是相當美好的概念，但

是問題在於如何實際執行，以達成政府都市計畫的下一個階段。僅靠著往後事情變更好的信念，政府要怎麼讓所有權人在好幾年間都減少現金流量，同時提高支出呢？對我而言，這看起來是相當大的挑戰。最糟的情況應該是：這些繁重的工作執行了一段時間，最終老舊住宅建物的狀態糟糕到只能拆除，以興建新的建物。我真心的希望這不會發生！

由於這篇文章命名為臺北雜感，除了我的工作實際上大多與數字有關，寫作從來都不是我在行的，所以我認為從都市計畫與土木工程出發，直接到臺北的飲食，這樣的安排是完善的。這些事情是日常生活的一部份，我相信此篇文章中應該分析它們。而且，食物是我在旅行中最喜愛的部分。但是，我發現這些事情是很難從不動產的角度去談論，所以這個部分的篇幅會比其他部分短一些。

關於臺北的食物，有兩件事要說明。第一，我喜愛（好吃的）牛肉麵！特別是在古亭捷運站 8 號出口附近的街角那家。加一些他們特製的辣醬會更好吃。第二是小籠包。小籠包就是美味。雖然我剛才說只有兩件事，但是我現在想到第三個讓我完全愛上的美食。（我猜）叫做涼麵。通常和芝麻醬、雞肉絲一起吃，也是非常令人讚嘆。如果你正在閱讀這篇文章，所學的是餐飲管理或相關領域，或只是燒得一手好菜的話，你應該與我聯絡。我們應該在芬蘭開家臺灣餐廳。在那裡已經有很多中國餐廳，但不幸的，

芬蘭的中國餐廳提供的食物，味道和在臺灣或在中國大陸所嘗到的味道完全不同。此外，我還不曾在芬蘭看到臺灣餐廳！取得上面提到的三種料理的菜單後，我幾乎可以保證在赫爾辛基會有強烈的需求！

當提到飲料，我相信應該談一下珍珠奶茶。我必須承認，我並不是珍珠奶茶的忠實粉絲。喝的時候，在茶裡的東西，我完全不知道它們實際上是什麼，在我口中有種怪異的感覺。但是，我仍會推薦每一位外國朋友試著體驗一下珍珠奶茶。從喝珍珠奶茶，我們可以若無其事的回到臺北夜生活。我答應我的教授，寫一張我曾經去過的夜店的完整清單，所以清單來了...啊，也許我們應該留到下一篇文章。我可以說，再次從不動產專業的角度，大部分的夜店都位於臺北所謂的中心商業區裡，就是 CBD 內。好幾家夜店跟酒吧集中在這個地區，確保他們在深夜時刻也能保持活力。在四個月的臺北生活中，我也到過夜店兩到三次，而且玩的很開心。

去夜店的隔天早上，我喜歡去購物。一說到購物，我可以向你保證，一個身高超過 190 公分、體重超過 100 公斤的人很難盡興，也很難在亞洲生活。找到一件夠大的衣服是非常困難的。幸運的，即使是我，UNIQLO 跟 H&M 之類的大型國際品牌，也十分合適。不幸的，H&M 尚未進到臺灣市場。就我了解，這是因為他們還沒替所謂的旗艦店找到適合的店址。當這類品牌進入新的市場時，只要第一家

專賣店的區位是非常非常良好，他們就願意設點。此刻，臺北缺乏這類的店址，像 H&M 就無法進入市場。這些是寫作我的論文跟探討臺北不動產市場的過程中我學習到的。

這篇文章中，對臺北的雜感也快到達字數上限了。有機會在這很棒的國家生活一段時間，跟非常友善又可愛的人們一起工作、讀書，是很大的榮幸。當你度假時，記得替自己添購些衣裳！也花幾個小時思考一些在生活中看起來不重要的小事情！喔，老實說，我從來不在泡過夜店的隔天去購物。我永遠不會這樣做。我只是這樣寫，至少讓這篇文章看起來有些結構。新年快樂！

(中譯：黃芳欣/
政治大學地政學系研究助理)

原文請參閱：

<http://landeconomics.nccu.edu.tw/download/archive.php?class=205>

榮譽榜

1. 本系林英彥名譽教授榮獲台北大學第 13 屆傑出校友(學術成就獎)。
2. 本系邊泰明教授榮獲台北大學第 13 屆傑出校友(公共服務獎)。
3. 本系林左裕教授榮獲中華民國第 18 屆地政貢獻獎(學術研究類)。
4. 本系陳立夫教授榮獲中華民國都市計劃學會 102 年度計劃獎狀(學術類)。
5. 本系大學部 43 期王玉鳳學姐及 39 期林芳祺學長當選系友會第二屆正、副理事長。

6. 102 年公務人員高等考試三級暨普通考試於 102 年 9 月 17 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：楊詠筑、周政惠、溫思惟、郭雪芬、許家慧、李健豪、李致瑩、黃如瑩、梁維真、洪雋典、黃仁歆、陳柏蒔、陳冠孜。
- (2) 高等考試三級考試都市計畫技術類科：盧禹廷、林宣佑、楊琇涵、陳學祥、蔣欣怡、蔡盈嵩、李振綱、李維芹、張孟瑄、林玥亨、林欣怡。
- (3) 高等考試三級考試測量製圖類科：鄭如珉、吳志文、胡惠雅、古庭羽、黃聖日、林怡君、莊璧華、邱彥璋、徐明誼。
- (4) 普通考試地政類科：洪雋典、周政惠、許家慧、戴誥芬、楊經綸、鄧佳雯。
- (5) 普通考試都市計畫技術類科：李維芹、盧禹廷、楊琇涵、蔣欣怡、林宣佑、林成韻、黃茹偵、謝琬渝、鄭欣庭。
- (6) 普通考試測量製圖類科：郭柏廷、陳筱涵、徐春華。
7. 102 年專門職業及技術人員不動產估價師高等考試於 102 年 10 月 29 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：
- 范貴華、陳立人、李青塘、李韋儒、陳志豪、薛心淳、羅一翬、楊紹緯。

致謝啟事

感謝森泰儀器有限公司於 103 年 1 月 9 日無償捐贈本系「Civil-NET 雙星 eGPS 定位雲端服務系統」五年免費使用權，嘉惠本系於全球導航衛星系統 (GNSS) 之教學與研究。

地政活動紀實

1. 本系與系友會於 102 年 11 月 9 日共同出版地政學訊特刊-不動產學之課題與展望。
(索取資訊請詳見：<http://landeconomics.nccu.edu.tw/news/news.php?Sn=866>)
2. 102 年 9 月 11 日至 103 年 1 月 10 日間，本系舉辦多項學術演講：

演講題目	演講人	演講時間
Private Property and Human Rights: A Mismatch in the 21st Century?	Harvey Jacobs-美國威斯康辛大學都市及區域規劃學系教授	102/9/17(二) 18:30-20:30
我國環評制度爭議問題與判決實務之發展	劉如慧-台北大學公共行政暨政策學系助理教授	102/10/4(五) 14:10-16:00

演講題目	演講人	演講時間
國土測繪發展與展望	劉正倫-內政部國土測繪中心主任	102/10/7(一) 10:10~12:00
A Small Nick Perhaps, but Lots of Blood Loss	Stephen D. Roach -MAI, SRA Principal of Jones, Roach & Caringella, Inc.	102/10/8(二) 16:30~18:00
Thailand - Agrarian policy in peril	Dr. Rainer Adam -Regional Director for Southeast and East Asia Friedrich	102/10/8(二) 18:15~19:40
地政與區域研究	劉小蘭-本系特聘教授	102/10/18(二) 14:10~16:00
土地資訊再活化-以台中市不動產樂活網為例	盧德華-台中市政府地政局資訊室主任	102/10/23(三) 17:00~19:00
香港城市設計與綠建築案例	劉少瑜-香港大學建築學系教授兼副院長	102/10/24(四) 16:10~18:00
地政教育—中國人民大學語芬蘭奧圖大學的經驗	莊凱融、Hakala Henri Juhanaru 及 Vinter Reeta Elisa-地政系交換生與留學生	102/10/25(五) 14:10~16:00
軟都市主義的台北都市再生行動	林崇傑-臺北市都市更新處處長	102/10/26(六) 14:10~16:00
Sustainable Development	Dr. Michael Mak-Master of Property Program Convenor School of Architecture and Built Environment Faculty of Engineering and Built Environment The University of Newcastle	102/10/29(二) 10:00~12:00
Future Property of the world		102/10/29(二) 14:00~17:00
Feng Shui and Sustainable Buildings'		102/11/1(五) 14:00~17:00
The puzzle of the 'agriculture boom '	神門善久-日本明治學院大學經濟學部教授	102/10/31(四) 18:30~20:30
The Future of Land Use in East Asia: Taiwan vs Japan		102/11/1(五) 10:00~12:00
當財政碰到地政:財稅努力在中央對地方補助的角色及應當如何衡量?	王宏文-台灣大學政治學系助理教授	102/11/15(五) 14:10~16:00
2010 澎湖與東沙測深光達作業	史天元-交通大學土木工程學系教授	102/11/15(五) 14:10~16:00

演講題目	演講人	演講時間
航空攝影測量外業測量與調繪補測作業之介紹	許存良-數位大地股份有限公司董事長	102/11/19(二) 10:10~12:00
物件式光達點雲分類	徐百輝-台灣大學土木工程學系助理教授	102/11/22(五) 14:10~16:00
日本土地利用計畫制度及 311 大地震後的土地利用調整方針	陳秉立-中華大學休閒遊憩規劃與管理學系助理教授	102/11/22(五) 14:10~16:00
商業不動產與我	胡宏昌-太平洋建設集團地產顧問	102/11/26(二) 10:10~12:00
抗爭台電及超高壓輸電線對土地價格的影響	陳文雄-中正大學經濟學系特聘教授	102/11/29(五) 14:10~16:00
The desert will bloom?-The Work of Eden Foundation in Niger, west Africa	Dr. Miriam Garvi-Assistant Professor, Global MBA Program College of Management, National Taiwan University	102/12/11(三) 14:10~16:00
中國大陸主體功能區規劃的動向	沈振江-日本金澤大學環境科學學院環境規劃系系主任	102/12/12(四) 13:00~15:00
環境風險的公私協力	辛年豐-逢甲大學土地管理學系助理教授	102/12/13(五) 14:10~16:00
從師大夜市爭議談臺北市土地使用管制暨城市治理	楊智盛-臺北市府都市發展局都市規劃科股長	102/12/18(三) 16:10~18:00
從國土規劃看國光石化開發之爭議	蔡嘉陽-彰化環境保護聯盟理事長/靜宜大學兼任講師	102/12/19(四) 14:10~16:00
Real Estate Markets in Asia	Andy Wu-RICS 亞洲區資深經濟學家	102/12/23(一) 14:10~16:00
地政事務所土地複丈探究與測量就業之展望	蕭介峰-新竹市地政事務所秘書	102/12/25(三)
都市更新與規劃實務	孔繁治-元基工程顧問有限公司副總經理	102/12/26(四) 14:10~16:00
歐洲國土空間規劃的思潮、政策與評估 - 英國規劃體系的制度轉型	鄭安廷-義守大學公共政策與管理學系助理教授	103/1/3(五) 14:10~16:00

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