

# 地政學訊

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

第 85 期，民國 110 年 3 月 11 日

發行人：孫振義系主任

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>

## 主編的話

地政學訊的主要讀者是學生和系友，就這樣的讀者群來看，比較適合與下午茶相配的文章，一邊喝咖啡、一邊讀學訊。即便如此，做為大學的刊物，知識性還是必要的。這樣的想法，促使我把本期的主題設定為國際化。第一篇短文由我自己執筆，簡介土地經濟學起源的兩大學術重鎮。每個科系，都有自己的故事，也都有起有伏。希望政大地政，未來可以並駕齊驅。第二和第三篇文章，特別邀請兩位系友撰寫。他們都在國外完成碩士學位，並且於當地工作，這是不少學生想有的經驗。這次不談申請國外學校，而是分享如何取得國際證照。這些證照，往往成為海外就業的敲門磚。最後，請到旅居臺灣的法籍都市規劃師分享。雖然暫以記者維生，他對於都市規劃還是有熱情、有想像。談談如何在兩個文化、民情、法制顯著差異的國家，找到共通的都市語言。這些文章看似參差，卻是以國際思維隱隱相連。希望各位在閱讀的時候，同時感受到趣味與知識。

## 專題報導

### 威斯康辛大學不動產學系與劍橋大學土地經濟學系發展簡史

林子欽

Dept. of Real Estate and Urban Land Economics, University of Wisconsin-Madison, US

20 世紀初，Richard Ely 來到 Wisconsin，開啟了土地經濟（不動產經濟）的學術歷史。Ely 屬於制度經濟學派，不喜歡太抽象的理論，而很重視實證、數據、歷史、法制。他在 1924 年寫了一本書 Elements of Land Economy，後來 1940 年又與他人合寫教科書 Land Economics。Ely 曾經被指控支持當地罷工，要被抓去審判。後來輿論認為 Ely 只是發表言論，大學老師應該享有自由的發言權。這個案子後來成為美國大學教授擁有言論自由的指標案件。Ely 同時也是美國經濟學會創會理事長。雖然 Ely 後來離開 Wisconsin，他的學生延續了這個火把。系名稱做 Real Estate and Urban Land Economics 有些不尋常，因為名字中存在 Urban Land Economics，或

許與 Ely 留下的傳統有關。但是 Ely 離開之後，土地經濟方面的課程有十幾年(1925-1944)移到農業經濟系。到了現在，Ely 著重的制度經濟已不存在 Real Estate 課程中。

現在的 Wisconsin Real Estate 認為不動產是個研究領域，可是沒有自己的理論，所以借用了許多學科的理論，例如經濟、法律、財務、建築，其中最重要的是法律。現在的老師都是非常主流的經濟學家，所以不動產就是經濟學的應用。而且他們從價值的角度來看，都市才是土地價值的來源，所以主要談論都市土地經濟。

Wisconsin Real Estate 現在已經沒有制度分析的味道，就是跟隨主流新古典學派。但是如果問 Wisconsin Real Estate 跟其他地方有什麼不一樣？不該直接問這個系有什麼不同，而是先問 Wisconsin 這個學校為何特別？Wisconsin 傳統重視基本立場和想法，認為學校不應該是象牙塔，應該要走出去面對這個世界。這是 Wisconsin 整個學校的精神，而不是只有不動產系。據此，Wisconsin 不動產的精神是：不動產不僅是私人企業，也是一個社會企業。另外，不動產不只是工作，而是一輩子的熱情。

Dept. of Land Economy, University of Cambridge, UK

Cambridge 最早談到土地經濟學是在 1910 年代，有人建議設立鄉村經濟學院。後來在 1919 年一戰結束後，提出學校應該教授土地經濟這門課。因為去打仗的年輕人，很多是家裡有

田產的地主階級。他們回來之後需要管理家產，這是件很實務的事情。所以劍橋大學開始談土地經濟時沒有太高的理想，只是要教授地主階級如何管理田產。最終 1919 年通過開設相關課程，但是不設置科系，直到二戰結束後，嚴重受損的英國需要重建。重建就有土地、住宅的問題，這些問題對國家很重要，於是又開始想要成立一個系。當初的想法是這個系不應隸屬任何學院，還有應該與實務結合，透過研究計畫增加收入。

後來到了 1940-1950 年代，RICS(英國皇家測量師學會)與其他專業組織捐款給學校，希望校方能夠支持創系。這時也有人主張大學不應被錢誘惑。最後學校還是在外部捐款支持下，於 1962 年正式成立土地經濟學系，授予學位。設立時認為土地經濟學研究土地使用，是跨領域的整合學科。

接下來 1969 年，劍橋取消農業經濟系時，將這部分納入土地經濟系。1970 年代這個系的發展並不好。一位國王學院的老師甚至批評：土地經濟系是全劍橋最弱的；學生不喜歡，老師也不喜歡。但另一派認為沒花學校什麼錢，讓土地經濟系繼續存在無妨。到了 1990 年代情況沒有好轉，當時甚至曾經難以運作到想要更改系名，於是投了兩輪票。1994 年第一次投票，第二次投票時加入學生，大家一起決定未來，不過後來還是沒有更改系名。之後在 1990 年代開設了三個新的碩士課程，分別是不動產財務、規劃與都市更新以及環境政策。大幅調整課程之後，學生的數量明顯上升。

土地經濟系首任教授主要講授當時英國殖民地的土地制度，以及較為實務的土地管理。他退休後，系上從格拉斯哥大學聘請了一位經濟學家。土地經濟系因為他的到來，開始著重都市及區域經濟學。可惜他於任內去世，短暫的時間無法帶來更多改變。第三任教授是紐西蘭人，是位法律學者，所以又把環境法議題帶了進來。之後在 1990 年代聘任不動產財務教授，商學取向的不動產教育和研究，正式進到土地經濟學系。而最新的發展是土地經濟學系開始引入當代最新的議題，比如說氣候變遷、都市再造、不動產金融等。

## 英國求學就職經驗及相關證照

張于軒

(政治大學地政學系土地管理組 2011 年畢業生，英國特許測量師)

### 1. 前言

去年底受到林子欽教授的邀稿，希望我能以‘年輕一代’來聊聊海外求學工作經驗以及國外地產相關認證。檢視一下自己，要談經驗，我可能還不夠格，從求學以來一直不是班上傑出的學生群，我的同學們各個都臥虎藏龍，在公私部門都發展極佳，有的甚至在美國、香港、中國及日本工作，還有同學已自行開業建立自己的專業聲譽，但回想地政系及教授們對我這一路以來的幫助，老師的邀請哪敢說不，只能硬著頭皮答應了，所以就請各位視此文章為一個畢業多年學長的檢討及碎念。

### 2. 我的地政人生

### 求學階段

在臺灣不動產景氣好的時候，我選擇了政大地政系作為未來四年的重要人生求學計劃（當然也剛好大學指考分數有達到），當時對於不動產只停留在住宅仲介買賣及相對公部門的地政事務所，滿心熱血地希望有朝一日成為新聞上常提到不動產專家（或大亨）。就讀期間，全球發生次貸風暴引發的金融危機，雖然臺灣不動產受到衝擊有限，但我也才了解到不動產對於金融市場及全球經濟有如此大的影響，也開始注意國外不動產市場的動態，例如香港及新加坡。大學的最後一年，公職證照考試、研究所放榜，陸陸續續聽到身邊同學們已開始實習，朝向已定的目標前進，自己仍不清楚想做的是什麼，說不慌張是騙人的，但所幸身邊朋友跟我一樣，想先暫時沉澱（或是抓緊最後時光遊玩），期間斷斷續續學習英文，希望有朝一日進入地產外商公司工作。大學畢業後，誤打誤撞地進入了英國雷丁大學（University of Reading）就讀地產金融，臺上教授賣力地講授地產相關的金融商品或研究方法，我在台下只能因聽不懂英式混愛爾蘭腔的英文而發呆打盹，所幸靠著運氣及好同學（李貞儀 - 目前已是海外地產投資及信託的專家）的協助，順利畢業。

### 求職工作階段

我的求職路其實並不順遂，有一大原因是自己不夠努力，開始找工作的時間不夠早，對於春季實習機會也沒有申請，英國這裏畢業生求職非常競爭，尤其是大型企業的培訓生計畫（後面會稍作介紹），這裡研究所僅一

年，所以當地學生都是在一開學 9 月就開始積極參加所有求職招聘活動，在 10-11 月間就會有許多企業開始接受畢業培訓生履歷申請，在 11-12 月陸陸續續會有電話面試及線上面試，1-2 月會有所謂 assessment day 的團體面試，評估求職生的專業技術、社交技巧、團隊合作、領導能力及抗壓性等等，並在 4-5 月通知錄取者。當地學生許多都已經在求學時期有過公司實習經歷，很能適應這些面試關卡及公司文化，國際（或亞洲）學生相較之下就缺少實習經歷，而且除了與當地學生競爭外，亞洲同學還有著簽證問題，導致連我在內的許多亞洲學生當時都打道回府。好在今年 2021 年英國政府重新開放應屆畢業生 2 年工作簽證計畫，不要求職公司提供贊助即可申請，使得往後的畢業生可以較為容易留在英國工作。

我在畢業後回台灣工作一段時間，當時正是金管會鼓勵保險機構投資海外地產的時機，歐洲雖然政治經濟不穩定，有著種族、歐債、難民處理等問題，但藉著蓬勃的商務發展及透明的投資架構，仍是全球商業地產的重要投資目的地，我也僥倖地進入臺灣知名投資機構做歐洲地產投資評估，隨著自己慢慢摸索及前輩主管的提醒，倒也對倫敦地產市場有所瞭解。工作期間陸陸續續關注英國的職缺，各大求職網站如 LinkedIn, Indeed 都相當有用，也與當地求職顧問保持聯繫，除此之外，我也回來英國兩三次，參加一些面試及地產行業相關酒會活動。幾次下來，瞭解到英國許多地產公司有所謂的亞洲部或中國部（Asia desk or China desk），也認

識了幾位在英國從事類似工作的中國人及台灣人，之後就將找尋工作的重心放在對自己有利的這個市場，自我推薦了幾家公司及主管，雖不是很順遂但還是收到幾封邀請線上面試，再飛回倫敦參加正式面試，幾經波折才幸運地得到目前的工作。

我目前在凱帝國際（Christie & Co）的亞洲部門工作。凱帝國際是英國知名的商業地產公司，提供地產仲介、估價及諮詢服務，母集團於倫敦交易所另類投資市場上市，在歐洲有 28 間分公司，涵蓋了整個歐洲地區，市場板塊方面，我們專門於經營模式的另類地產市場，如飯店、養老院、私立學校幼稚園、酒吧餐廳等，由於地處歐洲這個全球投資目的地，接觸的客戶來自世界各地橫跨五大洲，一線城市如倫敦、巴黎、巴塞隆納等更是受到海外投資者喜愛。亞洲部是當時剛成立的新部門，面向發展快速的亞洲市場及投資者，我的主要工作是協助亞洲投資者來歐洲投資商業地產，瞭解其投資策略並介紹我們代理出售或市場上正在出售的地產，如高報酬地產或是品牌投資組合，客戶包括專門投資飯店地產的新加坡投資信託、香港私募基金、中國國企及私企大型飯店集團及開發商、泰國及馬來西亞的家族企業，近期也有來自亞洲的企業希望能在英國收購教育及養老地產等。除此之外，近幾年也輪調至飯店諮詢部及估價部，執行市場調查、開發可行性分析、商業盡職調查、RICS Red Book 地產估價等較專業的諮詢服務，並協助已在歐洲投資的亞洲投資者提供定價及擴張戰略服務。

## 歐洲飯店市場

歐洲一直以來就是豪華飯店文化的代名詞，如倫敦的 Ritz Hotel, Savoy Hotel, Dorchester、巴黎的 Hotel de Crillon, Le Meurice 等，這些飯店不需要所謂"國際連鎖品牌"，其本身就是品牌，吸引著世界頂級富豪來體驗豪華服務；而快速發展的商業活動及附屬的會議市場，帶動了主要城市內的中高端商業飯店和服務型公寓飯店成長；另外隨著航空及國際旅遊發展，旅遊觀光勝地則有經濟型飯店如雨後春筍般的開業；這幾年更有帶有設計感 Lifestyle 的精品飯店及青年旅舍盛行，受到中產階級及千禧一代旅客喜愛，使得這裡的飯店市場有著多樣的定位及投資策略。

飯店地產因其商業模式及全球品牌應用性高，故在另類地產市場中較為成熟，但又有著不同於傳統地產投資（如商辦）的經營特性，對於非出租型飯店地產，如自有經營或交由連鎖飯店集團管理的地產，其地產的價值是基於經營模式下產生的利潤而非傳統租金收入，所以風險較高，客房收入佔總收入約 50-80%不等，並受到入住率及每日客房價格影響，餐飲、會議及其他休閒所帶來的收入也不可小覷，成本的控管更是相當重要，且作為全年無休並每天迎接新房客的商業模式，其每年所要投入的資本支出（Capex）更是不能忽略。除了地產本身外，飯店的品牌及定位也左右著地產的價值，大型飯店投資組合附帶的品牌及管理團隊更能提升整體組合價值及吸引海內外投資者競相爭奪。另外地產界常說的「區位影響價格」，

在飯店市場則是「對的商品在對的地點」，例如國際機場附近的經濟型飯店、臨海的海邊度假村或是郊外的高爾夫球度假俱樂部等，都能做得有聲有色並佔有一席之地。

雖然 2020 年至今受到 Covid-19 影響下，全球旅遊及飯店業受到嚴重打擊，我們作為飯店顧問得絞盡腦汁地預測不可預測的未來 3 年飯店經營情況，飯店仍是一個高適應力的市場，許多飯店仍能在困境中求生存，提供飯店隔離服務或 Work from Hotel 等應對措施，努力支撐至全體疫苗施打及全球旅遊開發市場的那一刻。

## 3. 英國地政證照

### 英國皇家特許測量師

在英國工作，想要提升自身工作價值，除了實戰工作經驗的累積外，相關的執照認證也是相對重要，就如同英國會計師的 ACA/ACCA/CIMA，私募基金推崇的 CFA，臺灣的不動產經紀人/地政士/估價師等，英國地產也有自己一套認證系統 - 英國皇家特許測量師協會 Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)。在來英國前，我從未聽過這個協會，後來才瞭解這是一個全球廣為推崇的權威機構，其歷史可追溯至 1792 年英國測量師俱樂部，直到 1868 年在倫敦正式籌建專業測量師協會，並在 1881 年授予皇家特許狀。RICS 會員為客戶提供專業的土地、建造、地產以及環境方面的建議，RICS 與許多的國際機構和不同國家的專業團體廣泛合作，制訂和推廣全球統一的、高水準的相關標準，併為一些國際政府在這些領域的

政策制訂積極獻言建策，RICS 還與全球大型企業也有密切的聯繫及戰略合作，如 CBRE、JLL、Savills、Knight Frank、Colliers、Arcadis、AECOM、C&W 戴德梁行等。

會員分為三級 (1) FRICS：資深會員；(2) MRICS：專業會員；(3) AssocRICS：技術會員，MRICS 及 FRICS 可稱為特許測量師，在英國及歐洲從事地產相關的專業人士們都有著 MRICS 或是 FRICS 的稱號。對於在地政系就讀或剛畢業的學生來說最相關的就是 MRICS，所以以下就 MRICS 做深入介紹，其他會員介紹可參考 RICS 的官方網站 (<https://www.rics.org/>)。

### 如何成為 MRICS

會員的審核為所學的知識應用在工作上的一個綜合能力審核面試，由已是特許測量師的專業審核官 (assessor) 來評斷該面試者是否具有 RICS 專業能力資格，所以一定的工作經驗是必須的。面試者可就自身工作經驗及職責來選擇相關的專業領域 (pathway) 來進行審核，領域涵蓋了 (1) 土地領域中的測量、環境、規劃開發等；(2) 不動產領域中的地產估價、住宅、商業地產、地產金融投資、管理諮詢、物業管理等；(3) 建造領域中的工料測量、基礎建設、專案管理等；以及 (4) 通用領域中的研究。如通過商業地產領域的會員為特許商業地產測量師或是通過地產估價領域的特許估價測量師。

### 申請途徑

想要申請入會，除了有相關經驗外，還得先評估自己是否符合申請途

徑中的資格條件，申請途徑分為四種：(1) 專業勝任能力評核 (Assessment of Professional Competence/APC)；(2) 從業多年的主管及專家符合的資深專業人士評核；(3) 從事教學及學術研究工作等教授的學術評核；(4) 取得其他認可機構會員如美國 CCIM 或香港的 HKIS 的專業直接入會，有關 CCIM 的部分，建議詢問林左裕教授。多數畢業生及就業人士都以專業勝任能力評核途徑來申請入會，故以下就專業勝任能力評核做說明。

專業勝任能力評核分為五類：

1. RICS 認證的學位+接受 24 個月結構化培訓：大型地產企業提供 24 個月結構化培訓生計劃，如同金融銀行業的 MA 培訓生計劃，在 24 個月內輪調 3-4 個部門，如住宅估價部、商辦仲介部、零售研究部等，以最短的時間內將畢業生培養成瞭解整個地產週期的專業人士並協助其取得 MRICS 會員，此計劃為英國及歐洲最常見的申請途徑也是各大畢業生搶破頭也想進入的計劃。近期發展了 24 個月的單一市場輪調，如飯店仲介/估價/諮詢三部門輪調，或是不輪調的估價/中介培訓，使培訓生更有機會專精於一種領域。
2. RICS 認證的學位+5 年相關工作經驗+接受 12 個月結構化培訓：有 5 年相關工作經驗並取得認證學位的從業人員可選擇只需 12 月結構的快速培訓計劃。
3. RICS 認證的學位+10 年相關工作

經驗：提供於資深人士申請。

4. 非RICS認證的學位+5年相關工作經驗+通過初步評核
5. RICS認可的APC的專業組織會員+5年相關工作經驗+通過初步評核

當然，以上都是建議參考條件，RICS會審閱個人條件建議適當的申請途徑。更詳細的內容可向陳奉瑤教授或林子欽教授詢問，或是直接向RICS諮詢。

### 審核資料及勝任能力

在最後的審核前，申請者需要提供一份審核資料詳細記錄個人的勝任能力 - 1,500字的強制勝任能力、4,000字的核心及可選技術勝任能力、3,000字的綜合案例分析報告，並記錄培訓過程中每年至少48小時的CPD職業訓練。勝任能力分為強制及技術能力：

1. 強制能力：所有專業路徑申請人都必須掌握的個人管理、人際關係、專業路徑實踐和商務方面的技能；
2. 核心技術能力：所選擇的專業路徑所需的首要技能，如估價途徑中地產估價及現場探勘。
3. 可選技術能力：所選擇的專業路徑相關的其他技能要求，如商業地產途徑中的地產策略顧問。

其勝任能力的選擇是與專業領域相關，建議參照RICS Sector Pathway (<https://www.rics.org/uk/surveying-profession/join-rics/sector-pathways/>)，RICS不會要求面試者對所

有選擇的勝任能力都專精，所以提出相對的勝任能力層次讓面試者瞭解本身需要達到的層次。

1. 層次一瞭解和領悟：通過正式學習、工作場所的正式培訓及在職工作經驗獲得，如會計原則的瞭解
2. 層次二應用：已經能夠將自己的經驗和理解以用到實踐，如測量技術運用
3. 層次三提出合理化建議並具有精深的技術知識：已能由個人負責為客戶提供專業建議，建議客戶財務或戰略計劃，並能履行對客戶的合約義務，如完成地產估價報告

面試過程，審核官會就審核資料中記錄的勝任能力及相應的層次進行提問以判斷面試者資格，面試者需要提供一件本身參與及完成的綜合案例分析，最好能反映出面試者使用了許多勝任能力的案例作為整體培訓的成果，如估價領域就需要提供一份自己完成的估價案例。RICS評鑑面試者的綜合能力和學以致用的經驗，這對熟悉考試制度的亞洲學生相當來說不一樣，沒有所謂的教科書，相關的知識政策都是在工作中學習及獲得的，例如RICS制定的紅皮書僅為對估價專業人士強制執行確保估價報告的可靠性、透明性及高專業水準，而非指導估價人士如何使用估價方式執行估價報告。

### 成為會員後

順利成為RICS專業會員後，除了

能力受到 RICS 全球認可，值得客戶信賴外，可使用 MRICS 稱號，也與其他相關機構有所互惠認可，如 HKIS 和 CCIM，但最重要的是謹守 RICS 的職業道德標準 (1) 承擔責任；(2) 對別人要尊重；(3) 永遠提供高水準的服務；(4) 做事有誠信；(5) 所作所為促進公眾對此專業的信任。

#### 4. 結語

由於字數有限，我僅能稍稍提到重點，借由此文章，也特別感謝地政系教授們，尤其是陳奉瑤教授、林子欽教授及林左裕教授，在我海外求學工作上協助良多，並常常收到我忽然的請求及尋求建議等，我十分感謝。

海外求學及就職聽起來令人憧憬但實際有許多挑戰及挫折，對此我也是一路跌跌撞撞一路摸索，不僅要忍受隻身一人在外，更要在工作上比當地人更加努力，以及語言文化差異造成同事及朋友間的摩擦等等，這些都非三言兩語就可以談及，相信許多海外遊子都有所感觸。儘管如此，學弟妹如有機會，海外求學或工作仍是一個非常寶貴的經驗，不要錯過或放棄。最後也建議大家把握在大學的時光，不管是參與系上社團活動、準備考試或是實習工作等，都對於未來人際互動及工作發展有很好的幫助，好好利用學校及系上資源，教授們各個深藏不露，全球人脈廣闊，相信學弟妹們不管是計畫生根臺灣或是朝向海外發展都能有非常好的發展，如有任何問題，我也很樂意協助。

## 美國求學就職經驗及相關證照

楊喬凱

(政治大學地政系，約翰斯霍普金斯大學 不動產與公共建設碩士，Archstone Appraisal Group, Senior Analyst 資深分析師)

有鑑於目前並沒有太多有關美國估價協會(Appraisal Institute)的 MAI (Member of Appraisal Institute) 資格的中文相關資料，在我取得 MAI 的路上也完全沒有什麼前人提供的資訊，靠自己摸索走完這個路程。因此希望能夠在通過後留下一些紀錄，以供後來者參考。如果真的有志要取得美國估價師和 MAI 資格，也歡迎直接連絡我獲得更多相關細節。

在開始前，我要先引用一段我取得 MAI 資格時我的導師寫給我的信中描述 MAI 的內容，算是從客觀角度來看 MAI 資格在業界的價值:「自我在 1983 年十月取得 MAI 開始，我從來沒有一天找不到工作，在取得 MAI 之後的每一天，你將永遠被就業市場所需要，除了私部門聯邦政府也有各種對於 MAI 的職缺，這些職缺通常有高薪還有各種私部門所沒有的優渥退休保障。」

以下我將分別描述取得 MAI 所要完成的各項要件和我自己的親身經歷，這些要件或考試包含了:大學同等學歷、修課要求、通盤考試、範本報告及工作經驗。



## 大學學歷

要獲得 MAI 資格，首先要有大學或是大學同等學歷，只要能提供相關的文憑證明就能符合這項要求。值得一提的是早期有些 MAI 真的沒有大學學歷，估價協會將會統一就英文寫作、數學、統計學、計算機概論、金融等基礎科目出挑戰考試，只要能通過考試者協會也會承認該申請人有大學畢業的同等能力。

## 修課要求

MAI 是相對於一般 General Certified Appraiser 更為進階的認證，因此估價師必須修完並通過以下進階課程的最後考試。每門課都大約是 30 小時的授課，總共是 120 小時，並包含各種報告隨堂考和作業。估價協會也有提供線上版本的課程，協會的授課講師依然會檢查批改作業，因此隨便搪塞是沒辦法通過該課程的。主要的科目包含進階收益法(Advanced Income Capitalization)、進階市場分析及最高最有效使用(Advanced Market Analysis & HBU)、進階估價理論與案例研討(Advanced Concepts & Case Studies)和量化分析(Quantitative Analysis)。

不修課的話，估價師協會也有提供替代方案，類似英國的 MRICS(member of Royal Institution of Chartered Surveyors)，估價師協會有認證一些學校的碩士班課程，只要有這些學校的學歷就能抵免這些修課要求，早期似乎也有提供資深估價師挑

戰考試的制度，只要估價師能夠直接通過這些科目的期末考試，就可以跳過課堂時數直接抵免修課要求，我因為有約翰霍普金斯(Johns Hopkins University)的不動產碩士學歷所以抵免了一些學分。

## Comprehensive Exam 通盤考試

MAI 候選人必須要上完課程，通過所有的測驗並通過協會審核後，才有資格報名參加通盤考試 (Comprehensive Exam)。考試共分四科，每年只能參加兩次，全部都是單選選擇題。考生可以自己預約考試日期到協會指定的第三方考場，上機考試，全程錄影錄音考試。考試前還要像機場一樣通過電子儀器測試和考場人員搜身安檢，連紙和筆都是由考場提供，考生不能帶任何東西進入考場。

主要的計算過程必須使用協會指定的 HP12C 財務計算機，並且在考試前由監考人員再次清除所有記憶。該計算機非常的”復古”，並沒有大部分現代財務計算機的方便功能，使用者必須使用有點類似程式語言的方法進行計算。考試中甚至有些題目必用使用該計算機來進行簡單的回歸計算，因此必須要在考試前不斷的練習操作計算機，才能在有限的考試時間內算完。

考科和考試時間主要是如下：

基本觀念(General Concepts) 3.5 小時  
這個科目有點像是估價概論，是所有科目裡面最簡單的。內容除了基本的不動產估價準則(Uniform Standards of

Professional Appraisal Practice，USPAP)，還有每次必考的 Extraordinary Assumption 和 Hypothetical Condition 差異。本科也會包含估價三大方法（成本法、比較法、收益法 Cost, Sales Comparison, Income) 的基本考試，不過並不會太刁鑽，大概只和各州的基本估價師執照難度差不多。

成本法和最高最有效使用 (Cost Approach / HBU) 3.5 小時

我個人認為這是最難的一科，我第一次考試就是成本法沒有及格後來重考才通過。除了成本法的計算非常複雜，各種土地建物改良物細項和折舊。但是在實務執業上，其實大都市的估價師很少用到成本法。即使有，也僅是提供保險相關的 Insurable Value 為主，很少給予成本法很高的權重，缺乏實務經驗準備起來加倍困難。本考試最難的是包含在這考試內的最高最有效使用和市場分析計算，難度遠超過普通的證照考試。市場分析的計算詳細到必須知道當地的總供給需求數字，還有預測未來大約幾年後才是開發時機，或是真的計算出土地在各種最高最有效使用假設下的價值。

收益法 (Income Approach) 4 小時

收益法可能是最簡單的科目之一，畢竟是估價實務工作中最常使用的方法。不過在資本化率上有比較多的計算細節，實務上可能還是以市場取得的資訊為主。但是在考試和課本中計算資本化率的方法有非常多種方法，必須全部掌握才能通過。所有的計算

都要依靠 HP12C 計算機來完成，該計算機是 1981 發明的，不如現代的計算機直覺好用。現金流量的折現需要透過類似編輯程式的方法來操作計算機，一組一組的按順序輸入要計算的數字，如果順序錯誤就要清除記憶從頭開始，導致無法寫完全部考題。如果沒有事前大量的練習，很難在考試時限內完成所有題目。

比較法 (Sales Comparison Approach) 4 小時

比較法的考試也相對沒那麼難，因為實務上也經常會用到。只是考試會考比較多的觀念和定義，本科的計算並不難。

有趣的是美國也有針對通盤考試 Comprehensive Exam 的補習班，花費大概是 300 美金。補習班會提供預先錄好的影片函授還有考前猜題的題庫，上課的老師通常都是一些資深的 MAI。有不少公司會願意付費讓估價師去參加補習班，以增加通過考試的機會。我是沒有報名補習班，不過有估價師朋友借我看他拿到的講義，才知道原來在標榜學風自由鼓勵大家適性發展的美國，也會有如此冷門的證照準備補習班。

不像估價師執照是基礎能力測驗，MAI 是榮譽制考題，是以挑戰考生為目標，結果只有通過和沒通過。沒通過的考生也無法知道自己答錯了哪些題目，只知道是哪個科目沒有通過。不及格者可以在下一期的考試中只補考不及格的科目，大部分我認識的 MAI 資深估價師都重考了至少一次以上才能完全通過所有 comp exam。

## 範本報告 Demonstration Report

完成所有課程和通過考試以後，就可以申請提交參加一年兩次(4 月和 11 月)範本報告檢定。MAI 候選人在此測驗中有三種選項，在一個月內提交符合協會規範的範本報告、依照協會指定的估價標的撰寫報告或是在指定的期刊中成功發表學術著作。所提交報告必須應用到所有估價方法，並且包含最高標準的市場分析，必須完全按照教科書撰寫並計算該市場的供給需求總量和現況分析和未來預測。範本報告相較於一般估價報告，更強調對於使用估價方法分析，還有最後對於各個估價方法結論的權重選擇。一般的估價報告通常最後面的價格結論都是模板居多。如果結論使用者是自用的話，通常會給比較法較高的權重。如果是收租為主，則是給收益法較高的權重。但是在估價師協會最高標準的報告中，真正決定各方法權重的應該有更多的因素，例如比較標的的品質，資料來源的可信度，還有計算中太多的假設是否會影響整體結論的品質。經過通盤的考慮之後，由報告本身來引導出真正的各個方法對於結論價格的權重。這些分析技巧和要求是一般實務執業和課堂教材所沒有的，估價師協會希望透過這些訓練來提高估價師報告的品質。

我當時選擇的是協會指定估價標的撰寫報告的選項。協會隨機抽題抽到的是印第安那州 購物商場，有一個月時間撰寫報告。標準的作業流程是所有約 20 名左右的同期考生前往的地

點(通常是一間飯店附有會議廳) 統一上課一週，上課期間講師會提醒並說明撰寫估價報告須注意的細節，考生也可以隨時提出問題，但是講師不會回答任何和撰寫的標的有直接關聯的題目，只會就估價技術上的困難和爭論來解答。基本上這個範本報告(簡稱 demo report)期間對於所有估價師來說都是地獄週，因為被關在一個空間，每天必須同時上課，邊利用下課和放學時間來寫報告，七天結束後就要馬上繳交。通常在課程開始前，大部分估價師就會先把報告大致上完成，不然很難在七天內同時上課又完成報告。我最後繳交的報告共 150 頁左右約 3 萬字，報告被協會檢查完後如果沒通過，會有一次修改的機會。如果在被退回後 30 天內交出的報告又沒有達到協會的要求，就會失去資格，必須等半年後的才能再次申請參加測驗，到時候的估價報告標的又要隨機抽選。我第一次的範本報告(demo report)就沒有通過，修改後補交也不合格，直到半年後再次參加才一次通過。通常大部分的估價師都是在第二第三次挑戰，才能交出符合協會要求的最高規格報告。

## 工作經驗

通過了所有的檢定後的最後一關就是工作經驗要求，協會會要求你提交過去五年共 4,500 小時的實際估價經驗時數表(如果是美國正在執業中的估價師只需 1,500 小時)。提交的經驗表，其中一半以上的工作時數必須是非住宅類的報告。MAI 候選入必須詳

細提供表上所述的工作經驗中每一份報告的日期、標的、使用的估價方法和實際投入工作時數，協會指定的全職審核人(通常是由退休的資深估價師)會隨機指定你寄出的工作經驗裡的四份報告提供他們審核。在收到報告並審核完畢後，審核人會打電話面試候選人。因為報告的選擇是完全隨機的，而實務上有很難保證過去執業生涯的每份報告都足夠詳細符合估價協會的所有標準，因此要通過此項審核，必須要有穩定的報告品質才能夠通過。

我有問過一個巴西的 MAI，他說美國境外的估價報告也可以做為工作經驗的時數，估價師協會會要求候選人提供協會指定報告的英文翻譯版本。這位巴西的 MAI 就把被指定的四份報告從葡萄牙文逐頁翻譯成英文再交給審查人審核。除了報告的翻譯之外，還要提供一份該報告所遵循的估價原則，也就是巴西當地的估價準則，由協會來審核是否所有的報告都符合當地的法規和估價品質，所以有不少海外 MAI 也能夠透過翻譯報告來達成工作經驗的審核。

我本來以為在通過前面幾關之後，這個部分只是走個過場而已，沒想到這才是最困難的一關。審核人鉅細靡遺的一頁一頁對於我提交的報告提出質疑，從估價方法的選擇、到為什麼蒐集的資料不夠完整，還有對於所有的假設是否都有市場資料為本，以及對於比較標的的產權關係細節是否熟悉，甚至是對於每一個報告中的

比較標的，都要求要和當事人確認交易的詳細內容，遠遠超過一般報告的標準。原本預估一小時左右的訪談延長成 8 小時，從台灣時間晚上十二點問到日出，還沒有結束第二天繼續。兩天後審核人也沒有做出最後的審查結果給予通過或是不合格的決定，而是提出暫停審核，要求我要把手邊工作上正在做的報告也交出來以供審查，確保我能夠在正在做的報告裡完整改善前面他提出的每一個缺失。這整個流程耗時大約一個月，值得一提的還有如果申請人對於審核人的決定不滿可以重新繳費申請複查，估價師協會會指定別的審核人重新審核這些報告。

我有詢問過其他估價師，他們的工作經驗訪談是否也是如此困難，得到的答案是大部分人通常都是一個小時左右大致回答工作內容就完成了。其他估價師懷疑是因為我的年齡和國籍，所以受到額外的挑戰。一般審核人都是退休的資深估價師，很難想像一個外國人能夠跨國理解當地市場並完成這麼多的美國估價報告。根據我詢問的估價師所說，其實我的估價報告品質和大部分估價師差不多的。很多時候某些部分沒有那麼細節，是因為不影響報告的可信度還有工作上的成本考量，不可能每個案件都像 demo report 一樣花費一個月完美達到最高標準，他的逐頁審核有點雞蛋裡挑骨頭的嫌疑。不過我還是完成了這個最後的挑戰，成功解決審核人提出的所有質疑，通過了最後一關取得 MAI。

因為以上各個關卡的層層審核，MAI 也被視為區分一般估價師和資深專業的估價師的重要分水嶺。有很多大型金融機構、政府標案和法院案件都會限定要求 MAI 才能參與。我從 2017 年成為 MAI 候選人，直到 2020 年才通過所有要件取得 MAI，在這過程中除了花費許多工作之餘的時間以外總共上課和考試的報名費用大約花了 1 萬美金左右。取得 MAI 對於估價師來說，是時間和金錢的一大投資。但也因為這些困難複雜的審核機制，美國估價師協會正面臨整體老化的挑戰。大部分的估價師都不願意或無法通過審核成為 MAI，連我在公司的主管或是很多業界的前輩也都沒有 MAI。平均通過 MAI 資格的估價師年齡大約是 40 歲左右，我能在還沒 30 歲以前獲得這項榮譽是運氣和一路上許多人的幫助。希望能透過分享詳細取得 MAI 資格的經驗分享，讓更多後來者能夠節省許多摸索的時間，也希望能拓展將來更多台灣人獲得國際專業認證的機會。

## Transitional urbanism in Taiwan?

### Clément Tricot

In recent years in France, new ways of thinking and planning cities have been developing. Many projects or approaches today are presented under the name of transitional Urbanism. One of the projects that best illustrate this concept is most certainly the [Grands voisins](#) project (Great Neighbors or 大

鄰居 ). Located in the 14th arrondissement of Paris, the "big neighbors" project took place in the Saint Vincent de Paul hospital, which has been closed since 2012. The neighborhood is subject to an urban development project and the hospital was unoccupied. Three associations, Yes We Camp, Plateau Urbain and Aurore, then proposed to temporarily occupy the 3.4 hectares of the hospital while the work was being prepared and administrative procedures were completed, first for two years from 2015 to 2017 and then for an additional three years from 2018 to 2020. This not only brought life to empty buildings, but also saved money by reducing maintenance and security costs for the hospital owner (Paris & Métropole Aménagement). The place was founded in 1650 and from the 18th century it took in orphans and was later changed to care for children. It's symbolic that it was occupied by 3 associations which occupied the place on their own funds to make it a place open to the district and to the public.



Photo Credits: Les Grands Voisins

From 2015 to 2017, temporary occupation by associations took place in 20,000m<sup>2</sup> of built areas. 600 emergency accommodation beds were reserved for people in vulnerable situations. 250 associations, startups, artists and craftsmen were able to launch or hold an activity there. Restaurants, bars, camping in the heart of Paris, meeting places, and more than 3,500m<sup>2</sup> of outdoor facilities were set up for visitors, users or residents of the neighborhood. Occupation by associations continued from 2018 to 2020, in a more restricted space due to the start of the new urban development works on site and in the neighborhood.



Photo Credits: Les Grands Voisins

In addition to having opened the way for many similar approaches in France by popularizing the method and concept of transitional Urbanism, the great neighbors also made the urban project initially planned change. The developer and planner decided to include more commercial areas despite the fact that before this experience they thought that no business would fit economically in this neighborhood. The Great neighbors

have proved the opposite. They also decided to include more social housing in their project.

How much did the Great Neighbors cost to the Paris City government? Almost nothing, since the associations financed themselves from their own funds, via the proceeds from activities organized on site (restaurants, bars, space rentals, etc.).

Transitional urbanism has become in France a reflection and a methodology that interests all fields of urban professionals: city planners, architects, local governments, developers, associations, citizens ... The French national railway company, one of the largest landowners in France has moreover opened a special bureau to enhance its railway or vacant real estate assets with transitional urbanism methodologies. This is proof of the enthusiasm at all levels for these urban planning practices.

**Is it therefore possible to envisage such a methodology for urban planning or urban development in Taiwan, particularly for the occupation of housing, buildings or vacant land, whether public or private?**

There are some examples that could have been or make me think of transitional urbanism approaches in

Taiwan. [Urban planner](#) and [journalist](#) living in Taiwan for the last 3 and a half years, I would like to share 4 of them with you, in which I have participated more or less.

In 2018, I participated in workshops at [C-LAB \(空總臺灣當代文化實驗場\)](#). The C-LAB presents itself as a new laboratory for contemporary culture. It takes place in a former 9-hectare military base in one of the most expensive areas of Taipei. We have been invited together with the French association Yes We Camp, well known for opening vacant spaces to the public and making them convivial spaces, including the great neighbors, to try to imagine possible futures and to initiate reflections so that this base becomes a real neighborhood of Taipei open to the public.

The location has many similarities with the Great Neighborhood Hospital in France: vacant buildings, large outdoor spaces, cultural heritage, location in a residential area in a capital city, etc. The Yes We Camp association shared its techniques, methodology and vision with the C-LAB team during two workshops several months apart. Several things were proposed by Yes We Camp members: quickly open the place to the public, make it user-friendly through simple outdoor facilities and welcoming signage, organize regular activities open to the public, forge links with local

associations.

C-LAB has obviously not become a place like the great neighbors, run by associations or groups that are self-financing. It is now a cultural institution that relies on public funds. It is a different orientation and political choice. It is not a decision made out of convenience, the site is highly coveted politically and there is a lot of pressure. Let's recall that the military base was almost demolished to build social housing.

If the military base has taken a different direction, the workshops I attended with Yes We Camp emphasize that it is conceivable to imagine this kind of methodology on such sites. Who knows, maybe another location could be the subject of such actions.

Transitional urbanism does not only take place in large areas. You may know the [little white house \(古風小白屋\)](#). Nestled near Shida's night market, it is managed by a group that has formed around recycling and sharing. In this public building, recycling, design, gardening, cooking and other workshops are organized. Thanks to the involvement of the various volunteers who manage the workshops, the process has helped to create a united community. One of the principles of the place is also to be able to borrow tools from the White House, most of which were donated by

participants. In return, participants are simply asked, without obligation, to donate some of their time, or to donate unused items.



Photo Credits: Clément Tricot

This approach, started in 2012, is still ongoing. It has helped to create a community around fairly simple interests. It mobilizes people who were not necessarily previously involved in this kind of thing. It subsequently inspired public policies at the level of the Taipei City Government, and had links with the Open Green subsidy program.

Several people involved in the Little White House project have recently opened another location. Nestled under former social housing, [IMMA \(一碼\)](#), is a place that is open many days of the week. Craft workshops are organized there as well as meetings and readings. A café is sometimes open there with some culinary specialties. There is also a space for exchanging second-hand objects. The groups that run it pay a rent and try to finance the opening of this place open to the public by their own means.

Finally, to get out of Taipei, I invite you

to go to Nangan Island in the Matsu Islands. [Xiwei Peninsula \(西尾半島物產店\)](#) is a curry and mussel restaurant but also a cultural base. It is a public building that was once a pirate base. A company won an open call to occupy this public building, renovate it and open a business there. Here you can drink nice drinks, taste excellent curries or mussel specialties, a specialty of the Matsu Islands. However, the thinking goes further. On the second floor, meetings or exhibitions are sometimes organized. The aim is both to revive this vacant public building and to offer local products from the Matsu Islands or imported products, but also to forge links with various local groups, associations, entrepreneurs or governments who are thinking about ways to energize communities and the local economy.



Photo Credits: Morgane Le Guilloux

This is an interesting process since it aims once again to occupy a vacant public building that has a cultural heritage value to bring it back to life. Rather than just spending public money to maintain a building and trying to



bring in the public, here an alternative methodology of economic management of cultural heritage is being invented.

I hope I have made you want to take a little more interest in alternative ways of looking at the management of empty buildings, and in this concept of transitional urbanism. Vacant spaces can be places of experimentation for urban planning, architecture, local development or real estate management.

#### Author

Clément Tricot is an urban designer. Graduated from the Institute of Urban Planning and the National School of Architecture in Bordeaux, he has been living and working in Taiwan for more than three years. He is currently a journalist in the French service of Radio Taiwan International where he hosts, among other things, a program on Taiwanese cities. He also has a studio and media, called Urban Taiouan, with which he participates in collaborative urban design projects. In the past, he has worked in a private urban planning consulting firm in France but also in Vietnam for the decentralized cooperation between the French and Vietnamese governments concerning urban planning.

## 台灣出現了過渡性都市主義嗎？

Clément Tricot

近年來，法國正在發展一種全新的都市規劃思維與方法。目前有許多項目與方法正以「過渡性都市主義」(Transitional Urbanism)的名義進行，其中最具代表性的項目就是 [Grands voisins](#)，或稱大鄰里計畫 (Great Neighbor)。這個計畫位於巴黎第十四區的聖文森特·德·保羅醫院 (Saint Vincent de Paul hospital)，並已結束於 2012 年。在這個都市發展專案推行時，該院區正好無人居住，因此 Yes We Camp, Purple Urbain 和 Aurore 這三個協會建議在計劃工作和行政程序完成前，暫時使用這個佔地 3.4 公頃的院區。整個計畫總共分兩個階段，從 2015 到 2017 與 2018 到 2020，共五年間，不僅為空蕩蕩的建築帶來了生命力，還替醫院的擁有機關 (巴黎與大都會市政廳) 節省了維護與保全支出。聖文森特·德·保羅醫院成立於 1650 年，從 18 世紀起收留孤兒，並於後期改為幼兒照顧。具有象徵性的是，該醫院由三個協會使用，這些協會用自己的資金使用這個地方，並對外開放給地方與民眾使用。



照片來源：Les Grands Voisins

在 2015-2017 年的第一個階段間，協會在佔地兩公頃的建築區內，為弱勢團體提供了 600 張緊急住宿床。此外，250 個協會、新創企業與藝術家手作者在這裡舉辦活動。餐廳、酒吧、在巴黎市中心的露營地、會議場所及超過 3500 平方公尺的室外設施吸引了訪客與附近居民聚集到此處。2018-2020 年間，即使周邊的都市發展工作開始進行，協會仍持續在這個逐漸擁擠的空間推動都市發展。



照片來源：Les Grands Voisins

除了透過推廣過渡性都市主義的方法與理念外，法國也同時以許多類似的方法試圖走上都市規劃的道路。大鄰里計畫還促成原本的都市計畫項目內容產生了改變。在這個計畫進行之前，開發商和都市計畫人員以商業發展為優先，仍想在這個經濟上已經被認定不適合發展商業活動的地區內，劃入更多的商業區。大鄰里計畫的成功，證明了都市發展不應以商業發展為優先，反而應該納入更多的社會住宅在其中。

大鄰里計畫究竟增加巴黎市政府多少支出呢？答案是，幾乎沒有！因為這協會是透過現場活動的收入（如餐廳、酒吧及出租空間等）自行籌措資金來源。

在法國，過渡性都市主義已經成為法國各領域的都市相關專業人士（包括都市規畫師、建築師、地方政府、開發商、協會、公民）都感興趣的內容。法國最大地主之一的法國國家鐵路公司（The French National Railway Company）更成立了特別的處室，以過渡性都市主義的方法來改善其鐵路或閒置未利用的不動產，由此可見各方對實踐都市規劃的熱情。

因此，設想一下，是否能夠將此方法運用在台灣的都市計畫或都市發展，特別是住房、建築物或空地（無論是公有或私有）上？

我想，有些例子原本應該可以作為台灣的過渡性都市主義運用的實例。身為一位居住在台灣 3 年半的都市規畫師和記者，我希望能夠分享四個我曾經或多或少參與過的案例。

2018 年，我參加了在空總台灣當代文化實驗場(C-LAB)舉辦的工作坊(workshop)。C-LAB 將自己定位為當代文化的新型實驗室。工作坊的舉辦地點在一個 9 公頃的前軍事基地，那是台北房價最高昂的地區之一。我們與法國的 Yes We Camp 協會共同受邀參與該工作坊，該協會因向大眾開放閒置空間，並以大鄰里計畫創造出友善的空間而聞名。他們試著展望未來並且激發反思，好讓這個基地能成為台北真正向大眾開放的鄰里空間。

該地與法國大鄰里計畫中的醫院有許多相似之處，如空置的建築物、大面積的室外空間、文化遺產、位於首都住宅區等。在相隔數月的兩次工

作坊中，Yes We Camp 協會和 C-LAB 團隊分享了其技術、方法以及願景。Yes We Camp 成員們提出了幾項建議，包括盡快向大眾開放該空間、運用簡單的室外設施和歡迎標誌方便人們使用、策畫向大眾開放的定期活動、與當地協會建立聯繫等。

C-LAB 顯然不像大鄰里計畫一樣由協會或團體自行籌畫資金，而是成為了一個需要仰賴公眾資金的文化機構。這是一個相異的方向及政治選擇。然而，這不是不經意做出的決定。從這個軍事基地過去差點被拆除以建造社會住宅的事實中，就能夠得知該地在政治上的利益以及背後龐大的壓力。

如果這個軍事基地可以朝向不同的方向發展，Yes We Camp 和我所參加的工作坊強調的大鄰里計畫，或許是個選項。誰知道呢？也許其他地點也可能成為這類計畫的實施對象。

過渡性都市主義不只發生在大面積地區。你可能知道位於師大夜市旁的 [古風小白屋](#)，它是由圍繞著回收和分享的團體所組成，在這個公共建築中，組織了回收、設計、園藝、烹飪和其他工作坊。由於各式各樣的志願者參與並管理工作坊，這一過程有助於建立一個團結的社區。小白屋其中之一的功能是可以借用工具，這些工具大部分是由參與者捐贈而來，他們在沒有義務的情況下，貢獻自己的時間或是提供他們用不到的東西。



照片來源：Clément Tricot

這個做法從 2012 年開始到現在。它的發想來自於相當單純的興趣，就是幫助創造社區，它動員了那些以前不一定參與過這類事情的人。隨後，它影響了臺北市政府的公共政策，並參與了開放綠色空間補貼計畫。

最近一些小白屋的參與者打造了另一個地點。緊鄰著社會住宅的 [IMMA](#) (一碼)是個一禮拜開放好幾天的地方。那裡有手工藝工作坊、會議室與閱讀室，有時則會有提供食物的咖啡廳。那裡也是個交換二手物品的地方，參與者們藉由自己的方式營運以支付房租，並且嘗試使它能夠向公眾開放。

最後，離開台北，我們來到馬祖群島的南竿島。[西尾半島物產店](#)是一家咖哩和貝類餐廳，也是一個文化基地。這棟公共建築曾經是海盜基地，有家公司進駐這棟公共建築，並將其翻新以做商業使用。在這裡你可以喝美味的飲料，吃美味的咖哩或媽祖群島盛產的貝類特餐。不只這些，二樓有時還會有集會或是展覽。目的不僅是為了恢復使用閒置公共建築，和提供來自媽祖島的當地產品或進口產品，還是為了與當地有心激勵社區和地方經濟的各種團體、協會、企業家或是政府組織建立聯繫。



照片來源：Morgane Le Guilloux

這是個有趣的過程，目標是為了活化具有文化資產價值的公共建築。因此發明了另類的管理文化資產的的經濟方法，而不是只是花納稅錢維護建築和嘗試將其變為公共空間。

我希望我有引起你們對於使用不同方法來看待閒置房屋和過渡性都市主義概念的興趣，閒置空間可以成為都市規劃、建築、地方發展和不動產管理的實驗場所。

Mr. Clément Tricot 是位都市規劃師。畢業於法國波爾多的 The Institute of Urban Planning and the National School of Architecture。他已經在台灣居住以及工作超過三年。目前擔任中央廣播電台法語部記者，主持有關台灣都市的報導節目。他也透過社群媒體 Urban Taiouan，持續參與協力型的都市規劃案。來到台灣之前，曾經在法國任職於都市規劃顧問公司，也曾經在越南參與越、法政府合作的都市規劃工作。

中文翻譯：郭連益、楊子瑩、譚雅晴  
(政大地政碩士班學生)

## 地政活動紀實

1. 本系於 110 年 2 月 26 日 14 時至 16 時，由本系 109 學年度新進教師朱芳妮助理教授於綜合院館 270624 教室演講，講題為「不動產管理與市場研究之分享」。
2. 本系於 110 年 3 月 5 日 14 時至 16 時，邀請臺北高等行政法院梁哲璋法官於綜合院館 270624 教室演講，講題為「由憲法對財產權保障看土地法司法實務相關爭議—以市地重劃之公設分攤及浮覆地所有權回復請求為中心」。