

地政學訊

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

第 88 期，民國 110 年 9 月 11 日

發行人：孫振義 系主任

本期主編：吳秀明

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>

專題報導

新進教師分享

鄭安廷

(政治大學地政學系副教授)



我是本學期的新進老師鄭安廷，興趣是品嚐咖啡、美食，以及背包旅行。很榮幸可以加入國立政治大學地政學系，不僅與眾多傑出的學術先進共事，並且有機會向優秀的同學們分享知識所學。

一直認為人生是一連串意外的結合，個人跟土地與規劃的結緣始於大學時期，原本一直對法律非常憧憬的我，在進入中興法商學院(現臺北大學)地政系之後，對因為土地制度所衍生的財富分配不均、經濟發展以及都市規劃等地政議題，產生了濃厚興趣。對我來說，雖然法律是一種對崇高的

社會正義與公平制度的追求，但土地規劃才是一個真正能夠落實理想的實務場域。自此確立也開啟了我在土地與規劃領域的志業修行。

畢業後申請到 Cardiff 大學規劃學院英國皇家城鎮規劃學會(Royal Town Planning Institute, RTPI)認證的專業規劃課程，除了一般碩士論文的研究歷程外，該課程需要至少 24 個月的修業期間，專注於為歐美及英國相關規劃理念以及國際高級規劃師的養成訓練，內容廣泛涵蓋從土地開發、都市再生、經濟發展到全球化與永續規劃等範疇。這階段的學習對我人生產生巨大的影響，過往我對規劃的想像是一門與都市計畫相關的專業技術，但皇家規劃學會的訓練更強調的是專業來自於各領域素養的整合。這樣的觀念雖然在今天已相當普及，卻與 20 年多前台灣的規劃教育有著相當落差。另一方面，除了知識領域上的獲得滿足，由於長期沉浸在多元文化的社會環境下，有了進一步瞭解不同國家文化背景及生活習慣的機會。我幸運地開始對世界的發現之旅，學習到尊重不同立場，協調觀念歧異的重要性。

而後，我繼續在 Cardiff 規劃學院進行博士課程的修業，以經濟發展規劃及土地使用規劃在區域層級的關係為主要研究課題，並著重於空間規劃體系整合性的探討。基於興趣與研究

相關需要，加入成為 Cardiff 規劃學院都市及區域治理研究小組研究員，協助分析並報告當前區域治理及都市發展議題。對於歐洲空間規劃體系現況與規劃策略，都市與區域的發展理論與實務、都市及區域更新與再生，以及規劃制定過程的認識與探討等主題特別感到興趣，尤其是過去三十年受到全球化與歐洲統合影響，歐洲各國規劃體系所衍生的種種問題與應對方案。在博士求學期間，我陸續參與空間規劃與區域實質規劃，並且加入 Spatial Planning and Environment Research Centre，跟隨歐洲空間規劃著名學者 Jeremy Alden 接觸歐盟東擴後新興會員國家的國土空間規劃及區域發展研究。幾年的歐盟會員國空間規劃及都市區域發展再生計畫經驗，使我有幸於 2009 年當選皇家城鎮規劃學特許會員並授與皇家特許規劃師 (Royal Chartered Planner) 頭銜。

回國後，我分別於義守大學公共政策與管理學系以及臺北市立大學城市發展學系任教，期間持續於 2013 年到 2017 年間協助參與各地規劃實務工作，與專業組織包括亞洲開發銀行、中國城市規劃設計院與香港大學規劃研究室等進行實務性的規劃合作。在國內的規劃政策與實務推動上，迄今陸續參與國土環境規劃及產業發展相關研究與相關政策的推動，因此認識了很多同樣在政大地政系服務的老師先進，我們一同見證了過去幾年國土制度、農地議題與產業用地規劃的重大變革。近兩年投入較深的政策參與包含主持經濟部工業局產業用地政策白皮書，以及內政部營建署國土白皮書的研究計畫。受年輕時理念的驅動，始終抱持藉由土地政策與都市規劃的參與，讓社會能夠朝正面方向

改變的想法。也是這樣的想法讓我持續積極投入規劃實務、政策研究與學術等各領域。

過去幾年個人研究與著作範疇，大致可分為三類：(1)國土空間規劃、(2)制度性安排與產出，以及(3)經濟韌性與產業規劃等相關議題。針對空間規劃與都市區域體系的國際思想論述歸整，聚焦在國際空間規劃思潮辯證(國土區域規劃)以及其對英國計畫與制度的實質衝擊分析(制度性安排)，並試圖去理解並分析空間規劃倡議與城市區域間合作協調機制重於階層式上位指導的概念，以及此趨勢對於傳統國土計畫體系所帶來的影響。這當中部門計畫，特別是產業計畫如何與空間計畫進行整合，具體研究對象以區域計畫為例作為國內空間計畫的代表，在面臨制度轉型下，產業部門的計畫將受到何種直接性的影響，以及方向上又會如何調整。

第三類則是未來幾年的研究重點。經濟韌性與產業規劃的課題與分析，將從產業的空間基礎調查切入，收整產業空間與國土規劃間的計畫性落差，以及藉由空間基礎資料分析如何強化國土的經濟韌性等議題會是未來研究方向。由於政大地政是一個研究與實務俱優的系所，未來個人學術研究方向將聚焦於國土規劃、產業用地政策及韌性規劃外；實務上將更加強國際性特別是東亞地區城市發展的經驗交流與合作，並參與相關產業及韌性城市相關規劃研究。

綜合過去十餘年學術研究併同規劃實務經驗，比較具有心得的領域在於：國土空間策略規劃(Strategic Spatial Planning)、產業規劃 (Industrial Development Planning)、規劃理論

(Planning Theory)、韌性規劃(Resilient Planning)及都市及區域再生策略(Strategic for Urban and Regional Regeneration)。不僅僅研究範疇，這幾年教授的課程也會圍繞在以上主題。

本學年度，我將於上學期開授大一必修都市計畫與大四選修國土規劃；下學期開授大一選修土地資源概論與碩士班選修產業空間規劃。「都市計畫」被 International Guidelines on Urban and Territorial Planning (UN Habitat, 2014)定義為一個理解經濟、社會、文化和環境目標，並且透過各種工具實踐的決策過程。因此，課程設計將會兼具理論與實務，且特別著重國際規劃思潮與本土都市計畫系統的整合與應用，課程內容將傳達重要規劃議題的概念(Shrinking city, Resilience, Climate change, Regeneration)、相關法規與基礎工具的基本瞭解、國際間解決方案(SDGs, UN Report)，以及為同學銜接大二實習的基本功打底。教學方式包含授課、問題討論、影片介紹以及分組簡報。

「國土規劃」的課程核心精神，我想引用《反造城市：台灣非典型都市規劃術》一書的觀念：「規劃這個專業的本質在處理未來，並不只是解構和分析現況，過程必然牽涉到對未來的想像與預測，因此我們對事情的看法要是動態的」。因此，課程設計會讓同學理解從永續發展的架構去理解空間規劃的各個面向，加上部門及跨領域計畫、國土規劃發展沿革，並以 2030 Sustainable Development Agenda 為結尾。教學方式包含授課、分組討論與分組簡報。

「土地資源概論」的課程核心精神，我想和同學們分享 1852 年印地安

酋長致美國總統的一封信：「您怎麼能夠買賣穹蒼與土地的溫馨？多奇怪的想法啊！假如我們並不擁有空氣的清新與流水的光彩，您怎能買下它們呢？」。因此，課程將帶領同學們瞭解土地資源的基本分類、土地資源利用和保育原則、國際相關研究以及國土計畫系統下的實務應用，並透過實地案例走訪深化理論與實務之連結。

「產業空間規劃」的課程核心精神，套用 2018 年產業用地政策白皮書的一段話：「產業持續穩定與經濟繁榮共享的同時，環境品質提升與社會文明進步是不可忽略的。不論是經濟、環境或社會構面，倘任何一個構面不足以支撐，都將難以確保國家發展的永續性」。因此，課程將以全球化與產業空間發展、產業用地脈絡、經濟韌性與產業聚落、產業空間規劃課題及永續的產業用地規劃為重點。

最後，作為地政大家庭的新成員，希望能夠和同學們在課堂上有良好的互動，有任何問題都可以隨時提出，我期許的上課氛圍是輕鬆互動但積極的參與。對我的研究有興趣，或是想一起喝杯咖啡聊聊背包旅行的同學，也歡迎在我的 office hour 每週四上午 9:00-12:00 來研究室與我聊聊。

分享研究歷程與心得

朱芳妮

(政治大學地政學系助理教授)



最早在碩士班時期的論文研究，因參與指導教授的政府委辦案，有機會使用營建署住宅需求動向調查的橫斷面個體資料，探討到銀行辦理貸款的近期已購屋民眾(已購屋者)以及由仲介公司帶看房屋的欲購屋民眾(購屋搜尋者)的購屋偏好與決策行為。這篇文章使用巢式羅吉特模型分析兩類購屋者的偏好與決策，由於兩者分別呈現出購屋的顯示性偏好與敘述性偏好，研究發現似有差異性。

在不動產四個生命週期中，使用階段往往長達 30~50 年甚至更久的時間，但在早期學術研究上的討論卻遠不及於投資、生產和交易階段。在此民眾居住或出租的持有階段，不動產管理維護的良窳會影響居住品質或出租收益，亦應重視相關管理課題。因此在博士班期間，以不動產管理之使用面作為研究的主軸。第一個研究課題是，不動產管理維護的好壞如何認定？常見的方式是透過住戶問卷調查，詢問對於社區管理維護的滿意度，此作法能瞭解住戶主觀的認知，可建構類似於效益的指標，然而我們希望可建構一個相對客觀的指標以進行不同社區類型或管理模式的比較分析，因此運用了資料包絡分析法建構效率指標，並進一步分析不同類型社區在哪些面向可以如何改善，以從管理維護相對無效率進步到有效率。第二個研究課題，則是從住戶集體行動的相關理論來探討，例如搭便車的住戶如何影響社區管委會的委外決策？積極型的管委會成員是否有助社區共用資源集體報酬的提升？我們使用了兩階段選擇性偏誤修正模型，實證結果發現，住戶支付較高管理費

給第三方管理者，恐將無法享受相對較高的共用資源邊際效用；在委外管理程度較低社區，積極型管委會成員的努力對共用資源集體報酬提升有正向的影響。探討背後的原因，應與社區戶數規模有關，大型社區住戶多，較難透過自發性的集體行動來解決社區事務的相關問題，此時第三方管理者的協助預期將帶來正面的助益；但對於小型社區而言，社區意識的凝聚反而較委外程度的提升更有幫助。

為何委外程度的提升不能保證產生相對應的管理維護績效呢？我們是否忽略了某些委外成本的衡量？這讓我們思考了第三個研究課題，不同的委外程度會如何影響管理維護的效率？我們同時帶入了代理理論與公司治理的架構，將委外程度分類成三種模式，並使用 Tobit 模型來分析，實證結果發現，採取所有權人控制模式的社區有較高的管理維護效率，且隨著決策控制權移轉至管理維護公司(第三方代理人)在程度上的增加，管理維護效率會降低。由於我們的研究樣本多為中小型社區，背後衍生的意涵是，管委會對於社區事務委外程度的決策是相當重要的，並非將社區事務完全委託給第三方管理者即可確保最高的管理維護效率，因為委外所產生的代理成本，除了金錢可以衡量的成本以外，尚有無形的成本容易在評估的過程中被忽略或難以衡量，當超過了適當的委外程度後，代理淨利益的增加速度可能是趨緩的。

然而，若高度委外不必然帶來高管理維護績效，是否可以仰賴住戶自行管理呢？我們嘗試從住戶(實際使

用者)的異質性來討論。台灣的集合住宅社區常見住宅面積混合和使用類型混合的情形。住宅面積混合與建商或代銷的銷售策略有關，為了讓建案可以鎖定更多的目標客層，降低銷售風險，在每戶銷售面積上便可能有數種規劃，使得銷售面積範圍較大，例如先前曾觀察到某個住宅預售案，銷售面積為 12 坪至 57 坪，且小坪數與大坪數戶型設計在同一樓層比鄰交錯。這類型的住宅面積混合，隱含著未來住戶的異質性可能相對較高，也許是單身貴族、頂客族、有子女的家庭、三代同堂家庭，且小坪數戶型有相當可能性是做投資出租使用。相同房型橫跨了較大的面積範圍，例如同樣是 3 房的規劃，住宅面積卻可差距到 10 坪以上，隱含考量了購屋能力的差距。使用類型的混合，例如有些建案依據土地使用分區規定，用途規劃是做住商用，同一棟社區大樓混合有住家、店鋪、餐廳、事務所等，早期可能同一樓層就有不同使用類型的混合，容易有出入複雜的安全性問題。後來透過事先規劃，已可將不同使用類型作分樓層甚至是分棟的區隔，以降低各使用類型間的相互干擾與衝突。然而，只要不是純住宅社區，社區事務的管理就會相對較為複雜，有時候也很難達成多數所有權人及租戶的共識。因此產生了第四個研究課題，集合住宅社區之住宅面積混合與使用類型混合特性，是否可能造成使用衝突程度的增加？我們使用了三階段聯立方程式模型，實證結果發現住宅面積混合與使用類型混合特性是使用衝突的直接與間接影響因素。對於社區管理者而言，特別是在住宅面積混合與

使用類型混合程度高的社區，需要採取更有效的方式進行管理，且必須嘗試透過各種作法來提升住戶和租戶對於社區的認同感以及對社區事務的參與度和向心力，如此才能降低使用衝突的影響。

最後，這些社區管理維護課題，除了發生在台北市集合住宅的管理上，是否也可能發生在其他華人社會的社區呢？我們嘗試比較香港與上海的相似問卷調查結果，由於資料調查上的問題，不得已放棄上海的調查資料，僅探討香港與台北在相關體制與社會環境有所差異下，採取制度途徑和社會途徑所促成的住戶集體行動對管理維護績效的影響是否有所不同？如何借鏡？實證結果顯示，社區意識凝聚度與住戶配合度為兩城市管理維護綜合績效的重要影響因素；在香港，高度委外相對低度委外社區有較佳管理維護績效，應與其物管產業與制度發展相對成熟有關。

上述為在碩博士階段的研究，後來與國內外學者合作投稿，也順利發表了共五篇的 SSCI 和 TSSCI 期刊論文。近年看到有其他學者從物管業者的面向進行不動產管理的研究，顯示不動產管理的議題已愈來愈受到重視。踏入職場後，進入研究機構工作，主要是承作政府的委託服務案，因此有大約四年的時間未再進行學術研究。原本以為自己不會再有機會重拾學術研究的熱情，但因緣際會下，回到政大母系和財管系兼課，進而有機會到高科大金融系，並有幸回到母系服務。職涯的轉變讓自己重新思考未來的學術研究方向，不動產需求面的

課題仍是自己相當關心的，影響房市結構改變的因素也是。

早期從效用理論探討購屋者的偏好對於購屋行為的影響，近年則欲進一步探討購屋者心理面因素對於房市的影響。這個轉變有部分原因是受到曾獲得諾貝爾經濟學獎的 Robert J. Shiller 教授在 2017 年來台參與國際學術研討會的演講及其相關著作的影響。Shiller 教授在其《敘事經濟學》的著作中，提及早期人們會透過口耳相傳的方式，將自身的購屋投資經驗向外流傳，進而影響到他人的判斷與決策，後來轉變為透過報章雜誌或新聞媒體的方式影響民眾，近期因網路科技的發展，搜尋引擎、網路社群媒體、網路論壇等也成為民眾獲得不動產資訊的重要來源。Shiller 教授認為，未來透過大數據分析將讓敘事的流行性可被量化，即透過大數據方法來呈現經濟動態，有助於觀察到不同於傳統經濟學分析的結果；透過科技及各領域學門的整合，對於未來經濟學的實務研究及對於經濟現象的解釋將有所幫助。因此，個人近年的研究主軸，亦納入了大數據分析的技術，並從行為財務學等面向來探討影響房市的心理面因素以及市場非基本面的課題。數篇與學者們的合作研究，發現透過大數據技術蒐集分析網路搜尋引擎關鍵字、網路媒體新聞關鍵字、網路論壇關鍵字及網路社群平台關鍵字，建立房市參與者的關注指標或市場情緒指標，納入以傳統經濟學為框架的時間序列實證模型中，可有效提升模型的解釋能力，尤其增進了對於房市價量趨勢的預測品質；此外，亦發現市場參與者的關注有不對稱情況，在房價

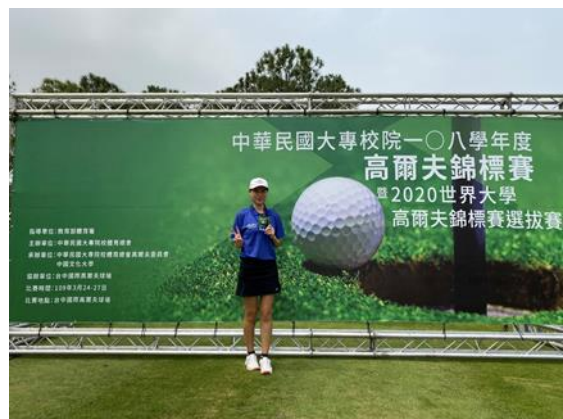
上升期較有影響力；再者，房市新聞報導數量對於房價有顯著的影響，表示媒體新聞報導量的增加會影響社會大眾的想法和注意力，形成市場心理，並進一步造成市場價值的變化，此結果亦與 Shiller 教授的著作與論述相互呼應。

這一路以來的學術研究歷程，個人的心得是，隨時讓自己吸收新知、掌握當前的實務課題是很重要的。建立良好的學術夥伴網絡，進行研究合作，彼此貢獻所長，有助於提升論文品質與層次。遇到研究瓶頸不要氣餒，例如自己在碩士論文階段曾因原始資料無法取得而更換題目，重頭開始，雖然過程辛苦，但也從中學習到很多，這些都是在學術研究道路上的必經過程。最後，期許自己未來能不斷成長、精進，在學術研究上能有所斬獲。

勇於探索、適性發展

柯佳伶

(政治大學地政學系博士生)



很榮幸可以在地政學訊上貢獻一篇文章，感謝主編老師的邀請。下筆前一直在想，該如何撰寫又不落於老

生常談。主編老師給的方向原本是分享大學生、研究生如何平衡發展，我試著將我所經歷的抽絲剝繭，希望能提供一些指引。

高中的時候我原本是三類組，但是念了一學期後就轉到了一類組，因為有嘗試過，所以知道自己自然科需要花大把力氣也不是那麼有興趣，反而在公民課後還會想要一直找老師討論，所以後來才決定念法律系。然而大一的時候，對於法律的認識也只是初步的概念，並沒有很確定要鑽研特定的領域。相對之下另一個問題浮現，“考上好大學”這個目標消失後，就需要不同的動力帶領日子往前。

因為知道自己喜歡運動，所以除了原本的系籃還陸續參加了校網、校足球經跟高爾夫球社；有因為服務課幫忙畢業典禮，後來有機會到課外組與秘書處打工，接觸行政庶務的相關流程；也有因為覺得自己口才不夠好，所以參加了辯論隊。其中最令我印象深刻以及經驗值大增的是，在 104 學年度的時候，大專盃足球聯賽選在我們學校舉辦部分分組賽程。當時就需要協助聯絡他校(教練與裁判的車輛進出管制)、場地布置(劃線、角旗、桌椅、記分板的安排等等)與復原(一定要檢查常常不見的球有沒有收回來)、人力與工作事項的分配(買水買便當買飲料，用各種方法找到人力來幫忙等等)，還有自己隊上賽前的準備事項。看似每件事情都是很小的細節，但是需要在每個項目預定進行的時間點前，提早準備與確認，事前也要反覆在腦海跑過流程，如此才能確保場上的運動員順利完成比賽。雖然如此，

偶有突發狀況，也是考驗著臨場反應，但是有事前足夠的演練安排，就不至於會過度慌張，自然會想到辦法可以應對，而不會腦中一片空白。至今感受最深的一幕是，兩隊球員相撞後，其中一人倒地不起，幾個球員與裁判圍過去，只見校隊教練走過去看了一眼，然後淡定走過來說「手斷掉了(台語)」。我也不敢走過去看，就默默地拿起電話打 119 叫救護車回報地點與事故原因，語氣雖冷靜但內心超震撼...

後來有機會參與到足球隊史上頭次出國參加盃賽，所涉及的層面又更加複雜。經費有限的情況下，與球員們共同設計各種方案尋求贊助款。球員來自不同國家，護照與簽證的問題也需要確認。首次赴香港基金會主辦的足球賽，剛好不是足球本業的主辦單位，幸好有先前閱讀大專盃章程的經驗，因此與主辦方多次書信往返，提供賽程表與章程制定的建議，確認交通住宿等等事項。第二次碰上了第一屆海峽兩岸體育交流運動會，總共有籃球、足球、排球、羽毛球、乒乓球、橄欖球等 14 個項目舉行。當時以技術人員的身分前往，看見同樣的工作流程，但是以十幾二十倍的規格在進行，其中需要來回溝通與確認的事項更加龐雜，讓我更體會團體分工合作的重要性，畢竟事情已經多到無法一人扛下的程度，因此每個人做好自己負責的部分更是重要。

以上舉了許多我所參與過的活動，還有一些礙於篇幅沒有特別提及的，隨著時間的經過有陸續退出的，也有再新增加的生活圈。所以對於大學生而言，從我過去的經驗覺得，這

時候的時間成本是最低的，想做的事情就去做，沒有一個結果也無妨，有去嘗試過了才知道自己想不想要。而在做每件事情的時候就是全心的投入，即便最後發現自己不適合，也要能夠勇敢地快速轉換。更多時候，因為你的付出，會多了許多的機會出現，這時候，我會鼓勵大家在衡量自己的時間跟能力下，不要過於擔心風險與後果，而是著眼於目標與任務的達成及思考，適當的逼自己跳出舒適圈，那麼就能看到不同的風景。

還好有這些課外生活調適了枯燥的課業節奏。而在本系沉重的課業外，曾在課堂上聽老師說，法律人都活在自己世界沒有跳出來，一方面是存疑不知道是否確實有這個現象；另一方面，也覺得好不容易念到政大，如果只念自己系上的東西有點可惜，因此當時系上必修經濟學與會計學二選一，就選擇修商院開的課，體會到了商院的風氣，才知道適不適合自己。當時也覺得想要選修一個社科院的系，而且能跟法律有關的領域，請教過師長的意見，因此輔系到地政系。以我的經驗來講，我是以法律為本，嘗試延伸相關的領域。但是以地政系大學部同學的情況，就我個人的觀察與請教本系考上碩班的學妹，除了家族原本就有從事不動產相關行業的同學外，大部分的同學，包括我自己，在高中剛升大學的狀況下，對於地政系在做什麼並不是非常地了解。然而涉及土地的事項廣泛，系上開設多元領域的課程，就如同法律系的基礎課程也是有民法、刑法、憲法、行政法、基礎法學等等，然後通過修讀這些科目的過程中，慢慢收斂出自己有興趣的方向。以我來說，由於在大

學時修了許多課，知道自己興趣在公法領域，以及修了地政系的課後，更明確了研究土地行政相關的問題，然後在這個範圍再發散深入。從一開始土地法與土地行政的課程，到研究所的專題報告，從土地登記、到市地重劃再到都市計畫相關的議題進行報告中，找到自己的論文題目。

因此在學業上，我想分享的也是一樣的心法，無論是以考研究所、公職或業界為目標的同學，不間斷的嘗試與摸索，以及持續地精進自己的專業知識；沒興趣的就果斷轉系，尋找自己的天空。其實道理很簡單，但人總有迷惘的時候，所以適時地尋找同儕、學長姊、師長聊聊與諮詢，都是有幫助的！

進到研究所後，一開始我給自己一點適應期，只專心在修課與熟悉環境。因為是研究所，必須完成一本論文，就必須找到論文題目，相比之下與大學生的狀態就不同了，所以一定要調整好自己的狀態及早適應，並且研究生除了論文之外，也要修課，還有些人會當 TA 跟 RA，以及研究所以外的生活。因此，一定要妥善的分配自己的時間與認清自己的能力極限，這些細節每個組別可能略為不同，如果可以即早地請教學長姊，讓自己心裡有所安排與準備，相信有助於各位的研究生涯！

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