

第 105 期，民國 113 年 7 月 11 日  
發行人：白仁德 系主任  
本期主編：江穎慧  
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

實驗，累積創新的能量：

### 高齡友善住宅定位與推動策略

詹竣傑

(國家住宅及都市更新中心 專員)

高齡少子化在當前的台灣不是新聞，但為什麼眾所矚目的高齡友善住宅發展不如預期，又該怎麼推動呢？本篇文章將嘗試回答這個課題，並指出可能方向。從「高齡居住問題視角」、「定位高齡友善住宅政策」、「以實驗方案為平台凝聚創新可能」等面向的討論，建構出實踐路徑。

#### 一、高齡居住問題是社會轉型的縮影

依國家發展委員會推估，超高齡社會(高齡人口超過 20%)即將於 2025 年來臨，且 2028 年將結束人口紅利時期(15-64 歲工作人口占比低於三分之二)，2050 年高齡人口達到最高峰

(37.5%)<sup>1</sup>。高齡問題不再是社會少數族群或殘補式社會福利投注標的，而是一個普遍且無法逆轉的社會客觀現象。是故，高齡者的課題應更仔細拆分與細緻討論，許多年長者在 65 歲後，仍有獨立自主的自理能力，這種現象放諸人類歷史上是相當少見的。

探究其因，係為自第二次世界大戰後，全世界的經濟快速發展伴隨科技與醫療的進步，其壽命也不斷延長。根據內政部 112 年公布最新數據，國人平均壽命為 79.84 歲，其中男性 76.63 歲，女性 83.28 歲<sup>2</sup>。

而高齡化現象下，進一步討論居住型態的同時，需要納入家庭功能變遷以及世代之間對於居住思維轉變。在過去，囿於華人社會傳統框架，三代同堂、養兒防老的想法主導著家庭運作。如此模式，在人口持續增長、擁有人口紅利、封閉文化、經濟與科技尚未發達的社會尚可運行，因為緊密血緣連帶網絡關係是社會運作根本。然而，當高齡少子化且經濟、科技與文化持續發展下，家庭功能逐漸弱化，取而代之的是以社會資源再分配、專業服務

<sup>1</sup> 國家發展委員會 高齡化專區  
[https://www.ndc.gov.tw/Content\\_List.aspx?n=2688C8F5935982DC](https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=2688C8F5935982DC)

<sup>2</sup> 內政部：111 年國人平均壽命 79.84 歲  
[https://www.moi.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=4&s=282793](https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&s=282793)

或科技產業等形式頂替。過往曾說：「家有一老，如有一寶。」但現在常戲稱：「家有一老，全家逃跑。」這並非對於長者不敬或遺棄，而是在社會變遷的過程中，我們應該重新看待高齡者問題。

此外，人與人的連結也逐漸改變，從「家庭」轉為「社群」，非血緣關係連帶(例如女性共居互助<sup>3</sup>)或入住附服務住宅(如老人住宅)等。依衛福部五年一次的老人狀況調查報告，「希望居住安排」中，和子女住在一起的比例，65歲以上者從 102 年的 65.7%至 111 年的 56.71%，而 55-64 歲者則從 102 年的 66.2%下降至 51.85%<sup>4</sup>。故可知，高齡人口除了數量的上升之外，其對於居住樣態想像也逐漸變化。

簡言之，高齡居住問題是伴隨著高齡少子化、家庭功能變遷與人際關係連結改變而來。

有這樣的基本認識，將有助於理解並剖析高齡友善住宅政策。

## 二、高齡友善住宅政策以經濟產業與服務模式為建構核心

老人問題往往被定位為社會福利課題，也就是以政府預算補貼形式滿足需求。但在年長者人口日漸增加，且其經濟能力不亞於勞動者、身體狀況亦可進行適度勞動的情況下，除經濟弱勢或無法自理的高齡者外，應以社會創新(social innovation)的角度，建構「整體性經濟產業與服務模式」為核

心思維。

年長者需求日漸多元，但現況是購屋者只能困於自己購置的房產，租屋者備受歧視，社會住宅刻正努力存量不足，且可負擔高齡住宅供給有限。在這樣的狀況下，如何透過政府引導民間資源，建構以服務輸送提升健康且延緩可自理者退化的一種居住形式，達到「獨立居住、自在享老、社會融合」的願景，是老人居住的主要思路。

有這樣的視角，利於我們重新理解現在的老人住宅與養生村。但要了解既有的老人住宅跟養生村發展，應該放在整體的社會情勢中才能捕捉。

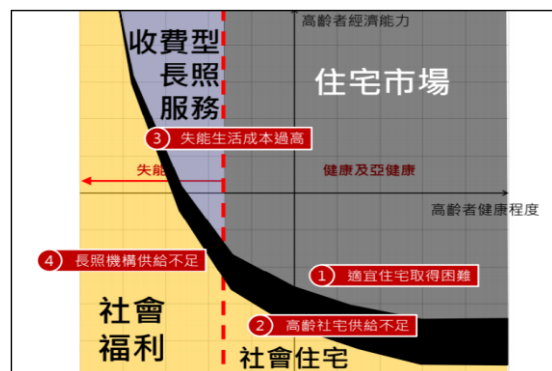


圖 1 高齡者住宅市場實際情況 資料來源：花敬群(2019)<sup>5</sup>

政府主導的老人住宅的政策起源於 1990 年代，屬於老人福利的一環。因為對於當時政府的興辦負擔沉重，需找尋土地、編列預算、委託民間單位營運等，且當時高齡者需求不明，開辦初期入住率不盡理想，後續決議停止辦理新案，僅有八處持續運作<sup>6</sup>。其中，以台北市最多，共有四處，372 床。

<sup>3</sup> 7 個獨居職業婦女共居養老，在保持適當距離下共同生活、全員立遺囑。

<https://club.commonhealth.com.tw/article/3482>

<sup>4</sup> 衛生福利部(2024)中華民國 111 年老人狀況

調查報告。

<sup>5</sup> 花敬群(2019) 高齡友善住宅推動策略(簡報)。

<sup>6</sup> 包含台北四處(陽明、朱崙、中山、大龍)、新北一處(五股老人公寓)、台南一處(長青公

再者，雖然時代變遷後，現在因價格合理且服務周全使得等候者眾多，入住率突破九成以上。以大龍老人住宅為例，現有 500 至 600 位等候<sup>7</sup>，但沉重的營運成本，以及對於住宅管理不熟悉，使得社政主管機關卻步。



圖 2 大龍老人住宅 資料來源：中央社 (2023)<sup>8</sup>

而民間的養生村則情況相較複雜，但其中關鍵仍是土地成本決定價格。

價格相對平價者供不應求，但其實也歷經一段時間空窗，例如著名的長庚養生村，是由政府專案讓售土地開發而成，從 2005 年開村，直至 2023 年方才住滿第一期 1,000 戶，全區共可興建 4,000 戶。也就是還有 3,000 戶的空間，但據了解長庚養生村第一期財務尚未平衡，暫無規劃第二期。

另一方面，純民間營運(無政府資源挹注者)雖提供服務完善，但往往因私有地墊高成本，必須提供中高階客群，以位於烏日的好好園館為例，其強調「去機構、黃金復原期與選擇權」，以整合服務、去專業化的模式，提供每

月 45,000 元至 53,800 元租金的附服務住宅<sup>9</sup>，打造血緣家庭新關係以及客製化居住服務體系。因好好園館並無領取政府補助，可自由發展服務生態系，不斷實驗服務系統，一切以「成本」回推，在所舉的失智長者案例中，整套服務方案甚至需要付費到每月 24 萬元。



圖 3 好好園館 資料來源：高翊馨

從上述來看，這中間就出現一個空窗。也就是說，如何提供可負擔的附服務住宅。

從使用者出發，可發現既有市場附服務住宅多為高端，價格合理者有限。年長者僅得以住在本來購買或租賃的住宅中(造成雙老現象，人老+屋老)、等待老人住宅或申請一般性住宅資源(如社會住宅、租金補貼)。此現象間接造成當前主流的住宅服務是將服務送進家中，而非提供完善居住軟硬體。

再從供給者角度視之，雖然從新聞中看似等候戶眾多，民間不時有零星興辦案例，但整體而言民間廠商對

寓)、高雄兩處(仁愛之家與松鶴樓)。

<sup>7</sup> 老人住宅申請資格一次看 最便宜只要 1 萬 3! 活動超多、三餐有專人準備

<https://today.line.me/tw/v2/article/MLp17jD>

<sup>8</sup> 台灣將邁入超高齡社會 老人住宅成為高齡者選項

<https://www.cna.com.tw/news/ahel/202301280048.aspx>

<sup>9</sup> 45,000 月租金為年租方案，53,800 月租金為月租方案。皆包含基本服務，如三餐、生活管家、交通、不定期活動、資源媒合等。

於提供普遍性且可負擔高齡友善住宅仍持續觀望中。

面對如此的情境，到底如何找尋突破口呢？與其更多的分析與等待，不如自現有政策中設計創新方案，累積實驗經驗，找尋未來遍地開花可能性。畢竟，眼見為憑。

### 三、勇於創新實驗，累積知識

具體而言，就是從公辦都更與社會住宅的方案研議時，植入高齡友善住宅內涵。

#### 1. 臺北市兒福A1基地案 [酒店式公寓 X 樂活醫療]

本案以「在鄰安老」概念規劃「全齡友善社區」，空間機能依高齡者居住習慣規劃，完工後由出資人整合物業管理及醫療樂活團隊服務營運，建構具健康照顧與生活服務之社區，擴大開發效益，逐步將高齡友善住宅產業化。

兒福A1基地已於112年完成都市設計審議核定，並將舊有建物完全拆除、完成整地開工，預計119年完工。其中提供300戶全齡住宅，其中60%將優先提供給家中有65歲(含)以上長者入住<sup>10</sup>。



<sup>10</sup> 除此之外，該案完工後將提供社會住宅約31戶，預計規劃住宿式長照空間約1,170坪、

圖4 北市信義兒福A1都更案 資料來源：國家住宅及都市更新中心

#### 2. 全齡友善社宅實驗計畫 [社會住宅 X 創新服務]

為轉變以往高齡照顧需求，單靠社福系統及NPO的服務型態，全齡友善社宅實驗計畫以發展附服務系統為核心，解決高齡社會轉型問題。

初步規劃以林口世大運社宅的保留棟為載體，提供友善的居住空間，並整合日間照顧、賦能活動及NPO服務系統，提供老人、婦女、青少年及孩童多元創新服務空間。透過實驗計畫，讓生活可自理的高齡者，有另一種居住選擇，為了提升社區活力與共融，將有部分一般家戶入住，打造「青銀共鄰」的理想環境。

實驗計畫以培力高齡產業服務發展為目標，建構全齡友善社宅整合平台，讓有意願投入創新服務的供給者，透過多元實驗方案，共同成就高齡友善服務系統。

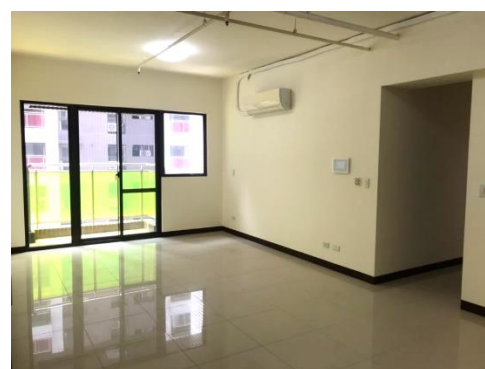


圖5 林口社會住宅室內 資料來源：國家住宅及都市更新中心

老人日間照顧中心約197坪、區民活動中心及里辦公處約65坪等公益設施。

總之，我們應該勇於實驗，帶著正向與積極的精神持續關注方案發展。我們深刻期盼這些方案能成為未來高齡友善住宅的領頭羊，為台灣下階段的居住以及產業打造新的想像。

## 多元供給回應在地需求：

### 韓國首爾社會住宅現況與機制

徐志維、詹竣傑

(國家住宅及都市更新中心 專員)

社會住宅從 2010 年民間開始倡議，歷經數次中央與地方選舉的討論與實驗方案，最終在前任總統蔡英文宣示「八年二十萬戶」後成為國家級正式政策，系統性興辦社會住宅，提供青年與弱勢一個安居的選擇。承接上述成果，時任總統賴清德提出「百萬租屋家庭支持計畫」，將在八年(2024-2032)累積 25 萬戶直接興建、25 萬戶包租代管與 50 萬戶租金補貼的規模，進一步完善居住福利體系。

換言之，社會住宅不再是「要不要做」的問題，而是更聚焦在「怎麼做」。社會住宅政策是各地政治、制度、經濟與社會背景下的具體產物，其真實映照該地情勢。因此，有鑑於台灣的社會住宅逐步發展，在全世界中屬於後進

國家，應參考與台灣情境類似之國度。

其中，韓國與其首都首爾市的發展相當值得關注，不僅是該國社會住宅處於不斷擴張的狀態，且其社會情勢也與台灣相類似。

是故，本篇文章將說明為何韓國是值得參考的國家，並探討其成果與現況(以首爾市為主)，分析其多元供給策略與運作模式，最後回歸對於台灣下階段興辦的一些省思。

#### 1. 為什麼是韓國？

在確認韓國做為值得台灣當前推動社會住宅的參考標的之前，我們應從全世界的語境中清楚定義「社會住宅(social housing)」。

從台灣的理解出發，依《住宅法》第三條：「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」由此便可知，社會住宅是一種以合理租金提供國民(一定比例具有經濟或社會弱勢身分)承租的住宅，由政府或民間興辦皆可。其不同於過往出售式為主的國民住宅<sup>11</sup>、合宜住宅、眷村改建住宅(俗稱軍宅)等。

綜觀全世界，OECD 國家平均社會住宅存量約為 **6%**。因為有著不同名稱<sup>12</sup>、興辦主體(政府或民間)、政策制度、

<sup>11</sup> 依國民住宅條例第二條：「本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，用以出售、出租、貸款自建或提供貸款利息補貼，供收入較低家庭居住之住宅。其主要供給方式有：一、政府直接興建。二、貸款人民自建。三、獎勵投資興建。四、輔助人民自購。」故可知，國民住宅不以出售為限，例如台北市有 **3,459** 戶出租國宅(瀏覽日期：113 年 07 月 04 日)。而過去國民住宅之所以以出售為主流，是因為出售可短期快速回收成本對政府財政負擔

較低、以財產權入住有助穩定民眾居住穩定(住者有其屋)且出租住宅營運管理成本較高等。但反過頭來說，產生逆向補貼、流入市場炒作以減少珍貴公有土地等疑慮。

<sup>12</sup> 除社會住宅外，亦有補貼住宅(subsidized housing，奧地利、加拿大)、公共住宅(public housing，澳洲、美國、韓國)、市有住宅(council housing，英國)、民眾住宅(general housing，丹麥)等名稱。

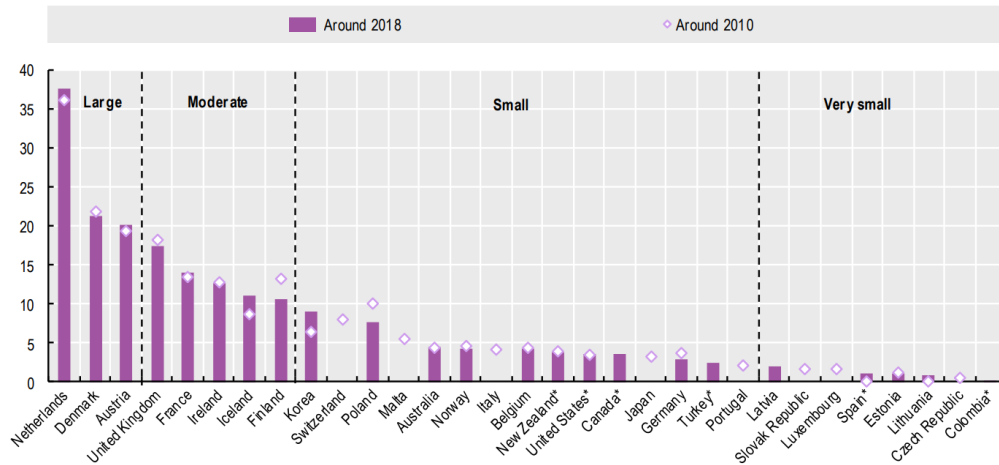


圖 6 OECD 各國社會住宅比例(2010 與 2018 年比較)

資料來源：OECD(2020) SOCIAL HOUSING: A KEY PART OF PAST AND FUTURE HOUSING POLICY

補貼模式與分配機制，將社會住宅採取一個普遍的定義：「以低於市場租金專供出租使用，並由特定方式分配入住，如等候清冊、需求緊急性、抽籤等。」<sup>13</sup>

13

依據各國存量分布，可再分為四群，其中韓國可算是規模相對較小但快速增長的國家。第一群是超過 20%，以荷蘭、奧地利為首；第二群是中等，介於 10-19%，如法國、芬蘭、愛爾蘭、英國等；第三群則是小規模，介於 2-9%，如韓國、澳洲、德國、義大利、日本、美國、波蘭等；第四群是低於 2%，如哥倫比亞、拉脫維亞、捷克、西班牙<sup>14</sup>。同時，從圖 1 中，可看出韓國社會住宅存量屬於小規模接近中等，且是 2010 年至 2018 年之中存量累積最快速的國家之一。

除了快速提升存量之外，韓國的

社會住宅推動亦屬於晚近國家。OECD 國家中，具有一定比例社會住宅者(至少有 2%)，多為第二次世界大戰後，因應住宅存量不足以及福利國家體系為思維，大量興辦之；而存量較低者(低於 2%)，過往多為共產國家，或政府興辦出售住宅為主，例如：西班牙社會住宅長期以出售(owner-occupied)為主，直至近期因高房價、租金上漲、住宅存量不足，政府方才開始供應只租不售的社會住宅。韓國的社會住宅始於 1988 年漢城奧運大規模拆遷以及快速都市化人口聚集，造成適宜住宅存量不足，且民眾巨大社會運動量能與自殺壓力，促使政府必須直面住宅問題<sup>15</sup>。從 1988 年開始，歷經政權更迭，根據 2022 年最新統計，社會住宅存量已達到 7.8%(首爾市為 9%)<sup>16</sup>。

另外，韓國之經濟與政治情勢也

<sup>13</sup> Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris, <https://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

<sup>14</sup> OECD(2020) SOCIAL HOUSING: A KEY PART OF PAST AND FUTURE HOUSING

POLICY

<sup>15</sup> 金秀顯(Kim, Soo-hyun) (2011) 「大器晚成？韓國公共租賃住宅的未來」收於社會住宅國際研討會『居住正義與社會包容』會議論文集。頁 248-260。翻譯：黃麗玲

<sup>16</sup> Chris, Seong-Hee, Choen(2023) Public Housing in Seoul Korea (簡報)

與台灣相近，不僅是介於中美地緣政治第一線、人均所得相近、威權政治民主化轉型進程相近(皆於 1980 年代啟動)、青年世代正義課題等，民間常有「地獄朝鮮與鬼島台灣<sup>17</sup>」之譏。

也就是說，韓國的在社會住宅的後進發展與快速增長態勢，以及整體社會情勢與台灣很相似，是相當值得參考的經驗。

## 2. 韓國與首爾市社會住宅概況

自 1980 年代民主化後，政權不斷在保守派及自由派之間更迭，但社會住宅政策仍不斷向前，差別僅在於推動力度的差別。

社會住宅政策推動必須立基於堅定的政治決心，搭配政府量能與財務機制。為了有效率進行，韓國中央與地方政府成立專責機構，例如中央層級成立韓國土地與住宅公社(Korea Land and Housing Corporation，簡稱 LH)<sup>18</sup>以及首爾都市及社區公社(Seoul Housing and Community Corporation，簡稱 SH)<sup>19</sup>。而財務機制部分，興辦經費由住宅基金 40%、中央政府 30%、地方政府 5%、興辦機關 5%、住戶押金 20%所構成，建構完善且永續的機制。

首爾市是社會住宅政策的執行重心，更是政治、經濟與文化中心。雖然首爾市首都圈僅佔國土面積 11.8%，卻

占 GDP21%與 50.6%人口。並且，高房價問題相當嚴峻，民眾難以獲得可負擔且有保障的居住空間。

從 1980 年代努力至今，首爾市共累積約 **34.7** 萬戶(表 1)，採取多元興辦的方式，其中約 40.6%為公有土地直接興建、34.3%為買入民間獨棟(閒置或預購)住宅轉租、24.8%為包租民間住宅並轉租。此外，因首爾市政府量能相較充足，在興辦的數量上，LH 約占 3 成、SH 占成 7 成。

表 1 首爾市社會住宅數量與興辦主體比例

分類	LH	SH	合計
直接興建	34	107	141 (40.6%)
買入型	19	100	119 (34.3%)
包租轉租	54	32	86 (24.8%)
總量	107 (30.8%)	240 (69.2%)	347 (100%)

資料來源：Won Seok, Nam (2023) Overview of Housing Policies in Seoul

<sup>17</sup> 比鬼島更難生存？南韓年輕人嘲諷自己國家「地獄朝鮮」

<https://www.storm.mg/lifestyle/65633>

<sup>18</sup> 資本額達 40 兆韓元(約 9415 億台幣)，員工為 6300 位，共興辦約 4.35 百萬戶住宅(其中 3 百萬為出售、1.35 百萬為出租)，除住宅外，亦有新市鎮、智慧城市、自由貿易區、工業區、都市更新、行政機關遷移等開發業務；

另有國際輸出專案，協助世界各國興辦工業區、新市鎮等。(https://www.lh.or.kr/main/)

<sup>19</sup> 成立於 1989 年，資本額約五兆韓元(約 1177 億台幣)，共 695 位員工。至今共興辦共興辦 21.3 萬戶住宅，其中約 13.2 萬為出租，另有開發新市鎮、投入居住福祉與支援性住宅等業務。

類型	長期押租住宅	國民貸貸住宅	買入型住宅	永久貸貸住宅	再發展住宅	幸福住宅	青年住宅
面積 (平方公尺)	59-114	49-59	33-74	25-39	25-45	29-49	16-35
租期(年)	20	30	20	50	50	20	10
押金(美金)	200,000	30,000	30,000	2,000	20,000	100,000	50,000
租金(美金)	無	200	200	20	150	200	100
管理費(美金)	100-200	60	無	20	22	100-200	100-200

表 2 首爾各類社會住宅內容介紹

資料來源：Chris, Seong-Hee, Choen(2023) Public Housing & Welfare Practices by SH (簡報)

而在社會住宅住戶組成中，以低收入及中低收入優先，照顧難以在市場中尋找居住空間的市民，約 50.6% 為低收入戶、34.8% 為中低收入戶、14.6% 為中所得者。<sup>20</sup>

因應社會多元需求，LH 與 SH 提供多樣化出租住宅(皆為前述定義的廣義社會住宅)，設定不同面積、租金、租期等，從長期押租、國民貸貸住宅、購入式住宅、永久貸貸住宅、幸福住宅、都市再發展住宅、青年住宅等，如表 2 說明。



圖 7 位於江南區的 Su Seo 永久租賃住宅區

資料來源：江尚書

### 3. 多元服務

歷經多年的發展，除不斷提升存量外，首爾的社會住宅亦提升居住品質，發展更多元的服務系統。SH 於 25 個行政區設立居住福祉中心，提供民眾一站式服務，包含社會住宅申請、維修、資訊諮詢等。



圖 8 SH 居住福利整合服務站

資料來源：江尚書

除此之外，回應高齡少子化社會到來，首爾市政府與 SH 合作，以住宅服務為基礎，強化就業、年長者照顧、設施設備等，提升年長者社會參與以及消滅孤獨，預計在 2025 年創造 10.8 萬人就業、246 處照顧中心以及 40 處安養中心。

<sup>20</sup> Chris, Seong-Hee, Choen(2023) Public

Housing & Welfare Practices by SH (簡報)





圖 9 首爾市老人福利整體戰略示意圖

資料來源：Chris, Seong-Hee, Choen(2023)  
Public Housing in Seoul Korea (簡報)

#### 4. 所以台灣呢？

研析國外經驗目的是回應台灣下階段社會住宅興辦課題。從韓國與首爾市的發展歷程，我們可以擷取一些經驗：

##### 1. 正向且穩定的政治情勢

民主社會中，政權更迭是日常，不過與人民基本生活相關的政策應有延續性。韓國雖歷經數次執政黨轉換，但對社會住宅政策皆採正向且穩定大力推動的態度以及政治決心，足見各黨對此有高度共識。

而台灣各政黨政策上都支持社會住宅，但時不時發生地方首長改朝換代後偏好改變，甚至將社會住宅預定地出售等新聞。

##### 2. 多元取得模式

當前台灣社會住宅的主要供給方式是直接興建與包租代管。礙於公有土地有限且取得困難，在社會住宅需求急切狀況下，除了包租代管，是否可考慮向民間購置閒置房地產？

當然，此模式的財務成本相對沉重，且輿論容易導向協助民間業者去

化空屋。但我們應正向來看，如果社宅需求龐大，公有土地即使藉由區段徵收或市地重劃保留部分比例卻仍不足，我們是否有別的方式在市區取得穩定房源？

#### 3. 連結福利服務

社會住宅不只是房子，而是民眾安居的家。社會住宅入住者部分有社會福利身分，其兼具「住戶」與「個案」的身分。有鑑於此，如何連結社會福利部門，提供整合性的服務是非常重要的。SH 以單一服務站的模式，建構整合性服務，可供發想。

#### 4. 應對高齡少子化

面對嚴峻的高齡化議題，除興辦高齡友善住宅外，社會住宅亦應有與高齡者整體戰略有所搭配，例如就業、照顧、福利等。

### 系友分享

#### 居旅赴倫-留學到工作經驗談

藍天佑

(Reach London Property Manager -  
土地管理組 106 年入學)

這次受穎慧老師之邀，要在地政學訊分享英國的求學求職經驗，驚喜之外也突然發現似乎已經不能流暢地書寫中文，這次可說是睽違兩年第一次寫這麼長的中文文章，希望對得起我過去在政大長廊詩社的歲月。

相信很多學弟妹都有出國夢，但又很疑惑讀這麼 local 又公務員的地政系，到底能在國外讀什麼？出國又有什麼發展？當年剛進大學的我，其實也有一樣的問題。

身為管班一份子，總覺得學了許多土地法和台灣的地產知識是無法套用在國外的。雖然，現行許多法規借鑑日本或美國，但終究有本質上的差異是無法替換的。然而，地政系這個科系牽涉範圍甚廣，如果只將眼界侷限在台灣的法規，實在又過於狹隘。因此，可看到唸規劃的同學出國學習他國的規劃方式，藉以幫助台灣的規劃系統找出入的有人在；也有測量的同學從政大校園一路測到外太空去的；而身為管班的同學，也有許多走向國際房地產投資及管理的路線。

事實上，政大的國際資源非常廣，系上的教授出國留學、考察的比比皆是，從老師身上獲取國際知識早已不再話下，更別說是系級、院級、校級的交換計畫。

當年，我剛進管班，從不動產概論及不動產投資兩門課程中豁然開朗，發現地政系的出路不只有台灣，房地產更是可以變成國際性的投資產品，也可以變成證券、基金包裝成商品，許多人都是藉由國際房地產的投資去配置 portfolio 增加財富或避險，而這當然需要了解多國市場的菁英，出身來自台灣房地產至高學府的我們，說實話已經贏在起跑點了。

也就是因為眼界開了，我從大二開始準備出國目標，打算先交換後再出國讀碩士。在此要提醒所有學弟妹，

出國不是一兩個月就能決定的事，需要多年的蟄伏與準備，我從大二就開始先累積實習經驗，待過本土界的房仲，服務過日本及美國客人；大三時加入本土建經公司半工半讀實習一年，並在大三先將學分幾乎修完，已準備在大四進行交換，期間一直都在堅持培養我的英文習慣，也充分利用了地政系的英文講授課程，甚至跨行去測班學 Stephan 老師開的電腦繪圖。

實務課程的部分，這裡也強烈建議如果對私部門外商或是建經公司有興趣的同學，一定要修習不動產資料處理這門課，會對 Excel 如何處理大量資料有更深入的理解。老師教的內容非常實務，涵蓋了取代、資料剖析、Vlookup 等重要技巧，讓你在分析市場或政府數據時事半功倍，也因此可以在求職路上起到極大的作用。

但因為遇到疫情，我的交換計畫被嚴重打亂。然而，塞翁失馬，焉知非福，我在大四疫情肆虐那年毅然放棄前往英國 Hertfordshire 大學交換的機會，加入外企瑞普萊坊擔任市場分析師，期間我依然沒有放棄出國的夢想，仍然持續準備出國計畫，最後在上學期以院級名義線上課程修完了芬蘭 Aalto 大學的房產系交換課程，下學期則成功獲得挪威 Oslo 大學的交換機會。經過一番掙扎後，我放棄了市場分析師的工作，來到挪威交換，也就此確定了我想留在國外的想法，原因是什麼很難用文字敘述，總之就是歐洲的生活是我所想要的寫照，也是我能所見的 work-life balance 最接近的樣子。



挪威奧斯陸的極光照

資料來源：作者自行拍攝

在挪威愜意的交換學生旅居生活，並沒有停下我繼續進修的想法，在國外時期繼續開始準備碩士的計畫，而我的留學目標始終都是英國，好處大概可歸納為以下幾點：

1. 英國制碩士只有一年，可以省下大好青春及學費開銷。
2. 英國鄰近歐洲大陸去玩非常方便，我出國兩年多，利用課餘及假日已成功踏足 38 個國家。



歐洲各國的旅遊集錦

資料來源：作者自行拍攝

3. 英國畢業後可申請 Graduate visa，可繼續留在英國兩年工作。
4. 英國房地產學府遠進馳名，有名的有 Cambridge, Reading, LSE, and UCL。

所以在挪威時，我就開始將雅思準備好，並把申請資料跟經歷找人潤飾，也請左裕老師及子欽老師幫忙撰寫推薦信，實在非常感激政大老師的拔刀相助，最後我也幸運地錄取了 UCL 的 International Real Estate and Planning 科系，開始了我的倫敦人生！

來到英國後，我的建議是如果有強烈想留下的同學，從一入學就得開始準備找工作，先準備先上岸，邊學習邊投履歷，這裡有很多工作都是開學不久就會開始招人，然後光速關閉的 Graduate Scheme，許多有先見之明的人已經是全副武裝在戰鬥，我當時也是一邊準備，每天都在對鏡子練面試，五大行中除了有闖到老東家 Knight Frank 最後一關，也有闖到 CBRE 最終關，但也因為競爭激烈最後鎩羽而歸。不過，這些經驗都變成後來繼續求職的動力跟養分。

另外，根據我的經驗，在英國念碩士強度並沒有比在政大強，在英國的同學可能有一大部分來自中港台或是印度，學的東西甚至有許多不像地政系給的紮實，但它給的是不同國家看房地產的角度。所以，獲得更多的是眼界的拓展，學習壓力並沒有想像中的沉重，因此仍然有時間旅遊及求職。



### 英國內陸的旅遊集錦

資料來源：作者自行拍攝

關於找工作這部分，根據我的觀察，努力和抗壓性是最終成功的不二法門，也絕對不要抱怨或是嫌棄任何工作，在英國非常競爭的環境下，全世界的菁英都是使盡全身解數想要留下，造成連當地人都得花半年到一年空窗才找得到工作，所以有許多畢業後找工作太久空轉的同學，最終還是心力交瘁回國的例子。真正想留下，需要靠的是毅力以及敢從零開始的決心，因為台灣的經驗在英國公司眼中，永遠比不上英國本土的經歷。

我自己很幸運在畢業後一個月內，找到了我現在的工作，也是從試煉期跑腿、做 handy job 開始，工作地點是遠在倫敦的西北地帶的華人小公司，而做的事是我在台灣完全不會想像到的。但也是因為從 0 開始，所以我更能理解每個勞力成本的開銷是否合理、其他工人的報價是否偏離行情。而我的職稱剛開始也只是在小不過的物管助理，但不到一年就升為物管部門的經理，為華人房東投資管理多達 150 間

倫敦 CBD 的高級房產。

最後，提醒大家千萬不要「眼高手低」，懷著謙卑的心是必勝的法則。未來我也會繼續努力，爭取兩年後的工作簽證 sponsorship。希望有興趣的學弟妹們，可以藉由我的經驗分享，儘早開始準備，如果有幸來到國外，也歡迎和我聯繫，旅遊秘笈可以到 IG 搜尋 blueisatravelholic 這個帳號。

### 地政活動紀實

1. 本系於 113 年 5 月 3 日 14 時 10 分至 16 時，邀請國家地震工程研究中心曹雅筑專案助理研究員在綜合院館 270610 教室演講，講題為「地政專業從事地震專業」。
2. 本系於 113 年 5 月 14 日 14 時至 16 時，邀請國泰人壽張蘭桐襄理在綜合院館 270612 教室演講，講題為「壽險品牌經營與永續發展」。
3. 本系於 113 年 5 月 27 日 13 時至 16 時，邀請 Agate Valuation and Consulting 楊喬凱估價師在大勇樓 210201 教室演講，講題為「The Great Exodus from the Office」。
4. 本系於 113 年 6 月 5 日 13 時 30 分至 15 時 20 分，邀請新竹地政事務所蕭介峯祕書在綜合院館 270610 教室演講，講題為「修正第 18 次之地籍測量實施規則面面觀」。

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