



房地產學術思潮論文集

房地產估價、市場分析及公共政策

出版 美國房地產學會

編者 James R. De Lisle
J. Sa-Aadu

翻譯 中華民國住宅學會

133-53
2688

房地產學術思潮 論文集

——房地產估價、市場分析及公共政策

出版 美國房地產學會

編者 James R. De Lisle

J. Sa-Aadu

翻譯 中華民國住宅學會

地政學術叢書 2 房地產學術思潮論文集

房地產估價、市場分析及公共政策

編 者 James R. De Lisle
J.Sa-Aadu

翻 譯 中華民國住宅學會

出 版 者 唐山出版社

台北市羅斯福路 3 段 333 巷 9 號地下樓

電話：(02) 363-3072

傳真：(02) 363-9735

郵撥：0587838-5 戶名唐山出版社

印 刷 者 國順印刷公司

電話：(02) 967-7226

出版日期 民國八十五年十二月初版一刷

定 價 450 元

版權所有

行政院新聞局局版台業字第 1832 號

譯序

作為一門新興的學科，房地產研究在學術界及產業界似正方興未艾。然而目前台灣房地產學科之專書，多偏重在實務方面之探討，對於理論方面則較少提及。本書是由美國房地產學會（American Real Estate Society）於一九九四年所發行的第一本房地產研究專輯。此論文集乃紀念已過世的美國房地產學術界泰斗——威斯康辛大學教授 James Graaskamp 博士生前對房地產學術的貢獻，美國房地產學會邀集了各方學者分別撰寫學術論文，除探討 Graaskamp 對房地產學域的影響外，也反省美國房地產學術思潮及未來發展趨勢，對房地產理論、實務及政策均有深入的探討。

二年前政治大學地政研究所博、碩士班選修學生及部份外校系所旁聽的同學，在本人所開的「房地產投資與決策分析」課程中，共同完成全書翻譯初稿。為求翻譯的適切，中華民國住宅學會房地產研究小組（在各校授課與研究房地產相關學科的老師們）花了近一年的時間，進一步分別校對初稿或重譯等工作。學會也輾轉找到唐山出版社陳隆昊先生，很欣慰陳先生不計成本的答應出版，終於使這本學術論文集得以呈現，相信對於國內房地產學術界及產業界將有莫大助益。

本書翻譯歷經二年得以完成，除感謝最早參與翻譯的全體同學外，更要感謝隨後參與校對翻譯的住宅學會房地產研究小組的教授們，其中特別感謝台大財金系廖咸興教授與政大地政系林秋瑾教授在最後的協助整理，而住宅學會理事長華昌宜教授的全程支持，更

August 106

是重要。另外對唐山出版社高玉芳小姐的細心編排潤飾亦深表謝意，當然本書如有任何疏失，本人應負完全責任，也歡迎各界不吝指正。

中華民國住宅學會
學術委員會主任委員
張金鶚
1996 年 10 月

編者簡介

James R. De Lisle

James R. De Lisle 是不動產權益投資研究部 (Equitable Real Estate's Investment Research Department) 的資深副主席，他督導著該機構所有的研究工作，並提供關於投資組合管理 (portfolio management) 策略相關資訊，以供投資組合規畫與投資決策之需。此外，他亦參與許多重要的委員會，包括投資委員會、新建工程委員會、零售商業委員會，同時他也是策略資訊推展委員會 (the Strategic Information Steering Committee) 的成員，此委員會主要是將各公司的相關資料予以系統化處理，以提供最有效的使用功能。

De Lisle 在 1972 年開始他的不動產相關事業，之前他曾在國家足球聯盟工作兩年。他從事的工作包括投資顧問與不動產開發，並有五年時間從事企業的不動產投資研究與投資組合管理的工作。他曾在不動產相關刊物發表二十五篇論文，其中包括一些探討不動產權益投資收益 (Equitable Real Estate) 的問題。另外，他亦十分積極參與許多不動產同業組織，並且是美國不動產學會 (American Real Estate Society) 董事會主席，同時亦經常演講有關企業的不動產投資策略、投資組合管理、產業趨勢與展望等課題。

De Lisle 從威斯康辛—麥迪遜大學取得不動產與市地經濟博士、行銷研究碩士與企管學士學位，他是將學術理論研究應用到不動產投資決策的先驅——James A. Graaskamp 教授所指導最後一個學生，而 De Lisle 先後在德州大學與佛羅里達州立大學教授不動產達十年之久，並在佛羅里達州立大學創建不動產研究中心，此外

，他亦曾是威斯康辛大學開設講座的客座教授。

J. Sa-Aadu

J. Sa-Aadu 博士是愛荷華大學金融系副教授兼系主任，他也是在威斯康辛大學取得博士學位，同時亦在佛羅里達大學與路易斯安那州立大學兼任。

Sa-Aadu 教授的著作曾發表在〈Land Economics〉、〈Journal. of the American Real Estate and Urban Economics Association〉、〈Journal. of Real Estate Financial and Economics〉、〈Public Finance Quarterly〉、〈Journal. of Urban Economics〉與〈Journal. of Property Finance〉等學術期刊，另外他也是〈Journal. of Real Estate Research〉、〈the Journal. of the American Real Estate and Urban Economics Association〉、〈the Journal. of Real Estate Financial and Economics〉的編輯委員，同時也是美國房地產及都市經濟學會（ AREUEA ）的主席。

格拉斯坎普 JAMES A. GRAASKAMP 紀念獎金簡介

美國不動產學會 (American Real Estate Society, ARES) 在 1990 年成立 JAMES A GRAASKAMP 紀念獎金，以獎勵優良的不動產學術研究與實際工作成果。每年均由 ARES 會員以郵寄申請表方式提名。

提名聲明 (Call for Nominations)

本獎金為紀念 James A. Graaskamp，他是 ARES 熱心的支持者，更重要的是，他是摒棄傳統觀念並將許多領域的理念用在不動產部門的先驅。Richard U Ratcliff 曾適切地描述 Graaskamp 是「一位充滿智慧、謙而豁達、有堅定意志，並且真誠而令人懷念的朋友」。本獎金基本上是每年頒發，但也可以在特殊情況下頒發，可能的話，將同時撥給獎金與獎章。得獎者必須在不動產研究與實際工本紀念獎仍不適合被認為是一個成就獎。

得獎人是由下列五人小組共同決定：

ARES 前任主席

ARES 現任主席

ARES 選任主席

The Journal of Real Estate Research 之編輯

ARES 委員會執行長

提名申請書需於每年一月十五日以前寄給審查委員會主席，且需以書信方式說明提名原因，並附上被提名人的完整介紹，而任何

人均不得對自己提名，評選的結果將在 ARES 年會以及 The Journal of Real Estate Research 上公佈，而截至目前為止僅有兩人獲獎：

- 1990 JAMES R. WEBB，他的貢獻主要在有效改變不動產專業組織的經營模式，且經由他的努力而建立了美國不動產學會（ American Real Estate Society ）。
- 1991 從缺
- 1992 HUGH O.NOURSE，主要是獎勵他對學術的貢獻，以及領導且贊助許多不動產研究而獲得許多重要且影響廣泛的研究成果。
- 1993 從缺

目錄

譯序 iii

編者介紹 ix

格拉斯坎普紀念獎金簡介 xi

序言 1

James R. De Lisle J.Sa-Aadu 王淑妮 譯 張金鶚 校對

第一篇 哲學理論課題

1 不動產決策之演進 15

Stephen E. Roulac 廖咸興等 譯

2 不動產學域的探究：哲學與典範 67

Terry V. Grissom & Crocker H. Liu 潘建明 譯 華昌宜 校對

3 方法論的危機：不動產研究的典範與實務 121

John M. Clapp, Michael A. Goldberg, & Dowell Myers 周建新 譯 陳仁遶 校對

4 房地產是否有一中心主體知識？ 151

Austin J. Jaffe 王建安 譯 張金鶚 校對

第二篇 估價、可行性與特別使用分析

5 荒野地與風景美之價格：荒野地與風景地編目與
估價方法論 169

Michael L. Robbins & Sean C. Ahearn 趙達文 譯 張金鶚 校對

6 利用過去資訊以改進大量估價法的估計與預測效果 207

Otis W. Gilley & R. Kelly Pace 趙達文 李阿乙 譯

7 PHYS - FI : 設計經濟中各種決策間替換的模型 233

M. Atef Sharkawy 張麗姬 張靖坤 譯 廖咸興 校對

8 詹姆士·格拉斯坎普在估價實務與改革上的理念 271

R. R. Fraser & E. M. Worzala 廖咸興 陳益裕 譯

第三篇 市場分析與市場範圍

9 以四方格象限之架構聯繫房地產市場的兩基本構面 299

Dowell myers & Kenneth Beck 林恩從 譯

10 市場區域勾畫經驗程序的再昇華 333

Kim Peterson 林恩從 譯

11 市區購物中心與都區購物中心競爭之比較研究 357

Donald H. Bleich 張明馨 吳森田 譯

12 以羅吉特反應函數估計不同商店交易範圍之關係 379

Craig E. Stanley 黃名義 譯 臧大年 校對

第四篇 公共政策議題

13 租金管制下所有權的移轉 405

William N. Kinnard, Jr. 游誌明 臧大年 譯

14 用蒙地卡羅模擬實驗進行敏感分析應用之介紹 437

George A. Overstreet, Jr. & Geoffrey M. Rubin 葉適國 陳仁遠 譯

15 在事實陳述下，朝向社會效率的仲介行為 475

Donald R. Levi, Curtis D. Terflinger, & Samuel C. Webb 李春長 譯 林祖嘉 校對

16 自用住宅使用價格：1973 ~ 1989 487

David C. Ling 林秋瑾 楊宗憲 譯

17 實用租金的衡量 527

Cynthia A. Kroll & Sam Taff 彭建文 譯 林祖嘉 校對

附錄 科學、工程學與不動產學域 553

Julian Diaz III 潘建明 譯

序 言

作者 James R. De Lisle & J. Sa-Aadu

譯者 王淑妮（政大地政研究所碩士）

校對 張金鶚（政大地政系教授）

房地產學科位於同時影響產業界與學術界的十字路口。在產業面，嘗試由創造現代供過於求的資產基礎需求分析轉變為著重居住者需要的空間需求分析。然而近來延長資產基礎面之趨勢由資產證券化和所有權結構的改變所反應的光譜運動已經合併了。在學術界，這門學科繼續由都市土地經濟基礎移往較當代的金融分析模型。就眼前來看，這些課題將如何決定尚不清楚。然而就長期而言，這門學科一旦存留，焦點必然轉向在資產部門中決定投資參與者成敗之基本法則。Dr. James A. Graaskamp 是實現這樣一學門均衡的產業與學術觀點、世界需求計畫的領導提議者之一。

這本專題論文集的目的有二：首先，表彰 Graaskamp 對房地產學科所作的貢獻，包括在產業界與學術上的；其次，要來提昇房地產這門學科。Graaskamp 是一位多方研究領域的人，他的聲譽建立在應用研究與決策分析，但這些都植基於他在理論架構上的主張。這個理論架構本質是包含多門學科的，乃是由 1930 年代在 Wisconsin 發展的都市土地經濟傳統所引出的。理論基礎也包括由 Richard U. Ratcliff 擴張到房地產估價的行為理論。Graaskamp

也對組織理論與資訊收集有興趣。

在討論這本專題論文集裏的文章之前，回顧 Graaskamp 面對這門學科在產業與學術上種種課題的見解也許有用。在學術面，Graaskamp 對自己引以為傲的乃是在 Wisconsin 大學建立的計畫，那是對房地產產業、教育、土地倫理、分析技術、觀念定義的改善、以及商業機會和社會規則的提供。他看到大學課程的使命有幾個：1. 訓練房地產事業中綜合多門學科的經營者；2. 灌輸倫理道德之觀念給予視土地為有限資源的決策者；3. 在房地產相關事業中注入新血及 4. 提供學生必需的基礎，使他們成為公共與私人部門房地產決策中有力的貢獻者。

就房地產過程來看，Graaskamp 視其為一動態的系統，負責三個構成分子空間與經濟的需要平衡：空間使用者、空間生產者及公共代表。即使不同的參與者在房地產過程中有不同程度的經濟動機，他視每一實體像有不同目的、目標、底線的現金流量計畫一樣營運。不極大化這三個中任一個的地位，他看到房地產訓練學生如何平衡競爭地位達到社會期望的均衡的挑戰。

Graaskamp 利用三個基本的方法來發展 Wisconsin 房地產計劃，如此才能產生他設定的社會與經濟平衡質量兼備的學生。首先，他組織一個含多門學科優秀人才的聯營，當中每一個人都專精在某一特殊學科，範圍從人口統計學到公共工程學；其次，他強迫他的商學學生修習商業課程之外，使他們同時學習能使其更圓融的領域，如此，他們才能了解房地產決策的內容；最後他要求非商學學生修習他的課程，如此他才能建立一個生產者與規劃者交換意見的空間，並能影響未來之決策。

Graaskamp 相信學術環境裏客觀性的重要，且如此要求對研究與教學的贊助支持者。因如此才能除去大學和產業界可能會影

響優秀人才產生的偏見。他說道：「房地產教育者必須保持獨立於與產業有關的政策之外，工具、教材、主題的選擇必須完全依賴房地產教育者的獨立。」不管對客觀性的強烈呼籲，Graaskamp 也主張學術研究必需是實用的。他承認假如學會會員對產業的問題沒有回應，那麼產業可能迴避這些障礙，並且遠離傳統商業學派的内容之外了。

談到他對產業的貢獻，Graaskamp 遵循四個方法去達到他的目標與目的：1. 他是一位在學術與專業學會積極的參與者，從 ARES(The American Real Estate Society，美國房地產學會)到 PREA (Pension Real Estate Association，退休基金房地產學會)，在每一個他所屬的組織裏，他都是一位積極的參與者、發言人；2. 他在商業協會及其他國家議會是有力的發言人；3. 他主持諮詢的會議，這有助於他和世界性的決策保持聯繫及提供了一個讓他發展、研究案例的實驗室；4. 在訴訟方面，他也是積極的參與者，因此，他試圖藉建立有助於設立房地產決策的合法環境的先例來促進產業發展。這牽涉到從個別的情形下，專家鑑證到在估價改革運動討論會前的證明。

這本專題論文集分成四個主要的部分，反映了 Graaskamp 多門學科的哲學。第一部分重點在理論或哲學的課題。第二部份探討房地產估價、可行性及特別使用分析。第三部份討論市場分析及商業區之描述，對於房地產空間分析，這是至為重要的。第四部份在探討公共政策課題。

第一部分：哲學理論課題

在這一系列的第一篇論文由 Roulac 撰寫《房地產決策的演變》

，回顧了房地產決策發展。作者採取從 1950 年到 1990 年房地產決策變遷的長期歷史觀點，然後提出進入二十一世紀的展望。在同一時期，他回溯房地產計畫有關事件的發展，記下如地理區、組織焦點、發展重點、資金來源、金融管制及住宅金融之類的課題。他擴張房地產資本市場的討論並提及一個架構，在此架構之內，主要結構的改變能估算出來。最後作者回溯決策工具與資訊需求的發展，因此，建立一個房地產決策及學術計劃能被安置的基礎。他結論說 Graaskamp 有關概念的思考及創造力是適當且必須的方法，由此房地產才能進行研究。

由 Grissom 及 Liu 所撰《學科研究：哲學與典範》回顧了房地產嘗試發展理論架構的努力。作者以是否該將房地產提昇為一門學科開始討論。作者提到的基本問題是：這研究的領域是學術學科、研究的應用範圍或只是商業準備課程的匯集？雖然他們承認金融對房地產的重要性，但也主張空間次元必須整合於金融到市場基礎。作者討論聯繫空間與資本課題的典範。第一個典範建立在一些 Graaskamp 研究有關空間／時間、金錢／時間的房地產投資分析模式，作者嘗試整合都市土地經濟和都市經濟理論到當代的決策。他結論認為房地產能成為一門有組織的學科，雖然它並沒藉採用統一領域理論而是藉多種方法的整合。

在《方法論的危機：典範對實務之房地產研究》中，Clapp、Goldberg 及 Myers 以科學思想觀點探討房地產學科。作者特別注意到產業界與學術界的理解差距，探討此差距是如何逐漸形成，並討論對這個差距已經及必需作的努力。作者推論現存房地產界使用的典範是不適當的，他們無法滿足產業提供需求的決策。他們回顧有助於強化這門學科可選擇的思考方式，並要求發展及精鍊在真實世界情況下，重點在問題解決的新典範研究。

Jaffe 在他的報告《是否有一房地產知識的主體？》中提供對這門學科理論面討論的簡要報告。在此篇論文裏，作者討論在較寬廣的學術環境裏，房地產作為一門學科的發展。他論文的目的是在於提供值得思考的論題：在較寬廣的大學界，房地產定位如何？他注意到相對於其他門學科，房地產是相當年輕的。在這個領域有著公認的優秀領導人才構成第二代全職學會會員。不管房地產作為一個獨立的學科的發展的進步，作者警告在大學之既定政治範圍內結構的變遷，會逐漸對房地產課程產生敵意。雖然他不提供房地產趨勢所提出不同課題的答案，但他嘗試作能引導這門學科更精鍊的催化劑。

第二部份：估價、可行性與特別使用分析

Graaskamp 對房地產主要的貢獻之一乃是他在估價領域的研究，在這一部份所提出的論文提供一些 Graaskamp 如何探究特殊估價的見識，如同他探討一般性估價問題過程一樣。在這篇名為《荒地與風景地的價格：荒地與風景地估價與存貨的方法論》中，Robbins 及 Ahearn 嘗試表達 Graaskamp 朝向解決有關房地產價格的問題。作者提出在 Washington 州 Alpine 湖區所作一大片 22,000 畝荒地的估價，這篇文章特別適用於由 Graaskamp 領導研究特殊使用研究的專題論文。值得注意的是在文章內它建立了幾個先例，包括：(1)主體財產最高及最佳使用是荒地與森林；(2)在荒地計畫下財產之定價能量化；(3)藉利用空間模型，主體能由利用傳統市場比較分析估價出來。由於估價工作，一宗地的價值推論為超過未開發森林價值的 2.5 倍。

Graaskamp 對估價實務最主要的貢獻之一，就是他在 1960 年