

四版序——陳奉瑤

不動產市場瞬息萬變，前一版序中還寫著商業用地的最有效使用由豪宅取代辦公大樓，近來豪宅就沒那麼吃香了，時聞豪宅被拍賣的消息；反觀辦公大樓市場，新近開張台北南山廣場的租金再創新高，頂樓辦公室租金已超越每坪 5,000 元水準。至於住宅需求者還是只能望屋興嘆，2018 年台北市第 3、4 季房價負擔能力達 14.07、13.86 倍，雖然微幅下降，但就世界各地而言還是數一數二！綜合前述三個市場現象，結論仍是貴、貴、貴！因此，市場適應之道多了一些變化——商務中心、共享空間、彈性辦公室崛起，國際共享辦公室的團隊亦進駐台灣，顯見這個市場的發展潛力。

本書第四版修訂，除更新總體經濟指標外，也因應新興的有趣議題。不僅著重古蹟的硬體維護，更重視在不破壞古蹟前提下的活化，例如，以 3D 重現古蹟原貌、仿製古物為人氣商品，或復刻過去文化活動等等。另外，有關高架道路下的空間，在台灣多作為停車使用，作為花市、玉市使用算是比較特別的，此次亦增訂橋下的空間利用型態，希望有助於資源有效利用的思考。

期待藉由本書的修訂，可提供讀者常規外的思考觸點。如果對本書有任何建設性的建議，我們都非常地歡迎與感激。



2019 年 10 月

四版序——章倩儀

就整體不動產市場而言，住宅以及辦公室仍是市場的主力商品，隨著軌道的開發，沿線的軌道經濟也隨之發展，包括住宅、商場(outlet)、辦公室、旅館、影城及其他休閒產業等，甚至政府也在車站旁開始規劃興建學校、產業園區等，目的都是為了要發展以 TOD 為導向的新興都市區。

新地區不斷發展，老舊殘破的社區以及車站附近的褪色商圈，也藉由都市更新、危老重建以及引入新型態商業活動等政策與模式，期望提供居民更安全、舒適的居住以及生活環境。由於新創產業以及中小型公司需求，辦公室的規模以及設計也隨之變動；人口年齡組成的變化，造成銀髮經濟逐漸發展，包括住宅、工作、消費、旅遊等，開發出不同的型態。

為了提供消費者更便捷的生活機能，捷運、火車站、高鐵站等皆提供了餐飲、便利商店、伴手禮等，甚至規劃商場、書店、會議室等衍生機能，期待吸引除了搭車以外專程前來的旅客；故在車站空間有限的情況下，橋下空間的活化利用也將逐漸發展，甚至可以隨著車站地區特色有很多不同的業種業態。

古蹟訴說的是歷史、文化、藝術、建築，如何將靜態的軟硬體轉化成生動有趣的知識，甚至發展出相關紀念商品，吸引更多的遊客前來及消費，這可以有無限的想像空間。

隨著時代的進步以及產業發展與生活型態改變，不動產的類型以及經營管理也更趨多元化以滿足不同的消費者。以上所述的不動產類型都是在這短短幾年中發生的，不論是需求創造供給或是供給催生出需求，都讓不動產的空間以及營運管理產生了變化，也是這次改版期望提供給各位讀者的新資訊。

章倩儀

2019年10月

初版序——陳奉瑤

筆者於政治大學地政學系講授不動產管理課程近 10 年，一直苦於中文教科書之貧乏。雖然國內過去曾有名為不動產管理的書籍，但實質上多為不動產概論之性質；今有感於不動產證券化之推行，不動產之經營管理，實應由以往著重於一次性出售獲利的概念，轉化為著重於經常性現金流量之經營理念。因此與倩儀合作，將近年來於理論與實務上的心得彙整成冊，期望藉由這本中文的不動產經營管理書籍，拋磚引玉，吸引更多同好出書，以豐富這個領域，也讓社會大眾更加重視不動產的經營管理。

本書分為四大篇，第一篇概述不動產特性及其發展歷程，當然脫不了其與整體經濟的關係，基本上是屬於「物」的理念建構；第二篇概述管理的基本理念，乃由規劃、組織、領導、控制等四大程序著手，將可運用於不動產管理者的管理理念加以說明，基本上是屬於「人」的理念建構；第三篇係以不動產經營管理基礎，解構規劃與實際執行不動產管理時，應涵蓋的內容；第四篇則將前述之經營管理內容運用於土地開發、住宅、商用與其他類型之不動產上，期望以深入淺出的方式，協助讀者建立不動產經營管理的理念。

筆者雖已教授不動產管理近 10 年，但撰寫此書時深切體會學海無涯，需充實之處仍多，歡迎讀者隨時提供指正。

本書得以順利出版，首先要感謝一路提攜我、永遠支持我的林英彥老師；其次是智勝的出版團隊，他們的專業與用心令我由衷佩服；還有我的家人，他們的包容讓我無後顧之憂；最後要感謝的是更多給我機會的人，謝謝你們。



2006 年暑假
於政大綜合院館

