

三版序——陳奉瑤

本書 2011 年再版迄今，短短幾年間，臺灣的不動產市場如脫韁野馬往上衝，政府也推出各種政策期使價格得以合理化。不同於前幾波的景氣循環，這些政策似乎對不動產價格，尤其是土地價格起不了多大作用。過去，各種土地利用競爭的結果，往往是商業使用優於住宅使用，更優於工業使用，最後才是農業使用；但近年來卻經常可見開發商於商業用地上蓋住宅（豪宅）的情形，農地也因放寬農舍興建條件而變得炙手可熱，造成農民只能遙望農地價格、而住宅需求者只能望屋興嘆。事實上，不動產經營管理絕對不等於居間炒作獲利，如何提供專業服務資產所有權人，在合法、合理經營管理的情況下獲得最大利潤，才是長久的根本之道。近來發生的種種，更突顯出不動產管理人才兼具專業知識與倫理道德的重要。

本書此次修訂，除更新總體經濟指標與不動產相關法規的變動外，也因應近來的熱門議題，增加社會住宅、豪宅、文創園區、休閒不動產等篇幅；而隨著科技的進步與電子商務的普及，則新增軌道經濟、綠建築、智慧建築與電子媒體行銷等未來發展趨勢的介紹。期待藉由本書，可以提供讀者一些常規外的思考觸點。

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。



2015 年 8 月

三版序——章倩儀

不動產開發以及經營管理向來被視為是火車頭產業，而在近幾年來這個產業在全球皆因為不斷被投機炒作，導致市場扭曲、價格飆漲，直接以及間接受害的消費者陷入無力購房的困境。政府為了解決此問題提出奢侈稅、豪宅稅以及房地稅合一等高稅負機制，並且計畫興建社會住宅以及成立政府管理的租屋公司，希望藉由相關政策使不動產市場不斷攀升的價格能下降，達成公平正義且合理的市場。

台灣地小人稠，可以開發使用的土地又因為一些自然或是人為的限制而造成使用項目或是強度不高，加上現在產業人口外移嚴重，導致需求大量降低。為了活化市場、提高需求，除了政府的政策，民間企業也致力於發展新型態的產品，不僅滿足需求更創造需求。隨著市場的改變，旅館、銀髮住宅、複合式購物娛樂中心、outlet、文創園區等類型產品非常熱門，在不久的將來也會成為主流商品之一，這些長期營運的商業產品較一般住宅或辦公產品更需要複雜且縝密的經營管理，而隨著網路世代的發展也會衍生許多新型態的管理方法，開創新的管理模式。

這次改版不僅增加不動產開發的各種模式，也就新的產品型態與案例增加說明，以期使台灣的不動產開發以及經營管理能夠創造新的思維，開拓新的市場契機。

章倩儀

2015年8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

Best-Wise