

自序

1987～2019年在政治大學地政系教了32年書，從大一必修的「不動產概論」、大三必修的「房地產投資與市場分析」到研究所的「住宅市場與政策分析」和「房地產投資與決策分析」，以及二門全校的通識課程「房地產的世界」和「房地產正義的思辨」，累積了不少住宅與房地產專業教學經驗。

2019年自政大退休後，受邀到清華大學科技管理學院擔任榮譽講座教授，講授「房地產市場消費與投資分析」，將房地產傳統的投資分析增加自住消費分析；2022年因在臺南Long Stay半年，受邀到成功大學都市計畫研究所上課，首次將過去政大及清大有關住宅及房地產的教學課程全部整合成「住房市場消費與投資分析」，精簡為三學分的一門課，這也是我教學生涯的最後一門課。

深感國內住宅及房地產問題日益嚴重，不但房價不斷飆漲，購屋負擔越加沉重，租屋環境與保障也不理想，租買選擇陷入困境；尤其居住品質因屋齡老舊，日趨下降，不論都更或換屋都不容易，如何提升居住品質，更是令人焦慮。由於住房價格昂貴，不論自住或投資，不但希望不要買貴了，更希望未來能保值增值，如何能在適當的時機、地點與產品間做出符合個人生命週期階段的正確決策，又是一大考驗！

目前國內坊間討論有關房地產投資賺錢的書不少，但有關住房自住消費的書卻不多，尤其坊間書籍多為個人實務經驗的分享，欠缺相關學術理論與實證研究的基礎知識，對每個家庭不同背景條件與生命週期階段的學習判斷與決策分析較為不足。特別是住房決策必須先對住房特性與內涵有完整的認識，然後建立自己對住房的心中之尺，同時隨著個人及家庭生命週期的不斷調整，再進一步認清住房的市場之尺，除總體住房市場外，更要在意個體住房市場的狀況。

換言之，住房決策的過程，必須要有完整的知識學習，才可能因人、因時、因地、因個案而有適當決策判斷能力，達到個人最終住房舒適自由的目的。

住房不但是國人安身立命、安居樂業之所，更是大多數國人努力一輩子最重要的資產，然而，住房相關知識卻缺乏有系統且完整的學習，多憑個人直覺與經驗，或是各方網路媒體的片段訊息，進行住房決策。不但學校教育明顯不足，社會教育

更是欠缺，凸顯住房教育仍待相當提升與精進。

雖然個人過去長期從事住宅及房地產的教學與研究工作，也參與住房政策與決策執行，加上個人多次購屋租屋的實務經驗，寫了「房地產投資與市場分析」（上、中、下）三冊教科書，「房地產的世界」、「張金鶚的房產七堂課」、「張金鶚的都市更新九堂課」、「房地產是一輩子的事」、「居住正義」及「住房自由的人生」等多本大眾科普書，但仍感住宅及房地產教育的不足，國人不論是一般社會大眾與年輕學子，乃至相關從業人員，甚至政府管理決策官員均欠缺一套完整住宅與房地產自住及投資的相關知識，以為學習教材。

國內外學術界過去一向將「住房」分成「住宅消費使用」(Housing Consumption)與「房地產投資」(Real Estate Investment)兩部分，個別講授學習。前者多在社會科學領域，為歐洲社會福利國家重視；後者多在商學財金領域，為美國資本主義國家重視。兩者少有交集、溝通。然而，住房明顯包括消費與投資雙重特性，不但希望住得舒適，也希望能賺錢不虧損，兩者不宜偏廢。只是當消費與投資兩者發生衝突，或無法判斷，又該如何決策？因此，個人累積長期教學經驗，希望將「住宅」(Housing)與「房地產」(Real Estate)兩領域整合成「住房」單一課程內容，提供大家一起學習思辨。

身為教育工作者的責任，也是退休後薪火相傳的使命，在成大教完最後一門課後，決定將過去近40年的所有教學教材及相關個案影片，以成大課程為架構藍本，撰寫一本「住宅・房地產—自住與投資的理論及實務」教科書，有系統且完整地提供學校教學及社會自學的本土教材，希望能對臺灣的住房教育盡一份心力！

這本教科書的內容共有17課，分為上下二冊，可概略分成五個部分。第一部分有兩課，是住房基本導論，包括第一課的住宅與房地產定義、特性、國內外相關學術研究現況趨勢與個人經驗、個人居住史探討到好房子的認識；以及第二課有關居住正義、住房自由到住房政策目標的認知與釐清。

第二部分有四課，是住房理論與財經探討，包括經濟、市場、投資與財務的決策分析。第三課是住房供需價量的經濟分析；第四課是住房總體與個體的市場分析；第五課是住房投資與消費的決策分析；第六課是住房財務分析，包括各種財務模型及風險分析。

第三部分有六課，是住房決策關鍵五元素的探討與衝突選擇。其中，第七課有關「好時機」的探討，包括房市景氣分析，投資與消費的好時機有何不同；第八課有關「好產品」的探討，包括住房單元與社區好品質的關鍵因素，認識租屋產品的CP值；第九課有關「好區位」的探討，包括都市大區位與鄰里小區位的差異與影響因素，如何「逆市場選擇」個人的好區位；第十課有關「好價格」的探討，包括總體與個體影響房價的各種因素，實價登錄、好時價、房價指數與合理價格的探討與釐清；第十一課有關「好管理」的探討，包括社區管理對居住品質與房價的影響，如何判斷社區管理良莠的關鍵因素；第十二課有關住房決策五元素的衝突與評估選擇，包括各種評估方法與案例探討。

第四部分有三課，是影響住房決策的其他重要因素，包括社會文化、住房補貼評估和都市發展影響。其中，第十三課住房文化與家戶生命週期探討對各種傳統社會文化價值觀與不同家戶生命週期對住房決策的不同影響；第十四課住房補貼的公平與效率，檢討當前各種住房補貼政策成效；以及第十五課分析都市更新與新市鎮／重劃區開發等都市發展對房市的影響。

第五部分有兩課，是總結住房問題與總體政策的檢討與建議。包括第十六課總體政策對房市的影響，如總體財金因素、政策因素、政治與兩岸關係及新冠疫情等，應該危機入市還是避市；以及第十七課臺灣住房問題與政策總體檢和世代居住正義的思辨。

這本教科書除了整合住宅消費與房地產投資二大領域外，更強調深入淺出、多元方式與教材的學習，與傳統教科書傳遞知識方式明顯不同。每課主題內容包含六大部分的方式學習，第一部分是「問題探討」，這是全課核心學習重點，透過一連串問題思考與對話回應，逐步掌握問題關鍵，較無壓力達到學習目標。

第二部分是「論文探討」，這是進一步透過國內外學術期刊論文連結閱讀，豐富個人的理論學習深度，尤其透過論文導讀所提供之投影片，可以幫助進入較嚴謹的學術研究領域。當然，若受限於學習興趣與時間壓力，也可跳過此部分的論文學習。

第三部分是「相關學習」，這是屬於較為有趣且多元化課外讀物的學習，包含有小說（如逆光的臺北、鬼魅豪宅等）、影片（如愛爾蘭有殼蝸牛運動、臺灣人藍

師傅和德國人Robert的居住觀、美國60分鐘特輯—中國房市泡沫、大愛講堂—住房自由的人生、TEDxTainan—高房價與都市恐慌等）、書籍（如錢買不到的東西、下一個家在何方、為何你買不起房子、地產霸權、城市的勝利等）及財務試算（居住焦慮世代—算算你的薪水能在哪裡買房）等，希望透過有趣、多元的課外教材更深入學習住房相關知識。

第四部分是「個案探討」，這是住房具體實務的個案展現。透過各類型住房產品個案提供較優良示範學習，認識好建商與好產品，豐富學習者的實務經驗。

第五部分是「相關時事」，希望透過課程主題的相關時事新聞，讓學習者能夠進一步理解現實社會住房新聞事件，貼近社會脈動，增加學習興趣。

第六部分是「課後作業」，希望透過前面五大部分的學習，特別是第一部分的問題探討，能夠簡要回應本課的幾個主要關鍵問題，並整理個人學習心得，完成學習成果。當然，前面第二～五部分也可以個人或小組合作，重新撰寫閱讀心得、個案探討與時事分享，深入完整學習內容。

本書適用的對象包括下列三類讀者：一是大學與技職的地政、不動產、建築、營建、都市計畫、財務金融及企管商學等相關科系所的師生，此乃正規學校教育的一環；二是房地產相關業者，包括建設公司、金融機構、房地產與財經顧問公司、建築經理公司、仲介業者、估價師、地政士、建築師乃至政府相關主管部門官員，此屬於在職教育的一環；三是社會一般房地產投資或購屋使用的大眾，此則屬於社會教育個人自我進修的一環。學校教育的師生應全面熟悉理論與實務面的意義，並加強在實務面的模擬演練；而在職教育的相關業者應加強問題探討基本觀念的釐清，同時強調理論在實務上的應用，並透過個案與時事學習分析能力；至於社會教育的一般購屋大眾除著重問題探討基本觀念釐清外，則可加強相關的課外教材及個案探討學習，以增加學習趣味與實務。

本書得以順利完成並出版，最主要感謝上過我在成大最後一門課的學生——成大都市計畫系李浩廷同學，他在畢業後全力投入這本教科書的編輯整理工作。雖然我已累積多年上課教材與上課紀錄，但我們仍花了近一年時間，重新討論調整，終於完成初稿。其次，我要感謝所有媒體與個案主的慨允授權，豐富了本書內容。第三，我要感謝智勝出版社非常細心且耐心協助我們完成最後編輯完稿工作，智勝出

版專業的協助是本書得以出版的關鍵。最後，我要感謝中華民國住宅學會贊助支持本書的出版計畫，讓本書得以順利出版。

在學術界撰寫教科書，不列入學術研究績效，缺乏誘因，以致國內教學長期多採用國外教材，本土化教育學習明顯不足。個人退休多年，對此現象頗多感觸，雖然本書的出版，個人已不再使用，但本於住房教育的薪火傳承，決定全力完成此書，以了心願。同時，為鼓勵未來住房教育與教學工作，本書所有版權收入將全數捐給中華民國住宅學會作為「住房教育與教學基金」，希望能進一步改善國內住房環境，讓個人居住舒適，獲得住房自由，讓社會逐步邁向居住正義之路！

張金鶚

於木柵微山丘鴨子的家

2023年8月