

[illegible]

共同主持人：

- ☐赴國外出差或研習心得報告一份
- ☐赴大陸地區出差或研習心得報告一份
- ☐出席國際學術會議心得報告及發表之論文各一份
- ☐國際合作研究計畫國外研究報告書一份

中 華 民 國 90 年 10 月 15 日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

策略性思考不動產教育的未來

Preparation of NSC Project Reports

計畫編號：NSC 89-2415-H-004-056-SSS

執行期限：2000.08.01 至 2001.07.31

主持人：姜堯民 國立政治大學財務管理學系

一、中文摘要

本文以透過座談會方式，問卷調查方式及以策略架構來探討，國內不動產教育界，在面臨多變的不動產市場應作怎樣的修正及因應。將不動產教育為中心，利用策略思考的架構，SWOT分析，五力分析，策略矩陣分析，及策略九說，來擬定台灣不動產教育未來的策略作為。不動產教育界所面臨的外部挑戰，主要是來自於，不動產實務界有許多新的業務及機會，而不動產教育界的教學內容及師資在迎合新事務需求方面仍有努力的空間。是以不動產教育界的首要策略作為是要能將教學與實務發展作結合；在現有教育體制下，聯合大學內各相關系所，形成不動產管理教育學程，是最容易整合資源並達成訓練滿足市場人力需求的好方法。成立不動產管理研究所，著重在國內議題的研究，也是應當要做的。其次是要培養更多樣化的師資，這一方面可藉由鼓勵學子出國念博士來達成；加強研究能力及風氣，資料庫的建立尤其重要；推展國際及與大陸學界交流；將現有實務界所開滿足現存市場需求的進修課程納入學校教育；加強不動產管理人才的訓練。

關鍵詞：不動產教育、學程設立、策略分析、不動產管理研究所

Abstract

In this research, we use round table meeting, questionnaire survey, and strategic analysis framework, to analyze how real estate education should adapt new strategies to meet new challenges from the market. The main strategic analysis frameworks are SWOT, Porter's Five Power, and Wu's "Nine Strategic Rules". We find the most important thing that real estate education needs to do is to create new courses to fit the need of the market. The best way to achieve this goal is to combine different departments in a university to form a real estate management program. To directly establish a new master program is another way. We find to encourage students to pursue Ph.D. degree in a country like, U.S.A. is a good way to have more new faculty equipped with new real estate knowledge. To establish data base is the most fundamental work needed to be done in order to improve real estate research.

Keywords: Real Estate Education, Real Estate Program, Strategic Analysis, Master

Program

二、緣由與目的

不動產多元化的發展，已非傳統的不動產教育體系所能囊括。不動產市場的多樣變化，涉及許多過去在不動產中較少或不曾被重視的領域，例如不動產財務、市場分析與行銷等。如何將教學與實務發展相結合，是未來不動產教育的重要課題。

在台灣有關教育調查的研究很多，但針對不動產教育的研究卻付之闕如，本研究計劃首將不動產教育作為研究主題，透過策略分析的方法來探討相關的各項議題，期使不動產教育的發展更加健全與成熟。

本研究得目的在於：

1. 了解不動產教育的需求及未來變革方向
2. 課程的重新規劃

就市場的需求及了解目前各相關不動產科系的課程，來研擬將來課程變更的方向及達成教學與實務結合的策略方式。

3. 在新的教學領域下，探討所需師資的培訓方法
4. 推動不動產相關的研究

三、結果與討論

在探討台灣的不動產教育之前，先回顧過去不動產市場與教育的發展，作為對照，以了解現行不動產市場與教育發展的變化。本研究以座談會及問卷調查的方式來取得不動產教育現況得資料及學者對不動產教育未來的看法。本研究再進一步以策略分析的架構，分析台灣不動產教育與大環境之間的關係，以及現階段所面臨的機會及威脅在哪裡，這些機會及威脅又會帶給不動產教育什麼樣的衝擊。透過環境分析，了解不動產教育所面臨的問題有哪些，緊接著找出重要策略構面，依循著策略本質，針對各個構面作策略性思考。策略本質，依吳思華的策略九說，有價值說、效率說、資源說、結構說、競局說、統治說、互賴說、風險說、及生態說。藉由這些本質來探討本研究提出的各項問題構面，以擬定台灣不動產教育未來的策略作為。

座談會及問卷調查得主要發現在於：不動產教育在環境及金融市場不斷的沿革進步中，教育缺失及人才缺口逐漸浮現，就整體教育發展來看，各大專院校普遍缺乏跨領域的完整課程規劃，至於商用不動產領域，國內技職教育首先注意到此方面的人才需求，發展經營管理及財務相關課程，但不動

產金融管理教育仍需專門學術研究及相關理論課程的推廣，這些是以實務教學為主體的技職教育無法確切提供的，因此，國內的不動產市場若要更進一步發展，實在需要教育界的配合並提供相關的高級研究人才。

透過策略分析架構，我們認為不動產教育有下列問題構面必須要釐清：科系結構、教學方針、師資、課程設計、教學、學生來源、畢業生出路、研究、及國際化。

我們獲致重要的策略作為有

一、彈性的不動產教育

(一) 推動學程制，加強跨領域整合：

成立跨系所之相關不動產教育學程，規劃有效率之課程組合。

(二) 成立不動產研究所

二、培養國際觀

三、培育商用不動產師資並推動不動產相關領域研究風氣

(一) 不動產管理領域極具潛力，未來師資需求相當高，為彌補師資不足，除應聘請國外之不動產學者回國任教，更應在相關系所內加強師資之培訓，以提昇教育水準，此外，教育部亦可政策鼓勵學子出國進修或攻讀學位。

(二) 提昇研究風氣，舉辦研討會及出版相關期刊，加強不動產學術活動，提供成果交流管道以凝聚各方共識，提昇研究環境與品質。

四、定位區隔大學院校及技職學校以吸引更多優秀人才投入不動產領域

(一) 各校應依據自身發展優勢，尋求該校不動產教育之有利定位，透過課程、教學、研究，建立本身的特色，以吸引更多優秀學生就讀，例如，政大即可透過本身商學院的發展優勢，推動商用不動產學程成立。

(二) 區分技職與一般教育之定位，在課程與教學上有所區隔。

而就各策略構面而言，其策略作為有

1. 創造新的價值，滿足市場對於管理、分析人才的需求缺口，應調整科系結構，提高「商業不動產」類之比率。
2. 在「商業不動產」類教育的發展上，應以大學與研究所教育為主，按照人力資源的缺乏程度，尤以研究人才、專業管理、相關師資為最，是以首要目標為設立「商業不動產」類的研究所。
3. 強化核心資源，應加強商業不動產相關科系之發展，以符合未來不動產市場的策略需求。
4. 發展科系特色，降低彼此的競爭程度
5. 善用科系間可分享的教育資源，提高不動產教育相對於其他競爭科系的競爭力。
6. 調整科系結構，滿足市場各區隔的人才需求，避免潛在競爭者的進入，如財金、管理等科系涉入不動產教育。
7. 教育產業具有公益性質，而且「規劃設計」、「行政管理」及「商業不動產」3類不動產科系各有核心課程，互補性大於替代性，應

促使各類科系間的策略聯盟。

8. 與其他相關科系策略聯盟，追求共同發展；另一方面，經常掌握市場趨勢，滿足不動產市場的各類人才需求，以降低產生競爭的機會。
9. 配合市場趨勢，適時彈性調整科系結構，以降低經營風險，因此應增加「商業不動產」相關系所。
10. 重視市場需求，因此應扭轉學術落後實務之局面，從過去偏重政策走向市場導向。
11. 隨著市場開放，應調整價值活動結構，從本土化的教學/研究走向國際化。
12. 各系所應界定本身教學目標、教學性質、核心資源…等，根據本身優勢發展，增加差異化，提高市場認知價值。
13. 重新界定價值活動，包括研究、教學與服務。
14. 重新組合價值活動，決定最適的研究與教學之時間分配，以目前而言，應提高研究時間
15. 老師利用本身研究成果與教學經驗，可作為不動產業界之諮詢對象，一方面促使不動產市場健全發展，另一方面，透過服務關係，與外界環境保持良好溝通與互動。
16. 不動產教育現況規模經濟夠，但範疇經濟不足，應增加新議題之師資。
17. 把握經驗曲線的效果，創造吸引教師留任之環境。
18. 在調整科系結構的策略上，面臨「商業不動產」類師資不足，該資源取得方式有：(1) 盡快設立相關研究所，自行培育 (2) 延聘具有相關專長但未在不動產領域擔任教職之師資，例如財金、企管相關科系中具有不動產專長之教授 (3) 延請在國外任教之教授回國 (4) 聘請國外相關學系之教授任教，雖有語言障礙，但可視為具有國際化之附加價值。
19. 在實務課程上，可延請相關業者提供整套課程或定期舉辦研討會，進行產學合作。
20. 不動產各領域之師資可加以組織化，定期舉行研討會，並開放博士班學生、畢業生參與，進行學術交流，也有助於師資資源之累積。
21. 建立師資專長資料庫，了解目前不動產各領域的師資分布情況，以能預先掌握市場變化，進行師資培育，以及了解國內不動產教育發展之弱點。
22. 面對商業不動產類教師資源不足之窘境，欲從內部組織取得資源尚待相關不動產管理研究所成立，而延聘國外任教者回國，由於國外教授薪資水準較高，因此誘因不足，目前最可採行之策略是整合具有相關專長但未在不動產領域擔任教職之師資，或是在技職學校任教之師資…等這些既有資源，作為設定不動產管理研究所應有師資。
23. 在理論與實務結合上，學校教師應已教授實務發展背後的理論基礎，以及應用分析之方法，而一般實務現象之課程則透過產學合作的方式，請業者設計相關之課程。
24. 與其他相關科系(如財金、企管…)、不動產相

- 關科系、業者之間建立良好網絡關係，共同分享資源。
25. 由於各類不動產教育所擁有的師資專長不盡相同，可建立師資交流網絡，定期至他校或他系開闢課程，或是設計一套學程，以達到資源分配效率性，且有助於不動產教育整體優勢之維持。
 26. 鼓勵教師之研究風氣與建立進修制度，能持續吸收新理論或新領域之議題，以因應市場變化，也可使不動產教育能隨市場變化動態調整課程內容。
 27. 創造新價值組合，加入新的議題。
 28. 彌補目前市場偏好缺口，所以應增加研究人才與專業管理人才之培養。
 29. 對於學生，應提供市場發展趨勢所應具備的理論基礎，而非一時的實務現象。
 30. 提昇研究/教學之水準，建立研究/教學的學術聲譽，在市場及學生心中塑造品牌形象。
 31. 建立研究成果資料庫，有助於學術交流與核心資源之累積。
 32. 各系應創造獨特性，應建立本身的核心課程。
 33. 發展各系所課程特色及其規劃，使資源能集中利用。

四、計畫成果自評

本研究研究期間，舉行座談會及問卷調查，一來蒐集現有不動產教育的現況資料及學者對不動產教育未來的展望，二來提供不動產教育界一個思考不動產教育問題的機會。相信探討不動產教育未來方向的議題將會逐漸被提出。

本研究也計畫將研究成果投稿學術研討會及學術期刊，希望引起更多人關心這個議題。藉由本研究以策略分析所獲得的結論為起點，大家一起集思廣益來找出不動產教育的前途。

五、參考文獻

- [1] 許士軍轉型中的我國大學及管理教育
- [2] 管理教育報告書
- [3] 中華民國管理教育研討會論文集
- [4] 蕭仲良 管理教育教學方法與課程設計之實證研究
- [5] 吳思華策略九說
- [6] Amano, Ikuo, "Structural changes in Japan's higher education system - from a planning to a market model", Higher Education, 34, 1997, p125-139.
- [7] Benzing, Cynthia, and Christ, Paul, "A survey of teaching methods among economics faculty", Journal of Economic Education, Spring 1997, p182-188.
- [8] Bulter, Jay Q., Guntermann, Karl L., and Wolverton, Mimi, "Integrating the real estate curriculum", Journal of Real Estate Practice and Education, Vol. 1, Number 1, 1998, p51-66.
- [9] Colliers Jardine Commercial Agency, "Taipei's Office Market in 1998", Space Journal, Vol. 114, March 15, 1999, p46-48
- [10] Gregorowicz, Philip and Hegji, Charles E., "Economics in the MBA curriculum: some preliminary survey results", Journal of Economic Education, Winter 1998, p81-87.
- [11] Teichler, Ulrich, "Higher education in Japan: a view from outside", Higher Education, 34, 1997, p275-298.
- [12] The Economist, "Management Education", March 2nd, 1991, p5-26.
- [13] Yao-Min Chiang and Chin-Oh Chang, "Focal Changes in Taiwan's real estate education - from policy orientation to market orientation " Real Estate Education Monograph, Forthcoming.