

人物專訪

聚焦本土、傳承交流、積極參與～

張金鶚教授訪談紀錄

Interview with Professor Chin-Oh Chang

口述：張金鶚

訪談：楊智元

整理：劉昱辰

日期：2018年3月21日

一、住宅學界應注重本土問題的研究

我認為學術界的研究不應該無病呻吟，也不應該只是跟隨國外研究的議題然後把它直接套用在台灣上，關鍵還是本土化，以及研究對社會的對話跟互動，如此才會發揮學術界的影響力。

學術界所講的SSCI，其實是social impact，並非誰被引用的次數(數量)多就對社會有比較多的影響，而是能否透過研究，讓社會對住宅問題的改變與因應之道有更多討論與影響力。但這講起來也蠻反諷的，學界雖然做了這麼多的相關研究，可是我們的住宅環境並沒有變的更好，反而房價越來越貴、人們越來越不能負擔房價，甚至居住品質與困境越來越嚴重。

我們其實有很豐富的住宅現象環境，這是我們的優勢，要做研究調查、去了解、並把結果回饋給社會。我希望我們寫出來的東西要深入淺出，並發表到期刊讓大家了解，而不是只有在學術界關起象牙塔做研究。住宅研究和社會是息息相關的，一份好的研究，社會會有感覺、會給回應，透過這樣的對話與討論，可以更容易看出研究理論與現實間的差距，並在其中取得平衡。

我不覺得本土化的研究會受到國外期刊的侷限，其實台灣有很多題目是有趣的，只是我們研究的不夠嚴謹或說故事的能力不足，像是預售制度、公設比、與高房價問題。我們應該要把台灣在國際期刊上發表的文章整理成一個資料庫，具體呈現台灣住宅研究的情況，我相信以台灣當作研究背景的不少。亞洲的不動產學界裡，香港與新加坡的paper很多，當然這有一部份原因是當地的英文背景，語言上我承認這是一個門檻，但背後還是要看研究的嚴謹度、深度與說故事的能力。目前國內研究在這方面仍稍嫌不足，以至於別人覺得無趣或沒有貢獻。

二、台灣獨特的住宅環境是我們的研究賣點

台灣有獨特的三高現象：高自有率、高房價、高空屋率，而且房價所得比很高，這些現象是矛盾的，我們要怎麼去解釋這樣的衝突，這都是台灣的文化與制度綜合影響下所造成的結果。亞洲地區的住宅市場因為高密度發展，所以發展出「持分」的實務做法，台灣的高房

價也隱含著持分所造成的問題，像是公設比等等。這些獨特的住宅環境，其實就是台灣住宅研究的賣點。

我曾做過跨國比較的研究，討論香港跟台灣的物業管理差異，香港物業管理的規模比較大，因此他們的制度性比較重要，法令在物業管理中扮演很重要的角色，台灣的規模則比較小一點，但我們的社區意識是比較強的，制度性反而是比較弱的，這些的差異點都可以討論，特別現在中國大陸有很多可以研究的東西，華人市場在相同的文化背景下，但是某個制度不一樣，就會有差別。

我們會不會寫本土的東西就沒有賣點？我完全不覺得！我們只是沒有包裝好故事，很多文章在做技術上的應用，用很多新的方法去做研究，但對社會議題缺乏洞察力，這樣的研究在國際期刊上就比較沒有吸引力。我認為將研究聚焦於台灣住宅市場是我們的責任，我以前最反對大家去買美國的資料做美國的研究，我覺得花這些力氣完全不值得，不應該如此。作為研究者如果沒有了解議題中可以觀察討論的東西，故事就不會生動，更不會深入，只能從資料說故事，這樣當然沒有太大的影響力。

三、住宅學界的傳承與合作：建立友善的社群網絡

回到傳承這件事情，年輕的學者在訓練過程中有很好的技術方法與軟體應用能力，但是對社會的觀察與現象的了解大多都從資料發現，缺少洞察力，沒有用案例來學習，便無法察覺現象背後的問題。傳承的做法，就是資深的學者以長期累積下來的學術敏銳度，連結實務面的觀察，利用共同著作的方式傳承給年輕學者。尤其是「共同著作」這件事情，我認為應該要更被重視，不要過度強調獨立研究，因為住宅問題是很複雜的，如果有不同領域或經驗的人可以互相討論，特別是國際間學者的合作，會使得我們較容易產出好的paper，因此建構良好的合作關係是很重要的。

年輕學者應該要有一個研究團隊，可以建立國際上比較友善的合作學者清單，從不同學校、不同國家或不同領域，我們可以產生一個很好的網絡，去連結這些人，住宅學會也可以成為一個溝通的樞紐。

我認為住宅學界應該建立共識，一起打造「共同著作」的可行性。我的態度很明確，跟學生合作的一定讓學生放前面，我們(資深教授)比較不需要那些績效，既然年輕教授比較需要，就讓他放到前面去，也督促他多負擔一些研究的工作。資深學者就在方向上、方法上、還有說故事的能力上提供指導，年輕學者可以從這樣的對話學習，大家可以慢慢建立這樣的關係，帶領年輕人讓他們更有動力去研究。我希望資深的老師可以帶領年輕人一起來做，讓學界不要有斷層，創造友善的住宅研究環境。

退休之後我也希望找一些有意願的年輕學者一起討論，我願意提供意見與想法，但我不要掛名，希望能組織起這個社群。我們這些資深學者最好多參與討論，慢慢形成一個友善的社群，讓資深學者帶領年輕學者一起建立合作關係，而非競爭關係，mentor system是很重要的。我希望住宅學會是小而美的，大家可以有很好的互動、互相了解，會使得我們的團體非常友善，可以發揮這樣的特色，就是我們學會很重要的價值了。

四、對新進學者的建議：與資深學者的交流和積極投書

研究是最主要的，但教學上也可以彼此有交流和教材上的交換，我覺得可以把資深老師找來一起討論，像是華昌宜老師也願意跟大家分享，討論他所想的東西，我退休之後也願意把我的教材全部釋出供大家參考，如果能有一個很好的workshop平台讓大家來討論，會對學界很有幫助。

另外，學術界在政策與實務上的討論還是不夠，要有一個更好的辯論平台，能讓學術跟實務對話，這樣的對話可以了解一些學術界看不到的困境。所有政治上的討論都是要漸進的，漸進的過程中方向一定要清楚，但有些政策的細節還是可以討論的，學界可以慢慢發揮影響力。

學術如何轉換成實務的教育這一塊，我鼓勵大家可以積極投書報章雜誌。好的研究一定是可以去投書的，如果優秀的研究成果沒有投書讓社會大眾理解，那是非常可惜。不過，學術上的討論，一定會面臨到不同角度的看法，重要的是邏輯跟理論要有依據，只要大部分人對投書有感受或有被教育到，我覺得這就是值得的。像前陣子社會住宅影響房價、老屋健檢、高房價會不會影響結婚生子、以房養老的投書，都是我們學術研究的成果。

五、對住宅學會的建議：彙整過去研究、建立交流平台與紀錄歷史

我覺得學會可以整理分類以往的研究，把過去以台灣做為樣本分析的研究統整，做一個回顧的研究來彙整這些知識結晶，或許可以申請區域學門的計畫，變成一個專案來做也是很好。

另外，建立學者之間的溝通平台與社群是非常重要的，讓資深會員、中生代、新生代，甚至是博士生都能夠互相交流分享，可以分成三、四個層級再分成幾個子團體，促進大家溝通交流，甚至住宅學會可以拿出資源來，舉辦workshop提供大家一個討論的空間，這樣的合作關係是大家都可以獲益的。

也可以建立格式化的會員個人檔案，列出每個人擅長的領域，讓每個會員可以快速了解其他學者，加速彼此間合作與請教的媒合。

最後，住宅學會的歷史紀錄應該要完整的建檔，從早期草創階段只有少數人，到後來申請住宅學會，慢慢的才創立住宅學報，除了辦研討會之外，我覺得也要把歷史再做個整理，過去到現在也差不多二十年了，這是一個很好的機會去做個紀錄。

六、推動台灣學界積極參與國際學術活動：團體參與

三十年前，取得博士學位後我一個人跑到印度，去參加開發中國家的住宅研討會，後來又孤身到美國去參加AREUEA年會。後來住宅學會成立，我們就一起組團參加亞洲的房地產學會(AsRES)，從那時候開始，只要參加國際活動我們都組團。所有學會只有我們台灣的住宅學會研討會結束後，隔天還會一起看建案、旅遊，因為這樣變成是一個團隊一起參加國際活動，就比較不會孤獨。

我現在想想，當初去印度和美國，發表20~30分鐘就結束了，成本很高，有時候會有壓力大、沒有成就的感覺，如果變成一個團隊一起參加，大家可以一邊討論一邊玩，這樣單打獨鬥的感覺就少了。我們可以選擇參加幾個固定的國際活動，像是亞洲不動產學會的國際研討會、ERES年會、ENHR等，我們要選擇幾個國際學術會議參加，慢慢的與國際連結，住宅學會可以組織大家一起去，一起旅遊也比較不會太辛苦。

我覺得年輕學者一年應該要去兩個國際研討會，因為各地文化與社會都不相同，可以去開開眼界。另一個參加的目的是找共同作者，多認識其他學者，以後就有機會一起研究，若已有共同作者就要盡量做好連結，可以的話也能在國際的會議上扮演一些角色，讓自己能更好地與國際接軌，中生代與新生代的學者應該要挺身而出。