

譯 介

房地產是否有一中心主體知識？*

Is There A Body of Knowledge in Real Estate: Some Mutterings About Mattering*

Austin J. Jaffe**

譯者：王健安***

Chen-Ane Wang***

一、前言

- 本文大要

二、評估房地產的學術地位

- 財務的革新
- 房地產發生了什麼

三、美國房地產學術單位該做些什麼

- 房地產教育為何

四、房地產學會能做什麼

五、結論

註釋

* 本文原出於：Delisle, James R. & Sa-Audu J. ed. 1994, "Appraisal, Market Analysis, and public policy in Real Estate", in *American Real Estate Society*, 133-146.

** Professor of Business Administration and Research, Director of the Institute for Real Estate Studies at Penn State University. president of the American Real Estate and Urban Economics Association in 1994.

*** 譯者為政大地政研究所碩士班研究生，本文經政大地政系張金鶚教授校對。

一、前言

在學術界中，房地產成長與發展的研究，不斷吸引研究此領域學者的興趣；此外，房地產亦一盤繞不同歷史路徑的課題。當今學術界面臨的挑戰是現房地產在大專院校內的情勢，而此亦為本文寫作動機。

Jim Graaskamp，一個愛好辯論的學者，經由其文章的發表，演講和一些草稿筆記，傳播其在房地產上的想法。尤其在面對一些大專院校對房地產深懷敵意時，他堅信過去房地產領域有被輕視；低估以及倡導者人手不足的現象。他的認知乃是由制度上的誘因，限制及有意圖的挫折所產生。他以整合多門專業學科作為房地產領域的研究方法，但吾人卻常忽視他對此辯解的貢獻。

房地產學術界乃由大學群中相關較新進的人員所組成，第一代研究者多為「兼差」性質，而第二代研究者則全心全力投入此一學術中。然第一代研究者迄今卻也有著不錯的表現；大部分的研究者也深信不疑房地產的學術和大學環境的物換星移，使得過去若干年來，房地產在大專院校內的地位，已有巨大的改變。

而此論文集也試著去處理研究者所面臨一些啟發性的問題，文集中，理論與實用兼容並蓄；分析的模型和一般直覺性的看法也都囊括；評估學術核心與經驗談之傳授也在討論之列。此外，討論此論文集的學術性在社會適當的角色與對學者的貢獻與價值，毋寧讓吾人自稱其為一本「東扯西聊」的文獻書籍！

本文大要

本篇意圖說明房地產在一學術性學科的地位，以及房地產學術中可分離主體思想的概念，甚至提到房地產在今大專院校內的學術地位，此點正是下一代學術界所強烈爭執的焦點(註1)。

除了過去30年，房地產合理的學術地位、領域有所成功的提升外(註2)，本篇一般性主題，也指出若干警訊，這暗示現在及未來校園的生態對房地產此一領域之敵意正不斷地增加，這說法可不是建立在吉普賽人的「水晶球占卜式」之預測上，而是源於對校園各學科的競爭及變化的觀察上。

本文之意圖在點出警訊的問題，而不是在提供這些問題的答案，吾人更希冀此論文集提供更進一步提升原本脆弱的房地產學術地位一個研究動力。

二、評估房地產的學術地位

房地產教育在過去若干年來已被廣泛觀察。房地產課程為不同程度而由不同機構所提供。此外，一些高等研究所課程亦廣泛傳達「領導大學部」的概念(註3)；然而，房地產似乎在許多學術界仍難逃居「老二」的地位。

財務的革新

過去20年來，財務經濟到底該教些什麼課程；何類型的學生會得到經理人的雇用；何種訓練應被構思考慮；種種都曾引起一番革新的做法。一點也不令人吃驚，研究的焦點已從規範性的決策準則轉移到有經驗支持的描述性模型。

然而，此一研究方向之移轉與發展仍有一種方法論的隱涵。商學院已發展一種所謂「新興財務」，其採取了一種新的社會科學研究方法；緊接而來的變革是經濟學而非社會學，而財務已成為商學院中領先的學科。知識的科學性主體，為一般化且精細嚴密的規則所組成，這些邏輯和觀念上的結構組成，把這領域相關聯知識加以定義組織。而經驗研究中廣泛而嚴格的主體是一種可以預測的結論，財務——社會科學之一，也是如此般真實的(註4)。

房地產發生了什麼事

以下財務的例子能夠拿來與現今房地產學術所發生的狀況做一對照。無可否認的，房地產沒有屬於自己的路，其原因可能導源於許多房地產研究者有著財務背景、興趣和淵源(註5)。有些人反駁說財務學科不也是從其它領域移植，進化而來的嗎？稍早，來自現代財務經濟與傳統財務管理是構成此領域不同面相的發展。1960年的學院派財務研究，更廣泛地說，1960-1970年間，比1980年代對房地產的處理，具較少描述性、規範性或專業性。於此，有二點主要的說明：

第一：房地產中心知識有日益增加趨勢。

第二：房地產研究者成功機會越來越大。

但是，很少人準備或意欲從事此研究，可惜的是學術的改革並沒有發生，一些自誇者經常抗拒改革。然，不置可否的，房地產在財務發展的時期，已有巨幅的改變，而這些變化看來似乎是無聲無息地，有些改變並未趨向科學性的探究；有些在中心主體知識方面並未更加成熟。總之，房地產進化不如財務般那麼明顯，這種現象可能的原因如下：

1. 理論基礎的缺乏

有關房地產理論非常稀少，也頗為難尋，這的確是一個事實，所以1963年有關房地產的分析，30年後仍是一樣的。但現在有較多技術性，充足且嚴格的計算實證說服力等較現代的方法及展示。房地產教育對大部人而言，是區分不出大學和研究所教育的差異(註6)。而且成功的不動產博士級課程是建立在那些研究者聰明才智上；然這些聰明才智的研究者卻是非不動產領域的全然投入。

有太多碩士級課程充斥在博士班內，這對一個成功學術是一大負面的影響(註7)。或許房地產實際工作的經驗有助吾人更進一步深造；然此過程對整個領域知識增加速度非常地緩慢(註8)。在未來實證知識日漸受重視下，理論性領域就顯得無價值了(註9)。

2. 一些政治上的爭執

最麻煩的問題來自房地產發展過程中體制的壓力。許多房地產研究者深信在未來，他

們可能會被獨立出來(註10)。此策略顯示：嘗試得到政治上的奧援反致使房地產為所有商學院學生所挾制。而且，在這個領域沒有堅實獎學金(註11)，欲把改革方向轉至「獨立房地產為專門學科」是不可能成功的。

但是，很多領域，特別是一些新的學門，獎助金供給仍很短缺，而房地產至少在商學院內，其並無超出學術性獎助而致浪費之情事發生。

3. 外在基金的不斷探尋

支持房地產學術研究的財務從沒有充足過。許多觀察者斥責基金會組織「關懷的怠忽」。就算是補助，也是要求研究者工作必須對房地產商業組織有利益。有些組織持續雇用研究者為其機構製作教育教材，此做法對這個領域一般而言是較公平的。這發展走向尚未被證實是有問題的；可能有些使人驚訝之區別基礎性和應用性房地產研究通常不是那麼容易(註12)。

4. 課程上一些問題的探討

和其它類似課程相較下，房地產研究的課程和教材，整體而言仍是較不嚴謹的(註13)。而房地產研究者對此自然反射的回駁是：例如，「缺乏實證的資料讓我們去測試理論啊！」或者是「房地產課程被設計成較應用化」亦是「學生被教導知道如何去做。這是他們投入此一領域最先始的做法啊(註14)！」等等說辭不一而足。而對此觀察正說明房地產教育的悲涼地位，他們也對此「房地產和都市經濟研究方法論的危機」深感情同。

5. 博士班不動產教育的困境

豐富博士班課程在房地產世界是稀少之至，生產過程也多所波折，更重要的是近來跡象顯示某些房地產課程所呈現的已脫離公私部門或顧問式的訓練。同時，於1990年始於公立學校財政之困難，可預期其已降低房地產支助之供給；至少短期而言是如此說(註15)，而這危機在房地產學術上，對研究者貢獻將另有一番外在評估(註16)。

三、美國房地產學術單位該做些什麼

美國房地產學術單位可能做一些如同其它學術單位做的事。對大部分人的問題是從非生產性活動中區分出生產性的活動。假如並不想獲取名聲上的成就，房地產研究的開拓工作的確太艱辛以致讓人無法忍受。

房地產教育者被那些引導專業性應用的商業協會所困。在美國，協會和大學關係最密切的現今僅存估價協會(註17)。在未來，我們可以看到公司資產管理經理人、房地產投資組合管理人或土地使用建議者，上述這些大學研究群彼此在可見將來會更靠近，並開始發揮他們對大學課程的影響力(註18)。

房地產課程有過度描述性、專業化導向之虞。此外，過少的支持使得房地產實務和獎助金關係如此密切，令人驚訝。過度簡化的風險，使人驚訝房地產教育的方法論竟是如此描述性。而控訴美國商學院其教育迄今仍存留在「如何做」的技術性方法——假如這不是所有商

學院的現象，必也存在不動產課程中。

房地產教育為何

有人可能會問：學生該學些什麼？開業者懷疑為何專業訓練的課程，學校不教呢？這些人視課程應呈現的是理論大於實務。從另一方面來說，大學可視為未來商業專業的預備處所(註19)，羅伯提議決策者應被說服以堅強的舉例效果遠大於統計之分析。因此，房地產理論發展看來是如此遲緩，而現今流行發展趨勢已驗證羅伯的懷疑(註20)。

並不像其它商學領域，碩士班課程需求可能仍保留在技術上的訓練，這包含計算財務分析、權益抵押分析和對各種不同應用在房地產的一般報表、程序及方法等的熟悉度。然而，其它市場對學生的要求，特別是「專業水準」，就反對學生變成一「技術的機器」，但是房地產市場卻被技術專家的決策模式所滲透。實際上，成功完整的房地產課程應有適當技術或嚴格的學術背景，這通常是處於一有利競爭地位的充足條件(註21)。

研究房地產的學生有一個信念就是在房地產財務分析上技術訓練有其價值所在(註22)。當然，特徵縮影在房地產真實世界之發展，就如同先前所提到的，許多機構開始接觸不動產課程，這轉移可能源自碩士班課程的提升或體認到不動產發展乃是外在支援的一大良源，或是降低傳統都市規劃焦點一直處於公部門和聯合公私部門參與而恢復生生活力，特別是對辦公大樓的處理。從歷史上看，房地產圈從不關心典型大學活動之產出到對學術研究的涉入等，的確有一些變化。眾所皆知，大部分房地產開發者並不想分析他們的個案(case)；這可能是許多人也無法確定他們的偏好，開發商經常視未來乃一「虛幻」的原因有關，所以開發商對大學房地產的教員、個案研討課程多抱持無用的態度(註23)。

四、房地產學會能作什麼？

這個問題的答案尚有廣大的討論空間。在許多學校，房地產學會似乎占有一席之地，但未來情勢仍不明朗。房地產若無堅實的中心知識，則會變成其它學科的拖油瓶，沒有經濟及社會等支持誘因以留住或誘使頂尖研究者參與，那麼房地產便無法期待在未來達到較佳的位置，此可能是「房地產基金」外在的問題。可能大部分較認真機構之發展嘗試從相關財務或經濟領域以分離出房地產，即使是多重學科模型之使用，房地產之發展仍是艱辛之途(註24)。

對房地產研究者不斷於量上的擴增訊息，這是一項好的癥兆。但更重要顯示的問題是：房地產之成長是否与其它商學課程相互競爭，面對房地產研究情勢是如此的不確定，這不啻是項危機。

對房地產學會最近的真實評估乃是我們增加其學術價值之資產，這是評估一領域健康與否的指標，我們應準備接受此測試。

最後，房地產學會應該更像其它學會；好追根究底的、學術化的、和建立出組成此領域的知識。吾人所憂慮的是房地產學會視其領域比其它學會有更多的困境。我的質疑在未來方

向的轉變和我們無法心懷希望和期待早期房地產研究者指引和信任我們目前的研究成果。

五、結論

在1976年，Gordon Donaldson, (財務管理協會總裁)，比喻學會為一「衝浪者」：「大部分學會喜歡“衝浪”，在陽光普照下，攜帶權威性衝浪板，拍槳進尋，追尋被外力所激起的知識波浪，意圖登上浪之高峰，直至浪波喪失助力泉源而退潮化成一股輕柔波漣輕拍海岸。而嚴肅的問題是：多少人在學術生涯中騎乘至主浪之頂峰呢？」

新成立房地產學會看來是攜帶頗專業的衝浪板來追尋知識之波濤，然而他們騎乘的熱力時間似乎短了些，而衝浪板品質事實也證明是一不佳的設備。

我們大部分的問題是許多房地產學會缺乏競爭性，畢竟，你也可躺在沙灘上享受美好的日光浴。

註 釋

- 註1：值得注意的是在Ford和Garnegie協會對商學教育的最近評估顯示在商學院內房地產課程被設計成一不正統或不成熟的課程乃從頭到底的失敗。此可見Porter, Lyman W. 和Lawrence E. Mckibbin。管理教育和發展：邁向21世紀的走勢，New York McGraw Hill, 1988年出版。
- 註2：商學研究所之外在課程的發展趨勢乃學科間的專業化。另一趨勢乃是房地產課程在建築和都市計劃兩系之成長。這兩個趨勢並不相斥。
- 註3：例如，麻省理工學院、紐約大學、哥倫比亞大學都增加很多新課程。其它如芝加哥大學和史丹福大學也開始在MBA選修課程中提供房地產財務課程。
- 註4：有關財務在房地產角色不同的看法，參見：Clapp, John M. Michatl A. Goldberg和Dowell Myers “研究方法論的危機；在房地產研究的應用實務與典範”。
- 註5：另一觀點乃是房地產研究群有著財務或經濟背景使其為成功學術衡量的方法論守門員；學刊編輯群、評論組織學會等。這個提議說的比實際情況的嘗試要容易。源自Kuhnian理念，在科學上領先的示範已獲致成功。競爭性理念對於房地產中心思想的架構及自然本質的市場適合性、接受性的測試有所闡述，很快當房地產遠離經濟、財務領域，就不會再發生三者混淆不清的狀況。
- 註6：大部分研究所課程都牽涉到嚴格方法論其外在研究題材問題，大學部課程更甚。
- 註7：某些課程顯示如此的設計——假使先前假說成立的話。
- 註8：考慮財務上房地產資料的實證研究，這點基礎貢獻或可各之“房地產科學”。在作者觀點，現今房地產中心思想如此較適當。
- 註9：一個匿名的評論者建議不僅要提升美國商學的會計教育，同時也要從進化途徑上區分出房地產來，令人驚訝，會計和房地產某些面的發展是如此相似。會計曾也被一些基本問題所纏繞。例如，會計乃是從財務學、心理、經濟學中所區分出來的。對這些學科類型的政治爭端也很久了，於是會計這種分類也有人異議，於是一種新課程就被提議。同時，這是會計世界爭執之訊息之一。房地產課程及研究者也有似此之爭辯。另一方面來說，會計在某些方面特性也不同房地產，會計在商學院中有巨大的研究群來設計大學課程，其他會較長久，豐富的學術傳統。最後，會計的宣稱危機也不存在研究所課程。自從房地產課程大學部、研究所課程大量重疊，這危機似乎比會計曾有危機更大，而且目前仍存在。
- 註10：這意圖是提議研究群可利用個人於大學院校內學術地位讓其它系所教授甚至整個學校大環境了解這個問題。
- 註11：在房地產發展上，專業化課程在1980年已有實驗。作者曾在那時預測此實驗之不穩定，吾人期待課程設計者能更盡心。

註12：商學很多課程都有類此困擾。對未來房地產研究基本問題端視其是否能自行獨立產出，如不能，中心思想實不足支持房地產於此領域之研究。

註13：這理念是說明理論架構的缺乏會造成學科危機的重覆出現。

註14：某些宣稱的一些不同講法。根據最近研究報告指出：雖然房地產學術性要求不甚成功；但它仍得適應實際上需求。

註15：對數目減少的信賴水準估計，據作者估計約10%的房地產研究導向的位置流失(自1990年早期始)。

註16：有趣的觀察是房地產學刊的多樣化。傳統缺乏商品質的某些智慧提供學刊一些空間，甚至其沒有新的研究工具。這個領域內在的評估課程的歷程，已有在學術性的品質上進行提升。

註17：新近融合房地產估價協會已取代仲介及抵押貸款協會。再如都市土地學會也曾對比學術領域產生改善的興趣。

註18：這不是意謂此行動之不適性。實際上，中心思想的知識從關連性中，做實質性提升。

註19：當然，這不僅是房地產課程問題，同時也是房地產研究群價值問題。

註20：其它證據顯示，都市土地協會已開好一種“個案討論”的發展。美國房地產協會在其每年年會也奉獻一些心力(新的原始個案)這些素材或有助於學術之教學。

註21：在房地產發展領域中，額外發展沒有任何需求。

註22：吾人懷疑是：獲取現代，應用的電腦科技的附加價值，房地產學生將比其它商學院中學生多，這項宣稱建立在相對較低、技術性的技巧而非天生賦與較低、技術性的學生，相對假設可被證據支持者。

註23：值得注意的是，在最近幾個月中，麻省理工學院房地產發展中心(CRED)已改為房地產中心(CRE)。

註24：可能未來對此一主題的探討即將展開。當幼兒離開母親巢的保護，對下一代而言，是一個主要的進展。同時，也可能有一些危性步驟或過程，但它並不是這麼重要，假使中心基礎技能為這些幼鳥仔細學習，將有一番代價須支付。更重要的是，小鳥不能夠再重返溫暖之巢。如何在外在殘酷、急速的真實世界是生存的優先要件。但是，一些實證提議幼麻雀代代生存問題的處理。然而，對這些鳥會發生什麼事呢？

參考文獻

- Boykin, James H.
1985 "Review and Prospects for Real Estate Appraisal Education", The Appraisal Journal. 53 (July): 347-53
- Bronfenbrenner, Martin
1976 "Mutterings about Muttering", Southern Economic Journal. 42 (January): 355-63
- Brown, James R., Jr.
1979 "Real Estate Education: A Curriculum Guideline", The Appraisal Journal. 47 (October): 574-86
- Brown, James R., Jr.
1981 "Is There a Utopian Undergraduate Real Estate Program?", The Real Estate Appraiser and Analyst. 47 (Fall): 53-59
- Carn, Neil G. and Joseph S. Rabianski
1986 "Real Estate and the AACSB's Common Body of Knowledge", Real Estate Issues. 11 (Fall/Winter): 42-8
- Clapp, John M, Michael A. Goldberg and Dowell Myers
1994 "Crisis in Methodology: Paradigms vs. Practice in Real Estate Research." This volume.
- Dasso, Jerome and Lynn Woodward
1980 "Real Estate Education: Past, Present, and Future: The Search for a Discipline", American Real Estate and Urban Economics Association Journal. 8 (Winter): 404-16
- Diaz, III, Julian.
1993 "Science, Engineering and the Discipline of Real Estate", Journal of Real Estate Literature. (forthcoming, July).
- Donaldson, Gordon.
1977 "Making Intellectual Waves", Financial Management. 6 (Winter): 7-10
- Ferguson, Jerry T.
1975 "How Should the Professional View College Real Estate Education", The Real Estate Appraiser. 41 (March-April): 42-44

Gordon, Paul J.

1986 "What Do Professors Do?", Business Horizons. 29 (May-June): 38-43

Graaskamp, James A.

1976 "Redefining the Role of University Education in Real Estate and Urban Land Economics", The Real Estate Appraiser. 42 (March-April): 23-8 as corrected.

Jaffe, Austin J.

1989 "Recent Developments in Techniques of Investment Analysis", Proceedings of the Fourth AIREA Research Forum. (May 2): 43-57

Jaffe, Austin J., John D. Benjamin, and Shiawee X. Yang.

1991 "An Assessment of University Real Estate Education". Paper presented at American Real Estate Society meetings in Sarasota, FL, April.

Jarchow, Stephen P., ed.

1991 Graaskamp on Real Estate. Washington, D.C.: ULI The Urban Land Institute.

Lahey, Karen E. and James R. Webb

1987 "An Overview of Real Estate Higher Education and Research", The Real Estate Appraiser. 53 (Spring): 54-61

Nourse, Hugh O.

1989 "The Role of Real Estate in a College of Business Administration." Unpublished working paper, University of Georgia.

Ordway, Nicholas and Donald W. Bell

1984 "Can We Teach Appraisal Better or Can We Teach Better Appraisal?", The Appraisal Journal. 52 (July): 436-42

Porter, Lyman W. and Lawrence E. McKibbin.

1988 Management Education and Development: Drift or Thrust into the 21st Century?. New York: McGraw Hill.

Roberts, Harry V.

1978 "Statisticians Can Matter", The American Statistician. 32 (May): 45-51

Stigler, George J.

1976 "Do Economists Matter?", Southern Economic Journal. 42 (January): 347-54