

Real Estate Operation Strategies of Taipei Region-Land Development Valuation Policy Investigation

林山立、王學銘

E-mail: 9511091@mail.dyu.edu.tw

ABSTRACT

The business operation life cycle of the development industry, which is start from land acquisition. Since land 's un-moveable and special characteristics, usually the timing of land acquisition will generate major impact into the business operation of development. The cost of land is the major part of the business operation of development, which is also similar to the sinking cost. As long as the developer starts to acquire a piece of land, he has to go through entire construction and sales cycle and then he may earn his profit. Therefore, the land acquisition becomes the major business operation issue of the development. Due to long-term recession impact in Taiwan, the development industry becomes from high profit and low risk business into low profit and high risk business. Facing all of the environmental and economic impacts, the developers can 't decide their investment by sense and experience. In order to lower business operation risk, increase competition and gain reasonable profit, the developer shall apply more comprehensive evaluation and analysis tools. The major conclusions of this study are as follows: The land development evaluation, may consider financial, market, social environment, and project characteristics ' factors. The criteria of financial factor, including investment return rate, self own initial capital, and self own initial capital return rate. The criteria of market factor, including demand and supply, capacity of market competition, and capacity of price competition. The criteria of social environment factor, including economy boom cycle, local economic situation, and political status. The criteria of project characteristics factor, including engineering technology, transportation system, public utilities, site environment, and the difficulty of project integration. To analyze the decision weight of the criteria analysis method, the development experts are all recognize the priority ranking of land development factors are as follows: financial, market, project characteristics, and social environment. To analyze the decision weight of the criteria analysis method, the building development experts are all recognize the most important five major land development criteria are as follows: self own initial capital return rate, investment return rate, capacity of demand and supply, site environment, and capacity of price competition. The least three un-important land development criteria are as follows: political status, difficulty of project integration, engineering technology. This study focus on three cases, which involve twenty six experts of five different building development companies. The results of this study indicate that no matter apply the analysis method, companies and individuals are come up with same priority ranking for development preferences.

Keywords : Managing Strategy ; Land Development ; Real Estate

Table of Contents

封面內頁 簽名頁 授權書	iii 中文摘要	iv 英文摘要	v 誌謝	vii 目錄
viii 圖目錄	x 表目錄	xi 第一章 緒論 第一節 研究背景及動機	1 第二節 研究內容與範圍	
3 第三節 研究流程	3 第二章 文獻探討 第一節 建築業之營運	5 第二節 相關文獻	9 第三節 土地開發決策構面	18 第四節 土地開發評估準則
22 第三章 研究方法 第一節 研究設計	25 第二節 研究方法	26 第三節 研究限制	31 第四章 產業環境 第一節 建築產業的歷史環境	33 第二節 建築產業現況分析
35 第三節 房地產景氣分析	37 第五章 訪談分析與整合 第一節 四項評估層面的訪談結論整合	43 第二節 財務評估準則的訪談結論整合	44 第三節 市場評估準則的訪談結論整合	47 第四節 總體環境評估準則的訪談結論整合
51 第五節 個案特質評估準則的訪談結論整合	55 第六節 受訪人員土地開發其他意見的訪談結論整合	61 第六章 結論 第一節 研究結論	63 第二節 後續研究建議	65 參考文獻
68 附錄	76 圖目錄 圖1-1 研究架構	4 圖2-1 建築投資業營運流程圖	8 圖2-2 房地產投資決策過程架構圖	19 圖2-3 土地開發評估層級結構
24 圖4-1 國泰房地產指數	42 表目錄 表4-1 五大房市指標分析表	.41 表5-1 問卷第1.1題的訪談分析結果	43 表5-2 問卷第2.1題的訪談分析結果	44 表5-3 問卷第3.1題的訪談分析結果
48 表5-4 問卷第4.1題的訪談分析結果	51 表5-5 問卷第5.1題的訪談分析結果	55		

REFERENCES

一、中文部份 1. 謝安田 (1998), 企業研究方法論。台北:中國文化大學商學院。 2. 王靖 (1998), 「不動產證券市場效率之研究-房地產重大訊息與股價報酬率觀點探討」, 政治大學政地政學系博士論文。 3. 白志杰 (1996), 「不動產市場分析之課題」, 人與地雜誌。 4. 行政院主計處 (1990), 台灣地區住宅狀況調查報告。 5. 江宛瑛 (1994), 「影響住宅區位選擇指標之建立及應用」, 逢甲大

學士管所碩士論文。6. 何智明(1998), 「消費者住屋購買行為關鍵因素之研究-以台北市都會區為例」, 中興大學企業管理學系碩士論文。7. 何友鋒(1990), 「台中市住宅市場經濟之研究II」, 行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告。8. 李鴻毅(1997), 「不動產經營與管理」, 中國地政研究所。9. 李雅萍(1992), 「建築投資業住宅投資決策分析之研究」, 逢甲大學都計所碩士論文。10. 李政道(1999), 「台灣不動產景氣與政府政策之研究」, 成功大學政治經濟研究所碩士論文。11. 花敬群(1991), 「房地產投機行為之研究」, 政治大學地政學系碩士論文。12. 林人和(1990), 「台中市住宅地價影響因素之研究-以西區、北區為例」, 政治大學地政研究所碩士論文。13. 林英彥(1995), 「不動產估價」, 台北:文笙書局。14. 林左裕(2003), 「不動產投資管理」, 台北:智勝文化。15. 林大侯(1989), 「論投資環境的分析」, 台灣經濟研究月刊, 第12卷。第4期, 頁88-92。16. 施俊民(2000), 「建設公司在社區開發決策分析研究台中市為例」, 中華大學建築與都市計劃學系碩士論文。17. 姚乃嘉、楊智斌、郭文達(2001), 「土地開發對鄰近地區社會經濟影響評估之研究」, 中華民國建築會建築學報, 第36期, 頁21-36。18. 段怡君(1993), 「不動產投資報酬與相關風險之研究」, 台灣技術學院營建管理技術研究所碩士論文。19. 范垂爐(1991)「房地產真實交易價格之研究」, 中興大學都計學系碩士論文。20. 姜堯民(2001), 「不動產投資理論與實務」台北:新陸書局21. 洪博殷(2000), 「台中市住宅社區開發決策支援系統評估因子之研究」, 中華大學建築與都市計劃學系碩士論文。22. 馬婉容(1992), 「不動產風險建築投資報酬率模式之研究」, 台灣技術學院營建管理技術研究所碩士論文。23. 黃延齡(1984), 「房地產行銷程序(個案研究)」。24. 黃嘉興(1998), 「不動產投資管理」, 台北:新陸書局。25. 黃勝榮(1989), 「風險情況下台北市不動產開發投資決策之研究-蒙地卡羅模擬方法之運用」, 政治大學地政學系碩士論文。26. 黃明達(1992), 「建築投資作業之分析」, 台灣技術學院營建管理技術研究所碩士論文。27. 黃俊熹(1999), 「大陸房地產投資風險管理之研究」, 台灣科技大學營建工程系博士論文。28. 陳文祥(1984), 「住宅房屋市場區隔之研究」, 台灣大學商學研究所碩士論文。29. 陳力維(2000), 「台灣房地產價格變動因素之研究」, 淡江大學財務金融學系碩士論文。30. 陳家慶(1995), 「大陸不動產投資策略之研究」, 中興大學地政學系碩士論文。31. 陳冠華(1998), 「不確定市場下建商投資行為之研究」, 政治大學地政學系碩士論文。32. 連耀東(1993)「都市不動產開發決策程序之研究-注重行為決策理論之探討」, 國立中興大學地政學系碩士論文。33. 許正航(1998), 「建築融資投資報酬率模式建立之研究」, 台灣科技大學營建工程系碩士論文。34. 許通安(1985), 「決策過程方案選擇程序建構」, 交通大學管理科學研究所博士論文。35. 張金鶚(1991), 「房地產景氣指標之研究」, 政治大學地政系。36. 張金鶚(1996), 「住宅資訊系統整合與規劃研究」, 政大房地產研究中心。37. 張金鶚(1997), 「房地產投資與決策分析」, 台北:華泰書局。38. 張梅英(1992), 「台灣地區都市地價變動分析」, 經社法制論叢。39. 馮先勉、翁光輝(1996), 「土地開發實務」, 台北:基泰書局。40. 張金鶚(1991), 「台北市住宅發展與住宅品質之研究」, 台北市都計處。41. 曾善霞(1991), 「台北市住宅品質指標之研究」, 中興大學都計所碩士論文。42. 廖成興、李阿乙、梅建平(1997), 「不動產投資概論」, 台北:華泰書局。43. 鄧振源(2002), 「計畫評估:方法與應用」, 海洋大學運籌規劃與管理研究中心, 頁268。44. 鄧振源(2002), 「計畫評估-方法與應用」, 頁155-156。45. 劉振誠(1986), 「住宅價格影響因素之研究-以台北市松山、中山、大安、古亭區為例」, 中興大學都計學系碩士論文。46. 劉學昇(1995), 「建築個案投資風險分析」, 台灣工業技術學院碩士論文。47. 賴碧瑩(1989)「房地產景氣指標之研究」, 政治大學地政學系碩士論文。48. 謝博明(1990), 「住宅投資過程中市場分析之研究」, 政治大學地政研究所碩士論文。49. 謝潮儀、黃進雄(1983), 「不動產經濟學導論」, 台北:茂榮圖書有限公司。50. 韓乾(2004), 「都市土地經濟學」, 台北:五南出版社。51. 蕭舜文(1993), 「建設公司行銷決策之研究-以台中市為例」, 東海大學企研所碩士論文。二、英文部分1. Applebaum, W. and S. B. Cohen (1960), 「Evaluation Store Sites and Determining Store Rents」, *Economic Geography*, January 1. 2. Bellman, R.E. and Zadeh, L.A., (1970) 「Decision Making in a Fuzzy Environment」, *Management Science*, 17(4), pp.141-146. 3. Brueggeman, W. B. & Fisher, J.D (1997), 「Real Estate Finance and Investments」, Richard D. Irwin, Inc. 4. Buckley, J. J. (1985), 「Fuzzy Hierarchical Analysis」, *Fuzzy Sets and Systems*, Vol.17, pp.233-247. 5. Buckley, J.J., (1985), 「Ranking alternatives using fuzzy numbers」, *Fuzzy Sets and Systems*, 15(1), pp.21-31. 6. Buckley, J.J., (1984), 「The multiple judge, multiple criteria ranking problem: A fuzzy set approach」, *Fuzzy Sets and Systems*, 13(1), pp.25-37. 7. Chen, S. J. and C. L. Hwang (1992), 「Fuzzy Multiple Attribute Decision Making Method and Application」, *A State-of-the-Art Survey*, New York: Springer-Verlag. 8. Curry, B. and L. Moutinho (1992), 「Computer Models for Site Location Decisions」, *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol.20, No.4, pp.12-20. 9. Dipasquale, D & Wheaton, W.C. (1996), 「Urban Economics and Real Estate Markets」, Prentice Hall, Englewood Cliffs. 10. Dubois, D. and Prade, H., (1978), 「Operations on Fuzzy Number」, *International Journal of Systems Science*, 1(9), pp.613-629. 11. Dubois, D. and Prade, H., (1980), 「Fuzzy Set and System: Theory and Application」, *Fuzzy Sets and Systems*, N.Y. Academic Press. 12. French, S., (1984), 「Fuzzy decision analysis: Some criticisms」, *TIMS/Studies in the Management Sciences*, 20, pp.29-44. 13. Jaffe, A.J. & Sirmans, C.F. (1995), 「Fundamentals of Real Estate Investment」, 3rd edition, Prentice Hall, Englewood Cliffs. 14. Laarhoven, P. J. M. and W. Pedrycz (1983), 「A Fuzzy Extension of Saaty's Priority Theory」, *Fuzzy Sets and Systems*, Vol.11, No.3, pp.229-241. 15. Millet, I. and P. T. Harker (1990), 「Globally Effective Questioning In the Analytic Hierarchy Process」, *European Journal of Operational Research*, Vol.48, pp.88-97. 16. Nojiri, H., (1980), 「On the fuzzy team decision in a change environment」, *Fuzzy Sets and Systems*, 30(1), pp.137-150. 17. Opricovis, S. and Tzeng, G.H., (2003), 「efuzzification for a Fuzzy Multicriteria Decision Model, D」, *International Journal of Uncertainty, Fuzziness and Knowledge-based Systems*, 11(5), pp.635-652. 18. Rosen (1974), 「Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation Pure Competition」, *Journal of political Economy*, vol.82. 19. Saaty, T.L., (1977), 「A Scaling Method For Priorities in Hierarchical Structures」, *Journal of Mathematical Psychology*, 15(2), pp.234-281. 20. Saaty, T.L (1980), 「The Analytic Hierarchy Process」, New York: McGraw-Hill. 21. Saaty, T.L (1982), 「Decision Making for Leaders. Belmont」, California: Lifetime Learning Publications. 22. Tucker, G. (1985), 「Site Selection Techniques and Evaluation」, *Retail Control*, Vol.53, No.12, Oct. 1985, pp. 9-19. 23. Zadeh, L. A. (1965),

「Fuzzy Sets」, Information and Control, Vol.8, pp.338-353. 24. Zadeh, L.A., (1975) 「The Concept of a Linguistic Variable and its Application to Approximate Reasoning」, Information Science, 8(1), pp.199-249; 8(2), pp.301-357; 9(3), pp.43-80. 25. Zhao, R. and Gorvind, R., (1991), 「Algebraic Characteristics of Extend Fuzzy Number」, Information Science, 54(1), pp.103-130. 26. Zimmermann, H.J., (1978), 「Fuzzy Programming and Linear Programming with several objective functions」, Fuzzy Sets and Systems, 1(1), pp.45-55. 27. Zimmermann, H. J. (1997), 「Fuzzy Set Theory and Its Applications」, European Journal of Operational Research, Vol.101, No.1, pp.227-228

。