

淡江大學 105 學年度第 1 學期課程教學計畫表

課程名稱	不動產投資與經營	授課 教師	莊孟翰 CHUANG MING-HAN
	REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT		
開課系級	土木系營企三A	開課 資料	選修 單學期 2學分
	TECBB3A		
系（所）教育目標			
<p>一、培養學生土木工程專業知能，使其滿足就業和深造需求。</p> <p>二、使學生具備經營管理知識，俾能應用於職場。</p> <p>三、使學生具備資訊技術能力，厚植其競爭力。</p> <p>四、培養學生文學、藝術、語文、歷史、社會、政治、未來學、國際現勢、宗教法律、自然等通識學門素養，使其具人文情懷並能永續發展。</p>			
系（所）核心能力			
<p>A. 土木工程專業能力。</p> <p>B. 實作與資訊能力。</p> <p>C. 團隊合作與整合能力。</p> <p>D. 全球化與永續學習能力。</p>			
課程簡介	<p>1. 理論與實務結合。</p> <p>2. 依時間序列提供市場動態數據指標。</p> <p>3. 探討經濟景氣循環指標與不動產投資經營實務之互動關係。</p> <p>4. 探討不動產投資經營之利潤與風險。</p> <p>5. 探討不動產信託、不動產證券化及其衍生性商品之未來發展趨勢。</p> <p>6. 探討都市更新之重要性與未來發展趨勢。</p> <p>7. 了解國內外房地產市場發展趨勢。</p> <p>8. 兩岸不動產發展趨勢與投資比較分析。</p>		
	<p>1 combining theory and practice.</p> <p>2 By the time series data to provide indicators of market dynamics.</p> <p>3 To investigate the interaction between the economy and the real estate investment business cycle indicators of operating practices.</p> <p>4 investigate profits and risks of real estate investment management.</p> <p>5 Discussion of real estate trusts, real estate securitization and future trends derivatives.</p> <p>6. Understanding of domestic real estate market trends.</p> <p>7 comparative analysis of real estate trends and investment on both sides.</p>		

本課程教學目標與目標層級、系(所)核心能力相關性

一、目標層級(選填)：

- (一)「認知」(Cognitive 簡稱C)領域：C1 記憶、C2 瞭解、C3 應用、C4 分析、C5 評鑑、C6 創造
- (二)「技能」(Psychomotor 簡稱P)領域：P1 模仿、P2 機械反應、P3 獨立操作、P4 聯結操作、P5 自動化、P6 創作
- (三)「情意」(Affective 簡稱A)領域：A1 接受、A2 反應、A3 重視、A4 組織、A5 內化、A6 實踐

二、教學目標與「目標層級」、「系(所)核心能力」之相關性：

- (一)請先將課程教學目標分別對應前述之「認知」、「技能」與「情意」的各目標層級，惟單項教學目標僅能對應C、P、A其中一項。
- (二)若對應「目標層級」有1~6之多項時，僅填列最高層級即可(例如：認知「目標層級」對應為C3、C5、C6項時，只需填列C6即可，技能與情意目標層級亦同)。
- (三)再依據所訂各項教學目標分別對應其「系(所)核心能力」。單項教學目標若對應「系(所)核心能力」有多項時，則可填列多項「系(所)核心能力」。(例如：「系(所)核心能力」可對應A、AD、BEF時，則均填列。)

序號	教學目標(中文)	教學目標(英文)	相關性	
			目標層級	系(所)核心能力
1	1. 理論與實務結合。 2. 探討不動產投資經營之利潤與風險。 3. 探討不動產信託、不動產證券化及其衍生性商品之未來發展趨勢。 4. 探討都市更新之重要性與未來發展趨勢。 5. 了解國內外房地產市場發展趨勢。	1 combining theory and practice. 2 investigate profits and risks of real estate investment management. 3 Discussion of real estate trusts, real estate securitization and future trends derivatives. 4. Understanding of domestic real estate market trends. 5 comparative analysis of real estate trends and investment on both sides.	C3	ACD

教學目標之教學方法與評量方法

序號	教學目標	教學方法	評量方法
1	1. 理論與實務結合。 2. 探討不動產投資經營之利潤與風險。 3. 探討不動產信託、不動產證券化及其衍生性商品之未來發展趨勢。 4. 探討都市更新之重要性與未來發展趨勢。 5. 了解國內外房地產市場發展趨勢。	講述、討論、問題解決、非同步電腦網路課程	紙筆測驗、報告、上課表現、書籍教材

本課程之設計與教學已融入本校校級基本素養

淡江大學校級基本素養	內涵說明
◆ 全球視野	培養認識國際社會變遷的能力，以更寬廣的視野了解全球化的發展。
◆ 資訊運用	熟悉資訊科技的發展與使用，並能收集、分析和妥適運用資訊。
◆ 洞悉未來	瞭解自我發展、社會脈動和科技發展，以期具備建構未來願景的能力。
◇ 品德倫理	了解為人處事之道，實踐同理心和關懷萬物，反省道德原則的建構並解決道德爭議的難題。
◆ 獨立思考	鼓勵主動觀察和發掘問題，並培養邏輯推理與批判的思考能力。
◇ 樂活健康	注重身心靈和環境的和諧，建立正向健康的生活型態。
◆ 團隊合作	體察人我差異和增進溝通方法，培養資源整合與互相合作共同學習解決問題的能力。
◇ 美學涵養	培養對美的事物之易感性，提升美學鑑賞、表達及創作能力。

授課進度表

週次	日期起訖	內容 (Subject/Topics)	備註
1	105/09/12~ 105/09/18	1.不動產特性、不動產投資經營要訣。2.興辦20萬戶社會住宅對房地產市場之影響？3.士林「文林苑」都市更新糾紛案解析。4.認識都市更新主要流程，如何避免糾紛？5.如何保障都市更新權益與相關稅賦解析？（搭配第一單元）	網路上課
2	105/09/19~ 105/09/25	1.不動產市場景氣循環與轉折觀察指標解析2.房地合一稅之實施與買賣應注意事項	教室上課
3	105/09/26~ 105/10/02	1.國房稅、豪宅稅與房地合一稅對房地產市場之影響2.實價登錄對房地產市場之影響3.不動產持有稅、交易稅與資本利得稅 (capital gains) 對房地產市場之影響4.先進國家稅制有何值得借鏡之處（搭配第二單元）	教室上課
4	105/10/03~ 105/10/09	1.歷年全球房地產三大泡沫之形成與破滅原因解析。2.消費者購屋信心、房價指數、房市風向球之意義及其對房地產市場之影響。3.台北市房價只漲不跌？何時出現轉折點？-這一波景氣衰退會延續多久？-V型？U型？L型走勢？-軟著陸？硬著陸？崩盤？4.台北市最高房價每坪800萬元？是真？是假？（信義計畫區-陶朱隱園）5.現階段購屋置產應特別注意哪些重要事項？6.現在是否最佳購屋時機？7.周杰倫媽媽購買淡海新市鎮景觀大樓，為何發生購屋糾紛？（搭配第三單元）	教室上課
5	105/10/10~ 105/10/16	1.國內外經濟情勢、兩岸關係、陸客自由行與開放陸資來台投資對台灣房地產市場之影響。2.台北市忠孝東路四段55號店面（SOGO百貨旁）一坪售價為何高達1,360萬元？（搭配第三單元）	網路上課

6	105/10/17~ 105/10/23	油價、物價、利率與房地產之三角關係，美國聯準會 (Fed) 調整利率對台灣房地產之影響。(搭配第四單元)	網路上課
7	105/10/24~ 105/10/30	1.黃金交叉與市場供需解析-建造執照與使用執照、M1B與M2變動對房地產市場之影響。2.容積1.5倍上限新規定對房地產市場之影響。(搭配第五單元)	網路上課
8	105/10/31~ 105/11/06	1.不動產開發流程與投資風險解析。2.全球房價泡沫之形成原因解析。3.臺灣房價沒有泡沫問題，只有超額供給隱憂，原因何在？4.房價泡沫之十大衡量指標為何？5.台北市房價為什麼愈來愈貴？6.日本與香港、新加坡經驗有何值得借鏡之處？(搭配第六單元)	教室上課
9	105/11/07~ 105/11/13	1.房地產交易糾紛知多少？2.他山之石-美、日不動產交易安全機制如何建立？(搭配第六單元)	教室上課
10	105/11/14~ 105/11/20	期中考試週	
11	105/11/21~ 105/11/27	1.房地產投資觀念與經營決策之研究。2.央行打房對房地產市場之影響。	網路上課
12	105/11/28~ 105/12/04	凱因斯增加公共投資理論分析，拉弗爾曲線-為何降低稅率、可以增加稅收之理論分析。(搭配第七單元)	網路上課
13	105/12/05~ 105/12/11	1.2016-2017年房地產發展趨勢分析。2.不動產投資個案研究、上市、上櫃公司經營成敗原因分析。(搭配第八單元)	網路上課
14	105/12/12~ 105/12/18	1.交通建設-捷運與高鐵之群聚 (cluster) 效應對房地產之影響。2.大台北捷運對房地產市場之影響。3.機場捷運、桃園捷運對房地產市場之影響。4.容積移轉、都市更新對房地產之影響。(搭配第八單元)	網路上課
15	105/12/19~ 105/12/25	不動產證券化之功能及其對台灣房地產之影響。(搭配第九單元)	網路上課
16	105/12/26~ 106/01/01	REIT、地上權、BOT與不動產投資開發、經營。(搭配第十單元)	網路上課
17	106/01/02~ 106/01/08	1.全球房價飆漲、資金氾濫與中國宏觀調控對台灣房地產之影響。2.中國打房政策與房地產泡沫警訊之探討。3.中國經濟發展與房地產投資利潤、風險解析。4.台、美、日、中、港房地產市場發展比較分析。5.台北市房價是否會出現香港化趨勢？(搭配第十一、十二單元)	教室上課
18	106/01/09~ 106/01/15	期末考試週	
修課應 注意事項	1.無法順利上網時，應透過電話或其他方式與助教保持連繫。 2.遵照課程預定進度進行學習。 3.確實遵守上網討論時間，加強互動。 4.注意作業繳交時間。		
教學設備	電腦、投影機、其它(本校網路教學平台)		
教材課本			
參考書籍	1.必備購屋實務1200則。2.房地產高階經營與管理重要資訊彙編 (年報) 3.不動產投資與經營。4.房地產即時資訊講義資料		

批改作業 篇數	篇（本欄位僅適用於所授課程需批改作業之課程教師填寫）
學期成績 計算方式	◆出席率： 15.0 % ◆平時評量：15.0 % ◆期中評量：30.0 % ◆期末評量：30.0 % ◆其他〈書籍教材〉：10.0 %
備 考	「教學計畫表管理系統」網址： http://info.ais.tku.edu.tw/csp 或由教務處 首頁〈網址： http://www.acad.tku.edu.tw/CS/main.php 〉業務連結「教師教學 計畫表上傳下載」進入。 ※不法影印是違法的行為。請使用正版教科書，勿不法影印他人著作，以免觸法。