

永續發展與房地產經營管理策略之探討

周金柱¹、白子易²

¹行政院環境保護署科長

²朝陽科技大學環境工程與管理系助理教授

摘要

房地產市場主要包括土地和建築二大因素，而土地和建築是追求永續性的基本考量因素。各國永續性指標項目中，一半以上都和房地產之土地和建築，以及和社區有關，因為房地產之區位、規劃、位址和設計牽涉到社區精神和社區共同願景之建立，而且房地產建築的使用者，對於能源、資源和水的使用，都和人類生存環境息息相關。正因為土地和建築是人類基本之需求，其品質、價格和可用性正是個人生活品質良窳與否的最重要因素。建築物要固著在土地之上，依據美國的資料顯示，世界上三分之一的能源和二分之一的電力均用在建築物上，而每個人每天在建築物內的時間超過百分之九十以上，所以說土地和建築影響人類生存和生活品質甚鉅。本文首先探討永續的房地產定義、房地產市場目前面臨之問題及風險，並以永續發展的原則去檢視問題發生之根源，找出影響房地產業發展的障礙，預測分析其未來發展趨勢，然後研擬採取符合永續發展原則之有效經營管理策略，排除或避開存在的障礙，進而邁向永續性之目標。

關鍵詞：永續發展、永續性、房地產、土地、建築

一、前言

提昇生活品質是人類從古到今一直追求的目標之一，而生活品質牽涉到許多因素，如社會凝聚力、公共設施、交通狀況、管理制度、政治制度、自然環境、土地使用、建築品質等。本文所要探討之房地產係包括影響生活品質甚鉅之土地和建築二大因素。

土地和建築具有永續發展性質，首先建築物要固著在土地之上，包括建造房舍是能源、資源、使用消耗的部份，建造和居住都是排放溫室效應氣體的來源之一，建築設計和建築材料之使用影響可居性、安全性、共生性和生活品質，建築廢棄物和拆除廢棄物常是進入廢棄物掩埋場很大宗的廢棄物，建築物之區位影響到交通運輸和就業機會，建築對於生活心理和文化建設影響甚鉅，房地產是長期之投資和建設，會產生持續性之影響，因此土地和建築是追求永續性的基本考量因素。

房地產之區位、規劃、位址和設計牽涉到社區精神和社區共同願景之建立，而且房地產建築的使用者，對於能源、資源和水的使用，都和人類生存環境息息相關。正因為房地產之土地和建築是人類基本之需求，依據美國的資料顯示，世界上三分之一的能源和二分之一的電力均用在建築物上，而每個人每天在建築物內的時間超過百分之九十以上，其品質、價格和可用性正是個人生活品質良窳與否的最重要因素，各國永續性指標項目中，一半以上都和房地產之土地和建築，以及和社區有關。

本文首先探討永續的房地產定義、房地產市場目前面臨之問題及風險，並以永續發展的原則去檢視問題發生之根源，找出影響房地產業發展的障礙，預測分析其未來發展趨勢，然後研擬採取符合永續發展原則之有效經營管理策略，排除或避開存在的障礙，進而邁向永續性之目標。

二、永續性房地產意義

永續性是同時達到環境，經濟和社會目標，因此永續性房地產必須就此三大層面之相關因素作充分之探討。房地產之有形區位因素包括地理位置、交通設施品質、通訊設施品質、人力成本和素質、能源取得成本、環境景觀、地方稅徵收、獎勵措施、建設成本、市場價值等。房地產相關於個人之房地產有形因素包括居住當地及隔鄰品質、環境品質、學校或其他訓練機構之品質、社會結構品質、休閒設施品質等。另外房地產與建築技術、建築區位基地、生態有益之材料、室內空氣品質、採光及照明、人類合成之毒化物、都市生態學、景觀建築、開放空間和綠帶等均有相關。

就房地產而言，相關於永續性之因素分類如下：

- 一 經濟層面
 - 1、創造高品質房地產。
 - 2、創造高品質之正面形象。
 - 3、加強有形之區位因素。
 - 4、活絡房地產市場。
- 二 社會層面
 - 1、人力訓練計畫。
 - 2、就業計畫。
 - 3、中低價住宅之提供。
- 三 生態層面
 - 1、創造綠色空間。
 - 2、建設下水道。
 - 3、維持和改善環境品質。
 - 4、使用可更新能源。
 - 5、建造綠色建築。
- 四 政治層面
 - 1、公部門再造。
 - 2、公私部門共同參與合作。

假如房地產無法提供適當的就業機會、公共服務、交通運輸，以及其他社會、文化的活動，即使房地產符合環境的能源效率，資源回收等原則，依然是無法永續的。因此永續性房地產可作下列之定義：

- 一 透過建築物的生命週期評估，將使用之能源和資源最小量化。
- 二 廢棄物產生的最小量化，以及回收循環再利用物質的最大量化。
- 三 容易取得公共服務，並且感覺舒適。
- 四 共同建立社區發展願景。
- 五 保持合理的個人隱私和安全。
- 六 社區組成人員及其能力的多元化。
- 七 每個人皆負擔得起生活之資。
- 八 協助每個成員具有謀生能力及經濟能力。

三、房地產市場目前面臨之問題

房地產市場目前面臨之問題主要可分為下列幾點：

- 一 相關房地產市場影響因素均不斷在改變當中，如金融政策、人口結構、社會結構、政治制度、等均隨時間不斷在變動當中。未來許多動態變化前所未有，例如老年化人口時代的來臨，不知將會對房地產市場有何影響。
- 二 無法清楚瞭解影響房地產市場各種作用的力量大小，但人口成長率減緩，房地產之需求量勢必隨之減緩。
- 三 在某些地區需求量不高，在某些地區之需求量則很高，但總體的空屋率日漸升高。
- 四 房地產管理之相關法規日益增加，房地產開發業者必須面對更多執法的強制力和違法時遭受更嚴格的懲罰。
- 五 房地產開發業者可能面臨規劃設計延遲、開發場址污染和復育、建造成本增加、售價下跌、銷售計畫失敗等等之風險。
- 六 部分政府單位將房地產政策是當作一種社會政策在執行，而且政府不時會介入房地產市場參與運作，甚至干擾一番。
- 七 許多購屋者對房地產之永續性並無法充分了解，因此永續性的房地產並不一定有市場相對應的行情。

四、永續性房地產之發展趨勢

在新世紀中，各行各業均須面臨全球化及新技術等競爭，而必須及時培養競爭力和獨利性，房地產之經營管理亦是。未來永續性房地產之發展趨勢預期如下：

- 一 房地產的需求一定存在，只是會產生循環的波動性，常受社會大眾心理層面之影響。目前房地產業者不是完全處於賠錢之狀況，已經過一段時間之休養生息，準備再重新出發。未來將著眼於如何以公平合理之價格提供住宅，而不再是暴利之行業，也不再是一種社會主流的行業，即房地產業者之獲利性已大不如前。貸款興建或貸款購屋依舊是投資或置產經費的最大來源。
- 二 房地產業者無法完全仰賴政府補助相關之公共設施，如水溝、路燈、出入道路、污水處理設施、運動設施等，以自行籌建為主。政府無力介入房地產市場進行操控，亦減少或根本不再以公共經費興建國民住宅。房地產市場之失敗不應再歸咎政府政策之不當。
- 三 建立社區生活共同體之意識，以社區安全為重，注重社區之寧適性、無污染性。對於一個住宅社區而言，大家共同的可居性已要求是高生活品質、步行可及、不用擠、里鄰導向、舒適優雅的抵達工作場所、學校、購物中心，並且有地方的認同感。可居性是一個地方的理念，由強烈的地方願景來形塑。民眾對於居住品質要求標準將會陸續再提高，因此未來房地產市場之發展與否應該是與地方永續性計畫息息相關，而且受生活品質改善之目的所主導。
- 四 房屋建築重新改建、修建速度慢，但新建之建造形式將多樣化，以因應使用功能之多樣化。過去的房地產開發是只要求符合政府法規規定即可，許多的管理法規是靜態的，而不是動態的，造成建築物之呆板無趣。現在則還需要具有適於自己之特色，亦即要有附加價值，並且滿足一些夢想。
- 五 一般民眾對於房地產建築之要求，主要包括：安全無慮之生活環境、建築物品質保證、房價負擔得起、建築物維護容易、交通方便、讓生活變得更容易、氣候是否適應、能源耗用效率高 等等因素。
- 六 未來房地產建築之競爭是在品質項目上，而且是從規劃、設計建造、維護、管理均要求具一定水準以上之品質，以建設一個適合居住和工作的環境，並且增加能源使用效率和保育自然資源措施。對於新的住宅建築而言，已漸漸注重環境品質標準是否符合。

- 七 一般而言，目前新房子都較大，對有意願購買房子的人來說較有吸引力，因為會買房子表示預定居位於此、生活於此。以前的年輕人第一次購屋時，願意去購買中古屋，現在的年輕人則以購買新屋為主。豪宅之買主將會持續增加。
- 八 房地產需求與人口增加或減少、工作機會之提供息息相關，在人口未大幅增加，房地產供過於求的狀態之下，未來之房地產市場應該爭取的對象是一生第一次購屋的民眾，他們的需求就是居住，而不是投資、保值。第二爭取的對象是有賺到錢，而且準備退休的人士。第三對象是準備「買來租給別人」的民眾，但得注重建築物分布區位。

五、永續性房地產經營管理策略之研擬

永續性房地產經營管理策略主要寓居於永續性社區計畫之下，永續性社區計畫具有下列特性：

- 一 穩定的人口。
- 二 充足的資源。
- 三 最小的環境衝擊。
- 四 保育地方生物多樣性。
- 五 公平的獲得服務。
- 六 在安全穩定中持續革新。

永續性房地產經營管理策略即在永續性社區計畫下，追求住宅、生產或辦公社區更安全、更清潔、更健康、更繁華、更有愛心、更有保護、更樂在其中、更易抵達。房地產政策所秉持之基本價值觀就是人類之尊重、平等、自由，沒有種族歧視和性別歧視，並且尊重法律之規定。

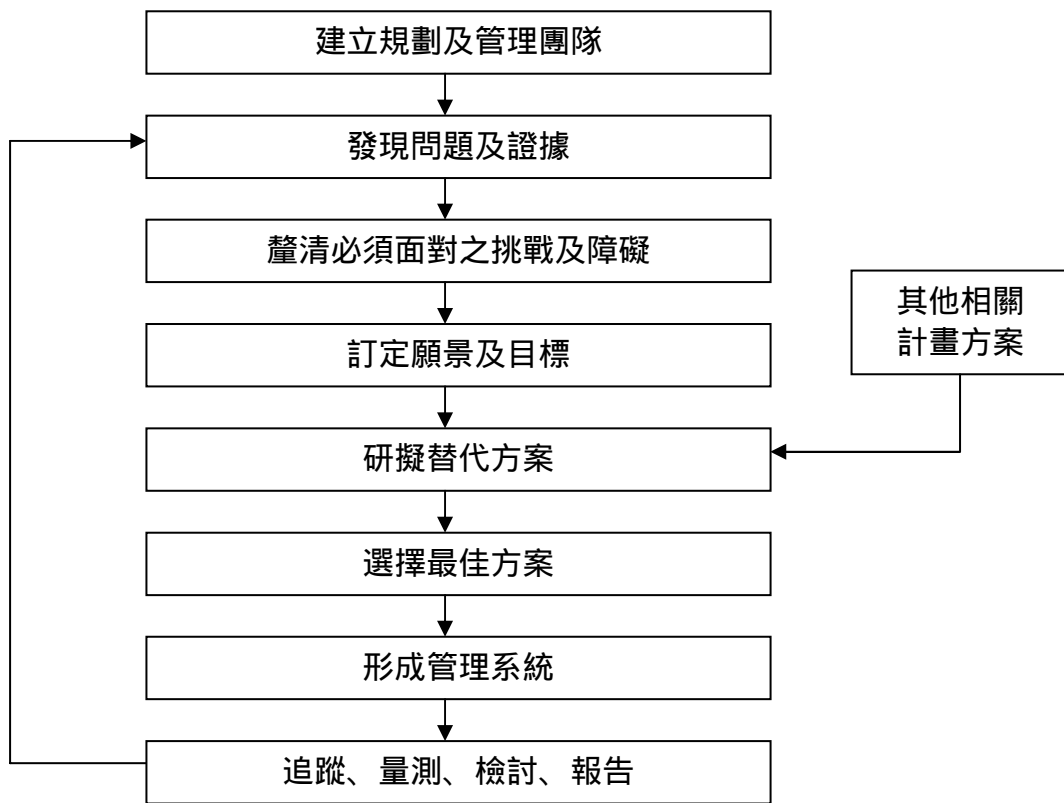
永續性房地產經營管理策略規劃時，要先了解房地產決策的主要核心在那裡？如何提出正確的問題？如何形成新的處理程序？因此其規劃步驟如圖一，包括：

- 一 建立規劃及管理團隊。
- 二 發現問題及證據。
- 三 釐清必須面對之挑戰及障礙。
- 四 訂定願景及目標。
- 五 研擬替代方案。
- 六 選擇最佳方案，決定長短期優先行動和處理程序。
- 七 形成管理系統。
- 八 追蹤、量測、檢討、報告。
- 九 重新修正原有策略。

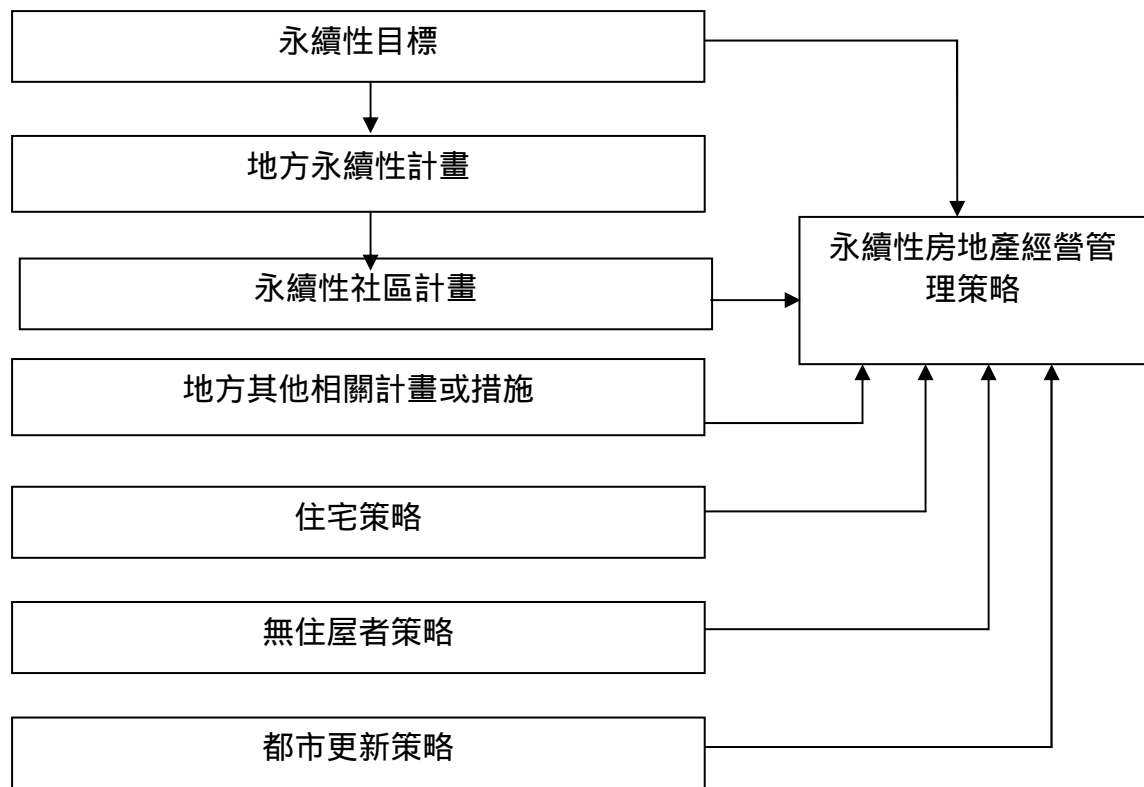
永續性房地產管理策略是將人和環境當作是優先選擇條件，以提升和支持一個更永續的生活形態，是有效率的使用所有的資源，並且加強社區產生和維護財產的能力。永續性房地產經營管理計畫策略相關圖如圖二，惟實際採取之經營管理策略包括：

- 一 注意房地產之開發場地和配置、建築物之設計。大眾運輸工具或步行可抵達、與自然景觀和動植物棲息地和諧相處、設有綠帶和開放空間、確保水資源可用性，以及污廢水之有效處理。
- 二 改善建築材料效率，使用更安全、方便，而且有益環境的建築材料和能源。
- 三 改善建築生產品質，講究能源效率、用水效率、防風、抗雨、抗蟻等室內環境品質良好之建造生產品質。

- 四 建立社區共同感，建立良好社區內部關係。
- 五 與壓力團體建立正面關係。
- 六 降低建造及營運成本。
- 七 確實遵守法令。
- 八 減少暴露於有害環境之風險。
- 九 爭取政治人物之承諾。



圖一 房地產經營管理策略研擬流程圖



圖二 永續性房地產經營管理策略相關圖

永續性房地產開發之建造過程，可秉持下列原則：

- 一 對不可更新資源之省量少用。
- 二 使用永續性的，當地原生的建築材料和建築人力。
- 三 使用之建築材料對人體健康影響最小。
- 四 以高科技水準建造高品質之建築物。
- 五 對建築廢料要罪小量化，並且要有效處理。
- 六 對當地之動植物棲息地被縮減至最小。

房地產開發業者為追求卓越，可採取下列之策略與原則：

- 一 增加民眾對永續建築之實際了解。
- 二 公開獲利性之多少。
- 三 深入了解如何建築才能符合永續發展。
- 四 提供實務的資訊和技術。
- 五 確保永續發展原則之落實。
- 六 研究永續發展相關之工具及文件。

新的房地產政策應秉持下列原則：

- 一 社會公平：取得居住之處是一項基本人權。
- 二 永續社區：社區之生活品質高，使用資源少。
- 三 需求管理。
- 四 符合都市承載力。

- 五 建物興建新技術。
- 六 地方民眾之參與。

六、結論與建議

根據以上之分析探討，永續性房地產經營管理策略可作下列之建議與結論：

一 結論

- 1、永續性房地產在於提供民眾滿足基本需求，以及健康、安全和安樂的環境。這種房地產是交通方便，容易維護管理和適於居住的，對於地方環境衝擊最小量化，而且在規劃、設計、建造、維護、管理過程中，能夠保育土地、水、能源等資源。
- 2、當前人口和社會經濟不斷在產生變化，個人的態度、行為和期待也再產生變化，政治、法規也不斷有所遞壇。永續性房地產經營管理必須再思考「開發」、「優良品質生活」的基本定義，進而創造出新的生活型態，文化、經濟和政治穩定。
- 3、永續性房地產經營管理策略主要寓居於永續性社區計畫之下，政府已經無法單一透過鼓勵興建住宅的政策去活絡經濟，而是要全面去提供一個可以利用當地生活環境、社會環境來活絡經濟發展的政策。政府要著眼開發一個個更永續的、繁華的、活力的、世界觀的社區，並且尊重各地社區的多元化，維護和改善所有人的生活品質。
- 4、建築物規劃之設計秉持資源之效率和效益、環境友善之材料、生態和社會敏感之土地利用，以及能夠激勵傳承之景觀、文化要求。建築物之永續設計選擇自然採光、節水、節能、材料選擇、自然通風、可更新能源、再利用、廢棄物管理等之策略。

二 建議

- 1、對於購屋者、房地產開發業者和營造業者而言，房地產市場已經進入一個新的競爭環境。首先是空屋率過高，因此開發業者必須主動爭取業務，而不再如過去是將建築物預購，事先收取資金來建造。在房地產供過於求的狀況之下，以滿足購屋者之需求為首要。因此開發業者於開發之前，必須先做好購屋者的需求調查，然後再提供滿足需求的建築物和服務。
- 2、政府對於房地產政策之推動，無法一意孤行，必須邀集相關的單位和人員共同參與決策和執行。同時房地產政策不是救急政策，而是必須作長期之規劃，同時各界需要由社會公平正義的觀點來正確處理房地產政策，而不能任由財團為本身利益而恣意操控政策，才能夠從根本解決無住屋者的問題，以及讓社會整體邁向永續性。
- 3、未來對於建築物要求節水、節能、建築材料再利用及環境友善。開發業者或建設公司可因而降低維護成本，建立市場品牌及聲譽，增加市場價值。購買者可以生活在健康無慮的建築環境之中，以及利用合理之價格購買而得，政府可藉此提升環境品質及有效應用財政經費，邁向現代化、全球化。

參考文獻

1. Ball, M. Markets and Structure of the Housebuilding Industry: An International Perspective , Urban Studies 40 (5-6) pp.897-916. 2003.
2. Barker, K. Review of Housing Supply: Securing Our Future Housing Needs- Interim Report

- (London, HM Treasury). 2003.
3. Beevers, R. *The Challenge of Changing Housing Markets: A New Approach* (Leeds , Northern Housing Consortium and Housing Corporation). 1999.
 4. Blackaby, R. *Understanding Local Housing Markets: Their role in local housing strategies* (Coventry/London, CIH/CML). 2000.
 5. Bramley, G., Pawson, H. *Local Housing Needs Assessment: A guide to good practice* (London, DETR). 2000.
 6. Brandsen, T. *Bringing Actors Back In: Towards an Institutional Perspective* , *Housing Theory and Society* 18 (1-2. pp.2-14. 2001.
 7. Cole, I., *The development of housing policy in the English regions , trends and prospects*, *Housing Studies* 18 (2. pp.219-234. 2003.
 8. Cole, I., Hickman, P. and Reeve, K. *Leeds Housing Market: Perceptions of Change*, (Sheffield, CRESR Sheffield Hallam University). 2003.
 9. Cole, I., Green, S., Hickman, P. and McCoulough, E. *A Review of NDC Strategies for Tackling Low Demand and Unpopular Housing Neighbourhood Renewal Unit: London*. 2004.
 10. Department of Environment Transport and the Regions (DETR), *Low Demand and Unpopular Neighbourhoods: A Guide to Good Practice* (London , DETR). 2000.
 11. Department of Environment Transport and the Regions (DETR), *Monitoring Provision of Housing through the Planning System: Towards Better Practice* (London, DETR). 2000.
 12. Jones, C. *The Definition of Housing Market Areas and Strategic Planning*, *Urban Studies*, Vol. 39, No. 3, 549-5M, 2002.
 13. Kauko, T. *Combining Theoretical Approaches: the Case of Urban Land Value and Housing Market Dynamics*, *Housing , Theory and Society* 18 (1-2. pp.113-126. 2001)
 14. Kauko, T. *Capturing Housing Market Segmentation: An Alternative Approach based on Neural Network Modelling*, *Housing Studies* 17 (6) pp .875-894. 2003.
 15. Leece, D. *Behavioural Finance and Urban Sustainability*. Future Thinking paper (London, RICS Foundation). 2003.
 16. Local Government Association. *Future Housing Directions: A Survey of Local authorities Strategic Housing Activities*. (London: LGA Research). 2001.
 17. Long, D. & Hutchins, M. *A Toolkit of Indicators of Sustainable Communities*, The Housing Corporation and the European Institute for Urban Affairs. 2003.
 18. Meen, D. and Meen, G. *Social Behaviour as a Basis for Modelling the Urban Housing Market: A Review*, *Urban Studies* 40 (5-6) pp.917-935. 2003.
 19. Mumford, K. and Power, A. *Boom and Abandonment: Resolving housing conflicts in cities* (Coventry, CIH). 2003.
 20. Murie, A, Nevin, B and Leather, P. *Changing Demand and Unpopular Housing*, Housing Corporation: London. 1998.
 21. National Assembly for Wales, *Better Homes for People in Wales*. Wales: Cardiff. 2001.
 22. ODPM *Sustainable Communities: Building for the Future* (London, ODPM). 2003.
 23. PTZ Peida Consulting *Housing Market Assessment Manual*. (London, ODPM). 2004.
 24. Simpson, M. and MacDonald, G. *Planning for Housing-The Potential for Sustainable Communities*. (Coventry/London: CIH/RTPI). 2003.
 25. South East England Regional Assembly, *Assessing Housing Needs in the South East: A Good Practice Guide*. 2004.
 26. Welsh Assembly *Local Housing Market Analysis: An advice note to Welsh Local Authorities from the Welsh Assembly Government* (Cardiff: Housing Strategy Branch, Welsh Assembly). 2002.
 27. Whitehead, C and Kleinman, M. *A Review of Housing Needs Assessment*. Housing Corporation: London. 1992.