

96 年博士班資格考 (研究方法)

考試時間 4 小時 closed book

Part A 50%

- 1.(a) What are Exploratory Research, Confirmatory Research, and Conceptual Refinements? 15%
(b) Please use well-known theory (you have been familiar with the theory) to detail “The scientific Research Cycle”.10%
2. Exploration is particularly useful when researchers lack a clear idea of the problems. An exploratory study is finished what the researchers have achieved? 10%
3. Please explain the terms in the following: 15%
 - (a) Face validity
 - (b) Grounded theory
 - (c) Response error

Part B 50%

- 一、量化研究與質化研究同屬研究法之兩大系統，也都同屬實證研究法；然而，從國內、外之相關研究，可窺出量化與質化相互傾軋之蹤跡，試問：量化研究與質化研究各有哪些優、缺點？有無整合之可能？應如何整合？20%
- 二、請列出资管的相關研究方法，並簡要說明(每列一個 2 分，最多 10 分)。10%
- 三、請研讀下列所述摘要與資料後，擬定初級資料蒐集計畫，並說明你用的相關分析方法與執行程序。20%

摘要：由於不動產具有不可移動性、昂貴性、異質性、長久性及投資與消費之雙重性等特性，因此必須了解市場脈動，掌握相關資訊，審慎評估及分析經營策略，如此才能降低風險，提高獲利能力。行銷計劃在趨勢上乃由產品(Product)、價格(Price)、通路(Place)、促銷(Promotion)等(所謂4P)到消費者需求與需要(Customer Want & need)、能滿足消費者認的成本(Cost)、消費者購買的方便性(Convenience)、及溝通(Communication)(所謂4C)，以瞭解市場趨勢；因此本文行銷計劃研擬主要有市場調查；產品市場策略擬定；行銷策略之研擬。

不動產市場調查 競爭漸加溫 記者林美芬／專題報導

知識經濟時代，不動產調查市場再度蓬勃，除了本國建商、代銷商大幅整備軍容之外，原本在台灣吃盡外商市場的跨國公司，也重新整備，加強陣容，不動產市場調查及鑑價作業等，都風起雲湧的進入強力競爭當中。

原本商用不動產的範疇，過去大部分都掌握在外商的手中，這些外資企業，絕大部分是跨國公司，以集團方式在台北市執行業務，比較知名的有美商高力國際集團（原本的港商怡高不動產投資，遭到美商高力購併而成為高力）、港商戴德梁行不動產投資顧問公司、港商世邦魏理仕不動產投資顧問公司、仲量聯行不動產投資公司等。

這些外商，原本也各自有發展領域，高力專注純辦公大樓、戴德梁行專營廠辦大樓、世邦魏理仕則橫跨廠辦及純辦公大樓，仲量聯行在零售賣場仲介方面相當具有權威。

不過，為了市場競爭，專營的項目都打破了，高力強化樓管部門及延伸到廠辦大樓；戴德梁行則發展出「銀拍屋」銷售方式，大力介入一般住房仲介及銀行的逾放屋處理；仲量聯行則除了零售賣場仲介的經營之外，還標得台北 101 大樓二十五層樓的經營權，橫跨賣場及辦公大樓、樓管等的經營。

事實上，不只是外商公司，信義房屋也全力搶進商用不動產市場；從中古屋仲介到新成屋、預售屋，延伸到近來的廠辦大樓及純辦公大樓等。

這些原本各有領域的外商，最近的領域都急速的往外延伸，也成了互有交集，在經營領域之內，原本也都設有不動產市場調查部門，透過這些基本資料的建構來爭取客戶買賣等，在競爭的壓力下，原本各自有節奏的市場調查資料公布，最近也幾乎成了「諜對諜」的同步發布，以積極搶佔各大眾媒體的版面。

包括戴德梁行、信義房屋及本土的普瑞不動產投資顧問公司，都「剛好」選在同一天發布上一季的北台灣商用不動產市場調查結果，這在過去，幾乎是沒有發生過的事。

再回頭看本土的市場調查公司，租售報導雜誌幾乎是本土僅存的市調公司，銷售對象包括本土建商、代銷商等，但據了解，最近已經有些金融機構也開始購買或單案合作的市調資料，處理手上逾放屋的態度趨向積極。

而本地比較大型的建商，也都設有專門部門來進行市調，如大都市建設就成立獨立部門來解讀市場，這個部門跟銷售部門緊緊結合；而新成立的昭揚建設，就單獨成立一個市調部門，長期深入的搜集北台灣房市資訊。

以往建商推案、代銷商爭取案件，經常被批評「跟著感覺走」，而今，從外商的積極介入到本地建商的著重市場訊息及判讀，都顯示整個房地產環境正在改變。