

# 中國文化大學教師教學創新暨教材研發獎勵成果報告書

## 壹、計畫名稱

整合 PBL、ZUVIO 與合作學習於跨領域「不動產時勢評述」課程之教學創新

## 貳、實施課程、授課教師姓名

課程名稱：不動產時勢評述

課程時間：(五) 08:10 - 10:00

開課系級：自然資產 2

教師姓名：郭進泰

## 參、前言

本計畫將整合 PBL、ZUVIO 與合作學習應用於跨領域「不動產時勢評述」課程之教學創新，教學程序設計則採用 BOPPPS 教學模式。本計畫將使用問題導向學習法，並結合 ZUVIO 即時反饋系統與合作學習模式來達到即時互動與提升學生同儕合作的教學模式。學生除了可透過 PBL 學習法能對於不動產時勢評述相關實務性議題進行更為應用性之學習外，也可透過在課堂上 ZUVIO 即時反饋系統之線上討論與操作可得到即時的反饋，並以合作學習模式來提升學生選修跨領域「不動產時勢評述」課程之學習興趣。主要有二個教學目標：1. 提升學生在不動產時勢評述之應用能力：由於不動產議題對於跨領域學生可能較不熟悉，透過 PBL 之應用，學生將可更有系統地學習不動產之實務問題，將有助於提升不動產之相關實務應用能力。2. 提升學生之經不動產學習果與輔助教師教學方針之調整：學生在課堂上利用 ZUVIO 之操作與合作學習模式，藉由回答不動產時勢評述實際案例與同儕團體合作之互動，並可利用學生在線上討論區與同學或老師進行即時互動，教師也即時得到學生之學習成果反饋，以提升學生對於不動產學習效果與輔助教師教學方針之調整。本計畫之預期效果：1. 藉由 PBL 在不動產時勢評述的個案討論與應用，可提升學生未來在買賣不動產所可能遭遇問題的解決能力。2. 透過 ZUVIO 與合作學習之應用，可降低學生在課堂上使用手機玩手遊的頻率，並藉由同儕之互相監督力量使得學生上課更專注於教師上課內容。

## 肆、計畫特色及具體內容

本計畫之特色，主要有二：

1. 藉由 PBL 在課堂與作業練習，可使得原來文本整理之不動產時勢評述之理論與實務轉為問題導向式思考模式，這將使學生對於不動產時勢評述能進行更有系統化之學習，並便於理解與記憶，可提升學生在不動產時勢評述之理論與實務應用能力。因此，PBL 將不

動產時勢評述轉為問題導向式思考模式的訓練過程，將可使學生對與不動產時勢評述能有更綜合性的理解與進而增加實務應用能力。

2. 利用結合以手機使用 ZUVIO 即時反饋系統之學習方式，以及合作學習模式，將使得學習更具互動性與趣味性，可提升學習效果。

本計畫執行之教材內容教授以「不動產時勢評述」內容為主軸，分成 8 個章節，規劃計 18 週，如表 1 所示。

表 1、課程單元與內容設計表

週次	課程單元	課程設計內容	教學方法、實證與教學個案
1	第 1 章 房地產時勢概論-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 了解房地產的意義、特性、生命週期階段，以及可供投資的產權類型，從房地產本身的特殊性，引導到了解房地產投資需要特別注意的問題。</li> <li>● 認清房地產的市場結構、市場特徵，以及市場的問題，尤其需要注意房地產有別於一般的財貨，致使其市場也不同于完全競爭市場。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 進行前以了解學生開始學習前之不動產業程度水準</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
2	第 1 章 房地產時勢概論-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 了解房地產投資者的種類、投資房地產的重要性、優缺點、要訣及未來趨勢，以便於對房地產投資有基本的認知。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
3	第 2 章 台灣房地產環境與發展過程-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 瞭解房地產生命週期各階段介入的角色與行業，以及行業的區別。</li> <li>● 瞭解台灣房地產發展的歷程、運作體系和變遷過程。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
4	第 2 章 台灣房地產環境與發展過程-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 比較分析國內與國外房地產運作體系之差異。</li> <li>● 瞭解台灣房地產投資環境的特質與問題。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
5	第 3 章 房地產投資決策分析-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認識投資分析進行的階段與評估的對象，先建立一個整體的概念。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
6	第 3 章 房地產投資決策分析-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 了解投資所需要的資金來自投資者的自有資金及貸款者提供的貸款，因此資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內</li> </ul>

		產價值由此二者組成，投資者與貸款者各自注重不同的內涵，而投資所產生的淨收入也分配回饋給投資者與貸款者兩個主體。	容選擇題
7	第 4 章 房地產市場分析-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 探討國內市場分析之作法，包括大環境分析、區域環境分析、產品定位、訂價與投資可行性分析之內容與項目。</li> <li>● 探討國外市場分析之作法，包括市場研究與市場能力分析之內容與項目。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> </ul>
8	第 4 章 房地產市場分析-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 比較國內與國外市場分析之差異與優缺點，並提出國內市場分析改進之對策與措施。</li> <li>● 說明次市場的觀念，以及從供給面與需求面如何進行次市場的分析。</li> <li>● 市場胃納率、占有率與銷售率等專有名詞的解釋與彼此之差異。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程內容選擇題</li> <li>● 中測衡量 ZUVIO 教學之績效</li> </ul>
9	期中作業		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以不動產時勢問答題方式命題</li> </ul>
10	第 5 章 房地產價格探討-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認識房地產價格的形成與價格決定的困境。</li> <li>● 了解房地產價格與景氣的落差關係。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論</li> </ul>
11	第 5 章 房地產價格探討-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 了解影響房地產價格，以及影響預售屋與成屋價格的因素。</li> <li>● 了解特徵價格估價法的意義、特質與分析方法。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論</li> </ul>
12	第 6 章 房地產景氣指標建立與分析-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 認識房地產投資與房地產景氣的關係，以及釐清影響總體經濟與房地產景氣循環的原因。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論</li> </ul>
13	第 6 章 房地產景氣指標建立與分析-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 了解房地產景氣指標建立之衡量方式與指標選取標準。</li> <li>● 分析如何從投資、生產、交易與使用四個層面選取</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論</li> </ul>

		適當之房地產景氣指標。	
14	第 7 章 國內相關研究與政策時勢-1	● 說明國內相關之不動產投資與市場分析研究，特別是針對住宅市場的研究成果加以整理分析。	● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到 ● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論
15	第 7 章 國內相關研究與政策時勢-2	● 針對政府提出之房地產振興措施加以整理與分析，以利於掌握時勢考題之脈動。	● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到 ● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論
16	團體報告-房地產交易糾紛解析	● 探討房地產交易糾紛解析	● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到 ● 以合作學習教學模式學習不動產例與討論
17	團體報告-房地產交易糾紛解析	● 探討房地產交易糾紛解析	● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到 ● 以合作學習教學模式學習不動產例與討論
18	團體報告-房地產交易糾紛解析	● 探討房地產交易糾紛解析	● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到 ● 以 PBL 教學模式學習不動產例與討論 ● 進行後測衡量 PBL 與合作學習教學模式之績效

資料來源：本計畫整理

本計畫之教學設計，主要採用 BOPPPS 教學模式，該模式最早於 1976 年加拿大英屬哥倫比亞大學 (University of British Columbia) 採用教學實踐為主強化訓練對教師進行培訓，透過六大要素為教師提供現場教學各環節的完整架構和理論支持，使得課堂教學的安排更具條理化，能有效提升教學效果(曹丹平與印興耀，2016)。本計畫採用李紋霞 (2012) 與王修璇 (2019) 所建議 BOPPPS 教學模式六大基本元素的執行重點，如圖 1 所示，並概述如下：

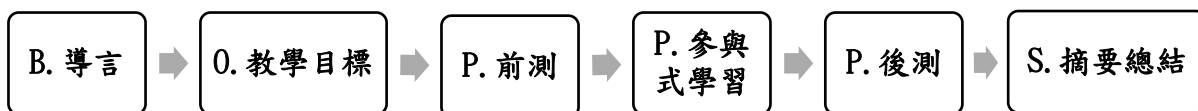


圖 1. BOPPPS 教學模式步驟

資料來源：本計畫整理自王修璇(2019)

- A. **導言 (Bridge-in)**：為吸引學生注意力，專注於即將要講授的內容  
教師將提出和教學主題相關的議題引導學生進入課程，增進學習興趣。

- B. **教學目標 (Objectives)**：建立該課堂學習目標和預期成效  
教師將闡明該堂課之教學目標，以及預期達到的成效，使學生掌握明確學習方向。
- C. **前測 (Pre-assessment)**：預先檢驗與瞭解學生先備能力  
應用 ZUVIO 即時反饋系統課程進行前測，使教師瞭解學生之先備能力，以便能準確掌握學生的知識基礎，協助調整教學內容深淺，以促進教學目標之達成。
- D. **參與式學習 (Participatory Learning)**：靈活運用各種教學媒體與資源  
透過師生與同儕間的互動，實現課程核心知識的交互學習，教師靈活運用各種教學媒體與資源，應用心智圖分析與 IRS(Zuvio)系統，活化教學氛圍的環境，鼓勵學生參與教學環節，幫助學生達到學習目的，實現課堂教學目標。
- E. **後測 (Post-assessment)**：瞭解學生的學習成效是否達成  
課堂快結束之際，對學生進行檢驗和評估，瞭解學生對本次課程的學習成效是否達成教學目標，應用 IRS(Zuvio)系統之回饋討論功能，針對不同主題單元的課程內容，讓學生進行回饋與討論。
- F. **摘要總結 (Summary)**：回顧授課內容的學習目標  
教師帶領學生總結學習要點，並回顧授課內容的學習目標，同時對後續課程內容進行預告。

## 伍、 實施成效及影響（量化及質化，且說明是否達到申請時所期之學習目標與預期成效）

計畫在評量學生學習成效的方法，主要分成量化與質化二方面：

### 一、量化成效：

1. **ZUVIO 隨堂題庫測驗成效評量**：針對學生之不動產時勢評述隨堂測驗進行測驗，其結果答對率為 84%，顯示學生對於不動產時勢評述的學習成效有明顯進步，詳如表 2 所示。為因為本科時間為週五的 8:10~10:00，學生缺課率頗高，作答率也較低。

表 2、ZUVIO 隨堂題庫測驗成效統計表

項目	題目數	作答率	答對率
定義	問卷、考卷內之小題獨立計算的所有題目數量（不合同儕互評）	有作答紀錄的題目中，被作答過的題目比例（不合同儕互評與免登入帳號作答紀錄題）	有作答記錄且有正解的題目中，回答正確的人次比例

數量	1281/288(28%)	64/76(84%)
----	---------------	------------

資料來源：本計畫整理

2. 教師也使用 ZUVIO 即時反饋系統之簽到功能進行第一節課之準時到課率統計，如表 3 所示，平均準時率為 31.138%。為因為本科時間為週五的 8:10~10:00，學生缺課率頗高，學生多在第二節才到的比率頗高。

表 3、學生準時出席表

編號	全部(記錄次數)	準時次數	遲到次數	未到次數	請假次數	準時率
1	17	0	0	17	0	0.00%
2	17	3	0	14	0	17.65%
3	17	1	0	16	0	5.88%
4	17	12	0	5	0	70.59%
5	17	6	0	11	0	35.29%
6	17	9	0	8	0	52.94%
7	17	9	0	8	0	52.94%
8	17	11	0	6	0	64.71%
9	17	0	0	17	0	0.00%
10	17	8	0	9	0	47.06%
11	17	9	0	8	0	52.94%
12	17	10	0	7	0	58.82%
13	17	1	0	16	0	5.88%
14	17	3	0	14	0	17.65%
15	17	0	0	17	0	0.00%
16	17	4	0	13	0	23.53%
17	17	0	0	17	0	0.00%
18	17	0	0	17	0	0.00%
19	17	4	0	13	0	23.53%
20	17	9	0	8	0	52.94%
21	17	8	0	9	0	47.06%
22	17	6	0	11	0	35.29%
23	17	11	0	6	0	64.71%
24	17	3	0	14	0	17.65%
						31.13%

資料來源：本計畫整理

3. 教師在課程結束以 20 題李克特 5 等分量表問卷調查學生對於 ZUVIO 系統、PBL 教學模式結合合作學習模式的認同程度，以及對於教師教學成效評價，如表 4 所示。整體而言，平均認同程度為 4.42，表示同學對於結合 ZUVIO 系統、PBL 教學模式與遊戲學習的之教學模式滿意度極高。其中，第一項，第 1~7 題表對對於 ZUVIO 系統

之認同程度平均為 4.19；第二項，第 8~15 題表課堂互動的滿意程度平均為 4.50；第三項，第 16~20 題表學習成效評價平均為 3.77。

表 4、學生對於 ZUVIO 系統、PBL 教學模式與遊戲學習的認同程度表

類別	問卷題目	認同程度( <i>t</i> 值)	比率
一 對於 ZUVIO 系統 之認 同程 度	1. 請問你是否同意在學習本課程的過程經常使用 ZUVIO?	4.22(4.4 <sup>***</sup> )	
	2. 請問你是否同意在學習本課程的過程用 ZUVIO 答題對於學習是有幫助的嗎?	4.22(5.5 <sup>***</sup> )	
	3. 請問你是否同意在學習本課程的過程經常將手機應用於課堂上，而減少你將手機應用於非課程上的功能?	4.11(4.26 <sup>***</sup> )	
	4. 請問你是否同意使用 ZUVIO 功能對於你在學習本課程變得更有即時的回饋?	4.11(4.26 <sup>***</sup> )	
	5. 請問你是否同意使用 ZUVIO 功能對於你在學習本課程更具有趣味性?	4.11(4.26 <sup>***</sup> )	
	6. 請問你是否同意使用本課程 ZUVIO 功能對於你在上遠距教學時，可增加老師的教學互動?	4.33(5.66 <sup>***</sup> )	
	7. 請問你是否同意使用 ZUVIO 功能對於你在本課程的學習成效具有提升作用?	4.22(3.77 <sup>***</sup> )	
平均		4.19	



二  
對於  
PBL 教  
學結  
合合  
作學  
習模  
式之  
認同  
程度

8. 我覺得 PBL 結合作學習模式教學能激發我的學習動機?	4.44(5.96 <sup>***</sup> )	
9. 我覺得 PBL 結合作學習模式能與老師更有教學互動	4.67(10 <sup>***</sup> )	
10. 我覺得 PBL 結合作學習模式能促進團體討論及溝通能力?	4.44(5.96 <sup>***</sup> )	
11. 我覺得 PBL 結合作學習模式能增進資料蒐集及分析能力?	4.44(5.96 <sup>***</sup> )	
12. 我覺得 PBL 結合作學習模式能增進問題解決能力?	4.56(6.42 <sup>***</sup> )	
13. 相較於傳統授課方式，PBL 結合作學習模式讓我更有學習興趣?	4.44(5.96 <sup>***</sup> )	
14. 相較於傳統授課方式，PBL 結合作學習模式讓我更能將理論與實務結合?	4.56(6.42 <sup>***</sup> )	
15. 相較於傳統授課方式，PBL 結合作學習模式讓我對於老師講授的內容更能瞭解與吸收?	4.56(6.42 <sup>***</sup> )	
平均	4.50	
16. 我能感受到教師對課程的內容有事先準備?	4.56(8.55 <sup>***</sup> )	



三 對於 教師 教學 成效 評價	17. 教師上課使用的教材內容完整、明確?	4.67(10 <sup>***</sup> )	
	18. 教師對課堂時間運用恰當?	4.56(6.42 <sup>***</sup> )	
	19. 教師會將所教的課程內容與實務上的工作結合?	4.56(6.42 <sup>***</sup> )	
	20. 教師對不動產教學具有熱誠?	4.56(5.29 <sup>***</sup> )	
	平均	4.58	
總平均	4.42		

說明：(.)表該項與平均值之差異性檢定之  $t$  值，\*\*\*表 1% 之顯著水準。

資料來源：本計畫整理

## 二、質化成效：

1. 在對於 ZUVIO 系統之認同程度方面，學生覺得會因為學習本課程的過程經常使用 ZUVIO，而也因經常使用 ZUVIO 應用於課堂上，而減少將手機應用於非課程上的功能，且 ZUVIO 功能將使得在學習更有即時的回饋，更有趣味性，且對於專注程度也具有提升效果，也可增加與老師的教學互動，整體而言對於學習成效具有提升作用。
2. 對於 PBL 結合合作學習模式之認同程度方面，學生覺得能激發學習動機、能與老師更有教學互動、能促進團體討論及溝通能力、能增進資料蒐集及分析能力、能增進問題解決能力，另外，也認為能讓學習更有興趣，且能將理論與實務結合，對於老師講授的內容更能瞭解與吸收。
3. 對於教師教學成效之評價方面，學生覺得能感受到教師對課程的內容有事前準備，教師使用的教材內容完整、明確，教師對課堂時間運用恰當，教師會將所教的課程內容與實務上的工作結合，教師對不動產教學具有熱誠。

## 陸、 結論

本計畫在創新教法方面可透過線上 ZUVIO 即時反饋系統功能之輔助，學生可利用手機或平板電腦即時回答或點選教師在 ZUVIO 即時反饋系統所建立的課程題庫，主要在提升學生專注力，提高趣味性，以及協助學生進行測驗題練習是很有幫助的。

其次，本計畫也採用 PBL 結合合作學習模式之學習方式，利用合作學習模式結合問題導向學習之學習方式引發學生應用不動產時勢評述的動機，學生須在課堂上針對老師指定不動產時勢評述之相關問題與網站，與同儕間進行互動，之後再透過問題導向學習討論方式，進行心得與反饋，更能凸顯出個人的表現，且其學習效果比傳統的上課與考試方式更好。

最後，本計畫將整理上述之教學過程以教學個案與實務專題編寫與開發成為新教材，並將可成為發表於期刊或研討會作為教學成果個案或實證之分析。與開發成為新教材，並將可成為發表於期刊或研討會作為教學成果個案或實證之分析。

## 柒、 執行計畫活動照片

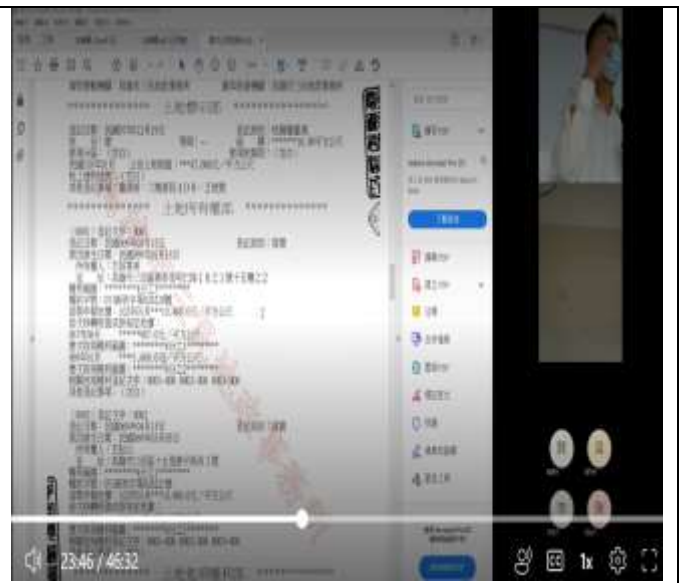
執行本次計畫之課程活動照片與教學成果如以下圖表所示，主要利用 ZUVIO 與 Teams 之過程。

																																																																																														
<p>利用 ZUVIO 之課程題庫功能</p>	<p>利用 ZUVIO 之點名簽到功能</p>																																																																																													
 <table border="1"> <thead> <tr> <th>學號</th> <th>姓名</th> <th>第1次</th> <th>第2次</th> <th>第3次</th> <th>第4次</th> <th>第5次</th> <th>第6次</th> <th>第7次</th> <th>第8次</th> <th>平均分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>李宏誠</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>薛仁誠</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>楊展成</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>0%</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>黃展誠</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>42%</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>陳豐華</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>58%</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>88%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>陳啟昌</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>28%</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	學號	姓名	第1次	第2次	第3次	第4次	第5次	第6次	第7次	第8次	平均分	1	李宏誠	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%	2	薛仁誠	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%	3	楊展成	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%	4	黃展誠	0	1	0	1	42%	1	0	1	25%	5	陳豐華	0	1	0	1	58%	0	1	0	88%	6	陳啟昌	0	0	1	0	28%	0	0	0	0%	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>題庫數</th> <th>資料正確</th> <th>作答率</th> <th>答對率</th> <th>資料正確率</th> <th>平均分數</th> <th>作業率</th> <th>答對率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33</td> <td>1</td> <td>28%</td> <td>84%</td> <td>45.45%</td> <td>0</td> <td>33%</td> <td>33%</td> </tr> </tbody> </table>	題庫數	資料正確	作答率	答對率	資料正確率	平均分數	作業率	答對率	33	1	28%	84%	45.45%	0	33%	33%
學號	姓名	第1次	第2次	第3次	第4次	第5次	第6次	第7次	第8次	平均分																																																																																				
1	李宏誠	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%																																																																																				
2	薛仁誠	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%																																																																																				
3	楊展成	0	0	1	0	0%	0	0	0	0%																																																																																				
4	黃展誠	0	1	0	1	42%	1	0	1	25%																																																																																				
5	陳豐華	0	1	0	1	58%	0	1	0	88%																																																																																				
6	陳啟昌	0	0	1	0	28%	0	0	0	0%																																																																																				
題庫數	資料正確	作答率	答對率	資料正確率	平均分數	作業率	答對率																																																																																							
33	1	28%	84%	45.45%	0	33%	33%																																																																																							
<p>利用 ZUVIO 統計個人作答狀況</p>	<p>利用 ZUVIO 統計課程作答狀況</p>																																																																																													
																																																																																														
<p>教師進行教學大綱講解</p>	<p>教師上課時實況</p>																																																																																													

圖 2、課程活動照片與教學成果-1



教師上課時實況



教師上課時實況



教師上課時實況



教師上課時實況



學生進行PBL與合作學習實況



學生進行PBL與合作學習實況

圖 3、課程活動照片與教學成果-2

附件



圖 5、課程教材內容-不動產時勢評述-第一章房地產時勢概論



圖 6、課程教材內容-不動產時勢評述-第二章台灣房地產環境與發展過程



111 學年第 1 學期區域社會不動產時勢評述期中作業

說明：請在 11/11 23:59 前上傳至「課程輔導管理系統」之作業欄。  
請閱讀教材期中 1-2 文章與影片，回答以下問題：\*

- 請說明近期台灣房價急遽暴漲的原因，以及前二年房價漲幅相當大的原因。(20%)  
由於擔憂房市反轉，房子賣不掉，以及有資金需求的屋主越來越多，因此近期市場不但降價求售物件大增。
  - 近 2 年，全台房市在低利率、台商資金回流、科技大廠設廠等眾多利多帶動下，房價漲幅都相當大，特別是台中、桃園、高雄因為大型開發計畫，指標大廠設廠，房價漲勢領先於其他都會區。
3. 請分析何謂房貸負擔率？房貸負擔率增加均意味？何謂房價所得比？其數字愈高代表的意涵為何？(20%)
- 房貸負擔率：是依據「中位數住宅價格/貸款且負擔額/中位數月家戶可支配所得」計算而得，房貸負擔率增加，代表的不是房價上漲，就是家庭所得下降。
  - 房貸負擔率增加主因是受到升息影響，房貸負擔率增加，代表的不是房價上漲，就是家庭所得下降。
3. 房價所得比代表要花多少年的可支配所得才買到一戶中位數住宅總價。
4. 數值越高表示房價負擔能力越低。

- 新加坡最高，曼谷第二，馬尼拉第三，吉隆坡第四，河內最低。
- (2) 請問為何曼谷房價比吉隆坡高，可是總價卻比吉隆坡低，這與馬來西亞的何種觀念有關？(5%)  
馬來西亞通常都位在坪數超過 90 平方米的房子，因為要求生活品質的關係，所以總價上馬來西亞會比較高。
- (3) 請問對於華人，吉隆坡與馬尼拉二地的居住品質有何的差異？(5%)  
居住上吉隆坡比馬尼拉來的安全，並且語言上也都是華語為主語言上會比較通。
- (4) 請問在吉隆坡哪一類的房子是比較難脫手的，請問為什麼？(5%)  
30 坪左右的房子在吉隆坡是較難脫手的因為人們都會住在相對有品質大小的房子。

圖 7、學生期中作業

111 學年第 1 學期區域社會不動產時勢評述期末作業

說明：請在 01/13 23:59 前上傳至「課程輔導管理系統」之作業欄。  
請閱讀教材期末文章與影片，回答以下問題：\*

- 請看下列報導回答以下問題(15%)  
<https://www.com.tw/article/5123586>  
(1) 請用國際貨幣基金 (IMF) 在 2022 年 10 月份發表的「全球金融穩定報告」中預估，全球新興市場與開發中市場房價可能在未來 3 年內可能分別跌多少？(25%)  
(2) 請用銀行的全球房地產泡沫指數顯示，在全球停市泡沫指數最嚴重的前 10 大城市分別為？多倫多、法蘭克、蘇黎世、蘇黎世、香港、溫哥華、邁阿密、特立尼達、東京和廣州。
- 請閱《經濟學人》分析，在房市修正下，哪二個國家的房地產較高的？(兩條和比較)

2. 請使用你的住家資料或以下房產資料中的一筆資料(40%)

- 高雄市中區中正一路 305 號 8F(建坪 113 坪，土地 4.09 坪)
- 新北市土城區裕生路 21 巷 6 弄 22 號 3 樓
- 高雄市鳳山區建國路一段 51 號 7 樓之 1
- 新竹市北區育英路 40 號 4 樓

資料時間請到網站 <https://www.houseplus.tw> 完成以下的估價資訊。

- 每坪單價與總價 46.91 萬
- 附近市房價趨勢圖

● 標的住宅 ● 土城區 ● 新北市 ● 歷史交易

50 萬  
46.91

(3) 與上個月與去年房價相比上漲或下跌與上月相比漲 2 萬，與去年相比漲 34 萬。

(4) 附近的主導的生活機能生活機能何種發展狀態？

(5) 附近的土壤液化、地水震動區、地質敏感區為何？(漲跌、漲、跌)

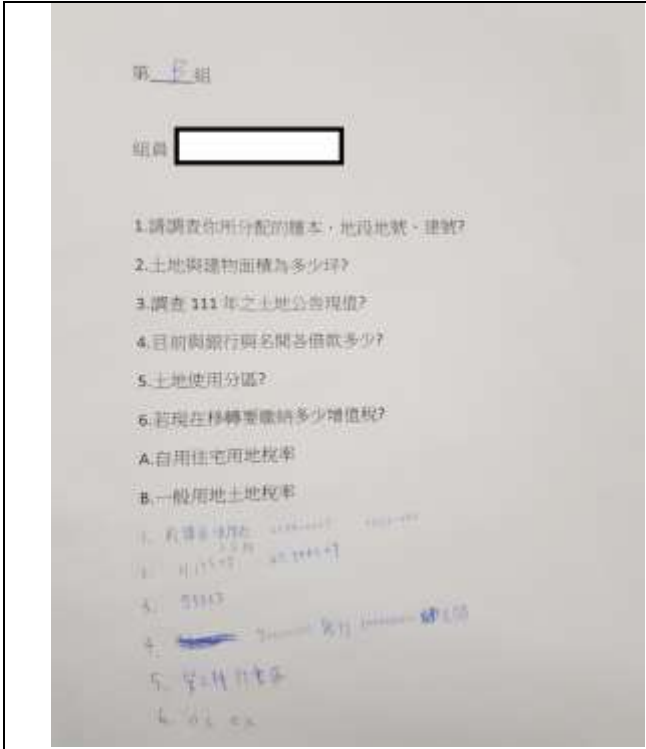
(6) 使用分區、建村、竣工日期為何？

第二種住宅區，鋼筋混凝土，08/03/08

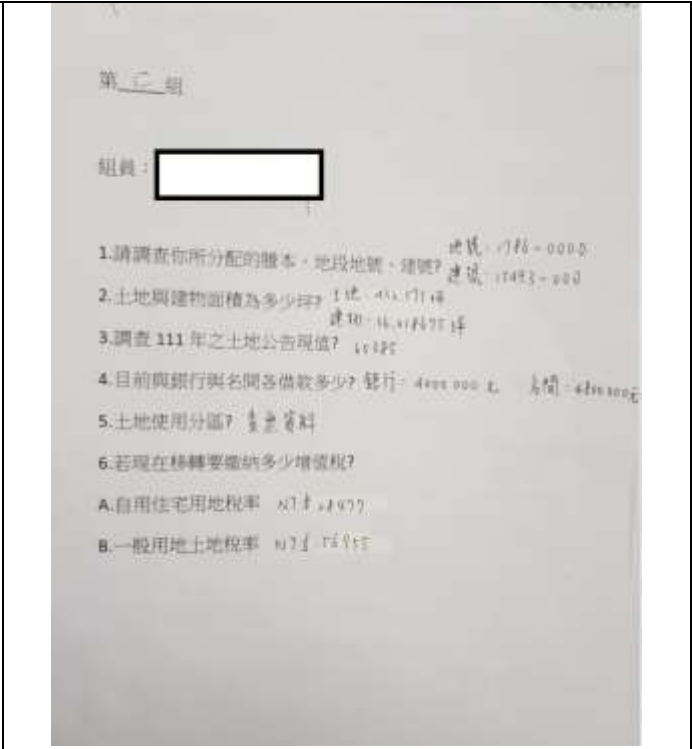
(7) 使用折舊功能完成建物圖片，建物現況 2 張，建築現況 2-4 張，出入口現況 1 張。



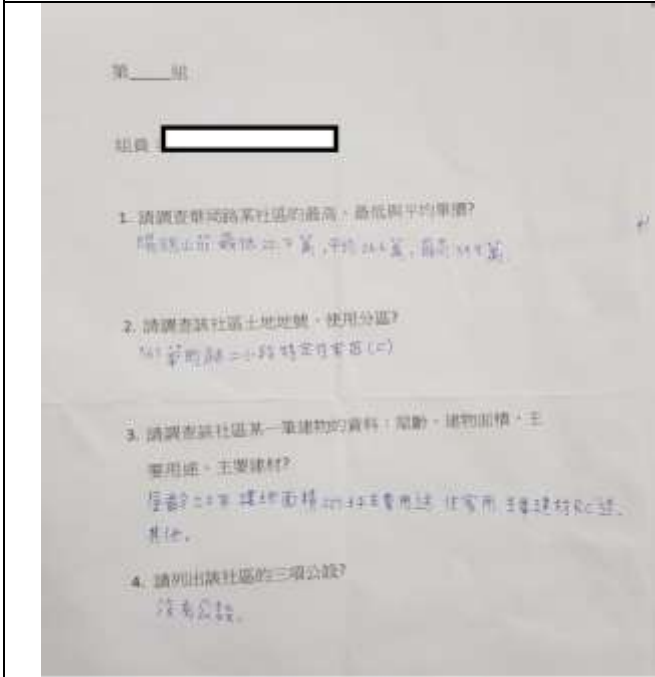
圖 8、學生期末作業



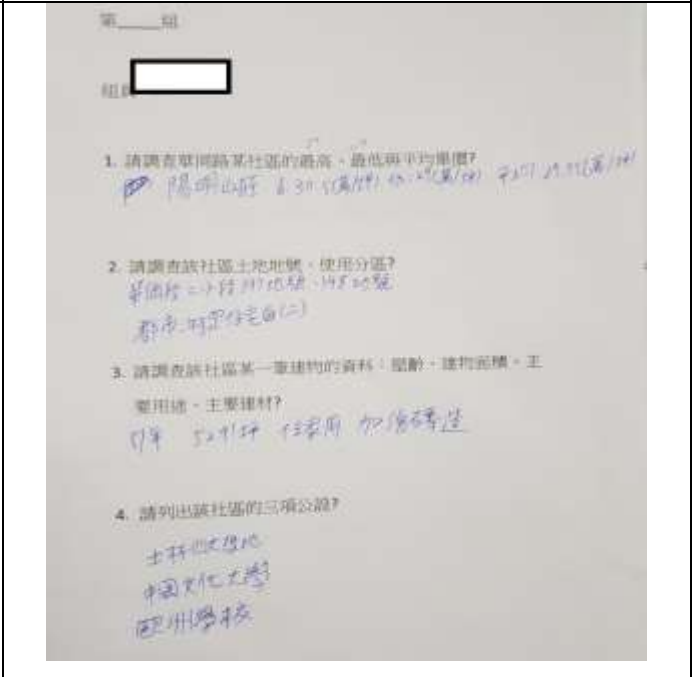
學生課堂分組學習單



學生課堂分組學習單



學生課堂個人學習單



學生課堂個人學習單

圖 9、學生課堂 PBL 作業練習