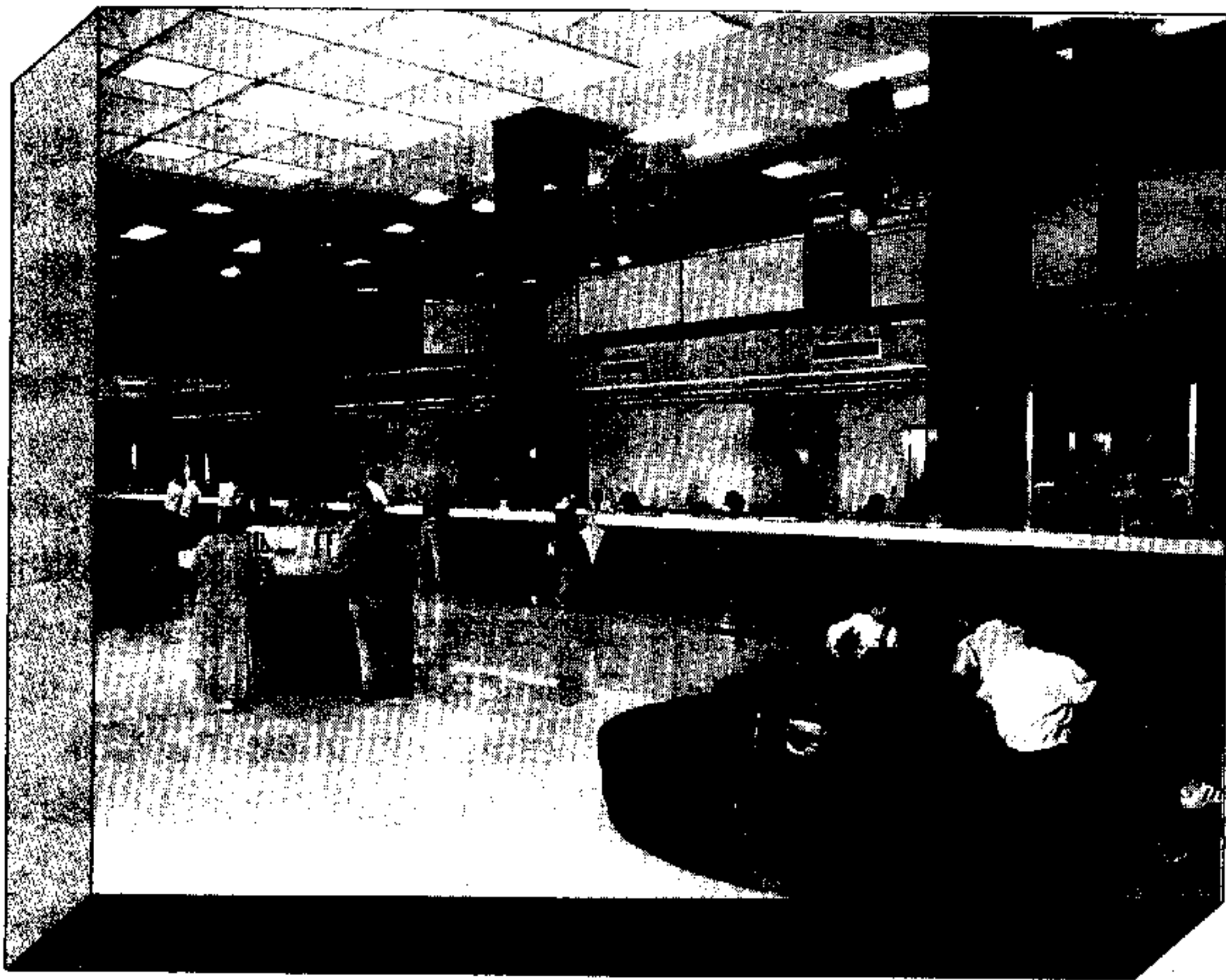


不動產證券化之 土地開發策略



蔡宗義

土地開發所需鉅額資金，已非昔日資金籌措方式足敷應付，而結合不動產市場與資金市場之不動產證券化，則為籌措大額資金最有效且可行的方法之一。是故值此公共建設資金籌措不易之際，我國實應借鏡美、日之不動產證券化模式，加速研究並儘早實施……

前言

近年我國對社會基本設施整建的需求甚為殷切，但由於土地價格的暴漲，土地取得困難，致使土地的利用效率無法提高，導致國民的生活環境水準難以提高，都市與城鄉間的建設水準差距仍大，國土的均衡發展遲遲未有進展。

鑑於美、日等先進國家在推動土地開發時，均逐漸朝向利用不動產證券化的方向發展，實有值得參考借鏡之處。所謂不動產證券化有「不動產債權的證券化」及「不動產所有權的證券化」兩種意義，前者亦稱為不動產金融的證券化，例如日本的住宅抵押證書、住宅貸款債權信託或抵押證券等均屬之，而後

者係指都市開發等不動產開發計畫所需要之資金透過證券的方式，由資本市場直接籌措資金之不動產證券化方式。本文主要係針對後者進行分析，亦即本文所分析之不動產證券化係指都市開發等資金需求者之不動產開發事業者，直接透過證券（資本市場）由資金供給者之投資者手中籌措不動產開發資金之融