



隨著理財觀念改變，金融機構正全力投入因應不動產投資金融化的行列，不動產證券化潮流儼然成形。本文比較當前國內外有關實務運作模式，並探討可能之問題癥結，對後繼者之研究極具參考價值……

理財風氣興盛

1990年諾貝爾經濟學頒獎給財務學者——米勒（M. Miller）、馬可維茲（H. Markowitz）及夏普（W. Sharpe），正式確立理財理論與實務的基礎。值此之際，台灣正面臨金融自由化、新銀行開放設

立，以及不動產價格居高不下，超過一般受薪階級的負擔能力等現象。因此連帶促使不動產金融市場結構丕變，影響所及，不但個人理財觀念改變，也促使各金融機構全力投入因應不動產投資金融化的行列。預料金融業結合不動產業共同發展的模式，將蔚為不動產投資的新

主流。

由於不動產本質上之區位固定（location fix）與規模經濟單位的大量投資，使得不動產市場流動性差及投資金額龐大等特色，導致了不動產投資瓶頸，市場易淪為大財團所壟斷，終將造成土地資源浪費，因此為促進市場資金的流通與專