

## 摘要

土地與建築物在價值交換上的差異在於建築物壽命是有限的，土地使用則是永續性的，因此不同之利用價值，使得二者在經濟價值上，可分離為二類相異性質的交易。本文將不動產的價值劃分為二，土地部份為其交換價值，建築物部份為其使用價值，利用土地經久不變的特性，以證券化型態建構土地證券及其市場。

土地經由證券化方式形成易於流通之標的，再結合證券市場特性，使得土地價值交換發展成為另一種交易形態。另一方面，土地證券以土地未來的價值作為交換標的物，投資人著眼投資於土地的未來價值，由於土地證券在市場中的價值容易判斷，投資期間容易變現，無形中土地市場的運作與金融市場接軌。因此，土地透過土地證券市場，直接地擴大了投資人的參與，也提供了資金流入的正常管道，滿足土地所有權人資金上的需求以及一般投資人追求穩定投資工具的需求。

土地證券的特性簡化交易煩瑣性，降低了土地交易之總成本，並提供及時評價的基礎，對於周邊土地估價有波及效果，也使得投資人亦藉由交易價格，適時地調整其投資比率。再者土地證券降低大眾投資的門檻；透過大眾持有的方式，土地自然增值空間得以共同分享。

關於土地證券的應用，本文列舉素地、集合住宅、都市更新地區、企業資產及國有土地等情形分別說明，並表列折現現值的方式說明土地證券形成年期與價值的對應關係。其後論述土地證券的效益分別為創造多元的投資管道、公開土地的交易市場、增加不動產金融流通、促進土地的開發利用等四項。

最後，依據以上討論內容，提出本文的研究發現與研究結論。

關鍵字：使用價值、交換價值、土地證券、土地證券市場