

目錄

謝 誌	I
摘 要	III
Abstract	IV
目 錄	V
表 目 錄	VII
圖 目 錄	VIII
第一章 緒論	
第一節 研究動機	1
第二節 研究目的	2
第三節 研究方法	2
第四節 研究範圍	3
第五節 研究流程	5
第二章 理論與文獻回顧	
第一節 證券市場及周邊機構	6
第二節 證券投資工具及分類	7
第三節 不動產市場特性	9
第四節 地上權權利	10
第五節 不動產證券化	12
第六節 證券投資與不動產投資	14
第七節 公開標售制度	16
第三章 研究設計	
第一節 用語定義	17
第二節 形成機制	18
第三節 法律架構	20
第四節 投資標的	22
第五節 處理型態	25
第六節 案例研析	26

第四章 土地證券市場制度規劃

第一節	權利型態及投資標的	29
第二節	市場架構及周邊組織	31
第三節	公開發行及交易模式	32
第四節	投資收益及終值實現	33
第五節	證券市場的交易模式	35

第五章 土地證券之應用

第一節	素地	38
第二節	集合住宅	41
第三節	都市更新地區	44
第四節	企業資產	46
第五節	國有土地	49

第六章 土地證券之效益分析

第一節	創造多元的投資管道	52
第二節	公開土地的交易市場	53
第三節	增加不動產金融流通	55
第四節	促進土地的開發利用	57

第七章 結論

第一節	研究發現	59
第二節	研究結論	60
第三節	研究建議	61
第四節	後續研究	61

參考文獻

表目錄

表 2-1	地上權性質	11
表 2-2	不動產證券化	13
表 2-3	公開拍賣的執行價格	16
表 3-1	不動產權利的內容	20
表 3-2	建築物使用權買賣的內容	21
表 3-3	土地證券買賣的內容	21
表 3-4	土地證券與不動產證券化的比較	24
表 3-5	土地證券發行案例研析	26
表 3-6	土地證券的增、貶值換算	27
表 5-1	素地 - 基本資料表	39
表 5-2	十年間不同年期的土地現值	40
表 5-3	集合住宅 - 基本資料表	42
表 5-4	十五年間不同年期的土地現值	43
表 5-5	企業資產 - 基本資料表	47
表 5-6	四十年內偶數年期的土地現值	48

圖目錄

圖 1-1 研究流程圖	5
圖 4-1 土地證券市場的交易模式	35