

八版序

本書自2000年初版，內容建構紮實，從基礎之風險管理、財務分析、估價及投資準則評估，乃至金融市場、證券化與大型投資案之可行性評估等，盡可能提供多元的不動產相關專業給不同背景的讀者，因此頗受各界好評。

除了架構完整外，本書亦在過去20多年來隨著國際金融市場之更迭及法令規章之演進與時俱進，舉凡2000年初的世界性通貨緊縮、2008年的美國次級房貸風暴、2009年起的「量化寬鬆」貨幣政策、COVID-19疫情間實施的「無限量化寬鬆」，以及美國因通貨膨脹高漲後升息對不動產貸款及債券的衝擊等，讀者均可在各版次獲取最新的國際資訊及情勢分析。而國內的實價登錄制度、房地合一稅與「囤房稅」等稅制及「限貸令」等相關法令規範的修訂，亦可在各版中找到。這些最新的訊息及房市走勢分析也備受讀者歡迎。

本書第八版提供最新的資訊，例如因應全球暖化問題而節能減碳的「碳中和」(Carbon Neutralization)制度對不動產相關產業及市場的影響；在網路上巨量、即時且多樣的搜尋紀錄，以及政府與商家持續累積的稅費或消費資料內容持續累積，使「大數據」(Big Data)分析在各產業市場分析中扮演不可或缺的角色；「人工智慧」(Artificial Intelligence, AI)技術的日新月異對所有產業產生「革命性」的震撼及其在應用上的限制等不動產相關議題。除了上述主題外，筆者多年來於報章、雜誌及網路媒體所發表的時事及學術研究之「科普」文章，內容豐富，故於各章輔以QR code儲存上述資訊及筆者對重要時事之影音講解。這些國際與國內新觀念的融入與新技術的應用，將帶給讀者更豐富、多元且深刻的學習饗宴。

最後，筆者要感謝智勝出版同仁們的協助、廣大讀者的支持、父母自幼的栽培及期許，以及賢內助的持家與一雙兒女的成長陪伴。這些都是本書自初版26年後能再更新第八版的原動力。

林左裕 謹識於臺北