

目錄

CONTENTS

八版序

Chapter 1 不動產投資概論

1.1 不動產之定義及市場特性分析	3
1.2 土地使用之種類	5
1.3 不動產投資之趨勢分析	7
1.4 臺灣的不動產市場發展	13
1.5 本書導讀	17
附錄 經濟學之基本原理	20
本章習題	30

Chapter 2 不動產投資之風險、報酬與風險管理

2.1 風險之種類	34
2.2 風險之衡量	40
2.3 不動產投資之風險管理	44
2.4 不動產投資組合分析	52
本章習題	62

Chapter 3 利率、現值、終值與年金

3.1 利息的形成	66
3.2 單利與複利	67
3.3 年金	74
3.4 貸款之本金分期攤還	82

3.5	有效利率	91
3.6	購屋及租屋規劃	98
	本章習題	107

Chapter 4 不動產財務分析

4.1	還本期間法	112
4.2	折現還本期間法	114
4.3	基本的財務報表：資產負債表、損益表及現金流量表	115
4.4	比率分析	121
4.5	景氣循環下財務槓桿的運用	134
4.6	稅盾的效應	143
	附錄 一般常用之財務比率	147
	本章習題	153

Chapter 5 當代不動產投資分析工具

5.1	前門法與後門法	161
5.2	淨現值法	171
5.3	內部報酬率法	173
5.4	修正之內部報酬率法	181
5.5	獲利能力指數法及風險容受力	186
5.6	互斥方案之評估	190
5.7	投資評估之風險分析	199
5.8	不動產投資實例演練	201
	附錄A 選擇權簡介	212
	附錄B 實質選擇權觀念在投資決策上的應用	225
	附錄C 二項式選擇權評價模式之介紹	240
	本章習題	244

Chapter 6

不動產開發及市場分析

6.1	不動產開發流程	256
6.2	不動產投資決策流程（一）：市場分析	264
6.3	不動產投資決策流程（二）：市場潛力及行銷分析	286
6.4	不動產投資決策流程（三）：財務可行性分析	301
6.5	大數據(Big Data)在不動產市場分析的應用	302
	本章習題	308

Chapter 7

不動產估價

7.1	不動產估價原則	314
7.2	不動產估價程序	317
7.3	價值的種類與影響因素	321
7.4	成本法（含土地開發分析）	325
7.5	比較法	335
7.6	收益法	339
7.7	資本還原率的估計	350
7.8	與收益法相關的估價方法	364
附錄A	計量模型分析法	375
附錄B	人工智慧(AI)在不動產估價與市場開發之應用	384
	本章習題	394

Chapter 8

不動產與金融市場分析

8.1	影響不動產價格之基本因素	407
8.2	利率的決定與相關理論	416
8.3	另一種衡量期限的方法——存續期間	423
8.4	不動產金融及相關金融機構	430
	本章習題	437

Chapter 9

不動產貸款分析

9.1	貸款利率的決定因素	442
9.2	影響房貸違約的因素	444
9.3	不動產抵押貸款的種類	447
9.4	固定利率抵押貸款	452
9.5	浮動利率抵押貸款	461
9.6	累進償還抵押貸款及其他常見之貸款方式	473
9.7	逆向抵押貸款	480
	本章習題	486

Chapter 10

不動產與金融資產證券化

10.1	不動產證券化之類型	493
10.2	不動產投資在權益面之證券化	504
10.3	不動產抵押債權（資產面）的證券化及相關證券	515
10.4	美國次級房貸風暴之成因	529
10.5	不動產與金融資產證券化之比較分析	544
	本章習題	547

Chapter 11

不動產抵押債權及相關證券之評價

11.1	不動產抵押債權之評價及重新融資分析	554
11.2	不動產抵押債權擔保債券(MBB)之評價	566
11.3	不動產抵押債權轉手證券(MPTS)之評價	573
11.4	本利分離式MBS(STRIP)之評價	585
11.5	序列型不動產抵押債權擔保債券(CMO)之評價	591
附錄A	債券的存續期間與凸性之推導	598
附錄B	依風險區隔等級設計而發行之專案式MBS	600
	本章習題	603

Chapter 12 不動產稅賦與財政政策

12.1 不動產交易時有關稅目	611
12.2 與不動產交易有關之綜合所得稅	621
12.3 持有不動產之有關稅目	625
12.4 囤房稅的經濟學原理及效用	634
12.5 一般房屋買賣時之相關稅費及節稅之道	636
12.6 遺產及贈與稅	638
12.7 稅收增額融資(TIF)之介紹	642
12.8 國際碳中和趨勢下碳稅的規範與探討	648
本章習題	653

Chapter 13 專案融資與其他不動產相關主題

13.1 專案融資之定義及特性	657
13.2 專案融資之財務規劃及風險特性	660
13.3 BOT模式之組織架構	662
13.4 與BOT模式類似的開發模式——設定地上權契約及民間融資提案(PFI)	663
13.5 不動產交易體系簡介	667
13.6 容積率管制之探討	671
13.7 法院拍賣不動產實務	673
13.8 都市更新與危險及老舊建築物加速重建之探討	677
附錄A 不動產交易應調查之產權及應蒐集之相關資料	683
附錄B 營運槓桿、財務槓桿及總槓桿的介紹	686
本章習題	689

Chapter 14 不動產投資個案之實例研討

14.1 以成本法中之土地開發分析估算投資價值	692
14.2 大型、長期投資專案之開發可行性評估	695
本章習題	705

查表附錄 707

中英文索引 715