

寫作動機與感謝

Preface and Acknowledge

2012年完成《不動產財務：理論與實務》一書後，回應出版商與市場等需求（比如多數系所開設的課程名稱概為「不動產投資」），隨即著手本書的寫作。動筆之初，有個問題在心中思索著：「不動產財務 VS. 不動產投資（甚至是與一般強調的證券投資學）」有何差別？藉由2008年前往美國市立紐約大學（CUNY）的進修訪問，以及觀察政大「不動產財務與管理核心學程」其修習科目即對應上述兩者分別開課，仔細思考後，對上述問題的回應是：彼此有關係，但又不全然相同。一般 Finance Program 的設計，主科大致包括 *Corporate Finance, Investment (Portfolio) Theory* 等，不動產財務或可類比 *Corporate Finance*，比較強調從 Corporate（開發商）的立場，解析實體不動產開發之初級市場的投資與融資活動等決策，因此重點在於「（Max.）資本預算與（Min.）資金成本」的選擇。相對下，不動產投資或可類比 *Investment*，比較強調站在 Investor 的立場，解析不動產交易的次級市場，分析的重點多擺在「（不動產證券化商品的）價值與價格的差異（以及衍生的套利均衡）、（投資組合的）報酬率與風險」等評估。儘管在心中有如此概略的區別，後續實際寫作若干專題時，因為（本土）不動產諸多特性，或套用（西方既有的）論述模式，明確區分兩者並不是那麼容易，比如多數不動產投資的書籍，仍會討論初級開發市場的資本預算評估，也會涉及貸款融資的討論，我們可以理解：討論昂貴的不動產投資，若忽略貨幣金融政策營造的融資（資金）行情或是稅的影響，似乎不太完整；相對下，一般投資學書籍多將上述因素視為外生變數。儘管細心的讀者會發現：作者兩本著作或有相同之處，但在經歷多次不同寫作版本的調整後，本書作者決定依照最直覺的邏輯「當一般人在講不動產投資時，指的是哪些主要的投資型態？而這些不同型態的投資目標為何？」來架構本書的寫作（詳見第一章的說明）。再者，隨著不動產業環境與相關政策不斷地變化，都讓數十年教學生涯累積的補充講義持續地增刪、補正，因此本書的投入雖早，卻因作者的戰戰兢兢而較晚完成。

本書的完成，如同陳之藩所言：「因為要感謝的人太多了，只好謝天吧！」就專業領域來說，首要感謝帶領我踏入 Real Estate 學術研究生涯的張金鶚教授，以及鴨族的白金安與彭建文等學長的鼓勵。如果讀者覺得作者能把專業的概念，有邏輯系統地傳達清楚，那多是藉由過去與他們斷續討論的內化成果；當然，國內外相關此領域的學者，他們的研究成果亦透過潛移默化的效果，展現在本書的相關論述中。此外，歷屆幫忙蒐集相關考題、校正更新講義數據的教學助理們，他們的投入使得本書更具可讀性。最後，著述是相當繁瑣的過程（尤其在臺灣獲得的 Credit 又

偏低)，感謝不動產研究的前輩們，以及在《不動產財務：理論與實務》一書出版後，給予任何建議的讀者們。在精神鼓勵層面上，亦要特別感謝姊夫、姊姊幫忙負擔照顧爸媽的責任，讓我有更多的時間，能夠花在講義整理成書的過程；而雙葉書廊的團隊是本書的最終催生者，感謝他們在個人堅持的嚴謹學術理念與市場需求中，給予若干自由空間的建議。自我信念的堅持真的是嚴格的試煉與寂寞的道路，感謝那些機緣與過往，希望我能堅持地走下去，謹以此一著述獻給誕生本書作者的王景棠先生與袁秀英女士。

在我的世代裡，作為一本傳達專業知識的書籍，媒介多藉由印刷出版的形式。然而現在的知識取得，大量藉助於網路或搜尋引擎，而我依然堅信：過去狹義的書本或許真有一天會消失，但求得知識內隱的「釣魚」邏輯卻是亙古不變。讀書等於讀人，不同型態的相遇都是一種緣分。現在看不懂的書，儘可束之高閣。某一天，突然想起這本書，便從書架上取下，或覺得醍醐灌頂，我想這就是人與書的緣分吧！有時一個意外能改變人的一生，儘管表面看起來風平浪靜，內心的枷鎖卻再也不能卸下。在 **Best** 作品還沒有誕生出來，耐住寂寞與歲月而堅持下去，只求保留這份記憶，行走的腳下原來是寂寞的形狀，寂寞有多深，走的距離就有多長。人不可能既八面玲瓏，又能四平八穩地面對良心，不取悅、不拉攏而與社群意識逆向而行，中途可能會心猿意馬，多少跟環境抗爭一下，過一陣子發現自己又強壯了一些。因為相聚是片刻，告別是常態。世上沒有什麼能天長地久，禪宗的另一個元素是等待，心願無法成就，通常是因緣不具，所以需要等待，然而等待需要心境，也需要實力，也因為生命知見之必然，故也沒什麼可以大驚小怪的。

容作者再次引述：幸好有文字，只要有人讀了，逝去的事情，總能在人的腦裡，留下若干的痕跡，偶然想起，便是再次的獲得，而身為作者的我，也能自豪地對於「不動產」領域這回事有一點貢獻。社會科學沒有「一定怎樣（最佳）」的論述邏輯，之前總以為最困難的是念懂這些艱澀的理論，然後把它們說清楚講明白。或許做到極致，可以拿到 90 分，而剩下的 10 分，就如同先進們的感慨：一本書沒有 **Typing Error** 是件困難的事。儘管成書前後已多次校正，相信仍存有疏漏之處，請造訪雙葉官網所提供的更新資訊，另外基於篇幅限制而將原稿的附錄、（進階）習題的提示指引等放置在雲端的學習資料庫（下載方式詳見目錄的說明）。如果讀者對於書中內容有所指正，或對本書寫作有任何的建議，歡迎寫信到作者的信箱（cawing@ncnu.edu.tw），您的意見將是後續進步的動力！

王健安

2021 年 12 月 寫於 研究室