

# 我國發展不動產投資信託基金投資公共建設之可行性探討

研究性質：「資產管理人才培育與產業發展基金」114 年度工作計畫

計畫主持人：盧秋玲教授

研究期間：114 年 1 月～114 年 9 月

## 報告摘要：

本研究旨在探討我國不動產投資信託基金投資公共建設之可行性，分析美國、澳洲、日本及新加坡等主要國家 REITs 相關制度、運作架構、公共建設 REITs 績效表現，並檢視我國法規制度與公共建設政策發展方向後，本研究結論為：我國發展基金架構公共建設 REITs 具可行性，並建議以醫療安養設施 REITs 為優先發展對象，冷鏈物流中心次之。

參考金管會於 2025 年 1 月提出之 REITs 適合投資之公共建設類型，考量國際 REITs 市場現況、投資人偏好、公共建設 REITs 發行趨勢，本研究分析美國、澳洲、日本及新加坡等主要國家，以數位建設、電業及公用氣體燃料設施、工業及商業設施與衛生福利設施為投資標的之公共建設 REITs 發行情形、績效表現以及 REITs 相關法規與運作架構。本研究發現：主要國家透過如穿透課稅等稅務優惠推動 REITs 市場發展，其中公共建設 REITs 報酬相對穩定，符合長期投資人需求，又以醫療安養 REITs 績效表現為佳。

## 壹、 結論

在同時參考我國公共建設發展方向、業者資產處分風險考量後，本研究在「證券與不動產投資信託及證券投資顧問法」修正草案之基礎上，對我國發展公共建設 REITs 之可行性進行分析，並提出以醫療安養設施為優先發展方向，冷鏈物流中心次之。具體運作方式，針對醫療安養設施可採既有設施售後租回，並可優先考慮活用退場之校地；冷鏈物流中心則可採用既有設施售後租回的方式運作。

## 貳、 建議

針對我國發展不動產投資信託基金投資公共建設，除應持續培養該領域，包括物業管理、不動產評價及風險管理等專業人才外，本研究對未來發展架構，提出短、中、長期建議彙整如下表。

## 我國發展不動產投資信託基金投資公共建設建議

期程	議題	建議	配套措施
短期	可發展公共建設類型	考量我國公共建設發展方向與業者資產處分風險，建議優先發展醫療安養設施 REITs，冷鏈物流中心次之，並建議以售後租回方式運作。	提供發展醫療安養設施之投資誘因。
中期	公共建設資產來源	考量我國國有非公用土地閒置情形，建議可利用國有非公用土地開發公共建設，尤其是已退場之國小校地。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 降低國有非公用土地撥用成本，吸引業者投資公共建設；</li> <li>2. 配合修訂都市計畫或公共政策。</li> </ol>
長期	引導民間資金投入我國重要公共建設，提升業者投資動機	考量部分公共建設（如數據中心、再生能源等）價值以設備為主，土地增值空間較低，無法吸引業者投入資金，建議我國可提供相關政策配套提升業者投資動機。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提供附買回機制；</li> <li>2. 將服務增值納入估價；</li> <li>3. 針對公共建設 REITs 放寬融資標準。</li> </ol>

資料來源：本研究製作。

