

各類型不動產估價評估重點

2025年12月22日

桃園市建築師公會

桃園市桃園區中山北路83號5樓



Winston Shih 施甫學 董事

Head of Valuation & Advisory Services 台灣估價及諮詢服務部 主管

台灣 不動產估價師 / 不動產經紀人

美國 不動產諮詢師(CRE)

英國 皇家特許資深測量師 (FRICS)

美國 國際認證不動產投資師(CCIM)

美國 評價師協會NACVA認證評價師(CVA)

資訊機房管理師(CDCP)

施甫學先生現擔任世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所所長，不動產估價及諮詢顧問專業之經驗已經超過18年。同時擔任台北市不動產估價師公會理事、CCIM台灣不動產投資協會副理事長及中華民國土地估價學會理事暨國際事務委員會主委。

主要負責不動產估價相關作業及團隊管理，除一般不動產價值評估外，專精於複雜程度較高之估價及顧問案件，例如不動產投資開發評估顧問報告、都市更新、不動產證券化、土地開發變更、法院訴訟、海外不動產估價、各類型產品市場調研、財務與法令可行性以及招商規劃等。他能以公正、客觀且具市場性的觀點提供客戶最高品質的估價及諮詢顧問服務。於2024年獲選第11屆台北市優良不動產估價師榮譽。

教育背景

- 台灣 國立政治大學
地政學系不動產管理與法制組 碩士
地政學系土地管理組 學士
- 國際土地政策研究訓練中心與美國
Lincoln Institute 主辦
第30期土地估價課程結業
- 台灣大學精鍊高階管理與實務班第45期

重大經歷

- 新光一號、富邦一號、富邦二號、樂富一號、圓滿一號等資產評估
- 台北市、新北市及台中市政府容積代金
- 都市更新權利變換(寶清段、玉成段、雙連段、康寧段、溫泉段)
- 合建案項目(軟橋段、西松段、直興段、海山頭段、內壢段)
- 銀行資產評估(Citi Bank、HSBC、DBS、CTBC、Bank of Taiwan)
- 海外不動產估價及覆核(新光人壽-40 Gracechurch Street、富邦人壽-Madame Tussauds, 1 Carter Lane & Bow Bells House)
- 顧問項目(中油新竹地上權、中華郵政招商、高鐵及捷運聯開、住都中心顧問案)

主要代表客戶

國泰人壽

富邦人壽

台灣人壽

南山人壽

新光人壽

凱基人壽

大陸建設

國泰建設

中華郵政

中華電信

台灣土地銀行

匯豐銀行

中國信託商業銀行

兆豐資產管理

國泰世華商業銀行

國家住宅及都市

更新中心

領先全球的 商用不動產服務 及投資公司

A Global Leader in Commercial
Real Estate Services & Investment

#128

2025全球
財富500強排名

90%+

全球財富100強的企業
選擇CBRE

140K

全球專業人士

100+

全球服務國家與地區

\$35.8B

2024全球總營收

世邦魏理仕全球 CBRE Global Scale

成立於1906年，擁有員工超過13萬名，在全球100多個國家和地區，分布530多個辦公室，亞太區分布超過80個辦公室。

CBRE traced our roots to San Francisco in 1906. With more than 130,000 employees serving clients in more than 100 countries and regions. CBRE has more than 530 offices globally, and over 80 in APAC.

200+

美國及加拿大辦公室
US & Canada

10+

拉丁美洲辦公室
Latin America

200+

歐洲、中東及非洲辦公室
EMEA

80+

亞太區辦公室
APAC





“

CBRE團隊於近6年大型商用不動產成交總金額超過 **新台幣 661 億**

JUST SOLD

新光一號REITs 不動產投資信託基金
 新光天母傑仕堡大樓
 以新台幣約 **116.8 億元**
 成功標脫



JUST SOLD

新光一號REITs
 不動產投資信託基金
 台南新光三越百貨大樓
 以約 **43.75 億元** 成功標脫



DEAL DONE

CBRE協助上市櫃企業
 以新台幣 **23.5 億元**
 購置台北市內湖區全棟
 預售辦公大樓



SOLD

世邦魏理仕
 以新台幣約 **39.3 億元**
 成功售出台北市汀州路
 福音大樓房地案



JUST SOLD

新光一號REITs 不動產投資信託基金
 新光信義華廈
 以逾新台幣 **20 億元** 成功標脫
 溢價率達 15%



SOLD

世邦魏理仕
 以新台幣 **21 億元**
 成功售出台南國際南科
 高科技廠辦大樓



世邦魏理仕連結優質投資人
 成功售出桃園八德
 廣豐新天地商場



中科后里園區高科技廠房
 新台幣 **17.67 億元**
 成功標脫



SOLD

美商藥廠淡水企業總部
 以新臺幣 **14.2 億元**
 成功售出



SOLD

世邦魏理仕
 以新台幣 **12.2 億元**
 成功售出高雄仁武
 近萬坪工業土地



JUST SOLD

桃園市蘆竹區
 工業土地廠房
 以新台幣 **10.58 億元** 成功出售



JUST SOLD

桃園市楊梅區
 近7,200坪工業土地
 以新台幣 **10.3 億元** 成功售出



JUST SOLD

桃園市大園區
 逾萬坪工業廠地
 以新台幣 **21.6 億元** 售出





倫敦

資產價值證明

商辦10,733 sq ft



首爾

資產價值證明

商辦48,660 sq m



紐約

租賃使用權資產

商辦255 sq m



台北市士林區

外國辦事處委辦

市場租售行情



馬來西亞

交易價格參考

土地:96,982坪



上海

交易價格參考

建物:60,318坪



台北市信義區

個人委託

移民資產證明



桃園市八德區

個人委託

離婚財產訴訟



桃園市觀音區

樂富一號REITS

物流廠18,137坪



彰化縣鹿港鎮

樂富一號REITS

酒店1,238坪



台北市中山區

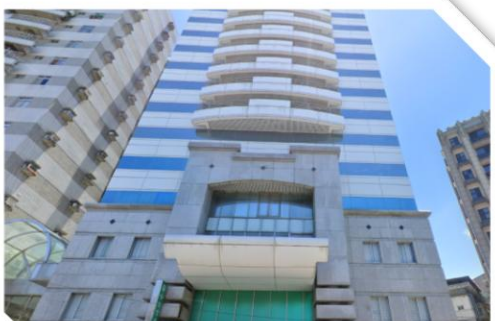
交易價格參考

飯店3,357坪



全台百貨市場調研

總體經濟分析
百貨零售分析
發展趨勢分析



新北市板橋區

圓滿一號REITS

商辦31,667坪



台南市中西區

圓滿一號REITS

商場9,942坪



新竹辦公市場調研

開發環境調研
市場條件分析
開發產品定位



酒店式公寓調研

市場發展情形
代表個案分析
主要參與者分析



新北市五股區

交易價格參考

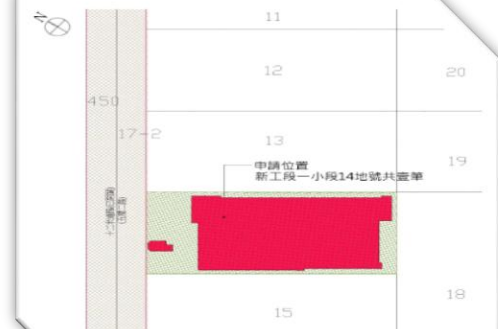
廠辦11,517坪



桃園市觀音區

交易價格參考

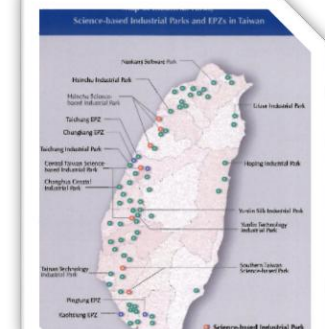
廠房1,980坪



新北市新莊區

工業區立體化代金

土地350坪



科學園區調研

總體經濟分析

園區發展調研

租售行情調查



台南市安定區

市場租金參考

物流廠房6,300坪



桃園市龜山區

現況與完工後價值

資料中心



物流廠房調研

市場供需分析

買賣及租賃行情分析

實例資訊彙整



資料中心調研

營建規格及成本分析

租賃及買賣行情分析

潛在投資人訪商



新北市新莊區

合建比例評估

土地3,159坪



台北市內湖區

容積代金評估

土地729坪



宜蘭縣冬山鄉

市場價格評估

土地16,323坪



高雄市左營區

市場定價參考

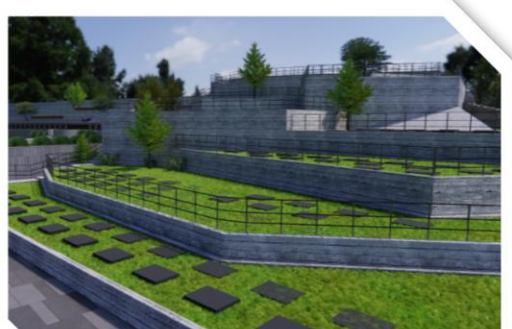
土地855坪



台北市信義區

地上權房地價格

建物59,519坪



新北市金山區

墓園土地評估

土地7,420坪



台北市大同區

抵押擔保價格

土地252坪



台南市中西區

移民稅務參考

土地6,660坪

Q3 2025：投資氣氛趨於謹慎，大型不動產成交量下滑幅度擴大

土地交易額恐創2023年以來單季新低，商用不動產市場續由廠房交易支撐

Q3 25	交易額 (億元)	y-o-y
土地	186	-77%
商用不動產	353	-31%
總計	539	-60%



泰豐輪胎觀音廠
台達電子工業，69.5億

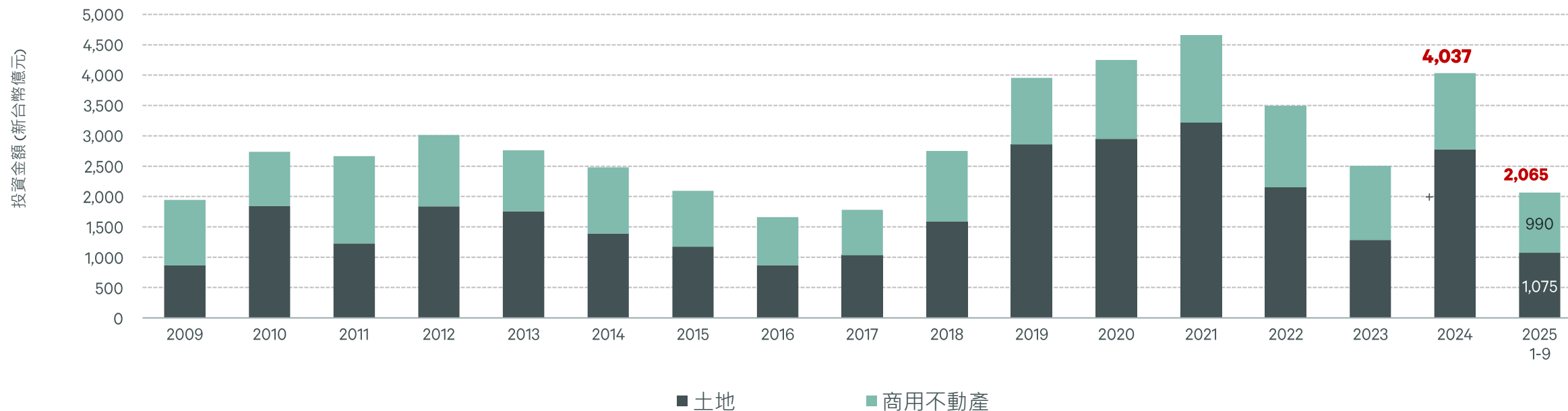


穩茂南科
路竹廠
日月光半導體，65億

2025YTD	交易額 (億元)	y-o-y
土地	1,075	-45%
商用不動產	990 [^]	+2%
總計	2,065	-29%

*交易統計至2025/9/22止。

[^]包含單一百億級關係人交易：豐采520商場部分。



Q3 2025 十大土地交易

交易日	縣市	交易標的	土地面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	賣方	買方
11-Sep	台中市	西屯區七期第七種新市政中心專用區土地	1,050	40.0	新世茂資產開發、 中晟投資	博元建設
4-Aug	台北市	大安區第三種商業區地上權(AIT舊址)	462	21.9	中華民國	元大人壽
9-Sep	台中市	西屯區水湳第二種創新研發專用區土地	1,623	18.2	台中市政府	志聖工業
15-Aug	桃園市	八德區大勇市地重劃住宅區土地	1,794	13.5	桃園市政府	嘉○○○
15-Aug	台中市	大雅區喜美超市大雅店	1,063	12.7	自然人	皇普建設
9-Jul	台北市	大安區懷生段第三種商業區都更(持分10%)	79	9.8	達麗建設	富升建設
29-Jul	高雄市	左營區菜公段第五種住宅區土地	555	8.0	2位自然人	鑫龍騰開發
22-Sep	桃園市	大溪區仁埔段住宅區土地	1,703	7.9	桃園市政府	瑞築建設
16-Sep	桃園市	楊梅區山坡保育地建物及土地	4179	7.2	帝聞企業	花仙子、 帝凱國際實業
7-Aug	桃園市	大園區溪海段一般農業區土地	12,539	6.5	自然人	佳格食品

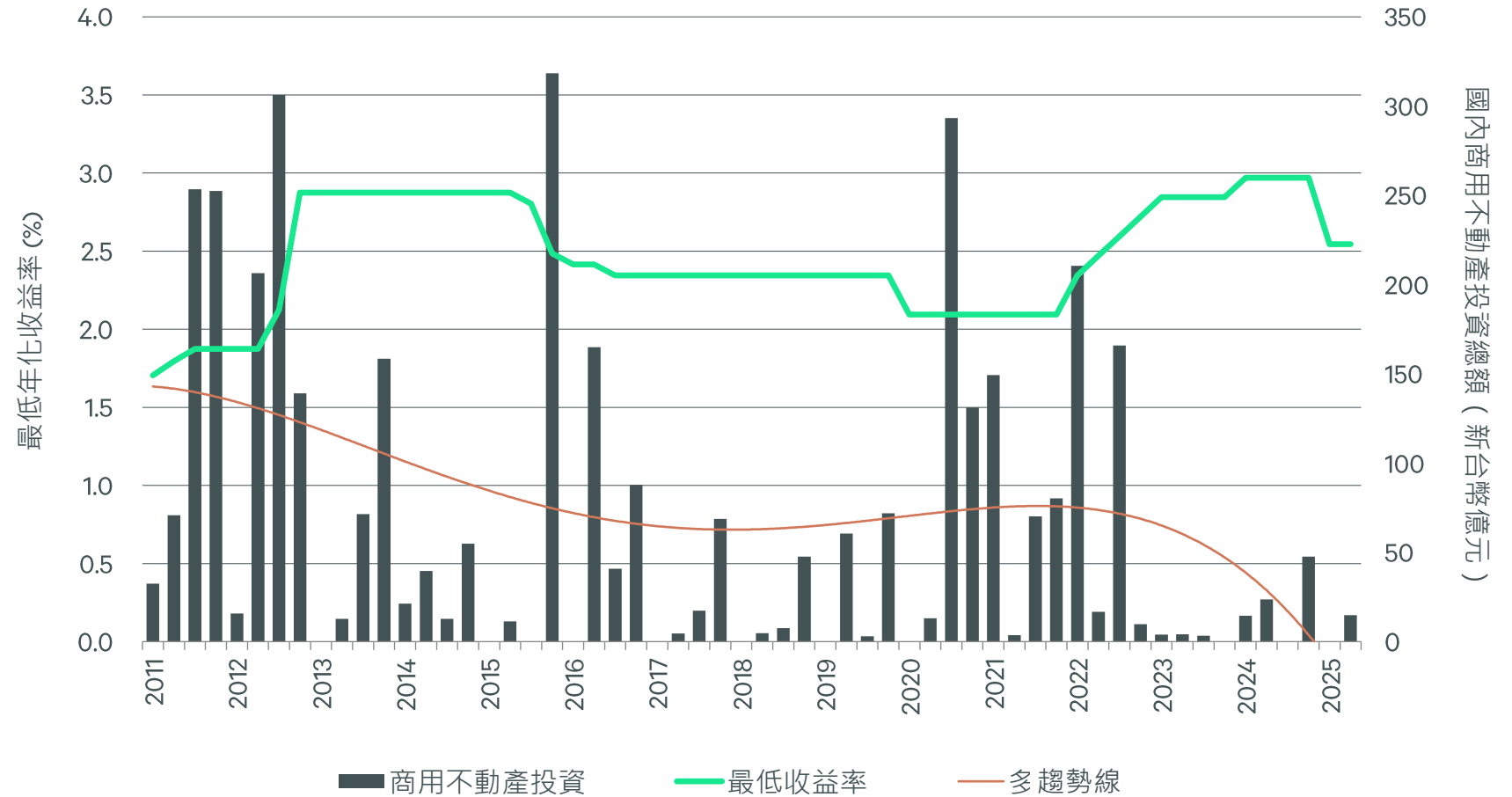
Q3 2025 十大商用不動產交易

交易日	縣市	交易標的	類別	建物面積 (坪)	總價 (新台幣億元)	買方
1-Jul	桃園市	觀音區桃園科技工業區泰豐輪胎廠房	廠房	25,660	69.5	台達電子工業
11-Aug	高雄市	路竹區南部科學園區高雄園區廠房	廠房	21,890	65.0	日月光半導體
19-Aug	台北市	大同區星聚點台北旗艦館	零售	8,372	28.0	富邦人壽
27-Aug	台北市	大同區承德路三段210號	辦公室	3,012	20.0	台灣產物保險
9-Sep	台北市	北投區華固創匯園區16戶	廠辦	2,388	17.7	叡揚資訊
4-Sep	桃園市	中壢區中壢產業園區廠房	廠房	3,326	16.0	金像電子
25-Jul	高雄市	苓雅區麗尊酒店	飯店	7,833	14.5	元盛國際興業
28-Aug	台中市	南屯區台中精密機械園區廠房	廠房	5,341	11.5	環鴻科技
13-Aug	桃園市	觀音區觀音產業園區廠房	廠房	4,570	10.6	群光電子
27-Aug	台北市	中山區赫士盟大樓 (1F、3-5F)	零售	975	9.3	茹絲葵食品

保險業投資不動產收益率門檻於年初降至2.545%，但業者普遍持保守態度

- 2025年1月金管會公告修正「保險業辦理不動產投資管理辦法」，依據新基準利率定義，目前業者適用的最低年化收益率自先前的2.97%減至2.545%
- 在匯損壓力之下，多數保險公司對於短期內不動產投資機會改採消極的態度，內部設定之要求報酬率亦處於高檔，少數業者可能尋求處分資產，以適時調整資金運用情形

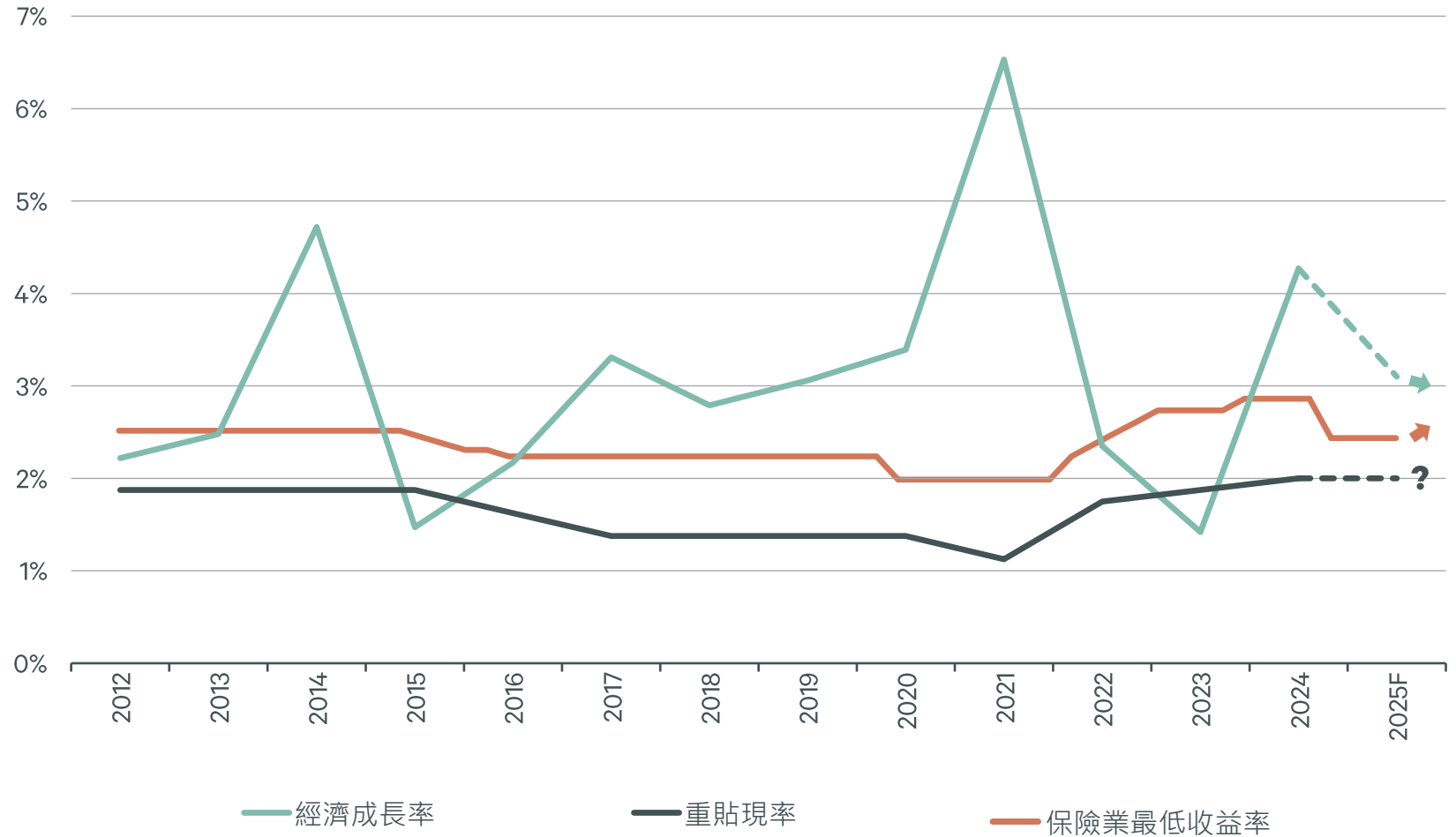
保險業商用不動產投資



資料來源：世邦魏理仕研究部，2025年7月

在經濟前景充斥
不確定因素下，
2025下半年不動
產市場氣氛可能
轉趨觀望

台灣經濟成長率、央行政策利率、保險業投資不動產最低年化收益率



資料來源：主計總處、中央銀行、世邦魏理仕研究部，2025年6月

不動產估價師 從什麼面向研究 不動產價格?



一般因素

- 指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
- 經濟成長率、國民所得、貨幣與利率、產業發展、就業情形、法律規則。



區域因素

- 指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
- 區域自然環境、歷史脈絡、土地利用情形、交通運輸、公共建設、未來發展趨勢。



個別因素

- 指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。
- 地形、地勢、土地使用管制規範。
- 屋齡、管理維護、公共設施比例。

為什麼 不動產有價格



使用價值

使用該財貨所獲得之效用



交換價值

該財貨與其他財貨之交換能力



成本

生產財貨所必須付出之代價或所作之犧牲



稀少性

異質性及有效需求

三大估價方法

運用估價方法客觀衡量影響財貨價格之各項形成因素

收益法

- 包含直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

- 從不動產未來淨收益，以收益資本化率加以折現之方法。
- 著重不動產之未來使用效益及獲利能力。

比較法

- 以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

- 蒐集市場上同一供需圈內之買賣案例，經過修正調整，以推算勘估標的價格之方法。
- 著重不動產之成交價格。

成本法

- 包含成本法及土地開發分析法。
- 求取勘估標的之重建(置)成本，扣減其累積折舊額等，以推算勘估標的價格之方法。
- 依土地性質進行開發所致土地效益之變化，估算建築後總銷售金額，扣除開發成本後，求得開發前土地價格。

- 就重新建造成本，扣除折舊，求得勘估標的價格之方法。
- 著重不動產之營建成本或開發成本。

比較法之意義及估價程序

以比較標的價格為基礎，經比較分析、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

$$\text{比較標的價格} \times \frac{\text{情況調整}}{100} \times \frac{\text{價格日期調整}}{100} \times \frac{\text{區域因素調整}}{100} \times \frac{\text{個別因素調整}}{100} = \text{勘估標的試算價格}$$



情況調整

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。



價格日期調整

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。



區域因素調整

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區內時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。



個別因素調整

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

成本法之意義及估價程序

指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

$$P=C - D_n$$

P =建物成本價格, C =建物總成本, D_n =折舊總額



重建成本或重置成本

營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息及開發或建築利潤。



折舊

建築物因時間經過，所造成之價格減損，包含物理折舊、功能折舊及經濟折舊等。



折舊額估計方法

折舊方法分為等速折舊、初期加速折舊及初期減速折舊法，常用估計方法為等速折舊法

成本法

土地開發分析法 之意義及估價程序

指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

V=土地價格, S=建築後預期總銷售金額, R=適當利潤率,

C=建築所需之直接成本, M=建築所需之間接成本,

i=建築所需總成本之資本利息綜合利率



建築後總銷售金額

開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。



利潤率

勘估標的之開發或建築利潤率應視工程規模、開發年數與經濟景氣等因素決定之。



資本利息綜合利率

勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。

資本利息綜合利率 = 資本利息
年利率 × (土地價值比率 + 建物
價值比率 × 1 / 2) × 開發年數。

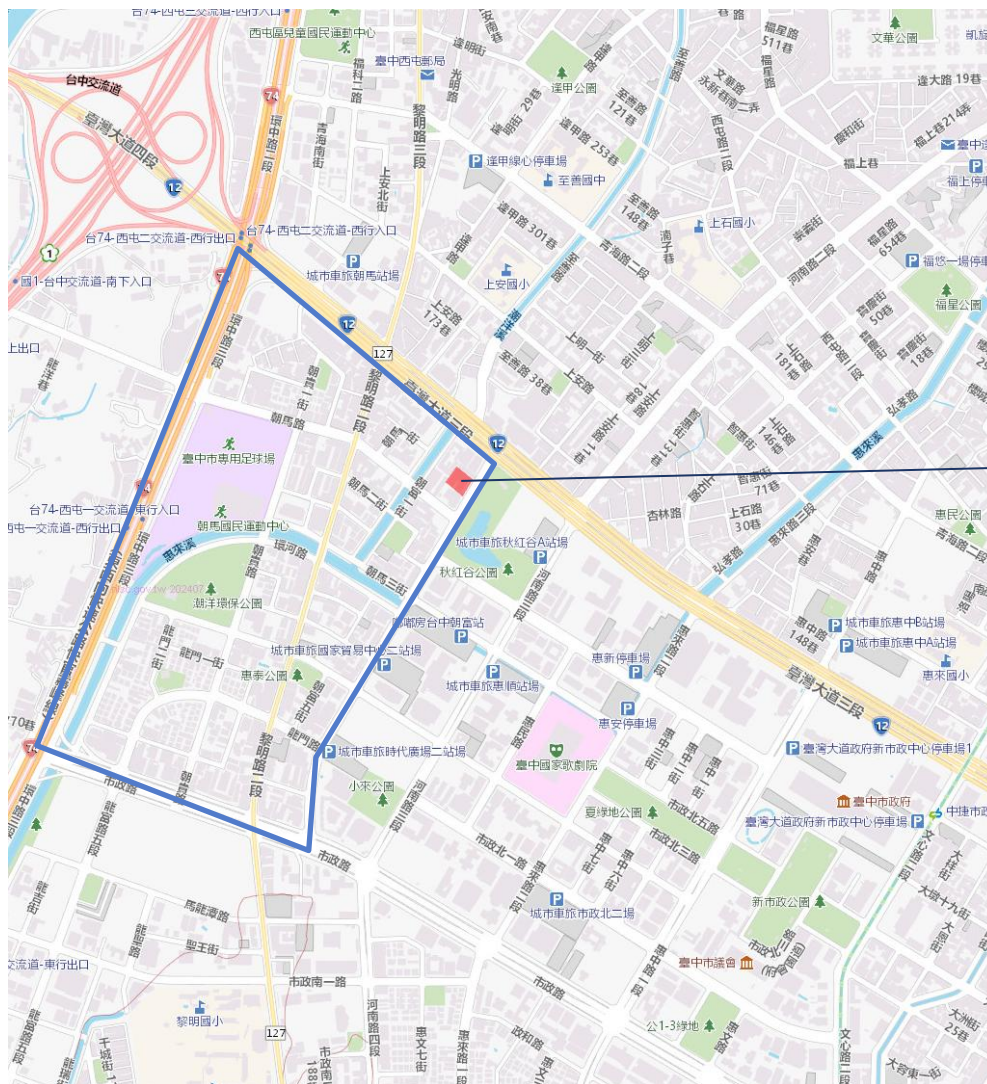


建築成本

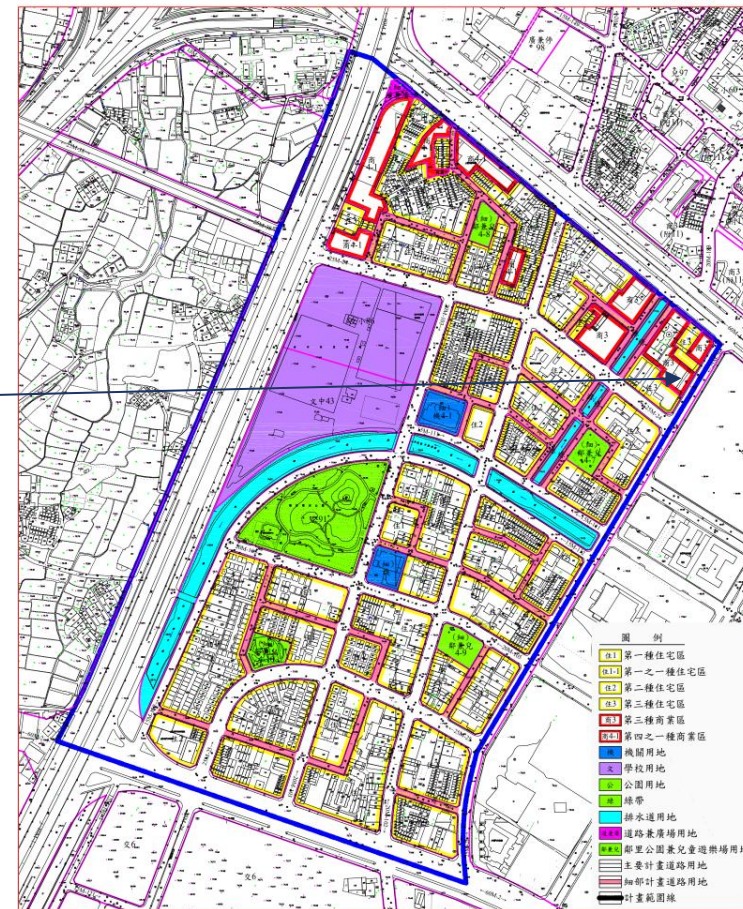
營造或施工費、規劃設計費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐及其他負擔。

法規分析

- 分區管制
 - 商業區(商三)
- 強度管制
 - 建蔽率70%、容積率420%
- 市場分析的基礎
 - 允許使用項目(商業、住宅)
- 容積獎勵
 - 提供公益設施、連通空間
 - 參與危老重建



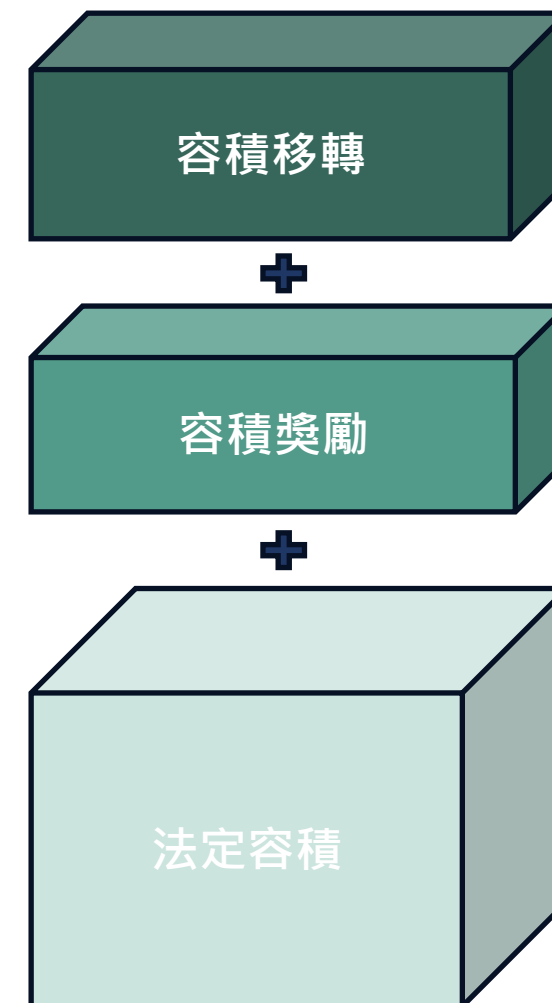
變更臺中市都市計畫(新市政中心專用區西側)
細部計畫(第三次通盤檢討)圖



容積獎勵與容積移轉

- 提高土地利用強度
- 確認獎勵或移入上限
- 各縣市政府對於容積獎勵及容積移轉另有加總上限規定
- 本案上限容積率**630%**

項目	容積獎勵	容積移轉
法律規範	都市計畫所屬土地使用管制規則、建築技術規則等	都市計畫法、文化資產法等
來源/類型	規模、時程、公益設施、建築設計、開放空間等	古蹟土地、歷史建物土地、公共設施保留地
取得成本	通常無成本；部分需繳納回饋金或捐贈樓地板空間	市場購買；繳納代金
上限 (以法定容積為基準)	一般規定20%	一般地區30%； 整體開發地區40%



量體分析

- 判斷土地允建容積率
 - 法容、容獎、容移及上限
- 建築檢討
 - 樓層數
 - 容積樓地板面積
 - 梯廳、機電空間、陽台、屋突
 - 地下室開挖率
 - 停車位數量檢討
- 產權登記面積
 - 銷坪係數
 - 公設比

規劃建築形態	住宅大樓	基地面積	(651.51坪)
使用分區			商三
設計(實際)建蔽率			46.04%
設計(實際)容積率			630.00%
擬建地上樓層數	20層	全棟建物平均公設比	32.11%
擬建地下樓層數	5層	設計(實際)汽車位數量	185
基準容積樓地板面積			(2,736.34坪)
容積移轉移入面積比例		30%	(820.90坪)
其他獎勵容積比例		20%	(547.27坪)
總容積樓地板面積			(4,104.51坪)
機電設施面積	機電設施占主建物比例	15.0%	(615.68坪)
梯廳面積	梯廳占該層樓地板面積比例	10.0%	(533.29坪)
陽台面積	陽台占該層樓地板面積比例	5.0%	(266.65坪)
屋頂突出物面積	屋突層數	3層	(112.48坪)
地下室樓板面積	地下室開挖率	75.0%	(2,443.16坪)
牆外緣面積	牆心率	2%	--
總銷售樓地板面積			(8,269.48坪)

銷售分析



案例一(遠雄琉蘊)



地址	市政北七路
類型	住宅/預售屋
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
坪數	3房33/36坪；4房45坪
建坪單價	75~85萬元/坪
車位單價	250~300萬元/個

案例二(聯聚瑞和)



地址	市政北七路389號
類型	住宅/新成屋(屋齡3年)
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
坪數	4房165坪
建坪單價	65~75萬元/坪
車位單價	300~350萬元/個

案例三(紀汎希)



地址	惠中三街
類型	住宅/預售屋
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
坪數	2房23/25坪；3房38坪
建坪單價	70~80萬元/坪
車位單價	230~280萬元/個

案例四(市政萬象廣場)



地址	市政路、文心路二段
類型	商辦/預售屋
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
坪數	25~46坪
建坪單價	68~77萬元/坪
車位單價	210~250萬元/個

案例五(雲頂)



地址	市政路、惠文路
類型	住宅/預售屋
建物結構	鋼骨鋼筋混凝土造
坪數	2房23/26坪； 3房33/35/37坪
建坪單價	63~74萬元/坪
車位單價	220~260萬元/個

成本分析

- 建築成本組成
 - 營造施工費
 - 規劃設計費
 - 廣告銷售費
 - 管理費及公共基金
 - 稅捐及其他負擔
- 貸款利息
- 開發利潤

第四號公報 營造施工費單價表

地區別		台中市						
構造及用途別		鋼筋混凝土造						
		住宅、辦公室						
樓層別		平均房價水準 (元/坪)						
		未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上	
1~3F / B0	無電梯	59,700 ~ 70,100	65,600 ~ 85,800	72,200 ~ 89,000	79,500 ~ 101,000	87,400 ~ 112,000	96,000 ~ 123,000	
4~5F / B0	無電梯	60,900 ~ 71,500	66,900 ~ 87,600	73,700 ~ 90,800	81,100 ~ 103,000	89,200 ~ 114,000	98,000 ~ 125,000	
6~8F / B1	有電梯	65,200 ~ 79,700	71,600 ~ 94,000	79,100 ~ 101,000	87,000 ~ 114,000	95,800 ~ 126,000	103,000 ~ 139,000	
9~10F / B1	有電梯	70,900 ~ 84,300	78,500 ~ 99,300	86,800 ~ 107,000	95,500 ~ 122,000	104,000 ~ 134,000	114,000 ~ 149,000	
11~13F / B2	有電梯	72,700 ~ 88,200	80,600 ~ 105,000	89,100 ~ 112,000	98,000 ~ 127,000	107,000 ~ 141,000	118,000 ~ 155,000	
14~15F / B2	有電梯	78,600 ~ 92,700	87,100 ~ 109,000	96,400 ~ 119,000	107,000 ~ 135,000	116,000 ~ 148,000	127,000 ~ 164,000	
16~18F / B3	有電梯		91,400 ~ 118,000	101,000 ~ 127,000	113,000 ~ 143,500	123,000 ~ 158,000	134,000 ~ 175,000	
19~20F / B3	有電梯		94,800 ~ 119,000	114,000 ~ 129,000	120,000 ~ 146,000	130,000 ~ 162,000	140,000 ~ 178,000	
21~25F / B3	有電梯		99,100 ~ 130,000	121,000 ~ 141,000	127,000 ~ 160,000	136,000 ~ 176,000	147,000 ~ 194,000	
26~30F / B4	有電梯		104,000 ~ 142,000	137,000 ~ 156,000	143,000 ~ 177,000	153,000 ~ 195,000	166,000 ~ 215,000	
31~35F / B4	有電梯			151,000 ~ 171,000	158,000 ~ 195,000	169,000 ~ 214,000	182,000 ~ 236,000	
36~40F / B4	有電梯			166,000 ~ 188,000	173,000 ~ 214,000	186,000 ~ 235,000	200,000 ~ 260,000	

分析結果

土地開發分析法計算表			
銷售分析	地面層銷售單價 (元/坪)	1,092,000	
	二層以上平均單價 (元/坪)	809,579	
	比準層單價 (元/坪)	780,000	
	停車位平均單價 (元/個)	2,576,000	
建築成本	營造或施工費單價 (元)	220,000	
	營造總費用 (元)	1,819,285,600	C
	規劃設計費用 (元)	45,482,140	
	廣告費銷售費 (元)	293,596,730	
	管理費 (元)	234,877,384	M
	稅捐及其他負擔 (元)	58,719,346	
	其他 (元)	--	
計算與結論	總銷售金額 (元)	5,871,934,600	S
	利潤率	16%	R
	資本利息綜合利率	8.21%	i
	總成本 (元)	2,451,961,200	
	土地評估總價 (元)	2,226,086,174	V
	整數化土地評估單價 (元/坪)	3,417,000	

收益法之意義及估價程序

直接資本化法

$$P = \frac{A}{R}, \text{ 其中}$$

P=收益價格, A=未來平均一年期之淨收益, R=收益資本化率

折現現金流量分析法

$$P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_{n'}}{(1+Y)^{n'}}, \text{ 其中}$$

CF_k =各期淨收益, Y =折現率,

n' =DCF分析期間, k =各年期, $P_{n'}$ =期末價值



收入

按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。



費用

為了達到年總收入額所必須支付之費用總額，如地價稅、房屋稅、保險費、管理費、維修費及營運費用等。



收益資本化率或折現率

亦稱資本還原利率，只將未來淨收益還原為資本所採用之比率。

常用決定收益資本化率或折現率的方法為風險溢酬法、市場萃取法及加權平均資金成本法。



計算收益價格

運用前述各項蒐集、推算而得之參數計算收益價格。

商用不動產報酬率差異原則-替代原則、預測原則

-風險越高報酬率越高



◆ 租金：法定用途下市場預期可成交租金

◆ 報酬率：

住宅(Residential) < 商辦Office < 廠辦Industrial office <

(物流Logistics、商場Retail、旅館Hotel、資訊中心

Datacenter)

核心區 < 非核心區

北部 < (中部、南部) < (東部、離島)

所有權(Ownership) < 地上權(Superficies)

單一所有權房東 < 非單一所有權房東

純收租房東 < 參與經營管理

不動產估價方法論介紹及應注意重點

-折現現金流量分析法

年期 N

收入面

- ◆ 契約租金為原則
- ◆ 契約租金未知則採市場租金
- ◆ 合理空置率預測
- ◆ 契約租金與市場租金差異 > 20%且剩餘租期五年以上可能影響

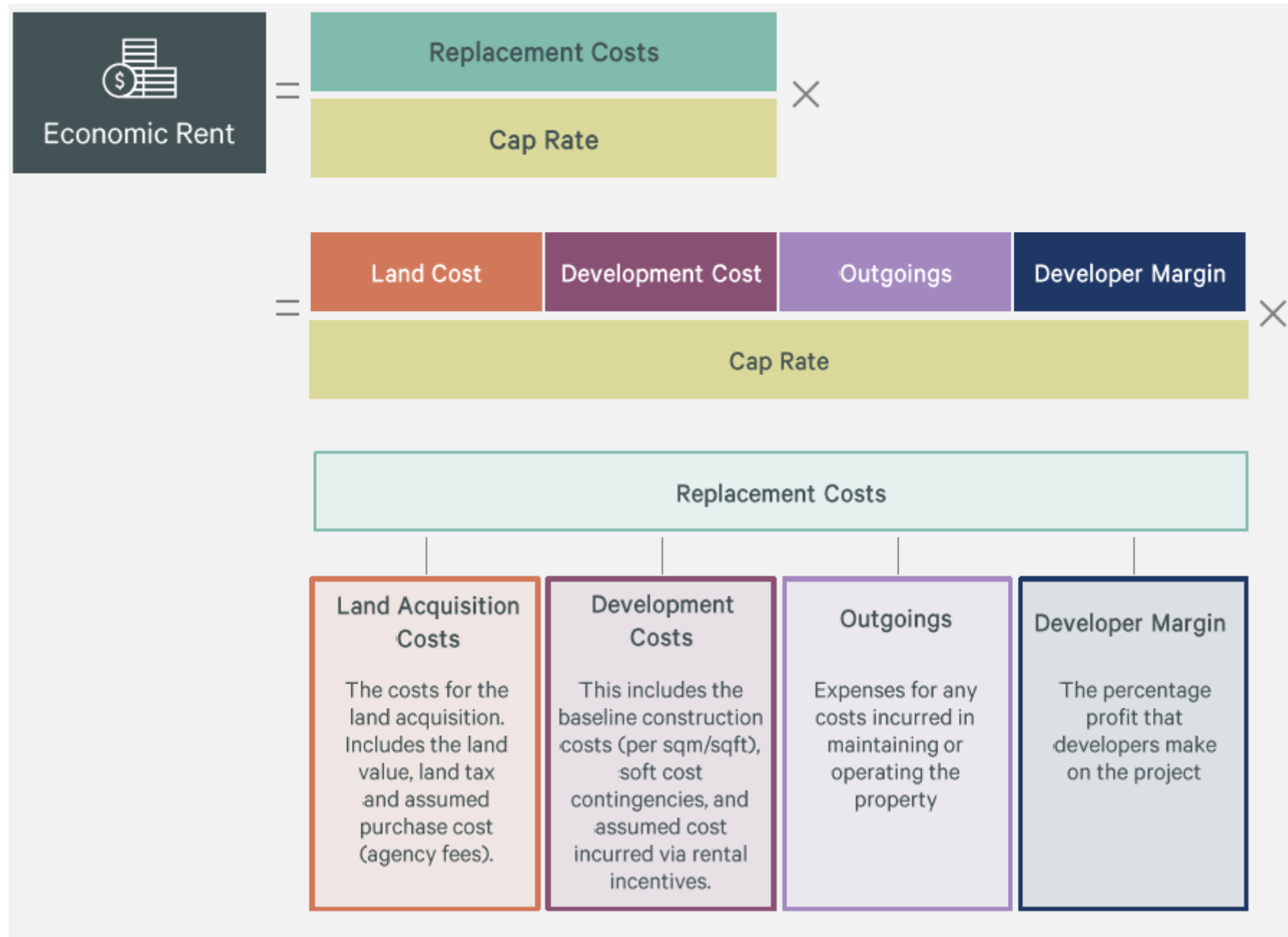
費用面

- ◆ 地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費
- ◆ 營運性不動產之營運費用
- ◆ 依信託計畫資料(實際發生費用)推算
- ◆ 留意費用率合理性

期末處分價格推估： $NOI(N+1)/$ 期末收益資本化率

折現率推估： $WACC$ 加權平均資金成本

This is achieved by taking the cap rate prevalent in the current market and applying it to the development cost to derive the economic rent. The economic rent is the rent that is used to justify the development cost based on the current market value.



POSSIBLE MARKET ENTRY STRATEGY

DATA CENTRE INVESTMENT

Real Estate Play

Operational Platform

LOWER RISK

HIGHER RISK

CORE & SHELL
(Master Lease)

Landlord **leases out shell building**; Operator brings in power and fit-out (including M&E).

POWERED SHELL
(Master Lease)

landlord **brings in power** and leases out shell building; tenant fits out shell building.

**SINGLE TENANT/
HYPERSCALE**

Denotes large power requirements (typically multi-megawatts, **or at least more than 2MW**)

**WHOLESALE
COLOCATION**

Typically denotes larger power requirements (**>500 kW**) by enterprises

HYBRID COLOCATION

RETAIL COLOCATION

Typically denotes smaller power requirements (can range from **10kW to 300 kW+**)

不同資產型態投資風險比較

COMPARISON BETWEEN ASSET TYPES

- Rental level comparison - Hong Kong:
- Industrial/logistics monthly rent of approx. HKD10-12/sqft
- Shell & Core monthly rent of approx. HKD15/sqft
- Powered Shell monthly rent of approx. HKD25/sqft for converted, approx. HKD 30-35/sqft for new purpose built.
- Ongoing liability and risks increase similarly.

Asset Types	Ownership of Property	Ownership of M&E	Tenant	Lease Term / Type	Rental/Service fee Level	Landlord Ongoing Liability	Investor Risk
Operational	Developer/Operator	Operator	Customers/ End Users	Retail 3-5 years Wholesale 5-10 years Hyperscale 5-15 years / Guaranteed Service Level	Colocation service fee	Structural Repairs + M&E maintenance and replacement	Operational
Fully Fitted & Equipped	Landlord/Developer	Landlord/Developer	Operator	15+ years / Triple Net	Powered Shell + premium for fitting and equipment	Structural Repairs + major M&E maintenance	Property + M&E
Powered Shell	Landlord/Developer	Landlord/Developer For power supply portion Tenant/Operator for rest of M&E	Operator	15+ years / Triple Net	Shell & Core + premium for power	Structural Repairs + Maintenance of Power Supply Unit	Property + Major Equipment for Power
Shell & Core	Landlord/Developer	Tenant/Operator	Operator	15+ years / Triple Net	Industrial rent + premium for data center use	Structural Repairs	Property
Industrial/Logistics	Landlord/Developer	-	Occupier	3-5 years / Triple Net	Industrial rent	Structural Repairs	Property

價值層次探討-以Datacenter為例

VALUE PROPOSITION



Priced on Power Capacity
(HKD/kW/mth)

Leased on Floor Area with premium
(HKD/sqm/mth)

Leased on Floor Area
(HKD/sqm/mth)

- Facility capacity - power supply to the site
- Critical capacity (IT Load) – power consumed by IT devices other than supporting facilities/devices and losses
- **Power Usage Effectiveness (PUE)** = Facility capacity/Critical capacity
- Data Center Colocation service is charged on critical capacity (IT Load)
- Pricing can be on rack numbers but ultimately on power consumption
- Rack number can be variable but critical capacity usually fixed (PUE limit).

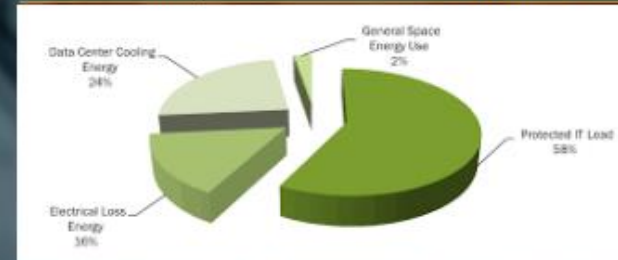
A Shopping Mall

Gross Floor Area	50,000 sqm
Net Rental Area	30,000 sqm
Floor Area Efficiency	60%
Anchor Monthly Rental	HKD 500/sqm
Specialty Monthly Rental	HKD 3,000/sqm



A Data Center

Facility Capacity	50,000 kW
Critical Capacity	30,000 kW
PUE	1.67 (= 1/60%)
Wholesale Monthly Rental	HKD 2,000/kW
Retail Monthly Rental	HKD 5,000/kW



目前各檔不動產投資信託產品類型-台灣發行中有6檔REITs

發行中	掛牌日	投資標的及類型
富邦一號	2005/03	富邦人壽大樓(商辦)、富邦中山大樓(商辦)、潤泰中崙大樓(商場) 昌益產發園區(B棟部分樓層)
國泰一號	2005/10	台北喜來登大飯店(旅館)、台北西門大樓(商場)、台北中華大樓改建(旅館)
富邦二號	2006/04	富邦民生大樓(商辦)、富邦內湖大樓(廠辦)、潤泰中崙大樓(商辦)
國泰二號	2006/10	民生商業大樓(商辦)、世界大樓(商辦)、安和商業大樓(商辦)
圓滿一號	2018/06	台南FOCUS百貨(商場)、新北板信銀行家(商辦)
樂富一號	2018/11	台茂購物中心(商場)、大都市國際中心(商辦)、NASA科技總部(廠辦)、 鹿港永樂酒店(旅館)、觀音物流中心(物流廠房)、龜山順達科技(廠辦)、 台南新光三越百貨大樓中山店



改建前：基地面積 520.30 坪，1977 年落成不符耐震需求，原空間規劃及設計不符現代商業需求

改建後：都更+容移容積率 1033%
地上 28 層旅館 300 間客房
日本西鐵集團 Solaria 經營

旅館價值觀點

租金計算方式：

- ◆ 固定租金：市場租金(考量裝修與否)
- ◆ 包底抽成：營業額× 22~30%

平均客房收益RevPAR =
客房收入ADR×住房率OCR

收入項目	萬元/年
客房收入	94,923
餐飲收入	128,147
其他收入	25,629
總營收	248,699
租金	63,583

備註：國泰一號喜來登飯店營收基金
管理績效報告

25.56%
抽成率

營業收入項目	佔營業收入比	佔部門收入比
房間收入	63.37%	
餐飲收入	20.90%	
其他收入	13.31%	21.00%
附屬營業收入		15.00%
服務費收入		6.00%
營業收入合計	97.58%	
費用合計		
部門費用	佔營業收入比	佔部門收入比
薪資及相關費用	30.00%	
餐飲成本	7.32%	35.00%
其他直接成本	4.00%	
部門費用合計	41.32%	
部門淨收入	56.27%	
無法分類費用		
行政及一般成本	6.00%	
行銷成本	2.50%	固定
營運及維護費用	1.50%	
水、電、瓦斯及燃料費用	4.00%	
無法分類費用合計	14.00%	
稅前收入	42.27%	
管理費	6.00%	
扣除管理費後稅前收入	36.27%	
固定支出		
地價稅	1.57%	
保險	1.00%	
重置提撥費	3.30%	
固定支出合計	5.87%	
飯店淨收入	30.39%	

備註：範例模擬

不動產報酬率參考保險業投資不動產最低收益率

2011/2	2012/8	2012/11	2015/9	2015/11	2016/3	2017/3	2020/3	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2024/3	2025
1.875%	2.125%	2.875%	2.805%	2.555%	2.415%	2.345%	2.095%	2.345%	2.470%	2.595%	2.720%	2.845%	2.97%	註2

註1：保險業投資應依「保險業辦理不動產投資管理辦法」規定，保險業最低要求年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加五碼為準

註2：2024/10/25修訂草案基準利率，保險業最低要求年化收益率之基準利率從現行中華郵政2年期定存利率，改為「近五年」中華郵政每年1月1日牌告2年期定存利率平均值，再加計5碼，預計最快2025/1/1上路，以此標準，**最低要求年化收益率為2.545%**



2021年Q3南山人壽以21億元買下台南新市國際南科廠辦，報酬率接近4%。



2021年Q4南山人壽以8.01億元買下內湖科學園區浩鑫企業總部大樓，報酬率超過3%。



2022年7月中國人壽以83.5億元買下內湖科學園區精英電腦大樓，報酬率貼近2.47%。



2022年9月台灣人壽以63億元買下桃園青埔錦鋁新廠，報酬率3.5%。

不動產報酬率參考保險業投資不動產最低收益率



升息讓壽險不動產投資「南移」。今年前4月僅兩家壽險公司買到不動產，多聚焦在台南。壽險業者表示，台南為南部高科技業重鎮，隨台積電、ASML等大廠進駐南科，帶動區域產業發展，預期租金收益率可高於北部地區。

台新金(2024/1/23)公告，旗下台新人壽取得台南市永康區永科三路19號的王行段63、64、65建號等共3筆建號，包括土地面積約4,460.51坪、建物面積約8,571.41坪，合計逾8,500坪，交易總金額14.5億元，預計分四期交付款項。賣方為山汰科技。報酬率高於4.5%。



南山人壽(2024/4/18)公告，董事會決議以11.88億元，向台灣瑞肯物流公司，買下位於台南市新市區5,447坪的土地，還有約3,076坪的廠房，主要是依照保險法規定，進行不動產投資，以收取穩定長期租金收益，而賣方台灣瑞肯物流公司擬會回租。報酬率高於4.5%。

南山人壽表示，考量隨著台積電、ASML等大廠進駐南科，帶動區域產業發展，工業重鎮漸漸由永康區轉移至新市地區，連接南部科學園區路竹、橋頭等科技工業區，預期未來發展具有潛力。也有壽險業者表示，台南是南部高科技業重鎮，上下游產業供應鏈聚集度高且交通便利，促使不動產市場需求穩定成長，預期租金收益率可高於北部地區。

Summary table of indicative cap rates – Grade A Office

Country	City	Grade A Office					
		Core Locations			Decentralised		
		March 2025	September 2025	Six-month Outlook	March 2025	September 2025	Six-month Outlook
Australia	Sydney	5.55 – 6.60	5.55 – 6.60	▼	6.75 – 8.40	6.75 – 8.40	◄►
	Melbourne	6.15 – 7.40	6.15 – 7.40	◄►	7.15 – 8.75	7.15 – 8.75	◄►
	Brisbane	6.50 – 8.25	6.25 – 8.00	◄►	6.50 – 8.25	7.00 – 8.00	◄►
	Perth	6.65 – 8.15	6.75 – 8.25	▲	7.40 – 8.50	7.50 – 8.50	◄►
New Zealand	Auckland	6.25 – 8.00	6.25 – 7.75	◄►	7.00 – 8.50	6.90 – 8.25	◄►
	Wellington	6.25 – 8.00	6.15 – 8.00	◄►	7.00 – 8.75	7.15 – 8.75	◄►
Greater China	Beijing	4.75 – 6.25	4.60 – 6.25	▲	5.50 – 6.50	5.50 – 6.75	▲
	Shanghai	4.75 – 6.25	5.00 – 6.00	▲	5.50 – 6.50	5.50 – 6.50	▲
	Guangzhou	5.00 – 6.50	5.00 – 5.80	▲	5.50 – 6.50	5.00 – 6.10	▲
	Shenzhen	4.75 – 6.50	4.75 – 6.50	▲	5.50 – 6.50	5.50 – 6.50	▲
	Hong Kong SAR	3.00 – 4.50	3.00 – 4.50	◄►	3.50 – 5.15	3.75 – 5.40	◄►
	Taipei	2.25 – 2.70	2.25 – 2.70	◄►	2.45 – 3.00	2.45 – 3.00	◄►
Japan	Tokyo	2.50 – 3.50	2.50 – 3.50	◄►	3.25 – 4.25	3.25 – 4.25	◄►
	Osaka	2.70 – 3.70	2.70 – 3.70	◄►	3.50 – 4.50	3.50 – 4.50	◄►
Korea	Seoul	3.75 – 4.75	3.75 – 4.75	◄►	4.25 – 5.25	4.25 – 5.25	◄►
Singapore	Singapore	3.30 – 4.00	3.25 – 3.90	◄►	3.75 – 4.20	3.75 – 4.35	◄►
India	Gurgaon	7.55 – 8.35	7.50 – 8.00	◄►	7.95 – 8.80	8.00 – 8.75	◄►
	Mumbai	7.75 – 8.15	7.75 – 8.00	◄►	7.90 – 8.60	8.00 – 8.50	◄►
	Bangalore	7.50 – 8.65	7.50 – 8.50	◄►	7.95 – 8.75	8.00 – 8.75	◄►
Vietnam	Ho Chi Minh City		6.00 – 7.00	◄►		7.50 – 8.50	◄►

Source: CBRE Research, September 2025.

Summary table of indicative cap rates – Shopping Mall

Country	City	Shopping Mall					
		Core Locations			Neighbourhood		
		March 2025	September 2025	Six-month Outlook	March 2025	September 2025	Six-month Outlook
Australia	Sydney	5.50 – 6.75	5.00 – 6.50	▼	5.50 – 6.75	5.25 – 6.25	▼
	Melbourne	5.50 – 6.75	5.00 – 6.50	▼	5.50 – 6.75	5.25 – 6.25	▼
	Brisbane	5.75 – 7.50	5.50 – 7.25	▼	5.50 – 7.50	5.25 – 7.00	▼
	Perth	5.90 – 7.75	5.25 – 7.00	▼	5.75 – 7.75	5.75 – 7.00	▼
New Zealand	Auckland	6.65 – 8.00	6.45 – 7.80	▼	7.20 – 8.75	6.25 – 7.90	▼
	Christchurch		6.95 – 8.45	▼		6.65 – 8.15	▼
	Wellington	7.20 – 8.75	7.15 – 8.75	◄►	7.45 – 9.25	7.15 – 8.70	▼
Greater China	Beijing	5.00 – 6.50	4.60 – 6.75	▲	5.00 – 6.50	4.60 – 6.75	▲
	Shanghai	5.00 – 6.50	6.00 – 7.00	▲	5.00 – 6.50	6.00 – 7.00	▲
	Guangzhou	5.00 – 6.75	5.00 – 6.75	▲	5.25 – 6.50	5.50 – 6.50	▲
	Shenzhen	5.00 – 6.75	5.00 – 6.75	▲	5.00 – 6.50	5.50 – 6.50	▲
	Hong Kong SAR	4.30 – 5.20	4.40 – 5.35	▲	5.30 – 6.70	5.40 – 6.85	▲
	Taipei	2.95 – 3.65	3.10 – 3.80	▲	3.20 – 3.95	3.40 – 4.10	▲
Japan	Tokyo	2.70 – 3.70	2.70 – 3.70	◄►	3.90 – 4.50	3.90 – 4.50	◄►
	Osaka	3.00 – 4.00	3.00 – 4.00	◄►	4.20 – 5.20	4.20 – 5.20	◄►
Korea	Seoul	5.00 – 5.50	5.00 – 5.50	▲	5.75 – 8.00	5.75 – 8.00	▲
Singapore	Singapore	4.40 – 5.05	4.35 – 5.05	◄►	4.50 – 5.05	4.40 – 5.00	◄►
India	Gurgaon	7.05 – 7.80	7.05 – 7.75	◄►	7.35 – 8.15	7.35 – 8.00	◄►
	Mumbai	6.95 – 7.70	7.00 – 7.75	◄►	7.20 – 8.10	7.20 – 8.00	◄►
	Bangalore	7.00 – 7.75	7.00 – 7.70	◄►	7.40 – 8.30	7.40 – 8.30	◄►
Vietnam	Ho Chi Minh City		6.50 – 7.50	◄►		7.50 – 9.00	◄►

Source: CBRE Research, September 2025.

Summary table of indicative cap rates – Logistics

Country	City	Logistics					
		Institutional Grade Logistics (Citywide)			Traditional Logistics Facilities (Citywide)		
		March 2025	September 2025	Six-month Outlook	March 2025	September 2025	Six-month Outlook
Australia	Sydney	5.15 – 5.90	5.00 – 5.50	▼	5.50 – 6.25	5.25 – 6.00	▼
	Melbourne	5.55 – 6.20	5.50 – 6.00	◀▶	6.15 – 6.90	5.75 – 6.50	◀▶
	Brisbane	5.60 – 6.10	5.50 – 6.00	◀▶	6.25 – 6.75	6.00 – 6.50	◀▶
	Perth	6.00 – 6.50	5.75 – 6.25	▼	6.50 – 7.65	6.25 – 7.25	▼
New Zealand	Auckland	5.15 – 5.75	5.10 – 5.65	▼	5.75 – 7.50	5.75 – 7.15	▼
	Christchurch		5.75 – 6.25	▼		6.50 – 7.50	▼
Greater China	Beijing	5.00 – 6.00	5.50 – 6.00	◀▶	5.50 – 7.00	6.50 – 7.00	◀▶
	Shanghai	5.00 – 6.00	5.50 – 6.00	◀▶	5.50 – 7.00	6.50 – 7.00	◀▶
	Guangzhou	5.00 – 6.00	5.50 – 6.00	▲	5.25 – 6.50	6.50 – 7.00	▲
	Shenzhen	5.00 – 6.00	5.00 – 5.50	◀▶	5.25 – 6.50	6.00 – 6.50	◀▶
	Hong Kong SAR	4.45 – 5.40	4.75 – 5.50	▲	4.80 – 5.75	5.00 – 5.75	▲
	Taipei	3.05 – 3.35	3.10 – 3.40	◀▶	3.50 – 3.85	3.50 – 4.00	◀▶
Japan	Tokyo	3.10 – 3.75	3.45 – 4.15	◀▶	3.60 – 4.60	4.05 – 5.05	◀▶
	Osaka	3.50 – 4.10	3.60 – 4.15	◀▶	4.05 – 5.10	4.15 – 5.15	◀▶
Korea	Seoul	4.75 – 5.50	4.75 – 5.50	▼	5.00 – 5.90	5.00 – 5.90	▼
Singapore	Singapore	5.75 – 7.15	5.50 – 6.50	◀▶	6.45 – 7.65	6.25 – 7.10	◀▶
India	Gurgaon	7.05 – 7.85	7.05 – 7.75	▼	7.90 – 8.70	7.90 – 8.50	▼
	Mumbai	6.95 – 7.80	7.00 – 7.75	▼	7.85 – 8.80	7.85 – 8.50	▼
	Bangalore	7.00 – 7.80	7.00 – 7.75	▼	7.85 – 8.70	7.85 – 8.50	▼
Vietnam	Ho Chi Minh City		6.00 – 7.00	◀▶			◀▶

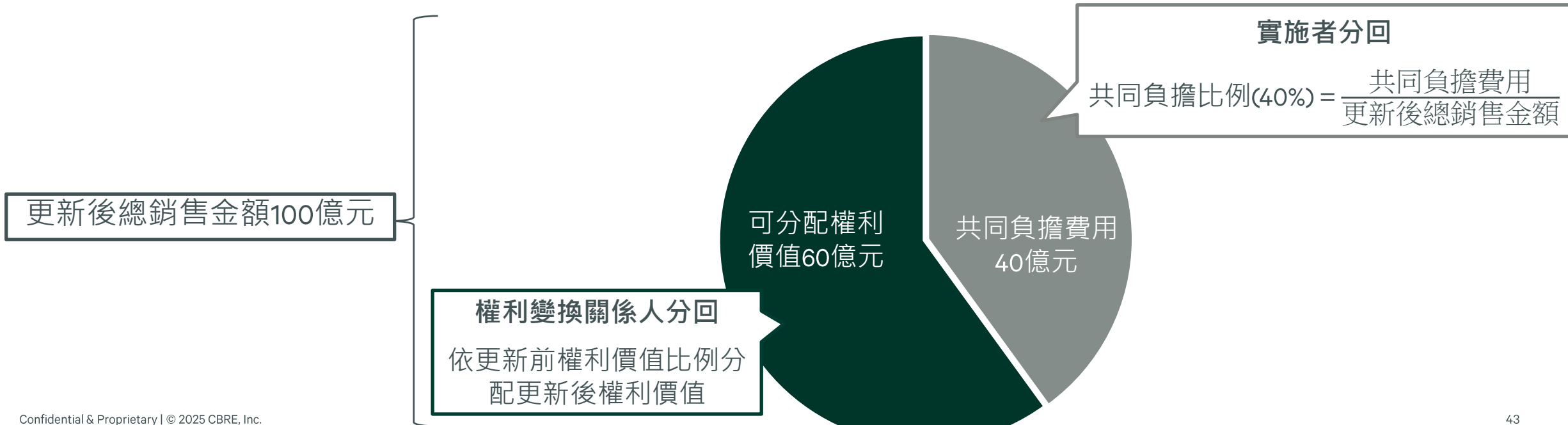
Source: CBRE Research, September 2025.



都市更新 權利變換估價

權利變換概念 (1/4)

- 權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

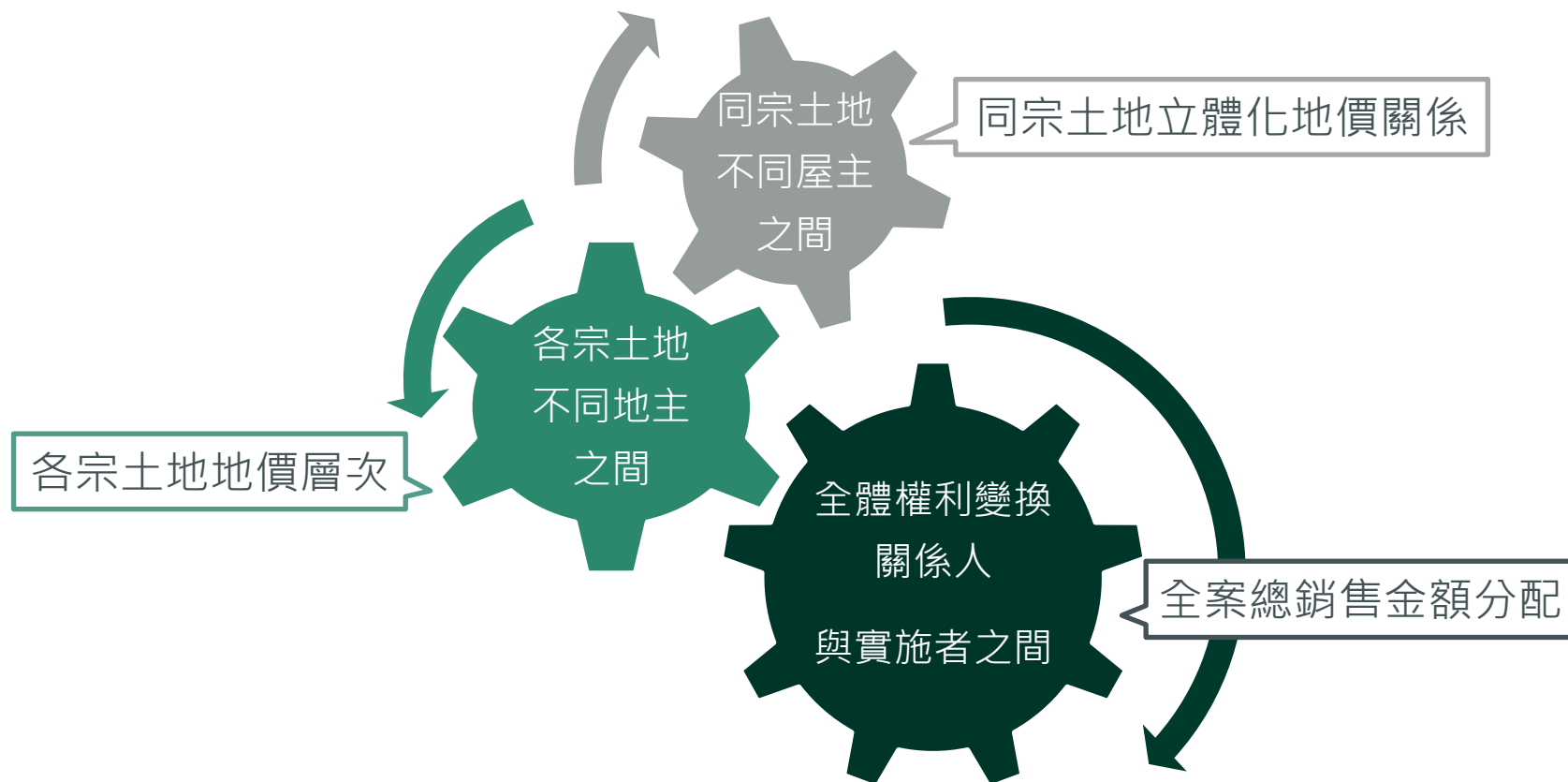


權利變換概念 (2/4)

- 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用等七項用地，除以各該原有公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**予實施者。
- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之**權利價值比率**，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

權利變換概念 (3/4)

- 相較於一般估價重視絕對價值合理性，都市更新權利變換估價更加重視**相對價值公平性**。



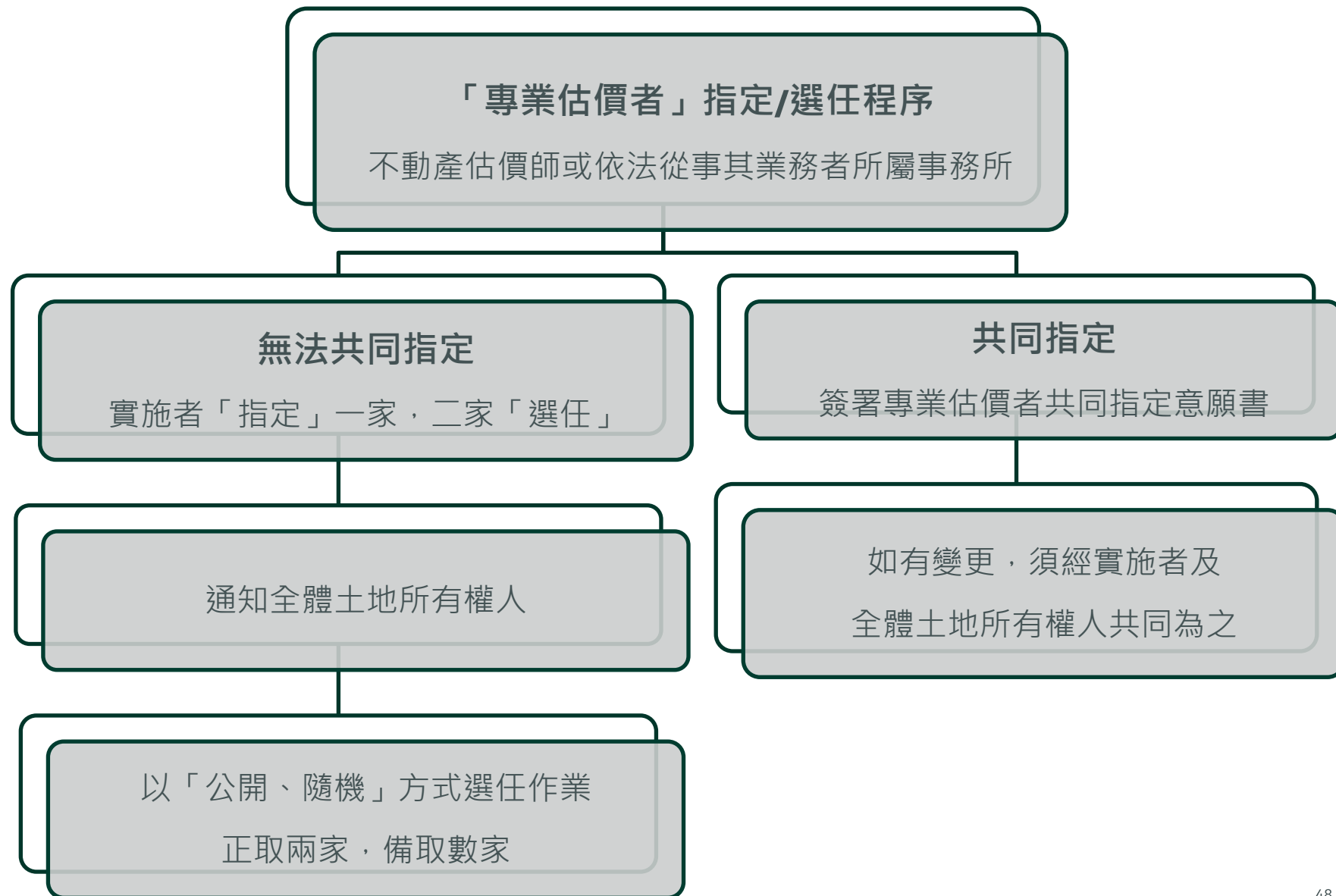
權利變換概念 (4/4)(計算例)

- 更新後總銷售金額100億元。
- 共同負擔費用40億元。→實施者折價抵付取得
- 可分配權利價值60億元。→權利變換關係人依權利價值比例分配
 - 阿嘉更新前權利價值比例0.7%。
 - 阿嘉可分配權利價值60億元 \times 0.7% = 4,200萬元。
 - 阿嘉若選屋的時候選配1戶總價4,500萬元的房屋，需要給實施者300萬元。

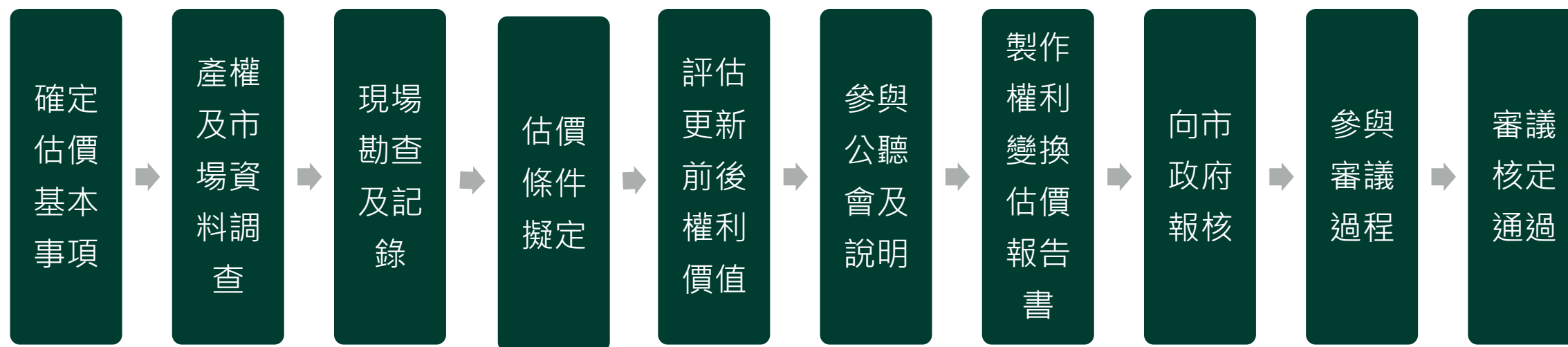
權利變換估價 法令依據

- 都市更新條例
- 都市更新權利變換實施辦法
- 不動產估價師法
- 不動產估價技術規則
- 中華民國不動產估價師全聯會第
- 中華民國不動產估價師全聯會估價作業通則
- 都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項

權利變換估價 估價師指定/選任



權利變換估價 工作流程



權利變換估價 評估項目

- **更新前權利價值評估：**
 - 更新前土地價值評估
 - 更新前各筆土地上有區分所有建物時，土地權利價值評估
 - 權利變換關係人權利價值評估
 - 各權利變換關係人權利價值及權利價值比例(歸人)
- **更新後權利價值評估：**
 - 更新後產品總銷售金額

更新前權利價值 評估流程

步驟一：合併前各筆土地價格評估

比準地價格評估

各筆土地價值評估

步驟二：合併後土地價格評估

步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配
合併後土地價格

步驟四：更新前各筆土地上有區分所有建物，各權利人土
地權利價值評估

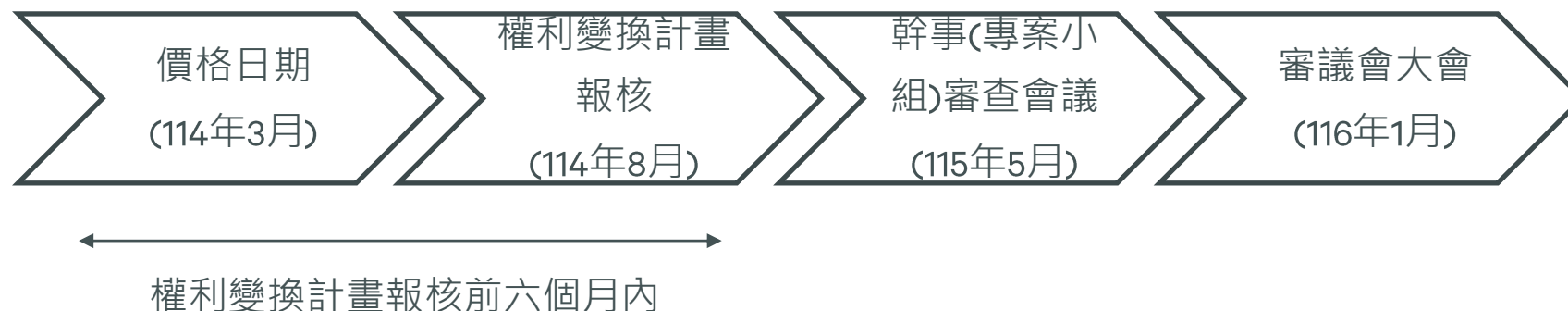
更新前各權利人權利價值及權利價值比率

估價條件

- 權利價值評估的重要依據
- 由委託者發文函件或於委託合約書載明
- 通常記載事項
 - 價格日期
 - 更新單元內各宗土地劃定說明
 - 更新前土地容積或有其他獎勵容積，且進行容積折減說明
 - 特殊情況之估價說明
 - 更新前區分所有建物比準單元及說明
 - 更新後規劃產品比準單元選取
 - 更新後區分所有建物說明

價格日期

- 因不動產市場受多方因素影響而隨時可能變動，故需訂定一個價格的基準日，作為權利變換分配的基準時點。
- 價格日期指不動產價格的基準日期。
- **評價基準日**應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。



土地分宗原則(1/2)

- 毗鄰數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一宗土地。
- 更新前數筆土地上有建物，且為**同一張建築執照或使用執照**時，原則得視為同一宗土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一宗土地，並應於估價條件中敘明。前項視為同一宗土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一宗土地所得合併後土地地價，考量各筆土地個別條件分算地價之。
- 其他由委託人提供之劃分原則。
- 上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

土地分宗原則(2/2) (示意圖)

編號	地號	各宗土地面積 (坪)	宗地劃分依據
1	甲	3.6300	
2	乙	327.0025	同一使用執照 (OO使字第XXX號)
3	丙、丁	45.6775	同一所有權人
4	戊	9.3775	



合併前 各筆土地價格評估

- 選定比準地
 - 以更新單元內土地，選取條件適中，可單獨開發利用。
 - 目前實務常以合併後整宗土地作為比準地。
 - 比準地價格採用比較法及土地開發分析法推估。
- 以比準地推估合併前各宗土地價格，考量個別項目進行調整。

土地 個別項目	調整方向說明
面積	開發潛力：面積越大，開發潛力越高，單價越高 單總價關係：面積越大，總價負擔越高，單價越低
臨路	臨路面數越多，便利性越高，單價越高
路寬	路寬越大，可及性越高，單價越高
角地	角地商業效益高，單價越高
地形	地形越方整，建築規劃較容易，單價越高
位置	現為既成巷道且不能廢巷，單價越低

合併前 各筆土地價格評估(計算例)

地號	土地使用分區	面積(坪)	容積率	面前道路寬度(公尺)	臨路面數	臨路面寬(公尺)	平均深度(公尺)	寬深比	地形	地勢
比準地	商業區	385.6875	609.22%	20	3	54	24	2.287059	略呈L形	平坦
甲	商業區	3.6300	460.00%	15	1	7.5	2	4.6875	三角形	平坦
乙	商業區	327.0025	636.00%	20	2	54	20	2.697502	略呈L形	平坦
丙、丁	商業區	45.6775	460.00%	15	1	0(尖端臨路)	--	--	不規則形	平坦
戊	商業區	9.3775	460.00%	15	1	2.3	13	0.170645	略呈梯形	平坦

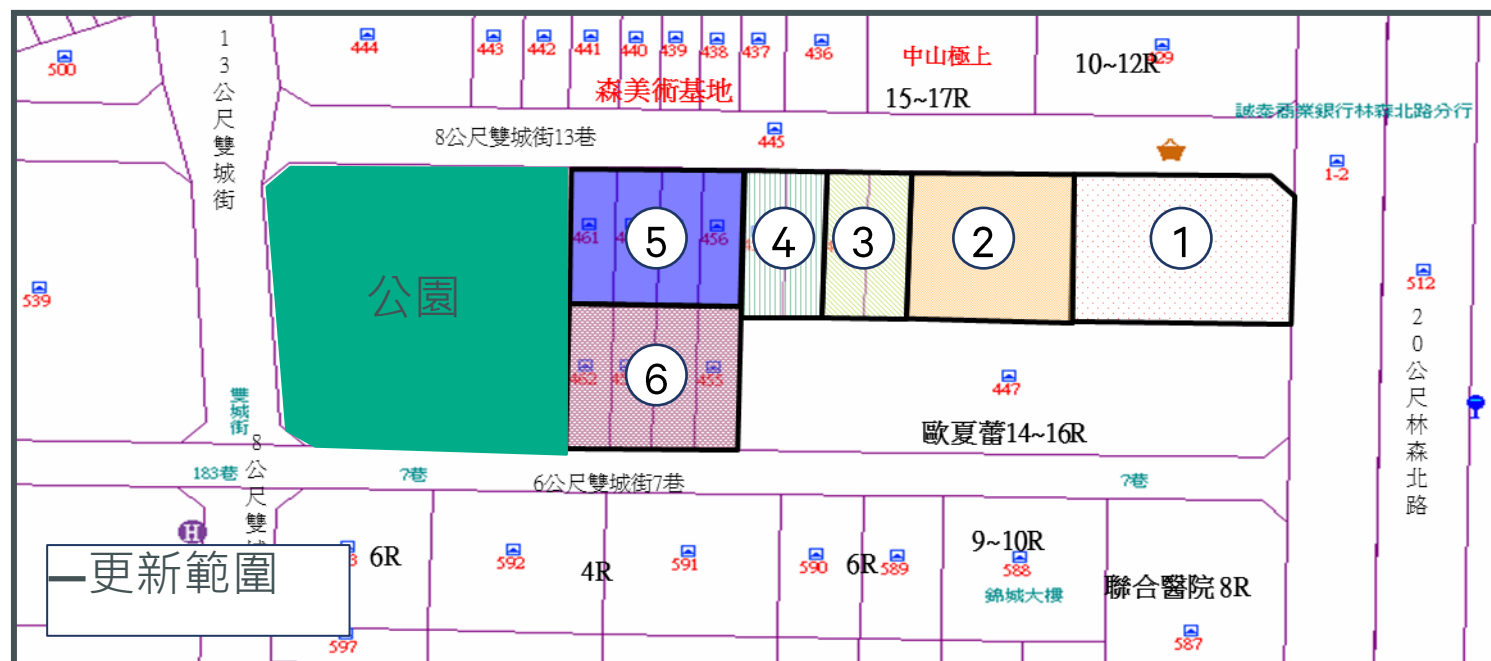
地號	土地使用分區	面積調整率	容積率調整率	面前道路寬度調整率	臨路面數調整率	寬深比調整率	地形調整率	地勢調整率	調整率總和	比準地單價(元/坪)	合併前各筆土地單價(元/坪)
比準地	商業區	--	--	--	--	--	--	--	--	2,401,000	--
甲	商業區	-4%	-23%	-2%	-2%	2%	-3%	0%	-32%	2,401,000	1,633,000
乙	商業區	0%	7%	0%	-1%	0%	0%	0%	6%	2,401,000	2,545,000
丙、丁	商業區	-4%	-23%	-2%	-2%	-5%	-2%	0%	-38%	2,401,000	1,489,000
戊	商業區	-4%	-23%	-2%	-2%	-2%	-1%	0%	-34%	2,401,000	1,585,000

以合併前各筆土地價值比例 分配合併後土地價格(計算例)

編號	地號	面積 (坪)	合併前各筆土地 價格 (元/坪)	合併前各筆土地 價值總額 (元)	合併前各筆土地 價值比例	合併後土地價值 總額 (元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值總額 (元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值單價 (元/坪)
1	甲	3.6300	1,633,000	5,927,790	0.6436%	926,035,688	5,960,031	1,641,882
2	乙	327.0025	2,545,000	832,221,363	90.3580%		836,747,758	2,558,842
3	丙、丁	45.6775	1,489,000	68,013,798	7.3846%		68,383,720	1,497,099
4	戊	9.3775	1,585,000	14,863,338	1.6138%		14,944,179	1,593,621
合計		385.6875	--	921,026,289	100.0000%		926,035,688	--

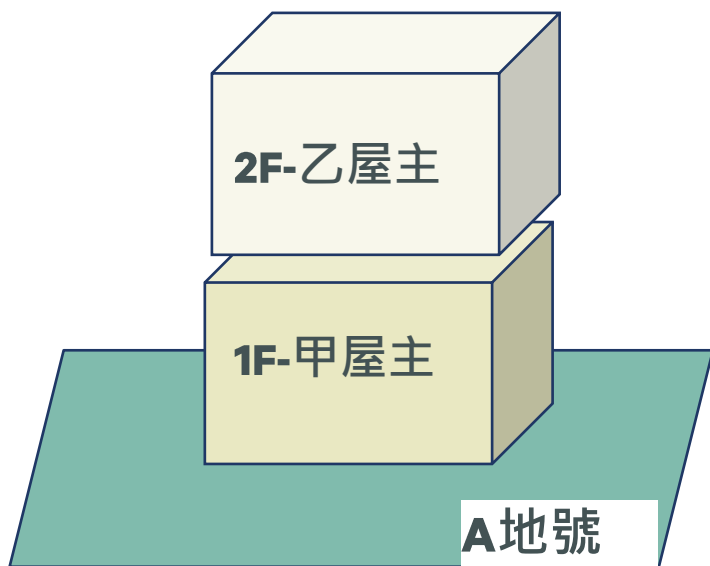
牛刀小試

- 每宗土地價值要考量各宗土地在更新案的貢獻程度，判斷合理各宗土地價格層次。
- 請對下圖各宗土地價格進行排序：



先平面地價 後立體地價

- 先平面：更新前權利價值係以土地價值為基準，依照各宗土地個別條件優劣進行調整，各宗土地會因為臨路、商業效益、嫌惡設施、景觀、地形、容積等條件不同而有價值的差異。
- 後立體：針對區分所有建物各層權利價值進行**立體化地價分配**。



所有權人	A地號基地權利價值(萬元)	土地持分面積(坪)	權利價值(萬元)	區分所有建物總價(萬元)	區分所有建物價值比率(%)	權利價值(萬元)
甲	5,000	50	2,500	2,500	62.5%	3,125
乙		50	2,500	1,500	37.5%	1,875

區分所有建物 房地價值評估(1/2)

- 比準單元：依照建物類型決定設置比準單元數量，如無電梯之公寓4樓，有電梯的華廈4樓，有商業效益的店面1樓。
- 特殊情況：納入估價條件說明。
 - 約定專用的使用權屬
 - 地下室或附屬建物未登記
 - 法定用途與現況用途不符
 - 附屬建物/公設面積過大或過小
 - 土地與建物持分不對等
 - 更新前權利變換關係人價值評估
 - 其他

區分所有建物 房地價值評估(2/2)

- 現況區分所有建物價格以比較法及收益法評估比準單元，再以個別條件差異調整至其他各戶價格。

區分所有建物 個別項目	調整方向說明
面積	單總價關係：面積越大，總價負擔越高，單價越低
商業效益	商業活動熱絡，單價越高
通風採光	通風採光面數越多，居住寧適性越高，單價越高
格局	格局方整，便於利用，單價越高
嫌惡設施	鄰近嫌惡設施，居住寧適性越差，單價越低
屋齡	屋齡越高，建物狀態越差，單價越低
樓層別效用	低樓層可及性高，高樓層具備景觀視野

更新前 各區分所有建物 土地權利價值(1/3)

- 參與權利變換的價值來源是土地。
- 透過基地價值比率，將區分所有建物的房地價值轉換成土地權利價值。

$$\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

更新前 各區分所有建物 土地權利價值 (2/3)

- 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：
 - 依§125規定計算基地價值比率。
 - 各區分所有建物基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 基地價值比率。
- 各區分所有建物基地權利價值比率 = $\frac{\text{各區分所有建物基地權利價值}}{\Sigma(\text{各區分所有建物基地權利價值})}$
- 各區分所有建物調整後基地權利價值 = 區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有建物基地權利價值比率。

更新前 各區分所有建物 土地權利價值 (3/3)(計算例)

- 假設一屋齡45年、建物面積120坪之四層樓加強磚造建物，經估價師評定該建物之營造施工費單價為4萬/坪，素地價格為3900萬。

所有權人	樓層	建物面積(坪)	建物單價(萬元/坪)	各區分所有建物房地總價(萬元)	基地價值比率(%)	基地權利價值(萬元)	各區分所有建物之基地權利價值比(%)	素地總價值(萬元)	各區分所有建物調整後基地權利價值(萬元)
A	1	30	32.5	975	98.27%	958	29.55%	3,900	1,152
B	2	30	25	750		737	22.73%		886
C	3	30	25	750		737	22.73%		886
D	4	30	27.5	825		811	25.00%		975
合計	--		--	3,300	--	3,243	100%	--	3,900

更新後權利價值 評估流程

步驟一：確認更新後產品類型

步驟二：選定比準單元

評估比準單元價格

步驟三：評估其他各戶價格

考量樓層別效用及水平別效用

步驟四：決定更新後權利價值

更新後 區分所有建物 價值評估(1/3)

- 依規劃產品類型選定比準單元(如店面、辦公、住宅、車位)，各選取一戶作為比準單元。
- 比準單元價格以比較法及收益法評估。
- 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

更新後 區分所有建物 價值評估(2/3)

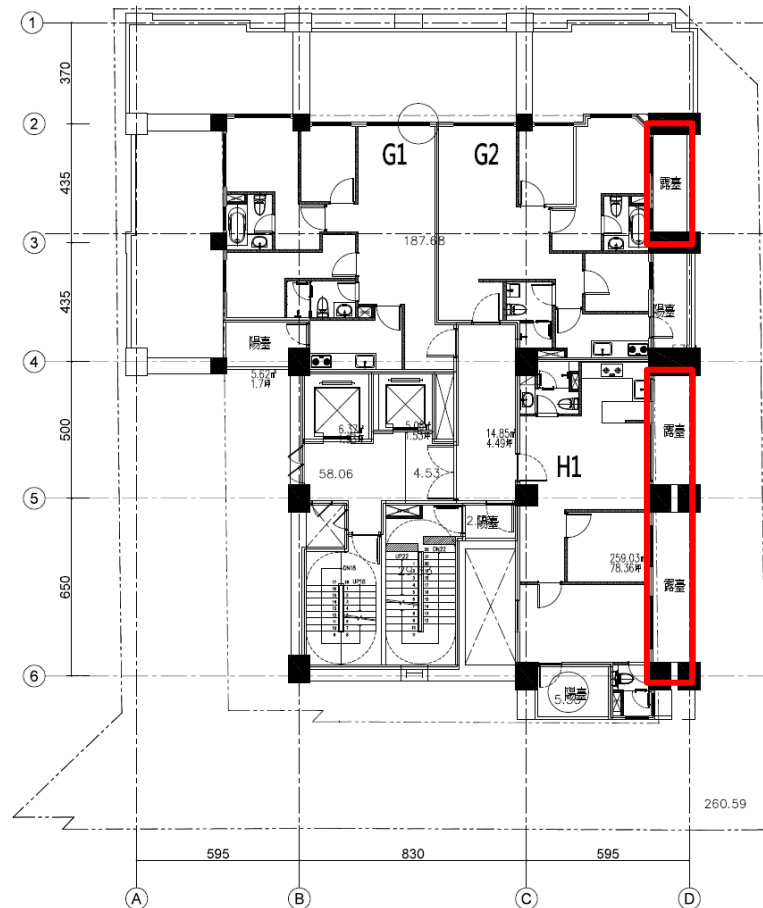
- 建築設計中涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。

項目	位置	使用建材及設備			備註
		第一級	第二級	第三級	
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。	四面正立面，使用天然石材搭配高級飾材，部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配嵌石子或洗石子及冠頂設計收邊。	1.四面正立面，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。 2.花崗石材搭配外牆面磚，整體造型搭配天然石材、金屬飾板。	
	背面牆				
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	1F門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或進口天然石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	2F以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口天然石材或搭配木作裝潢。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口石材或同等級建材。	ICI得利、長城、虹牌或同等級
	1F店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。			ICI得利、長城、虹牌或同等級
	2F以上室內空間	水泥漆、乳膠漆、踢腳板。			ICI得利、長城、虹牌或同等級

台北市都市更新範本 建材設備等級表(節錄)

更新後 區分所有建物 價值評估(3/3)

- 特殊規劃如約定專用無法登記，但仍有使用價值，故應納入評估。
- 如本次規劃有露臺，考量其使用效益納入該戶價值評估。



某都市更新事業 建築平面圖說(節錄)

權利變換估價(1/3) (計算例)

- 假設更新單元內有2筆土地，乙土地地上有建物2戶，更新前土地權利價值7,000萬，更新後總銷售金額30,000萬，共同負擔10,000萬。

權利變換關係人及權利價值(歸地)表

土地	更新前土地權利價值(萬元)	土地權利價值比率(%)	應分配權利價值(萬元)	所有權人
甲	3,000	42.8571%	8,571.42	A
乙	4,000	57.1429%	11,428.58	B、C
合計	7,000	100%	20,000	

權利變換關係人及權利價值(立體地價分配)表

樓層	更新前房地總價(萬元)	基地價值比率(%)	基地權利價值(萬元)	基地權利價值比率(%)	調整後基地權利價值(萬元)	土地權利價值比率(%)	應分配權利價值(萬元)	所有權人
乙(2F)	1,500	90%	1,350	42.86%	1,714.4	24.4915%	4,898.3	B
乙(1F)	2,000		1,800	57.14%	2,285.6	32.6514%	6,530.28	C
合計	3,500		3,150	100%	4,000	57.1429%	11,428.58	

權利變換估價(2/3) (計算例)

權利變換關係人及權利價值(比例)表

權利變換關係人	共同負擔金額 (萬元)	總銷售金額 (萬元)	可分配 價值(萬元)	權利價值比例(%)	各權利變換關係 人分配權利價值 (萬元)
A				42.8571%	8,571.42
B				24.4915%	4,898.3
C				32.6514%	6,530.28
實施者	10,000				10,000
合計		30,000	20,000	100%	30,000

權利變換估價(3/3) (計算例)

總銷售金額表

產品別	樓層別	規劃面積/個數	評估均價 (萬元/坪(個))	評估總價(萬元)
店面	1F~2F	40	150	6,000
住宅	3F~10F	180	100	18,000
車位	B1~B2	30	200	6,000
合計				30,000

共同負擔費用表

項目	細項	總價(萬元)
工程費用	重建費用、公共設施費用等	10,000
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費、測量、拆遷及安置費等	
貸款利息	工程費用及權利變換費用之利息	
稅捐	印花稅、營業稅等	
管理費用	行政作業費、人事行政管例費、營建工程管理費等	

Thank you

Connect with us

施甫學 Winston Shih

董事/所長

02 -77066206

0910-767177

Winston.shih@cbre.com

