

臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

都更估價師在估什麼？

講 師 | 鐘少佑

現 職 | 中泰不動產估價師聯合事務所 所長

講者簡介



鐘少佑/Thomas Chung

- 中泰不動產估價師聯合事務所所長
- 臺北市不動產估價師公會理事長
- 國立政治大學地政學系兼任助理教授
- 東吳大學法律系 兼任助理教授

學歷

- 政治大學地政學系 碩士
- 輔仁大學企業管理學系 學士

經歷

- 臺北市都市更新及爭議處理審議會委員
- 中國文化大學土地資源學系助理教授
- 臺北市危老重建推動師培訓講師
- 臺灣土地銀行教育訓練講師
- 第一商業銀行教育訓練講師
- 凱基商業銀行教育訓練講師
- 星展銀行教育訓練講師

現任

- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會 副理事長
- 行政院農委會農田水利署專案審議小組委員
- 財政部國有財產署北區分署國有財產估價小組委員
- 臺北市市有財產審議委員會委員
- 臺北市畸零地調處委員會委員
- 臺北市不動產估價師懲戒委員會委員
- 國際認證評價專家(ICVS)

簡報大綱

01 都市更新權利變換案至少要有幾家估價師？

02 更新前土地權利價值、更新後房價怎麼算？

03 拆遷補償費、租金補貼單價怎麼算？

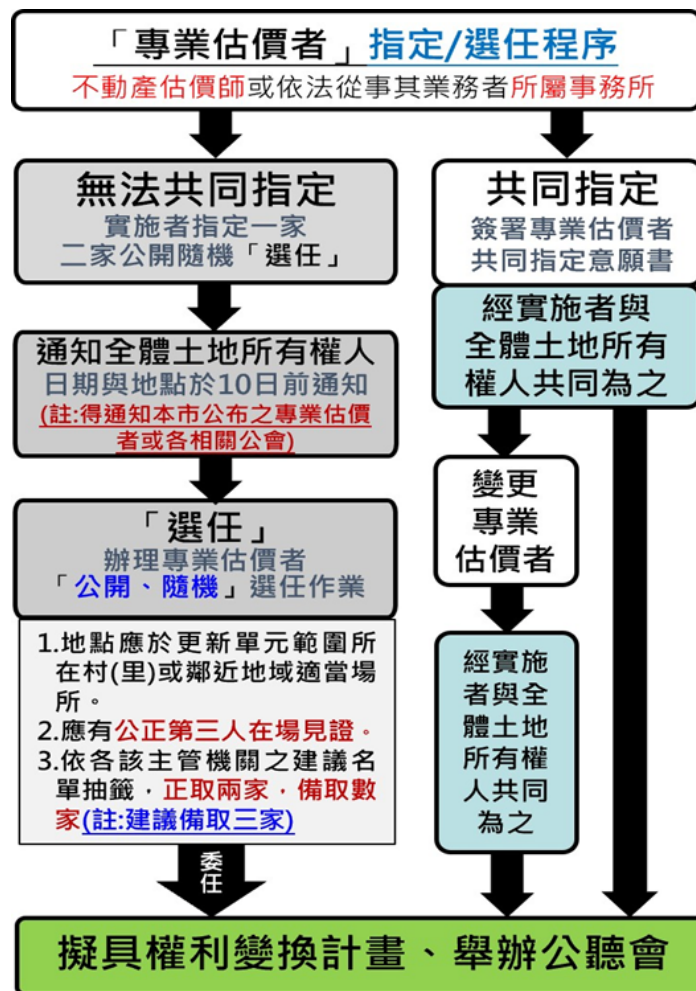
04 破解：一坪換一坪迷思？

01

都市更新權利變換案至少要有幾家估價師？

權變三家估價者選定與委託內容

- 都更條例第50條：由實施者委任**三家以上**專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

專案及成果

法規資訊

申請案件

政府資訊公開

首頁 > 熱門查詢 > 便捷服務

便捷服務

臺北市專業估價者建議名單

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

相關檔案

專業估價者建議名單(115年01月22日版) pdf(333.50 KB)

02

更新前土地權利價值、更新後房價怎麼算？

全聯會六號公報_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

- 選定比準地：採兩種估價方法推估

比較法

第 18 條

比較法指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。

土地開發 分析法

第 70 條

土地開發分析法，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。

更新前土地權利價值

比較法

Q. 哪些因子會影響到土地價格？

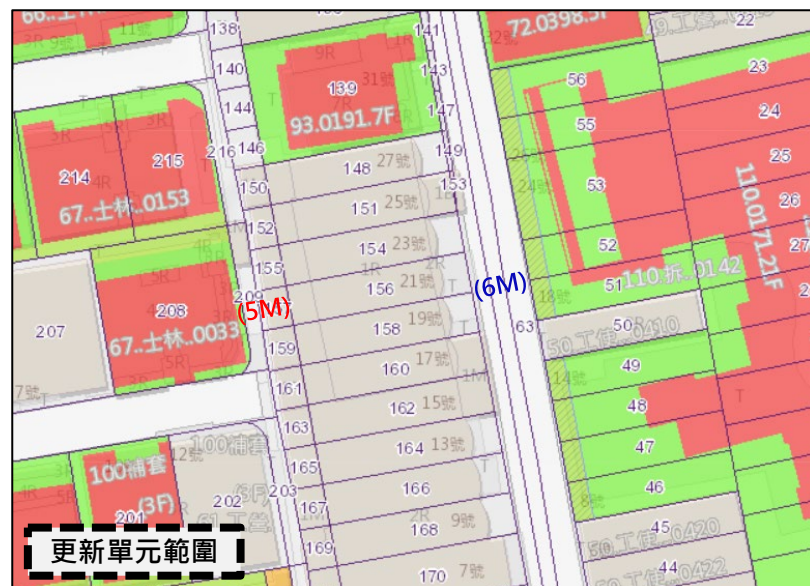
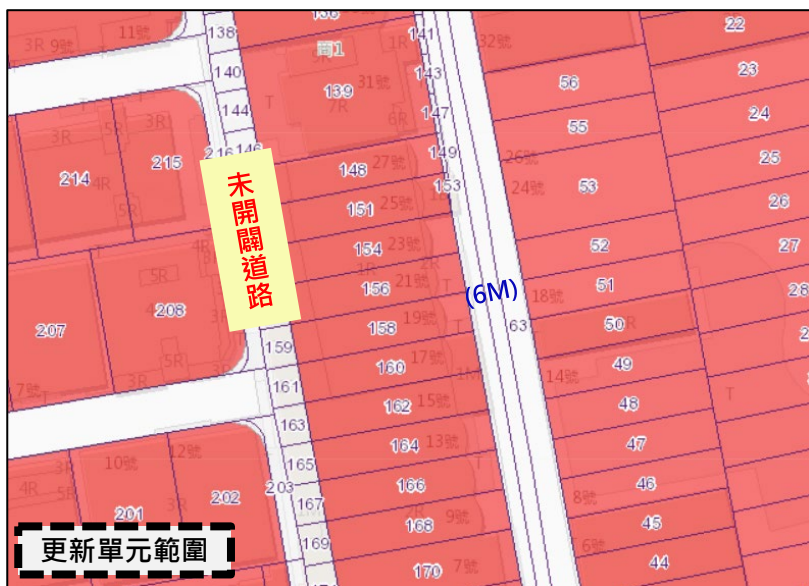
- 採用方法：比較法
- 以比準地推估各宗土地價格，調整項目如下表：

基本資料				比較項目					比較項目調整率						合併前各筆土地價格				
編號	地號	所有權人	使用分區	面積(坪)	地形	臨路路寬(m)	臨路面寬(m)	平均寬深度	容積	面積(%)	地形(%)	臨路路寬(%)	臨路面寬(%)	平均寬深度(%)	容積(%)	合計(%)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)
1	**																		
2	**																		
3	**																		
合計																			

更新前土地權利價值

比較法

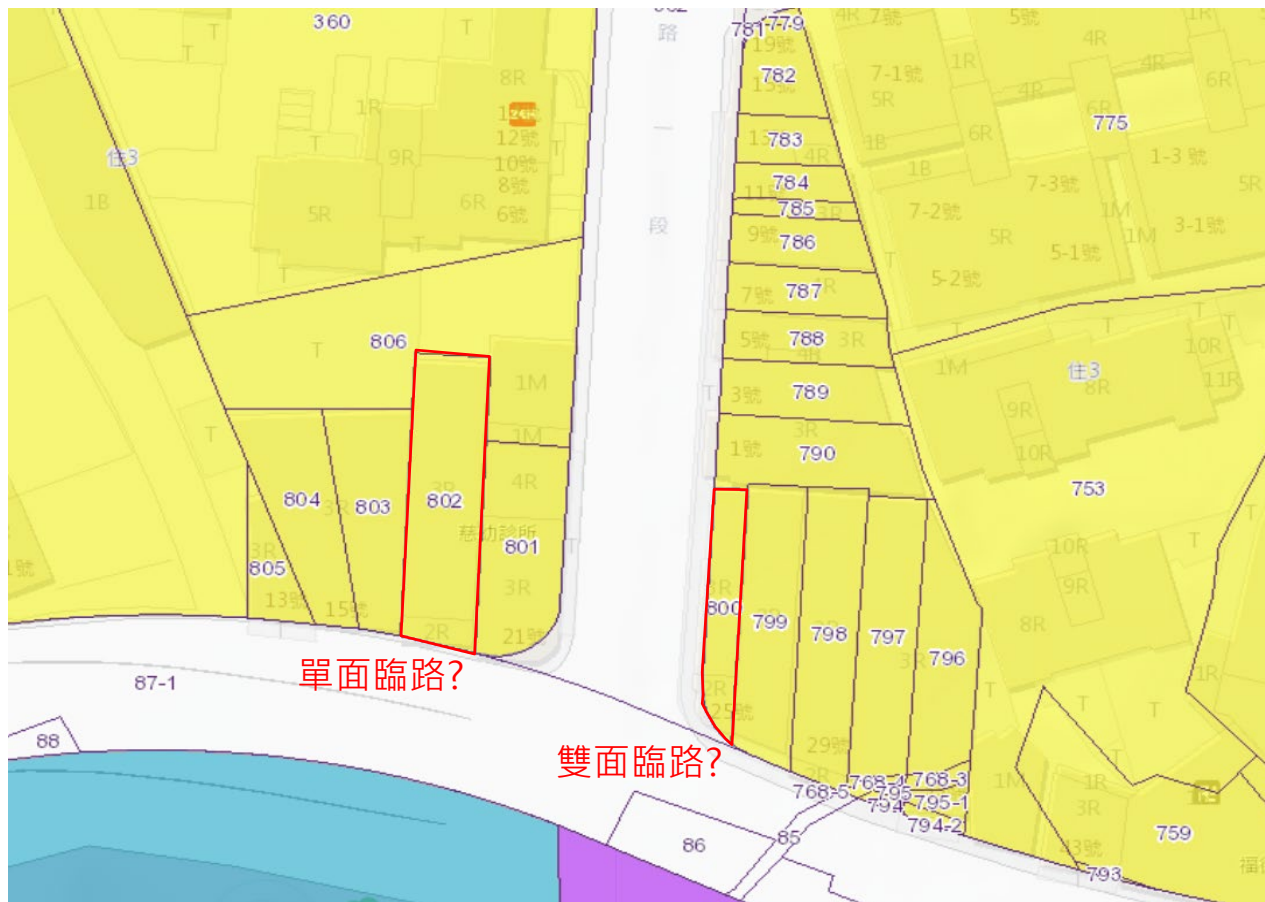
EX. 臨路寬度



更新前土地權利價值

比較法

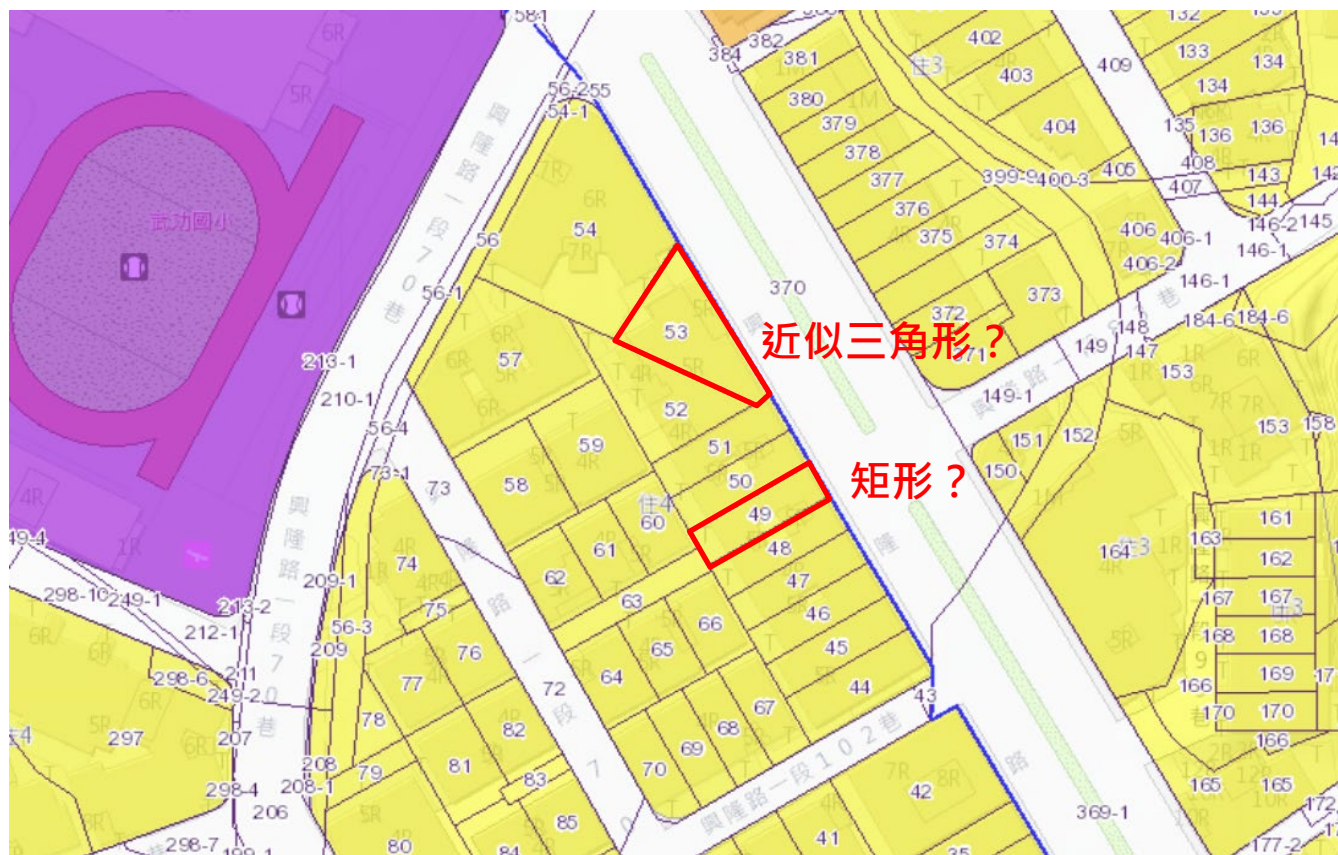
EX. 臨路數



更新前土地權利價值

比較法

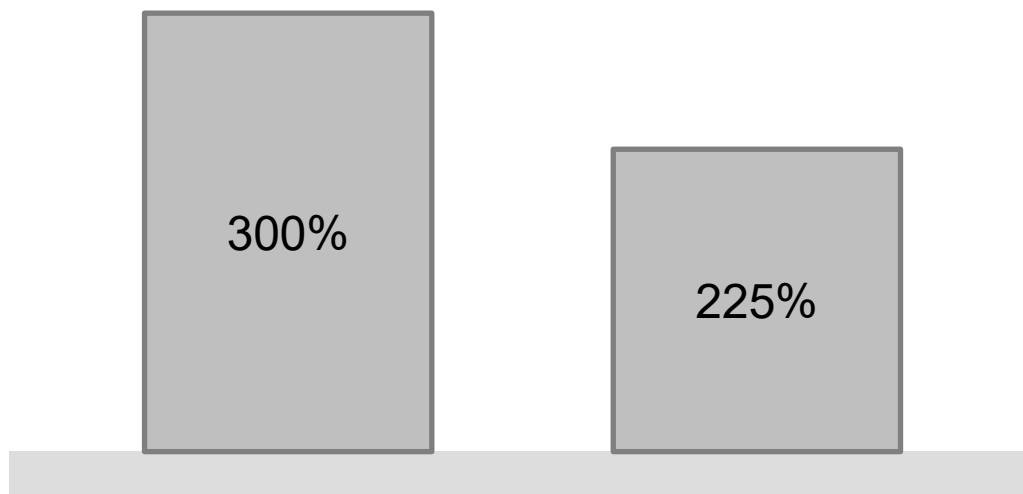
EX.土地形狀



更新前土地權利價值

比較法

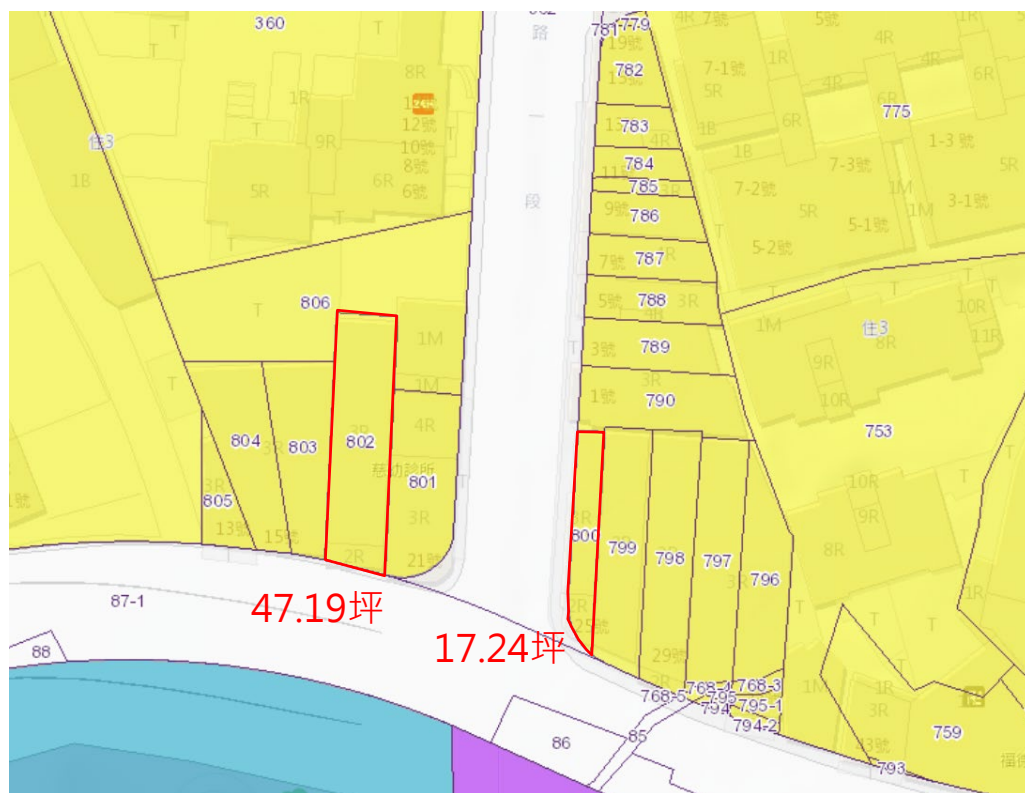
EX.容積率



更新前土地權利價值

比較法

EX.開發適宜性：面積



開發適宜性

- 0~未滿20坪
- 20坪以上未滿40坪
- 40坪以上未滿60坪
- 60坪以上未滿80坪
- 80坪以上未滿100坪
- 100坪以上未滿150坪
- 150坪以上未滿200坪
- 200坪以上未滿250坪
- 250坪以上未滿300坪**
- 300坪以上未滿350坪
- 350坪以上未滿400坪
- 400坪以上未滿450坪

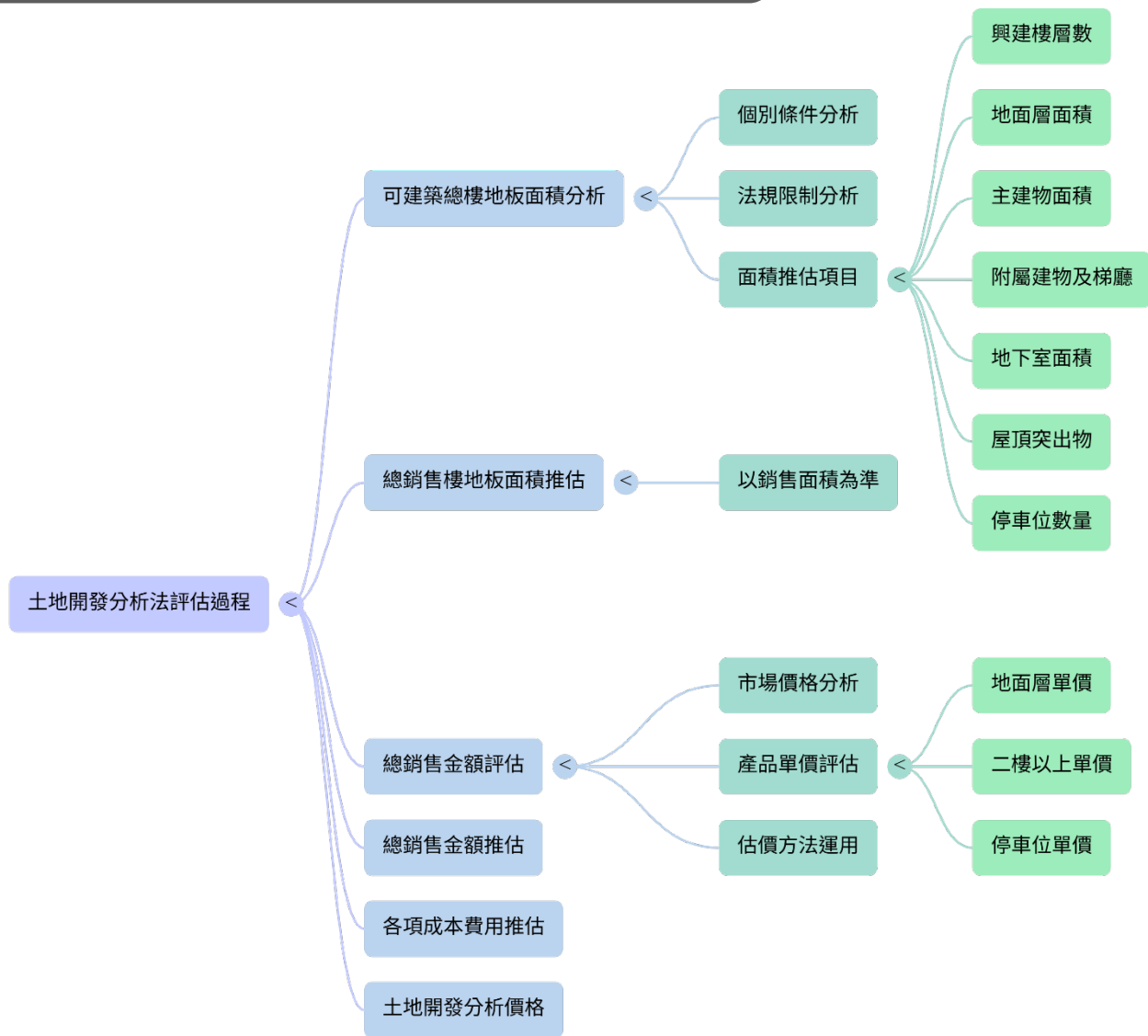
Q.申請多少獎勵值，對於估價會有影響嗎？

獎勵容積項目		容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新容積獎勵辦法	原容積獎勵	1.認定原容積量。 2.基準容積的10%。		V
	危險建物與結構安全不佳 捐贈福利設施及公益設施	基準容積8%~10% 捐贈容積樓地板×獎勵係數	V	V
	協助取得及開闢公共設施用地	捐贈用地面積×捐贈用地公告現值/建築基地公告現值×建築基地容積率；最高15%		V
	古蹟、歷建...之保存維護獎勵	建物實際面積1倍~1.5倍。		V
	綠建築	基準容積率×2%~10%	V	
	智慧建築	基準容積率×2%~10%	V	
	無障礙住宅及環境	基準容積率×3%~4%	V	
	耐震設計建築	基準容積率×2%~10%	V	
	時程獎勵	基準容積率×3.5%~10%	V	
	規模獎勵	基準容積率×5%~35%	V	
	舊違章獎勵	上限基準容積率20%		V
捐贈更新基金獎勵	上限40%	V		
臺北市建築容積容積獎勵辦法	都市環境貢獻獎勵	共計5項，各項獎勵容積1%~3%之間	V	
	新技術之應用獎勵	提供充電汽機車車位數達一定數量，基準容積1%	V	
	促進都市更新獎勵—都更基金 促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7) 四樓2%；五樓4%	V	V

防災獎勵亦屬專屬獎勵，但得考量所增加成本對於地價之影響，維持分配之公平性

更新前土地權利價值

土地開發分析法



土地開發分析法之公式

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

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

更新後權利價值評估

- 更新後店面與住宅比準戶採**比較法與收益法**推估

比較法

第 18 條

比較法指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。

收益法

第 70 條

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

更新後權利價值評估

收益法

第 70 條

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

總租金收入 + 押金孳息
- 閒置及可能損失

地價稅、房屋稅、
保險費、管理費、
維修費、折舊提存金

(有效總收入 - 總費用)

收益價格(P) =

勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益(a)

收益資本化率(r)

更新後權利價值評估

比較法

- 評估店面比準戶價格為0萬/坪，住宅比準戶價格為0萬/坪



更新後權利價值評估

比較法

- 再依據下表進行更新後各戶價格推估。

店面個別因素調整表

項目	條件	項目	條件
面積	30至40坪	商業效益	面〇〇路
	40至50坪		面〇路〇巷
	50至60坪	使用用途	商業用
可視性	角間		辦公用
	邊間	柱位影響	稍有影響
	中間		有影響
面寬	3-4公尺	樓層別效用比(店面)	1樓
	4-5公尺		2樓
	5-6公尺		
	6-8公尺		
	8公尺以上		

住宅個別因素調整表

項目	條件	項目	條件
面積	26坪以下	樓層別效用比	1樓
	26至36坪		2樓
	36至46坪		3樓
通風採光	單面採光		4樓
	兩面採光		5樓
視野棟距	無遮蔽(棟距遠)		6樓
	無遮蔽(棟距近)		7樓
	有遮蔽(棟距遠)		8樓
	有遮蔽(棟距近)		9樓
嫌惡影響	有遮蔽(棟距極近)		10樓
	無影響		11樓
	轉管影響		12樓
	壓梁影響		13樓
	反弓煞影響		14樓
			15樓
			16樓

更新後權利價值評估

露臺

Q. 露臺如何影響估價?

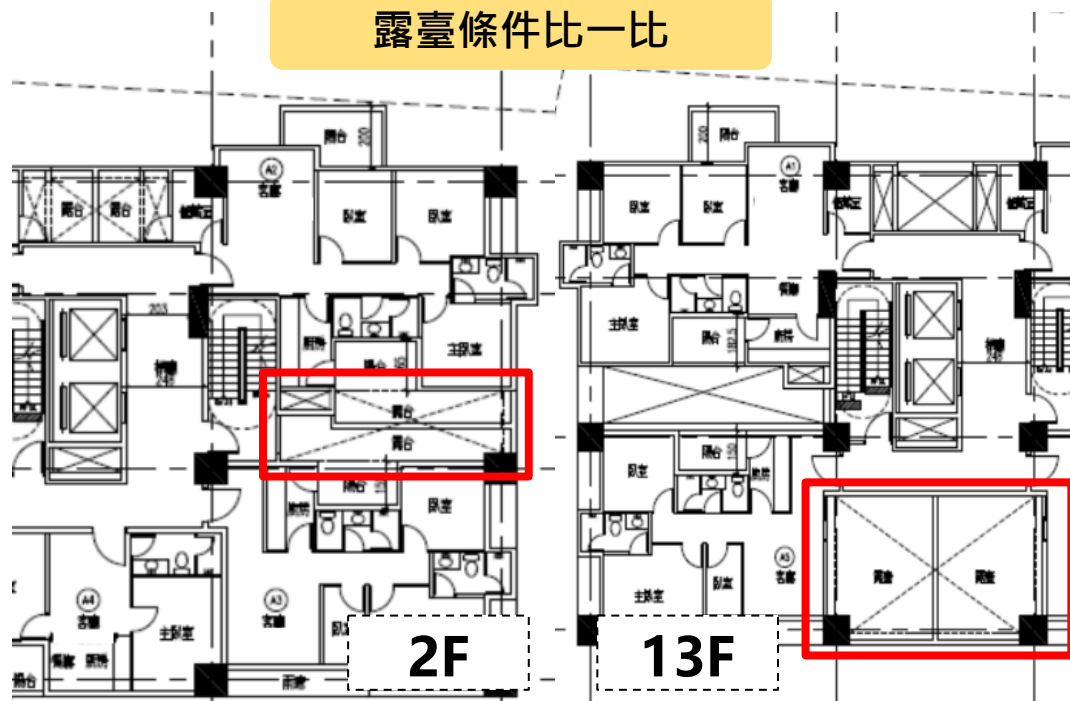
- 估價條件舉例：更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺**，並設有**約定專用**。本次考量**露臺使用效益**之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之**合理價值**

建坪價
1/3-1/5?

專有部分

建築技術規則#162
每層陽臺面積未超過
該層樓地板面積之百
分之十部分

露臺條件比一比



更新後權利價值評估

社區內影響設施類型

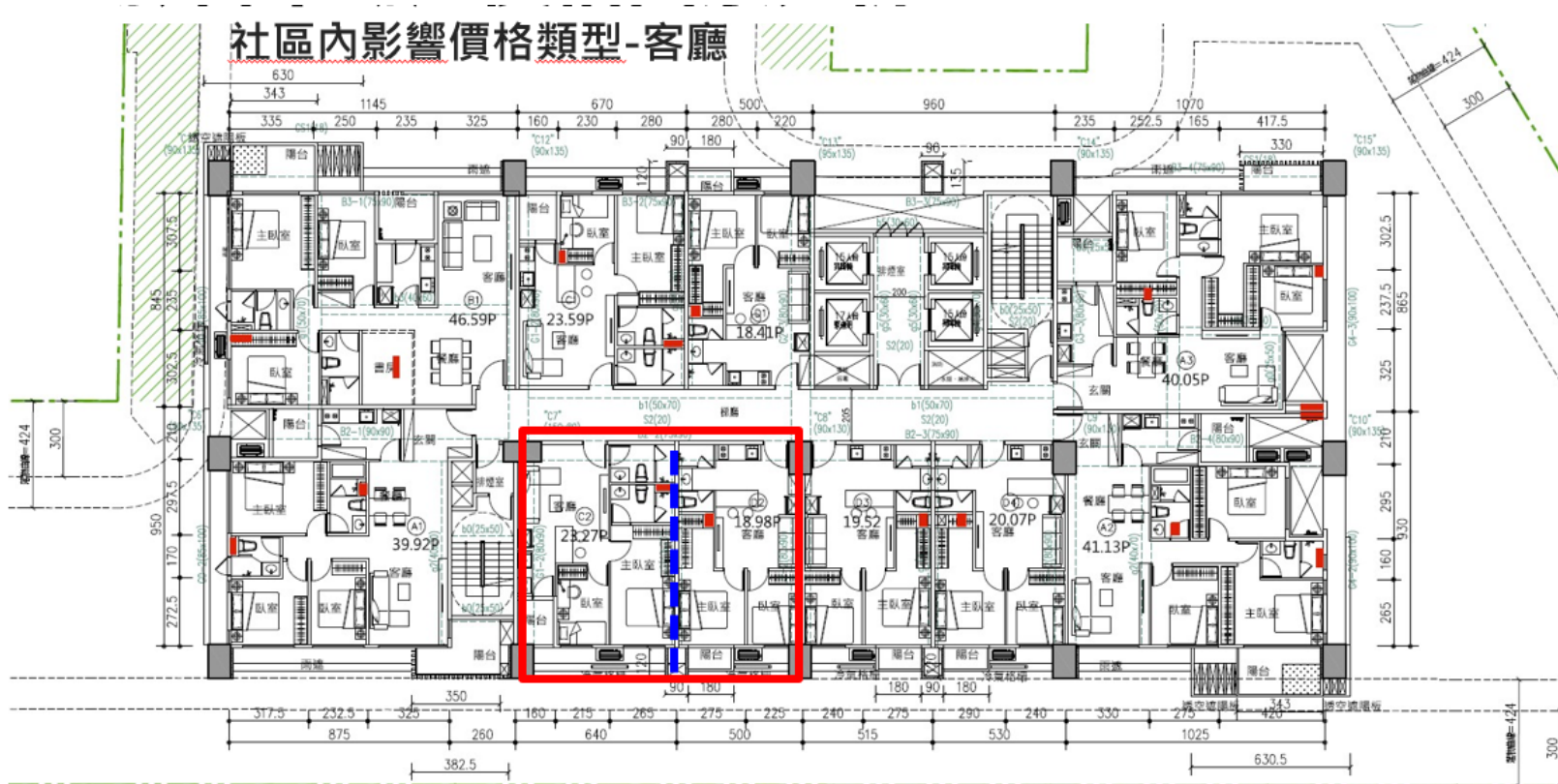
Q. 社區內的影響設施類型?



更新後權利價值評估

暗房/暗廳

Q. 客廳如何影響估價?



更新後權利價值評估

社區外設施

Q. 社區外設施有哪些?



03

拆遷補償費、租金補貼單價怎麼算？

拆遷補償費計算

Q. 增建物、拆遷補償費的定義及適用範圍？

定義

因重建而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之**殘餘價值**。

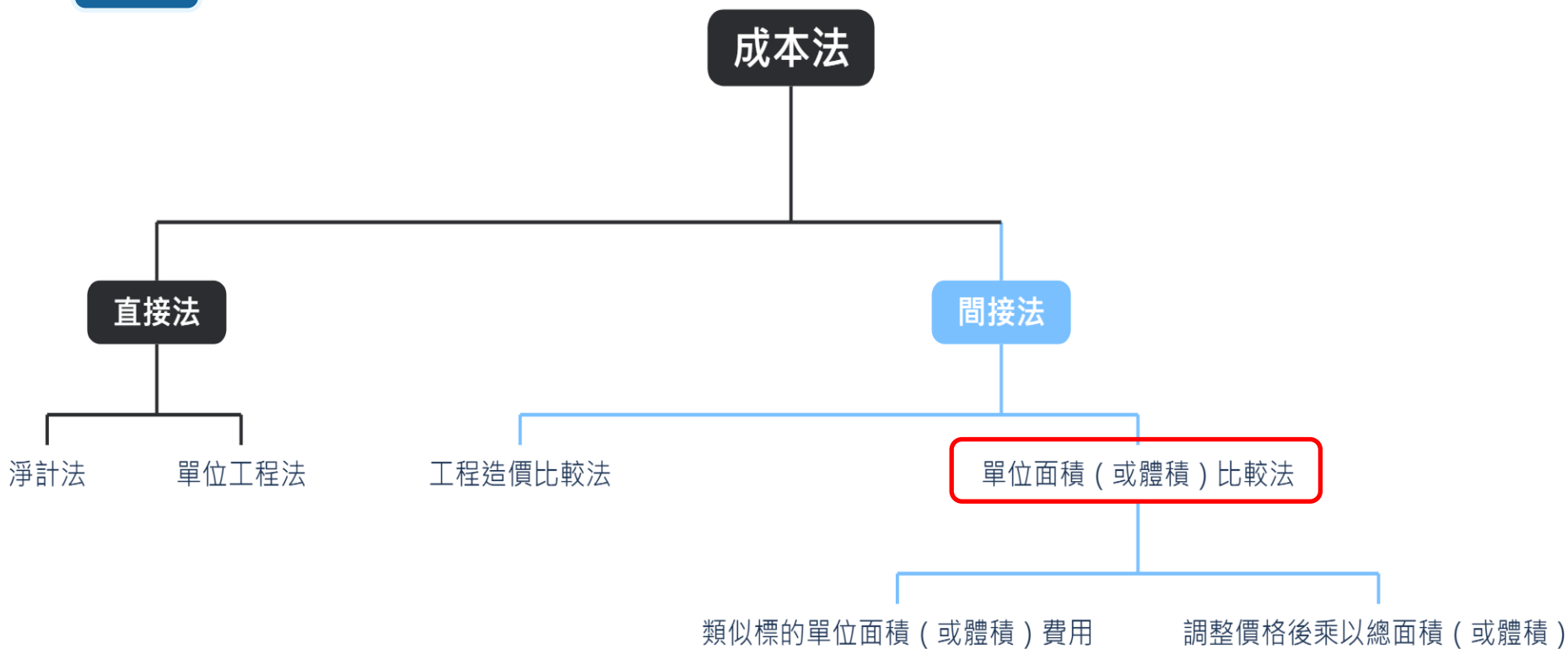
適用標的

- **合法建築物**
- 其他改良物：
 1. 合法建築物之**增建**（如：頂樓加蓋、1樓外推）
 2. 非占有他人土地之**舊違章建物**（多屬未辦理保存登記者）
 3. 其他土地改良物(**違章建物**)

拆遷補償費計算

Q. 增建物、拆遷補償費的計算依據為何?

方法



拆遷補償費計算

成本法

Q. 增建物、拆遷補償費的計算依據為何？

中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報
(民國113年12月06日)

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 鋼架造(有披覆處理)	20
	5 鋼架造(無披覆處理)	15
	6 木造	10

- 工程造價
- 耐用年數
- 殘值率
- 開發建築利潤

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5
加強磚造	0
磚造	0
鋼架造	8~10
木造	0
石造	0

開發或建築工期	利潤率
1年(含)以下	8%~20%
超過1年~2年(含)以下	10%~22%
超過2年~3年(含)以下	12%~24%
超過3年~4年(含)以下	14%~25%
超過4年~5年(含)以下	15%~26%
超過5年	16%~27%

租金補貼單價計算

拆遷安置費

Q. 拆遷安置費的定義及適用範圍

定義

因重建而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回，實施者補貼所有權人**更新期間之租金**即為**拆遷安置費**。

適用標的

僅合法建築物 

更新期間

以**開工之日起算至取得使用執照加計6個月**，
即更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日。

Q. 租金補貼之計算依據為何？

方法

比較法 → 市場租金

考量

租金指數、交通運輸、生活機能、建築面積、樓層、屋齡等不同因素

04

破解：一坪換一坪迷思

一坪換一坪可能性與迷思

Q. 一坪換一坪的可能性與迷思？

李四川疾呼：破除一坪換一坪迷思！台北市
進入大都更年代 政策8箭加速重建

2024/05/22 17:00 文 | 陳雅玲



▲台北市副市長李四川認為，為鼓勵危險建物都更，台北市已提供最好的重建誘因。（圖 / 彭世杰攝，以下同）



都更分回速算

- 分回權狀面積 =
土地 × 法容 × 獎勵倍數 × 銷坪比 × 共負比
× 條件優劣

都市更新分回價值關鍵因素：

1. 個別條件是否優於他人？
(土地關鍵位置、店面戶)
2. 是否位於較高房價地區？
(蛋黃區地主分配比例較高)
3. 持有土地面積是否夠多？
(重建以土地貢獻價值為主)

一坪換一坪可能性與迷思

Q. 一坪換一坪的可能性與迷思?



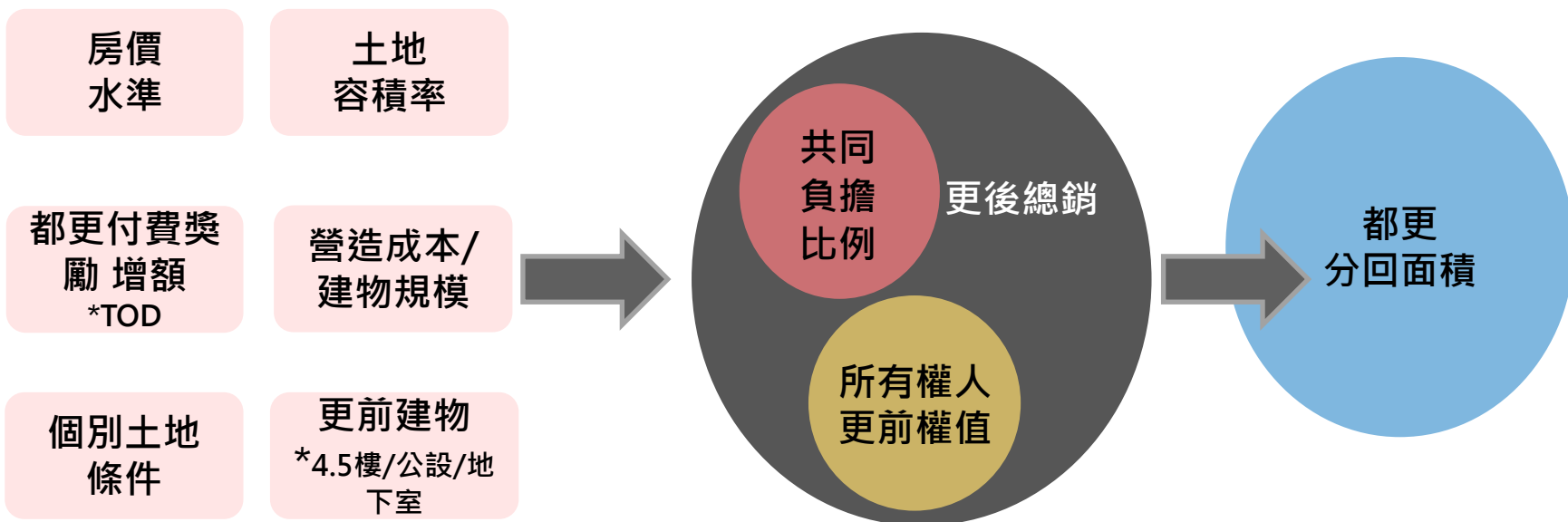
都更分回速算

更新後分回權狀面積：

持有土地*法容*獎勵倍數*銷坪比*共負比×條件優劣

房價水準、容積率、獎勵值
越高越好

付費獎勵、共同負擔
越低越好



一坪換一坪可能性與迷思

Q. 一坪換一坪的可能性與迷思?



- 假設兩筆土地價值一致
- 惟現況建物利用度不同

項目	A地主	B地主
土地面積	30坪	30坪
建物面積	60坪(2F)	80坪(3F)
更新前價值	5,000萬	5,000萬
分配權利價值	9,000萬	9,000萬
分配更後坪數	60坪(單價150萬)	60坪(單價150萬)
一坪換一坪	V	X

★產權換產權or產權換室內?

一坪換一坪可能性與迷思

Q. 一坪換一坪的可能性與迷思?

01 換坪比定義大不同

「一坪換一坪」是臺灣都更常見口號，指更新前一坪能換更後一坪，坪的種類包含土地坪、室內坪、產權坪；坪數定義差異導致分回結果分歧

02 「一坪換幾坪」影響因素

影響都市更新分配因素包含區域房價、營建成本水準、共同負擔比例、獎勵值額度、土地使用分區(容積率)、地上建物利用度等，在上述因素差異影響下，難以一坪換一坪的標準衡量都市更新效益



~~簡報結束×敬請指教~~