

臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

花百萬裝潢有加分嗎？都更估價怎麼看裝潢價值？

講 師|連琳育

現 職|連邦不動產估價師聯合事務所 所長

觀念基石：評價基準日



- 定義：估價師對不動產決定其價格的特定日期（時間凍結）。
- 法規：通常設於權利變換計畫報核日前 6 個月內。
- 重要性：確保公平。此日期之後的市場波動，原則上不計入權利價值分配比例。

迷思：裝潢花大錢，都更分更多？



舊屋原貌



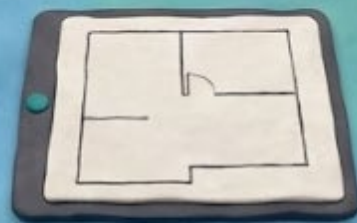
花大錢裝潢

裝潢前室內格局

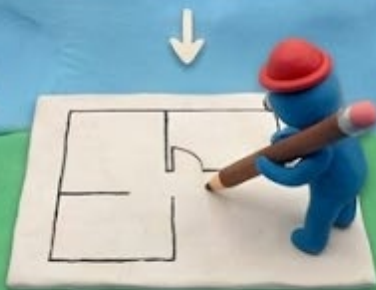
規劃流程



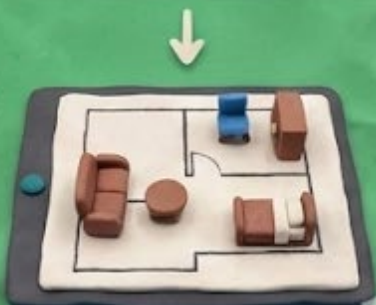
1



2



3



裝潢後室內格局

成果展示



價值錯配：義大利磚 vs. 標準磚

現實

估價師視角



估價單視角：估價師只會註記「磁磚地坪」，通常不分品牌。
價格落差：您投入的進口成本 (\$10,000) vs. 查估的標準成本 (\$3,500)。

搞懂兩個桶子：權利價值 vs. 拆遷補償



權利價值



拆遷補償

權利價值（金桶）：

- 決定你能分回多少新房子。
- 核心價值來自土地持分。

拆遷補償（銀桶）：

- 針對舊建物的殘餘價值給予現金補償。

重點：裝潢只能微幅增加「銀桶」的零錢，無法增加「金桶」的坪數

迷思破解：百萬裝潢能換回更多坪數嗎？

常見誤解：「我花了300萬整修浴室，都更分回應該要變多！」

裝潢

權利變換



殘酷真相：都市更新是「土地」的價值更新，不是「裝潢」的更新。

估價現實：在權利變換中，昂貴的裝潢往往被視為殘值，甚至在拆除時歸零。



都市更新：
權利變換

地主必備的黃金心態



參與都更，是對身家財產的重大決定。面對冗長流程與複雜法規，您準備好了嗎？

建立健康理性的心態，是保障權益的第一步。

以「價值」取代「面積」

破除「一坪換一坪」的迷思。
權變的本質是「價值比例分配」，
而非單純的面積交換。



專注於客觀基準

每個人的土地持分、臨路條件不同，
分配自然不同。與其私下比較，
不如看懂估價報告書的
客觀條件。



保持理性與從容

讓我們一起捏塑美好的
未來家園。





~~簡報結束×敬請指教~~