



社團法人台北市
不動產估價師公會

地址：台北市大同區承德路二段81號11樓之3

電話：(02)2552-2593

郵箱：treaa.taipei@msa.hinet.net

網址：http://www.reaa.org.tw/

公正、客觀、合理

Fair、Objective、Reasonable

自行實施更新作業暨都市危險及老舊建築物加速重建條例 教育講習

都市更新權益分配與估價實務

講者：鐘少佑 / Thomas Chung

臺北市不動產估價師公會 理事長

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

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)

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
東吳大學法律系 兼任助理教授
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



目錄

01 台灣都市更新現況與估價師角色

02 都市更新危老估價概述

03 常見問題釋疑



台灣都市更新現況與估價師角色

全台老屋今年恐破500萬戶 北市占比居冠

f 住展雜誌 MyHousing
2024-03-16
文 / 住展雜誌

內政部依《危老條例》門檻，屋齡30年以上為老舊房屋，統計國內老屋數量，從2014年第2季的355.5萬戶，至2023年第2季的483.8萬戶，累計增加約128萬戶，若依此速度推算，今（2024）年恐將突破500萬戶。

觀察比較全國及六都10年來的老屋數量比例變化，全國在2014年第2季時老屋占比約43%，尚在5成以下，之後呈現逐年上升趨勢，2021年一舉突破5成，2023年第2季更已攀升至53%左右，增加約10%；六都中以北市老屋增幅最高，10年來增加約14%。

北市都更5+2箭 增防災、整宅專案



都更三箭全面啟動！新北諮詢專區進駐板橋、中和熱區

f 蔣巧薇
2024-01-03
文 / 蔣巧薇

新北市政府近年大力推動「都更三箭」政策，並提供多元都更重建管道，並設置都更諮詢專區，自2020年起巡迴板橋、蘆洲、汐止、永和、三重、新莊、中和區公所及地政事務所，期間共計1,765人次推動師參與駐點服務，2024年1月3日起將再次巡迴到中和及板橋區公所。

新北市都市更新處長林炳勳指出，市府自2019年推動都更三箭及多元都更政策，截至2023年年底已核准超過900案，其中核准案量前5名分別為板橋、中和、三重、新店、永和等行政區。

政策躍升

推動成立專責單位



國家住宅及都市更新中心

National Housing & Urban Regeneration Center

專責單位

(都更處or都更科)

地方 10 縣市

中央：營建署都更組

專責機構

(行政法人)

地方 3 縣市

中央：住都中心

專案辦公室

(內政部補助)

地方 4 縣市

協助提高公辦都更量能：新竹縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、屏東縣、宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣、金門縣、澎湖縣、連江縣

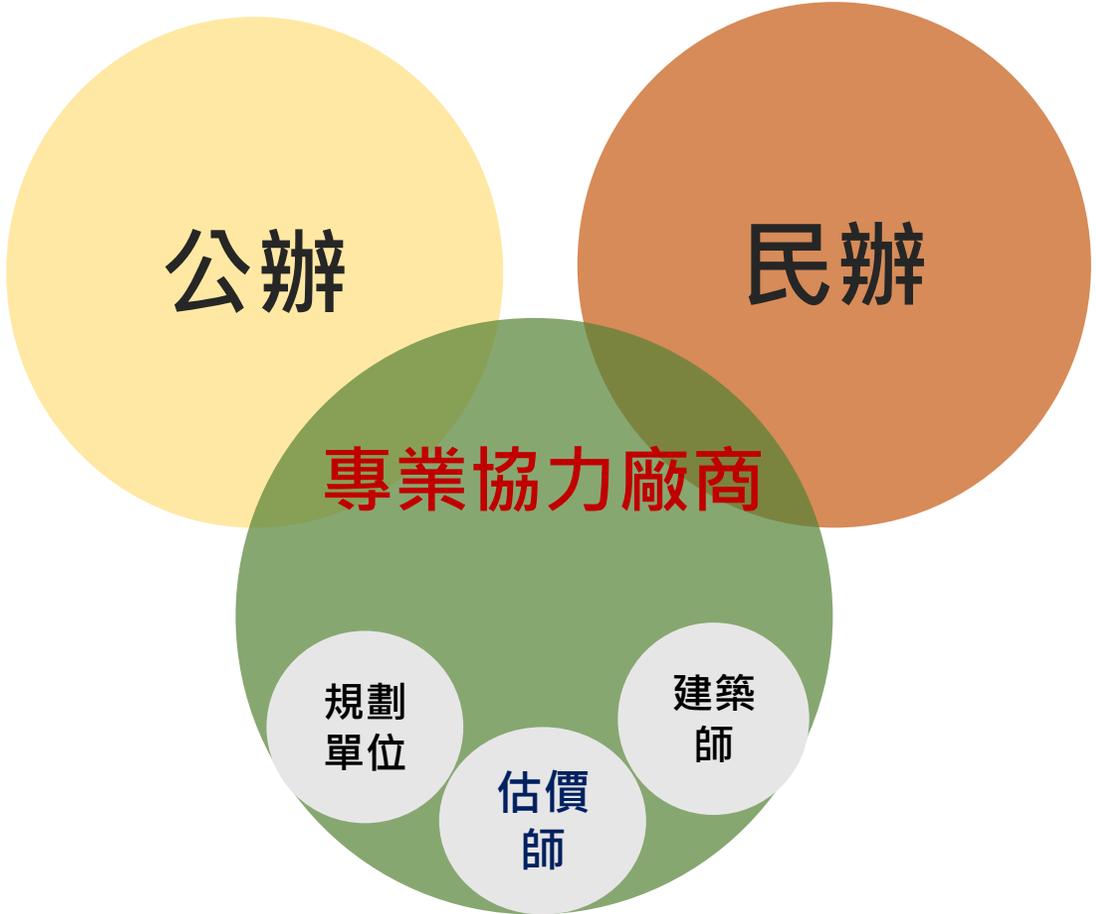


台灣都市更新現況與估價師角色

北市「公辦都更7599」首案啟動第三階段 虎林街案38天整合9成達標

2023/12/29 23:44

文/記者朱語菁



7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！



*都市更新採權利變換
*公正第三方、評估權值



都市更新估價概述

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。

網站導

臺北市專業估價者建議名單

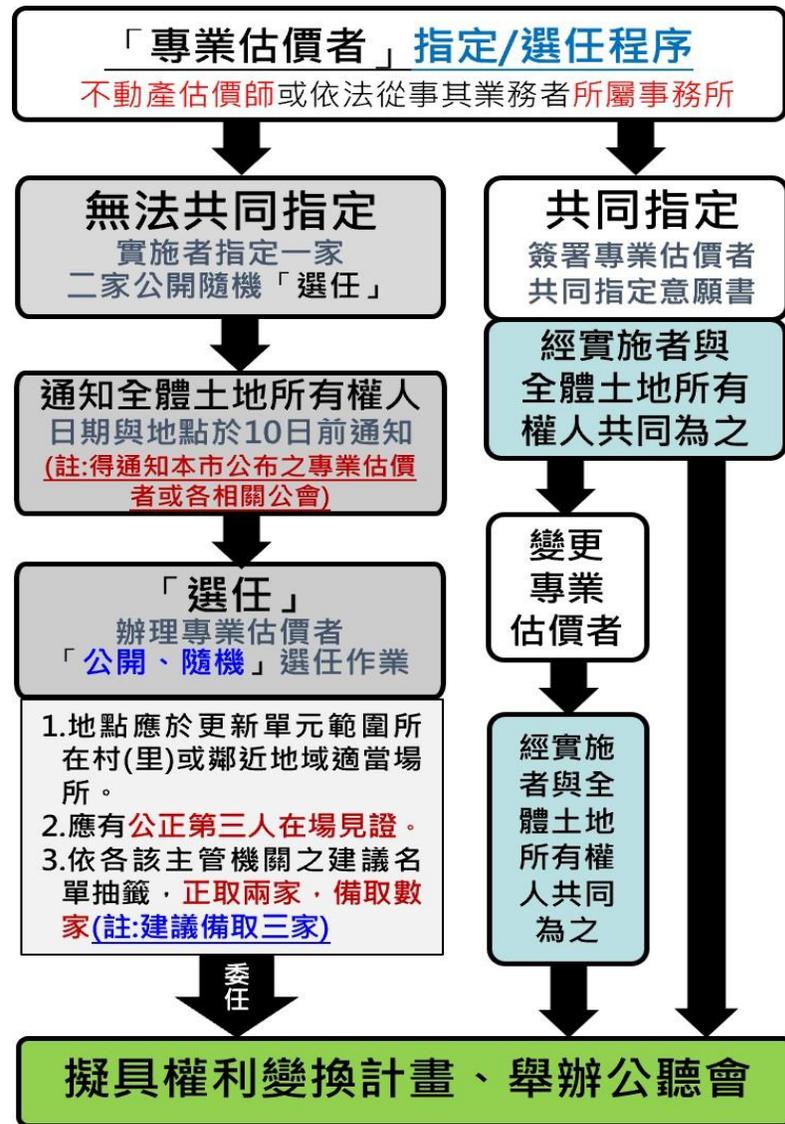
請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

相關檔案

專業估價者建議名單(113年7月9日版)	pdf(331.94 KB)
專業估價者建議名單(113年6月28日版)	pdf(330.97 KB)
專業估價者建議名單(112年8月15日版)	pdf(348.96 KB)
專業估價者建議名單(111年8月3日版)	pdf(319.34 KB)

(一)資格條件：

- 1、依法律得從事不動產估價業務者，且連續執業滿三年以上。(指提出申請年度往前推算滿三年。)
- 2、簽證一個以上已核定發布實施之都市更新權利變換計畫估價或三個以上已報核之都市更新權利變換計畫估價者。
- 3、未曾受所屬執業相關法令規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾四年者，不在此限。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)
- 4、未曾經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)





都市更新估價概述

都更條例第50條第2項估價師選任執行 疑義

111.8.16營署更字第1110064461號函

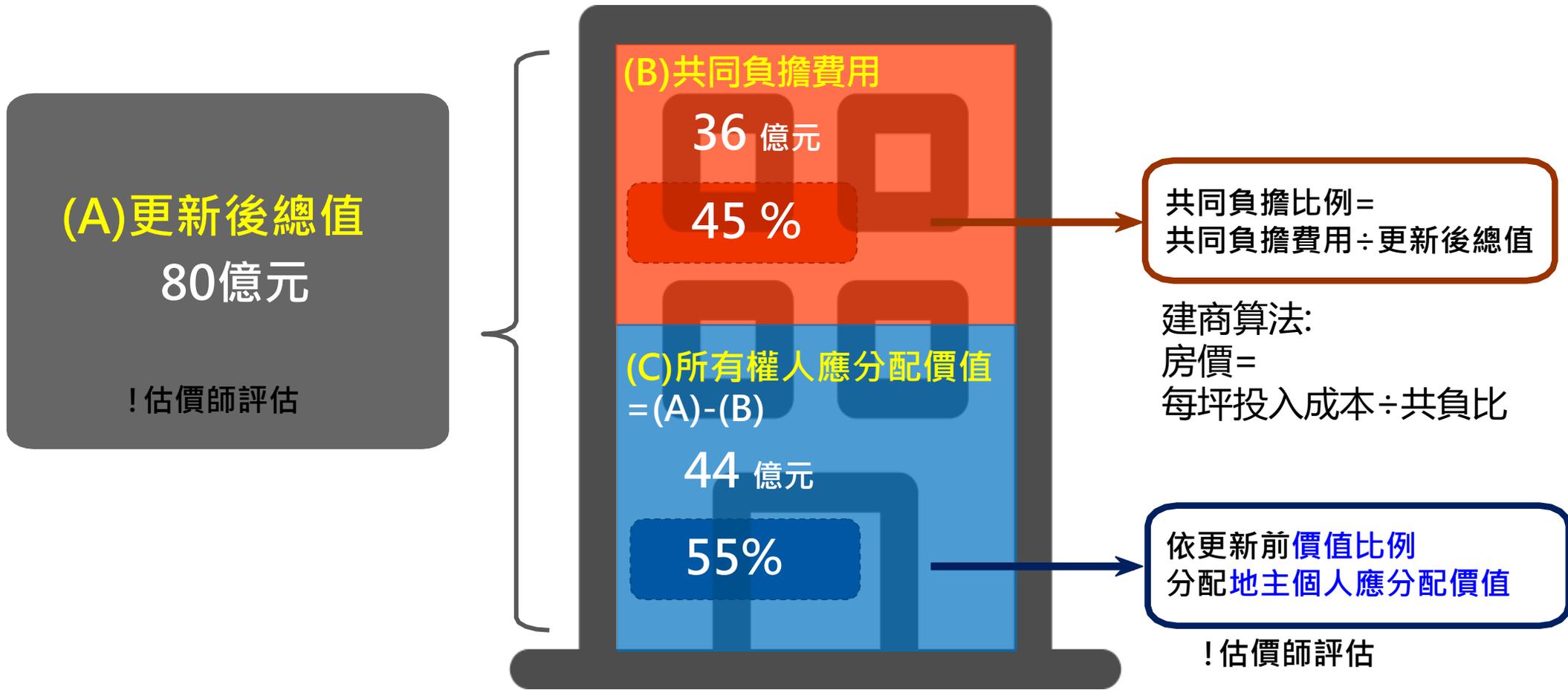
- 一. 都更條例第50條第1項規定，權變前各宗土地、更新後土地、建築物及權變範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託3家以上專業估價者查估後評定之。**第2項則規定專業估價者之選任由實施者與土地所有權人共同指定，無法共同指定時，由實施者指定1家，其於2家由實施者自各級主管機關建議名單中公開隨機選任之。其立法意旨係為避免全部由實施者單方選任，恐影響估價之公正性爰規範之。**
- 二. 所詢實施者辦理其於2家專業估價者選任作業時，**於主管機關建議名單中，依其意願或理由先行篩選名單，查與規定隨機方式未符，應重新辦理，與是否有所有權人提出異議無涉。**



都市更新估價概述

權利變換概念

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

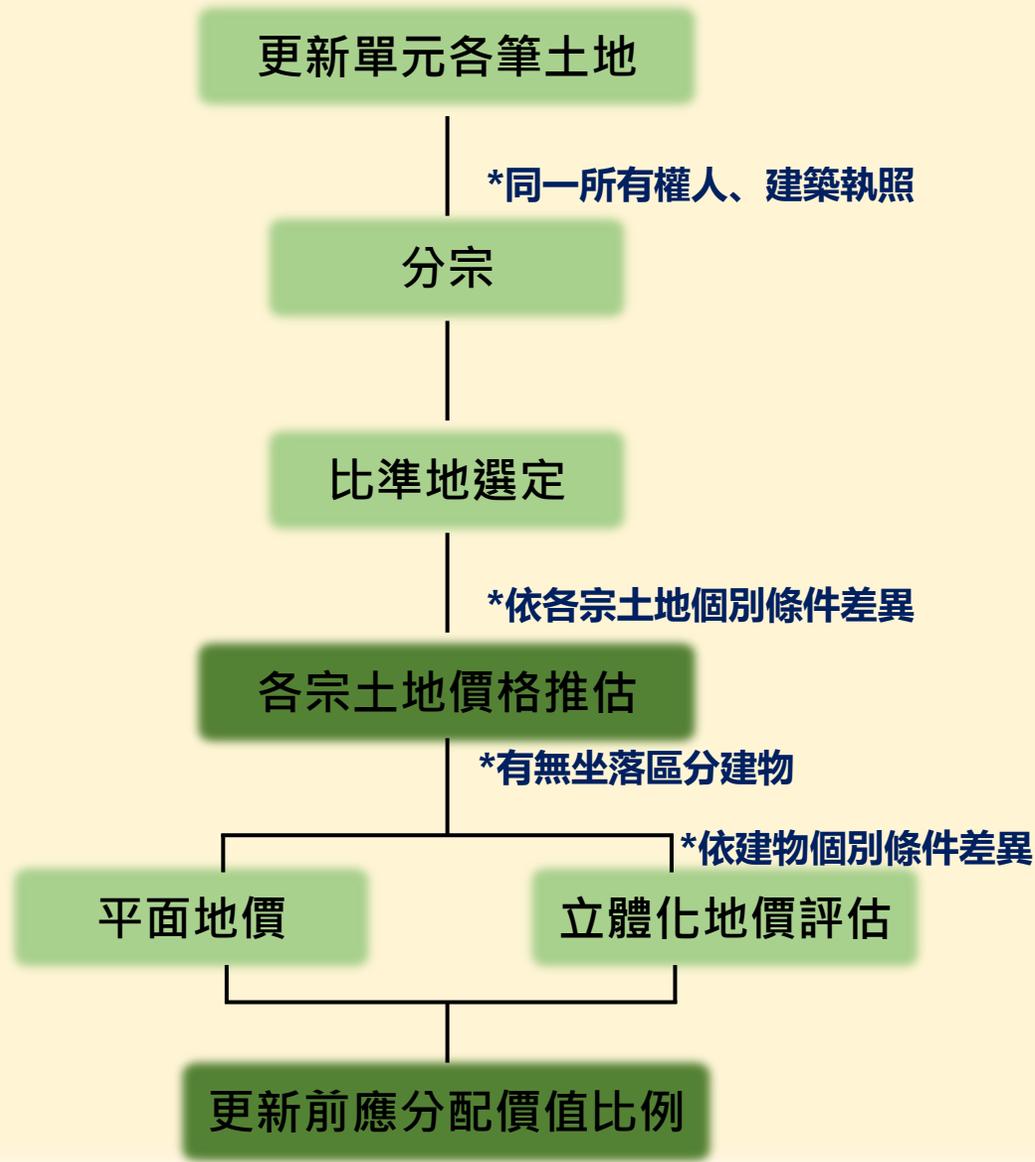




都市更新估價概述

- 都市更新條例(民國110年05月28日)
- 都市更新權利變換實施辦法(民國108年06月17日)
- 不動產估價師法(民國108年06月21日)
- 不動產估價技術規則(民國102年12月20日)
- 中華民國不動產估價師全聯會-四號、六號公報
- 台北市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(民國103年7月18日)
- 台北市估價師公會第二號通則：臺北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書(民國106年12月20日)
- 估價師全聯會第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則(民國112年7月26日)

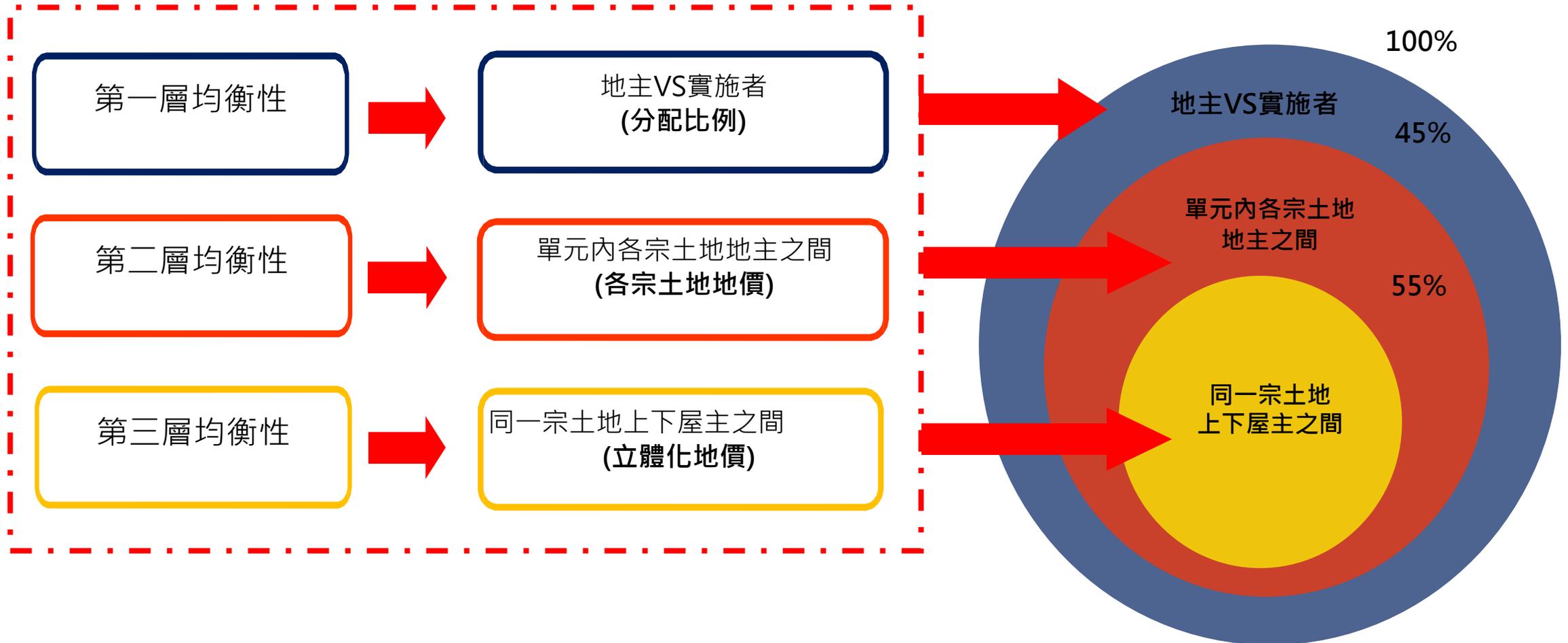
更新前價格評估流程總覽





都市更新估價概述

更新前價值比例_價格均衡





更新前估價條件-1

- 價格日期：**民國113年0月0日**

項目	條件說明
<p data-bbox="104 711 244 843">1</p> <p data-bbox="71 868 282 982">地價評估 基礎</p>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="315 691 2499 996">1. 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下考慮「危險建築、合法四五層樓建築物」專屬獎勵容積，並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第六號公報進行容積折減後，以評估各宗土地更新前權利價值另合併後土地亦考量合併前容積折減情況進行評估。其中有關容積折減方式，經委託人決定超過上限值之容積獎勵項目，係扣除於共享容積獎勵項目以進行容積折減。<li data-bbox="315 1039 2499 1153">2. 更新前土地素地價值評估時，選定以整宗更新單元做為比準地，以合併前各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。

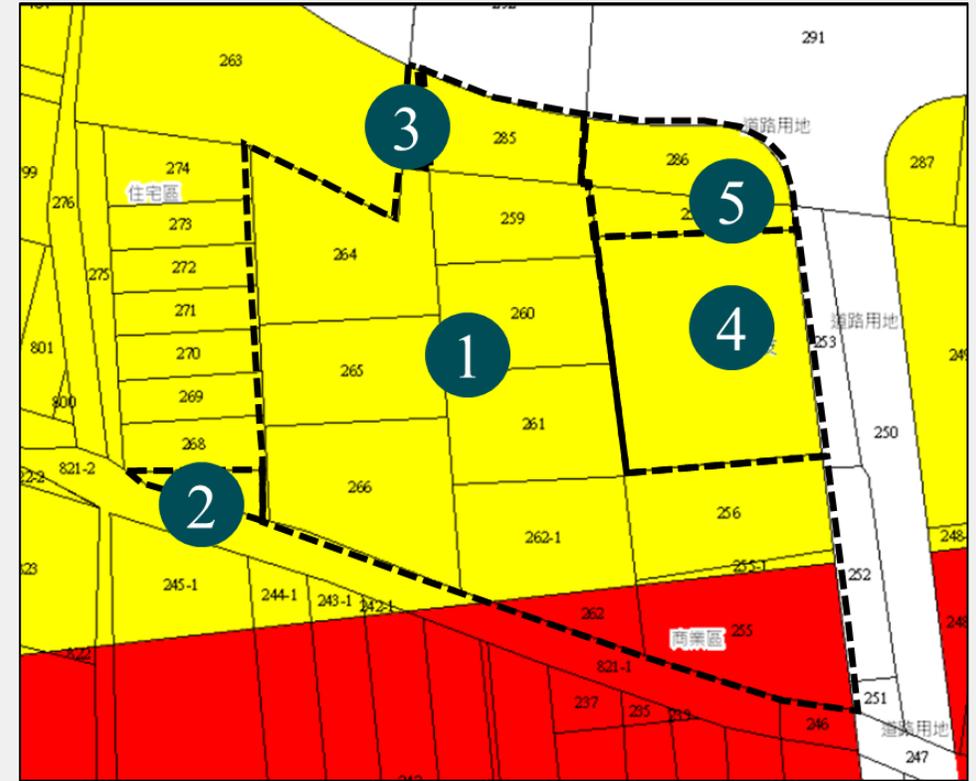
更新前估價條件-2

項目

條件說明

- 更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」之原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案分宗結果如下表：

宗地編號	地號	分宗原則
1	00等21筆	同一張建照
2	000	--
3	00	--
4	00	--
5	00、00	同一張使照



2

土地分宗

- 宗地1**因各筆土地地籍線已依地上建物之坐落位置進行分割，且建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故**先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價拆算**。



更新前估價條件-3

項目	條件說明
3 區分建物 評估	<ol style="list-style-type: none">1. 更新範圍內區分所有建物之個別條件包含但不限於格局、採光、出入動線等，均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估該建物土地權利價值。本報告選定00做為00路00巷兩側住宅地面層比準戶，其餘具商業效益之地面層則以00路0巷0號一樓做為店面地面層比準戶，樓上層以00巷0號三樓做為樓上層比準戶。2. 檢視本案部分更新前區分所有建物中地面層與樓上層面積間因主建物量測差異，以及附屬建物補登差異，導致面積有所不同。本案藉下述原則以符合全案公平性與評估合理性，設定各建物面積如下所示。<ol style="list-style-type: none">1) 主建物面積量測差異，以建物測量成果圖為準。2) 同門牌部分樓層已補登而部分樓層未補登之建物，則設定相同之補登陽臺面積。惟00、00建號皆為已補登之建物，則依其補登資料為準。3) 同門牌皆未補登則依委託人提供資料為準。



二、都市更新價值影響因素

中央獎勵

	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		
台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	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7)	V	
	促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%		V



二、都市更新價值影響因素

地方獎勵

	獎勵容積項目	容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
新北市都市更新建築容積獎勵辦法	1.建築基地退縮獎勵	依退縮程度及用地類型：全部建築基地8、10%；非工業區或產業專用區12%、15%策略性更新地區20%、30%	V	
	2.都市更新基金捐贈現金	容積獎勵面積 = (捐贈本府都市更新基金金額 × 建築基地基準容積) / (建築基地申請當期之土地公告現值總額 × 一點四)	V	
	3.留設無頂蓋街角廣場	依實際留設面積等額之容積獎勵	V	
	4.基地道路留設	基地範圍內留設四公尺以上等寬之通道，供不特定之公眾通行者，得申請依其實際留設面積等額之容積獎勵	V	
	5.臨路寬度不足，降低基準容積者	基準容積百分之十之獎勵	V	
	6.老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%		V

註：依1.規定給予容積獎勵後，未達都市更新條例第65條第4項容積獎勵上限者，得依2.~6.規定申請容積獎勵



二、都市更新價值影響因素

土地價值評估及重點考量項目

四、本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區（含乙種及特種工業區）	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

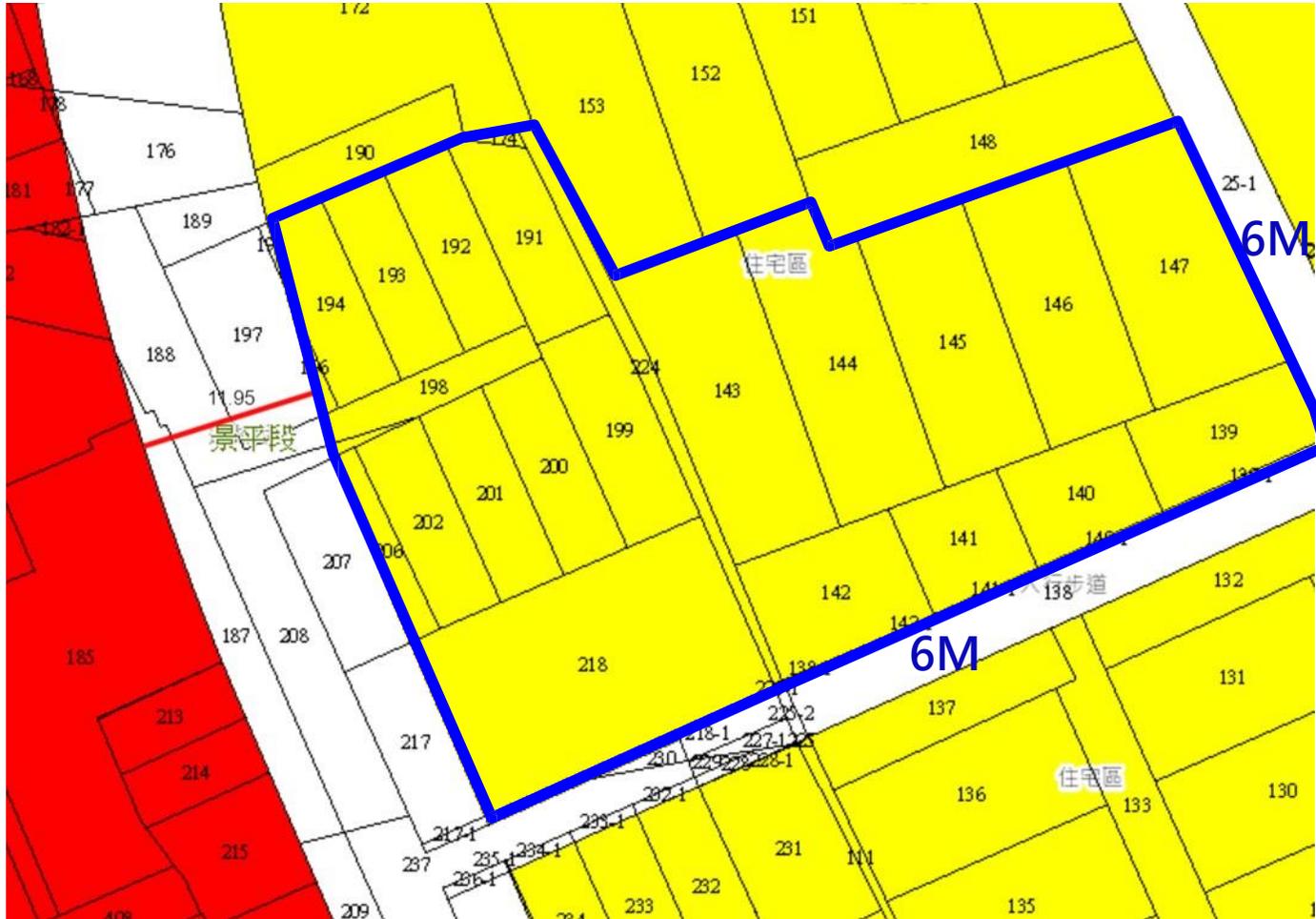
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書

加速民眾都更意願 新北8米內巷道容積增至240%

2023-09-30 13:31 聯合報／記者李定宇／新北即時報導

二、都市更新價值影響因素

土地價值評估及重點考量項目



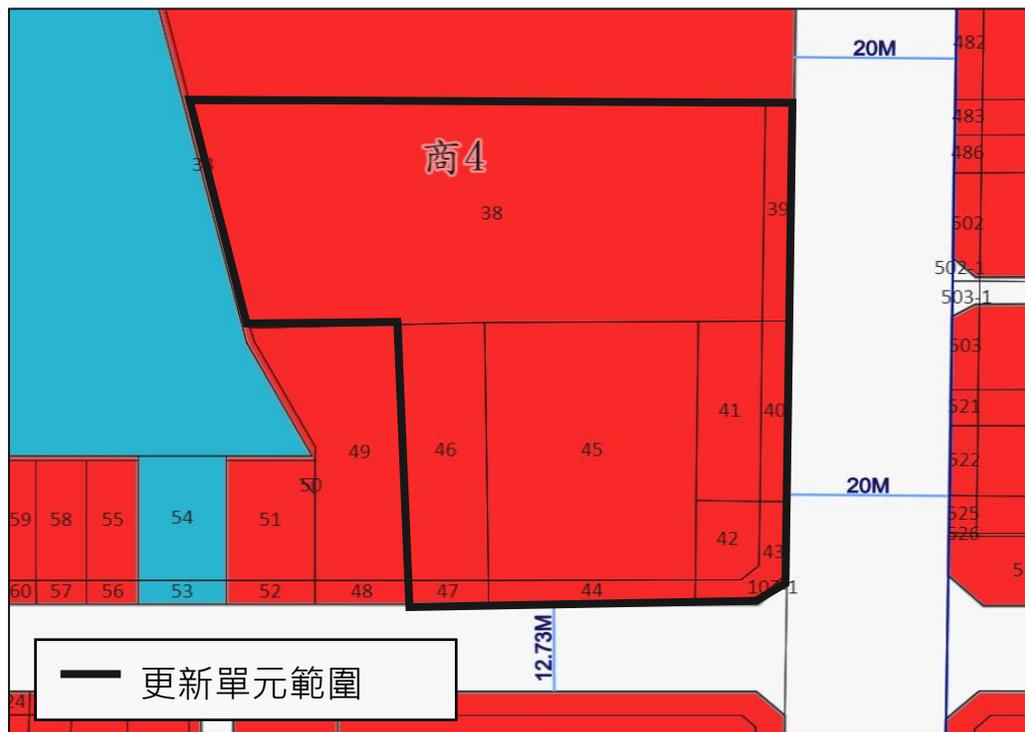
合併後更新單元法容300%，
不能把合併前臨8米以下之
宗地法容視為200%分算各
宗地容積（未來調整成
240%）

二、都市更新價值影響因素

土地價值評估及重點考量項目

- 容積率修正

土地原則以法定容積作為評估依據(以最高容積率計算)。



依臺北市土地使用分區管制規則規定，**商業區容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數**

圖例顯示更新單元內部分土地臨12.73m道路(商四土地)，最高容積率為636.5%，惟依據**最高容積計算原則**，更新單元內各宗土地應以合併後基地(臨20m)容積率**800%**作為法定容積進行價格推算



三、都市更新應注意常見狀況

臺北市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

(民國103年7月18日)(修正草案)

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

道路用地VS現有巷道

1. 估算道路用地更新後總允建容積之整體貢獻度。
2. 利用建地容積獎勵數還原該道路用地更新前所值之容積量。
前項建地容積獎勵係數,係以建築用地為基準,計算獎勵容積,但不包含都更容積獎勵辦法#8協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地及#17估有他人土地之舊違建戶。
3. 利用還原道路用地更新前容積量與公告現值比例計算其價值需考量之都市更新獎勵項目如下:

A. 道路用地貢獻之容積獎勵

#8協助取得及開闢都市更新事業計畫或其周邊公共設施用地

B. 道路用地與建築用地共同貢獻之容積獎勵

- a. 都更容積獎勵辦法#14時程獎勵
- b. 都更容積獎勵辦法#15規模獎勵
- c. 台北市都市更新容積獎勵辦法#2都市環境之貢獻建築



三、都市更新應注意常見狀況

臺北市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

(民國103年7月18日)(修正草案)

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

道路用地VS現有巷道

B.更新單元土地為既成巷道估價原則

- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**可廢巷**時：土地價值推估**不考量既成道路**的影響(台北市做法)
- ✓ 更新前現有（既成）巷道估價原則如下
 - 1、**更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。**
 - 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。
- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**不可廢巷**時：**應考量不可廢巷因素對土地價格影響**，並於合併前土地價值推估中增加“不可廢巷”之調整項目

三、都市更新應注意常見狀況

臺北市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

(民國103年7月18日)(修正草案)

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

屋地不同人、土地持份顯不相當
計算「**建物使用權**」進行找補



- 1) 界定**合理土地持分**面積
- 2) 評估建物使用權價值：計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』

3) 建議評估步驟

於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補。

- 步驟一先進行區分建物土地持分分配合理性評估
- 步驟二評估合理土地持分下房地總價
- 步驟三採不動產估價技術規則**125或126條**進行土地**權利價值計算**
- 步驟四依**土地使用權價值**進行土地差異價值找補
- 步驟五決定各區分建物土地權利價值

三、都市更新應注意常見狀況

臺北市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

(民國103年7月18日)(修正草案)

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

法定空地估價

經查三角形黑框處為法定空地！

更新單元土地為**已分割具獨立地號的法定空地估價**原則

應先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，有無未用完容積率可建或可分割之面積。

b.若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。



三、都市更新應注意常見狀況

臺北市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

(民國103年7月18日)(修正草案)

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

建物對應土地持分短缺

樓層	土地面積(坪)	建物面積(坪)	土地總價(萬)	底地權價值(萬)	使用權價值(萬)	總權利價值(萬)
5F	10	30	10,000 (使用權30%+底地權70%)	A	a	<u>A+a</u>
4F	10	30		B	b	<u>B+b</u>
3F	10	30		C	c	<u>C+c</u>
2F	10	30		D	d	<u>D+d</u>
1F	10	30		E	e	<u>E+e</u>
B1	0	30		--	f	f

土地由地上樓層分攤
地下室有屋無地情形

採固定期間(30年)收益
法計算合法建物使用權

完整房地產權(1~5F)：底地權+使用權價值
有屋無地產權(B1)：僅合法建物使用權價值

更新前估價條件-4

項目	條件說明
3 區分建物 評估	<p>3. 坐落於宗地1之區分所有建物，建物謄本登載主要建材與建築完成日期不一，本次主要建材依建築執照登載鋼筋混凝土造為準，建築完成日期則以建物謄本登載之最早日期（即民國00年00月01日）為準。</p> <p>4. 更新單元內合法建物屋齡介於40年至50年，已屆臨全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，考量使用現況與維護保養情況，並依全聯會發布之第一號估價作業通則，延長經濟耐用年數至55年。</p> <p>5. 坐落於宗地4之區分所有建物，有土地與建物持分面積比例不均等之情形，本報告按全聯會第一號估價作業通則、第六號公報之相關規定，以各區分所有建物之專有部分比例計算合理土地持分面積，並依前述內容將建物經濟耐用年數延長至55年，再加計20年做為可收益年數，以做為各戶權利價值找補之依據。</p>



更新前土地價值評估

- **比準地即為合併後整宗土地**，再依據下表進行更新前各宗土地價格推估。
- 依據全聯會第六號公報及不動產估價技術規則，採土地開發分析法及比較法做為估價方法，評估**勘估標的合併後整宗土地價格為300萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為20億**。

項目	條件	調整率
面積	500~700坪	0.0%
	300~500坪	-1.0%
	100~300坪	-2.0%
	75~100坪	-3.0%
	50~75坪	-5.0%
法定空地	法定空地	-30%
	非法定空地	0%
臨路條件	一面	-3.0%
	兩面	-1.0%
	三面	0.0%

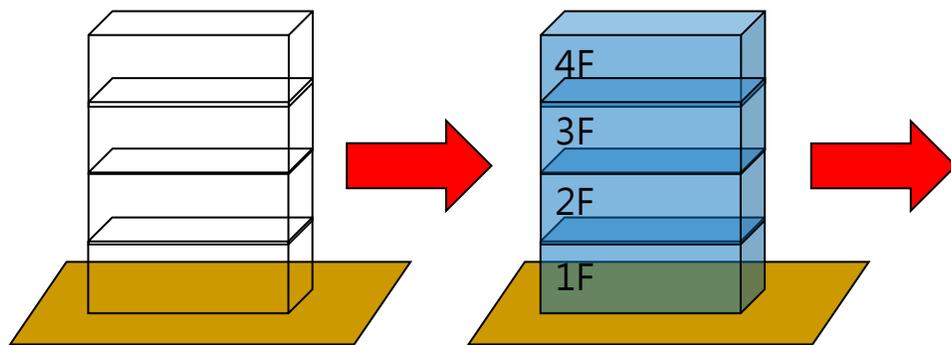
項目	條件	調整率
臨路面寬	15M以上	0.0%
	15M以下	-2.0%
角地	非角地	-5.0%
	角地(差)	-2.5%
	角地	0.0%
商業效益	面00路	0.0%
	面00路00巷	-2.0%
	面00路00巷與00街	-5.0%
現有巷占比	占比微或無	0.0%
	部分占比	-3.0%
	占比高	-6.0%

項目	條件	調整率
地形	略矩形	0.0%
	梯形	0.0%
	矩形	0.5%
	略矩形(差)	-2.0%
	狹長形	-3.0%
	三角形	-3.0%
	主要臨路寬度	15M
主要臨路寬度	8M	-1.5%
	5M	-2.0%
	3M	-2.5%
位置	反弓煞	-2.0%
	面社區車道	-0.5%
	無	0.0%

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

都市更新估價概述

更新前價值比例_區分所有建物(立體化地價)



素地地價6,000萬
(土地持分皆相同)

區分建物總價5,000萬
(主建物面積相當)

模擬案例說明(126條情形)

4F : A萬 → $A/5000 = A\%$ ✓

3F : B萬 → $A/5000 = B\%$

2F : C萬 → $A/5000 = C\%$

1F : D萬 → $A/5000 = D\%$

✗ $\neq 25\%$

$\neq 25\%$

$\neq 25\%$

$\neq 25\%$

區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格會以價格日期當時估計，本事務所訪查當地類似交易案例，考量區分建物各戶樓層、通風採光、格局、視野景觀、使用效益、商效等條件差異，推估各戶區分建物合理價格，決定其更新前權利價值。



更新前區分所有建物評估

店面地面層調整項目及其調整率

項目	條件	調整率	項目	條件	調整率
面積	25坪以下	0.5%	商業效益	面〇〇路	8.0%
	25~30坪	0.0%		面〇〇路〇巷	0.0%
	30~35坪	-0.5%	使用用途	住家用	0.0%
	35坪以上	-1.0%		商業用	2.0%
可視性	角間	3.0%	位置	無	0.0%
	邊間	1.0%		反弓煞	-2.0%
	中間	0.0%		面社區車道	-0.5%
屋齡	49年	0.0%	嫌惡設施	無	0.0%
	45年	1.0%		可視變電箱	-1.0%
	41年	2.0%	騎樓狀況	正常	0.0%
	15M	1.5%		過大	-4.0%
臨路寬度	8M	0.0%			
	方正	0.0%			
屋型	略呈矩形	-0.5%			

項目	樓層	調整率
樓層別效用比(店面)	1	100.0%
	2	65.0%

以比準戶單價為基準，更新前店面各戶依據上表推估價格區間為**〇至〇萬/坪**。

住宅地面層、樓上層調整項目及其調整率

項目	條件	調整率	項目	條件	調整率
面積	25坪以下	0.5%	單層戶數	1層2戶	0.0%
	25~30坪	0.0%		1層1戶	0.5%
	30~35坪	-0.5%	使用效益	普通	0.0%
	35坪以上	-1.0%		優(頂樓)	2.0%
通風採光	兩面(差)	0.0%	位置	無	0.0%
	兩面	1.0%		反弓煞	-2.0%
屋齡	49年	0.0%		面社區車道	-0.5%
	45年	1.0%	嫌惡設施	無	0.0%
	41年	2.0%		可視變電箱	-1.0%
臨路寬度	15M	2.0%			
	8M	0.5%			
	5M	0.0%			
屋型	方正	0.0%			
	略呈矩形	-0.5%			

項目	樓層	調整率
樓層別效用比(住宅)	2	101.0%
	3	100.0%
	4	99.5%
	5	99.0%

以比準戶單價為基準，更新前住宅各戶依據上表推估價格區間，地面層為**〇至〇萬/坪**，樓上層則為**〇至〇萬/坪**。



更新後估價條件

- 價格日期：**民國00年0月30日**

項目	條件說明
① 房價推估	<ol style="list-style-type: none">1. 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。2. 評估更新後各戶價格，店面選定1F-G3戶做為比準戶、住宅選定4FG2戶做為比準戶、車位選定B3-標準車位 (250 × 550) 做為比準單元。3. 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。本報告估價考量露臺使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



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，評估**店面比準戶價格為0萬/坪**，**住宅比準戶價格為0萬/坪**，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	調整率
面積	30至40坪	1.0%
	40至50坪	0.0%
	50至60坪	-1.0%
可視性	角間	3.0%
	邊間	1.0%
	中間	0.0%
面寬	3~4公尺	-2.0%
	4~5公尺	-1.0%
	5~6公尺	0.0%
	6~8公尺	1.0%
	8公尺以上	2.0%

項目	條件	調整率
商業效益	面〇〇路	8.0%
	面〇路〇巷	0.0%
使用用途	商業用	0.0%
	辦公用	-2.0%
柱位影響	稍有影響	0.0%
	有影響	-1.0%

項目	樓層	調整率
樓層別效用比(店面)	1	100.0%
	2	70.0%

住宅個別因素調整表

項目	條件	調整率
面積	26坪以下	1.0%
	26至36坪	0.0%
	36至46坪	-1.0%
通風採光	單面採光	0.0%
	兩面採光	2.0%
視野棟距	無遮蔽(棟距遠)	1.0%
	無遮蔽(棟距近)	0.5%
	有遮蔽(棟距遠)	0.0%
	有遮蔽(棟距近)	-1.0%
	有遮蔽(棟距極近)	-2.0%

項目	條件	調整率
嫌惡影響	無影響	0.0%
	轉管影響	-1.0%
	壓梁影響	-1.0%
	反弓煞影響	-1.0%

樓層	調整率
2F	98.6%
3F	99.3%
4F	100.0%
5F	100.7%
6F	101.4%
7F	102.1%

樓層	調整率
8F	102.8%
9F	103.5%
10F	104.2%
11F	104.9%
12F	105.6%
13F	106.3%
14F	107.0%
15F	107.7%
16F	108.4%
17F	109.1%
18F	109.8%
19F	110.5%
20F	111.2%
21F	111.9%

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。



估價之主要法令依據

估價技術規則103條

附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估為原則

估價技術規則第2條

最有效利用原則：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在**合法**、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

頂樓增建



約定專用或社區住戶同意使用之書面證明，建議得列入估價條件於估價原則會議上與權利變換關係人說明之。

地面層法定空地增建





「1坪換1坪」 老舊公寓都更案首例通過 **自由財經**

6:17



權變估價最常見問題

可否更新前室內1坪換1坪



估價說明_所有權人都更效益分析(範例)

前提假設

A.全案總銷：80億元

B.共同負擔比例：45%

C.地主可分配總銷(C= A*(1-B)): 44億元

D.更後店面均價：180萬/坪

E.更後住宅均價：130萬/坪

F.更後車位均價：300萬/個

都更換坪計算步驟

步驟一 (分配依據)	評估更新前區分建物各戶價格及全案更新前總值， 推估各戶價值比例
步驟二 (價值多少)	更新後地主可分配價值44億元，乘上步驟一之價值比例 計算各戶可分配權利價值
步驟三 (面積多少)	以步驟二之權利價值選屋， 除以選配位置均價即產權面積

所有權人	建號/ 門牌	樓層	更新前價值 比例 G	可分配價值 (萬元) H=G*C	可分配產權 (不選車位) I=H/D or E		可分配產權 (選車位) J=(H-選配車位總價)/D or E		備註
A	**	1	0.92%	4,048	22.5坪	H÷D	20.82坪/ 1車位	(H-選配車位 總價)÷D	選配1樓店面
B	**	1	0.92%	4,048	31.1坪	H÷E	28.83坪/ 1車位	(H-選配車位 總價)÷E	選配樓上住家
C	**	2	0.63%	2,992	21.3坪		19.02坪/ 1車位		選配樓上住家



估價說明_所有權人都更效益分析(範例)

前提假設

- A.全案總銷：80億元
- B.共同負擔比例：45%
- C.地主可分配總銷(C= A*(1-B))：44億元
- D.更後店面均價：180萬/坪
- E.更後住宅均價：130萬/坪
- F.更後車位均價：300萬/個

都更換坪計算步驟

步驟一 (分配依據)	評估更新前區分建物各戶價格及全案更新前總值，推估各戶價值比例
步驟二 (價值多少)	更新後地主可分配價值44億元，乘上步驟一之價值比例計算各戶可分配權利價值
步驟三 (面積多少)	以步驟二之權利價值選屋，除以選配位置均價即產權面積

所有權人 歐	建號/ 門牌	樓層	更新前權狀	更新前室內 面積	產權/室內		產權換室內/產權換產權		備註
A	**	1	20坪	18坪	22.5坪	15.1坪	0.76	1.12	選配1樓
B	**	1	20坪	18坪	31.1坪	20.8坪	1.04	1.5	選配樓上住家
C	**	2	20坪	18坪	21.3坪	14.3坪	0.72	1.07	選配樓上住家

都市更新分配思考面向

一坪換一坪可能性與迷思

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
房價 =
每坪投入成本 ÷ 共負比

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)

都市更新分配思考面向

都市更新權利變換VS傳統協議合建

調查南港周邊近期核定之都更案
共同負擔比例約40~45%，地主
 分配55~60%，依據個案基地條
 件、區位、房價水準而略有不同

共同負擔比例=實施者提列總費用/全案總銷售金額

單元位置	南港二小 652-1地號等
土地面積	687坪
核定時間	111/1
平均房價	79.5萬
共同負擔比	41.9%

單元位置	南港一小 101地號等
土地面積	724坪
核定時間	111/10
平均房價	73.4萬
共同負擔比	40.1%

單元位置	福德一小 624-1地號等
土地面積	462坪
核定時間	106/7
平均房價	82.1萬
共同負擔比	43.5%

單元位置	南港二小 671-6地號等
土地面積	7,879坪
核定時間	111/10
平均房價	79.7萬
共同負擔比	43.7%

單元位置	南港二小 378地號等
土地面積	952坪
核定時間	108/12
平均房價	72.7萬
共同負擔比	45.0%

資料來源：臺北市都市更新處都市更新審議服務平台



都市更新分配思考面向

都市更新權利變換VS傳統協議合建

共同負擔是依據市府規定之提列標準按表計價，以計算實施者/開發商可以分配的權利價值比例，近期臺北核定之共同負擔比約40~45%，本次以中間值42.5%計算權變分配，實際結果仍以提列之數值為準

項目	建商合建條件	權利變換分配	自地自建 (委建)
基本概念	依據合建契約，約束地主及建商權利義務	依權變規定，由客觀第三方評估，以審議結果為準	地主自行出資興建 (所有地主同意出錢或是融資)
土地坪效	一坪土地可以蓋幾坪新房子：土地面積 x 容積率 x 都更獎勵 x 銷坪係數 = 8.3坪 x 225% x (1+50%) x 1.58 = 44.3坪		
分配面積	原產權1.16倍 = 33.2坪 	扣除共同負擔比例(右上說明) = 44.3 x (1-42.5%) = 25.5坪	全數分配，44.3坪
分配車位	贈送1個平面車位 	從權利價值中另扣除	分配1個平面車位
選配方式	依據原位次選配 保有彈性協調空間	填寫選屋單，重複選配則須協調或抽籤決定	地主自行協議
租金補貼	有，月租金每坪800元起 (周邊公寓行情) 	有，月租金依估價師評估 (周邊公寓行情) 	無，地主自行負擔
搬遷費用	有，每戶10萬 	無	無，地主自行負擔
地主出資	僅應負擔稅費(房地互易稅、增值稅等)，依各戶狀況試算	僅應負擔稅費(同左、部分減免) 依各戶狀況試算 	目前造價以25萬/坪計算，考量營建面積(銷坪5~10%)及間接費用(15~20%)，初估成本約1,350~1,450萬
分回價值	假設75萬、車位240萬 約為2,730萬(未扣稅負) 	假設75萬、車位240萬 約為2,048萬(未扣稅負) 〔(75萬x44.3坪+240萬)x(1-42.5%)〕	假設75萬、車位240萬 約為2,163萬(3,563萬-1,400萬)

權變估價 常見問題

- 大直建案疑施工不慎，連續壁倒塌，導致附近道路、民宅下陷。
(圖／鄧博仁攝)中時新聞網



- 就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高，但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入權利變換前權利價值。因此建物在法定用途及一般正常裝潢條件上下進行價值評估。

(示意圖／Shutterstock)



權變估價常見問題

更新前常見分配問題，都更權變如何處理？

法令依據：都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

合法建物所有權人可領取

- **拆遷補償費**：補償所有權人更新前建物殘餘價值之費用。以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- **租金補貼**：更新期間為安置所有權人居住權益所編列之費用。住宅租金水準得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。安置期間以實際都更事業計畫為準。

建物位置	月租金區間 (元/坪)
地面層 (特殊產品樣態)	1,300~1,400
地面層(商效佳)	2,450~2,550
地面層(商效差)	2,150~2,250
樓上層(新華廈)	1,750~1,850
樓上層(舊公寓)	1,400~1,500

土地改良物(增建、違建)所有權人可領取

- **拆遷補償費**：其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。



總結

居住環境



不動產估價實務議題

都更推動與地主思維磨合

01 都市更新獎勵/增額容積/容積移轉

都市更新提供獎勵值提升地主參與意願，然而相關容積取得是否需要成本，是否有附帶條件，將直接影響分回比例

02 換坪比定義大不同

「一坪換一坪」是台灣都更常見口號，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

03 「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



不動產估價實務議題

現況價值vs重建後價值

早期購入價格考量點不同

地面層是樓上層兩倍購入、地下室與樓上價格相同購入、未考量土地持份狀況

同社區成交案例

隱含都市更新效益、市場交易案例與評估單價比較

審閱中



早期登記法規

傳統家族不動產分配以建物優於土地，致使土建持分不一，稅務考量法定空地單獨地號

現況建物使用空間

都市更新以土地出發，常難以滿足土地利用度高(現況建物使用空間大)個案分配條件，在同樣宗地條件下，現況建物使用空間越大，分配結果越不理想

不動產估價實務議題

坊間合建條件VS權利變換分配

01 你的分配比不是我的分配比

基準容積分配比
獎勵容積分配比
增額容積、容積移轉分配比

02 車位提供方式

合建常以按比例分配載入私約，誤以為無償配得，進而與權利變換進行比較

我想一下



為什麼**建商給我的條件比較好

03 安置、拆遷補償費保障

權利變換依法可領取安置費(租金補貼)、拆遷補償費(建物殘值)搬遷費?

04 絕對公平與相對公平

裝潢可否計價?
增建部分如何補償?
約定專用如何處理?

05 稅賦優惠/真協議假權變 資產增益要稅

權利變換方式都更免徵土地增值稅跟契稅
但財政部111.1.5台財稅字第11004589400號令，個人參與都市更新，經實施者免除其依權利變換計畫應付找補款部分(協議合建與權利變換差額價金)，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅



感謝聆聽 敬請指教



社團法人台北市
不動產估價師公會