

# 地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 76 期，民國 109 年 9 月 11 日

發行人：林老生 系主任

主編：陳奉瑤 老師

編輯：國立政治大學地政學系學術發展委員會

地址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：http://landeconomics.nccu.edu.tw

## 專題報導

### 房地產教育者的退休省思

張金鶚

政大地政系特聘教授

由於我明天過後，即將自教學研究工作 32 年的政大退休，雖然這期間有一年九個月（2013/4/1~2014/12/24）借調到台北市政府擔任副市長，但仍持續在政大義務教學並指導研究生。回想個人一生大半輩子，全心全意致力於住宅與房地產的教育與研究工作，頗為感慨！

自認 32 年來最大的成就是指導了 130 位碩士研究生，以及 24 位博士研究生，而且這 154 位研究生都表現優異，青出於藍，老師與有榮焉！當然，1 年 9 個月的台北市副市長公職，也讓我理想能夠實踐，感受到「身在公門好修行」的人生意外之旅。如今即將退休，頗多感觸！

這篇專欄短文僅表達我最近退休前對房地產教育的一些省思，房地產教育應該更多跨領域的整合學習，也必須將理論與實務相結合，尤其經歷過台北市政府的經驗，更感受到「理想只是口號，實踐才是王道」，教育不能只在象牙塔中，而忽略了社會的現

實困境。

我已準備好開啓未來黃金歲月的退休生活，搬到「鴨子的家」新居，展開不同的人生學習。從社區大學的音樂欣賞、繪畫班的畫畫學習、農會合唱團的參與、建築藝術音樂的參訪、以及每週固定的爬山泡湯等休閒活動。當然，還有許多文學小說想要慢慢品味！更期待和三、五好友一起相約世界各地旅遊，美食敘舊，安可人生！

### 「亞洲房地產學會」與「世界不動產華人年會」

我在政大教書 32 年，明天終於要屆齡退休，即將展開人生另一個黃金歲月。退休前除參加學生辦理的退休歡送會外，最近剛參加在中國深圳的「亞洲房地產學會」及上海的「世界華人不動產學會」年會。這兩個以房地產學術為主的國際交流平台，因為我都是創會發起人，每年都積極參與，並組織國內學者共同出席，希望藉此能和國際房地產人士相互交流。

今年亞洲大會的主旨演講一位是 MIT 的媒體藝術與科技主任 Alex Pentland 教授，他對大數據有很深的研究，也是 Google 創始人之一。講題是「城市的社會物理結構行為」，主要談如何運用大數據認識城市的社會結構並改善城市生活。透過大數據預測社會行為發展，包括能源需求、就業、

交通、健康、基礎建設等，希望未來的城市能夠透過各種大數據的分享，建構明日的智慧城市。

另一位主旨演講的是香港中文大學人工智慧 (AI) SenseTime 的創辦人，Xiao' ou Tang 教授。講題是「用愛的人工智慧建立智慧城市」。他舉了很多例子說明 AI 可以應用在生活中的食衣住行育樂，也是強調 AI 對未來城市生活的影響。這兩個主旨演講都說明本次大會的主題：未來城市的智慧發展。

接下來大會的主論壇是「未來的房地產教育」，邀請 10 位亞洲及美國重要房地產系所或中心的領導學者參加，提供每人對未來房地產教育的看法。主持人是 MIT 的房地產中心主任 Dennis Frenchman，我很榮幸代表台灣出席。

### 消費為主投資為輔

主持人提出二個問題：未來 20 年的房地產教育將面臨那些最大的挑戰？未來教育需要那些課程、創新、整合、科技新知以因應這些挑戰？

許多與會學者多從新科技、產業創新、智慧城市、環保與永續發展、大數據、金融科技等不同面向提出看法。顯示未來房地產教育將面臨更多的學習與整合，理論與實務也需緊密的結合，才能突破創新未來的房地產教育。

我提出房地產原本是消費為主、投資為輔的功能，然而為何台灣與國外的房地產教育卻只有「房地產投資」課程而沒有「房地產消費」的課程？面對房地產投資強調報酬與風險分析（市場之尺），忽略房地產消費個人偏好與負擔能力探討（心中之尺），如此房地產教育明顯有所偏頗，導致社會只強調房地產的賺錢投資工具，失去

房地產原本消費使用的目的。

特別當房地產投資與消費發生衝突（例如：好產品壞區位 vs. 壞產品好區位）時，購屋者該如何選擇？面對人生不同生命週期，從年輕人的租買選擇、結婚與購屋的先後選擇、生養小孩與購屋換屋選擇、到以房養老還是將房屋留給小孩等都將面對不同的衝突與選擇。我提出成功的房地產投資應該是要滿意消費使用，又能滿足投資賺錢。但當兩者無法兼顧，千萬不要只顧賺錢而失去了快樂的消費生活，如此本末倒置，得不償失。未來房地產教育應重新檢討要以「消費為主投資為輔」的新方向！

### 重視轉型改革實踐

另外在華人不動產年會中，看到華人社會過度快速的房地產開發現象，當前也必須面臨轉型發展的檢討，也是這次華人大會的主題「房地產的轉型發展」。雖然學界提供許多轉型改革的理想，但我建議更應重視轉型改革的實踐。換言之，房地產與政治、經濟、社會、科技、文化的整合必需漸進調整，且要受到全面的檢討與重視，房地產教育應跨領域的整合學習。透過產官學各界以及不同國家相互交流經驗，整合相關領域形成台灣社會的需求，讓房地產教育開拓更寬廣的前瞻視野，以因應當前房地產的發展困境。（轉載自 108/7/30 蘋果日報 張金鶚專欄：房地產教育者的退休省思）

## 房地價格與政府估價

花敬群

內政部次長

(博士班 84 級、碩士班 78 級、大學部  
第 49 期 74 年入學)

國人對房地價格的關心程度很高，對房地價格的認知內容、關注重點與態度，則是多元複雜。當然，房地價格的內涵確實也是多元複雜的，而站在政府的立場，又該如何掌握好管理房地價格的本份呢？

房地價格在市場上是以「行情」的方式運作，也就是說，這不是一個「絕對多少錢」，而是一個相對可被接受的「價格區間」。另外，市場行情本質上也是隨著時間與產品間的競爭或差異而浮動，也因不同人的價格認知而有所不同。所以估價課本會說：「估價師是一種技術，也是一門藝術。」其實，政府面對或管理房地價這件事，也同樣融合了技術與藝術，但重要的是，多了一份叫做「責任」的東西。

### 政府估價的責任在「準不準」與「恰不恰當」

房地價格管理的「責任」是甚麼？國人最為關切的價格高低與漲跌應是最重要的課題，但本文討論的重點在「估價」，暫不多言這項複雜議題。政府對房地估價的主要功能在於提供課稅基礎，以及徵收補償事務，而這兩類估價工作，在本質上都有著重要的差異。

在評估課稅基礎上，全國有約 1,500 萬筆土地，超過 1,000 萬間房屋，每年都要課徵稅賦，所以這類的工作被稱為「大量估價」，亦即，不論有無實際交易，每筆房地每年都要被賦予一個「公訂價格」。至於徵收補償估價，依據土地徵收條例規定，是以「市價」

為準，建物的部分雖有建築改良物徵收補償費查估基準的規定，但也還有可以檢討改善的空間。

前述大量估價下的公訂價格，在目前制度上，土地稱為公告地價與公告現值，房屋稱為評定現值。這個已執行數十年的制度，雖然偶有修改調整，但無論地政單位、稅務人員、所有權人或社會大眾，每年都靜靜的執行估價工作，收取稅單繳稅，除極少數年度或個案因調幅較大外，本質上是相安無事的。

然而，社會對這樣的相安無事狀態並非沒有意見，其中最核心的議題包含房屋稅與地價稅的實質稅率，以及房產交易的資本利得稅基認定偏低。有關稅賦是否偏低，屬於稅制與相關政策方向的議題，就「估價」部分的責任，則是估的「準不準」或「恰不恰當」的課題。

### 政府大量估價的核心是「準」還是「均衡」？

高達千萬筆以上的大量估價，確實需要異於估價師逐筆勘估的方法與技術。民國初年孫中山先生提出的「民眾自報地價」，就是純以「方法」來處理，概念上是「自己的東西自己最熟，也自己負責任。」這在那個時代，確實不失為一種聰明的方式。在 21 世紀的現在，如果政府也讓權利人再來一次「自報地價」，或許也是種有意義的政策實驗。但政府應該不會選擇這個路徑，因為裡頭潛藏的不確定爭議應該很多。

當前地方政府的大量估價做法是劃定許多「地價區段」，勘估「區段地價」的波動狀況，每年進行調整，再套用到區段內各宗土地。另外，制度上也發展出「基準地」模式，希望透過類似測繪三角點的系統，讓各地價

區段間的價格關係合理化。

上述制度的邏輯架構本質上問題不大，重點在於「地價區段」、「區段地價」、「擬評地價」、「調整系數」與「基準地估價」這些控制系統的評估，是否妥適合理，以及實務上被估計出的地價數值，是否恰當？

從政府大量估價角度而論，有兩個議題要分開討論：

#### 一、以「市價」為「準」嗎？

目前土地徵收、變更回饋等制度，基本上都是用「市價」為基準，而公告現值與公告地價在概念上也是向「市價」靠攏，但做法上確實必較保守，因而發展出所謂「擬評地價」的迴避方式。從統計資料可知，目前全國各縣市的公告現值多在「擬評地價」9成以上，但相對基準地價則在6成上下。這個問題的產生，主要是因為國內對稅基的討論，雖然已認同「市價基礎」，但並未認真討論過「稅基與市價該是相等，或者可以有折扣。」這個議題在許多國家是可清楚討論的，但在國內很容易淪入某種「正義」與「不正義」的口水中。當然，增值稅與財產稅上的應用，也有所差異。

#### 二、相同縣市內「評估地價」與「市價」的比值「均衡」嗎？

這個長期未受重視，但很重要的課題，甚至應該是政府估價工作最優先可以處理的重點。同一縣市內各宗土地的估值與市價比值如果都能接近，至少縣市內的公平可以達成，且不涉及該縣市估價政策調整的壓力。想想，若大安區的公告地價占市價比值，明顯低於萬華區或大同區，這不就是劫貧濟富嗎？因此，讓縣市內與縣市間的評估地價與市價比例均衡，應該是政策上較容易處理的課題。當然，這項工作的前提仍是要估的準。

#### 實價課稅並非直接以市價當稅基

內政部正在推動的精實地價查估工作，是利用數百萬筆實價登錄資料，以大數據分析模型方式，希望建構以「實際交易價格」為基礎的政府電腦估價技術。這裡頭主要的工作目標，是希望透過真實資料與科學化過程，具一致性的評估各宗土地的市場價格。這件工作本質上是國家土地管理制度非常核心的基礎，也是過去數十年許多人努力在做，但可能還沒做到位的工作。

此處必須非常強調的一個觀念是：「實價課稅並非直接以市價當做稅基來課稅，而是讓各宗土地的稅基與市價的比例關係儘量一致，例如1成或2成。」這項工作分為正確估價的行政技術作業，以及稅基標準建立的稅制作業。基本上各主要國家都是這麼做的，但臺灣在稅基與稅制的討論中，確實還存在不少政治化與偏激的說法，也因此讓一些可以合理調整的日常工作，容易受到扭曲。

#### 結語：電腦大量估價是趨勢

內政部這項技術的發展目前僅止於初期研發階段，能否成熟可行尚未可知。終究，臺灣的土地使用與地區發展非常複雜，能否透過電腦程式有效掌握地價差異，尚需要未來的實證研究來論斷。但不可否認的，電腦大量估價與大數據分析，絕對是國際共同趨勢，技術的發展也並非僅是稅基評估之用，更是銀行放貸、不動產證券化、都更推動所需的輔助工具。

## 地上權不動產價值影響因素與估價方式介紹

張能政

巨秉不動產估價師聯合事務所合夥估價師、現任中華民國不動產估價師公會聯合會理事長

地上權產品常伴隨房價高漲而出現，當然大都數出現在房價相對較高的都會中心區，最近一波土地地上權釋出，出現在2010年開始至今約將近10年，前一波則大概在1996年左右。這些地上權的釋出主要來自於公有土地或國營事業，尤其國有地在這一波房價上漲的過程被檢討大面積土地不宜再出售，地上權的釋出方式便成為公有土地創造價值的主要方式。不過，因為2004年以來房地產上漲過程中，價值的提升並未帶動不動產租金的上漲，以租金為主要利益的地上權產品的發展也是起起落落，2014年平均30%以上的公告地價調漲讓許多地上權人大幅增加年地租，導致地上權開發利益大幅流失，也讓人對地上權產品望之卻步，許多公有土地地上權也無法標租出去。探討地上權人取得地上權支付對價，包括剛開始投入的權利金及後續持有期間每年需支付的年地租兩項，大幅增加的年地租超出開發商原先的預期，成為很大的不確定性，2015年後包括國產署及台北市政府開始檢討年地租支付方式的限制條款，降低投資人的不確定性企圖增加地上權標租出脫的機會。

地上權產品以租金收益為主要的利益，一般地上權開發產品以商用或出租型不動產為主，例如商場、辦公室、旅館或出租性住宅。但若地上權

權利或開發後不動產允許分割出售移轉，則交換價值便會在地上權產品價值中產生，1996年那一波的地上權或租賃權的住宅產品發展的還不錯，但分割處分地上權產品令人擔憂的是地上權屆期時所有權人如何收回？這些產權限制與不確定性也影響地上權產品投資價值，因此，影響地上權產品之價值因素相當多元，估價的方法也有別於一般性不動產，本文以下將介紹影響地上權產品之重要因素與估價方法。

### 一、地上權價值結構

地上權價值通常可以一完整所有權價值的百分比來看待，而地上權價值的基礎主要來自於權利存續期間地上權人對土地使用所需支付之代價，此代價可以歸屬土地之租金來衡量，故地上權價值也可以地上權存續期間之合理土地租金之現值總和，只是實務上，地上權人取得地上權的對價方式通常指權利金與年地租二部分，其中權利金部分多數在簽訂地上權買賣契約當時一次或分次支付，而年地租則每年以公告地價或申報地價的一定比率計算。因此地上權價值可以認定為權利金與年地租現值的總和。

### 二、影響地上權價值的重要因素

地上權價值的形成主要來自於地上權人在地上權存續期間使用土地應支付之對價，地上權價值的多寡，大致上受到下列幾個層面影響。

#### (一)地上權存續期間

就設定一定期間地上權者，基本認知當然是時間愈長地上權人所獲利益愈多，而應付出之成本代價就愈高，所以地上權存續期間愈

久者價值愈高。不過，價值與存續期間並非存在等比率價差，例如 70 年地上權並非 50 年地上權價值的  $70 \div 50 = 1.4$  倍，在評價實基本理論認為未來價值具有一定風險，所以未來價值必須折現，故實際算出來可能只有 1.15~1.25 倍而已，時間其實是一個重要因素。

#### (二)地上權用途限制

過去地上權設定大部分未限定地上權人開發用途，只要是法令所允許者皆可，但近幾年地上權標租單位常將地上權未來使用方式做限制，除了因大部分屬公有土地而必須配合政府政策辦理外，也常需要考慮地上權到期後土地所有權人回收處理之問題。例如，近幾年政府或公營機構標租地上權常限制不能做住宅使用，或限制只能開發旅館或長住型住宅；有些個案不允許地上權人移入容積進行開發，這些使用用途限制就限縮了土地開發所能取得之利益，也可能增加開發成本，因此，這樣限制了土地最有效利用方式，對地上權使用價值便有了影響。

#### (三)地上權轉讓限制

較早期公有非公用設定之地上權設定案大部分允許地上權分割轉讓，也因此產生 2000 年台北市信義計畫區設定開發的「台北花園社區」案、1996 年松山區「寶成皇家河畔」案等均允許興建住宅並允許出售建物時可以分割地上權持份併同出售，此種方式在 1996 年左右地上權住宅產品頗為活絡。因為地上權得分割轉讓之方式對於購買地上權產品者有較佳保障，

包括權利可採登記較為明確，另可降低銀行貸款之疑慮。且從另外一方面來看，地上權產品不只有收益產生之價值，也產生了交易價值，提高了地上權產品的增值性。因此，地上權人能否轉讓其地上權也成為影響價格的重要因素。

#### (四)地上權年地租多寡

地上權價值對價方式包括權利金及年地租兩部分，所以當同一案件，雙方就年地租約定數額不同時，權利金也產生差異。目前國有非公用地年地租以申報地價 3.5% 為主，台北市市有非公用土地標租地上權所設定之申報地價的 5% 為主，有些公營機構設定地上權年地租高達 6.25%，當年地租愈高時，地上權人每年支付地租金額較高，其存續期間合計之年地租現值亦較高，相對地可支付的權利金將降低。尤其公告地價之調整近幾年因地價漲幅大，相對增加地上權人未來支出年地租的不確定性，當年地租佔公告現值比率愈高時，地上權人對於地上權價值與權利金的看法便會相對保守。為了降低不確定性，目前國產署的地上權標租也限制部分年地租不隨公告地價調整而調整，對於吸引開發商有頗大的助益。

#### (五)地上權屆期之地上物處理方式

由於地上權設定存續期間往往達一定年期以上，且地上權人對土地開發建築投入相當高的成本，地上權人對於地上權存續期間到時所剩餘之地上物殘餘價值亦相當重視，雙方合約常將地上權屆期時如何處理地上物視為重要約定。

常見的處理方式包括土地所有權人無償取得、或有償取得或地上物仍具有使用效益時得繼續延長期間等約定。評價上為處理這些問題，將地上權價值計算除權利金、年地租現值外，再加計地上物殘餘價值的折現值。

#### (六)不動產投資報酬率水準

不動產價值來源主要來自使用價值與交換價值兩項，前者主要以歸屬不動產之租金收益為衡量基準，後者主要談不動產轉手所得之增值利益，此部分利益常是不動產投資主要利得，尤其在房價不段推升的階段。在過去幾年不動產價值上漲迅速，而租金收益有明顯調升的環境下不動產收益資本化率(不動產淨收益÷不動產價值)逐年下降，近幾年台北市毛報酬率(不動產年租金÷不動產價值)已降至2%上下，若扣除所有權人每年必須負擔的稅負、維修及管理成本，以租金淨收益推估之報酬率可能低於購買資金的資金成本，但相對的投資人在不動產轉手增值的利益相當高，也造成資本炒作。而地上權產品屬有期間之收益型產品，轉手價值的增值有限，相當注重租金收益的報酬，當市場一般所有權產品增值而租金未調升時，地上權產品價值不太會提升，以過去台北市不動產淨收益率達3%~3.5%的年代，50年期地上權權利金可能達到所有權價值的70~80%左右，近二年國有非公用土地地上權權利金價值則下降至60~70%左右，明顯看到地上權價值受到不動產投資報酬率水準影響。

### 三、地上權價值評估方法

地上權價值對價方式包括權利金與年地租現值的總和，但如衡量地上權價值高低，就不動產估價的學理上主要看地上權存續期間地上權人從使用土地上所獲取的利益來看的，當然地上權形成一種市場產品時，自然也可以從市場交易價格水準來推定。因此，地上權產品之估價方式也大致可分為比較方式、收益方式與成本方式三大類。茲將三大方式之估價方法介紹如下：

#### (一)比較方式

比較方式大致可分為直接比較的設定實例比較法及買賣實例比較法，及間接比較的價格比率法，其中直接比較法之兩種方法差別在於設定實例比較法以設定地上權當時地上權人所支付的權利金與年地租現值合計額來比較調整；買賣實例比較法，就設定後轉讓之地上權個案權利金或開發後之地上權產品(指取得地上權後興建開發的地上權建物)交易價值進行比較。

價格比率法通常出現在同一供需圈內設定實例比較案例或轉讓案例無法取得時，評估方式先求取勘估標的若為完整所有權產品時合理價值，再進一步推估地上權價值占所有權價值合理比率。

勘估標的地上權價值或地上權產品價值=勘估標的完整所有權價值×價格比率

此方式最為一般人所了解，因為大部分人認為地上權價值或地上權產品價值可以所有權產品價值一定比率計算之。但此一比率如

何取得？可採下列兩種方式：

1. 市場萃取法

即收集市場上地上權交易個案，依其地上權交易價值與推估該案例之完整所有權價值的比率決定之，但必須多收集幾個案例決定之。

2. 以收益率推估方式決定

地上權價值若以不動產估價技術規則第 47 條規定計算  $P_n = (a \div r) \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$ ，先不論此公式之  $r$  為不含折舊提存率之收益資本化率問題，將  $a/r$  比喻為不動產之所有權價值，此時公式可簡化為  $P_n = P \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$ ，其中  $[1 - 1 \div (1+r)^n]$  即為價格比率，但此方法並適用於個別價格比例之評估，而比較適用於兩個不同剩餘存續年期之個案間差異的調整率計算。如上節所舉之地上權權利金比率為 69.5%，以  $[1 - 1 \div (1+r)^{50}]$  回推  $r$  值約為 2.408%，如此若存續期間縮短為 70 年，則地上權權利金價格比例 =  $[1 - 1 \div (1+2.408\%)^{70}] = 81.09\%$ 。依此評估方式可推算在不同折現率下，不同存續期間之價格比率如下表。

資本化率、存續期間與地上權價格比率關係表

價格比率	存續期間(年)	年資本化率				
		2%	2.50%	3.00%	3.50%	4%
70	70	75.0%	82.2%	87.4%	91.0%	93.6%
	60	69.5%	77.3%	83.0%	87.3%	90.5%
	50	<b>62.8%</b>	<b>70.9%</b>	77.2%	82.1%	85.9%
	40	54.7%	62.8%	69.3%	74.7%	79.2%
	30	44.8%	52.3%	58.8%	64.4%	69.2%
	20	32.7%	39.0%	44.6%	49.7%	54.4%
10	10	18.0%	21.9%	25.6%	29.1%	32.4%

(二)收益方式

收益方式評估大致可以直接資本化方式及折現現金流量分析方式，不過收益方式推估主要基於地上權人每年使用土地或地上權產品所應負擔之市場經濟租金與支付租金間之差額所形成的，例如一般工業區土地出租租金約為土地價值的 3.5%，假設工業區地價為 30,000 元/坪，土地每年每坪地租為  $30,000 \times 3.5\% = 1,050$  元/年，此為市場經濟租金；假設該土地欲設定地上權與他人，存續期間 50 年，並約定地上權人先付一筆權利金外，每年尚須支付申報地價 5% 的年地租，該土地申報地價為每坪 5,000 元，則每年年地租為  $5,000 \times 5\% = 250$  元/年，此為支付地租，而市場經濟租金與支付地租差額，為每年地上權人所獲之地租節省，但此節省絕非不須付出代價，因為，此代價須以權利金替代，故從收益方式看地上權權利金或轉讓價值即是以此差額租金於存續期間內還原目前之價值所值，也可視為差額租金之折現價值總和。計算存續期間的差額租金現值總和可以直接資本化方式或折現現金流量方式推估之：

1. 直接資本化方式

包括 Inwood 法及 Hoskold 兩計算方式，其中 Inwood 與不動產估價技術規則第 47 規定相符，此種方法係基於假設存續期間每年土地租金淨收益或地上權產品出租淨收益及每年資本化率或折現率不

變的前提下計算。

## 2. 折現現金流量法

此方式與直接資本化方式最大不同是詳細估計出每年實際的淨收益，其中包括每年租金變化的預估與支出費用的預估，估計準確度可提高，但因變數較多，也容易因變數估計誤導結果。另外，此種方式可由經現金流量安排，依預期開發產品之營運期間收益、經營費用、開發期間的資本投入、財務資金運用及利息安排於各現金流量中，進而估計出合理權利金數額。由於地上權產品以營運利益為主，目前產品也多數朝旅館、商場、百貨及辦公規劃，因此，折現現金流量法應為地上權價值估計的最適當方式。計算公式如

$$P = \sum_{k=1}^n \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_n}{(1+Y)^n}$$

下：

其中 P：收益價格

CF：各期淨收益

Y：折現率

n：折現現金流量分析期間

k：各年期

P<sub>n</sub>：期末價值

### (三)成本方式

設定地上權後開發地上權住宅或辦公室出售的個案，如著名的「台北花園」、「京站」等，地上權產品在市場形成一個合理價格水準，如京站個案推出時價格約在 35 萬元/坪上下間，當時區域內所有權新成屋合理市場價格約在 50

萬元/坪之間，京站價格約為所有權產品的 70%上下。而一般土地估價方式可採成本方式之土地開發分析法評估，即以該土地開發興建產品後可得之總銷售金額扣除直接、間接成本、利息利潤得到開發前地價；同樣興建地上權住宅產品出售亦可採用成本方式之土地開發分析法評估地上權價值。

地上權產品從來不是市場上的主流，但地上權權利約定內容卻影響了地上權價值與風險，地上權人在投資地上權時應一步了解影響價值之影響因素，尤其，地上權開發注重實質的租金收益，以比較方式決定權利金或地上權價值相對較不適當，尤其，觀察近幾年來地上權標租權利金佔其所有權價值比例可發現，50~70 年之地上權其價格比例從 30%~90%均有，受到市場波動、設定權利限制及區位條件的影響差異很大，因此，詳為個案可能租金收益報酬的評估甚為重要。

## 不動產估價師扮演角色

陳玉霖

麗業不動產估價師聯合事務所所長、  
中華民國不動產估價師公會全國聯合會第  
四屆理事長

(大學部第47期、72年入學)

### 一、社會需要什麼不動產估價服務？

#### (一)都市更新

每一個人談到是否願意都更？大部分人都舉雙手雙腳說我願意，但是談到我的房屋合理價值時，每一個人都把自己的房屋看成寶，自己的房屋最值錢！我願意都更，但我想要分配多少房屋坪數及車位。

從不願意仔細去分析真正不動產現況，或者故意忽略，在都更過程中形成所謂不同意戶，甚至釘子戶之情況。這時如何處理？需要有人提出一份客觀合理的價值分析，供實施者或建商參考，因為都更權利變換分配，需要政府機構審議通過，一份估價報告書需要地主、權利人、實施者、及政府機構審議委員的層層檢視，甚至可能是法院法官判決的重要參考依據，不動產估價師是一個公道伯的角色，只是牽涉到眾人的利益，立場稍有偏頗，就很容易遭受攻擊，需要考慮更新前土地及建築物個別條件，進行客觀合理價格評估。

## (二)危老重建

內政部不動產資訊平台統計，2018年第三季全台房屋稅籍住宅類數量約863萬戶，其中屋齡超過30年的「高齡」老舊住宅數量，已突破400萬戶大關；危老房屋大部份屬於小基地房屋改建型態，需要地主出資金參與興建房屋，將剩餘房屋出售抵工程款，若房屋市場價格下跌，出售房屋價款無法抵工程款時，地主將出更多金錢來抵工程款，一般民眾對於房地產市場變化敏感度不高，不易判斷，此時，不動產估價師可以協助做此工作。甚至興建房屋如何分配時？更是屬於實際利益分配，權利人甲分配多，其他權利人就分配少，常見場景是幾十年的鄰居反目成仇；此時不動產公道伯又出現，不動產估價師需仔細分析重建前土地及建築物個別條件，才能評估每位屋主權利人的價值，若沒有很仔細去分析，公道伯的角色就會被土地及建築物權利人質疑，俗話說：「公親變事主」，需要很用心才能扮演此角

色。

## (三)銀行貸款

就設定一定期間地上權者，基本認知當然是時間愈長地上權人所獲利益愈多，而應付出之成本代價就愈高，所以地上權存續期間愈久者價值愈高。不過，價值與存續期間並非存在等比率價差，例如70年地上權並非50年地上權價值的1.4倍(70÷50)，評價時基本理論認為未來價值具有一定風險，所以未來價值必須折現，故實際算出來可能只有1.15~1.25倍而已，時間其實是一個重要因素。

## (四)上市櫃公司買賣資產合理價格

上市櫃公司欲買房地產或土地，先透過大股東或關係人去買，但經大股東或關係人過一手，房地產或土地價格立刻從上漲許多，轉給自家上市櫃公司後，中間的價差就是一般俗稱：「套利」行為，或是「五鬼搬運」，上市櫃公司資金馬上就落入大股東或關係人手中，造成小股東的損失；此時，為維護上市櫃公司資產買賣價格合理性，需經公正第三人鑑價報告書，供董事會決策，此項工作也是不動產估價師的工作範疇。

## (五)跟建商合建，如何合理要求應分得坪數？

都市更新權利分配所指為可分配價值，若某甲可分配價值5000萬元，房價每坪50萬元，某甲實際可分配坪數為100坪。但一般建商合建分配談的是實際面積，且會把選屋樓層界定清楚，譬如：地主與建商合建比為6:4，所指為地主可以分配建築面積為6成面積，且一般建商合建選屋習慣是地主從地面層開始選；合建比為6:4是否合理？一般公司法人或地主若沒

有辦法判斷？可以委請不動產公道伯-不動產估價師來進行合理評估。

#### (六)IFRS 合理價格評估

很多上市櫃高資產公司炒作股價的一種手法，藉土地資產高價售出，炒高公司股價，大股東趁機出脫持股，獲利落袋後，又宣布售地計畫生變，套牢其他股東；如最近味全三重新燕廠 1.59 萬坪土地開發案，是工業區要變更成商業及住宅區的個案，一旦變成完成，土地價值將提高很多，本案採股權交易方式進行，市場預估工業區交易價格約為 130 億元，開發後價值約 200 億元；但這些未開發土地的價值到底為多少？或未來變更完成開發利益會增值多少？須有公正客觀的第三人來說明，此角色就是不動產公道伯-不動產估價師。

#### (七)購屋糾紛

近年隱瞞重要資訊高居買賣糾紛第二位，常見者包括凶宅、輻射屋、海砂屋、違建、結構安全、傾斜屋、漏水或基地台等問題，另外，是否貼有黃色或紅色標籤，抑或是隱瞞土壤液化區、或斷層帶等對日後生命財產構成威脅之情事；當買房面對此購屋糾紛時，欲向前屋主索賠時，合理賠償金額為何？此時，可以尋求不動產估價師協助，就隱瞞重要資訊之嚴重性，進行合理賠償金額評估。

#### (八)遺產價值爭議

遺產繼承糾紛，金錢與親情的殘酷選擇；報章雜誌經常可以看到，兄弟姐妹因遺產分配糾紛、反目成仇；遺產的合理價值為何？市場性好不好？如何讓遺產分配變成是一件簡單而輕鬆的事？請不動產估價師就遺產屬於不動產部份，個

別條件詳加分析，及進行合理價格評估；再交遺產繼承人進行遺產分配，或是整體遺產變價出售，再進行價金分配，**遺產價值爭議找不動產估價師，將不再是一樁麻煩事。**

#### (九)土地徵收合理補償

土地徵收採「市價補償」，市價如何決定？市價經由地方政府機關或**不動產估價師查估**後，仍需用民間專家學者、不動產估價師及地方政府組成的地價評議委員會共同評定後始能確定。依土地徵收條例規定，需用土地人於申請徵收前，應先與所有權人以市價**進行協議價購**，需用土地人對於協議價購土地市價之決定，依內政部 101 年函釋規定，可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由**不動產估價師查估**，亦可洽請土地所在地之直轄市、縣(市)政府提供。目前不論是**土地徵收合理補償或協議價購金額**，政府機關大多已不提供，大部分市價查估工作委由不動產估價師承作。

#### (十)其他疑難之專案委託估價

舉凡是地上權、租賃權、礦權、水權等之估價、畸零地土地估價、法院民事糾紛有關土地分割、合併等之估價、聯合開發有關權益之價值估價等問題，**沒有無法處理不動產估價問題，只要找到對的不動產估價師，就可以合理提出評估方案。**

## 二、從事不動產估價之本職學能

不動產之種類非常多且複雜，舉凡都市土地可開發用地，就有商業區、工業區、住宅區、市場用地、停車場用地，台北市商業區又細分成商 1、商 2、商 3 及商 4，工業區及住宅區也細

分成各種使用分區；非都市土地使用分區區分特定農業區、工業區、鄉村區等十一大區，非都市土地各種使用分區內土地編為甲種建築用地、乙種建築用地... 海域用地、特定目的事業用地等 19 種使用地，光土地就非常複雜；若再加入建築物型態：住宅大樓、商業大樓、廠辦大樓、飯店、商場、購物中心、遊樂區、老人住宅、納骨塔等；需瞭解相關不動產法令規範、開發流程、容許使用組別、相關不動產市場價格資訊、熟悉不動產相關評估方法等，才有辦法判斷合理價格。**不動產估價之本職學能面向要求很廣且很深：**

#### **(一)熟悉不動產相關法規**

不動產估價技術規則、相關土地稅法、土地徵收補償市價查估辦法、都市更新條例、都市更新權利變換辦法等，這些都是基本法令須熟讀，甚至相關解釋令函皆需熟悉。

#### **(二)熟悉都市計画法規、非都市土地管制規則、建築技術規則及相關開發流程**

土地包括都市土地及非都市土地、建築物可使用組別是否可以變更，都跟都市計劃土地使用分區容許使用規定習習相關；土地如何建築設計開發利用，則受建築技術規則規範，須熟讀相關法規，才能依法研擬合法開發方案，熟悉開發流程，才能做好精準財務評估。

#### **(三)不動產估價技術公報**

補充不動產估價技術規則的不足，藉由國際經驗之借鏡、及集眾人智慧討論，才能製訂出不動產估價技術公報，目前已公告公報有不動產估價師職業道德規範、敘述式不動產估價報告書範本、收益法之直接資本化法、成本法、都市更新權利變換不動產估價報告書範

本及審查注意事項等，研擬中有成本法之土地開發分析法、收益法之現金流量分析法等。熟悉不動產估價技術公報內容，不動產估價方法運用才能熟練。

#### **(四)市場及財務分析能力：務實邏輯、科學經驗**

為精確落實不動產估價流程，估價師整合三大類別：總體因素、區域因素、個別因素，交叉分析後完成最有效的評估方針，再根據市場面之銷售價格資料、相關成本費用，進行合理價格評估，市場之掌握、收入及成本相關參數合理性，是財務分析重要關鍵因素，需時時掌握不動產各類型產品價格變動情況。

#### **(五)職業道德：公正客觀的第三者-不動產估價師**

政府推動都市更新權利變換、土地市價徵收、不動產證券化價值評估、上市櫃公司買賣資產合理價格、IFRS 合理價格評估、銀行抵押貸款融資等，不動產實價登錄及未來可能施行的實價課稅等政策，這些都與不動產估價師有關，不動產估價師與公司法人、民眾權益息息相關；評估價格合理性與否？深深影響政府機構、上市上櫃公司、銀行、乃至一般投資大眾權益、不動產法院訴訟也需藉重不動產估價師的專業；不動產估價師扮演一個公正客觀者角色，保密職務所知悉一切客戶資訊，不得隨便對外透露；同時，對於價格評估需在合理範圍內，才能扮演好不動產公道伯的角色，若逾越此分際線，將會有很重要的法律責任，不動產估價師對於職業道德標準要求，是採高標準要求。

### 三、不動產估價產業前景如何？

不動產估價師至民國 107 年為止，高考及特考及格人數有 709 人，目前實際執業人數有 427 人，開業率約 6 成左右，事務所有 310 家，屬於聯合事務所有 64 家，其他 246 家為個人事務所，比起民國 95 年以前不動產鑑定公司時代，全台 30~40 家的數量相比，實際上增加非常多。就一般坊間流傳擁有地政士、經紀人及不動產估價師三照，年薪可達千萬元，此為補習班引人注目的廣告方式。目前不動產估價師薪水可區分幾部份：一是底薪、二是工作獎金、三是簽證獎金；以我個人實際經歷，在不動產鑑定公司時代要達年薪百萬元以上，需 10 年以上資深人員、且為主管階級才有機會；以目前不動產估價師證照制度階段，只要肯認真工作、專業能力夠，可以從一些比較簡單估價工作，如辦公大樓、店面、土地等估價；提昇至遊樂區、百貨商場、旅館等估價；甚至再提昇是投資型不動產估價，結合市場、財務、投資等估價，及都市更新權利變換估價等，要達到年薪百萬元目標應不是困難事情，甚至也有千萬年薪的不動產估價師。

### 專業地政人的養成

蕭麗敏

政大不動產估價師聯合事務所所長(不動產估價師/地政士/不動產經紀人)  
(大學部第 56 期 81 年入學)

地政系是國內培育不動產專業人才的搖籃，在產官學界皆有許多傑出系友，在學校老師認真教學及優秀學長姐們奠定的基礎上，讓政大地政系持續維持著專業、努力、熱情的優良傳統，造就我們在就業市場上的絕佳優勢。

不動產領域所涉及之專業知識相當廣泛，從單一土地建築開發到城市發展願景規劃的都市計畫、從單一社區總體營造到整體城市美學、從單一住戶服務到整體物業管理、從單一不動產投資分析到整體經濟產業分析、從個案研究到政策研擬、從國內政經景氣分析到國際情勢分析等，都顯示地政人的專業領域包含法令學識、財務管理、投資分析、經濟研究、風險評估、統計運用、人文美學涵養、社會觀察、國際關係等，實是集合各系所菁華所融合而成之專業智能，正因為如此，專業地政人的養成不易，但也更能彰顯其重要性。

筆者畢業年數實已大於各位在學生力軍年紀，忝為資深地政人之列，期能藉由些許的工作經驗分享，給各位尚在學的學弟妹們在未來的求學與就職之路一些參考方向。

#### 一、法學觀念是基礎

在地政系的課程中，法學是不可或缺的基礎，不論是民法、土地法、都市計畫、土地登記、土地稅、建築等相關法令，全都是不動產的基礎學能，然不動產法令多如牛毛，一般人甚難融會貫通，在實務上，即使是執

業律師，遇到不動產的訴訟或糾紛，亦多需經驗豐富的不動產專業人員協助，更可見其複雜程度。

正因法令規定是圭臬，倘稍有不慎，恐致錯誤判斷而血本無歸，如土地使用分區、都市計畫規定之差異，對土地之開發利用、營運及價值影響甚大；又如「限定繼承」與「拋棄繼承」、「應繼分」與「特留分」之差異，對於財產分配結果的影響甚大；買賣契約、合建契約、租賃契約等，如何公平合理訂定各項不動產契約、充分保障當事人權益，更應是地政人之專業領域。

因此，熟稔法規、具備法學素養是專業地政人的第一步。

## 二、財務分析是關鍵

不動產開發與經營都是投資的一部分，因此，具備財務可行性是不動產的關鍵，既然這麼重要，身為專業的地政人，當然要懂財務、經濟、統計與風險管理。

以土地開發而言，需進行各項可行性分析，包含：

- 1.法令可行性分析：分析各項不動產、都計、建築等相關法令規定，包含產權完整性分析、允許使用項目分析、建蔽率及容積率確認、容積獎勵分析、其他管制項目（如都市設計、環境影響評估、交通影響評估、航高管制等）以釐清開發及規劃限制，做為市場可行性分析之基礎。
- 2.市場可行性分析：綜合市場調查、供需分析、社會經濟發展趨勢，界定產品及客層定位，確認定價原則及銷售／營運策略。
- 3.工程可行性分析：進行地質鑽探、建築結構安全、施工安全等分析，確認大地工程、地改工程、施工方法等，進而預估造價成本。

4.財務可行性分析：任何一項投資，都應有其合理之利潤，穩健而務實的財務分析至為重要，一般常見財務評估指標包含淨現值分析(NPV)、內部報酬率分析(IRR、MIRR)、自償率、回收年期、融資可行性分析、風險分析、敏感性分析與情境分析等。

若屬於營運型產品，如飯店或商場，至少要能分析同業之財務三表，即損益表、資產負債表以及現金流量表，做為標的營運分析之參考。

身為專業的地政人，若具備財務分析之學識能力，除了能獨立完成相關個案投資開發分析，更能掌握各項風險，進而做好管理工作，實為各企業所需之專業人才。

地政系已有不少財務及經濟類課程，建議學弟妹們可以如數選修，如有餘裕，可與三五好友一起修習輔系或相關課程，筆者當初即與二位好友共同修習企管輔系，彼此在課程及考試上相互砥礪、加油打氣，得以在四年內順利完成輔系學業。

在日益競爭的現代社會，除了研究所外，輔系/雙學位是另一個符合企業需求之方式；或者於畢業後，持續研習建築、法律、財務等專業學分，亦是一個提昇自己能力的選項。

## 三、專業證照是優勢

地政系的國家級專業證照有不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人，多數地政人都擁有上述專業證照，除此之外，若能考取跨領域之國家級專業證照更是優勢。然較為可惜的是目前多為其他科系學生跨足地政類證照，如建築師、律師或會計師來考不動產估價師、地政士、不動產經紀人，少聞地政系學生去考建築師、律師或會計師，此為地政人可再努力之處。

目前尚有其他機構所發行之證照，仍具專業或職場之優勢，亦是在學同學可努力之目標，如：金融研訓院各項金融證照、PMP(國際專案管理師)、CFA(特許財務分析師)等，都是在面試或就職時提升自己專業形象之有利證照。

雖說學海無涯、學無止境，但在踏入職場後，為求工作良好表現，在時間有限下，準備考試之難度更高，錄取機率也大幅降低，故能在求學階段取得相關證照或資格實為王道。

為讓學弟妹們更有信心準備各項專業考試，筆者在此分享一個自己的小故事。筆者於大三時報名地政士考試(當時名稱仍是土地登記專業代理人)，大三正是社團活動最多的學期，眼看考試只剩一個月時間，正在猶豫著是否要明年再來時，厚著臉皮找當時的系學會指導老師楊松齡老師討論，老師面帶笑容的開導，當然是現在努力去考，不管你未來要做什麼，先把證照/資格考上，就算用不到也沒關係，如果等你未來需要時才要去考，可能就失去很多機會。其實在大三已上過考試大部分的科目，在老師授課紮實的基礎下，確實在努力一個月後順利考上地政士。這個經驗讓我在畢業後，準備不動產經紀人、不動產估價師的考試，都能在第一屆就順利錄取。

若同學們對不動產專業證照的興趣不高，也可試著參與其他類別的考試，強者如我同學，林季甫，是目前國內唯一同時具備律師及CFA證照的專業人士，加上地政系的學能背景，可謂無往不利，也是學弟妹們可以參考的方向。

相信地政系的專業教育、相信自己的專業基礎與能力、報名後絕不可輕言放棄、天助自助者，有去寫考卷就有考上的機會!

#### 四、表達能力是成功之鑰

除了專業能力外，更重要的是如何有條理的闡述你的分析成果，對象可能是公司內部或外部客戶，人數可能是主管一人，也可能是整個投資/營運團隊。賈伯斯的魅力成就了蘋果的產品發表會，所以，表達能力絕對是成功之鑰。

每個人雖都有特色或限制，但表達能力肯定是可以透過訓練來達成，如果你生性害羞，建議你可以在每堂課早點進教室，站在前面講台一分鐘，你也可以在分組作業中爭取上台簡報的機會，透過不斷的練習，每個人都可以習慣面對聽眾。

每個上台的機會都是百分百準備的成果，所以，要熟稔你的簡報、要掌握說話的時間與內容、說話的速度及語氣，適當練習長話短說或一頁簡報可以講 10 分鐘。

企業不必然有耐心等待你能有好的表達能力，因此，強烈建議學弟妹們要多與人溝通、多練習自己的口條與膽識、試著面對群眾侃侃而談，這些在學校的訓練成果，絕對會反應在你的面試成績上，也會回饋在你未來的工作表現上。

#### 五、外語能力是舞臺的創造

很多人上了大學後就不再精進語言能力，英文能力最好的時候總是在高三(筆者也是如此)。在這個國際化的時代，仍需時時汲取國外新知、接待外國客戶、出國參訪等，因此，好的外語能力很可能為你自己創造出更多表現的舞台。

以筆者為例，在畢業十年後竟到日商公司工作，面對日本總公司、亞洲其他國家的書信往來及差旅，即需要以英文溝通，且公司要求報考多益，

已荒廢了十多年的英文，成績自然僅在近七百分的水準，書到用時方恨少，即是如此。

你永遠不知道何時需要語文能力，但機會來臨時，擁有外語能力的專業地政人，絕對是企業的首選。語文能力並不只於英文，日文更是國內常需要的第二外語，近年韓文、德文等也都是相當熱門的外語，學弟妹們也可以選修你自己喜歡的外語課程，甚至可以參加相關的考試，做為接軌國際的準備，並請在畢業後持續練習你的外語。

#### 六、保有專業的熱情是生存之道

唯有對你所做的事情保有熱情才能持久與快樂，所以畢業工作後，維持對新事物學習的精神與態度會決定你未來的發展，不論是新法令的解析、新商業模式的研究、新工作內容的挑戰，甚至帶領新團隊或新人，都應該將自己保持在最佳狀態：做人多替對方想一分、工作多替公司想一步、學習多為自己讀一份，若能持之以恆，相信您肯定也會是我們地政系最傑出的校友之一。

最後想跟大家分享的是，成功的人生是一種全面的均衡，學業、工作、親情、友情、健康、快樂與成就感缺一不可，希望大家都能選擇與成就一個適合自己的快樂人生。

## 從實習生之企業實習成果談不動產顧問專業之養成

楊長達

戴德梁行不動產估價師事務所所長  
(大學部第 53 期、78 年入學)

從幾年前開始，我服務的公司每年皆提供兩位即將升大四學生的暑期實習名額，其中一位會被安排在商用不動產仲介部門，另一位則在我負責的不動產估價師事務所。學校老師及助教表示，每年爭取來公司實習的同學們都經過競爭激烈的遴選，脫穎而出才能順利取得實習機會，然而在實習結束後，回饋給系上的感想通常有兩項，其一是學習內容很充實，但另一項多半是……挫折感很重。

老師及助教向我反映了實習生的心情：在企業的實習實務與系上老師傳授的專業知識似乎仍存在著很大的差異，大學三年累積的知識很難被順利應用在不動產服務業上。在學校提交的各種形式的作業或大大小小的考試明明都拿到了非常高的分數，為何在暑假實習的過程竟然被企業主管挑出那麼多的問題？這究竟是教學方向有偏差？理論知識存在著過多理想的假設？還是實務界的作法並沒有完全符合產業相關法規之規範？我回應了以下的答案：服務的對象不同導致提供服務的內容深度不同。學生提交給老師的作業或考試題目的應答是滿足老師的需求，重點大多只放在內容的正確性；而企業對客戶的服務內容中，資料的正確性只是基本要求，能提出

足以幫助客戶進行決策的關鍵點才能滿足客戶的需求。

以商用不動產仲介實務為例，要做出一份令投資人有興趣的物業說明書，何止是將不動產基本資料平鋪直敘的呈現？如何規劃簡報的流暢度讓業主或投資人跟著你的節奏走？如何從陌生的敲門電話一路突破障礙將投資訊息送到關鍵決策者手上？這些才是職場競爭力的展現。

以製作不動產估價報告書為例，內容是否完整？附件是否齊備？在學校交作業可以用資料項目是否缺漏為評定標準；在職場上，一份估價報告書內容是否完整的評定標準包括了基本資料陳述的正確性、法規及市場資訊蒐集的妥適性、方法論及分析的邏輯性，及價格推定論述的合理性。報告書的附件圖說更必須要求到讓閱讀報告者不看報告書也能輕易掌握勘估標的之相關條件。

時光荏苒，回想我踏出大勇樓系館，進入不動產顧問及估價服務業才沒多久以前的事，一晃眼自己的小孩也已經念大學，這段期間累積了些許職場經驗，希望對即將進入職場以及在學的學弟妹們有些幫助：

### 一、市場經驗在腳下、在眼、口、心、手裡

在我剛踏入不動產估價顧問業的90年代，沒有網路、沒有GPS導航系統，上司把估價案件交付下來後，我只有登記謄本、地籍圖、建物測量成

果圖等基本資料可以事先取得，如果不動產地點在外縣市，到了機場或車站後，從租到機車或汽車開始，欲抵達勘估標的，沿途只有紙本地圖可供指引，市場調查作業也都必須到了現場後，一切從零開始進行，但那段時間卻是我累積台灣各地市場資訊的黃金歲月。

在那個沒有導航設備的年代，既然在開車或騎車前查閱地圖已勢所必然，我會盡量一次記住大部分的路線，尤其在哪些路口要轉彎一定要先記住，這樣一來，我就可以沿途觀察道路兩旁的發展情形直到抵達勘估現場，而這段路程的住宅、店面、辦公環境等發展起落變化情形就會很自然地映在我腦中。

但我這幾年跟這些新世代的同仁一起去會勘時，會發現他們一上車，是先設定導航，順便設定手機連結車上的音樂播放系統，然後一路聽著音樂跟著導航到達目的地。大家不難想像這種抵達現場的方式，不僅失去了我們前往一個陌生環境時判斷方向的本能，更嚴重的是會失去對勘估標的交通可及性及生活圈發展的了解，這將嚴重影響到對勘估標的區域條件的判斷。

網路資訊的發達、實價登錄的上線讓我們極易取得市場交易資訊，但也同時阻擋了新世代人員對當地市場的調查能力。在沒有網路資訊及實價登錄的年代，我每到一個鄉鎮市，當地的市場資訊是透過一步一腳印的尋

訪、開口跟當地人詢問，不只會得到交易的結果，還能了解成交背後的原因，以及是否有特殊的交易條件在其中，這對估價師判斷該交易是否能作為比較標的相當重要。訪價過程中會可能會遇到熱心路人、居民、店家、同業等的幫助，也可能會吃閉門羹或在附近找不到案例，必須再前往另一個類似地區調查等，這都是非常珍貴的體驗，是現在透過網路取得資訊的過程無法得到的。

自從交易案例來源仰賴實價登錄後，估價助理人員對市場調查的心態逐漸轉變為先插箭再畫靶，尤其是當簽證估價師依其經驗先判斷了勘估標的價格的大致落點後，估價助理在案例蒐集方向上，就常會先盯上與估價師預期價格相近的案例，卻不管該案例與勘估標的之類似性。由於實價登錄資訊未必會揭露該交易結果是否有特殊條件，這對選取案例的妥適性是很大的風險。

另外一項重大差異是，經過實地訪查的過程，我們用腳走過勘估標的近鄰地區的大街小巷，用眼睛觀察周圍的住宅、商業、產業環境，用心感受勘估標的及案例所在地點的各项條件，用手及相機記載了所有調查結果。回到辦公室進行比較調整時，心情是篤定的、自信的。反觀現在的市場調查程序，常被扭曲或簡化為：先在辦公室蒐集實價登錄資訊(尚不確定是否適用)、導航至該地點、拍照後隨即離開。這樣的市場調查品質，即使在簽

證估價師的經驗把關下也許沒有出大錯，但對於市場資訊累積而言則毫無幫助。同時，許多在現場勘察時周遭的待售、待租案例經常被忽略，明明有聯絡電話可詢問，但承辦人員卻常因缺乏向陌生對象開口市調的訓練，怕被拒訪或掛電話而主動放棄這類資訊的蒐集。

我常常跟事務所的同事說，從事不動產估價或顧問工作，想在短期間了解產權狀態、相關法令及估價技術不難，但唯獨市場資訊得靠自己一步一腳印累積，儘管實價登錄資料如此容易取得，若沒經過自己的腳、眼、口、心、手的紮實處理過，資料終究仍是資料，不會進化為腦中可被隨時應用的市場資訊。

## 二、把握課堂練習簡報的機會

表達能力是進入職場後極為重要的績效考核指標，它不僅能檢視個人所學的專業程度，更能從語言表達的安排、邏輯、台風看出個人是否具有面對客戶提問、滿足客戶需求的能力與自信。

回想在學校時，老師時常會安排分組簡報，但既然是分組就未必是每個組員都有簡報機會，可偏偏我就不是那個主動爭取主講的組員，反而因為怕表達得不好而選擇迴避，我相信像我這種心態的同學應該也佔多數，所以在班上經常上台簡報的就是那幾位同學，遇到有學術研討會的場合，也通常就是看那幾位同學在撐場。四

年下來，簡報能力的差距就拉得很大，進入職場後就發現具有良好表達能力的同儕會多出很多跟著主管外出簡報、直接面對企業老闆的機會。

表達能力的基礎是專業能力，有些人在進入社會前就已具備了好口才與穩健台風(不排除有少數人是具有天分)，但由於專業能力不紮實，進入企業初期雖然有更多機會表現，但幾次下來狐狸尾巴就會露出來，在我們公司裡待不到半年就主動離職的就屬這類型的人最多，尤其是商用不動產仲介部門。

但擁有紮實的專業能力後，要將艱深的專業課題透過有系統的歸納、簡報內容的安排，讓聽眾容易懂，才能引導聽眾跟著你的節奏一路聽到結束。企業老闆的時間都非常寶貴，往往在半小時內的簡報答詢，客戶就決定了是否買單。所以在學校主動製作簡報稿，絕對有助於將繁雜的學科專業內容整理成自己能懂、且易於表達的菁華，能整理得越有系統、越簡約，就表示自己對專業內容已融會貫通。而練習簡報技巧，可以試著模擬同一個主題，聽眾若有一個小時、二十分鐘、十分鐘，或只有三分鐘時間，你要如何選擇表達的內容？然後如何運用你的語言讓企業老闆輕鬆聽懂？企業老闆願意對簡報內容買單的關鍵常常是『輕鬆聽懂』。

### 三、參透甲方的迷思

甲方通常指的是業主。這個社會長久以來始終存在著『付費者是老大』的潛規則，而隨著少子化的趨勢，有很多大學生從小就被家長過度保護，當做錯事可能遭受指責時，常因缺乏認錯的勇氣而選擇說謊、隱匿、逃避或推卸責任的情形，不僅接受錯誤指責的承受力偏低，且長期被灌輸著『到甲方工作較輕鬆、比較不會挨罵，還可以指使乙方工作甚至要求增加額外工作』的觀念，促使現在有很多社會新鮮人不是不急著找工作，就是只想找所謂甲方的工作。

其實甲方/雇主/客戶是個相對性的名稱。以不動產估價及顧問業而言，在絕大多數場合就是承攬開發商、金融機構、政府機構及其他企業或個人委託業務的乙方，但上述甲方也有其客戶需要服務，所以也同時扮演著乙方的角色，沒有那個角色是絕對的甲方。盡力滿足甲方的需求是乙方的責任，這是在職場工作的基本認知。

我的部門每年幾乎都會有同事離職，且多數選擇開發商、金融機構、政府機構或上市櫃企業的不動產相關職務，而扮演著不動產顧問業的甲方。同事選擇離開我的部門一定有著部門或公司發展方向無法滿足他們的地方，這點我無須隱諱，轉職原因通常包含了對於勞務對價(不單是薪資)不滿意或工作內容無法滿足其職涯規劃，但許多前同事轉職到這些所謂的甲方公司一段時間後，仍會向我敘述著他們

在甲方公司感受到的乙方無奈。

在不動產顧問業的乙方角色裡，偶爾確實必須接受甲方要求提早交付工作成果，有時必須吞下甲方要求合約範圍以外的部分免費工作項目，然而不動產顧問性質屬於專業見解及投資策略建議的提供，大部分情況可以秉持客觀及專業立場執行服務內容，至於業主是否採納專業建議則非乙方所能勉強，因為顧問結論與業主的預期有差異而無法結案的情況雖不能保證完全不會發生，但實務上的比例上並不高，多數會以階段性的方式結案。

有許多前同事轉職到了開發商或上市櫃企業的不動產開發或投資相關部門工作，就經常聽聞他們的專業建議常會被公司高層的主觀好惡或其他原因而捨棄或推翻，甚至必須依主事者的意見而扭曲原來的專業見解。在甲方的人事關係中，主事者才是甲方，專業經理人反而成為乙方，而且不遵從指示就要有離職準備，沒有現況結案的權利。此外，千萬別忽略委曲求全的後果，扭曲專業見解以迎合主事者期望的最終決策，可能會背上嚴重的法律責任。

總之，任何職位都會有該負的責任、該盡心服務的甲方。無論扮演甲方或乙方角色，專業操守絕對凌駕於任何專業決策之上，唯有打從心理尊重、認同這份專業，才能在甲方或乙方的工作環境中得到成就感。

地政系在台灣復系 56 年了，50 多

年來培養了無數的地政公職菁英與不動產專業人士，我們首先要認同地政在社會的重要功能，有這樣的認知與信心，我們才有動力不斷推升地政人在社會上的能見度。儘管現在的社會價值觀依舊沉淪，若學弟妹們有興趣往不動產估價及顧問的專業領域發展，我衷心地建議各位在學校就要及早培養好專業能力及表達能力；讓現代化的網路資源、導航系統成為各位在工作上的助力而非阻擋專業經驗累積的鴻溝；無論在甲乙方的崗位上，一定要記住自己肩負著維護社會交易秩序的使命，並保持著熱情，不動產估價及顧問領域一定能讓各位在社會上發光發熱。

### 榮譽榜

108 年專門職業及技術人員普通考試地政士及格名單於 108 年 7 月 22 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：陳勇志、鄧芯婷、張主又、柴又瑄、方士軒、林佳樺、張方馨、彭于倩、林宇軒、柯昕彤、譚雅晴、孫柏權、鍾雅馨、廖淑婷、陳柏諺、郝俊儒。

\* 本學訊可至地政學系網站 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw>) 下載