

第二章 不動產估價業發展概況

陳玉霖¹、詹繡瑛²

不動產估價師法於2000年公布施行後，不動產估價經營組織由不動產鑑定公司改制成不動產估價師事務所經營方式，經由成立各地方估價師公會及估價師全國性組織全聯會之運作，不動產估價產業、組織及相關行業規範日漸成熟。透過產、官、學不斷的努力合作下，官方部分除主管機關地政司外，尚與都市計畫單位、更新處、國產署、礦業局等相關政府機關通力合作，修正相關估價作業準則規定及製作相關範本，同時借助學者的豐富專業知識指引，修正不動產估價技術規則、土地徵收補償市價查估辦法等，讓不動產估價之相關規定，更能與時俱進，符合目前時勢所趨的規範，評估出更精準的數字，讓相關政府機構、專業人士及一般社會大眾對不動產估價更具信心。

國際化活動部分，RICS會員、與韓國鑑定評估協會(KAPA)及估價公會簽訂合作備忘錄、與日本、新加坡、海峽兩岸之不動產估價同業等國家進行估價專業交流，對於國際評價準則的最新相關規定，引進於最新之估價作業規範內。同時，與國內會計方面之評價機構深入合作，對於會計準則公報中引用之公允價值及財務報導目的下之投資性不動產公允價值之差異性深入探討，找出差異性加以規範，讓會計師對於不動產估價相關作業有所了解，更能符合金管會上市上櫃公司資產價值評估之規定。另外，與不動產估價學術研究組織—中華民國土地估價學會，透過不動產理論與實務對話的平台，讓全聯會、學術機構間有緊密合作與連結，例如研討會與教育訓練的舉辦、專業估價書籍翻譯、國際交流參訪等，提供專業知識分享與創新的動能。

整體產業發展方面，由於國內估價市場競爭激烈，在房價評估服務市場

1 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四屆理事長、麗業不動產估價師聯合事務所所長

2 麗業不動產估價師聯合事務所合夥估價師

有資訊業者引用大量估價模式，透過許多網站提供非常多元化價格資訊，不動產估價產業必須不斷提升估價精準度，方能取得各方信任，尤其都市更新涉及權利變換估價，估價之課題變得與一般民眾權益息息相關。為提升報告品質及估價之精確度，全聯會已發布12個估價公報，並持續研討訂定新的估價技術公報；台北市估價師公會針對台北市估價課題，提出12個估價作業準則供估價師作業參考；不定期舉辦教育訓練，讓產、官、學界有更多交流與互動空間，讓技術公報與估價作業準則更落實於估價作業。而隨著大環境變動及技術革新影響，不動產估價業或從業人員除了估價專業能力外，應掌握市場發展趨勢，培養更多綜合性對於價值的判斷能力，並結合科技技術與創新，共創不動產估價產業美好未來。

本章共分為六個單元，首先說明不動產估價業及不動產估價師公會之發展現況，不動產估價重要課題，回顧相關組織－中華民國土地估價學會的動態，並提出未來產業展望。主要架構如下：

壹、不動產估價產業介紹

貳、不動產估價師公會發展

參、估價技術發展

肆、不動產估價重要課題

伍、相關組織與活動：中華民國土地估價學會

陸、未來產業展望

壹、不動產估價產業介紹

一、不動產估價師考試及錄取人數

不動產估價師法於2000年10月公布，隔年並舉行第一次不動產估價師考試。依據不動產估價師法第一條之規定，得充任不動產估價師的條件為「中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者」；第五條規定，還須有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗。主要業務範疇包括土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價等業務。

如表3-2-1所示，不動產估價師考試於2001年12月舉辦至2022年底共25次考試，包括每年一次的專技高考（22次），以及開辦之初為相關人員取得資格的專技特考（3次）。截至目前合計錄取788人，平均錄取率為7.54%，

其中錄取率最高為2015年之15.34%，最低為2011年之0.65%，由此可知，不同年度可能錄取率相差甚大；觀察歷年的錄取率呈現波浪狀，除2009年與2010年的錄取率相近外，其數值差距頗大，顯示估價師考試難易度有不一致的現象，對此考選部近年針對不動產估價師考試命題改採題庫命題方式，2016年~2019年之錄取率比較接近平均數。

另值得注意的是報考人數，2001年首屆舉辦時，人數為最多達1,791人，於第二屆時就驟降至1,000人左右，至2010年大致維持在1,000人以上，

表3-2-1 不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表

2002年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
2004年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
特考小計	633	457	72.20	126	27.57
2001年專技高考	1,791	958	53.49	18	1.88
2002年專技高考	1,089	511	46.92	62	12.13
2003年專技高考	988	468	47.37	21	4.49
2004年專技高考	1,052	546	51.90	67	12.27
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.70
2006年專技高考	1,210	641	52.98	70	10.92
2007年專技高考	1,090	565	51.83	17	3.01
2008年專技高考	1,048	591	56.39	11	1.86
2009年專技高考	1,057	521	49.29	36	6.91
2010年專技高考	1,058	560	52.93	39	6.96
2011年專技高考	955	462	48.38	3	0.65
2012年專技高考	690	380	55.07	49	12.89
2013年專技高考	740	392	52.97	31	7.91
2014年專技高考	663	366	55.20	10	2.73
2015年專技高考	598	326	54.52	50	15.34
2016年專技高考	603	338	56.05	26	7.69
2017年專技高考	587	341	58.09	29	8.50
2018年專技高考	586	350	59.73	31	8.86
2019年專技高考	529	297	56.14	23	7.74
2020年專技高考	511	309	60.47	14	4.53
2021年專技高考	534	287	53.75	22	7.67
2022年專技高考	524	302	57.63	20	6.62
高考小計	18,809	9,992	53.12	662	6.63
總計	19,442	10,449	53.74	788	7.54

資料來源：考選部（2023）

2011年開始大致呈現逐年遞減，2017~2022年每年報考人數皆在600人以下。會計師及建築師目前之考試方式採一試，為科別及格制，以各應試科目之成績及格者，其效力均得保留3年，各科目個別計算；律師目前之考試方式採二試，第一試錄取人數按應考人第一試成績高低順序，以全程到考人數33%擇優錄取，第二試錄取人數按應考人第二試成績高低順序，分別以各該選試科目全程到考人數33%為及格標準。相形之下，不動產估價師考試仍採取一次六科及格制，仍屬於不易取得考試及格之執照，目前考選部已有研議相關不動產估價師考試及格制度之調整。

二、不動產估價師開業概況

在開業概況方面，截至2022年12月，不動產估價師證書核發總數為651人，台灣地區各縣市登記開業不動產估價師人數總計463人，與考試及格錄取人數比對，領取不動產估價師證書的比例為82.61%，而領證者的開業比例為71.12%；不動產估價師證書核發總數男性為515人、女性136人，男性開業比例為74.17%，女性開業比率為59.56%。

各縣市開業狀況如表3-2-2所示，目前登記開業之估價師以台北市146人最多、台中市85人次之，其他分別為新北市（60人）、高雄市（56人）、桃園市（43人）及台南市（36人），從地理空間的角度分析，不動產估價師事務所明顯聚集於北部地區，台北市、新北市及桃園市三都市所占比率高達53.78%，已超過台灣總數的一半。整體而言，基於估價市場及業務考量，開業地點主要集中於前述六直轄市，其餘縣市除了宜蘭縣有11人外，開業人數皆未超過5位，部分縣市仍無人開業，如嘉義市、台東縣，以及離島的澎湖、金門、連江縣等。相較前一年度統計資料，各縣市新增之開業估價師以桃園市最多，其次為台中市。



表3-2-2 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	2022年人數	變動	區別	縣市別	2022年人數	變動
北區	台北市	146	-1	中區	台中市	85	+3
	新北市	60			南投縣	1	
	基隆市	1			彰化縣	5	
	桃園市	43	+4		雲林縣	3	
	新竹縣	3			嘉義縣	2	
	新竹市	1			嘉義市	0	
	苗栗縣	2			小計	96	+3
	小計	256	+3		宜蘭縣	11	-1
南區	台南市	36	-1	東區	花蓮縣	4	
	高雄市	56			台東縣	0	
	屏東縣	4			小計	15	-1
	澎湖縣	0		全國總計	463		+4
	金門縣	0					
	連江縣	0					
	小計	96	-1				

資料來源：內政部（2023），截至2022年12月止。

信義房屋

貳、不動產估價師公會發展

一、不動產估價師公會概況

不動產估價公會成立時間及會員人數如表3-2-3所示。台北市、高雄市及台中市不動產估價師公會成立後，全聯會於2005年成立，其後為新北市（原台北縣）、桃園市（原桃園縣）及台南市等直轄市估價師公會，另於2021年2月中台灣不動產估價師公會成立，目前台灣共計7個地方公會及1個全聯會，負責維繫地方及統籌估價相關業務。依空間區分，地方公會以北區最多，包括台北市、新北市及桃園市三公會；入會人數前三名則為台北市（157人）、台中市（77人）及高雄市不動產估價師公會（65人）。

表3-2-3 不動產估價師公會成立時間及入會人數

時間	記事	目前入會人數	比率(%)
2003年1月	台北市不動產估價師公會成立	157人	33.40%
2003年4月	高雄市不動產估價師公會成立	65人	13.83%
2004年3月	台中市不動產估價師公會成立	77人	16.38%
2009年11月	新北市不動產估價師公會成立 (原為台北縣不動產估價師公會)	63人	13.40%
2010年1月	桃園縣不動產估價師公會 (現為桃園市不動產估價師公會)	48人	10.21%
2014年12月	台南市不動產估價師公會成立	43人	9.15%
2021年2月	中台灣不動產估價師公會成立	17人	3.62%
2005年3月	中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立	470人	100%

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2023年02月）

在事務所經營型態方面，如表3-2-4所示，從事務所家數來看，個人事務所家數計有243家，占比達76%，其中以中台灣公會的個人事務所占比達94%為最高，其次分別為台中市（84%）、桃園市（82.5%）、新北市

表3-2-4 各公會登記開業不動產估價師人數及事務所家數

公會名稱	台北市	新北市	桃園市	台中市	中台灣	台南市	高雄市	合計	
估價師總人數	157	63	48	77	17	43	65	470	
個人事務所	47	41	33	53	15	21	33	243	
聯合事務所	110	22	15	24	2	22	32	227	
事務所總家數	80	50	40	63	16	29	43	321	
個人事務所	47	41	33	53	15	21	33	243	
聯合事務所	33	9	7	10	1	8	10	78	
2人聯合	14	6	6	7	1	4	6	44	
3人聯合	10	2	1	2	0	3	1	19	
4人聯合	2	1	0	1	0	0	0	4	
5人聯合	3	0	0	0	0	1	2	6	
6人聯合	3	0	0	0	0	0	0	3	
7人聯合	0	0	0	0	0	0	1	1	
8-10人聯合	0	0	0	0	0	0	0	0	
11人聯合	1	0	0	0	0	0	0	1	
估價師 人數比	個人	30%	65%	69%	69%	88%	49%	51%	52%
	聯合	70%	35%	31%	31%	12%	51%	49%	48%
事務所 家數比	個人	59%	82%	82.5%	84%	94%	72%	77%	76%
	聯合	41%	18%	17.5%	16%	6%	28%	23%	24%

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會，截至2023年02月止。

(82%)、高雄市(77%)、台南市(72%)、台北市(59%)。從估價師人數來看，個人事務所人數計有243人，占比約52%，僅台北市公會以聯合事務所型態經營為主，其聯合事務所估價師總人數達110人，占比約70%，台南市公會(51%)及高雄市公會(49%)次之，新北市公會、桃園市公會、台中市公會及中台灣公會開業估價師大部分仍以個人事務所經營為主體，聯合事務所估價師總人數占比僅約12%~35%。

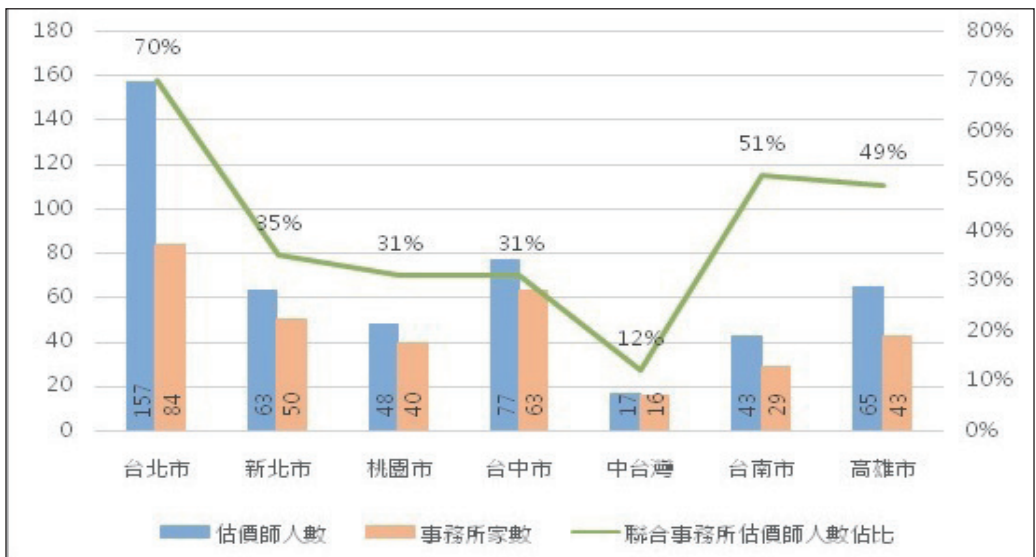


圖3-2-1 各公會登記開業不動產估價師

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會(2023年02月)。

二、教育訓練

估價師公會為提升不動產估價師的專業不動產估價技術，同時，考量現行制度及相關法令修正，延請各方面領域之不動產專家，依據不動產估價師法第20條規定，不動產估價師開業證書有效期限為四年，在期滿前須完成專業訓練三十六個小時以上，或與專業訓練相當之證明文件，才可辦理換證。故一般由全聯會或地方公會舉辦教育訓練活動，藉此提升估價師之專業技能並增廣新知。

教育訓練內容主題大致可分為以下二類，主題及內容也隨著社會的變動而改變，2022年4月至2023年3月不動產估價師公會教育訓練情況如表3-2-5所示，茲說明如下：

第一類係配合法令或估價作業規範修訂，以及不動產估價師業務執行需要之方法及應用，俾使估價之分析方法能持續不斷精進以因應時代演變並符合估價要求。主要課程內容包括「租金估價指引」、「地上權估價指引」、「都市更新權利變換與估價實務」、「土地開發分析法運用指引」、「容移代金估價」、「可建地最有效使用與估價」、「台北市、新北市容積代金估價報告解析」、「一般公認會計準則與不動產估價之關聯性」、「以成本法角度探討透天厝如何合理析離地價」、「估價注意事項與案例分享」、「案例分享-瑕疵不動產估價：傾斜屋」、「案例分享-工業廠房租金估價」等。

第二類為政策與社會變遷對不動產估價相關影響，以及影響不動產估價師職業發展相關之教育訓練。主要課程內容包括「數位轉型潮流下對估價產業與估價師作業模式的可能影響與改變」、「從美國到台灣：國內外訴訟估價案件經驗分享」、「國土計畫與高屏地區的再發展」、「區域計畫與國土計畫之土地使用管制及規劃方向」、「台中市空間規劃與制度對不動產估價之影響」、「土地徵收市價查估問題探討」、「政府眼中的不動產價值-課稅與徵收」、「國公有土地估價機制與實務探討」等。

表3-2-5 2022~2023年不動產估價公會舉辦之教育訓練

時間	主辦公會	講題	講師
2022.04.08	全聯會	租金估價指引在想什麼？（北部場）	梁仁旭
2022.04.13	高雄公會	土地徵收實務暨市價評估異議案例分析	鄭清中
2022.04.14	全聯會	地上權估價指引（北部場）	彭建文、林秋綿
2022.04.16	全聯會	地上權估價指引（南部場）	彭建文、林秋綿
2022.04.16	全聯會	租金估價指引在想什麼？（南部場）	梁仁旭
2022.04.30	全聯會	地上權估價指引（中部場）	彭建文、林秋綿
2022.04.30	全聯會	租金估價指引在想什麼？（中部場）	梁仁旭
2022.08.09	台北公會	國公有土地估價機制與實務探討	游適銘
2022.08.11	高雄公會	都市更新權利變換與估價實務	邱俊元
2022.08.25	全聯會	土地開發分析法運用指引（北部場）	張志明、林震星
2022.09.02	台南公會	都市土地容積移轉評估	林涵瑜

時間	主辦公會	講題	講師
2022.09.02	台南公會	容移代金估價	陳銘光
2022.09.06	台北公會	一般公認會計準則與不動產估價之關聯性	施俊弘
2022.09.17	全聯會	土地開發分析法運用指引（中部場）	張志明、林震星
2022.09.17	台中公會	台中市空間規劃與制度對不動產估價之影響	陳聖昌
2022.09.17	中台灣公會	區域計畫與國土計畫之土地使用管制及規劃方向	袁世芬
2022.09.23	全聯會	土地開發分析法運用指引（南部場）	張志明、林震星
2022.09.28	台北公會	政府眼中的不動產價值-課稅與徵收	林子欽
2022.12.02	中台灣公會	以成本法角度探討透天厝如何合理析離地價	黃昭閔
2022.12.17	高雄公會	國土計畫與高屏地區的再發展	白金安
2022.12.17	高雄公會	案例分享-瑕疵不動產估價：傾斜屋	吳丁進
2022.12.17	高雄公會	案例分享-工業廠房租金估價	簡楷倫
2022.12.18	全聯會	從美國到台灣：國內外訴訟估價案件經驗分享（桃園場）	賴碧瑩
2022.12.23	台北公會	容積代金估價剖析	連琳育
2023.03.04	全聯會	容積移轉代金專題（中部場）	林震星
2023.03.04	全聯會	可建地最有效使用與估價（中部場）	林震星
2023.03.18	全聯會	數位轉型潮流下對估價產業與估價師作業模式的 可能影響與改變	陳建元
2023.03.18	全聯會	台北市、新北市容積代金估價報告解析（中部場）	莊濰銓
2023.03.31	台南公會	估價注意事項與案例分享	劉生泉
2023.03.31	台南公會	土地徵收市價查估問題探討	張能政

資料來源：各不動產估價師公會網站。

參、估價技術發展

一、全聯會估價公報

全聯會於2006年開始制定公報，並由產官學組成不動產估價技術公報暨通則評議委員會，共同研討不動產估價技術公報，規範及協助不動產估價師於執業時使用，並會隨著社會制度的變遷適時調整及持續研擬新公報，以符合使用需求。目前已發佈12個公報（如表3-2-6所示），各公報重點說明如下：

第1號公報為「不動產估價師職業道德規範」、第2號公報為「敘述式不動產估價報告書範本」、第3號公報為「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」。其他公報則為估價方法及技術規範。

第4號公報供作成本法的操作，重要內容包括「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」及「建物殘餘價格率」。該公報於2021年因應建築成本飆漲，進行「營造或施工費標準表」及「開發或建築利潤率」之研析及修訂，以合理適時反映趨勢變動。

第5號公報為「不動產估價技術公報—收益法之直接資本化法」，主要內容包括直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項、方法運用之限制及應向委託人索取資料等相關說明。

第6號公報為「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及注意事項」，為全國都更權利變換估價撰寫之參考。

第7號公報為「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」，提供國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價相關規定遵循之指引。

第8號公報為公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款-「使用權資產」價值評估指引，係因應金融監督管理委員會證券期貨局2018年11月26日修訂公開發行公司取得或處分資產處理原則，增列使用權資產需取得專業估價者出具之估價報告書事宜。

第9號公報「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」(2021)，主要為法院瑕疵不動產訴訟案件估價之參考。

第10號公報為「土地徵收前協議價購估價指引」(2021)，提供不動產估價師協助協議價購階段的評估作業時，評估合宜公平的「市價」給予需地機

關及被徵收土地所有權人合理的補償價值之參考依據。

第12號公報為「收益法之折現現金流量分析法估價指引」(2022)，折現現金流量分析法得適用於以投資為目的之不動產投資評估，不動產估價師得依該投資目的及委託人提供之相關資料，於本公報所載內容基礎上進行各項因子之適當調整。

第13號公報為「地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項」(2022)，係提供金融機構設定抵押權之不動產價值參考評估，適用於「地上權不動產」估價。

表3-2-6 全聯會制訂之公報一覽表

已公告	
1號公報	「不動產估價師職業道德規範」(2006)
2號公報	「敘述式不動產估價報告書範本」(2006、2019)
3號公報	「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」(2006)
4號公報	「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」(2006；2010；2017；2018)
5號公報	「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」(2009)
6號公報	「不動產估價技術公報-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」(2009、2016)
7號公報	「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」(2019)
8號公報	公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款-「使用權資產」價值評估指引(2019)
9號公報	「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」(2021)
10號公報	「土地徵收前協議價購估價指引」(2021)
12號公報	「收益法之折現現金流量分析法估價指引」(2022)
13號公報	「地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本」(2022)
程序中	
11號公報	「不動產估價委託合約制定指引」
14號公報	「市地重劃前後地價估價指引」
研究中	「土地開發分析法估價指引」、「地上權價值估價指引」、「租金估價指引」

資料來源：中華民國不動產價師公會全國聯合會全聯會(2023)。

二、台北市估價技術準則

全聯會就估價方法及常碰到的估價型態，訂定估價技術公報供全體估價師製作報告書，及使用估價報告書的政府機關及相關單位有所審查依據，但估價問題相關廣泛，技術公報仍有不足之處，台北市公會針對「公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)」、「台北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書」、「停車位估價課題與建議」、「價格日期調整建議」、「建物經濟耐用年數調整及加計」、「共有不動產(持分產權不動產)」、「收益資本化率及折現率之決定」、「估價條件擬定」、「採取單一估價方法之適用情況」、「停車位面積折算」、「土地比較法之容積率調整」、「台北市畸零地與狹小基地估價」等12種議題，由台北市估價師公會研究發展委員會邀集資深估價師，針對台北市常碰到的估價問題情境，進行彙整及研討，未來再擴及其他縣市的估價問題情境，若未來可以形成相同共識，即可進一步形成技術公報。各估價技術準則如表3-2-7所示。

表3-2-7 台北市估價技術準則一覽表

估價作業通則	主要內容
1號通則：公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)	<ul style="list-style-type: none"> 公共設施用地或公共設施保留地在不同性質及條件下之估價作業說明。 既成巷道之估價作業通則。
2號通則：台北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書	<ul style="list-style-type: none"> 報告書之注意須知。 台北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書之範本。
3號通則：停車位估價課題與建議	<ul style="list-style-type: none"> 停車位須採方法論之條件，及不採方法論之理由。 停車位之比較調整項目之建議。 土開法中停車位不採用方法論。 獨立產權與公設型態之價差在於車位之個別條件。
4號通則：價格日期調整建議	<ul style="list-style-type: none"> 價格日期調整基本原則。 土地價格日期、房地價格日期及租金價格日期調整方式得依據各公開指數、市場調查、實價登錄等。
5號通則：建物經濟耐用年數調整及加計	<ul style="list-style-type: none"> 依不同年期訂定經濟耐用年數之調整原則及應考量事項。 建物價值含土地使用權時，考量可收益年數加計20年。 適用範圍及注意事項。

估價作業通則	主要內容
6號通則：共有不動產(持分產權不動產)	<ul style="list-style-type: none"> • 共有不動產估價案件之評估步驟及說明。 • 共有不動產依不同估價目的之估價條件。 • 整合折現年期建議表。
7號通則：收益資本化率及折現率之決定	<ul style="list-style-type: none"> • 風險溢酬法、市場萃取法、加權平均資金成本法、債務保障比率法、有效總收入乘數法之適用及應注意事項。 • 不同類型產品的收益資本化率或折現率區間表。
8號通則：估價條件擬定	<ul style="list-style-type: none"> • 假設條件之設定情形。 • 影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形。 • 不動產估價技術規則規定情形。 • 已發布之相關公報及通則規定情形。
9號通則：採取單一估價方法之適用情況	<ul style="list-style-type: none"> • 不能採取各估價方法之情況。 • 得採用單一估價方法之情況。 • 不適用二種以上估價方法之情況。 • 僅適合採取單一估價方法。
10號通則：停車位面積拆算	<ul style="list-style-type: none"> • 停車位權利範圍狀態及面積不明確時之查證步驟。 • 各型式停車位面積拆算表。 • 停車位併入大公或小公之作業原則。
11號通則：土地比較法之容積率調整	<ul style="list-style-type: none"> • 容積率調整之土地開發分析法試算原則。 • 類推適用及其他說明事項。
12號通則：台北市畸零地與狹小基地估價	<ul style="list-style-type: none"> • 基本定義與適用時機。 • 作業原則聲明、估價前提、估價作業原則。

資料來源：社團法人台北市不動產估價師公會（2023）。

肆、不動產估價業重要發展課題

不動產估價師法於2000年10月4日公布施行以來，法制化迄今已逾20年，在國內產官學界通力合作下，不動產估價相關法令規章、技術公報、估價技術準則等均不斷地精進中，與國際的接軌亦持續推動中，為估價產業建立了良好發展基礎。在業務發展方面，資產評估、投資買賣估價、抵押貸款估價、都市更新權利變換估價、地上權價值評估、使用權資產評估、聯合開發權益評估、合建分配價值評估、容積代金評估、不動產證券化價值評估等多元估價業務日益增加，另政府機關亦持續協助擴展委託估價業務，如基準

地估價、地上物查估、協議價格、市價徵收、公地標售或設定地上權權利金、社會住宅租金等。

然而現階段估價師事務所仍以個人事務所占比偏高，較缺乏資源提升專業及拓展不同型態業務，容易造成同類型估價業務殺價競爭、人均產值偏低、從業人員福利不易提升、事業發展受限，進而無法提升整體產業力量等課題。有鑑於此，不動產估價師公會全國聯合會致力於推動以下工作：

一、推動不動產估價師法修正內容，讓不動產估價組織運作更加國際化

主要修正方向包括：1.修訂不動產估價師事務所之組織型態規定，新增合署事務所及法人事務所之組織型態，並允許不動產估價師以受僱方式加入聯合或法人事務所之方式聲請開業。新增開業之不動產估價師不得同時為其他不動產估價師事務所之合夥人、合署開業者、股東或受僱不動產估價師；2.允許聯合事務所及法人事務所得設立分事務所，主事務所及分事務所合計家數，不得超過該事務所合夥人或股東之人數，並由合夥人或股東親自主持，且每直轄市或縣（市）以一家為限，且分事務所應向設立所在地申請登記，並加入當地不動產估價師公會。

二、爭取更多法定業務及服務費用提升，提高不動產估價從業人員人均產值

未來相關業務爭取方向包括：1.推動金融機構企業擔保品鑑價委外事項；2.持續推動各地方政府容積代金估價業務；3.爭取法拍案件收費提升等。

三、推動產學合作，培育及吸引更多人才進入不動產估價產業

中華民國不動產估價師公會全聯會、台北市不動產估價師公會於2023年2月17日與中國文化大學正式簽訂「產學合作備忘錄」，內容涵蓋產業推動、教育育成、學術與制度推廣等面向，將結合雙方專業資源，串連到教學、實習與就業上，培育符合未來不動產估價產業發展所需之人才。

伍、相關組織及活動

一、中華民國土地估價學會「泛太平洋不動產估價、顧問與經營研討會」

土地估價學會於1990年成立，迄今已逾30年，以研究發展土地估價理論與技術，促進土地估價專業技術之發展，增進土地估價人員對社會服務之品質，並期建立公平合理之土地估價制度為宗旨。除了發展估價技術外，學會也經常參與、舉辦國際交流會議，拓展國內估價視野，近年更著力於國際連結與新知介紹，如舉辦或參與專業會議、翻譯國際準則等。

泛太平洋不動產估價、顧問與經營研討會(Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors, 簡稱PPC)係於1959年由美國與澳洲之不動產估價師透過政府與國際組織之協助，發展成立之永久性常設機構，目前該組織之會員包括太平洋沿岸諸國、日本、韓國、美國、加拿大、及東南亞等多國共有12個會員國、15個組織參加。

PPC會議是泛太平洋地區不動產估價產、官、學界兩年一度的盛事，透過各國寶貴的知識與經驗分享，此會議提供一個難得的相互切磋學習的機會。第31屆會議(2023年)將由台灣主辦，會議進行前後共四天(2023年9月5日至9月8日)，主要規劃學術活動、社交活動及參訪活動。期望藉由此次會議的舉辦，獲得泛太平洋地區不動產估價與不動產經營等相關資訊，並提升國內專業智能，藉由國內外不動產業界之專家學者對不動產相關制度、理念及技術的交流，以提升我國不動產之專業水準，並藉以拓展國民外交。

本次國際會議主題將針對「COVID-19 和全球政治經濟對不動產的影響」(The Impacts of COVID-19 and Global Political Economy on Real Estate)進行討論與交流，主要內容包括：全球房地產市場趨勢(Global real estate market trends)、新經濟與制度(New Economy and Institution)、氣候變遷與永續性(Climate Change and Sustainability)、科技及資訊的應用(Technology and Information Applications)、無形資產與企業價值評估(Intangible Valuation & Business Valuation)等。

二、中國地政研究所「地政論壇」

中國地政研究所（The China Research Institute of Land Economics）創立於1940年，致力於土地問題之研究及土地政策之設計。除每年發行地政叢書，土地經濟年刊、土地問題研究季刊外，尚每月固定舉辦一次地政論壇，並與國內外土地相關學術機構進行學術交流，另外舉辦地政相關人員之培訓及兩岸土地學術研討會等，以孕育地政界未來菁英。

陸、未來產業展望

不動產估價領域是不動產政策制訂與推動不動產市場正向發展的重要基石，在產官學界長期共同之努力下，估價產業在估價技術與品質、法定業務擴展方面已建立了良好的發展基礎。目前全台開業的不動產估價師有470名，相較於其他不動產及住宅服務占台灣GDP超過7%，人才缺口有相當大的精進空間。

在業務發展方面，估價案件日益多元且複雜，不動產估價之課題涉及都市更新、市地重劃、協議價購、容移代金、法院訴訟不動產價值減損、不動產實質課稅等，這些不動產估價課題與一般民眾息息相關，尤其在都市更新推動過程，對於估值之爭議，嚴重影響都市更新的推動。因此，不動產估價業或從業人員除了需不斷精進估價技術，培養更多綜合性對於價值的判斷能力，讓估價結果更具公信力，並應注重公平性、合理性及意見溝通協調。

另外，隨著大環境變動及技術革新影響，不動產估價業或從業人員應掌握市場發展趨勢，如：後疫情時代之不動產需求變化、全球政治經濟對不動產的影響、共享經濟、綠建築、智慧建築等，同時結合科技技術的應用（如：大數據分析、電腦自動化估價、人工智慧與UAV影像測繪創新技術等），共創不動產估價產業美好未來。

