



第十一號估價作業通則：土地比較法之容積率調整

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

110年5月14日專案小組第一次專案會議

110年8月09日專案小組第二次專案會議

110年9月06日專案小組第三次專案會議

110年11月17日專案小組第四次專案會議

111年6月15日作業通則座談會

111年8月17日第七屆第五次理監事會通過

111年9月14日發布

壹、前言

當勘估標的為土地、估價方式採比較法時，常因案例蒐集不易，致使比較標的之土地使用強度與勘估標的不同，此時需就「容積率」項目進行調整。為求調整率數值之客觀合理，實務上多另以土地開發分析法，分別以勘估標的及比較案例之容積率進行之土地開發分析價格試算，以為容積調整率設定之依據。為使不動產估價師於使用土地開發分析法進行前述試算時，有一致性的操作原則，故訂定本通則供參考使用。

本通則適用情形如下：勘估標的符合以下情形者，不動產估價師於比較法之容積率項目，得參考本通則執行之。

- 一、勘估標的為建地：即為可供建築使用，且容許使用項目具有市場性之土地。公共設施用地若採多目標開發時，亦得採之。
- 二、勘估標的之法定容積率可完全使用：若依當地不動產市場條件，法定容積率未能完全使用時，表示容積率對地價影響性相對不顯著，不動產估價師可依市場判斷逕行決定容積調整率。但若不動產估價師認為有採土地開發分析法之必要時，亦得參考本通則進行之。
- 三、考量土地之邊際效益遞減法則(law of diminishing marginal returns)，於土地使用強度（容積率）差異較大時，方有顯著之邊際效益遞減現象，故建議估價師得依勘估標的與比較標的之容積率差異程度，決定需否參考本通則建議方式，以土地開發分析法試算比較法之容積率調整率。



貳、容積率調整之土地開發分析法試算原則

以土地開發分析法進行容積調整試算時，得參考以下原則。

一、計算前提

(一)除「容積率」外，比較標的之區域及個別條件均應與勘估標的相同。

為避免各項價格影響因素重複調整，比較標的於土地開發分析法中，所設定基地之區域及個別條件，除「容積率」項目之外，均應與勘估標的相同。

(二)若價格日期當時「實設容積率」大於「法定容積率」，應以勘估標的及比較標的之「實設容積率」為比較基礎，土地開發分析試算過程應考量土地所有權人為取得差額容積率所需支付之對價。

(三)「容積率」調整率之計算式如下：

「容積率」調整率 = 勘估標的容積率土地開發分析試算價格 / 比較標的容積率土地開發分析試算價格 - 1

二、勘估標的之開發規劃設定方式建議如下：

於進行容積率調整之土地開發分析法試算時，勘估標的之開發規劃設定方式，可依以下兩方式擇一處理。

(一)方式一：依勘估標的各樓層實際規劃用途及樓地板面積，進行土地開發分析價格試算。若勘估標的為素地，估價師得依委託人提供之建築執照或興建計畫等資料，進行土地開發分析價格試算。若勘估標的為既有建物之座落基地，估價師需注意既有建物適用之建築相關法令，於本次價格日期之適用性，並依不動產估價技術規則第 102 條及 104 條計算之。

估價師依委託人提供之建築執照進行試算時，應檢視該建築執照所適用之建築相關法令，於本次價格日期之適用性。

(二)方式二：估價師參考當地新開發個案之規劃用途及面積配置，設定勘估標的之使用規劃，進行土地開發分析價格試算。

為反應一般情況下，容積之市場價值。勘估標的之開發規劃，得參



考當地新開發個案多數之使用規劃方式，不必然需與勘估標的之實際規劃項目相同。

三、比較標的之開發規劃設定方式建議如下：

於進行容積率調整之土地開發分析法試算時，勘估標的之開發規劃設定方式，建議以下述方式一為原則，惟估價師亦得考量估價目的等情形，採下述方式二計算。

(一) 方式一：依最有效使用原則設定樓層配置

參考勘估標的所在區域新推建案之樓層規劃，並考量基地條件之最適配置，設定比較標的容積率之總樓層數。例如，若勘估標的容積率為 300%，規劃興建為 12 層之住宅大樓，且區域新推個案多為 10~12 層。假設比較標的容積率為 200%，土地開發分析法之容積率試算中，得規劃為 12 層之住宅大樓或酌減樓層數，且酌減方式不需以容積率 300% 及 200% 之樓地板面積差額，由第 12 層逐層遞減。此時，其他規劃參數設定原則如下：

1. 銷坪比與勘估標的相同或相近為原則；
2. 地下室開挖率及停車位數量與型態，於滿足第 1 點原則之前提下，以最有效使用原則配置地下室開挖率、停車位數量及型態。
3. 樓上層之設定方式：

(1) 若勘估標的之土地開發分析試算採方式一（依實際規劃），且勘估標的之使用規劃具有特殊性時，比較標的之開發規劃應以使用用途面積比例相近為原則，設定各樓層使用項目及面積。例如，勘估標的頂樓配置有管委會空間，比較標的總樓層數減少時，不宜逕行刪除管委會使用面積，應於比較標的頂層留設面積比例相近之管委會空間。又例如，勘估標的屬複合經營之旅館大樓，若樓上數層作為如餐廳及客房使用，比較標的需考量市場性作為樓層配置依據。

(2) 若勘估標的之土地開發分析試算採方式二（依市場規劃），比



較標的之開發規劃亦應以最有效原則進行配置。

(二) 方式二：以勘估標的之最高層為基礎，依容積樓地板面積差額依次增（減）面積。

1. 銷坪比與勘估標的相同為原則。惟若因基地條件限制，以相同銷坪比規劃顯失合理時，建議採方式一計算。
2. 停車位設定數量及型態，與勘估標的停車位之設置原則相同為原則（如：滿足法定車位數或房車比相同）。
3. 地下室開挖率於滿足前兩點原則之前提下，與勘估標的相同或相近為原則。
4. 樓上層之設定原則，同方式一所述。

容積率之土地開發分析試算開發規劃方式分析表

		勘估標的開發規劃	
		依實際規劃	依市場規劃
比較標的開發規劃	依容積樓地板面積差額	<ol style="list-style-type: none"> 1.樓層數：以勘估標的最高層為基準，依容積樓地板面積差額增減。 2.各層用途及面積：依勘估標的各使用項目面積比例，計算比較標的各使用項目面積。 3.地下層車位：於滿足銷坪比相同之前提下： <ol style="list-style-type: none"> (1)車位數：勘估標的設置原則相同（如：滿足法定車位數或房車比相同）。 (2)開挖率：與勘估標的相同或相近為原則。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.樓層數：設定方式同左欄。 2.各層用途及面積：估價師參鄰近新開發個案之使用配置方式。 3.地下層車位：估價師依最有效使用原則配置。



依最有效原則	<p>1.樓層數：依勘估標的市場條件，決定勘估標的及比較標的最適樓層</p> <p>2.各層用途及面積：設定方式同上欄。</p> <p>3.地下層車位：設定方式同上欄。</p>	<p>1.樓層數：設定方式同左欄。</p> <p>2.各層用途及面積：設定方式同上欄。</p> <p>3.地下層車位：設定方式同上欄。</p>
--------	--	---

說明：上表係用以說明，比較標的之土開法開發規劃原則。舉例如下：

勘估標的依市場規劃，且比較標的亦採最有效原則進行土開法試算時，則比較標的開發規劃設定方式建議如上表右下欄位所示。

四、比較標的之開發後銷售單價設定原則，建議如下：

- (一) 樓上層標準層售價得與勘估標的相同。若樓層數差異較大時，得考量總樓層數對「可視性」等使用效益之差異，進行價格調整。
- (二) 地面層及地下室停車位標準層，原則應與勘估標的車位單價相同，若有調整建議於報告書說明理由。

五、比較標的之各項開發成本參數設定原則，建議如下：

- (一) 營造單價、開發年期及利潤率：應考量不同樓層對該項參數之影響參照四號公報規定調整之。
- (二) 其他參數：原則應與勘估標的相同，若有不同建議於報告書說明理由。

參、類推適用及其他說明事項

- 一、土地比較法之各項價格影響因素，若得以土地開發分析法測試該項價格影響因素對地價之影響程度，如：使用分區、建蔽率、開發時程、特殊工法...等等項目，該項因素之價格調整率，得類推適用本通則推算之。
- 二、估價師評估過程中，若有參酌委託人提供資料（如興建計畫等），建議將該項資料置於報告書附件。

