

出國報告（出國類別：出席國際會議及考察）

出席第 26 屆泛太平洋不動產估價會議
及考察墨爾本估價制度

服務機關：內政部

姓名職稱：游科長適銘

派赴國家：澳洲

出國期間：101 年 9 月 30 日至 101 年 10 月 6 日

報告日期：101 年 12 月 18 日

目 次

壹、	出國緣由與會議簡介.....	3
貳、	會議議程及相關行程.....	4
參、	會議論文輯要.....	11
肆、	技術參訪－墨爾本港灣區介紹.....	18
伍、	參訪維多利亞州級及墨爾本市估價單位.....	20
陸、	會議及考察心得.....	23
柒、	建議事項.....	25

公務出國或赴大陸地區報告提要

類別：其他活動

出國或赴大陸地區報告名稱：出席第 26 屆泛太平洋不動產估價國際會議 含附件： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
出國計畫主辦機關：內政部地政司 聯絡人：游適銘 電話：(02)23565264	
出國人員姓名/服務機關/單位/職稱/電話 游適銘/內政部地政司/地價科/科長/(02)23565264	
出國類別：其他 <input checked="" type="checkbox"/> 1 出席國際會議 <input type="checkbox"/> 2 表演 <input type="checkbox"/> 3 比賽 <input type="checkbox"/> 4 競技 <input type="checkbox"/> 5 洽展 <input type="checkbox"/> 6 海外檢測	
出國期間：101.9.30~101.10.6 報告日期：101.12.18	出國地區：澳洲 墨爾本
內容摘要：(300 至 500 字) 泛太平洋不動產估價師、鑑定師、顧問會議，係於 1960 年由美國及澳大利亞土地估價師，透過政府輔導及協助，發展成立永久性常設機構，每兩年輪流由所屬會員國（美國、澳大利亞、加拿大、日本、韓國、印尼、紐西蘭、中華民國、新加坡及馬來西亞等國家）為主辦單位，固定集會一次，本次會議係由澳洲主辦，會議地點為該國墨爾本市，參與此一國際性會議，除配合主辦單位之行程及論文研討外，並與國際不動產估價人員及官員充分交換意見，進行城市交流，以深入瞭解與會各國之估價知識、技能及經驗，提升估價領域之知能。以下將本報告之內容簡述如下： 一、出國緣由與會議簡介 二、出席會議過程與會議內容 三、會議論文輯要 四、技術參訪（Technical Tours）－墨爾本港灣區（Docklands Tour）介紹 參訪維多利亞州級及墨爾本市估價單位 五、會議及考察心得 六、建議事項	

壹、出國緣由與會議簡介

一、出國緣由

隨著不動產估價的全球化，泛太平洋不動產估價會議的舉行，提供各會員國間彼此連繫交換估價理念及技術的機會，參與國際性會議，除可了解國際不動產估價之準則及各國不動產市場發展之情形，並獲得泛太平洋地區不動產估價與不動產經營等相關資訊，經由與國內外不動產估價產官學界之專家學者進行不動產相關制度、理念及技術的交流，確可提升我國不動產估價之專業水準，並藉以拓展國民外交。另我國於民國 100 年 12 月立法院三讀通過地政士法、不動產經紀業管理條例、平均地權條例及土地徵收條例修正，於 101 年 8 月 1 日及 9 月 1 日分別施行實價登錄及市價補償制度，均與不動產估價有關，更需廣泛蒐集國際間相關經驗及作法。

二、會議簡介

（一）緣起

泛太平洋不動產估價師、鑑定師、顧問會議（簡稱泛太平洋不動產估價會議）原始構想起源於 1956 年，由已故澳洲人 Frank Sampson 及夏威夷人 John Child Jnr 提出，並於 1959 年 3 月在雪梨邀集太平洋沿岸各國土地估價協會等專業團體召開會議，從此泛太平洋不動產估價會議即成為一個定期召開的常設會議，藉以促進會員國彼此間之了解，並建立友誼。此一會議之產生，初期只是各國間彼此連繫交換估價理念及技術，後來演變成開會模式，且為與會各國接受，每 2 年集會一次，我國於第 15 屆會議舉辦時先以觀察員身分參加會議，嗣於第 16 屆會議成為泛太平洋不動產估價會議之會員國，其後各屆會議我國均有派代表團參加，我國曾舉辦第 22 屆，第 26 屆會議於本(101)年 10 月 1 日至 4 日，假澳洲墨爾本舉行。

（二）參加國家及人員

本次會議共有中華民國、韓國、美國、加拿大、墨西哥、德國、馬來西亞、新加坡、印尼、日本、中國大陸、澳洲、紐西蘭、菲律賓、瓦努阿圖、香港、關島等代表團，共計三百多人參加，參加會議人員主要為各國之不動產估價師、鑑定師及不動產顧問，亦有部分為政府官員及學者，會議使用語言為英文。我國參與人員除內政部外，另有中華民國土地估價學會、臺北市政府地政處、逢甲大學土地管理系、台北市不動產估價師公會等單位共 7 人。

機關或單位名稱	姓名	職稱
中華民國土地估價學會	林子欽	理事長(發表人)
	彭建文	國際事務主委
逢甲大學	朱南玉	助理教授(發表人)
內政部地政司	游適銘	科長(發表人)
台北市政府地政局	鄭益昌	視察
	林岳嶙	辦事員
宏大不動產估價師聯合事務所 台北市不動產估價師公會	卓輝華	所長、不動產估價師(發表人)

(三) 出國期間

自民國 101 年 9 月 30 日起至 101 年 10 月 6 日止，共計 7 天。

貳、會議議程及相關行程

本次會議於 101 年 10 月 1 日至 4 日於澳洲墨爾本市 Melbourne Convention and Exhibition Centre 舉行，首日（10 月 1 日）下午開始辦理相關報到手續、接續由大會安排半天的技術參訪行程，提供參訪者了解墨爾本港灣區（Docklands Tour），報到後的第一天晚上舉辦歡迎晚會，各國與會者可以在晚會中自由交換意見、名片及自我介紹，作初步的認識與交流，第二日（10 月 2 日）早上由墨爾本市長 Robert Doyle 致歡迎詞後，隨即展開 3 天緊湊的議程，大會每日安排演講主題，由各國產官學界的代表發表相關論文，同一時間有 1-4 場，由與會者自由選擇場次參加，會議相關行程如下：

10/1 星期一 MONDAY 1 OCTOBER 2012	
1300 - 1900	登記報到 (Registration and Information Desk Open)
1400 - 1700	技術參訪 (Technical Tours)
1800 - 2000	歡迎酒會 (Welcome Reception)

10/2 星期二 TUESDAY 2 OCTOBER 2012	
0900 - 1030	開幕式 (Opening Ceremony)
1100 - 1300	全體大會 1 (Plenary Session 1)
1400 - 1500	分組發表會 1 (Concurrent Sessions 1)
1530 - 1700	分組發表會 2 (Concurrent Sessions 2)
1800 - 2100	盛宴晚會 (Gala Night)
10/3 星期三 WEDNESDAY 3 OCTOBER 2012	
0900 - 1000	全體大會 2 (Plenary Session 2)
1030 - 1300	分組發表會 3 (Concurrent Sessions 3)
1400 - 1500	全體大會 3 (Plenary Session 3)
1530 - 1630	全體大會 4 (Plenary Session 4)
10/4 星期四 THURSDAY 4 OCTOBER 2012	
0900 - 1000	全體大會 5 (Plenary Session 5)
1030 - 1200	分組發表會 4 (Concurrent Sessions 4)
1200 - 1245	閉幕式 (Closing Ceremony)

10月2日盛宴晚會 (Gala Night)，我國表演節目由林子欽教授、彭建文教授、朱南玉助理教授及游科長適銘參加，並由游科長適銘帶隊唱「愛拼才會贏」台英(Work Hard For Final Win)版，穿插介紹台灣風景名勝。



二、會議內容

本次會議係以研討會方式辦理，大會共安排 5 場全體會員出席會議及 4 場分組論文發表會，會議發表論文眾多，議題兼具當代專業性與宏觀性（請參考下表），並藉由分組討論方式，讓與會者共同參與進行對話，因此涵蓋議題不僅廣泛，亦兼具深度。此外，該會議發表之論文簡報可在大會網站上下載，提供與會者後續參考。

The screenshot shows the website for the 26th Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counsellors, held in Melbourne from October 1-4, 2012. The website features a blue header with the API logo and the event title. A navigation menu on the left includes links for Home, Our Supporters, Program, Keynote Speakers, Social & Networking Program, Technical Tours, Host City & Venue, General Information, and Contact Us. The main content area is titled 'Congress Papers' and includes a welcome message, a note about download availability, and a section for 'Tuesday 2 October 2012'. Under this date, there are two sessions listed: 'Opening Ceremony' featuring Robert Doyle, Lord Mayor of Melbourne, and 'PLENARY SESSION 1' featuring Steve Sherman, Chairman of the Standards Board of the International Valuations Standards Council in the United States of America.

泛太平洋不動產估價會議論文網頁

各場次議題如下議程表：

表 1 泛太平洋不動產估價會議議程表

PLENARY SESSION 1
<p>提升不動產估價專業水準 <i>Raising the Bar for the Valuation Profession</i> Steve Sherman</p> <p>Chairman, Standards Board International Valuations Standards Council United States of America</p>
CONCURRENT SESSION 1

Property Development: Concurrent Session 1A	Specialised Valuations: Concurrent Session 1B	Rating and Taxation Valuation: Concurrent Session 1C	Commercial Property Management: Concurrent Session 1D
墨爾本都市更新的活化 Revitalising Melbourne Tim Bamford Australia	葡萄園估價 Valuation of Vineyards Daniel Thomas Australia	大量估價－採用迴歸 分析方法應用在地方 稅額查估 The Use of “Regression Analysis” as a Mass Valuation Tool in Rating Valuations Gino Mitrione Australia	職業健康與安全 Occupational Health & Safety Cassandra Abbley Australia
香港推動工業建築物 更新概況 Revitalisation of Industrial Building in Hong Kong Edward Sh Au Hong Kong	水權估價 Valuation of Water Rights David McKenzie Australia	古老稅之新挑戰：迎向 未來財產稅及估價法 令 Old Tax - New Challenges: Property Taxation and Statutory Valuation into the Future Mike Hefferan Australia	商業不動產市場財產 經營中 DCF 方法之實 務操作 Practical Application of DCF Approach to the Commercial Property Under Property Management by Professionals - Application to Seoul Commercial Property Market Jae Sung Kang South Korea

CONCURRENT SESSION 2		
Property Development Concurrent Session 2A	Valuation Issues Concurrent Session 2B	Mixed Session Concurrent Session 2C
韓國老舊都市地區再發展及評 價 The Redevelopment of Aged Urban Areas in Korea and Valuation Process In-Chel Baek South Korea	評價中的價值所在？ Where is the Value in a Valuation? Peter Power Australia	災害危機衡量及調停分析-以投 資者觀點 The Analysis of Disaster Risk Measurements and Mitigations from Investors’ View Point Yuko Tomizuka Japan
開發商品牌對不動產價值的影 響 Influence of the Developer’s Brand on Real Estate Value Nan-Yu Chu Taiwan	評價最大全球性挑戰 The Catch 22 of Valuation’s Biggest Global Challenge Michael McDermott Australia	印尼邁向藍色經濟之轉型 Toward a Blue Economy Transition in Indonesia Dewi Smaragdina Indonesia

<p>啟動都市更新及公私夥伴 Study on the Activation Ways of Activating Urban Regeneration and Citizen- Governmental Partnership Jae Yong Hwang South Korea</p>	<p>透過商品命名增加住宅發展價 值 Enhancing Value of Residential Developments through Product Branding Lim Lan Yuan Singapore</p>
--	---

PLENARY SESSION 2

CEO Forum

An interactive session, moderated by Tim Church

<p>Tim Church Managing Director Head of Real Estate Australasia Investment Banking, UBS</p>	<p>Bob Johnston Managing Director Australand</p>	<p>Barry Brakey Head of Property Future Fund</p>	<p>Scott MacDonald Chairman and CEO Investa Property Group</p>
--	---	---	---

CONCURRENT SESSION 3

Sustainability and GreenBuildings Concurrent Session 3A	Natural Disasters Concurrent Session 3B	Funds and Assets Concurrent Session 3C	Resources Concurrent Session 3D
<p>永續發展和綠建築 Sustainability and Green Buildings Craig Roussac Australia</p>	<p>黑天鵝效應及財產預測衝擊 The Black Swan Effect and the Impact on Property Forecasting David Higgins Australia</p>	<p>雪梨及墨爾本投資再造發展計畫案 Major Investment Projects David Hutton Australia</p>	<p>商業森林財產評價 Valuation of Commercial Forestry Property Jim Knott Australia</p>
<p>建構較佳報酬-綠建築辦公室之財務績效 Building Better Returns – A Study of the Financial Performance of Green Office Buildings in Australia John MacFarlane Australia</p>	<p>日本 311 大地震後對不動產市場的衝擊 A Study on the Impact of the March 2011 Earthquake on Japanese Real Estate Markets Hideo Takaoka Japan</p>		
	<p>自然災害及日本土地課稅評價 Natural Disaster and the Evaluation of Japanese Land Property Tax Hiroshi Komori</p>	<p>馬來西亞的不動產投資信託業 The Real Estate Investment Trust (REIT) Industry in Malaysia Elvin Fernandez</p>	<p>西澳礦業發展興盛對工業用地需求的影響 The Impact of the Mining Boom on Demand for Industrial Land in Western Australia</p>

	Japan	Malaysia	John Hackett Australia
南韓的綠建築 Green Building of South Korea Se-Yeon Eom South Korea	洪災對菲律賓不動產市場的影響 Effects of Flooding in the Philippine Real Property Market Marissa Benitez Philippines	在馬來西亞何種程度上不動產證券化報酬比股票市場更可期待? In Malaysia, To What Extent Are Securitised Property Returns More Foreseeable Than Stock Returns? Abdul Mutalib Beksin Malaysia	台灣受汙染地整治後再利用的價值 Valuation for Redevelopment of Contaminated Sites in Taiwan Tzu-Chin Lin Taiwan
綠建築的成效 Reflecting Green Yoshihiro Yajima Japan		退休鄉鎮-新的資產類別制度? Retirement Villages - An Institutional Asset Class? Lois Towart Australia	

PLENARY SESSION 3

完全財富和撫卹基金在全球不動產市場扮演的角色

The Role of Sovereign Wealth and Major Pension Funds in Global Property Markets

Mark Burgess

General Manager

Future Fund

Australia

PLENARY SESSION 4

如何讓船划得更快: 一個強化信念和能力的故事

Rowing the Boat Faster: A Story About Developing Belief and Building Capacity

Drew Ginn OAM

Australian Olympian

Drew Ginn is a four time Olympian who has won 3 Olympic Gold, 5 World Championships and one Olympic Silver medal as a part of Australia's rowing team.

His insights into human performance, team dynamics, personal courage and energy are based on learning from practical experience and his performance network. He is passionate about optimising human capacity.

PLENARY SESSION 5

區域性不動產展望: 未來十年推動亞太地區不動產發展的動力為何?

Regional Property Outlook: What Will Drive Asia-Pacific Real Estate Over the Next Ten Years?

Dr David Rees

Head of Research, Jones Lang LaSalle, Australia

CONCURRENT SESSION 4

Professional Standards and Education Concurrent Session 4A	Business Valuations – The Valuation of Intangible Assets Concurrent Session 4B	Property Modelling and Analysis Concurrent Session 4C	Municipal and Government Valuation Concurrent Session 4D
<p>確保不動產專業人士符合準則規定 <i>Ensuring Compliance to Standards Amongst Property Professionals</i> Joanna Parry New Zealand</p>	<p>如何估算企業強制收回更新後之發展 <i>Current Issues with Valuing Businesses for Compulsory Resumption</i> Mark MacDonald Australia</p>	<p>基於迴歸及空間分析之住宅不動產計量 <i>Modelling Residential Property Values Based on Regression and Spatial Analysis</i> Mark McLoughlan Australia</p>	<p>不動產泡沫化與土地現值探討 <i>Land Price Bubbles & Land Value Capture</i> Bryan Kavanagh Australia</p>
	<p>無形資產價值估算的實證應用 <i>Valuing Intangible Assets: A Practical Application</i> Hamish Blair Australia</p>	<p>勞動人口結構預警 房市泡沫化 <i>Population Foreshadows Housing Bubble and Burst</i> Kazunori Yamaguchi Japan</p>	<p>不同估價方法之權重分析與模式建立—地價基準地之探討 <i>Analysis of the Weights from Different Real Estate Appraisal Approach: Empirical Evidence From Land Value Benchmark</i> Shih-Ming You Taiwan</p>
<p>不動產專業人士在 21 世紀提供的專業發展 <i>Delivering Professional Development to Property Professionals in the 21st Century</i> Allan Smee New Zealand</p>		<p>應用權利變換方式實施都市更新-台灣的經驗 <i>Applying the Method Of Rights Transformation To Implement Urban Renewal - Taiwan's Experience</i> Alpha Hui-Hua Cho Taiwan</p>	<p>地方稅務基礎-一種在新興世界不動產從價計徵課稅的方法 <i>Area Based Taxation - A Methodology for AD Valorem Property Taxation in an Emerging World</i> Sandip Kumar Deb India</p>

參、會議論文輯要

以下就較重要之論文，介紹如下：

一、 提升不動產估價專業水準(Raising the Bar for the Valuation Profession)

本文是由國際評價準則委員會(IVSC)準則委員會主席，美國 **Steve Sherman** 所主講。2008 年至 2009 年之金融海嘯危機，銀行及不動產業遭受到極大損失，估價為重要因素之一，會計準則制定規劃亦同樣受到估價應用的重視。美國證券交易委員會(SEC)即發表對估價師客觀性及分析不一致的關切，並期許加強為了公共利益的專業規範。該文並以近年近五成以上的財務報告重述皆牽涉到公允價值(Fair Value)，並對美國公開發行公司會計監督委員會(PCAOB)之檢查報告中，關於公允價值之缺失進行分析。且舉例 2010 年歐洲有 16.42%之企業價值(BV)高於公允價值(FV)，美國亦有 7.63%。其中又以金融財務類最高，歐洲及美國各占五成多及三成多。

該文建議法令制定願景方面，有以下幾項：

- (一) 法令制定者注意美國發生的情形。
- (二) 不動產評價較以往受到更謹慎的審核。
- (三) 於會計準則中使用估價機會增加。
- (四) 金融機構啟動財務工具估價及資本需求衝擊。
- (五) 不動產、避險及私募基金需要更多獨立估價（有些甚至屬季報）。

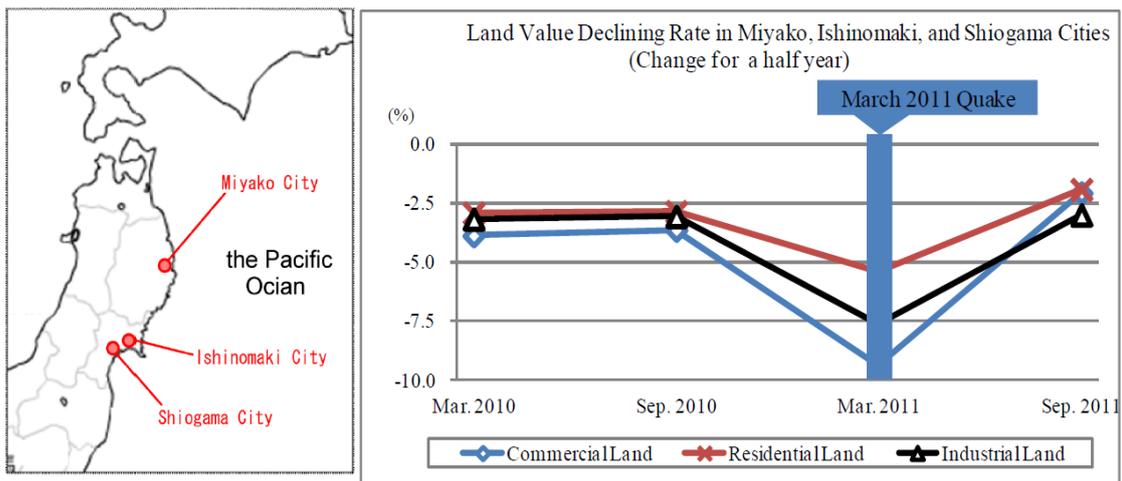
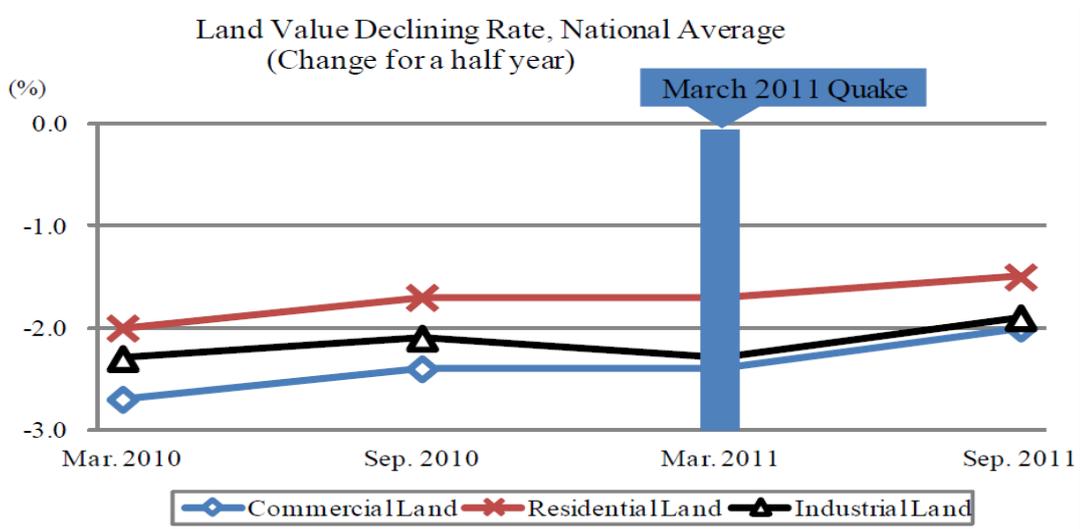
國際評價準則委員會於近年拓展至各種目的、各種資產及各種負債類型（如金融工具）之評價。最新修正的國際評價準則著重原理原則甚於以往的細節，專有名詞的定義亦減少。因此，內容從以往 450 多頁減少至 128 頁。較少的內容有利於更廣泛的採用與國際整合。

該文提及現階段 IVSC 準則委員會計畫項目有：評價不確定、掘取產業、森林、負債、投資財產、交易相關財產、估價師資訊使用、衍生性評價。

至於及現階段 IVSC 專業委員會計畫項目有：專業估價師道德準則、估價師稽核程序指南、公正意見規範、專業估價師能力架構。

二、日本 311 大地震後對不動產市場的衝擊(A Study on the Impact of the March 2011 Earthquake on Japanese Real Estate Markets)

該文為日本不動產估價師協會(Japan Association of Real Estate Appraisers)Hideo Takaoka 所撰。2011 年 3 月 11 日下午 2 點 46 分，日本宮城縣仙台市以東的太平洋海域發生規模 9.0 強震，震央深度達 24.4 公里，地震後並引發最高達 40.5 公尺的大海嘯，位於東北地區的岩手、宮城、南三陸町和福島被突如其來的海嘯襲捲、淹沒。日本不動產研究者關心災後對於地價的影響，以下圖所示，就全國而言，畢竟災區僅占一小部分，除了工業用外，住宅及商業下跌有限。但就首當其衝的重災區，三種類型地區之地價皆有顯著下跌。



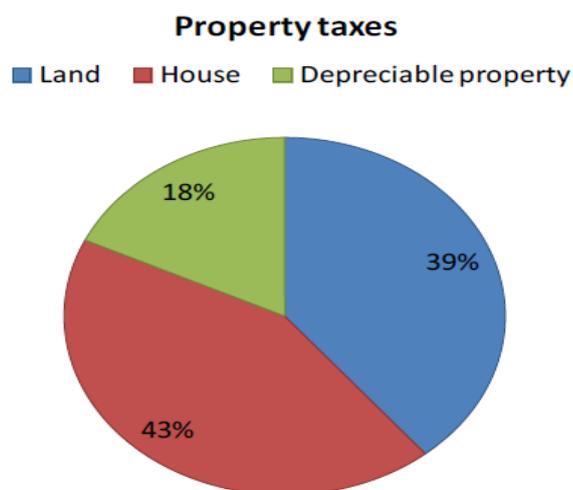
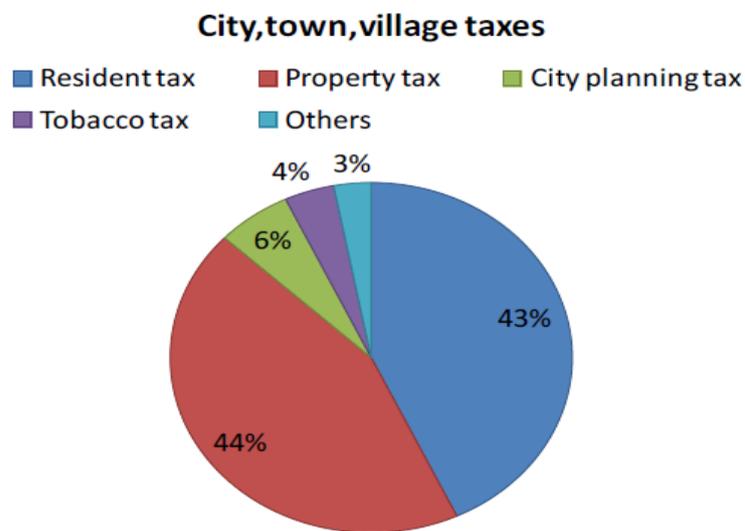
就受災區不動產估價應用比較法時，所需考慮的因素，包括下列各項：

- (一) 對都市基礎設施，諸如道路、鐵路、港口、下水道及電力的破壞程度。
- (二) 對於商業及工業設施的損害程度。

- (三) 對於勘估標的之結構體損壞。
- (四) 上述各項損害的預期恢復時期。
- (五) 受害人的財務狀況及財產所有權之觀感及態度。
- (六) 受到海嘯襲擊區域，民眾在意居住離海邊的距離及對海平面的地勢高度甚於以往。
- (七) 受災地區之民眾對地質狀況及穩定性的關切。

三、 自然災害及日本土地課稅評價 (Natural disasters and the evaluation of Japanese land property tax)

該文為日本不動產估價師協會(Japan Association of Real Estate Appraisers)Hiroshi Komori 所撰。日本固定資產稅於估價基準日 1 月 1 日，稅收高達 88 兆日圓(2009 年)，稅率 1.4%，每三年重新估價。以 2011 年為例，各類型稅收分類如下圖：



估價面臨的問題，在於地價大幅下跌、不動產市場的融合、行政功能受損及難以正常運作。該文並提出計算表例：

比較項目		受損分類	現值率(%)
(1)	基礎設施	輕微	100
(2)	建物倒塌	輕微	80
(3)	受地震及海嘯影響狀態	輕微	95
(4)	地震及海嘯影響後現值率=(1)×(2)×(3)		76
(5)	個別修正率：地層裂縫	輕微	85
(6)	總計=(4)×(5)		64.6

修正率應用說明：

項	目	數 值	單 位	說明
(1)	2011年1月地價	52,000	每平方公尺日圓	
(2)	土地面積	300	每平方公尺	
(3)	總價	15,600,000	日圓	(1)×(2)
(4)	剩餘現值率	0.646		
(5)	受地震及海嘯影響後所剩單價	33,592	每平方公尺日圓	(1)×(4)
(6)	受地震及海嘯影響後地價	10,077,600	日圓	(3)×(4)

但當建物倒塌程度屬嚴重時，計算表例演變如下：

比較項目		受損分類	現值率(%)
(1)	基礎設施	輕微	100
(2)	建物倒塌	嚴重	60
(3)	受地震及海嘯影響狀態	輕微	95
(4)	地震及海嘯影響後現值率=(1)×(2)×(3)		57
(5)	個別修正率：地層裂縫	嚴重	60
(6)	總計=(4)×(5)		34.2

修正率應用說明如下：

項	目	數 值	單 位	說明
(1)	2011年1月地價	33,000	每平方公尺日圓	
(2)	土地面積	300	每平方公尺	
(3)	總價	9,900,000	日圓	(1)×(2)
(4)	剩餘現值率	0.342		
(5)	受地震及海嘯影響後所剩單價	11,286	每平方公尺日圓	(1)×(4)
(6)	受地震及海嘯影響後地價	3,385,800	日圓	(3)×(4)

四、 基於迴歸及空間分析之住宅不動產計量 (Modelling Residential Property Values based on Regression & Spatial Analysis)

該文為澳洲Mark McLoughlan所撰，以Kennington地區，採問卷方式，以0至9的尺度，找出最重要的十大變數，包含居住條件、居住品質、居住規模、房間數、街區大小、住房材質、基礎品質、廚房等設計、儲藏空間及居住樣式等，藉由google map結合空間分析，採計量方式估計財產價值，就30個測試樣本之預測平均絕對誤差為12.9%，該文建議以此進行後續改良應用之推廣。

五、 台灣受污染地整治後再利用的價值(Valuation for Redevelopment of Contaminated Sites in Taiwan)

該文為我國政治大學地政學系教授林子欽(Tzu-Chin Lin)所撰，回顧美國發展歷程，土地污染不僅涉及工程、法律等專業知識，污染土地價值的估算也引起重視和討論。相對地，雖然污染土地問題嚴重，臺灣對於污染土地價值的討論尚不多見。污染土地的投資及開發充滿各種風險，經驗顯示受污染土地的價格深受污名效果的影響，而且影響時間通常長達數十年甚至更久。臺灣隨著土壤及地下水污染整治法的施行及不動產估價技術規則的修訂，污染土地估價也成為估價專業的職責，相關估價技術的發展也就益發迫切。

成本法應用困難之處，主要在於應扣除項目之認定及其數額的量化，估價師對此勢必依賴個人的專業判斷。過去研究雖然採取不同之扣除項目，但仍不脫成本、使用及風險三大類因素。RCA個案中成本法的應用，採用了環境影響說明書中有關的整治及監控資料，以及整治工程計畫中的使用損失。另外未受污染時的土地價值，則建立在土地整治完成且都市計畫順利變更的假設下。這些數據都需要借重其他專業的意見。但是對於污名所可能造成的減損，目前也僅能暫時參考美國的經驗數值。相對地，我國不動產估價技術規則第89條雖然突顯出污染土地估價的重要，並且提供估價方法上的建議。這種依賴修復成本推算價格的思考，隱含土地原有效用可以透過成本的支出而完全回復，也就是不承認風險效果或污名的現象，這和不動產估價重視市場證據的基本觀念是違背的。況且，不考慮污名效果，將會高估污染土地的價值。

比較法適用之前提為足夠的比較案例，而且往往需要與污染土地其他條件相似的非污染土地樣本，或是土地在污染前後的交易資料，以便能夠求取污名的折價效果，這些資料都是臺灣仍然非常缺乏的。在目前整治場址禁止移轉的法令限制下，比較法的應用更顯困難。在缺乏比較案例的情況下，地價調查估計規則第21條規定，無買賣實例及收益實例之區段，修正估計目標地價區段其區段地價之方式。內政部頒布之「影響工業

用地區域因素評價基準表」中，雖然明列土地使用管制、交通運輸、自然條件、公共建設、土地改良、發展趨勢價格影響因素，然而似乎沒有污染情況下可以參考的依據。觀察美國污染土地估價發展的歷程，可以發現美國也曾經遭遇缺乏案例的困境。然而隨著對於污染土地知識的增加以及土地使用法令的放寬(徐世榮、蕭新煌，2002)，污染土地的投資市場也慢慢形成，提供了比較法較大的發揮空間。畢竟在滿足資料的要求下，比較法對於污名的衡量，提供了直接的市場證據。

本次研討會主要在探討污染土地價值估算，也讓土地污染的問題引起更廣泛關注與討論。藉由美國無線電公司個案，回顧美國污染土地估價的演變，以了解環境污染與土地價格間的關係，以突顯此關係的重要性，並借重美國經驗探討對於臺灣估價技術及法令的啟示和適用性。從中瞭解到整治後的受污染地和鄰近土地將能促進經濟產業活動進駐發展，提升土地的價值及土地稅賦的增加，並能創造整體就業機會，且避免另外尋找新素地再開發的成本。

臺灣經濟奇蹟背後存在的是許許多多受傷的土地，面積或大或小，污染原因各異。未來應作更多污染地的確認，精進污染地的合理查估標準，研擬污染地再開發後估算利潤的方法，及研訂污染地整治開發通盤政策的迫切性，以合理地評估這些土地的價值並且與相關政策作連結，都是亟需立刻投入長期努力的課題。

六、 建商品牌對不動產價值影響之研究(Influence of the Developer's Brand on Real Estate Value)

該文為逢甲大學土地管理學系助理教授朱南玉(Nan-Yu Chu)所撰，品牌與不動產價值之關聯近年來已成為不動產研究的重要議題，Chau and Hung (2001)、Viitanen(2004)、Rungruangphon(2002)及Leung & Ma(2010)等均證實品牌的溢價效果。惟此類研究需有大量交易資料並運用特徵價格法估計，國內囿於資料限制對此議題之討論有限，或偏重預售屋定價與品牌之分析。再者，相關實證雖指出品牌對不動產價值具有顯著影響，但無法釐清潛在因素，且對估價方法如何因應並未進一步探討。

有鑑於此，該研究以台中市建商為例，透過深入訪談方式，了解台中市知名牌建商之特性、品牌溢價及可能的因素，並就未來不動產估價方法提供建議。訪談對象之篩選考量不動產資歷、議題的熟悉度及受訪意願，共訪談2位資深估價師及資深房屋仲介人員1名（其中1位估價師亦為資深仲介人員）。結果發現在品牌溢價方面，具有品牌之預售屋單價較當地平均行情至少增加10%至15%，甚至特定產品溢價高達50%；另在中古屋方面，具知名品牌之中古屋單價則比當地平均行情高15%至20%。究其原因，建商口碑、商譽、售後服務、建築規劃與品質及消費者屬性（地位表徵、擁屋者之優越感等）

是構成品牌溢價的主因。然而，受訪者亦表示，受限於不動產估價技術規則，無法直接評估品牌對房價的影響，僅能藉由間接方式衡量。因此，實際估價作業仍以傳統價值影響因素為評估依據。

鑑於品牌對不動產價值的影響，建議建商可透過品牌經營強化消費認同度及市場佔有率；另不動產估價師進行價值估計時亦應考量品牌效應。此外，國內估價技術規範尚未將品牌等無形資產對整體價格的影響列入評估，建議可朝此方向修法並調整傳統的估價模式，以因應整體發展趨勢。

七、 不同估價方法之權重分析與模式建立—地價基準地之探討(Analysis of the Weights from Different Real Estate Appraisal Approach: Empirical Evidence From Land Value Benchmark)

該文為報告人內政部地政司游適銘(Shih-Ming You)所撰，不動產估價一般需採比較法、收益法及成本法等三種方法查估。採用三種方法如同對最終估值假設是否合理之檢定，如不同方法皆獲致相同或相近估值，則該檢定即受證實，估值即屬合理。而三種方法估值如存在差距，即需整合出最終價值。Blauvelt (978) 認為關聯 (correlation) 是估價程序中最重要之一環，並須對估價師如何將三種方法關聯成最終估值提出判斷解釋。不動產估價最終估值決定須進行協調 (reconciliation)，協調的目的係為完成關聯之步驟，就各種方法資料之質量及優缺點進行分析 (Appraisal Institute, 2008)。國內不動產估價慣以加權平均協調最終估值，但如權重之決定未能提出合理判斷解釋，即易導致外界質疑估價過程存在黑箱。

三種方法中，就比較法而言，依不動產估價技術規則第27條採用三件以上比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度，各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格。國外探討試算價格之權重決定，多討論近鄰 (near neighbors) 準則，藉財產特性相似度定義比較標的接近性 (nearness)，以選取比較標的。國外以數學式計算數個比較標的之權重，採加權平均方式決定比較法估值已甚為普遍。但比較法估值決定後，需再與收益法及成本法綜合考慮最終價值。以往文獻多認同三種方法最後決定估值時，需掌握三者之關聯並協調，亦認為關聯是估價程序中最重要之一環，並須將三種方法關聯成最終估值提出判斷解釋。惟對於是否以權重方式求算最終估值？如何賦予權重之量化指標？俾進行加權平均程序，卻存在不同之見解。如能對權重加以量化，將使最終估值決定更為透明，免除外界對於估價過程過於主觀甚至存在黑箱之疑慮。如將不動產估價分為兩個階段來說明，第一階段為個別方法之估價，第二階段為協調各種方法估值決定最終估值。第一階段於比較法一般需先蒐集數個比較標

的，經由各項調整以推算試算價格。惟比較法長久以來所仰賴之調整判斷方式，卻遭致其調整率基於估價師過去經驗主觀判斷之缺點，而甚少估價師採用嚴謹計量模式決定調整率之批評，亦認為比較法所做缺乏量化支持之調整通常為人所詬病（Isakson, 1986；Colwell et al., 1983；Galleshaw, 1992）。爰後續國內外有相關研究藉由特徵價格模式，對個別次市場建立迴歸模型產生之係數，作為價格調整的依據以改進以往主觀判斷調整率情形（Todora and Whiterell, 2002；龔永香等，2007），使第一階段之估價漸趨科學化；但於第二階段就三種方法決定最終估值時，卻甚少應用客觀性之量化指標。如不動產估價於最終估值決定時，未以科學方式掌握各種估值之關聯，如國內某不動產投資信託估價個案為例，似有前功（個別方法力求客觀）盡棄（最終決定淪為主觀）之感。因此，如能就各種估價方式間之權重關聯，研擬可行指標予以量化，相信能使估價之客觀性及科學化程度提高，亦能避免估價過於主觀之情形。

該研究以估價須兼採兩種以上方法，方法估值彼此間並可作為估值合理與否之檢核，故將三種方式建立聯立模型，以3SLS進行估計。實證結果三種方式之系統加權解釋力甚高，顯示三種方式聯立之關聯性。本研究於隨機抽取90%推估樣本外10%之權重結果，三種方式權重之MAPE及Hit-Rate亦符合本研究設定之預測條件。IVSC（2007：174）認為當市場資料充足時，市場比較法是估計價值最直接及最具系統之方法。目前地價基準地皆係就各地區發展程度較高地區選取基準地，該地區市場資料較為充足，故一般而言，價格之決定皆以比較法為主。且目前地方政府多就較繁榮地區查估地價基準地，兼具買賣及租賃市場情況下，比較方式及收益方式對於基準地估價較為適用。至於土地開發分析方式之應用，多以法定容積之素地價格估價，與收益法與比較法同以現況容積為主有別，估價人員於前述內政部問卷調查多認為該方式亦應重視，此見解亦反映於權重之關聯。

各種方法估值決定最終估值，雖不一定需採加權平均賦予權重；但估價既兼採兩種以上方法，最終估值形成即與各種方法估值形成關聯，採加權平均不僅能符合關聯之意，亦能提供實務界慣用加權平均時，對權重之加減碼提供量化解釋。該研究以3SLS建立聯立方程式解讀權重關聯，為以往國內外文獻所未曾探討，提供新的觀點亦屬創新發現。

肆、技術參訪－墨爾本港灣區介紹

本次會議大會安排了半天的技術參訪（Technical Tours）行程，包括 Docklands Tour、Melbourne Sporting Precinct Tour、Banbury Village Tour，以下介紹墨爾本港灣

區（Docklands Tour）的參訪行程。

墨爾本港灣區曾經是當地原住民的狩獵和聚會的地方，在 20 世紀 90 年代時期，原本是仍是工業廢棄地，1995 年時州政府承諾重建港灣區，並於 1997 年開始相關基礎設施的建設，如今港灣區已成為墨爾本的心臟地帶，被改造成一個現代化的住宅，商業及觀光區。

許多澳大利亞知名的公司都將總部設立在港灣區，包括國民銀行，澳盛銀行，AXA，AMP 等金融保險企業，提供就業機會的數量從 2001 年的 600 人，到今天超過 29,000 名。預計到 2025 年，前往港灣區的就業人數將增加至超過 60,000 人。



港灣區基礎建設及開發情形

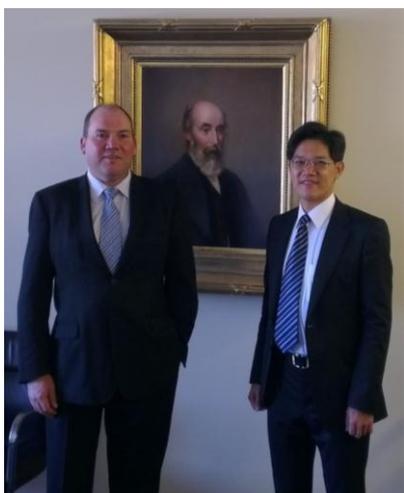
Docklands 已經建立了極高的聲譽，港灣區目前有超過 120 家各具特色的餐廳、咖啡館、酒吧和 220 家零售商店，數以百萬計的遊客每年來到這個地區造訪，參與不同時節的慶祝活動。這 190 公頃的土地上，仍然包括 44 公頃的水域，並且在墨爾本的發展中發揮著越來越重要的作用，促使其成為世界上最適宜居住的城市。

VicUrban 是維多利亞州政府的土地開發機構，負責開發區的規劃發展與管理，及協調開發商和墨爾本市政府的工作。目前港灣區已邁入第二個十年的發展，在發展過程中，為了看到未來 10 年後墨爾本 Docklands 的美好願景，大約有 3,700 人透過社會協商過程中提出相關的想法和意見，形成社會參與過程的反饋，並確定了五個具體的關鍵基礎設施建設規劃，例如建造一座連接港灣區和維多利亞港的新橋樑、一個兩公頃的嶄新公園、港灣濱海藝術中心，包括一個可能的水上活動中心、一個永久足球場、一個圖書館和社區中心，為不斷增長的港灣區社區提供更多的公共設施，其中新的圖書館和社區中心工程已經展開，並預計在 2013 年底完成。

墨爾本港灣區透過公私部門協力及公民參與，以分期分區發展，都市更新重建整建的方式進行開發，並由專責機構進行後續招商維護等工作，以確保開發成果，並帶給墨爾本市多元的面貌，得以新都與舊城兼容並續的發展，並讓居民產生認同及光榮感，殊值借鏡。

伍、參訪維多利亞州級及墨爾本市估價單位

澳大利亞設有六個州(State)和兩大領地(Territory)，不同州之財產稅制有些不同。此次除參加估價會議外，亦藉機拜訪維多利亞州級及墨爾本市估價單位，訪察估價與實價登錄相關議題。現任維多利亞總估價師(Valuer-General Victoria)為 Robert Marsh，報告人與台北大學彭建文教授於 2012 年 10 月 5 日上午至該辦公室參訪(如下左圖)。現任墨爾本市估價部門經理為 Greg Stevens，報告人與彭建文教授於 2012 年 10 月 5 日下午至該辦公室參訪(如下右圖)。



一、實價登錄作法

我國土地登記制度相當細緻，主要亦師法澳洲托崙斯登記制度(Torrens system)。該制度於 1858 年創立，登記機關是以各州登記區設立，惟名稱並未統一，部分稱為權利登記局、一般登記局或產權紀錄局(許智勇，2008)。該制度自 1862 年施行於維多利亞，先前則為一般法律系統(General Law system)。

(一) 實價登錄須詳實填寫

據維多利亞州(Victoria)永續環境部指出，基於 1958 年土地移轉法(Transfer of Land Act1958)第 45 節，於土地移轉時需填寫申報書，並須申報實價/交易價(Consideration/Transaction Price/Sale)。交易價必須反映不動產移轉的實際情況，可以採貨幣金額、非貨幣金額或兩者合併。如為貨幣金額，則需包含契約內所有支付的金額(包含貨物服務稅 GST)。如為許多賣方賣給同一買方，並需就賣方各自收取金額填載。

(二) 實價登錄有疑義之處理

由於土地移轉登記時需要申報實價，若申報不實價格即屬登記移轉不實申報之一

環，即將受到法律處罰，1958年財產法條例(Property Law Act 1958)即有類似的衍生規定。

(三) 實價登錄資訊查詢

有關維多利亞實價查詢，係透過LANDATA申請「權屬財產證明(Titles and Property Certificates; TPC)」，可以上網(網址為https://www.landata.vic.gov.au/tpc/tpc_menu.aspx)登錄的方式申請相關地價證明。LANDATA提供歷史銷售報導，包含不動產最近銷售價格等資訊。網路上查詢每筆2.64元澳幣，書面則需5元澳幣。

二、 不動產估價與課稅

(一) 估價單位

州級總估價師 (Valuer-General Victoria; VGV)為政府部門機構，基於產權交易的購買意見為目的，建立並管理估價服務小組 (Valuation Services Panel; VSP) 以確保估價品質。地方政府亦有估價部門，配合州級總估價師作業。估價服務的提供，除課稅重估價外，另有徵收補償、公有土地出售、出租、保險、價購、可行性評估等估價業務。

(二) 不動產稅賦

依據維多利亞稅務局規定，不動產交易係課印花稅，根據2000年印花稅條例(Duties Act 2000)，印花稅採累進稅率如下表：

表2 維多利亞印花稅累進表

價值區間(澳幣)	稅額
\$0 - \$25,000	財產價值 1.4%
> \$25,000 - \$130,000	\$350 澳幣外加超過\$25,000 財產價值部分的 2.4%
> \$130,000 - \$960,000	\$2,870 澳幣外加超過\$130,000 財產價值部分的 6%
超過\$960,000	財產價值 5.5%

資料來源：維多利亞稅務局(State Revenue Office)

持有稅方面，如果土地價值超過25萬澳幣，即需繳納土地稅，並採累進稅率如下表。

表3 維多利亞不動產稅累進表

課稅價值區間(澳幣)	稅額
\$0 - \$250,000	免稅
> \$250,000 - \$600,000	\$275 澳幣外加超過\$250,000 財產價值部分的 0.2%
> \$600,000 - \$1,000,000	\$975 澳幣外加超過\$600,000 財產價值部分的 0.5%
> \$1,000,000 - \$1,800,000	\$2,975 澳幣外加超過\$1,000,000 財產價值部分的 0.8%
> \$1,800,000 - \$3,000,000	\$9,375 澳幣外加超過\$1,800,000 財產價值部分的 1.3%
超過\$3,000,000	\$24,975 澳幣外加超過\$3,000,000 財產價值部分的 2.25%

資料來源：維多利亞稅務局(State Revenue Office)

課稅價值係以市鎮議會(council)提供的基地價值為基礎，每兩年重估 1 次，重估價以 2012 年 1 月 1 日為基準日。免稅額包括主要生產財產(如農場)或個人主要住所。課稅目的評價係屬於各市議會的權責，以往多由議會自行決定，並須聘請估價師並自行維繫估價相關系統，但 2010 年土地評價法(Valuation of Land Act 1960)修正允許議會委外查估，因此大部分議會多已轉移給州級總估價師(Valuer General)負責。

(三) 次市場分組估價

重估價作業係基於 1960 年土地評價法(VLA)、1989 年地方政府法(Local Government Act 1989)及 2003 年土地評價規則(Valuation of Land [General and Supplementary Valuation] Regulations 2003)所查估。由於澳洲地大物博，土地眾多，係應用大量估價(mass valuation)，採次市場群組劃分(Sub-Market Group; SMG)方式。將土地價值與市場特性相當之一系列財產合成一組。同組內的財產係有相同地價動態變化之土地，同一地價組成之土地一般而言係相連的。維多利亞州有 79 個地方政府，墨爾本市區內約有 8 萬 5 千筆土地，約劃為 127 個 SMG，平均每個 SMG 約有 670 筆土地。

(四) 估價種類及方法

1. 估價價值種類

估價價值種類有三種：基地價值(Site Value; SV)、資本改良價值(Capital Improved Value; CIV)及淨租金價值(Net Annual Value; NAV)，NAV 是以估計租金價值(EAV)扣減費用及提存費等而來。基地價值係就素地估計其市場價值，並未考慮建物的存在。資本改良價值則需另外考慮建物的存在，基本上係就房地結合體估價。

2. 估價方法

方法論的操作上，需應用傳統的估價方法，包含直接比較法(Direct Comparison Approach)、積算法(Summation Approach)及收益法(Income Approach)。重估價作業除「最佳評價操作(Valuation Best Practice)」外，並需參考澳洲財產學會準則(Australian Property Institute Standards)及澳洲評價財產分類標準(Australian Valuation Property Classification Codes)。

3. 代表性財產土地與基準地應用

SMG 中亦應用如我國地價基準地概念，於各組成區段中，至少有一筆代表性財產或代表性土地(representative property/land)係於每年評價，以衡量土地價值較去年變化情形。

3.重估價值及規模

維多利亞 2010 年 1 月 1 日所有 260 萬筆(按：目前已達 270 萬筆)土地皆重估，較 2008 年新增 10 萬筆。2012 年重估價所有價值達到 1.26 兆澳幣，相較於先前查估新增 21%，有 2200 億澳幣之多。墨爾本於 79 個市區中，資本改良價值於 2012 年達到 746 億澳幣。

(五) 重估價與課稅

1.稅率決定

課稅價值評估，墨爾本多以淨年度價值(Net Annual Value; NAV)為基礎計算。對住宅不動產而言，NAV 係以財產價值 5% 計算，對商業不動產而言，NAV 則基於年度租金。稅率決定上，首先，墨爾本市決定提供各項服務及設施所需收入，再將之除以 NAV 數值以計算稅額(rate)。舉例而言，2008 年至 2009 年需要 1.669 億澳幣預算，經計算結果，住宅不動產支付 4.5%，商業不動產支付 5.3%。近年稅率有下降趨勢。其原因乃澳洲多以量出為入方式浮動計算稅率，隨著重估價不動產價值的增值，稅率即相對下降。惟比起我國而言，持有稅率仍相當高。顯見財產稅對澳洲政府而言是地方稅收仰賴的極大宗，以墨爾本而言，即占五至六成比重。

(六) 估價相對合理性檢驗

據目前 VBP 所述，中位數基地價值比例(MSR)介於 0.90 至 1.00 之間。中位數租金價值比例(MSR)介於 0.85 至 1.00 之間。如果部分 SMG 內的不動產型態呈現不同的價值表現，就應該將之剔除後重新計算相關統計數據，將該類不動產移至另一組新的 SMG 內。此外，亦透過分量方式或標準差方式，將異常點(outliers)刪除。

陸、會議及考察心得

一、觀察國際評價準則(IVS)最新動向

全球化跨國投資已非常普遍，國內不動產估價師依循之「不動產估價技術規則」適值重新檢討之時機，本已積極接軌國際，此次大會特別安排「國際評價準則」議題之專題報告，其相關原則正可作為檢討修正「不動產估價技術規則」之參考。

二、不動產估價師在金融業扮演重要角色

前幾年不動產證券化及金融資產證券化的盛行，在美國次級房貸風暴發生後，愈顯金融資產估價之重要性。如果銀行之擔保放款或包裝後之金融商品，由銀行人員自行估價，比較容易發生「道德風險」，因此委託客觀中立的不動產估價師估價，避免以往金融機構習慣性的自行估價，可以防範估價不當導致金融失序問題。

三、實價登錄不實裁罰

澳洲申報實價若不實即屬登記移轉不實申報之一環，即將受到法律處罰。我國依實價登錄地政三法，申報不實除可連續從三萬至十五萬逐步提高裁罰外，依法務部 101 年 7 月 2 日法檢字第 10100124160 號函略謂「...依最高法院 73 年度臺上字第 1710 號判例意旨，刑法第 214 條所謂使公務員登載不實事項於公文書罪，須一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務...」依實價登錄制度之立法意旨觀之，主管機關對申報人申報登錄資料並無實質審查之義務，又各主管機關係於申報人完成申報登錄後，方進行抽查核對登錄資料之正確性，尚非實質審查。故內政部 101 年 9 月 7 日台內地字第 1010296604 號函指出，即使負責主要申報業務的地政士業者及不動產經紀業無意不實申報，但若部分建築開發商或投資客未能提供確實成交價供申報人申報，即可能有上述刑責，不可不慎。

四、實價登錄對公告土地現值之衝擊

澳洲由於實價登錄行之多年，反映在課稅目的之估價上，評定現值無論是基地價值或資本改良價值，多已占市價之九成甚至達到市價。澳洲之重估價實相對於我國公告地價，但公告地價不到公告現值 3 成。公告地價如接近市價需仰賴地價稅率之配套，至公告現值預計於 104 年達到九成之目標，應首要達成。依土地稅法第 33 條第 4 項「公告土地現值應調整至一般正常交易價格」及第 5 項「全國平均之公告土地現值調整達一般正常交易價格百分之九十以上時，第一項稅率應檢討修正。」財政部似應著手進行土地增值稅率檢討修正之配套。

五、最有效使用原則於土地徵收應用

澳洲要求土地評價與其最有效使用有關（按：最有效使用為我國不動產估價技術規則（以下簡稱估價規則）用詞，國際評價基準(International Valuation Standards)稱為 Highest And Best Use，NSW 對此部分稱為 Highest Practical Use，當土地的發展超過現有分區及規劃限制，此較高現行使用需納入考慮；反之即使土地現況作低度使用，亦需以最有效使用評價。維多利亞則規定需考慮賣方協商出售價格時所考慮的所有因素，包括使用的可能變化及具相同潛力相似財產的售價。舉例而言，如某市政議會欲取得一宗現為住宅用地做公園，即仍需以住宅用地開發為準，方為衡量市場價值最公平及透明的方式。

我國基於事業所必須者為限之比例原則，常有部分徵收情形。但徵收範圍如狹小，滋生是否以原整宗土地估價疑義。據維多利亞作法，徵收前仍先協議價購，協議價購階段以購買整宗土地評估，多買後再出售；如協議不成則徵收部分土地，故協議價購與徵收市價本不會相同。

六、實價登錄對地價調查之影響

相較於我國估計區段地價之方式，對於有買賣實例或收益實例之區段，是以調整至估價基準日每年9月1日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價（地價規則第21條第1項）。亦即將買賣或收益實例經由地價規則第7條及第8條「情況調整」後，再進行「價格日期調整」至估價基準日九月一日，概屬比較法之應用。我國於估計區段地價所採用之買賣實例，以2011年為例，全國約四萬件，約占當年度全國總買賣件數36萬棟建物(69萬筆土地)之一成。由於101年8月1日起已實價登錄，買賣及收益實例主動上門，地政機關無需如以往須進行地價調查，是否未來地價查估皆須納入實例應用？以澳洲經驗，實價登錄已上路多年，據當地估價師表示，如果同一SMG之買賣實例相仿，蒐集應用具代表性者即可，尚不會全數納入查估。

柒、建議事項

一、實價登錄政策實現居住正義

澳洲物價相當高，一餐平均是台灣的3倍以上觀之，澳洲房價相對便宜，貨幣購買力對於房地產相對較強。維多利亞土地交易及持有稅相對較高，而我國稅制對房地產投機者相對有利，或許是原因之一。我國的地價稅率據前政務委員朱雲鵬指稱國父當年「值百抽一」的理想，變成「值萬抽七」。其他諸如蔡吉源(2001)、彭建文等(2007)及林子欽等(2008)都指出有效稅率不到0.2%。過低的持有成本，讓某雜誌稱台灣是養地天堂。若我國持有土地及房屋稅成本過低，養地天堂稱號不減、投資客囤積房地產不減，房價所得比依然高懸，中產階級依然無法達成購屋遠景。內政部實價登錄制度於101年8月1日已經上路，10月16日起亦已開放查詢(內政部不動產交易實價查詢服務網)。有別於維多利亞需付費查詢，我國係採免費查詢。希望房價公開透明化，促進房地產市場健全發展，減少房價哄抬現象，以實現居住正義。

二、彈性稅率機制值得參考

我國於53年開始公告土地現值，初始定位在於課徵土地增值稅，惟經過近半世紀的演變，社會各界多倚賴公告現值。實務上，民間亦常利用地政機關之地價作為抵押擔保品價值估計、租金收取之依據；甚至老人年金、中低收入戶補助申請資格亦涉及公告土地現值，如根據全國法規資料庫所查詢，國內應用公告土地現值之相關法規即有93個之多。演變成地政機關查估之地價用途多樣化，但性質互異，造成公告土地現值之評定受到不同目的之牽制。我國地價稅率係規定於土地稅法，相較於澳洲於地方議會依預算程序決定稅率顯較無彈性，並無法像墨爾本歷年不動產增值，稅率隨之向下調整因應，造成地政機關地價調漲即直接造成民眾稅賦增加之壓力，未來應可考慮

仿照其稅率彈性決定作法，方能反映市價之真實本質，不受稅額決定所掣肘。

三、鼓勵國內不動產估價業界多參予國際研討會

此次我國代表團參加人數，係歷年相對較少者。民間執業的不動產估價師亦僅 1 位參加。惟就各國參加會議人員背景觀之，除部分係政府部門及學術界，其中以不動產估價師（業者）為最多，可見各國民間估價業者重視之程度，因此，爾後我國不動產估價師公會基於推動估價業務發展之責任，宜扮演積極參與之角色，鼓勵會員多組團參加相關活動。在全球化步伐極為迅速之氛圍下，我國不動產估價亟須積極與國際接軌，持續派員參與國際估價會議。

參考文獻

1. International Valuation Standards Committee, 2012, International Valuation Standards, 8th. ed., London: International Valuation Standards Committee.
2. 林子欽、林子雅，2008，〈公部門不動產估價成效評估 - 公平性之觀點〉，《住宅學報》，17（2）：63-80。
3. 許智勇，2008，〈托崙斯登記制度之研究-兼與台灣土地登記制度比較〉，《國立政治大學碩士論文》。
4. 彭建文、吳森田、吳祥華，2007，〈不動產有效稅率對房價影響分析 - 以台北市大同區與內湖區為例〉，《台灣土地研究》，33（1）：49-66。
5. 維多利亞州永續及環境部，2012，《永續及環境部 2010 至 2011 年度報告》
6. 維多利亞州永續及環境部，2012，《維多利亞最佳評價操作指南(Valuation Best Practice Specifications Guidelines) 》
7. 蔡吉源，2001a，〈再論土地稅制改革 - 兼論桃園經驗〉，《財稅研究》，33（6）：117-155。74 行政暨政策學報
8. 蔡吉源，2001b，〈台灣土地課稅制度：問題影響及改革〉，《台灣土地研究》，（3）：37-82

參考法令

1. 澳洲 1960 年土地評價法(Valuation of Land Act 1960)
2. 澳洲 1989 年地方政府法(Local Government Act 1989)
3. 澳洲 2003 年土地評價規則(Valuation of Land [General and Supplementary Valuation] Regulations 2003)

相關網站

1. 內政部住宅資訊統計網「住宅居住水準狀況年報表」
2. 維多利亞州永續及環境部網站
3. 維多利亞稅務局網站
4. 墨爾本市政網站
5. 澳洲估價辦公室網站