

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理 季刊

專業 · 公正 · 服務

**防患未然
是興利除弊的首要**

**從金融六法談
金融改革根本之道**

**AMC是救命仙丹
還是瀉藥**

**台灣加入WTO
對不動產業的影響**

**台北市辦公市場
之現況與展望**

**專訪財經柯南——
立法院賴士葆委員**

384.00
563.00
121
002
222
121
234
384
563
002



土地所有權狀		建築改良物所有權狀	
權利範圍	標示	權利範圍	標示
全部	建築改良物	全部	建築改良物
	積面		積面
	物		物
	建		建
	造		造
	號		號
	門牌		門牌
	坐落		坐落
	地址		地址
	地號		地號
	段		段
	小段		小段
	建		建
	層		層
	建		建
	造		造
	號		號
	門牌		門牌
	坐落		坐落
	地址		地址
	地號		地號
	段		段
	小段		小段

第 **14** 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國九十年六月三十日 出版

高科技廠辦專家 華固建設

績優上櫃公司

Tel: 02-27582828
http://www.huaku.com.tw



e-Park

TECHNOLOGY CENTER POWER UNION

內湖六期 ▶ 高科技廠辦代表作

- 中日建築團隊聯手巨擘，高科技廠辦玻璃帷幕大樓
- 引進美國矽谷Ortega全智慧自動化網際網路遠程監控管理系統
- 全區樓地板面積達15,000坪，單層500坪，整棟5,000坪，配備內湖六期唯一全棟450坪減壓中心——e鮮力生活館：採光溫水游泳池、三溫暖、健身房、e-Gallery、時光廊.....
- 已於90年3月12日吉時上樑，預定90年底前完工
- 歡迎來電索取精美說明書、簡報光碟。

華固建設 ▶ 智價園區 ▶ Tel:(02)8780-2848 <http://www.huaku.com.tw>

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

■刊頭語			
防患未然是興利除弊的首要 ——從震災重建借重建築經理制度談起	蔡實鼎	2	
■立法提要			
本會致函立法院全體委員請求 支持「建築經理業管理條例」	本會	4	
■人物專訪			
專訪財經柯南——立法院賴士葆委員	劉心揚	6	
■時論評述			
從金融六法談金融改革根本之道	劉心揚	8	
■時勢觀察			
AMC 是救命仙丹還是瀉藥	張欣民	14	
■趨勢分析			
台灣加入 WTO 對不動產業的影響	林永汀	17	
■市場掃描			
上半年房市觀察與下半年展望	張欣民	22	
■市場分析			
台北市辦公市場之現況與展望	曾東茂	25	
■法制社會			
不動產估價的全新趨勢	曾文龍	31	
■國際瞭望			
美國的不動產估價師	卓輝華	35	
■交易安全小常識			
什麼是不動產清理處分	公會	40	

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：蔡實鼎

顧問：熊智明、陳美珍、吳毓勳

簡盛義、胡其龍、林宜璋

趙希江、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

高孔航、翁林澄、周賢明

黃振烈、馬中訓、蔡明忠

張義濱、簡新英、王清連

邱祐勳、林張素娥、林三源、

廖國真、蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濃、郭鴻彬

黃幼林、馬中訓、王珏

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、林瑛佩

美術編輯：蘇玉鳳

發行所：中華民國建築經理商業同業公會

地址：台北市基隆路二段189號12F-4

電話：(02)2377-8862

傳真：(02)2377-8863

設計印刷：磊承印刷事業有限公司

網址：[//www.lcprint.com.tw](http://www.lcprint.com.tw)

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號4F

本雜誌經台北市政府核准登記

登記證為局版北市誌字第玖壹參號

中華郵政北台字第5899號

執照登記為雜誌交寄

防患未然是興利除弊的首要

——從震災重建借重建建築經理制度談起

行政院九二一震災災後重建推動委員會於九十年三月會議中決議，請行政院農業委員會、行政院原住民委員會、內政部營建署於九十年四月底前訂定社區重建更新基金融資個別住宅重建相關作業要點，其中，建築經理業服務功能均已明列各該作業要點中據以實施，以協助並確保本案有效執行，本業過往服務績效暨專業、公正社會形象由此再次得到相關部會的肯定。

災區重建問題千頭萬緒，如何化解正考驗執政者的施政能力，首先面臨的是產權整理、原有房貸的清償處理、重建資金之籌措、借款擔保責任規劃、重建方案之評估等，至興建過程中，資金流量之安排、專款專用之專戶控管、工程發包及營建品質之管理暨完工交屋、房貸辦理過戶等事宜也將次第浮現，由於重建資金來自於政府所借貸基金，自應有嚴格之管理以求實效，而承辦銀行一般均缺乏工程專業人才，如何查核、分次撥付暨品質認證等，都需要專業人員來執行，這些都造成基層行庫的困擾，由政府創立、銀行投資的建築經理公司擔負此公正第三人的驗證服務最為妥當，校舍重建工程啓動之初若亦能引介運用此一功能角色，種種發包、施工弊端當可事先防患而少留遺憾。

此外，當前金融亂象尤令人憂心，所謂的利益衝突交易與利益輸送現象，在近年的多項金融弊案中均已浮現。金融秩序不彰、金融監理與管理體制政出多門、職權分散重疊、加以屢有外來的政治干預，影響所及，業者紀律蕩然。據財政部近日公佈的數據，全體金融機構逾放比已高達百分之八，逾放比在百分之十以下者堪稱少數，再者，目前金融機構的不動產抵押放款數額約有新台幣五兆元，建築融資即趨近二·五兆元，在長此以來風險控管並無章法倚靠的情況，建融若有一半收不回來，銀行體系面臨困境即殊難想像。各國金融機構之逾放比數字高低，常被視為金

融體質之表象，存在一堆千瘡百孔的金融機構，如何寄望振興陳涸難起的經濟？

爲了整頓金融，財政部正在多方努力，立法院在去年中通過銀行法修正案，大幅放寬銀行轉投資其他金融業的限制；去年底通過金融機構合併法，容許銀行、保險與證券三行業作同業合併，此對金融機構擴大營業範圍大有助益，金融合併法也開放金融資產管理公司及金融資產服務公司兩種新機構成立，以加速壞帳清理；再加上日前通過的金融六法應可合稱「金融改革八法」，其效用一則藉金融機構間資金的擴大運用暨增加營業範圍以興利；一則順勢清理金融機構壞帳，建立退出機制以除弊。然而前者極易使各事業間出現利益衝突、利益輸送、防火牆界限模糊等內部弊端，對外則有壟斷市場、主導價格等侵害消費者權益的可能負面影響；後者另有道德風險問題，將金融機構的不當放款轉移全體國民負擔的不合理情形亦應避免，此次金融監理一元化機制未同步建立，固屬遺憾，但如何強化金融機構的內控與紀律更乃當務之急。

台灣始終未能遠離金融風暴的威脅，其癥結即在於整體授信制度的弊端重重，金融改革的世界潮流（美歐日等十大工業國家前年所制定的巴塞爾公約）重要精神亦即是加強對銀行風險的管控，台灣的金融機構在現今變動日益劇烈的環境中，所面臨的風險也較以往更爲複雜，因此，如何提升風險控管機制將成爲金融改革成敗的關鍵所在，而由銀行所投資成立的建築經理公司在協助建立重要且必要的風險控管文化上，必當責無旁貸善盡一己之力，以縝密的評估與管理充分掌握建築融資的效率與安全，強化金融機構的內控與紀律。我們在肯定金融諸法通過之餘，亦期許啓動金融改革興利除弊之時，能確切正視防患未然的重要，讓內部制衡機制充分發揮，庶幾可爲金融改革邁開成功的第一步。

理事長

蔡寶鼎

請求支持「建築經理業管理條例」

本會致函立法院全體委員

本會

建築經理界期盼多年的「建築經理業管理條例」終於在八十九年十月由賴士葆委員、卓榮泰委員正式提案，旋獲五十八位立法委員連署，於八十九年十一月十七日送請立法院審議，十二月五日交付內政及民族委員會，同年十二月二十七日舉行第一次審查會議。

為加速本案之進行，本會前於八十九年十一月二十四日暨九十年四月二日致函立法院全體委員暨各黨團，請求支持本條例立法，俾使本業不因「行政程序法」之實施，原七十五年發佈之「建築經理公司管理辦法」失效而無法依循。經本會致函或面報本案之立法精神、內容及立法之必要與急迫性，皆能獲得多數立委之理解與支持，目前回函表達支持鼓勵的委員為林政則委員、沈智慧委員、李顯榮委員、及數十位電話關切本案立法委員，本會感謝長期以來對本業發展關心，對本法支持的立法委員，本會亦持續爭取其他委員之支持，祈盼在本年度最後一會期中順利完成立法，讓維繫不動產交易安全的政策執行工具在新世紀進程中能再現光芒。■

中華民國建築經理業同業公會(函)

說明	主旨	示 批	位 單 文 行		受文者
			副 本	正 本	
本會會員公司	「建築經理業管理條例」草案承 委員連署 一月十七日送請 大院審議，目前尚待付委中。 「建築經理」制度的創設，其目的在保障消費者信譽，是政府為導正不動產交易秩序創造三贏線，也是社會安全制度的一大創舉。建築經理業依發布而設立，自始即為須具成立要件(專業人力、管理的行業。為完成實質特許行業之既定程序，不得維繫不動產交易安全的政策執行工具趨於瓦解，謹檢陳本會發行「建築經理」季刊第十二期「參請 卓參並請賜予鼎力協助，是為所盼。此致 平安	辦 擬	文	發	立法院各委員
					政、法務部 內政部、財 政部、法務部 本會會員公司
			附件	字 號	日期
			二、建築投資公會全聯會對 說明對照表。	中華建會 與建議。 一、立法院法	中華民國九十

蔡理事長先生大鑒：

公私迪吉，譚第康寧 為頌

來函奉悉。鈞座所指教之事，

並盼

鈞安

鈞座不吝持續給予指導，智慧將列為問政之參考，惠予支持。尚此順頌

未學

沈智慧



敬啟

九十年五月十日

實鼎理事長 惠鑒：

素仰德望，為首是瞻，比維闔府安泰，萬事如意。

來函囑咐晚輩 顯榮，立法院在審查「建築經理業管理條例」時，應重視 貴公會意見，以促進建築業發展，顯榮謹記在心。今後如有需服務之處，敬請不吝賜示。

感謝鄉親多年栽培，使晚輩 顯當選二任縣議員、三任立法委員。今年12月1日，第五屆立法委員即將改選，顯榮一本初衷，全心奉獻，參加區域立委選舉，秉持一心愛

台灣，快樂向前行，創造好將來理念，為鄉親打拼。懇請 鈞長及親友惠予支持，隨時賜教，無限感謝。

萬事如意 敬祝

晚 立法委員

李顯榮 敬上

林署長益厚鈞鑒：

屢承指導協助，非常感謝。

頃據中華民國建築經理商業公會理事長蔡實鼎先

生來函陳述（詳如附資料，敬代轉陳），有關「建築經理業管理條例」草案乙事，膽敢冒然代陳，不知可否惠允囑交

貴屬主辦同仁惠予詳閱參採，並逕覆蔡先生，為荷。

謹此代為報告，倘蒙愈允玉成，弟實感同身受，謝謝。

肅此 敬頌 闕府康樂

弟 林政則 敬上

九十年五月十八日

林政則 敬上

蔡理事長實鼎鈞鑒：

屢承指導協助，非常感謝。

茲隨函寄陳弟於立法院委員會中，口頭質詢相關資料，

敬請參閱指導，謝謝。

肅此 敬頌 闕府康樂

弟 林政則 敬上

九十年一月十一日

林政則 敬上

專訪財經柯南

立法院 賴士葆 委員



劉心陽

建築經理業管理條例草案提案人之一的賴士葆委員，
於國事紛亂中從政，誓言為小百姓找回公理、公平與正義。

以問政專業、操守清廉著稱的立法委員賴士葆，剛剛獲得總統府聘任為「經發會」籌備委員會副召集人。賴委員一向關懷民生，以打擊經濟犯罪為職志。兩年多的任期，已提出包括「建築經理業管理條例」等七十多的法案。賴委員認為，只要對的法案就該儘速去做，不應顧及利益團體的糾葛而妨害公義的運行。

賴委員學者從政，也是個基督徒。二年多來，一直秉持學者的堅持，也就是只問是非，不圖私利，但求清白。當初因能乾淨選舉，選民服務也不收任何酬勞，即使有人送水果，也會委婉的退回去。作為一個虔誠的基督徒，「行公義，好憐憫，存謙卑的心，與神同行」，更是賴委員處事行為的規臬，因此樂於舉發不公義的行為，為弱小者找回公理、公平與正義。

在這樣的想法下，立委選舉時就以「財經柯南」作為從政訴求，進入立法院後，也持續扮演這樣的角色，不斷舉發很多重大財經弊案，但目的並不是要唱衰政府，而是提醒執政黨要注意施政，讓台灣更好。由於問政認真，在財經專業評鑑上，澄社公佈國會記者票選為立院第一。TVBS 週刊也選為十大優質立委。下一屆如能連

任成功，賴委員表示會繼續扮演財經專業立委的角色，提出更多興利除弊的法案。

在本屆立委的努力下，共通過了「金融八法」。其中，金控法讓金融業經營體質大幅強化，提昇國際競爭力並與國際發展潮流掛勾，是個非常重要的法案，賴委員在此也投注了相當的心力。特別是當前基層金融機構岌岌可危，很多都在破產邊緣，金融重建基金條例建立退出機制，正可解決這類問題。目前尚缺金監法，下會期將會審議，對於金融秩序的維護非常重要。

賴委員對國內經濟成長感到憂心，認為今年全年經濟成長率可能只有一到二%之間，第一季只有 1.06%，第二季約 0.07%，第三、第四季也好不到哪裡。因此國內金融問題一定要預防與治療同步進行，絕不可只是事後補救。

賴委員表示，金融業受到不良授信資產所苦，逾放金額節節攀升，這與不動產擔保品與建築工程的簽證履保有很大的關連，這幾年許多人開始省思到制度面的改革與防範的重要性。建築經理業是最早依法（管理辦法）成立的行業，有一定的執業水準和政策賦予的功能使命，但完成「特許定位」的管理條例立法過程卻是阻力重

重。不過，該法案攸關銀行不動產金融授信風險、不動產交易安全等權益維護的法律角色定位，身為法案的提案人，更樂於支持與見到「建築經理業管理條例」的通過，很希望像建築經理業這樣好的產業能在台灣生根進而茁壯，以解決當前的銀行與不動產業間的問題，防止金融產業體質的繼續惡化。我們應該趁著景氣不好時，趕緊建立這樣好的制度，儘快通過法案。

許多人擔心民營資產管理公司（AMC）可能成為財團解套不良債權與擔保品解套的機制。賴委員覺得應先拋開這個問題來看，AMC的成立對於解決當前金融危急是很重要的，雖有可能會造成房地產價格實質下跌，但這些陣痛大家要有心理準備。不過，往好處看，同時此舉也會增加房地產的流動性，又可減少一些傷害，因此，最好的形式，應該是政府的RTC（資產重整公司）與民間的AMC搭配，同時藉重各銀行所投資的建築經理公司參與清理處分與資產再生，早日擺脫不良資產對金融體系的衝擊，否則台灣就會步上日本景氣十年衰退的老路。

賴委員指出當前台灣經濟景氣的問題就在人民沒有信心。政府應該要有大動作來顯示解決問題的決心，包括戒急用忍、三通、兩岸通匯等問題，都應該可以訂定時間表，明確給民衆一個方向。因為大家最擔心的還是執政黨是否以意識型態治國。例如執政黨在核四問題處理不當，影響所及，台灣債信也大幅降低、外來投資大幅減少，在所比較的八個競爭國家中，就是我們的股票跌得最凶，經濟成長率衰退幅度最大，失業率攀升最高。

賴委員認為只要政府能做開心胸，廣納雅言，並有勇氣明白宣示救國決心，譬如能以「經發會」的共識壓制民進黨內基本教義派的意識型態治國問題，相信全民的信心就能很快的恢復。至於在野黨根本沒有刻意抵制的問題，這兩個會期通過的法案比以前都多，執政黨若能借由召開經發會等作法來營造政黨和解氣氛化解兩岸緊張關係，在政經環境穩定下，短期內台灣經濟應該還是能有起色的。□

作者為荷銀光華投信經理

賴士葆立委簡歷

學歷：

- ▶ 美國南加州大學工業與系統工程博士
- ▶ 國立政治大學企管碩士
- ▶ 國立成功大學機械學士

經歷：

- ▶ 中華民國管理科學學會祕書長
- ▶ 國立政治大學企管研究所所長
- ▶ 中華民國第三屆國民大會代表
- ▶ 國家發展委員會籌備會委員、主席團主席
- ▶ 財政部金融革新小組委員

現職：

- ▶ 國立政治大學企管研究所教授
- ▶ 中華民國第四屆立法委員

從 金融六法談 金融改革根本之道

劉心陽

金融六法的通過，
主在強化金融業的體質，
金融改革仍依預防重於治療
方針尋求治本之道。

立法院六月下旬召開臨時會，三讀通過「金融機構合併法」等六項金融法案，並自十一月一日起實施。「金融六法」號稱金融改革的歷史性工程，使本土金融機構大型化、綜合化、與國際化，化解當前金融業迫切的內憂外患問題，台灣金融生態也將大洗牌。與銀行業往來密切的建築經理業，勢必受到影響。未來建經業在新金融型態下該如何定位與自處，協助處理不良資產善後問題，乃至積極扮演彌補制度缺失的預防性角色，都值得深思。

政府近年來陸續放寬金融管制，銀行、保險、證券等金融產業在市場過度競爭，加上房市崩盤、景氣衰退、政治混亂，已似步上日本金融體系慢性自殺後塵。加上年底兩岸可望加入

金融六法與主要內容

法案名稱	三讀日期	主要內容
金融控股公司法	90年6月27日	效益：加速金融合併，提升我金融體系穩定與強化國際競爭力。 作法：保險業、銀行業、證券業及票券業可以共組金融控股公司、資源共享、盈虧互抵；外資可以百分之百投資國內金融業
金融重建基金條例	90年6月27日	效益：建立「不良金融機構的退出機制」。 作法：係屬非「常設機制」，以四年為期限。
營業稅法修正案	90年6月27日	效益：配合金融重建基金建立「不良金融機構的退出機制」。 作法：未來四年金融營業稅撥交金融重建基金，可籌集約1400億元，四年後完全停徵金融營業稅。
票券金融管理法	90年6月27日	效益：提升票券法律位階，以強化監理。 作法：票券業得發行公司債，自主籌措資金來源。
保險法修正案	90年6月26日	效益：對保險業之不合理規範予以鬆綁。 作法：保險業投資不動產比率19%提高為30%；放寬股票投資標的之條件及投資上限，以該大股票投資空間；放寬轉投資事業空間。
存款保險條例修正案	90年6月26日	效益：建立「不良金融機構的退出機制」。 作法：取消存保機制100萬元的理賠上限，以搭配金融重建基金提供存款戶金額保障；未來10年存保公司新增200億元保費收入劃撥為金融重建基金財源；按季公布銀行重要資訊；期限4年。

WTO，國際金融投資集團正摩拳擦掌的亟欲掠奪本土市場，作為逐鹿大中華市場的跳板。因此過去一年間，國內四十家投信中，光華、京華、元富、寶泰、中華等五家投信，就被外資以每股五十到八十餘元不等的高額溢價購併，國際、建弘、寶來等投信也傳出購併訊息。本土金融業在內憂外患夾擊下，尋求跨業經營、組織再造、擴大金融經濟規模以及建立退出機制，已是不得不為的作法。

金融六法 旨在促進合併、重建金融、驅除劣幣

綜觀這次通過的金融六法，加上先前通過的「銀行法修正案」與「金融機構合併法」。整體說來，金融控股公司法（簡稱金控法）是這波金融改革制度的樞紐，一方面提供租稅誘因，鼓勵金融集團走向控股公司；一方面也強制規定已存在交叉持股、並達到一定比率的金融機構，必須逐漸走向控股公司，以釐清糾葛不清的持股關係。這樣的作法將可極為有效的促進金融機構合併效果，並迫使經營不善者加速退場。

未來金融控股公司可以投資銀行業、保險業、證券期貨業、信託業、票券金融業、期貨業、創投業、投信投顧業、信用卡業等。這是符合當前美、日等國金融改革的潮流趨勢，藉由資源共享、行銷整合、與稅制連結、並可滿足客戶一次購足（one stop shopping）等服務，效益頗高。

中華開發、富邦、霖園、國票、統一等上市集團更已積極準備轉型為金融控股公司。

因此，財政部長顏慶章預估國內將會出現五到十家的金融控股公司，為市場進行有效整合，化解類似當前超過二十家銀行的存放款市佔率不到一%，根本達不到經濟規模的窘境。不過，摩根士丹利分析師私下透露，依照台灣經營者的特性，在僅有租稅優惠鼓勵措施而無強制手段下，五十三家金融機構最後仍可望出現四十餘家的金融控股公司，使得立法美意大打折扣。

另外，金融六法中的「金融重建基金條例」、「營業稅法修正案」、和「存款保險修正

案」，目的則是建立金融重建基金，解決金融業的陳痼宿疾；連同「金融機構合併法」中賦予法源的資產管理公司，可以為問題金融機構建立退出機制。至於「保險法修正案」與先前的「銀行法修正案」，則是打破過去銀行業與保險業的跨業經營限制。「票券金融管理法」則在將缺乏法律管理的票券業納入規範，並擴大業務範圍。至於另一項牽涉金融監理一元化的重要法案：「金融監督管理委員會組織法」，立法院也決議最遲在今年十月底前完成立法，完成金融改革的完整措施。

《美、日、台各國控股公司法的比較》

	台灣	美國	日本
法案	金融控股公司法	金融服務現代化法案	整備法
新法案修正通過日	2001年6月27日	1999年11月12日	1997年12月5日
金融控股公司種類	不分類	不分類	目前分為銀行、證券、保險等三類。但預期在2001年以「金融控股公司」為總稱
上市規定	金融控股公司上市，其餘子公司下市	金融控股公司上市，其餘子公司不可。	金融控股公司與子公司均可上市
轉投資非金融相關事業規定	允許，但須主管機關同意，且有比例限制以及不得參與經營	不可	除銀行控股公司外，其餘可以持有一般事業為子公司
連結稅制	有	有	有
對子公司持股下限	對金融、保險、證券至少需持股25%	對金融、保險、證券至少需持股25%	對金融、保險、證券至少需持股50%

資料來源：台北金融研究發展基金會

日本四大金融集團資產狀況

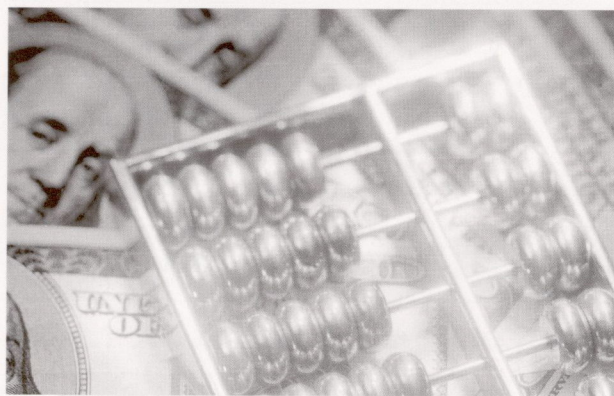
單位：日圓

	成立日期	資產規模	全球排名	不良資產 2000.09	備註
瑞穗銀行集團 (Mizuho Financial Group)	2000.10	134 兆 4000 億	1	4 兆 7400 億	第一勸業、富士、興業銀行於 1999 年 8 月合併
住友三井銀行集團 (Sumito Mitsui Financial G)	2001.04	97 兆 6000 億	2	3 兆 6400 億	櫻花與住友銀行於 1999 年 10 月合併
東京三菱金融集團 (Tokyo-Mitsubishi)l	2001.04	85 兆 4000 億	4	3 兆	2000 年 4 月 19 日，日本三菱集團合併旗下四家銀行。
日本聯合金融集團 (United Financial Group)	2001.04	82 兆 6000 億	6	2 兆 4700 億	2000 年 3 月 14 日，日本三和銀行與東海銀行、東洋信託銀行合併。

金融資產管理公司真能解決逾放問題？

台灣金融業會陷入體質惡化的泥沼，不良授信資產是關鍵因素。根據財政部六月初公布的最新統計，今年第一季全體金融機構的逾放比率高達六·八四%，創下歷史新高，已經接近七%的關卡；以全體金融機構放款規模十六兆元估計，我國金融體系的逾放款高達一·〇九兆元，也創下紀錄。大型銀行中南部地區的逾期放款比例已攀升至一三%至一五%之間，遠高於北部地區的四·五%，足足高出了三倍。逾放比率超過二位數字的銀行，日益增多，基層金融機構的逾放比率數字，更是不能浮出檯面。

不過，外資機構多半相信，台灣實際的逾放比率，在人頭貸款盛行、虛增擔保品價格、停擺建案等問題下，應該比帳面數字高上一·五到二





台灣大型金融集團主要成員一覽表

	保險	銀行	證券	票券	投信	期貨	租賃	創投	建經
霖園	國泰人壽 東泰產險	匯通銀	國泰 大和證券		國泰投信				
和信	中國人壽	中信銀	中信證 和信證	中信票	* 中信投信 凱基投信	中信期貨			
新光	新光人壽 新光產險	台新銀	台証證	台新票	新光投信	台証期	台新租賃		台新建經
富邦	富邦人壽 富邦產險	富邦銀	富邦證	富邦票	富邦投信	富邦期貨	富邦租賃	富邦創投	富邦建經
統一	統一人壽 統一產險	萬通銀	統一證	萬通票	統一投信	統一期貨			
日盛	寶銀保代	寶島銀	日盛證		日盛投信				
遠東	遠銀保代	遠東銀	亞東證		遠東 大聯投信		遠銀租賃		遠東建經
群益 安泰	安泰保代	安泰銀	群益證		群益投信				
玉山	玉山保代	玉山銀	玉山證	玉山票			玉山租賃		
華信	華信 銀保代	華信銀	金華 信銀證券		復華投信		華信租賃		
世華		世華銀		台灣票		世華期貨	世華 國際租賃		台灣建經
大眾		大眾銀	大眾證	大眾票	大眾投信		大眾租賃		
開發		中華開 發工銀			中華投信		華開租賃	中華創投	

▲註：*表示剛出售

倍左右。這還不包括借新還舊的灰色地帶，這些都會使得實際逾放金額及呆帳更高。

爲了解決金融業不良授信資產的問題，政府除了祭出金融六法等改革措施，並鼓勵外資與本土財團籌設資產管理公司，解決一般逾放住宅問題，並嘗試使用過去失敗的不動產證券化作法，活化商用不動產市場。在籌組金融管理服務公司上，除了二十四家建經業者可能以公會籌組方式進行外，中信、住商、太平洋、信義等四家大型房仲業者，也將共同集資一百億元籌組公司，以整批購買的方式，購入銀行逾放擔保品，然後透過五百家店聯賣系統銷售。

不過，資產管理公司的出現，雖然有助於去化不良不動產擔保品，但市場也擔心會對房地產市場造成新一波的價格破壞與加速房價測底。但是爲了挽救整體房屋市場一成不到的逾放屋，卻摧毀其他九成的房價，造成全民財富損失，更會拖累目前金融機構所持有的其他擔保品價格，可能形成另一波的斷頭處分賣壓。這種設置金融資產管理公司的作法，藥劑是否過猛，值得關切。

預防重於治療 應尋求治本之道

誠如財政部次長陳沖所說，金融六法並非解決金融問題、提振經濟的萬靈丹，目的是在解決金融迫切問題的良方。目前政府許多挽救金融、不動產的政策措施，多半是以救急性質爲主的事後補救錯失，仍沒有談及事前防範措施部分。

以當前不動產產業的問題而言，撥款無力續建、挪用建築與土地融資、承購戶交易糾紛等問題，並沒有尋求制度上的解決，因此，銀行逾放的產生因素並沒有根本上的獲得遏止。這部分正

是建築經理業者應該積極扮演的角色。政府應該考慮實施「專款專用」制度，讓建築經理業扮演公正第三者的角色，簽證後才可撥款，充分發揮契約鑑證、信託履約、建立付款中間人制度、工程進度審查等功效，以制度規範來防範人爲弊端，才可能釜底抽薪的解決金融業高逾放的根本問題。■

作者為荷銀光華投信經理

AMC

是救命仙丹還是瀉藥

張欣民

AMC 的設立對國內金融體系而言是好的，但是它對於房地產市場的衝擊也是不容忽視的

從去年下半年開始，特別是成立之法源金融機構合併法通過後，屬於「舶來品」的資產管理公司（AMC），就在原本低迷的房地產市場上吹皺一池春水，本來政府是視 AMC 為打掉銀行體系惡性毒瘤（不良放款）的救命仙丹，但在房地產業者眼裡，AMC 卻是一顆不折不扣的大瀉藥，可能讓不堪的房市雪上加霜！究竟 AMC 是救命仙丹？還是瀉藥呢？它會對房市產生多大的衝擊呢？這些應該是大家都關切的話題！

大家都知道，近兩年來國內金融機構的放款品質，隨著整體經濟景氣的下滑而急速惡化，雖然官方的數據顯示，我國整體金融機構的平均逾放比還未超過 6%，離九七年東南亞金融風暴時，個別國家逾放比普遍高過 15%，還有很長一段距離。

只是當政府一方面要民衆放心，台灣不會發生金融風暴的同時，卻又急著要金融業者儘速打消呆帳，降低逾放比，而政府所使出來的方法，

也正是東南亞國家打消金融呆帳的方法-資產管理公司（AMC）以及金融重建基金（RTC），前者以民間成立公司的方式來打消一般銀行的壞帳；後者則是由政府成立一筆重建基金，來處理基層金融機構（農漁會等）的不良放款，並在最近剛通過的金融六法當中取得法源依據。

根據國內各銀行填報中央銀行金檢處之資料顯示，截至今年三月底止，本國銀行全部放款總額約為 14.3 兆元，逾期放款總金額為 8423 億元，平均逾放比率為 5.89%，都雙雙創下歷史新高。如果加計「應予觀察放款」，亦即包括中長期放款逾三個月但未滿六個月，放款本金未逾期三個月，但利息未按期繳已超過三個月但未滿六個月等狀況，則所有銀行的問題放款總額就高達 1.3 兆元，實際逾放比率也進一步攀升到 9.14%，離產生金融風暴的邊緣就更近了。

另外，據銀行業者指出，我國金融體系最習慣拿不動產當貸款的抵押品，因此一旦放款淪為

AMC 收購銀行不良債權之價格

國別	美國	韓國	馬來西亞	泰國
收購價格 (註)	50%	45~50%	40%	25~30%

註：收購價格是指帳面價值乘該百分比

逾放，銀行放款最後所換來的就是一筆一筆的不動產。一般相信在所有不良放款當中，不動產一定是佔有最高的比重，粗估至少不會少於六成，因此若就以六成計算，在 8423 億元逾放當中就有高達 5053 億總額的不動產可售，若再將全部換算為一般住宅產品，並以每戶平均貸款 300 萬計，則將產生 16 萬 8433 戶的市場賣壓，約為去年全年建物買賣移轉件數 32 萬件之一半。若是有高達 1.3 兆的不良放款，則將更有高達 26 萬 1760 戶的市場賣壓，是去年建物買賣移轉件數之八成。

這些逾放的資產雖是銀行手中的燙手山芋、難以處理的逾放不動產，但在 AMC 正式成立之後，卻都是 AMC 的主要「貨源」，其在數量上的衝擊就不容小覷了，對目前號稱有高達上百萬空屋的房市而言，無異是雪上加霜，因為它們都是具有特別的價格殺傷力！

AMC 處理逾放不動產所產生的價格殺傷力，主要是來至於它對銀行業者的收購價格以及其處理的方法。根據國外的經驗顯示，AMC 收購銀行業者手頭的逾放不動產，都是在帳面價值的一半以下，甚至有的低到原帳面價值的二、三

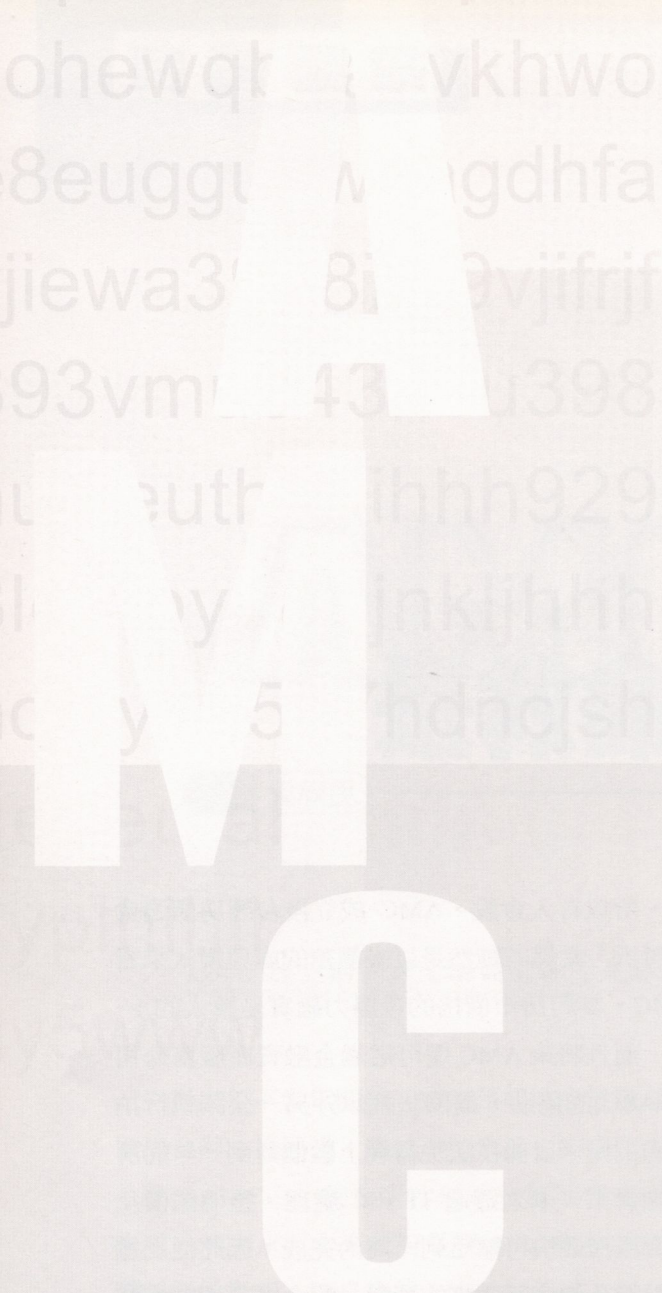
成，所以有人會說，AMC 成立後台灣房價還會再腰折，當然若純然是以賺價差的處理模式來看 AMC，其對房市價格的殺傷力確實是驚人的！

而且將來 AMC 還可透過金融資產服務公司 (TFASC) 的協助，提供法院以外另一公開執行拍賣的工作，目前在法院需耗上數個月到一年的房屋拍賣案，未來透過 TFASC 處理，整個鑑價及拍賣流程最快可縮短到一周內完成。因此從上述之數量及價格所帶來的衝擊，配合處理速度的強化，未來 AMC 對於房市之影響簡直就是一顆超級大瀉藥，將加速國內房價的加速趕底。

不過，即使如此，對於 AMC 在房市上所產生的可能衝擊，也不全然就如此的悲觀，因為逾放屋產品本身的品質及區位問題，而且 AMC 處理逾放不動產也不只有賺價差、拍賣一途。

一、賣壓並不完全都在房屋市場上

不論是 16 萬戶或是 26 萬戶的逾放屋估算，事實上只是個便於比較的簡化思考方式，實際上並不盡然都是屬於一般住宅產品，它們應該還包括商用不動產、工業用不動產或是各類土地，所以其對國內住宅市場所形成的賣壓並不會如數字



上的那麼嚴重。

二、「逾放屋」屬「無效供給」的比例應該是很高的

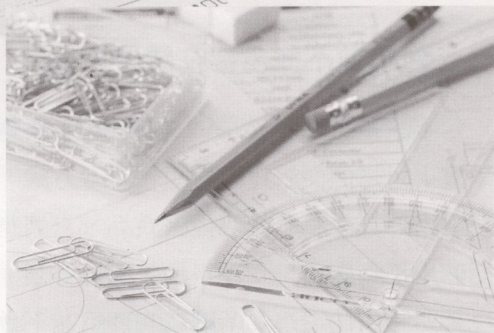
就一般的認知，這些被視為「逾放屋」的不動產有極大一部份是位處於偏僻地區、危險山坡地，或是很多都已脫離區域市場需求的產品，亦即被視為市場上之「無效供給」，所以即使將來 AMC 用再低的價格來賤賣，恐怕也將會面臨乏人問津的窘境！

三、AMC 還有其他處理之選擇

就國外 AMC 處理銀行逾放不動產的方法來看，最具價格殺傷力的公開拍賣只是其中的方式之一，事實上，AMC 還有洽特定人購買、自行或委託經營、加以不動產證券化等處理方法可選擇，所以若方法多樣化之後，對房市的衝擊也就更加緩和了！

總而言之，AMC 的設立對國內金融體系而言是好的，但是它對於房地產市場的衝擊也是不容忽視的，只是這些衝擊究竟有多大，恐怕要等到 AMC 正式成立並運作之後才能明朗化！■

作者為信義房屋協理



台灣加入WTO 對不動產業的影響

林永汀

台灣加入 WTO 的背景是，大陸必然已加入 WTO，兩岸已無三通不三通的問題，這個推斷在北京申辦二〇〇八年奧運成功後，將很快的看到實現。趨勢不能擋，台灣人民不能不及早綢繆因應觀念；尤其是不動產相關產業，在資產快速流轉、低獲利、低利率的時代，房地產價格有機會自谷底回升，更需要捐棄主觀成見，釐訂整體性的全盤新遊戲規則，才不致於在新遊戲裡被吞噬、被淘汰。

內政部於七月十四日公布九十年上半年台閩地區都市地價指數調查結果，由於經濟景氣持續探底、失業率節節攀升、產業信用融資緊縮，加上空屋賣壓沉重、市場觀望氣氛濃厚、投資人投資意願低落，以及人民對不動產投資觀念的改變等因素，台閩地區地價整體同步下降，唯獨金門縣受惠於兩岸小三通優勢，逆勢上漲百分之二·五三。這個訊息，明白告訴我們，兩岸開放三通，加入 WTO，對台灣地區的不動產業將具有正面的、良性的影響。因此、在可見的短暫未來，兩岸既不能免於開放三通、加入 WTO，台灣人民尤其是不動產業應具備如何觀念以因應這個趨勢與潮流？

一、兩岸開放三通、加入 WTO 是兩岸人民的共同期許

兩岸談三通、談 WTO，不是最近幾年的事。但是，這個深獲兩人民期許的議題，却一而再、再而三的遭到政治因素干擾而耽擱。

事實上，不要說民主政治時代的許多內政、外交、國防、經濟……事務，都

被執政的政黨或被失去政權的政黨以政治手段處理，古今中外還不都是一樣？都會被政治因素牽引。所以，兩岸三通、加入 WTO 遭到政治因素干擾而延宕，並不可怕；可怕的是，我們的決策階段因固守政治意識型態而誤判形勢。

二、開放兩岸三通，已不再是我們的優勢籌碼

過去我們常說：「錯誤的政策，比沒有政策還要可怕」。但是，面對滲雜歷史情結、民族情緒、意識型態、主權歸屬……等多種又複雜因素的兩岸關係，誤判情勢、錯估環境，而做出錯誤的決策，才是最可怕的。


十年前，中共還高喊「政治學台北，經濟學台灣」的時候，我們雖說那是中共的統戰技倆，但固關不談三通，確是我們的優勢籌碼。現在呢？台塑集團董事長王永慶先生的一席「十年前我要去大陸設廠，因為政策因素不能去，現在外國廠商已比我們早了五、六年」談話，可以說明一切。

三、全世界的經濟都向中國大陸傾斜

王永慶先生的感慨，不是沒有道理。我們真的很擔心我們的決策階層仍然固守「戒急用忍」，以為開放三通是我們與大陸談判的優勢籌碼，以為大陸真的很期盼我們點頭答應三通。

有人說，政府不開放三通，民間卻早已實際三通了，「戒急用忍」還有什麼政策效應？也有人說一旦兩岸加入 WTO，兩岸全都通了，還有什麼三通不三通？這都沒錯。所以，當「數位時代雜誌」公布世界科技百強時分析，在全球科技產業大洗牌戰役中，唯有在台灣構築「中國生產、全球運籌」的廠商，還能擠進世界科技百強之列，維持優勢；以及全球經濟強國為了經濟投資目的，而投票支持北京舉辦奧運，却閉眼忽略中共的人權劣勢，我們真的很擔心我們的決策階層處理兩岸關係時，誤判情勢，錯估環境，以為大陸還很在乎我們是否開放三通，並拿開放三通當作中共點頭同意我們加入 WTO 的籌碼。





四、兩岸加入 WTO，全都通了，不必擔心會把台灣掏空

除了政治因素外，許多人擔心兩岸三通，甚至兩岸加入 WTO 後，因為資產、人力、廠商往大陸跑，台灣會被掏空。其實，這是多慮了。

有句俗話說：樹頭若是站得穩，不怕樹尾做風颱。在建立機制後，克服技術上的枝節問題，只要台灣還具有「投資價值」，為什麼要怕被掏空？大陸為什麼不怕被台灣掏空？何況政府部門沒開放三通，民間早已通了，台灣若真的會被掏空，也早已被掏空，不必等到兩岸加入 WTO 或開放三通。

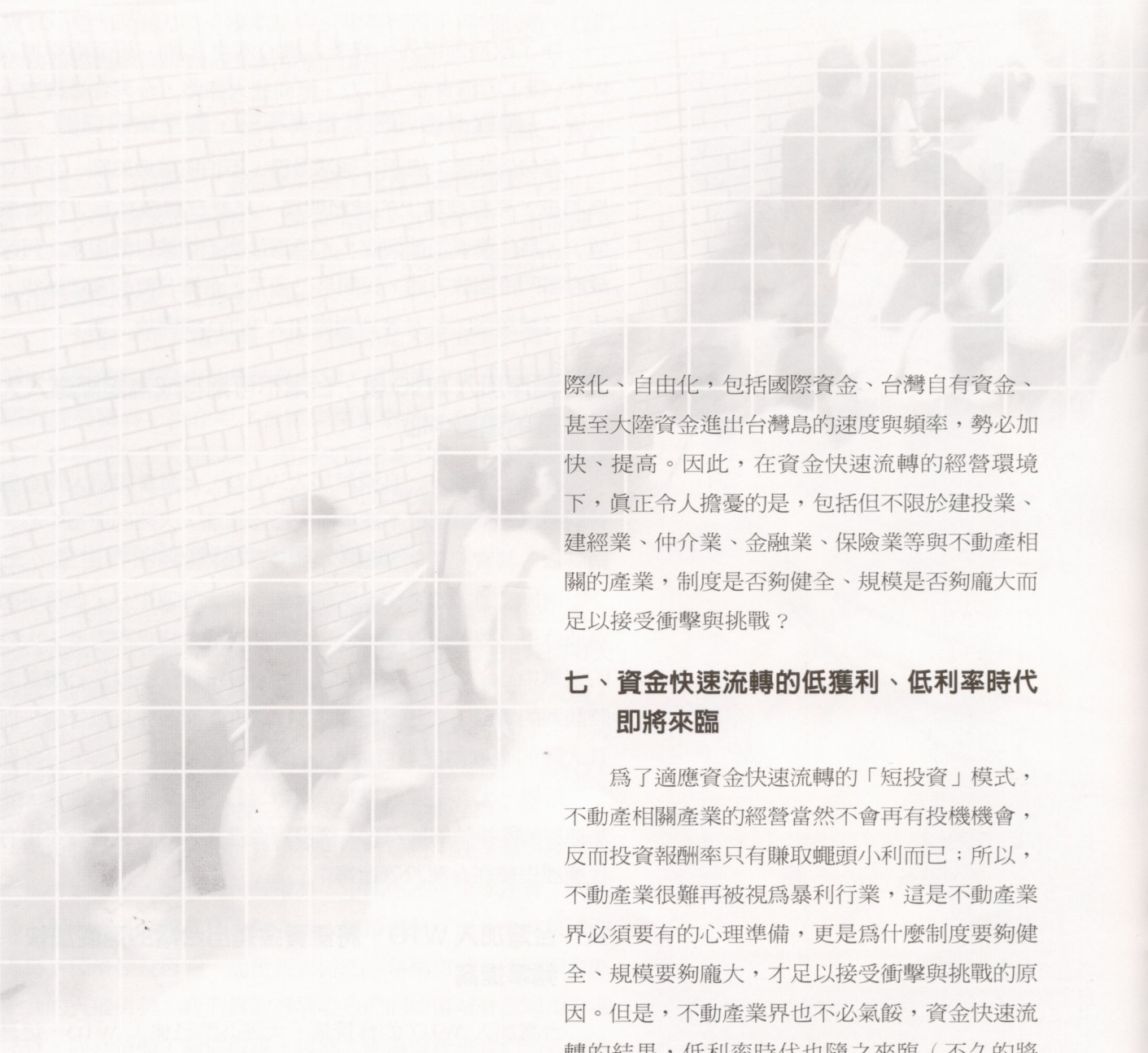
五、兩岸加入 WTO 後，台灣不可期待成為國際進入大陸的運籌中心

許多人憧憬，一旦兩岸加入 WTO，台灣會因為大陸金融管制嚴格、金融制度不進步而成為國際進入大陸的運籌中心、踏腳板。其實，這個憧憬，根本不能被期待。

兩岸三通，如果在十年前實施；亞太營運中心，如果不因為戒急用忍政策而停擺，台灣或許真有機會成為國際進入大陸的運籌中心。可是，兩岸加入 WTO，三通又不再是台灣對大陸談判的籌碼，大陸已經因為加入 WTO 而開放金融管制，而且大陸的金融制度不可能永遠不進步，少則二、三年，多則三、五年，尤其不能忽視北京舉辦二〇〇八年奧運，促使大陸加速與國際接軌的國際化，國際資金進入大陸，實在看不出有什麼理由要在台灣設置運籌中心。

六、台灣加入 WTO，將使資金進出台灣的速度加快、頻率提高

台灣加入 WTO 的背景是，大陸必然已加入 WTO，這是不能迴避的事實；所以，台灣不能期待因為加入 WTO 而成為國際進入大陸的運籌中心。但是，由於加入 WTO 後的完全國



際化、自由化，包括國際資金、台灣自有資金、甚至大陸資金進出台灣島的速度與頻率，勢必加快、提高。因此，在資金快速流轉的經營環境下，真正令人擔憂的是，包括但不限於建投業、建經業、仲介業、金融業、保險業等與不動產相關的產業，制度是否夠健全、規模是否夠龐大而足以接受衝擊與挑戰？

七、資金快速流轉的低獲利、低利率時代即將來臨

爲了適應資金快速流轉的「短投資」模式，不動產相關產業的經營當然不會再有投機機會，反而投資報酬率只有賺取蠅頭小利而已；所以，不動產業很難再被視爲暴利行業，這是不動產業界必須要有的心理準備，更是爲什麼制度要夠健全、規模要夠龐大，才足以接受衝擊與挑戰的原因。但是，不動產業界也不必氣餒，資金快速流轉的結果，低利率時代也隨之來臨（不久的將來，台灣的利率掉到3%以下，一點也不值得驚訝），房地產價格可能因此而回升。

八、與國際接軌的低利率，促使房價谷底回升可以被期待

資金快速進出台灣島內、島外，是金融完全國際化、自由化的結果，更是台灣加入 WTO 後，台灣金融與國際金融接軌的必然結果，利率自然很難不與國際接軌。

存款利率低，一般人存款的意願不會高，如果把資金用來購置不動產的投資報酬率較高，當然一般人的購屋意願會提高；另一方面，貸款利率低，購屋利息負擔較輕，也可以改變一般人對不動產的投資觀念，加速去化空屋壓力，提振低落已久的買氣。

因此，拋開租金因素不談，低利率時代來臨，加上只要不動產業界不再堅持高獲利，應有促使房地產價格自谷底回升的機會。

九、整合相關不動產業意見，整訂生命共同體的新遊戲規則

機制愈健全、社會愈成熟，愈沒有投機致富的機會，也愈沒有單打獨鬥成爲個人企業英雄的機會。因此，面對台灣加入 WTO 後的完全國際化、自由化環境，我們已經很難想像農、漁業及傳統中小企業的生存機會在哪裡了，更難想像在財政部積極推動金融機構合併以因應加入 WTO

的生存競爭時刻，台灣到處林立的建築業、仲介業、營造業還在固守一己成見，企圖單打獨鬥，一旦台灣加入 WTO 後，要用什麼武器跟大舉入侵的國外大型業者競爭？

因此，在資金快速流轉、低獲利、低利率的時代，經營規模必須夠龐大，才不致於輕易被吞噬、被淘汰外，更需要有完善、週延的新遊戲規則，使參與新遊戲的人獲得保障和制約；而這個新遊戲規則在不能靠單打獨鬥的要求下，則有賴不動產相關業界捐棄自我主觀意識，以建立生命共同體爲指標，整合出具體的、全盤化的共識，才能「長治久安」，不動產相關行業相繼完成法制化，已是不得不然的必經之途。

十、不恃敵之不來，恃吾有以待之

事實上，民主政治之可貴，固在於「少數服從多數，多數尊重少數」，更在於「同意別人的不同意」，誠如行政院長張俊雄在經濟發展會議籌備會第二次會議指出，經濟發展會議不管是共識決多數意見或少數意見，未來都會成爲行政和立法部門決策的寶貴參考。政治介入經濟、金融、內政、外交……事務，既是古今中外皆然，何足懼怕？重要的是，要如何適應而不被淘汰；小者如老百姓應有此認知，大者至政府團隊更應有此認知。因此，政府團隊如何因應北京獲得舉辦二〇〇八年奧運而使兩岸加速進入 WTO 的形勢，以及台灣人民如何適應台灣加入 WTO 的生存競爭，同等重要。

作者為本會暨中華民國建築投資商業同業公會
全國聯合會顧問

上半年房市觀察 與下半年展望

張欣民

上半年房市「價跌量縮」，下半年景氣低迷仍見不到底

在總體經濟景氣持續走低、失業率持續攀高，而市場賣壓依然沉重的情況下，今年上半年儘管還有低利優惠房貸的「護航」，但是全台房地產市場還是一片鴉鴉烏，各地預售屋市場幾乎都出現近年來罕見的「窒息量」，銷售率更是不斷向下沉淪，成屋市場也好不到那裡去，「量縮價跌」仍是市場上普遍的現象。

展望下半年，由於外在經濟環境還無任何轉好的跡象，市場上的供過於求仍然十分嚴重，被視為房價大殺手的資產管理公司（AMC）也可能在下半年開始運作，何況年底又可預期的有激烈的政爭及選戰，所以即使政府再釋出房市利多，下半年的台灣房市恐怕還是叫人無法樂觀起來！

回顧今年上半年房地產市場，雖然說市場是「了無新意，了無生氣」，但基本上仍可規納出

幾點市場特殊現象。其一是，預售市場出現「窒息量」。在市場餘屋堆積如山的情況下，建築業在這波景氣下滑的過程當中，能夠不受傷全身而退的已是寥寥可數，當然在這些公司當中還有能力及意願推案的，就更屬鳳毛麟角了，因此各地預售屋的推案量都急劇萎縮，除台北市還有些高單價、高總價豪宅個案出來充場面外，其他以往是預售推案的大本營如基隆、台北縣、桃竹、台中、台南及高雄等地區，幾乎已經看不到預售個案，業者積極處理手頭餘屋的態勢相當明顯。而且在市況極度不景氣之下，原本會做些市調的代銷公司、研展單位，也都悄悄的在市場上消失，市況之慘由此可見一斑。

其次是，豪宅個案走上強弩之末的命運。由「信義富邦」所掀起的第三代豪宅風，在去年總統大選後就已有退燒的跡象，今年來在總體經濟


持續走低、電子新貴退潮的情況下，儘管仍有個案勇敢逆勢推案，而且更紛紛以創新高單價及總價作訴求，只是這個時候的銷售狀況如何？已不待多言，大家都心知肚明的。

再者，建築業者財務仍頻頻出狀況。從民國八十七年起國內營建業開始陸續爆發財務危機，例如新巨群、國揚、擎碧建設等「借殼上市」、財務槓桿操作太過離譜的建設公司。累計至今，出現財務危機的營建公司已經高達二十五家之多，而且很多都是屬上市上櫃公司。今年來，連一些老字號、體質佳的建設公司，如和旺建設、大華建設、康和建設，也都傳出展延降息等紓困要求，顯示這波的不景氣寒風，還在持續發威當中。目前多家品牌大、後台硬的建築業者，表面上雖仍屹立不搖，但是其股價都在二、三元之下，年度財報更都是虧損連連，一旦餘屋處理情況又不理想，恐怕下半年還會有更多的建築業者向政府要求紓困！

最後是，「價跌量縮」的市況仍沒改變。基本上這仍是延續去年的房市整體走勢，在供過於求的市況中，全國各地房價幾乎都出現罕見的破底行情，殺伐之聲空前慘烈，除了建商為求解套降價殺出外，變現的個人戶在資產縮水及失業的威脅下也大幅增加；銀行為降低逾放比，更紛紛扮起房仲業者的角色，低價逾放屋大舉釋出市場；政府為籌措財源，也降價拋售國宅、公教住宅。在這幾股力量互相拉扯之下，房價要不向下沉淪都不可能，其中尤以房價最穩定的台北市出現補跌行情，最受市場矚目。

至於成交量部份也是萎縮的！受到國內外經濟明顯衰退的影響，關廠歇業激增、裁員失業人數不斷上升，加上國內政治持續動盪不安，今年來房地產市場仍然是一片疲弱不振景象，成屋市場雖有 3200 億優惠房貸撐場面，但力道仍嫌不足，市場買盤也無法一以貫之，常常是好個一陣子，就衰退個一陣子，令房仲業者十分困擾！





根據內政部之統計推估，今年上半年台灣地區建物買賣移轉件數在 13 萬件上下，與去年同期比較減少了三萬件左右，衰退幅度達到 19%，接近兩成，顯示在 3200 億優惠房貸的持續挹注之下，市場買氣還是無法獲得全面的提振，等到下半年優惠房貸額度全部用完之後，市場情勢就更叫人無法樂觀起來了！

展望今年下半年房市景氣，由於外部經濟情勢仍然缺乏令人振奮的消息，全年經濟成長率可能下修到 4% 以下，失業率卻直逼 5% 的歷史新高，而且政爭的態勢越來越發明顯，年底選戰的紛擾也不可能少，所以整體房市仍然缺乏止跌復甦的力量，特別是 AMC 如果真的在下半年間開始處理銀行逾放屋，房價恐怕還會有繼續下跌的空間，市場人士預測，下半年房價再跌個 50%，也是不足為奇。

當然下半年也並非全然都沒有一些利多因素，比如引進外部需求的「開放外人投資國內不動產」，可隨著修法動作的完成而發酵，只是此一利多在一片看跌聲中能帶來多大效應，恐怕也沒有誰有把握。另外，研議中擬降低土增稅及契稅以刺激需求，從上半年就一直談到下半年，政策反反覆覆誰敢寄望呢！至於加入 WTO 或開放三通更都在未定之天。所以即使是下半年市場上的利多，恐怕也難敵市場上悲觀的氣氛。

面對著如此悲情的市場前景，業者還是要保守因應為要，建築業者能不推案就盡量不要推案，手頭的餘屋能脫手就儘快脫手，否則真的會留來留去反成仇，甚至是成災，因為這一波的不景氣，誰也不知道要到什麼時候才會回春呢！■

作者為信義房屋企研室協理

台北市辦公市場之

現況與展望



曾東茂

雖然住宅市場低迷，

台北市的辦公室租賃市場去年一片榮景，

在 2000 年 11 月達到最高峰後，

即呈現下跌之情形。

未來 5 年因為新大樓供給太大，

在供過於求的情況下，

租金不易有上漲空間，甚至有 1% 之下跌可能性。

台北市的辦公室租賃市場，因電子高科技、網路資訊業、電訊固網、證券金融業的蓬勃發展，對辦公大樓需求殷切，在去年 2000 年有一片榮景，根據瑞普國際物業的市場研究發現 A 級辦公大樓的空置率低於 2%，使得租金行情居高不下，平均漲幅達 10%，在 2000 年 11 月達到最高峰。

此後，以高科技業出口為導向的國內整體經濟環境，由於受到全球及美國經濟景氣不振、國內核四停建爭議、和朝野紛紛擾擾政局不安之影響下，國內各產業無論本國公司或外商，對經濟景氣的展望普遍悲觀。根據瑞普國際物業每月之市場調查顯示，台北辦公室租金於去年十一月達到最高峰後，即呈現停滯甚至小幅下降之情形。而在農曆年過後，即無再上漲之情形，租賃市場之熱度已開始降溫，平均租金下跌，且空置率大幅上揚。

國內景氣現況

台灣 2001 年之全年經濟成長率，行政院主計處之預測，由今年 2 月預測數 5.25%，在 5 月調降 1.2 個百分點而為 4.0% 水準，主因是考慮國際機構再度大幅調低全球經濟成長及世界貿易量預測值(下修幅度達 2 至 3 成)。今年因全球資訊科技產業景氣下滑，造成我國外貿受創甚

表一 台北市各級辦公大樓行情表

單位：每坪月租金

等級	去年 第四季 成交租金	去年 第四季 空置率	今年 第一季 成交租金	今年 第一季 空置率	今年 第二季 成交租金	今年 第二季 空置率	第一、二季 成交租金 變動率
整體	2201	5.09%	2180	7.53%	2163	9.70%	-0.78%
A 級	2822	4.52%	2797	6.57%	2774	5.36%	-0.82%
B 級	2164	7.74%	2142	10.81%	2124	14.15%	-0.84%

資料來源：瑞普國際物業股份公司研展部

表二 台北市各辦公大樓分區租金行情表

單位：每坪月租金

分區	去年 第四季 成交租金	去年 第四季 空置率	今年 第一季 成交租金	今年 第一季 空置率	今年 第二季 成交租金	今年 第二季 空置率	第一、二季 成交租金 變動率
民生-敦北區	2512	4.65%	2479	6.17%	2459	7.36%	-0.81%
敦南區	2393	3.60%	2368	9.99%	2343	10.24%	-1.06%
信義區	2210	6.40%	2206	6.66%	2192	5.00%	-0.63%
南京-松江區	2210	4.18%	2207	8.00%	2191	12.94%	-0.72%
南京-復興區	2035	8.54%	2025	6.59%	2018	6.84%	-0.35%
南京東路 四、五段區	2031	1.77%	2013	2.27%	2003	2.96%	-0.50%
西區	2143	4.92%	2151	4.24%	2136	4.73%	-0.70%

資料來源：瑞普國際物業股份公司研展部

深，預測海關商品出口減少 5.1%，進口亦減 7.8%；出、進口相抵，出超由 89 年 83 億美元增為 117 億美元；併計勞務貿易並剔除物價因素，按新台幣計算之實質輸出衰退 0.6%，輸入亦衰退 3.2%，貿易順差為 109 億美元；內需方面，財富縮水遞延效應及失業率持續攀升，致使消費支出益趨保守；民間投資雖有高鐵、固網、電廠等重大工程持續推動，加上空運業增加飛機採購，惟受經濟前景不確定性驟增及傳統產業轉型不易影響，產業擴廠步調紛紛放緩甚或停頓，全年民間投資將呈現負成長。行政院主計處今年 5 月預測，今年我國經濟成長率降為 4.0% 時，GNP 為 3,140 億美元，平均每人 GNP 1 萬 4,082 美元，CPI 上漲 1.2%。可見政府與民間對經濟成長普遍悲觀。


第二季之租賃市場現況

根據瑞普國際物業公司最新 2001 年第二季之市場調查顯示，不管各級大樓平均租金較上季下跌了近 0.8%，空置率較上一季增加 2.17%，平均空置率達到 9.70% 之歷史新高水準，主因是 B 級大樓之空置率更是大幅上揚了超過 3%，達到了 14.15%，A 級大樓進駐有改善，降為空置率 5.36% 之水準（詳見附表一）；而第一季之市場調查顯示，不管各級大樓平均租金較上季下跌了近 1%，空置率均較上一季增加不少，平均空置

率達到 7.16% 之歷史新高水準。其中，B 級大樓之空置率更是大幅上揚了超過 3%，達到了 10.81%，A 級大樓亦增加了 0.7%，達到 5.19% 之水準。就各辦公室分區而言，各分區均是呈現下跌之情形。尤其是在民生-敦北及敦南區，租金下跌超過或近 1%，主要是這兩區較多租金昂貴之 A 級大樓，在經濟景氣普遍悲觀現況下，租賃需求變弱時，無論續約或新租約都有租金下跌壓力（詳見附表二）。

在此經濟悲觀現況下，根據瑞普國際物業代表國內外大小型承租方尋找與談判租約的第一線經驗顯示，目前辦公室租賃市場存在下列趨勢：

- 辦公室空置期間拉長；
- 出租方與承租方之間之議約時程拉長；
- 各跨國企業對於辦公室之需求面積受限於預算，紛紛向下調降，甚至將辦公室搬遷計劃延後或取消等；
- 出租方漸用較長免租裝潢期或免費車位，吸引新承租方或慰留承租方
- 或實施流動辦公室(Mobile Office)，使常在外頭跑的業務人員，數人共享一座位，減少辦公室之需求面積，如 IBM、安捷倫；

- 
- 甚至從租金較高的 A 級大樓遷移至租金較經濟的 B 級大樓，如富士通；
 - 分租個案漸漸發生，如朗訊科技將去年在新光曼哈頓大樓所租十個樓層，於今年六月分租出去兩個樓層。

影響未來需求的因素

影響台北辦公市場未來需求的因素，包括：一、台灣加入 WTO，二、金融改革，三、高科技業的復甦，四、開放外國人投資不動產，五、兩岸關係的發展，六、內湖六期廠辦的競爭。

一、台灣加入 WTO：

根據美僑商會出版之白皮書，台灣加入 WTO 是其優先議題的首要議題。為能加入 WTO，台灣必須符合入會前準備，包括開放本國市場，讓外人參與經營。一般預期下列產業市場之開放有助提昇為辦公室需求：

1. 金融產業：

- ◎開放外商銀行分行與證券公司家數。
- ◎允許外商經營票券金融公司。
- ◎允許更多外商經營保險公司。

2. 開放農產品市場

3. 高科技產業

4. 電訊，固網等市場

5. 汽車市場

二、金融改革：

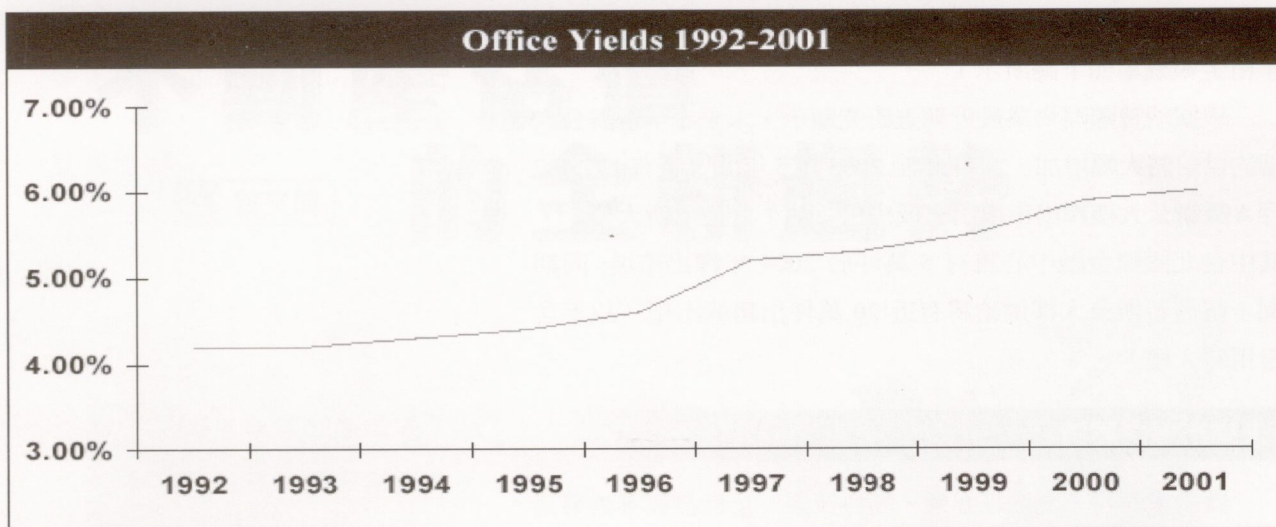
金融證券業一直都是 A 級大樓的重要承租戶。台灣最近立法通過的金融六大法案，AMC 之成立，金融機構合併法，銀行法修正案等都是有助台灣金融改革，提昇其競爭力，進而提振對辦公室之需求。

三、高科技業復甦：

高科技業近年來一直是台灣經濟的動力。台灣高科技產品現在佔有美國市場之 36%。美國高科技業若能復甦，將使台灣辦公室需求轉強。

四、開放外國人投資不動產：

在現有公司法及土地法限制下，外國人不能持有本國不動產。購買力強大的外國不動產基金完全無法進入台灣市場。所幸，行政院在今年元月的「全國經濟發展會議」達成開放外國人投資不動產的結論，刺激國內不動產市場。但願相關修法能儘速通過。



Source: REPro International Inc.

北市新辦公大樓未來五年供給

單位：坪

	001	2002	2003	2004	2005	合計
整體新辦公大樓供給	33,004	53,771	40,102	54,190	17,024	198,091
A 級新辦公大樓供給	14,591	26,863	24,819	54,190	17,024	137,487

資料來源：瑞普國際物業股份公司研展部
註：不含自用大樓

五、兩岸關係的發展：

穩定的兩岸關係一般承認有助於投資。當前，無論外資或本國企業莫不期盼儘速「三通」，甚至開放陸資入台灣市場。

六、內湖六期廠辦的競爭：

內湖六期重劃區的廠辦大樓，挾其便宜土地，不高於每坪 1,500 元低月租金及離市區近的

優勢，逐漸成為台北市區辦公大樓的勁敵。如富邦証券及人壽即將其後台作業移至內湖；華新麗華、揚智科技等亦是如此。未來內湖六期重劃區若全面開放各業種設置一般事務所，必成市區辦公大樓勁敵。

未來的供給

相較於住宅市場的低迷，1990 年代的經濟高度發展提振辦公大樓的需求，進而逐年提高租

金報酬率，使土地所有人有意願開發辦公大樓。（1992至2001年租金報酬率如下圖所示）

根據瑞普國際物業最近調查研究顯示，未來5年新辦公大樓的供給將大幅增加，2001年至2005年5年間，將有137,487坪A級辦公大樓釋出市場出售或出租（故不含自用新大樓），其中台北國際金融中心將有5萬坪於2004年釋出市場；同期間，整體新辦公大樓供給將有近20萬坪出售或出租（故不含自用新大樓）。

未來市場之展望

就需求而言，金融証券業，高科技業，及批發與零售業三個產業一是A級辦公大樓的主要房客，約佔47%面積。台灣加入WTO與即將進行的大規模金融改革，將可吸引外資直接投資。另外，若干經濟學家分析美國經濟景氣可能於今年第三季或第四季反彈回昇，有利以高科業出口為主的台灣經濟。這些都是較為有利的因素。

就供給而言，未來5年A級新大樓將有高達137,487坪的供給，每年約27,497坪，高於過去平均每年20,326坪的新供給。

作者預測，即使有美國經濟復甦、台灣加入WTO、台灣金融改革等有利需求因素，近5年仍將供給大於需求，而A級辦公大樓空置率自2001年起逐漸增加，將於2004年達到12%的高峰。租金方面，由於中短期低迷的經濟景氣，未來6至12個月可能有5%的跌幅。

當台灣加入WTO及全球經濟逐漸復甦，A級大樓需求會轉強。然而因為新大樓供給太大，在供過於求的情況下，未來5年之租金不易有上漲空間，甚至有1%之下跌可能性。■

作者為瑞普國際物業公司(REPro International)總經理
美國商業投資不動產研究院(CCIM Institute)
商業投資委員(CCIM)國際認證及格

不動產估價 的全新趨勢

曾文龍

不動產估價師法通過，
執業技術及公信可望提昇，
大有助於保障民衆財產權益；
然面對年底考試，
考試科目遲不公布，並不合理。

十幾年等一個不動產估價師法

千呼萬喚始出來的「不動產估價師法」終於八十九年九月十九日經立法院三讀通過，而第一次的「不動產估價師」考試，考試院亦將於九十年十二月二十五日舉辦，不動產估價這個行業終能進入法制化而有全新的生命與趨勢！

事實上，爲了因應民國七十六年起的房地產景氣與價格節節上昇所引發的諸多價格弊端，政府即著手研擬土地估價師法草案，行政院並於七十九年十一月二十一日核轉立法院審議，而今匆匆十幾年頭過去了，台灣的房地產十年來亦由盛而衰，甚至到了當前的「冰河期」，「不動產估價師法」始能通過，其中已多少物換星移，多少利益輸送，多少掏空國本，確令人浩嘆！

而估價從業人員歷經十幾年頭，有的由少年而中年，有的由中年而老年，總之，都「垂垂老矣」，都要面臨高難度的國家考試，而且考不上，工作權將不保，如此壓力，非當事人很難體會。

客觀估價，可以穩定社會

國父孫中山提出「平均地權」辦法，希望能解決中國之地價問題。然則理論容易，實務卻難。吾人雖也別定了「土地化」、「平均地權條例」……等重要法規，卻漏了「不動產估價師法」，「不動產估價指術規則」等法，致地價一直沒有客觀標準，致乃產生巨大之利益輸送，地價弊端層山不窮，有糾紛送到法院，法官亦一頭霧水，既無標準，如何評斷？

孫中山認為，解決中國問題，當先解決土地問題，解決土地問題，則先解決地價問題，此語甚當，可惜提出之平均地權，畢竟只是未經驗證之理論。

台灣三十年之經濟與社會工商問題，卡在地價之問題甚為關鍵，而產生許多社會之不公平與人心之不安。於今不動產估價師法出爐，雖然腳步太慢太慢，但總比沒有要好。

不動產估價師法要點簡介

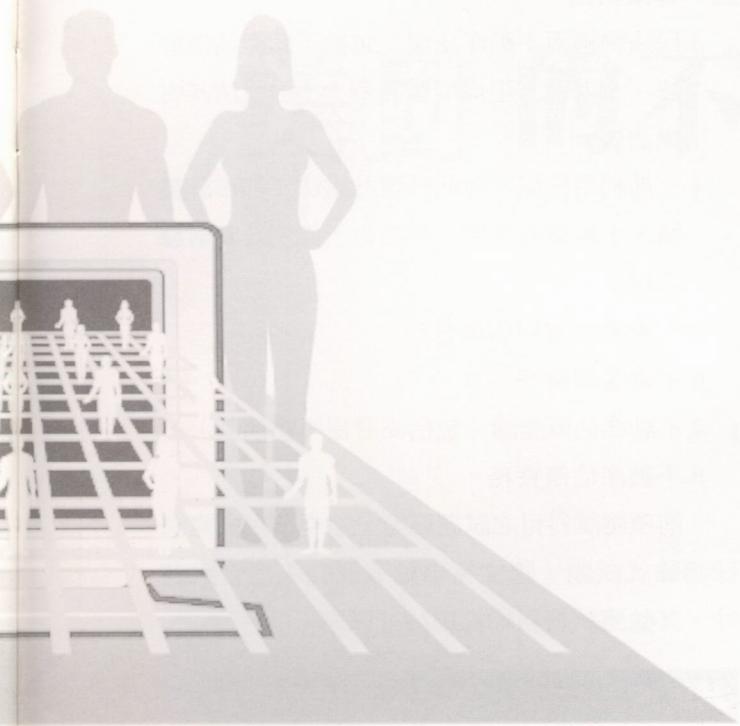
不動產估價師法全文計分總則、登記及開業、業務及責任、公會、獎懲、附則等六章，共四十六條。

簡介如下：

- 一、不動產估價師之資格取得，應經考試及格或檢覆通過，以確保其執業技術水準，並保障委託人之權益。（第一條）
- 二、不動產估價師之主管機關，在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府，以劃分權責。（第二條）
- 三、不動產估價師須具二年以上之估價實務經驗，始得依規定申請發給開業證書，執行業務。並對於禁止發給開業證書之各種情形，加以列舉規定，以維持不動產估價師信譽及執業水準，並保障民衆財產權益。（第五條、第六條及第八條）
- 四、不動產估價師開業應以設立事務所或聯合事務所之方式為之，不得設立分事務所，其事務所遷移至原核准登記開業之直轄市或縣（市）以外地方時，亦應以申請核轉遷移登記之方式為之，以利各主管機關之聯繫與管

理。（第九條及第十條）

- 五、不動產估價師之業務範圍，包括受託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。（第十四條）
- 六、不動產估價師之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之；不動產估價師受託辦理估價，應依中央主管機關之規定製作估價報告書交付委託人，並簽名以示負責。（第十九條）
- 七、不動產估價師應加入該管公會，始得執業；公會並依規定繳存研究發展經費。公會之運作分為地區性之直轄市或縣（市）不動產估價師公會及全國性之不動產估價師公會全國聯合會二級。（第二十二條至第二十五條）



八、本法施行前已從事不動產估價業務滿三年，得應不動產估價師特種考試。公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，於本法施行後五年內應辦理解散或變更登記，停止經營是項業務。（第四十四條）

不動產估價師應考資格

不動產估價師考試應考資格可分為兩種：

一、高等考試不動產估價師考試應考資格：

依「專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則」專案第五條規定，應考資如下：

1. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校地政、土地資源、土地

管理、不動產經營、土地管理與開發科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。

2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習不動產或土地估價、建築（改良）物估價、農作（改良）物估價、特殊土地估價、不動產估價理論、不動產估價實務、施工（與）估價、不動產或土地（經營）管理或建築管理與經營、不動產或土地開發（與利用）或土地利用、土地使用計劃（與管制）或土地（分區）使用管制、都市計畫（概論）或區域及都市計畫（概論）、土地重劃或市地重劃或農地重劃、不動產投資、不動產或土地經濟分析或土地經濟理論與分析、不動產市場分析或市場研究或市場調查與分析、不動產或土地金融、（不動產或都市）財務分析、（不動產）財務管理、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產或土地經濟學、農業經濟學、土地徵收、都市更新、會計學、統計學、保險學、規畫法規或不動產開發與管理法、不動產估價法規或估價技術規則、土地法（規）、不動產或土地稅（法）、建築法（規）或營建法（規）、不動產交易法規、不動產經紀法規、民法總則或民法債篇總論或民法債篇各論民法物權或民法親屬或民法繼承或民法概要、土地登記（實務）、建築（學）概論、建築構造與施工、土地測量或測量學、地籍管理等學科至少七科，每學至多採計三學分，合計二十學分以上，有證明文件者。至民國九十三年七月起應包含估價理論及實務。

二、特種考試不動產估價師考試應考資格：



特種考試為估價從業人員所量身訂造，依不動產估價師法第四十四條規定：「本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。」

本法公布施行前已從事不動產估價業務滿三年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明並具有專科以上學校畢業資格，經中央主管機關審查合格者，得應不動產估價師特種考試。

前項特種考試，於本法公布施行後五年內辦理三次。

公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關撤銷其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務。」

不動產估價師考試科目

依「專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則」草案第六條規定，考試科目分為普通科目與專業科目：

一、普通科目

1. 國文（論文與閱讀測驗）
2. 中華民國憲法

二、專業科目

3. 民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法其附屬法規）。
4. 土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、土地徵收條例、都市更新條例及其附屬法規）。
5. 不動產投資與市場分析。
6. 不動產經濟學。
7. 不動產估價理論（包括高層建築物估價）。
8. 不動產估價實務。

前項應試科目之試題題型，除中華民國憲法採測驗式試題，國文採申論與測驗之混合試題外，其餘應試科目均採申論式試題。

結語

以上所舉之考試科目，仍在草案階段。亦即筆者完成本文距考試院考試時間僅餘五個多月，以如此高難度之考試，現在準備尚嫌蒼促，而考試院卻遲未正式公布考試科目，對考生是非常不公平與不合理的。

而客觀標準之關鍵——「不動產技術規則」草案，於今仍在預告之中，對考生亦是一大壓力。

不動產估價師之產生，將使估價業之地位迅速提昇，並對估價的程序有關鍵影響，期待相關立法能迅速定案，並能隨時調整不合宜的規定，而能邁向周延的不動產估價未來！■

作者為中華綜合研究院研究員
文化大學不動產研究班主任

美國的不動產估價師

卓輝華

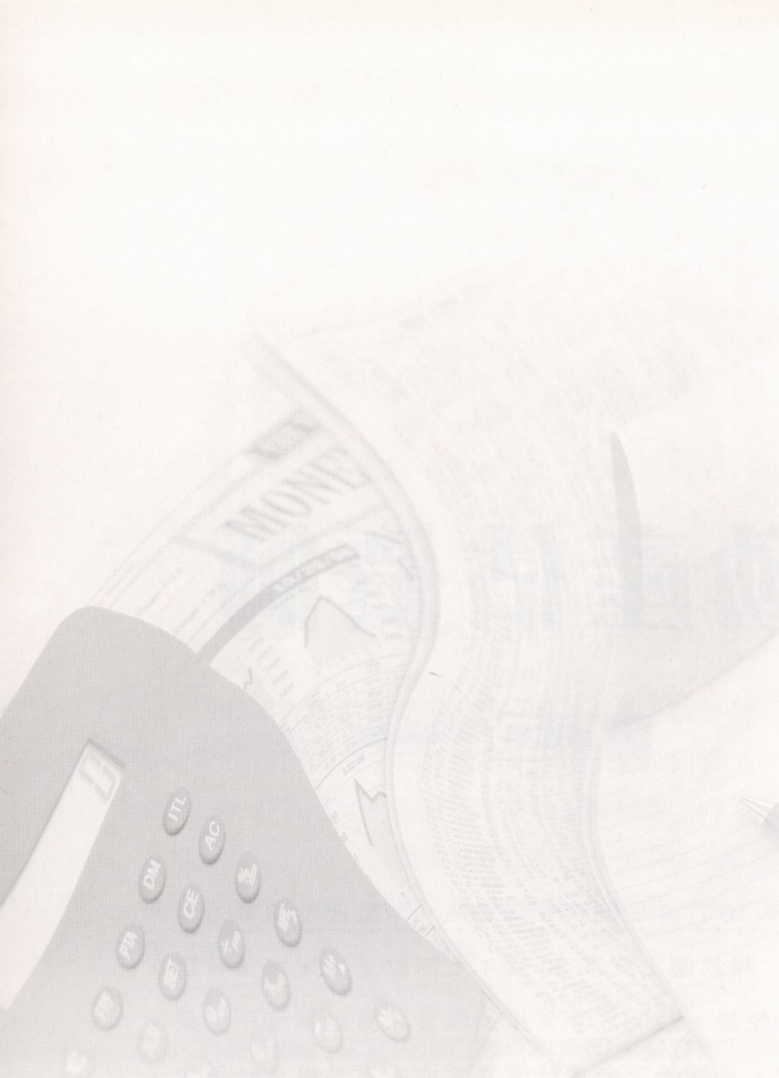
民國 89 年 10 月 4 日總統公佈實施「不動產估價師法」，
將我國已從事 30 餘年之不動產鑑定評估業務，
從公司經營型態，改制成專業技術職業人員的事務所型態。
其實，美國的不動產估價專業亦有百年以上的歷史，
由民間團體建立嚴謹的作業規範，而在 1991 年起，
亦規定由州政府實施估價師檢定與發給證照。
以下謹就美國不動產估價師的立法、估價事務、
估價用途與報告、估價師責任等內容，作一簡要介紹。

壹、估價師證照

美國自西元 1991 年，不動產估價師開始由州政府發照或檢定，同時建立國家估價標準以及考試程序。雖然此項規定並未延用至所有估價事務，但州政府發給執照與檢定的重要性逐漸增加。估價師必須有估價不動產所在地州政府核發執照或檢定，方能為聯邦管制機構進行估價。

州政府發照與檢定計畫，因下列兩項重要發展才發生：

- 一、西元 1989 年，第六法案：金融機構改革、復原與執行法（the Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act FIRREA）通過。此項法案使估價業受聯邦政府管制，並責成州政府核發不動產估價師執照或檢定。



二、西元 1988 年，管理與預算室（the Office of Management and Budget, OMB）發出 1991 年 6 月 1 日生效之公報 A - 129。此公報要求聯邦機構在管理與預算室管轄範圍內，必須使用有州政府發照或檢定資格之估價師。

由於此項制度相當新，在各州間有很大不同。例如有些聯邦機構，對已發照或檢定之估價師，所提供服務制訂成政策，但偶而仍可能選擇其他具有特別經驗或技術的估價師。相信再過一段時間，藉由要求符合訓練與經驗資格的估價師，並根據所接受專業的標準進行估價，公共利益將進一步被保障。

貳、估價實務

一、估價行為之分類

在當前複雜社會，「不動產估價師」與「估

價」等名詞，有多重意義。重要的是如何正確的使用此項名詞，而且在估價程序中各自加以區分。

(一) **購買者與出售者**進行購買與出售不動產，並做有關價格與其他不動產相關事物之財務決策。他們通常少有或毫無不動產專業背景，而必須依賴他人作決策。

(二) **取得執照之不動產銷售人員**，在其業務範圍內有過特別訓練，但可能不具有廣泛的估價訓練，他們通常熟悉特定地區不動產。

(三) **不動產財務人員**包括貸款人員、財務顧問、產權公司、以及處理土地或土地估價之政府官員。這些專業人員在瞭解特定地區各市場因素、形成價值估計及應用估價觀念的能力皆有所不同。

(四) **已取得執照與認證的不動產估價師**，符合州政府最低測試與經驗的要求條件，可在特定轄區範圍內進行估價，其能力可能限定在住宅估價，或者可處理一般不動產估價作業。他們被要求需滿足最低且持續教育時數與標準，而且必須遵守一般的估價準則，否則可能面臨處分與吊銷執照。

(五) **全職專業不動產估價師**，經常在不只一州取得執照與認證，而且多數時間從事於估價，這些人具有廣泛訓練與經驗且專注於估價領域。此團體包括從事與檢核不動產估價報告的人，不動產估價師必須嚴格遵守規範要求，且大多數是像估價協會（Appraisal Institute）等估價組織的成員，此類估價組織積極促進參與專業活動與教育發展，會員若在道德行為或作業表現受到質疑時，必須受同業專業之檢核。

二、估價師的三項主要工作

(一) 估價業務

估價的定義是估計價值的作為或程序。不動產估價師完成分析，並提出標的不動產特定權益之本質、品質、價值或效用的意見或結論。不動產估價，包括在適當市場範圍做選擇性研究，組合適合的資料，使用合宜分析方法，運用知識、經驗與專業判斷，針對估價問題，獲得適當解答。

(二) 諮詢業務

諮詢是提供訊息、不動產資料分析，以及不動產各項問題的建議或結論，但不是估計價值之作為或程序¹¹。諮詢工作，包括土地利用研究、供給與需求研究、經濟可行性研究、最高與最有效利用分析，以及與現有或預期開發案有關投資或銷售性之考量。

(三) 複審業務

不動產估價師從事的第三類服務是複審，即對估價師已評估之報告，做批評性地研讀的作為與程序。

參、估價目的與用途

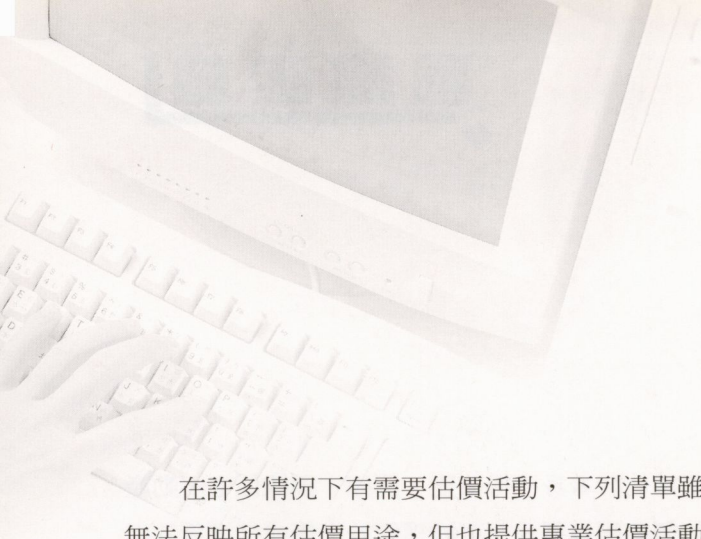
估價目的是陳述估價的理由與估價作業範圍，即估計任何不動產權益之已定義價值，或執行有關不動產決策之分析與諮詢作業。估價目的通常由客戶設定，指出客戶需要解答有關不動產特定問題所需的資訊，如果能明確瞭解客戶問題，其估價目的即可用被要求之資訊加以描述。

估價目的係建立最終評估價值結論的基礎，該價值結論不得因估價用途不同而變動。估價報告的架構可因應價值估計之特定使用而改變，但

價值估計本身不得改變，例如，獨棟住宅不動產估價的報告型式，可能為便於出售或抵押貸款而用表格形式，或為重建目的而用限制式報告，或因訴訟而用敘述性報告，但無論情況為何，有關最終價值之金額與數字應該相同。

估價用途或功能，是客戶使用估價報告的方式。估價用途或功能一般由客戶決定，例如客戶可能要求知悉住宅市場價值，以避免付款過多，或在出售時收款過少；公司客戶可能想要確定租金水準或當地人口變動趨勢，以決定搬遷至標的不動產的適當性；保險公司與私人可能希望知道建築物的保險價值，而開發業者在建築公寓前，可能需要瞭解社區的住宅供給與需求情況。





在許多情況下有需要估價活動，下列清單雖無法反映所有估價用途，但也提供專業估價活動概括的範圍：

(一)所有權移轉

- 1.對有意購買者設定購買之還價價格。
- 2.對有意出售者決定可接受出售價格。
- 3.建立不動產交換的價格基礎。
- 4.建立複合式不動產所有權重組與合併的基礎。
- 5.決定擬售交易之出售價格條件。

(二)貸款與信用

- 1.評估抵押貸款案所提供之抵押品價值。
- 2.提供投資人決定購買不動產抵押貸款、債券、或其他證券之基礎。
- 3.建立與決定投保或承做不動產權益貸款案之決策基礎。

(三)訴訟

- 1.徵收
 - (1)評估不動產整體市場價值—徵收取得前。
 - (2)評估徵收後殘留物之市場價值。
 - (3)評估因不動產徵收所造成之損失。
- 2.不動產分割
 - (1)評估契約內容中，爭議不動產之市場價值。
 - (2)評估投資組合中，部份不動產之市場價值。
 - (3)評估合夥權益之市場價值。
- 3.環保訴訟
 - (1)評估環境侵害事件所造成損失。
 - (2)評估環境意外事件所造成損失。

(四)課稅

- 1.評估評定價值。
- 2.分離資產可折舊（或資本回收）項目，如建築物；和不可折舊項目，如土地，另估計應計折舊率（或資本回收率）。
- 3.評估地產開發計畫中，不動產構成價值（其代表未來資本利得與遺產稅之基礎）。

(五)投資顧問與決策

- 1.設定租金表與租約條款。
- 2.決定建築或更新計畫可行性。
- 3.公司或第三者為員工購買住宅之服務。
- 4.提供保險人與政策執行者所需服務。
- 5.協助公司合併、證券發行、帳面價值修訂。
- 6.評估強制出售或拍賣程序之清算價值。
- 7.經由考量投資目的、替代方案、擁有資源與限制條件及活動時機，提供客戶諮詢。
- 8.對使用分區訂定機關、法院、設計師及其他人等，提出計劃行動可能產生的效應。
- 9.競爭對手間仲裁。
- 10.決定市場供給與需求趨勢。
- 11.確定不動產市場狀況。

肆、估價作業與報告格式

許多州的估價師遵守國家估價標準，且其估價理論觀念是一致的，但基本觀念的應用則會不同。不動產估價師必須瞭解在不同管轄區內，估價師通常會使用之觀念與程序。

一、正常估價與限定估價

專業估價實務通用規範（the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP）將估價區分為正常估價及限定估價。此兩類型估價作業之不同點，在於估價師有無引用規範中之

偏離條款 (Departure Provision)。正常估價是在未引用規範中之偏離條款情況下完成估價；限定估價則是有引用規範中之偏離條款情況下完成價值估計。偏離條款陳述估價師可簽訂某項合約，去執行一種低於或不同於特定準則的要求條件所作的估價作業，但在簽訂該合約之前(1)估價師已確定將執行之估價或諮詢案，不會誤導或困惑客戶及報告之有意使用者；(2)估價師已通知客戶，此工作低於或不同於特定準則所要求之條件範圍，且在報告上界定與解釋偏離情形；(3)客戶同意此種限定性估價或諮詢服務的執行是適當的。

二、估價報告格式

正常或限定估價之估價報告，可依三種格式表現：敘述式報告 (self-contained reports)、摘要式報告 (summary reports) 以及限制式報告 (restricted reports)。敘述式報告，是對作業所用資料，進行完整描述與分析，所有適合訊息均包含在報告內。摘要式估價報告，是對作業所用資料之總結綜合分析。限制式估價報告，只陳述估價結論。表格式報告可能為摘要式或限制式報告；摘要式或限制式報告之估價內容，必須包括敘述式報告內所有之資料與分析。

伍、估價師責任

當估價師致力提升專業化時，估價師責任範圍與潛在義務跟著增加，估價師或許因過失、誤導、詐欺、違反契約，或不遵守政府機構、估價協會 (Appraisal Institute)、或估價基金會 (Appraisal Foundation) 所建立之標準，而必須負責。潛在風險範圍，包括涉及契約雙方當事人

關係、洩密、與訴訟。

估價師被建議採取必要措施保護自己，以防止非蓄意及非自願之不當執業。並透過教育確保執業能力，使用檢核清單與輔助檢核，並嚴格遵守專業估價實務通用規範 (USPAP)，以有助於減少估價師民事訴訟的風險。同時，可利用專業責任保險；估價師被建議檢核保單之所有除外條款與追溯日期，並且在其作業上採取正常預防措施。



作者為宏大不動產鑑定顧問股份有限公司董事長

什麼是 不動產清理處分

◎中華民國建築經理商業同業公會

預售屋有不能完工的情況時，承作履約保證的銀行可以委託所屬建築經理公司予以清理或處分。此時建築經理公司會經評估，重新籌資、發包繼續興建至完工交屋，但若有不可抗力之因素無法再繼續興建至完工交屋時，也會以拍賣標售，償還原購屋者所繳付的自備款連同所生利息，以保障消費者權益。

維護交易安全是建築經理公司責無旁貸的榮耀。 ▣

國揚

優 秀 賞

Best of Living Award

中華建築經理公司提供

1. 產權信託

2. 進度查核

3. 專戶管理

4. 續建完工



中華建築經理公司 (02) 2758-8688

政府設置
銀行投資

不動產交易安全的中流砥柱

不動產投資理財值得信賴的好夥伴

建築經理公司

關懷專線：02-23778862