

內政部建築研究所籌備處專題研究計畫成果報告

執行期間：82年8月1日至83年5月31日

台北都會區建築物 各樓層效用比率之調查研究

計畫主持人：蔡添壁

協同主持人：林元興、何芳子

高級研究員：黃世孟、陳錦賜、林英彥

執行單位：中華民國都市計畫學會

中華民國 83 年 7 月

摘 要

都市土地為工商以及居住匯集之處，須作高度密集使用，故空間價值亟具需要，國內以往在這方面的觀念尚未凝聚，因此在實務的推展時缺乏根據，例如公私部門合作進行捷運車站的聯合開發，以及都市更新，無法對高層建築物的樓層進行合理分配，以致延誤工作的進行。其他如高架道路通過建築物上方的空間賠償問題等也正方興未艾。

本研究根據影響空間價值的各種因素，並調查國外（日本）公私部門以及國內民間以往的推行經驗，再查訪台北都會區內大樓的各層定價，並以特徵法排除區位與基地因素對各樓層單價的影響，最後求得「樓層效用比率」，以表彰立體空間的價值。

主要發現有：

1. 影響大樓各層單價的因素，除外部的區位因素與其他因素，尚有內部的可及性、寧靜性與景觀等因素。
2. 各種內部因素對用途不同的大樓有不同的影響。
3. 特徵法是目前求樓層效用比率的較客觀且實用的方法。
4. 大樓各層的樓層效用比率，由底至頂，均呈先減而後增的型態，亦即底層與頂層的價值最高。

ABSTRACT

Urban areas have to be intensive use due to concentratization of industries and population. As a result, the value of solid space has to be defined exactly to achieve efficiency and equity of resources allocation. Otherwise, joint development, urban renewal will not be proceeded because the problem of space division between the public and the private sector can not be solved.

This study investigates factors influenced the value of solid space, experiences accumulated in foreign countries, and unit price of each story for high-rise building in Taipei. We find the story Utility Ratio can be used to represent the value of solid space.

Other findings include: (1) in addition to the location factors and the site factors, some internal factors which consist of accessibility, amenity and view, are the major determinants of solid space value; (2) accessibility is the dominant factor for commercial buildings; meanwhile, amenity housing buildings; (3) hedonic approach can be improved further to compile story utility ratio; (4) the distribution of story utility ratio follows a parabola pattern.

台北都會區建築物各樓層效用比率之調查研究

中文摘要	I
英文摘要	II
第壹章 緒論	1
第一節 研究目的	1
第二節 研究範圍與內容	2
第三節 研究方法與流程	3
第四節 文獻回顧	4
第貳章 國內「樓層效用比率」應用現況與課題之探討 ..	12
第一節 「樓層效用比率」應用現況	12
第二節 應用「樓層效用比率」面臨之課題	28
第參章 國外「樓層效用比率」運用情形之介紹	31
第一節 日本鑑定估價運用情形	31
第二節 日本市地再開發運用情況	48
第肆章 「樓層效用比率」之理論建構與調查設計	82
第一節 影響樓層效用比率因素之探討	82
第二節 樓層效用比率理論模式之建立	88
第三節 台北都會區集合住宅市場之分類	96

第四節	問卷設計與調查方法.....	97
第五節	調查分析與實證結果.....	102
第伍章	結論與建議.....	105
第一節	研究發現.....	105
第二節	運用樓層效用比率之時機與方式.....	110
第三節	案例演練與後續研究之建議.....	111
附錄一	線性模式.....	113
附錄二	半對數模式.....	116
附錄三	對數模式.....	119
附錄四	會議記錄.....	122
附錄五	調查記錄表.....	125
參考文獻		222

第壹章 緒論

第一節 研究目的

在我國目前規範的土地政策與土地制度下，對於公共設施用地取得之方式有：徵收、區段徵收、市地重劃等。因土地取得方式之多元化與補償方式的不一致性，帶來了因都市計劃所造成的不公平。在民意高漲的現今社會，因“民主意識”被誤用、濫用，使得公共設施用地的取得變得困難重重。

以台北都會區而言，面對日益嚴重的交通問題，興建捷運已成為迫在眉睫的課題，政府須於短期內取得大量土地，以供捷運工程之用，因此由國外引進聯合開發之方式，以結合大眾捷運設施與私有土地發展的房地產開發計劃，藉著公有與私有兩種資源的配合，來達到公部門與私部門皆受益的目標。私有土地開發者需藉大眾捷運設施的改善增加交通可及性，以提高土地開發的價值，捷運局及有關之公部門則需藉助私部門的財力支援與經營理念。因此聯合開發計畫的成敗與否，公部門與私部門之間的溝通協調，及公部門之間的密切配合，均扮演著很重要的角色。

由於聯合開發或權利變換之進行，均在都市人口與住宅稠密地區，而同一棟大樓中，各樓層價值如何認定，公部門與私部門之間如何「分屋」，均無一規則可遵循，以致於聯合開發與權利變換有窒礙難行之處。

但民間建設公司或房屋銷售公司，在銷售高層建物時，均可依『經驗法則』，訂出一套可被買賣雙方可接受的售價。而日本早於1960年代，便已作過同樣研究，並將結果運用於權利交換與高樓層

估價作業之中。

因此，為積極進行聯合開發與權利變換，有待根據民間銷售案例，歸納出一套「建築物各層樓地板效用比率之模式」。本研究計劃為建立此模式之第一階段研究，內容先以台北都會區集合住宅為調查研究之對象。

第二節 研究範圍與研究內容

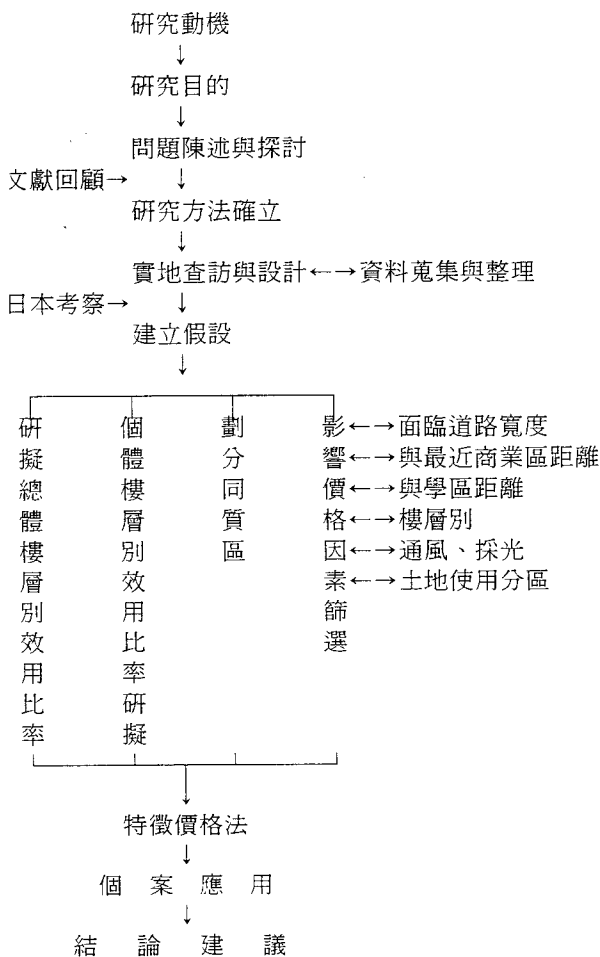
本案之研究範圍係調查台北都會區、民間建設公司或代銷公司所銷售成功約120件集合住宅各樓層價值配比現況。

研究內容主要分為三部份：一是理論文獻部份，首先從國內各公民營單位運用樓層效用比率之情形，探討效用比率運用之缺失與心得；並舉例說明因欠缺「樓層效用比率」造成估價過程之不便性及估價結果之主觀性。

其次是國外「樓層效用比率」運用情況，藉由日本在鑑定高層建物估價與市地再開發運用之心得，探索「樓層效用比率」在國內使用之客觀性與適法性。

最後，就影響大樓垂直價差之因素，做一理論性之探討，並提出假設，規劃研究範圍分為數個同質區，並依整棟大樓各層售價擬各組之個體效用比率，再藉由特徵價格法，歸納出各組具有合理性、適法性之樓層效用比率。

第三節 研究流程



第四節 文獻回顧

國內部份：

- 1.馮正民 1990 <聯合開發計畫之鑑往知來>《規劃學報》17:1-12
成大都市計畫研究所印行

本文首先探討聯合開發的意義、效益及型態，而後就國外過去聯合開發成功的案例，分析其成功的必要條件及提出建議，再以參與聯合開發計畫的單位與其扮演的功能角色，提出三種協議的架構。最後提供聯合開發計畫財務補助申請的15個評估準則，並建議儘速研擬私人參與聯合開發申請的詳細實施要點、及進行聯合開發屢次產生與吸引的基礎研究。

本文的章節安排如下，第一節為前言。第二節由國外成功的案例中，探討其成功的要件及提供未來的建議。第三節主要在分析聯合開發的協議種類、協議參與者、及協議架構。第四節提出評估的準則來選擇及給與聯合開發財務補助的計畫。

- ◎批評：聯合開發計畫推行之成敗主要在於協議的過程，本文對於協議種類、協議參與者、及協議架構均有精簡明確的介紹，但是對於協議的“談判依據”卻未曾提及。聯合開發計畫之規劃單位與地主協議時，缺乏一套“合建分屋”的計算模式，倘若議價過高則易落入『利益輸送』、『圖利他人』的口實，若是議價過低則又會遭致『與民爭利』的批評。因此若能建立一套合理的議價模式（或議價模型），使地主與規劃單位之間在協議時能有所依循，將能減少聯合開發計畫執行時所面臨的瓶頸。

- 2.趙康 1983 <台北市空間地價之分佈及其對都市計劃與建設之觀

點》華欣文化事業中心印行

本文的主要目的有四個方面：一、1964至1972年間台北市之地價空間分布分析並試驗一系列都市地價相互關係的假說。二、將本文的研究提供世界其他都市作不同文化的比較，特別是以美國曾作過研究的都市為重心。三、因本研究是台北市個案論文，其結論冀望對主持台北市市政者在政策與策畫上有所助益。四、本文也提供其他國家決策者，對瞭解東西方城市有關都市地價分布與組合之嶄新而可行的入門方法。

- ◎批評：本文中最重要之假設～台北市之地價與離市中心之距離成反比；但實際社會上，經濟學中的公共財如水、空氣、景觀等，已經因市區內生活品質日趨惡化而成為可買賣的商品。都市中的居民為了享受更好的居住環境往往花費更高的價格選擇郊區住宅，因此本文最基本的假設便出了問題。再者，作者考量都市地價時僅以平面的地價作為研究的對象，此方式不符合現代都市中地狹人稠的需求。在有限的都市土地上要容納龐大的人口，其考慮的範圍已經跳脫出平面地價的課題，而應以空間的樓地板價值作為探討的因素。因為，都市地價的高昂已經超出一般人民所能購買的能力，而且地價的高低大部份係取決於市場的競爭效果，政府控制地價的影響力太小，探討之結果對政府幫助不大。

3.何天河 1991 《都市計畫對土地增值及其分配之影響》政大地研所博士論文

本文的目的在探討一、都市計劃對土地增值變動的影響：依據相關地價理論及國內特有狀況，嘗試建立解釋模型，以解

釋都市計劃制定對計劃區內地價所帶來的影響；並以此顯示土地使用若經由都市計劃的轉變，所帶來的利益是何種情況，再據以比較此項利益之分配是否符合漲價歸公之政策。二、尋求公平合理之土地增值分配方式：都市計畫之制定既然對地價產生影響，且此種影響所帶來之利益明顯地非源自地主本身對土地改良的結果，依平均地權之理想，此項利益實應由社會大眾所共享。因此，探討合理之土地增值分配方式極為重要。

◎批評：目前國內對於房地產價值的估算有許多的觀點與爭辯，一般的房地產相關研究中均僅從平面地價觀之，但是實際上房地產價值的判定，不僅要基於地價的考量，就連同一基地上各樓層，也會因樓層別、使用別等等不同，而在價值上也有頗大的差異。

4.迄今已發展出來之房地產估價方法簡介

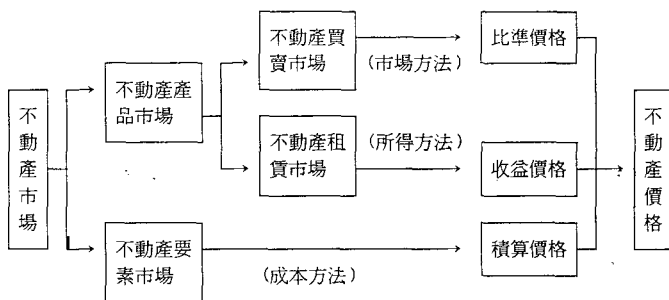
一、重置成本法、市價比價法、收益還原法之意義

類別	意 義
重置成本法	◎亦稱成本方法，係以該建物重新建造之費用，扣減折舊，以求得建物價格之方法。土地建築改良物估價規則規定，重新建築費用求得後，應由該費用總額內減去因時間經過所受損耗，即為該建築改良物之現值。
市場比較法	◎亦稱買賣實例比較法或市場方法，係尋求與估價對象相類似之土地，就影響該土地之情況、期日、區域及個別因素等，與對象土地加以比較而得。
收益還原法	◎亦稱所得方法，係將土地之總收益減總費用而得之純收益，用還原利率加以還原。亦即將土地之未來純收益折算現在價值之總和。

二、重置成本法、市價比價法、收益還原法之原理

類別	原 理
重 置 成 本 法	◎係以成本方法為理論基礎，原理如下： $P = C - E$ P：建物價格 C：重新建造價格 E：折舊總額
市 場 比 較 法	◎市場比較法係以替代原則為其觀點，原理如下： <pre> graph LR A[實例地 A] -- "(比較)" --> D[對象地] B[實例地 B] -- "(比較)" --> D C[實例地 C] -- "(比較)" --> D </pre>
收 益 還 原 法	◎收益還原法係以收益為其理論基礎。地價調查估計規則第十二條規定，土地正常收益價格依下列方式估計之： 1.估計正常情況下每年由該宗土地所獲總收益。 2.估計正常情況下利用該宗土地每年所需支出之總費用。 3.依下列公式估計該宗土地之正常收益價格。 $V = \frac{A - C}{R}$ V：土地正常收益價格 R：通行投資年利率 A：土地每年正常總收益 C：土地每年正常總費用

三、重置成本法、市價比價法、收益還原法之關係



四、重置成本法、市價比價法、收益還原法之比較

比較項目	原 價 法	市 價 比 較 法	收 益 還 原 法
觀 點	成 本	替 代	收 益
查估對象	1.建物 2.新開發地	1.建物 2.土地 但適宜在有買賣實例之地區	1.建物 2.土地 但適宜有收益之不動產
適用範圍	限於建物	廣	狹
理論基礎	1.重新建造費用扣減折舊，即得之。 2.有理論基礎。	1.依實例地價格求對象地價格。 2.無理論基礎。	1.未來純收益還原為現在價值，即得之。 2.有理論基礎。
現實性	查估結果與市價不遠，具現實性。	查估結果與市價相近，最具現實性。	查估結果常較市價偏低，較不具現實性。
掌握難易	掌握重新建造原價與折舊額，較易。	掌握情況、期日、區域因素、個別因素，較易。	掌握純收益與還原利率，較難。
查估結果	積算價格	比準價格	收益價格

五、重置成本法、市價比價法、收益還原法之特點

類別	特 點
重 置 成 本 法	◎ 1.重置成本法一般適用於建物，或新開發地。但不適用於建成地或已開發地。 2.重置成本法係以成本為途徑，其所求得之價格稱「基算價格」。 3.重置成本法具有理論基礎。 4.重置成本法之可信度取決於重新建造原價與折舊額之真確與否。
市 場 比 較 法	◎ 1.市價比較法適用於有買賣實例之地區。買賣實例甚少之地區或無買賣實例之地區(如行政區、文教區等是)則不適用之。
收 益 還 原 法	◎收益還原法係以收益為其理論基礎。地價調查估計規則第十二條規定,土地正常收益價格依下列方式估計之： 1.估計正常情況下每年由該宗土地所獲總收益。 2.估計正常情況下利用該宗土地每年所需支出之總費用。 3.依下列公式估計該宗土地之正常收益價格。 $V = \frac{A - C}{R}$ V : 土地正常收益價格 R : 通行投資年利率 A : 土地每年正常總收益 C : 土地每年正常總費用

5.總結：就所閱讀的文獻資料中可歸納成下列結論～

- A.目前的相關研究中，對房地產之研究缺乏空間的探討。
- B.樓層價值的認定和判斷缺少一公正客觀的標準。
- C.政府在辦理捷運系統聯合開發時，僅以公告地價與民衆進行協商，與市價差異過大所受到的阻力成為聯合開發難以突破的瓶頸。

D.公私部門進行聯合開發合建分屋時，地主與承辦單位在協調樓層比例的分配時，沒有類似民間建設公司的計算公式加以約束，而政府機構在公權力（協議不成得以徵收）的支持之下，民衆的利益將受到相當程度的剝削。

E.急須建立一套『遊戲規則』作為公私部門進行公共設施聯合開發之準則，以供給政府與民衆在協調過程中依循的標準，既可以使政府達到以最小的成本興闢公共設施滿足大眾需求，亦使民衆可以從中獲利，以促使公共建設事業能在阻力最小的情況下迅速推動。

國外部份：

在日本集合住宅各層樓地板效用比率有關之法令、研究報告等資料概有下列幾項：

一、法令、規範方面

- (一)建物區分所有權法(二)都市再開發法(三)不動產鑑定評價基準
- (四)相關行政命令

二、研究報告方面

- (一)市街地住宅空間價值之研究（石原舜介等），日本住宅公團調查研究報告，1962年。
- (二)都市再開發與鑑定評價（中元三郎），清文社。
- (三)土地高度利用之鑑定評價課題（中元三郎），不動產鑑定、住宅新報社，1969年。
- (四)區分所有建物有關鑑定評價實務上之諸問題（阿部諄），不動產鑑定、住宅新報社，1968年。
- (五)最新區分所有權建築物（田中順一郎），三井不動產編著，商事法務研究會，1986年。

(六)階層別效用比率之實証研究，日本不動產鑑定協會東京分會，
1989年。

(七)土地立體利用率及其阻害率之調查研究，月刊用地掲載，1989
年11月～1990年5月。

第貳章 國內「樓層效用比率」 現況及問題之探討

第一節 台北都會區現有樓層效用比率應用之現況

1. 台北市國宅處部分

台北國宅業務係政府鑑於38年自大陸遷台後，造成嚴重房荒及違章建築問題，影響都市的正常發展；為緩和此種趨勢，於民國39年成立「台北市民住宅興建委員會」，係國內各級政府中，首次成立公部門的住宅事業機構。這期間迄民國64年「國民住宅條例」公布前，所辦理之國宅為「合作營建」、「鼓勵投資」、「貸款市民自建」、「貸款軍公教自建」、「平價住宅」、「整建住宅」、「都市更新」及「社區開發」共三萬七千餘戶。惟這階段之國宅大部分採與公民營機構「合作營建」或「貸款自建」，及部分具社會福利性質之「平價住宅」與「整建住宅」，因此無所謂「樓層價值比」問題。

但民國63年3月改制為「台北市政府國民住宅處」負責推動台北市之國宅興建業務、辦理工教住宅興建及獎勵民間投資興建國宅，配合政府「廣建國宅」之政策。惟自民國63年迄今，係以政府直接興建為主，而獎勵民間投資興建國宅，卻囿於各種因素一直無績效可言。

台北市政府國宅處負責全市國民住宅興建、配售及管理業務，其中有關各國宅樓層效用比率，係於每次配售時，主辦科召集內部相關業務單位開會，依區位、規模、使用分區及面

臨道路寬度等因素，訂定每個基地之樓層價值配比指數，據以辦理售價，大抵在住宅區內供住宅使用之樓層效用比率指數如附表。(2-1)

附表：2-1

興 建 樓 高	五 樓 式	七 樓 式	八 樓 以 上
一 樓	1.45 ∫ 1.8	1.45 ∫ 1.8	1.45 ∫ 1.8
二 樓	1.1	1.1	1.1
三 樓	1.0	1.0	1.0
四 樓	0.9	1.0	1.0
五 樓	0.8	1.0	1.0
六樓以上		1.0	1.0

一樓指數依規模、區位、道路寬度
及使用分區調整

2.住都局

台灣省國宅業務，自民國四十四年推動以來，至八十一年

度止，共計辦理231,924戶。其中民國四十四年至六十四年間，以貸款人民自建、政府直接興建、獎勵民間投資興建、機關學校貸款興建員工宿舍、一般國民住宅、平價住宅、災害重建住宅、農漁民住宅及公教住宅等方式，興辦各類住所計119,011戶。民國六十四年政府公佈國民住宅條例，揭櫫安定國民生活及增進生活福祉，為國民住宅之基本政策目標，並於六十五年成立「台灣省國民住宅興建委員會」，加速辦理國民住宅興建，嗣於民國六十九年與建設廳公共工程局合併為「台灣住宅及都市發展局」，負責台灣省全省住宅及都市公共工程之建設，因此，民國六十五年至七十一年間，共計興辦住宅38,667戶，大都以政府直接興建為主。七十一年迄今，興建方式有政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建及七十九年開辦之貸款人民自購住宅等四種，截至八十一年度止，共興辦74,246戶。（詳附表2-2）

台灣省政府住宅及都市發展局負責全省國民住宅興辦業務，自民國六十九年迄今，已逾十四年，其各批國宅之發售、計價，業有相關規定及程序，依照辦理。其中有關各層國宅樓層效用比方面，因與國宅各樓屋訂價售價息息相關，且台灣省各地區國宅，因區位、規模、分區使用，面臨路寬等等因素不同，差異性極大，因此，住都局研訂之「國宅建物出售價位之樓層指數表」（詳附表2-3），係採用上下限之彈性規定。亦即各縣（市）政府，在研訂國宅建物各樓層售價時，得按該表指數上下限範圍內，計列各層指數，如有特殊狀況，亦可自行酌量調整。

附表2-2 台灣省歷年辦理國宅情形表（按興建類別分）

單位：戶 資料時間：81年6月30日

執行階段	計畫年度	興 建 方 式 及 戶 數						備 註
		政府直接興建	貸款人民自建	獎勵投資興建	小 計	貸款人民自購	合 計	
第一階段	44至65	—	—	—	119,011	—	119,011	以貸款人民自建為主。
	65至70	35,794	2,873	—	38,667	—	38,667	前期以政府直接興建為主，後期增列軍眷村、委託興建及貸款自建。
第三階段	四年計畫	71	12,000	4,216	—	16,216	—	以政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建三種方式為主。
		72	2,702	4,709	—	7,411	—	
		73	417	4,457	—	4,874	—	
		74	—	4,630	—	4,630	—	
		小計	15,119	18,012	—	33,131	—	
	年度興建計畫	75	232	2,383	—	2,615	—	以銷售管理為重點。
		76	39	1,983	132	2,154	—	房地產漲，國宅需求驟增。
		77	—	1,596	132	1,728	—	訂改善當前住宅問題重要措施。
		78	—	1,678	168	1,846	—	建立等候名冊及預售制度。
		79	7,941	2,259	585	10,785	787	開辦輔助人民貸款自購住宅。
		80	511	2,066	5,791	8,368	764	9,132
		81	5,251	1,216	2,535	9,002	3,066	12,068
		小計	13,974	13,181	9,343	36,498	4,617	41,115
	合 計	29,093	31,193	9,343	69,629	4,617	74,246	
	總 計				227,307	4,617	231,924	

注：表列數量包括45至65年間興建於台北市及高雄市之國宅數

附表2-3 國宅建物出售價位之樓層指數表

國建樓高 樓層指數 層次	2 樓 國宅	3 樓 國宅	4 樓 國宅	5 樓 國宅	6 樓 國宅	7 樓 國宅	8 樓 國宅	9 樓 國宅	10 樓 國宅	11 樓 國宅	12 樓 國宅	13 樓 國宅	14 樓 國宅	15 樓 國宅
一 樓	1.2 ∫ 1.1	1.2 ∫ 1.1	1.3 ∫ 1.15	1.4 ∫ 1.25	1.5 ∫ 1.4	1.5 ∫ 1.4	1.6 ∫ 1.5	1.6 ∫ 1.5	1.7 ∫ 1.6	1.9 ∫ 1.6	2.0 ∫ 1.7	2.2 ∫ 1.7	2.4 ∫ 1.8	2.6 ∫ 1.8
二 樓	0.8 ∫ 0.9	1.0 ∫ 1.0	1.0 ∫ 1.0	1.1 ∫ 1.05	1.1 ∫ 1.0	1.1 ∫ 1.0	1.1 ∫ 1.0	1.1 ∫ 1.0	1.1 ∫ 1.0	1.2 ∫ 1.1	1.2 ∫ 1.1	1.2 ∫ 1.1	1.2 ∫ 1.1	1.2 ∫ 1.1
三 樓		0.8 ∫ 0.9	0.9 ∫ 0.95	1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.9	0.9 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.95	1.0 ∫ 0.95	1.0 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.9	1.0 ∫ 0.9
四 樓			0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.7 ∫ 0.8	0.7 ∫ 0.85	0.7 ∫ 0.85	0.7 ∫ 0.85	0.7 ∫ 0.85	0.7 ∫ 0.8	0.7 ∫ 0.8	0.7 ∫ 0.8	0.7 ∫ 0.8	0.7 ∫ 0.8
五 樓				0.7 ∫ 0.8	0.8 ∫ 0.9	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
六 樓					1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.9	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
七 樓						1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.95	0.9 ∫ 0.95	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
八 樓							1.0 ∫ 1.0	1.0 ∫ 0.95	0.9 ∫ 0.95	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
九 樓								1.1 ∫ 1.0	1.0 ∫ 0.95	0.9 ∫ 0.9	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
十 樓									1.1 ∫ 1.0	1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
十一 樓										1.1 ∫ 1.1	1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.9	0.8 ∫ 0.9
十二 樓											1.1 ∫ 1.1	1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 0.9	0.9 ∫ 1.0
十三 樓												1.1 ∫ 1.1	1.0 ∫ 1.0	0.9 ∫ 1.0
十四 樓													1.1 ∫ 1.1	1.0 ∫ 1.0
十五 樓														1.1 ∫ 1.1

註：1.各縣市各種國宅建物出售時將按本表指數上下限範圍內計列各層次之樓層指數。

2.如有特殊情況，可自行調整指數（例如區位良好與否或無樓梯可直達屋頂者得視實際情況予以調整）。

3. 金融機構

金融業對於不動產的估價，一般分成土地估價和房屋估價，而將土地及房屋估價值相加，即為此間房屋賣買的估價值。而金融業對於不動產的估價方法，在土地方面是先依土地公告現值乘以認定土地應具有的價值倍數（此價值係數可依道路區位及使用分區而變），再乘以土地面積及持分多寡，即可得到土地估價值，其估價公式如下：

$$\text{土地估價} = (\text{每平方公尺估價} - \text{每平方公尺增值稅}) \\ \times \text{土地面積} \times \text{持分比例}。$$

附註：土地估價有關增值稅計算方式有下列三種：

$$\text{即 TAX} = \frac{\text{評估單價(A)}}{\text{上次移轉現值(B)}}$$

當：1. 若 $2 \geq \text{TAX} > 1$ 時，則每平方公尺增值稅為

$$(A - B) \times 40 \%$$

2. 若 $3 \geq \text{TAX} > 2$ 時，則每平方公尺增值稅為

$$A \times 50 \% - B \times 60 \%$$

3. 若 $\text{TAX} > 3$ 時，則每平方公尺增值稅為

$$A \times 60 \% - B \times 90 \%$$

至於在房屋方面，則參考銀行公會所訂之建築成本，可按構造類別、建築物層高及耐用年限等，而有不同成本（請參閱表2-4）。因此依上述成本，扣除房屋使用年限折舊值後，再按房屋使用別及樓層別的價值加成後，乘以房屋面積大小，即可得房屋估價值。而有關房屋估價之公式如下：

$$\text{房屋估價} = \text{每平方公尺標準價（銀行公會之公訂價）} \times \left(1 - \frac{\text{已使用年數}}{\text{耐用年限}}\right)$$

$$\times (\text{H建物加成率}) \times \text{面積} \times \text{持分}$$

附註：有關建物加成率，分成區段路線加成及使用價加成來劃分，而區段路線加成是指以土地區位條件，環境條件等來評定。而使用價值加成是以使用分區及樓層別等判斷來劃分，有關建物加成率可參閱表2-5。

表2-4 銀行公會訂定建築成本表

類 別	建 築 物 層 數	每平方公尺金額 (新台幣/元)	每 坪 金 額 (新台幣/元)	耐用 年限
鋼骨鋼筋 混凝土造 或鋼骨構 造	四十三層以上	四二・四〇〇	一四〇・〇〇〇	
	四十一層至四十二層	四〇・八〇〇	一三五・〇〇〇	
	三十七層至四十層	三七・八〇〇	一二五・〇〇〇	
	三十三層至三十六層	二四・八〇〇	一一五・〇〇〇	
	二十九層至三十二層	三一・八〇〇	一〇五・〇〇〇	
	二十五層至二十八層	二八・七〇〇	九五・〇〇〇	
	二十一層至二十四層	二五・七〇〇	八五・〇〇〇	
鋼筋混凝土造	二十五層以上	二一・二〇〇	七〇・〇〇〇	55
	二十層至二十四層	一九・六〇〇	六五・〇〇〇	
	十六層至十九層	一八・二〇〇	六〇・〇〇〇	
	十三層至十五層	一六・六〇〇	五五・〇〇〇	
	八層至十二層	一五・四〇〇	五一・〇〇〇	
	六層至七層	一四・二〇〇	四七・〇〇〇	
	五層以下	一三・〇〇〇	四三・〇〇〇	
鋼筋混凝土加強磚造	四層至五層	一二・一〇〇	四〇・〇〇〇	30
	二層至三層	一〇・六〇〇	三五・〇〇〇	
	平房	六・〇〇〇	二〇・〇〇〇	
磚木石造		四・五〇〇	一五・〇〇〇	25
鋼鐵鋁架造		四・五〇〇	一五・〇〇〇	

資料來源：消費者報導152期，82.12.p7。

表2-5 建物加成率分配表

區域等級項目	台 北 市	高 雄 市	省縣轄市	其他地區
區段路線加成率	220 最高—— 100	198 最高—— 100	180 最高—— 100	140 最高—— 100
使用價值加成率	80 最高—— 100	72 最高—— 100	70 最高—— 100	60 最高—— 100
建物加成率合計	300 最高—— 100	270 最高—— 100	250 最高—— 100	200 最高—— 100

資料來源：同表2-4

4.中華徵信所

高樓估價，對於各個樓層的市場價格，消費者有不同的偏好，而有樓層價差存在。實際上，樓層效用比率之應用，不一定是發生在高樓，即使是四、五層公寓，或是二、三層之透天厝均會發生，端視其個別樓層是否為獨立產權而定。因此，樓層別效用比率的應用時機，應可界定於區分建物所有權及其土地持分權利之型態下的估價。

樓層別效用比率的決定，則係以市場消費者及區位條件的價格反應的統計結果，代表消費者的偏好程度，及區位良窳的一種現象。所以不同的區位，將產生不同的樓層別效用比率，一般而言，中華徵信所在作樓層別效用比率的應用時，尚須劃

分同質性區域，以爲此效用比率之比較應用；所謂同質區域，應具備以下條件：

- 1.同一街廓
- 2.面臨同一道路
- 3.同一使用分區
- 4.同一容積率
- 5.同樣樓層建物
- 6.同一影響商圈

具備上述同質性，則在市場比較法時，即可互爲比較運用。

樓層別效用比率之取得，主要係自不動產市場上預售房屋銷售價格而得，即自預售房屋各層總價款除各層面積後，得到各層建坪單價；再以第四層爲基準價格，以其他樓層建坪單價除第四層建坪單價，得到之比率，即爲該層之樓層別效用比率（如表2-6所示）。

表2-6 樓層別效用比率之決定方式

樓別	面積(坪)	總價(萬元)	單價(萬元／坪)	效用比率(%)
1F	35	1100	31.4	196.2
2F	38	680	17.9	111.8
3F	38	625	16.4	102.5
4F	38	510	16.0	100.0
5F	38	650	17.1	106.8
B1F	42	480	11.4	71.2

樓層別效用比率主要自預售房屋價格計算出來，而中古房屋（即成屋）亦有效用比率，惟自市場資料中較難以分析出客觀的效用比率，原因在於成屋之屋齡、設計、結構、裝潢、管理等差異性極大，且同棟成屋亦多在不同時間交易，故民間估價業者，較少自中古房屋的交易情況去推計樓層別效用比率。

樓層別效用比率主要運用在推估地價，及推估不同樓層之房價。

一、運用樓層別效用比率推估不動產各樓層地價及房價

運用樓層別效用比率推估地價之步驟為：

- 1.以近鄰地區同一供需圈中類似地區中，求取估價不動產的正常市價及其建坪單價。
- 2.分析估價不動產的建築物面積及其土地持分面積比例之正常合理性。
- 3.求取估價不動產各層樓的樓層效用比率。
- 4.計算建築物成本價格。
- 5.計算正常土地價格。
- 6.求取不動產個別因素校正率。即計算建築成本乘效用比率，再加上土地價格乘效用比率，以不動產市價總額除以該總和之比率即得。即

$$\text{個別因素校正率} = \frac{\text{不動產市價}}{(\text{建築成本} \times \text{效用比率}) + (\text{土地價格} \times \text{效用比率})}$$

- 7.以土地價格乘效用比率乘個別因素校正率所得之價格，為土地貢獻價格。

以建築成本乘效用比率乘個別因素校正率所得之價

格，即為建物貢獻價格。

二、運用樓層效用比率推估房價

即依市場比較法查得之交易實例，依該交易實例之樓層、單價及其效用比率，推估勘估標的之價格。

例如：勘估標的為十二層樓房之第八層，面積為50坪，比較標的為十二層樓房之第三層，面積45坪，其建坪單價為98,000元/坪，則已知之效用比率為第八層為104.7%，第三層為117.1%，在兩標的個別條件均相同之情況下，則可依第三層之比較實例，推估第八層之價格為87,622元/坪。

$$\text{即} 98,000 \text{元/坪} \times \frac{104.7\%}{117.1\%} = 87,622 \text{元/坪}$$

在樓層別效用比率之運用時，需分析比較標的與勘估標的之差異性，最好的條件是個別因素均為同質性。而在第二種方式推估房價時，在實務上，多不推估三層以上之房價，而以推估地面層、二層、地下一層之房價居多，原因是其效用比率較高，差異性較大，明顯可比較出地面層、二層及地下一層之效用價格，而三層以上建物樓層別效用比率差異多在10%以內，又以屋齡、裝潢等差異性，則樓層別效用比率在中古屋已不易明顯表示出三層樓以上的效用價格。

運用樓層效用比率，須注意之事項有：

1. 土地使用分區是否相同。
2. 高層樓房之樓層數是否相同。

- 3.高層樓房是否為開放空間設計。
- 4.各樓層是否有相同之土地持分比例。
- 5.環境內效用比率與隨時修正。
- 6.建築物公共設施比例是否相當。

最後，樓層效用比率在不動產估價實務上，有必要加以強調重視的理由有：

- 1.作為立體地價評估的重要依據。
- 2.高層樓房更新拆除時，作為重分配的價值依據。
- 3.強調稅負公平，使不同之房價，因樓層別效用比率的運用，確實反映不同樓層之價格。

5.民間建設公司部份

台灣地區私部門（民間建設公司）所興建、銷售的建物，依其用途可分為工業廠房、辦公大樓、商業大樓、純住宅建築、商辦混合大樓、廠辦混合大樓、工業住宅、住商混合大樓、住辦混合大樓以及住商、辦混合大樓等數種。

在對樓層效用比有初步的瞭解之後，根據其特性，可利用於高層建物之訂價及估價。而根據上述依「使用別」所作的分類，則有助於凸顯各種用途不同的「樓層效用比率」使得估價或訂價行為能易於運用與掌握。

經過實地調查、蒐集資料，並有計劃地整理「樓層效用比率」，加以分析、歸納結果，就可以利用它作為各樓層間價格之調整、比較兩物件間環境差異的修正建設公司訂價之參考依據、查核交易資料是否合理，並可用來訂定合建分屋的拆帳比例。

A.作為各樓層價格的依據

由於土地的稀有性與不可替代性，每筆不動產交易價格背後均有隱藏著各種動機、買方的需要性與賣方的情感等因素，訂價很難趨於一定的水準，估價作業或市場調查人員，很難將其特殊因素排除，估價或市調更失去它們的意義。

但「樓層效用比率」即為各樓層在一般條件下，透過不動產市場的運作，所表現出來的價格差異。因此，可利用效用比調整各層樓地板價值的差異。

例如：某棟10樓住宅大樓之頂樓成交價格為35萬／坪，同一社區內另一棟10樓建物之3樓，計有40坪，因鄰近、缺乏最近3樓的交易實例。但公司研發部中擁有該地段「樓層效用比率」如下：

10	115	最近成交價	35萬／坪
9	112	頂樓效用比	115 %
8	109	3 樓效用比	107 %
7	108		
6	106		
5	103	$\text{估算之3樓價格} = 35\text{萬／坪} \times \frac{107}{115} = 32.57\text{萬／坪}$	
4	100		
3	107		
2	112		
1	172		
樓層	效用比率		

注意事項（陳滿雄著，土地估價典範，P290）：

- （一）目前不動產市場交易資料，其中成交標的物經常以地面層出售的說詞經常包含地下室產權一併出售，如不詳加分析，容易造成地面層效用比率偏低的現象。
- （二）地面層亦可能因為前後段的出售方式，前段以商業使用為主，後段以供住宅使用為主，應進行勘估標的物及比較標的物間條件之比較，否則亦會產生偏高或偏低之不合理現象。
- （三）效用比率可反應市場上消費者對高層樓各層間喜好之差異，效用比率係長期的觀察、統計、分析而不是武斷的制定。
- （四）地域環境條件差異太大時不宜直接利用，應先為效用比率可用性評估。

B.比較兩物件環境差異的修正

在建設公司最常用的估價方式或訂價原則中，市場比較法是最常使用的方法。而影響（或造成）兩物件間平均單價（萬／坪）不同的原因，則肇因於環境的差異。

因效用是消費者對不動產市場上高層樓地板認為能滿足欲望的表現而付諸於購買行為並支付價金，利用效用比率分析，不但可以直接取得進行研究的兩個標的物之各別環境，且有市場價格為依歸，效用比率因此亦可以利用為環境差異分析調整、修正價格的客觀依據。（陳滿雄著，土地估價典範，P292）。

例：有兩個環境不同，但使用別類似之樓層效用比率如下：

樓層	效用比	樓層	效用比
10	115	10	117
9	112	9	112
8	109	8	110
7	108	7	107
6	106	6	104
5	103	5	102
4	100	4	100
3	107	3	109
2	112	2	114
1	172	1	155
總合 甲棟	1144	總合 乙棟	1130

由上述基地條件之比較結果，可研判出：

- (一)甲乙兩棟均為住宅區；因為各樓層間的效用比相差不大。
- (二)甲棟較可能接近公車站牌、市場或商業區，因為1F的效用比達到172 %，較乙棟高。
- (三)乙棟之景觀條件，可能較甲棟好，因8、9、10樓層較高之部份，其效用比亦高於甲棟。

C.建設公司訂價之參考依據

建商在訂價策略的合理與否，對於整體個案的成敗，有極大的關聯性。

就個案之平均單價而言，若價格偏高將影響買方購買意願；若價格低於附近行情，雖利於推銷，但建商一方面得擔心賠本，一方面難免有遺憾的心理。

因此，在計算後獲得各層之單位面積價格，如果個案位於郊區，則可先行試銷，接受預約登記，以試驗市場反應。

若在市區，則可以逐層比較該市場上之交易資料，以便展開賣價格訂定之檢討。

D.查核交易資料是否合理（陳滿雄著，土地估價典範，P292）

建設公司研發部等單位努力於效用比率之研究，即是配合地價立體化之發展趨勢，而且這些具體成果不但可以供估價人員參考使用，更可由審核人員用以規範工作正確性的必要資料。

例如在審核過程中，審核人員可以於估價人員查得之第10層完成交易資料，透過效用比率熟知各層合理的市價，據以提示估價人員注意，並要求他們進行高估、低估之充份解釋，在擴大資料面的情況下，產生真實的管制、審核效果，並且可為調整資料隨時取得資料來源。

E.訂定合建分屋的拆帳比例

在都市中的合建分屋或聯合開發，一般而言需拆除舊建物再重新分配。倘若舊建物各樓層之所有權人持有的面積相同，而所在的樓層位置不同，則合建後分回的樓地板價值須以樓層效用比計算較為公平。

例如：某3F建物拆除後，基地面積為100坪，地價每坪100萬元，以樓層效用比重新調整。

①先行調查該地段之樓層效用比率。

②利用效用比率調整各地主之分配率。

樓層別	房屋每坪售價	效用比率	分配率
1	30	250 %	47.6 % (250/(250+150+125))
2	18	150 %	28.6 % (150/(250+150+125))
3	15	125 %	23.8 % (125/(250+150+125))
4	12	100 %	
5	13.5	112.5 %	
6	14	117 %	

則各樓層之所有權人可獲得之價值分配如下：

$$1F = 100 \text{ 坪} \times 100 \text{ 萬} \times 47.6 \% = 4760 \text{ 萬}$$

$$2F = 100 \times 100 \times 28.6 \% = 2860 \text{ 萬}$$

$$3F = 100 \times 100 \times 23.8 \% = 2380 \text{ 萬}$$

若1F之所有權人想分得重建後1FX坪、4FY坪與6FZ坪的房地，則合建雙方可根據 $30X + 12Y + 14Z = 4760$ 萬之總值進行談判即可。

第二節 台北都會區樓層效用比率 面臨之課題

運用樓層效用比率估算房價時，應注意下列之課題：

一、須先確定土地使用分區是否一致

使用分區須為一致，因為建蔽率會影響基地持分產權的大小，而且法定環境發展導向亦會造成不同的景觀環境，而法定容許使用種類亦不一致，這些均會影響效用比率的分類與判定。因此在應用效用比率進行資料分析時，必須確實瞭解基地使用別的規定，以使用別相同者進行類比分析。

二、各棟準備評估的建物樓層總數是否一致

客戶購買房屋所持分的產權面積，其持分面積的依據在於總樓地板面積。倘若兩筆土地面積一樣大小，因銷售或營建成本等因素的考量，各營建出10樓以及15樓建築，則其總樓地板面積的差異，必定造成持分產權的不同，亦會影響各樓層的訂價有所差距；例如同為頂樓，15樓的訂價與效用比率，必定大於10樓頂樓。

三、地下層是否列入總樓地板面積

地下室產權登記方式，有的以獨立產權登記，列入總樓地板面積內計算基地持分產權；有些則以建物獨立產權登記，未列入總樓地板面積內計算基地持分產權。

在高層樓地板效用比率應用時，如對總樓地板計算基地持分產權型態未能深入瞭解，則屬失敗的調查。

四、須注意區域內市場特性與效用比率的比較

在都市邊緣或土地使用密度較低的地區，一般而言對高層樓房均有不同程度的抗高性。在這些地區內的樓層效用比率，往往隨著樓層的升高而遞減。

因此高層建物樓層效用比率是總體的資料分析，在運用上須配合市調資料與市場特性，方能確切地明白估價標的物應當套用何種效用比率較為合適。

五、須加強蒐集新推出大樓各樓層之售價資料

因影響地價因素錯綜複雜，很難予以明瞭劃分，故研擬樓層別效用比率最佳之資料，乃是同一個案整棟大樓每層之售價資料，甚或成交價格。

但由於台灣私部門之房地產銷售，歷經二十餘年的演進，形成一種預售制度的特殊文化。銷售的工作，往往由房屋銷售公司或代

銷業者所把持，也因此，各工地所訂價的各樓層售價成為各預售案的
最高機密。在蒐集這些新推出大樓各層之售價時，就必須更具有
耐心與技巧。

第參章 國外「樓層效用比率」 運用情形之介紹

第一節 日本鑑定估價運用情形

一、樓層別效用比率之意義

中高層樓房，縱然各層之隔間、材料、施工、品質、設備等相同，建築費相同，但價格並不相等，又同一層內之各戶也會由於位置不同致價格發生差異。即有電梯之住宅，會隨著樓層之上升而得到更好之日照與眺望。在同一層樓則靠近電梯者比較吵鬧，私密性也較差，但邊間則日照採光通風良好，故同一棟樓之各層，或同一層之各戶，價格會由於效用不同而有所差別，但五樓程度無電梯之樓房，則頂樓反而比較便宜。

就中高層出租樓房之租金來看，通常是3、4樓為標準樓層，而以1～2樓之租金較高，大廈別樓層愈高租金愈貴，這是眾所周知之現象。那是因為1～2樓出入方便，可當店舖利用，收益性高，而大廈之高層部分則因眺望等理由而使租金也大於低層樓部分。

如上述，不同大廈、店舖、辦公室等，均會由於樓層不同及位置不同而發生價差，這種價差是由於舒適性、收益性、功能性之效用差所引起的，這些表示樓層別效用差的比率，則稱為樓層別效用比率，而同一層內因位置不同所產生的效用差比率，則稱為位置別效用比率（也可稱為部分別效用比率），又樓層別效用比率與位置別效用比率之乘數，則稱為部分別效用指數。

換言之，此謂樓層別效用比率，是將立體利用之建築物及其

基地視為一定，而以其中之各樓層效用對該棟建築物基準樓層之效用比率。這種比率可以各樓層之實質租金求之，也可以各樓層之出售單價求之。這種比率通常是以一樓為100，而其他各樓則以指數來表示。但也有人認為既然是以三、四樓為基準樓層，則以三、四樓為100，由此求其他樓層之指數較為合理者。至於位置別之效用比率，通常是以該樓層之標準位置為100，由此求其他各戶之效用比率。

如上述樓層效用比率是實質租金比或出售價格比，所以這是土地與建築物合成一體所能發揮的效用為基礎之比率，即以建築物為媒體而具體顯示出來之樓層價值比，因此，會隨建築物之構造，用途、設計等而變化。例如某棟樓房的2樓與車站相連接，則2樓之顧客流量比1樓多，故效用比當然與各樓層都會有電梯停留的樓房有所差別。由此可見，樓層效用比率是以各個建築物之個別性為基礎，而不是抽象的在觀念上將其認為是由土地空間的位置差價發生的。

不過就地區上來說，大體上可以看各地區之主要傾向，例如①東京車站附近丸之內地區是出租辦公大樓較多，其樓房之標準利用形態是B1～1、2樓做店舖，以上樓層則供事務所利用。②如銀座六本地區則全部樓層均做店舖使用。③有些地區是1樓做店舖，2～3樓做事務所，4樓以上做住宅，即所謂複合樓房。④有些地方是全部樓層均供住宅使用。

如果能將這些地區之樓層效用比做實証性之調查分析，由此推估類似地區或建築物之樓層效用比率，在估價實務上必定非常有效。

與樓層效用比率相類似之用語，尚有地價分配率一詞。樓層效

用比率是將土地與建築物視為一體，由此來把握之各樓層效用比，但地價分配率是以樓層效用比率為基礎，進一步求取各樓層之土地價格分配率，這兩項在觀念上有相當大之差別，稍後再作詳細之說明。

樓層效用比率在通常之估價實務上卻時常加以利用，尤其下列情形均會利用樓層別效用比率。

1. 評估區分所有建築物及基地利用權價格時。
2. 進行都市更新或聯合開發事業，而要評估眾多土地所有權人之資產價值及權利轉換價值時。
3. 就建築物之一部分進行租金之評估時。
4. 求取設定區分地上權之代價時。
5. 由於設定區分地上權而構成立體利用之阻礙，由此計算其補償額時。
6. 將剩餘容積率進行買賣時（此種情形通常稱為空中權之評估）。
7. 就土地價格進行比較而必須依容積率之差別求取修正率時。
8. 就地租、房租進行估價，而必須考慮契約減價或附建築物之減價時。

適用樓層別效用比率之典型例子是為求取區分所有建築物之價格時，通常採用如下之計算方式。

一棟建築物 及其基地之 積算價格	依樓層別效 用比率求取 之分配率	依位置別效 用比率求取 之分配率	區分所有建 築物（包含 基地使用權 ）之積算價 格
$\times$			

在此處所謂依樓層別效用比率求取之分配率，是以樓層別效用比率乘該樓層之專有面積，所得積數之比率，又稱為效用積數比。有人將此種效用積數比稱狹義之樓層效用比率。

採用上列方式來評估樓房中之一戶或樓戶之價格時，必須能掌握各戶之專有面積方能進行評估，如果專有面積不清楚，則可以改用如下之方法估計之。

一棟之建築物及 其基地之價格	樓層別，位
$\times \text{共有持分率} \times \text{置別修正率} = \text{建築物價格}$	

在這種情況下，所謂共有持分率是指登記簿上之基地所有權之共有持分（通常是建築物專有面積之持分比），而樓層別位置別修正率，則指該對象物件之樓層效用比率對該建築物之平均樓層別效用比率之比值。及該對象物件之位置別效用比率占該樓層之平均位置別效用比率之比值而言。但此項修正率是以各樓層別之設計相同，及專有面積比相同為前提，這一點應特別留意。

在都市更新及聯合開發等情況下，要配合土地出資比率來分配建物樓地板面積時，樓層效用比率也將扮演重要角色。土地出資比率與效用積數比應該一致，而且建築物之建築費與其他費用負擔也需配合土地出資比率，這是建築物樓地板面積分配的原則。

又在建築物之樓地板面積分配方面，也有採用依據地價分配率之方法，但此種方法可能出現地價分配率為負數之情形。

其他如前述，在評價實務上之運用範圍很廣，但在理論上尚有許多問題存在，有待今後繼續努力研究。

二、形成樓層（含位置）效用比之原因

1. 形成樓層效用差之原因

關於樓層效用比率，一般而言，住宅用建築物是1樓之效用比率較低，隨樓層之上昇而比率也跟著提高，店舖或辦公室以1樓部分最高，2、3樓遞減。換言之，形成樓層效用差的原因，隨建築物之用途而有很大的差異，以下特按各種用途另來檢討分析形成樓層別效用差理由。

(1) 店舖（依樓層別觀察收益性之程度）

整棟建築物供店舖利用之情形，在繁華地區，或主要都市之車站大樓均可看到，其他地方則為比較稀有。店舖大樓形成樓層別效用差之根本原因是各樓層之商業收益性不同所致。1樓之商業收益性最高，隨著樓層之上昇而收益性降低。尤其1樓與2樓之間的差距相當大。具體舉出形成樓層別效用差之原因，即有以下幾項。

① 各層之顧客流量

通常與道路做平面連結之1樓最適合顧客之進出，因此，用途上1樓也最具多樣性，而且能得到最高之收益。3樓以上則須使用電梯等，在顧客之流動上便處於劣等地位。又應留意，該大樓如果規模相當大（例如百貨公司），顧客一進來則能達成各種購物目的，在這種情況下，較容易期待其到上面各樓層來。又如車站之樓房，則與剪票口及通道之位置關係最為重要。如剪票口設在地下層或設在2樓，則1樓之收益性並不一定最高。還有高層商業大樓之最上一層或接近最上層部分，因可設置眺望餐廳，或娛樂場所，故對顧客之吸引力大。

②各樓層之裝潢設計

③店舖之型態

店舖用之樓房也有種種型態，有的是全棟供零售之用，也有1、2樓是零售店，3樓以上是飲食店者。由於店舖之型態不同，各樓層之收益性也有差別，由此產生效用差。如將各樓層之業種別構成加以適當組合，當能提高樓房全體之收益性，而且使各樓層之效用趨向均等化，這些情況在把握樓層別效用差時，應予特別留意。

(2)辦公室（依樓層別觀察效率性之程度）

有許多供辦公室使用之大樓，這些大樓之樓層效用差別，比店舖型大樓或複合多目的型大樓小。形成辦公室大樓之樓層別效用差之主要原因是各層之事務效率有差別所致，其主要內容包括以下幾項。

①鄰棟間隔，壓迫感

由於鄰棟建築物之距離及周邊建築物之關係，可能使低樓層部分之日照採光受到阻礙，在這種情況下，該棟建築物之上層部分效用比會比較高。

②景觀

在中高層樓房相當多之地區，辦公室用樓房如高於周邊樓房，則高層部分之眺望良好，而且能享受到開放感，這會提高事務處理效率。又在臨水邊之建築物，或前面有廣大公園之景觀設施等，對於樓層別效用差也有重大影響。

③各樓層之規畫設計之良否。

(3) 居住用樓房（依樓層別觀察舒適性之程度）

居住用樓房之樓層效用差主要是由供居住用之舒適程度不同而形成的，影響居住之舒適性之因素有以下幾項。

① 日照採光之程度

日照採光如果不良，對於居住之舒適性影響很大。

② 眺望、壓迫感

樓層越高、眺望越好，也可避免鄰接建築物所造成之壓迫感。

③ 噪音及私密性之影響

低樓層直接受噪音及廢氣之影響較大，尤其在幹線道路兩旁，更是重大之阻礙因素。又1樓部分之私密性較差，因此影響到舒適性。

④ 電梯之利用

無電梯設備之低層住宅，則上層樓部分之舒適性、便利性不見得高於低層樓部分。但有電梯設備者，各樓層利用上之差距將縮小。不過，最近出現許多超高層住宅，電梯則採用分段方式，如此則樓層效用差並不會是有規則地遞增遞減，而是呈起伏狀態，這是把握樓層效用差時，需特別留意之事項。

⑤ 有無專用庭院及其大小

⑥ 有無退縮空間

(4) 多目的樓房

店舖及辦公室混合之多目的樓房相當多，這與前述之單純用途之樓房相比，各層樓之效用差有擴大之傾向。而且多目的樓房由於用途之複合作用，致樓房別效用差不容易形成

一般趨勢。而且多目的樓房，會受其建築物所在地區之商業性功能之影響，例如在商業繁華地區會由於店舖部分所占比重增加而擴大其與事務所部分之效用差，這表示影響樓層別效用比之因素，除了建築物本身，構造設備外，與其所處位置之實況也有深切之關係，故可認為這是非常相對性之觀念。

2. 形成位置別效用差之原因

在同一樓層之各戶會由於其位置不同而發生效用差，尤其住宅之日照、採光等所造成之舒適性，或店舖之顧客流量所造成之收益性均有重大影響。又單位面積之效用縱然相同，但其效用也不一定與規模成比例，有時候規模大者在市場上反而處於不利地位，依用途別來觀察影響位置別效用差之因素有以下幾項。

(1) 店舖（依位置別觀察收益性之程度）

①顧客之流量與位置關係

②開間寬度與深度

③形狀與規模

④與電梯樓梯之接近性

一般認為愈接近電梯、電扶梯，地點愈好，但有些顧客會認為在電梯、電扶梯附近購物，會由於集散人數較多而失去安全感，所以寧願到離電梯等遠一點的地點購買，所以這是要加以慎重分析的。

⑤與嫌惡設施（垃圾、廁所等）之距離

⑥店舖之型態

有些業種對店面採光等至為重視，所以會考慮店舖的

型態。

⑦邊間或兩側臨街店舖

這對於廣告及吸引行人之效果大，所以會成為正數。

⑧通道之配置構造

2.辦公室（位置別觀察效率性之程度）

辦公室之規畫設計較為單純，所以位置別之效用差較其他用途小。其主要項目如下。

(1)採光程度（開口部之方位）

(2)電梯、樓梯之接近性

(3)出入口之良否、緊急出口之關係位置

(4)臨接正街或裏街

(5)有無空調設施，內部裝潢狀況

(6)邊間等

3.住宅（依位置別觀察舒適性之程度）

(1)日照採光程度

居住用樓房，主要開口部之方位至為重要，一般是以朝南最好，其次為朝東、朝西、朝北之舒適性遞減。

(2)隔間、型態

(3)有無陽台與大小

(4)與電梯、樓梯之接近性

(5)噪音、私密性等

三、求取樓層別效用比率應留意之事項

求取樓層別效用比率時，大體上可分成二種情形，1.在對象地設想建設最有效使用之建築物，由此求樓層別效用比，2.以對象地現存之建築物為前提來求取，這二種情形應留意事項分別說明如

下。

1. 在對象地設想建設最有效使用之建築物之效用比率查定

在這種情況下，要搜集與設想之最有效使用之建築物同一品質之建築物交易實例或租賃實例價格，然後與之相比較來查定效用比率，但比較時要留意以下幾點。

- (1) 有些建築物，雖然是同一棟，但各層之建築費可能會有很大的差別，尤其以銀行店舖之大樓實例最多，這種使用情形如果是標準的，則較容易處理，不然則對建築費較高樓層之交易價格則有修正之必要。
- (2) 同一樓層但不同位置者價格也會有差異，尤其以住宅大樓之情形最多，在這種情況下，採用之實例價格應為取中庸者。
- (3) 效用比率通常是以每 m^2 之出售價格或實質租金為基礎來查定，但一般所公布之價格並不一定是以專有面積為基準，有些可能是包括共用部分及陽台、通道等之價格，所以對單位價格之內容也要特別留意。
- (4) 區分所有建築物之樓地板面積當中，共用部分之面積對專有部分之面積比率不同也會影響專有部分之單位面積實質租金。這種比率較大者，會增加專有部分之效用，所以實質也會提高。不過，如果這種比率各樓層不同，則對各樓層之實質租金影響如何也有檢討之必要。例如1樓設有廣大之穿堂，並不見得對1樓有利，反而會增加上層樓的效果。1樓的共有部分面積較大，對1樓之專有部分之影響不大，可見共用部分對專有部分之影響，要視共用部分之面積、用途、設計等而異，故選定實例時應特別留意，通常要以面積比率及共用部分之用途是標準的，這種租賃實例較為合適。

2.以對象地現存之建築物為前提來查定效用比率時（包含現在並不存在，但要建設之建築物已經在設計圖上決定之情形）

(1)樓層別之用途、設計、設備狀態已確定，因此要依既有狀態決定實質租金或出租價格，由此來查定效用比率。

(2)現存建築物如果是出租用之樓房，則以現行之租金為基礎來查定效用比率，但現行租金並不一定是適當的，有時必須加以修正。

四、樓層別效用比率與地價分配率之關係

1.建築物之區分所有權

建築物之區分所有權，是由土地與建築物複合而實現其空間價值，是支配複合不動產之空間之權利。換言之，建築物之區分所有權，是可以利用土地與建築物所創造之空間之權利，這是由利用土地之權利與利用建築物之權利兩者所構成。

2.一棟建築物及其基地之價格分配

要求取區分所有權之價格，其方法是要先求取該區分所有建築物所隸屬之整棟建築物及其基地之積算價格，然後利用樓層別、位置別效用差加以分配之。這種效用差之分配方法，基本上有三種觀念，而這種觀念上的差異使得區分所有權之評價方法也有所差別。

(1)將效用差反映在基地價格及建築物價格雙方面之方法。

(2)將效用差反映在基地價格之方法。

(3)將效用差反映在建築物價格之方法。

第(1)種方法，通常稱為「以樓層效用比率為依據之方法」（註：在我國稱為聯合貢獻說），這是認為區分所有權是由專有部分為中心之基地利用權及共用部分兩者合成一體所構

成，在分配時並不需要將基地及建築物價格加以區分，只要將基地與建築物之總價格，按各專有部分之效用差加以整體性之分配則已足夠。第(2)種方法通常稱為「以地價分配率為依據之方法」（註：在我國稱為「土地貢獻說」）。第(3)種方法並非一般性的，但有人將其稱為「以建築物價格分配率為依據之方法」（註：在我國稱為「建物貢獻說」）。第(2)(3)種方法雖然認為區分所有權具不可分離之整體性，但價格分配時將基地與建物加以區分而分別依不同之基準分配也無妨。

3. 區分所有價格之內釋價格

區分所有權，如前述是由土地與建築物合成一體之複合不動產所形成之空間利用權，其價格也是不可分之整體性空間利用價格。不過，空間利用權是由土地之利用權利與建築物之利用權利所構成，所以有時候必須將區分所有權之價格分成基地價格與建築物價格。

這種內釋價格之求取方法也同樣有以下三種。

- (1)將價格差反映在基地價格與建築物價格二方面，即「以樓層別效用比率基礎之方法」。
- (2)將價格差反映在基地價格方面，即「以地價分配率為依據之方法」。
- (3)將價格差反映在建築物價格方面，即「以建築物價格分配率為依據之方法」。

4. 以樓層別效用比率為基礎之理論

以樓層別效用比率為基礎之理論，主要有以下幾點。

- (1)區分所有權是專有部分之支配權，這是對於由共用部分所包

圍之空間之支配權利。

(2)基地使用權與共用部分，是在自然方面（物理方面）使專有部分可以立足，人文方面使其可以利用，由此發揮其效用。因此，就鑑定評價之立場來說，只要就專有部分，即空間支配權之經濟價值來予判定即可。

(3)法律上規定專有部分與共用部分不可分別處理，這與基地使用權之不可分割性，具有法理上之說服力。

(4)區分所有權可定義為空間支配權，而專有部分，共用部分及基地利用權三者結合成一體，如此，則將立體的（及平面的）位置差所構成之價格差，由土地或建築物之某一方面來承擔是不可能的。

(5)土地雖然有立體的及平面的位置差而形成效用差，但如果無建築物與之結合，則其效用差不易實現。建築物之構成（包括設計、專有部分之配置、電梯等附屬品之位置等），才能使立體與平面上所區分之空間得到相當程度之效用。這種對空間的支配權，應當配合其立體上與平面上的位置而均等地由土地與建築物來承擔。

5.以地價分配率為基礎之理論

以地價分配率為基礎之理論，其主要內容如下。

(1)一棟全體的建築物及其基地之效用，即經濟價值，注入各個區分所有權之程度當然會有差別，而且對效用之貢獻程度，基地與建築物也不同，所以分配基準也應將土地與建築物分開。雖然採用不同之分配基準，但與區分所有權之基地與建築物為一體性之精神，並無任何矛盾。

(2)就區分所有權（建築物）來說，只要建築物之樓層別建築費

無差別，則不應當有樓層別效用差，而各戶樓層之效用差應為反映在基地上。即由土地之特性所強烈反映出來之位置上之有利性，應分配到基地上，而建築物如不具備位置以外之有利性因素（如設計之良否等功能性方面），則建物價格應依專有面積比分配即可。

- (3)依用途別區分之多目的樓房，則各個區分所有權（建築物）之經濟價值是由相當複雜之因素所形成，故如採取一致的分配基準，反而不易反映其實際狀態。所以基地與建築物應依各別之合理的分配基準來分配較具說服力。

6.樓層效用比率與地價分配率

所謂樓層別效用比率，是由複合不動產所形成之立體空間價值分各樓層來予把握時之效用差之比率，而地價分配率是基地利用權價格作立體性分配到各樓層之適當分配率。還有一項較為少用的所謂建物價格分配率，這是將建物利用權價格作立體性分配到各樓層之適當分配率。

樓層效用比率，是以標準的實值租金或出售價格之各樓層別比率為基礎來求取，或與租賃實例或買賣實例比較之後求之。至於地價分配率，一般並不採用租賃實例或出售實例比較法來求之，而是以複合不動產所形成之空間價值內部之基地利用權價格作立體分配。

本來樓層效用比率是立足於土地建物之複合不動產之利用權價格上的，地價分配率是立足於基地利用權價格，可見其內容是異質性的，但不問是那一種「率」，都是以「樓層效用比率」為基礎來求取。

7. 求取地價分配率之必要性

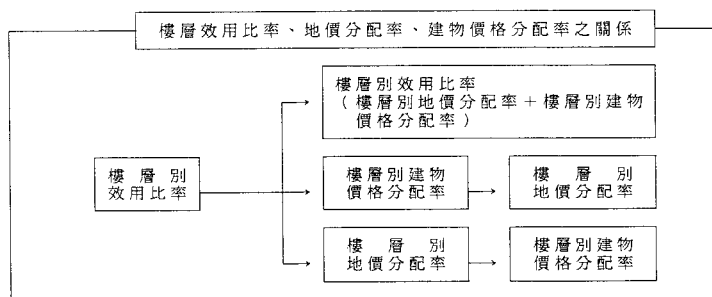
需要求取地價分配率之主要理由有以下幾點：

- (1) 設定區分地上權時要求取設定代價
- (2) 求取區分所有權之內部價格或地租時
- (3) 依容積率來求取土地價格之差距修正率時
- (4) 對於附有契約限制之土地，求取其基礎價格時

8. 地價分配率之求取方法

法律上對立體之建築物有承認其區分所有權，但對土地並無類似之承認，其理由之一是區分之立體空間其物理範圍之確認有問題之故。

與物理範圍相關連的是地價分配率如前述，在實務上要以「樓層別效用比率」為基礎來求取。以下特將樓層別效用比率、地價分配率、建物價格分配率互相之關係圖示如下。



由樓層別效用比率求取地價分配率之方法，至少有以下3種。

- (1) 土地與建築物均有樓層別效用比率同一比率時

「樓層別效用比率＝地價分配率」

- (2) 各樓層之建築物價格一致時

「樓層別效用比率－樓層別建築物價格分配率（各層相等）＝地價分配率」

(3)各樓層之土地價格一定時

「基地利用權價格÷樓層數＝地價分配率」

即，以樓層別效用比率為基礎來求取地價分配率時，依其前提案件如何即可決定地價分配率。

地價分配率大部分是將建築物各樓層價格作一定來予把握，這是認為建築物價格各樓層均是相等的前提之下所求取之地價分配率，如果地價分配率是與樓層別效用比率相同，這種前提之下，地價分配率結果是與樓層別效用比率同一種比率。

9.區分所有建築物之評價方法

如前述樓層效用比率是以複合不動產之利用權價格為立足點，地價分配率是以基地利用權價格為立足點，所以其內容是異質的。

區分所有建築物之評價，究竟應採用下述第(1)種方法或第(2)種方法，卻有爭論。

(1)依據樓層別效用比率求取之方法

(2)將建築物價格分配率視為各樓層相等之下依地價分配率來求取之方法。

第(1)種方法，對於單一用途之區分所有建築物之評價，可以說是簡明而普遍採用之方法。

第(2)種方法如下述在實務上已是定著之方法。

①尤其對於多目的建築物，以其採用同一的分配基準，不如將基地與建築物分別適用不同之分配基準，如此較具說服力。

②對於更新後建築物資產等之評估，這是權利變換計畫相

關，如將基地與建築物價格按分別之分配基準分配，較能表明其內容。

- ③多目的建築物，將建築物價格分配率依建築費而認定各樓層相等，然後適用地價分配率之案例甚多。

如此各有特徵，故僅用一種方法來應付各種情況，或視案件之情況來選擇分配基準。又不問採用何種方法，均會由於效用比率、地價分配率等之查定所用之資料不同，使設定之比率會有變化，而且隨建物之經歷年數也會使比率發生差別，故在理論上，實証上尚待檢討之事項甚多。

10. 依損失補償基準之「土地立體利用阻礙率」

取得公共用地之損失補償基準(1962年)第25案，同細則第12案對於「空間或地下之使用補償」有所規定，並列有參考事項，其第7點提到「土地之立體利用阻礙率」問題。

這是規定由於公共事業之需要而使用空間或地下，由此引起之損失補償。土地之立體利用價值是由最有效建築物之利用價值，及利用地下之利用價值，與利用其他部分之利用價值等所構成。其合計即為土地價格，求取土地之立體利用價值時，可由建築物等之利用率、樓層別利用率等之適當訂定而求取之。

具體舉一例來說，挖掘隧道或建設地下鐵路時，常會採取設定區分地上權之方式。所謂區分地上權是指不與地表連接而是以地下或空間為標的設定之地上權，通常是要一次支付一筆代價。這也可以說是於地下或空間之某一部之所有權（分層所有權）。

求取區分地上權價格時，會產生將土地價格作立體分配之

必要性。爲了此項分配基準，補償基準特定訂樓層別利用率，而此項樓層別利用率是將土地價格之立體分布與建築物價格之立體分布推定爲相同，即前提是將地價分配率與樓層別效用比率視爲同率，這是其特徵。

在此再強調一次關於樓層別利用率應特別留意之事項，係樓層別利用率設定以後，會隨社會經濟之變化而使立體價值也發生變化。又隨著公共事業之使用空間或地下而有損失補償基準之問題。

又這種損失補償基準之觀念，可以說是區分地上權等之有力評價方法之一。土地之立體利用價值要以建築物之利用價值或其他利用價值來分配，這有實証方法上的問題，也有理論上的問題，而樓層別效用比率與地價分配率等今後在理論上與實施上均有繼續加以檢討之必要。

第二節 日本都市再開發事業之運用情況

在日本實施都市更新，依一九七五年修訂公佈之「都市再開發法」之規定，得以「第一種市街地再開發事業」或「第二種市街地再開發事業」辦理之。而第一種再開發事業，係以「權利變換方式」辦理，至第二種再開發事業係以「征購方式」辦理。

在都市更新實施案例中，絕大多數以第一種的權利變換方式爲之。而權利變換方式則視更新前後土地與建築物權益價值轉換方式與內容之差異，而區分爲「原則型（設定地上權）」、「非設定地上權型」及「全體同意型」三種權利變換方式，其中「設定地上權型」較不受歡迎，「全體同意型」較困難，而以「非設定地上權

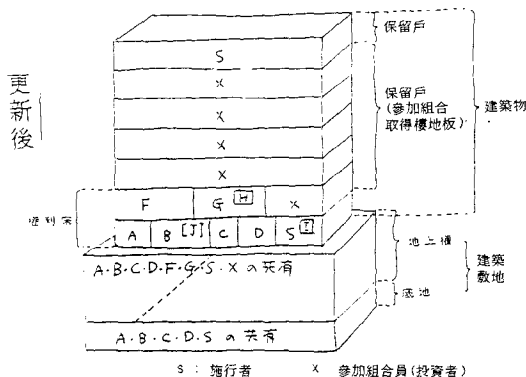
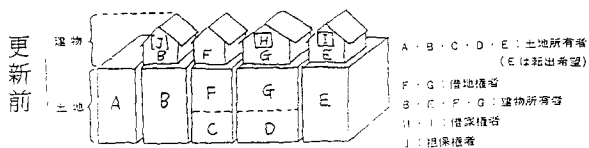
型」居多。此種「非設定地上權利」與目前台灣地區民間普遍採用之「合建分屋」方式相似。即更新前擁有之土地或建物所有權，轉換為相當價值的更新後建築物樓地板面積及其土地持分。

日本多採用權利變換方式實施都市更新事業，因此，在實施過程中，必須經過「都市計畫」、「事業計畫」及「權利變換計畫」的三階段法定程序，即先完成「土地使用計畫」的核定後，進行「建築計畫」及「財務計畫」之核定，最後，再據以計算每一個權利關係人之更新前後權益價額及權益轉換內涵，經協調、公開展覽、審議及核定等程序後，始得進入拆遷、施工之執行階段。

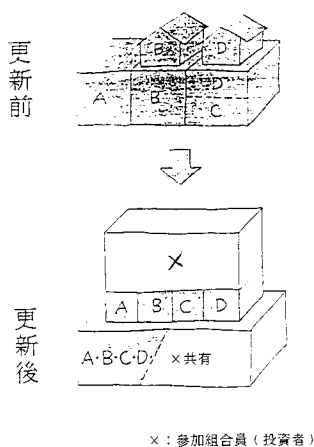
因此，更新前後權利人土地及建物權利價額之估算，是否公平合理，是否能為絕大多數權利人所接受，乃更新事業能否順利推動的關鍵所在。就日本實施都市更新現況視之，更新地區多為木造低層建物，其更新前建物樓層價值幾乎無配比上之差異。而高度利用地區為實施的先決條件，因此，更新建築物之高層化乃必然趨勢。而高層化建築物，其樓層價值配比，其設定方法基準如何才能符合權利，公平合理分配之要求乃重要課題。下面謹就日本都市再開發事業權利變換方式、更新後建築物樓層價值配比之評定方法、流程、考慮因素，及實例等加以介紹。

一、日本都市更新權利變換方式

(一)原則型（設定地上權型）之權利變換方式（都市再開發法第81條）

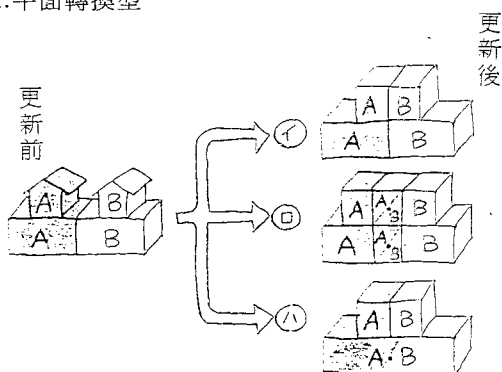


(二)非設定地上權型之權利變換方式（都市再開發法第111條）

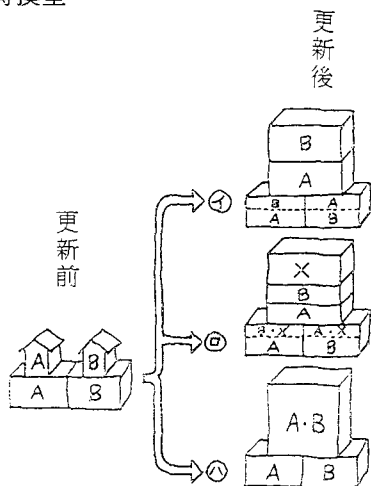


(三)全體同意型之權利變換方式（都市再開發法第110條）

1.平面轉換型



2.立體轉換型



二、更新後建築物價值評定方法

一般在評定更新後建築物之價格時，必須就其「成本性」、「市場性」及「收益性」等三方面加以考量。著重成本性的方法為「重置成本法」；著重市場性的方法為「市場比較法」，而著眼於收益性的方法，則稱之為「收益還原法」。一般在實際評價時，三種方法併行使用，就所得試算價格相互比較、檢討後，得出評定價額。謹概述如下。

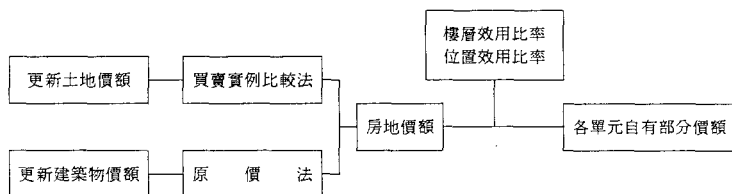
(一)重置成本法

1. 先以「市場比較法」估價土地價額
2. 求出建築物的造價，合計可得房地總價
3. 評定樓層別、位置別效用比率

一般參考類似地區建物實際出售價格或出租租金，及其他地區更新建築物採用之樓層別、位置別效用比率。

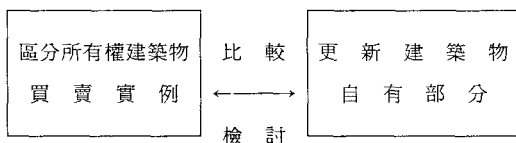
4.據以算出各單元自有部分之價額

5.試算價格稱為「積算價格」



(二)市場比較法

- 1.以同一供需圈域範圍內類似地區之類似建築物，買賣實例為基礎。
- 2.比較檢討、修正地區性，及個別性差異後，求出市場價格。



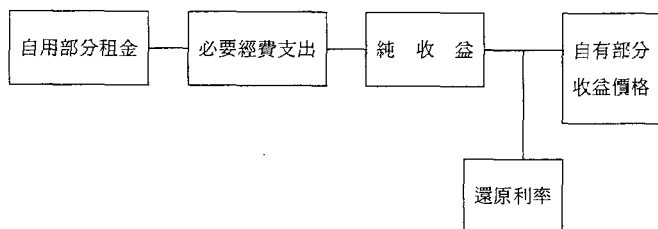
一般而言，買賣實例多著眼於「自用部分」，因此，進行比較分析時，應考慮公共設施及附屬部分等之共有持分及土地持分等情形。通常大型商場、銀行等不動產買賣交易，應考量電梯、電扶梯等設備之歸屬、維護等因素。此外，必須考慮保留戶處分方式及時機等因素之不同，對交易價格的影響。

(三)收益還原法

- 1.假定該更新建築物出租時，實際可得租金
- 2.計算扣除必要開支後之純收益

3.以適當之還原利率、還原資本

4.求出收益價格



適用此收益還原法必須考慮共用部分之收入及其管理維護所需經費。至於實質租金之評定係以同一供需圈域內類似實例之租金為基準，再依地區性、個別性差異，加以修正調整。

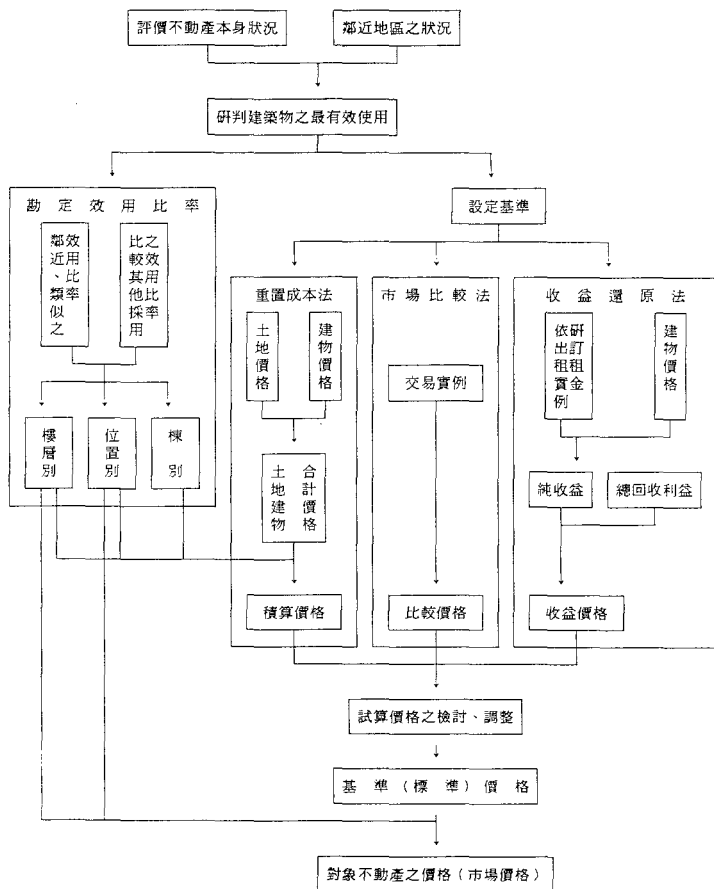
綜上所述三種評價方法，各具優缺點，因此，進行評價，宜配合更新建築物之使用功能等，選用最適方法，以提昇評價之可信度。

三、更新後建築物評價程序

以權利變換方式實施之第一種再開發事業之更新後建築物，其評價程序，概可分成下列幾個步驟：

- (一)更新後建築單元之評價，包括其土地持分及建築物區分所有部分。
- (二)就進行評價的建築物中，考慮其決定價格因素中，用途、樓層、位置等，最具代表性之單元，視為評價、比較之基準。
- (三)就「基準」單元，依原價法得「積算價格」，依市場比較法得「比對價格」，依收益還原法得「收益價格」，就所得各種試算價格之特性及適用性，比較檢討後，訂出「基準價格」。

(四)以評定之基準價格為基礎，考慮其他單元之個別性，訂定樓層別、位置別效用比率後，據以計算各建築單元之價格更新後建築物之評價程序如下圖所示。



更新後建築物評價流程圖

四、更新後建築物樓層價值配比之方法

由於土地的高度利用及建築物的混合使用，致更新後的高層化建築物，因使用功能、樓層高低及配置方位等之不同，其可能產生的收益性、效率性或舒適性亦有差異，致產生效用及價值的差異。此種因樓層別、位置別、用途別等而產生的不同效用比率，乃建築物價值配比之依據，因此，為求建築物各單元價值配比的公平、合理，必須訂定合理的效用比率。

(一)不同使用類別建築物之樓層別效用比率評定原則及其影響因素

一般就高層集合住宅而言，其樓層別效用比率，有由下層往上層遞增趨勢，而就商業、辦公大樓而言，則一樓最高，2、3樓遞減，可見影響樓層別效用比率之因素，會因建築物使用類別之不同而不同。分別說明如下。

1.店舖商業大樓

各樓層商業「收益性」的高低，是決定樓層別效用比率的依據，而影響其收益性的因素，包括下列幾項：

(1)顧客的流動、動線

一般建築物臨接地面道路的一樓，最方便顧客進出，用途也較多樣化，因此，可能帶來的收益較其他樓層為高，3層樓以上必須仰賴電梯等設備，其配置、格局將影響動線的便利性。此外，與捷運系統聯合開發之建築物而言，車站出入口、通路等之位置關係，乃必須考慮之重要因素。

(2)各樓層隔間、配置之好壞

(3)店舖之類型

店舖的經營形態、類別等，均可能影響其收益性。因此，各樓層業種構成的適當與否，將決定效用比率的差距。

2.辦公大樓

辦公大樓之樓層別效用比率之差距，一般較店舖商業大樓及多功能綜合性大樓為低。其效用比率主要依其辦公「效率性」的高低而不同。主要影響因素包括下列幾項：

(1)鄰棟間隔、壓迫感

與周邊建築物之高度關係及間隔距離等，將影響日照採光的條件，因此，高層部分的效用比率較高。

(2)眺望

例如在中層建築物群中，突出之高層建築，其較高層部分因能夠享受到眺望、視野開闊、不受壓迫的開放感，故效用比率較高。此外，面臨廣大公園綠地或海岸河邊等之辦公大樓，更具有眺望、開放性的優越條件。

(3)樓層隔間、配置的好壞

3.集合住宅

評定集合住宅的樓層別效用比率，主要以「舒適性」為考慮要件。其影響因素概有下列幾項：

(1)日照、採光條件

日照採光條件乃評斷舒適住居的先決要素。

(2)眺望、壓迫感

(3)噪音、私密性

低層部分，會直接受到汽車噪音、排氣等干擾。尤其是面臨幹線道路的集合住宅、噪音將大大妨礙居住的寧靜性，而緊臨鄰房的住宅，其私密性也很難維持，此等因素均將影響其效用比率。

(4) 電梯的使用與否

就沒有電梯設備的4、5層住宅而言，高層部分不一定會比低層部分，具有舒適性與便利性，因此，有電梯設備的高層集合住宅，其樓層別效用比率的差距會縮小，但有由下往上遞增的趨勢。不過，電梯或有某幾個樓層不停的設定，則亦將影響效用比率的評定。

(5) 有無專用庭院及其大小

(6) 道路的方便性

4. 多目標使用之綜合性大樓

多目標使用之綜合性大樓，其樓層別效用比率之差距，一般較之單項使用之大樓為大。其影響因素亦較錯綜複雜，尤其建築物的座落、區位條件，大大影響其商業機能。如座落於商業繁榮地區，其店舖部分與辦公部分間之效用比率差距較大。

綜上所述，就建築業之使用類別，店舖、辦公及住宅而言，其樓層別效用比率之影響因素，可彙整如下表所示。

店 舖（收益性）	辦 公（效率性）	住 宅（舒適性）
顧客流動、動線	採光	日照採光程度
配置好壞	視野、眺望	視野、眺望
店舖形態	配置好壞	噪音影響
樓層高	樓層高	樓層高
形狀	形狀	形狀
規模 等	規模 等	規模 等

(二)土地、建物條件對樓層別效用比率之影響因素

依日本於1990年10月公佈之「不動產鑑定評價基準」之規定，於評定區分所有建物及其土地之價值時，應就影響價格之一般因素、地區因素及個別因素加以考量。僅分別就建物、基地及自用部分評價之相關因素，說明如下：

1.建物評價因素

- (1)施工之優劣
- (2)建物之建造年數、殘留耐用年限
- (3)建物構造、設計、設備之好壞
- (4)玄關、集會室等之配置狀況
- (5)建物層數
- (6)使用類別、使用形態
- (7)管理維護之好壞
- (8)進住者、店舖構成等狀況

2.基地相關因素

- (1)基地形狀、空地之廣狹大小
- (2)基地之配置計畫、情形
- (3)規模、面積大小
- (4)權屬狀況

3.自用部分之個別因素

- (1)樓層、位置
- (2)日照採光、眺望、視野、景觀之好壞
- (3)室內裝修及管理維護狀態
- (4)自用面積大小及隔間狀況
- (5)鄰近建築物使用狀態

(6)電梯等公用公共設施設備、使用便利性

(7)產權持分情形

綜上所述，建築單元之自用部分乃判定空間支配權經濟價值之依據，因此，效用比率之評定，無論是樓層別效用比率或位置別效用比率，均以自用部分為基準。

(三)位置別效用比率評定原則及其影響因素

在一棟區分所有權的建築物中，各建築單元的價值因樓層之不同而產生的差異，如上所述，以「樓層別效用比率」表示之。而同一樓層的各建築單元，因其配置、方位之不同，而有效用之差異，因之，也會影響到房地的價格。

「位置別效用比率」之評定原則，仍隨建築物使用類別而不同。與「樓層別效用比率」之評定原則相同，在住宅係考慮其「舒適性」，店舖以獲取收益性之大小，辦公建築則以效率性為主要考量。因此，在實際運用上，多採兩者合併成「效用比率」之方式，即以下式計算各區分所有權建築單元之價格。

房地價格×依樓層別效用比率求得價值分配比率×依位置別效用比率

求得價值分配比率＝該區分所有權建築單元之價格。

茲就位置別效用比率差距之影響因素說明如下。

1.店舖商業大樓（因位置別產生之收益性差距）

(1)顧客動線與位置關係

(2)面寬及進深

(3)形狀、規模大小

(4)與電梯、樓梯之接近性

接近電梯，會有方便的優點，但也有較吵雜的缺點，因

此，必須配合使用類別、營業項目等個別考量，始能判斷其帶來的正面或負面影響。

(5)與嫌惡設施（如廁所、垃圾集中處等）之距離

(6)店舖形態

(7)角間或兩面開口（提高廣告效果，較能吸引顧客注意）

(8)通路配置狀況

2.辦公大樓（因位置別可能產生之效率性程序）

(1)採光及開口處之方位

(2)形狀、規模

(3)與電梯、樓梯之接近性

(4)出入口之方便性、與緊急出口之連通性

(5)面前道路，係主要道路或裏巷

(6)有無空調設施、內部裝修情形

(7)角間等條件

3.住宅大樓（因位置別產生之舒適性程序）

住宅大樓或建築單元之方位，一般較受到重視，坐北朝南最受歡迎。

(1)單元類型、隔間

(2)有無陽台、及寬狹條件

(3)與電梯、樓梯之距離

(4)噪音程度、私密性

(四)更新權利變換前後房地評價實施

以東京都晴海一丁目地區第一種市街地再開發事業（東地區）為例，依其訂定之土地等評價及損失補償基準為準。其實施地區範圍，如附圖所示。

I.更新前房地評價

土地及建築物價額，分別鑑定評價

(I)土地部分：

- ①分別委由日本不動產研究所、總合不動產鑑定顧問及不動產調查等三單位，就鄰近A地區及B地區，查定土地之標準價格，以三者平均為準。（丹／m²）

鄰近 地區	標準使用土地 使用狀態	標準價格（丹／m ² ）			
		日本研究所	鑑定顧問	不動產調查	平均價格
A	面臨50m寬 住宅店舖辦公大樓 基地60m×60m	4,400,000	4,460,000	4,350,000	4,403,000
B	面臨15m寬 住宅店舖辦公大樓 基地50m×100m	4,200,000	4,290,000	4,110,000	4,200,000

- ②依都市再開發法第80條規定，土地正常買賣價格（市價）以事業計畫核定公告日後起算之第31天為「評價基準日」。
- ③上述標準價格，依區劃地之使用現況及區位條件等之不同，考慮其差異修正額度後，求得各區劃地之鑑定價。

		各 區 劃 地 鑑 定 價				
區 劃 地		日本研究所	鑑定顧問	不動產調查	平 均	土地價額
標 準 地 A		千丹／㎡ 4,400	4,460	4,350	4,403	—
以 標 準 地 A 之 修 正	出售住宅 12～14號棟(4)	角地+2 4,490	角地+2 4,550	角地+2 4,440	4,493	23,625,481
	公園出售土地 公共道路等 (5)	用途-1 道路-1 4,310	裏地-2 4,370	用途-3 接近條件-2 4,130	4,270	10,130,148
	公園 5～8號棟 (7)	角地+2 4,490	角地+2 4,550	角地+4 4,520	4,520	18,675,420
	公園 1～4號棟 (8)	四面臨路+4 角地+2 4,660	四面臨路+4 接近條件+2 進深-2 4,680	四面臨路+5 接近條件+1 4,610	4,650	30,456,431

	各 區 劃 地 鑑 定 價					
	區 劃 地	日本研究所	鑑定顧問	不動產調查	平 均	土地價額
	標 準 地 B	千丹／㎡ 4,200	4,290	4,110	4,200	—
以 標 準 地 B 之 修 正	晴海 (1)	角地+3 4,330	角地+4 4,460	角地+4 接近條件+1 4,320	4,370	7,807,093
	東晴、一生 (2)	± 0 4,200	± 0 4,290	± 0 4,110	4,200	40,246,416
	公園 15號棟 (3)	角地+2 4,280	角地+2 4,380	角地+2 4,190	4,283	24,941,922
	出售住宅 9～11號棟 (6)	角地+2 4,280	角地+2 接近條件+2 4,460	角地+2 接近條件+2 4,270	4,337	29,209,522

(2)建物部分

- ①與土地相同，以評價基準日之正常買賣價格為準。
- ②估計建物之重建價格，考量使用年數、殘留耐用年限及維修狀況等，估算其正常買賣價格。

建 物 類 別	評 價 額
晴海	1,993,349 千丹
公團出租住宅	2,823,634
公團出售住宅	1,857,501
第一保險、東晴建物	2,663,930
合 計	9,338,414

2.更新後房地評價

以晴海一丁目地區第一種市街地再開發事業，（東地區）為例，以權利變換基準為準，以「房地」合併評價方式辦理。

- (1)依都市再開發法第81條規定，評價基準日評定之相當價額，依同法施行規則第46條規定，所謂「相當價額」必須參考鄰近類似土地價格及鄰近相同類型建築物之價格，評定之。
- (2)更新後基地包括3街廓，且使用類別包括住宅、店舖及辦公等，故「基準單元」之選定，分別各選定一處，並採用買賣實例比較法求得比較價格，再以收益還原法比較檢討後，求出基準單元之樓地板面積單價。基準單元之選定，係考量其

用途及價格構成之標準性。

用途	棟別	基準單元座落	樓地板面積單價
住宅	B 棟	7F之東南側	1,230,000 丹／m ²
辦公	X 棟	15F之南側	3,020,000
店舖	E2棟	2F鄰接道路	1,400,000

其中用途標準性，乃基於最有效使用之判定，而最有效使用的三項要件如下：

- ①與土地利用計畫之配合（合法性）。
- ②構成單元之內部均衡（均衡性）。
- ③與鄰近環境配合（適應性）。

(3)評定基準單元之棟別效用比

用途	棟別	基準單元座落	棟別效用比	用途	棟別	基準單元座落	棟別效用比
住宅	B	7F 東南側	100	辦公	X	15F 南側	100
	C		95				
	D1		95		W	15F 北側	85
	D2		95				
	E1		100	店舖	E2	2F 臨面道路	100
	E2		100		E1	2F 區民活動中心	100
	E3	6F 東南側	99				
	G	7F 東南側	94		W	2F 店舖	100

(4)以各棟之基準單元為基礎，評定「樓層別效用比率」

①以B棟(50層住宅棟)為例，以7F之樓層別效用比為100

②分別以20F、30F、35F、40F、45F為差距調整點，其差距數分別以0.5、1.0、1.5、3.0及4.0遞增，其中40～41F、49～50F分別大增10.0及9.5，可見樓層越高，效用比差距越大，主要乃基於眺望、採光及遠離地面噪音等因素之考量。

(5)以同一棟建築物相同樓層內之基礎部分為100，依各單元之方位開口、眺望、壓迫感等，評定位置別效用比率。

(6)以棟別效用比、樓層別效用比及位置別效用比等三者相乘，求得總合效用比率後，據以求出各建築單元之樓地板面積單價及價額，如附件所示。

(五)日本高層集合住宅樓層別效用比率之實際調查研究結果

日本不動產鑑定協會東京會於1989年3月，完成了「樓層別效用比率之實証研究」報告，茲就高層集合住宅部分之調查背景及分析結果，概述如下供參。

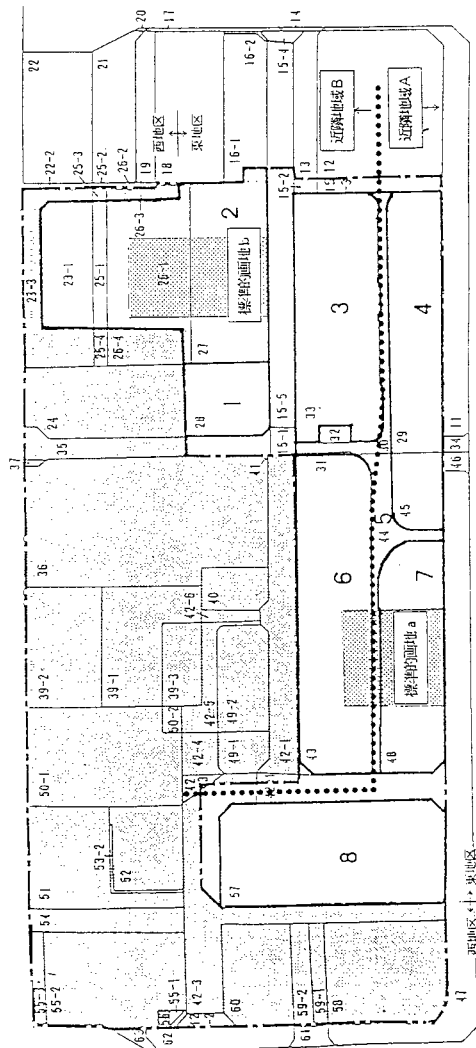
1.調查目的

- (1)了解高層及超高層集合住宅之「樓層別效用比率」評定情形。
- (2)探討樓層別效用比率之地區性特徵。
- (3)高層集合住宅之位置別效用比率。

2.調查對象

- (1)以東京都23區及鄰近3縣為調查對象，即以東京首都圈為主要調查範圍。
- (2)以11層樓以上之集合住宅，36件實例為對象。

附圖一 東京晴海一丁目再開發事業
近鄰地區之區分・標準的區位置圖



施行地区 (東地区)

施行地区 (西地区)

[illegible]

[illegible]

The image displays a document page with severe horizontal banding and vertical streaking artifacts. The page contains faint, illegible text and a large, dark, irregular shape in the center. The bottom of the page features a series of small, dark, rectangular marks.

[illegible]

16	15	14	13	12	11	10	9
----	----	----	----	----	----	----	---

8

1,534,000 價值

3.調查、分析方法

- (1)調查各實例，每坪售價或每坪租金。
- (2)超高層住宅6案，高層住宅30案，依所在區位，分爲都心地區(8案)、舊市區(10案)及郊區(12案)四組。
- (3)以第三層價格指數爲100，求出樓層別效用比率。

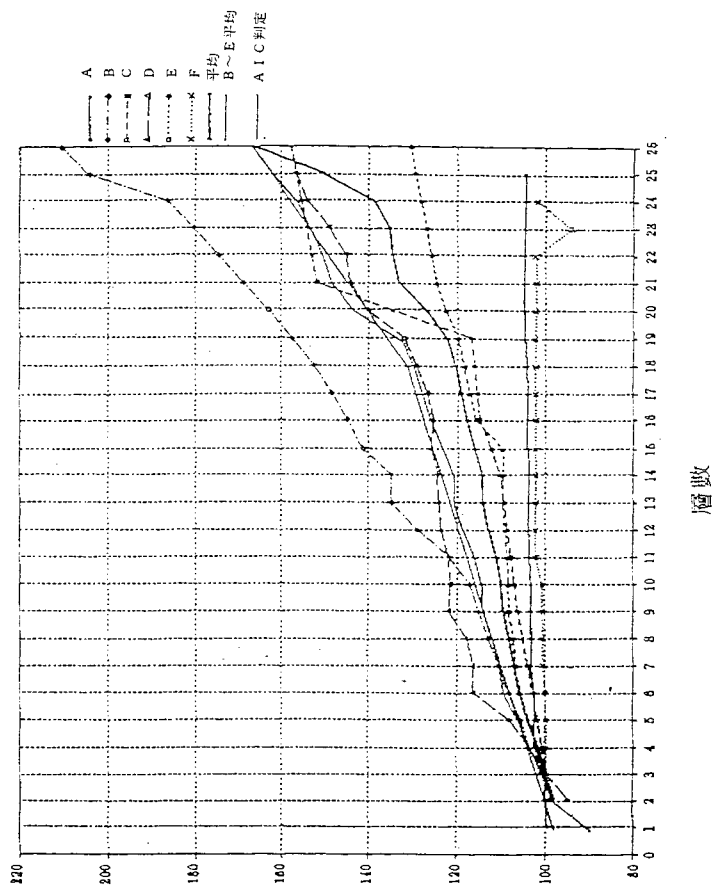
4.調查結果

- (1)樓層別效用比率向高層遞增。
- (2)超高層住宅之樓層別效用比率，一般較高層住宅爲高。
- (3)超高層住宅之樓層別效用比率，於二十層樓左右，有急速變化之趨勢。與統計分析結果相符。即二十層樓以上效用比率差距更大。(受資料限制，本報告做最高二十六層)。
- (4)高層住宅的樓層別效用比率，就不同地區性案例視之，都心地區之效用比率較舊市區及郊區者爲高，到十三層樓爲止。舊市區與郊區，兩者之樓層別效用比率在三樓以上幾乎相同，但舊市區的十四層樓，則有較大幅的增加，而出現屈折點。
- (5)依有效樣本所得之「界限層」，在都心地區爲十三層，在舊市區爲十四層，在郊區爲十五層，其效用比率，分別爲第二層的1.20倍、1.11倍及1.07倍，可見地區別的空間價值，相對的或絕對的，均屬都心地區最大。
- (6)地區別建築群(樣本)之平均樓層別效用比率如下表附二所示。
- (7)至位置別效用比率，以南向建築單元爲100，則東向爲93.9、西向爲92.7、北向爲92.2、東南向爲97.0、西南向爲97.2，已成爲一般普遍採納之常識判斷之依據。

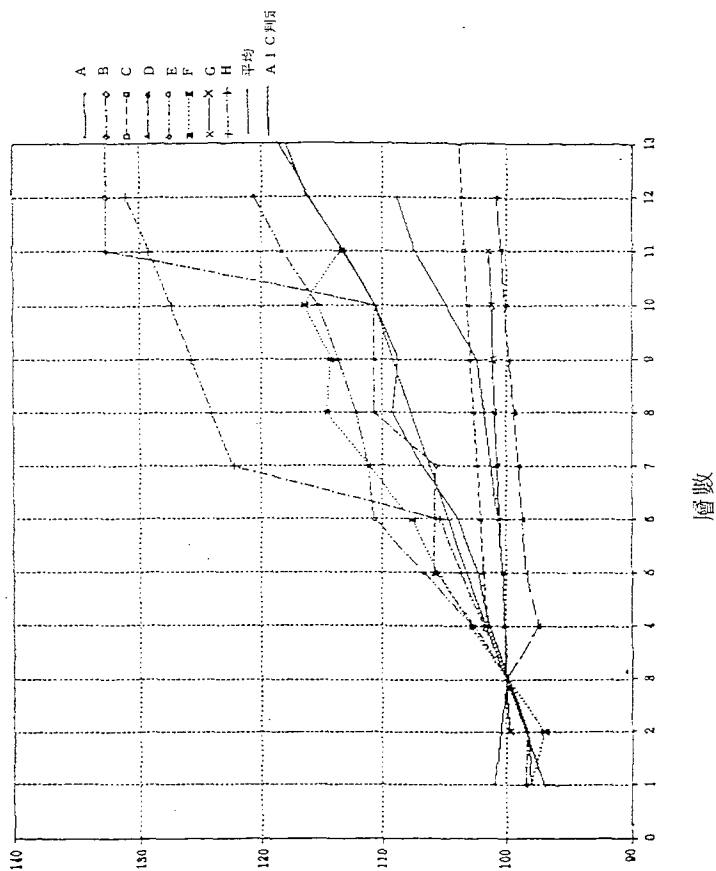
附表二

層數	超 高 層 住 宅 階層別效用比率	高 層 住 宅 區 都 心 地 區 階層別效用比率	高 層 住 宅 區 舊 市 區 地 區 階層別效用比率	高 層 建 築 區 郊 區 階層別效用比率
27				
26	167			
25	162			
24	156			
23	153			
22	150			
21	147			
20	142			
19	132			
18	129			
17	127			
16	125			
15	122			107
14	120		110	107
13	119	118	107	106
12	118	116	106	106
11	115	113	105	105
10	114	111	104	105
9	113	110	104	104
8	111	109	103	103
7	109	107	103	103
6	108	104	102	102
5	105	102	102	102
4	102	101	101	101
3	100	100	100	100
2	97	98	99	99
1	89	98	97	94

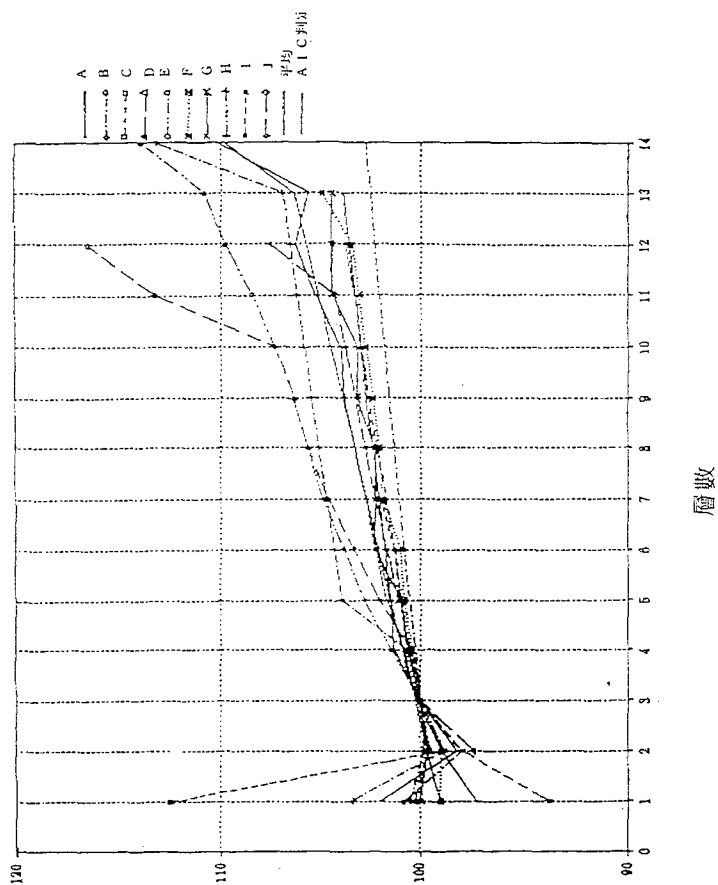
附表二-1 超高層住宅價格數圖



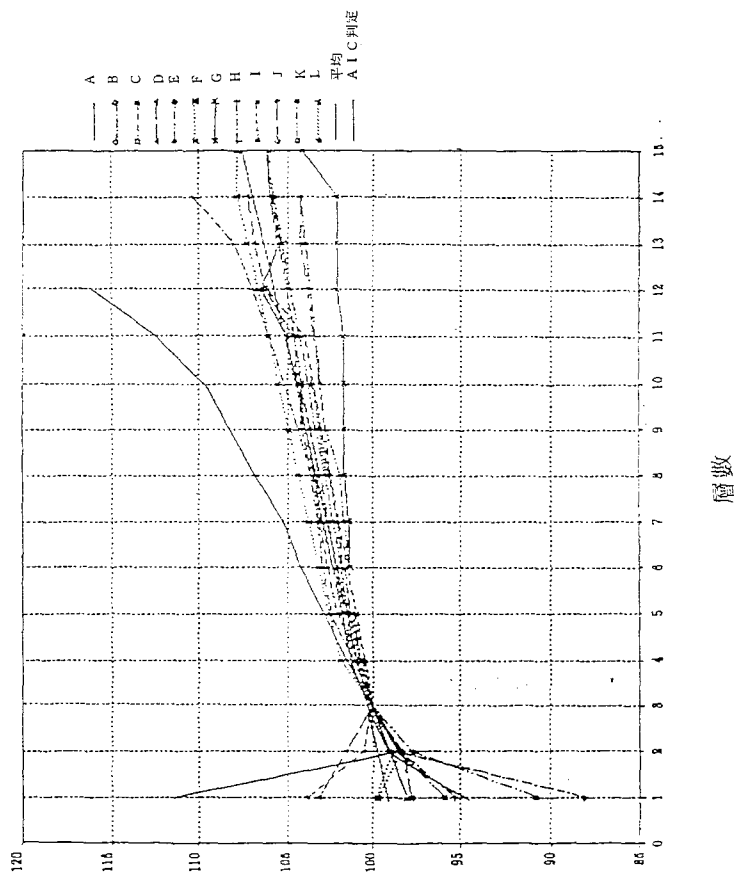
附表二—2 高層住宅都心地區價格指數圖



附表二—3 高層住宅舊市區價格指數圖



附表二-4 高層住宅郊區價格指數圖



(六)日本「樓層價值配比」運用上之問題點

- 1.日本在樓層價值配比的運用上，雖然在「不動產鑑定評價基準」內，並未明訂效用比率之評定方法，但在實務操作上，多以樓層別效用比率、位置別效用比率等，作為樓層價值配比之依據。其評定方法，係採用「參考、比較類似建築案例及鄰近地區相同使用形態案例之樓層別效用比率」之方式，而且必須選定「基準單元」作為比較之依據。至「基準單元」之設定要件，包括用途具標準性及價格具標準性，也就是說必須是「最有效使用」的形態，才可為評價依循。「最有效使用」係指客觀、合理、合法狀態下，可能提供的最適切使用形態，必須包括下列三項要件：

- (1)與土地利用計畫配合，具合法性。
- (2)構成要素之內部均衡，達到均衡性。
- (3)與鄰近環境配合，達到外部均衡，具適應性。

惟實際操作上，並非所有建築案例，或提出之興建計畫，均有「最有效使用」之條件，致影響到合理的樓層別效用比率之評定。

- 2.在特定街區、都市再開發事業中，常常必須配置公共停車場、集會所、變電所等公共公益設施，而此等設施在價值配比上，應如何界定，常形成困擾問題。
- 3.在都市再開發事業或新市區建設事業中，常有分期分區建設之必要，但分區之劃定可能涉及建築單元價值配比上之混淆。此外，「自用部分」與「公共部分」之劃分也，往往造成糾紛。
- 4.評定樓層別效用比率，就出租建築物而言，必須依其實際租金多寡為基礎，但實際租金，往往未十分反映該建築物實際的效

用，因此，可能形成偏差。

5. 目前，日本泡沫經濟瓦解，經濟極端不景氣，不動產常有「削價求售」或「降價出租」等情事，「正常之市場價格」很難掌握，當然，也會大大影響樓層別效用比率之評定及建築樓層價值配比之正確性。
6. 實際租金資料之蒐集，常常受到限制，無法有效取得。而且租金的預測也很難掌握。尤其，對於新建之建築物而言，目前收取租金與將來可能收取的租金，兩者之差距，如何掌握、評定，均是實務上困難問題。

第肆章 「樓層效用比率」 之理論建構與調查設計

第一節 影響樓層價值配比因素之探討

效用比率之形成，係以基地、建物共同創造效用（聯合貢獻說）及垂直立體基地價值的產權觀念為理論依據。這些理論依據則源於市場上交易行為，而非空洞的假設。樓層價值配比（效用比）是根據每一樓層實際成交價格或訂價所形成的配比。假設没有效用比率的存在，也就代表高層建築物的各樓層間無價格差異的存在，但是不動產價值是環境因素影響下所產生的，是一種經由市場交易行為驗證的結果。

影響房地產價格因素相當廣泛，包含有：

（一）經濟因素：

1. 物價
2. 本國一般銀行中長期有擔保放款金額
3. 外貿順逆差
4. 國民所得
5. 國民生產毛額(GNP)
6. 中央銀行對銀行業擔保放款貼放利率
7. 貨幣供給(MIB)
8. 平均每月每戶經常性收入
9. 股票市場
10. 黃金市場

11.匯率

12.營建業景氣指標

13.房屋貸款利率及額度

(二)政策因素：

1.財稅政策

(1)影響股市之稅賦修正

- 証交稅
- 証所稅

(2)影響不動產交易雙方稅賦修正

- 土地增值稅
- 地價稅
- 房屋稅
- 契 稅
- 空地稅
- 房屋交易所得稅
- 土地公告現值
- 土地公告地價

2.金融政策

(1)不動產融資額度

(2)房屋貸款年限

(3)存、放款利率

3.土地政策

(1)容積率管制

(2)空地限期建築

(3)土地行政的法令

- (4)公地標售管制
- (5)農地使用限制
- (6)山坡地區管制
- (7)土地使用分區管制
- (8)都市建設
- (9)都市計畫通盤檢討

4.住宅政策

- (1)國宅供需量
- (2)國宅條例施行細則

5.建築法規

(三)社會因素

1.人口結構

- (1)各縣、市、區之人口數
- (2)各縣、市、區之人口成長率
- (3)各縣、市、區之戶數
- (4)各縣、市、區之戶數成長率
- (5)各縣、市、區之教育程度
- (6)各縣、市、區之平均所得
- (7)各縣、市、區之人口年齡分佈

2.工商結構

3.社會福利

4.家庭結構

(四)公共建設

1.交通建設

- (1)捷運系統

(2)北二高

(3)東西向快速道路

2.重大公共工程

(1)基隆河廢河道截彎取直

(2)社子島開發

(3)淡海新市鎮

(五)自然因素

1.位置

2.面積

3.地形、地勢

4.地質

(六)個案因素

1.地點

2.環境

3.價格

4.投資興建者

5.規劃特色

6.格局

7.競爭者

8.建材設備

9.貸款

10.推案時機

11.公共設施

12.廣告表現

13.銷售能力

資料來源：

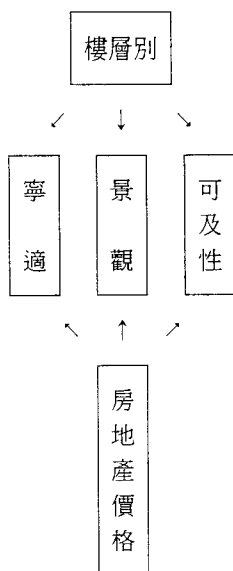
1. 曾文龍著，房地產過去、現在、未來，P431～440.
2. 馮先勉、邱美文著，不動產估價實務，P118～120.]

由上述因素我們可以看出，影響房地產價格的因素相當多。就本研究案而言，所探討的是集合住宅各層樓地板價值配比現況之調查研究；所強調的是同一棟建物內，因樓層高度不同以及滿足購買者效用的不同，所產生的「垂直價差問題」。

林英彥教授於台北市政府市政專題研究報告第74輯——高樓地區地價查估作業之研究中，認為影響樓層別效用比率之基本因素主要有三，即可及性、視野及寧適。茲簡述如下：

1. 可及性：係指立體可及性而言，隨選擇建物高度之不同，而對到達基地之方便程度。可及性與樓層高度呈負相關。換言之，可及性與樓層別呈負相關，樓層別愈高者，樓層別效用比率愈小；反之，則愈大。就個體樓層別效用比率而言，可及性乃是相關性最大之變數；就總體樓層別效用比率而言，因尚有其他影響地價因素之介入，相關性自然較小，此為劃分同質區及標準化（先比率後平均之精神）之原因所在。
2. 景觀：係隨建築物高度之不同，而對視覺上產生悅目的程度，視野與高度呈正相關。亦即樓層別愈高，視野愈佳；反之，則視野愈差。
3. 寧適：係隨建築物高度之不同，而對聽覺上產生寧適程度。此與視野相似。

上述因素，擬圖示如下：



就調查之房地產價格來說，不管是高樓大廈或公寓，均以第一層樓售價為最高，第二層樓售價則急劇下降，第三、四、五層樓仍然下降，惟其斜率趨緩。在公寓，因無電梯設備之故，可及性因樓層別之不同差距甚大，故其房地產價格往往以頂樓為最低；在大樓，則在第六層樓以後，則因視野，寧適之正面效益大於可及性減低（有升降機）之負面效益，故房地產價格隨著樓層之增加而提高，惟其增加之速度較為緩慢。又樓層別效用比率，係以各層樓之房地單價化成相對比率而表示者，因此樓層別比率與房地價格在各樓層之間之分佈趨勢乃趨一致。可知，高樓大廈或公寓，在第四、五層樓以下，可及性對於樓層別效用比率之影響幅度大於視野及寧適之影響；在第五、六層樓（含第五、六層）以上，則可及性對於

樓層別效用比率之影響幅度小於視野及寧適之影響。

除上述基本因素之外，高樓大廈或公寓之樓層別效用比率亦可能因使用型態之差異而有所不同。此可由純住宅使用之高樓大廈或公寓一、二層樓層別效用比率之差距，因能否有營業收益之差異，較住商混合使用之高樓大廈或公寓者為小，可加佐證。又樓高型態，因建築成本之不同亦可能影響樓層別效用比率之分佈；面臨道路之寬度，則影響樓層高度（樓地板面積），因此道路之寬度不同，影響房地產價格之高低，亦可能影響樓層別效用比率在各層樓間之分佈。

註：地政研究發展叢書～土地估價第一輯第六編，高樓及公寓地區樓層別效用與地價分配率之研究，P300～302。

第二節 樓層效用比率理論模式之建立

一、前言

自一九六〇年代，Lancaster 創立新消費論以來，任何商品的價值均可視為係其特徵所構成。至一九七四年，Rosen 進一步奠定特徵價格法的實證理論基礎，自此以後經濟學即大量採用，以分析任何商品所含特徵的隱含價格。不動產估價自不例外，自此亦採特徵價格法以分離各項特徵（即影響不動產價格各項因素）對價值的貢獻，以後更結合電腦進行大量估價法（Computer Assistance Mass Appraisal），估價方法遂一日千里。

高樓建築物中，各樓層的單位面積價格，因為可及性、方便性以及寧適性而有所不同，惟在各地區其價差均呈一定比例，故稱為「樓層效用比率」。

台灣地區以往亦有專家從事樓層效用比率之研究，惟不外採用兩種方法，一是採用平均法，另一是採用曲線配合法（鄭明安：高樓及公寓地區樓層別效用與地價分配率之研究，土地研究發展叢書，1991年內政部出版），平均法係將同一地區相同樓層的單價予以平均，而各棟大樓各層單價，通常係中間樓層較低，往上或往下單價逐漸增加，因此曲線配合法採用二次曲線以配合其變化，惟這兩方法均不甚成功，故本研究擬採特徵價格法（Hedonic price approach）以評估樓層效用比率。

二、特徵價格法的理論

消費者藉日常對不動產存量的消費以獲得效用，由不動產所享受的效用水準高低，不僅與面積的大小有關，且有賴於該等不動產的各種附屬設備，區位條件（包括周邊環境與可及性），以及樓層之高低。因此不動產的價值係由許多特性所構成。因此，對個別不動產而言，區位、房間配置與面積、周圍環境、樓高等因素均有不同，因此不動產應視為不同質財貨的集合。在一般的經濟學中，財貨均以同質方式處理，但不動產的種類甚多，從事理論上與實務上的分析至為困難，因為根據傳統經濟學所採的模式架構，無法一一分析消費者對各種特性所願支付的代價，特徵（唯樂）法得以容納財貨的各種差異性，並以向量方式表示，分析工作可以簡化。

今將構成不動產第 i 種特性的數量以符號 X_i 表示之，因為不動產係由各種特性所構成的財貨，故各種特性得以向量 $X=(X_1, \dots, X_n)$ 的形式表示，其中的 X_i ，（ $i=1, \dots, n$ ），表示面積、不動產的設施與構造、與市中心的距離（以達到時間長短表示）、自然環境與社會環境、樓高等屬性。對各不動產而言，每一種構成因素均可藉一種特性 X_i 表示之，在不動產市場中且可求得對應的價格，這種

不動產價格與其特性的對應關係，可藉市場價格函數 P 表示之：

$$P = P(X_1, \dots, X_n) \quad (1)$$

若在不動產市場進行觀察，即可估計市場價格函數。

不動產需求者由口頭訊息、布告、新聞媒介、或專業人士等收集資料，以觀察市場價格函數，再自行選擇最適的不動產特性組合，該等最適化問題可藉下列效用函數

$$U = U(X, Z) \quad (2)$$

以及預算限制式

$$Y = P(X) + Z \quad (3)$$

以合理解決 X 與 Z 的消費最大化問題。其中， Z 代表不動產以外各種財貨的集合，因需根據其價格作為比較基準，故將其價格定為1。此外， Y 代表所得，而 $P(X)$ 即市場價格函數。方程式(2)在求效用極大時，因受到(3)式的限制，故其最大化的一階條件為：

$$\begin{aligned} P / \partial X_i &\equiv P_i(X) \\ &= (\partial U / \partial X_i) / (\partial U / \partial Z) \\ &\equiv U_i / U_z \end{aligned} \quad (4)$$

Rosen並導入「競租函數」(Bid rent function)的觀念，競租函數係指需求者為達到一定的效用水準 u ，對不動產各種特性 X 所願付出的最高代價（即一般經濟學所謂的需求價格），以下擬說以其導出的方式。在不動產價格 P 視為固定的情況下，由(3)式預算限制可求得 $U(Y-P, X)$ ，這種已達極大化的效用函數，即經濟學中所謂的間接效用函數，由此所獲得間接效用函數的數值，表示不動產價格 P 視為固定的情況下，不動產特性 X 、所得 Y 、以及效用水準互相牽聯，該等關係實可利用競租函數 $\theta(X; y, u)$ 表示之，茲將其代入效用函數中，即可求得：

$$U(y - \theta(X; y, u), Z) = u \quad (5)$$

該恆等式以滿足競租函數的定義。另對(5)式進行微分，可求得競租函數所須符合的條件：

$$\theta_i = \partial \theta / \partial X_i = U_i / U_Z \quad (6)$$

(6)式的 θ_i ，即代表特性 X_i 與集合財 Z 的邊際替代率，對需求者而言，成為對特性 X_i 的邊際價值，故可解釋為特性 X_i 的邊際隱含價格（亦可解釋陰影價格）。

競租函數係以效用固定於某一水準為前提，效用水準若有變動，則競租函數亦隨著移動，所謂市場價格函數 $P(x)$ ，係指購入不動產時所須支付的價格，理性的需求者須在市場價格曲線上，選擇最高的效用水準，因此市場價格曲線與競租曲線的切點，即成為最適解之所在，而且最適解須使下列兩個方程式同時成立為要件：

$$\theta(X^*; u^*, y) = P(X^*) \quad (7a)$$

$$\theta_i(X^*; u^*, y) = P_i(X^*) \quad (7b)$$

以上僅考慮一個不動產需求者的行為，事實上在市場中有許多需求者，每位需求者的所得與偏好均迥然相異，其競租函數亦有所不同，每位需求者對不動產特性的偏好，茲以參數 α 表示之，則其效用函數可書為：

$$U = U(X, Z; \alpha)$$

而其競租函數亦可書為：

$$\theta = \theta(X; Y, \alpha, u)$$

其中除所得之外，含有對特性有不同偏好的參數 α 。在市場均衡的狀態下，所有需求者的競租函數均與市場價格函數相切，因此市場價格曲線即成為所有需求者競租曲線的包絡線(envelope curve)。

不動產供給者的行為，亦須比照需求者的情況予以規範，與競

租函數所對應的是供給者的「出（喊）價函數」（offer price function），所謂出價函數係指在技術條件為 β 而廠商可以獲利 π 的條件下，供給者對具有特性 X 的不動產所願接受的最低價格，今以 C 代表成本函數，則供給者的利潤函數可定為：

$$\pi = P(X) - C(X; \beta) \quad (8)$$

由其極大的一階條件，即可求得出價函數為：

$$\phi = \phi(X; \pi; \beta) \quad (9)$$

由此亦可求得與需求者情形類似的最適點 X^* ，亦即

$$\phi(X^*; \pi, \beta) = P(X^*) \quad (1Ca)$$

$$\phi_i(X^*; \pi, \beta) = P_i(X^*) \quad (1Cb)$$

須同時成立。價格愈高則利潤愈大，因此生產者的出價函數係按選擇不動產的特性，在市場價格函數的上方與其相切，市場價格曲線成為所有出價曲線下方的包絡線。

不同特性的競租函數與出價函數必一一相切，因此市場價格函數同時成為許多買方競租函數與許多賣方出價函數的包絡線，一般而言，競租曲線與出價曲線均一一對應，故可利用市場價格以推估各種不動產特性的價值。

對特徵法而言，資料的收集與選樣方法的採用均十分重要。在收集資料之前，須先確定分析對象的母全體，例如，若以不動產市場作為分析對象，可分為住宅與商用，而住宅又可分為單幢住宅與集合住宅，不動產屬性若有不同，則所求結果市場價格函數出入甚鉅。

影響不動產價格變動的地理屬性變數甚多，其中較重要的包括左右可及性的社會資本、自然環境條件、道路寬度、樓層等。惟變數間相關程度太高者，在確定時會發生偏誤，使用人在觀察該等特

性時，若相關性太高，藉最小平方方法進行評估也可能偏差。

有關的不動產價格，期能按同時期的買賣資料加以選擇，惟這種資料如無法收集，具有收集交易日期間有所不同的資料，惟須按通貨膨脹率加以調整，有時新舊的住宅又混雜在一起，須同時利用折舊率與通貨膨脹率加以調整。

在收集與整理資料以後，即可進行市場價格函數的推定，特徵價格函數一般採用線性模式，其推定式為：

$$P = a_0 + a_1x_1 + \cdots + a_nx_n \quad (11)$$

其中， P 為不動產價格、 x 為第 i 種不動產屬性值，藉此以推定 a_i 的數值，通常均採最小平方方法進行之。

採用線型模式僅係為了方便，不能保證可以獲得最優良的函數，一般而言，既然不動產係由許多特性所構成的財貨，無法將其部分特性加以切割進行買賣，相反的，也不可能增加一些優良特性，加以重新包裝。為使理論上可各種特性加以切割，價格函數採線性模式，各種特性均視為單一的財貨，在形式上均有對應的價格。這種情形在個體經濟學上亦經常使用，在實際的情況下，並無這種切割方式，故特徵價格法中各屬性所對應的邊際值，在橫斷面中實無法自由變動。

以上係對非線型特徵市場價格法的理論探討，尚須經過統計方法以尋求最優良的函數，一般經常使用對數函數以代替線性函數，惟採用對數或線性函數並非根據事先的決定，至於最優良的函數模式尚有待驗證。

1980年代以後的有關研究工作，經常採用Box-Cox方法轉換函數型態，茲以變數 P 說明Box-Cox方法對參數的轉換，其方式如下：

$$G(P; \lambda) = (P^{\lambda} - 1) / \lambda \quad (\lambda \neq 0) \\ = \ln P \quad (\lambda = 0) \quad (12)$$

根據Box-Cox方法通常可將高次的函數轉換為特殊的對數($\lambda = 0$)或線型($\lambda = 1$)函數。經過該等轉換，特徵價格函數即成為：

$$G(P; \lambda) = a + \sum_i b_i h_i(x_i; \mu_i) \quad (13)$$

其中， λ 與 $\mu_i (i=0, \dots, n)$ 係根據Box-Cox方法轉換的參數。惟本研究旨在探討樓層效用比率，不擬採取Box-Cox轉換方式。

三、模式之制定

根據以上說明，任何一層的高樓單價(P)均係下列各類特性的函數：

$$P = f(\text{樓層別、區位因素、基地因素}) \quad (14)$$

高樓的層數各有不同，今擬以十層樓的高樓大廈作為研究對象，以後可擴大應用至其他樓層的高樓大廈，又因為一般而言四樓的單價最低，故以其作為比較基準（當然亦可採其他任意樓層作為基準），今採9個虛擬變數(dummy variables)以代表1至10層樓(X1至X10，惟X4除外，亦即4樓除外，因其作為基準)，至於區位因素與基地因素共選取15個（惟因其中部份為虛擬變數，故變數順序排列至3C），各變數的名稱及代號請參照下表，今已將(11)及(14)式化為：

$$P = \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_{30} X_{30} + \varepsilon \quad (15)$$

表 4-1 特徵價格迴歸方程的變數及其代號

代號	變 數 名 稱
X 1	一樓
X 2	二樓
X 3	三樓
X 5	五樓
X 6	六樓
X 7	七樓
X 8	八樓
X 9	九樓
X 10	十樓
X 11	面臨路寬(m)
X 12	公車站距離(m)
X 13	市場距離(m)
X 14	商圈距離(m)
X 15	公園距離(m)
X 16	中小學距離(m)
X 17	主力坪數(坪)
X 18	建材較佳
X 19	建材較差
X 20	房間數(間)
X 21	通風較佳
X 22	通風較差
X 23	寧靜程度佳
X 24	寧靜程度差
X 25	景觀較佳
X 26	景觀較差
X 27	貸款比例
X 28	大樓管理佳
X 29	大樓管理差
X 30	土地使用分區 (住宅區為0，商業區為1)

第三節 台北都會區集合住宅市場之分類

由於自古以來，中國人的生活環境與居住習慣；再加上民國六〇年代，政府為帶動經濟起飛的政策，鼓吹「客廳即工廠」，使得由國外引進的「土地使用分區管制」(Zoning)在台灣有相當大的抗性。

因此，國內的集合住宅中，常進駐了各種行業，而預售的高層建築，也因規劃用途而產生了下列數種產品：

- 1.純商業大樓，如百貨公司、批發賣場等。
- 2.純工業大樓，如三重重新路5段之湯城。
- 3.純住宅大樓，如信義路三段七號公園對面之波菲爾大樓。
- 4.純辦公大樓，如敦化南路二段之凌雲通商大樓。
- 5.住商混合大樓，如仁愛路四段之陸廈、仁愛御品等。
- 6.住辦混合大樓，如仁愛路圓環旁之老爺大廈。
- 7.工業住宅，如中和中山路之青年創業廣場。
- 8.廠辦大樓，如新店之遠東ABC。
- 9.商辦混合大樓，如台北火車站前之新光摩天大樓。
- 10.住商辦混合大樓，如樹林之伯爵花園廣場。

由上述的分類，我們可以得到一些初步的結論：

- 1.建設公司在推案前的市調工作，會因基地之使用分區、土地價值、附近建物之使用行為與未來的發展潛力，做出因地制宜的產品定位。
- 2.除了純商業大樓與純工業大樓之外，其它的建築通常或多或少會摻有住宅使用的規劃，以滿足各種不同職業、不同所得、生活習性不同的族群的需要。

3.同一棟高層建築物中，各樓層會因使用性質與規劃用途的不同導致樓層價值配比產生極大的變化。

本研究有因於時間、經費與人力等因素，先行以使用別最單純、價差最小的純住宅大樓做為研究樣本。誠如前述所言，由於使用習性、居住習慣與基地所受的法規限制，即使是純住宅大樓，亦會因臨路條件、樓層高度、臨近商業區距離、臨近公共設施距離、臨近公車、捷運站距離、臨近學區遠近等因素，而影響樓層內在因素，如景觀寧適、通光採光、可及性，使得樓層效用比產生極大誤差。

因此本案對於調查案例～台北都會區集合住宅市場之分類如下：

- 1.近學區型
- 2.近公設型
- 3.近商圈型
- 4.近景觀型

等四類，各類之中再細分為7F、8F、9F、10F、12F、15F 以上等六類。期藉由電腦以特徵價格法求出最具有代表性之樓層別效用比係數。

第四節 問卷之設計與調查方法

一、問卷設計

本案之問卷內容共分為三大類，說明如下：

(一)基本資料

此部份係根據坊間各建設公司、代銷、廣告公司等所屬之

市調人員所組成之「市調聯誼會」所提供。

- ①個案名稱：即個案公開時之案名。
- ②基地區位：藉以標示個案基地之位置。
- ③基地面積：可初步判定該基地是否為開放空間，並可大致算出個案之規模。
- ④使用分區：藉由都市土地使用分區進行初步之歸類。
- ⑤建蔽率：建蔽率趨於飽和則可判定其低樓層較具有商業價值，若建蔽率較低，則該個案可能屬於近景觀型。
- ⑥樓層數：為本案區分效用別係數組別判定之重要依據。
- ⑦規劃戶數：瞭解本案規模。
- ⑧總銷金額：瞭解本案規模。
- ⑨平均單價： $(\text{總銷金額} - \text{車位總售金額}) / (\text{總樓地板面積} - \text{車位所佔面積})$
- ⑩貸款：貸款成數影響個案銷售率。
 - (i)近景觀型
 - (ii)近商圈型
 - (iii)近學區型
 - (IV)近公設型
- ⑪環境類型：根據個案之外在環境，可區分為：
- ⑫公開日期：個案開始對外銷售之日期。
- ⑬銷售率： $\text{銷售率} = \text{售出總金額} / \text{總銷金額}$ ；銷售率愈高表示其推出之產品與價格愈為大眾所接受。
- ⑭調查日期：本調查表調查之時間。

(二)效用比率

- ①樓層價差：係調查人員逐一詢問銷售人員或計算各層售價

與平均單價之差額。

- ②樓層別效用比率：各樓層之價格／該棟建物售價最低之數據。

註：(i)小數點第三位4捨5入。

(ii)各樓層中之最低售價通常為4F。

(三)外部環境因素

將影響房地產價格因素中，對於垂直價差較有關聯之因素挑出，以供效用比係數各組分類參考。

- ①基地面臨道路之最大寬度：

面臨道路愈寬，其低樓層之效用比率明顯偏高。面臨道路寬度較小，各樓層之效用比率較為接近。

- ②基地與公車站牌距離：

公車站牌通常設於人口密度較高的地方；愈靠近站牌寧適程度愈差。

- ③基地與附近市場距離：

愈靠近市場低樓層愈有商業價值，高層與低樓層間之效用比亦隨之增大差距。

- ④基地與附近商業區之距離：

與上述第③項同。

- ⑤基地與附近中小學之距離：

學校附近之房屋售價通常較高，各樓層間之差價隨之縮小，效用比之增減呈穩定狀態。

- ⑥基地與附近公園之距離：

靠近公園則具有景觀因素，中高樓層之效用比偏高。

個案名稱				基地區位								
基地面積	坪		使用分區		區		建蔽率		%		樓層數	／
規劃戶數	戶		總銷金額		億		平均單價		萬／坪		貸款	%
環境類型	型		公開日期				銷售率		%		調查日期	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			M		基地與附近商業區之距離				M			
基地與公車站牌距離			M		基地與附近公園之距離				M			
基地與附近市場距離			M		基地與附近中小學之距離				M			
基地與公車站牌距離			M		基地與附近公園之距離				M			
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	～ 坪	房間數	房		寧適程度				付款方式		%	
建材設備	等 通 風				景 觀				管理方式			

二、調查方法

本案調查方式有三：

(一)詢問調查法(Questioning Survey)

詢問調查法，即是將所擬調查的事項，以面對面或電話，向各預售工地接待中心之現場銷售人員提出詢問，以獲得所需要之資料。

其詢問內容可分為三部份：

- ①基本資料詢問一如基地面積、使用分區…貸款等。
- ②樓層差價詢問一詢問各樓層之間的售價，再計算出各樓層間的差價；或者直接詢問其樓層差價之訂價方式。
- ③內外部環境因素詢問—根據市調表格逐項詢問，外在環境因素以“M”(公尺)計，內部環境因素，如屬程度別則以五等分評分法詢問。

註：建材設備以優等、中上、中等、中下、劣等計

寧適程度

通風 則以優等、良好、尚可、不佳、差計

景觀 (或極佳)

管理

(二)觀察調查法(Obeservational Survey)

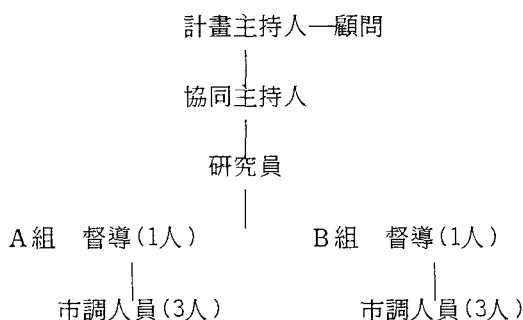
詢問調查法係初步資料之取得。由於不動產市場競爭激烈，各預售工地均將各項資料視為機密，若僅以詢問調查法為之，恐怕所獲得之資料與事實有極大的出入。

本案因此規定市調人員均至少到同一個案現場3次以上，試圖突破現場銷售人員之心防，並且一而再、再而三覆核查証第一次市調資料之真實性。

(三)統計分析法(Statistical Analysis)

本案市調部份設有督導人員，其工作不但在平時不定期抽查市調人員之調查結果，最主要的是負責將覆核過之個案資料，先依使用分區與樓層數做初步分類，並將各項數據逐一輸入電腦，進行分析工作。

三、調查人員之編組



第五節 調查分析與實證結果

本研究根據台北市新推出10層純住宅大廈39幢，派員調查各大樓每層單價、區位因素與基地因素（調查表格式及其中一宗的調查結果請參照附錄一），本研究對方程式(15)的函數型態採線性、半對數及對數等三種，輸入電腦後採SAS軟體程式運算，茲將其結果編為表4-2俾供參考（有關電腦報表請參照附錄一、二及三）。

表4-2 特徵價格方程的實証結果

變數	線性模式	半對數模式	對數模式
	係數 (標準誤)	係數 (標準誤)	係數 (標準誤)
X 1	60.160(7.911)***	2.020(0.127)***	1.738(0.203)***
X 2	47.082(7.915)***	1.840(0.127)***	1.587(0.203)***
X 3	46.159(7.915)***	1.821(0.127)***	1.567(0.203)***
X 5	46.076(7.915)***	1.818(0.127)***	1.564(0.203)***
X 6	46.498(7.915)***	1.828(0.127)***	1.573(0.203)***
X 7	46.773(7.915)***	1.834(0.127)***	1.579(0.203)***
X 8	46.995(7.915)***	1.839(0.127)***	1.584(0.203)***
X 9	47.245(7.915)***	1.844(0.127)***	1.590(0.203)***
X 10	47.937(7.915)***	1.859(0.127)***	1.604(0.203)***
X 11	0.437(0.077)***	0.007(0.001)***	1.456(0.104)***
X 12	0.007(0.004)*	0.000(0.000)	0.409(0.033)***
X 13	-0.001(0.002)	-0.000(0.000)	-0.678(0.056)***
X 14	0.003(0.001)**	0.000(0.000)*	0.085(0.047)*
X 15	-0.002(0.002)	0.000(0.000)	-0.715(0.045)***
X 17	0.093(0.086)	0.001(0.001)	0.775(0.080)***
X 20	-1.779(1.131)	-0.032(0.018)*	-1.574(0.156)***
X 21	-0.552(2.915)	-0.069(0.049)	0.379(0.059)***
X 22	-5.178(1.269)***	-0.090(0.020)***	-0.475(0.042)***
X 23	-11.523(1.623)***	-0.217(0.026)***	-0.256(0.022)***
X 24	0.046(1.328)	0.029(0.021)	0.396(0.025)***
X 25	-2.840(1.290)**	-0.069(0.021)***	-0.315(0.048)***
X 26	-3.681(2.390)	-0.081(0.038)**	-0.071(0.059)
X 27	-32.581(9.635)***	-0.613(0.155)***	-3.382(0.273)***
X 28	-9.102(2.958)***	-0.201(0.048)***	0.408(0.043)***
X 29	0.397(1.871)	-0.025(0.030)	-0.367(0.074)***
X 30	8.109(1.264)***	0.141(0.020)***	-0.364(0.039)***
R2	0.9269	0.9929	0.9982
F	158	1749	4134

註：*** 顯著水準為0.01

** 顯著水準為0.05

* 顯著水準為0.10

因爲「秩」(rank)的限制，無法將所有解釋變數納入計算，由電腦將較不顯著的變數予以個別剔除（例如X16、X18及X19）。根據表二，顯可看出「對數模式」較其他兩種模式更具解釋能力，雖判定係數(R²)與F值對三種模式而言相差無幾，惟在27個解釋變數中，對數模式有26個顯著（而且只有1個具百分之十的顯著水準，其餘25個均具百分之一的顯著水準），優於線性模式的18個顯著及半對數的19個顯著，故本研究決定採用對數模式，並藉其編製樓層效用比率如表4-3所列：

表4-3 台北市住宅大廈樓層效用比率

樓層	樓層效用比率(%)	樓層效用配分(%)
1F	128	11
2F	117	10
3F	116	10
4F	100	9
5F	116	10
6F	116	10
7F	117	10
8F	117	10
9F	118	10
10F	119	10
	1164	100

第五章 結論與建議

第一節 研究發現

本文所引用之特徵價格法，主要目的係透過電腦計算程式，將影響房屋垂直價差因素與調查結果相互檢證，以求得解釋性較高的樓層效用比率，因此，本文將所得資料進行整理與分類後，針對7、10、12樓進行分析，並以十樓為例，並配合目前北市都會區中政府單位與民間業者之作法，予以比較台北市國宅處、住都局、民間建設公司與本案結果後，可發現：

- 一、1F部份之樓層效用比率經過電腦運算調整後，僅為1.46，而台北市國宅處與住都局均機動調整；而民間建設公司所採用之效用比率為四者中最高。
- 二、民間公司多以合建方式開發土地，為求利潤極大，故所選擇的土地區位較其他為佳。再者，1F的價格往往隨著該區土地價格而有不同，並反映該區位的立地條件為主，故其採用之1F效用比率與其他各單位製訂的1F效用比率有明顯不同。
- 三、本研究的1F效用比率，已將區位條件特佳者排除在外，僅考慮1至10樓間因立體空間變化所產生的效用比率，因此在實際使用上，1F之效用比率須視個案所在的地理條件與1F的使用定位，再作適當調整。
- 四、台北市國宅處3F以上之效用比率均為1.00，在訂價策略上較為簡便，惟對購買者略嫌不公平。

表5-1 10F純住宅樓層效用指數（線性）

樓層別	民間建設公司	本研究調查結果	台北市國宅處	住 都 局
1	1.90	1.46	1.45~1.8	1.6 ~1.7
2	1.10	1.045	1.10	1.43~1.57
3	1.05	1.0228	1.00	1.36~1.43
4	1.00	1.00	1.00	1.00~1.21
5	1.05	1.0208	1.00	1.14~1.29
6	1.07	1.0309	1.00	1.14~1.29
7	1.09	1.0376	1.00	1.29
8	1.10	1.0429	1.00	1.29~1.36
9	1.11	1.0489	1.00	1.36~1.43
10	1.15	1.07	1.00	1.43~1.57

表5-2 10F純住宅樓層效用配比（%）

樓層別	民間建設公司	本研究調查結果	台北市國宅處	住 都 局
1	16.35	13.52	13.74(16.51)	12.27(12.02)
2	9.47	9.7	10.42(10.09)	10.97(11.10)
3	9.03	9.49	9.48(9.17)	10.43(10.11)
4	8.60	9.28	9.48(9.17)	7.67(8.56)
5	9.04	9.48	9.48(9.17)	8.74(9.12)
6	9.21	9.57	9.48(9.17)	8.74(9.12)
7	9.38	9.63	9.48(9.17)	9.89(9.12)
8	9.47	9.68	9.48(9.17)	9.89(9.62)
9	9.55	9.74	9.48(9.17)	10.43(10.11)
10	9.90	9.91	9.48(9.17)	10.97(11.10)

合計 100%

- 六、本研究調查表中之調查項目與影響因子係根據台北市新調聯誼會，以及數家代銷公司，常用於個案市調或銷售訂價所考慮的項目較為實用。
 - 七、本研究係以預售屋為調查案例，因預售屋的訂價不需考量折舊，而且整棟出售在價格上較易獲得。再者預售屋在房屋市場中係競爭下的結果，價格易為市場所認同，且掌握。
 - 八、在獲取資料進行調查時，必須到預售工地或接待中心向房屋銷售人員一一詢問，並且要反覆進行拜訪，才可獲得詳實之資料。
 - 九、因本研究係以“樓層別”作為調查的主要根據，調查對象皆為純住宅，所以本研究的研究結果在適用性方面僅限於台北都會區中之10F純住宅。
 - 十、本案調查所得之一樓的效用研究比率較民間建設公司之訂價習慣略為低，此因本研究係透過特徵價格法，將因地點條件較佳而影響到一樓價格高於平均水準者剔除。所獲得的是立體價差較為中性。未來之參考對象的條件若優於比較標的者，可酌予調整。
- 另七樓、十二樓之效用比與價值配比列於表5-3、表5-4。

表5-3 七樓效用比與價值配比

	線 性	
	效用比	配 比
1	1.3904	18.04
2	1.0854	14.08
3	1.0278	13.34
4	1.00	12.97
5	1.0415	13.52
6	1.0618	13.78
7	1.0994	14.27
	7.706	100.00

表5-4 十二樓效用比與價值配比

	線 性	
	效用比	配 比
1	2.86	18.73
2	1.47	9.63
3	1.20	7.86
4	1.00	6.55
5	1.02	6.68
6	1.04	6.81
7	1.05	6.88
8	1.07	7.01
9	1.10	7.20
10	1.12	7.33
11	1.15	7.53
12	1.19	7.79
	15.27	100.00

第二節 運用樓層效用比率之條件與方式

一、運用條件

如擬使用本研究的結果，須注意下列條件：

1. 須為住宅區中之高樓。
2. 須為相同樓層之建築，其他不同樓層的建築不能採用指補法。
3. 地下室尚未計入。
4. 本研究僅限於台北市個案；其他地區尚須另行調查。
5. 按目前規定，各樓層所持分之土地均相同，若有不同，則須修正。
6. 本研究之10層大樓個案均未按開放空間設計，故並未享受到容積加成之優惠。

二、運用方式

如私人應用本研究之結果，其操作方式應遵循以下步驟：

- ① 確定調查對象的使用別為樓層數。
- ② 討論影響價差之因子項目。
- ③ 擬定調查表。
- ④ 派員就各分區、分類實地查訪。
- ⑤ 建立電腦軟體。
- ⑥ 電腦建檔。
- ⑦ 以特徵價格法進行篩檢。
- ⑧ 建立樓層效用指數（如表5-1）。
- ⑨ 建立樓層效用比率。
- ⑩ 作為實際分配建物之依據。

第三節 案例演練與後續研究之建議

一、實例演練

本研究所獲得之結論可運用在合建分屋的談判上，如捷運之聯合開發、都市更新之合建分屋，甚至可廣及民間的合建行為。茲舉例說明如下：

台北市捷運局欲與某地主聯合開發位於北投某捷運車站之10F大樓。

條件如下：①該地共1000坪，市價每坪100萬

②該土地可建10F集合住宅，共6000建坪

③內湖平均房價為28萬/坪

④捷運局欲取得1F～3F作為車站及辦公使用

⑤北投平均房價每坪30萬

⑥房屋造價每坪6萬元

⑦該案參考本案之樓層價值配比如下：

1F	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13.52	9.7	9.49	9.28	9.48	9.57	9.63	9.68	9.74	9.91

則可能有下列之談判結果：

房屋總售價可得 $30 \times 6000 = 180000$ 萬元

1F總售價 $= 180000 \times 13.52\% = 24336$ 萬元 ——①

2F總售價 $= 30 \times 6000 \times 9.7\% = 17460$ 萬元 ——②

3F總售價 $= 180000 \times 9.49\% = 17082$ 萬元 ——③

① + ② + ③ = 58878萬元 ——④（捷運局應付給地主）

土地總價 $= 100 \times 1000 = 100000$ 萬元

房屋造價 $= 6 \times 6000 = 36000$ 萬元（捷運局負責興建）

建築成本＝土地成本＋營造成本＝136000 萬

出售利潤＝180000－136000＝44000

捷運局獲得利潤＝44000×(13.52%＋9.7%＋9.49%)

＝44000×32.71%＝14392.4

58878-36000-14392.4＝8485.6（捷運局扣除營建支出與獲得利潤
後應再支付給地主之金額）

經由上述案例操作說明，可知樓層效用比率應用在合建分屋或
聯合開發中，可以有明確的數據，作為分配建物的參考依據。

二、後續研究之建議

為充實樓層效用比率對公私部門之應用，茲提出以下各項後續
研究之建議：

- 1.影響空間價值，除大樓「棟差」以及本研究所探討的「樓差」，
尚有一項重要因素——「位差」，此即在同一水平但不同位置
或方向的空間，其價值亦有差別，尚須進一步研究。
- 2.不同市場、不同用途的立體空間尚需分別研究，俾推廣至全國
各地區。

附錄一 線性模式

7F

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 1

Model: MODEL1
NOTE: No intercept in model. R-square is redefined.
Dependent Variable: Z

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob > F
Model	25	110643.29770	4425.73191	1659.831	0.0001
Error	129	343.96230	2.66537		
Total	154	110987.26000			
Root MSE		1.63259	R-square	0.9969	
Adj R-sq		25.31158	Adj R-sq	0.9963	
Delta		6.20500			

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 2

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	48.757869	3.24059127	15.046	0.0001
X2	1	38.935142	3.24059127	11.753	0.0001
X3	1	36.066960	3.24059127	11.130	0.0001
X4	1	35.089687	3.24059127	10.828	0.0001
X5	1	36.544232	3.24059127	11.277	0.0001
X6	1	37.257869	3.24059127	11.497	0.0001
X7	1	38.566960	3.24059127	11.901	0.0001
X8	1	-0.657848	0.13814472	-4.762	0.0001
X9	1	0.006006	0.00315114	1.306	0.0589
X10	1	-0.001053	0.00184846	-0.570	0.5700
X11	1	-0.006431	0.00095054	-6.765	0.0001
X12	1	-0.012736	0.00255313	-4.973	0.0001
X13	1	-0.007507	0.00215150	-3.489	0.0007
X14	1	0.098323	0.10471183	0.939	0.3495

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 3

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X17	1	4.131457	1.84091375	2.244	0.0265
X18	1	3.541497	0.63306972	5.752	0.0001
X19	1	1.211883	0.59041434	2.053	0.0421
X20	1	2.098115	1.06105145	1.977	0.0501
X21	1	2.779422	0.51510866	4.519	0.0001
X22	1	5.237512	1.87681987	4.864	0.0001
X23	1	5.420319	1.05383977	5.144	0.0001
X24	1	-15.142362	3.40517797	-4.447	0.0001
X25	1	-10.491950	1.74972823	-5.996	0.0001
X26	1	-7.681757	0.92105661	-8.340	0.0001
X27	1	3.430789	1.58476093	5.320	0.0001

SAS 22:38 Thursday, July 14, 1994 13

Model: MODEL1

NOTE: No intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variable: Y

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	30	239589.33651	7986.31122	77.277	0.0001
Error	330	34104.42349	103.34674		
Total	360	273693.76000			
Root MSE	10.16599	R-square	0.8754		
Dep Mean	24.33333	Adj R-sq	0.8641		
C.V.	41.77792				

SAS 22:38 Thursday, July 14, 1994 14

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	60.469602	10.94256600	5.526	0.0001
X2	1	43.402935	10.94256600	3.966	0.0001
X3	1	42.480713	10.94256600	3.882	0.0001
X4	1	41.533491	10.94256600	3.796	0.0002
X5	1	42.387330	10.94256600	3.875	0.0001
X6	1	42.812602	10.94256600	3.913	0.0001
X7	1	43.094602	10.94256600	3.938	0.0001
X8	1	43.316824	10.94256600	3.959	0.0001
X9	1	43.566824	10.94256600	3.991	0.0001
X10	1	44.308491	10.94256600	4.049	0.0001
X11	1	0.530870	0.11693476	4.706	0.0001
X12	1	0.021748	0.00812209	2.677	0.0079
X13	1	-0.004894	0.00388149	-1.251	0.2082
X14	1	0.001819	0.00206117	0.809	0.4199

SAS 22:38 Thursday, July 14, 1994 15

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X15	1	-0.009575	0.00384819	-0.149	0.8814
X16	1	-0.011288	0.00431976	-2.613	0.0094
X17	1	0.059352	0.12091705	0.491	0.6239
X18	1	-3.063908	7.40689448	-0.409	0.6830
X19	1	-2.026748	2.00555951	-1.011	0.3130
X20	1	-3.366425	1.89099675	-1.825	0.0689
X21	1	-9.509098	4.01474374	-0.127	0.8992
X22	1	-3.649046	2.34236393	-1.787	0.0749
X23	1	-10.890753	2.29801680	-4.648	0.0001
X24	1	0.206477	1.93540977	0.107	0.9151
X25	1	-1.724956	1.93040183	-0.894	0.3722
X26	1	-4.279884	3.40416702	-1.257	0.2097
X27	1	-22.511347	13.47842596	-1.678	0.0944
X28	1	-10.927996	5.89839579	-1.828	0.0747
X29	1	0.230104	2.61716755	0.111	0.9118
X30	1	11.284414	1.743880434	6.452	0.0001

Model: MODEL1
 OTE: No intercept in model. R-square is redefined.
 Independent Variable: Y.

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	28	281138.18723	10040.64954	127.318	0.0001
Error	416	32806.98277	78.86294		
U Total	444	313945.17000			
Root MSE	8.88048	R-square	0.8955		
Dep Mean	22.77140	Adj R-sq	0.8885		
C.V.	38.99840				

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	53.390961	9.35370850	5.708	0.0001
X2	1	27.553123	9.35370850	2.946	0.0034
X3	1	22.428799	9.35370850	2.398	0.0169
X4	1	18.688258	9.35370850	1.998	0.0464
X5	1	19.012583	9.35370850	2.033	0.0427
X6	1	19.353123	9.35370850	2.069	0.0392
X7	1	19.666637	9.35370850	2.103	0.0361
X8	1	20.047718	9.35370850	2.143	0.0327
X9	1	20.469339	9.35370850	2.188	0.0292
X10	1	20.890961	9.35370850	2.233	0.0261
X11	1	21.412583	9.35370850	2.289	0.0226
X12	1	22.234204	9.35370850	2.377	0.0179
X13	1	0.462999	0.12980027	3.567	0.0004
X14	1	-0.012489	0.00397007	-3.146	0.0018

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X15	1	0.011176	0.00496687	2.250	0.0250
X16	1	-0.008572	0.00273913	-3.129	0.0019
X17	1	-0.003524	0.00282225	-1.249	0.2125
X18	1	0.003135	0.00254754	1.230	0.2192
X19	1	-0.191078	0.14894216	-1.283	0.2002
X22	1	-1.331508	1.49566391	-0.890	0.3738
X25	1	-1.193456	1.66988783	-0.715	0.4752
X26	1	16.846574	2.24853737	7.492	0.0001
X27	1	-0.366613	1.39588989	-0.263	0.7930
X28	1	-12.184490	2.23515182	-5.451	0.0001
X29	1	-3.447569	11.86134792	-0.291	0.7715
X30	1	-3.500975	2.28155249	-1.534	0.1257
X31	1	1.298661	1.34687330	0.964	0.3355
X32	1	2.980929	1.33946863	2.225	0.0266

附錄二 半對數模式

F

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 7

Model: Model
Note: No intercept in model. R-square is redefined.
Dependent Variable: YV

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	25	308.11038	12.32442	25471.357	0.0001
Error	129	0.06145	0.00048		
Total	154	308.17183			
Root MSE		0.02133	R-square	0.9998	
Dep Mean		1.41234	Adj R-sq	0.9998	
CV		1.54533			

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 8

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	1.811292	0.04331489	41.817	0.0001
X2	1	1.562077	0.04331489	38.372	0.0001
X3	1	1.826304	0.04331489	37.546	0.0001
X4	1	1.807521	0.04331489	37.112	0.0001
X5	1	1.834761	0.04331489	37.741	0.0001
X6	1	1.847569	0.04331489	38.037	0.0001
X7	1	1.668339	0.04331489	38.540	0.0001
X8	1	-0.011727	0.00184649	-6.351	0.0001
X9	1	0.00002051	0.00004212	0.185	0.8307
X10	1	-0.000038625	0.00002471	-1.563	0.1204
X11	1	-0.000098	0.00001271	-7.722	0.0001
X12	1	-0.000227	0.00003419	-6.652	0.0001
X13	1	-0.000132	0.00002878	-4.591	0.0001
X14	1	0.002347	0.00139932	1.677	0.0959

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 9

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X17	1	0.060393	0.02460631	2.467	0.0150
X18	1	0.062392	0.00846193	7.372	0.0001
X19	1	0.023432	0.00789169	2.969	0.0036
X20	1	0.031439	0.01418239	2.217	0.0284
X21	1	0.049731	0.00822176	6.049	0.0001
X22	1	0.093569	0.01439316	6.501	0.0001
X23	1	0.089629	0.01498600	6.007	0.0001
X24	1	-0.284337	0.04551482	-6.247	0.0001
X25	1	-0.177719	0.02338749	-7.589	0.0001
X26	1	-0.134553	0.01231117	-10.929	0.0001
X27	1	0.135393	0.02118256	6.392	0.0001

SAS 22:33 Thursday, July 14, 1994 15

Model: M0281

NOTE: No intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variable: YV

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	30	859.51628	21.98338	1629.188	0.0000
Error	230	4.46291	0.019349		
Total	260	863.98917			
Root MSE		0.11616	R-square	0.9933	
Dep Mean		1.34623	Adj R-sq	0.9927	
C.V.		8.62870			

SAS 22:33 Thursday, July 14, 1994 17

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	2.072173	0.12503621	16.573	0.0001
X2	1	1.971830	0.12503621	14.970	0.0001
X3	1	1.352650	0.12503621	14.817	0.0001
X4	1	1.831039	0.12503621	14.644	0.0001
X5	1	1.848385	0.12503621	14.795	0.0001
X6	1	1.858442	0.12503621	14.871	0.0001
X7	1	1.865572	0.12503621	14.820	0.0001
X8	1	1.870181	0.12503621	14.657	0.0001
X9	1	1.875694	0.12503621	15.001	0.0001
X10	1	1.890943	0.12503621	15.123	0.0001
X11	1	0.009956	0.00133817	7.451	0.0001
X12	1	0.000388	0.00003331	4.237	0.0001
X13	1	-0.000113	0.00034435	-2.613	0.0093
X14	1	0.00003291	0.00032337	1.237	0.2198

SAS 22:33 Thursday, July 14, 1994 18

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X15	1	-0.000003697	0.00004337	-0.084	0.9330
X16	1	-0.000163	0.00004938	-3.397	0.0008
X17	1	0.000130	0.00138187	0.094	0.9251
X18	1	-0.135590	0.08566394	-1.588	0.1127
X19	1	-0.064462	0.02291871	-2.813	0.0052
X20	1	-0.047857	0.01932233	-2.477	0.0138
X21	1	-0.079116	0.04537433	-1.725	0.0855
X22	1	-0.104245	0.02333725	-4.467	0.0001
X23	1	-0.235062	0.02625549	-8.950	0.0001
X24	1	-0.037515	0.02211513	-1.710	0.0882
X25	1	-0.065149	0.02205791	-2.999	0.0029
X26	1	-0.110463	0.03368302	-2.940	0.0049
X27	1	-0.328238	0.15401244	-2.131	0.0305
X28	1	-0.225196	0.06477743	-3.477	0.0006
X29	1	-0.013384	0.02369550	-0.561	0.5857
X30	1	0.173498	0.01988515	8.731	0.0001

Model: MODEL1

NOTE: No intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variable: YY

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	28	775.94985	27.71249	2793.923	0.0000
Error	416	4.12624	0.00992		
U Total	444	780.07609			
Root MSE		0.09959	R-square	0.9947	
Dep Mean		1.31413	Adj R-sq	0.9944	
C.V.		7.57865			

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	1.615152	0.10490059	15.397	0.0001
X2	1	1.345735	0.10490059	12.829	0.0001
X3	1	1.257900	0.10490059	11.991	0.0001
X4	1	1.176488	0.10490059	11.215	0.0001
X5	1	1.185013	0.10490059	11.297	0.0001
X6	1	1.193588	0.10490059	11.378	0.0001
X7	1	1.201439	0.10490059	11.453	0.0001
X8	1	1.210631	0.10490059	11.541	0.0001
X9	1	1.220811	0.10490059	11.638	0.0001
X10	1	1.230674	0.10490059	11.732	0.0001
X11	1	1.242649	0.10490059	11.846	0.0001
X12	1	1.260848	0.10490059	12.019	0.0001
X13	1	0.007776	0.00145569	5.342	0.0001
X14	1	-0.000220	0.00004452	-4.940	0.0001

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X15	1	0.000093298	0.00005570	1.675	0.0947
X16	1	-0.000105	0.00003072	-3.422	0.0007
X17	1	-0.000090234	0.00003165	-2.851	0.0046
X18	1	0.000092881	0.00002857	3.251	0.0012
X19	1	-0.002118	0.00167037	-1.268	0.2056
X22	1	-0.018398	0.01677367	-1.097	0.2734
X25	1	-0.003764	0.01872757	-0.201	0.8408
X26	1	0.285773	0.02521705	11.333	0.0001
X27	1	-0.003549	0.01565472	-0.227	0.8208
X28	1	-0.165314	0.02506693	-6.595	0.0001
X29	1	-0.010880	0.13302343	-0.082	0.9349
X30	1	-0.027917	0.02558731	-1.091	0.2759
X31	1	0.022363	0.01510500	1.480	0.1395
X32	1	0.040151	0.01502196	2.673	0.0078

附錄三 對數模式

7F

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 4

Model: MODEL1

Note: No intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variables: YY

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	25	308.12845	12.32514	36650.961	0.0001
Error	129	0.04338	0.00034		
Total	154	308.17183			
Root MSE		0.01834	R-square	0.9999	
Obs Mean		1.41234	Adj R-sq	0.9993	
C.V.		1.29642			

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 5

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	2.077591	0.08484977	23.018	0.0001
X2	1	2.228145	0.08484977	26.260	0.0001
X3	1	2.192372	0.08484977	25.838	0.0001
X4	1	2.173559	0.08484977	25.617	0.0001
X5	1	2.200830	0.08484977	25.938	0.0001
X6	1	2.213638	0.08484977	26.099	0.0001
X7	1	2.235407	0.08484977	26.345	0.0001
XX9	1	-0.404579	0.04288943	-9.437	0.0001
XX9	1	0.118712	0.01951682	6.083	0.0001
XX10	1	-0.006535	0.01582549	-0.413	0.6904
XX11	1	-0.102827	0.00792888	-12.989	0.0001
XX12	1	-0.193262	0.01564507	-12.353	0.0001
XX13	1	-0.183794	0.02157783	-8.513	0.0001
XX14	1	0.150752	0.06908745	2.182	0.0309

SAS 19:17 Thursday, July 14, 1994 6

variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
XX17	1	0.591717	0.15541966	3.807	0.0002
XX18	1	0.059636	0.00641935	9.280	0.0001
XX19	1	0.011200	0.00680467	1.661	0.0992
XX20	1	0.040455	0.01213352	3.285	0.0013
XX21	1	0.035692	0.00678907	5.257	0.0001
XX22	1	0.150475	0.01366592	11.011	0.0001
XX23	1	0.085347	0.01016920	8.393	0.0001
XX24	1	-0.572184	0.06204703	-9.222	0.0001
XX25	1	-0.254149	0.02138256	-11.886	0.0001
XX26	1	-0.132901	0.00955427	-15.536	0.0001
XX27	1	0.157424	0.01778593	8.861	0.0001

SAS 20:28 Thursday, July 14, 1994 1

Model: Model1

Note: no intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variable: Yf

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	17	403.68246	23.74603	1781.276	0.0001
Error	203	2.70618	0.01333		
U Total	220	406.38863			
Root MSE		0.11546	R-square	0.9933	
Dep Mean		1.34825	Adj R-sq	0.9928	
C.V.		8.56368			

SAS 20:29 Thursday, July 14, 1994 2

Parameter Estimates

variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	1.772469	0.14901488	11.895	0.0001
X2	1	1.621735	0.14901488	10.883	0.0001
X3	1	1.501212	0.14901488	10.745	0.0001
X4	1	1.581843	0.14901488	10.615	0.0001
X5	1	1.598632	0.14901488	10.729	0.0001
X6	1	1.607513	0.14901488	10.788	0.0001
X7	1	1.613338	0.14901488	10.827	0.0001
X8	1	1.618802	0.14901488	10.862	0.0001
X9	1	1.624493	0.14901488	10.902	0.0001
X10	1	1.638696	0.14901488	10.997	0.0001
XX11	1	0.352821	0.05167227	6.828	0.0001
XX12	1	0.192336	0.02580481	7.453	0.0001
XX13	1	-0.017981	0.03998439	-0.447	0.6552
XX14	1	-0.095059	0.02886613	-3.338	0.0005

SAS 20:29 Thursday, July 14, 1994 3

variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
XX15	1	-0.268684	0.02506543	-10.719	0.0001
XX16	1	-0.035611	0.02050704	-1.737	0.0840
XX17	1	-0.039965	0.05377246	-0.743	0.4582

SAS 8:18 Monday, July 11, 1994 4

Model: MODEL1

NOTE: No intercept in model. R-square is redefined.

Dependent Variable: YY

Analysis of Variance

Source	DF	Sum of Squares	Mean Square	F Value	Prob>F
Model	28	550.06496	19.64518	3479.189	0.0000
Error	296	1.67136	0.00565		
U Total	324	551.73631			
Root MSE		0.07514	R-square	0.9970	
Dep Mean		1.29455	Adj R-sq	0.9967	
C.V.		5.80459			

SAS 8:18 Monday, July 11, 1994 5

Parameter Estimates

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
X1	1	2.499112	0.16017876	15.602	0.0001
X2	1	2.231411	0.16017876	13.931	0.0001
X3	1	2.137566	0.16017876	13.345	0.0001
X4	1	2.062311	0.16017876	12.875	0.0001
X5	1	2.070496	0.16017876	12.926	0.0001
X6	1	2.079392	0.16017876	12.982	0.0001
X7	1	2.087258	0.16017876	13.031	0.0001
X8	1	2.097075	0.16017876	13.092	0.0001
X9	1	2.107322	0.16017876	13.156	0.0001
X10	1	2.117443	0.16017876	13.219	0.0001
X11	1	2.129806	0.16017876	13.296	0.0001
X12	1	2.148214	0.16017876	13.411	0.0001
XX13	1	0.123644	0.07315933	1.690	0.0921
XX14	1	-0.011933	0.01909999	-0.625	0.5326

SAS 8:18 Monday, July 11, 1994 6

Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	T for H0: Parameter=0	Prob > T
XX15	1	-0.199612	0.03668174	-5.442	0.0001
XX16	1	-0.207679	0.02667303	-7.786	0.0001
XX17	1	-0.193844	0.04792017	-4.045	0.0001
XX18	1	0.129248	0.02773674	4.660	0.0001
XX19	1	0.337707	0.09272174	3.642	0.0003
XX22	1	-0.519907	0.10890271	-4.774	0.0001
X25	1	0.014658	0.01804265	0.812	0.4172
X26	1	0.290417	0.02348851	12.364	0.0001
X27	1	-0.013095	0.01536403	-0.852	0.3947
X28	1	-0.005883	0.02326246	-0.253	0.8005
XX29	1	0.985136	0.25271042	3.898	0.0001
X30	1	0.132174	0.02776078	4.761	0.0001
X31	1	-0.002999	0.01348097	-0.222	0.8241
X32	1	-0.042168	0.01598673	-2.638	0.0088

附錄四 會議記錄

台北都會區高層建築物 樓層效用比率之調查研究 一期中報告會議記錄

時間：中華民國八十三年四月二日

地點：營建署建築研究所

主席：

參與之學者專家之發言記錄：

陳麗春技正

- 1.變數中虛擬變數部分取對數是否有不當之處，取對數後之虛擬變數。
- 2.部分變數之量化，易受消費者本身主觀認定，導致衡量結果或有偏差。
- 3.以對數模式而言，其應用於非北市都會區之地區，可曾探討其適用性。

陳益宜教授

對於本研究之創新精神值得嘉許，然若能加強相關文獻之補強，對於提升本研究的價值定有很大的助益。

錢學陶教授

- 1.對於該研究中之「純住宅」是否能給予一明確新定義。
- 2.新、舊建物其價值配比有那些差異性。
- 3.該迴歸式中有關的變數可否加以適當的區分為區域與個別因素來加以探討。
- 4.以北市土地使用分區管制規則而言，相關條文中已容許

住宅區可有不同的使用，因此，對於此種限制因子，或可進行更深入的研究，以瞭解價值配比之反應。

- 5.從價值配比的初步結果來看，應用於不同場合，如仲介公司、政府進行徵收補償等，適用性如何？

北市地政處林聲濤專員

- 1.以政府單位而言，較重視區位價值配比方面之研究，因此，有關該研究以個案方式研討，與政府單位的需要不盡相同，對於前述之差異，能否予適當調和。
- 2.對於何謂「純住宅」，可否給予一明確定義之處。
- 3.該迴歸式雖已包含衆多變數，但仍有所不足之處，如基地特殊條件、大樓之經營能力，若能加入該迴歸式中，相信定能有完美之結果出現。
- 4.諸多變數中，可否適當區分為區域及個別變數兩類，以利於了解。

林英彥教授

- 1.特徵價格法中部分變數似稍嫌主觀，應具體客觀才是。
- 2.於日本考察後所蒐集的資料應善加利用，使本研究之整體架構更為完備。

北市建築投資公會黃德國處長

- 1.本公會願意提供該研究後續相關研究所需資料。
- 2.變數中 $X_1 - X_{10}$ 可否予以倒置，以方便閱讀。

營建署胡副署長

- 1.對於該研究所投注的努力與精神，個人給予高度肯定。
- 2.關於研究方向方面，個人認為可盡量朝向實用性發展，使本研究的精神及內容為政府相關單位及民間業者相互

觀摹及依循。

- 3.對於該迴歸式中有關部分的變數，應可以更為客觀的方式予以修正。
- 4.該研究應以實證性為主要的研究方向，目前仍不宜做為法規依據。

附錄五 調查記錄表

個案編號	7-01			基地區位		內湖文德路						
基地面積	325		坪	使用分區		住三區	建蔽率	46 %		樓層數	7 / 2	
規劃戶數	30		戶	總銷金額		4 億	平均單價	24 萬 / 坪		貸款	60 %	
環境類型			型	公開日期		80.3.9		銷售率	84 %		調查日期	80.4.10
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+11	+1.0	-1.4	-2.5	-1.0	+0	+1.5					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.63	1.16	1.05	1.00	1.07	1.12	1.19					
1.00	※	※	※	※	※	※	※					
1.01	※	※	※		※	※	※					
1.02	※	※	※		※	※	※					
1.03	※	※	※		※	※	※					
1.04	※	※	※		※	※	※					
1.05	※	※	※		※	※	※					
1.06	※	※	※		※	※	※					
1.07	※	※	※		※	※	※					
1.08	※	※	※		※	※	※					
1.09	※	※	※		※	※	※					
1.10	※	※	※		※	※	※					
1.11	※	※	※		※	※	※					
1.12	※	※	※		※	※	※					
1.13	※	※	※		※	※	※					
1.14	※	※	※		※	※	※					
1.15	※	※	※		※	※	※					
1.16	※	※	※		※	※	※					
1.17	※	※	※		※	※	※					
1.18	※	※	※		※	※	※					
1.19	※	※	※		※	※	※					
1.20	※	※	※		※	※	※					
1.21	※	※	※		※	※	※					
1.22	※	※	※		※	※	※					
1.23	※	※	※		※	※	※					
1.24	※	※	※		※	※	※					
1.25	※	※	※		※	※	※					
1.26	※	※	※		※	※	※					
1.27	※	※	※		※	※	※					
1.28	※	※	※		※	※	※					
1.29	※	※	※		※	※	※					
1.30	※	※	※		※	※	※					
1.63	※	※	※		※	※	※					
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				150	M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				350	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				100	M		
內 部 環 境 因 素												
主力戶數		21~30坪		房間數	3	車庫	寧適程度	良好		貸款	60%	
			通風		良好		景觀		尚可		管理方式：稍差	

個案編號	7-02			基地區位 康寧路三段165巷								
基地面積	400 坪		使用分區		住三區	建蔽率	27 %		樓層數 7 / 2			
規劃戶數	44 戶		總銷金額		2.2 億	平均單價	21.8萬 / 坪		貸款 70 %			
環境類型	型		公開日期		80.03.29		銷售率		91 %		調查日期 80.05.28	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+8.5	+1.0	-1.3	-2.3	-0.8	+0	+1.2					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.55	1.17	1.05	1.00	1.08	1.12	1.18					
1.00	※	※	※	※	※	※	※					
1.01	※	※	※		※	※	※					
1.02	※	※	※		※	※	※					
1.03	※	※	※		※	※	※					
1.04	※	※	※		※	※	※					
1.05	※	※	※		※	※	※					
1.06	※	※			※	※	※					
1.07	※	※			※	※	※					
1.08	※	※			※	※	※					
1.09	※	※				※	※					
1.10	※	※				※	※					
1.11	※	※				※	※					
1.12	※	※					※					
1.13	※	※					※					
1.14	※	※					※					
1.15	※	※					※					
1.16	※	※					※					
1.17	※	※					※					
1.18	※											
1.19	※											
1.20	※											
1.21	※											
1.22	※											
1.23	※											
1.24	※											
1.25	※											
1.26	※											
1.27	※											
1.28	※											
1.29	※											
1.30	※											
1.55	※											
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度	10	M	基地與附近商業區之距離					200	M			
基地與公車站牌距離	600	M	基地與附近公園之距離					500	M			
基地與附近市場距離	400	M	基地與附近中小學之距離					150	M			
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	30~31坪	房間數	3	房	寧適程度	良好		貸款		70%		
		通風	良好		景觀	尚可		管理方式		差		

實案名稱	7-03			基地區位		內湖路一段285巷					
基地面積	220		坪	使用分區	住三區	建蔽率	50 %		樓層數	7 / 3	
規劃戶數	18	戶	總銷金額	1.6 億		平均單價	23 萬 / 坪		貸款	85 %	
環境類型	型			公開日期	80.04.01		銷售率	100 %		調查日期	80.7.31
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+11	+0.5	-1.0	-2.2	-0.5	+0	+2				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.63	1.13	1.06	1.00	1.08	1.11	1.20				
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.63	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度				12	M	基地與附近商業區之距離				250	M
基地與公車站牌距離				400	M	基地與附近公園之距離				100	M
基地與附近市場距離				200	M	基地與附近中小學之距離				150	M
內 部 環 境 因 素											
主力坪數		26~33坪		房間數	3	等	寧適程度		佳	貸 款 85%	
				通 風		良 好		景 觀		尚 可	
								管 理 方 式		精 善	

個案名稱	4-04		基地區位		康樂路111巷								
基地面積	80 坪		使用分區		住三區	建蔽率		48 %		樓層數		7 / 1	
規劃戶數	14 戶		總銷金額		0.55億	平均單價		20 萬 / 坪		貸款		70 %	
環境類型	型		公開日期		80.05.18		銷售率		100 %		調查日期		80.8.23
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+10	+1.0	-1	-2	-1.5	+0	+2						
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.67	1.17	1.06	1.00	1.03	1.11	1.22						
1.00	※	※	※	※	※	※	※						
1.01	※	※	※	※	※	※	※						
1.02	※	※	※	※	※	※	※						
1.03	※	※	※	※	※	※	※						
1.04	※	※	※	※	※	※	※						
1.05	※	※	※	※	※	※	※						
1.06	※	※	※	※	※	※	※						
1.07	※	※	※	※	※	※	※						
1.08	※	※	※	※	※	※	※						
1.09	※	※	※	※	※	※	※						
1.10	※	※	※	※	※	※	※						
1.11	※	※	※	※	※	※	※						
1.12	※	※	※	※	※	※	※						
1.13	※	※	※	※	※	※	※						
1.14	※	※	※	※	※	※	※						
1.15	※	※	※	※	※	※	※						
1.16	※	※	※	※	※	※	※						
1.17	※	※	※	※	※	※	※						
1.18	※	※	※	※	※	※	※						
1.19	※	※	※	※	※	※	※						
1.20	※	※	※	※	※	※	※						
1.21	※	※	※	※	※	※	※						
1.22	※	※	※	※	※	※	※						
1.23	※	※	※	※	※	※	※						
1.24	※	※	※	※	※	※	※						
1.25	※	※	※	※	※	※	※						
1.26	※	※	※	※	※	※	※						
1.27	※	※	※	※	※	※	※						
1.28	※	※	※	※	※	※	※						
1.29	※	※	※	※	※	※	※						
1.30	※	※	※	※	※	※	※						
1.67	※	※	※	※	※	※	※						
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				500	M			
基地與公車站牌距離			500	M	基地與附近公園之距離				350	M			
基地與附近市場距離			600	M	基地與附近中小學之距離				500	M			
內 部 環 境 因 素													
主力坪數		27~27坪	房間數		3 房	寧適程度		尚可	貸款		70%		
			通風		尚可	景觀		差	管理方式		差		

個案名稱	7-05			基地區位		內湖路一段91巷						
基地面積	610		坪	使用分區		住三區	建蔽率		%		樓層數	7 / 1
規劃戶數	54		戶	總銷金額		4.50億	平均單價		22 萬 / 坪		貸款	75 %
環境類型	型		公開日期		80.06.30		銷售率		61 %		調查日期	80.10.13
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+11	+1.2	-1.0	-2.0	-0.5	+0	+1.5					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.65	1.16	1.05	1.00	1.08	1.10	1.18					
1.00	※	※	※	※	※	※	※					
1.01	※	※	※		※	※	※					
1.02	※	※	※		※	※	※					
1.03	※	※	※		※	※	※					
1.04	※	※	※		※	※	※					
1.05	※	※	※		※	※	※					
1.06	※	※			※	※	※					
1.07	※	※			※	※	※					
1.08	※	※			※	※	※					
1.09	※	※				※	※					
1.10	※	※				※	※					
1.11	※	※					※					
1.12	※	※					※					
1.13	※	※					※					
1.14	※	※					※					
1.15	※	※					※					
1.16	※	※					※					
1.17	※	※					※					
1.18	※						※					
1.19	※											
1.20	※											
1.21	※											
1.22	※											
1.23	※											
1.24	※											
1.25	※											
1.26	※											
1.27	※											
1.28	※											
1.29	※											
1.30	※											
1.65	※											
外 部 環 境 三 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離			500	M			
基地與公車站牌距離			150	M	基地與附近公園之距離			250	M			
基地與附近市場距離			500	M	基地與附近中小學之距離			100	M			
內 部 環 境 三 素												
主力坪數			30~33坪	房間數	3	尊、寧適程度			佳	貸款	75%	
			通風		佳	景觀		可	管理方式		良好	

個案名稱	7-06			基地區位		東湖圓環旁						
基地面積	725 坪		使用分區		住三區		建蔽率		%		樓層數 7 / 2	
規劃戶數	70 戶		總銷金額		3 億		平均單價		25 萬 / 坪		貸款 80 %	
環境類型	型		公開日期		80.10.15		銷售率		64 %		調查日期 81.01.21	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+15	+1.0	-1.5	-2.5	-0.5	+0	+1.5					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.78	1.16	1.04	1.00	1.09	1.11	1.18					
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.01	滿	滿	滿		滿	滿	滿					
1.02	滿	滿	滿		滿	滿	滿					
1.03	滿	滿	滿		滿	滿	滿					
1.04	滿	滿	滿		滿	滿	滿					
1.05	滿	滿			滿	滿	滿					
1.06	滿	滿			滿	滿	滿					
1.07	滿	滿			滿	滿	滿					
1.08	滿	滿			滿	滿	滿					
1.09	滿	滿			滿	滿	滿					
1.10	滿	滿				滿	滿					
1.11	滿	滿				滿	滿					
1.12	滿	滿					滿					
1.13	滿	滿					滿					
1.14	滿	滿					滿					
1.15	滿	滿					滿					
1.16	滿	滿					滿					
1.17	滿						滿					
1.18	滿											
1.19	滿											
1.20	滿											
1.21	滿											
1.22	滿											
1.23	滿											
1.24	滿											
1.25	滿											
1.26	滿											
1.27	滿											
1.28	滿											
1.29	滿											
1.30	滿											
~~~~~												
1.78	滿											
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度		10	M	基地與附近商業區之距離				100	M			
基地與公車站牌距離		100	M	基地與附近公園之距離				300	M			
基地與附近市場距離		200	M	基地與附近中小學之距離				500	M			
內 部 環 境 因 素												
主力坪數		28~29坪	房間數	3 房	寧適程度		稍差	貸 款		80%		
		通 風		稍差		景 觀		差		管理方式 稍差		

滙案名稱	7-07			基地區位		內湖路一段61巷						
基地面積	254		坪	使用分區		住三區	建蔽率	50 %		樓層數	7 / 1	
規劃戶數	26		戶	總銷金額		1.2 億	平均單價	22 萬 / 坪		貸款	65 %	
環境類型	型		公開日期		80.10.12		銷售率	100 %		調查日期	81.01.21	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+10	+1.0	-1.0	-2.0	-0.5	+0	+1.5					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.60	1.15	1.05	1.00	1.08	1.10	1.18					
1.00	※	※	※	※	※	※	※					
1.01	※	※	※		※	※	※					
1.02	※	※	※		※	※	※					
1.03	※	※	※		※	※	※					
1.04	※	※	※		※	※	※					
1.05	※	※	※		※	※	※					
1.06	※	※			※	※	※					
1.07	※	※			※	※	※					
1.08	※	※			※	※	※					
1.09	※	※				※	※					
1.10	※	※					※					
1.11	※	※					※					
1.12	※	※					※					
1.13	※	※					※					
1.14	※	※					※					
1.15	※	※					※					
1.16	※						※					
1.17	※						※					
1.18	※						※					
1.19	※											
1.20	※											
1.21	※											
1.22	※											
1.23	※											
1.24	※											
1.25	※											
1.26	※											
1.27	※											
1.28	※											
1.29	※											
1.30	※											
-----	-----											
1.60	※											
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			10	M	基地與附近商業區之距離			600	M			
基地與公車站牌距離			200	M	基地與附近公園之距離			200	M			
基地與附近市場距離			600	M	基地與附近中小學之距離			500	M			
內 部 環 境 因 素												
主力戶數		29~34坪	房間數		3	等	寧靜程度		良好	貸款	65%	
			通 風 良好			景 觀 尚可			管理方式 良好			

個案名稱	7-08			基地區位		內湖路一段47巷							
基地面積	450 坪		使用分區		住三區	建蔽率		48 %		樓層數		7 / 2	
規劃戶數	82 戶	總銷金額		6 億	平均單價		23 萬 / 坪		貸款		60 %		
環境類型	型		公開日期		80.10.25		銷售率		79 %		調查日期		81.1.21
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+11	+1.8	-1.2	-2.5	-0.8	+0	+2.5						
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.66	1.21	1.06	1.00	1.08	1.12	1.24						
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
1.66	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿						
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度		12	M	基地與附近商業區之距離				500		M			
基地與公車站牌距離		300	M	基地與附近公園之距離				300		M			
基地與附近市場距離		400	M	基地與附近中小學之距離				450		M			
內 部 環 境 因 素													
主力坪數		26~28坪		房間數		3 房	寧適程度		良好		貸款 60%		
				通風		良好		景觀		尚可		管理方式 良好	

滙案名稱	7-09			基地區位		新明路						
基地面積	300		坪	使用分區		住三區	建蔽率	70 %		樓層數	7 / 3	
規劃戶數	14		戶	總銷金額		3	億	平均單價	28 萬/坪		貸款	70 %
環境類型	型		公開日期		80.10.25		銷售率	65 %		調查日期	81.1.28	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+9.5	+1.5	-1.0	-2.0	-0.5	+0	-2.0					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.44	1.13	1.04	1.00	1.06	1.08	1.15					
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
1.44	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿					
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度		10	M	基地與附近商業區之距離		900		M				
基地與公車站牌距離		200	M	基地與附近公園之距離		700		M				
基地與附近市場距離		400	M	基地與附近中小學之距離		600		M				
內 部 環 境 因 素												
三力坪數		31~40坪	房間數		3	專	寧適程度		良好	貸款	70%	
			通風佳		景觀		良好		管理方式		尚可	

個案名稱	7-10			基地區位		康樂街151巷							
基地面積	270 坪		使用分區		住三區		建蔽率		%		樓層數	7 / 1	
規劃戶數	32 戶		總銷金額		2.2 億		平均單價		22.5萬/坪		貸款	70 %	
環境類型	型		公開日期		80.11.14		銷售率		66 %		調查日期	80.02.02	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+9.5	+1.0	-1.0	-1.5	-0.5	+0	+1.5						
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.52	1.12	1.02	1.00	1.05	1.07	1.14						
1.00	※	※	※	※	※	※	※						
1.01	※	※	※		※	※	※						
1.02	※	※	※		※	※	※						
1.03	※	※			※	※	※						
1.04	※	※			※	※	※						
1.05	※	※			※	※	※						
1.06	※	※				※	※						
1.07	※	※				※	※						
1.08	※	※					※						
1.09	※	※					※						
1.10	※	※					※						
1.11	※	※					※						
1.12	※	※					※						
1.13	※	※					※						
1.14	※						※						
1.15	※												
1.16	※												
1.17	※												
1.18	※												
1.19	※												
1.20	※												
1.21	※												
1.22	※												
1.23	※												
1.24	※												
1.25	※												
1.26	※												
1.27	※												
1.28	※												
1.29	※												
1.30	※												
1.52	※												
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離			1000			M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離			500			M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離			350			M		
內 部 環 境 因 素													
主力坪數		31~32坪	房間數		3	寧適程度		佳		貸款		70%	
			通風		佳		景觀		良好		管理方式		良好

個案名稱	7-11			基地區位		內湖路一段					
基地面積	220	坪	使用分區		住三區	建蔽率	50 %	樓層數	7 / 2		
規劃戶數	20	戶	總銷金額		1.2 億	平均單價	27 萬／坪	貸款	70 %		
環境類型	型		公開日期		80.12.07	銷售率	60 %	調查日期	81.3.15		
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+13	+1.2	-1.0	-2.0	-0.5	-0.3	+2.3				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.60	1.13	1.04	1.00	1.06	1.09	1.17				
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.60	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離			100	M		
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離			200	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離			300	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數		33～33坪	房間數	3	房	塞進程度	差	貸款	70%		
			通風	尚可		景觀	尚可		管理方式	尚可	

個案名稱	7-12			基地區位	民權東路六段296巷						
基地面積	500 坪		使用分區	住三區	建蔽率	34 %		樓層數	7 / 2		
規劃戶數	35 戶	總銷金額	1.6 億	平均單價	26 萬 / 坪		貸款	70 %			
環境類型	型	公開日期	81.03.29		銷售率	92 %		調查日期	81.5.13		
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	-12	+1.4	-0.8	-2.0	+0	+0.5	+2.0				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.58	1.10	1.05	1.00	1.08	1.10	1.17				
1.00	※	※	※	※	※	※	※				
1.01	※	※	※		※	※	※				
1.02	※	※	※		※	※	※				
1.03	※	※	※		※	※	※				
1.04	※	※	※		※	※	※				
1.05	※	※	※		※	※	※				
1.06	※	※			※	※	※				
1.07	※	※			※	※	※				
1.08	※	※			※	※	※				
1.09	※	※				※	※				
1.10	※	※				※	※				
1.11	※						※				
1.12	※						※				
1.13	※						※				
1.14	※						※				
1.15	※						※				
1.16	※						※				
1.17	※						※				
1.18	※										
1.19	※										
1.20	※										
1.21	※										
1.22	※										
1.23	※										
1.24	※										
1.25	※										
1.26	※										
1.27	※										
1.28	※										
1.29	※										
1.30	※										
1.58	※										
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度	12	M	基地與附近商業區之距離					150	M		
基地與公車站牌距離	300	M	基地與附近公園之距離					200	M		
基地與附近市場距離	100	M	基地與附近中小學之距離					100	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	31~36坪	房間數	3	房	寧適程度	稍差		貸款	70%		
		通風	良好		景觀	尚可		管理方式	稍差		

個案名稱	7-13			基地區位		內湖路一段737巷						
基地面積	450		坪	使用分區		住三區	建蔽率	55 %		樓層數	7 / 1	
規劃戶數	45		戶	總銷金額		5 億	平均單價	29 萬 / 坪		貸款	60 %	
環境類型	型		公開日期		81.05.23		銷售率	76 %		調查日期	81.08.01	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+11	+1.5	-2.0	-3.0	-1.0	+0	+2					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.54	1.17	1.04	1.00	1.08	1.12	1.19					
1.00	※	※	※	※	※	※	※					
1.01	※	※	※		※	※	※					
1.02	※	※	※		※	※	※					
1.03	※	※	※		※	※	※					
1.04	※	※	※		※	※	※					
1.05	※	※			※	※	※					
1.06	※	※			※	※	※					
1.07	※	※			※	※	※					
1.08	※	※			※	※	※					
1.09	※	※			※	※	※					
1.10	※	※			※	※	※					
1.11	※	※			※	※	※					
1.12	※	※			※	※	※					
1.13	※	※			※	※	※					
1.14	※	※			※	※	※					
1.15	※	※			※	※	※					
1.16	※	※			※	※	※					
1.17	※	※			※	※	※					
1.18	※				※	※	※					
1.19	※				※	※						
1.20	※				※							
1.21	※											
1.22	※											
1.23	※											
1.24	※											
1.25	※											
1.26	※											
1.27	※											
1.28	※											
1.29	※											
1.30	※											
1.54	※											
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離			300	M			
基地與公車站牌距離			400	M	基地與附近公園之距離			200	M			
基地與附近市場距離			700	M	基地與附近中小學之距離			150	M			
內 部 環 境 因 素												
主力戶數		30 ~ 35坪	房間數	3	房	寧適程度	良好	貸款	60%			
		通風	稍差	景觀尚可				管理方式	稍差			

個案名稱	7-14			基地區位 康寧路三段、安康路口										
基地面積	650 坪		使用分區		住三區		建蔽率		50 %		樓層數		7 / 2	
規劃戶數	63 戶		總銷金額		5.4 億		平均單價		23.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	型		公開日期		81.05.17		銷售率		73 %		調查日期		81.05.25	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+9.5	+1.0	-1.2	-2.5	-0.8	+0	+1.5							
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.57	1.17	1.06	1.00	1.08	1.12	1.19							
1.00	※	※	※	※	※	※	※							
1.01	※	※	※		※	※	※							
1.02	※	※	※		※	※	※							
1.03	※	※	※		※	※	※							
1.04	※	※	※		※	※	※							
1.05	※	※	※		※	※	※							
1.06	※	※	※		※	※	※							
1.07	※	※			※	※	※							
1.08	※	※				※	※							
1.09	※	※				※	※							
1.10	※	※				※	※							
1.11	※	※				※	※							
1.12	※	※				※	※							
1.13	※	※					※							
1.14	※	※					※							
1.15	※	※					※							
1.16	※	※					※							
1.17	※	※					※							
1.18	※						※							
1.19	※						※							
1.20	※													
1.21	※													
1.22	※													
1.23	※													
1.24	※													
1.25	※													
1.26	※													
1.27	※													
1.28	※													
1.29	※													
1.30	※													
1.57	※													
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度		16	M	基地與附近商業區之距離					800	M				
基地與公車站牌距離		50	M	基地與附近公園之距離					500	M				
基地與附近市場距離		300	M	基地與附近中小學之距離					700	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		28～33坪	房間數	3	房	寧適程度		稍差		貸 款		70%		
			通 風	良好		景 觀		稍差		管理方式		尚可		

個案名稱	7-15			基地區位	康樂街72巷						
基地面積	300	坪	使用分區	住三區	建蔽率	40 %	樓層數	7 / 1			
規劃戶數	30	戶	總銷金額	2.4 億	平均單價	25 萬 / 坪	貸款	70 %			
環境類型	型	公開日期	81.05.30		銷售率	67 %	調查日期	81.05.29			
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+10	+1.0	-1.0	-1.5	-0.5	+0	-1.5				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.49	1.11	1.02	1.00	1.04	1.06	1.13				
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.49	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度	10	M	基地與附近商業區之距離					300	M		
基地與公車站牌距離	300	M	基地與附近公園之距離					400	M		
基地與附近市場距離	200	M	基地與附近中小學之距離					300	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	24~34坪	房間數	3	房	寧適程度	尚可		貸款	70%		
		通風	明亮	景觀	差	管理方式		尚差			

提案名稱	7-16			基地區位		內湖文德路66巷								
基地面積	375 坪		使用分區		住三區	建蔽率		64 %		樓層數		7 / 2		
規劃戶數	35 戶		總銷金額		3.7 億		平均單價		26 萬/坪		貸款		7C %	
環境類型	型		公開日期		81.06.13		銷售率		77 %		調查日期		81.07.14	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+12	+0.5	-1.0	-2.0	-0.5	+0	+1.0							
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.58	1.10	1.04	1.00	1.06	1.08	1.13							
1.00	漲	漲	漲	漲	漲	漲	漲							
1.01	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.02	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.03	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.04	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.05	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.06	漲	漲	漲		漲	漲	漲							
1.07	漲	漲	漲			漲	漲							
1.08	漲	漲	漲			漲	漲							
1.09	漲	漲	漲				漲							
1.10	漲	漲	漲				漲							
1.11	漲	漲	漲				漲							
1.12	漲	漲	漲				漲							
1.13	漲	漲	漲				漲							
1.14	漲	漲	漲											
1.15	漲	漲	漲											
1.16	漲	漲	漲											
1.17	漲	漲	漲											
1.18	漲	漲	漲											
1.19	漲	漲	漲											
1.20	漲	漲	漲											
1.21	漲	漲	漲											
1.22	漲	漲	漲											
1.23	漲	漲	漲											
1.24	漲	漲	漲											
1.25	漲	漲	漲											
1.26	漲	漲	漲											
1.27	漲	漲	漲											
1.28	漲	漲	漲											
1.29	漲	漲	漲											
1.30	漲	漲	漲											
1.58	漲	漲	漲											
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度		10	M	基地與附近商業區之距離				500	M					
基地與公車站牌距離		400	M	基地與附近公園之距離				300	M					
基地與附近市場距離		600	M	基地與附近中小學之距離				300	M					
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		29~35坪	房間數	3	等	寧適程度	良好	貸款	70%					
			通風	尚可		景觀	稍差	管理方式	稍差					

個案名稱	7-17			基地區位		文湖國小旁					
基地面積	200 坪		使用分區	商一區		建蔽率	60 %		樓層數	7 / 2	
規劃戶數	34 戶	總銷金額		3.0 億	平均單價		28.5萬 / 坪		貸款	65 %	
環境類型	型		公開日期		81.06.27		銷售率	82 %	調查日期	81.8.3	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	10.5	+0.5	-1.0	-1.5	-0.5	-0	+1.5				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.44	1.07	1.02	1.00	1.04	1.06	1.11				
1.00	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.01	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.02	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.03	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.04	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.05	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.06	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.07	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.08	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.09	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.10	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.11	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.12	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.13	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.14	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.15	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.16	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.17	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.18	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.19	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.20	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.21	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.22	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.23	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.24	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.25	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.26	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.27	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.28	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.29	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.30	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
1.44	淡	淡	淡	淡	淡	淡	淡				
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度		12	M	基地與附近商業區之距離				400	M		
基地與公車站牌距離		100	M	基地與附近公園之距離				200	M		
基地與附近市場距離		300	M	基地與附近小學之距離				50	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數：20~24坪		房間數	2	鳴	寧靜程度		尚可	貨 款		55%	
		通 風	佳	景 觀		良好		管理方式		稍差	

個案名稱	7-18			基地區位		東湖路113巷								
基地面積	177 坪		使用分區		住三區		建蔽率		50 %		樓層數		7 / 2	
規劃戶數	37 戶		總銷金額		1.9 億		平均單價		28 萬 / 坪		貸款		70 %	
環境類型	型		公開日期		81.07.12		銷售率		87 %		調查日期		81.9.5	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+12	+1.0	-1.5	-2.0	-1.0	+0	+2.0							
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.54	1.12	1.02	1.00	1.04	1.08	1.15							
1.00	※	※	※	※	※	※	※							
1.01	※	※	※		※	※	※							
1.02	※	※	※			※	※							
1.03	※	※				※	※							
1.04	※	※				※	※							
1.05	※	※					※							
1.06	※	※					※							
1.07	※	※					※							
1.08	※	※					※							
1.09	※	※					※							
1.10	※	※					※							
1.11	※	※					※							
1.12	※	※					※							
1.13	※						※							
1.14	※						※							
1.15	※						※							
1.16	※													
1.17	※													
1.18	※													
1.19	※													
1.20	※													
1.21	※													
1.22	※													
1.23	※													
1.24	※													
1.25	※													
1.26	※													
1.27	※													
1.28	※													
1.29	※													
1.30	※													
1.54	※													
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度		10	M	基地與附近商業區之距離					200	M				
基地與公車站牌距離		200	M	基地與附近公園之距離					500	M				
基地與附近市場距離		300	M	基地與附近中小學之距離					600	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數：13~24坪		房間數	2	房	寧適程度		尚可		貸款		70 %			
		通風	稍差		景觀		差		管理方式		尚可			

個案名稱	7-19			基地區位		內湖路一段39巷								
基地面積	110 坪		使用分區		住三區		建蔽率		50 %		樓層數		7 / 1	
規劃戶數	28 戶		總銷金額		1 億		平均單價		24 萬/坪		貸款		60 %	
環境類型	型		公開日期		81.06.30		銷售率		60 %		調查日期		81.7.28	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	- 12	+1.0	-1.5	-3.0	-1.0	+0	+1.5							
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.71	1.19	1.07	1.00	1.10	1.14	1.21							
1.00	※	※	※	※	※	※	※							
1.01	※	※	※		※	※	※							
1.02	※	※	※		※	※	※							
1.03	※	※	※		※	※	※							
1.04	※	※	※		※	※	※							
1.05	※	※	※		※	※	※							
1.06	※	※	※		※	※	※							
1.07	※	※	※		※	※	※							
1.08	※	※	※		※	※	※							
1.09	※	※			※	※	※							
1.10	※	※			※	※	※							
1.11	※	※				※	※							
1.12	※	※				※	※							
1.13	※	※				※	※							
1.14	※	※				※	※							
1.15	※	※					※							
1.16	※	※					※							
1.17	※	※					※							
1.18	※	※					※							
1.19	※	※					※							
1.20	※						※							
1.21	※						※							
1.22	※													
1.23	※													
1.24	※													
1.25	※													
1.26	※													
1.27	※													
1.28	※													
1.29	※													
1.30	※													
1.71	※													
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度				16	M	基地與附近商業區之距離				700	M			
基地與公車站牌距離				200	M	基地與附近公園之距離				300	M			
基地與附近市場距離				500	M	基地與附近中小學之距離				300	M			
內 部 環 境 因 素														
主刀坪數				14~35坪	房間數	3	房	寧適程度		佳	貸款	50%		
通 風				良好		景 觀				良好		管理方式	良好	

個案名稱	7-20			基地區位		內湖路一段61巷					
基地面積	750 坪		使用分區		住三區	建蔽率	50 %		樓層數	7 / 2	
規劃戶數	21 戶		總銷金額		2.0 億	平均單價	22 萬 / 坪		貸款	65 %	
環境類型	型		公開日期		81.09.01	銷售率	85 %		調查日期	81.09.20	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+10	+1.0	-0.5	-2.0	-0.2	+0	+1.8				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.60	1.15	1.08	1.00	1.09	1.10	1.19				
1.00	※	※	※	※	※	※	※				
1.01	※	※	※		※	※	※				
1.02	※	※	※		※	※	※				
1.03	※	※	※		※	※	※				
1.04	※	※	※		※	※	※				
1.05	※	※	※		※	※	※				
1.06	※	※	※		※	※	※				
1.07	※	※	※		※	※	※				
1.08	※	※	※		※	※	※				
1.09	※	※	※		※	※	※				
1.10	※	※				※	※				
1.11	※	※					※				
1.12	※	※					※				
1.13	※	※					※				
1.14	※	※					※				
1.15	※	※					※				
1.16	※						※				
1.17	※						※				
1.18	※						※				
1.19	※						※				
1.20	※										
1.21	※										
1.22	※										
1.23	※										
1.24	※										
1.25	※										
1.26	※										
1.27	※										
1.28	※										
1.29	※										
1.30	※										
1.60	※										
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離			300	M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離			400	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離			400	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數		33~35坪	房間數		3 房	寧適程度		良好	貸款		65%
			通風		尚可	景觀		尚可	管理方式		良好

個案名稱	7-21			基地區位 環山路							
基地面積	220		坪：使用分區		商二區	建蔽率	60 %		樓層數	7 / 1	
規劃戶數	14 戶		總銷金額		2.0 億	平均單價	29.5萬／坪		貸款	70 %	
環境類型	型		公開日期		81.09.15	銷售率	78 %		調查日期	81.11.24	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	23.5	-1.5	-1.5	-2.5	-1.3	+0	-1.5				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.96	1.15	1.04	1.00	1.04	1.09	1.15				
1.00	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.01	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.02	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.03	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.04	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.05	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.06	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.07	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.08	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.09	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.10	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.11	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.12	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.13	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.14	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.15	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.16	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.17	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.18	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.19	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.20	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.21	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.22	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.23	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.24	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.25	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.26	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.27	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.28	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.29	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.30	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
1.96	滿	滿	滿	滿	滿	滿	滿				
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離			50	M		
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離			500	M		
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離			300	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數			35~42坪		樓層數	3	等	寧靜程度	佳	貸款	70%
					通風佳		景觀良好		管理方式佳		

個案名稱	7-22			基地區位 內湖路一段										
基地面積	320 坪		使用分區		住三區		建蔽率		50 %		樓層數		7 / 1	
規劃戶數	28 戶		總銷金額		2 億		平均單價		28 萬 / 坪		貸款		70 %	
環境類型	型		公開日期		81.10.25		銷售率		64 %		調查日期		82.02.08	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+12	+1.0	-0.8	-1.2	-0.3	+0.2	+2.0							
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.49	1.08	1.01	1.00	1.03	1.05	1.12							
1.00	※	※	※	※	※	※	※							
1.01	※	※	※		※	※	※							
1.02	※	※			※	※	※							
1.03	※	※				※	※							
1.04	※	※				※	※							
1.05	※	※					※							
1.06	※	※					※							
1.07	※	※					※							
1.08	※	※					※							
1.09	※						※							
1.10	※						※							
1.11	※						※							
1.12	※						※							
1.13	※													
1.14	※													
1.15	※													
1.16	※													
1.17	※													
1.18	※													
1.19	※													
1.20	※													
1.21	※													
1.22	※													
1.23	※													
1.24	※													
1.25	※													
1.26	※													
1.27	※													
1.28	※													
1.29	※													
1.30	※													
1.49	※													
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度	12	M	基地與附近商業區之距離					100	M					
基地與公車站牌距離	100	M	基地與附近公園之距離					100	M					
基地與附近市場距離	200	M	基地與附近中小學之距離					400	M					
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	36~36坪	房間數	3	房	寧適程度	尚可	貸款	70%						
		通風	良好		景觀	良好	管理方式	良好						

個案名稱	12-01			基地區位		新莊富國路、四維路口						
基地面積	400 坪		使用分區		區		建蔽率		60 %		樓層數	12 / 1
規劃戶數	200 戶		總銷金額		7 億		平均單價		14.5萬／坪		貸款	70 %
環境類型	住商混合		公開日期		80.10.19		銷售率		70 %		調查日期	81.2.10
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
			車位	23.5	+2.5	+1.0	-1.5	-1.1	-0.8	-0.4	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.6	+1.0	+1.5	+2.3								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
			車位	2.92	1.31	1.19	1.00	1.03	1.05	1.08	1.12	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	1.16	1.19	1.23	1.29								
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度				20	M	基地與附近商業區之距離				200	M	
基地與公車站牌距離				50	M	基地與附近公園之距離				700	M	
基地與附近市場距離				250	M	基地與附近中小學之距離				500	M	
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	11~12坪		房間數	1 房		寧適程度		差		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風 佳		景 觀		差		管理方式	尚可		

個案名稱	12-02			基地區位		土城中央路三段								
基地面積	341 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	72 戶		總銷金額		2 億		平均單價		14.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.11.02		銷售率		75 %		調查日期		81.4.	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+9.5	+3.5	+1.5	-1.5	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0	+0.5	+1.5	+2.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	1.85	1.38	1.23	1.00	1.02	1.05	1.07	1.09			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.12	1.15	1.23	1.31										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				200		M			
基地與公車站牌距離			500	M	基地與附近公園之距離				600		M			
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				300		M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	34～35坪		房間數		3 房		寧適程度		尚可		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		差		管理方式		尚可	

提案名稱	12-03			基地區位		土城信義路、學府路口								
基地面積	1000 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	160 戶		總銷金額		1.6 億		平均單價		17 萬／坪		貸款		85 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.10.03		銷售率		72 %		調查日期		81.3.30	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	+ 5	+18	+ 3	+1.5	-1.5	-1.2	-0.8	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.0	+1.8	+3.0										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	1.42	2.26	1.29	1.19	1.00	1.02	1.05	1.07	1.10			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.13	1.16	1.21	1.29										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			25	M	基地與附近商業區之距離					150	M			
基地與公車站牌距離			10	M	基地與附近公園之距離					500	M			
基地與附近市場距離			250	M	基地與附近中小學之距離					300	M			
內 部 環 境 因 素														
三力坪數	26～35坪		房間數		3 房		寧適程度		差		付款方式		85%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		差		管理方式		尚可	

個案名稱	12-04			基地區位		土城裕民路、學府路口								
基地面積	955 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	158 戶		總銷金額		10 億		平均單價		15.7萬／坪		貸款		85 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.9.22		銷售率		72 %		調查日期		80.11.12	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	11.3	+5.3	+2.3	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.4	+0.7	+1.3	+3.3										
樓層使用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	1.66	1.45	1.24	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.11	1.13	1.17	1.31										
外 部 環 境 因 素														
基地至臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離					150	M			
基地與公車站牌距離			0	M	基地與附近公園之距離					300	M			
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離					600	M			
內 部 環 境 因 素														
主力戶數	22~41坪	房間數	2 ~ 4房		寧適程度		差		付款方式		85%			
建材設備	中 等	通 風	佳		景 觀		差		管理方式		尚可			

個案名稱	12-05			基地區位		土城裕民路、學府路口									
基地面積	955 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 1		
規劃戶數	158 戶		總銷金額		10 億		平均單價		15.7萬／坪		貸款		85 %		
環境類型	住商混合		公開日期		80.9.22		銷售率		72 %		調查日期		80.11.12		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
			車位	11.3	+5.3	+2.3	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	+0				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	+0.4	+0.7	+1.3	+3.3											
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
			車位	1.66	1.45	1.24	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	1.11	1.13	1.17	1.31											
外部環境因素															
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離					150	M				
基地與公車站牌距離			0	M	基地與附近公園之距離					300	M				
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離					600	M				
內部環境因素															
主力坪數		22~41坪		房間數		2 ~ 4房		寧適程度		差		付款方式		85%	
建材設備		中 等		通 風		佳		景 觀		差		管理方式		尚可	

個案名稱	12-06			基地區位 土城中央路、永安路口							
基地面積	350	坪	使用分區	住宅區	建蔽率	33	%	樓層數	12 / 1		
規劃戶數	93	戶	總銷金額	3.5	億	平均單價	13.5萬／坪		貸款	70	%
環境類型	住商混合		公開日期	80.04.14		銷售率	79	%	調查日期	80.7.31	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
			車位	10.5	+5.5	+1.5	-1.0	-0.8	-0.5	-0.2	+0
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	+0.4	+0.8	+1.5	+2.0							
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
			車位	1.92	1.52	1.20	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	1.11	1.14	1.20	1.24							
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離				200	M	
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				700	M	
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離				300	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	21~30坪	房間數	3	房	寧適程度	差			付款方式	70%	
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀	差			管理方式	良好	

個案名稱	12-07			基地區位		新店北宜路一段								
基地面積	350 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		41 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	117 戶		總銷金額		4.72億		平均單價		19 萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.12.22		銷售率		85 %		調查日期		81.4.12	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+21	+11	+1	-1.2	-0.9	-0.6	-0.3	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.6	+1.2	+1.8	+2.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	2.25	1.69	1.12	1.00	1.02	1.03	1.05	1.07			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.10	1.13	1.17	1.21										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離					1500	M			
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離					0	M			
基地與附近市場距離			1000	M	基地與附近中小學之距離					800	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	24～26坪		房間數	2+1	房	寧適程度		佳		付款方式		70%		
建材設備	中 等		通 風	佳		景 觀		佳		管理方式		尚可		

個案名稱	12-08			基地區位		新店景新街公車總站旁								
基地面積	1700 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	400 戶		總銷金額		16 億		平均單價		16 萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.11.30		銷售率		71 %		調查日期		81.3.21	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	+19	+9	+2.5	-1	-0.7	-0.4	-0.1	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.2	+1.8	+3.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	2.33	1.67	1.23	1.00	1.02	1.04	1.06	1.07			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.10	1.15	1.19	1.30										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離					150	M			
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離					500	M			
基地與附近市場距離			350	M	基地與附近中小學之距離					500	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	28~29坪		房間數	3 房		寧適程度		差		付款方式		70%		
建材設備	上 等		通 風	良好		景 觀		尚可		管理方式		佳		

個案名稱	12-09			基地區位		深坑北碇路									
基地面積	760 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 2		
規劃戶數	87 戶		總銷金額		1.5 億		平均單價		16 萬 / 坪		貸款		60 %		
環境類型	住商混合		公開日期		80.10.31		銷售率		80 %		調查日期		81.3.8		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
		車位	車位	+9	+3.6	+1.2	-1.0	-0.7	-0.4	-0.2	+0				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	+0.6	+1.0	+1.5	+2.0											
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
		車位	車位	1.67	1.31	1.15	1.00	1.02	1.04	1.05	1.07				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	1.11	1.13	1.17	1.20											
外 部 環 境 因 素															
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離					0	M				
基地與公車站牌距離			800	M	基地與附近公園之距離					0	M				
基地與附近市場距離			1000	M	基地與附近中小學之距離					600	M				
內 部 環 境 因 素															
主力坪數		44~45坪	房間數		4	房	寧適程度		佳		付款方式		60%		
建材設備		中 等		通 風		佳		景 觀		佳		管理方式		尚可	

個案名稱	12-10			基地區位		汐止中興路148號旁								
基地面積	210 坪		使用分區		商業區		建蔽率		80 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	64 戶		總銷金額		3.1 億		平均單價		15.8萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.8.8		銷售率		100 %		調查日期		81.1.10	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	14.2	+3.2	+1.2	-1.3	-1.0	-0.7	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.2										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	2.07	1.31	1.17	1.00	1.02	1.04	1.06	1.09			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.12	1.16	1.19	1.24										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離					50	M			
基地與公車站牌距離			200	M	基地與附近公園之距離						M			
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離					700	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	20～32坪		房間數	3 房		寧適程度		尚可		付款方式		70%		
建材設備	中 等		通 風	良好		景 觀		良好		管理方式		良好		

個案名稱	12-11			基地區位		板橋三民路、中山路口					
基地面積	365 坪		使用分區	住宅區		建蔽率	%		樓層數	12 / 2	
規劃戶數	40 戶	總銷金額	2.5 億		平均單價	19.5萬／坪		貸款	70 %		
環境類型	住商混合		公開日期	80.7.6		銷售率	95 %		調查日期	80.8.15	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	車位	60.5	+5.5	+2.0	-1.5	-1.2	-0.8	-0.4	+0
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	+0.3	+0.7	+1.2	+2.7							
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	車位	4.44	1.39	1.19	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	1.10	1.12	1.15	1.23							
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度				30	M	基地與附近商業區之距離				100	M
基地與公車站牌距離				50	M	基地與附近公園之距離				800	M
基地與附近市場距離				150	M	基地與附近中小學之距離				600	M
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	24~51坪		房間數	3 ~4 房		寧適程度	差		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風	良好		景 觀	尚可		管理方式	良好	

個案名稱	12-12			基地區位		板橋三民路二段24號						
基地面積	160 坪		使用分區	商業區	建蔽率	76 %		樓層數	12 / 2			
規劃戶數	45 戶		總銷金額	3 億	平均單價	17.6萬／坪		貸款	65 %			
環境類型	住商混合		公開日期	80.3.09		銷售率	100 %		調查日期	80.3.20		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	+21	52.4	+23	+5.4	-1.6	-1.3	-1.0	-0.6	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.4	+0.8	+1.2	+1.9								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	2.41	4.38	2.54	1.44	1.00	1.18	1.04	1.06	1.1	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	1.13	1.15	1.18	1.22								
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			25	M	基地與附近商業區之距離				100	M		
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離				700	M		
基地與附近市場距離			250	M	基地與附近中小學之距離				400	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	25~31坪	房間數	3	房	寧適程度	差			付款方式	65%		
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀	差			管理方式	差		

個案名稱	12-13			基地區位		基隆七堵明德二路									
基地面積	3800 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		37 %		樓層數		12 / 2		
規劃戶數	852 戶		總銷金額		30 億		平均單價		12.5萬／坪		貸款		75 %		
環境類型	住商混合		公開日期		80.6.23		銷售率		93 %		調查日期		80.12.30		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
		車位	車位	10.5	+5.5	+3	-1.5	-1.0	-0.6	-0.3	+0				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	+0.3	+0.5	+1	+1.5											
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F				
		車位	車位	2.09	1.64	1.41	1.00	1.05	1.08	1.11	1.14				
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F				
	1.16	1.18	1.23	1.27											
外 部 環 境 因 素															
基地面臨之道路寬度				20 M		基地與附近商業區之距離				500 M					
基地與公車站牌距離				900 M		基地與附近公園之距離				1000 M					
基地與附近市場距離				600 M		基地與附近中小學之距離				1000 M					
內 部 環 境 因 素															
主力坪數		29~40坪		房間數		3 房		寧適程度		尚可		付款方式		75%	
建材設備		中 等		通 風		良好		景 觀		尚可		管理方式		良好	

個案名稱	12-14			基地區位		景美羅斯福路、景隆街口								
基地面積	631 坪		使用分區		住四區		建蔽率		24 %		樓層數		12 / 3	
規劃戶數	122@ 戶		總銷金額		12.5億		平均單價		25.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.4.4		銷售率		86 %		調查日期		80.8.23	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	車位	公設	+1.5	22.5	+4.5	+1.5	-1.5	-1.2	-0.9	-0.5	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	車位	公設	1.13	2.0	1.25	1.13	1.00	1.01	1.03	1.04	1.06			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.08	1.10	1.13	1.17										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離					50	M			
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離					600	M			
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離					800	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	31～36坪		房間數		3 房		寧適程度		差		付款方式 70%			
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		差		管理方式 尚可			

個案名稱	12-15			基地區位		南港輪胎對面								
基地面積	813 坪		使用分區		區		建蔽率		23 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	83 戶		總銷金額		6 億		平均單價		25.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.4.27		銷售率		98 %		調查日期		80.9.13	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	18.5	+4.5	+1.5	-1.5	-1.0	-0.7	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.0	+1.5	+2										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	1.83	1.25	1.13	1.00	1.02	1.03	1.05	1.06			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.08	1.10	1.13	1.15										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			25	M	基地與附近商業區之距離				1000		M			
基地與公車站牌距離			0	M	基地與附近公園之距離				500		M			
基地與附近市場距離			500	M	基地與附近中小學之距離				700		M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	21~31坪		房間數	3	④房	寧適程度		尚可		付款方式		70%		
建材設備	二 等		通 風	良好		景 觀		尚可		管理方式		佳		

個案名稱	12-16			基地區位		復興南路二段200號						
基地面積	150 坪		使用分區		商業區	建蔽率		60 %		樓層數	12 / 2	
規劃戶數	26 戶		總銷金額		5 億		平均單價		42 萬／坪		貸款	65 %
環境類型	住商混合		公開日期		80.10.25		銷售率		50 %		調查日期	81.3.6
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	+38	+118	+25	+18	-2.0	-1.6	-1.2	-0.6	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.5								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	2.0	3.75	1.68	1.50	1.00	1.01	1.02	1.04	1.05	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	1.06	1.08	1.09	1.11								
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			32	M	基地與附近商業區之距離				0		M	
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				400		M	
基地與附近市場距離			500	M	基地與附近中小學之距離				300		M	
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	11~19坪		房間數	1@	房	寧適程度		差		付款方式		65%
建材設備	中 等 通 風			尚可		景 觀		尚可		管理方式		尚可

個案名稱	12-17			基地區位		大直重劃區明山路								
基地面積	650 坪		使用分區		住三區		建蔽率		21 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	78 戶		總銷金額		10 億		平均單價		30 萬／坪		貸款		80 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.6.23		銷售率		98 %		調查日期		80.12.1	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			-5	+25	+3	+1	-1.2	-0.8	-0.6	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.3	+0.6	+0.9	+1.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			0.87	1.91	1.15	1.08	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.05	1.06	1.07	1.09										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20 M		基地與附近商業區之距離						400 M			
基地與公車站牌距離			400 M		基地與附近公園之距離						600 M			
基地與附近市場距離			400 M		基地與附近中小學之距離						500 M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	27~45坪		房間數		3@ 房		寧適程度		佳		付款方式		80%	
建材設備	中 等		通 風		佳		景 觀		佳		管理方式		佳	

個案名稱	12-18			基地區位		大直重劃區					
基地面積	1182 坪		使用分區		區		建蔽率	34 %		樓層數	13 / 2
規劃戶數	110 戶	總銷金額		11 億	平均單價		29 萬／坪		貸款	70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		80.6.2		銷售率		78 %	調查日期	80.12.1
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	-14	+35	+6	+0.2	-1.5	-1.2	-1.0	-0.8	+0
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	+0.5	+0.8	+1.3	+1.7							
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
			0.55	2.33	1.27	1.06	1.00	1.01	1.02	1.03	1.05
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	1.07	1.08	1.10	1.12							
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離				300	M	
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				600	M	
基地與附近市場距離			400	M	基地與附近中小學之距離				500	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	32~37坪		房間數	3	房	寧適程度		佳		付款方式	70%
建材設備	中 等		通 風	佳		景 觀		佳		管理方式	佳

個案名稱	12-19			基地區位										
基地面積	坪		使用分區		區		建蔽率		%		樓層數		/②	
規劃戶數	戶		總銷金額		億		平均單價		萬/坪		貸款		②%	
環境類型	住商混合		公開日期				銷售率		%		調查日期			
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			M		基地與附近商業區之距離					M				
基地與公車站牌距離			M		基地與附近公園之距離					M				
基地與附近市場距離			M		基地與附近中小學之距離					M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	~	坪	房數	房	寧適程度				付款方式		%			
建材設備	等		通風		景觀				管理方式					

個案名稱	12-20			基地區位		永和永和路						
基地面積	420 坪		使用分區	住宅區		建蔽率	60 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	160 戶		總銷金額	1.6 億		平均單價	25.3萬／坪		貸款	70 %		
環境類型	住商混合		公開日期	82.01.30		銷售率	66 %		調查日期	82.10.31		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	車位	65.5	+10	+2.5	-1.5	-1.0	-0.5	-0.2	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.2	+0.6	+1.0	+2.0								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			25	M	基地與附近商業區之距離				150	M		
基地與公車站牌距離			10	M	基地與附近公園之距離				500	M		
基地與附近市場距離			250	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	9~17坪		房間數	1 房		寧適程度		差		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		差		管理方式	尚可

個案名稱	12-21			基地區位		永和中正路、福和路口								
基地面積	337 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 3	
規劃戶數	100 戶		總銷金額		7 億		平均單價		24 萬/坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		82.01.30		銷售率		72 %		調查日期		82.10.31	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+61	+ 6	+1.5	-1.5	-0.8	-0.5	-0.2	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.4	+0.8	+1.5	+2.0										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離						150	M		
基地與公車站牌距離			0	M	基地與附近公園之距離						300	M		
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離						600	M		
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	25~30坪		房間數		3 房		寧適程度				差	付款方式	70%	
建材設備	中 等 通 風				佳		景 觀 登				管理方式	尚可		

個案名稱	12-22			基地區位		永和永和路								
基地面積	350 坪		使用分區		商業區		建蔽率		68 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	36 戶		總銷金額		1.6 億		平均單價		23.5萬/坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		82.02.06		銷售率		69 %		調查日期		82.10.31	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	56.5	+5.5	+1.5	-1.0	-0.8	-0.5	-0.2	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.4	+0.8	+1.5	+2.0										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			16 M		基地與附近商業區之距離					100 M				
基地與公車站牌距離			50 M		基地與附近公園之距離					500 M				
基地與附近市場距離			100 M		基地與附近中小學之距離					300 M				
內 部 環 境 因 素														
三力坪數	21~27坪		房間數		2 房		寧適程度		差		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		差		管理方式		良好	

個案名稱	12-23			基地區位		中和秀朗路二段								
基地面積	811 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		41 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	109 戶		總銷金額		10 億		平均單價		17.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.11.29		銷售率		85 %		調查日期		82.9.12	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	17.5	+7.5	+1.5	-1.2	-0.8	-0.4	-0.2	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.6	+1.2	+1.8	+2.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度				22	M	基地與附近商業區之距離				150		M		
基地與公車站牌距離				100	M	基地與附近公園之距離				300		M		
基地與附近市場距離				300	M	基地與附近中小學之距離				200		M		
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		22～32坪		房間數		2+1 房		寧適程度		差		付款方式		70%
建材設備		中 等		通 風		尚可		景 觀		尚可		管理方式		尚可

個案名稱	12-24			基地區位		土城裕民路					
基地面積	800	坪	使用分區	住宅區	建蔽率	60 %		樓層數	12 / 2		
規劃戶數	132 戶	總銷金額	8 億	平均單價	15.5萬／坪		貸款	70 %			
環境類型	住商混合	公開日期	81.10.31		銷售率	71 %		調查日期	82.8.20		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	車位	35.5	+4.5	+2.5	-1	-0.8	-0.6	-0.3	+0
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	+0.5	+1.2	+1.8	+3.5							
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			20 M	基地與附近商業區之距離				50		M	
基地與公車站牌距離			100 M	基地與附近公園之距離				500		M	
基地與附近市場距離			300 M	基地與附近中小學之距離				200		M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	29~30坪	房間數	3 房	寧適程度	差			付款方式	70%		
建材設備	上 等	通 風	良好	景 觀	尚可			管理方式	佳		

個案名稱	12-25			基地區位		土城青山路						
基地面積	490	坪	使用分區	住宅區	建蔽率	60 %		樓層數	12 / 1			
規劃戶數	90	戶	總銷金額	3.0 億	平均單價	14.2萬／坪		貸款	70 %			
環境類型	住商混合		公開日期	81.10.31		銷售率	80 %		調查日期	82.8.20		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
			車位	21.8	+2.6	+0.8	-1.0	-0.7	-0.4	-0.2	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.6	+1.0	+1.5	+2.0								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				400	M		
基地與公車站牌距離			200	M	基地與附近公園之距離				300	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				100	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	26～30坪		房間數	3	房	寧適程度	尚可		付款方式	70%		
建材設備	中 等		通 風 佳			景 觀	尚可		管理方式	尚可		

個案名稱	12-26			基地區位		三峽復興路								
基地面積	360 坪		使用分區		商業區		建蔽率		65 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	63 戶		總銷金額		1.8 億		平均單價		15.5萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.10.31		銷售率		100 %		調查日期		82.08.15	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	14.2	+3.2	+1.2	-1.3	-1.0	-0.7	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.2										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			30 M		基地與附近商業區之距離				200		M			
基地與公車站牌距離			100 M		基地與附近公園之距離				500		M			
基地與附近市場距離			300 M		基地與附近中小學之距離				400		M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	10～10坪		房間數		1 房		寧適程度		尚可		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		良好		管理方式		良好	

個案名稱	12-27			基地區位		三峽中正路								
基地面積	300 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		60 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	26 戶		總銷金額		1.25億		平均單價		13.3萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.09.13		銷售率		61 %		調查日期		82.8.15	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	16.7	+3.5	+2.0	-1.5	-1.2	-0.8	-0.4	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.3	+0.7	+1.2	+2.0										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度				20	M	基地與附近商業區之距離				500	M			
基地與公車站牌距離				50	M	基地與附近公園之距離				300	M			
基地與附近市場距離				150	M	基地與附近中小學之距離				200	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	31~35坪		房間數		3	房	寧適程度		尚可		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		尚可		管理方式		良好	

個案名稱	12-28			基地區位 樹林俊英街								
基地面積	953	坪	使用分區	住宅區	建蔽率	38 %		樓層數	12 / 2			
規劃戶數	97	戶	總銷金額	5	億	平均單價	13.5萬／坪		貸款	75 %		
環境類型	住商混合	公開日期	81.10.22		銷售率	74 %		調查日期	82.08.15			
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	車位	+24	+3.5	+0.5	-1.0	-0.8	-0.6	-0.4	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.4	+0.8	+1.2	+2.0								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				200	M		
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				500	M		
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				200	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	32~33坪	房間數	3	房	寧適程度	差		付款方式	75%			
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀	差		管理方式	尚可			

個案名稱	12-29			基地區位		三重重心路四段								
基地面積	180 坪		使用分區		商業區		建蔽率		76 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	35 戶		總銷金額		2.3 億		平均單價		23 萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.11.20		銷售率		66 %		調查日期		82.1.20	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+36	+12	+4.0	-1.5	-1.2	-1.0	-0.6	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.4	+0.8	+1.5	+2.0										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離					100	M			
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離					400	M			
基地與附近市場距離			250	M	基地與附近中小學之距離					300	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	15~29坪		房間數		2 房		寧適程度		差		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		尚可		管理方式		差	

個案名稱	12-30			基地區位		三重市仁愛街、三和路口								
基地面積	1125 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		55 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	160 戶		總銷金額		9 億		平均單價		19.7萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.12.10		銷售率		73 %		調查日期		83.01.30	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+65	+5.5	+3	-1.5	-1.0	-0.6	-0.3	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.3	+0.5	+1	+1.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位											
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				0	M				
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				300	M				
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				500	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	35～35坪		房間數		3 房		寧適程度		尚可		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		尚可		管理方式		良好	

個案名稱	12-31			基地區位		三重力行路二段						
基地面積	550 坪		使用分區		商業區	建蔽率		75 %		樓層數	12 / 2	
規劃戶數	80 戶		總銷金額		8 億	平均單價		19.5萬／坪		貸款	70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.12.13		銷售率		76 %		調查日期	82.8.23
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	車位	50.5	+7.5	+1.5	-1.5	-1.2	-0.8	-0.5	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.5								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	車位	3.89	1.50	1.17	1.00	1.02	1.04	1.06	1.08	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	1.11	1.14	1.17	1.22								
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				50	M		
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				300	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	28~30坪		房間數	3	房	寧適程度		差		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風	尚可		景 觀			差		管理方式	尚可

個案名稱	12-32			基地區位		三重集美街					
基地面積	230	坪	使用分區	住宅區	建蔽率	60 %		樓層數	12 / 2		
規劃戶數	40	戶	總銷金額	2.5 億	平均單價	20 萬／坪		貸款	70 %		
環境類型	住商混合	公開日期	82.01.01		銷售率	78 %		調查日期	82.9.13		
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	車位	+45	+10	+1.5	-1.5	-1.2	-0.8	-0.5	+0
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	+0.5	+1.0	+1.5	+2							
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
		車位	車位	3.51	1.62	1.16	1.00	1.02	1.04	1.05	1.08
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F
	1.11	1.14	1.16	1.19							
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				10C	M	
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				20C	M	
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				30C	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	28~35坪	房間數	3	房	寧適程度	尚可		付款方式	70%		
建材設備	上 等	通 風	良好		景 觀	尚可		管理方式	佳		

個案名稱	12-33			基地區位		三重龍門路								
基地面積	200 坪		使用分區		商業區		建蔽率		76 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	24 戶		總銷金額		1.8 億		平均單價		21 萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		82.01.01		銷售率		67 %		調查日期		82.08.31	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+65	+9.0	+4	-1.5	-1.0	-0.6	-0.2	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.3	+0.8	+1.2	+2.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	4.41	1.54	1.28	1.00	1.03	1.05	1.07	1.08			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.09	1.12	1.14	1.21										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度				20	M	基地與附近商業區之距離				0	M			
基地與公車站牌距離				30	M	基地與附近公園之距離				100	M			
基地與附近市場距離				200	M	基地與附近中小學之距離				50	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		32～33坪	房間數		3	房	寧適程度		不佳		付款方式		70%	
建材設備		中 等	通 風		良好		景 觀		不佳		管理方式		尚可	

個案名稱	12-34			基地區位		三重自強路、仁愛路								
基地面積	160 坪		使用分區		商業區		建蔽率		70 %		樓層數		12 / 3	
規劃戶數	50 戶		總銷金額		2.1 億		平均單價		19.8萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		82.02.01		銷售率		80 %		調查日期		82.09.05	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	車位	車位	保留	+55	+33	+2.2	-1.3	-1.0	-0.8	-0.7	-0.3			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0	+0.2	+0.7	+1.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
	車位	車位	保留	4.04	2.85	1.19	1.00	1.02	1.03	1.04	1.06			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.07	1.08	1.11	1.15										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離					50	M			
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離					500	M			
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離					200	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	6~15坪		房間數		1 房		寧適程度		差		付款方式 70%			
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		差		管理方式 尚可			

個案名稱	12-35			基地區位		新莊中港路、中華路口							
基地面積	750 坪		使用分區		商業區	建蔽率		60 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	125 戶	總銷金額		10 億	平均單價		17 萬／坪		貸款		70 %		
環境類型	住商混合		公開日期		81.12.25		銷售率		61 %		調查日期		82.8.6
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F		
		車位	車位	+33	+13	+ 8	-2.0	-1.6	-1.2	-0.6	+0		
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F		
	+0.5	+1.0	+1.5	+2.5									
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F		
		車位	車位	3.33	2.00	1.67	1.00	1.03	1.05	1.09	1.13		
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F		
	1.17	1.20	1.23	1.30									
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			32	M	基地與附近商業區之距離				0		M		
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				400		M		
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				400		M		
內 部 環 境 因 素													
主力坪數	30～32坪		房間數	3 房	寧適程度		差		付款方式		70%		
建材設備	中 等		通 風	尚可	景 觀		尚可		管理方式		尚可		

個案名稱	12-36			基地區位		新莊四維路口								
基地面積	1000 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		40 %		樓層數		12 / 1	
規劃戶數	332@ 戶		總銷金額		15 億		平均單價		15.2萬／坪		貸款		70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.11.01		銷售率		66 %		調查日期		83.C3.12	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
			車位	44.8	+8	+0.8	-1	-0.6	-0.4	-0.2	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.3	+0.5	+0.8	+1.3										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
				4.23	1.63	1.13	1.00	1.03	1.04	1.06	1.07			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.09	1.11	1.13	1.16										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離					100	M			
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離					400	M			
基地與附近市場距離			400	M	基地與附近中小學之距離					100	M			
內 部 環 境 因 素														
主刀坪數		30～32坪	房間數		3 房	寧適程度		稍差		付款方式		70%		
建材設備		中 等	通 風		尚可		景 觀		差		管理方式		佳	

個案名稱	12-37			基地區位		泰山明志路二段						
基地面積	800 坪		使用分區		住宅區	建蔽率		56 %		樓層數	12 / 2	
規劃戶數	135 戶		總銷金額		8 億	平均單價		14.3萬/坪		貸款	70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.10.10		銷售率		60 %		調查日期	83.04.01
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
		車位	車位	21.5	+3	+0.5	-1.3	-0.8	-0.6	-0.4	+0	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	+0.3	+0.6	+0.9	+1.5								
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	
				2.75	1.33	1.14	1.00	1.04	1.05	1.07	1.10	
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	
	1.12	1.15	1.17	1.22								
外 部 環 境 因 素												
基地至臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				300	M		
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				600	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	30~33坪		房間數		3 房	寧適程度				尚可	付款方式	70%
建材設備	中 等		通 風		佳	景 觀 差				管理方式	尚可	

個案名稱	12-38			基地區位		八里中華路								
基地面積	300 坪		使用分區		住宅區		建蔽率		58 %		樓層數		12 / 2	
規劃戶數	72 戶		總銷金額		5 億		平均單價		16.8萬／坪		貸款		75 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.10.10		銷售率		65 %		調查日期		83.03.11	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	20.2	+3.2	+0.7	-1.8	-1.3	-1.0	-0.8	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.2	+0.7	+1.2	+1.7										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
				2.47	1.33	1.17	1.00	1.03	1.05	1.07	1.12			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.13	1.17	1.20	1.23										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			22	M	基地與附近商業區之距離						300	M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離						300	M		
基地與附近市場距離			800	M	基地與附近中小學之距離						500	M		
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	32~35坪		房間數	3 房		寧適程度 差					付款方式	75%		
建材設備	中 等		通 風	佳		景 觀 佳					管理方式	尚可		

個案名稱	12-39			基地區位		淡金公路二段33號								
基地面積	1900		坪	使用分區		區		建蔽率		%		樓層數	12 / 2	
規劃戶數	240		戶	總銷金額		13.2億		平均單價		13.5萬／坪		貸款	70 %	
環境類型	住商混合		公開日期		81.11.01		銷售率		66 %		調查日期		82.10.22	
樓層差價	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	+6.0	+3.0	+1.0	-1.5	-1.3	-1.0	-0.5	+0			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	+0.4	+0.6	+0.8	+1.5										
樓層別效用比率	B3	B2	B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F			
		車位	車位	1.63	1.38	1.21	1.00	1.03	1.04	1.08	1.13			
	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F			
	1.16	1.18	1.19	1.25										
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離					700	M			
基地與公車站牌距離			700	M	基地與附近公園之距離					600	M			
基地與附近市場距離			700	M	基地與附近中小學之距離					500	M			
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	28~30坪		房間數	3 房		寧適程度		佳		付款方式		70%		
建材設備	上 等		通 風	佳		景 觀		佳		管理方式		佳		

個案名稱	10-01			基地區位		內湖路二段 2 3 5 號									
基地面積	1 6 5 坪		使用分區		商 3 區		建蔽率		70 %		樓層數		10/B2		
規劃戶數	5 6 戶		總銷金額		3.5 億		平均單價		3 0 萬／坪		貸款		7 0 %		
環境類型	近商園型		公開日期		81.8.8		銷售率		2 0 %		調查日期		81.8.8		
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F				
	店150	-0.2	-0.5	-2.3	-1.0	+0	+0.4	+0.8	+0.8	+2.0					
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F				
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F				
	6.50	1.08	1.06	1.0	1.05	1.08	1.10	1.11	1.11	1.16					
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F				
外 部 環 境 因 素															
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				位於商業區			M			
基地與公車站牌距離			20	M	基地與附近公園之距離				200			M			
基地與附近市場距離			500	M	基地與附近中小學之距離				300			M			
內 部 環 境 因 素															
主力坪數	20~39坪		房間數		2.3+1 房		寧適程度			差		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀			差		管理方式		尚可	

個案名稱	10-02			基地區位		內湖陽光街（文德女中旁）					
基地面積	5 7 1	坪	使用分區	住 3 區	建蔽率	52 %	樓層數	10/82			
規劃戶數	5 8	戶	總銷金額	6 億	平均單價	2 6 萬／坪	貸款	7 0 %			
環境類型	型	公開日期	81.6.5		銷售率	4 5 %	調查日期	81.6.17			
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+1.0	-0.5	-0.8	-1.4	-0.4	+0	+0.4	+0.6	+0.8	+1.3	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.10	1.04	1.02	1.0	1.03	1.06	1.07	1.08	1.09	1.11	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離			200	M		
基地與公車站牌距離			200	M	基地與附近公園之距離			600	M		
基地與附近市場距離			600	M	基地與附近中小學之距離			50	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	42～46坪	房間數	4.4+1	房	寧適程度	佳		付款方式	70%		
建材設備	中 等 通 風			尚可	景 觀	差		管理方式	尚可		

個案名稱	10-03			基地區位	台北市內湖路一段 6 1 巷						
基地面積	9 9 2 坪		使用分區	住 3 區		建蔽率	3 1 %		樓層數	9 / B 2	
規劃戶數	1 0 7 戶		總銷金額	1 0 億		平均單價	2 5 萬／坪		貸款	7 0 %	
環境類型	型		公開日期	81.5.1		銷售率	3 5 %		調查日期	81.5.20	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+1.0	+0.4	-0.4	-1.8	-0.8	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.2	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.12	1.09	1.06	1.0	1.04	1.07	1.08	1.09	1.09	1.13	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			9	M	基地與附近商業區之距離				600	M	
基地與公車站牌距離			500	M	基地與附近公園之距離				400	M	
基地與附近市場距離			1200	M	基地與附近中小學之距離				500	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	32~37坪	房間數	3	房	寧適程度	佳			付款方式	70%	
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀	差			管理方式	尚可	

個案名稱	10-04			基地區位		內湖內湖路，環山路口					
基地面積	800	坪	使用分區	住3區		建蔽率	40%		樓層數	10/B3	
規劃戶數	48	戶	總銷金額	10億		平均單價	30.5萬／坪		貸款	80%	
環境類型	近商圈型		公開日期	81.3.28		銷售率	12.5%		調查日期	81.4.30	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	店50	+2.4	-0.4	-1.4	-0.6	-0.2	+0	+0.4	+0.6	+1.6	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.72	1.13	1.03	1.0	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.10	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				500	M	
基地與公車站牌距離			500	M	基地與附近公園之距離				100	M	
基地與附近市場距離			800	M	基地與附近中小學之距離				20	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	50~57坪		房間數	5.5+1 房		寧適程度		尚可		付款方式：80%	
建材設備	中 等		通 風 良好		景 觀		尚可		管理方式 尚可		

個案名稱	10-05			基地區位		內湖陽光街						
基地面積	2 0 0 坪		使用分區		住 3 區	建蔽率	60 %		樓層數 9 / B 1			
規劃戶數	2 7 戶		總銷金額		3 億	平均單價		2 7 萬／坪		貸款 8 5 %		
環境類型	型		公開日期		81.9.6		銷售率		1 1 %		調查日期 81.9.2	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+13	-0.4	-0.8	-1.2	+0	+0.2	+0.2	+0.4	+0.4	+1.2		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.55	1.03	1.02	1.0	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06	1.09		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			14	M	基地與附近商業區之距離				1200	M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				600	M		
基地與附近市場距離			400	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	37~39坪	房間數	3,3+1 房			寧適程度		佳		付款方式	85%	
建材設備	中 等	通 風	良好			景 觀		尚可		管理方式	尚可	

個案名稱	10-06			基地區位		建成區歸綏公園旁								
基地面積	2 6 0		坪	使用分區		商三區		建蔽率		%		樓層數	10/2	
規劃戶數	110		戶	總銷金額		5 億		平均單價		28 萬／坪		貸款	70%	
環境類型	近商圈型		公開日期		80.10.13		銷售率		65 %		調查日期		81.1.5	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	19.5	+0.8	-0.3	-2.0	-1.0	-0.4	+ 0	+0.5	+0.7	+1.5				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.83	1.11	1.07	1.0	1.04	1.06	1.08	1.10	1.10	1.13				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				800	M				
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				20	M				
基地與附近市場距離			450	M	基地與附近中小學之距離				200	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	10~22坪		房間數	1+1	房	寧適程度		尚可		付款方式		70%		
建材設備	中 等 通 風 良好				景 觀		尚可		管理方式		良好			

個案名稱	10-07			基地區位		民權西路246號						
基地面積	1 3 5 3 坪		使用分區		商三區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	40 戶		總銷金額		4 億		平均單價		28.5萬／坪		貸款	65%
環境類型	近商圈型		公開日期		80.11.02		銷售率		73 %		調查日期	81.1.10
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	20.5	+0.8	-0.4	-1.5	-0.5	-0.2	+ 0	+0.3	+0.5	-1.0		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.81	1.09	1.04	1.00	1.04	1.05	1.06	1.07	1.07	1.09		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度		20	M	基地與附近商業區之距離				0	M			
基地與公車站牌距離		10	M	基地與附近公園之距離				400	M			
基地與附近市場距離		300	M	基地與附近中小學之距離				400	M			
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	16~25坪	房間數	2+1	房	寧適程度		差		付款方式		65%	
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀		差		管理方式		尚可	

個案名稱	10-08			基地區位		長安東路2段88號						
基地面積	80坪		使用分區		商2區		建蔽率		%		樓層數	10/1
規劃戶數	36戶		總銷金額		2.1億		平均單價		38萬/坪		貸款	70%
環境類型	近學區型		公開日期		80.8.11		銷售率		94%		調查日期	80.11.12
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+27	+0.6	-0.4	-1.5	-0.6	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.5		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.78	1.06	1.03	1.00	1.02	1.04	1.05	1.05	1.05	1.08		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				500	M		
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				250	M		
基地與附近市場距離				M	基地與附近中小學之距離				700	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	30~坪		房間數	3	房	寧適程度		尚可		付款方式	70%	
建材設備	二 等		通 風	尚可		景 觀		尚可		管理方式	良好	

個案名稱	10-09			基地區位		吳興街挹翠山莊下緣					
基地面積	830	坪	使用分區	住3區	建蔽率	%		樓層數	10/2		
規劃戶數	158	戶	總銷金額	8	億	平均單價	29 萬／坪		貸款	65%	
環境類型	近景觀型		公開日期	80.9.28		銷售率	79 %		調查日期	80.11.12	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+6.0	-0.5	-1.5	-2.0	-0.4	+0	+0.3	+0.6	+1.2	+2.5	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.3	1.06	1.02	1.00	1.06	1.07	1.09	1.10	1.12	1.17	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度	12	M	基地與附近商業區之距離					1000	M		
基地與公車站牌距離	500	M	基地與附近公園之距離					200	M		
基地與附近市場距離	500	M	基地與附近中小學之距離					800	M		
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	24~38坪	房間數	3	房	寧適程度	佳			付款方式	65%	
建材設備	中 等	通 風	佳		景 觀	佳			管理方式	佳	

個案名稱	10-10			基地區位		光復北路26巷3號								
基地面積	383		坪	使用分區		住3區		建蔽率		11%		樓層數	10/2	
規劃戶數	17		戶	總銷金額		1.5億		平均單價		35萬/坪		貸款	80%	
環境類型	近商園型		公開日期		80.10.01		銷售率		94%		調查日期		80.11.15	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	17.5	+0.5	-1.2	-1.5	-0.5	+0	+0.2	+0.4	+0.6	+1.5				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.57	1.05	1.01	1.00	1.03	1.04	1.05	1.06	1.06	1.10				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				0	M				
基地與公車站牌距離			20	M	基地與附近公園之距離				400	M				
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				500	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		17~21坪		房間數		2房		寧適程度		尚可		付款方式		80%
建材設備		中 等		通 風		差		景 觀		差		管理方式		尚可

個案名稱	10-11			基地區位		瑞安街256巷26號								
基地面積	315 坪		使用分區		住三區		建蔽率		35 %		樓層數		10/2	
規劃戶數	10 戶		總銷金額		1.5 億		平均單價		39 萬／坪		貸款		60%	
環境類型	型		公開日期		80.7.27		銷售率		75 %		調查日期		80.10.11	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	16.5	+0.5	-1.0	-1.5	-0.6	-0.2	+0	+0.5	+0.8	+1.5				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.48	1.05	1.01	1.00	1.02	1.03	1.04	1.05	1.06	1.08				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				500	M				
基地與公車站牌距離			400	M	基地與附近公園之距離				200	M				
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				300	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	38～	坪	房間數	3	房	寧適程度		尚可		付款方式		60%		
建材設備	上	等	通 風	良好		景 觀		差		管理方式				

個案名稱	10-12			基地區位		南昌路一段						
基地面積	190 坪		使用分區		商 區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	28 戶		總銷金額		2.8 億		平均單價		35 萬/坪		貸款	70%
環境類型	近學區型		公開日期		80.5.4		銷售率		51 %		調查日期	80.9.2
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	38.5	+0.5	-0.2	-1.3	-0.5	-0.3	+0	+0.2	+0.4	+1.2		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	2.18	1.05	1.03	1.00	1.02	1.03	1.04	1.04	1.05	1.07		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				700		M	
基地與公車站牌距離			20	M	基地與附近公園之距離				50		M	
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				100		M	
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	40~47坪		房間數	4 房		寧適程度		佳		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		良好		管理方式	良好

個案名稱	10-13			基地區位		天母北路17號旁					
基地面積	642 坪		使用分區	住三區		建蔽率	28.3%		樓層數 10/3		
規劃戶數	48 戶		總銷金額	10 億		平均單價	35 萬／坪		貸款 70%		
環境類型	近設施型		公開日期	80.7.21		銷售率	58 %		調查日期 80.10.10		
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+3.0	+0.2	-0.4	-1.8	-0.8	+0	+0.2	+0.5	+0.8	+1.3	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.14	1.06	1.04	1.00	1.03	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				20	M	
基地與公車站牌距離			15	M	基地與附近公園之距離				300	M	
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離				150	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	36~49坪		房間數	4 房		寧適程度	佳		付款方式	70%	
建材設備	上 等		通 風	佳		景 觀	尚可		管理方式	佳	

個案名稱	10-14			基地區位		內湖路一段61巷								
基地面積	450 坪		使用分區		商一區		建蔽率		29 %		樓層數		10/2	
規劃戶數	39 戶		總銷金額		3.5 億		平均單價		26.5萬／坪		貸款		%	
環境類型	近商圈型		公開日期		80.5.10		銷售率		76 %		調查日期		80.9.28	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+8.5	+0.2	-0.3	-1.2	-0.4	-0.2	+0	+0.3	+0.6	+1.0				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.38	1.06	1.04	1.00	1.03	1.04	1.05	1.06	1.07	1.09				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				200	M				
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				300	M				
基地與附近市場距離			350	M	基地與附近中小學之距離				400	M				
內 部 環 境 因 素														
主力坪數		51~55坪	房間數		5	房	寧適程度		佳	付款方式		%		
建材設備		二 等	通 風		良好		景 觀		差	管理方式		尚可		

個案名稱	10-15			基地區位		康寧路三段70巷						
基地面積	200 坪		使用分區		住三區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	25 戶		總銷金額		1.8 億		平均單價		22 萬／坪		貸款	75%
環境類型	型		公開日期		80.8.26		銷售率		84 %		調查日期	81.1.20
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+4.0	+0.3	-0.4	-1.0	-0.5	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.2		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.24	1.06	1.03	1.00	1.02	1.04	1.05	1.06	1.07	1.10		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				700		M	
基地與公車站牌距離			150	M	基地與附近公園之距離				200		M	
基地與附近市場距離			400	M	基地與附近中小學之距離				500		M	
內 部 環 境 因 素												
主刃坪數	32～ 坪	房間數	3 房		寧適程度		尚可		付款方式		75%	
建材設備	中 等		通 風		尚可		景 觀		差		管理方式	

個案名稱	10-16			基地區位		台北市景美區興隆路四段57巷						
基地面積	611 坪		使用分區		住 區	建蔽率		23 %		樓層數	10/1	
規劃戶數	40 戶		總銷金額		3.9 億		平均單價		24.5萬／坪		貸款	85%
環境類型	近設施型		公開日期		81.5.19		銷售率		75 %		調查日期	81.8.8
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+3.5	+0.3	-0.2	-1.5	-0.6	+0	+0.1	+0.3	+0.6	+1.0		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.22	1.08	1.06	1.00	1.04	1.07	1.07	1.08	1.09	1.11		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				700	M		
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				M			
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				500	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	38～47坪		房間數	3+1 房		寧適程度		尚可		付款方式	85%	
建材設備	中 等		通 風	佳		景 觀		尚可		管理方式	尚可	

個案名稱	10-17			基地區位		景美福興路與隆國小旁								
基地面積	680 坪		使用分區		住 區		建蔽率		50 %		樓層數		10/3	
規劃戶數	112 戶		總銷金額		7.8 億		平均單價		23 萬／坪		貸款		70%	
環境類型	近學區型		公開日期		81.10.31		銷售率		90 %		調查日期		82.2.1	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+7.8	+0.3	-0.4	-1.5	-0.8	+0	+0.2	+0.4	+0.6	+1.2				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.43	1.08	1.05	1.00	1.03	1.07	1.09	1.10	1.13					
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離						M			
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離						300	M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離						400	M		
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	26～30坪		房間數		3 房		寧適程度		佳		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		差		管理方式		良好	

個案名稱	10-18			基地區位		基隆金華街261號						
基地面積	900 坪		使用分區		住 區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	72 戶	總銷金額		3.9 億		平均單價		13 萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期		81.8.25		銷售率		40 %		調查日期	81.10.26
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+5.2	+0.5	-0.5	-1.2	-0.6	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.5		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.54	1.14	1.06	1.00	1.05	1.08	1.10	1.12	1.14	1.23		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離				300	M		
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離				500	M		
基地與附近市場距離			150	M	基地與附近中小學之距離				350	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	35~45坪		房間數		3+1 房		寧適程度		尚可		付款方式	70%
建材設備	上 等		通 風		佳		景 觀		差		管理方式	尚可

個案名稱	10-19			基地區位		板橋金門街							
基地面積	2400 坪		使用分區		住 區	建蔽率		%		樓層數	10/2		
規劃戶數	309 戶		總銷金額		15 億	平均單價		14 萬／坪		貸款	70%		
環境類型	近商圈型		公開日期		81.12.25		銷售率		28 %		調查日期	82.1.7	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+4.5	+0.5	-0.5	-1.6	-1.0	-0.3	+0.2	+0.4	+0.8	+1.5			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.49	1.17	1.09	1.00	1.05	1.10	1.15	1.16	1.19	1.25			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			10	M	基地與附近商業區之距離				500		M		
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				400		M		
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離				350		M		
內 部 環 境 因 素													
主力坪數	30～36坪		房間數	3 房		寧適程度		差		付款方式 70%			
建材設備	中 等		通 風	尚可		景 觀		差		管理方式 尚可			

個案名稱	10-20			基地區位		汐止伯爵山莊					
基地面積	100000	坪	使用分區	住	區	建蔽率	22	%	樓層數	10/2	
規劃戶數	100	戶	總銷金額	7	億	平均單價	16	萬／坪	貸款	65%	
環境類型	景觀	型	公開日期	81.10.4		銷售率	43	%	調查日期	81.10.19	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+11	-0.3	-0.8	-1.2	-0.4	+0	+0.2	+0.4	+0.6	+1.5	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	2.5	1.06	1.03	1.00	1.05	1.08	1.09	1.11	1.12	1.18	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				M		
基地與公車站牌距離			1000	M	基地與附近公園之距離				100	M	
基地與附近市場距離			1500	M	基地與附近中小學之距離				800	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	15～32坪	房間數	3	房	寧適程度	佳			付款方式	65%	
建材設備	上 等	通 風	良好			景 觀	佳			管理方式	佳

個案名稱	10-21			基地區位		土城延和路安和國小對面					
基地面積	590 坪		使用分區	住 區	建蔽率	40 %		樓層數	10/1		
規劃戶數	99 戶		總銷金額	4.5 億		平均單價		16.5萬／坪		貸款	%
環境類型	近學區型		公開日期	81.3.8		銷售率		95 %		調查日期	81.4.2
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	12.5	+0.2	-0.7	-1.8	-0.4	+0	+0.2	+0.4	+0.6	+1.5	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.97	1.14	1.07	1.00	1.09	1.12	1.14	1.15	1.16	1.22	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			20	M	基地與附近商業區之距離				400	M	
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離				M		
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離				50	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	32~35坪	房間數	3 房		寧適程度		尚可		付款方式	%	
建材設備	中 等	通 風	良好		景 觀		尚可		管理方式	尚可	

個案名稱	10-22			基地區位		土城青山路						
基地面積	1300 坪		使用分區		住 區		建蔽率		%		樓層數	10/1
規劃戶數	234 戶		總銷金額		12.2億		平均單價		14.7萬／坪		貸款	70%
環境類型	型		公開日期		81.3.22		銷售率		76 %		調查日期	81.9.28
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	25.3	+0.5	-0.5	-1.0	-0.7	-0.3	+0	+0.2	+0.6	+1.2		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	2.92	1.11	1.04	1.00	1.02	1.04	1.07	1.09	1.16			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離				1000	M		
基地與公車站牌距離			200	M	基地與附近公園之距離				500	M		
基地與附近市場距離			500	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	30~ 坪	房間數	3 房		寧適程度		差		付款方式	70%		
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀		差		管理方式			

個案名稱	10-23			基地區位		三峽民族街137號					
基地面積	280 坪		使用分區	住	區	建蔽率	56 %		樓層數	10/1	
規劃戶數	60 戶	總銷金額		1.5 億		平均單價	13.5萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期		81.4.4		銷售率	45 %		調查日期	81.4.26
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+6.5	+0.4	-0.5	-1.5	-0.4	-0.1	+0	+0.3	+0.5	+1.3	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.67	1.16	1.08	1.00	1.09	1.11	1.13	1.15	1.17	1.23	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				700	M	
基地與公車站牌距離			400	M	基地與附近公園之距離				1200	M	
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				500	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	32～ 坪	房間數	3	房	寧適程度		尚可		付款方式	70%	
建材設備	中 等	通 風	良好		景 觀				差	管理方式	差

個案名稱	10-24			基地區位		新莊新樹路、大安路口						
基地面積	坪		使用分區		住 區		建蔽率		%		樓層數	10/1
規劃戶數	40 戶		總銷金額		1.8 億		平均單價		12 萬／坪		貸款	75%
環境類型	型		公開日期		81.3.15		銷售率		90 %		調查日期	81.5.5
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+23	+0.2	-0.5	-2.0	-1.0	+0	+0.4	+0.6	+0.8	+1.5		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	3.89	1.36	1.28	1.00	1.22	1.33	1.38	1.4	1.42	1.5		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				1500		M	
基地與公車站牌距離			100	M	基地與附近公園之距離						M	
基地與附近市場距離				M	基地與附近中小學之距離				700		M	
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	29~40坪		房間數	3 房		寧適程度		差		付款方式	75%	
建材設備	中 等		通 風 良好		景 觀		差		管理方式	尚可		

個案名稱	10-25			基地區位		新莊幸福路、中原路口						
基地面積	224 坪		使用分區	住 區	建蔽率	52 %		樓層數	10/2			
規劃戶數	66 戶		總銷金額	4 億	平均單價	17.5萬／坪		貸款	70%			
環境類型	近商園型		公開日期	81.6.15		銷售率	100 %		調查日期	81.8.9		
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	50.5	+0.3	-0.3	-1.0	-0.4	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	4.12	1.08	1.04	1.00	1.04	1.05	1.06	1.07	1.08	1.12		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				150	M		
基地與公車站牌距離			20	M	基地與附近公園之距離				M			
基地與附近市場距離			400	M	基地與附近中小學之距離				300	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	30～ 坪	房間數	3 房		寧適程度			差		付款方式	70%	
建材設備	中 等	通 風	尚可		景 觀			差		管理方式		

個案名稱	10-26				基地區位		五股成泰路一段220號前						
基地面積	1400		坪	使用分區		住 區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	179 戶		總銷金額			10 億		平均單價		15 萬/坪		貸款	70%
環境類型	型		公開日期			81.4.5		銷售率		45 %		調查日期	81.8.9
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+5	+0.3	-0.4	-1.5	-0.6	-0.2	+0	+0.2	+0.7	+1.5			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.48	1.13	1.08	1.00	1.07	1.10	1.11	1.13	1.16	1.22			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離					300	M		
基地與公車站牌距離			150	M	基地與附近公園之距離					M			
基地與附近市場距離			200	M	基地與附近中小學之距離					450	M		
內 部 環 境 因 素													
主力坪數	36~	坪	房間數		3 房	寧適程度		差		付款方式		70%	
建材設備	中 等		通 風		良好		景 觀		尚可		管理方式		

個案名稱	10-27				基地區位		淡水大義街					
基地面積	坪		使用分區		住 區		建蔽率		%		樓層數	10/1
規劃戶數	89 戶	總銷金額		6.3 億		平均單價		18 萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期		81.7.2		銷售率		65 %		調查日期	81.11.30
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+31	+0.6	-0.4	-1.7	-0.5	-0.3	+0	+0.3	+0.5	+1.5		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	3.01	1.14	1.08	1.00	1.07	1.09	1.10	1.12	1.13	1.20		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度		12	M	基地與附近商業區之距離				400		M		
基地與公車站牌距離		100	M	基地與附近公園之距離				M				
基地與附近市場距離		50	M	基地與附近中小學之距離				300		M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	36～37坪	房間數	3 房		寧適程度		佳		付款方式		70%	
建材設備	中 等	通 風	良好		景 觀 差				管理方式			

個案名稱	10-28			基地區位		秀明路一段195號					
基地面積	1860 坪		使用分區	住三區		建蔽率	34 %		樓層數	10/2	
規劃戶數	26 戶		總銷金額	4.0 億		平均單價	23 萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期	80.1.1		銷售率	50 %		調查日期	80.2.1	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	11.5	+0.2	-0.4	-1.5	-0.8	+0	+0.2	+0.4	+0.7	+1.2	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.6	1.08	1.05	1.00	1.03	1.07	1.08	1.09	1.10	1.13	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			16	M	基地與附近商業區之距離				1000	M	
基地與公車站牌距離			300	M	基地與附近公園之距離				500	M	
基地與附近市場距離			300	M	基地與附近中小學之距離				350	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	66~76坪		房間數	5 房		寧適程度	尚可		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風	良好		景 觀	尚可		管理方式	尚可	

個案名稱	10-29			基地區位		興隆路三段298號										
基地面積	354		坪	使用分區		住三區		建蔽率		%		樓層數	10/2			
規劃戶數	56		戶	總銷金額		4		億	平均單價		24		萬／坪	貸款	60%	
環境類型	近學區型			公開日期		80.6.29			銷售率		100 %		調查日期		80.9.30	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F					
	+11	+0.5	-0.4	-0.9	-0.6	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1						
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F					
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F					
	1.52	1.06	1.02	1.00	1.01	1.03	1.04	1.05	1.06	1.08						
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F					
外 部 環 境 因 素																
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				500			M				
基地與公車站牌距離			20	M	基地與附近公園之距離				400			M				
基地與附近市場距離			150	M	基地與附近中小學之距離				200			M				
內 部 環 境 因 素																
主力坪數	10～41坪		房間數	3		房	寧適程度		差		付款方式		60%			
建材設備	中 等		通 風	尚可		景 觀		差		管理方式						

個案名稱	10-30			基地區位		樹林保安街、光華街口					
基地面積	2640 坪		使用分區	住 區	建蔽率	53 %		樓層數	10/1		
規劃戶數	380 戶	總銷金額	14 億		平均單價	10.5萬／坪		貸款	85%		
環境類型	型		公開日期	80.1.6		銷售率	92 %		調查日期	80.3.6	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+4.5	+0.5	-0.3	-1.0	-0.6	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.0	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.58	1.16	1.07	1.00	1.04	1.08	1.11	1.13	1.15	1.21	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			12	M	基地與附近商業區之距離				100	M	
基地與公車站牌距離			10	M	基地與附近公園之距離				500	M	
基地與附近市場距離			150	M	基地與附近中小學之距離				300	M	
內 部 環 境 因 素											
主力戶數	30~35坪		房間數	3 房		寧適程度	尚可		付款方式	85%	
建材設備	中 等		通 風 差			景 觀 差		管理方式	尚可		

個案名稱	10-31			基地區位		新店行政街						
基地面積	2500 坪		使用分區	住 區		建蔽率		%		樓層數	10/2	
規劃戶數	78 戶		總銷金額	9.4 億		平均單價		22 萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期		80.5.4		銷售率		78 %		調查日期	80.11
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+8.8	+0.5	-0.4	-1.3	-0.6	-0.2	+0	+0.4	+0.6	+1		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.49	1.09	1.04	1.00	1.03	1.05	1.06	1.08	1.09	1.11		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度		12	M	基地與附近商業區之距離				1000		M		
基地與公車站牌距離		300	M	基地與附近公園之距離				300		M		
基地與附近市場距離		500	M	基地與附近中小學之距離				300		M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	43~52坪		房間數	5 房		寧適程度		佳		付款方式	70%	
建材設備	上 等		通 風		良好		景 觀		尚可		管理方式	

個案名稱	10-32			基地區位		汐止忠孝東路、茄冬路口					
基地面積	380 坪		使用分區	住 區		建蔽率	%		樓層數	10/2	
規劃戶數	60 戶		總銷金額	2.5 億		平均單價	14.2萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期	80.6.28		銷售率	80 %		調查日期	80.12.24	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+5.8	+0.8	-0.5	-1.0	-0.8	-0.6	+0	+0.2	+0.7	+1.2	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.52	1.14	1.04	1.00	1.02	1.03	1.08	1.09	1.13	1.17	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度			30	M	基地與附近商業區之距離				300	M	
基地與公車站牌距離			50	M	基地與附近公園之距離				500	M	
基地與附近市場距離			600	M	基地與附近中小學之距離				250	M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	36~41坪		房間數	3 房		寧適程度 差			付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風	尚可		景 觀 差			管理方式		

個案名稱	10-33			基地區位		板橋陽明街279巷、新埔國小旁							
基地面積	600 坪		使用分區		住 區	建蔽率	50 %		樓層數	10/1			
規劃戶數	77 戶	總銷金額		5.8 億		平均單價		18.5萬／坪		貸款	70%		
環境類型	近學區型		公開日期		80.9.7		銷售率		75 %		調查日期	81.1.2	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	+7.5	+0.5	-0.3	-1.5	-0.8	-0.4	+0	+0.3	+0.7	+1.5			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F		
	1.53	1.12	1.07	1.00	1.04	1.06	1.06	1.09	1.11	1.18			
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F		
外 部 環 境 因 素													
基地面臨之道路寬度			10	M	基地與附近商業區之距離				300	M			
基地與公車站牌距離			30	M	基地與附近公園之距離				200	M			
基地與附近市場距離			100	M	基地與附近中小學之距離				10	M			
內 部 環 境 因 素													
主力坪數	35～38坪		房間數	3 房		寧適程度			差		付款方式	70%	
建材設備	中 等		通 風	尚可		景 觀			差		管理方式		

個案名稱	10-34			基地區位		基隆福一街					
基地面積	坪		使用分區		住 區	建蔽率	50 %		樓層數	10/1	
規劃戶數	42 戶	總銷金額		2.5 億	平均單價		13.9萬／坪		貸款	70%	
環境類型	型		公開日期		80.10.21		銷售率		90 %	調查日期	81.2.20
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	+2.9	+0.2	-0.4	-1.3	-0.6	+0	+0.2	+0.3	+0.6	+1.0	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F
	1.33	1.12	1.07	1.00	1.06	1.10	1.12	1.13	1.15	1.18	
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F
外 部 環 境 因 素											
基地面臨之道路寬度		12	M	基地與附近商業區之距離				500		M	
基地與公車站牌距離		50	M	基地與附近公園之距離				300		M	
基地與附近市場距離		200	M	基地與附近中小學之距離				150		M	
內 部 環 境 因 素											
主力坪數	32～36坪	房間數	3	房	寧適程度		差		付款方式	70%	
建材設備	中 等 通 風		尚可		景 觀		差		管理方式		

個案名稱	10-35			基地區位		五堵堵南路、溪頭街口								
基地面積	686 坪		使用分區		住 區		建蔽率		50 %		樓層數		10/1	
規劃戶數	153 戶		總銷金額		3 億		平均單價		12 萬／坪		貸款		70%	
環境類型	型		公開日期		80.7.27		銷售率		46 %		調查日期		80.12.2	
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	+3	+0.5	-0.2	-1.0	-0.6	-0.3	+0	+0.1	+0.3	+1.2				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F			
	1.36	1.14	1.07	1.00	1.04	1.06	1.09	1.1	1.12	1.2				
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F			
外 部 環 境 因 素														
基地面臨之道路寬度			20		M		基地與附近商業區之距離				M			
基地與公車站牌距離			600		M		基地與附近公園之距離				400		M	
基地與附近市場距離					M		基地與附近中小學之距離				700		M	
內 部 環 境 因 素														
主力坪數	20~37坪		房間數		3 房		寧適程度		差		付款方式		70%	
建材設備	下 等		通 風		尚可		景 觀		尚可		管理方式		差	

個案名稱	10-36			基地區位		木柵路二段109巷						
基地面積	3650 坪		使用分區		住二區		建蔽率		%		樓層數	10/2
規劃戶數	179 戶		總銷金額		11 億		平均單價		22.2萬／坪		貸款	85%
環境類型	近學區型		公開日期		80.6.29		銷售率		89 %		調查日期	80.11.15
樓層差價	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	+13	+0.5	-0.2	-1.5	-0.4	-0.2	+0	+0.2	+0.4	+1.2		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
樓層別效用比率	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F	11F	
	1.70	1.10	1.06	1.00	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.13		
	12F	13F	14F	15F	16F	17F	18F	19F	20F	21F	22F	
外 部 環 境 因 素												
基地面臨之道路寬度			25	M		基地與附近商業區之距離			0	M		
基地與公車站牌距離			100	M		基地與附近公園之距離			400	M		
基地與附近市場距離				M		基地與附近中小學之距離			600	M		
內 部 環 境 因 素												
主力坪數	21~26坪		房間數		2+1 房		寧適程度		佳		付款方式	85%
建材設備	上 等		通 風		佳		景 觀		尚可		管理方式	良好

# 參考文獻

## 中文部份：

### (1)田文德

1986 《台北都會區住宅系統動態模型之研究》中興都研所碩論

### (2)林裕豐

1986 《都市分期分區發展計畫研擬之探討～公共設施分期分區建設研擬》東海建研所碩論

### (3)林明輝

1988 《台北市出租住宅需求之研究》政大地研所碩論

### (4)林惠美

1986 《居住觀之研究》政大地研所碩論

1990 《捷運場站聯合開發權利變換方式之研究》政大地研所碩論

### (5)李泳龍

1988 《地價稅與公共設施對住宅區位選擇影響之研究～Tiebout假設在台北都會區之實證研究》政大地研所碩論

### (6)李育坤

1988 《台北市地價變遷與空間分布之研究～兼論捷運系統對地價之影響》政大地研所碩論

### (7)李泰陽

1990 《都市計畫管制與公平之研究》成大都研所碩論

### (8)李國雄

1981 《台灣現行地價稅制之研究》政大地研所碩論

### (9)邱長光

1984 《都市更新對財政影響之研究》淡江建研所碩論

⑩邵治綺

1989 《開發許可制與土地使用分區管制並行於台灣之研究》政大地研所碩論

⑪吳清輝

1990 《論住宅社區發展之成本與收益～公共設施建設成本與土地稅收益分析》政大地研所碩論

⑫吳綱立

1990 《住宅價格與都市住宅空間分布之實證研究～以台中市為例》東海建研所碩論

⑬胡誌芳

1989 《台北市民住宅選擇與購宅能力之研究》政大地研所碩論

⑭張大中

1986 《單核心都市住宅分布模式之建立～以台北都會區為例》中興都研所碩論

⑮張律棟

1986 《台北市辦公大樓土地使用與交通旅次關係之研究》政大地研所碩論

⑯康佑寧

1986 《住屋屬性與住宅市場價格關係之研究～以台北市為例》東海建研所碩論

⑰黃世臣

1986 《發展權移轉開發新市鎮之研究》東海建研所碩論

⑱黃武達

1984 《都市計畫公共設施保留地取得問題之研究》淡江建研所碩論

(19)黃國堅

1988《以權利變換方式推行都市更新產權處理之研究》政大地研  
所碩論

(20)黃曉芬

1990《住宅市場中民間供給部門的結構》成大研所碩論

(21)陳永昌

1989《中美兩國都市更新之比較研究》淡江建研所碩論

(22)陳成祥

1986《獎勵民間興辦公共設施之收費項目期限及標準之研究，以  
台北縣新店市零售市場為例》淡江建研所碩論

(23)陳基財

1986《住宅市場上經濟樓高之研究～以台北市為例》東海建研所  
碩論

(24)陳益仁

1989《從領域理論探討住宅之空間架構》成大建研所碩論

(25)陳清惠

1980《台灣公共設施保留地問題之研究》政大地研所碩論

(26)陳明吉

1989《房地產價格及其變動因素之影響》政大地研所碩論

(27)陳碧玲

1988《捷運系統聯合開發基地規劃利用之研究》政大地研所碩論

(28)許文昌

1990《都市地價高漲問題及地價穩定策略之研究》政大地研所碩  
論

②9 劉 藤

1980 《台灣市地改良與資金配合之研究》政大地研所碩論

③0 劉惠雯

1985 《台北都會區社區／住宅選擇之研究》中興都研所碩論

③1 劉振誠

1986 《住宅價格影響因素之研究～以台北市松山、中山、大安、古亭區為例》中興都研所碩論

③2 楊伯耕

1984 《更新計畫中權利變換方式之研究》政大地研所碩論

③3 黎漢林

1978 《住宅分布模型---台北東區實例研究》中興都研所碩論

③4 謝博明

1990 《住宅投資過程中市場分析之研究》政大地研所碩論

③5 賴碧瑩

1989 《房地產景氣指標之研究》政大地研所碩論

③6 蕭展正

1986 《台北市人口與地價空間分布之研究（1976－1984）》政大地研所碩論

③7 馮正民

1990 <聯合開發計畫之鑑往知來>《規劃學報》17:1-12 成大都市系暨研究所印行

③8 趙 康

1983 《台北市空間地價之分佈及其對都市計劃與建設之觀點》華欣文化事業中心印行

(39)蕭 錚

1354 《平均地權之理論體系》中國地政研究所印行

(40)劉錚錚

1377 《台北市區位可及性地價相關分析及結論》政大地政學系

1385 <台灣住宅消費簡析：民國62--74年>《地政會報》政大地政學系

1388 <台灣房地價格狂漲問題探源>《自由時報》10月10日第3版

1389 <台灣房地產價格的變動特性>《自由時報》11月30日第6版

(41)林元興：房地產分離課程原則之商榷，財稅研究，廿五卷四期，第149-161頁，82年7月。

(42)高雄三民地政事務所：高樓及公寓地區樓層效用與地價分配率之研究，土地研究發展叢書，1991年內政部出版。

(43)張梅真：建立土地大量估價方法之研究，國立政大地研所與中國地政研究所博士論文，81年。

(44)黃萬翔：公共設施服務水準對住宅特徵價格之影響分析，國立政大地研所與中國地政研究所博士論文，83年。

(45)蔡添璧：台北都會區高層建築物樓層效用比率之調查研究，中華民國都市計劃學會，83年。

**英文部份：**

(1)Box, G. E. P and Cox, D. R.: An Analysis of Transformations, J. R. Stat. Soc. Ser. B. Vol.26, No.2, PP.211-243, 1964.

(2)Palmquist, R.B.: Land as a Differentiated Factor of Production: A Hedonic Model and Its Implications for Welfare Measurement, Land Econ., Vol.65,

No.1, PP.21-28, 1989.

- (3) Rosen, S.: Hedonic Prices and Implicit Market, J. Polit. Econ., Vol.82, PP.34-55, 1974.

**日文部份：**

- (1)最新鑑定評價書實例集(1)～(6)，住宅新報立，1979.6～1981.12。  
(2)不動産鑑定月刊，住宅新報社，1975.1～1982.5。  
(3)不動産研究月刊，日本不動産研究所，1975～1982。  
(3)佐藤三雄著，建物鑑定評價の實務上事例，住宅新報社，1978年9月。  
(5)齊藤逸朗著，不動産鑑定實務論，住宅新報社，1974。  
(6)金永鎮著，不動産學汎論，東京法經，1979。