



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第六號估價通用原則：各直轄市、縣(市)開發或建築利潤率參考建議

112年08月23日 本會第六屆第十六次研究發展委員會討論修正
113年01月12日 本會第六屆第十八次研究發展委員會討論修正
113年08月12日 本會第七屆第一次研究發展委員會討論修正
114年09月11日 本會第七屆第二次研究發展委員會討論修正
114年10月21日 本會第七屆第四次理監事聯席會議通過
114年12月29日 發布
114年10月21日 第七屆第四次理監事會議修正為「通用原則」一詞

一、前言

原中華民國不動產估價師公會全國聯合會已依不動產估價技術規則第六十條第二項規定，發布之第四號公報內容明定有開發或建築利潤率。惟第四號公報並未細緻化區分各直轄市、縣(市)適當開發或建築利潤率，而開發或建築利潤率會因產品類型、房價水準及造價成本等因素而異，無法完全反映各地方市場在個案經營風險及開發或建築工期之長短等差異(例如台北公會將台北市、宜蘭縣、澎湖縣列為同一級距區間，未考量區域之間在產品類型、房價水準及造價成本…等差異性，意即台北市住宅大樓與澎湖縣透天產品在同一級距之內)，執行上易生疑義。因此，為更全面反映各地區實際開發或建築利潤情況，特制定本通用原則，將利潤率標準細緻化，並依各直轄市、縣(市)訂定適當開發或建築利潤率標準區間，以利於估價業務之執行。

二、作業通用原則

第1條 本通用原則係依據全聯會發布之第四號公報所載各地方公會轄區利潤率表，在原訂定區間範圍內，依照各直轄市、縣(市)分別訂定適當開發或建築利潤率標準區間，除相關範本規定外，不動產估價師得優先參採本通用原則。



第2條 本通用原則應視市場變動狀況隨時檢討其合理性，或因應第四號公報調整時進行檢討調整。

第3條 各直轄市、縣(市)開發或建築利潤率之建議，請參考下表：

(一) 台北及新北公會

公會	台北公會			新北公會		
	台北市	宜蘭縣	澎湖縣	新北市	基隆市	金門縣 連江縣
開發或建築工期						
1年(含)以下	10%~13%	10%~15%	10%~20%	10%~14%	10%~16%	10%~16%
超過1年~2年(含)	10%~14%	10%~17%	10%~22%	10%~16%	10%~18%	10%~18%
超過2年~3年(含)	12%~16%	12%~19%	12%~24%	12%~18%	12%~20%	12%~20%
超過3年~4年(含)	13%~18%	13%~20%	13%~25%	13%~19%	13%~21%	13%~21%
超過4年~5年(含)	14%~20%	14%~22%	14%~26%	14%~20%	14%~22%	14%~22%
超過5年	15%~25%	15%~26%	15%~27%	15%~25%	15%~27%	15%~27%

(二) 桃園公會及台中/中台灣公會

公會	桃園公會			台中/中台灣公會		
	桃園市	新竹縣/市	苗栗縣	台中市	彰化縣	南投縣
開發或建築工期						
1年(含)以下	8%~18%	8%~18%	10%~20%	10%~12%	10%~20%	10%~20%
超過1年~2年(含)	8%~20%	8%~20%	10%~22%	10%~14%	10%~22%	10%~22%
超過2年~3年(含)	11%~21%	11%~21%	12%~23%	12%~15%	12%~23%	12%~23%
超過3年~4年(含)	13%~23%	13%~23%	13%~25%	13%~16%	13%~25%	13%~25%
超過4年~5年(含)	14%~24%	14%~24%	14%~26%	14%~18%	14%~26%	14%~26%
超過5年	16%~24%	16%~24%	15%~27%	15%~20%	15%~27%	15%~27%

(三) 台南及高雄公會

公會	台南公會			高雄公會			
	雲林縣	嘉義縣/市	台南市	高雄市	屏東縣	台東縣	花蓮縣
開發或建築工期							
1年(含)以下	10%~18%	10%~18%	10%~18%	8%~18%	8%~18%	8%~20%	8%~20%
超過1年~2年(含)	12%~18%	12%~18%	12%~18%	10%~18%	10%~20%	10%~22%	10%~22%
超過2年~3年(含)	14%~18%	14%~18%	14%~18%	12%~18%	12%~22%	12%~23%	12%~23%
超過3年~4年(含)	15%~21%	15%~21%	15%~21%	13%~21%	13%~23%	13%~25%	13%~25%
超過4年~5年(含)	16%~22%	16%~22%	16%~22%	14%~22%	14%~24%	14%~25%	14%~26%
超過5年	18%~24%	18%~24%	18%~24%	15%~24%	15%~25%	15%~25%	15%~27%



前項各表係由各地方公會針對所管轄之各直轄市、縣(市)分別訂定適當開發或建築利潤率標準區間，非係指各地方公會之執行業務範圍。

第4條 個案利潤率應視勘估標的之工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短，並於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小、開發類型特殊、開發後處分方式受限及其他可能增加開發風險之因素)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超出本表所定之區間者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。



三、通用原則條文說明對照表

通用原則條文內容	說明																																																								
<p>第1條 本通用原則係依據全聯會發布之第四號公報所載各地方公會轄區利潤率表，在原訂定區間範圍內，依照各直轄市、縣(市)分別訂定適當開發或建築利潤率標準區間，除相關範本規定外，不動產估價師得優先參採本通用原則。</p>	<p>1. 說明本通用原則之訂定原則。 2. 建議除公報及範本外，得優先適用本通用原則。</p>																																																								
<p>第2條 本通用原則應視市場變動狀況隨時檢討其合理性，或因應第四號公報調整時進行檢討調整。</p>	<p>訂定檢討調整之要件，以隨時符合市場波動之狀況</p>																																																								
<p>第3條 各直轄市、縣(市)開發或建築利潤率之建議，請參考下表：</p>	<p>1. 訂定參考之利潤率表 2. 利潤表為各地方公會所制定，為避免業界對於管轄一詞之定義，特於第二項說明全聯會係責成各地方公會之制定各直轄市、縣(市)開發或建築利潤率之建議，非係指各地方公會之執行業務範圍。</p>																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公會</th> <th colspan="3">台北公會</th> <th colspan="3">新北公會</th> </tr> <tr> <th>開發或建築工期</th> <th>台北市</th> <th>宜蘭縣</th> <th>澎湖縣</th> <th>新北市</th> <th>基隆市</th> <th>金門縣 連江縣</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年(含)以下</td> <td>10%-13%</td> <td>10%-15%</td> <td>10%-20%</td> <td>10%-14%</td> <td>10%-16%</td> <td>10%-16%</td> </tr> <tr> <td>超過1年-2年(含)</td> <td>10%-14%</td> <td>10%-17%</td> <td>10%-22%</td> <td>10%-16%</td> <td>10%-18%</td> <td>10%-18%</td> </tr> <tr> <td>超過2年-3年(含)</td> <td>12%-16%</td> <td>12%-19%</td> <td>12%-24%</td> <td>12%-18%</td> <td>12%-20%</td> <td>12%-20%</td> </tr> <tr> <td>超過3年-4年(含)</td> <td>13%-17%</td> <td>13%-20%</td> <td>13%-25%</td> <td>13%-19%</td> <td>13%-21%</td> <td>13%-21%</td> </tr> <tr> <td>超過4年-5年(含)</td> <td>14%-20%</td> <td>14%-22%</td> <td>14%-26%</td> <td>14%-20%</td> <td>14%-22%</td> <td>14%-22%</td> </tr> <tr> <td>超過5年</td> <td>15%-25%</td> <td>15%-26%</td> <td>15%-27%</td> <td>15%-25%</td> <td>15%-27%</td> <td>15%-27%</td> </tr> </tbody> </table>		公會	台北公會			新北公會			開發或建築工期	台北市	宜蘭縣	澎湖縣	新北市	基隆市	金門縣 連江縣	1年(含)以下	10%-13%	10%-15%	10%-20%	10%-14%	10%-16%	10%-16%	超過1年-2年(含)	10%-14%	10%-17%	10%-22%	10%-16%	10%-18%	10%-18%	超過2年-3年(含)	12%-16%	12%-19%	12%-24%	12%-18%	12%-20%	12%-20%	超過3年-4年(含)	13%-17%	13%-20%	13%-25%	13%-19%	13%-21%	13%-21%	超過4年-5年(含)	14%-20%	14%-22%	14%-26%	14%-20%	14%-22%	14%-22%	超過5年	15%-25%	15%-26%	15%-27%	15%-25%	15%-27%	15%-27%
公會		台北公會			新北公會																																																				
開發或建築工期	台北市	宜蘭縣	澎湖縣	新北市	基隆市	金門縣 連江縣																																																			
1年(含)以下	10%-13%	10%-15%	10%-20%	10%-14%	10%-16%	10%-16%																																																			
超過1年-2年(含)	10%-14%	10%-17%	10%-22%	10%-16%	10%-18%	10%-18%																																																			
超過2年-3年(含)	12%-16%	12%-19%	12%-24%	12%-18%	12%-20%	12%-20%																																																			
超過3年-4年(含)	13%-17%	13%-20%	13%-25%	13%-19%	13%-21%	13%-21%																																																			
超過4年-5年(含)	14%-20%	14%-22%	14%-26%	14%-20%	14%-22%	14%-22%																																																			
超過5年	15%-25%	15%-26%	15%-27%	15%-25%	15%-27%	15%-27%																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公會</th> <th colspan="2">桃園公會</th> <th colspan="4">台中/中台灣公會</th> </tr> <tr> <th>開發或建築工期</th> <th>桃園市</th> <th>新竹縣/市</th> <th>苗栗縣</th> <th>台中市</th> <th>彰化縣</th> <th>南投縣</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年(含)以下</td> <td>8%-18%</td> <td>8%-18%</td> <td>10%-20%</td> <td>10%-12%</td> <td>10%-20%</td> <td>10%-20%</td> </tr> <tr> <td>超過1年-2年(含)</td> <td>8%-20%</td> <td>8%-20%</td> <td>10%-22%</td> <td>10%-14%</td> <td>10%-22%</td> <td>10%-22%</td> </tr> <tr> <td>超過2年-3年(含)</td> <td>11%-21%</td> <td>11%-21%</td> <td>12%-23%</td> <td>12%-15%</td> <td>12%-23%</td> <td>12%-23%</td> </tr> </tbody> </table>	公會	桃園公會		台中/中台灣公會				開發或建築工期	桃園市	新竹縣/市	苗栗縣	台中市	彰化縣	南投縣	1年(含)以下	8%-18%	8%-18%	10%-20%	10%-12%	10%-20%	10%-20%	超過1年-2年(含)	8%-20%	8%-20%	10%-22%	10%-14%	10%-22%	10%-22%	超過2年-3年(含)	11%-21%	11%-21%	12%-23%	12%-15%	12%-23%	12%-23%																						
公會	桃園公會		台中/中台灣公會																																																						
開發或建築工期	桃園市	新竹縣/市	苗栗縣	台中市	彰化縣	南投縣																																																			
1年(含)以下	8%-18%	8%-18%	10%-20%	10%-12%	10%-20%	10%-20%																																																			
超過1年-2年(含)	8%-20%	8%-20%	10%-22%	10%-14%	10%-22%	10%-22%																																																			
超過2年-3年(含)	11%-21%	11%-21%	12%-23%	12%-15%	12%-23%	12%-23%																																																			



超過3年-4年(含)	13%-23%	13%-23%	13%-25%	13%-16%	13%-25%	13%-25%
超過4年-5年(含)	14%-24%	14%-24%	14%-26%	14%-18%	14%-26%	14%-26%
超過5年	16%-24%	16%-24%	15%-27%	15%-20%	15%-27%	15%-27%

公會	台南公會			高雄公會			
	雲林縣	嘉義縣/ 市	台南市	高雄市	屏東縣	台東縣	花蓮縣
開發或建築工期							
1年(含)以下	10%-18%	10%-18%	10%-18%	8%-18%	8%-18%	8%-20%	8%-20%
超過1年-2年(含)	12%-18%	12%-18%	12%-18%	10%-18%	10%-20%	10%-22%	10%-22%
超過2年-3年(含)	14%-18%	14%-18%	14%-18%	12%-18%	12%-22%	12%-23%	12%-23%
超過3年-4年(含)	15%-21%	15%-21%	15%-21%	13%-21%	13%-23%	13%-25%	13%-25%
超過4年-5年(含)	16%-22%	16%-22%	16%-22%	14%-22%	14%-24%	14%-25%	14%-26%
超過5年	18%-24%	18%-24%	18%-24%	15%-24%	15%-25%	15%-25%	15%-27%

前項各表係由各地方公會針對所管轄之各直轄市、縣(市)分別訂定適當開發或建築利潤率標準區間，非係指各地方公會之執行業務範圍。

第4條 個案利潤率應視勘估標的之工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短，並於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小、開發類型特殊、開發後處分方式受限及其他可能增加開發風險之因素)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超出本表所定之區間者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由

利潤率一項之例外狀況，估價師得適度調整合理利潤率，惟須於估價報告書中敘明。



第七屆

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

研究發展委員會

理事長：郭國任

主任委員：胡毓忠

主筆人：胡毓忠