

行政院所屬各機關因公出國人員出國報告書
(出國類別：出席國際會議)

參加第二十一屆泛太平洋不動產估價會議報告

服務機關：內政部、經建會、高雄市政府地政處

出國人職稱：司長、科長、副處長、副處長、股長

姓名：張元旭、邱鈺鐘、吳家昌、謝福來、林美華

行政院研考會(市研考會) 編號欄

出國地點：馬來西亞

出國期間：九十一年十月十四日至

九十一年十月十九日

報告日期：九十二年一月十七日

A21 / 209200681

系統識別號:C09200681

公務出國報告提要

頁數: 64 含附件: 否

報告名稱:參加第二十一屆泛太平洋不動產估價會議報告

主辦機關:內政部

聯絡人/電話:邱鈺鐘(23565264)

出國人員:張元旭 內政部 地政司 司長

邱鈺鐘 內政部 地政司 科長

吳家昌 行政院 經建會 副處長

謝福來 高雄市政府 副處長

林美華 高雄市政府 股長

出國類別:其他(出席國際會議)

出國地區:馬來西亞

出國期間:民國 91 年 10 月 14 日 -民國 91 年 10 月 19 日

報告日期:民國 92 年 01 月 17 日

分類號/目:A2 戶政、土地

關鍵詞:不動產估價、不動產證券化、開放外資

內容摘要:泛太平洋不動產估價會議於吉隆坡舉行舉行,主題訂為「亞太地區—擴展中的領域」。本次參加會議之心得及建議如下:一、心得:(一)韓國採取低利率政策、鼓勵住宅貸款、減輕企業和不動產市場相關限制、實施不動產證券化、開放外資取得韓國不動產等措施,有效度過經濟危機(二)日本經濟仍存在不景氣,金融風暴加上不動產價格無止境下跌現象,徹底改變了社會和經濟的結構,不動產市場進入空前的結構變革時代並引申出新的估價方法(三)西澳政府正進行不動產資訊整合,建置單一線上接撥入口,以提供民眾更便捷的線上資訊查詢(四)韓國政府發展了一套自動化價格計算系統,可將勘估標的及比較實例的土地特性輸入GIS中,計算出勘估標的之土地價格。二、建議:(一)儘速通過不動產證券化條例(二)加速開放外資與陸資購買我國不動產(三)積極籌辦2004年我國主辦之泛太平洋不動產估價會議(四)培育國際性估價專業人才(五)結合專業化分析與政府授權,提升不動產資料之公信力(六)建立本土化電腦估價系統。

目 錄

摘 要	1
壹、前言	3
一、出國緣由	3
二、出國成員	3
三、出國期間	4
四、出國行程	4
貳、簡介	6
一、馬來西亞	6
二、吉隆坡	7
三、雙子星塔	7
四、布特拉加也	8
五、泛太平洋土地估價會議沿革	9
參、會議內容及重要論文介紹	10
一、會議內容簡介	10
二、重要論文介紹	12
論文一、開發中國家對全球觀之抱負	12
論文二、新世紀的估價方法	16
論文三、澳洲不動產資訊	18
論文四、不動產諮詢公司運用電腦技術的提升	20
肆、心得	23
伍、建議事項	26
附錄一重要論文全文翻譯資料	29
附錄二活動剪影	63

摘 要

臺灣地區近年來經濟的快速發展，各項產業對於不動產的需求日增，為因應高速工業化與都市化的變動之下，提高不動產估價的技術實為時勢所趨，又在面對九十一年首批通過國家考試的不動產估價師，各公部門在估價技術上的提昇及相關意見的交流與研討應是首要努力的目標。

泛太平洋不動產估價會議，係由美國及澳大利亞土地估價師，透過政府輔導與協助，發展成立永久性常設機構，兩年輪流集會一次，我國於一九九〇年第十五屆大會時，以觀察員身份參加，至第十六屆時，成為正式之會員國，其後各屆會議我國均派有代表團參加，第二十一屆會議於馬來西亞吉隆坡舉行舉行，今年由馬來西亞土地估價學會主辦，主題訂為「亞太地區—擴展中的領域」。

本次參加泛太平洋不動產估價會議之心得及建議如下：

一、心得

- (一) 進步繁榮的馬來西亞與高度國際接軌的吉隆坡，令人印象深刻。
- (二) 馬來服兼具傳統及莊重優點，台灣應可效法設計本土「台灣衫」，並定位為國服，適用於正式場合。
- (三) 韓國採取低利率政策、鼓勵住宅貸款、減輕企業和不動產市場相關限制、實施不動產證券化、開放外資取得韓國不動產等措施，有效度過經濟危機。
- (四) 日本的經濟仍存在著普遍不景氣，金融風暴加上不動產價格無止境下跌現象，徹底改變了社會和經濟的結構，不動產市場進入了空前的結構變革時代並引申出新的不動產估

價方法。

- (五) 西澳政府正著手進行不動產資訊整合，建置單一線上接撥入口，以提供民眾更便捷的線上資訊查詢，應可作為我國之參考。
- (六) 韓國政府在建置 GIS 時發展了一套自動化價格計算系統，可將勘估標的及比較實例的土地特性輸入 GIS 中，計算出勘估標的之土地價格，類似美國的 CAMA 系統。

二、建議

- (一) 儘速通過不動產證券化條例
- (二) 加速開放外資與陸資購買我國不動產
- (三) 積極籌辦 2004 年我國主辦之泛太平洋不動產估價會議
- (四) 培育國際性估價專業人才
- (五) 結合專業化分析與政府授權，提升不動產資料之公信力
- (六) 建立本土化電腦估價系統。

壹、前言

一、出國緣由

第二十一屆泛太平洋不動產估價師、鑑定師、顧問會議(The 21th Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers Valuers and Counsellors)於馬來西亞吉隆坡舉行，活動期間為九十一年十月十四日至十九日，今年由馬來西亞土地估價學會主辦，主題定為「亞太地區—擴展中的領域」(The Asia Pacific-Expanding The Frontier)。

泛太平洋不動產估價師、鑑定師、顧問會議係由各國民間組織每二年在不同國家不同城市舉辦的會議，內政部主管全國地價業務，與不動產估價有密切關係，近年來均積極參與該會議，九十一年亦不例外，與中華民國土地估價學會及本國其他政府機關人員暨民間估價師共同參加本次盛會，藉此獲得不動產估價新知，提升專業智能，並與各國與會人士經驗交流，保持良好之互動，收穫甚多。

二、出國成員

本次會議參加之國家計有美國、英國、加拿大、關島、薩摩亞、澳洲、日本、韓國、新加坡、文萊、馬來西亞、紐西蘭、印尼、馬拉威、香港、泰國、中華民國等十八個國家參加，另大陸則以觀察員身分參加，主要參加人員為不動產估價業者、鑑定師及不動產顧問，亦有部分為政府官員及學者，產、官、學界均有代表出席，會議使用語言為英語。我國係以中華民國正式國名出席，內政部由地政司張司長元旭及邱科長鈺鐘參加，其餘另有來自其他政府機關及業界學界代表共二十人共同參與，其名單如下：

機關或單位名稱	姓名	職稱
內政部	張元旭	司長
	邱鈺鐘	科長
經建會	吳家昌	副處長
財政部	蘇維成	主任秘書
	陳芳雪	副處長
台北市政府地政處	陳淑貞	科長
	潘依茹	科員
高雄市政府地政處	謝福來	副處長
	林美華	股長
政大地政系	陳奉瑤	學者
中興地政系	林子欽	學者
文大土資系	王慈徽	學者
中國地政研究所	林英彥	所長
中華民國土地估價學會	楊松齡(理事長)、張維一	
民間估價業者	張大成、江晨仰、張鴻凱、張大為、李宜豐	

三、出國期間

自民國九十一年十月十四日起至九十一年十月十九日止，共計六天。

四、出國行程

本次大會活動期間為十月十四日至十七日共計四天，十月十八日為參觀活動期間，大會每日安排討論或演講主題，由主講者報告，然後討論，另有研討會，同一時間有三場，由與會者自由選

擇參加，會場安排於吉隆坡香格里拉飯店，本次活動行程如下：

日期及議程	講座及地點
10/14(一)一、搭機前往吉隆坡 二、辦理會議報到 三、晚間參加歡迎晚會	吉隆坡機場 香格里拉飯店 中央市場
10/15(二)一、開幕典禮及主題演講 (全球化策略聯盟對亞太 不動產之影響) 二、論文發表(全球化與泛 太平洋之不動產) 三、論文發表(發展中國家 朝向全球化之方向) 四、參觀活動	香格里拉飯店 Tomas A Motta(美國)、Marie Kitsuda(日 本)、Tim McGrath(加拿大) Y. Bhg. Dato'Abd. Rahim(馬來西亞)、YouSun Lin(韓國)、Immanuel H. Sitompul(印尼) 雙子星塔、布特拉加也(Putrajaya)
10/16(三)一、論文發表(環境事件對 不動產的影響) 二、論文發表(都市保育管 理) 三、論文發表(永續的森林 管理) 四、分組研討會(一) a 新世紀估價方法 b 不動產資訊 c 不動產景氣循環 分組研討會(二) a 預測價格趨勢 b 不動產在網際空間的 行銷	香格里拉飯店, Yuuji Hirota(日本)、Lim Lan Yuan(韓國)、陳奉瑤(台灣) Lim Soo Chin(新加坡)、EonSin Shim(韓 國)、Y. Bhg. Dato'Abd. Rahim(馬來西亞) J. B. Mill(加拿大)、Ganis Ramadhani(印 尼)、Abdul Razak Mohd Ali(馬來西亞) Nigel Dean(紐西蘭)、SeunCheol Lee(韓 國)、Miho Asano(日本) Nicholas Saptain(關島)、Peter Clrk(加 拿大)、John Martin(澳洲) Dan L Swango(美國)、Tatsuya Kobayashi(日本)、 Mani Usilappan(馬來西亞) Andrew Stringer(紐西蘭)、Amy Krho(新加 坡)、林子欽(台灣) Mika Harayama(日本)、Michael D. Blaschuk(加拿 大)、Andrew Grill(澳洲)

c 不動產專業、專家及專門技術	Sang-Kyu Kim(韓國)、Chris Seager(紐西蘭)、Rengganis K. Wisaksono(印尼)
10/17(四)一、論文發表(不動產諮詢公司運用電腦技術的提升) 二、論文發表(不動產諮詢公司運用人工智慧現況) 三、論文發表(非傳統估價師未來領域之拓展) 四、論文發表(估價標準) 五、閉幕典禮 六、下屆主辦國展示(台灣)	王慈徽(台灣)、Anthony Robertson(澳洲)、JongMin Kim(韓國)、Kwang Heng Lee(新加坡) Rob Fitzgerald(加拿大)、Ong Seow Eng(新加坡)、Bryce Johnson(紐西蘭) ElivnFemandez(馬來西亞)、Brain Ellerbeck(澳洲)、James B Price(美國) Eric Ooi Yew Hock(馬來西亞)、Hoshio Suzuki(日本)、Chang-Ro Lee(韓國)、Bill Endsley(美國) 香格里拉飯店
10/18(五) 參觀其都市規劃與市政建設，蒐集不動產交易行情等	吉隆坡
10/19(六) 搭機返抵中正機場	桃園中正機場

貳、簡介

一、馬來西亞

由馬來半島的西馬來西亞(簡稱西馬)，與婆羅洲北部的東馬來西亞(簡稱東馬，即沙巴、砂勞越)構成，總面積約三十二萬餘平方公里，約為台灣的八倍，人口約為二千二百萬餘人，其中馬來人佔 58%，華人 26%，印度人 7%，其他種族則 9%，使用語言為馬來文、華文、英文，首都為吉隆坡(Kuala Lumpur)。

1963 年馬來半島、沙巴、砂勞越和新加坡，聯合成立馬來西亞聯邦，簡稱馬來西亞，1965 年新加坡脫離馬來西亞宣佈獨立。馬來西亞採君主立憲政體，聯邦政府是由以下 13 州 2 個聯邦直轄區所組成：玻璃市(Perlis)、吉打(Kedah)、檳城(Pulau Pinang)、

霹靂(Perak)、雪蘭莪(Selangor)、森美蘭(Negeri Sembilan)、馬六甲(Melaka)、柔佛(Johor)、吉蘭丹(Kelantan)、丁加奴(Terengganu)、彭亨(Pahang)、沙巴(Sabah)、砂勞越(Sarawak)、吉隆坡(Kuala Lumpur)、納閩(Labuan)。

豐富的天然資源、完整的交通運輸網絡、充足的勞力市場等，都是促使馬來西亞經濟突飛猛進的原因。獨立後的馬來西亞，初期時的經濟收入多依靠錫、橡膠、木材、棕油等天然資源。90年代初期，馬來西亞政府積極發展重、輕工業，如原料加工工業、電子與電器工業、食品工業等，並鼓勵外商投資開設工廠。

二、吉隆坡

吉隆坡(Kuala Lumpur) 位處馬來西亞半島西岸，面積 94 平方英里(243 平方公里)，目前人口約 180 萬人。吉隆坡綠地廣大有「花園城市之光」美名，地處東南亞心臟地帶，地理位置優越，加上完善的基礎建設，使它成為國際會議、活動及展覽的首選城市之一。吉隆坡是一個繁華熱鬧、多采多姿的大都會。而本次會議舉辦地點為曾贏得不少獎項和美譽的吉隆坡香格里拉大酒店。與主要商圈及購物中心只有 5 分鐘路程，地理位置極為優越。尤其在最近十幾年馬來西亞政府積極開發建設下，都市呈現嶄新風貌，整個市區內的超高大樓，如雨後春筍般一一矗立，且建築物外觀均需通過建管機關審核通過，棟棟匠心獨具各顯特色實屬難得。且距離 1998 年 6 月才啟用的吉隆坡新機場約 50 公里，以高速公路連接，車程約一小時，交通相當便利。

三、雙子星塔

因大會安排參觀雙子星塔，特加以介紹，位於吉隆坡市中心

區 (KLCC) 俗稱“雙子塔”的 Petronas Twin Towers，為兩座外觀酷似玉米形狀的雙生高塔，在東南亞經濟風暴中完工，成為世界第一的超高大樓，也是吉隆坡足以傲視群倫的地標。是目前世界上最高的大廈和第四高的建築物。它於 1996 年建成，樓高 452 米，共 88 層，在兩座主樓的 41 和 42 樓有一道兩層高的橋相連。

雙子塔大樓是馬來西亞國家石油總部，以及多媒體超級走廊的終點，也是大馬總理馬哈迪苦心塑造的現代化標竿及首都城市地標。營造日期從一九九三年開始到一九九七年，佔地四十公頃，建築費用為一百八十億馬元。

其辦公空間在一九九七年陸續啟用，一九九九年全部完工，為大馬創造許多項世界級的建築紀錄。不過這座建築，其實是美國建築師西塞佩利所設計的，由日本與南韓兩大財團負責承建。

雙子星塔的兩棟高樓，相距大約五十公尺，其中還有一個專賣世界名牌百貨的曙光購物廣場，以及國家交響樂團演奏廳。但最引人注意的是位在第四十層樓，一座銜接兩棟高塔的空中走廊。長度五十八公尺，距離地面一百七十公尺的空中通道，實為名符其實的「天橋」。

四、布特拉加也(Putrajaya)造鎮計畫區

大會安排參觀馬來西亞新市鎮布特拉加也(Putrajaya)，此為馬來西亞政府鼓勵民間 (Putrajaya Holding Sdn Bhd 於 1985 年 10 月 19 日合併成立) 投資的計畫案，為一花園城市，於 1998 年動土開發蒼翠繁茂的熱帶雨林地區，面積約 4,581 公頃，是多媒體超級走廊的心臟，坐落於首都吉隆坡及世界第二大

之吉隆坡國際機場中間；原來整片土地為熱帶雨林區，目前該計畫區主要公共設施如道路、電力、自來水及公園等大致已闢建完成；馬來西亞政府為吸引本國人民移居此地，更優先將聯邦政府遷駐於此。

Putrajaya 新市鎮由 20 個領域組成，主要分成下列幾個分區：

- (1) 政府行政區
- (2) 混合發展區
- (3) 市民資格及文化區
- (4) 商業區
- (5) 運動及休閒區

Putrajaya 新市鎮將發展成為一個電子化、數位化的智慧城市，軟體硬體兼備，各領域間公園綠地遍佈，整區綠意盎然每不勝收，置身其中莫不令人讚嘆人定勝天的道理。

五、泛太平洋不動產估價會議沿革

泛太平洋不動產估價師、鑑定師、顧問會議(簡稱泛太平洋不動產估價會議)，原始構想起源於 1956 年，由已故澳洲人 Frank Sampson, FCIV 及夏威夷人 John Child Jnr, MAI 於一會議中所提出，同年美國不動產估價協會 (America Institute of Real Estate Appraiser) 亦寫信要求聯合國土地估價協會作正式接觸，並推荐其協會委員 John Child Jnr, MAI 先生擔任主席負責與世界各估價協會作密切連繫，次年二月 John Child 先生拜訪澳洲及紐西蘭時，於土地估價研討會上提案，建議於 1959 年 3 月在雪梨邀集太平洋沿岸參加聯盟之各國土地估價協會專業團體召開會議，從此泛太平洋不動產估價大會，便被認為是一種主要的教育課程定期

召開，藉以促進彼此間之瞭解，並建立友誼，同時決定下次會議由那一國主辦，被選定為主辦之專業團體，必須在其國內具有領導的地位，並具有良好的行政能力及財務狀況，俾能負起全部責任，策劃此一會議，並負擔全部費用。

此一會議之產生，初期只是各國間連繫交換彼此估價理念及技術，後來演變成開會模式，且為與會各國所接受，平均二至三年召開一次，今年為第二十屆，我國於第十五屆(1990年)先以觀察員身分參加會議，第十六屆(1992年)以中華民國估價團體(土地估價學會)名義參加，並正式成為泛太平洋不動產估價會議之會員國，其後各屆會議我國均派有代表會團參加，我國並於第十九屆會議領隊會議中爭取到2004年第二十二屆之主辦權。

參、會議內容及重要論文介紹

一、會議內容簡介

本次泛太平洋不動產估價會議由馬來西亞主辦，主辦主題定為「亞太地區—擴展中的領域」(The Asia Pacific-Expanding The Frontier)，會議期間由十月十四日至十七日共計四日，十月十八日為參觀活動，四天期間內大會安排六場主題演講及論文發表，三場分組研討會，謹將會議主題敘述如下：

(一)主題演講及論文發表

主題演講：全球化策略聯盟對亞太不動產之影響
(Strategic Alliance In Globalisation-Impact On
Asia Pacific Real Estate)

第一場：全球化與泛太平洋之不動產(Globalisation And
Real Estate In The Pacific Region)、發展中

國家朝向全球化之方向 (Aspirations of a Developing Country Towards Globalisation)

第二場：環境事件對不動產的影響 (Environmental Issues-Impact on Real Estate)

第三場：都市保育管理 (Managing Urban Conservation-Maximising Returns)、永續的森林管理 (Sustainable Forest Management-Maximising Returns)

第四場：不動產諮詢公司運用電腦技術的提升 (Enhancing the Use of IT in Property Consultancy)

第五場：不動產諮詢公司運用人工智慧現況 (Current Developments in Artificial Intelligence System in Property Consultancy)、非傳統估價師未來領域之拓展 (The Widening Scope for NonTraditional Appraisal in the Future)

第六場：估價標準 (Valuation Standards)

(二) 分組研討會

第一場：1 新千禧年估價方法 (Valuation Methodology in the New Millennium) 2 不動產資訊 (Property information) 3 不動產景氣循環 (Property Cycles :Do They Exist?)

第二場：1 預測價格趨勢 (Forecasting Value Trends) 不動產在網際空間的行銷 (Marketing Property in Cyberspace) 3 不動產專業、專家及專門技術 (REAL Estate

Profession, Professionals&Professionalism)

由以上主題觀之，可知本屆會議之重點除探討估價技術外，對不動產之全球化、網際網路及電腦資訊應用、都市保存管理亦頗重視，爰依主題特性及重要性，選擇四篇論文，將其重點濃縮介紹如後，以供參考。

二、重要論文介紹

論文一、開發中國家對全球觀之抱負－韓國觀點(Aspirations of a Developing Country Towards Globalisation)

作者：Mr. You Sun Lim

經歷：韓國估價師

重點介紹

(一)經濟危機中的韓國：1997年十月韓國泡沫經濟幻滅導致金融危機，起因於金融機構對風險性事業緊縮放款甚且擴及整個金融市場產生連鎖反應。除此之外，儘管持續的現金流量平衡赤字，自從匯率適當的貶值方式無效後，外匯市場也呈現不穩定現象。然而，分析顯示其根本原因為泡沫經濟崩潰。為了挽救此一頹勢，韓國政府從IMF減輕貸款數額，並對提供金融機構履約保證及協調債權銀行重新安排債務支付方法等，終於掌控了危機。五年來，韓國外匯存底從1997年之3.94億美元到2002年6月已達1150億美元躍居世界第五。而且藉由IMF的幫助提早償還貸款，證明韓國已經走出經濟危機。

(二)經濟危機後韓國社會經濟趨勢

1 低利率時代：從1998年以後利潤率急速下降至個位數，這現象係因低利率政策造成的，作為減輕企業的金融開支及刺激投資，金融市場已從賣方市場轉變為買方市場。不動產市場在金融危機之後緊接著出現資產緊縮現象，額外的資金流入造成房地產市場繁榮期，尤其是完全地反彈，除此之外土地

市場也會因為資金的流入也活絡起來。

- 2 減輕企業和不動產市場相關限制：為提升競爭力，韓國致力於減輕相關法令限制，以鼓勵企業投資及解決失業率問題，並且陸續的將限制外國人投資韓國不動產的相關規定減輕或廢止。如在 1996 年（金融危機前）開放不動產仲介和不動產管理業，1998 年 4、5 月土地發展再開啟新紀元，分別為將房屋租賃服務再細分為居住與非居住類，土地發展細分為供給和租賃，土地市場亦於同年七月對外國人全面開放。也因為如此，在外國人取得不動產限制解除後，外國人對韓國不動產投資數量已明顯增加。
- 3 經濟成長緩慢：韓國的經濟從 1960 年代開始快速成長一直到 1990 年代持續超過三十年期間，近年來則以接近 5~6% 緩慢成長，預期 2002 年其成長率應該接近 6%，未來也將持續以此型態穩定發展。
- 4 I/T 資訊及電信工業的快速成長：網際網路對韓國人生活造成極大的影響。這是繼工業革命之後革命性的變化，尤其是韓國較之其他國家發展更為快速，所以 I/T 工業成了國家經濟成長的主軸。在金融危機之後，1999 年開始高度普及並穩定成長的電腦系統膨脹及行動電話的普及成為特色之一。
- 5 住宅貸款和信用卡使用量增加：金融危機之後因為低利率緣故不動產市場變成買方市場，金融機構以低利率吸引新的需求者，努力的去開發住宅貸款及各種不同形式的籌措購屋資金方式，使得住宅貸款數量急遽增加。在住宅貸款額度增加及政府極力推動各項鼓勵措施的結果，導致房屋金融供給擴張活絡房屋市場。在商務上設備及住辦兩用的投資，以獲得各種收益增加及流通土地市場資本。這種活絡氣氛帶動了不動產市場及相關經濟活動熱絡起來。除外，在政府為了活絡經濟及增加稅收前提下提供多樣的獎勵措施，信用卡的使用數

量明顯增加；結果經濟變得活絡了，政府的稅收也增加了。

6 人口增加率下跌、高齡人口及休閒時間增加：韓國人口在 2023 年之後將出現負成長，預料將對房屋的需求會出現減少現象，所以對房屋市場的供需產生重大的影響。人類壽命延長、出生率下降的結果造成人口結構老化，2000 年韓國超過 65 歲的老年人口佔總人口數的 6.8%，並預測於 2020 年將接近 14%；影響所及，不動產市場也將面臨一些轉變，例如：單身老人需求小坪數面積的房屋及供應退休人口之政府補助房屋等之需求將會增加。同時，在下半年週休二日的議題也帶來爭論，縮短工時所節省下來的時間將帶動鄉村住宅、花園洋房及相關休閒行業如旅館、休閒度假中心及高爾夫俱樂部等的需求增加。

(三) 韓國不動產證券化制度 (Securitization)

1 韓國於 1998 年 9 月 16 日制定「關於資產清償法」，規範資產基礎證券 (Asset Backed Securities)，開始實施不動產證券化，韓國土地股份有限公司在 1999 年兩次發行土地收入公債。緊接著，韓國資產管理公司、銀行及企業均發行很多資產基礎證券 (ABS)。尤其是採用很多種方式去處理已跌價而無力償還的股票，包括跨國性出價及建立特殊目的公司 (Special Purpose Company)，結果在 2002 年 4 月 ABS 組織吸引了將近四兆兩千一百零一億元韓幣的收益。另外制定抵押債權證券 (Mortgage Backed Securities) 房屋融資的支持法案，已在 1999 年 7 月 29 日制定，而韓國抵押借款公司也在同一年夏季建立，並於 2002 年 3 月創造了兩兆五千四百九十七億韓幣的收益。

2 不動產投資信託 (Real Estate Investment Trusts) 制度也於 2001 年 7 月引進韓國。韓國並於同年 12 月制定不動產投資信託法，韓國第一個不動產投資信託案 (Kyobo-Meritz

First) 係由政府提供公債成立。在韓國不動產投資信託的來源有 CR-REITs 及一般的 REITs 二種，其中因一般的 REITs 有某些如大機構體制積累限制，故以 CR-REITs 較為普遍。政府為了活絡 REITs 制度正修訂相關法規以減低某些限制。

(四) 收益法估價方式在韓國愈來愈普及

因為不動產市場的資訊不流通，可靠的租賃資料難以取得，在韓國不動產估價方法有買賣實例比較法及成本法兩種。不過在目前的情況下，收益法將更為普及。由於 REITs 普及，以收益法估計不動產價值的必要性於是更為增加，韓國政府也正推動一個蒐集標的資料及安全透明的計劃。收益法估價的普遍將提高不動產估價的合理性及透明度，而且外國投資者的信心著眼於韓國不動產也將改善，這些因素使韓國不動產市場進展到下一個階段。

(五) 不動產相關服務多樣化

韓國以往有關不動產相關行業規模很小且未完全開發，一般人對不動產經紀業也少有評論。金融危機之後，約有二十個國外不動產相關公司包括摩根史坦利 (Morgan Stanley) 等進入韓國。於是不動產相關行業在不動產管理、開發、融資及承接諮詢業務等方面都變得多樣化起來，而且他們的服務品質也提升了不動產業在國際上的競爭力。

(六) 估價業務的電腦化

韓國的估價業務已引進電子化估價體系 (Computerized Valuation System) 且逐漸普及，電子化估價體系 (Computerized Valuation System) 讓估價工作更為快速並減低成本，引起金融機構及資本家的興趣，並逐漸拓展到抵押市場領域，估價的自動化及資訊的快速流通都可能對削減估價市場並帶來負面影響。同時，估價相關資訊的資料庫及正建立中的政府公示土地價格 (Government Announced Land Price) 制度，都將提升估價業務的效率及專業。

(七)國際性不動產公司陸續前進韓國

1 在金融危機以前，國外的不動產公司均沒有在韓國成立分公司；然而，在外國人可取得韓國不動產後，不動產市場已全面自由化，很多的國外不動產投資公司以獨資的方式或成立聯合公司從事管理及代銷不動產業務。自從有相當數量的外國承接諮詢顧問公司，像韓國 BHP、Colliers Jardin 都已進入韓國取得及銷售不動產，現在的韓國就像外國不動產公司的競技場所一樣。

2 自從 1998 年七月開放外人得自由買賣韓國境內房地產，迄 2001 年外國不動產相關企業在韓國已購買了四兆元韓幣價值的土地，包括在漢城得三十棟主要建築物價值三兆二千萬韓幣。

3 1998-1999 年及 2000-2001 年分別是投資不良債權及購買不動產的黃金時期。預料 2002 年外國投資者由於房地產價格之復甦將擴張其領域至不動產開發產業，如旅館及折扣商店等。儘管外國不動產公司以其雄厚的資本、豐富的經驗及現代的管理技巧，對韓國不動產市場帶來很大的影響。但其追求獲取高額利潤及文化差異有時也會帶來某些困擾。

論文二、新世紀的估價方法 (Valuation Methodology in the New Millenium)

報告人：Ms Miho Asano

經歷：日本不動產估價師

重點介紹

(一)日本不動產市場結構在二十世紀末出現改變

1 不動產風險的出現

日本不動產市場土地的迷思--「以投資而言，不動產是最有利的資產」已然結束，每一種不動產投資風險都可能突然顯現出來。環境的風險例如土壤受污染等，也變成重要的注意焦點。

2 追求利潤型的價格評定

由於外國投資者進場，強調利潤分析的估價讓人快速地了解。結果是，「辦公大樓」立即產生現金流量，變成比空地更有用。精通投資分析的專家致力於不動產估價上，已威脅到估價工作的獨特性。

3 金融的不穩定致使資金籌措方式變革

公司法人開始使用不動產證券化的直接金融等方式籌措資金。隨著不動產證券化的案例數量增加，投資立場開始意識到風險並且回歸到重視不動產的收益性與流動性，這與長期持有不動產的投資立場恰成對比。

4 不動產集體處分

對金融機構而言，快速處理呆帳是最急迫的要求，分散於全國各地的大量呆帳，採全部一起處分的「大宗拍賣」處分方法已經廣泛地被接受。由於事業體改組重整和合併或整合的結果，一般的公司也極力進行非必要性資產的出售，而且，他們也從事大量不動產的處分。

(二)日本不動產估價新標準強調的是，總體經濟學和區域性的經濟趨勢、廣泛的不動產市場的動向、以及與對象不動產有關的市場參與者的特性和變化、對象不動產的市場競爭力都應被檢驗和分析。在正常價格接近市場價格情形下，「市場」被定義為「理性的市場」，也是「不完全競爭市場」，這與現實的不動產市場是類似的，因為現實的不動產市場是一個具有資料導向、供需不平衡和欠缺完全相同項目等特色的「不完全市場」。

(三)日本不動產估價界所稱之限定價格，係指沒有依循上述由正常價格假設的市場條件，是在其他市場決定的價格，而且也不是所謂的非市場價格，伴隨特殊考量的社會要求不能歸入限定價格的委託的類別。限定價格要明確地緊守一定界線，以排除諮詢價格或特定見解價格。以下為限定價格的例子：

- 1 對投資者根據有關資產清償的法律、投資信託法律或有關投資信託公司的法律所提的估價目的而言，估定的價格意謂有利潤的投資價格，即為限定價格。
- 2 根據國內振興法律提出的以假設處分為估價目的情形下，即可估算為限定價格。
- 3 根據公司重整法律或國內振興法律提出的以假設商業延續為估價目的的情形下，即可估算為限定價格。

4 當作不履行貸款的抵押物的不動產，其適當價格可在財務總體計畫考量下估算為限定價格。

- (四)日本不動產估價界所謂「特定價格」，通常指的是當價格並非為交易的主旨，例如傳統的日本廟宇。新的標準將不動產之價格視為並非交易主旨時，即為特定價格，將此價格由先前標準下的限定價格分離，當成獨立來計。「特定價格」的新定義必須在上述的「限定價格」觀念下，有一清楚的識別。
- (五)多元化社會要求的價格，不僅是建立在可識別及定義明確的觀念上，同時也必須兼顧下列鑑價的因素，如：1 公平/中立 2 速度 3 成本效益 4 網絡 5 信用 6 市場分析能力/未來前瞻能力
- (六)DCF(折現現金流量分析)方法主要是建構在獲利的基礎，能夠清楚地反應其獨特性，是一種傑出的投資分析方法。但它僅是一個分析的工具。它的缺點即在於原始資料的輸入是否正確。因為採用 DCF 方法分析，必須有更多以其他方式比較後的資料輔助。因此，關鍵在於如何設定損益平衡表上的所有數字，來計算分析期間的起伏預估，及以樓地板的方式來計算漲幅上限率、貼現率及空屋率等等。
- (七)日本的不動產估價方法論中，可行性分析是標準化的步驟，類，可行性分析是針對新的企劃案去分析其是否可行。一個可行的企劃案應該是法律、實體、環境、社會、經濟各方面都可行。也可以說投資分析是可行性分析中的一個項目。可行性分析是根據許多的研究。這些研究包括如法律、管制、分區使用、環境衝擊評估、土質分析、土地使用計畫、投資分析和估價。這些研究都是用有幫助判斷一個不動產的開發計畫是否可行，且有不同領域的專家共同合作，提供廣泛且專業的資訊。事實上，不同專業間的結盟在未來幾年將是無可避免的趨勢。

論文三、澳洲不動產資訊 (Property information)

報告人：John Martin

經 歷：澳洲不動產估價師

重點介紹

- (一)西澳土地管理是一個包含有關土地使用權利、限制及利益的資訊之決策、區位、經營及權利的龐大體制，此體制包含了取締的團體、法律的執行者、保管者以及系統和業務過程的變

化。此體制支持關於處理土地測量、繪圖、不動產開發、所有權創造及登記、讓與、估價及不動產課稅的過程。在西澳政府的 22 個職掌範圍，有 6 個職掌與土地管理體制連結在一起，有：1 農業、漁業及林業 2 自然環境及傳統 3 住宅及工作 4 地方政府及地區發展 5 規劃及基礎結構 6 財政部。

(二) 西澳的 Valuer General's Office(簡稱 VGO)及 Deakin

Consulting 全體職員設計了一套線上估價系統 (VALASYS)，此系統可滿足顧客需求並提供 21 世紀可靠的估價系統，其主要的功能是在顧客使用的電腦平台上，以大量估價的技術提供每筆不動產及單位土地的估價，VALASYS 包含了西澳每一筆不動產之詳細資料，並具有完整建築地圖，此系統展示了西澳所有不動產的屬性及其詳情。

(三) VALASYS 的估價功能

VALASYS 資訊的供給使得 VGO 能夠維持下列的估價功能：

- 1 銷售狀況：每一筆不動產詳細的銷售資訊及買賣歷史，包含買方和賣方的情況。
- 2 出租狀況：目前或過去的出租資訊(這是私人機構無法獲得的)。
- 3 估價：此系統傳達資訊以提供包含市價、租金、補償及比率估價等各種不動產估價。
- 4 大量估價：根據複合的參數，如：街道津貼、開發潛力、次級市場範圍、使用分區情況，此系統可計算下列價值：
 - a 未改良的價值(UV' s)：每年 VGO 都會評定全國的每一塊土地的價值。
 - b 總體的出租價值(GRV' s)：VGO 每三年會評定伯斯都會區內所有不動產的總體出租價值(淨租金加開支)，伯斯都會區以外的鄉村地區則是每四至五年評定一次。
 - c 政府資產價值：VGO 每年評定州政府及地方政府擁有的每一筆不動產之市價或目前的使用價值。

(四) VALASYS 價格監視功能

VALASYS 系統功能之一是價格監視，幾乎每一棟位於伯斯郊區及通過西澳的特定城市、城鎮上之典型房屋，都是每六個月估價一次，以決定其特定不動產之土地價格、市場價格(土地加建物價格)及出租價格。大部分的不動產從 1988 年 6 月就開始被監視了。鄉鎮是如何隨時間而形成、價格如何反應快速道路開拓、鄉鎮重新命名、鐵路開拓所造成的影響。

(五) 西澳的土地和不動產單一窗口

西澳的土地管理部門新開發的系統—土地和不動產單一窗口，它是一個關於土地和不動產的單一線上接收點，可提供顧客簡單的土地和不動產資訊之接收。這個窗口可以提供顧客簡便地去和所有機關的資訊連結，並且和政府機關管理的資訊連結。目前不動產資訊是由數個不同的州政府和地方政府管理。土地的窗口將使房屋的購買者能透過單一的登入點找到關於利率資訊、水權資訊、環境因素(如：污染的位置)、規劃資訊、權利清單、建築許可資訊。

論文四、不動產諮詢公司運用電腦技術的提升(Enhancing the use of IT In Property Consultancy)

報告人:Jong Min Kim

經歷:韓國估價師

重點介紹

(一)最近十年間已成為一個網絡的經濟型態，經濟結構實質的改變，在過去勞力、土地、資本為社會和經濟財富的主要生產要素，然而，今日知識及資訊卻成為社會和經濟財富的主要來源。網絡及 IT 有下列之效果：1 消除了空間上的限制 2 便利設施可被更輕易的獲得 3 較高的生產效率使成本降低。

(二)韓國不動產市場的特性

1 韓國的不動產可區分為土地、建築物及集合的不動產，在韓國土地和建築物被視為是獨立的不動產，像辦公大樓等聯合建築物，其土地所有權人可能與建築物所有權人是不同的。因為這個原因，不動產資訊分為土地資訊及建築物資訊²韓國不動產市場以出售及處理所得之利潤，較經由所有權所擁有的利潤來的高³在韓國公寓價格的上漲可能是土地價格上漲所造成的，這是因為韓國的土地面積較其他國家來的狹小且人口密度較其他國家高。因此，土地的比例與不動產價格的相關程度較其他構成要素的關聯性高。由於這個原因，韓國政府交通建設部 (Ministry of Construction Transportation) 自從 1989 年起，每年的一月一日都會重新調查地價並且公示地價，以維護土地價格體制，這個由政府公告的土地價格稱為「公示地價」⁴由於 IT 以及網際網路的發展與投資，使得不動產資訊的提供形成新的市場，過去必須親自到實際的地點視察後才能作決策，現在有了合宜的系統來檢視不動產價格的適當性，因此，韓國不動產資訊的提供公司及投資顧問服務公司發展了新的商業模式。

(三)韓國不動產資訊的提供者

韓國不動產訊提供者經由大約 1000 個會員公司手中，收集現今的市場價格及其他資訊，並將收集到的資訊加以適當的整理及分析，然後提供這些資訊給投資者、開發者及銀行等並獲取利益。據估計韓國大約有十家公司，為專門從事提供不動產資訊的公司。以下為幾個重要不動產資訊的提供者之介紹：

1 公寓大樓資訊的提供者：R114 網路公司(公寓大樓資訊的提供者，網址：www.r114.co.kr)係由參與共同經營的仲介會員中收集資訊，資訊是根據仲介公司所提供的最高及最低價格

而來，提供者比較現在的市場價格，以及未來出售的市場價格，以協助公寓大樓購買者的決策。

2 Darent 網路公司 (www.darnet.co.kr)：此公司創造了一個價格計算過程的模型，並且發展了一個最終系統供公寓大樓的購買者使用，在公寓大樓中特殊單位的屬性皆被指數化，且最終的價格皆以這些指數計算出來，這些指數皆是經由複回歸方程式求得。這些案例的研究及收集皆是經由以前的估價、拍賣資料及市場調查而來。並且透過提供內部結構及樓層勘測圖，使消費者不需親自勘查現場而能訂定決策。

3 GGI 公司 (www.ggi.co.kr)：GGI 係網路拍賣資訊的提供公司，收集了所有法拍的資訊，並且使其可在網際網路上獲得，GGI 的服務包含了不動產公開拍賣的地點以及法律、金融等相關訊息。GGI 提供的不僅是資訊且包含了過去法拍的結果；GGI 也展示了有關拍賣的統計數值，其中包含了不動產類型及地區的拍定率、拍定價格、競標者的人數等，並且成為韓國相當受歡迎的網路公司。

(四) 韓國自動化計算系統介紹

1 當韓國的估價師在估算土地價格時會採用此一模式：

$$\begin{aligned} & \text{公示土地價格} \times \text{土地價格變動率} \times \text{區域因素} \times \text{其他因素} \\ & = \text{對象不動產的價格} \end{aligned}$$

在此過程中，第一個因素公示土地價格被普遍地使用，但是比較價格、拍賣取得價格或是先前的估定價格，也可適用於此公式。建築物的估價可由重建成本或重置成本中扣除折舊得到價格，不動產的最終價格是結合此兩者的結果（土地+建築物）而求得。

2 Darnet 公司將此一估價步驟電腦化，並且提供給他們的客戶

估計價格，這個系統稱為自動化價格計算系統，想要銷售、購買、租賃或投資不動產的個人，可經由網際網路或個人電腦資訊獲得參考價格，無須面對面的服務。

3 計算土地價格的方法：首先在最鄰近的公示價格及買賣實例比較價格間，選取與勘估標的各價格組成要素最為相近的價格，判斷這些價格組成要素的準則主要包含：分區使用類別、使用目的、道路狀況、地形及形狀等。在選取適當的價格之後，將勘估標的及比較實例的土地特性輸入 GIS 中，這個程式將根據所輸入的資料，比較勘估標的與買賣實例的價格組成要素差異之後，計算出勘估標的之土地價格。這些個別要素之比較，主要是將這些個別的特性轉化成數字（道路狀況、地形、形狀、地理位置以及方位等），以利估計土地價格，而這些數字每年都會經由韓國交通建設部（Ministry of Construction Transportation）所認可。

4 建築物價格的計算：由於消費者對於建築物的結構或建材，並未具備專業的判斷能力，Darnet 公司將一棟建築物的重建成本根據建築用途、結構、建材以及建築物形式加以分類，並且將收集、比較所分類的建築物照片置於網站上，讓使用者能根據這些資訊，更客觀且合理的將其所擁有的不動產加以分類

肆、心得

一、進步繁榮的馬來西亞與高度國際接軌的吉隆坡，令人印象深刻

馬來西亞自然資源豐富、交通運輸網絡完整、勞力市場充足，已具有良好經濟基礎，90 年代初期，馬來西亞政府積極發展

重、輕工業，目前正努力發展汽車工業，同時，也朝電腦與資訊工業的領域積極邁進，效仿美國矽谷，建立多媒體超級走廊；種族多元卻能融洽地相處，政治亦頗為安定，以上種種原因促使馬來西亞在最近幾年進步神速，此次台灣代表團來到馬來西亞已強烈感受到當地繁榮進步的景象，尤其是吉隆坡，高度國際化，市區繁華熱鬧、多采多姿，超高大樓比比皆是，且建築物外觀均需通過建管機關審核通過，棟棟匠心獨具各顯特色實屬難得，吉隆坡新機場、雙子星塔與布特拉在也(Putrajaya)新市鎮更是令人印象深刻。

二、馬來服兼具傳統及莊重優點。

馬來西亞非常接近赤道，氣候炎熱，而馬來服以絲質布料為主，穿著起來相當涼爽舒適，馬來西亞將其定為「國服」，正式場合都可適用，本次會議中常見馬來西亞政要貴賓均是一襲馬來服，兼具傳統、清涼之優點，又不失莊重，因此不一定需要西裝。台灣夏天亦非常炎熱，如能也設計一套「台灣衫」，也定位為「國服」，適合正式場合，當可加惠各界要員，不必大熱天下還要西裝格履。

三、韓國已走出經濟危機

1997年韓國面臨了經濟危機，但採取低利率政策、鼓勵住宅貸款、減輕企業和不動產市場相關限制、實施不動產證券化、開放外資取得韓國不動產等措施後，韓國外匯存底從1997年之3.94億美元到2002年6月已達1150億美元躍居世界第五，而且藉由IMF的幫助提早償還貸款，證明韓國已經走出經濟危機，目前ABS證券在2002年4月已吸引了將近四兆兩千一百零一億元韓幣的收

益，另 MBS 在 2002 年 3 月也創造了兩兆五千四百九十七億韓幣的收益，開放外資的結果，迄 2001 年外國不動產相關企業在韓國已購買了四兆元韓幣價值的土地，包括在漢城得三十棟主要建築物價值三兆二千萬韓幣。

四、日本的新世紀不動產估價方法

在泡沫經濟崩潰以後，日本的經濟仍存在著普遍不景氣，金融風暴加上不動產價格無止境下跌現象，徹底改變了社會和經濟的結構，不動產市場進入了空前的結構變革時代。如不動產風險、追求利潤型價格評定、金融的不穩定資金籌措方式變革及不動產集體處分等引申出新世紀不動產估價方法。

隨著這些變化，同時像專業機構一樣保持客觀與公平，不動產估價標準的檢視從 2001 年即開始進行。且對「價格」重行定義意義和觀念，並預定在 2003 年 1 月 1 日生效。

多元化社會要求的價格，不僅是建立在可識別及定義明確的觀念上，同時也必須兼顧下列鑑價的因素，如：(1)公平/中立(2)速度(3)成本效益(4)網絡(5)信用(6)市場分析能力/未來前瞻能力。並採用 DCF（折現現金流量分析）方法分析，及其他方式比較後的資料輔助。都是我們可參考學習的。

五、澳洲不動產資訊整合。

西澳政府建立每一年不動產之詳細資料，其中包含買賣實例歷史資料，不僅做為政府部門估價業務之基礎，尚可提供線上查詢服務，更藉由網際網路的快速發展，使得不動產資訊可由更多的管道取得。目前西澳政府正著手進行資訊整合，建置單一線上接撥入口，以提供民眾更便捷的線上資訊查詢。而我國公部門網

際網路線上查詢起步較晚，且各縣市、直轄市政府步調不一，所能夠提供的資料相對有限，欠缺一上級單位予以統合整理，隨著網際網路的普及化及多樣化，進一步提供各項線上服務應是刻不容緩的事宜。

六、南韓之 GIS 自動化估價系統。

南韓政府在建置 GIS 時發展了一套自動化價格計算系統，當民眾要買賣或投資不動產時，可將勘估標的及比較實例的土地特性輸入 GIS 中，這個程式將根據所輸入的資料，比較勘估標的與買賣實例的價格組成要素差異之後，計算出勘估標的之土地價格。這些個別要素之比較，主要是將這些個別的特性加以量化並轉化成數字（道路狀況、地形、形狀、地理位置以及方位等），以利估計土地價格，這也類似美國電腦輔助估價作業系統。此種採用電腦大量估價的方式，公部門在事先需建立龐大且詳細的資料庫，民眾藉由便捷的網路系統便可輕鬆的獲取相關資料，將可使不動產的資訊朝向公開化、透明化且更有效率。

伍、建議事項

一、儘速通過不動產證券化條例

不動產證券化 (Securitization) 是全世界普遍實施之制度，可吸引小額的投資者及民間游資去投資不動產市場，由本次大會韓國代表所提出該國處理經濟危機之經驗得知，不動產證券化對不動產市場及經濟的助益相當大，本次大會與會人士曾說過這樣的一句話「亞洲地區開往不動產證券化的最後一班列車即將開動，尚未上車者請儘速上車」，台灣如錯過這班車，

即失去改革經濟的機會，我們的不動產證券化條例還在立法院審議尚未三讀，實應加速審議通過。

二、加速開放外資與陸資購買我國不動產

韓國在經濟危機時開放外資投資韓國不動產，韓國人形容現在的韓國就像外國不動產公司的競技場一樣，可見外資大量湧進韓國，韓國開放外資的結果，迄2001年外國不動產相關企業在韓國已購買了四兆元韓幣價值的土地，包括在漢城得三十棟主要建築物價值三兆二千萬韓幣。我們比韓國多了一個優勢，那就是陸資，因此應更加速開放外資與陸資購買我國不動產的腳步，光只是增修法令是不夠的，應有更積極的招商措施。

三、積極籌辦2004年我國主辦之泛太平洋不動產估價會議

由於我國代表團之努力積極爭取，在第十九屆泛太平洋土地估價會議領隊會議中，也確定爭取到2004年之主辦權，本次泛太平洋土地估價會議，身為下屆主辦國的我國不論在會前的宣傳工作或是會議中的表現都十分良好，最後閉幕典禮的展示活動也非常成功，已吸引大多數會員國代表的眼光，許多代表均表示期待至台灣來，因此，在2004年以前，我國勢必要完成所有的前置作業，包括完整之議事主題與議程安排、場地選定等各項作業，最後結合產關學界之力量全力辦好2004年我國主辦之泛太平洋不動產估價會議，以提高我國在國際社會之地位及促進文化交流、經驗分享，做好一個主辦國應有的任務使命。

四、培育國際性估價專業人才

國內不動產業以往被定位為內需型產業，故強調本土化及著重於地區經營，忽略了國際專業人才的培育。具備外文能力及國際觀專業人才相當缺乏。參加跨國性會議之後更能體會具備國際觀及外文能力專業人才培育的重要性，國內主管機關及從事不動產估價業務之機構團體，應有長期培育國際性估價專業人才之體認與計畫，以因應加入 WTO 後不動產市場的變動。

五、結合專業化分析與政府授權，提昇不動產資料之公信力

由於不動產資訊往往不具有公開化、透明化的特性，常使得民眾質疑其可信度，在建立完整的不動產資訊體系下，同時應兼顧各項資料的公信力。以目前地政士、不動產經濟業及土地估價師等專業人士，均需通過國家考試取得相關證照，無形中已建立其專業的可信度，未來可由政府授權優良業者，結合其專業化的分析，以提昇不動產資料之公信力，並於不動產體系網站上，提供查詢服務，大幅提高民眾的信服力。

六、建立本土化電腦估價系統

與會各國之估價大多與電腦或地理資訊結合，不管是美國的 CAMA 或者是澳洲的 VALASYS 還是韓國的自動化價格計算系統都是如此，電腦估價能用來協助大量估價，我國尚未建立，應結合各界力量早日建立台灣電腦估價系統。

附錄一：重要論文全文翻譯資料

論文一、開發中國家對全球觀之抱負－韓國觀點(Aspirations of a Developing Country Towards Globalisation)

作者：Mr. You Sun Lim

經歷：韓國估價師、不動產經紀人、企業分析專家

摘要

1997年世界經濟危機以來，韓國經濟（尤其在不動產領域）也經歷了快速改變。在這篇報告中我以所涉獵之韓國經濟和不動產市場來看經濟危機以後的全球化觀點。自從金融危機發生後五年來韓國已經成功的度過此一艱難時期。

本文第一章重點為經濟危機後經濟和社會的變化。如低利率政策、撤銷對企業及不動產市場的管制規定、I/P工業快數成長等等。然後進一步研究不動產市場之新發展趨勢並扣除某些結果，如不動產擔保、普遍的財產收益及無形的資產成長需求的評價等。韓國不動產市場全球化之持續發展及估價業務面對市場的改變將面臨新的挑戰。而未來這些環境的變化將更為加速。

本文

I. 引言

就像很多經濟學者指出的，1997年十月韓國金融危機是由泡沫經濟幻滅導致的，推動解決此一國家的長期問題積聚過程使促使經濟快數成長。

無庸置疑的當面臨經濟衰退期時，韓國的 Hanbo 鋼鐵（1997年二月）和起亞汽車（Kia Motors）公司在1997年夏天都被徹底打敗了。起因於金融機構對風險性事業緊縮放款甚且擴及整個金融市場產生連鎖反應。除此之外，儘管持續的現金流量平衡赤字，自從匯率適當的貶值方式無效後，外匯市場也呈現不穩定現象。

然而，分析顯示其根本原因為泡沫經濟崩潰。換言之，多種檯面下的因素同時爆發，例如：Chaebol 企業體系，在有點緊縮金融市場金融機構數

量飽和、工會組織的攻擊、政府對不動產過度投資的融資管制等。為了挽救此一頹勢，政府從 IMF 減輕貸款數額，並對提供金融機構履約保證及協調債權銀行重新安排債務支付方法等，終於掌控了危機。

五年來，韓國外匯存底從 1997 年之 3.94 億美元到 2002 年 6 月已達 1150 億美元躍居世界第五。而且藉由 IMF 的幫助提早償還貸款，證明韓國已經走出經濟危機。

在金融危機發生以前韓國市場尤其在不動產市場在韓國人獨特的個性影響下相當的閉鎖。韓國經濟因市場開放結果，尤其在不動產市場由全球化的觀點來看經歷了急劇的變動。

經濟危機之後，相當數量的國外不動產企業爭先進入韓國市場，並開始藉由各種方法購置及行銷無力償還銀行者及瀕臨破產企業之資產。結果引進了現代化的經營管理和估價方式，建立不動產安全制度及基本原則。

本篇報告嘗試去深入探討經濟危機發生後韓國的社會及經濟趨勢，尤其從開放市場及全球化觀點來看不動產相關領域及調查不動產市場與估價方式的具體變化。

II. 經濟危機後韓國社會/經濟趨勢

1. 低利率時代

從表一看出從 1998 年以後利潤率由原來之二位數急速下降至個位數，截至目前則維持在 6~7% 低利率水準（以三年期公共債券利率為基礎），在因為過度需求減緩以前，這現象係因低利率政策造成的，作為減輕企業的金融開支及刺激投資。

表一、最近十年利率變化

年期	1991	1992	1993	1994	1995	1996
利潤率 (%)	19.05	14.01	12.20	14.25	11.93	12.6
年期	1997	1998	1999	2000	2001	2002.6.18
利潤率(%)	28.98	8.00	9.95	8.13	7.04	6.77

國內企業投資型態另外取決於政府的政策，已然從以往的不注意轉趨向於審慎，企業對投資的需求已經減少，而金融市場已從賣方市場轉變為買方市場。

自從國外投資和流動平衡順差導致主要供給增加並引發需求，都是金融機構基本的奮鬥目標。假如不動產市場在金融危機之後緊接著出現資產緊縮現象，額外的資金流入會造成房地產市場繁榮期，尤其是完全地反彈，除此之外土地市場也會因為資金的流入也活絡起來。

2. 減輕企業和不動產市場相關限制

為提升競爭力，世界各國普遍地都在減輕相關法令限制，以鼓勵企業投資及解決失業率問題。從企業的觀點來看相關的限制也是企業的一項支出，所以有些企業會將投資轉移到限制較少的國家。所以很多國家提供多種優惠方案來吸引海外的投資者，尤其是跨國性企業。

在減輕企業的相關限制以外，在不動產市場的多種限制在金融危機之後也陸續的將限制外國人投資韓國不動產的相關規定減輕或廢止。

進一步說，不動產市場關係行業如：在 1996 年（金融危機前）開放不動產仲介和不動產管理業，1998 年 4、5 月土地發展再開啟新紀元，分別為將房屋租賃服務再細分為居住與非居住類，土地發展細分為供給和租賃，土地市場亦於同年七月對外國人全面開放。也因為如此，在外國人取得不動產限制解除後，外國人對韓國不動產投資數量已明顯增加。

3. 放慢經濟成長

隨著韓國的經濟從 1960 年代開始快速成長一直到 1990 年代持續超過三十年期間，近年來則以接近 5~6% 緩慢成長。

由表二可以看出在經濟危機發生時（1998 年），經濟成長率降到 -6.7%，到 1999 年及 2000 年時劇升至 10% 左右，至 2001 年又降為 3%，並預期 2002 年其成長率應該接近 6%，未來也將持續以此型態穩定發展。

表二、最近十年 GDP 成長率變動

年期	1991	1992	1993	1994	1995	1996
成長率 (%)	9.2	5.4	5.5	8.3	8.9	6.8
年期	1997	1998	1999	2000	2001	2002 (P)
成長率 (%)	5.0	-6.7	10.9	9.3	3.0	6.4

以經濟學理論來說，投入生產因素及產出在以量為基礎表示均已到達極限，換言之如要繼續提升改善則必須在科技上自我改進。同樣的不動產市場需求通常與經濟成長率成正向發展。如目前製造業減少投資導致工廠用地需求相對降低，即為一例。

4.I/T 資訊及電信工業的快速成長

就像大家常說的，二十一世紀是資訊及電信膨脹的大革命時代，通訊市場和資訊事業在東方國家蓬勃發展下，網際網路對韓國人生活造成極大的影響。這是繼工業革命之後革命性的變化，尤其是韓國較之其他國家發展更為快速，所以 I/T 工業成了國家經濟成長的主軸。

因為網路使用者有寬頻高速的通訊網路，在金融危機之後，1999 年開始高度普及並穩定成長的電腦系統膨脹及行動電話的普及成為特色之一。韓國已快速進入擁有 15,080,000 部個人電腦，也就是說有三分之一人口擁有個人電腦，63%的行動電話擁有率及居世界前幾名高速通訊網路的資訊化社會。

減低時間與空間的限制都影響不動產市場在工作場所與居住型式變化。例如多數的人將住家與工作場所合而為一，少數民眾利用大眾運輸工具；另外現在很多靈活的生意人利用網路購物或電視購物頻道使得對大型購物商場的需求降低，而對更靈活銷售技巧增加需求。

5.住宅貸款和信用卡使用量增加

金融危機之後因為低利率緣故不動產市場變成買方市場，金融機構以

低利率吸引新的需求者，努力的去開發住宅貸款及各種不同形式的籌措購屋資金方式，使得住宅貸款數量急遽增加。

在住宅貸款額度增加及政府極力推動各項鼓勵措施的結果，導致房屋金融供給擴張活絡房屋市場。在商務上設備及住辦兩用的投資，以獲得各種收益增加及流通土地市場資本。這種活絡氣氛帶動了不動產市場及相關經濟活動熱絡起來。

除外，在政府為了活絡經濟及增加稅收前提下提供多樣的獎勵措施，信用卡的使用數量明顯增加；結果經濟變得活絡了，政府的稅收也增加了，但亦因使用信用卡過度擴張信用的結果一些社會問題也隨之而來。

6.人口增加率下跌、高齡人口及休閒時間增加。

由表三可以看出金融危機之前人口增加率與預測值相當，2023 年之後將出現負成長，預料將對房屋的需求會出現減少現象，所以對房屋市場的供需產生重大的影響。

表三、未來人口成長率及估計數變化

(單位：1000,%)

年	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
人口數	42,869	45,092	47,008	48,460	49,594	50,352	50,650
增加率	0.990	1.011	0.840	0.542	0.412	0.223	0.062

備註：1.資料來源：韓國國家統計局。

2.2005 年以後資料為估計數。

人類壽命延長、出生率下降的結果造成人口結構老化，2000 年韓國超過 65 歲的老年人口佔總人口數的 6.8%，並預測於 2020 年將接近 14%；影響所及，不動產市場也將面臨一些轉變，例如：單身老人需求小坪數面積的房屋及供應退休人口之政府補助房屋等之需求將會增加。

同時，在下半年週休二日的議題也帶來爭論，縮短工時所節省下來的時間將帶動鄉村住宅、花園洋房及相關休閒行業如旅館、休閒度假中心及

高爾夫俱樂部等的需求增加。

III. 韓國不動產市場及全球化的新趨勢

1. 不動產的安全制度 (Securitization)

不動產的安全制度 (Securitization) 是全世界的普遍現象，為吸引小額的投資者及民間游資去投資不動產市場，但不動產有非流動性及需要大量資金等缺點。

經由金融危機覺醒過程中，金融機構及企業出清無力償還債務人的不動產，韓國不動產安全制度於是開始。更特殊的是，資產回復擔保 (Asset Backed Securities) 使資產安全的「關於資產清償法」，在 1998 年 9 月 16 日制定，且韓國土地股份有限公司在 1999 年兩次發行土地收入公債。

緊接著，韓國資產管理公司、銀行及企業均發行很多次資產回復擔保 (ABS)。尤其是採用很多種方式去處理已跌價而無力償還的股票，包括跨國性出價及建立特殊目的公司 (Special Purpose Company)，就像建立前面所提的 ABS 一樣，結果在 2002 年 4 月 ABS 組織吸引了將近四兆兩千一百零一億元韓幣的收益。

另外制定支援抵押借款安全 (Mortgage Backed Securities) 房屋融資的支持法案，已在 1999 年 7 月 29 日制定，而韓國抵押借款公司也在同一年夏季建立，並於 2002 年 3 月創造了兩兆五千四百九十七億韓幣的收益，遠超過該公司 2000 年三月初成立時的三千九百七十六億元韓幣的價值。還有，以沒有實際結果的商業資產的組織 CMBS 已被法律授權得予設立，第一個 CMBS 將可在 2002 年年底成立。

另外美國在 1980 年代中期開始實施的不動產投資信託 (Real Estate Investment Trusts) 制度也於 2001 年 7 月引進韓國。韓國並於同年 12 月制定不動產投資信託法，韓國第一個不動產投資信託案 (Kyobo-Meritz First) 係由政府提供公債成立。

在韓國不動產投資信託的來源有 CR-REITs 及一般的 REITs 二種，其中因一般的 REITs 有某些如大機構體制積累限制，故以 CR-REITs 較為普遍。政府為了活絡 REITs 制度正修訂相關法規以減低某些限制。

表四、REITs 公司狀態 (單位：KRW)

公司名稱	資本額	成立日期	登記上市日期	主要股東	分級
Kyobo-Meritz	840 億	2001/12/21	2002/01/30	Kyobo 生活保險公司等	CR-REITs
Kocref First	1330 億	2001/05/04	2002/05/30	KDB 等	CR-REITs

預料不動產安全制度將帶給估價師新的機會及風險，雖然它將創造出新的需求，但估價師亦將面臨與其他相似行業，因為某些業務重疊而面臨更艱辛的競爭。

2. 收益法估價之普及

因為不動產市場的低透明化，可靠的租賃資料難以取得，大部分的不動產投資都著眼於賺取更多的利潤，在韓國不動產估價方法有買賣實例比較法及成本法兩種。

不過在目前的情況下，預料在不久的將來收益法將更為普及。外國人對韓國不動產的收益以引進直接的投資方式促使收益逐漸增加，尤其是前面所提的 REITs，以收益法估計不動產價值的必要性於是更為增加。韓國政府也正推動一個蒐集標的資料及安全透明的計劃。

收益法估價的普遍將提高不動產估價的合理性及透明度，而且外國投資者的信心著眼於韓國不動產也將改善，這些因素使韓國不動產市場進展到下一個階段。

3. 無形的資產估價需求增加

因金融危機而甦醒，企業體系的估價需求增加，經由處置不能繼續生存的公司及 M&A，像金融機構或公司的重整邁向一個新的階段，相當多的韓國公司為外資接管經營，企業價值的估計更顯其重要性。

投機性公司行號的增加可能是在這種現象的另一種因素，為了在 Kosdap 市場編列成表，從金融機構及投資大眾取得支援資金，必須將難以

估計的資產如技術、專利權及商譽等價值化。尤其是如果估計技術價值，那實在是太早去獲取如專賣品領域的商業估價，因為技術的市場性及其利益都將列入考量。

4. 不動產相關服務多樣化

韓國以往有關不動產相關行業規模很小且未完全開發，一般人對不動產經紀業也少有評論。

金融危機之後，約有二十個國外不動產相關公司包括摩根史坦利（Morgan Stanley）等進入韓國。於是不動產相關行業在不動產管理、開發、融資及承接諮詢業務等方面都變得多樣化起來，而且他們的服務品質也提升了不動產業在國際上的競爭力。

同時，廣泛的不動產業之有所堅持將帶動更高的服務品質。

5. 估價業務的電腦化

以先進的資訊及電子通訊技術，網際網路業務變成領導行業，不動產市場當然也難以脫離此種趨勢。尤其是估價業務，電子化估價體系（Computerized Valuation System）已被引進且逐漸普及。

電子化估價體系（Computerized Valuation System）讓估價工作更為快速並減低成本，引起金融機構及資本家的興趣，並逐漸拓展到抵押市場領域。

不論如何，估價的自動化及資訊的快速流通都可能對削減估價市場並帶來負面影響。

同時，估價相關資訊的資料庫及正建立中的政府發布土地價格（Government Announced Land Price）制度，都將提升估價業務的效率及專業。

6. Chonse 制度在房屋租賃市場衰退

Chonse 制度是韓國在傳統長期過度對障礙時資金的需求由房屋金融適當的供給衍生出來獨有的體制。代替收取月租金，所有權人取得以由給予一定限額利率觀點計算月租金保證金，並於約定到期日返還租用者。

購屋時，所有權人不需要支付整筆大數額金錢，只需負責的以銀行存

款利率，從租用者存款開始即不需支付月租而錢將可收回。不論如何，就像很多種的房屋融資一樣，尤其是前面所提及的 MBS 制度，Chonse 制度已逐漸減少，而融資市場也被期待轉向按月支付租金制度。

7. 國際性不動產公司前進韓國

在金融危機以前，國外的不動產公司均沒有在韓國成立分公司；然而，在外國人可取得韓國不動產後，不動產市場已全面自由化，很多的國外不動產投資公司以獨資的方式或成立聯合公司從事管理及代銷不動產業務。

自從有相當數量的外國承接諮詢顧問公司，像韓國 BHP、Colliers Jardin 都已進入韓國取得及銷售不動產，現在的韓國就像外國不動產公司的競技場所一樣。

自從 1998 年七月開放外人得自由買賣韓國境內房地產，迄 2001 年外國不動產相關企業在韓國已購買了四兆元韓幣價值的土地，包括在漢城得三十棟主要建築物價值三兆二千萬韓幣。

1998-1999 年及 2000-2001 年分別是投資無力償還債務及購買不動產的黃金時期。預料今年外國投資者由於房地產價格之復甦將擴張其領域至不動產開發產業，如旅館及折扣商店等。

儘管外國不動產公司以其雄厚的資本、豐富的經驗及現代的管理技巧，對韓國不動產市場帶來很大的影響。但其追求獲取高額利潤及文化差異有時也會帶來某些困擾。

V. 結論

因為新知識及科技每天大量的湧進，我們正生活在所謂的快速地工業化的年代或知識的年代，使得全世界社會顯得更小且脈動加速。每個國家聯繫更加的緊密且同時相互影響。全球觀以國際性趨勢啟動從服務資方及勞方並分支到每一產品部門。

就像典型的經濟模式變化，不動產市場也因活躍國際性改變促進地區性市場全球化改變。韓國不動產市場在金融危機以前係成孤立現象，隨著經濟景氣復甦及很多國外不動產公司引進韓國市場及拓展不動產相關知識

領域後完全開放。

開始時這些改變震撼了現存的不動產市場，但在同時為了更多的新發展合理性及效率提高。尤其是估價業務正面臨需執行新業務及面對新機會的挑戰。

不論如何，自從大多數外國公司如摩根史坦利等以短期投機性資金取得韓國不動產以來，一些令人焦慮的表達有關外國人的投資的增加及全球化觀點引進韓國。假設這些不動產公司以如同日本在 1990 年代早期發生的以低價傾銷不動產方式出售不動產，勢必導致不動產價格崩跌。

國家體質的健全也是重要觀點之一，在漢城約有三十個主要辦公大樓曾經移轉於外國人手上，而其過度的追求利潤實在令人憂心。

總而言之，韓國不動產市場的全球觀將繼續發展且估價業務將面臨新的挑戰去適應市場環境改變，所有開發中的國家已考量其為普通的經驗朝向開放經濟邁進。

論文二、新世紀的估價方法

(Valuation Methodology in the New Millenium)

報告人：Ms Miho Asano

經歷：日本不動產估價師

概要

1. 沿革
2. 二十世紀末期不動產市場結構的改變。這是因為自從由合格的不動產估價師來評定“適當價格”以來，不動產市場就有了良性的重大變革。
3. 新世紀的不動產估價方法
 - ✓ 為了反應這些新需求，不動產估價標準的回顧檢討從 2001 年起即開始進行。
 - ✓ 多樣化的社會不僅要求有關價格方面觀念的辨明和界定，也要求其他估價因素（技術和能力）。
 - ✓ 身為估價師的我們應提升在重大資料不足時的市場分析能力。
 - ✓ 可行性分析在未來將成為重點，以檢討事業成本和收益分析。

21 世紀是個辛苦的年代。身為估價人員的我們應擁有“耳聰目明”的能力，及早建立很強的專業能力，並宣揚估價人員的存在理由，如此才得以在這時代生存。

本文

1. 沿革

日本的不動產估價制度源自於1963年提出的不動產估價法，並以該法為基本法。當時的日本正處於經濟高度成長期，而由於經濟快速發展，造成土地估價系統過於混亂，導致地價起伏不定，建立一個能使地價合理形成的不動產估價制度是必要的。所以，該法的目的，被認為朝向藉由權威的估價人員和合理的估價作業來穩定宅地價格，且認為一個估價制度是在只有由領有國家級證照的人，如不動產估價師等等（包括助理估價師），依據不動產估價標準進行估價的情形下建立。

在泡沫經濟崩潰以後，雖然日本的經濟仍存在著普遍不景氣，但是估價業界的基礎繼續在擴展著。根據2002年1月1日的統計，從事不動產估價業的公司行號從前年的77家增加到3037家。有這樣的家數，從事估價工作的不動產估價人員的數目也繼續在增加，一樣是2002年1月1日的統計，從前一年的519人增加到5,224人。

委託估價的顧客大概可區分為公家和私人，但是，在日本的估價活動靠著評定大部份的國家和地方機關擁有的公共場所的價格而蓬勃發展。換言之，這是一種藉由公部門進行合法且實際的保護方式。

然而，近來因公共工程減少與解除管制的衝擊，來自公部門的委託有下降的趨勢。據統計，委託人給付酬勞比例在1997年和2000年的委託人給付的酬勞比例，私部門委託的比例現在已經提高到超過一半。

此外，雖然委託估價的數量本身大約維持平平，此反應出經濟性的減產，每委託單位的報酬也呈現下降走向。單位報酬從1997年的300,000日圓到2000年的239,000日圓，下跌了20%。

2. 二十世紀末期不動產市場結構的改變

隨著泡沫經濟的瓦解，日本的經濟持續渡過漫長的不景氣，由於1998年春天左右開始出現的金融風暴，加上不動產價格無止境下跌現象，徹底改變了社會和經濟的結構，不動產市場進入了空前的結構變革時代。

☆不動產風險的出現

由於日本不動產市場的形成不僅已被清楚的認定是以穩定的地價利潤、商業規劃風險、市場風險、地域性的變動風險等為前提，而且隨著土地的迷思——「以投資而言，不動產是最有利的資產」——的結束，每一種不動產投資風險都可能突然顯現出來。環境的風險例如土壤受污染等，也變成重要的注意焦點。

☆追求利潤型的價格評定

由於外國投資者進場，強調利潤分析的估價讓人快速地了解。結果是，

「辦公大樓」立即產生現金流動，變成比空地更有用。再者，精通投資分析的專家致力於不動產估價上，迄今已威脅到估價工作的獨特性。

☆金融的不穩定致使資金籌措方式變革

由於金融的不穩定，公司法人開始轉換營運基金和投資基金的採購方法，把向銀行借貸的間接資金改為使用不動產證券化的直接資金等等。隨著不動產證券化的案例數量增加，投資立場開始意識到風險並且回歸到重視不動產的收益性與流動性，變成一種規範，這和長期持有不動產的投資立場恰成對比。

☆不動產集體處分

因為對金融機構而言，快速處理呆帳變成是最急迫的要求，分散於全國各地的大量呆帳，採全部一起處分的「大宗拍賣」處分方法已經廣泛地被接受。

由於事業體改組重整和合併或整合的結果，一般的公司也極力進行非必要性資產的出售，而且，他們也從事大量不動產的處分。如今在例如公司重組法和公民復權法等法律的規範下，也有大量的不動產處分行為進行著，使債務得以清償。

3. 新世紀的不動產估價方法

(1) 需求價格

在不動產市場確定結構改變的情形下，對於被政府從受保護的環境推入競爭市場的我們來說，21世紀一開始就已經是艱難嚴苛的。這是因為時代有了重大的變革，在此世代，對我們而言，由具有不動產估價資格的人來評定「適當價格」是好的。現在，我們必須提供多樣化的服務（包括價格和技巧），以反應不同的需求。

以下就符合多樣化需求的價格舉例：

- ✓傳統的「對理性市場有效的適當價格」
- ✓以投資為目的而支付的價格（合乎個人投資者投資計畫的價格）
- ✓抵押品價格（可徵收價格）
- ✓市場價格（大部份可能的售價）
- ✓在稅法考慮下估定的價格

隨著這些變化，同時像專業機構一樣保持客觀與公平，回應這些新需求，不動產估價標準的檢視從2001年即開始進行。

因「價格」一直以來解釋的不明確，這些新標準將清楚的定義價格的意義和觀念，且預定在2003年1月1日生效。

在新標準的定義下，新價格的類型和定義如下述：

*正常價格

舉例來說，有一個公司打算出售名下不動產而詢問其價格，我們計算出來的價格在實際上是接近市場價格的，換言之，對象不動產有可能以此價格出售，所以要儘可能多注意不動產市場的變動。這個價格被稱為”正常價格”。

在此價格方面，關鍵在於儘可能多注意不動產市場的變動。在目前既定的社會條件下，新標準強調的是，總體經濟學和區域性的經濟趨勢、廣泛的不動產市場的動向、以及與對象不動產有關的市場參與者的特性和變化、對象不動產的市場競爭力都應被檢驗和分析。

以上建議特別的是，即使要對一棟遠離東京市中心的辦公大樓估價，當相關的市場參與者預想該辦公大樓的所有者將成為一個全國性的投資公司，根據市場參與者的行為，當然需要去瞭解和預測對象不動產所在地的經濟走向（辦公室需求和空屋比）。但是，無論是位於東京市中心或其他城市，也必須考慮交易利潤和與對象不動產有關連、具有替代性的辦公大樓的需求傾向，以及對象不動產與其他辦公大樓的競爭力比較。

再者，在”市場”的定義方面，以往一向是不明確的，在正常價格接近市場價格情形下，這裡很清楚地定義”市場”為”理性的市場”，也是”不完全競爭市場”，這與現實的不動產市場是類似的，因為現實的不動產市場是一個具有資料導向、供需不平衡和欠缺完全相同項目等特色的”不完全市場”。

*特定價格

特定價格係指沒有依循上述由正常價格假設的市場條件，是在其他市場決定的價格，而且也不是所謂的非市場價格。然而，為了防止”特定價格”被誤用，委託標的限於只有在委託估價目的的形成是依法律和慣例等的社會需求為背景時，方能適用特定價格。並非被歸類為正常價格以外的就是特定價格。以上”法律和慣例等”的”等”包括內閣會議所做的決定。

舉例來說，伴隨特殊考量的社會要求不能歸入特定價格的委託的類別。特定價格要明確地緊守一定界線，以排除諮詢價格或特定見解價格。

能估算為特定價格的場合的例子

- (A) 對投資者根據有關資產清償的法律、投資信託法律或有關投資信託公司的法律所提的估價目的而言，估定的價格意謂有利潤

- 的投資價格，即可估算為特定價格。
- (B) 根據國內振興法律提出的以假設處分為估價目的情形下，即可估算為特定價格。
 - (C) 根據公司重整法律或國內振興法律提出的以假設商業延續為估價目的的情形下，即可估算為特定價格。
 - (D) 當作不履行貸款的抵押物的不動產，其適當價格可在財務總體計畫考量下估算為特定價格。(此於 1998 年六月由聯合政府決定)。

*特別的價格

不動產所謂「特別的價格」，通常指的是當價格並非為交易的主旨，例如傳統的日本廟宇。

新的標準將不動產之價格視為並非交易主旨時，即為特別的價格，將此價格由先前標準下的特定價格分離，當成獨立來計。「特別的價格」的新定義必須在上述的「特定價格」觀念下，有一清楚的識別。

(2) 必要的行為、技巧和能力

多元化社會要求的價格，不僅是建立在可識別及定義明確的觀念上，同時也必須兼顧下列鑑價的因素，如：1) 公平/中立、2) 速度、3) 成本效益、4) 網絡、5) 信用、6) 市場分析能力/未來前瞻能力

√ 公平/中立

不動產市場與經濟面市場之間的障礙是有限的，許多產業早已開始以各種不同形式在干涉不動產的估價。衍生的結果是，不動產鑑價的市場權限遭受威脅。就此循環的結果，首當要務是讓予以不動產鑑價者清楚瞭解公平/中立是此項工作最重要的依歸，並且以持續性地選擇性行為來維持地三者公正之估價者立場。

√ 速度

隨著時間的流轉，對速度的要求也越加嚴厲。因此，必須建立因應的機制來回應此要求。

√ 成本效益

因為其他產業的各方介入，鑑價費已被壓低。因此，可考量將免費服務及收費的專業諮詢分開。例如極為專業的諮詢必須付費才能提供加值的資訊。

√ 網絡

因應鑑價的多元及高層次的需求，與相關領域的專業人士建構合作機制勢在必行。不僅應與其他產業應進行合作，同時也要加強與大規模鑑價

的交流，持續地建立資料庫及擴充不動產鑑價網路。這對當前十分游離分散的鑑價者已是當務之急。

√信用

由於透明化的要求，個人信用查核已成為一個重要的議題。為了達到信用及讓申請者或一般投資大眾正確地認識鑑價的內容，應該明確地說明鑑價是如何進行的，其假設的基礎，及以詳細的研究與分析來說明各種不同鑑價是透過那些流程進行的。當今的時代，是不該以「由不動產鑑價來決定」一句話來帶過。

√市場分析能力/未來前瞻性

欲使鑑價流程透明化及強化其信譽，我們必須持續地謹記，要真正去面對實際的不動產市場及收集/分析來自各方的資訊。尤其要去注意日趨強調獲利取向的不動產市場，價格的趨勢已是不單因為其所屬社區而有所影響，也會因為更多其他市場潮流趨勢而影響。此外，只要有應用 DCF（折現現金流量分析）方法的地方，更應竭盡所能去分析未來的得失與風險。

所以我們不會終究只是價格制定的仲介，而是擴展我們的實力去達成市場分析並提供未來的前瞻性。而實際上，不動產鑑價一所謂的專業，應是在引導市場分析/未來前瞻領域成為一個新的競技場中，扮演重要的角色。

(3) 資訊的缺乏及市場分析能力

從不動產的新價值觀點來看，日本不動產市場可以說是缺乏資訊。在土地的迷思——「以投資而言，不動產是最有利的資產」的年代，並不在詳細分析及計算課題上花費精力。所以獲利的資訊價值相對的是低估的。這是為什麼在投資及獲利方面的資訊提供一直被忽略。即使到了今天，只有極少數的團體有能力收集具重要性的市場資訊，而即便資訊收集到了，依然有許多問題存在，例如極高的費用。

DCF 方法主要是建構在獲利的基礎，能夠清楚地反應其獨特性，是一種傑出的投資分析方法。但它僅是一個分析的工具。它的缺點即在於原始資料的輸入是否正確。因為採用 DCF 方法分析，必須有更多以其他方式比較後的資料輔助。因此，關鍵在於如何設定損益平衡表上的所有數字，來計算分析期間的起伏預估，及以樓地板的方式來計算漲幅上限率、貼現率及空屋率等等。

公共機構的投資者為投資昂貴的不動產，完全利用 DCF 方法，每天進行基礎模擬試驗，此意謂投資者委託不動產估價專家計算費用，乃期望藉由專家或其資料收集能力得知市場願景。

因此，什麼是“資料收集能力”呢？我相信這能重申為“高度的市場

分析能力”。

當不動產在不動產市場已經變成金融商品時，許多市場參與者，包括公共機構的投資者，已經培養出更好的市場分析能力。我們身為不動產估價人員，應認真地增進我們的能力與建立辨別市場分析能力。具備此能力後，我們應該大力宣揚我們這些估價師的存在價值，並開拓估價領域。

儘管有「在日本提供的資料是過時的」的說法，但取得幾近透明化的資訊甚至是現行的資料是可能。例如，在日本大部分主要的城市、鄉鎮和農村，像官方的地價報告/地價研究，或土地遺產稅等資料都是完全公開的，且任何人都能輕鬆上網取得。當談到出租的公寓大廈/一般公寓租金資料時，透過雜誌和上網即能收集到我們所需資料的數量。所以，假如不動產估價人員能花時間用他們豐富的經驗和高水平的知識，去瞭解和分析所收集資料的特性，來充實自身能力，則應可能消弭市場資料的任何不足。

不幸的是，不動產估價人員未能努力培養應用技巧，把可收集到的資料轉換成所需的形式。全部的不動產估價人員依取得容易的資料判斷價值，過程中幾乎不曾被要求說明，以保護他們估價的優勢。

但是因循商業的舊方法，將使估價人員無能力去應付目前事事要求透明化的時代需要。進一步的提升是必須的。

我認為重新整理由不動產估價人員收集的即時資料，不僅可彌補目前資料的短缺，而且還能促使資訊公開化。我相信這是不動產估價人員在未來應扮演的角色。

提供良好品質的資料和改進不動產市場分析能力，使日本的不動產市場透明化是我們的責任。我想這將會驅動整個業界的發展。

(4) 可行性分析

日本的不動產估價方法論中，儘管可行性分析是標準化的步驟，但是在一般的不動產估價報告，重點都放在計算後所得到的價格。對於如何得到這個價格的計算過程或理論基礎並沒有詳加解釋。但對於業主如何判斷收入利得，在未來幾年，我們可以說不僅只有價格因素，可行性分析報告也會成為業主判斷企業成本及利潤分析的重要依據。

投資分析和可行性分析是密不可分的，但是它們並不歸屬同一類。因為做投資分析主要是針對“我們應該花多少錢在某項特定投資上？”這個議題研究，而可行性分析是針對新的企劃案去分析其是否可行。一個可行的企劃案應該是法律、實體、環境、社會、經濟各方面都可行。也可以說投資分析是可行性分析中的一個項目。

目前，金融機構為審核新企劃案貸款申請而委託估價時，我們都會利用可行性分析。在以前，金融機構是根據公司的信用或以土地作為擔保品

來決定貸款事宜，所以可行性分析報告並不被重視。但現在由於無擔保品貸款已成為一般最常見的貸款方式，企業的損益成為重要依據。因此可行性分析及風險評估已成為是否核准貸款時必須的步驟。

在我的分析中，最重要的因素是一件不動產是否能依開發者所預估的價格成交，因此，我花了相當長的時間在這項分析。

一項企劃案是否可行有下列因素需考慮：

☆該地區的看法

- (1)該地區土地交易的案例及相關意見。
- (2)地區分析，例如該地區的特性和鄰近地區的特性等。
- (3)鄰近地區的都市計劃資料彙整。
- (4)市場趨勢的相關資料（如房屋供給量、平均價格和平均私有空間）。
- (5)該區及相競爭地區供給面的實際資料和意見。（地產案名、業主、地點、交通、建商、房屋售出數量、房屋平面圖、平均價格、平均空間、銷售時間、完工日期、首月的簽約比率、和完工時的簽約比率。）
- (6)該區域房地產預售的資料和意見：地產總數、產品總類、銷售趨勢。
- (7)出租資訊（地點、月租金、樓層數、地產類別、樓層面積、屋齡、合約內容等。）

☆商業方面的分析、評估及相關看法

- (1)商業活動的彙總。
- (2)可達到範圍的條件下所有住宅在首月銷售量及完全租售時間。
- (3)以估價計算可達到範圍內的土地價格。
- (4)商業活動的收支。
- (5)商業計劃的形象。

我曾試著用第一型計量方法和線性回歸來解釋這些資料，用線性回歸的計算方法，把距離最靠近地鐵站的距離、地鐵站的特性、到東京市中心所需時間、開放和特定地區的方向、使用分區和商業活動等因素考慮進來，則可試算出價格和租金模型。有些土地開發者對於定價仍然依賴直覺，所以這種可行性分析法對於開發者及投資者是非常具有說服力的。再者，這種分析方法也可提供個人租屋者有用的資訊，這也給我們合理的理由來推廣這種方法。

可行性分析是根據許多的研究。這些研究包括如法律、管制、分區使用、環境衝擊評估、土質分析、土地使用計畫、投資分析和估價。這些研究都是用有幫助判斷一個不動產的開發計畫是否可行，且有不同領域的專家共同合作，提供廣泛且專業的資訊。意指在我們進行投資分析和估價作

業可行性分析時，是由高級建築師負責設計、土壤分析公司負責檢測土壤、建設公司負責結構研究。這些專家來自不同領域，提供了相當多非常重要的意見，事實上，我們的業務機會已經擴展開來。而且，這種不同專業間的結盟在未來幾年將是無可避免的趨勢。

21世紀是個辛苦的年代，我們這些不動產估價人員必須和來自各產業的競爭者競爭，所以要及早建立很強的專業能力和無可替代的原創性，並宣揚估價人員的存在理由，如此才得以在這時代生存。

不管何時，我們應該隨時”張開雙眼”去觀察這不斷變化的社會需求，”打開耳朵”去傾聽這社會的脈動，以努力的因應這特別的年代的特殊需求。

論文三、亞太太平洋不動產資訊的發展

(Property information)

報告人：John Martin

經歷：澳洲不動產估價師

一、前言

做為一個專業的估價人員及顧問，必須找出廣大的不動產資訊及資料才能夠提供好的建議。目前我們搜尋及獲得相關資訊的能力，呈現在由調查員負責解決錯誤的同類研究中。

資訊科技的空前進步已使資訊及資料能夠很快獲得，然而，運用資料以確保正確的資訊說明的責任，會在提供專業資訊給顧客的時候發生。

專業的賠償主張及額外費用的有意義增加進一步強調在使用可獲得的資訊時，需要有準確的資訊分析及適當的費用勤勉。

澳洲的不動產資訊及資料可以從下列幾個管道獲得：

1. 專業的協會，如：澳洲不動產協會、規畫協會。
2. 產業團體，如：不動產協會，都市發展協會、不動產會議。
3. 專門研究不動產整理及提供的私人公司，如 REIWA、Home Open、RP Date。
4. 聯邦及州政府機關，如：土地管理部門、澳洲統計局、財政部。
5. 不動產公司，如：出售、出租、調查刊物。
6. 調查機構。
7. 地方政府，如：規劃及建築資訊。

8. 大眾傳播工具，如：報紙、電視節目。

網際網路的引進使得資訊很容易取得，雖然詳細的資料及刊物只能以付費的方式下載，但大部分的資訊可以用最小的成本或甚至不用成本就能下載。

不動產資訊有效性的進步的詳述文章之傳達是不能做時間配置的。本文專注於可從土地管理部門獲得之不動產資訊。

二、研究背景

澳洲享有來自自有系統的土地管理所造成的經濟及社會利益已經有很長一段時間了，且和其他有健全土地管理系統的國家一樣傾向於藉由開發許可收取這些利益。

澳洲土地管理的目的在於確認土地及不動產權利、利益記錄的完整，所以：

1. 土地及不動產的交易能有效率且有效地發生。
2. 有關土地權利、限制及責任的資訊是很容易獲得的。
3. 規劃決策都是基於目前的、完整的且正確的土地資訊。
4. 此系統以土地及不動產為基礎來支持資本的構造。

三、內容綱要

土地管理是一個包含有關土地使用權利、限制及利益的資訊之決策、區位、經營及權利的龐大體制，此體制包含了取締的團體、法律的執行者、保管者以及系統和業務過程的變化。此體制支持關於處理土地測量、繪圖、不動產開發、所有權創造及登記、讓與、估價及不動產課稅的過程。

在西澳政府的 22 個職掌範圍，有 6 個職掌與土地管理體制連結在一起，有：1 農業、漁業及林業 2 自然環境及傳統 3 住宅及工作 4 地方政府及地區發展 5 規劃及基礎結構 6 財政部。

〈TORRENS 系統〉

當土地所有權的 TORRENS 系統在 1857 年引入西澳時，目的是簡化土地的所有權，促進土地交易並保獲所有權的不可剝奪。

TORRENS 引入了一個憑藉記錄在一張紙上的所有有意義的不動產條款、權利及限制，並根據現在情況更新的系統。這一張被稱作所有權證書

的紙，被用來登記並由土地登記機關保留。

所有讓與所必須包含的資訊有：不動產的狀態描述、權利、限制及責任。

當 TORRENS 登記剩下可靠的資訊來源，他不再包含所有的權利、限制及責任。取得關於單位土地資訊的方法不再是一個簡單的”one-stop shop”過程。搜尋土地資訊的成本增加了，且處理購買者喜歡的搜尋所須的時間可能必須花好幾個星期。土地證件的移轉提供了出售證據的整理基礎。

《VALASYS》

VALASYS 是一個由西澳的 Valuer General's Office(簡稱 VGO)及 Deakin Consulting 全體職員設計的線上估價系統，此系統可滿足顧客需求並提供 21 世紀可靠的估價系統。

其主要的功能是在顧客使用的電腦平台上，以大量估價的技術提供每筆不動產及單位土地的估價。

VALASYS 有一個附加的優勢：大小可以改變、可以擴充。增加新的單位很容易，現存的單位也很容易修改以滿足個別的估價、工作管理及法律的需求。

VALASYS 是一個包含西澳每一筆不動產之詳細資訊的整合系統。

他也合併了具有完整建築地圖的地理資訊系統。此系統展示了西澳所有不動產的屬性及詳情。

《記錄特色》

此系統包含很多不動產的資料，有

1. 區位狀況：地址、地理位置、地方政府區域、地圖。
2. 法律上的(權屬)狀況：所有權狀、認可日期、擁有者、土地細分關係及單位權利狀況。
3. 土地狀況：土地大小、土地使用分區(開發潛力)、農業不動產的土壤型態及其他特性、寧適性(如動力、瓦斯、自來水、下水道設備及排水等公共設施)。
4. 利用狀況：不動產種類(住宅、非住宅)、屋齡、建造面積及樓地板面積、

設備(如有三間房、一間浴室的住宅)、各別樓層的空間型態(如工業或商業的辦公室、陳列室、儲藏室、工廠、工場、商店)、品質狀況、其他特性和補助。

《估價功能》

資訊的供給使得 VGO 能夠維持下列的估價功能：

1. 銷售狀況：每一筆不動產詳細的銷售資訊及買賣歷史，包含買方和賣方的情況。
2. 出租狀況：目前或過去的出租資訊(這是私人機構無法獲得的)。
3. 估價：此系統傳達資訊以提供包含市價、租金、補償及比率估價等各種不動產估價。
4. 大量估價：根據複合的參數，如：街道津貼、開發潛力、次級市場範圍、使用分區情況，此系統可計算下列價值：
 - A. 未改良的價值(UV's)：每年 VGO 都會評定全國的每一塊土地的價值。
 - B. 總體的出租價值(GRV's)：VGO 每三年會評定伯斯大都會區內所有不動產的總體出租價值(淨租金加開支)，伯斯大都會區以外的鄉村地區則是每四至五年評定一次。
 - C. 政府資產價值：VGO 每年評定州政府及地方政府擁有的每一筆不動產之市價或目前的使用價值。

《系統的功能及利益》

1. 歷史

每一筆不動產的詳細歷史。可以在任何給予的資料中知道不動產和估價的詳情。例如：購買一棟 1950 年木造、有兩間房間的房屋，在六個月後拆除。在一年後以空地的型態出售。而後在空地上建造一棟有五間房間、三間浴室的房屋，並在建造完成之後出售。

2. 資料處理

ValSys 有能力創造、增加、維持並模擬不動產的詳情、估價列表(每一個地方政府的估價比率價值表)及估價圖表。

3. 安全

VGO 在公司內及整個網際網路上都採取很多安全措施以保護其電腦網

路、電腦系統及資料的完整性。

4. 適用性

ValSys 已經成功地在網路上被西澳的自來水公司、126 個地方上的政府單位，以及金融、稅務、消防、緊急服務部門使用。他的目的是提供許多州及地方政府在線上使用，而非提供給廣大的大眾。列印成本、全體職員服務成本的直接節省及詢問的責任會減少花在資訊的時間，因此，可以減少運作的花費。

5. 通知

通知功能是用來維持估價的完整性。其責任就是記錄何人在何時加入了資料。

6. 適應性

在技術面而言，此系統是一個最少的資料庫、模組技術的 Oracle 管理系統，使他的規模可以很容易地改變。

7. 顧客的焦點

從該系統選取資料和統計提供給客戶，使得準確的通知能滿足客戶的需求及法律上的義務。

《整合的與相關的系統》

1. 地理資訊系統：它有綜合的平面圖設備，可以使客戶繪製並輸出全國任何土地的地圖。
2. 影像：ValSys 將包含直接連結到每一筆不動產之航空照片、不動產照片及房屋設計圖資料的影像系統結合。不動產的歷也能經由此系統連結。

《銷售資料的證據》

VGO 將他們的資料庫與土地管理部門結合，使其資料庫能夠提供所有型態不動產的個別出售資訊。銷售資料幾乎可以搜尋任何的準則，如鄉鎮、不動產類別(住宅或非住宅)等。

一般而言，銷售資料會以書面及數位格式的方式提供。

1. 檢視一個銷售的例子

此資料以書面的格式提供：地址、鄉鎮、不動產類別、屋齡、牆壁材質、屋頂材質、房間、浴室、VGO 的地圖、土地使用分區、建築面積、土地大小、

銷售資料、銷售價格、所有權證書的編號、地號、大量土地銷售指標(許多土地一起以相同的交易價格出售)

除了上述的資料之外，以數位格式提供的資料還提供了：

- A. 地方政府(屬於哪一個城鎮或城市)
- B. 出售者及購買者姓名
- C. 從 1988 年之後，同一件不動產的銷售情況
- D. 住宅內的其他出租房間
- E. 車庫

《成本》

1. 影印(A4 大小)

每筆資料 0.245 元澳幣，一次最少的費用是 20 元澳幣，最多可取得 85 筆銷售資料。

2. 數位

每筆資料 0.293 元澳幣，一次最少的費用是 30 元澳幣，最多可取得 110 筆銷售資料。

3. 單筆的不動產銷售資料

影印每次 5 元澳幣(含傳真)，以電子信件方式取得資料每次 7 元澳幣。

《價格監視——住宅》

幾乎每一棟位於伯斯郊區及通過西澳的特定城市、城鎮上之典型房屋，都是每六個月估價一次，以決定其特定不動產之土地價格、市場價格(土地加建物價格)及出租價格。

大部分的不動產從 1988 年 6 月就開始被監視了。鄉鎮是如何隨時間而形成、價格如何反應快速道路開拓、鄉鎮重新命名、鐵路開拓所造成的影響，這些是很有趣的。

《銷售地圖》

一張 A1 尺寸的地圖顯示的資訊包含了：地理範圍、土地狀況之描述、銷售價格及銷售資料。

利用 GIS 技術以數位方式繪製的電子地圖已經取代了人工繪製的銷售地圖。電子地圖使我們能在電腦螢幕上檢視國內任何一塊土地，並且以適

合的大小列印出地圖。我們也能藉由這個系統的下列地圖資料庫得到政府土地的完整資料：

1. 來自 VGO 的不動產資料。
2. 來自土地管理部門的銷售及地籍資料。
3. 來自規劃及都市開發部門的土地使用分區資料。
4. 來自鐵路部門的資料。

這些銷售資料以下列的形式提供：

1. 標準繪製的地圖
 - A. 地圖可獲得的資料類型有：土地面積、地號、圖號、土地範圍、街道名稱、最近的銷售資料。有銷售登記的土地會印有案件編號。
 - B. 案件編號可以用來連結更多資訊，如：銷售數量、同類型的資料、同筆不動產過去的銷售資料、法律證件編號、銷售土地的使用分區及地編號。
 - C. 標準宗地使用標準的地圖方格系統，並且以數位的繪圖器繪製。
2. 特殊目的的地圖
 - A. 特殊區位目的的繪圖只能提供給限定地區(如鄉鎮或地方政府單位)使用。
 - B. 任何目前可透過 VGO 銷售系統獲得的地區都是可以繪製地圖的。
 - C. 可以替繪製的地圖著色。

隨著複雜的資料修正及展示系統的出現，現在以電子化方式在地圖上展現不動產資訊 是可能的了。在過去五年，VGO 已經發展了這項技術，因此不動產的資料可以在地籍圖上展現。

這項技術已經應用在實業上，並且代替了相似的銷售地圖。電子地圖能提供更大數量及規模的資訊，且可以在任何時間展現。

《測量》

測量是土地管理部門主要的工作。該部門的測量服務包含：測量、地形及地籍的控制測量計畫，並提供與地理資訊相關的土地測量課題之諮詢。測量人員從早到晚都可以在測量人員的佈告中存取副本資料。

從這裡，你能獲得測量資訊及空間地籍資料庫 SCDB(顯示國內每一筆土

地的法定界線的電子地圖資料庫)的資源。

測量的線上使用權(GOLA)是土地管理部門所提供的服務，它提供給已註冊的使用者取得關於標準測量標記(SSMs)、西澳的 Cocos-Keeling 島及聖誕島的基準點之測量資訊。

你也可以從 1994 年採用的澳洲新座標體系---澳洲地心座標系 GDA94(與全球定位系統 GPS 相容)收集到最新的消息。

《關於航空攝影》

1. 定義：以一台有圖像基礎資料集的高數位化航空攝影機拍攝全國範圍的影像。

2. 航程圖：

航程圖是航空攝影的指標，它能顯示飛機航行路徑或在圖上顯示與地面景物相關連的點。照片、圖片和被執行的數也會一起被展現出來。

地圖比例尺是取自能涵蓋相同地區名稱的較小比例尺。每張圖的中心都會顯示出來。每一張照片都會以「編號/總照片數」的型式命名(例如：10/5023)，且每五十張照片會以照片號碼的最後二個或三個數字編號。其他的資訊，如：攝影、比例尺、鏡頭、圖片編號等資料會顯示在任務資料庫裡。航行圖、AMG、GDA 或地理的交點也會被顯示出來。

大部分照片的量測範圍是 23 公分的平方。一張照片能涵蓋的地理範圍大小是取決於照片的比例尺。例如：在 1:20000 的比例尺，照片上 23 公分大概是地面的 0.5 公里；而在 1:25000 和 1:80000 的比例尺下，照片上 23 公分大概分別是地面的 6 公里和 18 公里。

《搜尋土地資訊和權利登記》

土地管理部門維持西澳的土地所有權的官方記錄。「聰明的登記」的開始使西澳的數位化登記有一個創新的開始。

目前土地管理部門每天處理 4000 至 5000 筆土地所有權的搜尋資料，且繼續創造新的技術以提供顧客更新、更快的資訊。

土地管理部門也提供「歷史的搜尋服務」給那些對於西澳歷史有興趣的人。

土地管理部門的土地登記查詢中心能協助西澳土地的登記查詢。

顧客也能透過土地管理部門的土地查詢中心來獲得數位化的地籍圖和所有權資訊。這些產品可以用數位、文件或微縮軟片的形式獲得。土地管理部門在很高的精密度之下，將國內所有的宗地邊界進行統合。這個統合的地籍圖架構就稱為「空間地籍資料庫」。

《產品與服務》

下列的產品與服務可從「Valuer General's Office」獲得：1 銷售資料 2 銷售地圖 3 價格監視-住宅 4 價格監視-出租工廠 5 價格監視-工廠空地 6 價格監視-農田 7 購買產品 8 搜尋 9 諮詢 10 對估價的異議 11 價格表 12 土地管理部門的產品和服務

四、未來：西澳的土地和不動產之入口

《入口規劃》

土地和不動產的入口就是一個關於土地和不動產的單一線上接收點，它可以提供顧客簡單的土地和不動產資訊之接收。這個入口可以提供顧客簡便地去和所有機關的資訊連結，並且和政府機關管理的資訊連結。

目前不動產資訊是由數個不同的州政府和地方政府管理。土地的入口將使房屋的購買者能透過單一的登入點找到關於：1 利率資訊 2 水權資訊 3 環境因素(如：污染的位置) 4 規劃資訊 5 權利清單 6 建築許可資訊

這個新的系統是由西澳的土地管理部門開發的，土地管理在澳洲是每一個州及每一個地區的责任。在使用資訊者必須付費的基礎下，它可以了解每一個地區的規劃。例如，顧客可以知道他們的房子所坐落的那條道路是否會被重新開發或拓寬，也可以知道是否存在會影響他們不動產的開發計畫。

這個入口也可以和其他系統獲得的土地和不動產資訊進行整合。例如，在這個入口內，使用者可以用所有權狀找出圖像、檢視一個地區的地籍圖、透過航空攝影的街道圖來辨認商店、學校和公共設施。這可以提供西澳購屋及開發不動產的消費者一個很有用的資源。

《計畫描述》

第一步就是使土地管理部門的土地和不動產資訊可以在這個入口中獲得。土地管理部門的資訊很廣泛地被遠端的使用者接收，所以，透過”

front-end” 進行整合是下一步。土地管理部門的網際網路入口使得土地管理部門內部的資訊可以被許多不同的使用者接收，並且使用現行的收費模式。這個入口要設計成允許未來有其他資料來源和新通道類型的加入，並且要容易變更通道類型。

《計畫的範圍》

西澳藉由連結土地管理部門的資料，所做的土地相關資訊的單一線上接收站(入口)之開發包含：1 估價資料 2 地籍的界線 3 測量 4 地圖資料 5 地權資料 6 航空攝影及衛星遙測資料 7 來自航空攝影及遙測資料的地理地圖和產品

在入口裡，土地管理部門提供許多來自不同的方面的觀點。根據土地管理部門目前所提供的服務，在第一階段已經有四個通道成為部署了：

1. 不動產通道：提供不動產相關資訊的整合性觀點給土地開發業。提供的資訊包括所有權、估價、未定的交易、航空攝影及能夠幫助顧客購買不動產或開發所需的一般地理資訊。這個服務不會去迎合轉讓或住宿的過程。這些服務也可能由其他的政府組織提供給其他的不動產投資者。
2. 測量通道：提供測量和工程產業所需的整合性觀點的技術性資料。
3. 銷售和估價通道：提供一個線上的服務以滿足目前 VGO 顧客的需求。這項服務一開始被視為一種標準服務，但是 VGO 指出，他們的顧客還沒有使用目前的線上服務。
4. 自然的所有權通道：土地管理部門已經捕捉到關於自然所有權課題的有意義資料，當在線上提供並且與其他可獲得的共同資料整合時，這是一個有價值的資訊來源。

五、結論

土地管理部門持續在變更上述這些最初的資訊型態，且反映出不動產資訊的有效性有快速的進步。

論文四、不動產諮詢公司運用電腦技術的提升

(Enhancing the use of IT In Property Consultancy)

報告人:Jong Min Kim

經歷:韓國估價師

Toffler 判斷在二十一世紀，組織及資訊在世界各地將成為商業及文化的領導者。IT 創新、數位化創新及網路創新構成了大部分所謂的社會及全方位的經濟體系，如同其它的創新一般，他們產生了具影響力及改變迅速的效果，這就是為何那些尚未準備好面對挑戰的廠商及個人落後的原因。

最值得注意的是，過去十年間已成為一個網絡的經濟型態；經濟結構實質的改變。在過去，勞力、土地、資本為社會和經濟財富的主要生產要素，然而，今日知識及資訊卻成為社會和經濟財富的主要來源。

網絡及 IT 有下列之效果：

- 第一， 消除了空間上的限制。
- 第二， 便利設施可被更輕易的獲得。
- 第三， 較高的生產效率使成本降低。

這些趨勢似乎影響了韓國的不動產市場。過去韓國不動產市場的優勢在於個別的及區域情況，這是指，每一個不動產擁有不同的區位、規模及樣式，舉例而言，就算規模、樣式相同的不動產其區位也不相同，所以只有當使用目的及區位無影響效果時不動產才會相似，根據此理由，必須經由實地調查以分析不動產座落之地點。

然而，隨著金融市場的發展，不動產被視為是一項商品且製造和行銷是在同一個階段進行，因此，經由電腦網絡，將收集的資料轉化並以適當的形式將基本和複雜的不動產資訊提供給決策者。

因為這些改變，新的不動產資訊的提供者、植基於 IT 之投資顧問服務公司以及網際網路因而產生。這篇報告將檢視韓國不動產市場的特性，以及根據這些特性呈現出資訊提供的類型，並且提供一些相關案例，供大家參考。

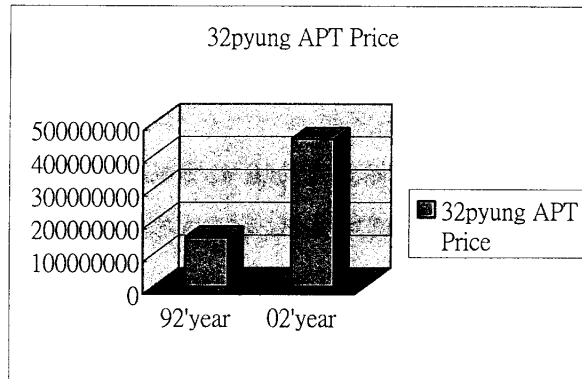
二、韓國不動產市場的特性

1. 韓國的不動產可區分為土地、建築物及集合的不動產，在韓國土地和建築物被視為是獨立的不動產，像辦公大樓等聯合建築物，

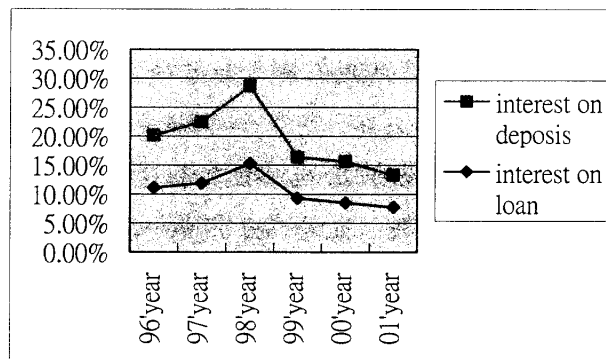
其土地所有權人可能與建築物所有權人是不同的。因為這個原因，不動產資訊分為土地資訊及建築物資訊，而公寓可視為一代表性的例子。

2. 資本獲得的主要市場

韓國不動產市場以出售及處理所得之利潤，較經由所有權所擁有的利潤來的高，如同圖一所呈現的，在過去十年間Gangnam, Seoul



地區，公寓價格大約增加了 300%，在 1999 年的金融危機中，



公寓的價格下跌了 30% 至 40%，但是在 2000 年當投資利率下跌時，價格大約上漲了 20%。

3. 辦公室土地價格系統：

在韓國投資不動產，較其他城市來的重要。前面所提及公寓價格的上漲可能是土地價格上漲所造成的，這是因為韓國的土地面積較其他國家來的狹小且人口密度較其他國家高。

因此，土地的比例與不動產價格的相關程度較其他構成要素的關聯性高。由於這個原因，韓國政府 (Ministry of Construction Transportation) 自從 1989 年起，每年的一月一日都會重新調查地價並且公告地價，以維護土地價格體制，這個由政府公告的土地價格稱為「公示地價」。

4. 新探討觀點—新市場的出現

在韓國，大部分的不動產市場致力於資本的獲得，而且同樣地，公寓及土地市場占了不動產的大部分市場。

同時，當投資利率下跌時，不動產成為良好投資及再投資的對象，且對於不動產的關注將增加。

經由網際網路的方式提供不動產的資訊，明顯地推動了不動產的投資，網際網路的快速發展及使用人數的增加，無疑是使資訊快速傳播的方法。

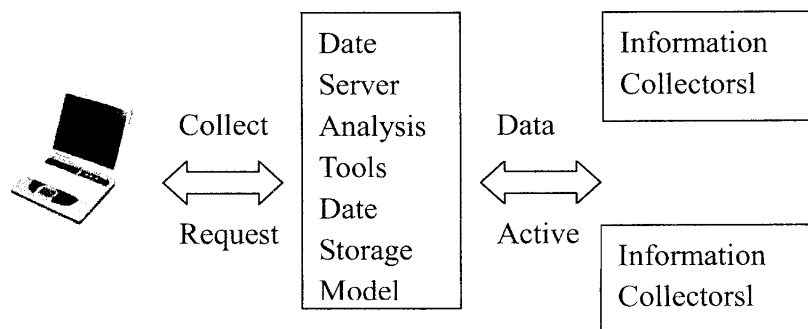
這是時代的需求嗎？前面所提到的，在韓國大部分關於不動產投資的議題在於不動產的價格，由於 IT 以及網際網路的發展與投資，使得不動產資訊的提供形成新的市場。

過去必須親自到實際的地點視察後才能作決策，而這需要花費大量的時間及金錢，直到現在有了合宜的系統來檢視不動產價格的適當性。

因此，韓國不動產資訊的提供公司及投資顧問服務公司發展了新的商業模式，以解決前述的問題，並進入了市場。這些公司的模式如同下列的描述，這些模式並且對其他公司的估價產生了重大的影響。

三、不動產資訊的提供者

1. 資訊收集及分享的網絡組織：



資訊提供者經由大約 1000 個會員公司手中，收集現今的市場價格及其他資訊，並將收集到的資訊加以適當的整理及分析，然後提供這些資訊給投資者、開發者及銀行等並獲取利益。據估計韓國大約有十家公司，為專門從事提供不動產資訊的公司。

這些資訊提供者服務的項目如下表：

主項目	次級項目	更新週期
新聞	特定專欄，不動產新聞	每日
公寓大樓	公寓大樓的市場價格，權利的移轉，買賣資訊	一個月兩次 實際次數
公寓大樓分析資訊	平均交易價格，過去的交易時間，市場價格趨勢，樓層指數，方位指數	一個月兩次
辦公大樓	市場趨勢，辦公大樓的市場價格，交易資訊	一個月兩次
稅的資訊	稅的資訊，稅的計算，投資與稅	每天
拍賣資訊	估價，取得價格，照片，競買人數等	資料取得時
不動產價格	房屋、公寓及辦公大樓價格	實際次數

由前面所提到的資料及服務中，將近一步說明 R114 (www.r114.co.kr) - 公寓大樓資訊的提供者-，GGI (www.ggi.co.kr) - 拍賣資訊的提供者-Darnet (www.darnet.co.kr) - 不動產價格的提供者-如下。

2. 公寓大樓市場價格的提供及投資顧問服務：

R114，公寓大樓資訊的提供者，由參與共同經營的仲介會員中收集資訊。前面的資訊是根據仲介公司所提供的最高及最低價格而來，也就是說，市場的價格區分為兩大軸心；一棟建物有最好的樓層（最貴的樓層）及最差的樓層（最便宜的樓層）。此外，這些提供者比較現在的市場價格，以及不動產出售的市場價格如同描述現在不動產未來出售的市場價格，以協助公寓大樓購買者的決策過程。（www.r114.co.kr）

不動產仲介傾向於，藉由提供公寓大樓出售的最佳價格資訊以

擴張使用者數量，以及在他們的商業活動中擴大了最高及最低價格的差距，這些市場價格並不能適當地被用來當作一個基準，以協助人們客觀的訂定決策。因此這需要他們根據每一公寓大樓的特質訂定價格，並且這些公司所提供的僅是公寓大樓單位的價格。

在同一棟公寓大樓或相同複雜程度的公寓，其每一單位的價格皆不同，換句話說，每一單位的公寓因其實質屬性而有不同價格；即各單位所在的樓層、所面向的方位、門口的結構及路線、特殊的景觀，或是是否有任何阻礙的事物使人們感覺空間受到阻礙等因素，皆會使價格有所不同。

Darent (www.darnet.co.kr) 創造了一個價格計算過程的模型，並且發展了一個最終系統供公寓大樓的購買者使用。在公寓大樓中特殊單位的屬性皆被指數化，且最終的價格皆以這些指數計算出來，這些指數皆是經由複回歸方程式求得。這些案例的研究及收集皆是經由以前的估價、拍賣資料及市場調查而來。這說明了如何由過去的市場價格的趨勢預估未來的價格變動。並且透過提供內部結構及樓層勘測圖，使消費者不需親自勘查現場而能訂定決策。

3. 提供拍賣資訊及投資顧問服務：

拍賣趨勢是最能反映市場價格趨勢的。即使不動產拍賣具有極高的風險，許多人仍然喜歡參與不動產的競標活動，因為某些人可以以低於市場的價格取得不動產並且獲得高額利潤。然而，人們需要花相當多的時間及金錢收集有關拍賣的資訊，並且如果無專業領域的協助，很難去估計獲得價格。

因此，GGI 架構 (www.ggi.co.kr) 以解決這些問題。身為拍賣資訊的提供者，GGI 收集了所有法拍的資訊，並且使其可在網際網路上獲得，GGI 的服務包含了不動產公開拍賣的地點以及法律、金融等相關訊息。GGI 提供的不僅是資訊且包含了過去法拍的結果；這幫助了那些想要經由公開拍賣方式購買不動產的人，透過這些不動產估算其取得價格。GGI 也展示了有關拍賣的統計數值，其中包含了不動產類型及地區的拍定率、拍定價格、競標者的人數等，並

且成為韓國相當受歡迎的網路公司。

4. 有關 GIS 及自動化價格計算系統的介紹：

當購買、銷售或投資不動產時，最重要的是估算合理的價格，公寓大樓的價格資訊的提供，協助了人們訂定決策。然而，在購買、銷售及投資一般土地及住宅，商業房屋及辦公室等之建築物時，卻相當的困難。決策者在進行此商業行為時，很明顯的是依賴於政府公佈的土地價格。

當韓國的估價師在估算土地價格時會採用此一模式：

$$\begin{aligned} & \text{法定土地價格} \times \text{土地價格變動率} \times \text{區域因素} \times \text{其他因素} \\ & = \text{對象不動產的價格} \end{aligned}$$

在此過程中，第一個因素法定土地價格被普遍地使用，但是比較價格、拍賣取得價格或是先前的估定價格，也可適用於此公式。建築物的估價可由重建成本或重置成本中扣除折舊得到價格，不動產的最終價格是結合此兩者的結果（土地+建築物）而求得。

Darnet 這家公司系統化此一估價步驟，並且提供給他們的客戶估計價格，這個系統稱為自動化價格計算系統，想要銷售、購買、租賃或投資不動產的個人，可經由網際網路或個人電腦資訊獲得參考價格，無須面對面的服務。

5. 土地價格的計算：

為了計算土地的價格，必須先確認該地區的價格，以及附近是否有可比較的買賣實例，這些資訊必須實地勘查以便確認。然而，GIS 將此地理資訊儲存於電腦以供利用，並且使自動化價格計算系統可在線上使用這些資訊。

首先，會在最鄰近的法定價格及買賣實例比較價格間，選取與勘估標的各價格組成要素最為相近的價格，判斷這些價格組成要素的準則主要包含：分區使用類別、使用目的、道路狀況、地形及形狀等。

在選取適當的價格之後，將勘估標的及比較實例的土地特性輸入 GIS 中，這個程式將根據所輸入的資料，比較勘估標的與買賣實例的價格組成要素差異之後，計算出勘估標的之土地價格。

這些個別要素之比較，主要是將這些個別的特性轉化成數字（道路狀況、地形、形狀、地理位置以及方位等），以利估計土地價格，而這些數字每年都會經由 Ministry of Construction and Transportation 所認可。

最後，再補償與市場價格與法定價格的差異部分，這些市場價格補償指數之來源，主要是參考交易及公開的買賣案例而求得。

6. 建築物價格的計算：

當消費者經由網路，使用自動化價格計算系統計算建築物的價格時，常會遭遇到問題，因為他們對於建築物的結構或建材，並未具備專業的判斷能力。為解決這個問題，將一棟建築物的重建成本根據建築用途、結構、建材以及建築物形式加以分類，並且將收集、比較所分類的建築物照片置於網站上，讓使用者能根據這些資訊，更客觀且合理的將其所擁有的不動產加以分類。

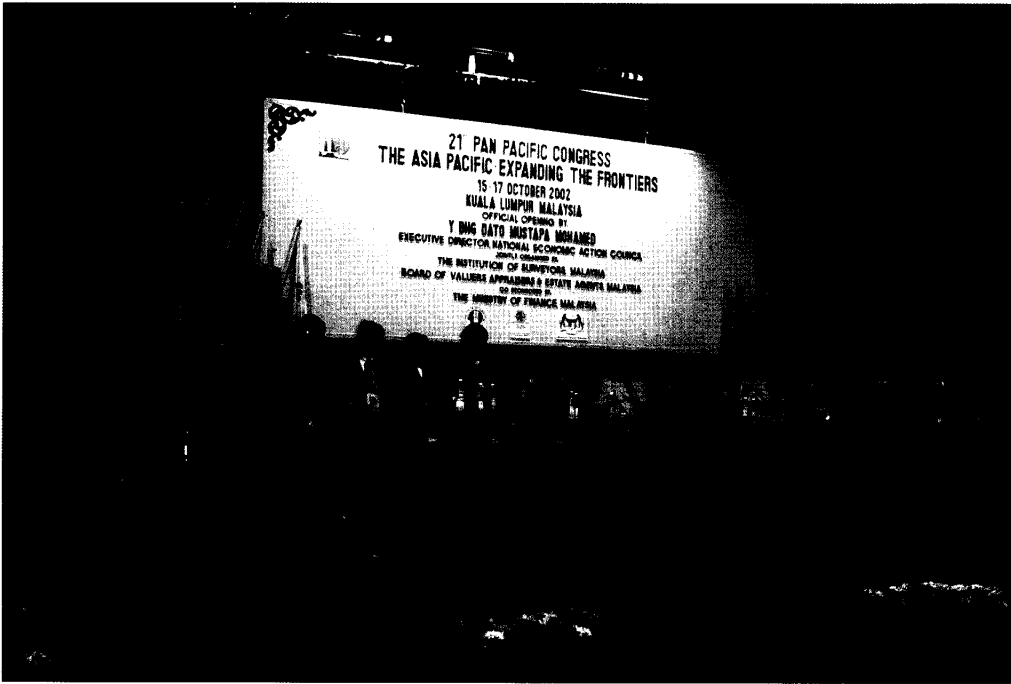
四、結論

經由網際網路，使數位化的資訊被更有效的利用，不動產在網路上的網絡引人注目的原因在於，網路排除了不動產空間上的限制，並降低了交易及生產成本。

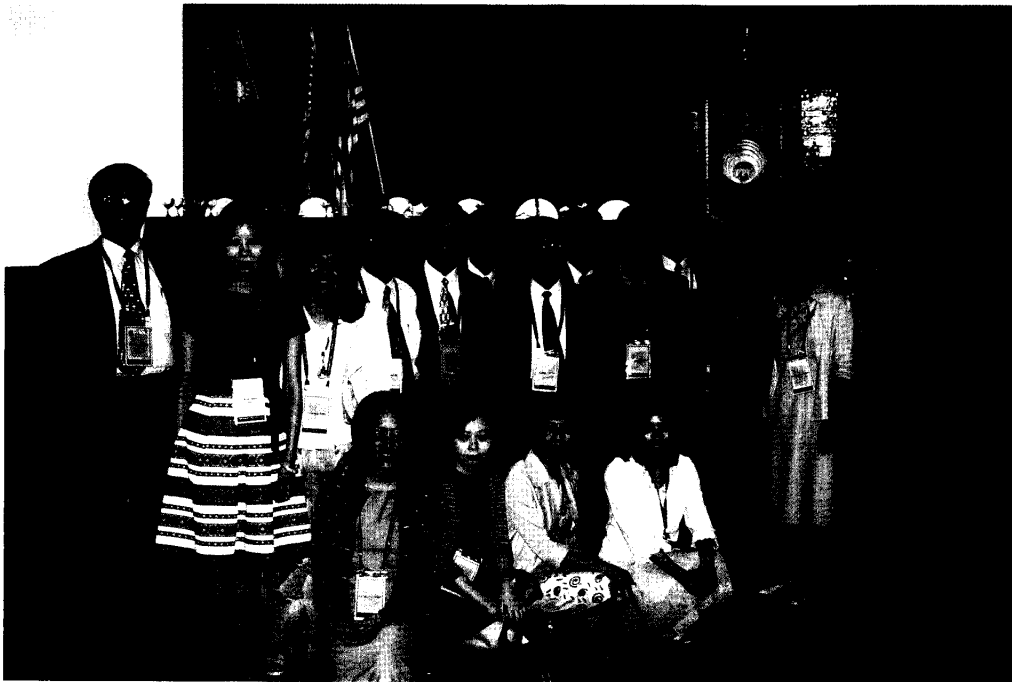
如前所述，在韓國，IT 運用於不動產尚屬於初步階段，現今，僅止著重於價格資訊的提供，尚未經由網際網路提供利潤率、回收率以及投資報酬率等。然而，Ministry of Construction and Transportation 及 Korea Association of Property Appraisers 每年都會對韓國的租金水準、不動產的變動及商業或辦公室不動產所在地區的變動情形進行調查，很快地，不動產的投資指數、投資的模擬程式以及一些相關的資訊將被生產且提供更多的服務，以滿足不同使用者多樣化的需求。

‘嘗試以別人尚未嘗試過的新方法進行商業活動，全心致力於此一商業活動，並且將轉變過後的結果貢獻於社會’這是一種具有冒險精神的人生觀。如果這項成果可提升不動產領域活動的效率，且能提供適當的資訊，則不動產市場將不斷地擴大其貢獻於一連串的投資、分析、發展及使用於社會、經濟活動上。

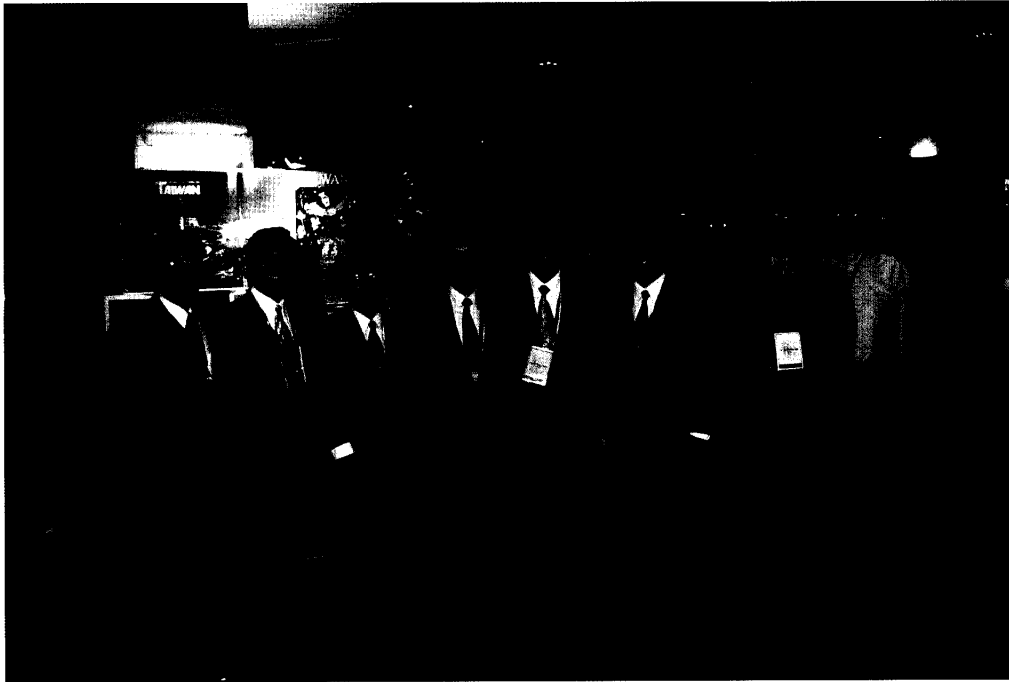
附錄二：活動剪影



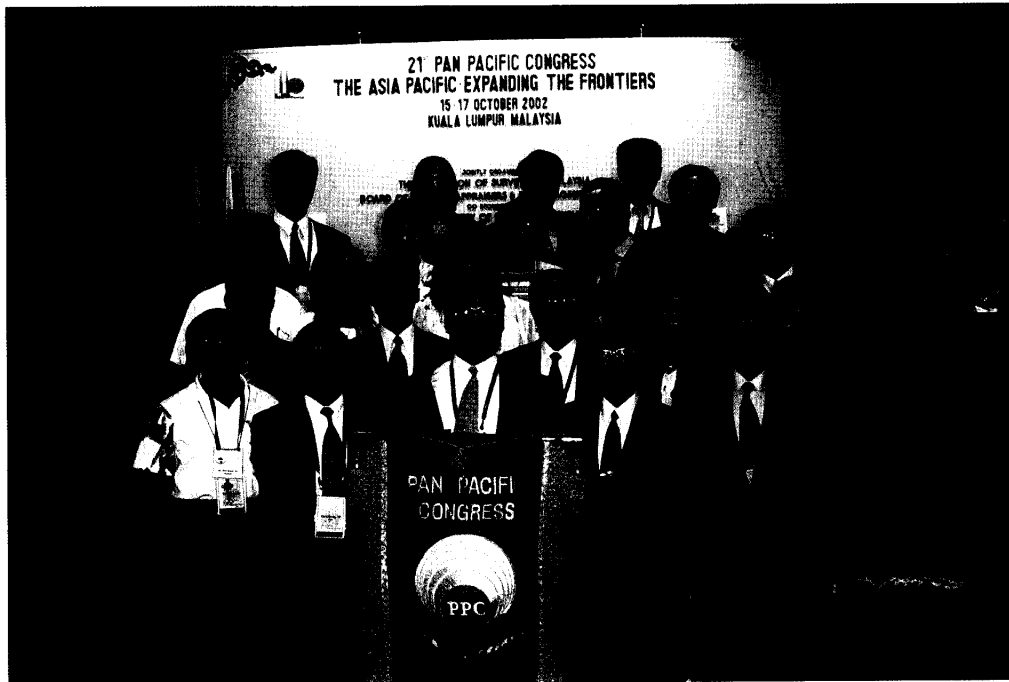
土地估價學會楊理事長松齡於開幕典禮致詞



我國代表團攝於開幕典禮會場



我國代表團攝於台灣展示場前



我國代表團於閉幕典禮接收大會會旗後合影