

## 第六章



# 土地開發分析法

### 一、土地開發分析法之意義

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。（估技70）

### 二、土地開發分析法之公式

土地開發分析價格之計算公式如下：（估技81）

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

〔符號說明〕

V：土地開發分析價格

S：開發或建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：開發或建築所需之直接成本（指營造或施工費）

M：開發或建築所需之間接成本（指管銷費用）

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率



### Key Point

(一)建設公司購買土地投資興建房屋之評估方法：

預估總銷售金額（總收入）

- 土地成本
  - 建築成本
  - 管銷費用
  - 資本利息
- } 總成本

---

稅前利潤（包括正常利潤及超額利潤）

$$\text{預期投資報酬率} = \frac{\text{稅前利潤}}{\text{總成本}}$$

預期投資報酬率 > 投資者所要求之必要報酬率……投資可行。

預期投資報酬率 < 投資者所要求之必要報酬率……投資不可行。

(二)不動產估價之土地開發分析法：

預估總銷售金額

- 建築成本（直接成本）
- 管銷費用（間接成本）
- 資本利息（資金利息）
- 正常利潤（適當利潤）

---

土地成本（地價）

### 三、土地開發分析法之適用時機

(一)評估建地：如住宅用地、商業用地、工業用地等。

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

〔符號說明〕

V：建地之地價

S：建築後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：建築所需之直接成本

M：建築所需之間接成本

i：建築所需總成本之資本利息綜合利率

(二)評估開發前土地價格：此種方法又稱預期開發法。如估計開發前山坡地、重劃前土地、開發前工業用地、宅地預備地等之地價。

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

〔符號說明〕

V：開發前土地價格

S：開發後預期總銷售金額

R：適當之利潤率

C：開發所需之直接成本

M：開發所需之間接成本

i：開發所需總成本之資本利息綜合利率

(三)評估開發後土地價格：此種方法又稱開發成本法。如估計開發後山坡地、重劃後土地、開發後工業用地等之地價。

$$S = (V + C + M) \times (1 + i) \times (1 + R)$$

〔符號說明〕

S：開發後土地價格

V：開發前土地價格

C：開發所需之直接成本

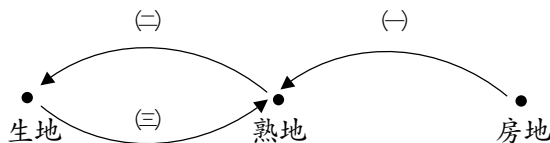
M：開發所需之間接成本

i：開發所需總成本之資本利息綜合利率

R：適當之利潤率



### Key Point



(一)評估建地（由房地價格推求熟地價格）

(二)評估開發前土地價格（由熟地價格推求生地價格）

(三)評估開發後土地價格（由生地價格推求熟地價格）

- 註：1.生地：指尚未配置公共設施或尚須整地之土地。  
2.熟地：指可直接建築開發之土地。

#### 四、土地開發分析法之估價程序

土地開發分析法估價之程序如下：

- (一)確定土地開發內容及預期開發時間。
- (二)調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- (三)現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- (四)估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- (五)估算開發或建築後總銷售金額。
- (六)估算各項成本及相關費用。
- (七)選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- (八)計算土地開發分析價格。(估技71)



#### 精選試題

- (一)何謂「土地開發分析」？運用「土地開發分析」估價時，應如何決定適當之資本利息綜合利率？試分項敘明之。【95年不動產經紀人普考】
- (二)運用土地開發分析法進行估價，除了必須確定開發計畫之可銷售土地與建築面積，同時估算總銷售金額與各項成本及相關費用，還有更重要的是如何有效選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率，試說明利潤率及資本利息綜合利率計算依據與方法？【100年不動產經紀人普考】

#### 五、土地開發分析法之應用

$$V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$$

(一)預期總銷售金額(S)：

1.開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

- (1)依建造執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖計算之面積。

(2)未取得建造執照或土地開發許可文件時應按相關法令規定下最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。

前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。(估技74)

應注意者，評估一般建地價格應估算建築後可銷售之建物面積(建坪)，評估開發前之山坡地價格應估算開發後可銷售之土地面積(地坪)，二者不同。

2.開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。可銷售面積中之各部分銷售單價不同時，應詳列各部分面積及適用之單價。前項銷售單價應考量價格日期當時銷售可實現之價值，以比較法或收益法求取之。(估技75)

(二)直接成本(C)：即營造或施工費，詳不動產估價技術規則第五十四條、第五十五條、第五十六條。

(三)間接成本(M)：

1.規劃設計費：勘估標的為建物時，規劃設計費按內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣(市)政府發布之建造執照工程造价表計算之，或按實際營造施工費之百分之二至百分之三推估之。(估技57)

2.廣告費、銷售費、管理費及稅捐：應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之(估技77)。全聯會公告如下：

(1)廣告費、銷售費按總銷售金額之百分之三至百分之七推估。

(2)管理費：

①不含公寓大廈管理條例規定設立公共基金，按總銷售金額之百分之一點五至百分之三推估。

②包含公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，得提高管理費用率為百分之四至百分之五。或依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定推算之。

(3)稅捐按總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。(全聯會第四號公報，並將總成本改為總銷售金額)

(四)資本利息綜合利率(i)：