

## 第七章



# 樓層別效用比與地價分配率

### 第一節 平面地價與立體地價之轉換

#### 一、平面地價

高樓大廈之基地價格屬於平面地價。不動產估價技術規則稱為基地單價與基地價格。前者為單價，後者為總價。

#### 二、立體地價

高樓大廈某一層樓之地價屬於立體地價。不動產估價技術規則稱為基地權利單價與基地權利價格。前者為單價，後者為總價。

#### 三、平面地價與立體地價之轉換工具

平面地價可以轉換為立體地價，立體地價亦可以轉換為平面地價。轉換工具有二種，其一為樓層別效用比，其二為地價分配率。

(一)樓層別效用比：

$$L_i = L \times \frac{K_i}{K_*}$$

$$L = L_i \times \frac{K_*}{K_i}$$

其中：

$L_i$ ：第*i*層樓基地權利單價（立體地價）

$L$ ：基地單價（平面地價）

$K_*$ ：平均樓層別效用比

$K_i$ ：第*i*層樓之樓層別效用比

## 7-2 不動產估價概要（進階篇）

(二)地價分配率：

$$L_i = L \times \frac{h_i}{h_*}$$

$$L = L_i \times \frac{h_*}{h_i}$$

其中：

$h_*$ ：平均地價分配率

$h_i$ ：第*i*層樓之地價分配率

### 四、樓層別效用比與地價分配率之意義

(一)樓層別效用比：指一幢建物各樓層效用的百分比。即一幢建物各樓層售價（或房地價）之相對百分比。其求取方法是，以某一層樓售價為基準（即百分之百），計算各樓層售價對此一基準樓層售價之百分比。

(二)地價分配率：指土地立體空間效用分配的百分比。即一幢建物各樓層地價之相對百分比。其求取方法是，由樓層別效用比率扣除建物效用比率，即可求得地價分配率。

(三)兩者比較：

- 1.樓層別效用比是房地價格立體空間之比率，採聯合貢獻說。
- 2.地價分配率是土地價格立體空間之比率，採土地貢獻說。
- 3.如屬房地價格之立體調整宜採樓層別效用比，如屬土地價格之立體調整宜採地價分配率。

### 五、土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說

(一)土地貢獻說：每一層樓之造價大致相同，而每一層樓之售價所以不同主要導源於土地立體效用（立體區位）不同。因此，每層房地價（售價）不同，每層地價不同，每層造價相同。

(二)建物貢獻說：整幢大樓之使用效益來自建築物，而非土地；而立體效用之產生也唯有靠建築物之興建。因此，每層房地價（售價）不同，每層地價相同，每層造價不同。

(三)聯合貢獻說：上述二種學說均言之有理，只有土地而無建築物或只有建築物而無土地，均不能創造不動產整體效益。因此，每層房地價（售價）不同，每層地價不同，每層造價不同。



## 舉例說明

- ◎現有一幢公寓，各層樓每坪售價由下而上分別為：30萬元、26萬元、25萬元、22萬元、28萬元，設建物價格占不動產價格之35%，試計算樓層別效用比及地價分配率？

【解】(一)以最高售價（第一層樓）為100%計算樓層別效用比：

樓層	售價 (萬/坪)	樓層別效用比 (%)	建物效用 (%)	地價分配率 (%)
一	30	100	30.57	69.43
二	26	86.67	30.57	56.10
三	25	83.33	30.57	52.76
四	22	73.33	30.57	42.76
五	28	93.33	30.57	62.76
平均	—	87.33	30.57	56.76

〔註〕 $87.33\% \times 35\% = 30.57\%$

(二)以最低售價（第四層樓）為100%計算樓層別效用比：

樓層	售價 (萬/坪)	樓層別效用比 (%)	建物效用 (%)	地價分配率 (%)
一	30	136.36	41.68	94.68
二	26	118.18	41.68	76.50
三	25	113.64	41.68	71.96
四	22	100	41.68	58.32
五	28	127.27	41.68	85.59
平均	—	119.09	41.68	77.41

〔註〕 $119.09\% \times 35\% = 41.68\%$

## 【歷屆測驗試題】

- 將地價作立體把握之後分配給各樓層之比率，被稱為：(A)地價分配率 (B)空間權比率 (C)部分價值比率 (D)樓層別效用比率。(88年)  
▶▶(A)
- 主張聯合貢獻說之大樓估價需運用下列何種比率？(A)地價分配率 (B)樓

7-4 不動產估價概要（進階篇）

層別效用比率 (C)專有部分價值比率 (D)共同部分價值比率。(88年)

▶▶(B)

3. 下列有關樓層別效用比的敘述，何者為真？ (A)一樓的樓層別效用比永遠最高 (B)一樓的樓層別效用比永遠最低 (C)樓層別效用比反應各樓層間的效用關係 (D)相同樓高而使用分區不同的樓層別效用比亦相同。(95年)

▶▶(C)

4. 下列有關樓層別效用比之敘述，何者有誤？ (A)不同地區建物之樓層別效用比會不同 (B)同一建物中樓層愈高的建物其效用值也愈高 (C)相同地區不同使用類型建物之樓層別效用比會不同 (D)主要是因為不同樓層之高度、可及性、寧適性、景觀、避難時效等因素所產生。(96年)

▶▶(B)

5. 主張聯合貢獻說之大樓估價，需運用下列何項比率求之？ (A)共同部分價值比率 (B)地價分配率 (C)樓層別效用比率 (D)專有部分價值比率。

(98年)

▶▶(C)

6. 評估五層樓公寓價格時，若其各層之建物價格均相同，請問是採用何種學說為基礎進行估價？ (A)最高最有效原則 (B)建物貢獻原則 (C)土地貢獻原則 (D)聯合貢獻原則。(98年)

▶▶(C)

7. 將平面地價（基地價格）作立體上下分配到各樓層的比率，稱為： (A)樓層別效用比 (B)土地持分比率 (C)高度價格比率 (D)地價分配率。(98年)

▶▶(D)

8. 有一棟五層樓公寓，各樓層之建築面積皆相同，其中四樓單價為每坪二萬元，五樓單價為每坪二萬五千元，若四樓之樓層別效用比為百分之百，請問五樓之樓層別效用比為多少？ (A)百分之一五〇 (B)百分之一三〇 (C)百分之一一五 (D)百分之一二五。(98年)

▶▶(D)；

$$\frac{25,000}{20,000} \times 100\% = 125\%$$

9. 下列有關樓層別效用比之敘述，何者有誤？ (A)不同類型建物之樓層別效用比會不同 (B)不同地區建物之樓層別效用比會不同 (C)同一棟建物中，

愈高的樓層其效用比也愈高 (D)主要是因爲不同樓層之高度、可及性、寧適性、景觀、避難時效差異所產生。(99年)

▶▶(C)

10.樓層別效用比係以何種學說爲基礎？(A)土地與建物聯合貢獻說 (B)土地貢獻說 (C)建物貢獻說 (D)最有效使用原則。(100年)

▶▶(A)

11.有一棟公寓其平均樓層別效用比爲124%，全棟建物成本占全棟房地總價格之60%，1樓之樓層別效用比爲150%，1樓之地價分配率爲：(A)74.4% (B)75.6% (C)159% (D)150%。(100年)

▶▶(B)；

$$\text{建物平均效用} = 124\% \times 60\% = 74.4\%$$

$$\text{地價分配率} = 150\% - 74.4\% = 75.6\%$$

12.就目前房屋課稅價格，經常發生樓上層納稅義務人，因爲各層建物價格未加以分層分攤，導致樓上層與地面層的房屋稅課稅單價相差無幾，如從不動產估價的觀點，以前述建物價格計算各樓層地價時，主要係以何種觀點進行？(A)土地貢獻原則 (B)建物貢獻原則 (C)聯合貢獻原則 (D)收益遞增遞減原則。(101年)

▶▶(A)