

# 展茂不動產估價師聯合事務所

## Zhan-Mao Real Estate Appraisers Firm

案 號：24ZMTA0268

委 託 人：漢鐘精機股份有限公司

勘估標的：新竹市牛埔南路 522 號

不動產價格：新台幣 205,310,882 元

價格日期：民國 113 年 04 月 01 日

事務所網址：[www.zhan-mao.com](http://www.zhan-mao.com)

# 不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：24ZMTA0268

二、委託人：漢鐘精機股份有限公司

三、基本資料：

(一) 勘估標的：

土地標示：

新竹市三姓段 209、236-3 地號。

建物門牌：

新竹市牛埔南路 522 號 (164 建號)。

(二) 土地面積：2,071.0000 平方公尺 (約 626.4775 坪)。

(三) 建物面積：1,474.0700 平方公尺 (約 445.9062 坪)。

(四) 不動產所有權人：

土地：屬漢鐘投資控股股份有限公司單獨所有。

建物：屬漢鐘投資控股股份有限公司單獨所有。

(五) 土地使用分區：乙種工業區。

(六) 建物法定用途：工業用。

(七) 產品型態：工業廠房。

(八) 勘估標的使用現況：

經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，建物外觀維護

尚佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

四、估價前提：

(一) 估價目的：提供買賣價格參考，本所對於本報告書未經合法授權及

非屬委託人預期使用目的之行為不負任何責任。

(二) 價格種類：正常價格

(三) 估價條件：無設定任何估價條件。

(四) 價格日期：民國 113 年 04 月 01 日。

(五) 勘察日期：民國 113 年 04 月 01 日。

#### 五、預估土地增值稅與淨值：

公告土地增值稅：新台幣 152,650 元。

扣減公告土地增值稅稅後淨值：新台幣 205,158,232 元。

(不考慮其優稅及減稅規定，未來仍以稅捐機關為主，本案係採當期公告現值為基準進行增值稅估算，物價指數採民國 113 年 02 月為基期計算基準。)

#### 六、他項權利設定記錄：

勘估標的 209、236-3 地號及 164 建號皆未設定任何物權登記，此外亦無預告或法院查封等登記情事。

#### 七、評估價值結論：

勘估標的係坐落於新竹市牛埔南路 522 號之不動產，本報告基於估價目的為買賣價格參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 113 年 04 月 01 日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，依估價師專業意見分析後，採用比較法、收益法及成本法等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下：

**不動產價格：新台幣 205,310,882 元**

地號	土地使用分區	土地面積		土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
209	乙種工業區	1,988.0000	601.3700	320,000	192,438,400
236-3	乙種工業區	83.0000	25.1075	320,000	8,034,400
合計		2,071.0000	626.4775	-	200,472,800
建號	門牌 (新竹市牛埔南路)	建物面積		建物單價 (元/坪)	建物總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
164	522 號	1,474.0700	445.9062	10,850	4,838,082
總計					205,310,882

由於不動產價值的特性，以上評估結果僅適用於價格日期民國 113 年 04 月 01 日，估價目的為提供買賣價格參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：(簽名或蓋章)

估價師：\_\_\_\_\_

開業證書及地方公會會員證書字號：

估價師開業證書：(109)北市估字第000287號

不動產估價師公會會員證書：(113)北市估師證字第261號

**展茂不動產估價師聯合事務所**

## 壹、序言

### 一、估價立場聲明

- (一)我方以公正第三人立場進行客觀評估。
- (二)我方與委託人及受勘估單位僅為單純業務往來關係。
- (三)本事務所及本所估價師與委託人、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無財務會計準則公報及國際會計準則所定之關係人或實質關係人之情事。
- (四)本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。本報告書估價人員具備專業性與獨立性，已評估所使用之資訊為合理、與正確及遵循相關法令，且所載事項無虛偽、隱匿等事項。
- (五)本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。
- (六)我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。
- (七)我方收取之報酬，係基於專業勞務之正當報酬、不為不正當之競價；我方對客戶提出之要求當努力實現，但絕不刻意扭曲合理估價之結果。
- (八)本估價報告書內容遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論，並符合不動產估價師全國聯合會頒布之「敘述式估價報告書範本」格式。

## 二、估價基本條件

本估價報告書，係在下列基本假設條件下製作完成：

- (一)除非報告書中有特別聲明，勘估標的之所有權視為是正常狀態、且具市場性。
- (二)除非報告書中有特別聲明，評估結論是在未考慮不動產抵押權或其他權利設定的情況下進行的。
- (三)報告書中引用他人提供之資訊經估價師盡力查證後認為是確實可靠的。
- (四)勘估標的中的土地及其地上物之結構於報告書中被認為屬一般正常情形，無任何隱藏或未被發現之影響該不動產價值條件。因此，本估價報告書對這些隱藏或無法在一般勘察中發現的條件不負責任。
- (五)除非估價報告書中有特別聲明，所評估的不動產均被認為符合環境保護相關法規之規定，而未受到任何限制事項。
- (六)除非在估價報告書中有特別聲明，勘估標的可能存在或不存在的危險因子，不列入估價師的勘察範圍之內。不動產估價師並不具備了解不動產內部成分或潛在危險的知識能力，也沒有資格檢測這種物質；石棉、尿素、胺／甲醛泡沫絕緣體等類材料及其他潛在的危險材料的存在，可能會影響不動產的價值。估價報告書中的假設前提，是勘估標的中沒有這些會導致價值降低的材料。估價報告書對於這些情況、及用於發現此等狀況的專業或工程知識不負責任。如有需要，估價報告書使用者須另聘這一類領域的專家進行分析。

### 三、估價報告書使用之限制條件

本估價報告書使用之一般限制條件如下：

- (一)在本估價報告書中總價值分配至土地、改良物之間的價值，只適用於估價報告書中所提及的項目下；分配的價值不能使用於其他任何估價中。
- (二)本估價報告書或估價報告書複本的持有者，無出版本估價報告書的權利。
- (三)在沒有經過估價師書面同意的情況下，估價報告書的全部或其中某部份內容（尤其是估價結論、估價師身分、估價師所屬的事務所）不得經由廣告、公共關係、新聞、銷售或其他傳播媒體公諸於眾。
- (四)估價報告書評估結果僅適用於整個不動產的估價。除非在估價報告書中另有聲明，否則，任何將整個受估不動產價值按權利比例劃分或其他方式劃分，都將使本估價報告書中的估價結果無效。
- (五)估價報告書中的預測、預估或經營結果估計，乃立基於當前市場條件、預期短期需求及供給因素、與連續穩定的經濟基礎上。因此，這些預測將隨著將來條件的不同而改變。
- (六)本估價報告書評估結果係作為委託人在報告書所載之估價目的限制下參考，估價目的變更可能使該估價金額發生改變。因此，本報告書無法適用於其他估價目的之下之參考使用。
- (七)本估價報告書評估結果係在不動產估價師考量某些估價條件下形成，委託人或使用報告書者應了解估價報告書中所載之估價條件，以避免誤用本估價報告書所載之估價金額。
- (八)本估價報告書評估結果僅具有不動產價值參考的特性，不必然成為委託人或使用者對該不動產價格之最後決定金額。



## 貳、估價基本事項說明

一、委託人：漢鐘精機股份有限公司

二、勘估標的之基本資料：

(一) 勘估標的內容：

1. 土地標示：

新竹市三姓段 209、236-3 地號。

2. 建物門牌：

新竹市牛埔南路 522 號 (164 建號)。

3. 土地面積：2,071.0000 平方公尺 (約 626.4775 坪)。

4. 建物面積：1,474.0700 平方公尺 (約 445.9062 坪)。

5. 評估的權利種類：不動產之所有權。

(二) 產權分析：

1. 所有權人及權利範圍：

土地：屬漢鐘投資控股股份有限公司單獨所有。

建物：屬漢鐘投資控股股份有限公司單獨所有。

2. 他項權利：

勘估標的 209、236-3 地號及 164 建號皆未設定任何物權登記，

此外亦無預告或法院查封等登記情事。

3. 勘估標的是否有其他私權紛爭，本所無法得知，本報告係以登

記簿謄本登記為依據，且在無其他私權糾紛前提下評估。

三、價格日期及勘察日期：

價格日期：民國 113 年 04 月 01 日。

勘察日期：民國 113 年 04 月 01 日。

四、價格種類及估價條件：

(一) 價格種類：正常價格

(二) 估價條件：無設定任何估價條件。

#### 五、估價目的：

本次估價結果係作為勘估標的買賣價格參考使用，報告書中所載之價格僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成的主要基礎係以勘估標的能於目前不動產市場中，在合理的去化時間內可售出之價格。

#### 六、利益衝突之聲明：

本事務所及本所估價師與委託單位、不動產所有權人或交易雙方僅為單純之業務關係，並無 IAS24 所訂之關係人或實質關係人之情事。

#### 七、現況勘察情況說明：

(一) 勘察日期：民國 113 年 04 月 01 日。

(二) 領勘人及其說明：

由本所人員自行前往勘察，並在現場比對地籍圖、平面圖、航照圖、謄本等資料，本報告評估結果依本所所勘查之位置及現況進行評估，委託人或使用報告書者應明瞭若位置有所不符將影響估價結果。

(三) 現場勘察參考資料：地籍圖、建物平面圖、都市計畫圖等。

(四) 勘察結論：

經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，建物外觀維護尚佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

#### 八、估價資料來源說明：

(一) 不動產權利狀態係以 113 年 03 月 20 日所申領新竹市新竹市地政事務所所管轄核發之電子謄本等資料為準。

(二) 不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證紀錄之。

(三) 不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易、收益及成本資訊，並依本所檔案資料共同整理而得。

**九、其他負擔：**

無。

**十、報告作業準則：**

本報告作業遵循內政部發布「不動產估價技術規則」之規範製作。

## 參、價格形成之主要因素分析

### 一、一般因素分析：

#### (一) 政策面：

政府為維護不動產市場交易秩序、保障民眾購屋權益，立法院於 112 年三讀通過「平均地權條例」部分條文修正草案，內政部指出，平均地權條例已於 112 年 2 月 8 日公布實行後，積極修正其 4 項子法有預售屋、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、預售屋解約申報及地價評議委員會組織等規範，皆於 2 至 3 月間完成預告；本次再增訂 5 項子法為私法人買受住宅許可制、限制預售屋、新建成屋換約轉售及檢舉獎金制度等規範，自即日起至 112 年 5 月 15 日草案預告中，未來以期完整 9 大子法後，明確杜絕炒作，確保建商合法正派經營。內政部指出，住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用需求者的不公平競爭。近來，投資客揪團炒房、利用換約哄抬牟利、散播不實資訊影響價格等炒作亂象，而換約轉售則是投機獲利最主要管道。此外，私法人在無居住需求下，以住宅做為資產配置與投資標的，均嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，因此擬具「平均地權條例」部分條文修正草案。

該草案修正內容如下：

一、預售屋買賣契約之解約情形納入申報登錄資訊範圍，並將領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）之定金書面契據納入管理，及增訂

銷售者不得同意或協助轉售該契據。(修正條文第 47 條之 3)

二、增訂預售屋或新建成屋買賣契約不得讓與或轉售之限制，且其銷售者不得同意或協助契約讓與或轉售，及例外得讓與或轉售之情形。(修正條文第 47 條之 4)

三、增訂任何人不得有不動產炒作行為。(修正條文第 47 條之 5)

四、增訂私法人取得供住宅使用房屋許可制，並限制取得後於一定期限內不得辦理移轉、讓與或預告登記。(修正條文第 79 條之 1)

五、增訂解除預售屋買賣契約申報登錄不實及銷售者違規同意或協助轉售書面契據之罰責。(修正條文第 81 條之 2)

六、增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動產炒作行為之罰責。(修正條文第 81 條之 3)

七、增訂不動產銷售、買賣或成交資訊申報違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定相關辦法。(修正條文第 81 條之 4)

房價與民眾生活負擔密切相關，為遏止炒作或不合理價量猖獗，行政院已於 109 年 12 月 3 日通過「健全房地產市場方案」，針對國內預售屋紅單炒作、個人藉公司、分割房屋避稅等課題，立即啟動 5 大措施，強化交易行為管理，並擴大社會住宅及租金補貼，期能達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等 4 大目標，茲將政府政策簡述如下：

## 強力稽查紅單交易

因應國內近期出現紅單炒作現象，也就是有人無論在預售屋未取得建造執照前（潛銷階段）或在取得建造執照後（公開銷售階段），先向建商或代銷業者付出訂金拿到「紅單」（購屋預約單）後，將紅單轉讓其他要購屋的民眾，藉此賺取建案潛銷期與正式開案時或轉賣的價差，政府除將建立不動產市場供需價量及交易行為是否健全的診斷指標外，也會成立「預售屋管理小組」，強力聯合稽查紅單交易並提供財政部進行後續稅務稽查，嚴查哄抬炒作。

## 實價登錄 2.0 修法

不論自售或委託代銷的預售屋全面納管，即銷售前備查、交易後即時申報、紅單納管並禁止轉售及房價揭露落實到門牌，如未申報或價格不實，屢不改正則加重罰則，提供更即時、透明、正確的不動產交易資訊。

## 杜絕規避稅負

1.短期交易課重稅：精進房地合一所得稅制度，包括延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間、營利事業比照個人依持有期間按差別稅率分開計稅、將預售屋及一定條件之股權交易視為房地交易等，期能有助抑制短期炒作不動產。

2.針對個人藉公司避稅：除專案查核此類案件外，財政部修正《所得基本稅額條例》，自 110 年 1 月 1 日起施行，恢復未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅，杜絕個人藉由設立公司買賣不動產降低稅負，或藉公司股權

交易，達到實質移轉不動產效果，以免稅之證券交易所所得規避應稅之不動產交易所得。

3.針對分割房屋規避稅負：研議修正《房屋稅條例》有關住家房屋現值免徵標準規定，增訂自然人持有以全國 3 戶為限並排除法人適用，以防止所有權人將房屋分割為小坪數，使其房屋評定現值低於新臺幣 10 萬元，規避房屋稅負。

防止房市資金泛濫

1.防止過多資金流向房市：除督促銀行就非自用投資者及建商新建(待售)住宅申辦貸款，採取差別或審慎授信外，央行並已兩度增修選擇性信用管制措施，目前規範措施包括公司法人房貸限貸 4 成，無寬限期；自然人第 3 戶房貸限貸 5.5 成，第 4 戶以上房貸限貸 5 成，均無寬限期；自然人高價住宅貸款(豪宅貸款)限貸 5.5 成，惟名下已有 3 戶以上房貸者，則限貸 4 成，均無寬限期；購地貸款限貸 6.5 成，保留 1 成動工款，並檢附具體興建計畫；建商餘屋貸款限貸 5 成；工業區閒置土地抵押貸款限貸 5.5 成(已動工或有具體興建開發計畫，並切結於一定期間內興建開發者不適用)等。

2.控管金融機構授信風險：持續辦理不動產授信專案檢查及一般業務檢查，以強化金融機構對不動產授信業務之風險控管與資產品質，健全業務經營及促進金融市場穩定。另為督導銀行強化辦理不動產貸款之風險控管，金管會已發布風險控管措施，針對建築貸款餘額占放款總額比率超過平均值較高之銀行，將要求銀行自行提出改善計畫並落

實執行，若未落實執行，金管會將採行必要之監理措施。

### 強化社會住宅

由中央直接興建社會住宅 6.6 萬戶，租金補貼戶數由每年 6 萬戶擴大至 12 萬戶，並強化房東參與誘因，加速包租代管。

## (二) 經濟面：

首先在對外貿易方面，適逢農曆春節假期，2月工作天數較上年同月少，除資通與視聽產品貨類表現續強外，其餘貨類出口表現普遍下滑，使得2月出口年增率由上月的17.7%縮減為1.3%，進口年增率亦由成長19.0%轉為衰退17.8%。為避免春節不同月份因素干擾，將1月與2月進出口合計來看，累計前2個月出口較2023年同期成長9.6%，進口微幅成長0.7%，總計2024年1至2月出超金額為102.7億美元，成長117.5%。在主要出口產品方面，受惠於電腦及其附屬單元、儲存媒體等買氣強勁，令資通與視聽產品續居成長主力，而傳產貨類終端需求復甦情況仍不明顯，加上國際油價震盪盤整等影響，使得基本金屬、塑橡膠與化學品今年前2個月出口表現續呈衰退態勢；進口方面，受到資本設備購置緊縮與化石燃料價、量齊挫等影響，使得前2個月農工原料與消費品進口分別衰退0.5%與衰退2.8%、資本設備進口大幅衰退25.8%。

物價方面，因春節錯位令比較基期較低，2月整體CPI年增率由1月1.80%上揚至3.08%，創19個月來新高，核心CPI年增率亦由1月的1.65%上揚至2.90%。為避免春節不同月份因素干擾，將1~2月物價平均來看，則整體CPI年增率將由2023年12月的2.70%下滑到2024年1~2月的2.43%，核心CPI年增率亦從2.43%下滑到2.27%。受惠於蔬菜供給充裕，令蔬菜價格下跌幅



度擴大，食物類價格年增率由2023年12月4.72%縮減至2024年1~2月4.29%，對總指數影響1.14個百分點，較12月減少0.12個百分點；PPI方面，受到農產品與土石及礦產品價格走揚，製造業產品價格年增率由負轉正，使得2024年1~2月整體PPI年增率由2023年12月-0.57%減幅縮小至-0.12%。

在勞動市場方面，因工作場所業務緊縮或對原有工作不滿意而失業的人數較上月明顯增加，2024年2月失業率3.39%，較上月上升0.08個百分點，較上年同月下降0.14個百分點，1-2月失業率平均為3.35%，較上年同期下降0.17個百分點。薪資方面，因上年同月適逢農曆春節，多數廠商發放年終獎金，致使比較基期偏高，2024年1月總薪資為85,796元，較2023年同月衰退18.54%，1月經常性薪資為46,140元，較2023年同月增加2.30%，在扣除物價上漲因素後，2024年1月實質經常性薪資為43,287元，較2023年同月成長0.50%，2024年1月實質總薪資為80,492元，較2023年同月衰退19.98%。

在國內金融市場方面，市場資金穩定，2024年2月金融業隔夜拆款利率最高為0.773%，最低為0.684%，加權平均利率為0.693%，較上月上升0.006個百分點，較2023年同月增加0.137個百分點。股市方面，儘管美國通膨數據仍高，令金融市場對聯準會提早降息之預期減退，然因美國科技類股財報表現亮眼，激勵電子類股持續推升大盤，台灣加權指數2月底收在18,966.77點，大漲6.02%，平均日成交量為3,896.18億元。匯率方面，受到國際美元走強，加上台海地緣政治風險上升，配合投信投資資金匯出，令新台幣走貶，月底匯率收在31.577美

元，貶值0.87%。另台灣央行於3月21日的理監事聯席會議同意調升政策利率0.125個百分點，重貼現率升至2%，創下15年新高，央行理事會認為調升利率，有助於促進物價穩定，協助整體經濟金融穩健發展。

在國內製造業方面，適逢農曆春節致使出貨天數減少，加上中國房地產景氣低迷、工業生產增溫幅度有限，且地緣政治不穩及高利率環境仍影響部分下游產業對歐美客戶的外銷接單，衝擊用鋼即回補需求，加上國際煉鋼原料報價明顯回檔，不利於鋼材報價走勢，故有一半比例以上的鋼鐵基本工業廠商看壞當月景氣表現；2月受到國際油價及輕油價格上漲，石化原料與塑橡膠原料報價普遍呈現上漲格局，惟受到工作天數減少，部分石化原料業者啟動減產降載，以及下游客戶春節拉貨需求減少因素，加上中油新三輕啟動歲修，塑橡膠業者配合降載減產，產銷量下滑，故雖有二成比例的化學工業廠商看好當月景氣表現，但亦有接近四成比例的化學工業廠商看壞當月景氣表現；儘管整體半導體供應鏈庫存狀況有所緩解，然受到2月工作天數較上月減少，令電子零組件廠商營運表現較上月明顯衰退，加上汽車市場成長放緩，導致車用電子產品需求下滑，故有接近四成比例的電子機械業廠商看壞當月景氣表現。

在未來半年景氣看法上，儘管化學工業仍受到中國產能競爭影響，然下游部份需求行業如食品、餐飲、人纖、汽車需求擴張以及基建投資可望間接帶動對相關石化原料需求，且受到紅海危機及巴拿馬運河乾旱問題影響，美國乙烯、乙二醇等石化原料銷往亞洲供給減少，加上第二季進入亞洲輕油裂解廠密集歲

修，下游買盤在供給趨緊的預期心理下，補貨意願可望復甦，故有八成左右的化學工業業者看好未來半年景氣表現；儘管成熟晶片製程競爭激烈、車用半導體市場需求下滑，然隨著半導體供應鏈庫存調整完成，客戶訂單增加，有助於晶圓代工廠稼動率回升，加上新興應用領域持續成長，將促使智慧型手機、PC、NB等產品規格提升，進而帶動相關廠商獲利結構改善，加上DRAM價格逐漸回升，國際競爭壓力減輕，半導體封測業也受益於庫存調整和新興市場需求成長，產能利用率和業務表現將提升，故有超過六成比例的電子機械業者看好未來半年景氣表現。儘管電力設備出口仍受貨幣緊縮和地緣情勢影響，然基建與住宅節能補助提振需求，加上隨著台電強韌電網計畫，與我國再生能源等電力基礎設施建設加速，可推升相關電線電纜產品的需求，故有超過八成比例的電力機械業者看好未來半年景氣表現。

在製造業調查部分，根據本院對製造業廠商所做2024年2月問卷結果顯示，認為當(2)月景氣為「好」比率為11.7%，較1月31.5%減少19.8個百分點，認為當月景氣為「壞」的比率則為36.7%，較1月21.9%增加14.8個百分點，權重較大的化學工業對當月景氣看法呈現兩極，鋼鐵基本工業對當月景氣看法則多偏向普通與看壞，儘管電子機械業看壞當月景氣表現的廠商比例高於看好，但仍多偏向普通；由整體廠商對未來半年景氣看法加以觀察，看好廠商由2024年1月的27.6%增加22.6個百分點至當月的50.2%，看壞比率則由1月的19.8%減少8.7個百分點至當月的11.1%，化學工業、化學製品業、機械設備製造業、電

力機械業與電子機械業均看好未來半年景氣看法，鋼鐵基本工業與金屬製品業對未來半年景氣看法多偏向持平。

將上述製造業對當月及未來半年景氣看法比率之調查結果，經過本院模型試算後，2024年2月製造業營業氣候測驗點為98.18點，較上月修正後之98.12點上揚0.06點。儘管製造業呈現連續三個月上揚態勢，然測驗點漲幅有限，故研判製造業對景氣看法與上月相比維持不變。

服務業方面受到農曆春節因素影響，營業天數減少，批發業商品出貨配送時程多有延後，且零售業民生商品銷售高峰已過，加上面對民眾出國潮湧現，連帶排擠國內消費需求，故有一半比例以上的批發業者與二成比例的零售業者看壞當月景氣表現；由於農曆期間國人釋放壓抑已久的出國旅遊需求，以及國外遊客來台人數持續成長，加上企業春酒、民眾年節聚餐等活動有助於餐旅業業績提升，故有接近六成比例的餐旅業者看好當月景氣表現；儘管2月國內外股市上漲，國銀運營穩定，但因農曆春節工作天數減少，使得銀行業營收較上月下降，而金管會持續加強保險業監管，亦影響保險產品銷售和保費收入，故有一半比例的銀行業者看壞當月景氣表現，三成左右的保險業者看壞當月景氣。

在未來半年景氣看法上，受惠於連鎖餐飲品牌不斷擴張，持續創新商業模式和優化經營，且國內外旅遊展覽吸引力強，顯示國內外遊客需求旺盛，加上觀光政策支持，餐飲業務穩步擴張，推動旅遊和住宿服務行業成長，故有超過一半比例的餐旅業看好未來半年景氣表現；由於政府持續關注壽險商品保障議題，

相關保單限制仍多，使人身保險保費收入難有起色，而產險市場雖受惠於全球巨災風險上揚增添投保需求，然市場占比較低對整體保險業景氣影響相對甚小，故雖有近八成比例的保險業者看好未來半年景氣表現，但亦有二成左右的保險業者看壞未來半年景氣表現；隨著民眾對美國聯準會降息的預期上升，以及AI投資熱潮持續，民眾投資股市信心提升，有助於券商經紀業務表現，然台股本益比逐漸墊高，又股市籌碼過於集中在外資手中，亦須慎防獲利了結賣壓影響，券商自營收益受限，故雖有四成比例以上的證券業者看好未來半年景氣表現，但亦有二成的證券業者看壞未來半年景氣表現。

在服務業調查部分，證券業與餐旅業看好當(2)月景氣，零售業、批發業與銀行業看壞當月景氣，而保險業與運輸倉儲業對當月景氣看法則偏向普通；在未來半年看法的部分，餐旅業、保險業與運輸倉儲業看好未來半年景氣表現的廠商比例明顯高於看壞，零售業、銀行業與證券業對未來半年景氣看法則偏向持平，批發業則看壞未來半年景氣表現。

將上述服務業對景氣看法調查結果，經過本院模型試算後，2024年2月服務業營業氣候測驗點為92.72點，較上月修正後之93.18點下跌0.46點。由於服務業測驗點跌幅有限，故研判服務業對景氣看法與上月相比維持不變。

在營造業方面，有鑑於國內人力資源不足，加上觀光、餐飲業復甦導致勞動市場競爭更趨激烈，使本產業面臨缺工情況，又政府開徵碳費造成鋼筋、水泥等建材價格蠢動，營建成本有上揚的情況，故業者審視手中在建工程，新案規劃啟動步調較慢，

進而影響整體工程營收，故2024年2月營造業景氣以轉差視之。展望未來，考量政府公共建設預算創新高，對於未來土木工程標案釋出量將有所挹注，對於相關業務將可望維持成長動能，同時商辦也隨經濟回溫和製造業復甦有所增加，再加上高科技看好未來產業發展更促使廠辦建設熱度提高，因此未來半年營造業景氣以好轉看待。

其次不動產業方面，2024年2月六都建物買賣移轉件數月增率為-40.9%、年增率為-6.5%，主要皆是受到農曆春節因素的干擾，導致工作天數不管是相較於1月或是2023年2月均呈現減少的態勢；事實上排除季節性因素之後，2024年1~2月六都建物買賣移轉件數年增率高達40.1%，顯然首購自住買盤、因通膨預期心理的置產需求浮現，對整體房市交易帶來推升動能。展望未來，有鑑於國內經濟動能將逐步浮現，加上「新青年安心成家方案」持續刺激首購族群的買氣，以及半導體業相關投資題材的帶動，加上利率升息半碼對一般住宅市場影響應有限，因而短期內國內房市景氣尚顯活絡，而短期內交易區域及產品結構上將呈現高價區冷、平價區熱的兩極化現象。

將上述營建業對景氣看法調查結果，經過本院模型試算後，本次營建業2024年2月營業氣候測驗點為103.66點，較1月之106.48點下滑2.82點，終止先前連續三個月上揚的態勢。（資料來源：台灣經濟研究院1130325發布）

## 二、不動產市場概況分析：

### （一）不動產市場發展概況：

2023 年第 4 季國泰房地產指數，相較上一季與去年同季皆為價穩量增。本季開價、議價率及成交價皆維持穩定；推案金額小幅增加，銷售率及成交量皆大幅增加。央行下修 2023 年全年經濟成長率為 1.40%，並維持政策利率不變。進一步觀察各地區表現，相較去年同季，成交價部分，除新竹、台南下跌外，其餘地區成交價呈穩定或上漲；成交量部分，除新竹、台南減少外，其餘地區成交量呈穩定或增加。從四季移動趨勢觀察，與 2013、2014 年波段高點相比，各地區本波成交價仍超過前次波段高點，惟漲勢有趨緩現象；成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點。本季在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升。綜合本季房市，相較上一季及去年同季皆為價穩量增，房市表現偏熱；在「健全房地產市場方案」措施繼續推動下，平均地權條例及囤房稅 2.0 預期將持續發酵，且央行未鬆綁管控政策，同時通膨相較去年已然趨緩的狀況下，大選過後房市仍須持續觀察。另從全年回顧來看，自住需求仍是 2024 年房市撐盤主力，延續 2023 年走勢，2024 年房市預期走向價量盤整態勢。（資料來源：國泰房地產 112 年第 4 季新聞稿）

## （二）不動產市場價格水準分析：

區域環境內價格日期當時土地市場行情，根據本事務所調查資料顯示：

- 1.區域內工業用地交易行情每坪約30萬元至35萬元間。
- 2.區域內房屋空置率約維持在3~5%，市場供需大致平衡。

### 三、區域因素分析：

#### (一)區域描述：

勘估標的位於新竹市樹下里，西南側距大庄國小約280公尺，西南側距三姓車站約290公尺，位於新竹市西隅。

#### (二)近鄰地區土地利用情形：

- 1.開發利用狀態：高度開發 已開發 開發中 未開發
- 2.開發利用速度：快速 平穩 緩慢

#### (三)近鄰地區建物利用情況：

- 1.建物利用狀況：商業店舖 辦公室 住宅 工廠廠辦
- 2.建物分佈狀況：高密度 中密度 低密度

#### (四)近鄰地區之公共設施概況：

- 1.規劃狀態：優 佳 普通 差 劣
- 2.實施狀態：全部實施 大部分實施 小部分實施  
均未實施
- 3.民生必需品取得之便利性：優 佳 普通 差  
劣

#### (五)近鄰地區之交通運輸概況：

- 1.主要交通工具：捷運 客運或公車 鐵路 自備車輛
- 2.交通運輸便利性：優 佳 普通 差 劣

(六)近鄰地區有無危險或嫌惡設施：無 有：\_\_\_\_\_

(七)區域環境內之重大公共建設：無 有：台鐵三姓車站



(八)近鄰地區未來發展趨勢：

商業化 住宅化 工業化 農業化

勘估標的位處香山工業區內，鄰近土地屬已開發狀態，開發速度趨於平穩，建物多屬工廠廠辦使用，建物呈中高密度分佈，近鄰地區公共設施規劃佳，且大部分實施民生必需品的取得便利性亦佳，主要交通運輸為公車、自備車輛或鐵路，便利性佳，本區臨近並無危險或嫌惡設施，區域環境內無重大公共建設，綜觀上述，勘估標的位處發展成熟且平穩地區，未來若要更進一步發展則須視本區有無規劃重大建設。

四、個別因素分析：

(一)土地個別條件：

1. 基地產權權屬關係：單獨所有持分所有其他：
2. 臨路情形：四面臨路三面臨路二面臨路 單面臨路  
未面臨道路
3. 地形：不規則
4. 地勢：平坦

(二)土地法定使用管制與其他管制事項：

勘估標的209、236-3地號坐落於新竹市都市計畫內，其土地使用分區屬乙種工業區，法定建蔽率為70%，法定容積率為210%。有關其容許使用等相關規定，詳如「變更新竹（含香山）都市計畫（香山地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）」等之相關規定。

(三)土地利用情況：

區域環境土地多規劃成工業區用地，為都市發展成熟地區，土地都已開發利用，土地之利用強度呈中高度利用。

(四)建物概況：

勘估標的164建號為鋼筋混凝土造之3層建物，登記用途為工業用，經現場勘察，建物外觀維護尚佳。

(五)建物使用現況及維護保養情況：

1.使用現況：經現場勘察由外觀判斷，勘估標的目前由工廠使用，建物外觀維護尚佳，因未進入內部勘察，其內部裝修、維護依一般正常情況評估。

2.維護保養情況：優 佳 普通 差 劣

(六)建物與基地及週遭環境適合性分析：

優 佳 普通 差 劣

(七)環境評估：

優 佳 普通 差 劣

(八)公共設施便利性：

優 佳 普通 差 劣

五、最有效使用分析：

勘估標的就法令用途及相關管制、市場性等皆與當地配合，已符合最有效之利用。

六、勘估標的土地增值稅預估：

勘估標的公告土地增值稅為新台幣 152,650 元正。

(不考慮其優稅及減稅規定，未來仍以稅捐機關為主，本案係採當期公告現值為基準進行增值稅估算，物價指數採民國 113 年 02 月為基期計算基準。)

## 肆、價格評估

### 一、價格評估之前提與價格種類：

勘估標的正常條件下的正常價格。正常價格指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。

### 二、估價方法之選定及理由：

本次勘估作業以比較法、收益法及成本法為估價方法，考慮估價標的不動產種類、市場供需及交易慣例評估其價值。而「不動產估價技術規則」對於各種估價方法之定義如下：

比較法：係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法，最後獲得之價格為比較價格。

收益法：係指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當的收益資本化率，以推算勘估標的價格之方法。

成本法：係指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

### 三、價格評估過程：

#### (一)成本法評估過程：

164建號採用成本法，經調查興建與本案建物相似型式建物，鋼筋混凝土造地上3層建築，其材料及人工成本合計每坪約新台幣67,881元，再考慮設計費、廣告銷售費、管理費、稅捐、資本利息、建築利潤等成本，求出估價標的建物重建成本每坪為新台幣87,921元，以上述價格為勘估建物每坪之總成本。再考慮其累計折舊，求出建物成本價格每坪為新台幣10,850元，建物成本價格為新台幣4,838,082元（計算過程詳如後附件「建物成本價格試算表」）。

#### (二)比較法評估過程：

##### 1.方法簡介：

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

比較法估價之程序如下：

- 1.1.蒐集並查證比較標的相關資料。
- 1.2.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- 1.3.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- 1.4.比較、分析勘估標的與比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- 1.5.有關於比較法評估價格過程，本事物所採百分率調整法評估之。
- 1.6.百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項區域因素與個別因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分率(超級優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超級劣)，每相差一個級距，調整1%，計算出勘估標的比較價格之方法。

- 1.7.超級優>極優>優>稍優>普通>稍劣>劣>極劣>超級劣等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。
  - 1.8.計算勘估標的之試算價格。
  - 1.9.決定勘估標的之比較價格。
  - 1.10.前項第五款所稱之試算價格，指以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後所獲得之價格。
  - 1.11.對於比較標的之相關資料，本所已儘可能向資料提供者進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難。
- 2.依不動產估價規則第27條規定：不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。本次依比較法，經各項影響因素分析調整後，其權重以標的差異度愈小權重愈大分配，特此說明。

### 3.土地價格比較分析調整：

#### 3.1.比較標的條件分析：

比較標的	勘估標的	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地段號	新竹市三姓段 209、236-3 地號	新竹市光復段 1286-8 地號	新竹市仁愛段 41-1 地號	新竹市中興段 57 地號
價格日期	113/04/01	112/09/03	111/05/03	111/06/05
勘察日期	113/04/01	113/04/01	113/04/01	113/04/01
價格種類	評估價	成交價	成交價	成交價
土地使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區
地形	不規則	長方形	近似長方形	近似長方形
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
法定建蔽率	70%	70%	70%	70%
法定容積率	210%	210%	210%	210%
主要臨接道路	牛埔南路	公道五路二段	牛埔東路	竹香南路
臨路情形	單面臨路	單面臨路	單面臨路	單面臨路
臨路寬度(公尺)	20	50	15	20
交通條件	稍優	稍優	稍優	稍優
公共設施	完備	完備	完備	完備
整體條件	稍優	稍優	稍優	稍優
總價(元)	-	18,000,000	10,600,000	18,330,000
土地面積(坪)	2,071.00	50.52	34.79	61.10
土地單價(元/坪)	-	356,295	304,685	300,000
資料來源	-	內政部實價登錄	內政部實價登錄	內政部實價登錄

### 3.2.比較價格之推定：

項 目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
交易價格 (元/坪)	356,295	304,685	300,000
價格型態	成交價	成交價	成交價
情況因素 調整百分率	100%	100%	100%
情況因素 調整後價格(元/坪)	356,295	304,685	300,000
價格日期 調整百分率	100%	103%	103%
價格日期 調整後價格(元/坪)	356,295	313,826	309,000
區域因素 調整百分率	100.00%	100.00%	100.00%
區域因素 調整後價格(元/坪)	356,295	313,826	309,000
個別因素 調整百分率	99.00%	104.00%	103.00%
試算價格 (元/坪)	352,732	326,379	318,270
比較標的 加權數	28%	35%	37%
加權數計算後 金額(元/坪)	98,765	114,233	117,759
最後推定 比較價格(元/坪)	330,757		

### 3.3.比較價格結論：

經採比較法試算，在考量各比較標的蒐集資料可信度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算比較價格，比較標的 1 本身條件差異百分率絕對值加總為 17，比較標的 2 本身條件差異百分率絕對值加總為 14，比較標的 3 本身條件差異百分率絕對值加總為 13，係各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間同質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏離率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第 27 條規定決定勘估標的比較價格。試算求得勘標的土地比較價格每坪為新台幣 330,757 元（計算過程詳如後附件「土地價格比較調整試算表」）。

#### (三)收益法評估過程：

##### 1.正常租金推估：

以下列市場案例比較其與勘估標的之差異，經考量勘估標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區同類型不動產租金，勘估標的土地之市場租金行情每月每坪約新台幣 450~500 元間。



1.1.比較標的條件分析：

比較標的	勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
地段號	新竹市三姓段 209、236-3 地號	竹北市台元段 367 地號	竹北市泰和段 567 地號	中壢區永清段 633 地號
價格日期	113/04/01	112/09/28	112/04/08	112/01/18
勘察日期	113/04/01	113/04/01	113/04/01	113/04/01
價格種類	評估價	成交價	成交價	成交價
土地使用分區	乙種工業區	乙種工業區	乙種工業區	零星工業區
地形	不規則	不規則	不規則	不規則
地勢	平坦	平坦	平坦	平坦
法定建蔽率	70%	60%	60%	60%
法定容積率	210%	210%	210%	210%
主要臨接道路	牛埔南路	環北路一段	泰和路	產業道路
臨路情形	單面臨路	雙面臨路	單面臨路	單面臨路
臨路寬度(公尺)	20	30、6	12	8
交通條件	稍優	稍優	稍優	稍優
公共設施	完備	完備	完備	完備
整體條件	稍優	稍優	稍優	稍優
成交價(元)	-	66,000	105,000	607,500
土地面積(坪)	2,071.00	157.25	220.00	1,350.00
土地月租金單價 (元/坪)	-	420	477	450
資料來源	-	內政部實價登錄	內政部實價登錄	內政部實價登錄

1.2.比較價格之推定：

項 目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
交易價格 (元/坪)	420	477	450
價格型態	成交價	成交價	成交價
情況因素 調整百分率	100%	100%	100%
情況因素 調整後價格(元/坪)	420	477	450
價格日期 調整百分率	100%	101%	101%
價格日期 調整後價格(元/坪)	420	482	455
區域因素 調整百分率	100.00%	100.00%	100.00%
區域因素 調整後價格(元/坪)	420	482	455
個別因素 調整百分率	100.00%	104.00%	103.00%
試算價格 (元/坪)	420	501	468
比較標的 加權數	27%	27%	46%
加權數計算後 金額(元/坪)	112	135	215
最後推定 比較價格(元/坪) (拾元以下四捨五入)	460		

### 1.3.比較月租金結論：

經採比較法試算，在考量各比較標的蒐集資料可信度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算勘估標的土地比較月租金價格，比較標的4本身條件差異百分率絕對值加總為10，比較標的5本身條件差異百分率絕對值加總為10，比較標的6本身條件差異百分率絕對值加總為5，係各比較標的本身絕對條件之差異，修正率越大表示差異越大。綜合考量各比較標的與勘估標的間同質性之大小及本身絕對條件之差異，得出各比較標的與勘估標的之差異百分率加總，並依各比較標的差異百分率加總與其平均值間之偏離率，分別計算各比較標的之加權係數，依「不動產估價技術規則」第27條規定決定勘估標的比較價格。試算求得勘估標的土地比較月租金價格每坪為新台幣460元（計算過程詳如後附件「土地租金比較調整試算表」）。

### 2.收益價格結論：

經考量估價標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區不動產之價格，採收益法，以估價標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率，求取其收益價格，且依不動產估價規則第27條規定：不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算租金價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之收益租金價格。經試算求得勘估標的土地收益價格每坪為新台幣308,843元。（詳如後附件「土地收益價格試算表」）

#### 四、價格決定理由：

##### (一)決定勘估標的土地價格：

勘估標的土地價格經採用比較法與收益法試算，求得比較價格每坪為新台幣330,757元，收益價格每坪為新台幣308,843元，在考量此二方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，採加權平均法推算，給予比較價格與收益價格加權係數為50%、50%，決定勘估標的土地單價每坪為新台幣320,000元，求得土地總價為新台幣200,472,800元。計算過程如下：

勘估標的土地單價

$$\begin{aligned} &= \text{比較價格} \times \text{權重} + \text{收益價格} \times \text{權重} \\ &= 330,757 \times 50\% + 308,843 \times 50\% \\ &\approx 240,000 (\text{元/坪}) (\text{仟元以下四捨五入}) \end{aligned}$$

勘估標的土地總價

$$\begin{aligned} &= \text{土地單價} \times \text{土地面積} \\ &= 320,000 \times 626.4775 \\ &= 200,472,800 (\text{元}) \end{aligned}$$

##### (二)決定勘估標的建物價格：

本案經採成本法，求得建物成本價格合計為新台幣 4,838,082元。

##### (三)決定勘估標的不動產價格：

依前述計算求得之土地價格及建物成本價格，求得勘估標的不動產價格為新台幣205,310,882元。計算過程如下：

地號	土地使用分區	土地面積		土地單價 (元/坪)	土地總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
209	乙種工業區	1,988.0000	601.3700	320,000	192,438,400
236-3	乙種工業區	83.0000	25.1075	320,000	8,034,400
合計		2,071.0000	626.4775	-	200,472,800
建號	門牌 (新竹市牛埔南路)	建物面積		建物單價 (元/坪)	建物總價 (元)
		(m <sup>2</sup> )	(坪)		
164	522 號	1,474.0700	445.9062	10,850	4,838,082
總計					205,310,882

## 伍、價格結論

勘估標的係坐落於新竹市牛埔南路 522 號之不動產，本報告基於估價目的為買賣價格參考，價格種類為正常價格，價格日期為民國 113 年 04 月 01 日，考量委託人提供之勘估標的基本資料，評估標的於現行不動產市場條件下之合理價值。

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，依估價師專業意見分析後，採用比較法、收益法及成本法等估價方法進行評估，各方法評估結果及最終價格決定如下：

**不動產價格：新台幣 205,310,882 元**

陸、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況：無