

不動產

投資與估價

不動產——中國人心目中千古不變的最愛，本書教您如何三秒鐘抓住成功投資策略，
以及如何評估合理之房價、估價簡易公式介紹、估價方法、土地價值運算法……等，千萬不可錯過。

顏炳立著

不動產估價系列I

國立中央圖書館出版品預行編目資料

不動產投資與估價／顏炳立著，--初版，--臺
北市：永然文化，民83
面： 公分，--（不動產估價系列：1）
ISBN 957-8999-60-7（平裝）

1.房地產業

554.89

83000436

《不動產估價系列》①

不動產投資與估價

作者	顏炳立
出版	永然文化出版股份有限公司
總發行	人：李永然
編輯	編：周美君
主編	編：沈玉燕
封面設計	輯：張則君·吳曼鈺 計：黃桂卿
地址	台北市羅斯福路二段九號七樓
電話	話：(02)2391-5828
傳真	機：(02)2391-5811
訂購專線	線：(02)2356-0809轉發行部
劃撥帳戶	戶：永然文化出版股份有限公司
劃撥帳號	號：154455-0
初版日期	期：中華民國八十三年十二月
五版日期	期：中華民國八十九年四月
法律顧問	問：永然法律事務所（台北所·台中所）
電話	話：(02)2395-6989·(04)329-8886
打字	字：辰好電腦排版企業有限公司
印刷	刷：中茂分色製版印刷事業股份有限公司
總經銷	銷：旭昇圖書有限公司
地址	址：台北縣中和市中山路二段三五二號二樓
電話	話：(02)2245-1480
定價	價：380元
國際網路位址	址：http://www.perennial.com.tw

《Printed in Taiwan》

出版聲明：

本書內容僅提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議只限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然法律事務所承辦。

版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。

《不動產估價系列》 ①

不動產投資與估價

顏炳立著

梁序

土地是社會的有限資源，樓房是一個社會的重要資產，土地樓房用得其所以，則人民安居樂業，企業興旺發達。房地產市場不僅是房地產交易場所，市場的深層意義在於促進資源流通，以收互通有無，地盡其利之效。

房地產買賣古已有之，近年由於經濟蓬勃發展，資金累積，房地產市場和金融市場關係日益密切，房地產此既是棲身作息之所，亦是涵養流轉資金之處。金融市場和房地產市場配合得宜，經濟發展事半功倍。凡此種種，皆有一前提，即房地產市場制度必須完善，技術必須純熟，業者操守必須磊落光明。

房地產價值不菲，因此市場制度，技術及操守的重要性皆以估價師制度，估價技術及估價師操守為先。當今世上，和估價有關的制度和技術多種多樣，東西南北，各有勝場。炳立兄長期從事鑑價工作，努力不懈，並鑽研海外估價制度及方法，取長補短，兼收並蓄。

炳立兄為推廣估價技術，著書立說，本人及公司同寅引以為傲，擬此無文，聊以為序。

梁振英測量師行董事總經理



林序

隨著社會進步、經濟繁榮、不動產投資愈為頻繁，不動產估價也愈為需要，但在台灣由於估價制度尚未建立，社會大眾對估價之重要性缺乏認識，導致估價相關之學識與技術方面之進步遲緩，形成相對落後之現象，實令人感到遺憾。不過，幸而有幾位不動產估價界之人士，能在這種環境下克服種種困難，努力從事於估價業務之推行，令人敬佩。

顏炳立先生從事不動產估價業務多年，學識與經驗均相當豐富，今將其多年之研究心得彙整成書出版，排除中國人不輕易將其技術公開之弊端，其胸襟開闊，至為難得。而且本書之出版，對於估價業界或學術研究者均具有非常大之參考價值。尤其在台灣這種估價市場並不熱絡之社會中，有本書之出版，令人感到興奮，故樂意為其寫序推荐，並盼望這一方面之朋友也能效法顏先生，努力寫作，以提昇我國之估價水準。

國立政治大學地政系教授

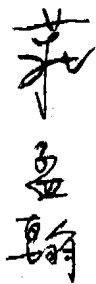
林 莒 考

莊序

不動產估價乃不動產投資經營極為重要之一環，同時也是一般社會大眾購屋置產不可或缺的必要課題，然而環視國內不動產市場長期缺乏一本理論與實務兼俱而又淺顯易懂的不動產估價專書，加上土地估價師制度遲遲未能建立，致使國內房地產的估價領域一直未能導入正軌，而消費者也常因不確定的估算標準，致對於房地產價格常有莫衷一是的模稜情事，是以顏炳立先生所著「不動產投資與估價」一書之適時出版，正可發揮導正市場交易秩序之宏效。

顏炳立先生在不動產估價專業領域裡學養豐厚，對於不動產估價技術更有其嫻熟、獨到的見解與方法，本書除論述有關不動產的投資觀念、市場價格與鑑價技巧外，更詳細介紹其獨特的「三秒鐘估價法」、「解剖不動產的四把刀」等估價技術，深入淺出，易懂易學。相信對於有志從事此一專業領域投資之業者，皆是最佳的活用教材。在此更期盼本書除專業知識之傳授外，亦能發揮導正市場交易秩序，並進一步保障購屋權益之功能。

淡江大學產業經濟系副教授



林序

估價要有理論基礎，投資要靠經驗累積。顏君於文化大學土地資源系畢業後，並曾赴新加坡大學及美國加州大學進修結業，歷任國內外知名不動產鑑定公司重要職務及參與中華民國各有關不動產估價規則制定事宜，現任職香港商梁振英不動產投資顧問有限公司總經理。公餘之暇經常受到各界競相邀請舉辦演講，場次數以百計，對於不動產投資與估價，堪稱學有專精，經驗豐富。同業每感其學養俱佳，見解精闢，力促成書立論，形諸文字。然其為人忠懇，治事嚴謹，非至爐火純青，不敢倉促成事，此次在眾人企盼之下，終能見到其鉅著，全書深入淺出，見解獨到，頗具可讀性，故樂為之序。

新光人壽保險股份有限公司

副總經理

林 裕 芳

黃序

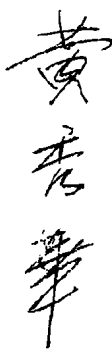
認識顏炳立先生轉眼已經六年了，記得當時我剛剛調任授信部主管，我的責任之一，要確實掌握銀行在房貸業務所承擔的風險。因此，專業的估價非常重要，但估價公司給我一個良莠不齊的印象，要選擇良好的估價公司對我來說是很重要的使命。因工作的需要，我認識了顏兄，而他的專業素養給我留下深刻的印象。

在我們初次會面中，我們談了很久很多，從歷年來房地產的起起落落，到目前的估價制度，他侃侃而談，談到當前的估價師困境，除了感歎，他更滔滔不絕的闡說他的理念，如何建立一個有法可依的制度，提高人員的素質，給予社會地位的肯定。我發覺他對估價有一份熱情與執著，完完全全的融入這個世界裏。

顏兄有遠見的估價理念，受到不少業內的肯定，他受邀發表演講之多不勝枚舉，本公司也多次邀請他前來授課，他那估價三把刀，讓我們在授信方面受益良多。這次顏兄要著書立說，作更進一步，更深一層的推廣，我樂見其成，

正如前面提到估價水準參差，估價師制度之建立，迫在眉捷，顏兄能以深入淺出的方式，闡釋制度的建立、不動產估價之方法，對估價專業，相關行業，以致平常百姓，都是一大福音。

花旗銀行徵信部副總裁

A vertical handwritten signature in black ink, reading '黃志華' (Huang Zhenhua).

詹序

財產之管理為生活中重要工作之一，財產中除動產外即為不動產。是故不動產之投資與估價實為每一國民可學習、注重的學識。

中華民國有五千年之悠久歷史，在習慣與理念上，對置產（尤以不動產）特別感到興趣，而苦無一系列完整、科學的學習指標。故常有錯誤的判斷帶來不正確的投資。舉凡不動產走勢之歷史資料、變動因素，精確的價格評估方法及土地相關的重要法規，而融合理論及實務之書籍與學習之環境更是少見，有鑑於此，顏君於大學土地資源系畢業後除更上一層樓學習進修外，專心於不動產投資與估價之研究，以理論法規為基礎實務為輔，編訂「不動產投資與估價」乙書，提供客觀之事實與可信賴之紀錄資料，供從事不動產人士之參考。

因本書內容詳實，兼顧理論與實務，並將相關資料，詳註事例，見解獨到，足供有志之士參考，謹誌數語以為之序。

台灣省合作金庫城東支庫

經理

李長正 詹序

陳序

不動產估價乃是一門深奧的學問，唯有兼具專業的估價技術及豐富的實務經驗，才能掌握成功的投資策略。

顏炳立先生秉持著對不動產業之熱誠及審慎認真的態度，將理論與實務以本土研究為基礎，融合國際觀，運用在臺灣房地產上，並以其道德理念及良心，對業界提出精闢的見解。

顏君多年來鑽研不動產不遺餘力，對建築業界、學術團體及新聞媒體之演講更是傾囊相授，在眾人引領企盼下，終將其知識之精髓採擷成書。此書字字珠璣，不僅提供了確切的不動產鑑價知識，並獲得社會大眾之認同，促使社會經濟穩定的成長，對各界必有所助益，故特為之序。

大眾商業銀行董事陳信璋 敬字

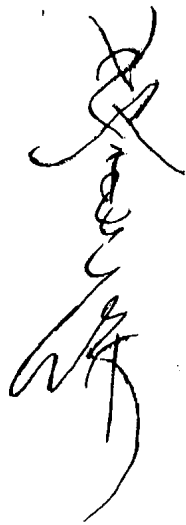
蔡序

台灣在全國國民四十幾年來胼手胝足的辛勤努力下，終於躋進先進國家的行列，國民所得也超越壹萬美元，相對帶來的是物價高漲、土地不動產一處難求，許多人甚至窮其一生尚無法擁有一個溫暖的窩，說明了高價位時代的來臨。縱使有能力購置不動產的投資者，亦因缺欠一套對不動產專業常識及估價觀念，以及市場動態的變化等專業書籍以資參考，而導致錯誤的投資，甚至嚴重的套牢，損失慘重苦不堪言。

今有幸我的好友顏炳立先生於國內大學專攻土地資源，畢業後更赴新加坡及美國留學深造，研究土地估價技術，結業後毅然將所學理念與技術，再度投入不動產市場，並透過演講方式，貢獻於公民營事業機構，並至各大學教授有關於土地估價制度規則的研究及不動產鑑定技術等，充分發揮其所學達到學以致用。現在為使社會大眾對不動產估價與投資能更深入瞭解與認識進而擁有。今將其技術與投資觀念，付諸於有形——立書，取名「不動產投資與估價」回饋社會。

本人有機會先目睹部分精華，了解不動產鑑價及鑑價技術，對不動產市場投資觀念，土地估價技術實例的運用等等。因此不揣淺陋，略述數語，祝賀炳立先生大作問世，造福人羣。

華僑商業銀行監察人

A large, stylized handwritten signature in black ink, positioned vertically in the center of the page. The characters are highly cursive and difficult to decipher, but they appear to be the name of the author.

黃序

炳立兄與本人同出華岡，昔日振衣千仞崗，不畏風雨，今日濯足萬流，服務人群。炳立兄立足不動產界，百分之百實踐「華岡以我為榮」的美譽。知其大著完成，先睹為快，同感榮耀。

炳立兄是資深的青年估價師，是知名的不動產專家，禿筆未克稍增其才情於萬一。最令我敬佩的是炳立兄對估價理論與實務工作的一份執著，那是一份先擇善後固執的執著，此份執著正是其成就為估價名師之必要助因。估價工作是炳立兄生活的大部，在他估價的生活之中，不難發現其間存在估價師個人追求真、善、美的圓融層面，私底下他又是那麼淡泊與純樸、風趣與幽默，真是寶島不動產界土生土長的未來國寶。

炳立兄「不動產投資與估價」一書即將問世，知其內容卓越，知其為人正直，為之作序乃本人一大殊榮，特誌上言為念。

銘傳學院金融系教授兼系主任



李序

不動產投資往往須應用到不動產之估價，甚至連法院拍賣不動產，亦不例外。顏炳立先生個人對不動產估價之實務運作與理論研究經驗豐富，涵養深厚，過去不斷地在媒體刊物撰文論述或南北奔波開班授課，曾聽過其授課的學員，無不對其專業素養，豎指稱讚。

兩年前，本人特向顏兄談及為永然文化出版股份有限公司撰寫不動產估價書籍，現經其傾力完成「不動產投資與估價」，內容從不動產鑑價、不動產投資、不動產市場價格到不動產估價技術，作了極為深入詳實的解析，同時對配合土地估價技術實例作具體驗證，使讀者在理解之餘，更可運用書中概念實際操作，對投資者裨益匪淺。

謹藉本序，感謝其在百忙之餘，為本出版社完成此鉅作，及多年來，對永然法律研究中心的協助，隆情厚誼，特文銘謝。

李永然

序於永然法律事務所