公務出國或赴大陸地區報告（活動類別：國際研討會）

2025 年「第 32 屆泛太平洋不動產估價會議」（32nd Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counsellors）出國報告

服務機關：臺南市政府地政局

姓名職稱：郭股長涵羚、胡科員雅智、王課長怡文

派赴國家或大陸地區：新加坡

活動期間：114 年 9 月 28 日至 10 月 2 日

報告日期：114 年 11 月 27 日

（本頁空白）

目　　錄

壹、緣起及目的 1
一、緣起 1
二、目的 2
貳、出國行程 3
一、會議地點及時間 3
二、參加會議行程 3
參、會議議程與內容 4
一、辦理單位 4
二、會議議程 4
三、會議內容 14
肆、我國農特產品推廣 39
伍、心得 42
陸、建議 44
柒、效益 46
捌、附錄 48

圖目錄

圖 1　我國參加人員合照 13

圖 2　全體與會人員合照 13

圖 3　第一天報到現況 15

圖 4　第一天晚會-W Residences Marina View 新加坡銷售中心.....15

圖 5　與林蘭元博士、林秋綿老師及內政部代表合照.....16

圖 6　各國代表合照 17

圖 7　我國代表舞蹈表演 33

圖 8　我國代表及大會主席林博士歌曲表演 34

圖 9　會旗交接儀式 34

圖 10 2027 年第 33 屆會議宣傳資料 35

圖 11 參訪新加坡都市重建局 38

圖 12 與新加坡都市重建局人員合照 38

圖 13 與韓國與會人員宣傳本市農特產及觀光景點.....40

圖 14 與馬來西亞與會人員宣傳本市農特產及觀光景點.....40

圖 15 新加坡與會人員與印有臺南知名地標的小磁鐵合照.....41

圖 16 本市參加人員與宣傳攤位合照 41

表目錄

表 1　本市出差會議行程表 3
表 2　會議議程表（依據大會提供資料整理）.....5
表 3　我國本次參與會議人員表（自行整理）.....11

（本頁空白）

摘　　要

隨著全球不動產市場快速變遷與科技進步，以及對於永續發展的日益重視，不動產估價領域的發展及未來也深受影響。永續發展強調土地利用、建築規劃與城市設計需兼顧環境、社會與經濟之長期平衡，促使不動產估價考量長期價值與環境影響，而人工智慧則提供資料分析、風險評估與市場預測的新方法，推升估價精準度與決策效率。

2025 年泛太平洋不動產估價會議（Pan Pacific Congress, PPC）主題為「估值與永續性：迎接挑戰」，探討不動產估價過程中遇到的當前和未來的挑戰以及這些問題的解決方案，並分享人工智能於不動產估價中的應用案例與技術，包括大數據市場分析與機器學習價值預測。

本市為精進公部門地價查估與地價平衡議題，於民國 109 年起，將人工智慧納入發展重點，辦理電腦大量估價模型之研究與測試，逐步建置本市房地交易案件之電腦大量估價模型，並進一步應用於地價區段調查之地價階層分析，以及作為實價登錄交易價格資料檢視之參考。除此之外，為反應臺南市住宅市場各區域及建物類型資訊，掌握住宅價格動態趨勢，提供社會大眾公正客觀的住宅價格市場分析，促進住宅資訊透明化，於民國 112 年起，本市更以內政部實價登錄交易資料為基礎，運用類重複交易法的方式，針對樣本數較充足的行政區，每月發布住宅價格指數，期望藉由提供最即時且正確的資料給社會大眾，達到社會教育意義。

目前本市的研究計畫已進行到第五期，將電腦大量估價模型從原本的買賣交易案件延伸到預售屋交易案件，並持續發布及精進住宅價格指數資料。透過參加泛太平洋不動產估價會議，學習並借鑑會員國

在永續建築評估、綠色金融與智慧城市規劃等領域的先進實務，進而提升本市不動產估價標準的透明度與專業性，亦可促進市場透明化及跨國合作，對本市不動產產業長期發展及國際參與具有重要意義。

壹、緣起及目的

一、緣起

隨著永續發展及人工智慧於各個領域的重要性日益增加，本市自民國 109 年起，也將人工智慧納入地價查估與地價均衡之發展策略，推動電腦大量估值模型之研究與測試，逐步建構房地交易案件電腦大量估價模型，應用於地價區段調查及實價登錄資料之審核與分析。

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）起源於 1956 年，由已故澳洲人 Frank Sampson 及夏威夷人 John Child Jnr 提出，並於 1959 年 3 月在雪梨舉行首次會議，邀集太平洋沿岸各國土地估價協會及相關專業團體參加。最初，會議主要作為各國專業人士互通訊息與經驗的管道，隨著時間演變，形成了制度化的會議模式，逐漸受到會員國普遍接受與重視。

如今，泛太平洋不動產估價會議每兩年舉辦一次，不僅聚焦專業知識交流，也推動不動產估價與鑑定領域的國際合作，成為泛太平洋地區重要的專業平台。我國於第 15 屆會議舉辦時先以觀察員身分參加會議，嗣於第 16 屆會議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有派代表團參加，且曾舉辦第 22 屆及第 31 屆會議。第 32 屆會議於本（114）年 9 月 29 日至 10 月 2 日，假新加坡舉行。目前會員國計有我國、美國、加拿大、墨西哥、澳洲、紐西蘭、日本、南韓、印尼、馬來西亞、新加坡等 11 國，係為不動產估價業界最大的跨國際組織之一。

二、目的

本次會議參加人員主要為各會員國之不動產估價師、鑑定師及不動產顧問，亦有部分為政府官員及學者，會議使用語言為英文。我國參與人員除本市外，另有中華民國土地估價學會、內政部地政司、高雄市政府地政局、新北市不動產估價師公會及相關業界等單位共 26 人。本市參加第 32 屆「泛太平洋估價會議」，其主要目的如下：

(一)蒐集國際不動產估價技術準則與其發展之相關資訊，及各國相關產業應用準則於不動產估價之情形。

(二)了解各國對不動產估價業制度與管理情形，作為我國提升不動產估價技術之參考。

貳、出國行程

一、會議地點及時間

（一）會議地點：新加坡凱煌大飯店（**Concorde Hotel Singapore**）

（二）會議時間：**2025** 年 **9** 月 **29** 日至同年 **10** 月 **2** 日（計 **4** 天）

二、參加會議行程

表 1 本市出差會議行程表

日期	預定停留地點	行程
2025.9.28 （日）	臺灣－新加坡	（去程）
2025.9.29 （一）	新加坡凱煌大飯店	報到暨開幕晚會
2025.9.30 （二）	新加坡凱煌大飯店	參加會議
2025.10.1 （三）	新加坡凱煌大飯店	參加會議
2025.10.2 （四）	技術參訪	技術參訪
2025.10.4 （六）	新加坡－臺灣	（回程）10/3 出差人員以休假方式於當地停留，10/4 返國

參、會議議程與內容

一、辦理單位

由新加坡測量師及估價師學會（Singapore Institute of Surveyors and Valuers）主辦 2025 年於新加坡舉辦之「第 32 屆泛太平洋估價」會議。

新加坡測量師及估價師學會成立於 1982 年 4 月 1 日，由新加坡測量師學會（Singapore Institute of Surveyors）和新加坡估價師學會（Singapore Institute of Valuers）合併而成，其成立目的在精進新加坡的不動產測量及不動產估價業務，除此之外，亦辦理仲介業之專業訓練。新加坡的估價師公司因為以前係屬大英國協，所以也加入英國皇家測量師協會之認證，同時也成立跨國際性的估價師公司。

二、會議議程

第 32 屆泛太平洋估價會議於 2025 年 9 月 28 日至 10 月 2 日於新加坡凱煌大飯店（Concorde Hotel Singapore）舉行，本次會議主題為「估值與永續性：迎接挑戰」，探討不動產估價過程中遇到的當前和未來的挑戰以及這些問題的解決方案。與會各國共發表約 30 篇關於永續性、數位化和人工智慧、估值方法、估值實踐、影響房地產和房地產市場估值危機的論文。

表 2 會議議程表（依據大會提供資料整理）

9 月 29 日（星期一） / 29 Sept 2025, Monday	
中文	English
14：00–17：00 代表團抵達與報到	2：00pm–5：00pm Arrival of Delegates & Registration
15：00–17：30 理事會議 （閉門會議）	3：00pm–5：30pm Board of Directors Meeting （Closed Door）
18：30–21：00 歡迎酒會 （W Residences Marina View，新加坡銷售中心）	6：30pm–9：00pm Welcome Reception （W Residences Marina View – Singapore Sales Gallery）

9 月 30 日（星期二） / 30 Sept 2025, Tuesday	
中文	English
08：00–08：45 報到	8：00am–8：45am Registration of Delegates
09：00–10：00 開幕典禮： 大會主席林蘭元博士致詞； 貴賓孫雪玲部長致詞； 與首席代表、主講人合影	9：00am–10：00am Opening Ceremony： Speech by PPC President Dr LIM Lan Yuan; Speech by Guest of Honour Ms SUN Xueling, Senior Minister of State, Ministry of National Development & Ministry of Transport; Group photos of GOH with PPC Chief Delegates and keynote speakers
10：00–10：30 茶歇	10：00am–10：30am Coffee Break
10：30–12：30 首席代表致詞及專題一：永續與	10：30am–12：30pm Greetings by PPC Chief Delegates

9 月 30 日（星期二） / 30 Sept 2025, Tuesday	
中文	English
不動產市場 主題演講：永續與不動產發展 – Ms Esther AN（City Developments Limited 首席永續長） 座談： - ESG 對未來住宅的影響 – Marcus CHU（ERA Singapore CEO） - ESG 與商用不動產 – Gillian CHEE（Global Impact Assets CEO） - 永續金融實務 – Min Kyung KIM（Prime Appraisal Co Ltd.） - 綠建築認證對租金影響（臺北案例）– Dr Chiou-Mien LIN（國立臺北大學副教授）	and Plenary Session 1： Sustainability and The Real Estate Market Keynote： Sustainability and Real Estate Developments – Ms Esther AN, CSO, City Developments Ltd Panel： - How ESG is Shaping Tomorrow’s Homes – Marcus CHU, CEO, ERA Singapore - ESG and Commercial Real Estate – Gillian CHEE, CEO, Global Impact Assets - ESG Strategies for Sustainable Finance – Min Kyung KIM, Prime Appraisal Co Ltd - Impact of Green Building Certification on Rentals （Taipei Case） – Dr Chiou-Mien LIN, National Taipei University
12：30–14：00 午餐演講：介紹 WAVO 全球教育中心 – Robert HECEK	12：30pm–2：00pm Lunch Time Talk： Introducing WAVO Global Education Hub – Robert HECEK
14：00–15：30 專題二：數位化與 AI – 對估價師的挑戰與機會 主題演講：Proptech 的未來 – Dr LEE Nai Jia（PropertyGuru Group） 座談： - ChatGPT 輔助估價（臺灣案例）	2：00pm–3：30pm Plenary Session 2： Digitalisation and AI – Challenges and Opportunities for Valuers Keynote： The Future of Proptech – Dr LEE Nai Jia, PropertyGuru Group

9 月 30 日（星期二） / 30 Sept 2025, Tuesday	
中文	English
– Dr Nan Yu CHU（逢甲大學） - 無人機應用於土地估價 – Jung Kyou LIM（Sam-in Appraisal） - 稅務數位化與估價 – Jessie B DOCTOLERO（菲律賓財政部 BLGF）	Panel： - ChatGPT-assisted valuation （Taiwan） – Dr Nan Yu CHU, Feng Chia University - Drone-based Land Valuation – Jung Kyou LIM, Sam-in Appraisal - Property Valuation and Tax Digitalisation – Jessie B DOCTOLERO, Philippines Department of Finance
15：30–16：00 茶歇	3：30pm–4：00pm Coffee Break
16：00–17：30 工作坊一：估價與法律 案例： - 印尼估價爭議案例 – Widi Yanuar SINATRIA 等（印尼財政部） - 新加坡法院對估價師期望 – LEUNG Yew Kwong（KPMG） - 菲律賓估價爭議處理 – Marissa BENITEZ（Philippine Association of Realty Appraisers）	4：00pm–5：30pm Workshop 1： Valuation and Law - Government-Association collaboration in Indonesia – Widi Yanuar SINATRIA et al - Expectations on Valuers in Singapore Courts – LEUNG Yew Kwong, KPMG - Resolving Valuation Disputes in Philippines – Marissa BENITEZ
17：30 當日議程結束	5：30pm End of Congress Day 1

10 月 1 日（星期三） / 1 Oct 2025, Wednesday	
中文	English
09：00–10：30 工作坊二：估價實務 案例： - 文資不動產最高最佳利用 – Christine Zarrah REMOLANO（Colliers） - 印尼徵收補償案例 – Firman Dwi SUPRAYOGA 等（印尼財政部） - 都市土地重劃 – Shih-Ming YOU（臺北市政府 / 政治大學） - 併購估價 – Masanori NARITA（Deloitte） - 水壩估價 – Dr Sopon PORNCHOKCHAI（泰國估價基金會）	9：00am–10：30am Workshop 2： Valuation Practice - Heritage Properties HBU – Christine Zarrah REMOLANO, Colliers - Land Acquisition Compensation – Firman Dwi SUPRAYOGA et al, Indonesia MoF - Urban Land Readjustments – Shih-Ming YOU, Taipei Gov / NCCU - Valuation in M&A – Masanori NARITA, Deloitte - Dam Valuations – Dr Sopon PORNCHOKCHAI, Thai Appraisal Foundation
11：00–12：30 工作坊三：危機中的估價 案例： - 日本震後估價師角色 – Yuko TOMIZUKA（ABRILS） - 土地徵收社會影響 – Ni Luh Asti WIDYAHARI（KJPP PNTR） - 國際合作土地估價 – Dr Siyeon KIM（韓國不動產委員會） - 災害受損不動產估價 – John DARROCH（NH Valuers） - 氣候變遷與海岸侵蝕 – Dewi SMARAGDINA（KJPP	11：00am–12：30pm Workshop 3： Valuation of Crisis-Affected Properties - Post-disaster recovery（Japan） – Yuko TOMIZUKA, ABRILS - Social Impact in Land Acquisition – Ni Luh Asti WIDYAHARI, KJPP PNTR - International Cooperation in Land Valuation – Dr Siyeon KIM, Korea Real Estate Board - Disaster-stricken Property Valuations – John DARROCH, NH Valuers

10 月 1 日（星期三） / 1 Oct 2025, Wednesday	
中文	English
Rengganis）	- Climate Change & Coastal Erosion – Dewi SMARAGDINA, KJPP Rengganis
14：00–15：30 工作坊四：不動產市場（一） 案例： - 市場情緒指標 – Masayuki YAMASHITA（Japan Real Estate Institute） - 集體出售案例 – Norman HO（Rajah & Tann LLP） - 捷運開發估價 – Shih-Ming YOU / Shao-Yu CHUNG（臺北市政府/臺北市估價師公會） - 日本住宅大樓永續性 – Rie SUGIMOTO（Japan Valuers Co Ltd）	2：00pm–3：30pm Workshop 4： Real Estate Market 1 - Sentiment Indicators – Masayuki YAMASHITA, Japan Real Estate Institute - Collective Sales – Norman HO, Rajah & Tann LLP - MRT Joint Development Valuation – Shih-Ming YOU & Shao-Yu CHUNG - Sustainability of Japanese Apartment Buildings – Rie SUGIMOTO, Japan Valuers
16：00–17：30 工作坊五：不動產市場（二） 案例： - 共居發展 – Eugene LIM（The Assembly Place） - 臺灣科學園區工業不動產 – Fu Hsueh SHIH（CBRE Taiwan） - 日本地方政策與 SDGs – Yuichi MATSUDA（Nagoya Real Estate Appraisal） - 環境績效視覺化 – Masato ITO（三井住友信託銀行） - 無形資產保護 – Siti Munirah MAAROF（MPC Associate）	4：00pm–5：30pm Workshop 5： Real Estate Market 2 - Co-living – Eugene LIM, The Assembly Place - Industrial Property in Taiwan – Fu Hsueh SHIH, CBRE Taiwan - Japan Regional Policies & SDGs – Yuichi MATSUDA, Nagoya RE Appraisal - Environmental Performance Visualisation – Masato ITO, Sumitomo Mitsui Trust Bank - Intangible Valuation Interests Protection – Siti Munirah MAAROF, MPC Associate

10 月 1 日（星期三） / 1 Oct 2025, Wednesday	
中文	English
9：00-12：30 科技之旅 路線 A-城市廣場購物中心 路線 B-市區重建局和麥士威路小販中心	9：00am-12：30pm Technical Visit Tour A-City Square Mall Tour B- URA Centre and Maxwell Road Hawker Centre

本次會議主要參加人員主要為不動產估價業者、資產評價人員及不動產顧問，亦有部分為政府官員及學者，產、官、學界均有代表出席，會議全程使用語言為英語（未提供同步翻譯）。參與人員以新加坡、日本、韓國及我國參與代表較多，其他參與國家有澳洲、紐西蘭、馬來西亞、墨西哥、菲律賓、印尼等。我國係以中華民國正式國名出席，來自其他政府機關、不動產估價業界以及學界代表計 26 人共同參與，名單如下表。

表 3 我國本次參與會議人員表（自行整理）

姓名	機關或單位名稱	職稱
朱南玉	中華民國土地估價學會 逢甲大學	理事長 副教授（發表人）
林秋綿	國立臺北大學	副教授（發表人）
游適銘	臺北市政府 國立政治大學	參事 助理教授（發表人）
鐘少佑	臺北市不動產估價師公會 中泰不動產估價師聯合事務所	理事長 所長（發表人）
施甫學	香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司 世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所	董事 所長（發表人）
張大成	中華民國土地估價學會 中華徵信不動產估價師聯合事務所	秘書長 所長
胡毓忠	臺北市不動產估價師公會 宇豐不動產估價師聯合事務所	副理事長 所長
陳怡均	臺北市不動產估價師公會 都昕不動產估價師事務所	理事 所長
莊濰銓	新北市不動產估價師聯合事務所 天易不動產估價師聯合事務所	理事長 所長
簡淑媛	新北市不動產估價師聯合事務所 展碁不動產估價師聯合事務所	理事 所長
張志明	新北市不動產估價師聯合事務所 展碁不動產估價師聯合事務所	常務理事 總經理
劉生泉	臺南市不動產估價師公會 長信不動產估價師聯合事務所	榮譽理事長 所長
蔡孟澤	臺南市不動產估價師公會 客觀不動產估價師聯合事務所	副理事長 所長
鄭清中	高雄市不動產估價師公會 立固不動產估價師聯合事務所	名譽理事長 所長
蘇文清	高雄市不動產估價師公會 兆豐不動產估價師事務所	副理事長 所長

姓名	機關或單位名稱	職稱
顏光儀	廣信不動產估價師聯合事務所	所長
黃珮榛	立固不動產估價師聯合事務所	估價師
陳瑩珊	中華徵信不動產估價師聯合事務所	專案經理
袁漢昇	展碁不動產估價師聯合事務所	估價師
鄒興民	內政部地政司	專員
郭涵羚	臺南市政府地政局	股長
胡雅智	臺南市政府地政局	科員
王怡文	臺南市玉井地政事務所	課長
沈秀珍	高雄市政府地政局	專門委員
蔡惠美	高雄市政府地政局	科長
那至中	高雄市政府地政局	科員

圖 1 我國參加人員合照

圖 2 全體與會人員合照

三、會議內容

(一)第一天（9 月 29 日）報到與晚會

本日下午 2 點至 5 點，主辦單位開放辦理報到手續，並於晚上 6 點 30 分於 W Residences Marina View 新加坡銷售中心，舉行歡迎酒會。晚會中，與會人員透過交換名片，初步認識彼此。

晚會辦理地點為新加坡一處高級住宅大樓的預售銷售中心，與銷售中心人員交流得知，新加坡建物銷售面積的規範與臺灣不同，公共設施的面積皆不得納入銷售面積，且大樓的停車空間不得約定專用，皆採先到先停的方式。除此之外，因新加坡政府強調通風採光，以及外觀統一性，故新加坡的住宅大樓並無「雨遮」，且經後面幾日的觀察，僅有高級住宅大樓及較近期的組屋[1]有設置陽台，早期的組屋則傾向滿足基本生活機能，設計及樣式較為簡樸。

在此次晚宴，有幸與本次主辦單位新加坡測量師及估價師學會的會長林蘭元博士（Dr Lim Lan Yuan）認識，他很高興我們臺灣前來參與本次會議，也希望除了會議的交流外，可以藉此機會走訪新加坡各處知名景點。

[1] 組屋是新加坡建屋發展局（Housing & Development Board, 簡稱 HDB）所興建的公營住宅。設立目的，是為了讓國民都能以合理價格擁有自住房，因此大多數新加坡人（約 8 成以上）都住在組屋裡。

圖 3 第一天報到現況

圖 4 第一天晚會-W Residences Marina View 新加坡銷售中心

圖 5 與林蘭元博士、林秋綿老師及內政部代表合照

(二)第二天（9 月 30 日）上午場會議

上午 9 點至 10 點為開幕典禮，由大會主席林蘭元博士（Dr LIM Lan Yuan）致詞，介紹了新加坡在綠建築、數位化評估及 AI 應用方面的成就，以及強調長期土地規劃與專業合作的重要性。另外，新加坡國家發展部及交通部（Ministry of National Development & Ministry of Transport）高級政務部長孫雪玲（Ms SUN Xueling）女士受邀致詞亦鼓勵與會國成員保持彼此聯繫，加強跨國合作，並展望未來更多線上與實體結合的會議形式。隨後，各與會國代表依依上台致詞，我國代表為中華民國土地估價學會朱南玉理事長（圖 5）。

圖 6 各國代表合照

（右 7 為大會主席林蘭元博士；右 8 為孫雪玲女士；右 5 為我國代表朱理事長南玉）

於各國代表致詞後，隨即展開連續 2 天的議程，本次會議共有 30 篇關於永續性、AI 對不動產估價的影響、估價實務案例、危急情形下的估價等議題的論文。第一日上午主要聚焦於「永續與不動產市場」，包含主題演講：永續與不動產發展（Sustainability and Real Estate Developments），以及 3 篇與該主題相關的論文發表，發表內容皆圍繞 ESG（環境（Environmental）、社會（Social）和公司治理（Governance））概念及其在房地產行業中的應用，各篇發表重點簡要整理如下（依據大會議程順序）：

1. ESG 對未來住宅的影響（**How ESG is Shaping Tomorrow's Homes**）

由 ERA Singapore（新加坡國際房地產仲介公司）的總裁 Marcus Chu 從 ESG 角度切入說明，ERA 自 2021 年推動 ESG 計畫後，持續

在環境、社會與治理面向投入，包括改造舊建築、安裝太陽能板與取得綠色認證，以打造更友善的永續社區。在社會層面，公司重視員工福祉，並透過調查不同世代的住房偏好，分析不同世代對居住需求的變化。經分析顯示，新加坡的年輕族群對於不動產的偏好傾向租屋與交通便利，而年長者則重視安全與穩定，顯示當代的住宅設計須兼顧多元需求與永續目標，未來綠建築、智慧家居與可調整的空間設計將成為趨勢。

2. **ESG 與商用不動產（ESG and Commercial Real Estate）**

由全球影響力顧問公司(Global Impact Assets)的總裁 Gillian Chee 對於 ESG(環境、社會、治理)在商業與不動產中的重要性進行探討，並舉出多個範例，包括新加坡的綠色建築項目、老舊建築的綠色轉型、以及在疫情期間的碳排放改變，說明綠色實踐對價值提升的潛在影響，並展望亞洲在 ESG 實踐方面的發展潛力和挑戰。

3. **永續金融實務（ESG Strategies for Sustainable Finance）**

由來自韓國產權評估公司(Prime Appraisal Corporation，簡稱 PAC)的 Min Kyung Kim，從韓國案例說明 ESG 與綠色金融如何支撐低碳經濟。研究表明，綠色設計、優越位置與社會治理等因素都能提升房產價值，顯示 ESG 具有促進社會及經濟的作用。近年來，韓國逐步建立企業披露制度，希望在 2030 年前完善披露規則，公開公司必須發布企業治理與 ESG 報告，並以公共企業實踐智慧城市為例，展現金融與政策協同促進永續發展的潛力。

4. **綠建築認證對租金影響（臺北案例）（Impact of Green Building Certification on Rentals （Taipei Case））**

由我國國立臺北大學不動產與城鄉環境學系副教授林秋綿發表，經實證研究顯示，臺北市 A 級商業辦公大樓具備國際綠建築認證的建物租金平均高出約 4.5%，證明綠色建築能帶來實質經濟效益。進一步分析，單一綠建築認證提升 4.9%租金價格溢價；依其所獲綠建築認證分類之等級，等級越低租金溢價越高，但高等級綠建築標章認證反而沒有溢價效果，惟美國 LEED 認證之高等級溢價效果明顯，有助於收入價值增加。另外研究也指出，取得雙認證之 A 級辦公大樓其綠認證溢價率則反降至 4.81%，以及本地認證系統影響力有限，仍需進一步強化標準與國際接軌，以提升市場認可度與投資吸引力。

(三)第二天（9 月 30 日）下午場會議

下午的會議，在上半場聚焦的主題為「數位化與 AI 對估價師的挑戰與機會」，包含主題演講：「房地產科技的未來」（The Future of Proptech），以及三篇與該主題相關的論文發表，分別為 ChatGPT 輔助估價（臺灣案例）（ChatGPT-assisted valuation （Taiwan））、無人機應用於土地估價（Drone-based Land Valuation）、稅務數位化與估價（Property Valuation and Tax Digitalisation）。下半場為工作坊，共發表兩篇論文，分別為新加坡法院對估價師期望（Expectations on Valuers in Singapore Courts）、菲律賓估價爭議處理（Resolving Valuation Disputes in Philippines）。各篇發表重點簡要整理如下（依據大會議程順序）：

1. 房地產科技的未來（The Future of Proptech）

由來自新加坡房地產科技公司 PropertyGuru Group 的李乃佳博士（Dr Lee Nai Jia），探討人工智慧（AI）與自動估值模型（ABM）如

何推動不動產評價的數位轉型。科技創新正在重塑傳統不動產價值評估流程與資料取得方式，雖能提升效率與準確性，但仍需兼顧資料品質與專業判斷。AI 應用可提升生產力、減少人力依賴，並協助資料分析與氣候風險評估，但資料整合與模型偏差控制仍是關鍵挑戰，未來仍應加強資料品質管理與數據標準化、推動資料數位化與自動化、建立模型監控機制以確保可靠性，在技術導入與專業判斷間取得平衡，才能在數位浪潮中持續發揮價值。

2. ChatGPT 輔助估價（臺灣案例）（ChatGPT-assisted valuation（Taiwan））

由來自我國逢甲大學土地管理學系的朱南玉副教授，探討數位媒體與社群平台在房地產市場分析中的新角色，特別聚焦生成式 AI 於社群情緒分析的應用。研究以台中地區 MRT 開通前後的房價變化為案例，結合政府房價資料與臺灣社群平台 OpView[2]上的討論內容，分析社群輿論與市場走勢的關聯。結果顯示，社群媒體熱度與房價波動高度相關，正面討論在 MRT 開通後顯著增加，反映市場預期與投資信心。AI 工具（如 ChatGPT 與 Copilot）在分析非結構化語料時，能有效提取情感訊號並輔助建立房市預測模型，為估價師提供新的輔助分析途徑，使房市研究更具前瞻性與即時性。未來建議整合結構化與非結構化資料，以提升預測準確度，並擴展至其他區域與房地產類型，同時可發展基於社群媒體的即時監測與預警系統，強化市場洞察。

[2] OpView 平台為臺灣具規模的社群輿情觀測資料庫，該平台運用先進的 AI 語意分析技術，能 24 小時不間斷地收集來自社群網站、論壇討論區和新聞評論等六大來源的網路聲量，藉此協助企業、公部門和學術單位進行輿情分析與深度市場洞察。

3. 無人機應用於土地估價（**Drone-based Land Valuation**）

由來自韓國的不動產估價師 Jung Kyou Lim，現場實際演示及操作如何應用無人機拍攝的圖像，以最新的圖像辨識與物體檢測演算法（例如 YOLO），以及免費或低成本的工具進行土地辨識、面積估算及位置定位。以韓國特殊地形與祭祀文化為例，展示無人機在山區或森林環境下進行土地測繪與遺址定位的實務挑戰與解決方式，最後建議推動無人機與 AI 於估價作業的落地應用、建置線上 AI 分析平台、強化模型優化與法規遵循，並加強行業教育與培訓，不但可以提高作業效率與精準度，也為估價師帶來新的專業挑戰與轉型契機。

4. 稅務數位化與估價（**Property Valuation and Tax**）

由來自菲律賓財稅局地方稅務辦事處（Philippines Department of Finance-Bureau of Local government Finance）的主任 Jessie B. Doctolero，聚焦於該國土地與財產稅系統的數位轉型現況、成果與挑戰。近年來菲律賓遇到的問題主要為傳統人工流程導致稅務管理效率低、透明度不足及不公平。在該國《房地產評估與徵收改革法》（RA 12001）推動下，菲律賓近來已建立線上支付平台、數據庫與地理資訊系統（GIS），有效提升資料整合與稅收效率。然而，因系統未整合建置、各單位的數據不一致、基礎設施不足及缺乏具備數位技能的人才，導致技術、制度及人力改革仍須持續努力以確保永續發展。

5. 新加坡法院對估價師期望（**Expectations on Valuers in Singapore Courts**）

由來自新加坡畢馬威會計師事務所的首席顧問 Leung Yew Kwong，探討專家證人在司法程序中的角色與責任，特別是估價師作

為法院專家證人的專業與法律要求。專家證人與一般證人不同，不僅可陳述事實，亦能基於專業知識提出意見與推論，協助法院作出判決，因此必須保持獨立與公正，若涉及商業利益或潛在利益關係，須主動披露，否則其證詞可能被法院排除或削弱可信度。此外，法院通常會審查估價報告的透明度與專業性（包含估價程序的合理性、假設依據的清晰度與證據的完整性），以確保其具備公信力，因此建議估價師應熟悉相關法律條文及判例，並在出庭前準備明確、客觀且可驗證的報告，以專業、獨立與誠信為核心，確保其意見能有效支持公正判決。

6. 菲律賓估價爭議處理（Resolving Valuation Disputes in Philippines）

由來自菲律賓房地產估價師協會（Philippine Association of Realty Appraisers）的估價師 Marissa Benitez，發表菲律賓土地徵用與補償過程中，估價爭議的法律框架與實務挑戰。依據菲律賓憲法及相關法規，政府在徵收土地時須符合公共用途、支付公平市場價值並保障正當法律程序。然而現行制度仍存在多重問題，包括土地取得延誤、估價標準不一致、跨部門協調不足、文件審核繁瑣，以及對原住民與非正式土地所有者的保障不完善。為改善上述問題，該國除了新修訂《快速徵用法案》（RA 11,289），簡化程序、明確補償規定並提升透明度，未來改革方向包括統一估價標準、建立專門辦理徵收審判的法院、引入獨立估價師、強化補償機制與行政效率，並確保各方權益平衡，朝向制度化與現代化的土地徵用與估價爭議解決體系邁進，以促進公共建設發展與社會公平。

(四)第三天（10 月 1 日）上午場會議

第三天的研討會接續前一日，繼續辦理工作坊，上午的工作坊二

主題為「估價實務」，包含四篇發表文章，分別為文資不動產最高最佳利用（Heritage Properties）、都市土地重劃（Urban Land Readjustments）、併購估價（Valuation in M&A）及水壩估價（Dam Valuations）；工作坊三主題為「危機中的估價」，包含五篇發表文章，分別為日本震後估價師角色（Post-disaster recovery （Japan））、土地徵收社會影響（Social Impact in Land Acquisition）、國際合作土地估價（International Cooperation in Land Valuation）、災害受損不動產估價（Disaster-stricken Property Valuations）、氣候變遷與海岸侵蝕（Climate Change & Coastal Erosion）。各篇發表重點簡要整理如下（依據大會議程順序）：

1. 文資不動產最高最佳利用（**Heritage Properties**）

由來自菲律賓高力國際房地產顧問公司（Colliers）的高階經理 Christine Zarrah Remolano 發表關於菲律賓文化遺產物業的保護與開發，涵蓋法律規範、價值評估、政策挑戰及政府與社會角色。發表人指出，文化遺產的使用雖享有政府資金優先支持，但受嚴格使用限制，例如拆修須經核准。其次，因文化遺產的歷史價值難以量化，又對市場價值影響不一，部分建築因開發受限，最終遭拆除或轉為商業用途。另外，關於政府與社會的角色，建議完善政策法規、設立專門評價體系，並提升公眾文化意識與參與，將文化遺產地位納入土地與區域規劃、提供保護獎勵政策、建立文化遺產估價制度、推動專業人才培訓，及運用科技進行文化資產數位化與管理，以兼顧保存與永續發展。

2. 都市土地重劃（**Urban Land Readjustments**）

由我國臺北市政府參事兼國立政治大學地政學系助理教授游適

銘主講，探討不動產估價師在都市土地重劃中的角色與影響。除了介紹臺灣都市土地重劃的政策架構、實務流程及價值提升因素，並結合其研究經驗，分析不同國家的辦理模式與啟示，並以國家劇院翻新、臺北與桃園多處私有土地整合案為例，強調公私協力及土地徵收制度對都市更新的推動力。其次，詳述都市土地重劃的估價方法，透過實際數據比較重劃前後的價值變化，討論法規面及政策面挑戰，包括私有土地重整的阻力、成本分擔與審查標準不足等問題。期望政府提升主導土地重劃案件比例、完善估價與法規制度，並強化國際研究與經驗交流，以促進土地重劃政策的透明性與效益，達成公共利益與都市發展的平衡。

3. 併購估價（Valuation in M&A）

由來自德勤（Deloitte）日本註冊房地產估價師 Masanori Narita 發表關於企業房地產革新策略與財務諮詢實務，介紹房地產估值在企業併購、財務決策及風險管理中的關鍵作用，並探討新會計準則對企業資產認列與報告的影響。以往傳統的估價方法易低估資產價值，應從不動產的地點、規模與品質等多面向分析，以發掘潛在價值並降低環境與法規風險，且購併過程中應盡職調查財務與土地資產分配的重要性，確保核實評估且符合會計原則。除此之外，應強化房地產專家之間的協作、完善估價模型、落實新會計規範，並推動房地產估價於企業策略與資產管理中的應用，以提升整體競爭力與財務透明度。

4. 水壩估價（Dam Valuations）

由來自泰國估價基金會（Thai Appraisal Foundation） 的不動產估價師 Sopon Pornchokchai，探討泰國、寮國及印尼水壩的估價實務與

多元價值。針對水壩估價，應考量水壩的功能、經濟貢獻，並結合跨國市場特性與風險分析。因水壩除電力生產外，尚具備灌溉、環境保護、旅遊與土地開發等多重效益。經比較三國在市場利率、政策支持與投資環境的差異，指出國家風險、維護狀況與市場波動皆會影響水壩價值估價結果，在估價過程中，應強化各國市場資料蒐集，建立專屬水壩估價模型，並納入旅遊與環境價值以提升技術評估準確度，並推動國際市場研究，以完善水壩估價的專業性與可信度。

5. 日本震後估價師角色（Post-disaster recovery （Japan））

由來自日本的房地產和資源顧問公司（ABRILS）的 Yuko Tomizuka 探討日本災害損害評估系統的運作與改進，包含其制度背景、流程設計及面臨的挑戰。透過科學化與制度化的評估程序，如現場檢查、影像與數據分析、損害分級（小、中、大損害）及後續修復或拆除決策，並由多方專家與政府單位共同協調執行，可以提升災後決策效率與社會信任。雖目前制度已成熟運作，但仍面臨工具不足、人力資源短缺及不同災害類型下標準差異的挑戰，特別是在災後快速應變與準確性間的平衡問題。未來仍應強化跨部門合作與專業訓練，持續修訂技術規範以確保公正與透明，同時引入科技工具，如影像辨識與數據分析系統，以提升評估的效率與精度，並推廣日本經驗以協助其他國家建立完善的災害損害評估體系。

6. 土地徵收社會影響（Social Impact in Land Acquisition）

由來自印尼公共評估服務辦公室（KJPP PNTR）合夥人兼估價師 Ni Luh Asti Widyahari 討論土地徵收中「間接影響」的重要性與制度挑戰。印尼現行土地徵收相關法規主要著重於被徵收人直接補償，對

周邊社區在社會、經濟與環境層面的間接衝擊規範不足。例如中爪哇水壩與生態城市計畫，即使未被正式徵收的居民，仍面臨生計改變與環境惡化等問題，顯示間接影響對社會永續與項目成功具有長遠意義。因此，土地估價師的專業角色不應侷限於數字計算，更應融入公平與正義的理念，主動預測潛在影響、協助溝通與彌補法規不足，未來應持續強化土地徵收對間接影響的研究與立法，使徵收制度更具包容性，同時提升專業責任與社會參與，確保土地開發在追求經濟效益的同時，也能維護社區繁榮與環境永續，實現社會正義的核心價值。

7. 國際合作土地估價（International Cooperation in Land Valuation）

由來自韓國不動產委員會(Korea Real Estate Board)的代表 Siyeon Kim 分享國際合作及援助土地估價的經驗，包括在寮國推動土地資訊系統建設及在泰國強化房產估價制度，透過應用 GIS 資料、自動估價模型與專業人員培訓，顯著提升透明度與行政效率。成功的國際援助須結合長期合作與在地化策略，重視地方參與與人才培育，以確保制度的持續運作，未來應推動建立區域知識交流平台，整合多邊合作與環境社會價值導向，並將韓國經驗推廣至更多國家，發展更具包容性與永續性的國際估價標準。

8. 災害受損不動產估價（Disaster-stricken Property Valuations）

由來自紐西蘭房地產估價公司（NH Valuers）的 John Darroch 介紹了奧克蘭於 2023 年 1 月遭遇的極端洪水事件及其後的房產評估作業，包含災害背景、受損狀況與政府回應機制。主要因奧克蘭受到暴雨，導致多數房屋淹水與地基滑動，大量房屋被判定無法居住，奧克蘭市政府隨後推動「災害計畫洪水評估框架」及「房地購買補償計畫」，

透過評估該區域的住宅在該次災害中受災風險等級，給予不同比例的收購價，在收購之後，民眾若要重新購置住宅，則須選擇其他非風災敏感區。除此之外，紐西蘭政府也透過提升排水系統、河川修復、橋樑和道路基礎設施，防範未來暴雨帶來類似災害以最大程度保障受災居民權益，並推動城市基礎設施強度提升。但同時發表人也強調，在災後評估過中需兼顧專業與情感，透過歷史交易資料、洪水地圖及標準程序進行嚴謹判定，同時關懷災民感受。此外，更需團隊合作與專業判斷以維持公正與效率。

9. 氣候變遷與海岸侵蝕（Climate Change & Coastal Erosion）

由來自印尼的估值和顧問公司（KJPP Rengganis）合夥人 Dewi Smaragdin 探討氣候變遷對沿海地區造成的嚴重影響，包括海平面上升、極端天氣頻率增加與海洋熱能累積等現象，這些問題正加劇全球多地的海岸侵蝕與生態破壞。以印尼、澳洲、紐約、斐濟與新加坡等地為例，當地沿岸線縮減的嚴重性，突顯氣候危機的全球性。發表人主張以「藍色經濟」理念結合環境保護與永續發展，透過推廣種植「長壽的濕地植物」作為減碳與防止海岸侵蝕的方式。此外，亦呼籲強化跨國合作與資料監測系統，整合政府、學術界及企業力量推動濕地復育與循環經濟，同時建議培訓地方社群，運用在地智慧落實永續海岸管理，並持續研發創新技術，以提升環境韌性與經濟共榮。

(五)第三天（10 月 1 日）下午場會議

下午的工作坊四主題為「不動產市場」，包含九篇發表文章，分別為市場情緒指標（Sentiment Indicators）、集體出售案例（Collective Sales）、捷運開發估價（MRT Joint Development Valuation）、日本住宅

大樓永續性（Sustainability of Japanese）、共居發展（Co-living）、臺灣科學園區工業不動產（Industrial Property in Taiwan）、日本地方政策與SDGs（Japan Regional Policies & SDGs）、環境績效視覺化（Environmental Performance Visualisation）、無形資產保護（Intangible Valuation Interests Protection），各篇發表重點簡要整理如下（依據大會議程順序）：

1. **市場情緒指標（Sentiment Indicators）**

由來自日本房地產評估及顧問公司（Japan Real Estate Institute）的 Masayuki Yamashita 探討日本房地產市場情緒指標在資產評估中扮演的關鍵角色。因為情緒指標反映了投資者與消費者的心理狀態，而且此種狀態會直接影響市場供需與價格的變動，傳統的分析方法往往具有滯後性，然而，透過非線性方式的研究，這些指標能夠提前對市場風險發出警示，例如預測價格泡沫化或價格下跌。為了進一步強化評估的準確度，未來將持續深化數據的收集與分析，並致力於建立長期且多層次的情緒評估模型。此外，日本市場也計畫借鑒國外先進的指標系統並擴大國際合作，全面提升分析的深度與精準度。

2. **集體出售案例（Collective Sales）**

由來自新加坡律師事務所（Rajah & Tann LLP）的合夥人 Norman Ho 探討新加坡的不動產集體出售機制，除了深入檢視其法律框架與實務操作流程，更說明不同時期的法律修訂背景。在集體出售機制下，需要八成至九成以上的所有權人同意，且整個交易過程中，必須嚴格遵守誠信原則，確保程序正義，並盡可能公平合理地對房產進行評估，以保障少數人的權益。實務上的關鍵判例包含針對設定最低出價與底

價（reserve price）的標準，以及法院如何判斷支付給操作者或代理人的獎金是否合理等爭議。由於市場環境的變化，以及高昂的置換成本與外國投資限制的影響，業界需要持續關注政策的最新變動。因此，持續理解法院判決的標準與強化內部的合乎規範的操作流程至關重要，如此才能避免法律與實務之間產生任何偏差。

3. 捷運開發估價（MRT Joint Development Valuation）

由我國臺北市不動產估價師公會理事長兼中泰不動產估價師聯合事務所所長鐘少佑主講（與臺北市政府參事兼國立政治大學地政學系助理教授游適銘共同發表），探討臺北捷運聯合開發在城市發展中的關鍵作用。臺北捷運推動聯合開發案以來，已成功創造巨大的房地產與經濟價值，同時帶動捷運沿線周邊土地與商業繁榮。為了平衡公共利益與私人權益，政府在 2016 年至 2024 年間積極推動制度改革，強調估價與分配機制應公開透明，引入三家不動產估價公司同時作業的機制，藉此提升評價工作的公信力與公正性，有效地降低潛在糾紛。根據研究結果顯示，捷運站周圍的房價與土地價值持續穩健上升，並且在價值分配上也逐步達成平衡，體現了制度優化對於都市永續發展的積極作用。展望未來，必須持續強化聯合開發相關的法律規範與制度透明度，並推動專業評價團隊協作，確保估價的客觀性與準確性，促進臺灣整體都市更新與公共利益的長遠發展。

4. 日本住宅大樓永續性（Sustainability of Japanese）

由來自日本估價師有限公司的（Japan Valuers Co Ltd）Rie Sugimoto 探討日本公寓大廈面臨永續發展的挑戰。日本為解決戰後住房短缺以及經濟高速發展出現的人口增加問題，大量新建住宅，但在

品質方面沒有足夠重視，建物耐用年限平均只有 40.3 年，因此近年來產生了大規模翻新的需求。另外，當前高層大樓雖然普遍，但隨之而來的是管理困難、修繕成本高昂，以及社區士紳化等負面影響。雖然政府鼓勵對舊公寓進行結構提升與改建，但由於居民意見分歧以及預算限制，成功的案例數量仍然偏低。為了實現長遠的永續發展，策略上必須著重於最大化利用現有的房屋資源，積極延長建築的使用年限，並且全面改善管理制度與資金積累機制。同時，政府應適當增加中古屋市場的資訊透明度，並審慎地控制新建房屋的供給量，以防止出現過度建設與社區流失的現象。

5. 共居發展（Co-living）

由來自新加坡，專營共居住宅租賃的不動產公司（The Assembly Place）的 Eugene Lim，闡述了關於其公司的起源、獨特的經營理念以及發展歷程。其經營理念著重於利用新加坡多元文化的社會背景，透過學生住宿、長者社區和青年交流等多種形式，積極促進跨國與跨代的交流，藉此打造高度融合的生活環境。為了提升運營效率與優化客戶體驗，該公司同時投資於自有的管理系統（CIM）、移動應用程式以及數據分析能力，實現數據驅動的策略決策。未來公司的擴展計畫相當廣泛，不僅涵蓋與合作夥伴改造歷史建築，還包括發展橋接代際差異的社區，以期吸引更多的年輕族群與國際移民。為此，必須持續推動多元文化社群活動、強化科技系統與數據分析能力，並密切追蹤市場數據與用戶需求，從而優化房租策略與服務內容，確保達成高入住率與會員滿意度。

6. 臺灣科學園區工業不動產（Industrial Property in Taiwan）

由香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司秘書長兼世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所所長（CBRE Taiwan）施甫學（Fu Hsueh Shih）探討臺灣高科技產業對房地產市場的深遠影響與未來展望。臺灣科技產業，特別是台積電及其供應鏈，對國家經濟的出口與 GDP 貢獻至關重要。臺灣憑藉優越的交通便利性、高速鐵路系統和國際機場，以及物流上的優勢，持續吸引國際企業前來投資並設立區域總部。然而，國際關係，例如美中台三邊關係的變動，也為市場帶來了挑戰與新的機會。因此，建議未來應持續追蹤科技園區的最新政策動態，深入分析工業與商業不動產的價格趨勢，從而提供有價值的投資建議。同時，業界也應評估臺灣在新興產業如綠能與智慧運輸的發展潛力，並密切關注國際政治經濟的動態變化，以便適時調整投資策略與風險管理規劃。

7. 日本地方政策與 SDGs（Japan Regional Policies & SDGs）

由來自日本名古屋不動產估價公司（Nagoya Real Estate Appraisal）的 Yuichi Matsuda，回顧了日本城市政策與都市發展的歷史軌跡與未來走向。從 1955 年至 1973 年的快速經濟成長期開始，日本政府便致力於推動住房建設與基礎設施的完善，並且透過城市規劃法規來嚴格控制城市擴張。到了 2000 年之後，政策方向逐漸轉向永續城市與低碳發展策略，並積極推動地方區域振興。然而，日本當前正面臨著人口老化、空置率攀升以及都市中心功能衰退等多重挑戰。為了有效地應對這些現代問題，政府應持續監測都市化與人口變動的趨勢，以便適時調整城市規劃與政策，同時，針對空置率與人口老化等問題，制定創新的解決方案，藉此強化公共與私人部門的合作，確保投資與資源的有效分配，支援智慧城市與環境保護項目的長遠發展。

8. 環境績效視覺化（**Environmental Performance Visualisation**）

由來自日本三井住友信託銀行（Sumitomo Mitsui Trust Bank）的 Masato Ito，探討永續房地產中環境績效的可視化，並強調承認環境方面的努力是構成房地產價值的一個重要因素。在評估環境績效時，通常會採用標準化的評級系統，例如 CASB，該系統能夠衡量能源、水、材料、生物多樣性等多個環境類別的表現。有研究顯示，獲得較高環境評級的房地產與顯著的財務效益呈現正相關，具體表現為租金的增加、房地產價值的提升，以及資本化率的降低。這些研究結果得到了日本和國際聯盟的支持，特別是利用日本房地產投資信託（JREITs）的數據進行了進一步的佐證。因此，當前的目標在於持續開發並完善環境績效評級系統，以確保其在市場上的接受度，同時，也應加強研究力度，進一步驗證可持續性評級與財務績效之間的確切關聯。

9. 無形資產保護（**Intangible Valuation Interests Protection**）

由來自馬來西亞生產力促進局（MPC Associate）的 Siti Munirah Maarof，探討資產評估在區域內的最新動態與發展趨勢。發表人強調，無形資產，例如品牌、專利以及智慧財產等，在現代資產評估中已經佔據日益重要的地位。相較於房地產這類傳統且可見的有形資產，無形資產過去較不為人所熟悉。然而，自 2010 年代以來，業界對於無形資產價值的認識已逐步提升，並且其在房地產與資產管理領域的應用也持續增長。未來應持續追蹤與更新區域內無形資產的評估方法與趨勢，同時，也需要加強與相關機構及專家的聯繫與合作，推動提高整個業界對於無形資產價值的重視程度。期望透過這些努力，能夠促使相關政策與評估標準的制定，從而更有效地將無形資產應用於資產

管理領域。

(六)第三天（10 月 1 日）晚宴

研討會第三天所有發表都圓滿結束，晚上主辦單位辦理晚宴，提供大家可以進一步交流情感的時間，各國代表皆準備精彩節目上台表演，我國代表準備了「站在高崗上」的舞蹈表演、「愛拚才會贏」的歌曲演唱等，並邀請大會主席林博士同台演出。晚會的最後，則是會旗的交接儀式，2027 年將由印度尼西亞於日惹辦理下一次會議。

圖 7 我國代表舞蹈表演

圖 8 我國代表及大會主席林博士歌曲表演

圖 9 會旗交接儀式

圖 10 2027 年第 33 屆會議宣傳資料

(七)第四天（10 月 2 日）科技之旅

主辦單位在最後一天安排了兩條參訪路線，分別是 A 路線，參訪城市廣場購物中心（City Square Mall ），由新加坡城市發展有限公司（City Developments Limited）開發，是新加坡首個榮獲市區重建局（URA)頒發的2018年度最高級別綠色建築標誌珍珠獎的零售場所。另外 B 路線則是參訪新加坡的市區重建局中心(Urban Redevelopment Authority，簡稱市區重建局（URA））以及在中心旁的麥士威熟食中心。市區重建局（URA）是新加坡的國家規劃和土地利用機構，隸屬於國家發展部，負責新加坡的長期城市發展。今年 7 月，市區重建局（URA）公佈了《2025 年總體規劃草案》，概述了新加坡未來 10 至 15 年的城市發展趨勢，並在市區重建局舉辦《2025 年總體規劃草案》展覽，展覽以「今日一瞥，明日之景！」為主題，包含四大主題：塑造幸福健康的城市、促進永續成長、增強城市韌性、守護自然與遺產。

本次研討會本市有幸參與 B 路線，由市區重建局（URA）的人員協助導覽 2025 年總體規劃草案》展覽。其導覽首先說明了新加坡的都市規劃方式，採取長遠的策略思維，制定了 50 年的長期方向，再將其具體落實為 10 到 15 年的總規劃藍圖草案。這份藍圖聚焦於四大核心主題：建設健康快樂的城市，包括規劃住房與學校等設施；創造可持續性的經濟發展，串聯工業與科技工作機會；強化都市韌性，以應對全球暖化和氣候變遷等挑戰；以及保護文化與歷史遺產，同時確保綠色環境的永續性。

為了滿足因社會老化和年輕人獨立居住所增長的住房需求，新加坡的城市規劃中推動了多樣化的住房選項，如專為老年人設計的公寓和社區關懷設施。在新的住宅區規劃中，政府優先考量交通的便利性，

鼓勵居民步行或騎腳踏車，減少對私人車輛的依賴，並且融合不同收入與種族的群體，透過混合私人與政府住房的選項，促進社會共融。

在交通方面，新加坡極力發展公共交通，目標是在 2030 年代左右將地鐵網絡擴大一倍，讓八成住戶能居住在距離地鐵站約 10 分鐘步行路程的範圍內。政府也將傳統的巴士轉換站升級為綜合交通樞紐，並結合購物中心或社區俱樂部等設施。為應對氣候變遷，他們在公路上預植樹木以降低體感溫度，並調整建築物方向以減少曝曬。此外，為預防海平面上升，在東海岸地區規劃了長島填海工程，這項大型工程不僅能防護海岸線，還能興建新的蓄水池，並為未來的發展增加土地資源。

由於土地資源有限，新加坡的總規劃藍圖不僅限於地表（2D），還擴展至地下（3D）的規劃。地下空間被用於交通網絡、基礎設施（如排水與電力系統），以及國防所需的儲存設施，藉此釋放地面空間用於休閒設施或發展。在保護綠地方面，除了開闢水道與綠地供民眾休閒，他們也將地鐵軌道下方或多層停車場的屋頂層等未充分利用的空間，轉化為運動場或綠地。在規劃公園時，特別強調種植本土原生植物以支持生物多樣性，並為年長者選擇他們熟悉的藥材或食材，對記憶健康有所幫助。

整體而言，新加坡的都市規劃著重於在經濟、住房、社會與國防等各個面向取得平衡，並在發展新需求的同時，保護其珍貴的歷史與文化遺產，展現高度前瞻性與整體思維，透過長期藍圖將居住、交通、環境與社會融合為一體，充分體現永續與包容的理念，其在有限土地中兼顧經濟發展與生活品質，特別是地下空間與綠化策略，值得臺灣在面對都市更新與氣候挑戰時借鏡。

圖 11 參訪新加坡市區重建局

圖 12 與新加坡市區重建局人員合照

肆、我國農特產品推廣

此次研討會，本市除了就不動產估價領域的新知進行交流外，亦藉此國際舞台積極推廣臺南在地的優質農特產品與觀光魅力，與內政部代表共同設置宣傳攤位，展示本市豐富的農業成果與文化底蘊，讓來自各國的與會貴賓能親身感受臺南「文化古都、農業之鄉」的獨特風采。

推廣活動特別準備了具有臺南特色的紀念品，如印有赤崁樓意象的書籤、結合安平古堡與孔廟圖案的小磁鐵，象徵臺南深厚的歷史人文精神；同時也贈送以東山咖啡豆製成的濾掛式咖啡，展現臺南山區農業的精緻品質。這些精心設計的小禮物不僅讓外賓留下深刻印象，更成功引起對臺南旅遊與農產的興趣。透過此次國際研討會的交流與推廣，期盼能強化本市與國際間的互動，擴大農產品外銷的可能性，並吸引更多國際旅客親臨臺南，體驗在地風味與人文魅力，達成促進觀光與地方產業永續發展的目標。

圖 13 與韓國與會人員宣傳本市農特產及觀光景點

圖 14 與馬來西亞與會人員宣傳本市農特產及觀光景點

圖 15 新加坡與會人員與印有臺南知名地標的小磁鐵合照

圖 16 本市參加人員與宣傳攤位合照

伍、心得

一、永續發展與不動產

永續發展已不再是企業或政府的附屬概念，而是房地產產業發展的核心動能。從住宅設計、商用不動產到綠色金融與建築認證，透過本次會議，各國案例均展現 ESG 對城市環境與市場價值的深遠影響。特別是 ERA 新加坡的觀點指出，不同世代對居住的期待迥異，住宅設計須兼顧年輕族群對便利與租屋彈性的需求，以及年長者對安全與穩定的重視，這提醒我們城市規劃應更具包容性與永續導向。

二、數位化與 AI 對不動產估價的影響及挑戰

近年科技與 AI 浪潮快速推進，不動產估價領域正面臨數位化轉型的關鍵時刻。從此次會議內容可見，AI、自動估價模型（AVM）、社群媒體資料分析及無人機應用等技術，正逐步改變傳統估價作業的思維與流程。AI 能協助資料比對、趨勢預測與風險分析，而社群媒體則提供非結構化數據，反映市場情緒與民意脈動，顯示估價工作已不再侷限於「地價資料＋市場案例」，而朝向「多元資料＋智慧分析」的整合應用方向發展。

然而，科技並非萬能，資料品質、專業判斷與制度規範仍是公部門推動數位化估價的核心，若資料不準確、模型偏差過高，AI 結果反而可能誤導決策。因此，政府單位應建立嚴謹的資料清理與驗證機制，確保交易資訊的正確性與時效性，同時，應強化人員對 AI 工具的理解與操作能力，使科技輔助能真正服務於專業判斷，而非取代之。

三、不動產估價師在司法程序中的角色與責任

近年來本市陸續推動多項重大建設與開發計畫，不僅完善城市基礎設施，也帶動區域整體發展與繁榮。因應開發伴隨的土地需求，在考量公益性、必要性等條件下實施的土地徵收亦在所難免。然而，行政機關在土地徵收作業中，尤其針對徵收價格的訂定，應確保估價程序、假設條件、資料來源均充分記載且便於追溯，尤其在社會大眾對政府估價公信力要求逐漸提高的背景下，以及法律充分保障被徵收人權益的今天，政府常常須接受來自被徵收人對徵收價格異議、復議、訴願及訴訟等程序。

不動產估價師作為受政府委託查估的單位，在民眾訴諸各階段行政救濟程序中，皆扮演相當重要的角色，對內需要向地價及標準地價評議委員說明估價依據，對外需向民眾以通俗易懂的方式解釋估價方面的疑慮，到了訴訟階段，更常常需要作為訴訟輔佐人的角色，協助向法官說明估價報告書的撰寫及專業考量。因此在土地開發過程中的徵收價格補償查估作業，應不僅專注於價格的合理性，且須確保在後續可能的異議及訴訟過程，不動產估價師作為關鍵角色，該如何應對來自不同對象對價格提出的挑戰。

陸、建議

一、形塑永續導向之不動產發展政策

為了加強永續發展於不動產的應用，在政策層面，建議各地方政府可研擬具在地適用性的 ESG 評估機制，並結合地價、稅制與建照審查，鼓勵綠建築及永續開發。在估價專業層面，地政與不動產估價人員可以強化 ESG 指標運用於不動產評價中，例如在評估商業不動產投資價值時，在「社會福祉」方面，可以將該公司對於員工的社會福祉納入；在「環境」方面，可以將減少碳排放程度、用水效率、廢棄物管理以及是否有綠色建築認證納入；在「公司治理」方面，可以將公司的資訊揭露情形納入考量。整體而言，將 ESG 融入不動產估價，不但可以反映市場趨勢，更透過量化指標預測物業未來風險與機會，推動綠色資產與棕色資產價格差異化，促進永續發展和投資回報最大化。

二、強化地價人員之 AI 工具運用能力與資料品質管理

本市自 2020 年起即應用 AI 於地價業務中，透過辦理「臺南市實價登錄大數據輔助區段地價平衡之研究（含整體開發區）委託專業服務案」，建置屬於本市的大量估價模型、各行政區的樓層別效用比、每月發布住宅價格指數，並應用於實價登錄交易價格檢核作業，透過科學化的方式協助地價人員檢視交易價格資料是否異於市場行情。除此之外，更將模型估價成果作為地價調查作業中，區域地價平衡性的參考，提升本市地價調整作業效率。

雖本市致力於發展 AI 應用，並將其融入地價調查作業中，然部

分地價人員仍習慣過去的地價調查方式，對於新的大量估價模型工具未能完全掌握，且若使用者不了解模型驗證成果代表的意涵，可能導致應用偏差，更不利於實務所需。隨著內政部對實價登錄制度多次的改革，將預售屋及更多租賃類型納入須申報登錄的資料，提供大量估價研究所需的更多樣本資料，未來本市除了將持續研究及建置不同交易類型的大量估價模型之外，更應該強化地價人員對 AI 工具的理解與操作能力，培養數據分析與模型監督能力。

三、強化估價專業訓練與訴訟風險管理

從新加坡法院對不動產估價師作為專家證人的期待來看，其核心精神環繞於「專業性、獨立性與透明度」三大基石，這與我國土地徵收與相關行政訴訟中對估價報告的要求高度一致，另外亦強調專家證人須主動揭露可能影響中立性的利益關係，否則證詞可信度可能受損。因此，公部門針對外部委託估價師需審慎選任，內部審查機制亦須確保估價來源無利益衝突，以避免後續法律爭議。另外，應加強估價報告書完整呈現買賣實例挑選基礎、調整因素理由與實例挑選期間等等常見於訴訟過程中的爭點，將有助於降低爭議並提升行政處分的可受容性。未來，則應強化不動產估價師的法律與訴訟程序訓練，使其熟悉行政訴訟與徵收相關法規，以符合法院對專家證人的期待。其次，建立更嚴謹的估價報告審查機制，包括利益揭露、資料檢核與假設合理性審查。

柒、效益

透過參加本次會議，有助於本市了解永續發展、AI 估價與土地徵收之社會面向，以及國際上推動不動產專業走向更高效、更透明與更具韌性的方式。藉由本次經驗，將永續導入地價業務、AI 技術深化與估價專業升級，將可全面提升本市不動產估價作業的精準度、行政效率與公信力，並在面對市場變動與氣候風險時更具調適能力。

一、形塑永續導向政策以提升治理效益

將 ESG 概念融入土地利用與不動產估價流程，不僅可強化地政與估價人員對永續指標的掌握，更能使估價成果反映城市環境品質、生活機能與風險韌性的真實價值。其效益在於：提高土地管理決策的科學性，促進資源配置合理化，並提升城市在永續競爭中的整體表現。藉由永續導向的制度設計，城市可減少環境外部成本、增進公共服務效率，進而提高土地利用效益並帶動長期的社會與經濟價值。

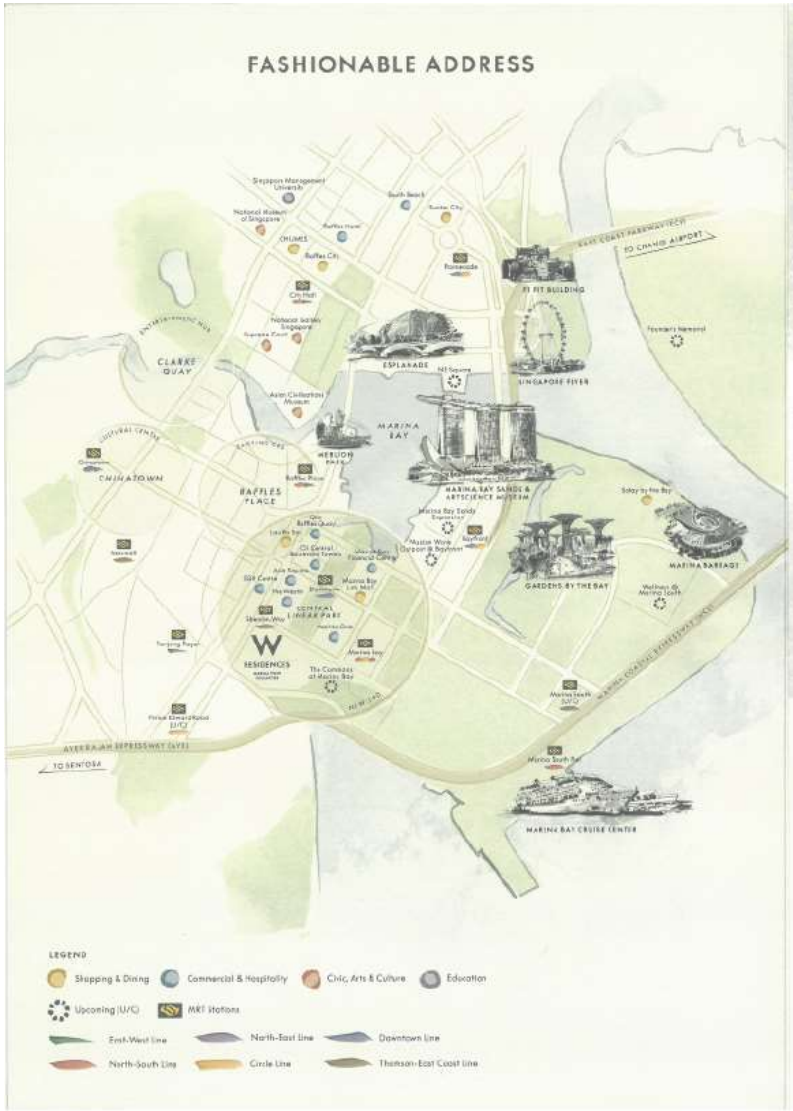
二、強化 AI 工具與資料品質管理以提升作業效率與準確性

在估價領域導入 AI、大量估價模型與多元資料來源，可大幅提升作業速度與推估精準度。透過持續優化模型與強化資料清整、驗證流程，不但能降低估價誤差，也可提升跨部門資料使用效率。搭配地價人員在使用 AI 方面的訓練，可讓人員理解模型邏輯、正確操作工具並具備資料判讀能力，避免因誤用科技造成估價偏差。其效益包括：提高估價流程自動化程度、縮短作業時間並提升決策支援效益，使科技真正成為強化地價作業效能的助力。

三、強化專業訓練與訴訟風險管理以提升制度公信效益

期望透過蒐集整理本市徵收市價查估救濟案件的常見爭點，可作為教育訓練的重要教材，協助人員掌握法規與實務風險，進而降低行政爭議。另外，結合定期檢討「土地徵收補償市價查估影響地價因素評價基準表」，可提升查估報告品質與一致性。其效益包括：提高估價結果之可受性、降低訴訟風險、縮短救濟程序時間，並強化民眾對制度的信任。

W Residences Marina View 新加坡銷售中心資料-1



THE W ECOSYSTEM

Managed by Marriott International with full access to world-class benefits and W services

Seamlessly integrated with the ~360-key five-star hotel, W Singapore – Marina View

Residences start from Level 15 comprising 1- to 5-bedroom units and three exclusive penthouses

An exclusive world interwoven with elegantly curated social spaces

Three levels of state-of-the-art wellness, leisure and social amenities

Architectural design inspired by towers surrounding New York's Central Park

Privately-owned public space (POPS) on the ground level is a 20,000 sq ft attraction and part of an exceptional arrival experience

Your very own 5-star staycation, all year round

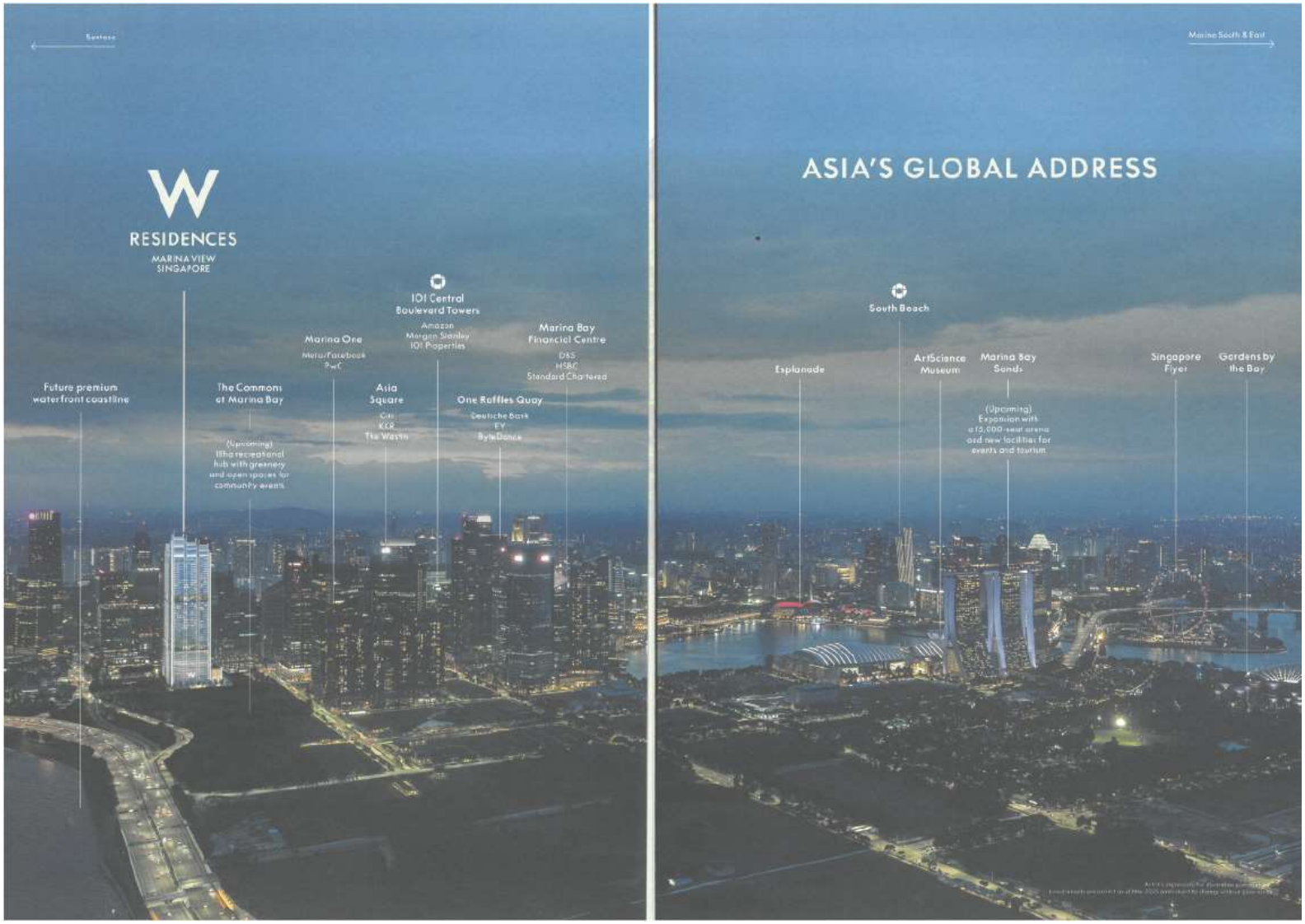
MIX OF UNITS

1-BEDROOM	2-BEDROOM	3-BEDROOM	4-BEDROOM
538-570 SQ FT	710-850 SQ FT	1,195-1,249 SQ FT	2,250 SQ FT

5-BEDROOM	PH – SIMPLEX	PH – DUPLEX
2,809 SQ FT	5,199 SQ FT	5,350 SQ FT

W Residences Marina View 新加坡銷售中心資料-2

W Residences Marina View 新加坡銷售中心資料-3



W Residences Marina View 新加坡銷售中心資料-4