



國立高雄應用科技大學  
企業管理系碩士班  
碩士論文

不動產估價人員背景及參考點對估值決定之研究  
-以估價年資及地區熟悉度為干擾變數

The Research of Real Estate Valuers Background and Reference Points  
on Valuation Decision  
-Valuation Experience and Regional Familiarity as Noise Variables

研究生：聶湘明

指導教授：葉惠忠 博士

中華民國 100 年 6 月

不動產估價人員背景及參考點對估值決定之研究  
-以估價年資及地區熟悉度為干擾變數

**The Research of Real Estate Valuers Background  
and Reference Points on Valuation Decision  
-Valuation Experience and Regional Familiarity as  
Noise Variables**

研 究 生：聶湘明

指 導 教 授：葉惠忠 博士

國立高雄應用科技大學

企業管理系碩士班

碩士論文

A Thesis  
Submitted to  
Department of Business Administration  
National Kaohsiung University of Applied Sciences  
In Partial Fulfillment of Requirements  
For the Degree of Master of Business Administration

June 2011  
Kaohsiung, Taiwan, Republic of China

中華民國 100 年 6 月

# 不動產估價人員背景及參考點對估值決定之研究

## -以估價年資及地區熟悉度為干擾變數

學生：聶湘明

指導教授：葉惠忠 博士

國立高雄應用科技大學企業管理系碩士班

### 摘要

不動產估價是依據影響不動產價值之各種資料，推估標的不動產之價格之行為，因此就會牽涉到估價人員的執行作為，而在行為過程中，是否會有影響的變數造成最後結果的差異，此乃本研究所要探討之課題。

藉由國內外對估價行為的相關研究論文中，由經驗法則偏誤之理論為基礎，採用實驗設計方式，以高雄市不動產估價師公會會員之不動產估價師及估價助理為研究對象，分為二個估價團體及四個水準之參考點為自變數，並以估價年資及地區熟悉度為干擾變數，利用共變數分析(ANCOVA)，探討高雄地區的不動產估價師及估價助理在進行估價時，是否會有定錨效應，參考點對估價結果是否具有影響性，不同的估價年資及地區熟悉度是否會產生干擾效果。從分析結果發現，高雄地區的估價人員進行估價時，不同估價團體之估值結果無顯著差異，但不同參考點則對估值決定產生顯著影響，而估價年資及地區熟悉度會產生干擾效果，期望本研究之成果，可以作為不動產估價人員教育訓練之參考。

關鍵字：不動產估價、參考點、定錨

The Research of Real Estate Valuers Background and Reference Points  
on Valuation Decision  
-Valuation Experience and Regional Familiarity as Noise Variables

Student : Nieh, Hsiang-Ming

Advisors : Dr. Yeh,Hui-Chung

Institute of Department of Business Administration  
National Kaohsiung University of Applied Sciences

ABSTRACT

Real estate valuation involves valuers valuing target real property based on all of the relevant data affecting the evaluation. The objective of this study is to explore whether there are any variables regarding the evaluation behavior that will cause a difference in the valuation result.

First an examination is carried out on the literature (from both home and abroad) related to valuation behavior, and then through an experiment based on heuristic-driven bias, this study adopts the valuers and their assistants in the Kaohsiung Association of Real Estate Appraisers as the research objects. Two valuator groups and four reference points at varied levels serve as the independent variables, while the seniority of the valuers and their familiarity with the areas where the research objects conduct their business are taken as the noise variables in the analysis of covariance (ANCOVA), in order to determine if the anchoring effect does exist, if the reference points impact the valuation results, and if the seniority and familiarity mentioned above will alter the cause-and-effect relationship between the valuation behaviors and the results when they are conducting an valuation. The analysis results show that different valuator groups exhibit no significant differences in valuation results, while different reference points do have a significant effect on the results. Seniority and familiarity give rise to an alteration in the final results. It is expected that the research results can serve as reference for real estate valuator educational training.

Keywords: real estate valuation, reference points, anchoring

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機及目的

### 一、研究動機

在不動產價值的認定上，由於不動產的異質性常使得市場參與者有著高度的不確定性，基於對「行情」的不了解，因此，評估不動產價值的不動產估價師就會被賦予資訊提供者的角色，並視為公正、客觀、專業的第三者，而估價(valuation)除了是一種技術過程之外，也是一種行為過程，因此就會牽涉到人的執行課題。在我國尚未建立不動產估價制度以前，不動產估價由早期的鑑定公司執行業務，在過去無法可管的情況下，不動產估價的產業環境並不理想，鑑定公司的素質良窳不齊，也沒有一套估價規範可供遵行，各公司都發展出自己的估價模式，造成了進行不動產估價時，可能產生許多估價作業程序上及估價結果的扭曲，而國內這種估價行為的影響性與估價結果的偏誤情形，其影響程度如何，實有其觀察之必要。

Diaz(1990a)在不動產估價行為的許多研究中，探討了估價人員進行估價時是否會受經驗及環境影響，產生估價程序上扭曲、價格定錨等行為；包括估價人員在熟悉與不熟悉地區進行估價時是否有行為模式的差異？資深估價人員與資淺估價人員在估價程序上是否有差異？勘估標的成交價格或開價是否對估價人員產生定錨(anchoring)現象？估價人員價格決定是否受到前次估價結果或委託者的影響？以及估價環境是否影響估價的行為等。國內有關估價行為研究首推張能政(2004)對兩家不動產估價公司的估價人員進行參與式觀察，其研究發現估價人員在相關估價規範與原則下進行估價行為時，當價格決定時會受其他資訊影響而偏離規範程序，另估價年資及區域市場熟悉度不

同也會影響估價行為模式，產生經驗法則偏誤的現象。蘇俊生(2007)則以台中縣市地區的不動產估價人員為研究對象，其研究發現在熟悉地估價時，參考點對價格的判斷有顯著影響，但參考點類型與價格決策行為模式無顯著相關。

因此，經由國內外之研究，擬仿效實驗設計的方法，探討國內不同背景的估價人員在選取參考點(reference points)時，其對決定估價結果的影響性，並分析不同年資及環境熟悉程度對參考點的重視度及選用情形，是否也會影響最後的估價結果。

## 二、研究目的

本研究從行為經濟學的捷思偏誤觀點，探討高雄地區不動產估價人員的估價行為，透過實驗設計的方式，瞭解不同背景的估價人員對於參考點運用的行為特性，及觀察參考點對於估值決定的影響。

有關本研究的主要目的如下：

- (一)透過實驗設計，探討不同估價團體的估值是否具有差異。
- (二)透過實驗設計，探討不同參考點的估值是否具有差異。
- (三)探討估價年資及地區熟悉度，是否會對估值決定產生干擾效果。
- (四)瞭解高雄地區估價人員，對各類型參考點的重視程度及選用情形，探討其估價行為模式。

## 第二節 研究範圍及對象

### 一、研究範圍

本研究係以高雄市境內之土地為研究範圍之候選區域，候選區域之選取要件以重劃區或新開發地區為主，主要是考量新開發地區土地規劃完善，彼此差異性較小，且土地供給量大，交易熱絡，市場交易案例取得容易...等等，以利實驗設計內容使用，並以該區內的住宅區土地作為研究範圍。

### 二、研究對象

本研究以高雄地區的不動產估價師及其估價助理為研究對象。其中，不動產估價師為通過國家考試及格與具備法定簽證資格者，根據高雄市不動產估價師公會(2010.10)登錄之會員資料，目前共有71位不動產估價師符合本研究的調查資格；而估價助理則選擇協助不動產估價師從事不動產估價業務有一年以上的工作經驗者，且未領有不動產估價師證照或不具備不動產估價師開業資格者。

### 第三節 研究流程

本文共分為五章，第一章緒論，說明本研究的動機、目的、範圍、架構及流程；第二章文獻探討，分析不動產估價業概況及經驗法則偏誤等理論，以及實驗設計類型；第三章研究設計，透過國內外不動產估價行為研究中實驗設計的瞭解，設計本研究實驗設計之問卷；第四章實證結果分析，將問卷之調查結果進行統計分析，以便了解目前高雄地區不動產估價人員的估價決策受參考點影響的程度；第五章為結論與建議。

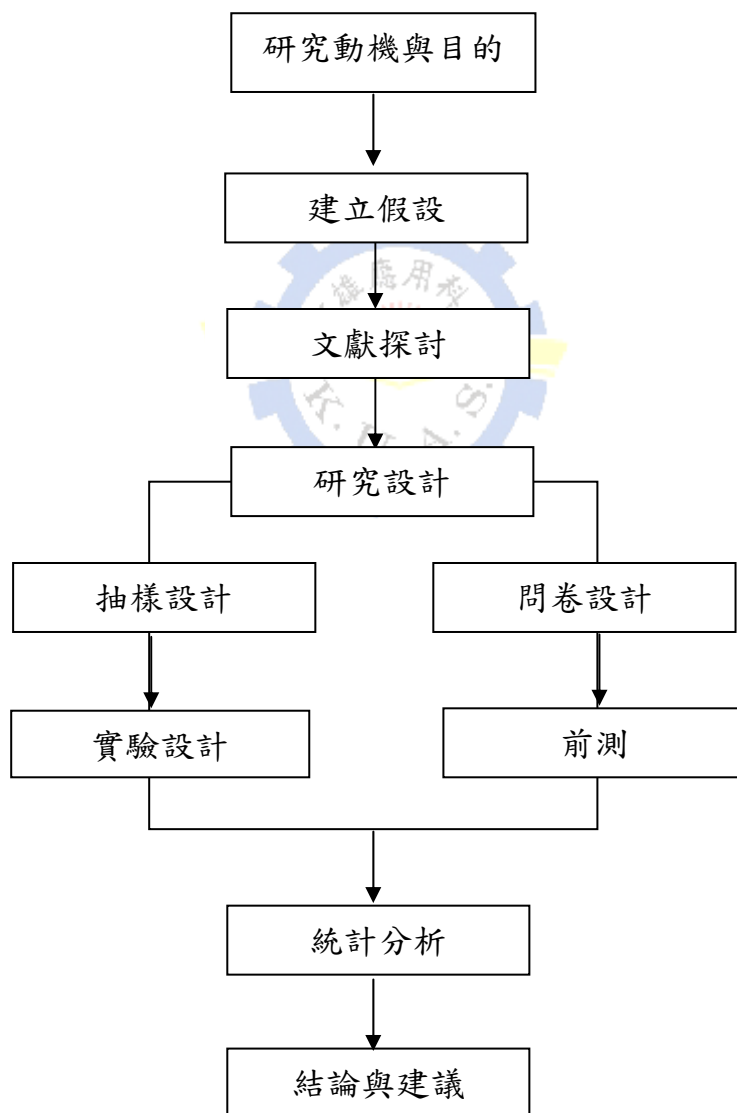


圖 1-1 研究流程圖



# 參考文獻

## 一、中文部份

- 1、李易璇(2005)，不動產估價人員估值決定行為之研究，政治大學地政研究所碩士論文。
- 2、汪駿旭(2005)，不動產估價人員受客戶影響之研究，政治大學地政研究所碩士論文。
- 3、林英彥(2006)，不動產估價(第十一版)，台北市：文笙書局。
- 4、林淑美(2000)，獎酬制度對預算寬列與績效影響之研究，中山大學企業管理系博士論文。
- 5、周文賢(2002)，多變量統計分析，台北市：智勝文化。
- 6、美國估價協會(1999)，不動產估價(第十一版)，台北市：宏大不動產。
- 7 張能政(2004)，不動產估價行為\_行為理論之應用，台北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
- 8、張小燕(2005)，從行為觀點檢視不動產估價中的市場比較法，台北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
- 9、薛求知、黃佩燕、魯直、張曉蓉(2005)，行為經濟學理論與應用(初版)，台北市：智勝文化。
- 10、蘇俊生(2007)，參考點對不動產估價影響之研究-以台中地區估價人員為例，逢甲大學土地管理所碩士論文。

## 二、英文部份

- 1、Adair, A., Berry, J. and McGreal(1996). Valuation of residential property : analysis of participant behavior , *Journal of Property Valuation & Investment*, 14, 20-35.
- 2、Black, R. and Diaz III, J.(1996). The use of information versus asking price in the real property negotiation process, *Journal of Property Research*, 13, 287-297.
- 3、Cypher, M.L and Hansz, J.A(2003). Does assessed value influence market value judgments, *Journal of Property Research*, 20, 305-318.
- 4、Diaz III, J.(1990a). How appraisers do their work : a test of the appraisal process and the development of a descriptive model , *The Journal of Real Estate Research*, 5, 1-15.
- 5、Diaz III, J.(1990b). The process of selecting comparables sales, *The Appraisal Journal*, 4, 533-540.
- 6、Diaz III, J.(1997). An investigation into the the impact of previous expert value estimates on appraisal judgment, *Journal of Real Estate Research*, 13, 57-66.
- 7、Diaz III, J. and Gallimore, P. and Levy, D.(2002). Residential valuation behaviour in the United States, the United Kingdom and New Zealand, *Journal of Property Research*, 19, 313-326.
- 8、Diaz III, J. and Hansz, J.A(1997). How valuers use the value opinions of others, *Journal of Property Valuation and Investment*, 15, 256-260.
- 9、Diaz III, J. and Hansz, J.A(2001). The use of reference points in valuation judgment, *Journal of Property Research*, 18, 141-148.
- 10、Dize III, J. and Wolverton, M. L. (1998). An longitudinal examination of the appraisal smoothing hypothesis, *Real Estate Economics*, 26, 349-358.
- 11、Fischhoff, B. , P. Slovic and S. Lichtenstein(1977). Knowing with uncertainty : the appropriateness of extreme confidence , *Journal of Experimental Psychology: Human Perception and Performance*, 1, 288-299.
- 12、Gallimore, P.(1994). Aspects of Information Processing in Valuation Judgment and Choice, *Journal of Property research*, 11, 97-110.

- 13、Gallimore, P.and Wolverton, M.(1997). Price-knowledge-induced bias ; a cross-cultural comparison, *Journal of Property Valuation and Investment*, 15, 261-273.
- 14、Havard, T.M(2001). An experimental evaluation of the effect of date presentation on heuristic bias in commercial valuation, *Journal of Property Research*, Vol.18, 51-67.
- 15、Northcraft, G. B. and M. A. Neale(1987). Experts,Amateurs, and Real Estate: An Anchoring-and-Adjustment Perspective on Property Pricing Decisions, *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 39, 84-97.
- 16、Tversky, A. and Kahneman, D.(1974). Judgment Under Uncertainty : Heuristics and Biases, *science*, 185, 1124-1131.
- 17、Tversky, A. and Kahneman, D.(1979). Prospect theory : an analysis of decision under risk, *Econometrica*, 47, 263-291.

