

地價名詞介紹

✚ 平均地權

平均地權為我國憲法明定之基本國策，以規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公為實施方法以達到地盡其利、地利共享之政策目標。

✚ 規定地價

依平均地權條例規定，本條例施行區域內，未規定地價之土地，應即全面舉辦規定地價。且於規定地價後，每2年重新規定地價1次。但必要時得延長之。

✚ 照價徵稅

依平均地權條例規定，已規定地價之土地，應按土地所有權人之申報地價，依法徵收地價稅。

✚ 照價收買

照價收買為平均地權之重要手段，其非屬土地徵收，無需以公共需要為前提，配合土地政策執行，國家支付地價，即可實行收購土地。依平均地權條例規定，下列私有土地，得照價收買：申報地價低於公告地價百分之八十。申報移轉現值，低於當期公告土地現值。超額建築用地，經依法限期使用，期滿尚未依法使用者。編為建築用地之出租耕地，經終止租約收回1年尚未建築使用者。空地經限期建築使用，逾期仍未建築使用者。農業用地閒置不用，經加徵荒地稅滿3年，仍不使用者。

✚ 漲價歸公

漲價歸公係就土地之自然增值，乃社會文明進步之結果，為社會大眾之力而成，則其利益自宜歸社會大眾所共享，為促使地利共享，依憲法及平均地權條例規定係以課徵土地增值稅之方式為之。

✚ 公告土地現值

公告土地現值係依平均地權條例第 46 條規定，由直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值之依據。

✚ 公告地價

公告地價係依平均地權條例第 15 條規定，由直轄市或縣（市）主管機關調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，並依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議通過之地價。依同條例第 14 條規定，每 2 年重新規定地價 1 次。但必要時得延長之。公告地價之目的，乃提供土地所有權人申報地價之參考。

✚ 申報地價

依平均地權條例第 16 條規定：「舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，

以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價。」，另依同條例第 17 條規定已規定地價之土地，應按申報地價，依法徵收地價稅。故申報地價為課徵地價稅的依據。

✚ 地價區段

政府估價因估計土地筆數眾多，地政機關地價人員實難以就全部土地逐一查估，故把握地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段之原則，將土地劃分為數個地價區段，再以所蒐集的買賣或收益實例之中位數，或無實例者採推估之方式決定其區段地價，區段地價優點在於簡便迅速，估價成本符合稽徵效益。其分類有：繁榮路線價區段、一般路線價區段、一般區段。

✚ 地價區段圖

地價區段劃分完竣後，使用適當比例之地籍藍晒圖為底圖，繪製地價區段界線或由電腦產製地價區段圖，其應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

✚ 繁榮街道路線價區段

指已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。

✚ 一般路線價區段

指繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

一般區段

指繁榮街道線價區段及一般路線價區段以外之一般地區，依劃分地價區段原則所劃設之地價區段。

區段地價

將土地劃分為數個地價區段，就地價區段內所蒐集的買賣或收益實例估計之中位數為各該區段之區段地價，或無實例者採推估之方式決定其區段地價，區段地價優點在於簡便迅速，估價成本符合稽徵效益。

公共設施用地

依都市計畫法第 42 條規定：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。二、學校、社教機關、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。」

公共設施保留地

都市計畫公共設施保留地，係依都市計畫法所定都市計畫擬定、變更程序及劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，包括公有及私有土地。

地價及標準地價評議委員會

由各直轄市或縣（市）政府依「地價及標準地價評議委員會組織規程」所設置的一個組織，其置委員15或16人，成員有機關、議員代表、地方公正人士、不動產估價師、地政、法律、工程、都市計畫專家學者等，依法評議地價、標準地價事項。

地價指數

所謂「指數」乃表示多種事物綜合現象平均之相對變動百分數，而地價指數係以特定的時間定點，作為地價的基準日，在一定時間內編製指數上升或下降的百分比；換言之，地價指數是用來衡量土地價格在某一時期的平均變動趨勢。

原地價

依土地法第 179 條規定原規定地價及前次移轉時之地價，稱為原地價，另依平均地權條例第38 條規定土地所有權移轉，其移轉現值超過原規定地價或前次移轉時申報之現值，應就其超過總數額依第36 條第2 項之規定扣減後，徵收土地增值稅。