

公告土地現值及地價作業

地價作業係指每年1月1日公告之公告土地現值及每2年（或必要時得延長之）公告1次之公告地價。

地價調查估計之辦理程序

一. 作業目的

直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應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。

二. 法令依據

- (一) 平均地權條例第15、46條。
- (二) 地價調查估計規則。
- (三) 依地價調查估計規則第24條規定由各直轄市或縣（市）地政機關訂定之關規定。
- (四) 不動產估價技術規則第3章第2節。

三. 作業事項

(一) 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料

所稱基本圖籍及資料，係指不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖、地籍圖檔、上期地價分布圖、地價區段略圖及其他有關圖籍及資料（地價調查估計規則第5條）。地價人員應於辦理估計區段地價初期蒐集並製作上開資料，俾利後續地價作業之進行。

(二) 調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素

1. 調查買賣或收益實例

地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例；又收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例（地價調查估計規則第4條）。

地價資料之蒐集，得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或依照下列方法調查土地買賣、交換、標售、拍賣、讓售、典押、租賃、公證等資料。

- (1) 依土地現值申報書副聯，向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士等調查土地買賣、交換、設定典權等價格資料。
- (2) 向公有土地管理機關調查公有土地標售、讓售等價格資料。
- (3) 向當地法院調查房地買賣、租賃之公証登記價格，與不動產之拍賣價格資料。
- (4) 向金融機構調查有關不動產抵押之估價資料。

- (5) 向當事人、四鄰、不動產經紀人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資料。
- (6) 向新竹市稅務局調查公司或法人團體之土地或房地交易價格資料。

2. 繪製地價區段草圖

參考去年地價區段圖，繪製地價區段草圖。

3. 調查影響區段地價因素

(1) 應調查之因素：

指土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等（地價調查估計規則第9條）。

(2) 調查方法：

- I. 應調查之資料，由地價調查人員實地調查或勘查，其中土地使用管制資料，都市土地向本府都市發展處查詢；非都市土地則查閱土地使用編定圖，必要時並查閱土地登記簿；另外土地改良（分為建築基地改良、農地改良、其他改良）資料，應向本府相關單位查詢。
- II. 調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。

4. 估計實例土地正常單價

調查所得之買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先調查其鄰近相似條件之土地或房地之市場行情價格後作適當之修正，但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- (1) 急買急賣(或急出租急承租)、期待因素影響之交易、受債權債務關係影響之交易、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用交易、地上物處理有糾紛之交易、拍賣、公有土地標售、讓售、受迷信影響之交易、包含公共設施用地之交易、人為哄抬之交易、與法定用途不符之交易、其他特殊交易。
- (2) 調查所得之買賣或收益實例，經查證交易價格、租金或權利金等及各項稅費負擔之方式、有無特殊付款方式、實例狀況確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣或收益實例調查估價表。

5. 製作地價分布圖

地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日（每年9月1日）。調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖（地價調查估計規則第17條），圖上並得標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施，以資明瞭地價實例分布狀況，有無均勻及是否公允合理。

6. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖（地價調查估計規則第18條）

(1) 地價區段之劃分：

- I. 地價區段劃分之原則：

- i. 土地之利用價值與都市計畫使用分區或非都市土地使用編定類別有密切關係，故都市計畫使用分區或非都市土地使用編定為劃分地價區段之首要考量，不同使用分區或編定之土地宜劃分為不同之地價區段。
- ii. 同一地價區段內之土地，如被路線價或其他地價區段分隔致無法相連時，宜另編區段號劃分區段。
- iii. 劃設路線價區段時，各路段沿路地價有顯著差異者，以差異之交接線為地價區段之區段界線。
- iv. 非都市土地及都市計畫農業區以供保持農業生產之使用為主，農業區內緊鄰主要道路之地區，因交通可及性較高，致其土地價格有顯著差異時，得就其差異情形分別劃分地價區段。
- v. 河川區之地價區段劃分以其使用分區或編定界線為主要依據，尚未辦理釘樁分割時，依都市計畫圖套繪其地價區段，並確實考量其自然條件及收益性，同時宜積極蒐集河川區收益實例，以供作為地價區段劃分之參考。

II. 地價區段劃分之方式

- i. 由承辦員攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以市為單位。斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- ii. 已開闢道路及其二側或一側帶狀土地按其所處位置、繁榮程度及地價高低情形，分別依下列規定處理之：

A. 繁榮街道路線價區段：

指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之地價區段，其劃分原則如下：

- a. 地價區段界線以距離臨街線18公尺之裡地線為準。
- b. 繁榮街道路線價區段，原則上以每交叉道路口中心線為起訖，但繁榮程度有顯著不同時，可劃分為兩個以上之區段。
- c. 繁榮街道路線價區段，如其中一部分繁榮程度有明顯變動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

B. 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，於適當範圍劃設之地價區段。

C. 一般區段：

除繁榮街道路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。

- D. 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
- E. 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。
- F. 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。(地價調查估計規則第19條)

(2) 地價區段之調整

地價調查人員應時時掌控地價區段之變動，若因都市計畫或使用編定變更、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢等影響地價因素有所變動時，地價調查人員即應依上開地價區段劃分原則及方式，予以核實調整其地價區段。

(3) 繪製地價區段圖

地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，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。(地價調查估計規則第20條)

- I. 地價區段界線：以紅色實線表示，線寬以大小相稱，應需求自行訂之。
- II. 區段號：繁榮街道路線價區段以紅色雙圈「◎」表示，一般路線價區段、裡地地價區段及一般區段以紅色單圈「○」表示。
- III. 地價區段圖應查註每一區段之上期地價與本期地價。

7. 估計區段地價 (地價調查估計規則第 21、22 條)

(1) 估計有買賣或收益實例區段之區段地價：

I. 填載區段地價估價報告表

將買賣實例或收益實例依移轉或調查年月時間先後填入區段地價估價報告表欄內。

II. 調整基期

對於有買賣實例或收益實例之地價區段，依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表估計之土地正常單價，調整至估價基準日(每年9月1日)之土地正常單價。

III. 求取各地價區段之中位數

將各個調整至估價基準日之土地合理買賣單價由高而低排列後，取其中位數之

單價。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間兩項價格之平均數為中位數；買賣實例為1個時，以該實例之土地正常買賣單價為中位數。

IV. 計算區段地價

以該中位數之單價，其地價尾數依下列規定計算區段地價：

- i. 區段地價每平方公尺單價在新臺幣100元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。
- ii. 區段地價每平方公尺單價逾新臺幣100元至1000元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。
- iii. 區段地價每平方公尺單價逾新臺幣1000元至10萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。
- iv. 區段地價每平方公尺單價逾新臺幣10萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。

(2) 估計無買賣或收益實例區段之區段地價

I. 選取基準地價區段

無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取2個以上使用分區或編定用地相同，並已依法估計出區段地價之區段，作為基準地價區段；無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段，並已估計出區段地價之區段，作為基準地價區段。

II. 修正估計目標區段

前項基準地價區段，按內政部訂頒之「影響地價區域因素評價基準」及新竹市影響地價區域因素評價基準明細表進行區域因素修正，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。

III. 計算目標地價區段之區段地價程序如下：

- i. 基準地價區段之區段地價：按選定之基準地價區段之區段地價填載。
- ii. 影響地價區域因素總修正數：按影響地價區域因素評價基準明細表比較
- iii. 分析目標地價區段與基準地價區段之差異及計算後，填載其區域因素總修正數。
- iv. 調整後價格：以各基準地價區段之區段地價乘以其影響地價區域因素總修正數所得之數額分別填載。
- v. 目標地價區段之區段地價：依所求得之各調整後價格，綜合分析決定目標區段之價格，並按地價調查估計規則第22條規定，計算區段地價尾數，

據以填載目標地價區段之區段地價，同時將估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，填載於區段地價估價報告表中。

(3) 估計各區段之區段地價時，應注意毗鄰地區之平衡，其作業及協調方式如下：

- I. 區段與區段間所估計之區段地價是否均衡、合理。
- II. 與其他縣（市）鄰接之區段地價，應與其他縣（市）所轄之區段地價比較，其地價差異程度有無過於懸殊或不合理。
- III. 對於舉辦土地重劃、區段徵收或重大建設規劃地區之區段地價，宜先與主管單位協調，於舉辦地價簡報時提出報告。
- IV. 注意全市各區段地價之均衡，如其地價差異程度懸殊者，應予查明原因分析，如有不合理者，應採用調查地價實例予以補充。

8. 計算宗地單位地價

依評議結果按「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之規定，將區段地價輸入電腦，並列印區段地價資料。經校對無誤並逐級核章後，據以計算宗地單位地價，並列印宗地地價計算清冊，宗地單位地價以每平方公尺新臺幣元表示，未達個位數四捨五入，其計算方法如下：

- (1) 繁榮街道路線價區段之土地，應依直轄市或各縣(市)政府之「繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」之規定計算。
- (2) 其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- (3) 跨越兩個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。(地價調查估計規則第 23 條)