

公告土地現值與公告地價作業程序說明及法令依據與計算公式

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
蒐集、製作或修正有關之基本圖資	地價調查估計規則第 5 條	基本圖籍及資料如下： 1. 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 2. 地籍圖檔 3. 上期地價分布圖及地價區段略圖 4. 其他有關圖籍及資料
蒐集買賣、收益實例，調查影響區段地價因素	地價調查估計規則第 4 條、第 6 條至第 9 條、第 17 條	1. 以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。(資訊來源以實價登錄為主) 2. 案例蒐集期間為前一年 9 月 2 日至當年 9 月 1 日。 3. 買賣或收益實例如有特殊情形，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正。或無法有效掌握及量化影響量時，則不予採用。特殊情形如：人為哄抬之交易、急買急賣、受債務影響之交易等。 4. 買賣或收益實例除依上述規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，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： (1) 交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式 (2) 有無特殊付款方式 (3) 實例狀況 5. 調查影響區段地價因素 (1) 土地使用管制 (2) 交通運輸 (3) 自然條件 (4) 土地改良 (5) 公共建設 (6) 特殊設施 (7) 環境污染 (8) 工商活動 (9) 房屋建築現況 (10) 土地利用現況 (11) 發展趨勢 (12) 其他影響因素

估計實例土地正常單價

地價調查估計規則第 10 條至第 17 條

◎計算公式

1.判定買賣實例情況

一般情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應修正後（詳 [調查買賣或收益實例說明事項 3、4](#)），必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

2.判斷有無建物，計算土地正常買賣單價

(1) **無建物**之土地正常買賣單價=土地正常買賣總價÷土地面積

(2) **有建物**之土地正常買賣單價=

（詳說明事項圖解）

步驟一

推估全棟房地買賣總價

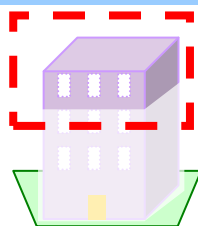
步驟二

扣除全棟建物現值^註、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用、全棟建物買賣正常利潤

註：建物現值=建物單價×
[1 - (年折舊率×經歷年數)]×建物面積

有建物之土地正常單價計算公式

1.區分所有建物(如公寓)

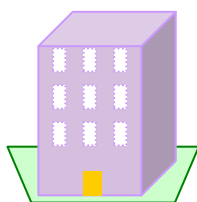


推估

調查買賣實例房地總價，判定實例情況。

步驟一

推估全棟房地買賣總價。



扣除

步驟二

扣除全棟建物現值、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用、全棟建物買賣正常利潤。



步驟三

除上基地面積求得土地正常買賣單價。

2.獨立建物(如透天厝)

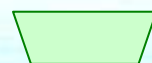
(省略步驟一)

步驟二

步驟三



扣除



	步驟三 將土地正常買賣總價除上基地面積求得土地正常買賣單價	$\text{土地正常買賣單價} = (\text{全棟房地買賣總價} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤}) \div \text{基地面積}$
檢討地價區段範圍	地價調查估計規則第 18 條、第 19 條	1. 地價區段劃分原則 劃分地價區段時，應斟酌地價及各項影響地價因素(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、發展趨勢及其他因素)，將地價相近、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。 2. 地價區段之界線 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。
估計區段地價	1. 地價調查估計規則第 21 條、第 22 條 2. 內政部訂頒影響地價區域 因素評價基準 ◎計算公式 1. 有實例地價區段 調整價格至基期→求取中位數作為區段地價 (詳說明事項圖解)	1.有實例地價區段計算示意圖 依「估計實例土地正常單價」求得土地單價，並調整價格至估價基準日(每年 9/1) 按地價高低依序排列，取中位數為該區段之區段地價 計算土地單價 21 萬/m^2 19 萬/m^2 20 萬/m^2 取中位數 區段地價： 20 萬/m^2

2. 無實例地價區段

步驟一

選取基準地價區段

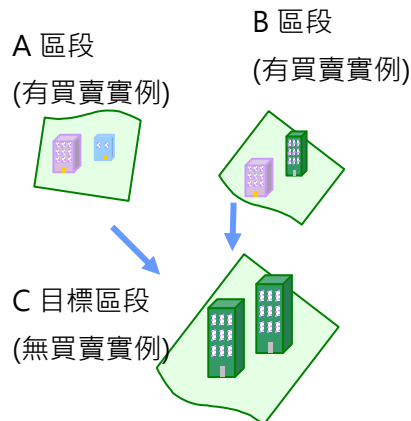
步驟二

計算影響地價區域因素
總修正數

步驟三

估計區段地價
(詳說明事項圖解)

2.無實例地價區段計算示意圖



區段別	A	B
區段地價	30萬/㎡	32萬/㎡
總修正率	110%	105%
調整後價格	33萬/㎡	33.6萬/㎡
目標區段價格	33.6萬/㎡ 選取土地利用程度及使用效能、情形相近者(總修正率愈少)作為C區段之區段地價	

選取基準地價區段：於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，或鄰近使用性質類似且已估計出區段地價之區段

計算影響地價區域因素總修正數：就各項影響因素，比較與目標地價區段之差異，計算影響地價區域因素總修正數。(藍色框)

估計區段地價：根據各項影響因素求得調整後價格，並考量價格行程因素之鄉進程度，綜合分析決定目標區段之價格。(紅色圓圈)

地價評議作業

1. 平均地權條例第 4 條、第 15 條、第 46 條
2. 平均地權條例施行細則第 64 條
3. 地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範
4. 地價及標準地價評議委員會組織規程

1. **舉辦公開說明會：**提送評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，作為評議之參考。
2. **地價評議作業：**提送評議區段地價之議案，於開始評議前，應準備下列資料先向地價及標準地價評議委員會評議會簡報：
 - (1)地價調查、區段劃分、地價估計等作業情形及其他相關統計圖、表
 - (2)最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析
 - (3)公共建設及其鄰近土地地價調整情形
 - (4)說明會民眾反應意見及研處情形
 - (5)相鄰鄉、鎮、市、區間及市、縣間地價情形。

辦理公告

平均地權條例第 14 條、
第 46 條暨其施行細則第
17 條

1.公告地價

規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。

申報地價：土地所有權人得參考公告地價，增減 20% 以內申報地價。未申報者，以公告地價 80% 為其申報地價，故可免辦理申報地價。

申報期間：辦理公告地價次日起 30 日

2.公告土地現值

每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考。

三、參考資料：

1. 台北市政府地政局地價科

<https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=78EF83E97DDD5AAC>

2. 地價調查估計規則

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060005>

3.平均地權條例

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060009>