

臺北市公告土地現值與公告地價作業程序與計算公式

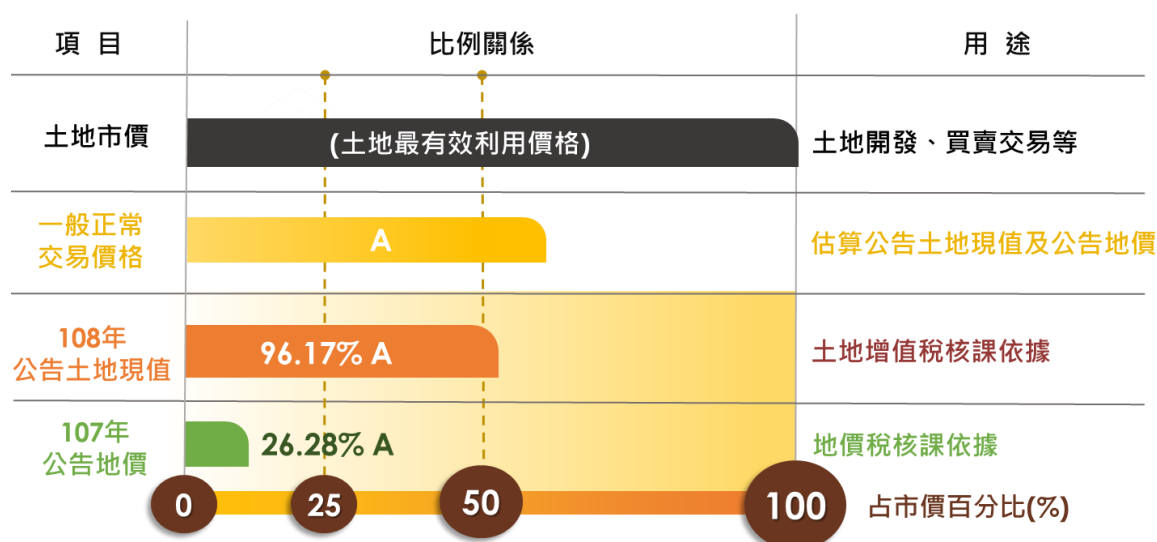
一、公告土地現值與公告地價簡介

公告土地現值		公告地價
每年公告 (1月1日)	公告 頻率	每2年公告 (1月1日)
作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，即土地增值稅(機會稅)的課徵基礎。	法定 用途	作為土地所有權人申報地價之參考，並據以為地價稅(持有稅)的課徵基礎。
依平均地權條例第46條規定，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(一般正常交易價格)後，提經地價評議委員會評定。	法令 基礎	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1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(一般正常交易價格)後，提經地價評議委員會評定。
估計區段地價(一般正常交易價格)後，依平均地權條例第40條規定，公告土地現值不得低於一般正常交易價格之一定比例，爰以一般正常交易價格一定比例為公告土地現值，提案進行地價評議作業。	實務 作業	<ul style="list-style-type: none"> ● 併同公告土地現值辦理地價調查估計作業，依平均地權條例施行細則第64條規定，以公告土地現值一定比例為公告地價，提案進行地價評議作業。 ● 有關公告地價評定原則，內政部88年8月24日台(88)內地字第8885163號函，由地價評議委員會參考當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素辦理評定。

公告地價 法定用途為地價稅課徵基礎，因具備定期公告、普遍性、方便性等特色，時常被作為地上權地租或公地租金等租金計收的標準，為使地價、地租更為合理，內政部於 106 年 10 月 16 日函請中央部會及各直轄市、縣（市）政府自行建構財產出租或地上權租金收取標準與制度，與公告地價脫鉤，並適時委請不動產估價師對租金或權利金進行估價，避免影響或牽制公告地價合理反映市場價格變動的方向。



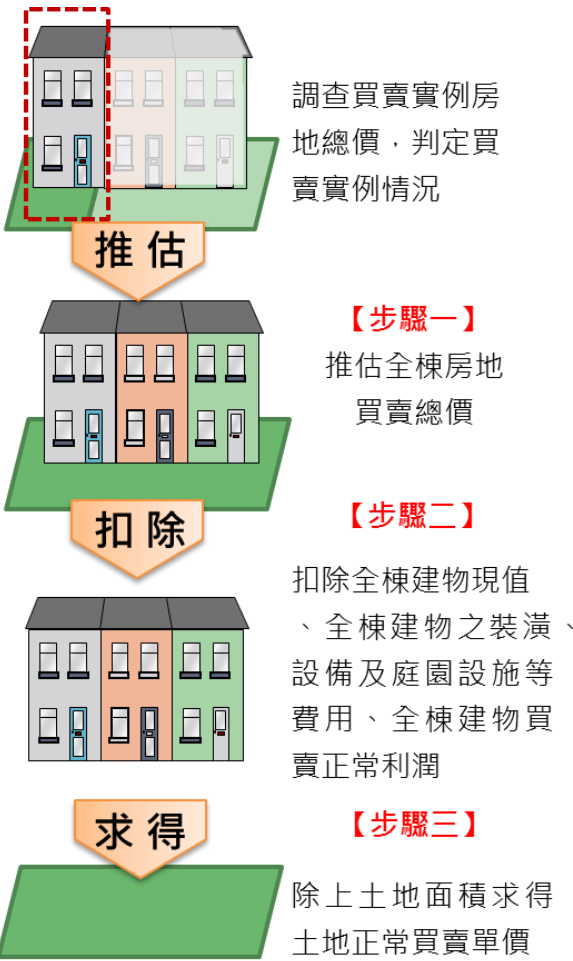
歸納上述，公告土地現值及公告地價分別屬於課徵土地增值稅及土地稅的基礎，兩者性質均為課稅地價，其估價目的、估價方法與價格形成因素等，與大眾認知，由土地最高最有效利用形成的個別宗地市價有別，以致彼此間價格存有落差，以下為土地市價、一般正常交易價格、公告土地現值及公告地價的價格關係圖：



二、作業程序與計算公式(流程圖如附件)：

公告土地現值與公告地價係依據平均地權條例及地價調查估計規則相關規定辦理地價調查估計，作業程序與計算公式如下：

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籍及資料	<p style="text-align: center;">法令依據</p> <p>地價調查估計規則第 5 條</p>	<p>基本圖籍及資料如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
調查買賣或收益實例及影響區段地價因素	<p style="text-align: center;">法令依據</p> <p>地價調查估計規則第 4 條、第 6 條至第 9 條、第 17 條</p>	<p>【調查買賣或收益實例】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要係以不動產成交案件申報登錄之實際資訊，作為調查買賣或收益實例。 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下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，不予採用： <ol style="list-style-type: none"> (1) 急買急賣或急出租急承租 (2) 期待因素影響之交易 (3) 受債權債務關係影響之交易 (4) 親友關係人間之交易 (5) 畸零地或有合併使用之交易 (6) 地上物處理有糾紛之交易 (7) 拍賣 (8) 公有土地標售、讓售 (9) 受迷信影響之交易 (10) 包含公共設施用地之交易 (11) 人為哄抬之交易 (12) 與法定用途不符之交易 (13) 其他特殊交易。 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： <ol style="list-style-type: none"> (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

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
		<p>【調查影響區段地價因素】</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>法令依據</p> <p>地價調查估計規則第 10 條至第 17 條</p> <p>計算公式</p> <p>1. 判定買賣實例情況 非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第 7 條及第 8 條規定修正後（詳【調查買賣或收益實例】說明事項三、四），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。</p> <p>2. 視土地上有無建物，計算土地正常買賣單價</p> <p>□ 無建物之土地正常買賣單價 = 土地正常買賣總價 ÷ 土地面積</p> <p>□ 有建物之土地正常買賣單價 = （詳說明事項圖解）</p>	<p>【圖解有建物之土地正常單價計算公式】</p>  <p>調查買賣實例房地總價，判定買賣實例情況</p> <p>【步驟一】 推估全棟房地買賣總價</p> <p>【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</p> <p>【步驟三】 除上土地面積求得土地正常買賣單價</p>

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
	<p>【步驟一】 推估全棟房地買賣總價</p> <p>【步驟二】 扣除全棟建物現值^註、<u>全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用</u>、全棟建物買賣正常利潤</p> <p>註： 建物現值=<u>建物單價</u>×【1—(<u>年折舊率</u>×<u>經歷年數</u>)】×建物面積</p> <p>【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</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>土地正常買賣單價 = (全棟房地買賣總價 - 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) ÷ 土地面積</p> </div>	
劃分或修正地價區段	<p>法令依據</p> <p>地價調查估計規則第 18 條、第 19 條</p>	<p>【影響地價區段劃分因素】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地價差異 2. 當地土地使用管制 3. 交通運輸 4. 自然條件 5. 土地改良 6. 公共建設 7. 特殊設施 8. 環境污染 9. 工商活動 10. 房屋建築現況 11. 土地利用現況 12. 發展趨勢 13. 其他影響地價因素 <p>【地價區段劃分原則及類型】</p> <p>劃分地價區段時，應斟酌地價及各項影響地價因素，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。地價區段劃分類型如下：</p> <p>□ 繁榮街道線價區段</p>

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
		<p>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，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地價區段。</p> <p>□ 一般路線價區段 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，得於適當範圍劃設地價區段。</p> <p>□ 公共設施保留地區段 (1) 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。 (2) 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。</p> <p>□ 一般地價區段 上述 3 項以外一般地區所劃設之地價區段。</p> <p>□ 零星建築用地 (1) 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。 (2) 非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。</p> <p>【地價區段之界線】 1. 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。 2. 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。</p>

作業程序

法令依據及計算公式

說明事項

法令依據

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
3. 臺北市住宅、商業、工業、農業用地影響地價區域因素評價基準明細表

計算公式

□ 有實例地價區段

(詳說明事項圖解)

【步驟一】

調整基期

【步驟二】

求取中位數作為區段地價

□ 無實例地價區段

(詳說明事項圖解)

【步驟一】

選取基準地價區段

【步驟二】

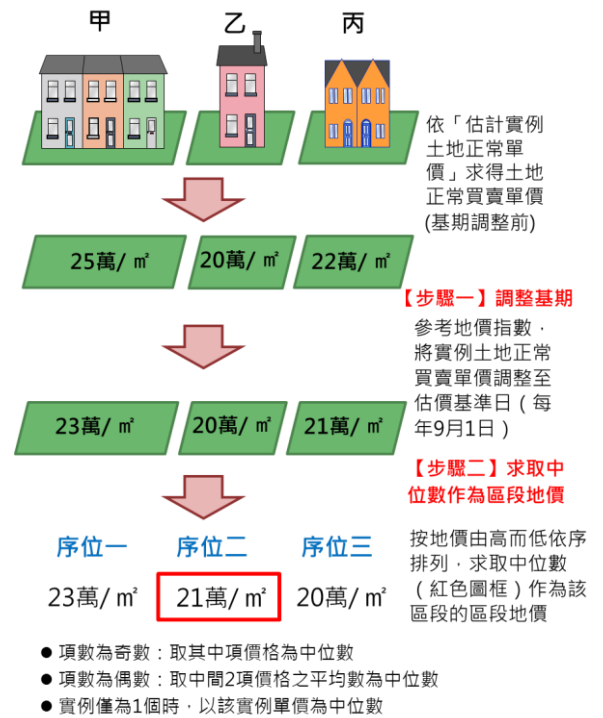
計算影響地價區域因素總修正數

影響地價區域因素總修正數 =
 $[1 + (\text{土地使用管制})]^*$
 $[1 + (\text{交通運輸})]^*$
 $[1 + (\text{自然條件})]^*$
 $[1 + (\text{土地改良})]^*$
 $[1 + (\text{公共建設})]^*$
 $[1 + (\text{特殊設施})]^*$
 $[1 + (\text{環境污染})]^*$
 $[1 + (\text{發展趨勢})]^*$
 $[1 + (\text{其他影響因素：如使用強度、房屋現況、建物規劃設計、宗地配置狀態等其他影響因素})]$

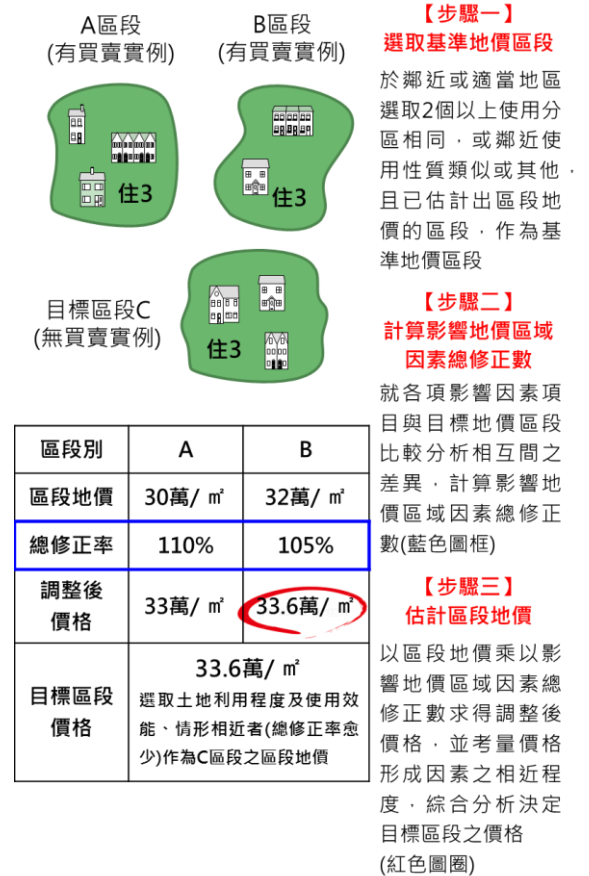
【步驟三】

估計區段地價

【圖解有實例地價區段計算公式】



【圖解無實例地價區段計算公式】



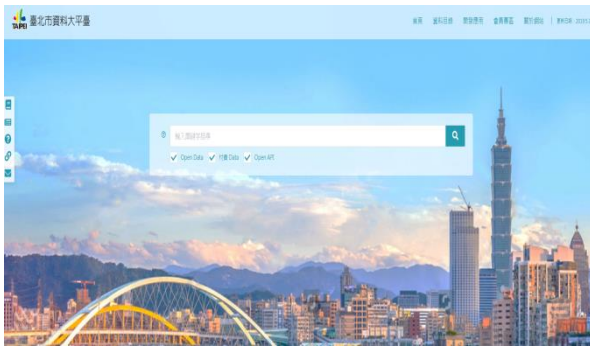
估計區段地價

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
地價評議作業	<p style="text-align: center;">法令依據</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平均地權條例第 14 條、第 15 條、第 40 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 	<p>【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。</p> <p>【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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>□ 公告土地現值評議</p> <p>(1) 依調查地價動態調整幅度，估計區段地價(一般正常交易價格)，並提案評議公告土地現值占一般正常交易價格比例。</p> <p>(2) 以本市 108 年公告土地現值為例，依本市地價評議委員會第 75 次會議決議，108 年公告土地現值農業區、保護區、風景區等土地按一般正常交易價格 100%查計，住宅區、商業區、工業區等土地按一般正常交易價格 96%查計，經統計全市 108 年公告土地現值與一般正常交易價格比例為 96.17%。</p> <p>□ 公告地價評議</p> <p>(1) 依平均地權條例施行細則第 64 條，併同公告土地現值作業調查地價動態，估計區段地價(一般正常交易價格)，並提案評議公告地價占公告土地現值比例。</p>

作業程序	法令依據及計算公式	說明事項
		<p>(2)以本市 107 年公告地價為例，依本市地價評議委員會第 70 次會議決議，107 年公告地價按 107 年公告土地現值之 27.6%計算，經統計全市 107 年公告地價與一般正常交易價格比例為 26.28%。</p> <p>☐ 臺北市地價及標準地價評議委員會會議紀錄</p> <p>【中央指示事項】 內政部 88 年 8 月 24 日台 (88) 內地字第 8885163 號函：公告地價之評定原則，由直轄市或縣(市)政府地價評議委員會參考當年土地現值表、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素辦理評定。</p>
<p>計算宗地單位地價</p>	<p>法令依據</p> <p>地價調查估計規則第 23 條</p> <p>計算公式</p> <p>☐ 繁榮街道路線價區段土地依臺北市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算</p> <p>☐ 單一地價區段土地以區段地價作為宗地單位地價</p> <p>☐ 跨越 2 個以上地價區段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</p>	<p>【圖解單一及跨越 2 個以上地價區段土地計算公式】</p>  <p>☐ 單一地價區段土地 宗地單位地價 = 100,000元/m²(A區段地價)</p> <p>☐ 跨越2個以上地價區段土地 宗地單位地價 = 115,000 / m²</p> $100,000 \times \frac{10\text{m}^2}{10\text{m}^2+30\text{m}^2} + 120,000 \times \frac{30\text{m}^2}{10\text{m}^2+30\text{m}^2}$ <p>(A區段地價) (B區段地價)</p>

地價查詢與下載，服務雙主菜

□ 地價下載服務：[臺北市資料大平臺](#)



□ 地價查詢服務：[臺北地政雲](#)



附件：臺北市公告土地現值與公告地價作業流程圖

