

# 臺北市106年 公告土地現值記者會



臺北市府地政局  
Department of Land, Taipei City Government

105年12月22日





# 簡報 大綱

## 1.

### 評定結果說明

- 辦理依據與過程
- 全市現值調整情形
- 12行政區現值調整情形

## 2.

### 土地現值排行

- 106年12行政區地王漲跌  
(商業區、住宅區)
- 106年全市地王、地后漲跌

## 3.

### 精進地價行動

- 行動方向與成果：全市及各行政區地價區段細分成果
- 精進地價合理稅賦

### 法令依據與用途



- 平均地權條例第40條、第46條
- 地價調查估計規則

### 法定用途

▶▶ 每年1月1日公告

▶▶ 買賣交易時課徵土地增值稅(機會稅)之依據

### 辦理流程與重點

#### 擴大研商



#### 廣納民意



#### 衡平考量



#### 審慎評定

- 105.1.15 公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會
- 105.9.12 居住正義論壇邀集產官學研民共同討論地價調整及稅制改革方向。

- 105.11.4 辦理106年公告土地現值作業公開說明會，主動向民眾說明地價調查情形，同時廣納民眾建議

- 地價動態
- 房地產市場景氣
- 社會經濟狀況

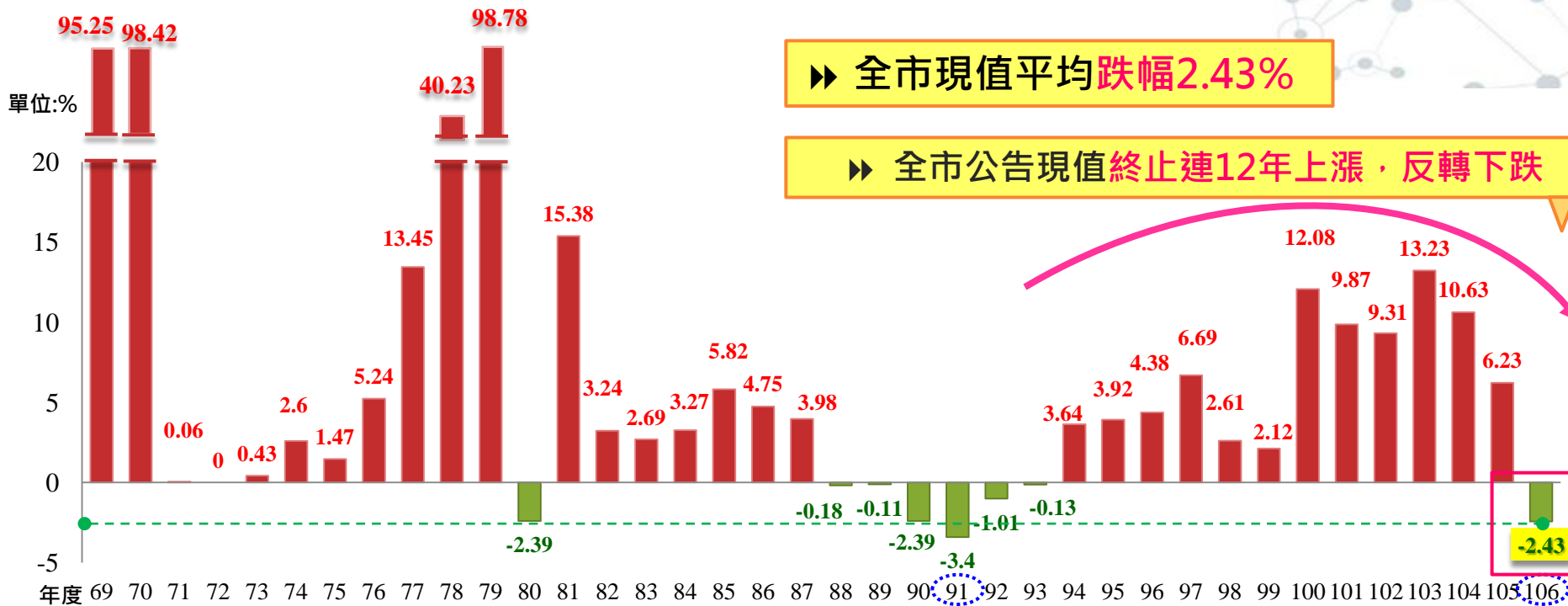
- 召開三次會議充分討論評定
  - 12月02日
  - 12月15日
  - 12月19日

# 1. 評定結果說明

辦理依據與過程

全市現值調整情形

12行政區現值調整情形



▶ 全市現值平均跌幅2.43%

▶ 全市公告現值終止連12年上漲，反轉下跌

▶ 自69年以來跌幅次深

# 1. 評定結果說明

辦理依據與過程

全市現值調整情形

12行政區現值調整情形

## 各直轄市106年公告現值調幅一覽表

直轄市別	項目	106年公告現值調幅
臺北市		-2.43%↓
新北市		尚未評定
桃園市		-1.1%↓
臺中市		1.75%↑
臺南市		1.30%↑
高雄市		尚未公布

▶▶ 已公布評定結果之  
直轄市中跌幅最深

# 1. 評定結果說明

辦理依據與過程

全市現值調整情形

12行政區現值調整情形

▶ 全市12行政區均下跌，文山區跌幅最深，中正區跌幅最緩

行政區	105公告土地 現值總額	106公告土地 現值總額	調幅	行政區	105公告土地 現值總額	106公告土地 現值總額	調幅
	單位:億元	單位:億元			單位:億元	單位:億元	
全市	300,062	292,776	-2.43%	士林區 ↓(7)	29,455	28,714	-2.51%
文山區 ↓(1)	17,795	17,094	-3.94%	大安區 ↓(8)	50,192	49,003	-2.37%
南港區 ↓(2)	13,918	13,434	-3.48%	大同區 ↓(9)	11,290	11,056	-2.08%
北投區 ↓(3)	20,619	19,975	-3.12%	松山區 ↓(10)	23,302	22,860	-1.90%
萬華區 ↓(4)	11,572	11,215	-3.08%	中山區 ↓(11)	36,854	36,233	-1.68%
信義區 ↓(5)	32,372	31,437	-2.89%	中正區 ↓(12)	27,923	27,630	-1.05%
內湖區 ↓(6)	24,769	24,123	-2.61%				

# 1. 評定結果說明

辦理依據與過程

全市現值調整情形

12行政區現值調整情形

▶ 全市地價區段86%下跌，萬華區區段下跌比例最高，中正區區段下跌比例最低

區段下跌 比例排名	行政區	106年 區段數	下跌		持平		上漲	
			區段	占比(%)	區段	占比(%)	區段	占比(%)
全市總計		4,354	3,744	85.99	156	3.58	454	10.43
1	萬華區	321	305	95.02	3	0.93	13	4.05
2	大同區	258	239	92.64	2	0.78	17	6.59
3	內湖區	459	423	92.16	21	4.58	15	3.27
4	中山區	379	348	91.82	6	1.58	25	6.60
5	文山區	546	498	91.21	15	2.75	33	6.04
6	南港區	254	231	90.94	12	4.72	11	4.33
7	信義區	366	329	89.89	25	6.83	12	3.28
8	大安區	316	270	85.44	3	0.95	43	13.61
9	北投區	452	379	83.85	21	4.65	52	11.50
10	松山區	244	195	79.92	5	2.05	44	18.03
11	士林區	449	320	71.27	33	7.35	96	21.38
12	中正區	310	207	66.77	10	3.23	93	30.00

# 2. 土地現值排行

106年12行政區地王漲跌(商業區、住宅區)

106年全市地王、地后漲跌

各行政區  
最高宗地價格  
(商業區)

▶▶ 4區跌幅  
大於全市平均

排序	行政區	土地標示	105年現值 元/m <sup>2</sup>	106年現值 元/m <sup>2</sup>	調幅(%)	路段、地標名稱
1	信義區	信義段四小段34地號	1,815,000	1,762,000	-2.92%	信義路五段(臺北101大樓一帶)
2	中正區	公園段二小段137地號	1,782,333	1,743,333	-2.19%	忠孝西路一段(新光摩天大樓一帶)
3	大安區	復興段二小段36-1地號	1,779,648	1,739,904	-2.23%	忠孝東路四段(Bistro 98大樓一帶)
4	萬華區	福星段三小段43地號	1,504,950	1,481,500	-1.56%	武昌街二段(西門町商圈一帶)
5	大同區	市府段一小段42地號	1,388,400	1,344,000	-3.20%	南京西路(合作金庫銀行一帶)
6	松山區	美仁段一小段459地號	1,335,600	1,314,000	-1.62%	南京東路四段 (捷運台北小巨蛋站5號出口旁一帶)
7	中山區	正義段三小段11地號	1,320,866	1,300,910	-1.51%	南京東路一段 (台北國際飯店旁一帶)
8	內湖區	康寧段三小段867地號	826,000	802,000	-2.91%	成功路三段(台北富邦銀行旁一帶)
9	士林區	三玉段二小段69地號	718,000	702,000	-2.23%	天母東路(天母新光三越旁一帶)
10	南港區	玉成段三小段801地號	650,498	622,963	-4.23%	忠孝東路五段 (合作金庫銀行旁一帶)
11	文山區	景美段五小段47地號	569,000	556,000	-2.28%	羅斯福路六段 (佳佳來來戲院旁一帶)
12	北投區	振興段四小段108地號	523,000	523,000	0.00%	石牌路二段(星巴克一帶)

備註：本表所稱商業區係指本府都市發展局實際發布之都市計畫使用分區



# 2. 土地現值排行

106年12行政區地王漲跌(商業區、住宅區)

106年全市地王、地后漲跌

各行政區  
最高宗地價格  
(住宅區)

▶▶ 5區跌幅  
大於全市平均

排序	行政區	土地標示	105年現值 元/m <sup>2</sup>	106年現值 元/m <sup>2</sup>	調幅(%)	路段、地標名稱
1	大安區	懷生段三小段308地號	1,348,000	1,315,000	-2.45%	仁愛路三段(帝寶一帶)
2	中正區	中正段一小段203地號	1,227,600	1,201,200	-2.15%	仁愛路二段 (震大大樓旁一帶)
3	信義區	逸仙段三小段294-4地號	1,118,000	1,084,000	-3.04%	仁愛路四段 (尚華仁愛大樓一帶)
4	中山區	榮星段六小段113地號	702,000	690,000	-1.71%	建國北路二段 (第一銀行旁一帶)
5	士林區	芝山段一小段316地號	708,000	677,000	-4.38%	忠誠路一段 (天映月大樓旁一帶)
6	松山區	敦化段五小段10地號	623,877	611,735	-1.95%	民權東路三段 (麥當勞旁一帶)
7	大同區	雙連段二小段9地號	582,000	570,000	-2.06%	承德路三段 (千代田大樓旁一帶)
8	南港區	玉成段四小段864地號	470,000	465,000	-1.06%	忠孝東路六段 (柏悅特區大樓一帶)
9	北投區	文林段一小段374地號	425,000	419,000	-1.41%	文林北路 (御之邸大樓旁一帶)
10	內湖區	西湖段一小段670地號	410,000	400,000	-2.44%	內湖路一段(必勝客旁一帶)
11	文山區	興安段一小段4地號	407,000	398,000	-2.21%	興隆路三段(麥當勞旁一帶)
12	萬華區	萬大段一小段42地號	322,000	310,000	-3.73%	萬大路(全國電子一帶)

備註：本表所稱住宅區係指本府都市發展局實際發布之都市計畫使用分區

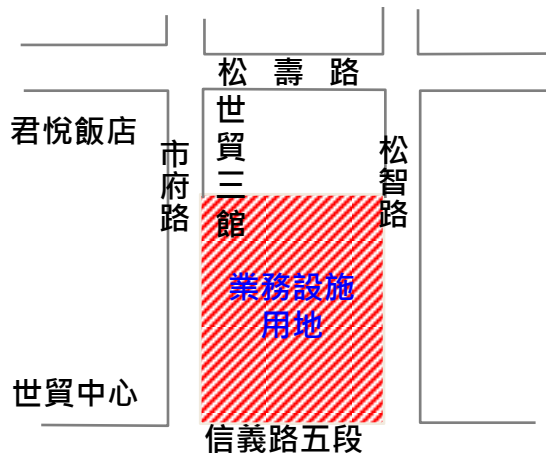
# 2. 土地現值排行

106年12行政區地王漲跌(商業區、住宅區)

106年全市地王、地后漲跌

# 1.

## 臺北101大樓



信義區信義段四小段	
地號	31地號等5筆
面積	30,265 平方公尺
都市計畫使用分區	業務設施用地 (50% ; 630%)
實際使用容積	710%
105年公告現值	1,815,000元/平方公尺 6,000,000元/坪
106年公告現值	1,762,000元/平方公尺 5,824,793元/坪
調幅	-2.92%
▶地王跌幅大於全市平均	

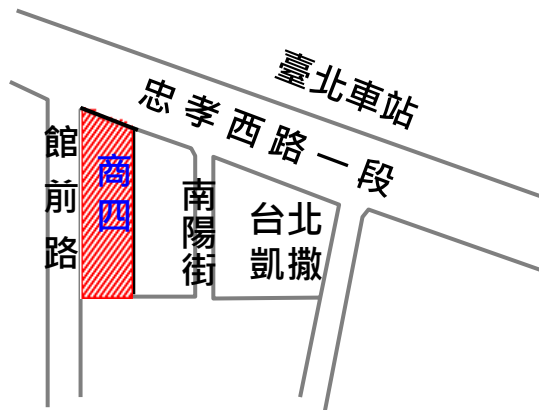
# 2. 土地現值排行

106年12行政區地王漲跌(商業區、住宅區)

106年全市地王、地后漲跌

## 2.

### 新光摩天大樓



103年起  
終止蟬聯14年地王寶座



#### 中正區公園段二小段

地號	137
面積	5,068 平方公尺
都市計畫 使用分區	商四 (75% ; 800%)
實際 使用容積	1600%
105年 公告現值	1,782,333元/平方公尺 5,892,010元/坪
106年 公告現值	1,743,333元/平方公尺 5,763,084元/坪
調幅	-2.19%

►與地王價差略有縮減

## 地價法定用途

### 公告土地現值

每年公告1次

買賣交易時課徵土地  
增值稅(機會稅)之依據

### 公告地價

每3年公告1次

所有權人申報地價之參考，  
稅捐機關再據以課徵地價  
稅(持有稅)

臺北市健全房  
市行動綱領  
策略八  
合理土地稅基

公平

## 行動方向與目標

### 地價區段細繳化

訂定劃分原則，檢討細繳地價區段

合理稅賦

分區調查，合理依區段地價動態調整地價

### 區段地價差異化

合理

# 3. 精進地價行動

行動方向與成果

地價區段檢討原則

全市及12行政區地價  
區段細緻成果

## 106年全市土地地價區段檢討原則 (區段新增或合併數)

### 新增區段(204)

整體開發及  
重大公共建設  
影響地區(3)

土地使用  
變更地區  
(121)

其他一般地區  
(80)

### 合併區段(5)

年度	區段數	增加數	增加率
104	3,985	129	3.35%
105	4,155	170	4.27%
106	4,354	199	4.79%

年期	104年地 價區段數	區段新增率 (%)	105年地 價區段數	區段新增率 (%)
全國	118,324	1.53%	119,855	1.29%
臺北市	3,985	3.35%	4,155	4.27%
新北市	8,509	2.03%	8,579	0.82%
桃園市	9,602	1.98%	9,737	1.41%
臺中市	11,228	0.10%	11,249	0.19%
臺南市	12,730	0.84%	12,874	1.13%
高雄市	10,818	1.56%	10,927	1.01%

# 3. 精進地價行動

行動方向與成果

地價區段檢討原則

全市及12行政區地價  
區段細繳成果

地價區段 新增率 排名	行政區	105年地價 區段總數 A	106年地價 區段總數 B=A+C-H	106年新增區段					106年合 併地價區 段 H	106年地價 區段新增數 I=C-H
				新增地價 區段小計 C=E+F+G	區段新增率 (%) D=C/A	整體開發 及重大公 共建設影 響地區 E	土地使用 變更地區 F	其他一般 地區 G		
全市總計		4,155	4,354	204	4.91%	3	121	80	5	199
1	中正區	285	310	25	8.77%	0	12	13	0	25
2	大安區	293	316	23	7.85%	0	18	5	0	23
3	中山區	353	379	26	7.37%	0	25	1	0	26
4	士林區	423	449	27	6.38%	0	17	10	1	26
5	松山區	231	244	13	5.63%	0	8	5	0	13
6	南港區	243	254	13	5.35%	1	6	6	2	11
7	內湖區	441	459	18	4.08%	0	5	13	0	18
8	信義區	354	366	14	3.95%	0	11	3	2	12
9	北投區	436	452	16	3.67%	1	5	10	0	16
10	大同區	249	258	9	3.61%	0	2	7	0	9
11	文山區	533	546	13	2.44%	0	7	6	0	13
12	萬華區	314	321	7	2.23%	1	5	1	0	7

# 落實居住正義 打造宜居台北



細繳化  
年年調  
一價化

漲價歸公  
量能課稅  
健全房市

自住輕稅  
保障弱勢  
扶助產業



“

# 感謝聆聽



臺北市政府地政局  
Department of Land, Taipei City Government