

臺北市公告土地現值與公告地價標準作業流程

作業流程	作業內容或重要事項	作業時點及機關
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料</div>	<ul style="list-style-type: none"> 蒐集、製作或修正有關不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、上期地價分布圖與地價區段等相關圖資 	<ul style="list-style-type: none"> 1月至12月 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">調查買賣或收益實例及影響區段地價因素</div>	<ul style="list-style-type: none"> 以蒐集實價登錄買賣實例為主 調查土地使用管制、土地利用現況...等影響地價因素 	<ul style="list-style-type: none"> 1月至9月上旬 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">估計實例土地正常單價</div>	<ul style="list-style-type: none"> 判定買賣實例情況，排除特殊交易案件 視地上有、無建物，計算土地正常買賣單價 	<ul style="list-style-type: none"> 1月至9月上旬 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">劃分或修正地價區段</div>	<ul style="list-style-type: none"> 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 依商業活動、道路開闢...等情形劃分為繁榮街道線價區段、一般路線價區段、一般地價區段及公共設施保留地區段 <p>★現階段精進作法： 作業標準化—訂定地價區段劃分原則 (詳附件1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 一般原則 重點地區原則<都市計畫變更地區、區段徵收與市地重劃開發地區、享有一定容積獎勵地區、重大公共建設影響地區、相關法令影響地區、其他地價顯著差異地區> 其他共通性原則 	<ul style="list-style-type: none"> 1月至9月上旬 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">估計區段地價</div>	<ul style="list-style-type: none"> 有實例區段：以實例土地正常單價之中位數為區段地價 無實例區段：選取基準地價區段，按影響地價區域因素修正、估計區段地價 <p>★現階段精進作法：</p> <ol style="list-style-type: none"> 作業標準化 <ol style="list-style-type: none"> 訂定區段地價估計原則 (詳附件2) <ol style="list-style-type: none"> 一般原則 重點地區原則<都市計畫變更地區、區段徵收與市地重劃開發地區、享有一定容積獎勵地區、重大公共建設影響地區、相關法令影響地區、其他地價顯著差異地區> 其他共通性原則 推動科學化輔助查估地價機制：建置 GIS 大數據估價輔助系統，輔助檢視區段地價均衡性。 調幅穩健化 <ol style="list-style-type: none"> 合理反映整體地價動態：運用實價登錄及指數相關資訊掌握全市不動產市場狀況，俾使地價調整能合理反映市場交易價格變動情形。 公告土地現值漸近市價：參依內政部函示及歷次地評會決議，逐年漸近調整公告土地現值至一般正常交易價格(過去政策調幅以每年1%為原則，並以地評會評議結果為準)。 依開發期程漸進調整地價：各類開發地區之地價調整，除都市計畫變更致土地容積率增減外，按土地整體開發階段或建築興建期程，漸進調整區段地價。 評估稅賦變動影響：預擬地價調整方案，邀集財政局及稅捐處共同研析調整方案對民眾地價稅賦負擔及本市財政收入影響。 完備地價評議資料：彙整相關資料向地評會進行簡報，並提供各行政區漲跌幅分布圖(含級距統計)、全市區段地價漲跌幅20%以上清冊及其調整理由，以利地評會委員合理評定地價。 	<ul style="list-style-type: none"> 9月至10月上旬 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">地價評議作業</div>	<ul style="list-style-type: none"> 評議前舉辦公開說明會及跨機關業務聯繫會議 妥擬公告土地現值及公告地價調整方案提送評議 <p>★現階段精進作法： 建立預警機制</p> <ol style="list-style-type: none"> 提升地價調整可預期性：持續發布本市住宅價格指數、地價指數、商辦租金指數、房市指標溫度計及不動產動態月報與年報，供各界及公產管理機關掌握本市不動產市場價格變動趨勢，提升地價調整可預期性。 加強機關橫向連繫與因應配套：籲請各公產管理機關機關自行建置土地租金或權利金彈性計收機制，並與公告地價脫鉤，降低公告地價調整衝擊。另於重新規定地價年度，通知公產管理機關參加相關會議，以利其預為因應公告地價調整對於地租變動之影響。 	<ul style="list-style-type: none"> 10月中旬至12月中旬 作業機關：地政局 協辦機關：財政局、都市發展局、產業發展局、稅捐處、其他公產管理機關等
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">計算宗地單位地價</div>	<ul style="list-style-type: none"> 計算繁榮街道線價區段土地宗地地價 計算單一地價區段土地宗地地價 計算跨越2個以上地價區段土地宗地地價 	<ul style="list-style-type: none"> 12月下旬 作業機關：地政局
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">公告</div>	<ul style="list-style-type: none"> 公告當期公告土地現值、公告地價 <p>★現階段精進作法： 資訊透明化</p> <ol style="list-style-type: none"> 公告土地現值與公告地價作業程序與計算公式公開上網 (已於108年6月5日完成) 地價評議及宗地資料公開上網 <ol style="list-style-type: none"> 地評會會議紀錄 全市41萬餘筆宗地公告土地現值、公告地價批次下載與查詢 全市及各行政區公告土地現值、公告地價歷年(次)調整表 全市地價分布圖 	<ul style="list-style-type: none"> 公告日期：1月1日 公告頻率：公告土地現值每年公告，公告地價每2年公告1次 作業機關：地政局

臺北市地價區段劃分作業原則

一、一般劃分原則

- (一) 地價人員應依地價調查估計規則第 18 條規定，斟酌地價差異及各項影響地價因素，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，並依同條規定劃分為繁榮街道路線價區段、一般路線價區段、一般地價區段及公共設施保留地區段等 4 種區段類型。
- (二) 地價區段劃分及修正，應檢視地價分布層次及地價區段劃分是否合理；如地價區段經檢視不合宜者，則應修正(細分、合併或調整)地價區段，其區段界線依地價調查估計規則第 19 條規定辦理。

二、重點地區劃分原則

對於一般地價區段之劃分，應分區重點檢視，如有下列情形者，得另行劃分地價區段。

(一) 都市計畫變更地區

區域內因都市計畫擬定或變更，致土地容積率增加或減少、使用組別與使用項目變更，而與原地價區段之土地使用強度、使用管制類型有顯著差異者，得依核定公告都市計畫內容、土地利用現況、發展趨勢及地價差異情形等，於都市計畫發布實施當期檢討劃分地價區段。

(二) 區段徵收、市地重劃開發地區

區域內因區段徵收、市地重劃辦理開發之地區，得依都市計畫核定公告所訂土地使用管制內容(含使用分區、建蔽率、容積率、使用組別與使用項目等)、土地利用現況、發展趨勢及地價差異情形等，於都市計畫發布實施當期檢討劃分地價區段。

(三) 享有一定容積獎勵地區

區域內因都市更新、聯合開發等享有一定容積獎勵之開發地區，得依核定計畫核准範圍、容積獎勵程度、土地利用現況、發展趨勢及地價差異情形等，檢討劃分地價區段。其地價區段檢討劃分時機如下：

1. 都市更新案：都市更新事業計畫(協議合建案)或都市更新權利變換計畫(權利變換案)核定發布實施當期。

2. 聯合開發案：都市計畫發布實施當期。

(四) 重大公共建設影響地區

區域內興關重大公共建設有助於周邊地區生活機能、工商活動、交通運輸等效益提升，得依土地利用現況、發展趨勢及地價差異情形等，適時檢討劃分地價區段。

(五) 相關法令影響地區

區域內因相關法令規範致土地開發利用受限或改變，與原地價區段有顯著差異者，得依法令管制內容、土地利用現況、發展趨勢及地價差異情形等，適時檢討劃分地價區段。

(六) 其他地價顯著差異地區

依實價登錄地價或房地價(以地價調查估計規則第 14 條規定方法估計地價)，與原地價區段有顯著差異者，得檢討劃分地價區段。

三、其他共通性劃分原則

1. 跨不同使用分區之整體開發新建案建築基地，於取得使用執照後得依土地利用現況合併為單一地價區段，但不同使用分區土地所有權人如有不同，劃為單一地價區段顯失公允時，經本市地價及標準地價評議委員會同意者，不在此限。
2. 本市公共設施用地原則不單獨劃分地價區段，無容積者併入毗鄰地價最低之區段；有容積者則併入毗鄰地價相近之區段。
3. 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。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。
4. 山限區(即循都市計畫法定程序於各都市計畫圖說中劃定之山坡地，不包括保護區、農業區)與保變住(保護區變更為住宅區)之土地，應衡酌臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定或臺北市保護區變更住宅區開發要點等規定辦理(如開發規模、開發方式、坡度)，並依地形、地勢、交通條件、土地利用現況及地價差異情形等，檢討劃分地價區段。

臺北市區段地價估計作業原則

一、一般估計原則

依地價調查估計規則第 21 條規定，分別按有、無買賣（收益）實例區段之區段地價估計方法辦理，並得運用本市實價登錄及不動產相關價格指數等資訊掌握地價變動情形，輔助檢視區段地價合理性。

二、重點地區估計原則

依各重點地區性質不同，分別訂定地價估計與調整方式，檢視區段地價合理性。

(一) 都市計畫變更地區

1. 容積增減地區：區域內因都市計畫變更，土地使用強度由低強度變更為高強度，或由高強度變更為低強度使用，致容積率有增加或減少，而與原地價區段有顯著差異者，得依都市計畫核定內容、土地利用現況、發展趨勢及市場交易情形等，合理反映地價差異。
2. 使用變更地區：區域內因都市計畫變更，土地使用組別與使用項目(含附條件允許使用)與原地價區段有顯著差異者，得依都市計畫公告內容、土地利用現況、發展趨勢及市場交易情形等，合理反映地價差異。
3. 附帶條件開發：都市計畫規定有附條件開發（如整體開發、面積規模限制等）者，宜衡酌整體開發條件是否成就、市場交易情形，並配合開發期程，漸進合理反映地價差異。另其附帶條件具有回饋捐贈性質者，於地價估計時應就須回饋捐贈予政府一定比例土地面積或獎勵容積之部分併同納入考量，俾合理反映地價差異。

(二) 區段徵收、市地重劃開發地區：

區段徵收、市地重劃開發地區之區段地價估計及調整事宜，應依內政部 107 年 2 月 9 日研商「地價查估精進作業」會議結論，按下列開發期程辦理。

1. 尚未開發前：應斟酌都市計畫使用分區、土地使用現況及市場交易情形，合理反映地價。
2. 重劃計畫書公告或區段徵收公告後至土地重劃或領回抵價地登記完畢前：應考量開發進度、土地使用現況及管制條件、重劃前後地價或區段徵收前

後地價，逐年核實調整地價。

3. 土地登記完畢後：土地已可移轉，故於土地登記完畢後隔年度之公告土地現值應即反映重劃後或區段徵收後地價，往後各年度應依該整體開發區之土地交易市場價格核實反映。

(三) 享有一定容積獎勵地區（如都市更新、聯合開發等）

1. 都市更新、聯合開發等地區應依容積獎勵額度反映土地使用強度差異，並隨開發期程（計畫核定、取得建造執照及使用執照等），漸進合理反映地價差異。如核定後遲未請領建照或開工者，需向本市都市更新處查明有無涉及事業計畫變更、私權糾紛或行政爭訟等個案特殊情形。
2. 建物完工後之實價登錄買賣交易價格，經檢視與毗鄰區段相同或相近類型等級建案之房價水準有顯著差異者，亦應參考實價登錄交易資訊，合理反映地價差異。

(四) 重大公共建設影響地區

區域內因興關重大公共建設(如捷運站等)有助於周邊地區生活機能、工商活動、交通運輸等效益提升者，得於重大公共建設啟動後，依土地利用現況、發展趨勢、實價登錄交易資訊等，並衡酌開發期程及受益程度，漸進合理反映地價差異。

(五) 相關法令影響地區

區域內因相關法令影響致土地開發利用受限，並與原地價區段有顯著差異者，得依法令管制內容、土地利用現況、發展趨勢或實價登錄交易資訊等，合理反映地價差異。

(六) 其他地價顯著差異地區

依實價登錄交易資訊，調查蒐集、比較其與鄰近使用分區相同或使用性質類似之地價，或建案等級類似之房地價水準差異程度，並應考量與周邊容積差異程度，合理反映地價差異。

三、其他共通性估計原則

(一) 地價均衡性檢討

區段地價估計時應注意毗鄰區段間之地價層次，毗鄰性質相同或相近區段之地價，應維持均衡、合理原則。

(二) 非建築用地之區段地價估計原則 (如農業區、保護區、山限區或保變住開發等)

1. 農業區、保護區及未取得開發許可之山限區或保變住地區等非建築用地之區段地價估計，宜以交通運輸、自然條件 (地形、地勢、坡度等)、建築現況、土地利用現況等條件差異及實價登錄交易資訊為查估重點，據以檢視區段地價合理性與均衡性。
2. 已取得開發許可之山限區或保變住地區之區段地價估計，得於取得開發許可或建造執照當年度，依土地利用現況、發展趨勢、實價登錄交易資訊等，並衡酌開發期程，漸進合理反映地價差異。