

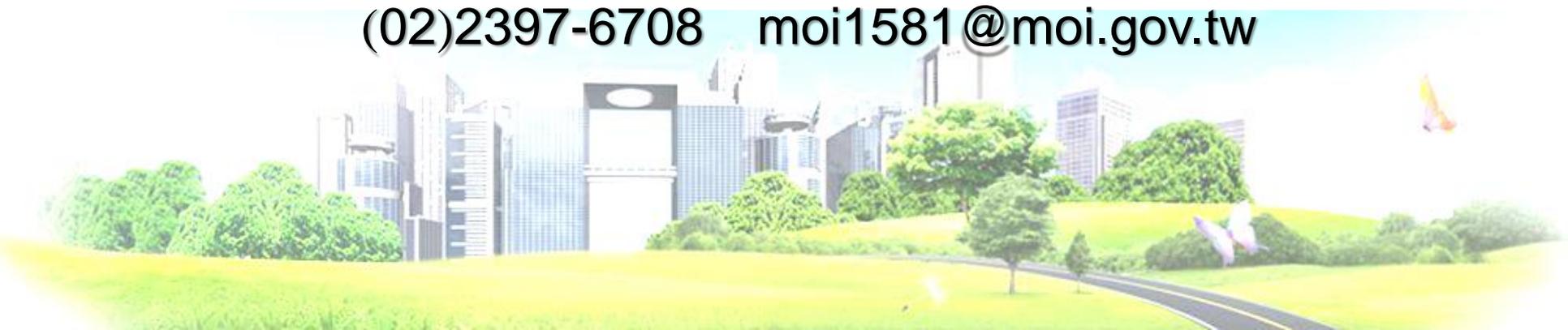


中華民國 內政部  
Ministry of the Interior

# 地價基準地作業 實務探討

地政司 吳秉諺 視察

(02)2397-6708 [moi1581@moi.gov.tw](mailto:moi1581@moi.gov.tw)



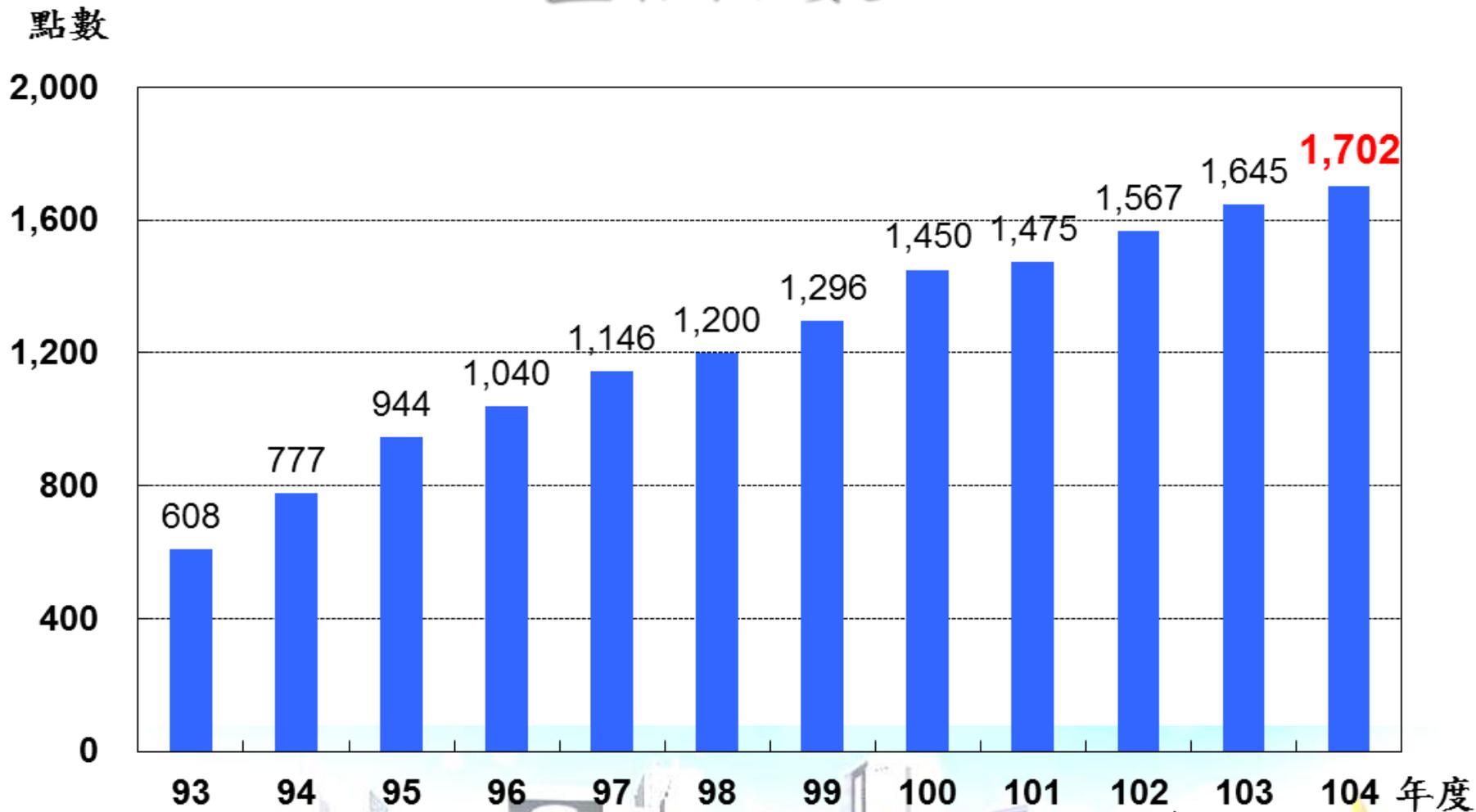
# 報告大綱

- ◆ 制度簡介
- ◆ 作業手冊修正重點
- ◆ 其他作業工具
  - ▶ 不動產估價技術規則
  - ▶ 地價基準地選定及查估要點
  - ▶ 全聯會公報
  - ▶ 利率及營造工程物價指數
- ◆ 基準地選定
- ◆ 基準地查估
- ◆ 內政部審議及初審意見
- ◆ 後續應用方式

# 制度簡介

- ◆ 我國地價制度，主要依地價調查估計規則查估區段地價，多以區段地價代表宗地地價，外界認為未能考慮土地個別因素、及評定地價偏離市價等，並建議建立估價之客觀性及研議多價合一等，以合理查估土地正常價格，作為公平合理課稅依據及地價監控之參考。
- ◆ 為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，本部自93年起召集地方政府試辦地價基準地制度，並於98年正式辦理。
- ◆ 每年製作作業手冊、查估書表，並編製查估成果報告提供參考。
- ◆ 總查估點數自93年608點逐年增加，迄104年計查估1,702點，較去（103）年增加57點。

# 查估點數



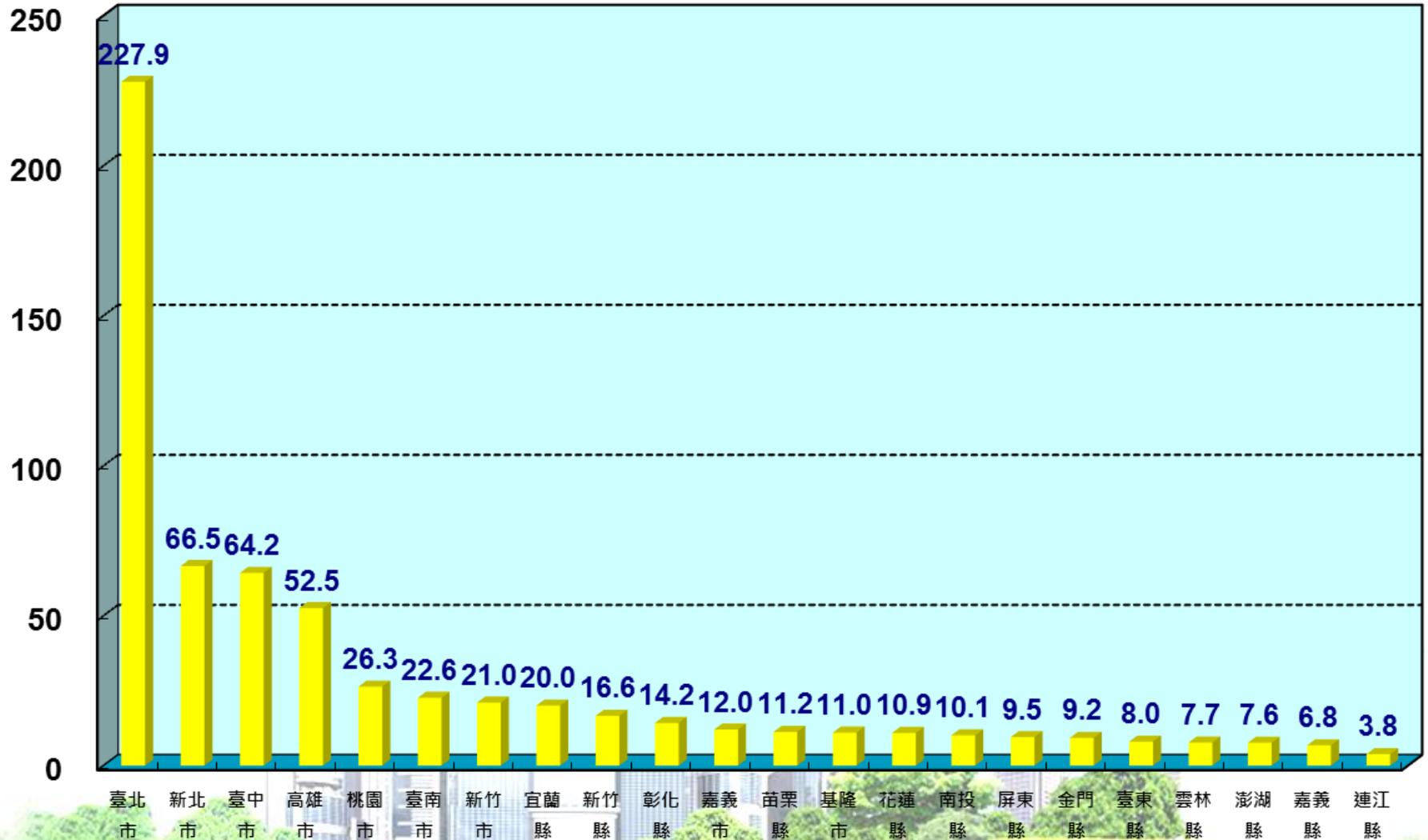
98年起正式辦理

# 104年基準地選定及查估統計表

編號	縣市別	查估點數						代表基準地地價(元/平方公尺)				備註
		住	商	工	其他	非都	合計	編號	住宅區	編號	商業區	
1	新北市	73	32	13	1	3	122	F14BA0001	665,000	F14BB0002	852,000	特專二1點、非都乙建2點、丙建1點
2	臺北市	68	40	5	1	0	114	A02BA0013	2,279,000	A03BB0045	2,724,000	農業區1點
3	桃園市	70	22	12	0	6	110	H01BA0012	263,000	H01BB0001	412,000	非都農牧用地6點
4	臺中市	113	32	3	2	2	152	B06BA0004	642,000	B06BB0008	640,000	第三種、第六種新市政專用區各1點、非都乙建2點
5	臺南市	117	38	7	1	4	167	D01BA0006	226,000	D08BB0004	300,000	特定商業專用區1點、非都乙建4點
6	高雄市	119	59	5	9	29	221	E03BA0014	525,000	E02BB0010	605,000	農業區9點、非都甲建1點、乙建4點、丙建1點、丁建2點、農牧用地21點
7	宜蘭縣	36	19	2	2	5	64	G06BA0008	200,000	G06BB0050	607,000	健康休閒專用區1點、別墅區1點 非都甲建1點、乙建2點、丁建1點、農牧用地1點
8	新竹縣	23	6	0	1	0	30	J05BA0007	166,000	J05BB0004	227,000	農業區1點
9	苗栗縣	52	16	0	0	9	77	K09BA0002	112,000	K10BB0001	146,000	非都乙建9點
10	彰化縣	45	22	1	1	4	73	N01BA0006	142,000	N01BB0008	204,000	第一種產專區1點、非都甲建1點 乙建3點
11	南投縣	52	25	0	1	3	81	M03BA0003	101,000	M03BB0001	165,000	農業區1點、非都農牧用地3點
12	雲林縣	48	16	0	0	2	66	P01BA0002	76,800	P01BB0001	216,000	非都乙建2點
13	嘉義縣	33	17	0	0	4	54	Q05BA0002	67,500	Q02BB0001	150,000	非都乙建4點
14	屏東縣	50	18	1	2	10	81	T01BA0002	94,700	T01BB0001	184,000	農業區1點、國家公園區(一般管制區鄉村建築用地)1點、非都乙建2點、農牧用地8點
15	花蓮縣	18	16	0	1	5	40	U01BA0007	109,000	U01BB0002	290,000	農業區1點、非都乙建3點、農牧用地2點
16	臺東縣	34	9	0	0	2	45	V01BA0010	79,900	V01BB0006	226,000	非都乙建2點
17	澎湖縣	11	7	0	0	2	20	X01BA0007	76,200	X01BB0003	164,000	非都乙建2點
18	基隆市	31	15	1	0	0	47	C07BA0007	110,000	C04BB0006	381,000	
19	新竹市	33	2	1	0	0	36	O01BA0010	210,000	O01BB0006	453,000	
20	嘉義市	37	18	1	0	0	56	I01BA0054	120,000	I01BB0001	239,000	
21	金門縣	28	8	1	1	0	38	W03BA0014	92,300	W03BB0001	165,000	農業區1點
22	連江縣	4	4	0	0	0	8	Z01BA0001	37,500	Z01BB0001	80,800	
全國總計		1,095	441	53	23	90	1,702					5

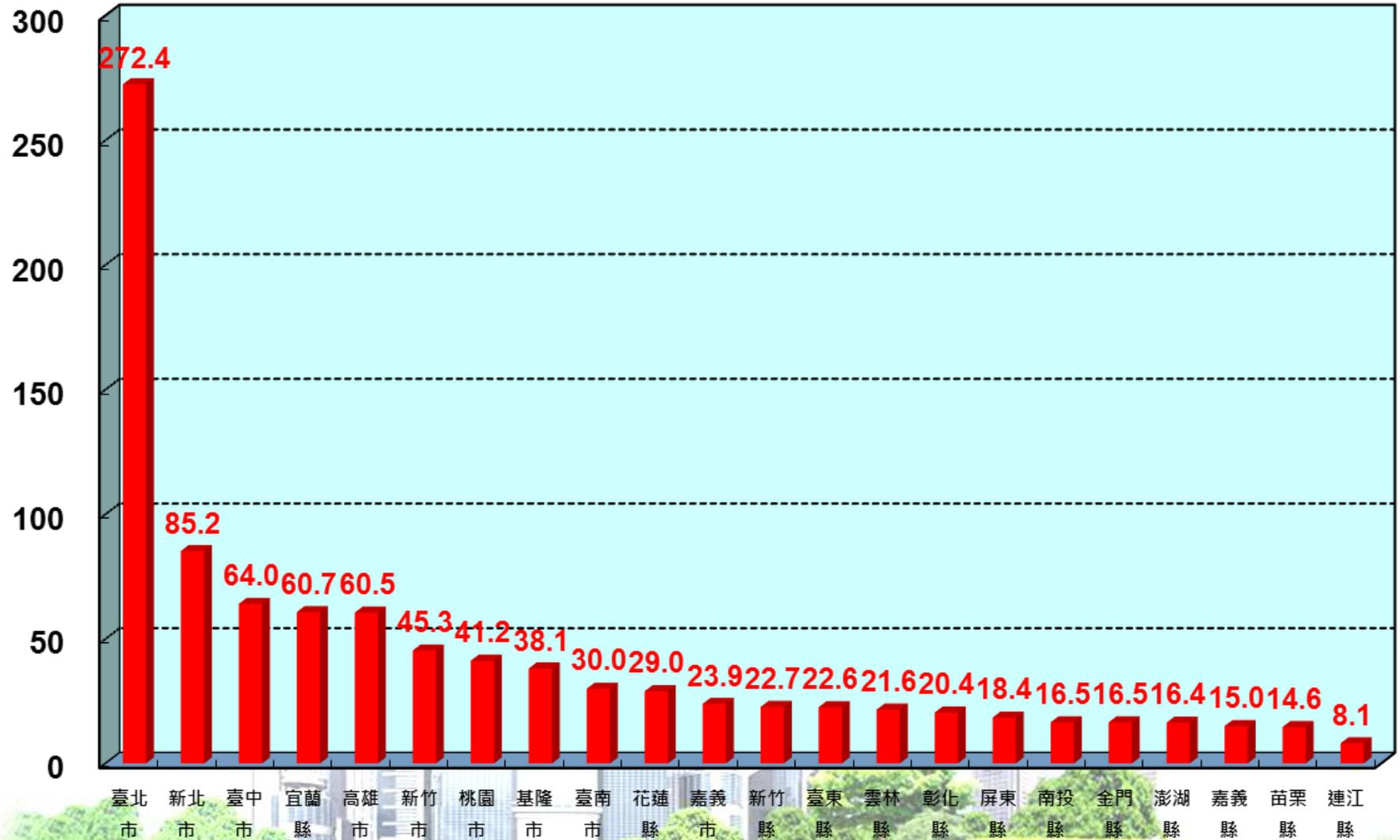
# 104年住宅區代表基準地地價

萬元/m<sup>2</sup>



# 104年商業區代表基準地地價

萬元/m<sup>2</sup>



# 歷年報院計畫

## ◆86年—辦理標準宗地設置與查價工作計畫

**主要內容：**自87年至89年分年編列預算3,778萬元，以推動建立公布標準宗地地價制度。

**行政院回復：**土地估價制度之改革，確有積極推動之必要，惟計畫內...每年度應辦理之標準宗地之地價動態查估及編製公布作業係屬地方政府權責，其所需經費，是否應由中央全數負擔，請再酌。



# 歷年報院計畫

## ◆94年—建立基準地價制度計畫

**主要內容：**以「逐年累積、年度更新」為原則，爭取4,415萬元經費，自95年至98年累積建置3,000筆。

**行政院回復：**本計畫係為改進現行區段地價查估方式，讓現行公告土地現值及公告地價查估結果更為精確，使課稅及土地徵收價格更為公平合理，對地價評估制度有所助益，惟推動方式建議於選定2、3縣（市）試辦，並先行規劃銜接現行公告土地現值制度之相關整體配套措施後，再作基準點全面性建置與維護。

# 歷年報院計畫

## ◆100年—地價基準地制度實施計畫

**主要內容：**以「逐年累積、年度更新」為原則，爭取1億3,120萬4千元經費，就原有建置1,296點外，自101年至104年累積建置達5,000點為目標。

**行政院回復：**考量政府財源及計畫推動效益，建議內政部衡酌業務之優先性及內部預算額度辦理。依地方制度法規定，有關地政事項屬地方政府應辦事宜，考量財源及中央地方分工權責，建議由地方政府以其自有財源支應。

# 100年研討會重點摘要

## ◆ 地價基準地查估成果之運用與公布方式

結論：地價同仁地價基準地辦理多年，花費相當人力物力執行本項業務，成果宜與外界分享，並請各位多加支持配合宣導。

## ◆ 土地開發分析是否需考量獎勵容積

游科長適銘：

土地雖有藉容積移轉或獎勵容積以提高容積，進而墊高地價之情形，如於該地其情形普遍存在時，可考量納入。但於不動產市場中可能非普遍，以基準地之代表性特性而言，建議無須考量非常態性之狀況，後續如有縣市個案特殊情形時再進行研討。

## ◆ 基準地估價係以現況容積或法定容積為準

高雄市不動產估價師公會王理事長璽仲：

建議地價基準地定位為查估其素地價格，亦即反映其法定容積，採獨立估價方式為之。

# 100年研討會重點摘要

## ◆ 「先分再推」or「先推再分」

台北市不動產估價師公會陳理事長玉霖：

就區分建物部分，透天厝適合「先分再推」，大樓時因其土地持分差異性大，如以「先分再推」易有誤差產生，不同的方式有不同的操作，建議視方法不同，再決定「先分再推」或「先推後分」。

游科長適銘：

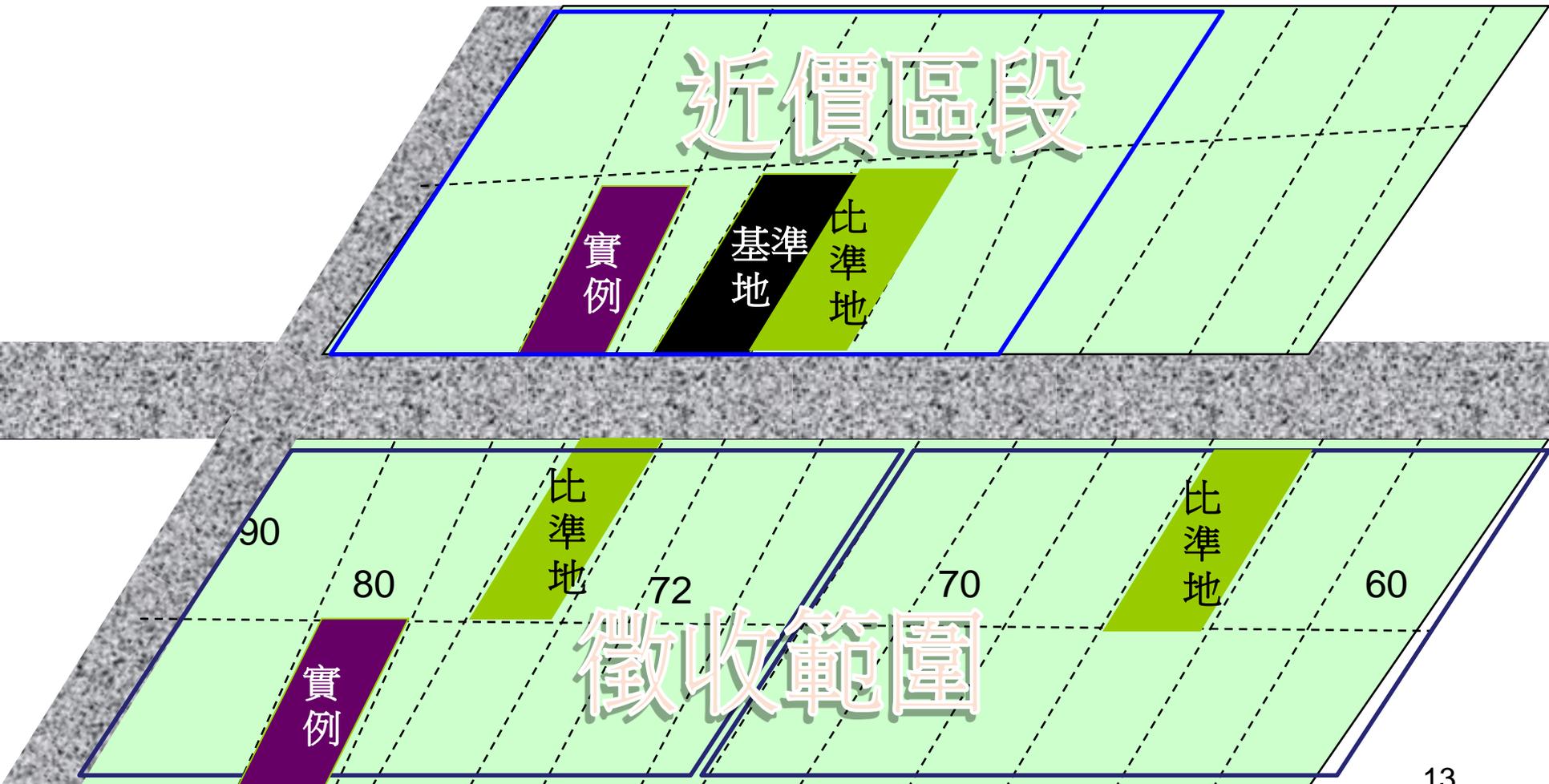
雖基於先分再推較為簡便，易於基準地增加點數推廣，但尚須考慮下述因素：

1. 日本基準地估價所蒐集比較標的係以更地及建付地案例，更地即素地，建付地即房地結合體案例，則需先分再推。
2. 澳洲新南威爾斯亦有類似基準地概念，所查估地價以素地案例優先，售後拆除(sale and knocks down)次之，含改良物之房地產案例再次之。

因此，建議仍以先分再推為主，如查估時仍有先推再分需求，只要向本部反映，本部仍會設計應用書表。

# 比準地、基準地與實例關係

比準地與基準地同屬區段內之代表性宗地，但前者供徵收一時之用，後者供交易參考恆久使用，並不相同。



# 作業手冊修正重點

## ► 104年

- ◆ 新增比較法（A3版）工業區查估書表，以供工業區基準地查估使用
- ◆ 修正查估書表基準地地價及比較價格、收益價格、土地開發分析價格等價格尾數依地價調查估計規則第22條取位公式
- ◆ 手冊P17明定「比較標的蒐集時，同一座落基地之案例以一件為限。」
- ◆ 表3至表6「移轉樓層」修正為「標的樓層」
- ◆ 刪除表6備註欄「1.標的移轉樓層平均房價(元/坪)：」，以免誤解
- ◆ 修正表8「C資金分期比」欄位公式，該數值由公式計算，無需人工填載

# 作業手冊修正重點

## ► 105年

- ◆ 考量地價基準地「素地估價」、「獨立估價」之定位已屬明確，近年來相關作業規範及查估書表已配合上開定位進行修正調整
- ◆ 104年審議會委員意見及各直轄市、縣（市）政府建議事項，於現行規範中已可因應處理
- ◆ 目前持續試編基準地地價指數，相關作業基準應維持穩定性，避免非市場因素干擾價格，使查估成果及指數波動失真
- ◆ 本年度作業手冊及查估書表延續104年規範，僅進行部分文字調整修正（如刪除現行作業未採用之「先推再分」等文字）

# 作業工具－不動產估價技術規則

## ◆個案估價之作業準則

- ◆ 基準地查估書表，即為技術規則中比較法、收益法（直接資本化法）、成本法、土開法之應用
- ◆ 因應實務作業需求及與國際接軌，於102年12月20日通盤檢討修正，與基準地作業相關修正要點如下：
  - 土地開發分析為成本法於宗地估價之一種應用方法，爰修正為土地開發分析法，以資明確。
  - 配合國外及實務上執行，折舊提存率增訂償債基金型之計算方式，並將原計算方式明定為等速折舊型(修正條文第41條)
  - 為利實務上易於敘明收益資本化率或折現率之決定方法，爰明定其名稱，並規範應綜合考量最適宜方法為之(修正條文第43條)
  - 修正建物累積折舊額之計算方式(修正條文第68條)

# 作業工具—地價基準地選定及查估要點-1

98年3月19日台內地字第0980048308號函修正

- 一、為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。
- 二、本要點所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。
- 三、直轄市或縣（市）地政機關及所轄地政事務所為基準地選定及查估之主辦機關。
- 四、基準地之選定及查估之作業程序如下：
  - （一）準備有關圖籍。
  - （二）劃分近價區段。
  - （三）選定基準地。
  - （四）查估基準地地價。
  - （五）審議基準地地價。

# 作業工具—地價基準地選定及查估要點-2

五、第4點第1款之有關圖籍包括下列事項：

(一) 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。

(二) 地籍藍晒圖或地籍圖檔。

(三) 其他有關圖籍及資料。

六、直轄市或縣(市)地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：

(一) 行政區劃及土地利用之公法管制程度。

(二) 地形、地質等自然條件。

(三) 交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。

(四) 土地利用狀態。

(五) 事業種別及繁榮程度。

(六) 景觀及災害狀況。

(七) 其他明顯影響地價之因素。

依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

# 作業工具—地價基準地選定及查估要點-3

七、基準地之選定，應符合下列原則：

- (一) 代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準。
- (二) 顯著性：以容易識別為準。
- (三) 恆久性：以不易變更形質為準。
- (四) 均勻性：以各地能均勻分布為準。
- (五) 完整性：以形狀方整為準。

八、基準地之分布密度以1個近價區段設定1點為原則，都市土地並得斟酌下列情形調整：

- (一) 商業區：每50筆設定1點。
- (二) 住宅區：每100筆設定1點。
- (三) 工業區：每200筆設定1點。

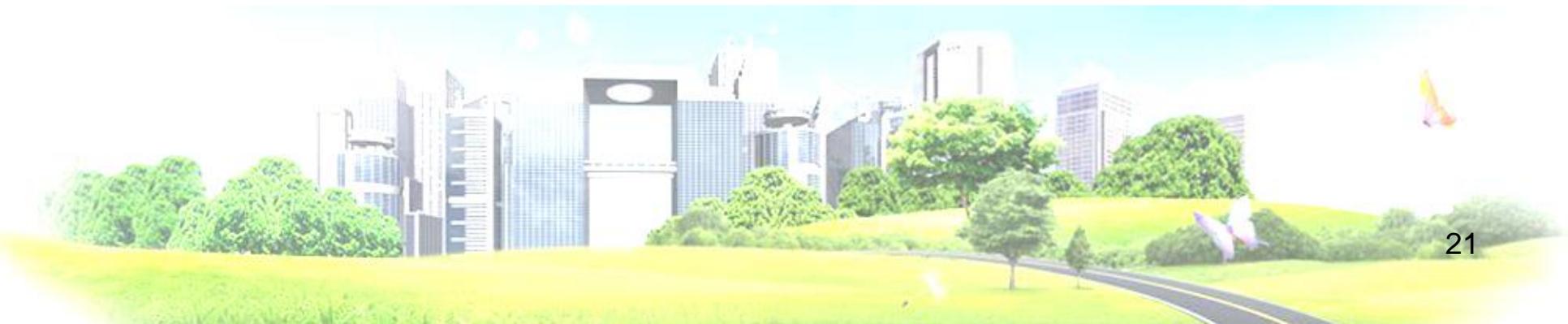
九、基準地選定後，應由直轄市或縣（市）地政機關召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組，就第7點所列原則進行審議，經審議通過後則予編號造冊。

# 作業工具—地價基準地選定及查估要點-4

- 十、基準地以永久設定為原則，如基於特殊原因而需更換時，應依第7點至第9點之規定辦理。
- 十一、基準地選定後，應推估其土地正常價格，其價格日期以每年3月31日為準。
- 十二、基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法2種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取2種以上方法估價者，不在此限。
- 十三、直轄市或縣（市）地政機關應依不動產估價技術規則第15條規定，決定基準地地價，並填寫基準地估價報告表，送請專案小組審議。
- 十四、直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價時，應著重地價高低層次之均衡。

# 作業工具—地價基準地選定及查估要點-5

- 十五、直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價後，應選取各鄉（鎮、區）中，不同使用分區中地價最高之基準地為代表基準地，送請內政部召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。
- 十六、第十五點專案小組認為某地之代表基準地地價偏高或偏低時，應通知直轄市或縣（市）地政機關進行調整。
- 十七、基準地地價之公布方式，由主管機關另定之。



# 作業工具－全聯會公報

編號	內容
1	不動產估價師職業道德規範
2	敘述式不動產估價報告書範本
3	不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法
4	<u>營造或施工費標準表</u> <u>台中市</u>
5	<u>收益法之直接資本化法</u>
6	<u>台北市都市更新報告書範本</u>

# 作業工具－利率及營造工程物價指數

## ■利率

### ◆技術規則第 59 條

（成本法）資金中自有資金之計息利率應不高於一年期定存利率且不低於活存利率；借款則以銀行短期放款利率計息。

### ◆技術規則第 79 條

土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第58條及第59條規定計算資本利息年利率，...

### ◆收益法總收入押金利息計算。

央行利率網址：<http://www.cbc.gov.tw/np.asp?ctNode=369>

# 作業工具－利率及營造工程物價指數

## ■營造工程物價指數

### ◆第四號公報－營造或施工費標準表

**說明12**：本標準表單價，以民國98年7月1日為基期，不動產估價師得依行政院主計處公佈之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整之。

高雄市公會網址：<http://www.karea.org.tw/html/main>

行政院主計總處物價統計月報網址：

<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=37307&ctNode=3362&mp=1>

# 第四號公報（草案）

## ■ 營造或施工費修正重點

- ◆ 刪除以平均房價水準決定造價之作業方式
  - ◆ 按建材設備差異分為普通級、中高級及高級等3級
  - ◆ 勘估建物之實際建材與設備等級如果與標準等級有差異，應考量其項目差異與該項目對於營造施工費所占比重進行調整
  - ◆ 適用之總面積規模，5樓(含)以下為2,000至3,000 m<sup>2</sup>，6樓(含)以上為6,000至10,000 m<sup>2</sup>，估價師應考量其總面積規模之差異對營造施工費之影響進行必要調整
- 地政機關後續因應方式，尚需進一步研議

# 基準地選定

## ◆ 作業手冊

- ▶ 各使用分區中最高地價區段劃設近價區段，並從中選取地價基準地
- ▶ 以地價指數作業所選取之中價位地價區段劃設近價區段後選取
- ▶ 為達地價控制之效，可優先於重大工程或整體開發範圍內或其周邊地區劃設選取
- ▶ 如於地籍尚未整理完成之整體開發範圍內劃設近價區段選定時，可不受「恆久性」之限制(104年新增)

# 基準地選定

## ◆ 地價基準地選定及查估要點

▶ 把握地價之同質空間，劃分近價區段，1個近價區段設定1點為原則

◆ 住宅區：每100筆設定1點

◆ 商業區：每50筆設定1點

◆ 工業區：每200筆設定1點

▶ 選定原則：

◆ 代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準

◆ 顯著性：以容易識別為準

◆ 恆久性：以不易變更形質為準

◆ 均勻性：以各地能均勻分布為準

◆ 完整性：以形狀方整為準

# 基準地查估－估價定位及方法

## ◆ 估價定位

- ▶ 查估其素地價格，採獨立估價為原則

## ◆ 估價方法

- ▶ 兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法2種以上方法，依不動產估價技術規則規定估計之。但因情況特殊不能採取2種以上方法估價者，不在此限（查估要點第12點）
- ▶ 可建築用地－以比較法及土地開發分析法為主
- ▶ 非建築用地－以比較法為主
- ▶ 如具收益性則採收益法估價

# 基準地查估書表

## ■105年查估書表：

表1 地價基準地估價報告表

表2 比較法調查估價表(A3版新增工業區版)

表3 成本法及房地分離估價表

表4 成本法及房地分離估價表

表5 成本法及房地分離估價表

表6 成本法調查估價表

表7 收益法調查估價表

表8 土地開發分析法調查估價表

表9 附-建物營造費調整計算表

# 基準地查估一書表製作順序

1. 填寫「地價基準地估價報告表」(表1)至「四、位置略圖」
2. 比較法步驟：
  - ① 填寫「比較法調查估價表」(表2)至比較標的1.2.3之「4交易總價(元)」及其「8價格日期調整百分率(B)」
  - ② 為先推估建物成本俾房地分離，請填寫比較標的1.2.3之「成本法及房地分離估價表」(表3~5)
  - ③ 完成房地分離基地單價之程序後(得出「土地正常買賣單價」欄位資料)，回到「比較法調查估價表」繼續進行推估作業
3. 收益法步驟：
  - ① 填寫勘估標的本身之「成本法調查估價表」(表6)
  - ② 填寫「收益法調查估價表」(表7)，直至求出收益價格
4. 填寫「土地開發分析調查估價表」(表8)，直至求出土地開發分析價格
5. 回到「地價基準地估價報告表」，完成「六、決定基準地地價」及其後續欄位，完成基準地地價

備註：上開各項「成本法調查估價表」估算時，可視需要先填寫「附-建物營造費調整計算表」(表9)

# 基準地查估一估價報告表(表1)

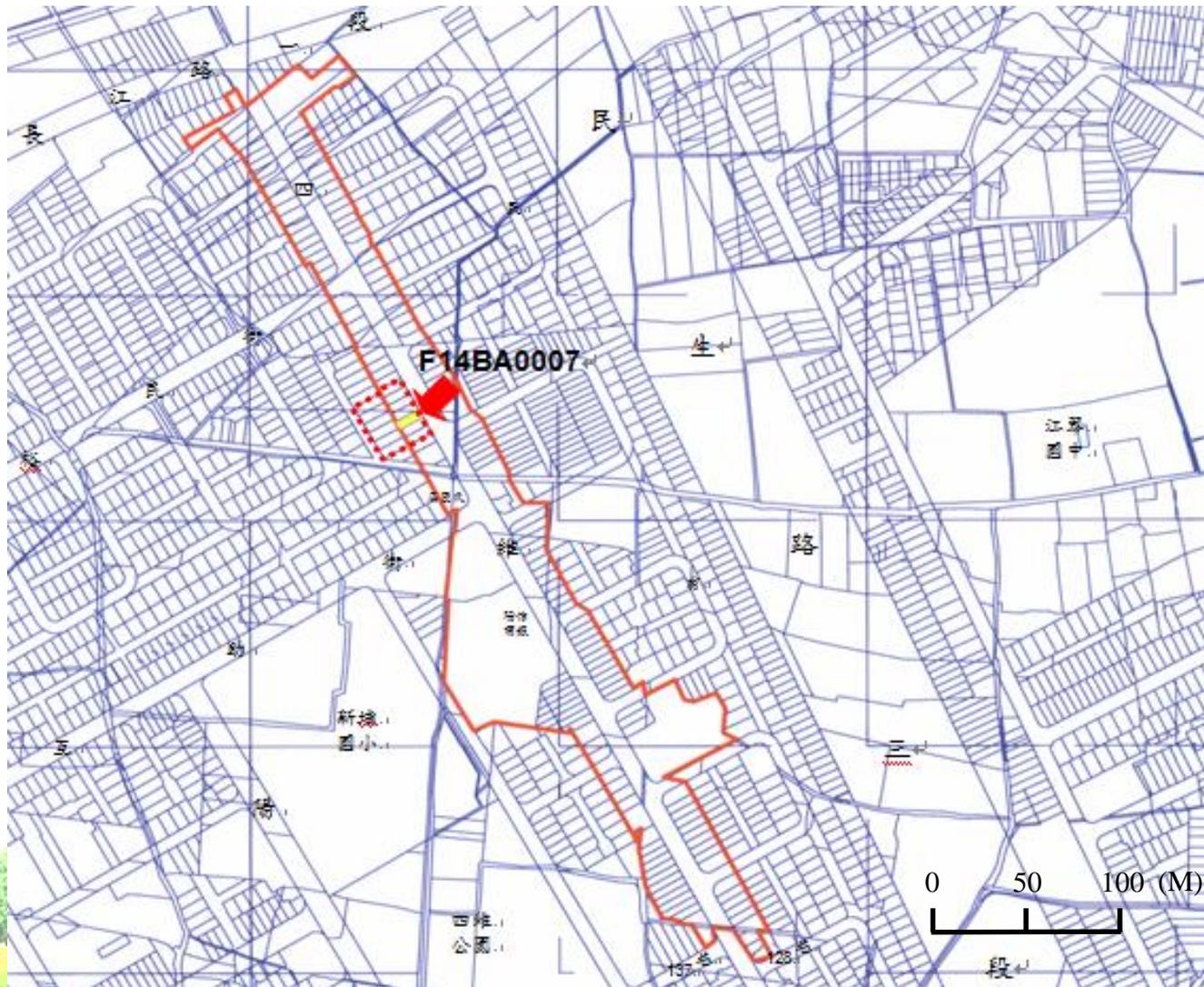
## ◆ 近價區段圖

- ▶ 以都市計畫、地籍或地形圖為底圖繪製
- ▶ 比例大小不限，惟應於圖上標示比例尺
- ▶ 得另以A4附圖方式表示
- ▶ 近價區段圖以紅線標示界線，地價基準地以螢光色標示，並標明地價基準地編號及地價
- ▶ 地價基準地如採與鄰地合併或虛擬開發單元之方式進行土地開發分析，得於近價區段圖以紅色虛線標示合併或虛擬開發單元範圍



# 基準地查估一估價報告表(表1)

## ◆ 近價區段圖範例



# 基準地查估一估價報告表(表1)

## ◆ 備註欄

- ▶ 「上期基準地地價」，如為新增基準點，請填載「新增」
- ▶ 如有於地籍尚未整理完成之整體開發範圍內劃設近價區段選定地價基準地，並於地籍整理後重新選定之情況，備註欄請另填載「(整體開發區名稱)，地籍整理完成前編號A01BA00XX」，以利長期地價控制之用  
(104年新增)

# 基準地查估—比較法(表2)

## ◆ 比較標的選取原則

- ▶ 比較標的價格應採具有市場性之成交實例
- ▶ 地價基準地為查估其素地價格，故比較標的以素地、透天厝次第選取
- ▶ 如同一供需圈無適當素地或透天厝實例時，得選取區分所有建物，並以實例現況容積與基準地法定允建容積接近者優先
- ▶ 房地案例之基地持分面積比例有非屬一般正常情況致過大或過小時，不予採用
- ▶ 比較標的蒐集時，同一基地之案例以1件為限(104年新增)
- ▶ 地價基準地如本身即有成交案例，仍需再另蒐集2件買賣案例一併推估

# 基準地查估—比較法(表2)

- ◆ 得採A3版或A4版格式作業
- ◆ 「類型」欄位代碼與「成本法及房地分離估價表」格式連動
- ◆ 若含有車位，應先扣除車位價格及面積
- ◆ 價格日期得以地價指數或房屋價格指數調整
- ◆ 同一近價區段之買賣實例，方有不進行區域因素調整之情形
- ◆ 區域及個別因素相同項目調整之掌握
- ◆ 掌握「宗地其他條件相同前提下，就該條件差異所造成之價差幅度」進行個別項目調整
- ◆ 應符合技術規則第25、26條15%、30%、20%規定
- ◆ 區分所有建物現況容積之調整，得以土開法試算容積率差異對於地價之影響程度後進行調整

# 基準地查估一比較法(表2)

臺中市價格日期調整率(按地價指數)

年月	定基指數	環比指數	推算各月 環比指數	推算各月 定基指數	調整率 (105/3=100%)
104/3	<b>116.06</b>			<b>116.06</b>	<b>2.64%</b>
104/4			<b>0.19%</b>	116.28	<b>2.45%</b>
104/5			<b>0.19%</b>	116.49	<b>2.26%</b>
104/6			<b>0.19%</b>	116.71	<b>2.07%</b>
104/7			<b>0.19%</b>	116.93	<b>1.88%</b>
104/8			<b>0.19%</b>	117.14	<b>1.69%</b>
104/9	<b>117.36</b>	<b>1.12%</b>	<b>0.19%</b>	<b>117.36</b>	<b>1.50%</b>
104/10			<b>0.25%</b>	117.65	<b>1.25%</b>
104/11			<b>0.25%</b>	117.94	<b>1.00%</b>
104/12			<b>0.25%</b>	118.24	<b>0.75%</b>
105/1			<b>0.25%</b>	118.53	<b>0.50%</b>
105/2			<b>0.25%</b>	118.83	<b>0.25%</b>
105/3	<b>105.90</b>	<b>1.50%(預估)</b>	<b>0.25%</b>	<b>119.12</b>	<b>0.00%</b>

# 基準地查估—比較法(表2)

▶ 依技術規則99條：以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：

1、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格

2、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積

即 勘估標的之基地單價＝（勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格）  
／勘估標的之基地面積

$$= \frac{\text{勘估標的建物面積} \times (\text{勘估標的平均建物銷售單價} - \text{建物成本單價})}{\text{勘估標的之基地面積}}$$

技術規則99條公式可推導為

◆ 勘估標的之基地單價＝  
勘估標的現況容積×（勘估標的平均建物銷售單價－建物成本單價）

# 基準地查估—比較法(表2)

▶ 依技術規則100條：前條勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：

- 1、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。
  - 2、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。
  - 3、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。
- 前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

$$\text{即 基地單價} = \frac{\text{該區分所有建物房地價格} - \text{該區分所有建物之建物成本價格}}{\text{該區分所有建物之基地持分面積}} \times \frac{\text{平均地價分配率}}{\text{該區分所有建物之地價分配率}}$$

$$= \frac{\text{該區分所有建物面積} \times (\text{該區分所有建物銷售單價} - \text{建物成本單價})}{\text{該區分所有建物之基地持分面積}} \times \frac{(\text{平均樓效比} - \text{建物效用比})}{(\text{該區分所有建物樓效比} - \text{建物效用比})}$$

$$\text{其中 } \frac{\text{該區分所有建物面積}}{\text{該區分所有建物之基地持分面積}} = \text{該區分所有建物現況容積}$$

$$\frac{(\text{該區分所有建物銷售單價} - \text{建物成本單價})}{(\text{該區分所有建物樓效比} - \text{建物效用比})} = \text{單位效用價格 (即效用比為100\%所代表之價格)}$$

$$\text{而 } \text{單位效用價格} \times (\text{平均樓效比} - \text{建物效用比}) = (\text{平均建物銷售單價} - \text{建物成本單價})$$

故技術規則100條公式可推導為

$$\text{◆ 基地單價} = \text{該區分所有建物現況容積} \times (\text{平均建物銷售單價} - \text{建物成本單價})$$

➡ **結論：在其他條件不變下，現況容積差異率 = 地價差異率**

# 基準地查估—成本法(表3~6)

- ◆ 若含有車位，應先扣除車位價格及面積
- ◆ 比較標的如有特殊情況需調整價格，應於房地分離欄位載明調整過程，並於備註欄敘明調整原因及調幅依據
- ◆ 建築工期
  - ▶ 自申請建造執照至建築完成可交屋所需時間
  - ▶ 參酌各直轄市、縣（市）建築管理規則或自治條例規定之建築期限，並考量當地實際建築情形調整後計算
- ◆ 計息利率
  - ▶ 自有資金：不高於1年期定存、不低於活存
  - ▶ 借貸資金：銀行短期放款利率
  - ▶ 以各比較標的交易當月利率為準

# 基準地查估—成本法(表3~6)

## ◆ 折舊

累積折舊額					
建築完成年月			已經歷年數	剩餘耐用年數	總耐用年數
89	/	4	15	35	50
折舊方法			定額法	殘餘價格率	10%
計算式			重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數		
累積折舊額(元/m <sup>2</sup> )				14,418	

- ▶ 耐用年數及殘餘價格率，依四號公報規範
- ▶ 累積折舊額計算，以定額法為原則
- ▶ 剩餘耐用年數得**觀察**其維修及整建情形調整，並於備註欄敘明觀察及調整情況

# 基準地查估—成本法(表3~6)

## ◆ 營造施工費

- ▶ 依四號公報規範 (修訂中)
- ▶ 面積係指地政機關登記之產權面積
- ▶ 適用於主要用途為新建築辦公室、住宅使用
- ▶ 其他用途以地價調查用建築改良物標準單價表為準
- ▶ 以各縣市當地新建建物2層以上之平均房價判定適用級距
- ▶ 得依行政院主計處公佈之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整

行政院主計總處物價統計月報網址：

<http://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=37307&ctNode=3362&mp=1>

# 基準地查估—成本法(表3~6)

- ◆ 規劃設計費
  - ▶ 按營造施工費2~3%推估
- ◆ 廣告銷售費—依四號公報
  - ▶ 按**總成本**3至7%推估
- ◆ 管理費—依四號公報
  - ▶ 無公共基金，按**總成本**1.5~3%
  - ▶ 有公共基金，按**總成本**4~5%
- ◆ 稅捐及其他負擔—依四號公報
  - ▶ 按**總成本**0.5~1.2%

# 基準地查估－成本法(表3~6)

## ◆ 利潤率

- ▶ 依營造或建築業之平均經營利潤率，考量個案經營風險及**建築工期**長短調整
- ▶ 四號公報（草案）增訂

工期	利潤率	下限 (-30%)	上限 (+30%)
1年以下	12%	8.4%	15.6%
超過1年~2年以下	15%	10.5%	19.5%
超過2年~3年以下	18%	12.6%	23.4%
超過3年~4年以下	20%	14.0%	26.0%
超過4年~5年以下	22%	15.4%	28.6%
超過5年	25%	17.5%	32.5%

- 調整幅度以不大於該適用利潤率之30%為原則
- 得依市場實際狀況決定適用之利潤率
- 調整時皆應敘明理由

# 基準地查估－房地分離(表3~5)

► 土地與建物貢獻原則－採土地貢獻（土地殘餘）

## ◆ 透天

地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物 ( <input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input checked="" type="checkbox"/> 全部層數)	
比較標的總價格(元)	20,000,000
正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	20,000,000
標的建物成本價格(總價)(不含車位)	5,000,000
標的土地面積(m <sup>2</sup> )	100.00
土地正常買賣單價(元/m <sup>2</sup> )	150,000

## ◆ 區分所有建物

地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物 ( <input checked="" type="checkbox"/> 區分所有建物 <input type="checkbox"/> 全部層數)	
比較標的總價格(元)	10,000,000
正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	10,000,000
標的建物成本價格(總價)(不含車位)	4,800,000
標的土地持分面積(m <sup>2</sup> )	20.00
標的土地權利單價(元/m <sup>2</sup> )	260,000
土地正常買賣單價(元/m <sup>2</sup> )	360,000

# 基準地查估－房地分離(表3~5)

## ◆ 樓層別效用比及地價分配率(區分所有建物)

樓層	建坪單價 (萬元)	樓效比(%) A	建物效用比(占40%)(%) B	地價分配率(%) C=A-B
5F	50	100	48	52
<b>4F</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>48</b>	<b>52</b>
3F	50	100	48	52
2F	50	100	48	52
1F	100	200	48	152
<b>平均</b>	<b>60</b>	<b>120</b>	<b>48</b>	<b>72</b>

- ▶ 該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率
- ▶ 全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率＝該區分所有建物之建物成本價格／該區分所有建物經樓層別效用比調整之房地價格
- ▶ 基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物地價分配率

# 基準地查估－房地分離(表3~5)

## ◆ 99年以前「房地價格推算基地單價估價表」

房地價格推算基地單價估價表										編號:	F14BA00xx	-6
建物基本資料						土地標示資料						
比較標的1門牌	XX區XX路XX號					地號	XX段XX地號					
						面積(m <sup>2</sup> )	100.00	持分比率	0.2			
總樓層數	地上層數	5	建號		xxx	持分面積(m <sup>2</sup> )			20.00			
	地下層數	0	移轉樓層	地上第	4	持分面積(m <sup>2</sup> )(扣除車位)			20.00			
基地單價估價	權利價格	標的交易總價(元)				10,000,000	樓層	樓層別效用比	地價分配率	樓層	樓層別效用比	地價分配率
		價格日期				xx年xx月xx日	1	200.00%	152.00%			
		標的交易中所含車位總價(元)				—	2	100.00%	52.00%			
		標的交易總價(元)(扣除車位)				10,000,000	3	100.00%	52.00%			
		標的建物成本價格(總價)(不含車位)				4,800,000	4	100.00%	52.00%			
	標的基地權利價格				5,200,000	5	100.00%	52.00%				
	權利單價	該區分所有建物之土地持分面積(m <sup>2</sup> )				20.00						
		該區分所有建物之基地權利單價(元/m <sup>2</sup> )				260,000						
	單價	該區分所有建物之樓層別效用比				100.00%						
		平均樓層別效用比				120.00%						
全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率				40.00%								
A式		全棟建物成本價格				—						
		全棟房地總價格				—						
B式		該區分所有建物之建物成本價格				4,800,000						
		該區分所有建物經樓層別效用比調整之房地價格				12,000,000						
該區分所有建物之地價分配率				52.00%								
平均地價分配率				72.00%								
基地單價(元/m <sup>2</sup> )				360,000								
標的坐落基地價格					36,000,000	平均				120.00%	72.00%	

# 基準地查估－收益法(表7)

## ◆ 步驟

- ① 房地總收入－房地總費用＝房地淨收益
- ② 建物成本價格 × (建物資本化率＋折舊提存率)  
＝建物淨收益
- ③ 房地淨收益－建物淨收益＝土地淨收益
- ④ 土地淨收益／土地資本化率＝土地收益價格
- ⑤ 勘估標的為建物某一樓層者，需將基地權利收益價格經容積差異及地價分配率調整為土地正常收益價格

# 基準地查估－收益法(表7)

## ◆ 總收入

總收入	收益面積(m <sup>2</sup> )	457.40	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	61.00	樓層別	8	重建成本	25,714,049	成本價格	17,429,523
	推估月租金(元/m <sup>2</sup> )				647		採用收益實例推估之件數		3	
	年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積				3,551,254		推估未來平均一年租金		3,551,254	
	押租金(保證金)				591,876		一年期定存利率(%)		1.36%	
	押租金(保證金)運用收益				8,050		其他收入		0	
	總收入合計				3,559,303		每年閒置及其他原因之收入損失月數		1.2	
	有效總收入								3,203,373	

▶ 推估月租金得經由蒐集租金比較實例推估

▶ 權利金以「貸款常數(Mortgage Constant; MC)

$\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$  換算未來權利存續期間每年年租金

# 基準地查估－收益法(表7)

## ◆ 總費用

總費用	地價稅或地租	196,387	維修費	58,112
	房屋稅	135,341	重置提撥費	154,966
	管理費	35,593	其他費用	0
	保險費	10,936	建物未來每年折舊提存率	2.58%
	總費用合計			591,336

- ▶ 地價稅及房屋稅－以稅捐單位計算方式計算
- ▶ 保險費－含火災險及地震險保費，或以建物成本價格0.05%~0.2%計算
- ▶ 管理費－以年總收入0.5%~2.0%計算
- ▶ 維修費－以營造施工費0.1~0.3%計算
- ▶ 重置提撥費－以營造施工費的10~20%分10~20年攤提，或以營造施工費0.5~1.5%計算

# 基準地查估—收益法(表7)

## ◆ 收益資本化率決定方法

### 0. 風險溢酬法

- ▶ 選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度比較決定

### 1. 市場萃取法

- ▶ 選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後之商數比較決定

### 2. 比較法案例試算方式

- ▶ 以收益實例房地淨收益單價除以買賣實例房地單價之商數推算決定
- 建物收益資本化率略高於土地
- 與前期收益資本化率變動情況之合理性

# 基準地查估—收益法(表7)

## ◆ 考量容積差異調整土地收益單價

▶ 基準地為查估其素地價格，收益法以土地殘餘技術求得之收益價格，主要反映現況容積地價

▶ 基準地現況容積與法定允建容積顯有差異時，得以土開法試算容積率差異調整

## ◆ 考慮樓層別調整基地收益單價

▶ 勘估標的為某一樓層者，應以該樓層地價分配率及平均地價分配率將基地權利收益價格調整為土地正常收益價格

總收入	收益面積 (m <sup>2</sup> )	457.40	估計月租金(元/m <sup>2</sup> )	600	採用收益實例推估之件數	3
	年租金(月租金x12+權利金xMC)x面積	3,293,280	押租金(保證金)		推估未來平均一年租金	3,293,280
	押租金(保證金)		押租金(保證金)			1.35%
	總收入合計					0
總費用	地價稅或地租		房屋稅			1.2
	房屋稅		管理費			2,970,621
	管理費		保險費			58,112
	保險費					154,966
淨收益	房地淨收益		前期決定之建物收益			0
	前期決定之建物收益		建物淨收益			2,533,000
	建物淨收益		依規則第42條扣除之淨收益			589,165
	依規則第42條扣除之淨收益		前期決定之土地收益			1,267,640
	前期決定之土地收益		土地收益總價(元)	40,733,300		
土地價格	土地收益單價(元/m <sup>2</sup> )	799,269	土地收益單價(元/m <sup>2</sup> )	943,137	土地收益資本化率決定	
	考慮容積差異調整基地收益單價(元/m <sup>2</sup> )	943,137	考慮樓層別調整基地收益單價(元/m <sup>2</sup> )	1,017,000	理由	由收益實例之土地淨收益單價，除以買賣實例之土地單價，推算市場合理之土地資本化率後，決定本案土地資本化率。
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/m <sup>2</sup> )	1,017,000	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)	3,362,000	方式	0.第43條第1款 1.第43條第2款
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)	3,362,000				2
備註						

# 基準地查估－土地開發分析法(表8)

- ◆ 產品（樓層）規劃應符合當地市場需求
- ◆ 建築面積應符合建蔽率規範
- ◆ 直接、間接成本、利潤率及資本利息綜合利率依成本法規定計算
- ◆ 開發年數
  - ▶ 自價格日期至開發完成所需時間
  - ▶ 參酌各直轄市、縣（市）建築管理規則或自治條例規定之建築期限，並考量當地實際開發情形調整後計算
- ◆ 獎勵容積處理方式
  - ▶ 如於該地其情形普遍存在時，可考量納入。以基準地代表性而言，無須考量非常態性之狀況
  - ▶ 參考都市計畫規定

# 基準地查估－土地開發分析法(表8)

## ◆ 合併或虛擬開發單元

- ▶ 運用於基準地**面積規模較小**，土開法**不易規劃**適合當地市場之產品時
- ▶ 範圍不以近價區段範圍為限，惟應包含基準地在內

基本資料					
土地坐落	台北市中山區正義段三小段XX地號				
土地面積	1,303.00	m <sup>2</sup>	394.16	坪	使用分區 商三
建蔽率	65%		容積率		560%
容積面積	7,296.80	m <sup>2</sup>	2207.28	坪	結構種類 RC
規劃樓層數	地上	12	地下	3	開發年數(年) 2.0
(0:樓層依市場型態規劃 1:假設推算)		0		<b>合併虛擬單元(0:否 1:是)</b> 1	
地下室開挖率	80%	利潤率(R)	20%	營造施工費標準單價(元/m <sup>2</sup> ) 41,745	

# 基準地查估－土地開發分析法(表8)

## ■ 臺北市都市更新權利變換報告書範本

### ◆ 更新前合併前各筆土地價值評估

- 土地原則以法定容積作為評估依據
- 比準地選定應以更新單元內土地為主，但如果該更新單元內土地因個別條件較差致無法建築使用時，得另行擬定一筆土地符合都市計畫及相關建築法令規定下可開發建築使用，作為比準地
- 比準地估價方法之選定：比較法及土地開發分析法

### ◆ 更新前合併後土地價格評估

- 土地原則以法定容積作為評估依據
- 估價方法之選定：比較法及土地開發分析法

# 基準地查估－土地開發分析法(表8)

## ◆ 合併或虛擬開發單元

▶ 將合併或虛擬開發單元土開價格調整為基準地土開價格

附表1-合併或虛擬開發單元基本資料表

1	土地坐落	台北市中山區正義段三小段XX地號合併(虛擬)開發單元
2	面積(M <sup>2</sup> )	3,000.00
3	使用分區	商三
4	建蔽率	65%
5	容積率	560%



附表2-以合併或虛擬開發單元推算基準地地價表

比較項目		合併或虛擬開發單元	基準地	調整率
1	面積(M <sup>2</sup> )	3,000.00	1303.00	0%
2	使用分區	商三	商三	0%
3	建蔽率	65%	65%	0%
4	容積率	560%	560%	0%
5	形狀	方形	長方形	-2%
6	地勢	平坦	平坦	0%
7	寬度(M)	80	28	-4%
8	深度(M)	120	40	1%
9	臨路情形	單面臨路	單面臨路	0%
10	臨路路寬(M)	40	40	0%
11	商業效益	稍優	稍優	0%
12	開發效益	優	普通	-5%
13	其他			0%
總調整率				90%

# 基準地查估－土地開發分析法(表8)

## ◆ 總銷售金額計算

總銷售金額計算				
樓層	用途	可銷售面積(坪)	平均銷售單價(元/坪)	b總銷售金額(元)
1F	店面	243.26	1,250,000	304,076,088
2F以上	住宅	2,675.87	800,000	2,140,695,660
屋突	共同使用	68.98	837,500	57,768,709
其他可銷售面積		543.54		455,217,424
地下層	停車場	804.08		
	停車位數	67	3,200,000	214,400,000
合計		4,335.73		3,172,157,880

- ▶ 各部分銷售單價不同時，應詳列面積及單價
- ▶ 可銷售面積－依建築技術規則設計施工編第162條，加計陽臺、梯廳、機電設備等不計入容積總樓地板面積部分
- ▶ 以「可銷售面積與法定容積面積比值」概算其他不計入容積之可銷售面積（如屋簷、雨遮、法定騎樓、牆中心至外緣等）

# 103年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見：

### 陳奉瑤教授

- 地價基準地查估成果資料宜將時間軸納入，藉由掌握基準地地價歷年波動趨勢，作為評估今年變動情形之參考
- 基準地查估成果之運用，可朝向編製地價指數之方向辦理
- 地價基準地累積不易，原有基準點不宜輕易廢除，如因人力、經費限制無法兼顧，可朝向逐年交叉評估之方式辦理
- 基準地地價與公告土地現值之比例，可作為檢視公告土地現值接近市價程度之參考

# 103年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見

### 彭建文教授

- 基準地查估成果之運用，可著重於各基準地地價長期變化之觀察與分析
- 地價基準地查估成果宜對外提供運用，使查估作業更具效益
- 建議各直轄市、縣（市）可於查估作業階段，利用各學校相關系所或不動產估價師公會之專業協助，進一步提升作業品質

### 林子欽教授

- 不動產價格與地價漲跌之趨勢應屬一致，且理論上地價漲跌幅度應較不動產價格更為明顯，可藉由不動產價格變動趨勢之掌握，判斷基準地價漲跌之妥適性

# 103年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見：

### 陳謨理事長

- 房地分離後地價隱含土地開發各項費用利潤在內，已非素地價格，與基準地素地估價、獨立估價之定位有所出入，實務上估價師進行素地估價時不會採用該方式求取地價
- 目前基準地比較法房地分離係採「先分再推」方式進行，因登記上個別房地之土地登記持分面積與建物面積未必呈等比例，如所選取案例土地持分面積不足，會造成房地分離後地價高估，反之地價則有低估情形，可思考由估價結構面進行改善
- 於案例稀少之近價區段內選取比較標的時，應注意該等案例是否具有代表性，且應透過同一供需圈類似地區之其他案例，檢視所選取案例價格之合理性，避免每年查估時因受少數案例影響造成地價巨幅變動

# 104年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見：

### 陳奉瑤教授

- 委託估價師時對於委託點之選擇宜有一致之次序，較穩定之點位可自行查估，新開發地區之點位可優先由估價師辦理。另可先區分價格層次，各層次內代表基準地優先由估價師查估，作為其餘自行查估點之參考準據
- 所附基準地及案例照片應清楚呈現標的現況，避免標的模糊、歪斜、昏暗情形
- 基準地查估成果應適時於網站上公布，以作為掌握合理地價之參考。建議業務單位將各直轄市、縣（市）政府公布情形納入業務考評範圍

# 104年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見：

### 陳玉霖理事長

- 配合基準地素地估價之定位，各方法權重決定時，宜以土地開發分析法為重
- 比較法作業時如就容積進行調整，建議採用A3版表格，以將容積調整率清楚呈現
- 以基準地編製地價指數時，應注意每年查估原則調整對於地價所造成之影響，以確實反映市價變動幅度



# 104年內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部審議委員意見：

### 王璽仲副理事長

- 成果報告之內容及裝訂品質應統一
- 各種方法價格差異過大時，應審慎檢視查估過程之合理性，不宜逕予加權平均
- 代表基準地地價，可以容積單價再檢視其價格層次之合理性。

### 朱俶瑩估價師

- 估價條件不考量地上建物對土地影響，即採獨立估價原則，依價格日期當時都市計劃、建築等法令規範來評估基準地土地價格
- 比較標的原則採素地案例，如無素地案例而採有建物案例時，應採用無容積移轉案例，如非得採用應扣除容積移轉價格。

# 內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部初審常見問題

- 採用2種方法時未以比較法與土開法為優先
- 各種方法之價格差異過大
- 基準地單價取位有誤
- 估價報告表「照案通過」或「修正通過」漏填
- 買賣實例未以素地、透天厝為優先
- 比較標的資訊與本部實價查詢網不符，或未載明調整過程
- 自訂之調整原則過於僵化，與市場實際情況不符
- 比較法個別項目調整時，參雜其他考量因素，致修正邏輯混淆或重複修正

# 內政部審議及初審意見

## ◆ 內政部初審常見問題

- 各比較標的間營造施工費單價，未參酌其樓層數差異檢視彼此層次高低之合理性
- 建物剩餘耐用年數以觀察法調整時機不合理
- 區分所有建物房地分離「土地正常買賣單價」欄位公式漏未修正
- 收益法資本化率決定理由文字與代碼不符
- 收益法「考慮容積差異調整基地收益單價」、「考慮樓層別調整基地收益單價」公式未修正
- 土開發產品規畫型態與當地市場不符
- 成果報告內容未依作業手冊格式製作

# 以基準地制度落實公平正義的土地評價

— 陳奉瑤教授 [103.12.5](#)

- 內政部自93年開始試辦地價基準地查估，這期間地價人員的查估技術已大幅增長，不動產估價師也加入評估基準地的行列。大部分的基準地地價多能反映市場價格，基準地與基準地間亦建立了價格層次的一定關係。就數量言，亦由93年的608點，增加為103年的1645點；雖然仍不夠普及，但技術面已漸趨純熟
- 養兵千日，如今應該是時候可以拿出來具體運用了；配合實價登錄制度的建立，實價查估稅基才是全面建立土地稅實價課稅的正確途徑。本文建議未來中央與地方政府都應該設置地價基準地，以中央的基準地與地方部分點位交疊，形成中央的大網與地方小網的無縫串連，建立地價控制網。

# 基準地的後續應用方式

## ◆ 100年報院計畫目標

- (一) 建立地價基準地制度
- (二) 改進地價調查估計模式
- (三) 以基準地設定路線價
- (四) 基準地編製地價指數試辦

## ◆ 105年計畫（草案）

- 於各地價區段佈設基準地，以基準地價取代現行以實例中位數地價決定區段地價之方式
- 合理查估土地正常價格，作為公平課稅之依據
- 建立地價控制點制度

# 基準地的後續應用方式

## ◆ 104年4月15日會議：

### 提案三：試編103年基準地地價指數

#### 結論：

- 103年基準地地價指數試編結果，部分直轄市、縣（市）之各分區指數及總指數與都市地價指數仍有相當之差異，請各直轄市、縣（市）政府納入後續地價指數及基準地作業之參考，於人力許可範圍內持續新增基準地點數，並於工業區適量佈設。另請業務單位賡續辦理基準地地價指數試編事宜，以作為改善現行地價制度之作法

# 104年基準地地價指數與都市地價指數差異

分區 縣市	住宅區			商業區			工業區			總指數		
	基準地 (%)	都市地 價 (%)	差異 (%)									
新北市	6.50	10.61	-4.11	6.91	10.71	-3.80	5.40	9.09	-3.69	6.50	10.44	-3.94
臺北市	4.97	5.64	-0.67	4.93	6.06	-1.13	4.38	4.90	-0.52	4.93	5.73	-0.80
桃園市	5.11	7.25	-2.14	3.43	4.76	-1.33	24.62	9.29	15.33	6.54	7.32	-0.78
臺中市	6.83	3.14	3.69	5.74	3.46	2.28	9.87	3.35	6.52	6.64	3.21	3.43
臺南市	5.91	5.71	0.20	6.85	4.21	2.64	10.78	3.62	7.16	6.35	5.20	1.15
高雄市	7.77	11.82	-4.05	8.95	10.51	-1.56	8.87	6.13	2.74	8.18	11.06	-2.88
宜蘭縣	15.53	12.65	2.88	9.69	12.72	-3.03	—	15.14	—	13.40	12.86	0.54
新竹縣	4.02	1.43	2.59	3.83	0.82	3.01	—	1.29	—	3.98	1.32	2.66
苗栗縣	3.19	3.16	0.03	2.24	3.60	-1.36	—	3.55	—	2.97	3.29	-0.32
彰化縣	6.35	3.69	2.66	2.62	3.16	-0.54	0.49	3.06	-2.57	4.94	3.54	1.40
南投縣	3.10	5.20	-2.10	2.66	3.46	-0.80	—	6.86	—	2.95	5.02	-2.07
雲林縣	2.85	1.94	0.91	0.08	-0.10	0.18	—	1.10	—	2.19	1.41	0.78
嘉義縣	3.24	1.99	1.25	2.72	-1.08	3.80	—	4.29	—	3.06	1.72	1.34
屏東縣	8.63	3.84	4.79	1.58	2.12	-0.54	—	4.40	—	6.77	3.65	3.12
花蓮縣	9.41	5.94	3.47	0.83	4.96	-4.13	—	1.22	—	5.37	5.53	-0.16
臺東縣	14.07	10.52	3.55	10.57	10.01	0.56	—	8.58	—	13.32	10.23	3.09
澎湖縣	4.84	12.03	-7.19	4.88	7.03	-2.15	—	1.25	—	4.85	10.09	-5.24
基隆市	5.76	5.60	0.16	4.93	5.00	-0.07	—	3.56	—	5.48	5.19	0.29
新竹市	4.54	2.42	2.12	5.54	1.21	4.33	15.24	2.88	12.36	4.90	2.19	2.71
嘉義市	6.09	5.72	0.37	2.21	4.67	-2.46	5.04	12.40	-7.36	4.80	5.92	-1.12
金門縣	28.32	18.34	9.98	30.48	19.10	11.38	0.00	11.29	—	28.82	17.95	10.87
連江縣	8.90	6.12	2.78	6.74	4.59	2.15	0.00	—	—	8.18	5.72	2.46
全國	6.92	6.55	0.37	5.57	6.36	-0.79	10.88	6.22	4.66	6.65	6.48	0.17

# 指數銜接問題及對策

## ◆ 問題

- ▶ 點數
- ▶ 查估技術穩定性
- ▶ 每年查估次數
- ▶ 作業及審議時間

## ◆ 因應對策

- ▶ 增加佈點
- ▶ 估價定位及查估方法固定
- ▶ 每年查估2次
- ▶ 估價及審議流程簡化

# 基準地與實價登錄

實價登錄制度實施後，是否即無需基準地？

- 實價≠市價，宗地市價需經由適當估價方法查估而得
- 藉由實價登錄完整成交資訊，掌握基準地市場合理價格（租金）層次及區間，並篩選適當買賣（收益）實例，提升基準地估價準確度
- 藉由基準地建立地價控制點，定期公布基準地地價及指數，提供外界一般正常交易價格及市場波動之參考，並作為實價登錄不合理資訊之對照，達到健全市場之功效
- 以實價登錄資訊建立各項影響因素比準表，區段內各筆土地以該區段基準地價計算個別宗地市價



兩者相輔相成



簡報完畢  
敬請指教