

臺南市實施地價調查估計作業規定

臺南市政府地政局 101 年 9 月 18 日南市地價字第 1010486452 號函訂定，
並自 101 年 8 月 1 日生效

臺南市政府地政局 103 年 5 月 5 日南市地價字第 1030421108 號函修正

臺南市政府地政局 106 年 6 月 30 日南市地價字第 1060633807B 號函修正

一、本規定依據地價調查估計規則第二十四條第一項第一款規定訂定之。

二、臺南市政府地政局(以下簡稱本局)及所屬各地政事務所(以下簡稱地所)依本規定辦理地價調查估計作業前，應先蒐集、製作或修正地籍圖、地價區段圖、都市計畫圖、非都市土地使用分區及土地使用編定圖、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖、地形圖、街道圖及航照圖等有關圖籍資料。

三、地價人員應經常注意媒體及不動產業者報導、刊載之不動產市場資訊，並視需要前往調查其實際價格，與鄰近土地之一般地價動態。

地價人員除由不動產成交案件申報實際資訊取得買賣、租賃及預售等資訊外，並得依照下列方法調查土地買賣、交換、拍賣、典押、租賃、公證等資訊：

(一) 向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士及金融、開發機構等調查土地買賣、交換、設定地上權、農育權及典權等價格資訊。

(二) 向司法機關調查房地買賣、租賃之公證登記價格，與不動產之拍賣價格等資訊。

(三) 向金融機關(構)調查有關不動產抵押之估價資訊。

(四) 向當事人、四鄰、不動產經紀人員等相關人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資訊。

(五) 向稅捐機關調查公司或法人團體之不動產交易價格資訊。

四、地價人員調查買賣實例或收益實例時，應依買賣實例調查估價表或收益實例調查估價表逐項調查填寫，並按月彙整陳核一次。

審核人員在審核時，除應注意買賣(收益)實例調查估價表內應行填載之各欄有無遺漏外，並應就其資料之正確性詳予審核；如對其資料有疑義時，應即另行派員複查，經複查有誤者，複查人員應重製調查估價表連同原調查估價表一併送核。

核定之買賣(收益)實例調查估價表，應以行政區為單位，按調查先後順

序，將買賣實例、收益實例分開，分別自 1 起逐年編號，以供估計區段地價之用。

買賣實例價格明顯偏高或偏低，且影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。

五、地價人員進行影響區段地價資料調查作業，應至實地調查或勘查。

土地使用管制資料，都市土地向都市計畫主管機關查詢、非都市土地應查閱土地使用編定圖或向相關主管機關查詢。土地改良（分為建築基地改良、農地改良、其他改良）資料，應向各主管機關查詢。調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。但公共設施保留地區段僅填列基本資料及土地使用管制欄位。

六、買賣或收益實例估計完竣後，估計之土地正常單價，應調整至估價基準日（每年九月一日），調整後之單價及其調查估價表之編號，應以行政區為單位，製作買賣或收益實例地價分布圖，圖上應標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施，並註記實例之編號及單價。

七、路線價及公共設施保留地地價區段劃分原則如下：

（一）繁榮街道路線價區段：

1. 區段界線以距離臨街線十八公尺深度為原則，並得視實際情況於考量最有效使用情況下劃設裡地線。
2. 繁榮街道路線價區段，原則上以各個交叉道路口中心線為起訖，但繁榮程度有顯著不同時，可劃分為兩個以上之區段。
3. 繁榮街道路線價區段，其中一部分繁榮程度有顯著不同或明顯變動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

（二）一般路線價區段以臨路第一宗土地為原則，惟第一宗土地過深或過淺時，應斟酌土地利用現況、管制條件及一般之宗地深度等，以適當深度劃設，或合併第二宗以上宗地為同一地價區段。

（三）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。帶狀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。

八、地價區段劃分檢討應注意下列事項：

- (一) 都市土地之使用分區及非都市土地使用編定類別，在檢討劃分區段前，應先確定是項資料有無變動，以合理劃定區段界線。
- (二) 地價區段之界線，應由地價人員親自至實地勘查其實際情況，並以土地利用及明顯地形地貌等為主，地籍線為輔；面積較大之宗地若利用價值有顯著差異時，宜劃為不同地價區段，不宜完全遷就地籍線。
- (三) 同一地價區段範圍內之土地，如其地形地貌或使用管制條件等與毗鄰土地顯不相當，且地價有顯著差異者，應另行劃分區段。
- (四) 河川行水區及流失地暫已失去使用價值，其地價與毗鄰土地顯有差異者，宜勘查後另劃分地價區段。
- (五) 屬同一地價範圍，因毗鄰未登錄土地而致地段不相連者，得劃為同一地價區段。

九、地價區段預定新增、廢止或調整者，承辦員應前往實地勘查，並填載地價區段調整表(格式如附件一)，檢附異動前後地價區段圖及相關佐證資料陳核。

前項區段為繁榮街道路線價區段者，由承辦員及課長實地勘查後，視實際情況擬定，經主任核定後報本局備查。

十、地價區段檢討劃分完竣且地價區段勘查表經核定後，應以適當比例尺由電腦產製地價區段圖，並以紅線標示地價區段界線，註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

前項所謂適當比例尺應以整百或整千之比例尺且地號清晰可辨別為原則。

第一項之地價區段圖，以行政區為單位再行產製地價區段略圖電子檔，供評議時說明使用，評議後如有修訂，地價區段圖應隨之修正。

十一、地價區段圖之地價區段界線以紅色實線表示，繁榮街道路線價區段中，如同一街道劃有兩個以上區段者，應在區段與區段間劃明界線。

區段號以行政區為單位，自左上角往右下角由上而下編列，又區段號碼，應加蓋於各區段之中央適當位置；繁榮街道路線價區段以紅色雙圈「◎」表示，一般路線價區段及一般區段以紅色單圈「○」表示。若無適當位置加蓋區段號，可於地價區段圖空白處加蓋並加繪延引線。

當年度辦理公告現值、公告地價時，應於區段號下分列公告現值、公告地價，每一區段之上期地價，一律用藍色註記於區段號公告現值(公告地價)之下方，當期擬評地價，以紅色註記次之，經評議修正之地價，

以黑色註記再次之，其數字以阿拉伯數字表示，大小應力求適中（格式如附件二）。

地價區段圖繪製完竣，應於校對無誤後，於該圖背面由地價人員蓋職章，經地所及本局逐級核章（格式如附件三之一至三之三），並以長三十公分、寬二十公分為準摺妥。

十二、估計區段地價方法如下：

- （一）有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。以上所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。
- （二）無買賣實例及收益實例區段，應依影響地價區域因素評價基準製作轄內各區影響地價區域因素評議基準明細表。並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，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按所屬行政區影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。
- （三）估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。
- （四）估計都市計畫公共設施保留地區段地價，應確實依據平均地權條例施行細則第六十三條規定辦理。

十三、估計各區段之區段地價時，應注意毗鄰地區之平衡；其作業及協調方式如下：

- （一）同一地所轄區內行政區及各區段間之平衡，應由該所課長或主任負責處理。
- （二）不同地所轄區或毗鄰縣市間之平衡，由本局負責協調處理。

十四、召開公告土地現值(公告地價)調整作業公開說明會，應依下列規定辦理：

- （一）說明會由地所自行召開，並得視實際情形合併辦理。

- (二) 前款說明會召開時間、地點應於網站公告，並通知轄區公所、里辦公處所及其他有關機關團體。
- (三) 辦理單位應於說明會上說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，供民眾了解並受理民眾意見。
- (四) 與會人員於說明會提出之意見，除當場說明外，應作成書面紀錄，提臺南市地價及標準地價評議委員會（以下簡稱臺南市地評會）作為評議地價之參考。

十五、檢討劃分地價區段並估計區段地價完竣後，地所應按估價結果編造公告土地現值（公告地價）區段地價評議表，並詳加校對後，以行政區為單位裝訂成冊，並逐級核章。

公告土地現值（公告地價）區段地價評議表格式及編造說明（格式如附件四之一至四之五）。

十六、地所辦理估計區段地價完竣後，應依平均地權條例第十五條或第四十六條規定送由本局提交臺南市地評會評議。評議時應準備之資料如下：

- (一) 公告土地現值（公告地價）區段地價評議表。
- (二) 地價區段略圖。
- (三) 公告土地現值（公告地價）區段地價相關統計圖、表。
- (四) 其他必要文件。

地價評議結束後，應作成紀錄，地所應依評議結果製作公告土地現值（公告地價）區段地價評議表二份及地價區段圖一份，其封面載明「臺南市地價及標準地價評議委員會第○次會議評定」之字樣，送本局逐級核章及加蓋印信。

前項經核定之公告土地現值（公告地價）區段地價評議表，本局及地所各存檔一份。另地價區段圖由地所存檔一份，並傳送電子檔一份供本局存檔。

十七、地所應依評議結果，將區段地價輸入電腦，校對無誤後，據以計算宗地單位地價，並產製宗地地價計算清冊電子檔後以光碟儲存（格式如附件五），其計算方法如下：

- (一) 繁榮街道路線價區段之土地，應依「臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」之規定計算。

(二) 其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。

(三) 跨越兩個以上地價區段之土地，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。

(四) 宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

十八、地所計算宗地單位地價後，應依規定之格式及編造說明（如附件六之一至六之三）列印土地現值表，經校對無誤後，按行政區分別裝訂成冊，送由臺南市政府加蓋印信，作為公告閱覽之用。

辦理重新規定地價時，應另行編造公告地價表、用表格式及編造說明（如附件三之三、四之四至之五、六之四至之六）。

十九、依本規定編造之各種圖、表，應由地所妥慎裝訂保管，並依規定歸檔。

圖例：

編號	單價

臺南市○○地政事務所地價區段調整表

預定調整區段之年度：○○年

區段調整之標的	調整前區段				調整後區段				擬評現值 差額	公告土地現值 差額	公告地價 差額
	區段號	擬評現值	公告土地現 值	公告地價	區段號	擬評現值	公告土地現 值	公告地價			
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-
									-	-	-

調整情形說明：新增 區段 刪除 區段 調整 區段

調整原因：

註1：調整案請「一案」填寫一份調整表陳核。

註2：「新增區段」請填擬評現值，公告土地現值及公告地價得不填載。新增「公保地區段」者，請於「擬評現值」欄註明「公保地」，價格得不填載。

註3：除本表外，應另檢附調整前後區段圖及相關佐證資料。

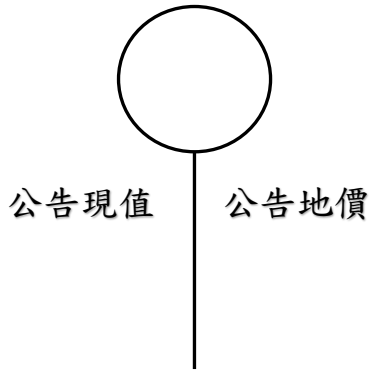
承辦人：

課長：

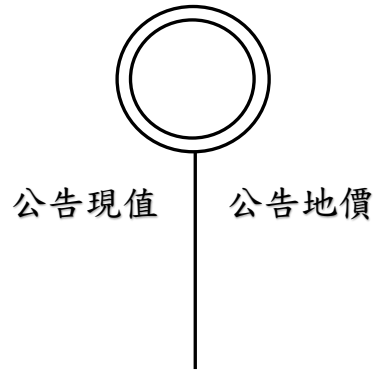
秘書：

主任：

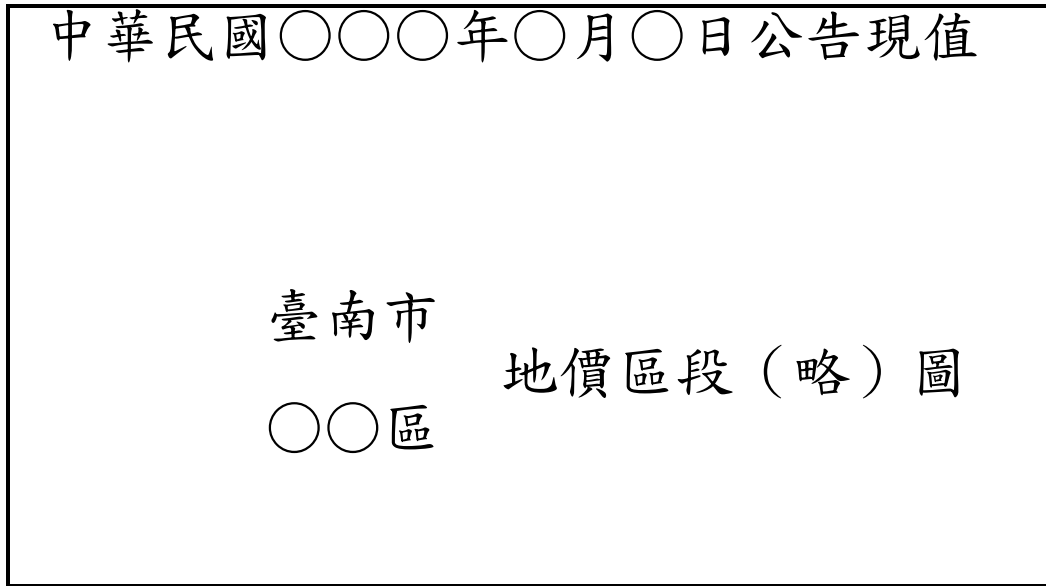
地價區段圖之地價區段號碼、區段地價戳記格式如下：



一般區段及一般路線價區段



繁榮街道路線價區段



地價及標準地價

○○○年第 ○ 次會議評定

評議委員會

承辦人員：

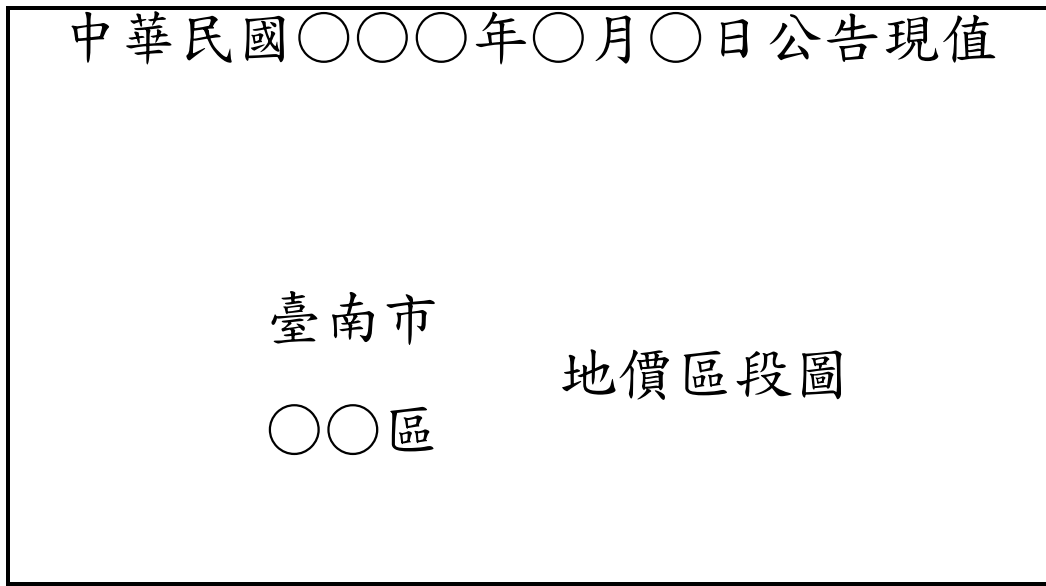
地價課課長：

主任：

主辦人員：

資訊地價科科长：

地政局局長：



地價及標準地價

○○○年第 ○ 次會議評定

評議委員會

承辦人員：

地價課課長：

主任：

主辦人員：

資訊地價科科長：

地政局局長：

○○段○○小段

比例尺 1：○○○

中華民國○○○○年○月○日	公告現值 公告地價
臺南市 ○○區	地價區段圖

地價及標準地價

○○○○年第 ○ 次會議評定

評議委員會

承辦人員：

地價課課長：

主任：

主辦人員：

資訊地價科科长：

地政局局長：

○○段○○小段

比例尺 1：○○○

附件四之三

臺 南 市

○○區○○○年 公告土地現值 區段地價評議表

中華民國 年 月 日

地價及標準地價評議委員會○○○年第 次會議評定

承辦人員：

地價課課長：

主 任：

主辦人員：

資訊地價科科長：

地政局局長：

臺 南 市 政 府 編 製

臺 南 市
○○區○○○年
公告土地現值
公告地價
區段地價評議表

中華民國 年 月 日

地價及標準地價評議委員會○○○年 第 次會議評定

承辦人員：

地價課課長：

主 任：

主辦人員：

資訊地價科科長：

地政局局長：

臺 南 市 政 府 編 製

附件四之五

臺南市○○區○○○年公告土地現值（公告地價）區段地價評議表編造說明

一、本評議表採 80 磅模造紙，以黑色鉛印，用紙標準 29.7cm×42cm。

二、本評議表各欄填寫方法如次：

（一）「地價區段編號」欄：按地價區段編號順序填入。

（二）「區段範圍」欄：可填載該區段之段、小段別或其四至，以便於評議會上說明。

（三）「上期公告土地現值（公告地價）之區段地價」欄：按前一期評定公告土地現值（公告地價）之區段地價填載。

（四）「本期擬評公告土地現值（公告地價）之區段地價」欄：填載經調查計算後本期擬評公告土地現值（公告地價）之區段地價。

（五）「評議結果」欄：填載地價評議委員會評定之本期公告土地現值（公告地價）區段地價。

（六）「備註」欄：供其他必需填寫之用。

三、本評議表按區裝訂，並加封底面。

附件五

臺南市 ○○ 區 ○○○

宗地地價計算清冊

○○ 段 ○○ 小段

頁次：

地 號	面 積	使用分區	使用地類別	計 算 式	地籍籃曬圖幅號	區 段 號	備 註

備註：宗地地價計算清冊以小段（或段）為單位列印。

臺 南 市
○ ○ 區 公 告 土 地 現 值 表
共 冊 第 冊

中 華 民 國 年 月 日

臺 南 市 政 府 公 告

臺 南 市

○ ○ 區 公 告 地 價 表

共 冊 第 冊

中華民國 年 月 日

臺 南 市 政 府 公 告

附件六之六

公告地價表編造說明

一、本表以區為單位，由地政事務所依公告地價電腦資料檔，按段、小段、地號順序列印。

二、各欄填寫方法如下：

(一) 眉欄：

1. 「年」：以所編造公告地價表之年期分別編載。

2. 「區、段、小段」：按土地所在之區、段、小段分別填載。

(二) 「地號」欄：以每一段或小段為訖，按地號順序由上而下、由左而右予以填寫，該表如有剩餘空格應以斜線自左至右予以劃去。

(三) 「公告地價」欄：以該土地之宗地單位地價(元/平方公尺)填載。

(四) 「備註」欄：供土地更正異動註記之用。

(五) 「頁次」欄：以裝訂之冊為單位，自1起編流水號、

三、裝訂：

(一) 為期查閱方便，公告地價表編造完竣後，應編造「公告地價表頁次索引」(格式參照附件六之二、公告土地現值改為公告地價)。

(二) 以區為單位，每一百頁裝訂一冊為原則，頁次索引置於每冊之首頁，並加裝封底面。

(三) 封面(格式如附件六之五)應加蓋市政府印信，並於封面內頁註記下列文字：

1 平方公尺=0.3025 坪

1 坪=3.3058 平方公尺

如：公告地價為每平方公尺 1,000 元

換算每坪為： $1,000 \times 3.3058 = 3,305.8$ 元

四、本表數字部分一率以阿拉伯數字書寫，字跡務求清晰不得潦草，並嚴禁挖補塗改。