

臺中市實施地價調查估計作業規定

一、本規定依地價調查估計規則（以下簡稱本規則）第二十四條第一項第一款規定訂定。

二、地價調查估計作業程序如下：

- (一)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (二)調查地價實例。
- (三)調查影響區段地價因素之資料。
- (四)製作買賣或收益實例地價分布圖。
- (五)劃分地價區段。
- (六)填具地價區段勘查表。
- (七)繪製地價區段圖。
- (八)估計區段地價並填具區段地價估價報告表。
- (九)召開公告土地現值（公告地價）調整作業說明會。
- (十)擬定公告土地現值（公告地價）向市長及地價評議委員會簡報。
- (十一)編造土地地價（現值）評議表。
- (十二)評議及做成記錄。
- (十三)計算宗地單位地價。
- (十四)編造土地現值表（公告地價表）。

三、調查地價實例：

地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。

(一)地價資料之蒐集、分析：

1. 各地政事務所應指派熟悉土地估價人員依下列方法經常調查買賣、交換、標售、讓售、拍賣、典押、租賃、公證等資料：

- (1) 採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊。
- (2) 採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士或有關機構(關)提供之資訊。
- (3) 向公有土地管理機關調查公有土地標售、讓售等價格資料。
- (4) 向當地法院或公證機構調查房地買賣、租賃之公證登記價格，與不動產之拍賣價格資料。

- (5) 向金融機構調查有關不動產抵押之估價資料。
 - (6) 向當事人、四鄰、不動產經紀人員調查房地租賃實際租額、押租或保證金等資料。
 - (7) 向稅捐機關調查公司或法人團體之土地或房地交易價格資料。
2. 調查所得之買賣或收益實例應先查明是否屬下列情形之一，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，應不予採用：
- (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。
3. 買賣或收益實例除依前項辦理修正外，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：
- (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。
4. 地政局及各地政事務所地價課長或主辦人員，應經常注意各類媒體刊載之房地出售、出租、頂讓及預售房屋之廣告，並視需要派員調查其實際價格，與鄰近土地之一般地價動態。

(二)買賣（收益）實例調查估價表之編造、審核、整理：

1. 編造：

- (1) 調查所得之地價資料，應隨時填載於買賣（收益）實例調查估價表，表內毋庸記載者，應以斜線劃去，並註明調查日期及加蓋職章。
- (2) 買賣（收益）實例調查估價表格式及填寫說明依本規則辦理。

2. 審核：

- (1) 買賣（收益）實例調查估價表，各地政事務所應每個月彙整一次，送由課長、主任審核，並加蓋職章註明審核日期。
- (2) 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；如對其資料有疑問時，應即另行派員複查，經複查後認為原調查正確，則複查人員應於「承辦員」欄位加蓋職章並註明複查日期，反之應重製調查估價表連同原調查估價表一併送核。

3. 整理：

審核確定之買賣（收益）實例調查估價表，應以行政區為單位裝訂成冊，以供估計區段地價之用。

四、調查影響區段地價之資料：

(一)應調查之資料：

指土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素等。

(二)調查方法：

應調查影響區段地價之資料，由地價調查人員實地勘查或調查，其中有關土地使用管制、土地改良等資料得向主管單位查詢。

五、製作買賣或收益實例地價分布圖：

以行政區為單位，利用地價區段略圖製作，圖上並應標明地段別、主要道路、明顯之建築物或設施。

(一)實例之土地正常單價得參照行政院主計處所發布之各年月為基期

之臺灣地區消費者物價總指數調整至估價基準日（每年九月一日）之地價。

(二)由各地政事務所視分布圖及地價區段範圍大小，於分布圖上相關或適當位置產製具編號、單價之戳記。

六、劃分地價區段並填具地價區段勘查表：劃分地價區段時，依下列方法辦理。

(一)區段劃分方法：

1. 由承辦員攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境汙染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，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。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。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，在同一區段範圍內者，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。

2. 地價區段按其所處位置、繁榮程度及地價高低情形，分別依下列規定處理之：

(1) 繁榮街道路線價區段：指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之地價區段，其劃分原則如下：

甲、地價區段界線以距離臨街線十八公尺之裡地線為準。

乙、繁榮街道路線價區段，原則上以每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。

丙、繁榮街道路線價區段，由各區主辦人員視實際情況擬定，經課長及主任複勘後決定，並報地政局備查。

丁、繁榮街道路線價區段，如其中一部分繁榮程度有明顯變

動者，應衡酌實際情況，調整原劃分之區段。

- (2) 一般路線價區段：指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，於適當範圍劃設之地價區段；其適當範圍應參考各該地區土地使用分區類別及一般之宗地深度予以斟酌劃設，或以臨接道路第一筆土地為準，但該筆土地深度過深或過淺時，可將該筆土地劃屬兩個區段，或增加後面一筆。
- (3) 一般區段：除繁榮街道路線價區段及一般路線價區段以外之一般地區，依劃分地價區段原則所劃設之地價區段。
- (4) 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，帶狀保留地頂端或底端外之中間地價區段分段計算時，應以其毗鄰兩側非保留地之區段地價平均計算。平均計算指按毗鄰各非保留地之區段線比例加權平均計算，其計算方式依內政部訂頒之公共設施保留地地價加權平均計算方式須知規定辦理。
- (5) 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。

(二)區段劃分應注意事項：

1. 都市土地之使用分區及非都市土地使用編定類別，為影響地價之主要因素，在劃分區段前，應先確定是項資料有無變動，以合理劃分區段界線。
2. 區段劃分時，承辦員務必親自至實地勘查其實際情況。
3. 劃分區段應以土地利用價值及明顯地形、地物為主，土地界址為輔；面積較大之土地，若內部不同區位間利用價值有顯著差異者，宜劃為不同地價區段，不宜完全遷就土地界址。
4. 同一地價區段內如有特殊之土地，應以紅筆加以圈劃，作為檢討

時應否併為同一區段加以圈劃，作為檢討時應否併之參考，如情況無特別差異，儘量避免單獨將一、二筆土地另行劃分區段。但其與毗鄰土地顯不相當，且地價有顯著差異時，應另行劃分區段。

5. 河川行水區、流失地等其使用價值及地價顯然與鄰近一般土地差距甚大者，宜勘查後另劃地價區段。
6. 繁榮街道路線價區段之裡地應單獨劃分地價區段。
7. 都市計畫公共設施保留地，應依照平均地權條例施行細則第六十三條及地價調查估計規則第十八條規定劃分地價區段。

七、填具地價區段勘查表：實地勘查地價區段後，應填具地價區段勘查表，其用表格式及填寫說明依本規則之規定辦理。

對於已劃分之區段範圍需做變動調整之區段，課長應偕同承辦員親自實地複勘，並填具地價區段變動調整勘查表，詳載變動及勘查情形，並註明勘查日期加蓋職章，其格式如附件。

八、繪製地價區段圖：

(一)地價區段圖之製作依下列規定辦理：

1. 地價區段圖以電腦產製列印。
2. 地價區段圖上應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

(二)地價區段劃分完竣且地價區段勘查表經核定後，地政事務所應依規定繪製地價區段圖 1 份，地價區段略圖 1 份(供地價評議說明用)。

1. 用圖：

- (1) 地價區段圖：一年期一製為原則，如地價區段範圍未變動，得予沿用，但不得超過三年，且需明確標示年期別。得選定適當比例尺予以繪製。
- (2) 地價區段略圖：其用圖比例尺由各地政事務所自行斟酌繪製，每區以繪製一圖為原則。

2. 繪製方法：

- (1) 區段號：以行政區為單位，區段號碼應置於各區段之適當位置；繁榮街道路線價區段以紅色雙圈「◎」表示，其他區段

以紅色單圈「○」表示。

- (2) 區段地價：應將每一區段之上期公告現值（地價）、當期所擬定之公告現值及經評議修正之公告現值（地價）顯示於區段號下方。
- (3) 地價區段圖或略圖之校對、摺法及用印：區段圖或略圖繪製完竣，經校對無誤，以 A4 為原則摺妥後，分別由主辦人員及各級主管加蓋職名章，並加蓋市府印信。

九、估計區段地價並填具區段地價估價報告表：

(一)有買賣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，並填具區段地價估價報告表。

(二)估計無買賣及收益實例區段之區段地價：

1. 各地政事務所應依據內政部訂定之「影響地價區域因素評價基準」製作轄區內各行政區之影響地價區域因素評價基準明細表。
2. 無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取兩個以上使用分區或編定用地相同，且已依前項估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按所屬各行政區影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度進行區域因素修正，修正估計目標地價區段之區段地價，並按區段填具區段地價估價報告表。

(三)估計都市計畫公共設施保留地區段地價，應切實依據平均地權條例施行細則第六十三條規定辦理，至於特殊公共設施保留地依「臺中市特殊都市計畫公共設施保留地地價查估基準」辦理。

(四)區段地價應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依地價調查估計規則辦理。

(五)估計各區段之區段地價，應注意毗鄰地區間地價之均衡，其作業及協調方式如下：

1. 同一行政區內各區段間或各地段間之均衡，由地區承辦員協調處理。
2. 同一地政事務所轄區內各行政區間之均衡，應由課長協調處理。

3. 不同地政事務所轄區及毗鄰縣市間之均衡，由地政局協調處理。

十、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)以各地政事務所自行召開為原則，並得視實際情形合併辦理。
- (二)說明會召開時間、地點除函知有關機關團體外，並上網周知宣導。
- (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)民眾或有關機關團體所提供之意見，應作成書面紀錄，提送地價評議委員會作為評議之參考。

十一、地政局應擬定公告土地現值(公告地價)向市長及地價評議委員會簡報下列事項：

- (一)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。
- (二)最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析。
- (三)公共建設及其鄰近土地地價調查情形。
- (四)說明會民眾反應意見及研處情形。
- (五)相鄰各行政區及市、縣間地價情形。

十二、編造土地地價（現值）評議表：

劃分地價區段及估計區段地價完竣後，地政事務所應按估價結果編造土地地價（現值）評議表，並詳加校對。

十三、評議及紀錄，應依下列規定辦理：

- (一)地政事務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地政局提交本市地價及標準地價評議委員會評議。
- (二)地價評議委員會評議時，地政局應準備之資料如下：
 1. 會議提案資料。
 2. 土地地價（現值）評議表。
 3. 地價區段略圖。
- (三)地價評議結束後應作成紀錄，並製作土地地價（現值）評議表及地價區段略圖，封面加蓋印信，敘明「地價及標準地價評議委員會○○○年○次會議評定」字樣，並加蓋承辦員職章，經主管課長、

主任審核蓋章後，送交地政局主辦員、地價科長及局長等核章。

(四)評議結果經核備後，地政局應將核定之地價區段略圖及土地地價（現值）評議表各一份送地政事務所，一份存檔。

十四、計算宗地單位地價：

(一)評議結果應由地政事務所依土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範之規定，將區段地價輸入電腦，並列印區段地價資料。經校對無誤並逐級核章後，據以計算宗地單位地價，列印宗地地價計算清冊或以電子檔方式儲存備查。

(二)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，其計算方法如下：

1. 繁榮街道路線價區段之土地，應依地政局訂頒「臺中市繁榮街道路線價區段宗地地價計算原則」之規定計算。
2. 其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
3. 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。

十五、編造土地現值表（公告地價表）依下列規定辦理：

(一)地政事務所計算宗地單位地價後，應依內政部訂頒之格式列印土地現值表，經承辦員詳細校對無誤後，依所需份數印製或製成媒體檔，並按各行政區分別裝訂成冊或製成媒體檔，送地政局加蓋市府印信，作為公告閱覽用。

(二)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參照土地現值表格式及編造說明辦理，惟表內「公告土地現值表」及「公告現值」等字應修正為「公告地價表」及「公告地價」。

十六、依本規定編造之各種圖、表，應由地政事務所派員妥慎保管，保管者於離職時應列入移交。

附件一

臺中市地價調查用建築改良物標準單價表

構造類別	地上樓層數	標準單價(元/m ²)
鋼筋(預鑄) 混凝土造	5層以下	15,000 ~ 25,000
	6至10層	19,000 ~ 28,000
	11至15層	22,000 ~ 30,000
	16至20層	25,000 ~ 35,000
	21至25層	28,000 ~ 38,000
	26層以上	31,000 ~ 41,000
鋼骨造	5層以下	22,000 ~ 31,000
	6至10層	25,000 ~ 36,000
	11至15層	29,000 ~ 40,000
	16至20層	32,000 ~ 45,000
	21至25層	35,000 ~ 48,000
	26層以上	37,000 ~ 51,000
鋼骨(鋼筋) 混凝土造	5層以下	23,000 ~ 32,000
	6至10層	26,000 ~ 37,000
	11至15層	31,000 ~ 43,000
	16至20層	35,000 ~ 50,000
	21至25層	38,000 ~ 53,000
	26層以上	41,000 ~ 60,000
加強磚造		13,000 ~ 23,000
鋼鐵造	重鋼架	10,000 ~ 20,000
	輕鋼架	6,000 ~ 12,000
磚造、石造		6,000 ~ 9,000
木造		5,000 ~ 12,000
土磚混合造、土造		4,500 ~ 6,000
竹造		3,500 ~ 6,000
備註：		
<p>一、本表係依據地價調查估計規則第24條訂定。</p> <p>二、本表單價包含施工者之稅捐、利潤及管理費；地上樓層數6樓以上建物已含電梯設備。但地上樓層數5樓以下建物設有電梯設備者，其單價應按本表單價酌予加計之，地上樓層數6樓以上建物未設有電梯設備者，其單價應按本表單價酌予減計之。</p> <p>三、地上有建物之買賣實例，於計算重建價格時，按本表所列上、下限標準單價範圍內，由查價人員視實際情況估計之。</p> <p>四、建物地下層有下列情形者，其造價得按本表單價加計之，超過部分之第1層，該層加計30%，超過第2層(含)以上部分，各層加計40%。但地下層無開挖之事實(如地形上之高低落差所造成者)，其層數應予扣除。</p> <p>(一)地上1層至5層建物，其地下樓層數超過1層者，其超過部分。</p> <p>(二)地上6層至15層建物，其地下樓層數超過2層者，其超過部分。</p> <p>(三)地上16層以上建物，其地下樓層數超過3層者，其超過部分。</p> <p>前項所稱地上樓層數，以同一建築基地建物之最高樓層為準。</p> <p>五、使用本表時視建物之建材設備情形，於本表所列單價範圍內決定單價；但建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算，並於買賣實例調查表內敘明理由。</p> <p>六、本表單價係以民國103年7月1日為基期，查價人員得於買賣實例調查表備註欄敘明後，依行政院主計處所公布之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整之。</p>		

附件二 臺中市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表

構造類別		耐用年數	每年折舊率(%)
鋼骨造		60 年	1.6
鋼骨混凝土造			
鋼骨鋼筋混凝土造			
鋼筋混凝土造		60 年	1.6
預鑄混凝土造			
加強磚造		53 年	1.8
鋼鐵造（重鋼架、輕鋼架）		52 年	1.9
木石磚造	石造	46 年	2.1
	卵石混凝土造	50 年	2
	雜木以外	35 年	2.8
	雜木	30 年	3.3
	磚石造	46 年	2.1
土竹造	竹造	11 年	9
	土磚混合造	30 年	3.3
	純土造	18 年	5.5

備註：

一、本表係依據地價調查估計規則第 24 條訂定。

二、每年折舊率係以一〇〇%除以耐用年數計列，小數點第二位以下無條件捨去。

三、建物之經歷年數大於其耐用年數時，查價人員得按建物之實際構成部分與使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物耐用年數，依備註二計算其每年折舊率，並於買賣（收益）實例調查估價表備註欄敘明調整情形及理由。

附件三

臺中市地價調查用全棟建築改良物之
裝潢、設備及庭園設施等費用表

用途別	等級及單價（元 / 平方公尺）		
	普通	中等	優等
辦公及店面	8,000 元以下	8,000 元～16,000 元	16,000 元以上
商業	10,000 元以下	10,000 元～20,000 元	20,000 元以上
住宅	9,000 元以下	9,000 元～18,000 元	18,000 元以上

備註：

一、本表係依據地價調查估計規則第 24 條訂定。

二、各用途別項目如下：

（一）辦公及店面：銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫療院（診）所、證券公司、電腦公司及辦公商業大樓等

（二）商業：百貨公司、觀光飯店、特種營業場所、電影院、咖啡廳、俱樂部、展覽會場、超級市場、商場、餐廳、旅館等

（三）住宅：別墅、透天厝、住宅大樓、華廈、公寓、套房等

三、裝潢及照明設備費用，包含水電、空調、塗裝等費用，計算裝潢費用時，按本表所列標準上限、下限，由查價人員視實際情況估計之。

四、如有設置電梯者，得依電梯經歷年數於估算全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施時加計維修費用，每平方公尺以加計該等級及單價 30% 為上限。

五、庭園設施費用(如土方、草坪、花木、石材、水池等)，由查價人員視形狀、種類、品質、規模及實際情況估計之。

附件四

臺中市 年地價區段變動調整勘查表

區段編號		原區段範圍	修正後區段範圍	修正原因	備註
年 原載	年 變更				

附註：本表另外裝訂，並影印 1 份附於原區段勘查表後。

承辦員：

課長：

秘書：

主任：

勘查日期： 年 月 日