高雄市政府地政局實施地價調查估計作業規定

中華民國 100 年 8 月 2 日高市四維地政價字第 1000026362 號函訂頒

一、本規定依地價調查估計規則（以下簡稱本規則）第 24 條第 1 項規定訂定之。

二、高雄市政府地政局（以下簡稱本局）及所屬各地政事務所（以下簡稱各所）依平均地權條例（以下簡稱本條例）第 15 條及第 46 條規定辦理地價調查估計作業，除依本條例及本規則之規定外，應依本規定辦理。

三、準備作業

(一)擬定作業計畫

辦理公告土地現值或重新規定地價，應先擬定工作進度表。

(二)蒐集、製作或修正有關圖籍及資料

1. 蒐集不動產基本資料、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、地籍圖或地籍圖檔、上期地價分布圖、地價區段略圖及其他有關圖籍及資料等。
2. 繪製地價區段草圖，套疊地籍圖、主要街道及公共設施之位置、名稱，並以紅色實線標繪地價區段界線，作為劃分或修正地價區段之用。

四、調查地價實例及影響區段地價之資料

(一)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。

1. 蒐集地價實例資料：

各所地價人員，依照下列方法調查實例資料：

(1)依土地現值申報書，向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融、開發等有關機關(構)調查土地買賣、交換、設定典權、地上權等價格資料。

(2)向當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、建設公司、金融機構等，廣泛蒐集出租、營運不動產等租金、權利金或押租金(保證金)等資料。

(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不動產交易價格資料。

(8)向不動產仲介業、代銷業或建設公司調查房屋銷售資料。

(9)經常注意各種媒體報導或刊載不動產買賣、租賃資訊，並視需要調查其實際價格及鄰近土地地價動態。

前項調查所得之買賣實例如有本規則第 7 條情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，並依本規則第 8 條規定辦理。

2.編製買賣（收益）實例調查估價表：

(1)編造：

地價實例資料，應填載於買賣（收益）實例調查估價表，註明勘查日期或填寫日期，加蓋職章，並注意實例分布均勻，以利檢討劃分地價區段及估計區段地價；編造地價實例件數於擬定公告土地現值（重新規定地價）工作進度表時訂之。

(2)審核：

買賣(收益)實例調查估價表應每月彙整一次，逐級審核並加蓋職章。審核人員除對蒐集地價實例之價格種類、數量及分布是否適當應加強查核外，並應就買賣(收益)實例調查估價表內應填載之各欄有無遺漏及資料正確性，詳予審核，必要時應親自或派員複查。

(3)整理：

核定之買賣(收益)實例調查估價表，應分別依行政區別編號裝訂保管，以供估計區段地價之用。

(4)報送：

各所應每月將已核定之買賣(收益)實例調查估價表及新推建案相關報表送本局彙整，作為調整地價參考。

3. 製作地價分布圖：

調查所得買賣及收益實例，以區為單位，由電腦產製地價分布圖，圖上得標明地段別、主要街道、明顯之建築物或重要公共設施位置及名稱，並填載實例編號及其正常單價。前項土地正常單價應按行政院主計處所發布之各年月為基期之台灣地區消費者物價總指數，調整至估價基準日之地價。

(二)調查影響區段地價之資料：

1. 調查資料種類：

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、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等。

2. 調查方法：

由地價人員調查或實地勘查各種影響因素，其中土地使用管制及土地改良資料，除向主管機關或上網查詢外，非都市土地並得查閱土地使用編定圖、地籍電子資料；土地改良（分為建築基地改良、農地改良、其他改良）資料，得向各主管機關查詢。調查所得之影響區段地價資料，應填載於地價區段勘查表。

五、劃分或修正地價區段

(一)地價區段劃分方法：

1. 地價人員應攜帶已套疊地籍圖、都市計畫使用分區及非都市土地使用編定資料之地價區段草圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以區為單位，斟酌地價之差異及當地土地使用管制、土地利用現況、發展趨勢等各項影響地價因素，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。

2. 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，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。

3.地價區段界線，應以道路、溝渠等自然界線或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

4.路線價區段與路線價區段間之界線，以道路交叉口中心線為原則。但該路段內地價顯有差異者，得再細分。

5.都市計畫公共設施保留地之區段劃分：

(1)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。

(2)帶狀保留地穿越數個地價不同之區段時，應視二側非保留地地價區段不同，分段劃分地價區段。

(3)公共設施保留地應依照本條例施行細則第 63 條及本規則第 18 條等規定，並參照「高雄市都市計畫公共設施保留地地價計算圖例」劃分地價區段。

6.劃分地價區段應注意事項：

(1)都市土地之使用分區及非都市土地之使用編定類別，為影響地價之主要因素，在劃分地價區段前，應先確定是項資料有無變動，以合理劃定地價區段界線。

(2)劃分地價區段應考量土地利用價值，以明顯地形、地物為主，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。

(3)應儘量避免將一、二筆土地單獨劃分一地價區段，其地形、地勢或使用情況與毗鄰土地顯不相當，且地價有顯著差異者，得另行劃分地價區段。

(4)流失地暫已失去使用價值，其地價與一般土地必然相差甚鉅，宜勘查後另劃地價區段。

(二)地價區段類別及劃分原則：

1.繁榮街道路線價區段：

指已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就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，由承辦員、課長及主任視實際情況擬定劃設之地價區段，必要時得提報本局複查；如其繁榮程度有明顯變動者，應斟酌實際情況，調

整原劃分之區段或改劃為一般路線價區段。其地價區段界線以距離臨街線 18 公尺之裡地界線為原則。

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，得於適當範圍劃設之地價區段；原則上以臨道路第一筆土地或 18 公尺或其他適當深度為準。但第一筆土地深度過深或過淺時，得將該筆土地劃分為二個區段，或再增加後面一筆土地。

3. 一般區段：

繁榮街道路線價區段及一般路線價區段以外，依地價區段劃分原則所劃設之地價區段。

4. 地價區段劃分原則：

(1)商業區應視商業活動熱絡、延續程度、營業性質、使用情況、有無接近特殊設施及未來發展潛力等劃分地價區段。

(2)住宅區應參酌交通、四周環境、自然條件、公共建設、房屋建築式樣、人口密度、居住品質及有無接近特殊設施等劃分地價區段。

(3)工業區應參酌交通運輸、接近交流道、產品銷售市場、人力資源、電力資源、產業用水、污廢水及廢棄物等設施完備情形劃分地價區段。

(4)農業區應參酌道路闢建、舖設情形、交通運輸狀況、自然條件、農產品種類、土壤肥沃程度、收穫量及有無接近特殊設施等差異情形，並考量預期變更為非農業使用等因素劃分地價區段。

(5)山坡地應視其坡度、交通、水源保護、水土保持、廢棄物處理等設施完善程度及收益情形劃分地價區段。

(6)保護區應考量預期變更為非保護區使用等因素劃分地價區段。

(7)整體開發區應查明都市計畫說明書開發期程、開發方式、土地使用分區管制、公共設施用地負擔比例等影響地價資料及開發情形，斟酌劃分地價區段。

(8)鐵路、高速公路、河川等與毗鄰土地價值顯不相當者，宜單獨劃分地價區段。

(三)複查、抽查地價區段

1. 審核人員對調整地價區段範圍之區段，應實地複查，其他未調整地價區段範圍之區段應予抽查，以確保地價估計作業品質。
2. 實地複查或抽查地價區段後，應依複查或抽查結果修正地價區段勘查表。

六、估計區段地價

(一)估計有買賣或收益實例區段之區段地價

有買賣或收益實例之區段，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，並按區段填具區段地價估價報告表。

前項所稱之中位數，指有買賣（收益）實例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，取中間兩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)估計無買賣及收益實例區段之區段地價

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，按本市各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，並按區段填具區段地價估價報告表。

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。

(三)估計都市計畫公共設施保留地地價，應切實依據本條例施行細則第 63 條規定辦理。

(四)區段地價應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數應依本規則第 22 條規定計算。

(五)估計各區段之區段地價時，應注意各區段間、行政區間及與毗鄰縣市間地價之均衡，避免發生地價差距懸殊現象；必要時，應相互協調。

(六)繪製地價區段圖

地價區段勘查表核定、地價區段劃分及區段地價完成後，由電腦繪製地價區段圖，以紅色實線標繪地價區段界線，註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置、名稱。前項區段號、區段地價之標示方法如下：

1. 區段號：以區為單位，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。
2. 區段地價：每一區段號下方，分別以藍色及紅色註記上期公告土地現值(公告地價)及本期擬調整公告土地現值（公告地價）。

七、評議地價

(一)舉辦說明會：

1. 評議地價前，各所應依地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 3 點規定及當年公告土地現值（重新規定地價）工作進度表所訂期程，自行或協調他所共同舉辦地價公開說明會。
2. 說明會之時間、地點，應事先於本局、各所及轄區各區公所公告，必要時得發布新聞或上網周知。舉辦說明會時，本局應派員列席，並得邀請市府財政局、工務局、本市稅捐稽徵處暨其轄區分處及本市不動產相關團體派員參加。
3. 說明會上應報告地價調查、地價區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情形，並受理民眾意見。
4. 民眾或有關機關團體於說明會提出之意見，除當場說明外，各所應填具綜理表送本局彙整，提本市地價及標準地價評議委員會作為評議地價之參考。

(二)、編製評議地價圖表

1. 地價區段略圖：

地價區段略圖以每區繪製一圖為原則。但都市土地與非都市土地得視實際業務需要分別繪製。地價區段範圍較小之區段其區段號、區段地價若無適當位置可註記者，得於地價區段略圖空白處加註或加繪延引線。

2. 土地現值（重新規定地價）評議表：

區段地價估計完竣後，各所應分區按區段號順序以電腦

產製土地現值（重新規定地價）評議表，詳加校對並逐級核章後，送本局統一印製成冊。

(三)、評議

1. 各所辦理估計區段地價完竣，由本局彙整簽請市府核後，依本條例規定提交本市地價及標準地價評議委員會評議。

2. 評議時，應準備下列資料，由本局及各所簡報地價調整作業情形：

（1）會議提案資料。

（2）土地現值（重新規定地價）評議表。

（3）地價區段略圖。

3. 地價評議結束後，各所應依評議結果修正並列印地價區段相關電腦檔資料：

（1）以地號清晰可辨別為原則之適當比例尺產製地價區段圖。

（2）. 重新產製評議表，經逐級核章後送本局統一印製成冊，併同地價區段略圖加蓋市府印信。

八、計算宗地單位地價

計算宗地單位地價前，各所應校核宗地地價計算組，依評議結果輸入區段地價，與評議表校核無誤後，據以計算宗地單位地價，宗地單位地價異常者，應予妥適處理。宗地單位地價之計算應依本規則第 23 條規定辦理。

九、編製土地現值表或公告地價表

計算宗地單位地價後，各所應列印土地現值表（公告地價表），經承辦員詳細校對無誤後，分區裝訂成冊並加蓋市府印信，作為公告閱覽之用。

十、地價資料編造、異動與保管

(一)買賣、收益實例調查估價表及地價區段勘查表、區段地價估價報告表及影響地價區域因素分析明細表等書表之編造，依內政部訂頒之書表格式及填表說明辦理。土地現值（重新規定地價）評議表、民眾意見表及民眾意見綜理表格式另訂之。

(二)已公告之土地現值表，因土地分割（合併）等原因辦理地價異動釐正時，應依下列方法辦理：

1. 分割：被分割之地號，應於備註欄內加註「分割增加××地號」;另於加裝之空白表填載新增之地號及公告土地現值，並在備註欄內加註「分割自××地號」字樣，以資連貫；如公告土地現值改算結果發生變動時，應將原載之公告土地現值以紅線劃除，再將改算結果填載於該欄空白處，鼕正人員應予核章，以示負責。
2. 合併：合併後之地號，如公告土地現值改算結果發生變動時，應將原載之公告土地現值以紅線劃除，再將改算結果填載於該欄空白處，被合併之地號以紅線劃除，另於備註欄加註「合併於××地號」字樣，鼕正人員應予核章，以示負責。
3. 其他因新登記、重劃、重測或其他原因，須補列公告土地現值者，應依本條例及其施行細則之規定補列。

(三)依本規定編製之各種圖、表資料，本局及各所應專人妥慎保管，於離職時列入移交，其保管年限依「高雄市政府地政局檔案分類及保存年限區分表」及「高雄市政府地政局各地政事務所地籍資料庫管理要點」之規定辦理。