

# 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

中華民國 104 年 3 月 9 日高市地政價字第 10430628600 號函修正

中華民國 112 年 5 月 2 日高市地政價字第 11231621600 號函修正

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，本局應擬定工作進度表；各所應擬定地價區段檢討及宗地地價校核執行計畫陳報本局備查並據以執行。

### （二）蒐集、製作或修正有關圖籍及資料

1. 蒐集本規則第 5 條所定之圖籍及資料。
2. 以電腦系統結轉前一年度地價區段圖為當年度地價區段圖暫存檔，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

1. 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。
2. 各所地價人員，得依照下列方法調查實例資料：
  - （1）採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊。
  - （2）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）調查土地交換、設定典

權、地上權、房地租賃租額、押租金（保證金）或權利金等價格資料。

(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)向司法機關或公證機關（構）調查房地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)向不動產經紀業或建設公司調查房屋銷售資料。

3. 本局及各所地價人員應經常注意媒體報導或刊載之不動產市場相關資訊，並視需要實地調查其實際價格及鄰近土地地價動態。

4. 調查所得之買賣或收益實例如有本規則第 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。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。

5. 編製買賣（收益）實例調查估價表：

(1)編造：

地價實例資料，應以電腦系統依買賣（收益）實例調查估價表之項目調查填載，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。

(2)審核：

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，審核後加蓋職章逐級陳核，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。

6. 製作地價分布圖：

調查所得買賣及收益實例，以區為單位，由電腦系統產製地價分布圖，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土地正常單價。土地正常單價應按行政院主計總處所發布之各年月為基期之消費者物價總指數，調整至估價基準日之地價。

(二)調查影響區段地價之資料

由地價人員調查或實地勘查本規則第 9 條所定各種影響因素，其中土地使用管制及土地改良（建築基地改良或農地改良）資料，得向主管機關或上網查詢。調查所得之影響區段地價資料，應以電腦系統填載地價區段勘查表。

五、劃分或修正地價區段

(一)地價區段類別分為繁榮街道路線價區段、一般路線價區段及一般區段。

(二)地價區段劃分方法

1. 地價人員應攜帶已套疊地籍圖、土地使用管制資料之地價區段暫存檔圖資、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以區為單位，依本規則第 18 條所定事項及劃分方法劃設地價區段。
2. 地價區段界線，應依本規則第 19 條規定辦理。各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。
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。

4. 繁榮街道路線價區段界線應依「高雄市政府地政局繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」劃設。如劃分區段後其繁榮程度有明顯變動者，應依實際情況，調整原劃分之區段或改劃為一般路線價區段。
5. 一般路線價區段界線應以臨道路第一筆土地或其他適當深度為準。但以第一筆土地劃設者，該土地深度過深或過淺時，得依土地利用現況、使用管制及該區段內土地一般深度等，將該土地劃分為二個區段，或再增加第二筆以上土地為同一區段。

### (三)地價區段劃分原則

1. 住宅區、商業區、工業區及農業區應依內政部「影響地價區域因素評價基準」各用地別基準表主要項目及細項劃分地價區段。
2. 山坡地視其坡度、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。
3. 保護區得考量預期變更為非保護區使用等因素劃分地價區段。
4. 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，劃分地價區段。
5. 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。

### (四)劃分地價區段應注意事項

1. 劃分地價區段前，應先確定土地使用管制有無變動，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。

#### (五)地價區段檢討作業

1. 地價人員應將預定新增、合併或調整之地價區段檢討變動情形作成紀錄並加蓋職章。
2. 審核人員應實地複查預定檢討變動之地價區段，未變動地價區段予以抽查，審核後加蓋職章逐級陳核。
3. 檢討結果經逐級陳核確認後，應據以修正地價區段勘查表及地價區段圖暫存檔。

### 六、估計區段地價

- (一)估計區段地價應依本規則第 21 條及本市各區影響地價區域因素評價基準明細表規定辦理，公共設施保留地則依本條例施行細則第 63 條規定辦理。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)繪製地價區段圖

1. 地價區段勘查表核定、地價區段劃分及區段地價估計完成

後，以電腦系統繪製地價區段圖。

## 2. 地價區段圖標示方法：

- (1)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。
- (2)區段號以區為單位，繁榮街道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。
- (3)區段地價應註記於區段號下方，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)舉辦公開說明會

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(以下簡稱地評會作業規範)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，舉辦公開說明會。
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及上網周知。
3. 各所應依地評會作業規範第3點所定事項說明並受理民眾意見。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. 各所應依區段地價估計結果，以電腦系統辦理下列作業：
  - (1)各行政區按區段號順序產製土地現值(重新規定地價)評議表，校對無誤後逐級核章送本局。

(2)地價區段圖及略圖校對無誤後上傳本局。

2. 本局應彙整各所圖表資料後簽請市府核准，依本條例規定提交本市地價及標準地價評議委員會評議。

### (三)評議

1. 評議時，本局及各所應準備提案資料、土地現值（重新規定地價）評議表及地價區段圖資，並簡報地價調整作業情形。
2. 地價評議結束後，本局應做成紀錄，各所應依評議結果修正區段地價及地價區段圖暫存檔，經校對無誤後，將地價區段圖暫存檔結轉為正式檔，並辦理下列作業：

(1)產製評議表並逐級核章後送本局統一印製成冊。

(2)產製地價區段圖及略圖，圖面標示應清晰可辨別。地價區段略圖以每行政區繪製一圖為原則，如有需要得視實際情形分別繪製，區段範圍較小者其區段號、區段地價若無適當位置可註記，得於空白處加註或加繪延引線；地價區段圖應加註地號。

(3)評議表及地價區段略圖封面載明「○年○月○日高雄市地價及標準地價評議委員會第○次會議評定」之字樣，並加蓋市府印信。

## 八、計算宗地單位地價

(一)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。

(二)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，各所應產製土地現值表（公告地價表），經校對無誤，列印並分行政區裝訂成冊，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)依內政部訂頒之書表格式及填表說明編造買賣(收益)實例調查估價表、地價區段勘查表、區段地價估價報告表、影響地價區域因素分析明細表及土地現值(重新規定地價)評議表等書表。
- (二)提供閱覽之土地現值表，因土地標示變更地價異動時，應將原載資料劃除並於備註欄內加註「地價已異動」。
- (三)依本規定編製之各種圖表資料應妥慎保管，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」規定辦理。