



嘉義市政府 地政處

Land Administration Department, Chiayi City

113年嘉義市政府地政處基準地估價作業實務探討

基準地估價書表填載運用 與相關注意事項

主講者:



茗強不動產估價師事務所

蘇又德所長

2024/3/25



主講者簡介-學經歷、經驗

蘇又德不動產估價師



學歷

- 臺中一中
- 成功大學航空太空工程學系學士
- 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系 碩士
- 逢甲大學建設規劃與工程博士

現職

- 茗強不動產估價師事務所(104.12~106.10及112.06~至今) 所長
- 茗強不動產估價師聯合事務所所長(106.11~112.05) 所長
- 彰化縣地價及標準地價評議委員會(112.05~至今) 委員
- 臺中市政府教育局學校財團法人及所設私立學校不動產處分案件審查小組(112.01~至今) 委員
- 台中市不動產估價師公會(111.01~至今) 第七屆副理事長
- 茗強都市計畫技師事務所(109.10~至今) 所長
- 苗栗縣政府都市計畫委員會 (111.01~至今) 委員
- 南投縣政府都市計畫委員會(109.01~至今) 委員
- 南投縣政府國土計畫審議委員會(109.01~至今) 委員
- 南投縣非都市土地使用分區及使用地變更申請審查小組委員會(109.01~至今) 委員
- 南投縣政府都市更新及爭議處理審議委員會(109.01~至今) 委員
- 彰化縣地價基準地專案小組(107.07~至今) 委員
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(110.04~至今) 第六屆理事
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(110.07~至今) 第六屆專業推廣委員會副主委
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(110.07~至今) 第六屆估價專案委員會委員
- 南投縣地價及標準地價評議委員會(107.02~至今) 委員
- 臺中市都市更新及產業發展學會 (107.01~至今) 理事
- 茗強資產鑑定有限公司(105.11~至今) 負責人
- 南投縣地價基準地選定及查估審議專案小組(105.07~至今) 委員
- 茗強地政士事務所(103.11~至今) 所長

得獎事蹟

臺中市政府108年度
優良不動產估價師



臺中市市長頒獎

證照

不動產估價師
都市計畫技師
地政士
不動產經紀人
企業評價師



經歷

- 台中市不動產估價師公會(108.01~ 111.01) 第六屆常務理事及會務發展委員會主委
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(107.07~110.06) 第五屆都更事務、法制委員會委員
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(107.04~110.03) 第五屆理事
- 茗強不動產估價師聯合事務所所長(106.11~112.05) 所長
- 台中市不動產估價師公會(105.01~108.01) 第五屆副秘書長
- 茗強不動產估價師事務所 (104.12~106.10) 所長
- 中國信託商業銀行(103.10~103.11) 理財規劃部經理
- 華信不動產估價師聯合事務所(97.05~103.04) 鑑價部副理
- 信義房屋(94.02~97.03) 不動產經紀營業員

主講者簡介-曾發表之著作(論文、期刊)

著作

蘇又德不動產估價師



得獎事蹟

臺中市政府108年度
優良不動產估價師



臺中市市長頒獎



證照

不動產估價師
都市計畫技師
地政士
不動產經紀人
企業評價師



- A study on the valuation of brownfield regeneration with consideration of sustainable use (2024 International Conference on Land Sustainability and Real Estate Management · 國際研討會 · 113年03月)
- The appraisal pattern based on real option valuation model a case study of the appraisal of compensation for alteration in Taiwan. (31st Pan Pacific Congress of Real Estate Appraiser, Valuers and Counsellors · 國際研討會 · 112年09月)
- The appraisal patterns of privately-owned social housing projects based on real option valuation model. (31st Pan Pacific Congress of Real Estate Appraiser, Valuers and Counsellors · 國際研討會 · 112年09月)
- 基於實質選擇權評價法之變更補償費、更新後土地及建築物與社會住宅估價模型 (逢甲大學建設規劃與工程博士學位學程博士論文 · 112年07月)
- 我國之容積移轉制度、各縣市以折繳代金方式於接受基地移入容積之實施現況及相關建議 (台中市地政士公會會刊 · 第35期 · 112年3月)
- Valuation of compensation for land use restriction, Asian Journal of Economics, Business and Accounting (AJEBA) (國際期刊投稿 · 112年2月)
- 實施國土計畫管制後所受損失之變更補償費估價方法探討 (台中市地政士公會會刊 · 第34期 · 111年3月)
- 實施國土計畫管制後所受損失之變更補償費查估作業方式探討 (台中市地政士公會成立三十週年特刊 · 110年12月)
- Pricing strategies of land and buildings after urban renewal with real option-based valuation model: A case study of Taichung city, Taiwan, International Journal of Economics, Business and Management Research (IJBMR) (國際期刊投稿 · 110年5月)
- Pricing strategies of privately-owned social housing projects: A case study of Taichung city, Taiwan, International Journal of Economics, Business and Management Research (IJBMR) (國際期刊投稿 · 110年3月)
- The Impact of Agricultural Science and Technology Innovation on the Development of Agricultural Information System (APFITA2019 · 國際研討會 · 108年10月)
- 限制發展地區損失補償之研究——以國土計畫法第32條為中心 (逢甲大學都市計畫與空間資訊學系碩士論文 · 107年06月)
- 都市更新價值評定之研究——以權利變換實施方式中之土地改良物拆遷補償費為例 (城事話-都市計畫與空間資訊研討會 · 第五屆 · 107年5月5日)
- 國土計畫功能分區劃設原則探討——以國土保育地區為例 (城事話-都市計畫與空間資訊研討會 · 第五屆 · 107年5月5日)
- 從採礦場經營業者之角度探討礦場資源價值評估之研究 (城事話-都市計畫與空間資訊研討會 · 第五屆 · 107年5月5日)
- 前瞻基礎設計計畫內容之探討——以軌道設計計畫內容為主 (台中市地政士公會會刊 · 第31期 · 107年3月)
- 論述國土計畫法第三十二條觀點之限制發展地區損失補償之研究 (城事話-都市計畫與空間資訊研討會 · 第四屆 · 106年4月29日)
- 都市設計管制對於城鎮風貌型塑之影響——以安平港歷史風貌園區周邊為例 (台中市地政士公會會刊 · 第30期 · 106年3月)
- 依「看見台灣」紀錄片探討土地利用之失衡狀況 (台中市地政士公會會刊 · 第29期 · 105年3月)

簡報大綱

25min

01

基準地簡介

- 臺灣地價公示制度之發展
- 設立基準地之背景
- 基準地相關研究及報導

25min

02

基準地查估方法簡介

- 前言
- 比較法
- 成本法
- 收益法及土地開發分析法

50min

03

修訂四號公報簡介

- 第四號公報主要修訂內容
- 營造施工費標準表
- 前後版造價水準差異
- 加價因子
- 造價水準基準日期與物調
- 舊案重估的影響
- 開發利潤率規定
- 文字修訂

30min

04

運用公報估價注意事項

- 前言
- 比較法
- 成本法
- 收益法及土地開發分析法

20min

05

未來改進努力方向

- 105年成果報告檢討及單機版問題
- 學者及估價業界建議
- 落實政策目標
- 常見問題Q&A
- 未來展望

international
information

基準地簡介

01

臺灣地價公示制度之發展

02

設立基準地之背景

03

基準地相關研究及報導

(一)發展歷程(依立法時間區分)

1/7

依據《實施都市平均地權條例》和《平均地權條例》立法沿革演變的時間軸，台灣地價公示制度的發展歷程可依立法時間區分如後

- 43年

主要變革方向	公布《實施都市平均地權條例》，此時並無土地現值之規定。
修法背景	為實施都市土地改革，力求切合台灣實況，公布《實施都市平均地權條例》，由都市區域開始規定地價，實施申報地價、公告地價。
主要內容	1. 先以都市計畫實施範圍內之土地，為實施的範圍。 2. 此時並無土地現值之規定，係以「申報地價」計算土地增值額，課徵土地增值稅。 3. 課徵地價稅是市地課稅之重點，而課徵土地增值稅是實行漲價歸公的方法。

參考資料來源<2016年第十一屆海峽兩岸不動產估價學術研討會>

(一)發展歷程(依立法時間區分)

2/7

- 53年

主要變革方向	開始正式有定期辦理公告土地現值之規定。(每6個月評定1次)
修法背景	由於都市土地地價逐漸上漲，阻礙工商發展，影響人民生活加上台灣省政府查報照價收買的有效執行、重新規定地價原地價認定、以及基地租金過低等問題導致在執行面上有所窒礙。故予以重新修正《實施都市平均地權條例》。
主要內容	規定直轄市或縣(市)政府應按藉以期調查土地買賣價格，編製土地現值表，另為精準掌握地價漲幅，土地現值表每6個月經都市地價評議委員會評定1次予以公告，作為土地權利變更登記申報現值之參考，以課徵土增稅。因此開始正式有定期辦理公告土地現值之規定，有官方之現值公告制度。

(一)發展歷程(依立法時間區分)

3/7

- 57年

主要變革方向	公告土地現值改為每年公告一次。
修法背景	為貫徹基本國策，打破社會不公，促進土地利用達成地利共享，發展都市建設，創造社會福利。徵稅方面，修正土地增值稅以1954年為計算基數。土地移轉時地價稅准予抵繳，並徵收空地稅，農業區改徵田賦；並且為防止土地投機及逃稅之行為，加強罰則等規定。
主要內容	1. 公告土地現值改為每年公告一次。依修法前規定，土地現值應由都市地價評議委員會評定，以作為都市土地權利變更登記時之參考，而土地移轉之增值稅，亦是依公告現值徵收之。由於土地公告現值六個月一次，其間距離太短，人民負擔重，故將都市土地現值評定期間延長為一年，以符合人民之期待。 2. 重新規定地價年限，改為三年1次以減輕民間負擔。

參考資料來源<2016年第十一屆海峽兩岸不動產估價學術研討會>

(一)發展歷程(依立法時間區分)

4/7

• 66年

主要變革方向	《實施都市平均地權條例》修正為《平均地權條例》
修法背景	由於經濟迅速成長、建設全面展開，都市外土地地價也急速上漲，然而因實施範圍仍以都市土地為限，導致都市外土地未規定地價，漲價全部歸私，加上課徵田賦負擔甚輕，造成土地投機盛行，社會財富分配不均，影響土地資源有效利用；為擴大規定地價土地範圍來課徵地價稅、土地增值稅，進而實現地利共享、發展地方建設、抑止投機等目的，修正全國性實施平均地權。
主要內容	1.將《實施都市平均地權條例》修正為《平均地權條例》，實施地區擴大為全國。 2.簡化規定地價之程序，改以每三年重新規定及公布地價一次。 3.修正土地所有權人申報地價之限制及簡化規定地價程序。 4.為今後土地徵收地價補償有一個合理統一的標準，政府徵收私有土地一律按照公告土地現值給予補償。 5.地評會之組成，除地方民意代表及公正人士外，將農、漁、工、商等各業人民團體代表與專家學者一併納入，以增加各界意見。

(一)發展歷程(依立法時間區分)

5/7

• 75年

主要變革方向	每年7月1日公告土地現值
修法背景	因為台灣資源有限、人口快速增加，且經濟高度成長對土地需求迫切，土地問題日趨複雜，為利土地政策有效執行，就當時時空背景下對《平均地權條例》進行通盤檢討。
主要內容	1.統一規定直轄市或縣(市)政府每年7月1日公告土地現值。 2.直接按公告地價八成為申報地價課徵地價稅。土地所有權人須申報地價作為課徵地價稅之依據，導致地主為減輕負擔多以公告地價八成作申報，以1978年台北市重新規定地價為例，有高達97.19%地主以公告地價八成申報。因此修法後刪除土地所有權人應自行申報地價之規定，直接明訂未申報者，一率按照公告地價八成為申報地價課徵地價稅，簡化申報手續。 3.為使徵收補償地價趨於公平合理，公告土地現值應接近實際地價。由於地價飆漲，公告土地現值及公告地價接近市價後，地價稅負擔勢必增加，為減輕民眾負擔，特別將地價稅稅率調降。自用住宅用地稅率由5‰降為4‰；基本稅率由15‰降為10‰。

(一)發展歷程(依立法時間區分)

6/7

• 79年

主要變革方向	修正《平均地權條例施行細則》，將公告土地現值與公告地價兩價分離
修法背景	由於原規定重新規定地價當年，公告地價需與公告土地現值一致，為避免使民眾地價稅負擔過度加重，歷年公告土地現值之調整均較實際市價偏低，致平均地權漲價歸公政策無法貫徹，故修正《平均地權條例施行細則》，將公告土地現值與公告地價兩價分離。
主要內容	1. 《平均地權條例施行細則》第64 條但書修正前規定：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，應以公告地價為公告土地現值」→此即兩價合一。 2. 地方政府辦理重新規定地價時(每3年1次公告地價)，為避免使民眾地價稅負擔過度加重，歷年公告土地現值之調整均較實際市價偏低。 3. 修正為：「在舉辦規定地價或重新規定地價之當年，直轄市或縣（市）政府地價評議委員會得以依本條例第46條編製之土地現值表，作為評定公告地價之參考。」→此即兩價分離。

(一)發展歷程(依立法時間區分)

7/7

- 89年

主要變革方向	修正每年1月1日公告土地現值
修法背景	為落實行政程序法之執行，以保障人民權益，提高行政效能增近人民對行政之信賴，重新檢討《平均地權條例》有關行政程序的規定，並配合《土地徵收條例》之制定提出修正。
主要內容	1.行政程序法有關法律保留原則之精神，明列地籍總歸戶辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確。 2.配合台灣會計年度改為歷年制以及《土地徵收條例》公布施行，為利政府土地徵收作業執行，將土地現值公告日修正為每年1月1日。

參考資料來源<2016年第十一屆海峽兩岸不動產估價學術研討會>

(二)發展歷程(依使用功能區分)

1/2

參考陳建元與李秀真(2014)之文獻，重新將台灣地價公示制度依使用功能發展歸納為下列四個時期

時期	內容
最初課稅為主時期	1. 公告土地現值最早的政策邏輯及目標是做為政府機關課徵土地增值稅之依據，或是土地移轉、設定典權申報移轉現值之參考與審核標準。 2. 公告地價做民眾申報地價之參考。 3. 單一的使用功能。
多功能使用時期	1. 66年平均地權條例修正，賦予公告土地現值作為補償徵收土地地價之依據，至此公告土地現值制度開始由課稅單一功能進而朝多元功能使用邁進。 2. 社會福利補助認定標準、容積移轉換算容積價值標準...等。成為各機關愛用計價，影響層面深遠(游振輝，2008)。

(二)發展歷程(依使用功能區分)

2/2

參考陳建元與李秀真(2014)之文獻，重新將台灣地價公示制度依使用功能發展歸納為下列四個時期

時期	內容
二價分離時期	79年平均地權條例修正，於80年重新規定地價分別辦理查估公告土地現值與公告地價，希望透過每年查估一次公告土地現值的方式，讓公告土地現值與公告地價脫鉤減少與市價之差距。
市價徵收時期	101年《土地徵收條例》修正，第30條修正後為：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。…」公告土地現值與土地徵收補償功能脫鉤，土地徵收補償費用將以《土地徵收補償市價查估辦法》所查估之市價為依據。

參考資料來源<2016年第十一屆海峽兩岸不動產估價學術研討會>

(三)現行公示地價查估方式

- 目前公部門地價查估係依據《地價調查估計規則》的規定辦理，立法之初是為達到政府查估地價之目的、確立估價規則，根據土地法施行法第40條規定，於35年由行政院會議通過地政署公布，以作為縣市地政機關地價調查估計之準則。由於當時大陸地區幅員廣大，受限人力、物力無法逐筆進行地價查估，故估計規則訂立之始即設計以「地價等級」的方式，以加速地價調查和政府估價的效率。
- 實際上，受限各縣市政府地政機關人力問題、節省行政作業成本，原本應分開查估的兩價，得由地方政府依照各縣市情形，將公告土地現值打折作為公告地價。
- 實務作業上，公告地價與公告土地現值查估作業係屬同一標準、同一作業之查估方式，僅是價高與價低之別。

(四)現行公示地價查估特點

根據康秋桂(2014)，整理出《地價調查估計規則》查估地價有三個特點：

1	以區段地價方式查估	因為公告地價、公告土地現值之查估係屬大量估價，必須處理上百萬筆的土地估價，為降低行政成本，故採地價區段方式估價，無法考量個別宗地條件之影響。
2	以單筆交易推估	蒐集房地買賣實例後，必須扣除建物現值、正常利潤、裝潢設備、庭園設施等成本後，求得土地買賣單價。
3	以中位數計算區段地價	將蒐集而來的正常土地買賣實單價例經由高低排列後，以中位數方式來求算該區段之區段地價，以減少極端值之影響。

參考資料來源<2016年第十一屆海峽兩岸不動產估價學術研討會>

(一)開始試辦前之發展情形

- 基準地（標準宗地）估價制度源自於日本之「公示地價」制度，日本於1969年6月制定地價公示法，建立地價公示制度，其目的在於對社會大眾提供具有公信力之地價資訊，並利於估計徵收取得公共設施保留地之地價資訊，以促進地價之合理化。
- 除日本外，韓國亦已比照日本之公示地價制度建立公告基準地（Reference Land）地價制度，稱為OVSP制（Official Value of Standard Parcels）。
- 依照國內以往關於標準宗地之研究，皆習慣以日本「標準宗地」名詞稱之，惟考量設置標準宗地之目的係作為查估個別宗地價格之比準依據，故其宗地應為一「benchmark 基準點」，其地價係作為所屬近價區段之代表性地價，此地價應為此區段之中庸地價，為避免「標準宗地」名稱誤導外界質疑其地價之標準性，復考量該制度實質特性係在掌握地價層次，後來遂修正為「基準地」。

參考資料來源<鄭景文（2016），日本地價公示制度簡介，財稅研究，第45卷，第1期>

參考資料來源<何俊男（2006），我國基準地估價方式建立之初探，土地問題研究季刊，第5卷，第1期>

(一)開始試辦前之發展情形

- 日本公示地價係由國土交通省（中央政府）土地估價委員會自1970年開始，依地價公示法第2條第1項選取區域內的標準地，於每年3月公示自1月1日起的正常價格；由都道府縣（地方政府）自1975年開始，根據國土利用計畫法第9條的規定，確定每年7月1日起基準地的標準價格（基準地價）。
- 所謂標準地比較法，係由公部門選定一些具代表性之標準宗地，再由估價師評估標準宗地地價，再以此地價評估周邊之土地價格。在日本，廣泛採用此種方法，經考量代表性、顯著性、恆久性、均勻性後，設置相關標準宅地、標準水田、標準旱田及標準山林，用以比較評估周邊土地價格。



參考資料來源<鄭景文 (2016)，日本地價公示制度簡介，財稅研究，第45卷，第1期)>

參考資料來源<日本東京都財務局網站資料 (網址為<https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kijunchi/index.html>)>

參考資料來源<112年臺中市豐原地政事務所「地價基準地估價作業」教育訓練手冊>

(一)開始試辦前之發展情形

- 標準宗地制度雖於日本、韓國行之有年，惟於我國，最早曾由原臺灣省政府於1984年訂定「試辦地價控制點計畫」，選定臺中市西區、臺北縣三芝鄉、南投縣水里鄉、雲林縣二崙鄉及臺南縣仁德鄉等地試辦，試辦結果認為標準宗地是介於地價區段與個別宗地之間，在現行地價查估制度下，具有校準之功能。
- 內政部於2002年自行進行「改進地價制度之研究」，藉由演繹法及歸納法，認為現階段應用特徵價格法、無母數迴歸估價法進而應用逼近調整法進行電腦輔助土地估價，尚有法令面、迴歸模型面、實例面、設計面、行政面及民眾接受面幾點困境尚待克服。故現階段大量土地估價制度之改進，以標準宗地制度優先。

(一)開始試辦前之發展情形

- 依內政部於2002年進行「改進地價制度之研究」所設計問卷之調查結果，受訪不動產估價師及地價人員絕大多數贊同實施標準宗地制度可以改進目前公告土地現值制度。
- 藉由前述問卷結果相關問題探討，對推動標準宗地制度可行性進行分析，認為法律及技術上皆具可行性，至於財務可行性方面，委託不動產估價師雖較為精確可信，惟財務可行性較有疑慮。至由地價人員估價，因地方政府本需辦理公告土地現值調整作業，此係地政機關地價人員職責之所在，僅將區段地價估計改為標準宗地方式，故並無財務上之顧慮。

(二)何謂基準地？目的及功能為何？

- 地價基準地，是「在一定範圍之地區內，選定一宗具代表性之宗地」，由估價人員定期估計該宗地合理之地價後加以公布。國內原習慣稱之為「標準宗地」，因「標準宗地」之名稱容易引起誤解，後來改為「基準地」。
- 目的：在對社會大眾提供具有公信力地價。
- 功能：可提供一般正常交易價格指標、掌握地價高低層次、查估個別宗地地價基礎、設定路線價及編制地價指數等。

(三)民國93年開始試辦

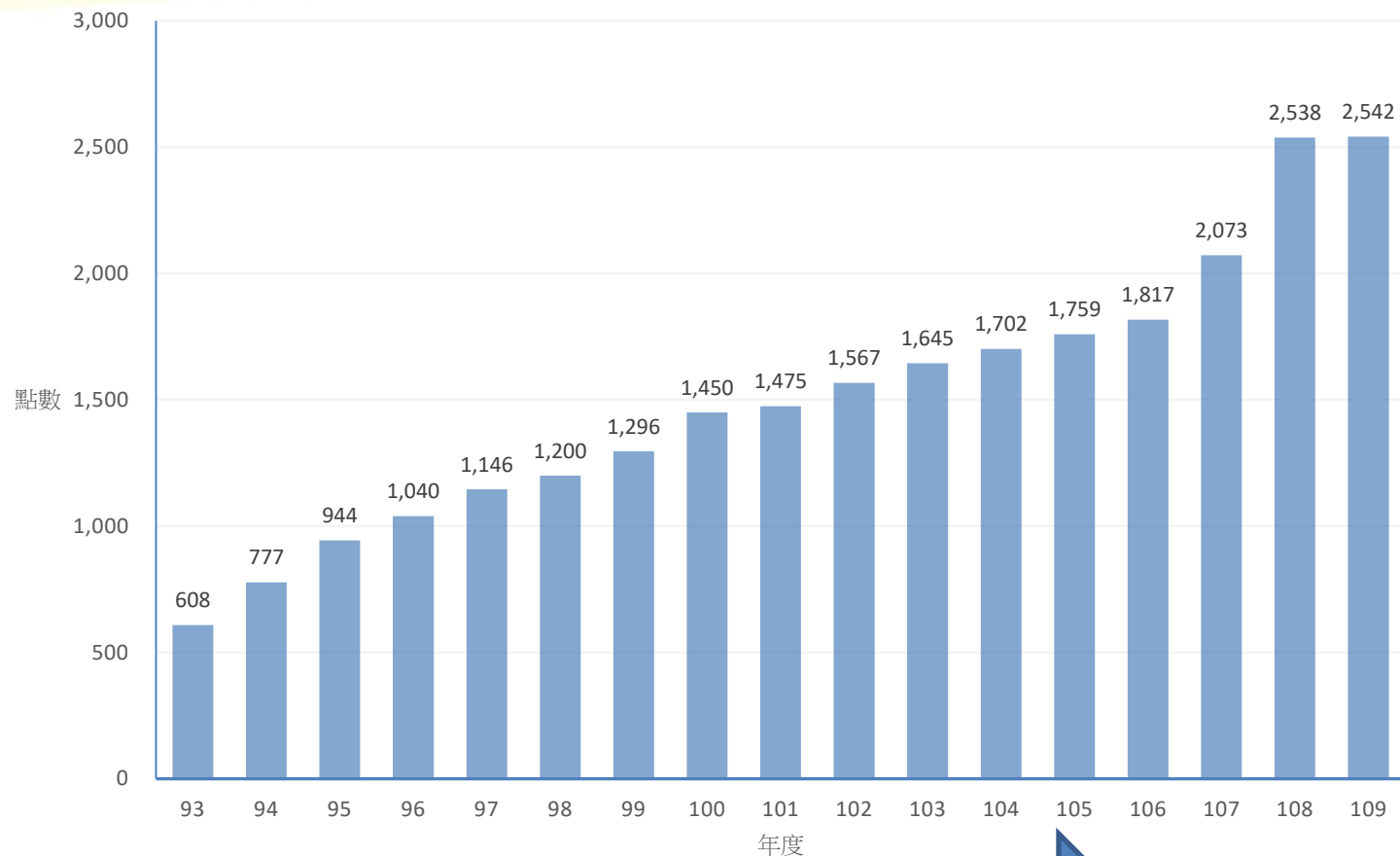
- 目前我國地價制度，主要係依地價調查估計規則規定，查估公告土地現值及公告地價。
- 由於係採區段地價方式，大多以區段地價代表宗地地價，外界有認為未能考慮土地個別因素影響。加上《地價調查估計規則》是蒐集區段內買賣收益實例取中位數的查估方式，會有每年取樣實例不一致，而產生誤差的情形。
- 為改進地價制度，內政部業於92年11月28日依台內地字第0920065705號函頒《試辦基準地選定及查估要點》，自93年起召集地方政府試辦基準地地價制度。

(四)民國98年正式辦理

- 後因試辦績效良好，內政部業於98年3月19日依台內地字第0980048308號函將《試辦基準地選定及查估要點》修正為《地價基準地選定及查估要點》，正式辦理該項工作。
- 93年至97年試辦期間，多數由地方政府地價人員自行查估；98年起正式辦理後，部分縣市已委由不動產估價師協助。總查估點數自93年608點逐年增加，至103年完成建置1,645點，至104年完成建置1,702點，至105年完成建置1,759點，至106年完成建置1,817點，至107年完成建置2,073點，至108年完成建置2,538點，至109年已完成建置逾2,542點。至112年，六都及宜蘭合計總點數1,695點。本市於112年共查估106點。
- 每年將成果編印成冊，提供國內相關機關、學術單位、不動產估價師公會參考。故主要用途主要仍是提供相關機關與學術單位等作參考使用，尚未有全面推動之規劃。

參考資料來源<103~107年地價基準地查估辦理成果報告、游適銘-不動產估價學、112年臺中市豐原地政事務所「地價基準地估價作業」教育訓練手冊、嘉義縣政府地政處112年度工作總報告>

(五)歷年查估點數



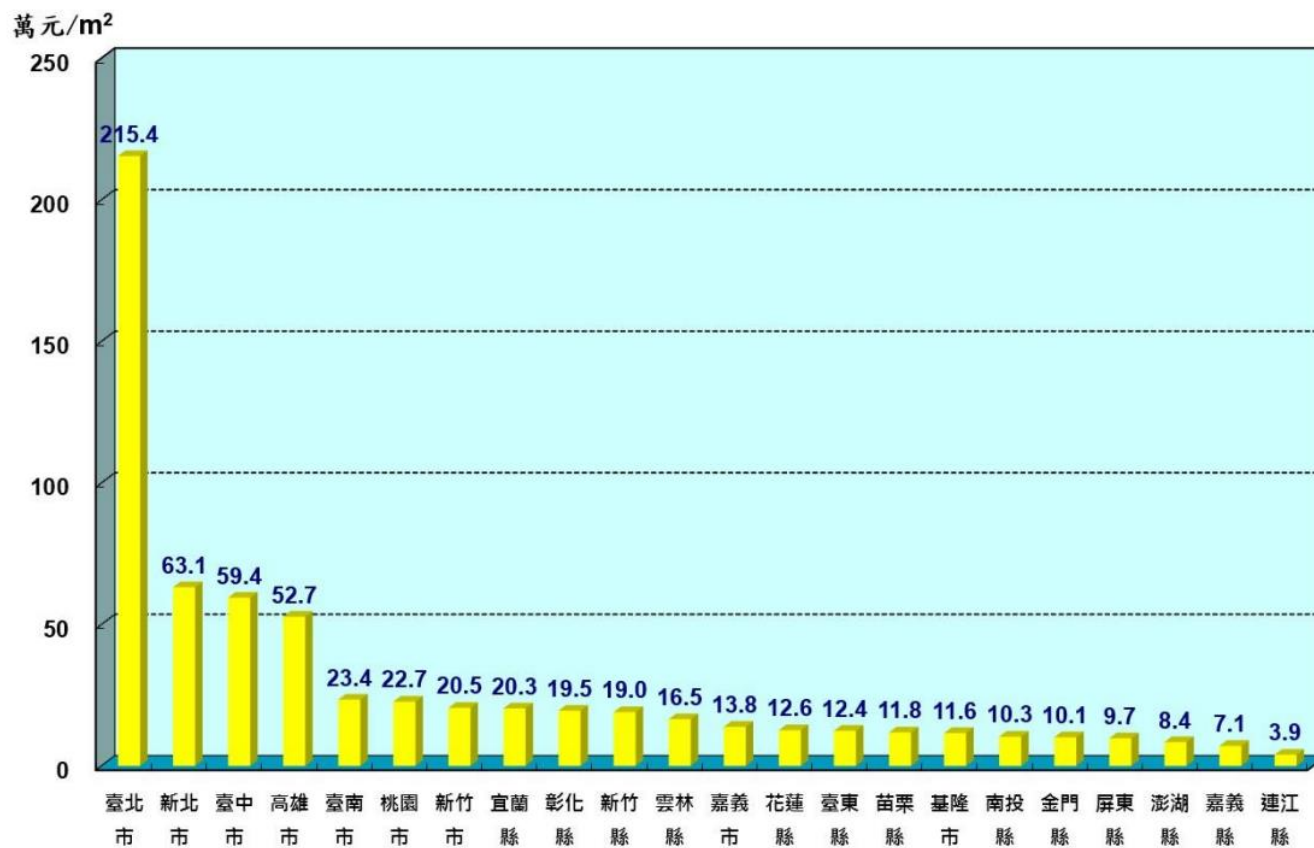
98年起正式辦理

參考資料來源<內政部地價基準地查估辦理成果報告；本報告統計整理>

(一)民國107年全國查估成果

1/2

- 107年住宅區代表基準地地價排序圖

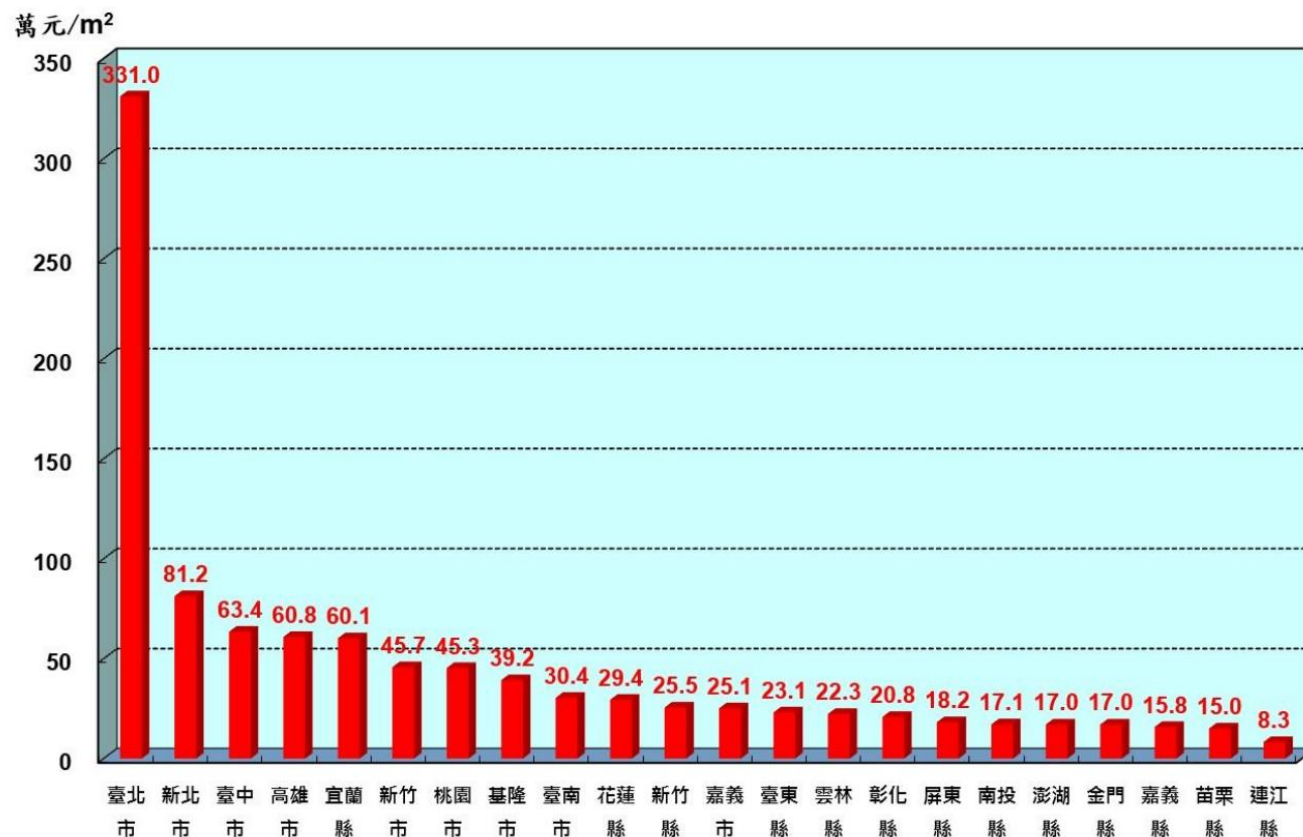


參考資料來源<107年地價基準地查估辦理成果報告>

(一)民國107年全國查估成果

2/2

- 107年商業區代表基準地地價排序圖

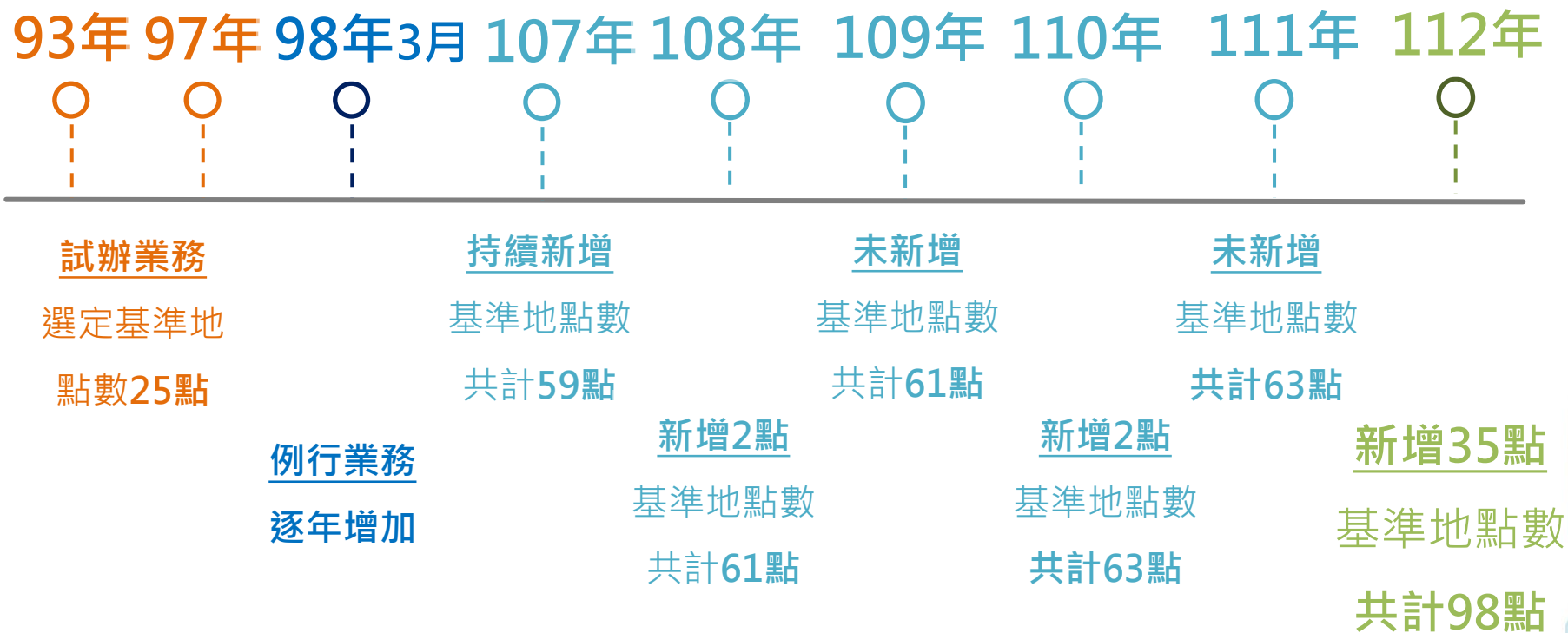


參考資料來源<107年地價基準地查估辦理成果報告>

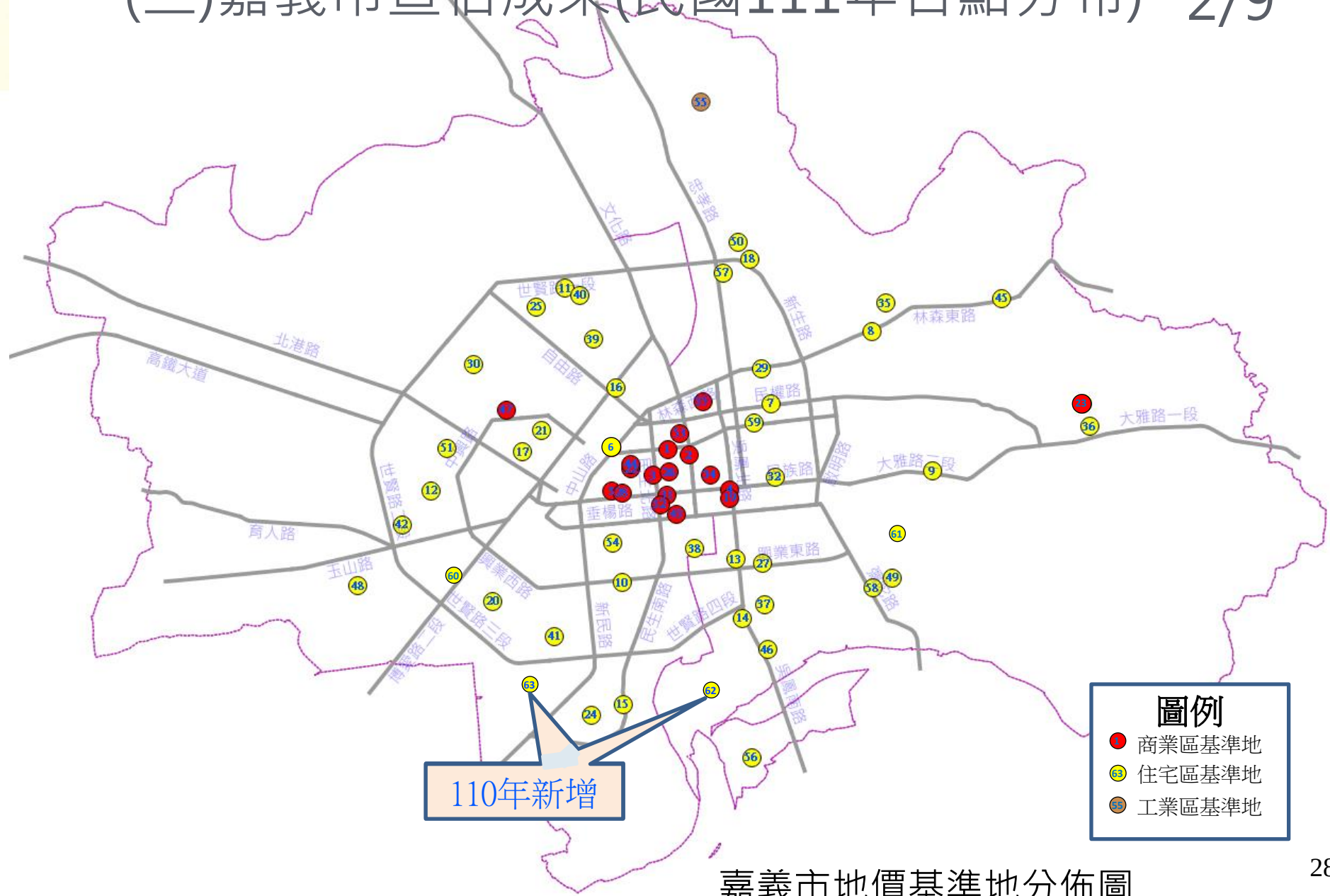
(二)嘉義市查估成果

1/9

- 嘉義市歷年地價基準地查估點數



(二)嘉義市查估成果(民國111年各點分布) 2/9



(二)嘉義市查估成果(民國112年各點分布) 3/9

新增35點，基準地點數共計98點

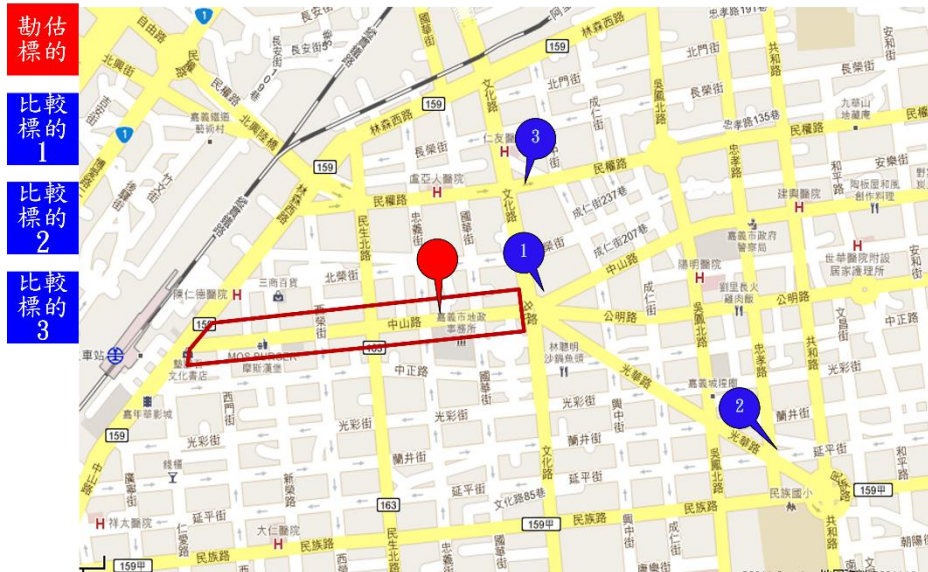


(二)嘉義市查估成果(民國111年)

4/9

商業區地價最高之基準地

編號	I01BB0001
土地標示	榮段二小段77-1、77-3地號
地價(元/m ²)	251,000

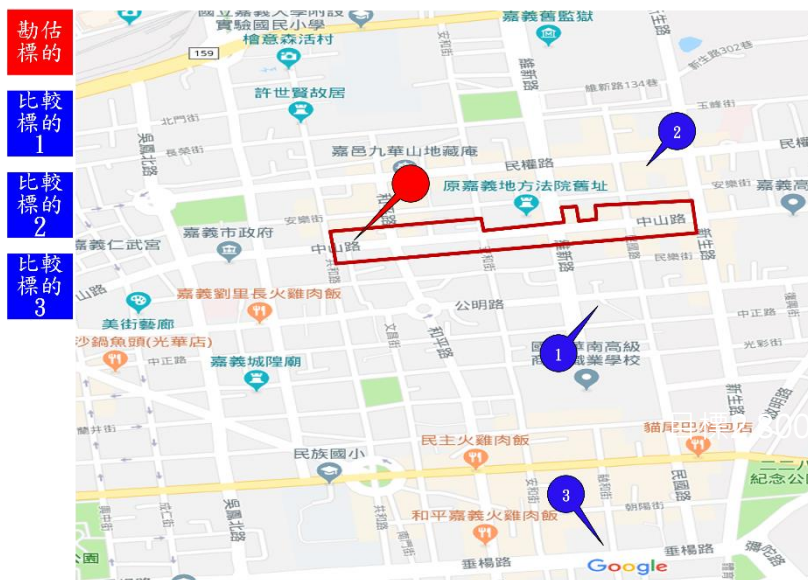


(二)嘉義市查估成果(民國111年)

5/9

住宅區地價最高之基準地

編號	I01BA0059
土地標示	中山段七小段24地號
地價(元/m ²)	143,000



(二)嘉義市查估成果(民國112年)

6/9

商業區地價最高之基準地

編號	I01BB0411
土地標示	南門段七小段17地號
地價(元/m ²)	460,000



(二)嘉義市查估成果(民國112年)

7/9

住宅區地價最高之基準地

編號	I01BA0059
土地標示	中山段七小段24地號
地價(元/m ²)	222,000

勘估的

比較標的1

比較標的2

比較標的3

international
information

(二)嘉義市查估成果(民國112年)

8/9

工業區地價最高之基準地

編號	I01BD0353
土地標示	車店段521-9地號
地價(元/m ²)	62,600



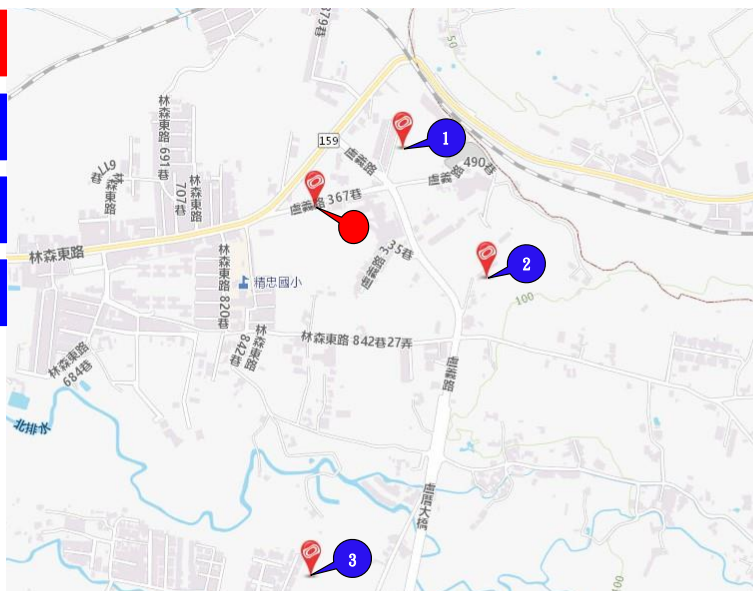
(二)嘉義市查估成果(民國112年)

9/9

農業區地價最高之基準地

編號	I01BF0446
土地標示	盧東段170-2地號
地價(元/m ²)	11,200

勘估的

比較的
1比較的
2比較的
3international
information

(三)期刊

1/5

- 研究名稱：土地槓桿比率於基準地評價之實證分析

文獻作者 (著作時間)	實證地區或 法條	研究方法	實證結果或研究結論
葉士郁 吳承曄 陳奉瑤 (2015)	臺北市、新 北市、臺中 市、臺南市 、高雄市等 五直轄市	以迴歸模型 影響因素 分析	本文分析不同區位與特徵形成土地槓桿比率的差異，提出土地槓桿比率的應用，進一步並以基準地評價資料所發現之問題，提供改進基準地評價的建議。 另本文分析各項影響土地槓桿比率之因素，藉以判斷土地槓桿比率的形成差異，並檢視基準地評價結果之合理性，基準地評價是一種相當特殊的估價方式，利用個別估價建立控制地價的基準點，並以大量估價的邏輯推估其他土地價格，但在二者間可能會造成矛盾產生，個別估價並不如大量估價能顧及影響價格因素應有之次序關係，未來在針對基準地評價時，應改善估價方法，採用先推後拆的方式，並針對標的選取更為謹慎，並利用大量估價的資料管理方式檢視點位估價成果的可靠性、一致性、合理性。

(三)期刊

2/5

- 研究名稱：部分調整行為之估價平滑 - 以地價基準地重估價為例

文獻作者 (著作時間)	實證地區或法 條	研究方法	實證結果或研究結論
游適銘 (2013)	以全國地價基準地重估價案例檢視估價人員部分調整行為，並以行為影響變數檢驗對市場資訊權重之實證分析，以SAS軟體進行統計運算。	本研究建立二模型，其一為估價人員部分調整模型。模型二則探討對市場資訊權重影響效果之變數。	臺中市雖以往公告土地現值反映市價之程度未如臺北市、新北市等首善之區，惟由於近年發展迅速，加上七期重劃區豪宅之地價屢傳新高效應，使得臺中市地價發展應屬名列前茅，但實際上該市評估地價卻非如此3，是以扮演改進公告土地現值之地價基準地，其查估結果格外受到重視，何種因素影響估價人員之部分調整行為？遂引發本文研究動機。 研究結果發現，整體估價之信心參數為0.59，相對大於前次估值之權重0.399，具有部分調整現象。其次，就市場信心參數較低之臺中市，不同估價方法估值標準差之比例每增加1%，信心程度將減少0.11。估價年資每提高一年，信心程度將增加0.0219。代表基準地相較於一般基準地，信心程度增加0.74。

(三)期刊

3/5

- 研究名稱：不同估價方法之權重分析與模式建立 - 地價基準地之探討

文獻作者 (著作時間)	實證地區或法條	研究方法	實證結果或研究結論
游適銘 張金鶚 (2010)	以96年及97年所蒐集之2,142筆基準地資料作為實證樣本。經刪除遺漏值後，96年合計1,014筆、97年合計1,073筆。	不動產估價三種方法之估價結果可能不同，本文將三種方式建立聯立模型，以3SLS進行估計。	各種方法估值決定最終估值，雖不一定需採加權平均賦予權重；但估價既兼採兩種以上方法，最終估值形成即與各種方法估值形成關聯，採加權平均不僅能符合關聯之意，亦能提供實務界慣用加權平均時，對權重之加減碼提供量化解釋。未來各方法權重的調整上，建議估價人員仍應視不同時期大環境景氣變化、交易型態多屬買賣或租賃實例、及市場上素地成交情形所反映土地開發分析價格，綜合判斷最適權重調整模式。

(三)期刊

4/5

- 其他基準地相關研究文獻

台灣試辦基準地地價查估作業相關問題分析

- 張梅英(2005)

地價基準地估價相關問題探討

- 游適銘 (2007)

我國基準地制度建立之初探

- 何俊男(2006)

以澳大利亞新南威爾斯經驗談我國地價制度與基準地

- 游適銘 (2007)

地價基準地估價定位探討

- 游適銘(2006)

應用地價變遷分析地價基準地空間分布-以臺南市安南區為例

- 沈俊榮、陳澤生(2014)

(三)期刊

5/5

- 其他基準地相關研究文獻

部分調整行為之估價平滑 - 以地價基準地重估價為例

- 游適銘(2014)

南投縣地價查估之政策執行-基層官僚的觀點

- 方秀貞(2020)

土地槓桿比率於基準地評價之實證分析

- 葉士郁、吳承曄、陳奉瑤(2015)

以基準地查估建構地價指數及策略建議

- 李家儂、謝翊楷、王成機、何圳(2022)

持續推動基準地地價制度之淺見

- 陳奉瑤、梁仁旭、詹進發、葉惠中(2018)

解說基準地估價

- 黃國義(2023)

參考資料來源<華藝線上圖書館>

(四)論文

1/2

• 基準地相關學位論文

地價人員對基準地實施之認知探討

- 李義隆、張慈佳(2006)

現況與法定容積率差異對台中縣市基準地評價之影響

- 洪睿箴、張梅英(2008)

土地槓桿比率與房價變動關聯性之研究

- 葉士郁、陳奉瑤(2015)

臺灣半動態基準地表變形模式之同震位移格點模型新增時機

- 蕭詩涵、景國恩(2018)

應用地價變遷分析地價基準地空間分布-以臺南市安南區為例

- 沈俊榮、陳澤生(2013)

我國政府地價公示制度問題與改進方法之研究

- 陳翊書、林秋綿(2016)

部分調整行為之探討-以地價基準地為例

- 陳威霖、陳奉瑤(2011)

我國基準地地價查估人員配置問題之研究

- 施弘元、林秋綿(2020)

(五)試辦基準地期間相關報導

- 北港地價偏高 地政局考量調整

【記者魯永明／斗六報導】縣內土地公告現值及公告地價調查，明年試辦「基準地」調查，將現有五千七百七十一個區段價，改為八十五萬筆土地逐筆公告，合理反映市價。由於調查工程浩大，今年仍循往例採區段調查，明年初公告；北港鎮地主陳情反映地價偏高，地政局將列入考量調整。

北港地價偏高 地政局考量調整

地價調查新法工程浩大 今年仍循往例 北港地主陳情調降 官方認為合理

（記者魯火明／斗鰐潭）縣內土地公告現值及地價調查，明年試辦，斗鰐潭地價調查，將現值五千七百七十一區段調整，改為八十五區土地公告現值及地價調查。由於調查工程浩大，今年仍無法如期展開調查，明年初公告北港地及陳情反映地價偏高，地價將列入考量調整。

以民生現值調整後，並在每年七月公告，縣府為配合公告現值採預年制，元月初公告土地公告現值，預頒公告現值及公告地價，合理反映市價，組織委員會等五縣後，內政署指示雲林縣明

北港地土地陳情指稱房仲交易清淡，地價偏

縣政府調查後，要求調整

地政局調查後，認為地主訴求合理，明年初公告實施。

房仲連兩年基本率不振，縣內今年有現值

每年調幅百分之零點四，公告現值

陸坪球場等七個通商地點。虎尾高鐵特定期

、中科雲林基地、六甲汗水處理廠等重工

建設開發的利多刺激，周邊地價可望受重大

調漲。

(六)近期相關報導

1/5

- 價格變化更清楚 台中增設地價基準地

好房網News 2020-08-03 17:35

地價除了是買賣依據外，也是徵收地價稅的重要指標，台中市除了領先各都建置完成基準地外，也持續增設，讓查詢地價更有依據。

內政部自93年起召集各地方政府試辦「地價基準地」制度，98年正式辦理，至108年全國已完成建置2,538點。其中台中市108年已領先各都建置完成300點基準地，今年持續增設29點，可更精準查估29個行政區不同使用分區及用地別的價格，提高參考依據。

台中今年持續增設29點地價基準點。示意圖 / 立智公開提供



台中地政局長吳存金表示，目前我國地價制度，主要依《平均地權條例》及《地價調查估計規則》等相關規定，查估公告土地現值及公告地價。為精進地價查估制度，內政部推出地價基準地制度，台中除積極建置地價基準地，更擴大不動產估價師參與，將240點地價基準地委託不動產估價師辦理查估作業，讓查估成果貼近真實市價，提高可參考性。

吳存金指出，透過地價基準地查估，可掌握全市地價等位及變動情形，也可因應未來地價制度可能的變革。目前內政部除持續推動地價基準地查估作業，並積極研議結合電腦大量估價系統查估地價，取代現行地價查估作業方式。

地政局表示，地政局已與逢甲大學土地管理系合作，全國首創發布「基準地比率分析」資料，於近價區段內選定具代表性基準地，可瞭解區段範圍內的歷年價格浮動狀況，日後民眾如有土地買賣需要，就能以附近基準地價進行比較，並根據浮動狀態作為土地買賣交易時的參考依據。

(六)近期相關報導

2/5

- 實價課稅先聲 內政部推「基準地價」計畫

2016-11-03 20:31

聯合報 記者李順德/即時報導

讚 0

分享

傳送

WhatsApp

內政部繼續推動公告現值接近市價9成，為使土地稅基課稅更公平，正研議推動「基準地價」，建立「每一宗地」更精準地價查估資訊，做為土地課稅的稅基、徵收補償的標準，及土地買賣的參考。這項計畫最快後年實施。

內政部地政司長王靚琇表示，這項計畫已報行政院，但仍未核准，目前在修正中，內政部希望可以爭取第二預備金做為試辦經費，如果時間趕不及，將於明年編列預算，最快後年實施。計畫實施後，會找都會地區的縣市試辦，2至3年後才可能全面實施。

內政部官員說，為建立「基準地價」，有必要改進查估制度，朝向專業的不動產估價師查估技術邁進，做得更精密，與國際接軌。王靚琇說，為了更精密，未來會選出更多的基準地，配合大量查估，查出最準確的地價。她說，目前的公告現值是區段價，基準地的機制，就是要監看真正的市價。

王靚琇說，基準地的建立，對土地持有人較公平，因為有些地被估高了，有些地被估低了，若能接近合理，做為財政部的土地稅基，課稅較為公平。未來財政部依基準地做為稅基課稅，可能得再做配套，如對自住者，採取打折課稅。

參考資料來源<<https://udn.com/news/story/1/2083426>>

(六)近期相關報導

3/5

• 精實地價查估 居住正義一環

2016-11-07 02:45

聯合報 楊宗憲 / 屏東大學不動產經營學系副教授 (屏東市)

WhatsApp

內政部擬推動「精實地價查估方案」，希望透過不動產估價師與大數據分析的結合，獲取較為精準的土地價格，未來將取代公告地價及公告現值制度，值此地價稅開徵時期，引發部分人士質疑將增稅打房，本人研究房地產價格多年，認為內政部此舉是改革的正確方向。

過去實施公告地價及公告現值二價制度，價格的產生過程跟時序不同，不僅無效率，也造成一地多價的困擾，內政部欲以較有效率的估價技術，利用實價登錄資料庫，通過不動產估價師及大量估價等方法，強化地價查估工作，改變當前公告土地價格不合理的亂象，讓地價決定更具有代表性，值得鼓勵。

部分市場人士質疑大量估價技術不夠精確，而否定上述方案的必要性。實際上國內大量估價技術的準確性已經與國際水準相近，甚至部分技術已獲得發明專利的肯定，大量估價技術亦已有多個國家廣泛運用在不動產價格的查估上；未來搭配不動產估價師的介入，可以合理且有效率的決定各種土地的價格，以更為科學化及效率化的方式查估地價，這本來就是政府應該進行的工作，應該給予支持。

此外，未來若地價查估方式改變後，稅負與稅制應如何調整，相信各界可以更廣泛討論，並使配套更為完整。但要注意的是，我國由於地價稅及房屋稅偏低，長期以來不僅變相鼓勵投機，也惡化地方財政；以台北市為例，縱使今年公告地價大幅調漲，地價稅的實質稅率平均仍僅萬分之四，遠低於國際平均一%的標準，且七成以上之稅額仍在四千元以下，應仍屬可負擔範圍。報載有台中西屯地主稱地價稅自五萬漲至廿萬，但從其稅單揭露的地號查詢實價登錄顯示其土地市值可能近三億，價值三億土地過去僅繳五萬元地價稅，這正凸顯台灣房地價如此高昂的原因。財政部也聲明未來稅基將透過打折方式處理，避免傷及無辜。

我國的不動產價格制度長期偏離現實是眾所皆知的事實，因此造成的房地價不合理上漲也造成廣大民怨，如今要走向正常的道路或許將引起既得利益者的反抗，但防堵市場的投機不也是居住正義的一環嗎？稅制改革或可併同稅基與稅率通盤檢討，而內政部願意以更好的方式強化土地價格的代表性，這是重要的基本工作，應給予支持。

(六)近期相關報導

4/5

- 地價基準地 今年將增29點

內政部為精進公部門地價查估作業，自九十三年起召集各地方政府試辦「地價基準地」制度，九十八年正式辦理，至一〇八年全國已完成建置二五三八點。其中台中市一〇八年已領先各都建置完成三〇〇點基準地，今年持續增設二十九點，可更精準查估二十九個行政區不同使用分區及用地別價格，提高參考依據。

地政局長吳存金表示，目前我國地價制度，主要依《平均地權條例》及《地價調查估計規則》等相關規定，查估公告土地現值及公告地價。為精進地價查估制度，內政部推出地價基準地制度，台中除積極建置地價基準地，更擴大不動產估價師參與，將二四〇點地價基準地委託不動產估價師辦理查估作業，讓查估成果貼近真實市價，提高可參考性。

吳存金指出，透過地價基準地查估，可掌握全市地價等位及變動情形，也可因應未來地價制度可能的變革。目前內政部除持續推動地價基準地查估作業，並積極研議結合電腦大量估價系統查估地價，取代現行地價查估作業方式。

地政局表示，地政局已與逢甲大學土地管理系合作，全國首創發布「基準地比率分析」資料，於近價區段內選定具代表性基準地，可瞭解區段範圍內的歷年價格浮動狀況，日後民眾如有土地買賣需要，就能以附近基準地價進行比較，並根據浮動狀態作為土地買賣交易時的參考依據。

參考資料來源<yahoo新聞網，記者張淑珠>

(六)近期相關報導

5/5

• 打造宜居城市！台中辦理「地價基準地查估」

民視新聞網

2022年9月23日

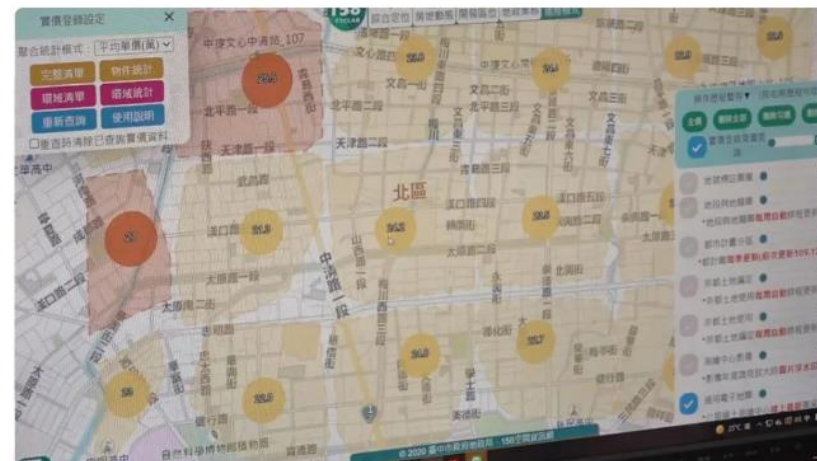
民視新聞 / 綜合報導

台中市政府積極打造宜居城市，透過重劃區開發，規劃周邊生活環境與機能，吸引不少人移居。為了相關需求，地政局辦理地價基準地查估，請專家依照時價登錄資料估價，另外，也設置住宅交易價格指數，提供民眾全面性的價格資訊。



台中14期美和庄市地重劃區，放眼望去，有廣大的廣場和公園用地，還有棒球場可以看球賽，方便民眾休閒遊憩。台中市政府地政局開發土地，做都市建設時結合文化和生態環境，要打造適合定居的城市。

為了方便民眾了解房地產資訊，台中市辦理地價基準地查估，由專業的不動產估價師，依照時價登錄資料來估價，可作為未來電腦估價系統的基礎。另外，地政局也和逢甲大學合作，建置住宅交易價格指數，包含大樓和透天厝的中古屋指數，提供即時客觀資料。



打造宜居城市！台中辦理「地價基準地查估」

基準地查估方法簡介

01

前言

02

比較法

03

成本法

04

收益法及土地開發分析法

(一)基準地地價查估功能

1/2

- 根據何俊男(2006)，整理出基準地地價查估功能如下：

1	建立地價之 衡量基準	基準地（標準宗地）估價制度，係為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，於一定範圍之地廣內，選定一宗具有代表性的宗地作為基準宗地，並由估價人員定期估計該基準宗地公正客觀之地價後加以公布，以作為掌握地價高低層次及衡量周邊土地價格之基準，並可作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。此源自於日本1969年6月制定地價公示法所建立之「公示地價制度」。
2	「可以作為 衡量周邊土 地價格之基 準」等10項 功能	根據林英彥（2003）於「桃園縣政府 92 年度地價人員訓練講習講義資料」中，認為實施標準宗地制度具有下列功能：1.可以作為衡量周邊土地價格之基準；2.可據以編製地價指數；3.可以做為判定地價查估是否合理之依據；4.可以做為買賣雙方討價還價之參考；5.可以取代公告土地現值；6.可切實實現漲價歸公；7.可以排除特定人士扭曲地價；8.可供估價師做為比較標的；9.可以提昇估價師的估價水準；10.可防止超貸冒貸案之發生。

(一)基準地地價查估功能

2/2

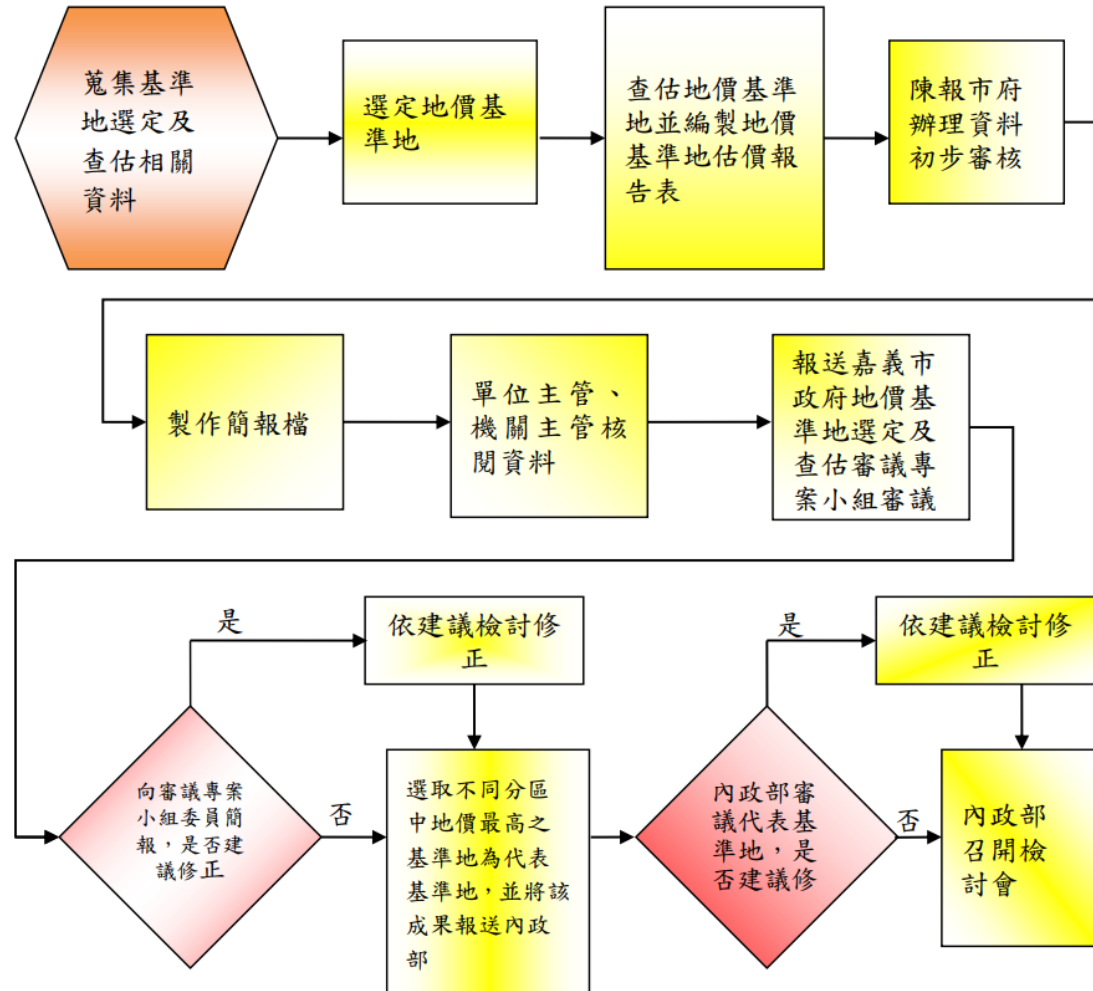
- 根據彰化縣北斗地政事務所主任蔡全烈 (2010) ，整理出基準地地價查估功能有三：

1	建立地價之衡量基準估	考慮個別因素之影響，精密查估基準地地價，將使現行公告土地現值及公告地價查估結果更為精確，改進現行作業的區段地價制度。
2	使民眾課稅更為公平合理	因核課土地增值稅之基礎在於公告土地現值，地價稅課徵之基礎則為公告地價。藉由基準地之查估技術使其他宗地較以往更為精確估價，將使民眾課稅更為公平合理。
3	提升我國估價之制度並與國際接軌	因一個國家市場越是自由開放，其價值越受重視，則不動產市場範圍越向外延伸，國際村抽象概念越具體可及時，我國估價制度之提升能避免不動產自由市場的利益衝突與糾紛，可增加國家之競爭力。

參考資料來源<彰化縣政府縣政要聞

http://www.chcg.gov.tw/ch/03news/01search_view.asp?bull_id=69399 >

(二)辦理地價基準地選定及查估作業流程圖



參考資料來源<嘉義市地政事務所

<http://land.chiayi.gov.tw/files/16f6de626ea5f2b18aa33f235630a468.pdf>>

(三)基準地地價查估之程序

- 依據《地價基準地選定及查估要點》第4點規定，基準地之選定及查估作業如下：



(四)基準地地價查估書表 (本簡報後續內容亦採用下列書表之編號)

表1 地價基準地估價報告表

表6 成本法調查估價表

表2 比較法調查估價表(A3版新增工業區版)

表7 收益法調查估價表

表3 成本法及房地分離估價表

表8 土地開發分析法調查估價表

表4 成本法及房地分離估價表

表9 附-建物營造費調整計算表

表5 成本法及房地分離估價表

(五)基準地地價查估之特性

1/2

- 依據《地價基準地選定及查估要點》，基準地地價查估特性如下：
 - A. 地價基準地劃分「近價區段」，類似現行地價調查估計規則地價區段的概念。不過必須跳脫現行地價區段的既定模式，應把握地價的同質空間為原則來進行。應該隨著地政機關漸進式佈建基準地，依照地價的同質性來劃分，不需像公告地價和公告土地現值作業，要將轄區內全部土地都劃分地價區段。
 - B. 基準地的選定原則，需要在近價區段內，以符合代表性、顯著性、恆久性、均勻性及完整性等5個原則之土地為選定標的。
 - C. 基準地地價查估，應依照不動產估價技術規則規定，兼採2種以上估價方法估計(要點第12點)。

(五)基準地地價查估之特性

2/2

- 依據《地價基準地選定及查估要點》，基準地地價查估特性如下：
 - D. 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；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合理性；審議後，應彙整成果報告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(要點第13、14、15點)。
 - E. 由於受限行政成本及人力問題，目前《地價調查估計規則》是延續自採用區段地價的方式，無法有效精準掌握地價。而地價基準地估價制度，可採進前述缺點，以查估土地個別地價的方式，依照《不動產估價技術規則》的估價方法來查估地價基準地之地價。

(六)基準地選定

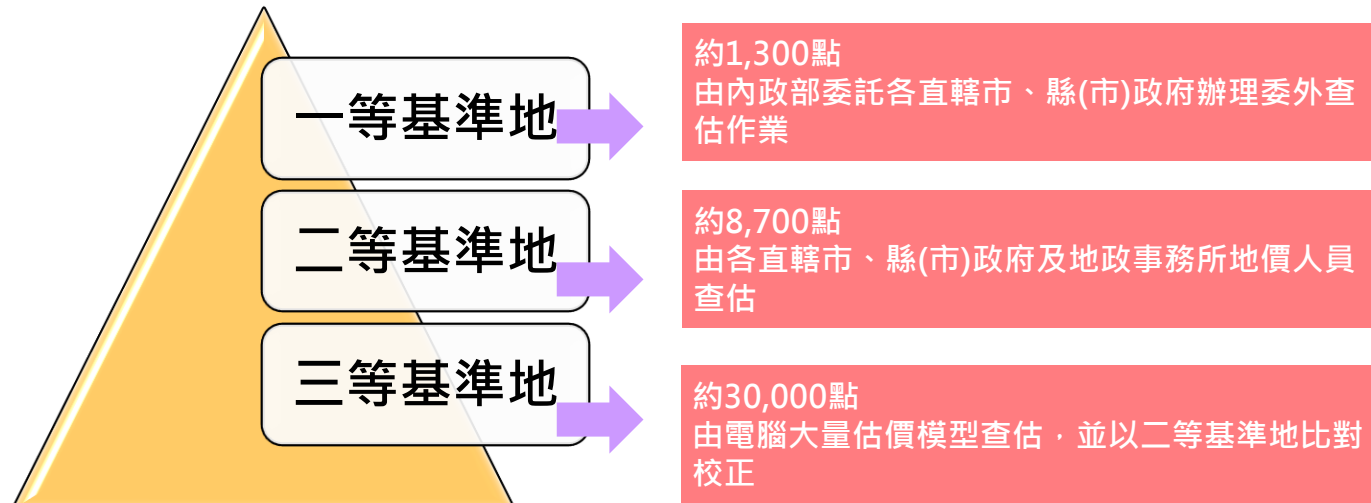
1/3

- 依108年地價基準地選定及查估作業手冊
 - A. 優先於各使用分區中地價最高之地價區段劃設近價區段，並從中選取地價基準地。
 - B. 新增時，近價區段劃分及選點依據，除按「地價基準地選定及查估要點」第6點至第8點及前述規定辦法，以地價指數作業所選取之中價位地價區段中劃設近價區段後選取之。
 - C. 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)。
 - D. 配合內政部「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」規劃原則劃設近價區段後選取地價基準地。

(六)基準地選定

2/3

- 地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫
 - A. 行政院於106年3月核定「地價查估技術精進與實價登錄資料應用 發展計畫」
 - B. 期以研究建立電腦大量估價系統、中央地價控制點及地價等位監控機制並強化查核實價登錄資料、提升實價登錄資料應用等中長期目標改善目前區段地價制的困境，並作為我國精進地價查估的未來發展方向。



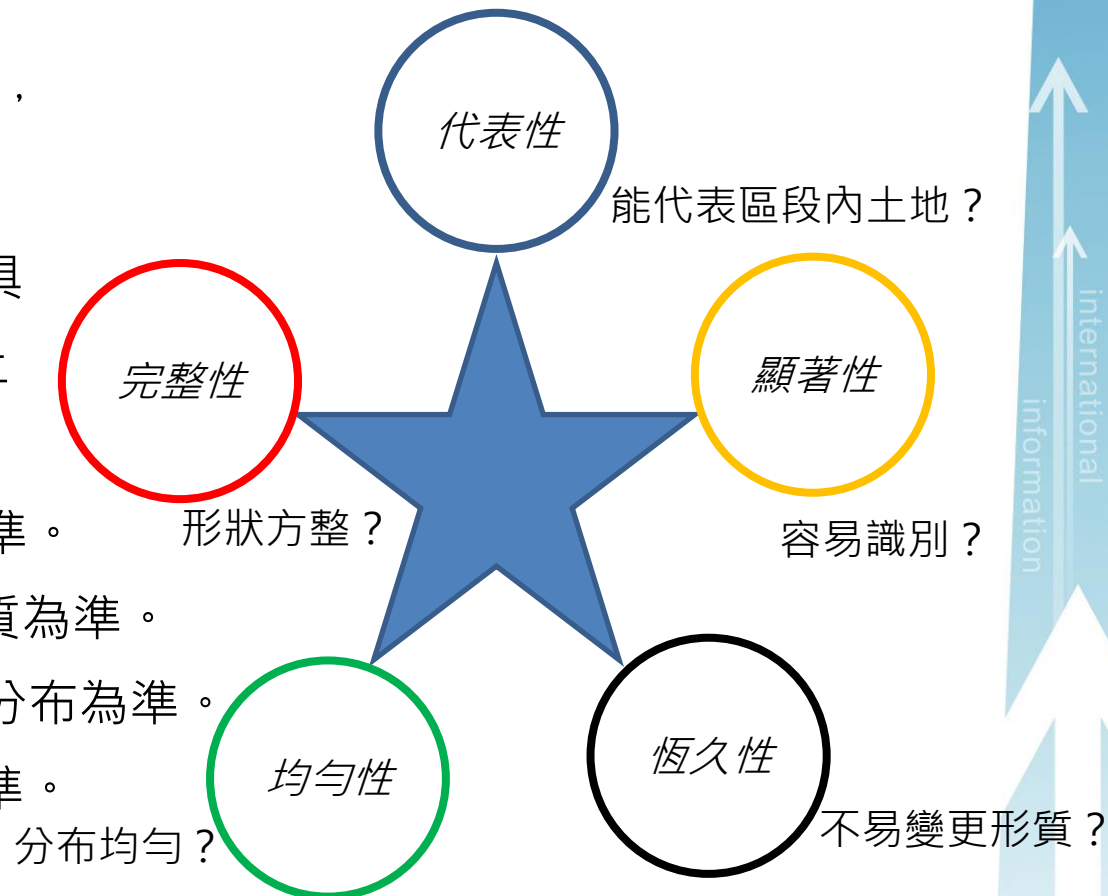
(六)基準地選定

3/3

- 依地價基準地選定及查估要點(民國108年4月18日修正)
 - A. 一個近價區段設定一點為原則-基準地之分布密度以一個近價區段設定一點為原則。
 - B. 選取原則-基準地之選定，

應符合下列原則：

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



international
information

(七)基準地估價定位及方法

1/3

- 估價定位

地價基準地為查估其素地價格，採獨立估價為原則。

- 估價方法

- A. 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二種以上方法，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二種以上方法估價者，不在此限（地價基準地選定及查估要點第12點）。
- B. 地價基準地為查估其素地價格，基準地如為可建築用地，其估價方法以比較法及土地開發分析法為原則；如為其他用地，得依不動估價技術規則第四章「宗地估價」之規定，採取適當之估價方法（108年地價基準地選定及查估作業手冊第10頁）。

(七)基準地估價定位及方法

2/3

- 各種估價方法之說明

國外文獻（如Hodges於2007年提出）認為估價最初在於創立三分法（trichotomies），即三種財產分類（服務性、市場性及投資性）及三種價值（自有、市場、投資）。勘估標的如屬限定市場或特殊目的之財產（如非商品化住宅），則最信賴成本法；如屬商品化具交易市場性產品（如商品化住宅），則最信賴比較法；如屬可供投資之收益性產品（如大樓店舖），則最信賴收益法。

- 學者關於估價方法之論點

- 參考政治大學地政學系名譽教授林英彥先生之觀點，其認為在房地產市場上，通常可分為自用市場、販賣用市場與投資用市場。
- 自用市場之房地產持有時間長，屬最終需要，故適合採用比較法及成本法估價；販賣用市場之房地產持有時間較短，屬於中間性需要，故適合用開發法估價；投資用市場之房地產通常只是一時保有，因此宜採用折現現金流量法進行估價。

參考資料來源<游適銘，2009，不動產估價最終估值之形成－權重模式、估值差異與市場景氣之影響，國立政治大學博士論文>

(七)基準地估價定位及方法

3/3

- 估價方法之結論
 - A. 綜合以上所述，自用市場、販賣用市場與投資用市場等三種不同市場各有其最信賴、適合之估價方式，惟最信賴、適合是並不代表最終僅選用某一種方法之估價即可，若僅選用某一種方法之估值，不僅忽略關聯（correlation），更誤認三種方法之一得單獨完成而不需將所有因子整合。
 - B. 故三種不同市場除依最信賴、適合之方式進行不動產估價，尚須針對市場中各不動產之特性選擇其他適合之估價方式，再依不動產估價技術規則第十五條之規定決定其價格。

參考資料來源<游適銘，2009，不動產估價最終估值之形成 - 權重模式、估值差異與市場景氣之影響，國立政治大學博士論文>

(一)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。
- 原本得採A3版或A4版格式作業。配合地價基準地選定及查估作業系統化，108年起比較法統一採A3版書表格式辦理。

(二)作業原則

- 「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。

(三)估價技術規則第99條之衍生公式

- 依不動產估價技術規則第99條第1項，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：
 - A. 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。
 - B. 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。
- 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
- 勘估標的之基地單價 = 勘估標的建物面積 × (勘估標的平均建物銷售單價 - 建物成本單價) / 勘估標的之基地面積
- 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)
- 在其他條件不變下，現況容積差異率 = 地價差異率

(四)估價技術規則第100條之衍生公式

1/2

- 依不動產估價技術規則第100條第1項，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：
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 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。
- 依不動產估價技術規則第100條第2項，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。

參考資料來源<內政部地政司視察吳秉諺「105年基準地作業實務探討」之簡報內容>

(四)估價技術規則第100條之衍生公式

2/2

- 依不動產估價技術規則第100條，可推得下列之公式：

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

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

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

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

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

- 基地單價 = 該區分所有建物現況容積 × (平均建物銷售單價 - 建物成本單價)
- 在其他條件不變下，現況容積差異率 = 地價差異率

(一)表3～表6作業原則

1/4

- 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
 - A. 自申請建造執照至建築完成可交屋所需時間。
 - B. 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
 - A. 自有資金：不高於1年期定存、不低於活存。
 - B. 借貸資金：銀行短期放款利率。
 - C. 以各比較標的交易當月利率為準。

(一)表3～表6作業原則

2/4

- 折舊
 - A. 耐用年數及殘餘價格率，依四號公報規範。
 - B. 累積折舊額計算，以定額法為原則。
 - C. 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，範例如下：

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
71 / 5	35	15	50
折舊方法	定額法	殘餘價格率	5%
計算式	$\text{重建成本} \times (1 - \text{殘價率}) \div \text{總耐用年數} \times \text{已經歷年數}$		
累積折舊額(元/M ²)		16,670	

比較標的為加強磚造，已經歷年數為35年，保養維護情況佳，依不動產估價技術規則第65條及68條，推估建物之剩餘經濟耐用年數為15年，總耐用年數為50年。

(一)表3～表6作業原則

3/4

- 營造施工費(依四號公報規範)
 - A. 面積係指地政機關登記之產權面積。
 - B. 原公報適用於主要用途為新建築辦公室、住宅使用，新版已放大適用範圍。
 - C. 其他用途以地價調查用建築改良物標準單價表為準。
 - D. 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。
 - E. 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。
- 規劃設計費 - 依四號公報
 - 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
 - A. 無公共基金，按總成本1.5~3%。
 - B. 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%。

(一)表3～表6作業原則

4/4

- 利潤率

A. 依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。

B. 四號公報研訂如右

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	10%~22%
超過 2 年~3 年(含)以下	12%~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	14%~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	15%~26%
超過 5 年	16%~27%

C. 個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。

D. 各地方公會轄區有另訂標準者，依其標準優先適用。

(二)表3～表5作業原則

1/4

- 土地與建物貢獻原則 - 採土地貢獻（土地殘餘）

A. 透天，範例如下

地上□無建築改良物 ■有建築改良物(□區分所有建物■全部層數)	
比較標的總價格(元)	7,200,000
正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)	7,200,000
標的建物成本價格(總價)(不含車位)	1,876,503
標的土地面積(m ²) □	100.00
土地正常買賣單價(元/m ²)	53,235

B. 區分所有建物，範例如下

地上□無建築改良物 ■有建築改良物(■區分所有建物■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 ²)	20.00
標的土地權利單價	260,000
土地正常買賣單價(元/m ²)	360,000

(二)表3 ~ 表5作業原則

2/4

- 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
4F	50	100	48	52
3F	50	100	48	52
2F	50	100	48	52
1F	100	200	48	152
平均	60	120	48	72

- 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

(二)表3～表5作業原則

3/4

- 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 ²)		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 ²)			20.00		
	地下層數	0	移轉樓層	地上第	4	持分面積(m ²)(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 ²)			20.00						
		該區分所有建物之基地權利單價(元/m ²)			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 ²)			360,000						
		標的坐落基地價格			36,000,000	平均				120.00%	72.00%

(二)表3 ~ 表5作業原則

4/4

- 前頁之標的坐落基地價格可依下列公式計算：

基地單價 = 該區分所有建物現況容積 × (平均建物銷售單價 - 建物成本單價)

於前頁中，假設基地單價 = A，第4層建物面積為B

則 $A = B/20 \times (6000\text{萬}/5B - 480\text{萬}/B)$

= 600萬 - 240萬

= 360萬

(一)收益法

1/9

- 計算步驟
 - A. $\text{房地總收入} - \text{房地總費用} = \text{房地淨收益}$
 - B. $\text{建物成本價格} \times (\text{建物資本化率} + \text{折舊提存率}) = \text{建物淨收益}$
 - C. $\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益} = \text{土地淨收益}$
 - D. $\text{土地淨收益} / \text{土地資本化率} = \text{土地收益價格}$
 - E. 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

(一)收益法

2/9

• 有效總收入

總 收 入	收益面積 (m ²)	457.40	土地持分 面積(m ²)	61.00	樓層別	8	重建成本	25,714,049	成本價格	18,308,000
	推估月租金(元/m ²)				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		推估未來平均一年租金		3,293,280	
	押租金(保證金)				548,880		一年期定存利率(%)		1.35%	
	押租金(保證金)運用收益				7,410		其他收入		0	
	總收入合計				3,300,690		每年閒置及其他原因之收入損失月數		1.2	
	有效總收入								2,970,621	

A. 推估月租金得經由蒐集租金比較實例推估。

B. 權利金以「本利均等年賦償還率」或「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。

(一)收益法

3/9

- 有效總收入計算範例
 - 依據租賃實例比較法，推估勘估標的建物合理月租金為每坪450元，有效總收入之推估如下表

有效總收入						
1.總收入(元/年)						2,326,266
450元/坪	×	12個月	×	430.79坪	≡	2,326,266元
2.押金利息(元/年)						5,273
依一般出租習慣約收取		2個月		之租金做為押金(保證金)・其年息		
依目前銀行一年期定存利率約			1.36%・故押金利息收入為：			
2,326,266元	×	2/12	個月×	1.36%	≡	5,273元
3.閒置及其他損失(元/年)						193,778
經考察近鄰地區同質性產品之市場空置率、裝修期、免租期、招商期及其他可能原因所造成之損失，約為年總收益之						
				8.33%	。	
2,326,266元	×	8.33%			≡	193,778元
4.合計：(1)+(2)-(3)						2,137,761

(一)收益法

4/9

• 總費用

總 費 用	地價稅或地租	196,387	維修費	514,281
	房屋稅	135,341	重置提撥費	154,284
	管理費	33,007	其他費用	0
	保險費	11,419	建物未來每年折舊提存率	2.53%
	總費用合計			1,044,720

- A. 地價稅及房屋稅 - 以稅捐單位計算方式計算。
- B. 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。
- C. 管理費 - 以年總收入0.5%~2.0%計算。
- D. 維修費 - 以營造施工費0.1~0.3%計算。
- E. 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。

(一)收益法

5/9

• 總費用計算範例

總費用				
1.地價稅(元)				9,551
勘估標的12地號土地之民國102年度申報地價為6,978.4元/m ²				
· 一般用地之地價稅率10‰。計算如下：				
6,978.4元/m ² ×	136.86m ²	×10‰	≡	9,551元
2.地租(元)				0
建物座落土地之權利為設定地上權或租賃者，其地租計算以委託人提供之土地租賃契約為計算依據，未提供者，可參考				
相關法令及市場情況評估適當地租支付額。				
考量本次勘估標的無此情形，故不予評估地租之費用				
3.房屋稅(元)				179,138
A.依據「嘉義市房屋構造標準單價表」、「嘉義市房屋折舊率及耐用年數表」及「嘉義市房屋街路等級調整率表」，標的				
房屋構造單價為				
4,200元/m ²	，房屋稅年折舊率為1%，街道調整率為			120%
，折舊年數為	16.8	年，其計算過程如下：		
4,200元/m ² × {(1 - 1% ×	16.8)} ×	120%	≡	5,122元/m ²

(一)收益法

- 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

- 以比較法案例為萃取收益資本化率之分母為試算方式者則填2。
- 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，決定基準地之土地資本化率
- 由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定土地資本化率。

3.注意事項

- 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

(一)收益法

7/9

- 收益資本化率計算範例（一）

A. 考量進行折現現金流量分析時，收益資本化率係為投資時轉換未來期望成現值之資本報酬率，故最終依風險溢酬法進行評估，其計算公式如下：

收益資本化率 = 無風險利率 + 對缺乏流通性之補償 + 對承受營業風險之補償 + 不動產之可能增值性 + 經營管理負擔之補償

B. 計算過程如下表所示：

項目	推估利率
無風險報酬率	1.37%
對缺乏流通性之補償	+2.00%
對承受營業風險之補償	+2.00%
不動產之可能增值性	-0.5%
經營管理負擔之補償	+1.10%
合計	5.97%

(一)收益法

8/9

• 收益資本化率計算範例（二）

淨收益	房地淨收益		1,925,901		建物收益資本化率 決定理由		由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定建物資本化率。	
	前期決定之建物收益資本化率	3.00%	本期建物收益資本化率	3.00%				
	建物淨收益		1,012,083					
	依規則第42條扣除之淨收益		0					
				土地每年淨收益		913,819		
土地價格	前期決定之土地收益資本化率	2.00%	本期土地收益資本化率	2.00%	土地收益資本化率決定	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。	
	土地收益總價格(元)		45,690,932					
	土地收益單價(元/㎡)		749,032					
	考慮容積差異調整基地收益單價(元/㎡)		883,857					
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/㎡)		953,000		方式	0.第43條第1款 1.第43條第2款 2.以比較法案例試算方式		
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)		3,150,000					
						2		

• 收益資本化率計算範例（三）

總費用合計									
淨收益	房地淨收益		199,160		建物收益資本化率 決定理由		由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定建物資本化率。		
	前期決定之建物收益資本化率	4.20%	本期建物收益資本化率	4.20%					
	建物淨收益		153,515						
	依規則第42條扣除之淨收益		0		土地每年淨收益		45,646		
土地價格	前期決定之土地收益資本化率	2.60%	本期土地收益資本化率	2.60%	土地收益資本化率決定	理由	由收益實例房地淨收益單價，除以買賣實例所推估房地單價，以推算市場房地資本化率後，基於建物資本化率略高於土地資本化率，及建物與土地資本化率以其價值比例加權平均得出房地資本化率之原則，決定土地資本化率。		
	土地收益總價格(元)		1,755,606						
	土地收益單價(元/㎡)		17,131						
	考慮容積差異調整土地收益單價(元/㎡)		17,131						
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/㎡)		17,100		方式	0.第43條第1款 1.第43條第2款 2.以比較法案例試算方式		2	
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)		56,500						

(一)收益法

9/9

- 考量容積差異調整土地收益單價
 - A. 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。
 - B. 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

土地價格	前期決定之土地收益資本化率	2.00%	本期土地收益資本化率	2.00%	土地收益資本化率決定	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。	
	土地收益總價格(元)		45,690,932					
	土地收益單價(元/㎡)		749,032			方式	0.第43條第1款 1.第43條第2款 2.以比較法案例試算方式	
	考慮容積差異調整基地收益單價(元/㎡)		883,857					
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/㎡)		953,000					
	考慮樓層別調整基地收益單價(元/坪)		3,150,000				2	

(二)土地開發分析法

1/5

- 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
 - A. 自價格日期至開發完成所需時間。
 - B. 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。
 - C. 範例：
 - 本案建築開發工期約為2.5年（依3個月（基礎工期）+2個月*樓層數+3個月*地下樓層數+3個月(裝修)計算），若加上都市設計審核期間及申請建照時間（約為0.5年），估計整體土地開發年數約為3.0年。
 - 或直接依當地合理之建築開發工期決定之。

(二)土地開發分析法

2/5

- 獎勵容積處理方式
 - A. 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。
 - B. 參考都市計畫規定。
- 合併或虛擬開發單元
 - A. 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。
 - B. 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 ²	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 ²	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	合併虛擬單元(0:否 1:是)	1
地下室開挖率	80%	利潤率(R)	20%	營造施工費標準單價(元/m ²)		
				41,745		

參考資料來源<內政部地政司視察吳秉諺「105年基準地作業實務探討」之簡報內容>

(二)土地開發分析法

3/5

- 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 ²)	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 ²)	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	道路寬度(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%

(二)土地開發分析法

4/5

• 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	3,200,000	214,400,000
	停車位數	67		
合 計		4,335.73		3,172,157,880

- A. 各部分銷售單價不同時，應詳列面積及單價。
- B. 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。
- C. 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）。

(二)土地開發分析法

5/5

• 總銷售樓地板面積計算範例

分析項目	數據資料	備註
基地面積(A)(坪)	73.8100	
面臨路寬(公尺)	12	
基地面前道路寬度(公尺)	10	
規劃地面樓層(B)	7	
法定建蔽率(C)	70.00%	
設計建蔽率(D)	50.0%	
法定容積率(E)	280.00%	
停車位獎勵容積率(F)	0%	建築技術規則設計施工編第59-2條有關停獎之規定施行期限至101年12月31日止
停車位獎勵面積(G)(坪)	0.0000	$G=H \times A$
相關獎勵容積率(H)	0%	
相關獎勵面積(I)(坪)	0.0000	$I=H \times A$
允建容積率(J)	280.00%	考量勘估標的之面積大小、臨路條件等估計之
基準樓地板面積(K)(坪)	206.6680	$K=A \times J$
基準容積樓地板面積(L)(坪)	206.6680	$L=G+I+K$
梯廳樓地板面積(M)(坪)	10.3334	$M=L \times 5\%$
陽台樓地板面積(N)(坪)	20.6668	$N=L \times 10\%$
陽台及梯廳樓地板面積(O)(坪)	31.0002	$O=L \times 15\% = M+N$
屋頂突出物面積(P)(坪)	11.0715	$P=A \times D \times (1/8) \times 2$
地下室層數(R)	1	依地面層樓高及停車位數量等條件估計之
地下室開挖率(S)	85.0%	$S=(1+C)/2$
地下室樓地板面積(T)(坪)	62.7385	$T=A \times S \times R$
地下室大公樓地板面積(U)(坪)	18.8216	$U=T \times 30\%$ ，估計地下室30%規劃為大公
機電設備等不計入容積面積(V)(坪)	31.0002	$V=(L-G) \times 15\%$
地下室停車位樓地板面積(W)(坪)	43.9170	$W=T \times 70\%$ ，估計地下室70%規劃為車位
地下室停車位銷售面積(X)(坪)	48.3086	$X=W \times 1.1$ ，乘以1.1為考慮登記之放大效果
車位數(Y)	8	$Y=X \div$ 每單位車位面積，考量本案共規劃7戶，周邊之升降機械車位約5坪/個~6坪/個，最終規劃車位面積為5.5坪/個。
可建築總樓地板面積(Z)(坪)	321.8116	$Z=L+M+P+T+V$
總銷售樓地板面積(AA)(坪)	328.4176	$AA=(Z-W+N) \times 1.1$ ，乘以1.1為考慮登記之放大效果
地面層樓地板面積(AB)(坪)	46.2789	$AB=A \times D \times 1.1 \times 1.14$ ，其中 $\times 1.1$ 、 $\times 1.14$ 為分別考慮平台、公設等因素。
地面層銷售面積(AC)(坪)	50.9068	$AC=AB \times 1.1$
二層以上樓地板面積(AD)(坪)	252.2826	$AD=AE/1.1$
二層以上銷售面積(AE)(坪)	277.5108	$AE=AA-AC$
主建物樓地板面積(AF)(坪)	206.6680	$AF=L$

A. 勘估標的開發後之可建築總樓地板面積為321.8116坪，考量總銷售樓地板面積除了包含可建築總樓地板面積加上陽台面積外，需再加上前述面積外牆中心線至外牆邊緣面積，（因產權登記時會多出此部份），約為可建築總樓地板面積加上陽台面積且扣除地下層停車位樓地板面積之之1.1倍，故推估勘估標的開發後之總銷售樓地板面積為328.4176坪。

B. 計算公式列示如下：

$$\begin{aligned}
 & \text{總銷售樓地板面積} = (\text{可建築總樓地板面積} + \text{陽台面積} - \text{地下層停車位樓地板面積}) \times 1.1 \\
 & = (321.8116 \text{坪} + 20.6668 - 43.9170 \text{坪}) \times 1.1 \\
 & = 328.4176 \text{坪}
 \end{aligned}$$

修訂四號公報簡介-110年11月1日發布

01

第四號公報主要修訂內容

02

營造施工費標準表

03

前後版造價水準差異

04

加價因子

05

造價水準基準日期與物調

06

舊案重估的影響

07

開發利潤率規定

08

文字修訂

- **為因應近期營建工程材料類及勞務類雙漲趨勢：**

全聯會從110年第一季分析行政院主計處發佈之109年12月營造工程物價總指數，與前版第四號公報之營建工程物價基準日期107年4月之總指數相較，指數僅上漲約4.5%，與市場實際營造成本上漲約20%~30%已顯不相當，另一方面自109年初迄今因新冠肺炎疫情影響，全球經濟瞬間停擺造成嚴重缺工、缺料，尤其缺工在台灣形成區域及產業的競爭，市場上形成短暫的大幅變動。為合理反映營建工程物價變動趨勢啟動第四號公報修訂。

- **鑒於近年台灣離島地區已有立體化利用的現象，房價也穩步上揚：**

本次第四號公報另於離島地區增列平均建坪房價15萬元以上級距的營造或施工費，以因應前項趨勢。

- **因應營建成本走高，需在開發利潤率進行調整：**

本次第四號公報對於土地開發或建築利潤率建議一併調整。

(一)修正前營造或施工費標準表 (以嘉義縣/市為例)

地區別		嘉義縣/市							
樓層別	構造及用途別	鋼筋混凝土造							
	樓層別	住宅、辦公室							
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上		
1~3F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	65,000 ~ 83,500		
4~5F / B0	無電梯	44,400 ~ 52,400	48,800 ~ 57,700	53,700 ~ 66,200	59,100 ~ 72,800	65,000 ~ 83,500	65,000 ~ 83,500		
6~8F / B1	有電梯	50,400 ~ 61,500	55,400 ~ 67,700	60,900 ~ 77,800	67,000 ~ 85,600	73,700 ~ 98,000	81,100 ~ 108,000		
9~10F / B1	有電梯	55,100 ~ 65,100	60,600 ~ 71,600	66,700 ~ 82,200	73,400 ~ 90,500	80,700 ~ 104,000	88,800 ~ 114,000		
11~13F / B2	有電梯	58,200 ~ 70,500	64,000 ~ 77,500	70,400 ~ 88,900	77,400 ~ 97,800	85,100 ~ 112,000	93,600 ~ 123,000		
14~15F / B2	有電梯	62,900 ~ 72,300	69,200 ~ 81,400	76,100 ~ 93,500	83,700 ~ 103,000	92,100 ~ 118,000	101,000 ~ 130,000		
16~18F / B3	有電梯		72,600 ~ 87,400	79,900 ~ 100,000	87,900 ~ 110,000	96,700 ~ 127,000	106,000 ~ 139,000		
19~20F / B3	有電梯		77,800 ~ 91,300	85,600 ~ 105,000	94,200 ~ 115,000	104,000 ~ 132,000	114,000 ~ 145,000		
21~25F / B3	有電梯		81,200 ~ 101,000	89,300 ~ 116,000	98,200 ~ 128,000	108,000 ~ 147,000	119,000 ~ 161,000		
26~30F / B4	有電梯		89,800 ~ 111,000	98,800 ~ 128,000	109,000 ~ 140,000	120,000 ~ 161,000	132,000 ~ 177,000		

地區別		嘉義縣/市					
樓層別	構造及用途別	加強磚造	加強磚造	鋼筋混凝土造	輕鋼架造	重鋼架造	
	樓層別	住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠	
1~3F / B0	無電梯	42,500 ~ 51,100	39,100 ~ 51,100	41,300 ~ 52,900	23,100 ~ 39,700	31,400 ~ 47,900	
4~5F / B0	無電梯	42,500 ~ 51,100	39,100 ~ 51,100	42,500 ~ 54,500	23,800 ~ 40,900	32,300 ~ 49,300	
6~8F / B1	有電梯			62,800 ~ 73,400			
9~10F / B1	有電梯			64,700 ~ 75,600			

(二)修正後營造或施工費標準表 (以嘉義縣/市為例)

地區別		嘉義縣/市											
構造及 用途別	樓層別	鋼筋混凝土造											
		住宅、辦公室											
平均房價水準 (元/坪)		未達100,000		100,000以上未達150,000		150,000以上未達200,000		200,000以上未達300,000		300,000以上未達400,000		400,000以上	
1~3F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
4~5F / B0	無電梯	55,500	~ 65,500	61,000	~ 72,100	67,100	~ 82,800	73,900	~ 91,000	81,300	~ 104,000	81,300	~ 104,000
6~8F / B1	有電梯	60,500	~ 73,800	66,500	~ 81,200	73,100	~ 93,400	80,400	~ 103,000	88,400	~ 118,000	97,300	~ 130,000
9~10F / B1	有電梯	66,100	~ 78,100	72,700	~ 85,900	80,000	~ 98,600	88,100	~ 109,000	96,800	~ 125,000	107,000	~ 137,000
11~13F / B2	有電梯	66,900	~ 81,100	73,600	~ 89,100	81,000	~ 102,000	89,000	~ 112,000	97,900	~ 129,000	108,000	~ 141,000
14~15F / B2	有電梯	72,300	~ 83,100	79,600	~ 93,600	87,500	~ 108,000	96,300	~ 118,000	106,000	~ 136,000	116,000	~ 150,000
16~18F / B3	有電梯			83,500	~ 101,000	91,900	~ 115,000	101,000	~ 127,000	111,000	~ 146,000	122,000	~ 160,000
19~20F / B3	有電梯			85,600	~ 101,000	94,200	~ 116,000	104,000	~ 127,000	114,000	~ 146,000	125,000	~ 160,000
21~25F / B3	有電梯			89,300	~ 111,000	98,200	~ 128,000	108,000	~ 141,000	119,000	~ 162,000	131,000	~ 177,000
26~30F / B4	有電梯			98,800	~ 122,000	109,000	~ 141,000	120,000	~ 154,000	132,000	~ 177,000	145,000	~ 195,000

地區別		嘉義縣/市			
構造及 用途別	樓層別	加強磚造		鋼筋混凝土造	
		住宅、辦公室		工廠	
1~3F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	48,900	~ 63,900
4~5F / B0	無電梯	53,100	~ 63,900	53,100	~ 68,100
6~8F / B1	有電梯			75,400	~ 88,100
9~10F / B1	有電梯			77,600	~ 90,700

(三)修正說明

- 針對「營造或施工費標準表」調整過程，經檢視主計處統計(110年7月相對107年4月)營造及建築工程各類指數中，水泥、工資、鋼骨構造等三類漲幅分別約34%、12%、22%，並綜合「中華民國不動產聯盟總會」、「中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會」等相關團體的專業建議，及參酌不動產估價師各地方公會之調查結果予以修正調整。
- 如以興建地上11~20層之鋼筋混凝土造建物為例，較之前版提列營造或施工費標準，本次調整後全國各地方營建成本調幅約20%~40%不等，已能合理反映市場情形。

(一)依第四號公報之「一、不動產估價技術公報 --營造或施工費標準表」第13點

- 勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本或委託者提供之相關資料，視情況列計之，並於估價報告書敘明：
 - A. 增設減震、隔震、制震或免震設備。
 - B. 興建綠建築、智慧建築標章建物。
 - C. 施作特殊外牆建材及型式。
 - D. 基地地形特殊需增加施作成本。
 - E. 基地臨路條件影響施工動線。
 - F. 基地鄰房影響施工作業。
 - G. 施作特殊地質改善工程。
 - H. 特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
 - I. 採逆打工法進行施工。
 - J. 新增其他特殊設備。
- 前項適用於成本法時請考量不動產估價技術規則第64條之規定。

(二)依第四號公報之「一、不動產估價技術公報 --營造或施工費標準表」第14點

- 本標準表單價之物價基準日為民國110年7月，不動產估價師得依勘估建物所在地之直轄市、縣(市)政府公布之營造工程物價指數中的建築工程類物價指數調整之。
- 該直轄市、縣(市)政府如未公布，則依照行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整之。

附註：中華民國統計資訊網網址如下

<https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=35375&CtNode=487&mp=4>

(三)依第四號公報之「一、不動產估價技術公報 --營造或施工費標準表」第19點

- 考量估價目的及用途，在本公報施行前已出具不動產估價報告書者，為維持資產價格的穩定性，不動產估價師得於本次修訂實施後三年內，因案選擇採用本公報修正施行前之規定辦理或依本標準表進行調整，但應於估價報告書中敘明。

依第四號公報之「二、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率」

- 開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	10%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	12%~23%
超過 2 年~3 年(含)以下	14%~26%
超過 3 年~4 年(含)以下	16%~29%
超過 4 年~5 年(含)以下	17%~30%
超過 5 年	18%以上

修正後

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	10%~22%
超過 2 年~3 年(含)以下	12%~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	14%~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	15%~26%
超過 5 年	16%~27%

依第四號公報之「二、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率」

- 個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。
- 各地方公會轄區有另訂標準者，依其標準優先適用。(詳下頁)

依第四號公報之「二、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率」

開發或建築工期	轄區利潤率		
	高雄、屏東、台東、花蓮縣市	臺南、苗栗、彰化、南投、嘉義、雲林縣市	桃園、台中、新竹縣市
1年(含)以下	12%~20%	12%~20%	12~18%
超過1年~2年(含)以下	15%~23%	15%~23%	15~20%
超過2年~3年(含)以下	18%~26%	18%~26%	18~24%
超過3年~4年(含)以下	20%~28%	20%~28%	20~25%
超過4年~5年(含)以下	22%~30%	22%~30%	22~28%
超過5年	25%以上	25%以上	25%以上

修正後

公會	台北公會	新北公會	桃園公會	台中/中台灣	台南公會	高雄公會
開發或建築工期	台北 宜蘭 澎湖	新北 基隆 金門 連江	桃園 新竹	苗栗 台中 彰化 南投	雲林 嘉義 台南	高雄 屏東 台東 花蓮
1年(含)以下	10%~20%	10%~20%	8%~18%	10%~20%	8%~18%	10%~20%
超過1年~2年(含)以下	12%~22%	12%~22%	10%~20%	12%~22%	10%~20%	12%~22%
超過2年~3年(含)以下	14%~24%	14%~24%	13%~21%	14%~23%	13%~21%	14%~23%
超過3年~4年(含)以下	15%~25%	15%~25%	15%~23%	15%~25%	15%~23%	15%~25%
超過4年~5年(含)以下	16%~26%	16%~26%	16%~24%	16%~26%	16%~24%	16%~26%
超過5年	17%~27%	17%~27%	18%~24%	17%~27%	18%~24%	17%~27%

(一)依第四號公報之「一、不動產估價技術公報 --營造或施工費標準表」第5點

修正前文字內容

本標準表依樓層數定上、下限值範圍。若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，每坪加計10,000~20,000元。非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。

修正後文字內容

本標準表依樓層數定上、下限值範圍。住宅、辦公室建物若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，考量鋼骨鋼筋混凝土造或鋼骨造相對全棟建物之樓層數情況，每坪加計20,000~55,000元；鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整；非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。

(二)依第四號公報之「一、不動產估價技術公報 --營造或施工費標準表」第8點

修正前文字內容

本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 10,000 元以內。

修正後文字內容

本標準表地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加 **13,000 元** 以內。

(三)依第四號公報之「五、不動產估價技術公報 --建物殘餘價格率」

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	10
鋼骨造 (SC)	10
鋼筋混凝土造 (RC)	5
加強磚造	0
磚造	0
金屬造	10
木造	0
石造	0

修正後

建物之殘餘價格率	
建物構造種類	殘餘價格率(%)
鋼骨鋼筋混凝土造 (SRC)	8~10
鋼骨造 (SC)	8~10
鋼筋混凝土造 (RC)	4~5
加強磚造	0
磚造	0
鋼架造	8~10
木造	0
石造	0

運用公報估價注意事項

01

前言

02

比較法

03

成本法

04

收益法及土地開發分析法

- 適用面積之規定
 - 四號公報適用之面積，已辦理登記者，已登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第7條、第74條規定估算其可銷售面積。
- 依不同建物主體結構訂定造價水準
 - 四號公報中住宅及辦公用途建物主體結構區分為鋼筋混凝土造及加強磚造等造價水準；工業廠房用則區分為加強磚造、鋼筋混凝土、鋼架造等造價水準。如因用途不同以致樓板之荷重、樑柱之強度或隔間及基本設備之數量差異，應依其差異經比較後調整其價格。

- 單位面積造價之組成

- 四號公報所列單位面積造價，均包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。
- 四號公報內標準表依樓層數定上、下限值範圍。住宅、辦公室建物若為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表鋼筋混凝土造之單價，考量鋼骨鋼筋混凝土造或鋼骨造相對全棟建物之樓層數情況，每坪加計20,000~55,000元；鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整；非本標準表所定建築結構者，得敘明理由，酌予調整。

- 加權計算

- A. 四號公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。
- B. 同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。

- 地下室下層數多於(少於)公報之調整
 - A. 四號公報所列營造施工費，地上五層以下建物無地下樓層；地上六層至十層建物，其地下樓層為一層；地上十一層至十五層建物，其地下樓層為二層；地上十六層至二十五層建物，其地下樓層為三層；地上二十六層至四十層建物，其地下樓層為四層。其增(減)之地下樓層部分，以各增(減)樓層之實際面積，按本標準表之單價，依下表計算之：

增(減)樓層數	造價增(減)調整幅度
增(減)第一層部分	就該層部分增(減)不超過 30%
增(減)第二層部分	就該層部分增(減)不超過 40%
增(減)第三層部分	就該層部分增(減)不超過 50%
增(減)第四層以上部分	就該層部分增(減)不超過 60%

- B. 五層樓(含)以下之建築如有裝設昇降設備，估價師得參考增設昇降設備所增加之費用除以總樓地板面積之數額調整之。

- 結構、高度不同之調整
 - A. 四號公報所稱建物主體結構係指地面層以上之建築物結構。同一建築基地或同一建築執照之建物主體有兩種以上構造時，其單價應按其構造比例及本標準表單價加權計算之。同一建築基地或同一建築執照之建物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價加權計算之。同一幢建物以最高樓層者計算；不同幢建物者，依其不同構造別、樓層別分別計算。
 - B. 四號公報建物樓層高度，一樓部分以三·六公尺(鋼架造則為六公尺)、其餘樓層以三·二公尺(鋼架造則為四·五公尺)為標準高度，建物之各層高度超過或低於標準達〇·五公尺者，為超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低，其超出部分，以每十公分為一單位，調整標準單價百分之一，未達十公分者不計。

• 計算範例

樓層	樓層高度 (m)	用途	原始單價 (元/坪)	單價 加成原因	單價 加成比例	指數增減率(=[(146.54/ 143.06)-1]×100%)	調整後單價 (元/坪)	樓地板面積 (m ²)	樓地板面積 (坪)	營建費用 (元)
屋突1~3F	3.00	樓梯間/機械室/水箱	95,000	--	--	2.43%	97,309	234.84	71.04	6,912,831
5F~15F	3.15	集合住宅	95,000	--	--	2.43%	97,309	7,112.38	2,151.49	209,359,340
4F	3.15	管委會使用空間	95,000	--	--	2.43%	97,309	643.52	194.66	18,942,170
2F~3F	3.15	店鋪	95,000	--	--	2.43%	97,309	1,269.66	384.07	37,373,468
1F夾層部分	2.85	店鋪	95,000	--	--	2.43%	97,309	214.15	64.78	6,303,677
1F(夾層部分)	3.00	店鋪	95,000	--	--	2.43%	97,309	214.15	64.78	6,303,677
1F(挑空部分)	5.85	店鋪	95,000	以3.6m為基準高度， 每增加0.1m加計 造價1%進行計算	22.5%	2.43%	119,203	567.16	171.57	20,451,659
地下1層	3.65	停車空間/防空避難 室/機電空間	95,000	以3.2m為基準高度， 每增加0.1m加計 造價1%進行計算	4.5%	2.43%	97,309	1,010.00	305.53	29,730,819
地下2層	3.20	停車空間/機電空間	95,000	--	--	2.43%	97,309	1,010.00	305.53	29,730,819
地下3層	3.20	停車空間/機電空間	95,000	超建第一層	30%	2.43%	126,501	1,010.00	305.53	38,649,851
地下4層	3.20	停車空間/機電空間	95,000	超建第二層	40%	2.43%	136,232	1,010.00	305.53	41,622,963
合計								14,295.86	4,324.51	445,381,274
平均工程造價=總營建費用/總樓地板面積				=102,990元/坪		=31,155元/m ²				

- 地下室工法之調整
 - 四號公報於地下室均非以連續壁構造施工，如係以連續壁方式處理者，經敘明理由後，得按本標準表之單價，每坪加13,000元以內。
- 機械式停車位之調整
 - 四號公報內標準表所列單價適用於地下室停車位為坡道平面式，如有設置機械式停車位，則依設置機械停車設備之型式、數量，按增設之機械設備費用調整之。

- 調整因子

A. 勘估建物有下列特殊情形者，得由不動產估價師參酌其施工成本或委託者提供之相關資料，視情況列計之，並於估價報告書敘明：

- (1)增設減震、隔震、制震或免震設備。
- (2)興建綠建築、智慧建築標章建物。
- (3)施作特殊外牆建材及型式。
- (4)基地地形特殊需增加施作成本。
- (5)基地臨路條件影響施工動線。
- (6)基地鄰房影響施工作業。
- (7)施作特殊地質改善工程。
- (8)特殊之庭園景觀、造景及開放空間之綠美化工程費用。
- (9)採逆打工法進行施工。
- (10)新增其他特殊設備。

B. 前項適用於成本法時請考量不動產估價技術規則第64條之規定。

- 比較法推估，步驟如下

- A. 填寫「比較法調查估價表」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)」。
- B. 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」。
- C. 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。

備註：比較標的屬地上有建物（如透天厝或公寓）者，即需先將房地價分離成地價，俾與其他地上無建物之地價一起比較推估。惟仍需留意因地價調查估計規則與不動產估價技術規則規定不同，房地分離結果有別，推估地價基準地時，不得逕依地價調查估計規則第14條原已分離之土地正常單價作為地價基準地推估。

- 勘估建物營造或施工費調整單價，視勘估建物與標準建物之條件差異，依不動產估價技術規則第54條及第56條規定調整，如有詳細調查需要者，得另就勘估標的及比較標的，分別填載「附-建物營造費調整計算表」求算。勘估建物營造或施工費調整單價，請以登記面積之單價表示。
- 營造或施工費標準表參考全聯會發布之「第四號公報」估價。
- 建物經濟耐用年數表參考全聯會發布之「第四號公報」估價，但建物現況維修或整建等實際狀況與第四公報有異時，應於估價報告表中敘明並加以調整。
- 殘價率按全聯會發布之「第四號公報」估價，並視該建物之狀況及社會習慣判定之，但建物所剩餘之結構材料及內部設備等實際狀況與第四公報有異時，應於估價報告表中敘明並加以調整。
- 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等，按全聯會發布之「第四號公報」計算。
- 若有填寫附表營造或施工費調整表，以推算成本法營造或施工費需要者，「以附表營造或施工費調整表推算(0:是1:否)」欄位請填0，否則填1。

- 收益法
 - 建物重建成本及建物成本價格依「建物成本價格計算表」計算結果填列。
- 土地開發分析法
 - A. 勘估建物營造或施工費調整單價，視勘估建物與標準建物之條件差異，依不動產估價技術規則第54條至56條規定調整，如有詳細調查需要者，得另填載「附-建物營造費調整計算表」求算。勘估建物營造或施工費調整單價，以登記面積（即實務上所稱銷售面積）之單價表示。
 - B. 營造或施工費標準表參考全聯會發布之「第四號公報」)查估。
 - C. 直接、間接成本、利潤率及資本利息綜合利率應依成本法規定計算之。

未來改進努力方向

01

105年成果報告檢討及單機版問題

02

學者及估價界建議

03

落實政策功能

04

常見問題Q&A

05

未來展望

(一)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

(一)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

(二)基準地單機版系統問題

表1:

- 如未有地下層數，是否可不顯示關於地下層數之信息。
- 依目前系統所產製之PDF中，若僅採用部分附件其呈現如下圖，建議其編號應照順序編排(1.2.3.)。

八、推估基準地地價之附件：	
1. 比較法調查估價表	2. 成本法及房地分離估價表
	6. 照片

(二)基準地單機版系統問題

表2:

- 可輸入字數太少，字數過長者無法顯示(如:xx路x段xxx巷x弄xxx號無法輸入完整)。
- 道路種別：建議增添未臨路之選項。
- 價格日期：調整百分率建議可手動作調整，若案例難以搜尋時，採用不同行政區或使用分區，依目前基準地系統，其價格日期調整率仍以該基準地之行政區及使用分區條件連結，無法依實際情況作調整。
- 使用分區：建議其項目可新增完整使用分區名稱，如:第一種住宅區、第二種住宅區等。
- 備註欄：若於基準地系統中之備註欄輸入文字，依目前系統所產製之PDF中，無法呈現該欄位。
- 自109年起內政部不撥付經費辦理此項業務，該系統亦未辦理後續維護作業，故各縣市政府針對系統修改建議，仍待內政部編列預算後方能更新。

(二)基準地單機版系統問題

表3-5:

- 建議將比較標的**增建**之資訊於系統建立(如:增建構造、增建單價、增建面積等)及增加素地上有未保存登記建物之選項或相關格式。
- 依目前基準地系統中建號係呈現完整建號(8碼)，但其產製之PDF非以8碼呈現，建議建號可輸入更多字元，若案例有2筆以上之建號可直接輸入其他建號。
- 基準地系統中備註欄(不列印)，建議於產製PDF中仍可呈現於備註欄(1.本標的移轉樓層房價 2.本標的營造單價)。

表6:

- 建議新增可計算**增建**之欄位(如:增建構造、增建單價、增建面積等)。

表7:

- 成本價格係連結表6標的建物成本價格，惟若於表6計算之增建價格，其表7之成本價格連結仍未含增建價格。
- 建議系統所產製之PDF中，可呈現推算月租金之過程。

(二)基準地單機版系統問題

表8:

- 依目前基準地系統備註欄可輸入35字元，建議可擴大字數限制。
- 地下層之銷售單價計算方式，應不侷限僅依停車個數去計算，建議可依建坪價去作計算。

其他:

- 建議系統將PDF產出順序改為可更動式，以利各地區自行排列順序。
- 建議其CHG檔及PDF檔之預設存取名稱可統一。

檔案名稱(N): 108B02BB00001.CHG

存檔類型(T): Exchange Files (*.CHG)

檔案名稱(N): B02BB00001.pdf

存檔類型(T): PDF Files (*.pdf)

(一)103年內政部審議及初審意見

- 陳奉瑤教授
 - A. 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。
 - B. 基準地查估成果之運用，可朝向編製地價指數之方向辦理。
 - C. 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。
 - D. 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。

(一)103年內政部審議及初審意見

- 彭建文教授

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。

(二)104年內政部審議及初審意見

- 陳奉瑤教授
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 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。

(二)104年內政部審議及初審意見

- 陳謨理事長
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 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。

(二)104年內政部審議及初審意見

- 陳玉霖理事長
 - A. 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。
 - B. 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。
 - C. 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。

(二)104年內政部審議及初審意見

- 王璽仲副理事長理事長
 - A. 成果報告之內容及裝訂品質應統一。
 - B. 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。
 - C. 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
 - A. 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。
 - B. 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。

(三)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
 - A. 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。
 - B. 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。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 吳東明估價師
 - 課稅地價屬大量估價，地價基準地查估為宗地估價，二者範圍、用途不同，如何將宗地估價精神轉換為大量估價，是關鍵所在。個人自民國93年地價基準地試辦迄今，每年均實地參與地價基準地選定、查估工作，依實際作業經驗，針對如何將地價基準地查估成果運用於大量估價，民國100年曾撰寫「地價基準地之檢討與運用」，民國101年再撰寫「地價基準地在大量估價之運用」等文章與建議。就實作經驗，將地價基準地查估成果轉換為課稅地價、編製地價指數，在技術上並無困難。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

• 吳東明估價師

- 按不動產估價技術規則之規定「誠實、客觀」查估地價基準地，成果能符合大多數之認知，但無法滿足所有人之期望，這是有權決定者必須具備的心理建設；「地價」是善變的，一人對於自己持有之不動產合理價格會因時間、立場不同而異；如甲105/11/7買入A地，認為買價1坪10萬元合理；同一筆土地於105/11/15要出售，通常他會認為A地的合理價格1坪超過10萬元；縱使甲衷心認為土地合理價格仍是1坪10萬元不變，他也不會開價1坪10萬元，然後註記不二價。故只要估價人員謹守「誠實、客觀」立場，依估價技術查估結果應該可以被信賴。但對公部門地價人員而言，「誠實、客觀」立場卻是最難達成的，因為有太多長官對價格有「定見」；當服從與「誠實、客觀」立場衝突時，多少地價人員會選擇無實質經濟價值的「誠實、客觀」立場？但對不動產估價而言，「誠實、客觀」立場卻是最基本無可取代的。
- 地價基準地制度與地價基準地查估相關，但二者間不是等號。地價基準地查估須靠查估人員「誠實、客觀」立場，依技術規則進行即可完成。但地價基準地制度則是著重如何將地價基準地查估成果加以運用，而運用成敗關鍵即在「近價區段」之劃分；地價基準地查估屬點的估價，地價基準地制度則是將點的估價成果推展到線、面。「近價區段」之劃分適當與否，是地價基準地制度成敗關鍵；但目前各縣市仍在著重在地價基準地查估階段，有關「近價區段」劃分則長期被忽略。現若要將地價基準地擴大運用，則須全面檢視「近價區段」劃分的適切性。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 吳東明估價師
 - 差之毫釐、失之千里，制度建立之時若能深思熟慮、紮根深厚，未來才能可大、可久。成敗惟心、觀念決定一切；公告現值、公告地價被公認偏離市價、不準，關鍵是現在所公開展示的公告現值、公告地價，真的是第一線地價人員依相關估價技術查估結果，還是第一線地價人員服從「上意」、刻意扭曲相關估價技術後之查估結果？個人認為公告現值、公告地價偏離市價，不全然是地價人員專業素養不足，關鍵在於直轄(縣)市長、地政局(處)長對地價看法、認知與一般百姓不同，背離市場。第一線地價人員的「上意」不是地政司、內政部或行政院，第一線地價人員的「上意」只能到直轄(縣)市，再上去就帝力於我何有哉？徒法不足以自行，在上令不能下達情況下，再好制度仍是枉然。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 吳東明估價師

- 以實際案例說明制度被扭曲的可怕，關心地價的專家、學者、政府官員大都認為基準地查估結果較公告現值、公告地價接近市價，我們也知道基準地、公告現值、公告地價查估方式不同，適用技術規則亦異，查估結果不同自然可以理解。在內政部年度基準地審議會議，與會委員提及基準地估價已有一定成果，經由長年不斷針對固定基準地進行查估結果，確實可以了解一地地價之漲跌情況，因公告現值偏離市價經常被詬病，似乎可以考慮讓公告現值更接近基準地地價，基準地地價之漲跌幅亦可拿來檢視公告現值、都市地區地價指數之漲跌幅是否合理。委員看法值得肯定，主席亦認為可行，於是下了一個結論，希望各縣市公告現值之調整能參考相關基準地之查估結果，讓公告現值能接近基準地地價；且二者間之漲跌幅亦應接近，不能差異太大。依身為百姓的我，這是非常正面、中肯的建議，值得讚賞。但實際到地方政府執行時，全然不是這樣，下一年度要查估基準地前，即被告知因為內政部會檢視基準地查估地價與公告現值間的差異、漲跌幅關係，今年公告現值漲跌幅多少，對應之基準地地價去年多少，所以今年基準地地價查估的成果須在哪個區間。對於參與審議會的老百姓--我的認知，會議結論應該是肯定基準地地價查估結果可以信賴，可提供各地方政府在決定公告現值等相關地價時之參考，藉以改善公告現值偏離市價被人質疑、詬病問題；但到了地方政府實際執行時，卻反而是要犧牲地價基準地的可信賴性，配合公告現值，一同與公告現值沉淪。我是只能依法繳稅的老百姓，只懂不動產估價專業，不懂政治；但當眼看賴以維生的專業必須被扭曲以配合政治時，真懷疑是身處民主時代、還是分權專制時代擴大地價基準地之運用，藉以查估課稅地價在技術上、觀念上並無問題，但成敗關鍵在執行面，在各地地方政府首長、地價首長的心態。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 潘詠曼估價師

- 產,官,學界各有各的立場，各司其職才能促進產業發展。政府機構的角色在於活絡經濟，促進產業升級，管理及輔導產業，責無旁貸。而要達到前述目的，其中要項之一是不與民爭利。不動產估價師的專業制度已成立十多年，如果估價業務大多數仍由政府機構把持並操作，而地政機構收費不以營利為目的，收費低廉，不動產估價產業的生存受其影響甚鉅。當產業萎縮，影響就業市場，間接的也會影響學校教育種子人才的方向。在此建議，政府機關應逐步退出估價業務執行面，釋放給民間機構(不動產估價師事務所)，擔任管理監督角色。將人才釋放到民間機構，以產業市場培養人才，創造就業機會，增加產業從業能量。如此產官學才能達到共存共榮的局面。

- 張能政估價師

- 設立了不動產估價師的目的是什麼？設立還不好好運用與培養？估價師們可以協助政府執行很多公平正義的政策。另外，用電腦估價模型估比較準嗎？真要三思，好好運用估價師才是正辦。不要徵收也政府估，國有土地讓售也政府自己估，課稅也自己估，銀行貸款也自己估，什麼都球員兼裁判，那這社會要追求真正的公平正義還有的等呢！

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 顏光斌估價師

- 基準地制度在日本、韓國、乃至中國大陸，皆已大量建置"基準地"及"基準房"，作為為國家不動產政策之參考控制的基礎資訊(即所謂"大數據分析DATA")，透過定期評估該基準地、基準房，可以了解各地區地價、房價變動情形，我國試辦了許多年，也正式辦理了幾年，但並未實際運用，實在是浪費資源，又無效率！

近年來因為土地徵收的"價格"問題層出不窮，除了有低估的疑慮，試想是否有因公共設施即將建設，而哄抬區域地價問題，導致地價暴漲，使公帑支出增加？如果普遍建置基準地、基準房，即可了解並控制區域合理價格，弭平地價爭議。

公部門評估各年度公告現值係以"區段地價"評估，無法適切反映各宗土地合理價格，其政策功能僅保留作為課稅之依據即可。

- 當基準地、基準房做為控制點之後，只要針對欲評估的土地或房屋與鄰近的基準地、基準房之間的差異調整，即可得知其合理價格，應該是相對簡單且有說服力的評估價格。
- 基準地制度在日本、韓國及中國大陸皆委託不動產估價師評估之後公告周知，其價格具有公信力，並具有公示性，因此，不動產估價師辦理基準地、基準房評估時，具有"準執行公務"性質，應該立法賦予不動產估價師"法定資格"，並由"各地方不動產估價師公會"協助地方政府辦理，如此，方可建置完備的地價制度。

(四)以「地價基準地」查估課稅地價之建議

- 張子亮估價師
 - 讚！韓國、日本目前地價也都由估價師查估，只有一個價運用到各層面，才是正確的作法。公告現值、公告地價都已偏離市價，且區段價的作法，也較缺公平性。利用基準地價的廣泛建立，推算宗地價格，讓人民了解真實地價，不再誤拿具政策性的公告現值、公告地價來比對。
 - 有了真實地價，再來就需討論有關之稅制及訂定稅率。依日本的作法，地價由中央查定、國稅稅率由中央訂定。地方稅率如地價稅、房屋稅率由地方依其需要訂定，較為合理。才不會像現在稅率固定，地方政府只能呈現不合理的稅基應對，卻產生各種錯亂的地價！
 - 當基準地、基準房做為控制點之後，只要針對欲評估的土地或房屋與鄰近的基準地、基準房之間的差異調整，即可得知其合理價格，應該是相對簡單且有說服力的評估價格。

(五)個人建議

1 近價區段劃設

以克利金法實證結果，「近價區段」可直接以地價區段為範圍具有合理性及可行性，將可提高地價人員區段劃分工作效率。

2 作業手冊

收益法調查估價表右下角「土地收益資本化率決定」「方式」欄位，如係依據不動產估價技術規則第43條第1款填0；第43條第2款填1；以比較法案例為萃取收益資本化率之分母為試算方式者則填2。惟依技術規則43條之推定，應不能採取最後之方式。

3 運用方式

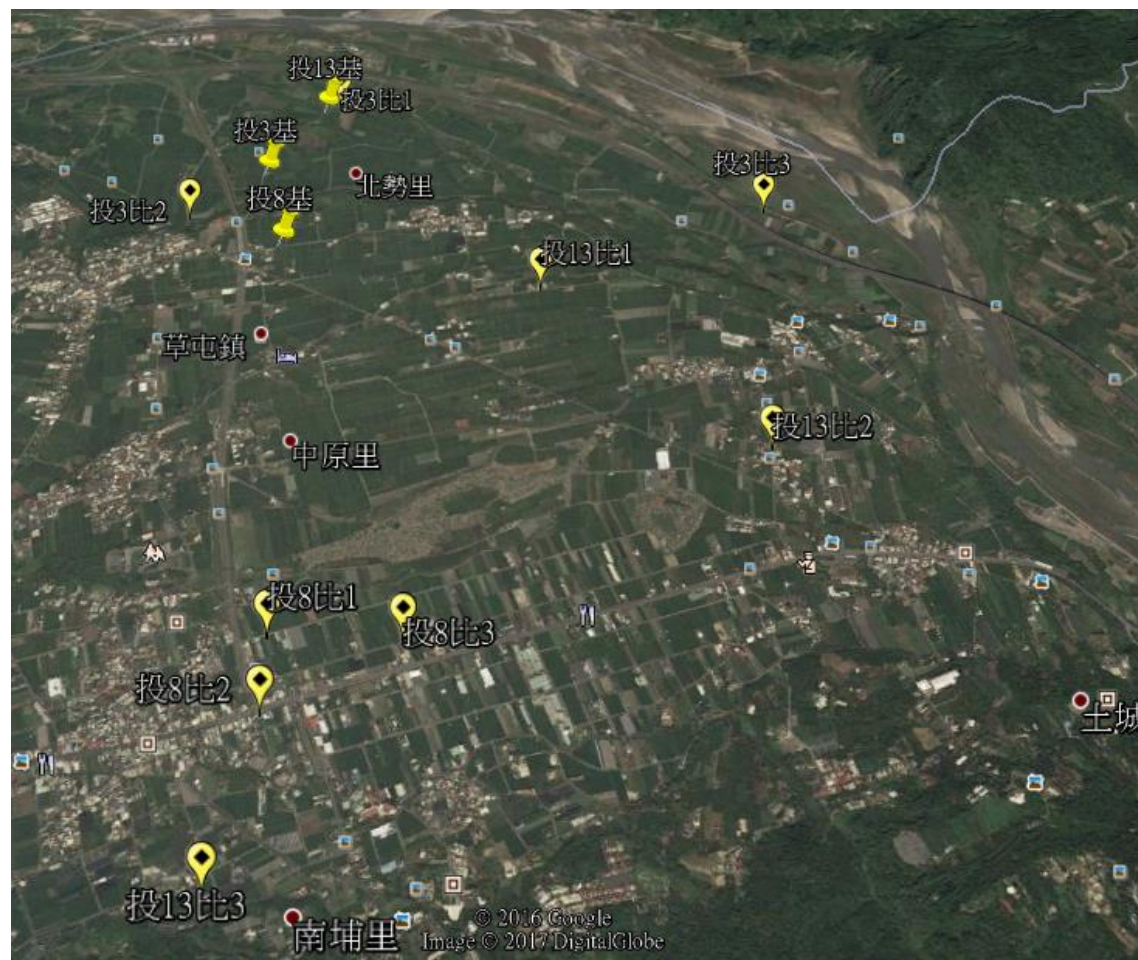
由地價基準地與買賣實例之分布情形觀察，不僅可以一目了然初步決定新增地價基準地區位，亦可發現區域的發展（向外擴散）趨勢。

(五)個人建議

4

現地查估

搭配 Google 地球等圖資，便於進行查估路線之規劃。



(一)讓基準地之地價查估成果能符合其政策功能



參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(一)讓基準地之地價查估成果能符合其政策功能

衡量基準：當查估標的異質性很高時，衡量基準是什麼？身高？速度？體重？智商？



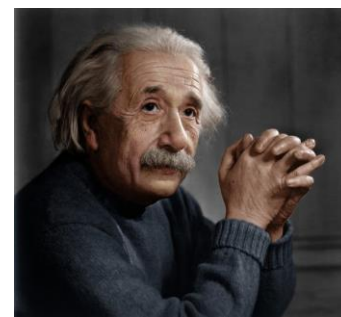
LeBron James



大谷翔平



貴乃花光司



愛因斯坦

建立地價
衡量基準

價格？漲跌幅？

參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(一)讓基準地之地價查估成果能符合其政策功能

掌握高低層次：衡量基準確定，即能掌握不同標的物的高低層次。



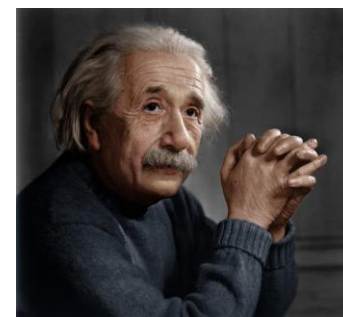
LeBron James



大谷翔平



貴乃花光司



愛因斯坦

掌握地價
高低層次

EX：以身高為衡量基準

LeBron James	(206cm)
大谷翔平	(193cm)
貴乃花光司	(185cm)
愛因斯坦	(170cm)

參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(一)讓基準地之地價查估成果能符合其政策功能

促進合理數值：有了身高、體重等等衡量基準，即可計算「BMI」



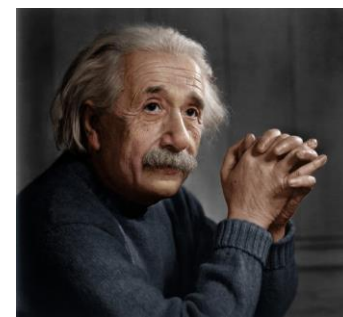
LeBron James



大谷翔平



貴乃花光司



愛因斯坦



合理數值很重要！！

參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(一)讓基準地之地價查估成果能符合其政策功能

掌握合理數值，我們更容易對標的擬定決策。



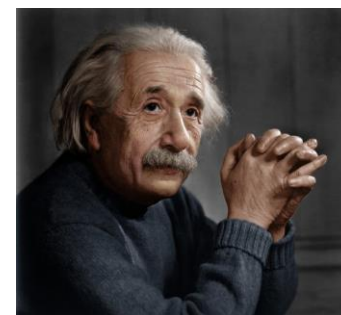
LeBron James



大谷翔平



貴乃花光司



愛因斯坦

政策地價
參考指標

LeBron James	——→	去打籃球
大谷翔平	——→	去打棒球
貴乃花光司	——→	去相撲
愛因斯坦	——→	去擔任物理學家

參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(二)查估成果對外分享



可自行下載運用

估價人員運用不動產估價技術規則等規定查估之基準地價格，**每年編制「地價基準地查估成果報告」**，提供國內相關機關、學術單位、不動產估價師公會參考。本市基準地指數亦每年公告於本局網站。

(三)強化估價客觀性



◆ 現行地價稅、土地增值稅稅基分別以公告地價、公告土地現值為計算基準，並由各直轄市、縣（市）地政機關辦理地價調查估計及評議作業。

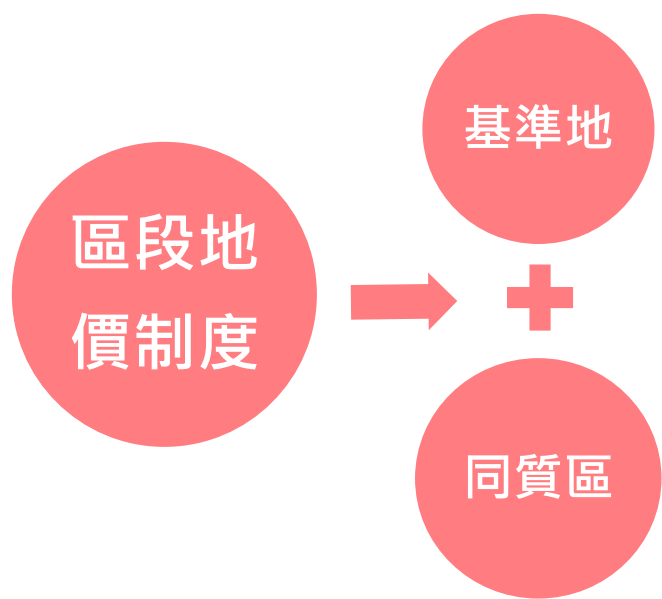


◆ 外界認為現行以區段地價查估方式未能考慮土地個別因素影響、以及評定地價偏離市價等。



◆ 建議**建立估價之客觀性**及研議多價合一。

(四)改進區段地價制度



未來將以地價基準地與現行區段地價制度結合，於**每地價區段設置1筆基準地**，以基準地地價取代現行以買賣實例中位數決定區段地價及宗地地價之方式，並推估同一區段內其他各宗土地之宗地地價。

(五)整併地價區段數量



首要工作：整併縮減現有地價區段數量

僅存1/3
地價區段
如何整併？
值得深思

目前全國地價區段數約12.5萬個，考量「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」方向及現有地價人員負擔量能，規劃以縮減現有地價區段數2/3為目標。

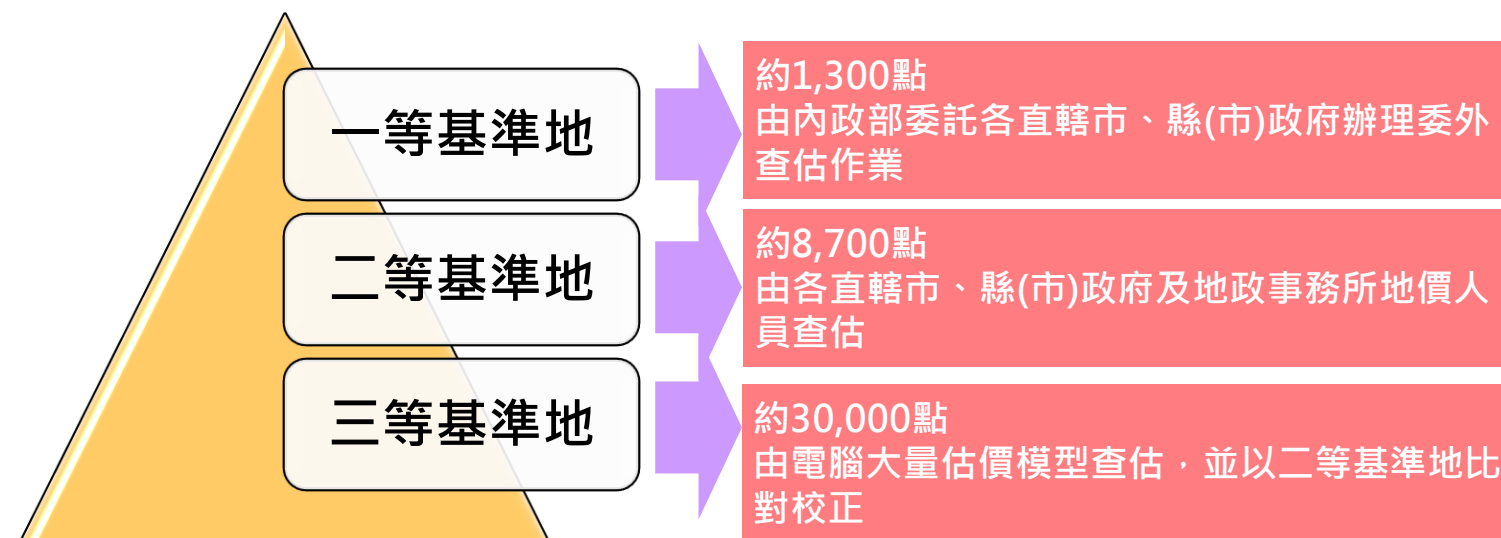
(六)整併地價區段數量

內政部110年建置電腦大量估價模型案期末成果

縣市	新地價區段數量	現行地價區段數量 內政部計算數值
台中市	2,827	11,366
台北市	1,639	4,667
台南市	4,620	13,821
宜蘭縣	1,403	6,267
桃園市	3,649	9,915
高雄市	4,863	11,203
新北市	4,276	9,184
總計	23,277	66,423

參考資料來源<臺中市「110年度地價基準地估價相關實務探討」教育訓練講義>

(七)建立估價等位



倘電腦估價成果
與市場認知不一致
如何說明？
校準機制？

(八)多元用途，易於分析

未來規劃用途

各點每年查估價格

- 以基準地取代實例中位數決定地價方式
- 結合電腦輔助大量估價(CAMA)推估同質區內其他宗地地價
- 編制基準地地價指數取代現行都市地價指數
- 可掌握地價變動趨勢

各點間每年相對價格

- 可掌握各直轄市、縣(市)政府及各鄉(鎮、市、區)間地價等位層次

地價人員
專業度要求
大幅提升

Q1:針對不同使用分區，三種方法之高低層次及權重有無邏輯？

A1:

- 都市計畫或區域計畫的使用分區，不必然與現況相吻合，甚至因為正面表列的容許使用或負面表列的限制使用，而創造不同的價值。
- 比較價格植基於交換價值，多數較高，收益價格植基於使用價值，土地開發分析價格植基於推估不確定預期價值。
- 商業鼎盛地段(不分商住非都)，有大於等於比較價格價之可能，但須注意有無陰陽面現象。
- 比較常出現的狀況是：比 > 土開 > 收。
- 絕對不能說電腦(程式)決定的。
- 實施範圍、實施方式、實施內容(前後側院、最小深度、最小使用面積、高度比、要否退縮建築、能否為容移基地等)。

Q1:針對不同使用分區，三種方法之高低層次及權重有無邏輯？

A1:

- 就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。
- 並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異。
- 考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。
- 三個比較標的決定權重係依
 - ✓ 比較標的蒐集資料可信度（租金型態）
 - ✓ 比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度（價格形成日期、屬近鄰地區、調整率絕對值加總及比較項目修正數）
 - ✓ 綜合考量推算各比較標的與勘估標的間差異度，以差異度大小決定各比較標的之權重
 - ✓ （不動產估價技術規則第15條、27條）

Q2:區域因素項目填寫邏輯？近價區段不大，很多項目都無實質標的，僅能尋找區外標的填寫，範圍如何劃定？有無標準距離？

Q2:

- 區域因素項目的填寫邏輯？近價區段不大，很多項目都無實質標的，僅能尋找區外標的填寫，範圍如何劃定，有無標準距離？
 - ✓ 忠實填寫，有則列，無則空。問題是
 - ✓ 何謂區域因素？區域範圍大小？
 - ✓ 以後有哪些可以用到此基準地？
 - ✓ 地區別使用別應有不同
 - ✓ 都市計畫有些公共設施劃設標準可參考
- 舉例：以300公尺距離(步行5-10分鐘內可及範圍)，來探討公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、綠帶及園道等用地之服務情形；中小學之服務半徑以不超過1.5公里、徒步通學所耗費之時間不超過半小時為原則
- 道路種類有哪些？
 - ✓ 快速道路、主要道路、次要道路、集散道路、巷道(產業道路、農路、林道)
 - ✓ 快速道路、省市道、縣市道、鄉區道、專用道
 - ✓ 都市計畫：國道、省道、縣道、主要道路、次要道路、景觀道路
 - ✓ 細部計畫的聯外幹線道路與地區性聯絡道路

Q3:總樓層數中之地上層是整個空間密封才算嗎？有鐵窗的要算？沒鐵窗就不算？

A3:

- 樓層指四壁 + 頂蓋
- 與鐵窗否應無關聯
- 考量標準高度或特殊高度
- 結構價差很大
- 加強磚造蓋地下室+地上3-4樓？

Q4:表6部分基準地含增建，總樓層數應如何呈現？因表3~表5
總樓層數多填登記樓層，增建則於備註欄呈現，表6應否一致？

A4:

- 應該討論表6的存在意義
- 基準地與案例相同標準
- 也可留意四個表的各項費用率與利潤率
- 地區間、結構間、產品間應有不同

Q5:表7建物及土地收益資本化率應如何檢視其合理性？ 土地收益資本化率決定理由和方式該如何填？ 方式0、1、2如何定義？

A5:

- 資本化率高評估價低，資本化率低評估價高。
- 若收益很好商業氣息濃則資本化率會低。
- 如係依據估價技術規則第43條第1款請填0；第43條第2款請填1；以比較法案例為萃取收益資本化率之分母為試算方式者則請填2。
- 風險溢酬、市場萃取、加權平均資金成本法、債務保障比率法、有效總收入乘數法。
- 差1%的可怕。

Q6:表8地下室開挖率應參考法規？

規劃樓層數究否該與現況一致？何時依市場型態規劃？
何時用假設推算？營造施工費標準單價應等於表6或略高？

A6:

- 表8地下室開挖率應參考法規？
 - ✓ 細部計畫之土地使用分區管制要點、都市設計審議或建築技術規則
 - ✓ 基地保水：基準開挖面積不得超過基地面積70%(75%、80%)；建築基地開挖地下室不得大於基準開挖面積
 - ✓ 住3開挖率經驗值是70%，其計算式為 $(1 + \text{該基地建蔽率}) \times \text{基地面積} / 2$ ，若200坪住3建蔽率45%， $(1 + 45\%) \times 200 / 2 = 145$ 坪，亦即最大水平開挖面積不得超過145坪
- 規劃樓層數究否該與現況一致？
 - ✓ 規劃樓層數多數不能與現況一致

Q6:表8地下室開挖率應參考法規？

規劃樓層數究否該與現況一致？何時依市場型態規劃？
何時用假設推算？營造施工費標準單價應等於表6或略高？

A6:

- 何時依市場型態規劃？
 - ✓ 若近期才開發或附近正在開發中，則樓層數即可依市場型態規劃
- 何時用假設推算？
 - ✓ 故若建物已舊、不可能於短期開發或附近也甚少開發，則樓層數即可依假設條件推算
- 營造施工費標準單價應等於表6或略高？
 - ✓ 營造施工費標準單價應大於等於表6
 - ✓ 不能偏離目前市場推案常態

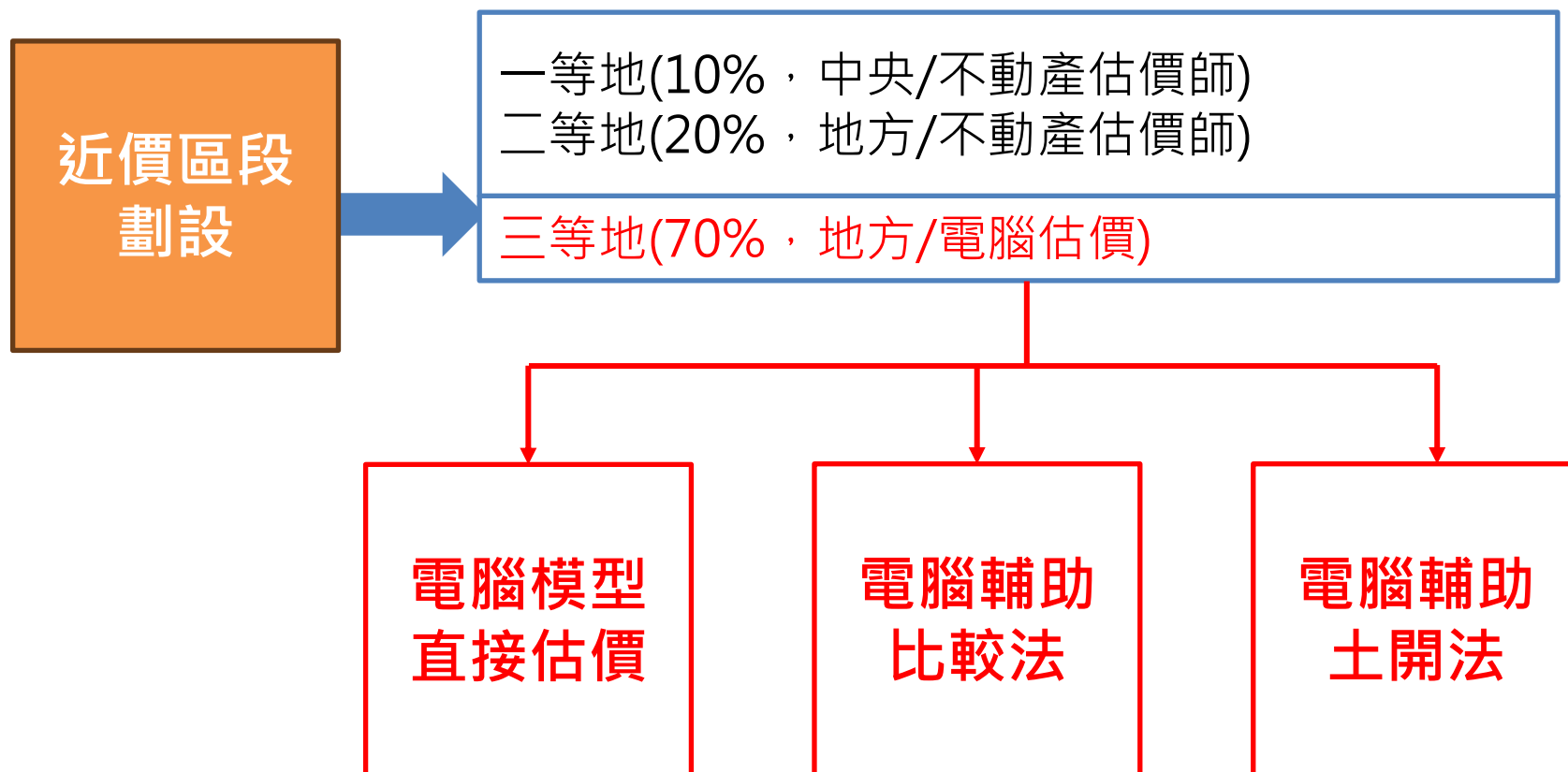
Q7:比較法標的總價是否有考慮增值稅由買方負擔、含車位、含部分公設或他人土地情形、附條件買回租回或更複雜？

A7:需依比較法標的之實際情況進行比較標的之合理價格計算。

Q8:土地開發分析法的利率過高，會造成土地價格價低，不同地區、型態，利潤率固定，是否合理?可銷售面積與法定容積面積比值，是否視區域發展逕行訂定?

A8:建議可依區域之實際情況進行訂定。

(一)應用基準地的地價查估方案



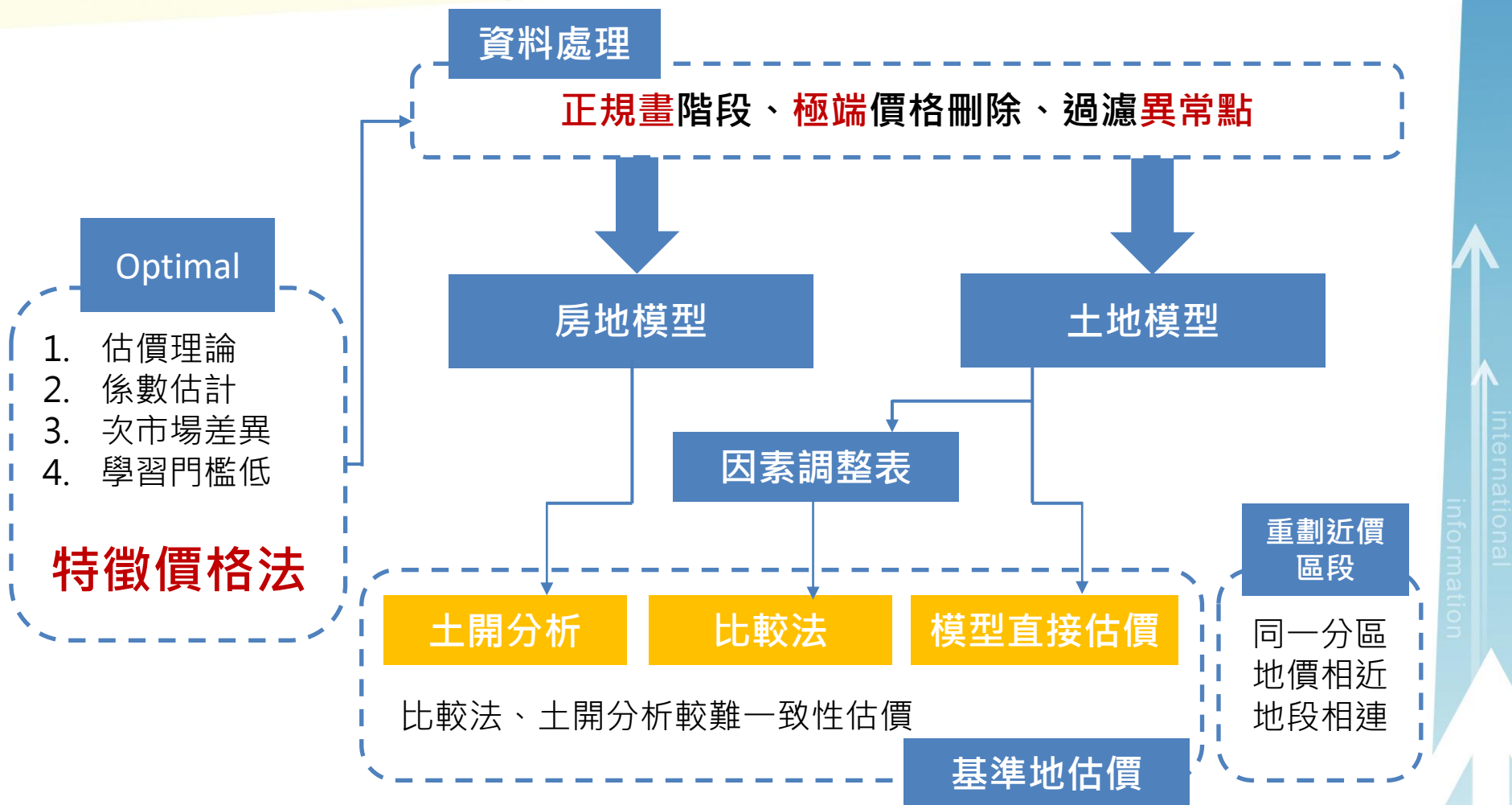
參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>

(二)基準地(三等)大量估價方案之優缺點分析

優缺點分析	電腦模型直接估價	電腦「輔助」比較法	電腦「輔助」土開分析
	優點		
	• 統一建置平臺，便於管理 • 維護成本價格較低 • 價格決定有一致性 • 可提供驗證參數 • 可延伸系統功能	• 結合估價技術規範及電腦模型輔助之效率 • 不動產估價師資格決定相關參數，具公信力	
	缺點		
	• 初期建置成本高 • 地價人員教育訓練	• 最終價格難具一致性 • 每年須編列龐大預算	

參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>

(三)電腦大量估價於公部門之應用



參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>

(四)電腦輔助基準地評估方式

• 三種方法各有表現

- 北區以土地估價模型、電腦輔助比較法成果較佳
- 南區以土地開發分析法、電腦輔助比較法成果較佳

驗證指標	住宅學會			安富		
	土開法	土地模型	電腦輔助比較法	土開法	土地模型	電腦輔助比較法
平均誤差率	11.66%	70.01%	18.68%	16.06%	11.11%	21.25%
命中率10%	48.15%	33.33%	33.33%	40.74%	56.52%	48.15%
命中率20%	77.78%	51.85%	66.67%	62.96%	82.61%	66.67%
估價比率中位數	1.0217	1.0270	1.1471	1.0380	0.9373	0.9566
COD	11.18%	67.95%	9.57%	14.86%	10.78%	21.27%
PRD	1.0721	0.9591	0.9814	0.8617	0.9856	0.8250

參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>

(五)精進基準地估價方式

基準地設定	1. 3等基準地設定，以電腦估價準確性高者為優先考量 2. 虛擬基準地設定原則	
基準地等級	估價方法	待確認事項
1、2基準地	以人工估價為主，電腦為輔	電腦協助檢視方式
3等基準地	土地估價模型	界定土地模型適用之基準點類型
	土地開發分析模型	進行各項成本、利息及利潤之電腦自動挑選及計算的測試
	電腦輔助比較法	1. 進價區段價格單一指標 2. 案例挑選分層原則及評點機制

(六)電腦評估地價之檢核機制

- **系統自我檢核**

- 採2種以上電腦估價方法，以平衡不同模型之系統性誤差
- 系統警示機制
 - 2法差距達一定比例 (ex.10%)
 - 與去年地價差距達一定比例 (ex.10%)

- **人工（專業估價人員）協助覆核**

- 第一次建置
 - 檢視1、2、3等基準地之地價層次合理性
 - 系統發出警示機制時
- 定期更新
 - 每隔數年重新檢視地價層次合理性
 - 系統發出警示機制時

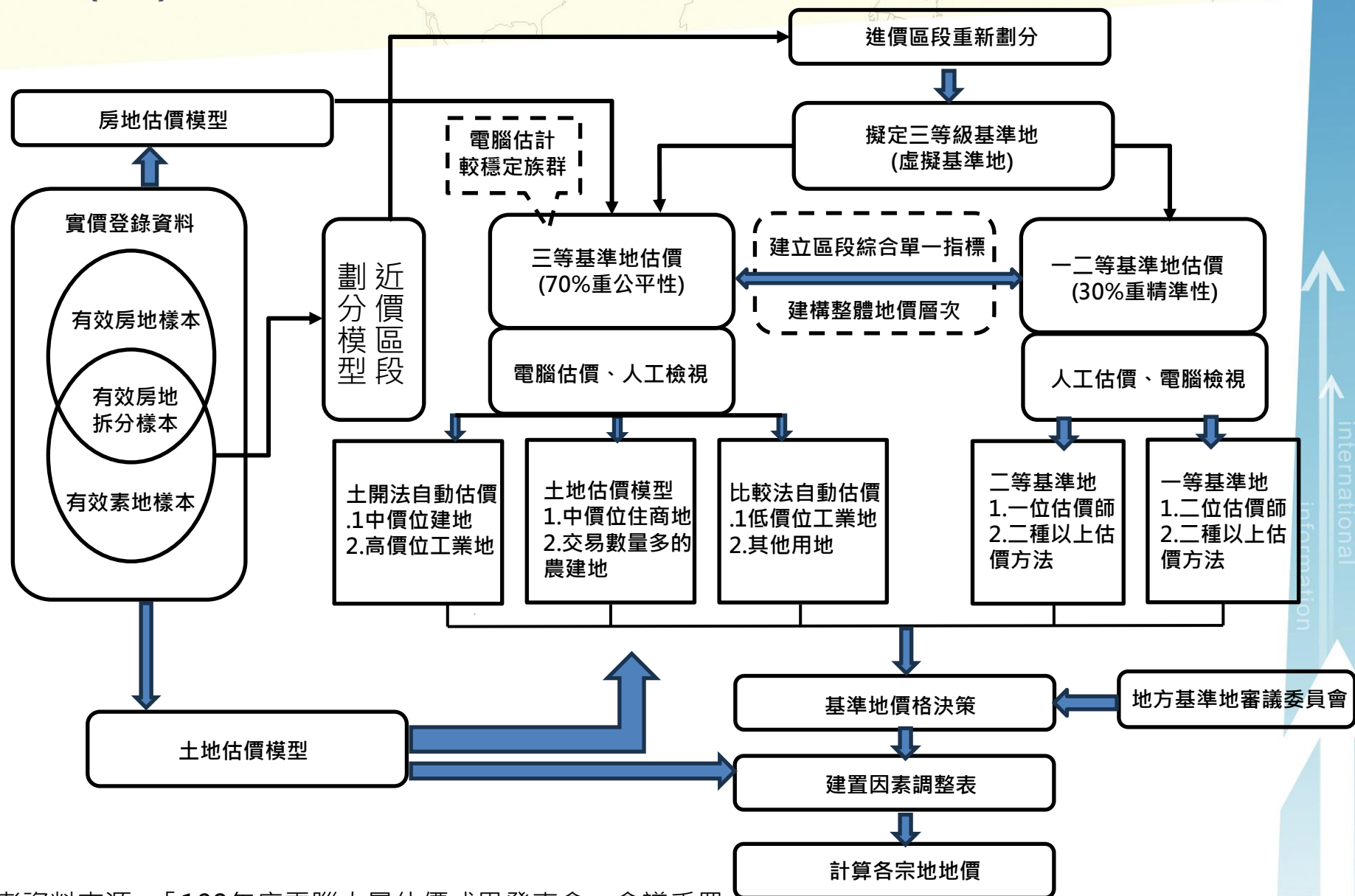
(七)估價系統建置之分工方式

- 分工原則
 - 系統建置之專業能力
 - 不動產價格因地制宜之特性
- 初步建議分工方式

層級	項目
中央建置	土地估價模型
	土地開發分析自動估價模型
	電腦輔助比較法自動化模型
	近地價區段劃定模型
地方建置	近地價段劃分調整
	土地開發分析及電腦輔助比較法之參數
	課稅值為估價值之折數

參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>

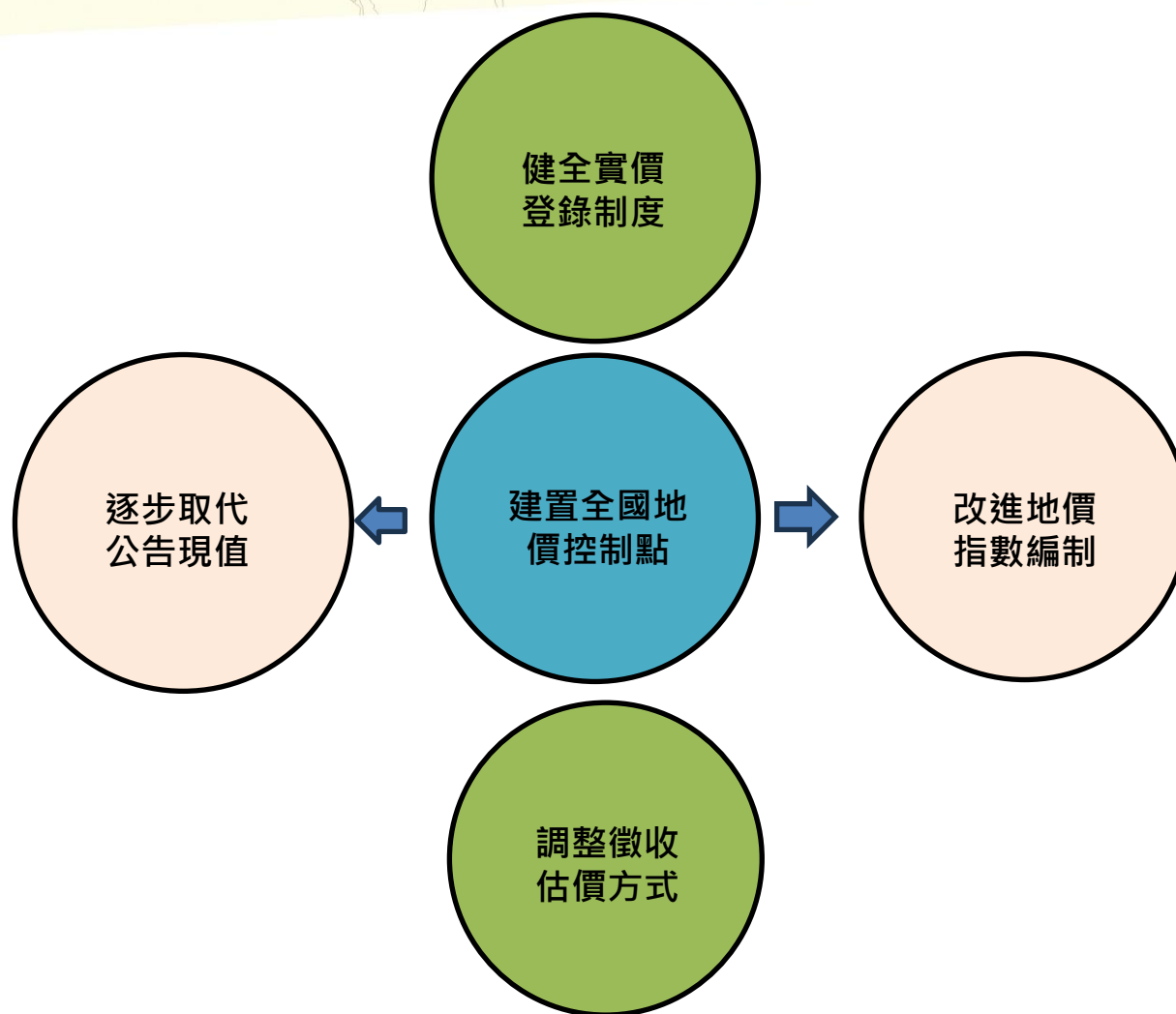
(八)科學查估地價整體架構-電腦輔助基準地查估系統



(九)未來應規劃建置的系統



(十)未來基準地系統運用方式



參考資料來源<「109年度電腦大量估價成果發表會」會議手冊>



嘉義市政府地政處

Land Administration Department, Chiayi City

113年嘉義市政府地政處基準地估價作業實務探討

簡報結束
敬請指教

主講者:



茗強不動產估價師事務所

蘇又德所長

2024/3/25