

臺灣地價指數制度與未來精進方向之介紹



內政部地政司

王副司長成機

2017年10月17日

- 壹 不動產價格指標編製經驗分享-都市地區地價指數
- 貳 日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結-以臺北市為例
- 參 以大量估價建立不動產估價系統經驗分享-地價查估技術精進與實價登錄資料發展應用計畫

壹 不動產價格指標編製經驗分享-都市地區地價指數

國內各項指數比較

名稱	都市地區地價指數	住宅價格指數	臺北市住宅價格指數	國泰房地產指數	信義房屋指數
發布單位	內政部地政司	內政部營建署	臺北市政府	國泰建設公司	信義房屋
編製單位	內政部及各直轄市、縣(市)政府	中華民國住宅學會	國立屏東大學	政治大學臺灣房地產研究中心	政治大學財務管理學系大信義不動產中心
調查對象	土地	成屋	成屋	預售屋 新成屋	成屋
編製方式	區段地價法 斐氏指數	特徵價格法 拉氏指數	特徵價格法 拉氏指數	特徵價格法 拉氏指數	特徵價格法 拉氏指數
發布頻率	每半年	每季	每月	每季	每季
首次發布	1994年	2015年	2012年8月	1993年	1993年
發布範圍	全國及各直轄市、縣(市)	全國及六都	臺北市全區	臺灣地區、臺北市、新北市、桃竹地區、臺中市、南高都會區	臺灣地區、臺北市、新北市、桃園市、新竹縣市、臺中市及高雄市
資料來源	實價登錄資料庫	實價登錄資料庫	實價登錄資料庫	該公司對整體市調查	該公司仲介成交案

背景說明

臺灣1990年代工商業高度發展及經濟活動變遷快速，致使都市土地價格變動頻繁，為提供民眾正確的都市地價資訊，自1994年度起正式辦理都市地價指數查編作業。

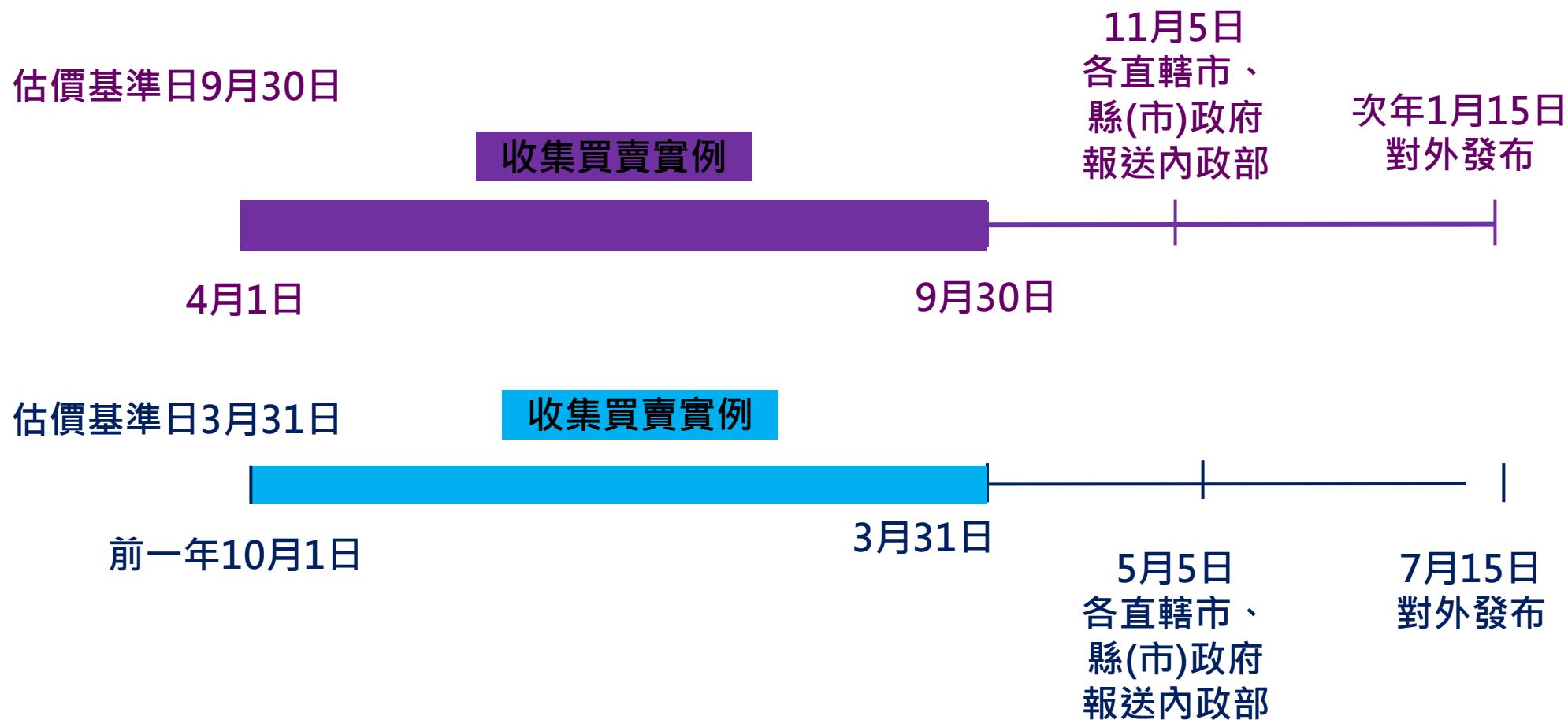
法令依據

- 都市地區地價指數查編要點
- 都市地區地價指數查編工作注意事項
- 都市地區地價指數審議小組設置要點

作業情形

- 都市計畫範圍內劃定為住宅、商業、工業3種使用分區
- 現行指數基期為2013年3月31日，每5年應變更指數基期
- 一年編製2次，分別於1月15日(估價基準日為去年9月30日)及7月15日(估價基準日為當年3月31日)發布
- 指數公式--裴氏公式

地價指數查編作業期程：每年發布 2 次



查價過程

(一) 查價作業準備

1. 準備作業圖料

2. 套繪

3. 標示重要公共
設施及建物

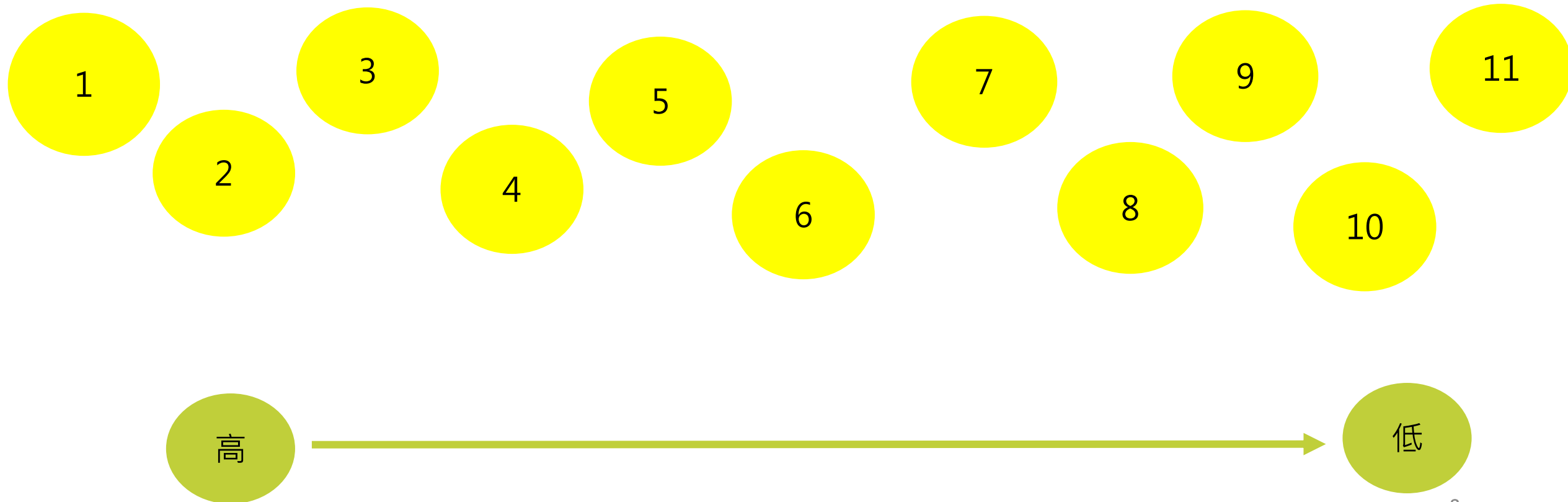
4. 參照都市計畫
圖說標繪都市計
畫使用分區

5. 應分別就其使
用分區著色

查價過程

(二) 各種使用分區之區段劃分為高、中、低三個區段地價等級

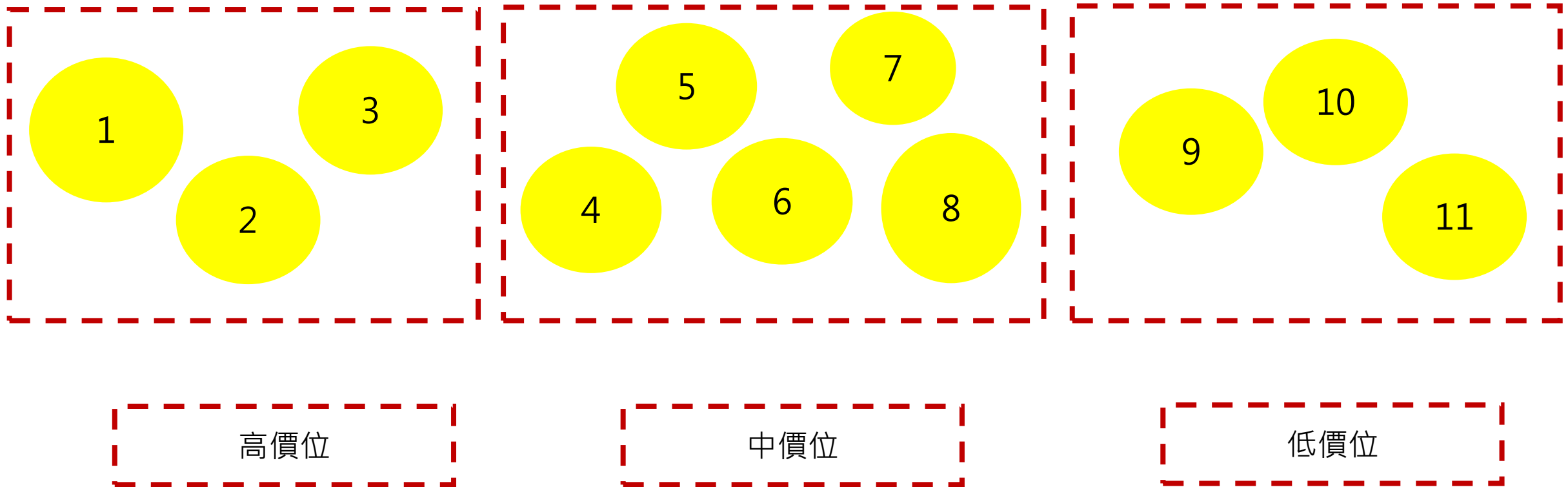
以住宅區為例



查價過程

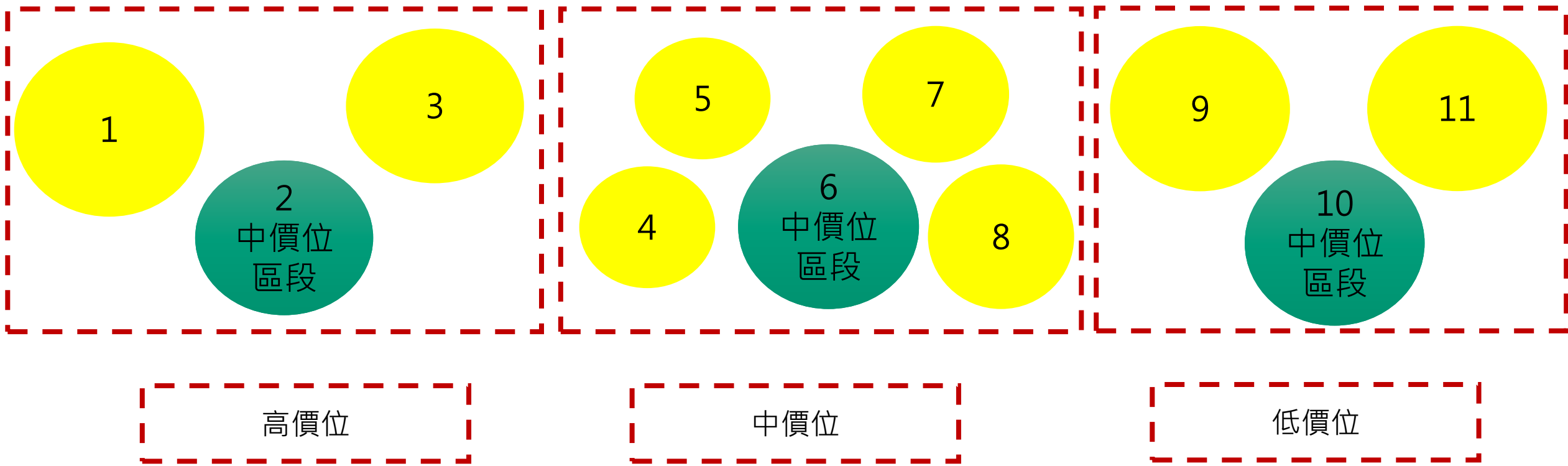
(二) 各種使用分區之區段劃分為高、中、低三個區段地價等級

以住宅區為例



查價過程 (三) 就每一種區段地價等級之區段選定中價位區段

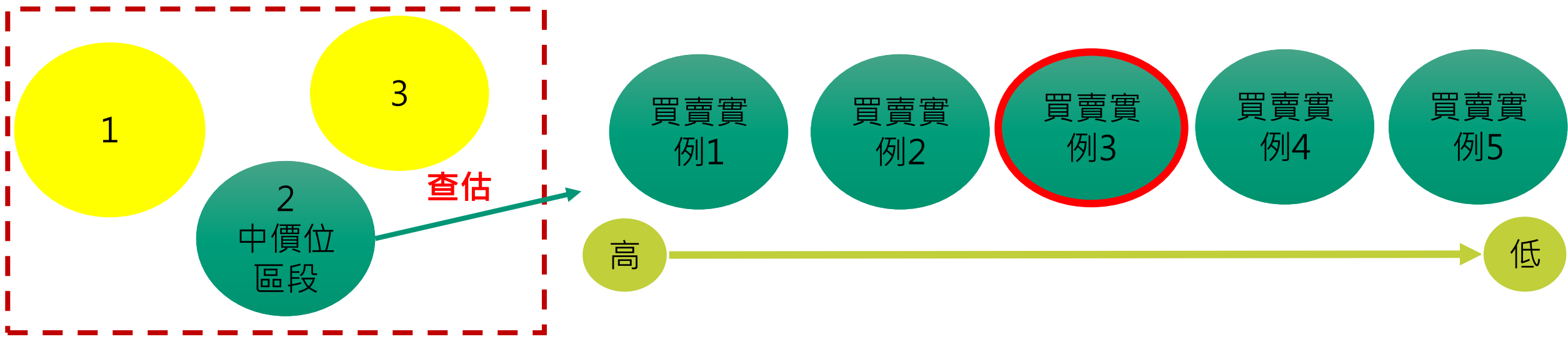
以住宅區為例



中價位區段經選定後，即作為往後查估之目標地價區段，不得變更。

查價過程 (四) 查估中價位區段之區段地價

以住宅區為例

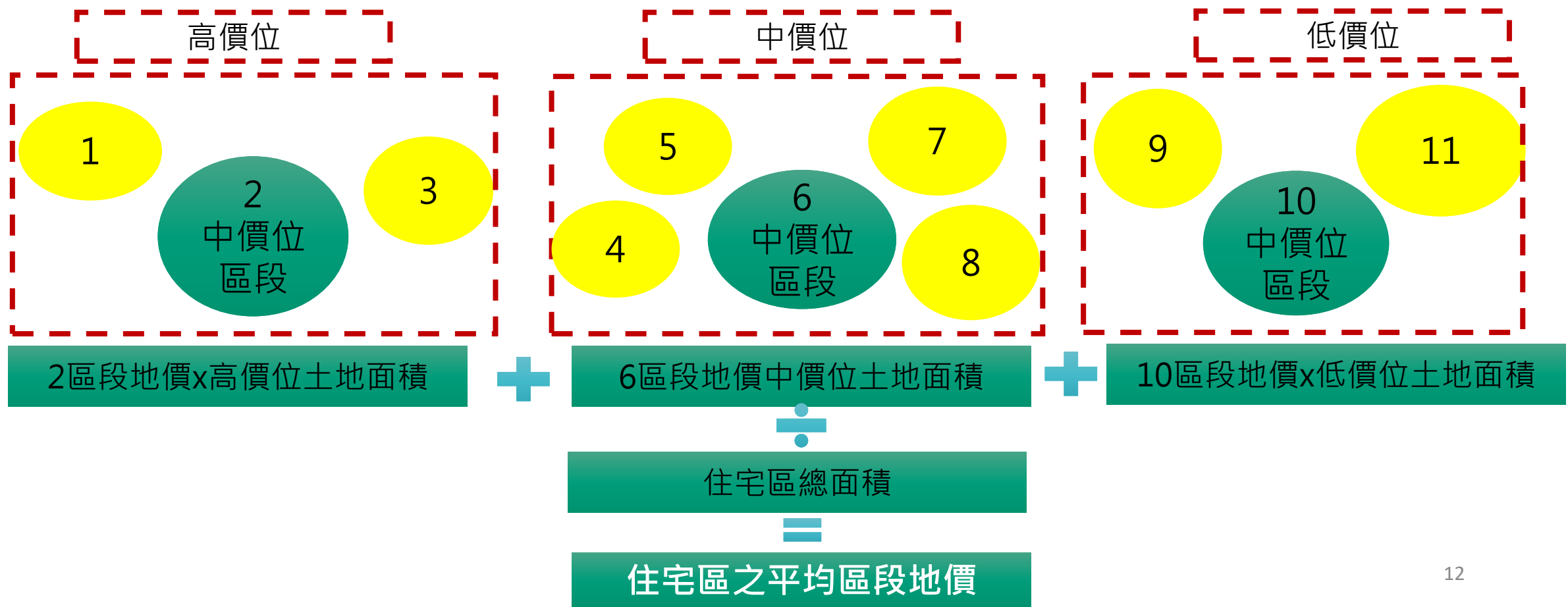


高價位

按買賣實例價格之高低，由高而低排列，取其中項為中價位區段之區段地價

查價過程 (五) 計算各種使用分區之平均區段地價：

將同一使用分區內，各種區段地價等級之中價位區段之區段地價，分別乘以該區段地價等級之土地面積後加總之，除以各該使用分區總面積，即得出該使用分區之平均區段地價



查價機關

地政事務所

估價基準日
9月30日

估價基準日
3月31日

以鄉鎮市區為單位

劃分**高中低**區段等級

選定各等級中價位區段

查估各等級中價位區段地價

計算住宅區、商業區及工業區之**平均區段地價**

10月15日



4月15日

協辦機關

各直轄市、
縣(市)政府

以縣市為單位

確認地價調查書表填載正確性

所選中價位區段是否符合規定

區段地價計算過程

買賣實例資料正確性

11月5日



5月5日

編製機關

內政部地政司

電腦建檔

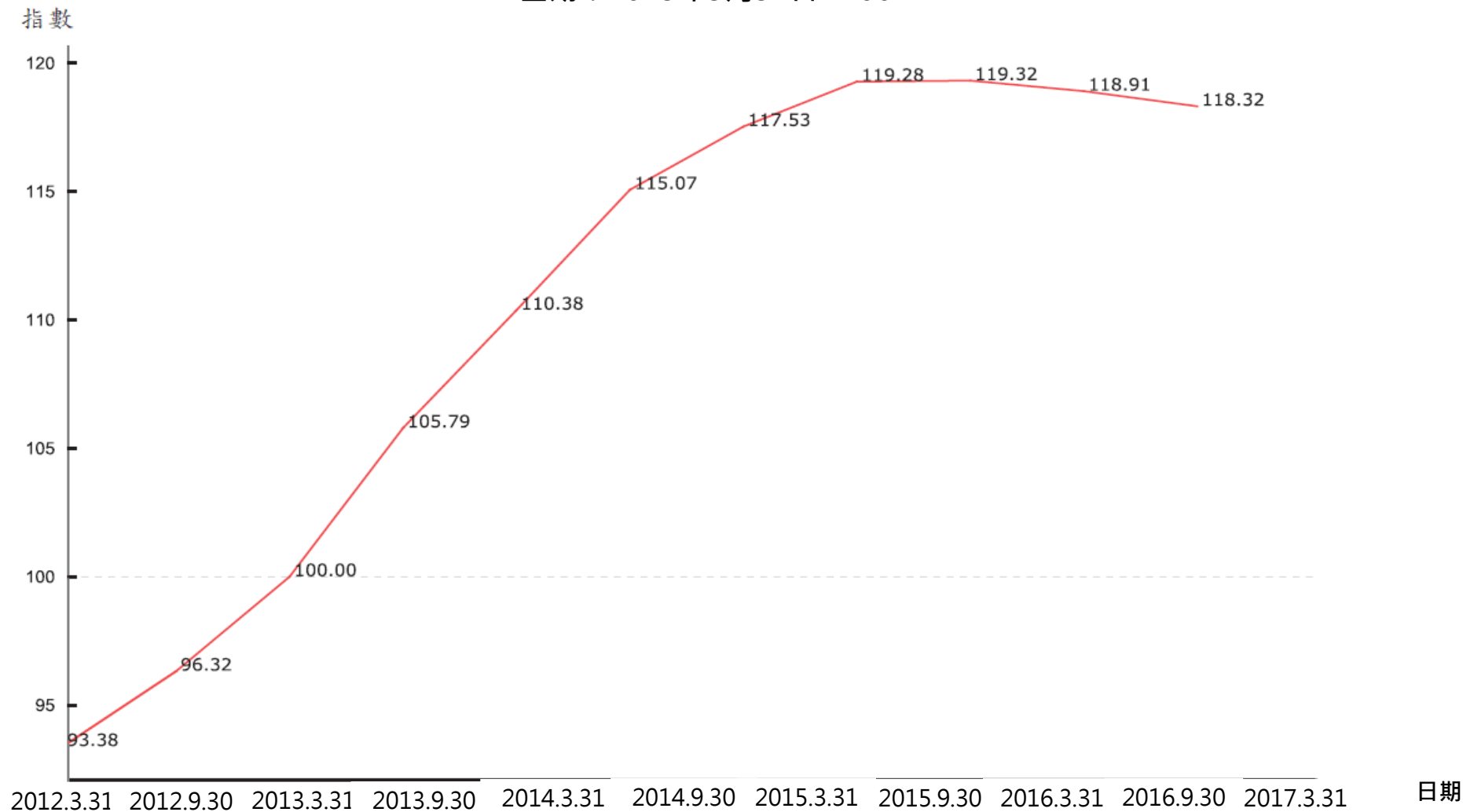
編製全國**地價總指數**及
住宅區、**商業區**、**工業區**
地價指數

提請審議小組審議

每年**1月15日**及
7月15日定期發布

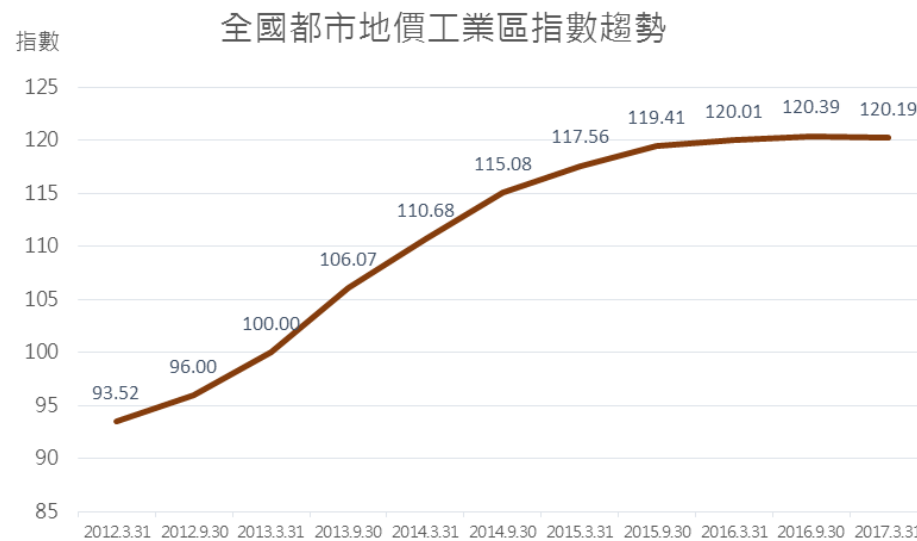
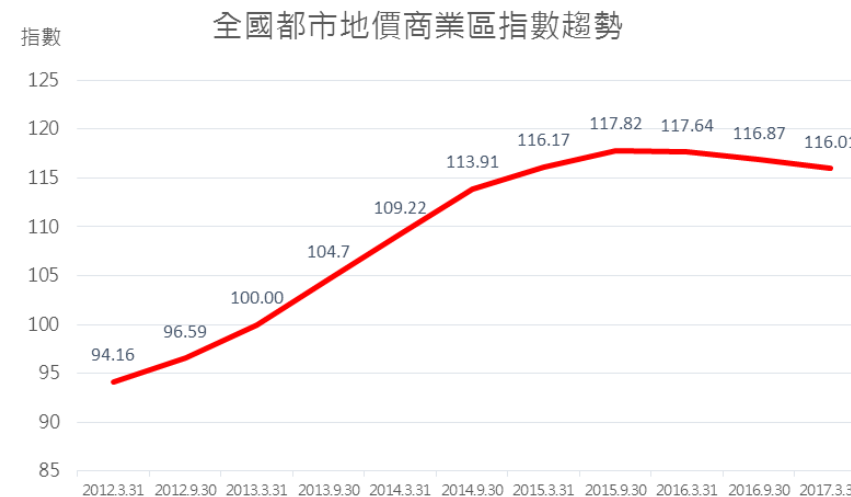
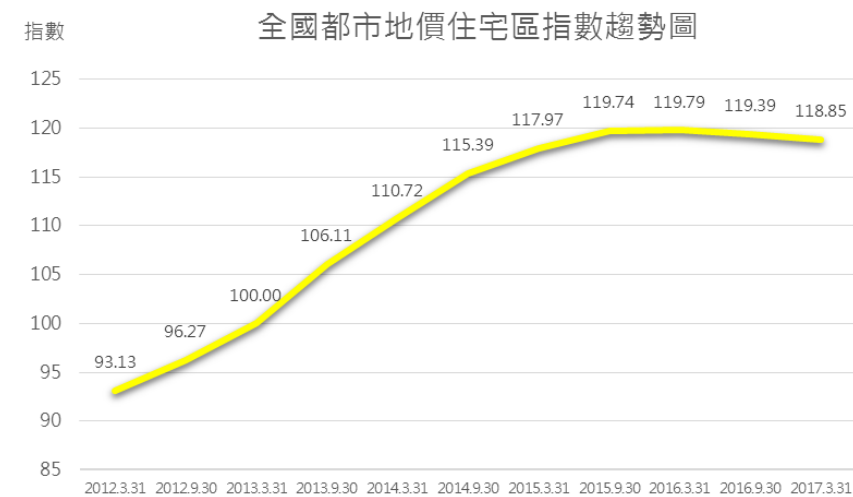
全國都市地價總指數趨勢圖

基期：2013年3月31日=100



全國都市地價住宅區、商業區、工業區指數趨勢圖

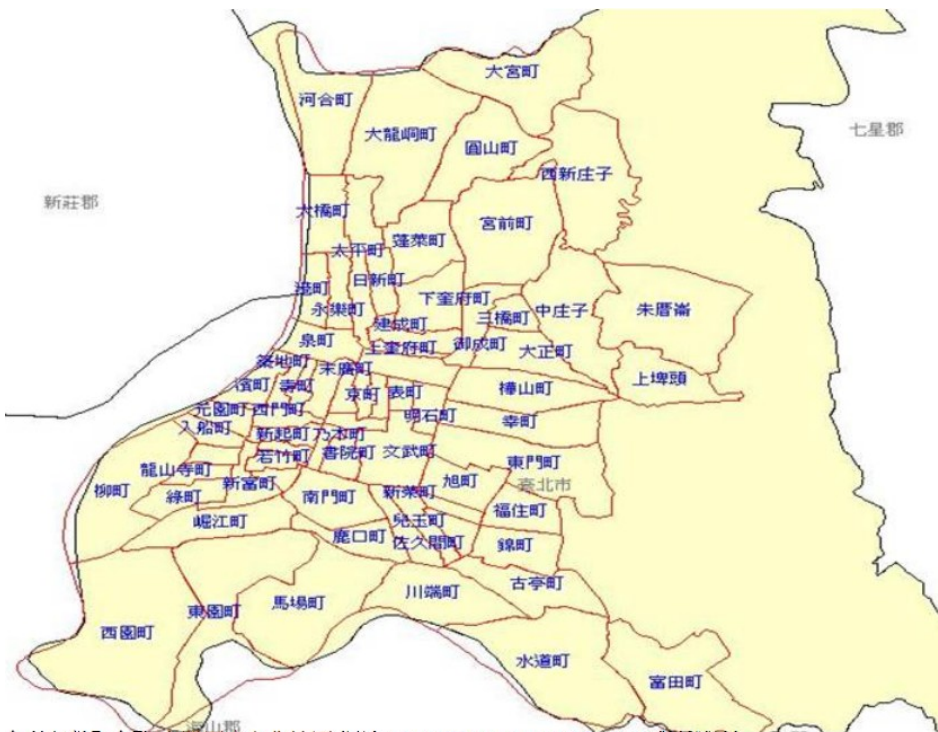
基期：2013年3月31日=100



貳 日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結- 以臺北市為例

日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

1936年（日本在臺灣時期）臺北市地價前10高之點位 分布圖



參考文獻】參酌台灣歷史文化地圖網站：<http://thcts.ascc.net/view.asp> 歡迎連結

日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

1936年（日本在臺灣時期）臺北市地價前10高之點位 日本在臺灣時期vs現今位置



等位	行政區	位置	地號	2017年 公告土地現值排序
1	中正區	博愛衡陽路口	城中段二小段 490地號	商4 1 ■
2	中正區	博愛路(約49號)	城中段一小段336地號	商4 3 ▼
3	大同區	延平北路一段、甘谷街	玉泉段一小段375地號	商3 6 ▼
4	中正區	南昌路一段、南昌路一段125巷、羅斯福路一段58巷	南海段三小段340地號	商3特 5 ▼ 商2
5	中正區	仁愛路一段、仁愛路一段26巷、18巷	中正段三小段 26地號	住3-2 2 ▲
6	大同區	赤峰街49巷	圓環段一小段452地號	住4 8 ▼
7	大同區	興城街、歸綏街	雙連段三小段325地號	住4 10 ▼
8	松山區	八德路二段350-356號	敦化段三小段385地號	商3特 4 ▲ 商2
9	大同區	民族西路、大龍街	大龍段三小段810地號	商2特 9 ■ 住3
10	松山區	市民大道五段、東興路、八德路四段	西松段三小段44地號	住3-1 7 ▲

日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

最高點位：中正區衡陽路口 1936年vs2017年變化



1920年



1960年



1931年



2017年

日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

2017年 臺北市地價前10高之點位



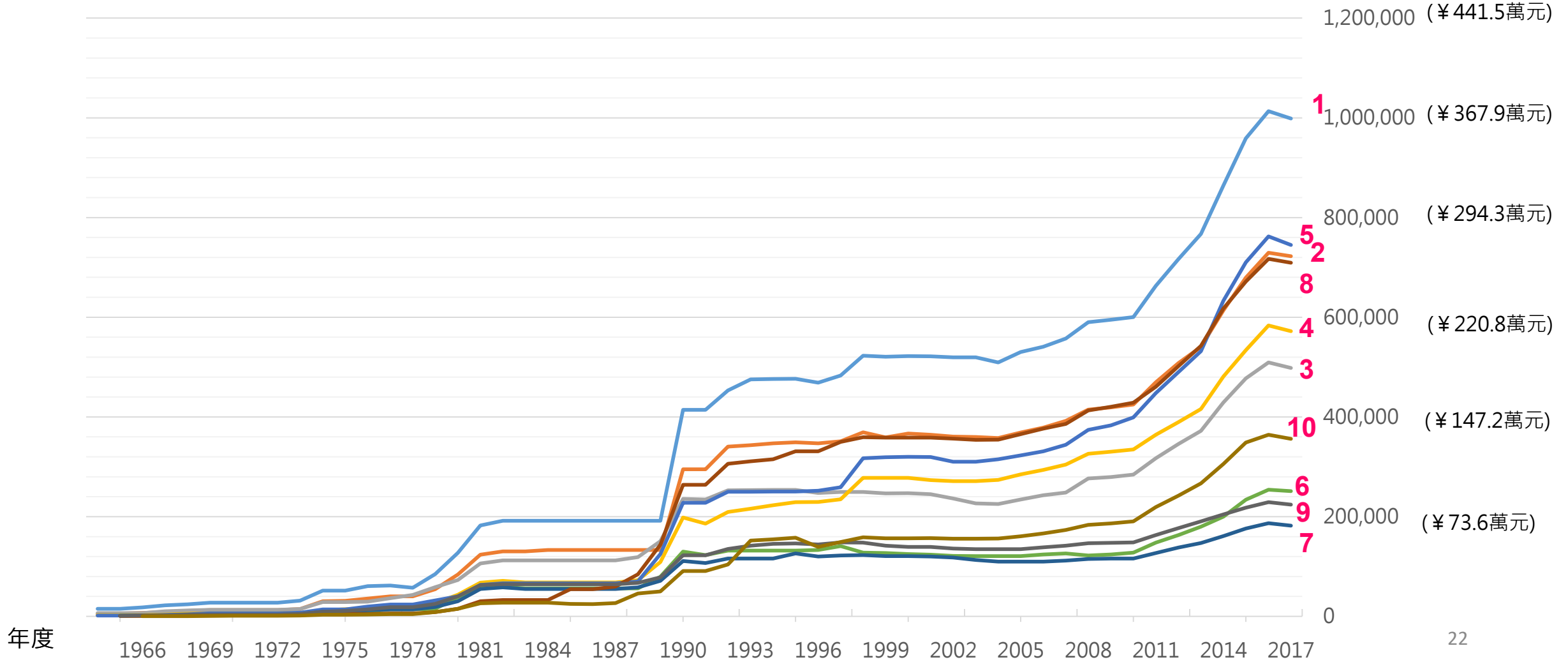
排名	行政區	位置	地號	2017年公告土地現值 (元/m ²)	
1	信義區	臺北101	信義段四小段31地號	1,762,000	¥648.27萬
2	中正區	新光三越	公園段二小段137地號	1,743,333	¥641.40萬
3	中正區	忠孝西路凱撒旁大樓	公園段二小段1-1地號	1,743,254	¥641.37萬
4	大安區	Bistro98	復興段二小段36-1地號	1,739,904	¥640.14萬
5	大安區	統領育樂百貨	仁愛段六小段380-1地號	1,698,672	¥624.97萬
6	大安區	Bistro98	復興段二小段36-3地號	1,683,168	¥619.27萬
7	信義區	國泰置地廣場	信義段四小段1地號	1,670,000	¥614.42萬
8	大安區	忠孝東路四段	仁愛段二小段1-1地號	1,762,000	¥648.27萬
9	大安區	統領育樂百貨	仁愛段六小段381-3地號	1,743,333	¥641.40萬
10	大安區	忠孝東路四段	仁愛段二小段619地號	1,743,254	¥641.37萬

日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

1936年（日本在臺灣時期）臺北市地價前10高之點位 1966年迄今公告土地現值波動情形

1-10：1936年之序位

公告土地現值
(元/M²)



日本在臺灣時期及現代不動產價格資訊連結

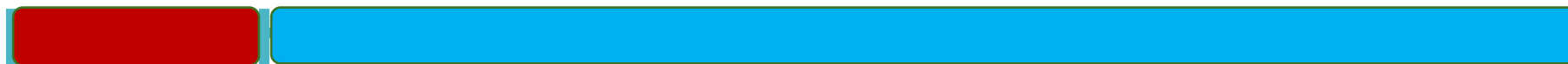
1936年~1966年地價資訊如何銜接？

- 目前掌握之日本在臺灣時期臺北市地價前10高之點位資訊僅至1936年。
- 臺灣自1964年實施公告土地現值制度，根據台北市政府現有資料，該點位最早公告土地現值資料自1966年起保存。

1936

1966

2017



1936~1966年遺漏部份，
後續將再與縣（市）政府討論如何銜接

1966年後公告土地現值資料完整保存，
得供外界查詢



以大量估價建立不動產估價系統經驗分享- 地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫

公部門地價查估（區段地價法）現行挑戰

現行地價查估方式

以買賣實例之中位數作為該地價區段之區段地價

產生疑義

人為主觀判斷、忽略個別條件

地價區段劃分是否合理？

中位數代表性？

個別宗地價格應有差異？

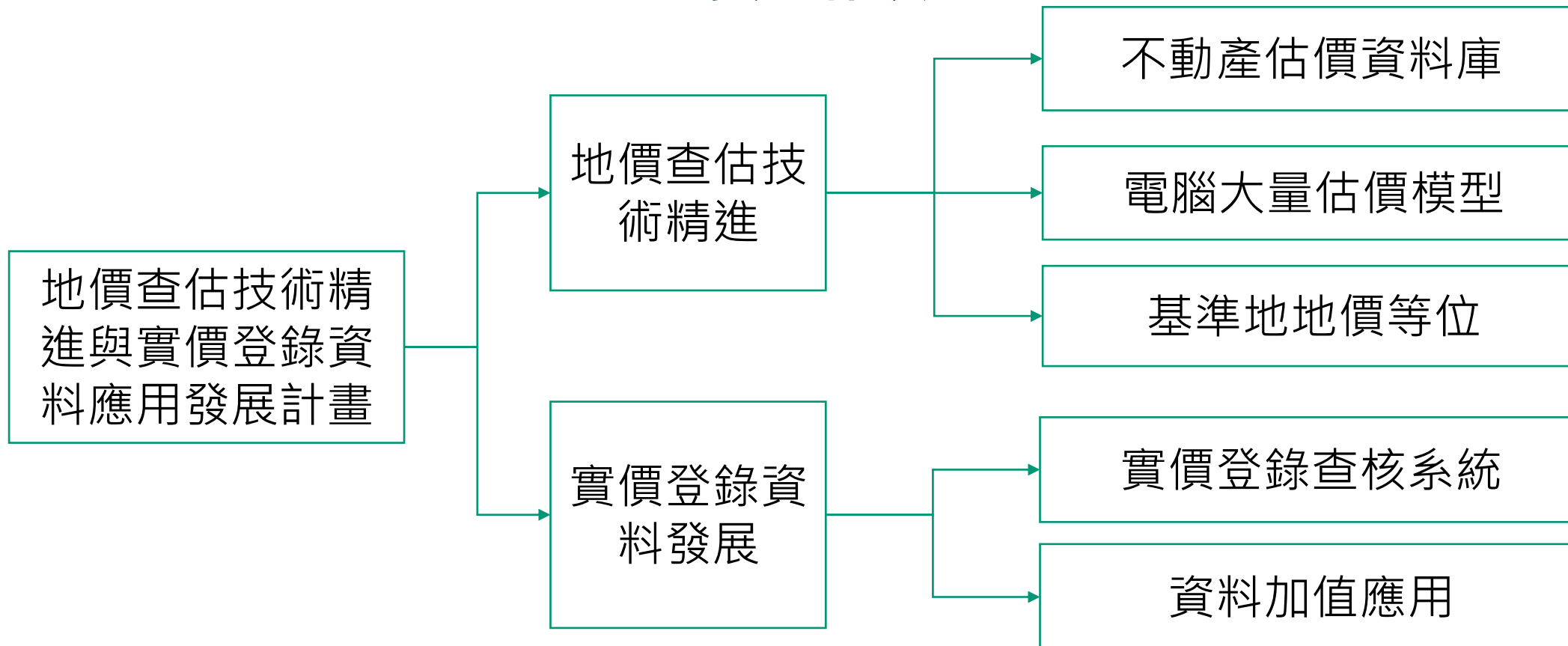
房地拆分方式仍需強化

改進目標

建立科學化自動化查估地價機制、檢驗公部門估價結果，建置土地價格監控制度、強化實價登錄資料分析與應用

地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫

主要工作項目



計畫期程：2018年至2022年

目標

建立科學化自動化查估地價機制

- 電腦大量估價系統研究
- 基準地與現行地價查估制度結合
- 研議房地合一估價方式

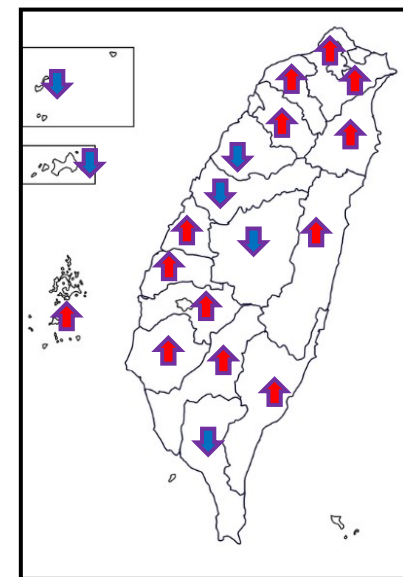
檢驗公部門估價結果，建置土地價格監控制度

- 建置科學化公部門查估結果檢驗機制
- 建立全國地價等位，監控土地市場波動情形

強化實價登錄資料分析與應用

- 實價登錄資料庫清理與整合
- 確保實價登錄資訊正確性

利用大量估價模型建立全國地價等位，以中央控制點機制檢核電腦大量估價模型之成果，提高模型精度及可用性



計畫期程：2018年至2022年

現行地價指數查估作業之挑戰

區段地價劃分方式忽略個別宗地差異

查估過程缺乏客觀化數據

中價位區段是否能足夠代表不動產市場波動趨勢

- 中位地價代表尚有不足
- 中價位區段5年不變更，不動產市場波動非5年不變
- 成交案例若減少是否仍具代表性？

解決方式

電腦大量估價系統模型未來應用

運用電腦大量估價模型，以科學化、客觀化及自動化方式查估土地或房地價格，提升公部門地價查估結果精度及公信力。並期望透過該系統掌握不動產市場變動情形，進而輔助房價或地價指數之編製。



簡報結束
敬請指教