

臺南市歸仁地政事務所 111年公告土地現值暨公告地價 調整作業說明會簡報



報告單位：臺南市歸仁地政事務所

2021/10/5

公告土地現值調整依據及用途

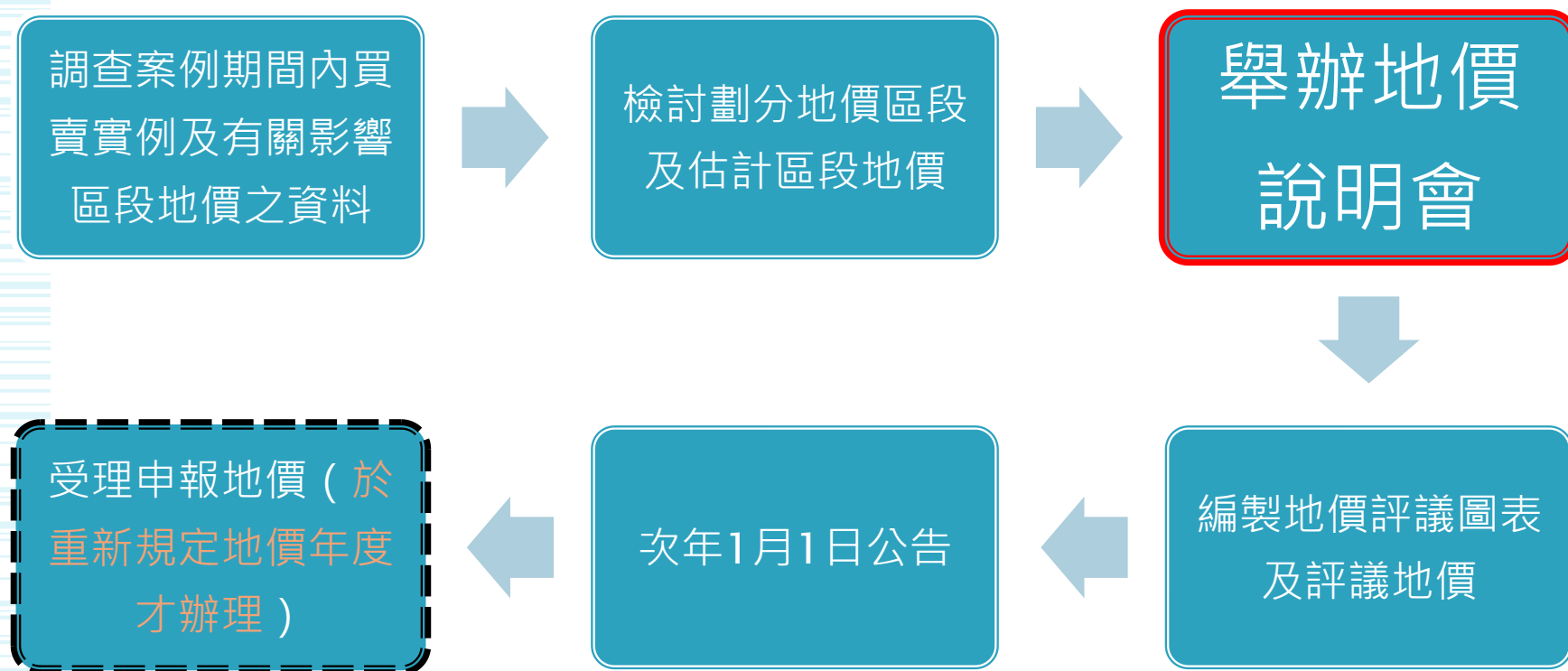
- **調整依據：**平均地權條例第46條規定「直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告。」
- **用途：**
 1. 作為土地移轉及設定典權時，**申報土地移轉現值之參考**。
 2. 主管機關審核土地移轉現值之依據，即**課徵土地增值稅之稅基**。
 3. 贈與稅、遺產稅之課稅稅基。
 4. 市場上一般使用土地的客觀參考價值：如**公有土地出售計價參考、銀行融資放款估價參考**等。

徵收價格自101年9月起改採「**市價**」補償

公告地價調整依據及用途

- **調整依據：**平均地權條例第14條規定「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」（106年5月10日修正公布）
- 參考當年期土地現值、前一期公告地價、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定程序評估並於一月一日公告地價。
- **用途：**係土地所有人申報地價後，**稅捐機關據以課徵地價稅之依據**。另倘有以公告地價作為地租計算標準之公產管理機關，建請預為因應，降低承租公產土地民眾之衝擊。

公告土地現值(公告地價)調整作業流程



地價區段劃分與估計區段地價

法令依據

- 依據地價調查估計規則第18、19條規定進行地價區段劃分檢討，由主辦人員實地勘查，斟酌地價差異，**土地使用分區管制**、**臨路交通條件**、**土地利用現況**、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、發展趨勢及其他影響地價因素，作為區段劃分原則。
- 並以道路、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，於地價區段劃分系統上**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**。

地價區段劃分與估計區段地價

- 地價調查估計規則第21條規定，估計區段地價之方法如下：

(1) **有買賣實例（即實價登錄成交案例）或收益實例**估計正常單價之區段，以調整至估價基準日（**每年九月一日**）之實例土地正常單價，求**其中位數**為各該區段之區段地價。

類型A

買賣實例數為 奇數	
編號	單價(元/m ²)
1	6000
2	6500
3	7000
區段地價為 6500	

類型B

買賣實例數為 偶數	
編號	單價(元/m ²)
1	6000
2	6500
3	7000
4	7500
區段地價為 6750	

地價區段劃分與估計區段地價

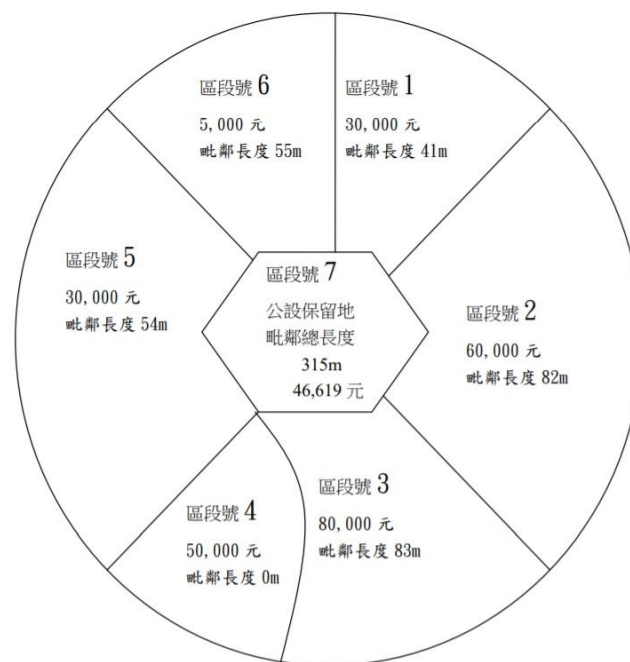
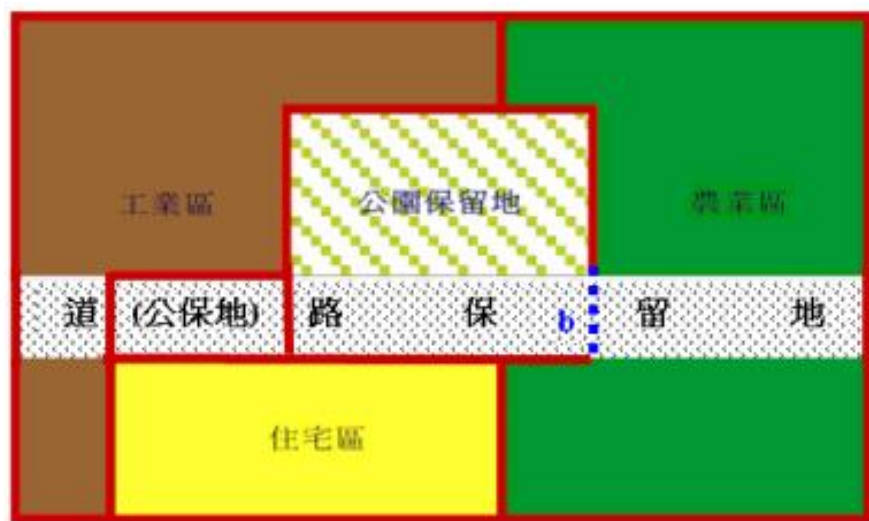
- 地價調查估計規則第21條規定，估計區段地價之方法如下：

(2) **無買賣實例及收益實例**之區段，應於**鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同**，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及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。



地價區段劃分與估計區段地價

(3) 都市計畫公共設施保留地 (公保地) 之區段地價另依平均地權條例施行細則第63條規定，採毗鄰各非公保地之區段地價加權平均計算。



轄內各區地價作業及動態情形

仁德篇

仁德區最高地價區段

- 最高地價區段
區段範圍：
中正路、中山
路交界處附近
商業區
- 110年區段地價：
107,000元/m²



中正路、中山路交界處
附近商業區

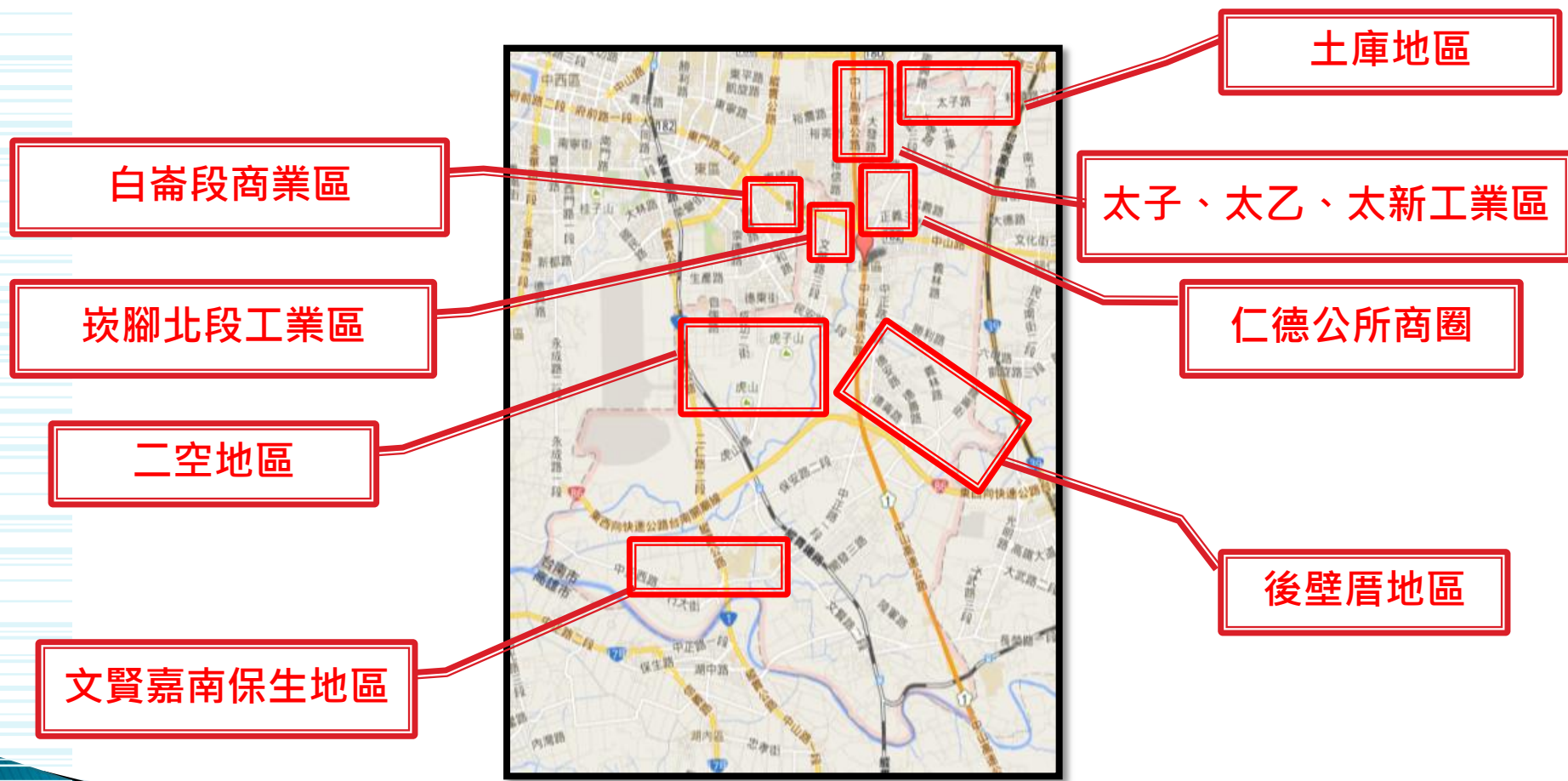
仁德區最高地價宗地

- 最高地價宗地：
中正路、中山路
交叉口
- 110年公告現值：
124,248元/m²



中正路、中山路交叉口

仁德地區分佈



仁德區地價動態分析-1

▶ 住宅區新成屋交易熱絡之地區主要分述如下：

- **鍾厝段**：新成屋位於**仁義四街**，因鄰近東區與仁德交流道及大型賣場，生活機能佳，新成屋成交價約**1000-1900萬元**左右(**18-23萬元/坪**)。
- **後壁厝地區**：**中正路二段沿路兩側**，區內有學校、市場，附近生活機能方便健全，且**因德糖路(特27號道路東段)**通車，交通區位佳，新建案推案較多，成交價大約**500-1700萬元**左右(**15-30萬元/坪**)。
- **牛稠段及南勢園段**：鄰近**保生東路、文華路二段、德糖路(特27號道路東段)**，路網便捷，且**毗鄰東區崇明生活圈及學區**，生活機能完善，新成屋**成交價約1000-4000萬元**左右(**15-36萬元/坪**)。

仁德區地價動態分析-2

住宅區中古屋交易熱絡之地區分述如下：

- 太子段、長興段、土庫段、大宅段、岳王段-近太子路，附近商圈成熟及交易熱絡，中古屋成交均價約**14萬元/坪**。
- 仁德公所商圈地區：以中清段、仁義段 正義段、忠義段 林頂段、崙中段 崙尾段、興安段 鍾厝段為主，商圈發展成熟，中古屋成交均價約**16萬元/坪**。
- 後壁厝地區：以後壁段、德崙段、德南段、中軍段、崑崙段、上崙段、二王段為主，因生活機能方便，後壁厝市場商圈發展成熟，中古屋成交均價約**14萬元/坪**。
- 二空段、牛稠段、南勢園段附近，因交通方便，另鄰近東區生活圈、學區，中古屋成交均價約**19萬元/坪**。
- 文賢段、嘉南段、保生段及清王段近臺86線快速道路及臺1線，交通便捷，中古屋成交均價約**13萬元/坪**。

仁德區地價動態分析-3

▶ 商業區土地

- 成交案例集中於**岳王段、白崙段及仁義段**，因鄰東區、永康區交通方便，其平均成交價格約為**25萬元/坪**。

▶ 商業區房地

- 成交案例集中於**白崙段**，因新成屋建案大批移轉，平均成交價格約為**18萬元/坪**。
- 成交案例集中於**德崙段**，中古屋平均成交價格約**13萬元/坪**。

仁德區地價動態分析-4

▶ 工業區土地

- 成交案例分布於太子段、太乙段、崁腳北段(家樂福附近)，因區位鄰近中山高速公路仁德交流道，物流運輸便利快速，吸引廠商進駐設廠，成交均價約14萬元/坪。

▶ 工業區房地

- 成交案例分布於太子段、太乙段、太新段，主要集中於太乙工業區，該區位於仁德交流道與大灣交流道間，物流運輸便利成交均價約25萬元/坪。

仁德區地價動態分析-5

▶ 農業用地主要分成都內及都外部分

- 都內農業區以崁腳南、北段，如意段、新工段、二王段，保甲、保生、大甲之交易案件較多，因臨中山路文華路、民安路、德糖路、中正路一段、中正西路，交通便利，成交均價**1800萬/分**。
- 都外農地交易案例集中於十三甲、大甲及保甲一帶，其成交平均價格為**540萬元/分**。

轄內各區地價作業及動態情形

歸仁篇

歸仁區最高地價區段

- 最高地價區段
區段範圍：
歸仁市場北方
中山路二側之
商業區
- 110年區段地價：
92,900元/m²



中山路二側商業區

歸仁區最高地價宗地

- 最高地價宗地：
中山路二段、
和平南街交叉口
- 110年公告現值：
106,835元/m²



中山路二段、和平南街交叉口

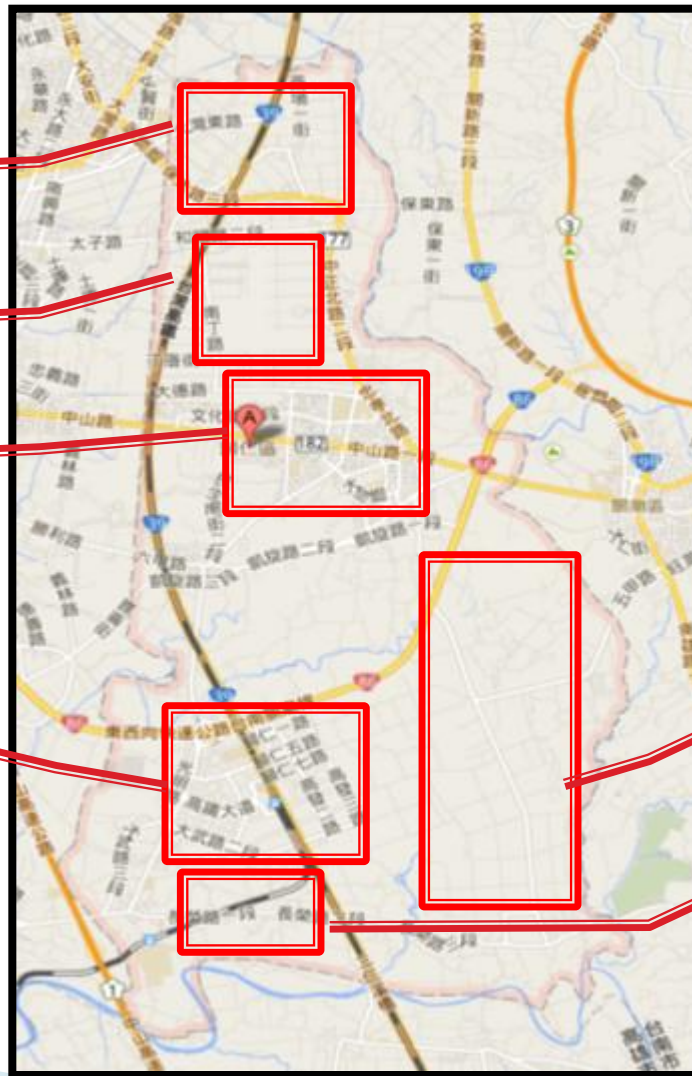
歸仁地區分佈

媽廟農地重劃區

八甲農地重劃區

歸仁市中心

臺南高鐵站特定區



沙崙農場

長榮大學地區

歸仁區地價動態分析-1

■ 都計內建地交易熱絡地區：

- 圓環周圍因主要幹道大面積土地稀少，建案多分布在巷弄間、次要道路或市中心最外圍。**仁愛六街**之集合式住宅新建案成交價格落在**450-560萬元**間(**15-17萬元/坪**)，而其透天厝新建案成交價格則在**1266-1980萬元**間(**23-25萬元/坪**)；**仁愛南街172巷**新建案成交價格則在**1100-1500萬元**間(**19-22萬元/坪**)。

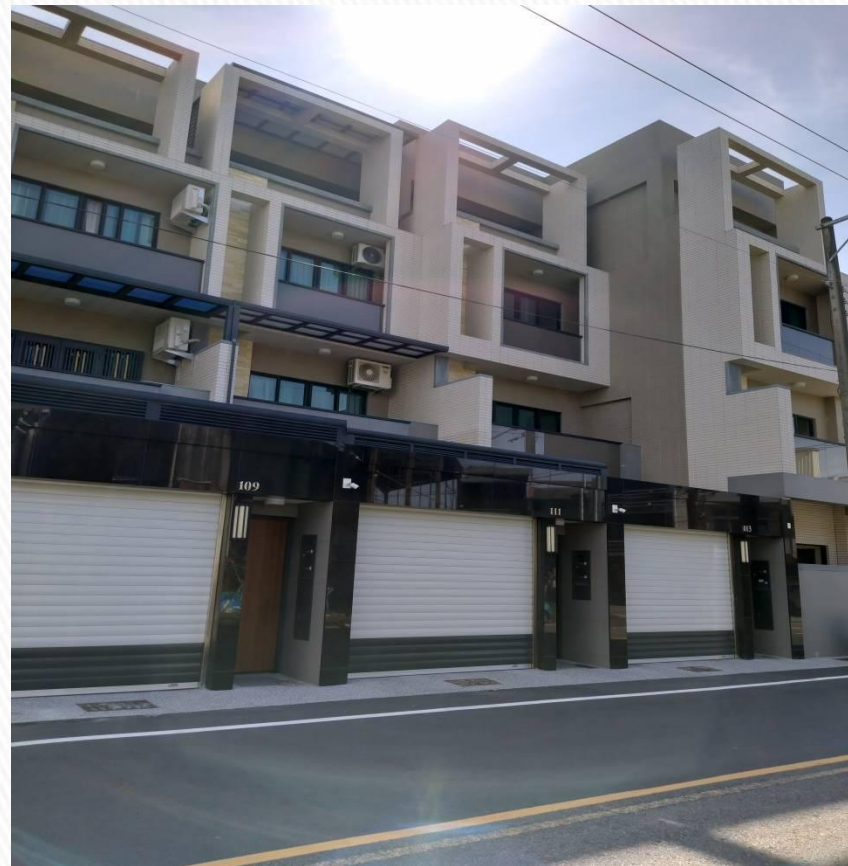
■ 高鐵特定區概況：

- 因受綠能科學城、自駕車測試場域進駐，中研院南部分院與會展中心興建及預期三井outlet將於111年年初開幕營運影響，今年交易量較去年增加，主要交易部分靠近**中正南路二段、歸仁十一路、十三路、十六路及高發二路**。交易單價**前站**約在**26-30萬元/坪**間，**後站**交易單價約在**32-34萬元/坪**間，住宅區素地地價格仍持續上漲。
- 除住宅區外，在商業區成交二筆價格上漲，產業專區因無成交案例，考量整體環境與景氣，市價較去年上漲，整體而言，本區市價**上漲**。

住宅區新成屋與建地交易熱絡之地區



成功十街建案



仁愛六街建案

住宅區新成屋與建地交易熱絡之地區



大廟一街28巷建案



仁愛六街建案

高鐵特定區



台糖綠能循環住宅



商業區

高鐵特定區



綠能示範場域



綠能示範場域

歸仁區地價動態分析-2

- **商業區方面**--臺鐵沙崙站附近成交2筆，仍以歸仁圓環周圍商業氣習最濃厚，平均單價為**17-36萬元/坪**，今年因期待高鐵特定區帶動區域繁榮，地價呈現**上漲**趨勢。
- **工業區方面**--今年成交案例不多，集中在**中山路三段兩側及中山路一段兩側**，交易均價呈**小幅上漲**趨勢。
- **農業用地方面**--農地重劃區成交在**600-800萬元/分**間，其中媽祖廟段二小段約**900萬元/分**價格最高，價格與去年相比小幅下跌，交易量大致持平，農地重劃區臨路部分都已超過1200萬，其中以保大路靠近大灣一帶價格較高。一般地段較佳農地持平，但較邊緣地帶如與高雄市阿蓮區交界的二仁溪畔則價格**下跌**。整體而言，農業用地價格呈現**持平**。

商業區交易熱絡地區--歸仁圓環



圓環東側



圓環西側

農地部分－農地重劃區



農地重劃區(媽祖廟段一小段)



農地重劃區(媽祖廟段一小段)

轄內各區地價作業及動態情形

關廟篇

關廟區最高地價區段

- 最高地價區段
區段範圍：
文衡段關廟市場
一帶之商業區
- 110年區段地價：
57,000元/m²



關廟市場一帶之商業區

關廟區最高地價宗地

- 最高地價宗地：
南雄路至中央路
之交叉路口
- 110年公告現值：
65,550元/m²



關廟地區分佈

埤子頭、下湖地區

關廟砲校用地(新埔)

關廟市區

深坑子地區

布袋尾、龜洞地區



關廟區地價動態分析-1

- ▶ **住宅區新成屋**交易熱絡之地區主要分述如下：
 - 關廟區**關廟砲校主要聯外道路**已興建完成並通車，校區辦公大樓、校舍及週邊聯外道路徵收拓寬工程亦相繼進行中，使關廟砲校遷校進度更進一大步。
 - **住宅區**之交易中，都市土地新成屋以**文衡路、大富街、大仁街、民生街、旺萊路及園中街**等文教、休閒及生活相關機能性及可及性較佳區位之透天集合住宅物件為主，成交價約為**700-1200萬元**左右**(約11.5-17.5萬元/坪)**。
 - 都市住宅區新建案接續推案，去化快且詢問度高，整體而言，住宅區較去年呈現**微幅上漲**。

住宅區現況



大仁街建案



民生街建案

住宅區現況



文衡路建案



旺萊路建案

住宅區現況



園中街建案



旺萊路建案

關廟區地價動態分析-2

- ▶ **非都市計畫地區**交易熱絡之地區主要分述如下：
 - **非都市土地**以**中正路牛稠埔聚落**集合建案為大宗，因該區在今日各區高房價氛圍下較易入手，交通、生活機能一般，成交價約為**700-1050萬元(約11-16萬元/坪)**。
 - **中古屋**買賣交易量和價格因砲校遷校作業尚未完成外部人口尚未遷入及不動產投資性交易低多為自住需求，住屋需求尚不明顯，故與去年相較成交量及漲跌幅持平，成交價格約為**200-550萬元(約4.5-10萬元/坪)**。

非都住宅建案



中正路建案



中正路建案

關廟區地價動態分析-3

- ▶ **商業區、工業區及農業用地**之地區分述如下：
 - **商業區**為舊有聚落，商業活動較為傳統及保守，今年周邊住宅區雖有新建案陸續推案及五甲路徵收拓寬完工(**歸仁十三路延伸至關廟道路工程**)等題材，但地價仍呈現**持平**趨勢。
 - **工業區**部分多為舊有廠房擴建，而新建廠房用地需求趨緩，整體用地需求較去年保守，地價呈現**持平**趨勢。
 - **農業用地**仍為本區交易大宗，因關廟砲校聯外道路通車及其周邊連接道工程接續進行、貫穿關廟及歸仁區之五甲路拓寬聯接高鐵特定區工程完工，進而帶動該地區農地交易增加，其成交均價約**80-350萬元/分**。整體而言，交易量較去年**略為增加**，地價呈現**微幅上漲**趨勢。

關廟陸軍砲兵學校湯山營區聯外道路



砲校主聯外道路



砲校主聯外道路

關廟陸軍砲兵學校湯山營區大門及校區用地



校區工程(大門)



校區連外道路(許縣溪旁工程
興建中)

五甲路拓建工程



五甲路拓建工程完工(1)



五甲路拓建工程完工(2)

轄內各區地價作業及動態情形

龍崎篇

龍崎區最高地價區段

- 最高地價區段
區段範圍：
龍崎市場與舊公所附近建地
- 110年區段地價：
5,200元/m²



龍崎市場與舊公所附近建地

龍崎區最高地價宗地

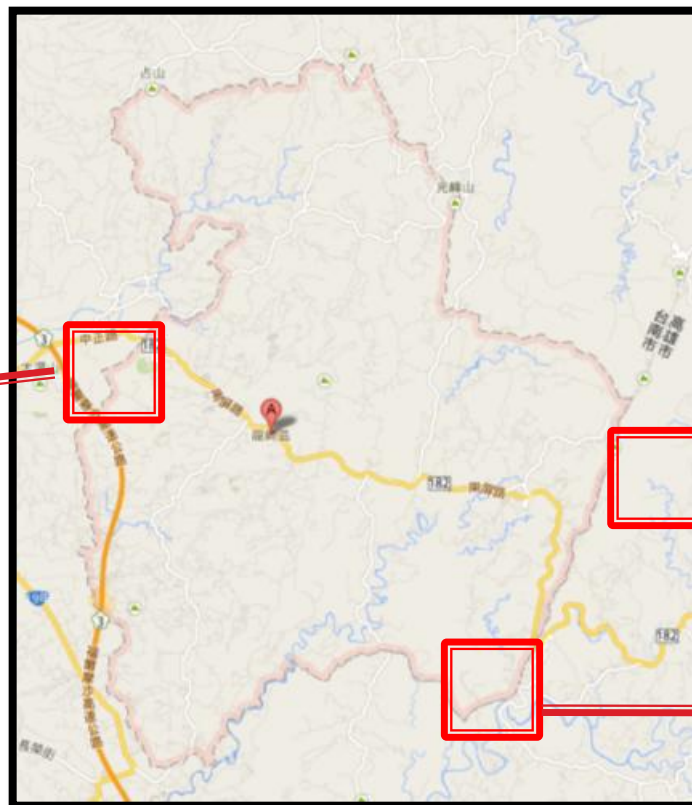
- 最高地價宗地：
龍崎市場出入口
- 110年公告現值：
5,200元/m²



龍崎市場出入口

龍崎地區分佈

龍崎市區



308高地

牛埔農塘

龍崎區地價動態分析

- 本區交易以農地為主，因農地價格相較鄰近行政區為低，致使鄰近區域居民來此購買農地，今年農地交易量較去年增加1件，交易價格仍呈現持平趨勢。
- 本區建地買賣交易稀少，因位於山坡地價格亦相較其他行政區為低，經調查今年交易量僅3件，較去年減少9件，受區位條件影響致成交價格呈下跌趨勢。

牛埔農塘與308高地



牛埔農塘



308高地(龍船山莊)

龍崎區文衡殿與竹炭故事館



龍崎區竹炭故事館



龍崎區文衡殿

結語

- 為使本所對公告土地現值暨公告地價調整作業能更周全，懇請各界先進對**111年公告土地現值暨公告地價調整**，提供寶貴建議，本所定將檢討改進，並將意見轉呈市府與本市地價評議委員會參考，請大家踴躍發言，謝謝各位。



簡報完畢

敬請指教

實價登錄2.0新制宣導

110年7月1日上路，
不動產交易資訊更即時，
相關資訊請上內政部地政司實價登錄2.0主題專區或掃描以下QR碼查詢！



7/1 新制上路愛注意

實價登錄2.0 來了！6大變革報你知

- 1 地號、門牌完整揭露
- 2 增訂機關查核權、加重屢不改正罰責
- 3 預售屋資訊及買賣定型化契約備查
- 4 預售屋成交資訊全面納管、即時申報
- 5 紅單交易納管、禁止轉售第三人
- 6 強制委託代銷契約備查



住宅租賃契約新制宣導

109年9月1日上路，
租賃住宅更有保障，
相關資訊請上內政部
地政司租賃條例主題
專區或掃描以下QR碼
查詢！





中華民國地政司
Dept of Land Administration, M.O.I.



中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

109.9.1 實施新版 住宅租賃契約



- 1 租賃期間不得調漲租金。
- 2 電費不超過台電夏月及非夏月最高每度金額。
- 3 住宅修繕期間不能居住使用可要求扣除部分租金。
- 4 明定租賃雙方得提前終止租約之情形。
- 5 房客遺留物經催告不取回，視為拋棄所有權。
- 6 不得限制房客遷戶籍及申報租賃費用支出。





內政部地政司全球資訊網



內政部不動產資訊平台官網

廣告

不動產交易安全宣導

● 委託不動產買賣登記及買賣租賃介紹請找合法業者

地政士

不動產仲介經紀業

不動產代銷經紀業

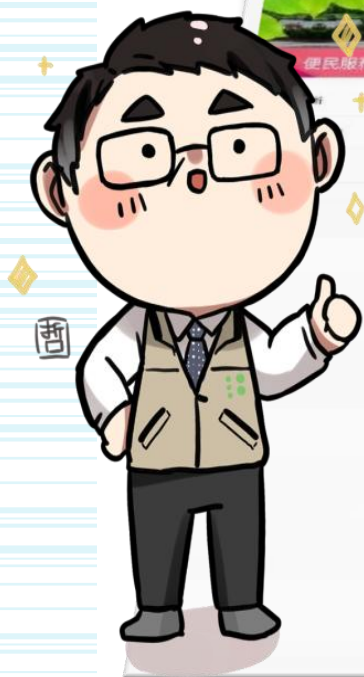


- 一、委託不動產買賣登記請找合法之『地政士』辦理（地政士公會識別證）。
- 二、委託不動產買賣、租賃介紹請找合法不動產經紀業者辦理（合法經紀業認證標章）。
- 三、如發現違法從事地政士、不動產經紀業務者，請向本府地政局檢舉。（電話：06-2991111）

實價登錄、不動產交易安全（查核）相關資訊，請上臺南市政府地政局網站各地政主題專區查詢！



自製各項教學影片及手冊



歸仁地政用心，
實價登錄新制、
不動產交易安全
學習真輕鬆！



官網、FB粉絲頁、YouTube
「趕快按讚分享+訂閱開

已訂閱



徵收市價專案諮詢服務櫃台

地點：本所地價課3樓8號櫃台

時間：採預約制，上班時間

09:00~11:00 或 14:00~16:00

多元預約方式請上
歸仁地政網站便民
服務系統查詢或電
洽3308377分機301
或309~310辦理！

