

臺南市歸仁地政事務所 110年公告土地現值 調整作業說明會簡報



報告單位：臺南市歸仁地政事務所

2020/10/6

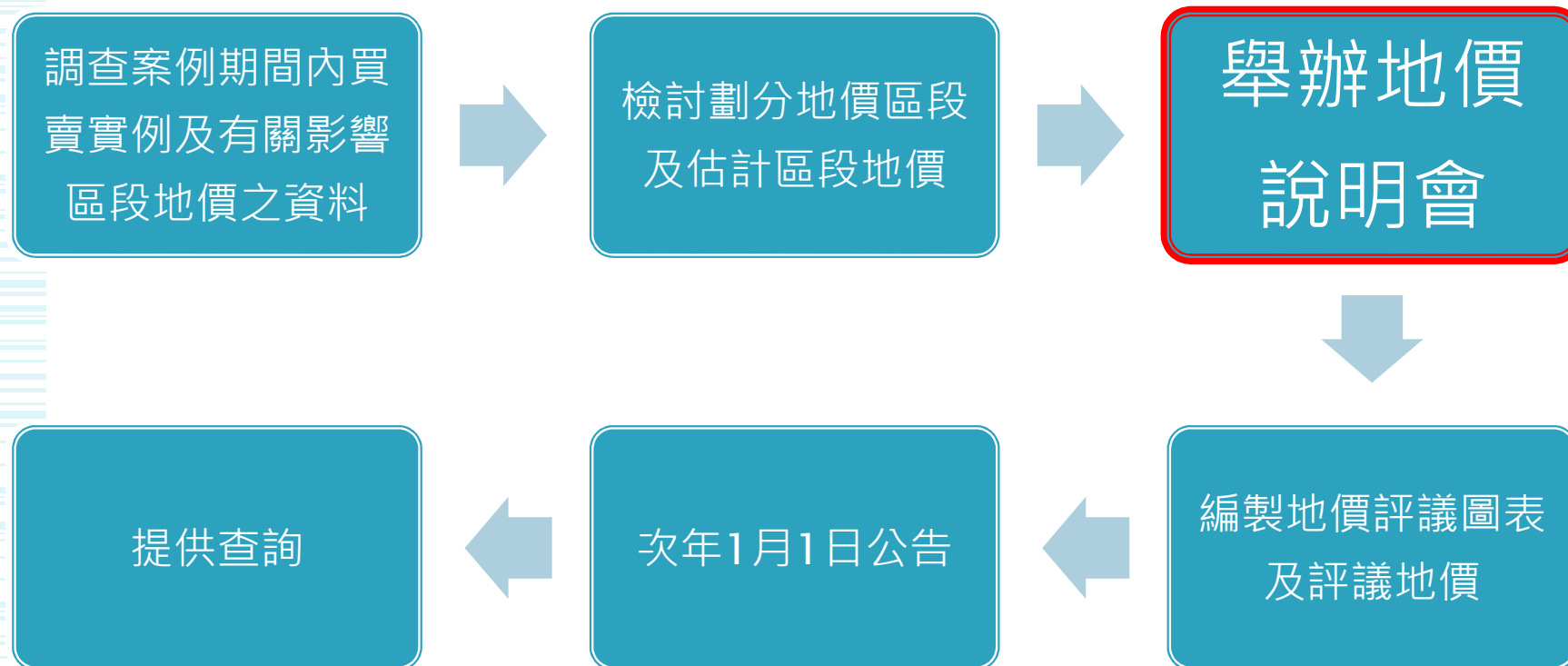
1

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

公告土地現值調整作業流程



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。



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
- 109年區段地價：
107,000元/m²



中正路、中山路交界處
附近商業區

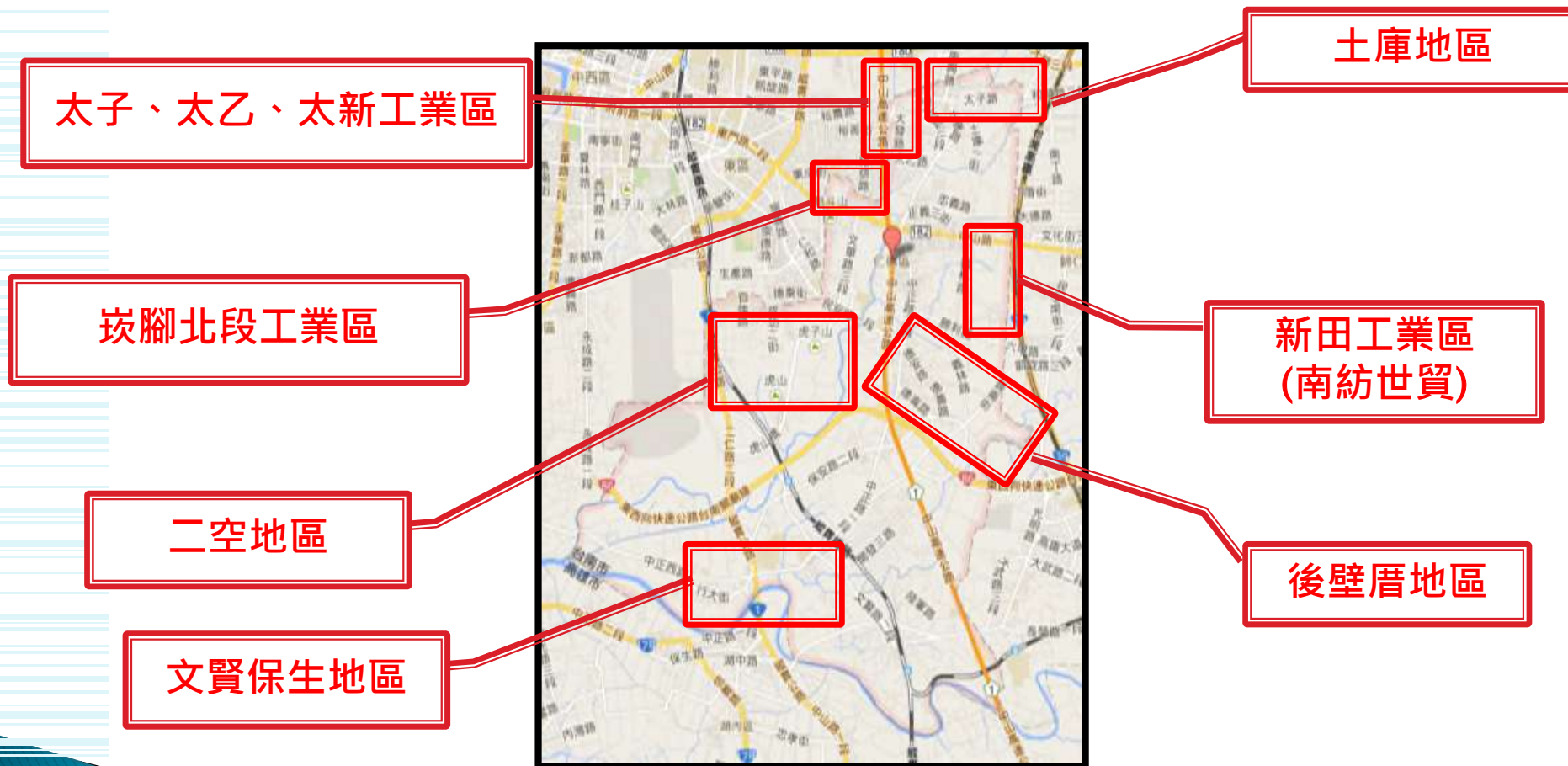
仁德區最高地價宗地

- 最高地價宗地：
中正路、中山
路交叉口
- 109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：

- 仁義段、長興段、正義段：新成屋位於仁義三街、土庫三街、正義路附近，因鄰近東區與永康大灣交流道及大型賣場，生活機能佳，新成屋成交價約**16-23萬元/坪**左右。
- 後壁厝地區：因鄰**民安路二段、德南路、德崙路、中正路二段沿路兩側**，區內既有學校、市場以及鄰近東區市立醫院，附近生活機能方便健全，新建案推案較多，成交價約**15-21萬元/坪**左右。
- 牛稠段及南勢園段附近：鄰近**保生東路、毗鄰東區生活圈及學區**，生活機能完善，新成屋成交價約**15-33萬元/坪**左右。
- 文賢段、保生段、清王及二行：近**中正路一段、二仁路及中正西路**，毗鄰嘉南藥理科技大學，生活機能周全，文賢段新成屋成交價約**15-17萬元/坪**左右。

住宅區新成屋交易熱絡之地區

↓民安路二段新建案



↑仁義三街透天厝

住宅區新成屋交易熱絡之地區



德崙路77巷25弄新建案



德安路新建案

住宅區新成屋交易熱絡之地區



保生段新建案



南勢園段新建案

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：

- 太子段附近-以太子一街、太子二街、太興路，附近商圈成熟及交易熱絡，中古屋成交均價約**15萬元/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**15萬元/坪**。
- 整體而言，住宅區較去年呈現**上漲**。

住宅區中古屋交易熱絡地區



仁德區地價動態分析-3

▶ 商業區土地部分

- 成交案例集中於**岳王段及德崙段**，因緊鄰東區交通方便，其平均成交價格約為**25萬元/坪**。

▶ 商業區房地部分

- 成交案例集中於**崙尾段、仁義及德崙段**，因鄰近中山高交流道交通方便，其新成屋平均成交價格約為**17萬元/坪**，中古屋平均成交價格約**15萬元/坪**。
- 整體而言，商業區呈現**上漲**。
- 土地均價高於房地均價原因：成交房地建物**型態多為住宅大樓**，雖使用分區為商業區，實際上**店面商業效益較不明顯**。

仁德區商業發展地區



2020/10/6

仁德區地價動態分析-4

▶ 仁德區工業區部分

- **一般工業區**：以太乙工業區交易案件較多，該區位於仁德交流道與大灣交流道間，物流運輸便利，地價呈現上漲趨勢，成交均價約5.8萬元/坪。
- **家樂福後方工商綜合區**：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，地價上漲，成交均價約8萬元/坪。
- **臺南國際城**：為新建工業城，位於中山路與義林一街交叉路口，鄰近中山高速公路仁德交流道，交通運輸便利，地價上漲，成交均價約6萬元/坪。

工業區交易較多地區

仁德工商綜合區、台南國際城、太子工業城

→ 仁德工商綜合區商店及廠房



↑ 台南國際城廠房

→ 太子工業城廠房



仁德區地價動態分析-5

▶ 仁德區農業用地主要分成都內及都外部分

- 都內農業區以崁腳南段、崙尾段、新工段、甘厝段之交易案件較多，鄰近中正路二段交通便利，成交均價**900萬/分**。
- 都外農地交易案例集中於十三甲、大甲及保甲一帶、勝利、如意、崑崙及甘厝段與二橋、中洲及港墘段一帶，其成交平均價格為**670萬元/分**。
- 整體而言，農業用地較去年呈現**上漲**。

仁德區農業用地



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
- 109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

- 109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

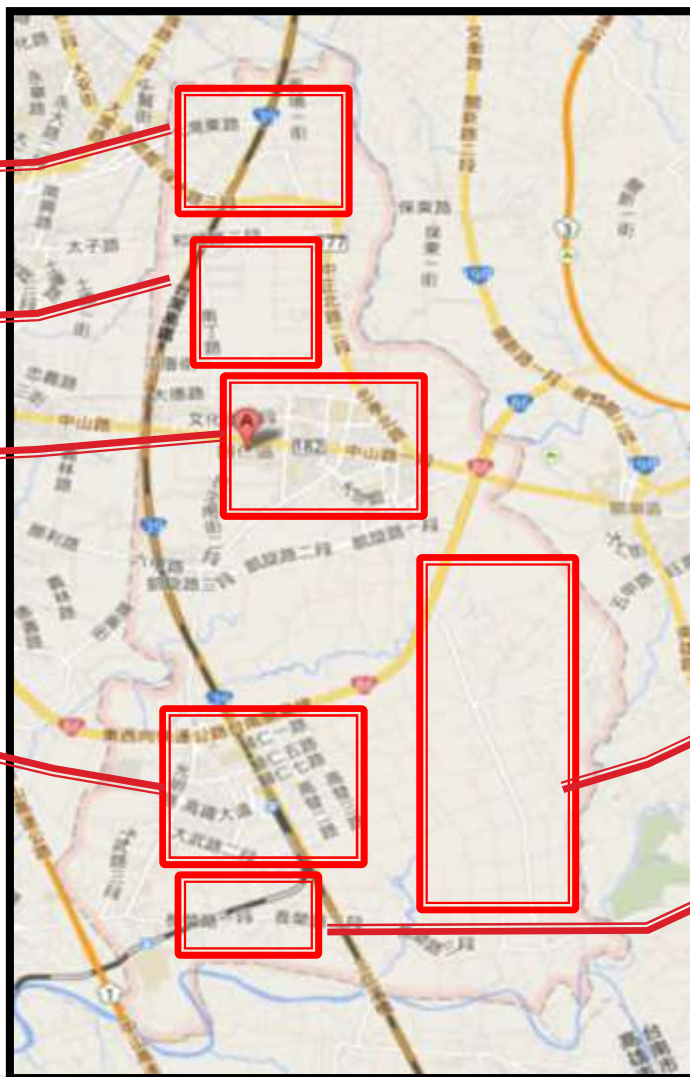
八甲農地重劃區

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：

- 圓環周圍主要幹道大面積土地稀少，今年新建案多分布在巷弄間、次要道路或市中心最外圍。集合式住宅方面，崙頂一街、成功路二段成交價約**14-18萬元/坪**；透天厝方面，民權十街63巷、文化街三段成交價約**11-24.5萬元/坪**。

▶ 高鐵特定區周邊：

- 受三井outlet開發議題及綠能科學城、中研院南部分院與會展中心興建、自駕車測試場域進駐影響，今年**交易量較去年增加**，主要交易近中正南路二段、歸仁十六路及高發二路。交易單價**前站約17-24萬元/坪**，**後站約17-20萬元/坪**，住宅區素地地價格仍持續**上漲**。
- 商業區成交3筆價格上漲，產專區無成交案例，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



大通一街建案



忠孝南路建案

住宅區新成屋與建地交易熱絡之地區



中正北路一段建案



崙頂一街建案

高鐵特定區

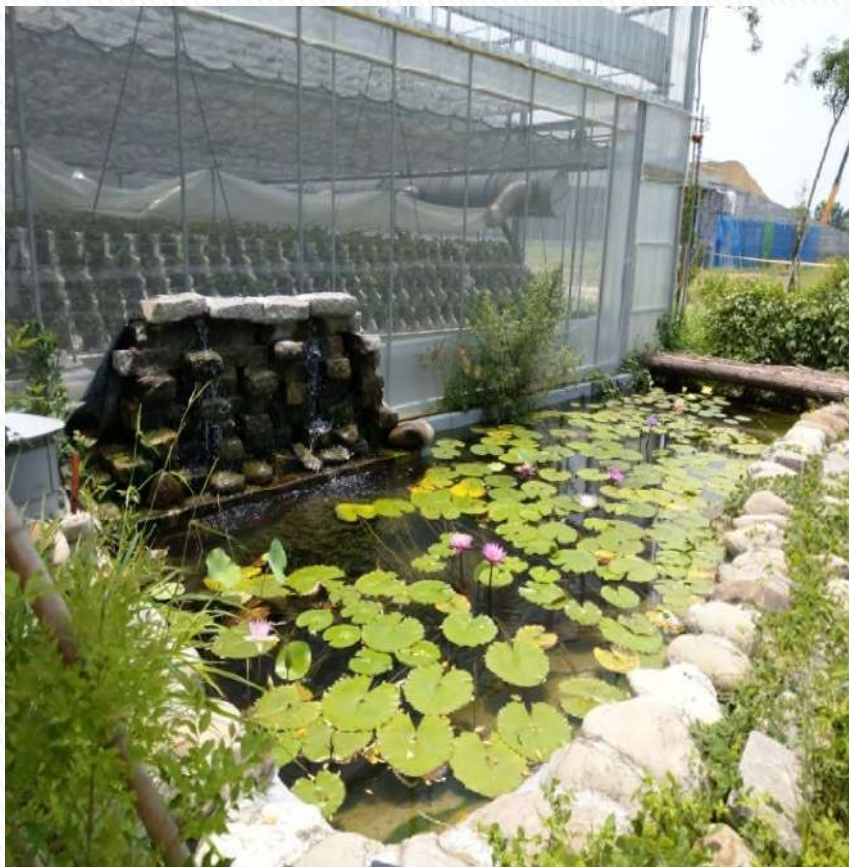


台糖綠能循環住宅



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**--今年成交案例不多，中山路圓環附近僅有2件；**臺鐵沙崙站**附近平均為**24-35萬元/坪**，商業區仍以歸仁圓環周圍商業氣習最濃厚，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**，交易均價呈**上漲**趨勢。
- ▶ **農業用地方面**--**重劃區**成交均價在**600-800萬元/分**間，其中以**媽祖廟段二小段900萬元/分**價格最高，而臨路部分多超過**1,200萬元/分**，並以**保大路靠近大灣一帶**價格較高。非重劃區地段較佳農地持平，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)



中正北路二段路邊(八甲段)

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
- 109年區段地價：
55,700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：
中山路、南雄路
交叉口
- 109年公告現值：
65,380元/m²



中山路、南雄路交叉口

關廟地區分佈

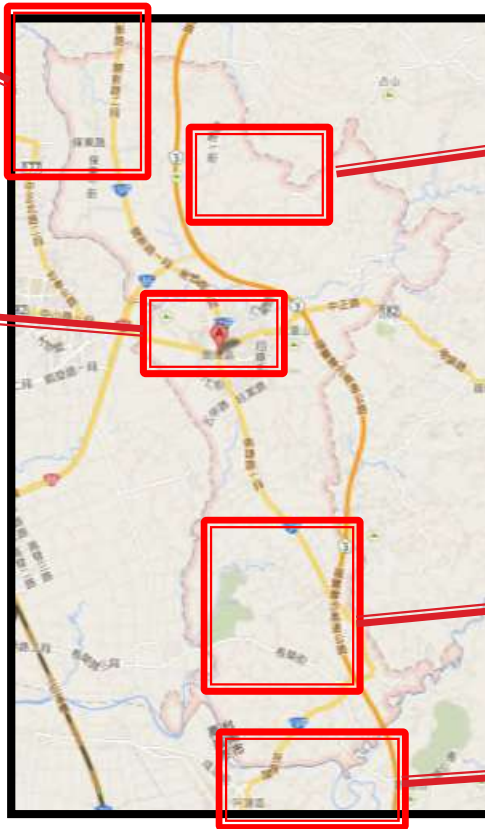
埤子頭、下湖地區

關廟市區

關廟砲校用地(新埔)

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，校區週邊各區道副聯外道路徵收拓寬工程亦相繼規劃進行中，將使關廟砲校湯山營區遷校進度更往前邁向一大步。
 - **住宅區**之交易中，都市土地新成屋以**中正路一段、文衡路、大富街、大仁街、文化街、和美街及園中街**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**11.5-16.5萬元/坪**左右。
 - 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**上漲**。

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)



校區實景(工程興建中)

關廟轉運站



關廟轉運站



關廟轉運站

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**關新路二段**集合建案為大宗，因該區位與新化區僅有一步之遙且近鄰新化老街及新化外環道，其交通、生活機能便捷，成交價約為**13~17.5萬元/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**4.5~9萬元/坪**。

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，今年因有新建案陸續推案及五甲路拓寬徵收 (**歸仁十三路延伸至關廟道路工程**)等題材，地價呈現**上漲**趨勢。
 - **工業區**部分成交多位於南雄路二段近深坑地區及關新公路兩側(臺19甲線)，為舊有廠房擴建及新建廠房用地需求，整體用地需求較去年明顯增加且地價呈現**上漲**趨勢。
 - **農業用地**仍為本區交易大宗，關廟砲校聯外道路已通車，其週邊校區連接區道工程亦接續進行中，進而帶動該地區農地交易，價格詢問頻繁，其成交平均價格約為**80-350萬元/分**，整體而言，交易量較去年**略為增加**，地價亦呈現**上漲**趨勢。

住宅區現況



大仁街建案



中山路一段建案

住宅區現況



文化街建案



中山路二段165巷建案

住宅區現況



文衡路建案



文衡路建案

住宅區現況



民生街建案



和美街建案

非都住宅建案



關新路建案



關新路建案

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
- 109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

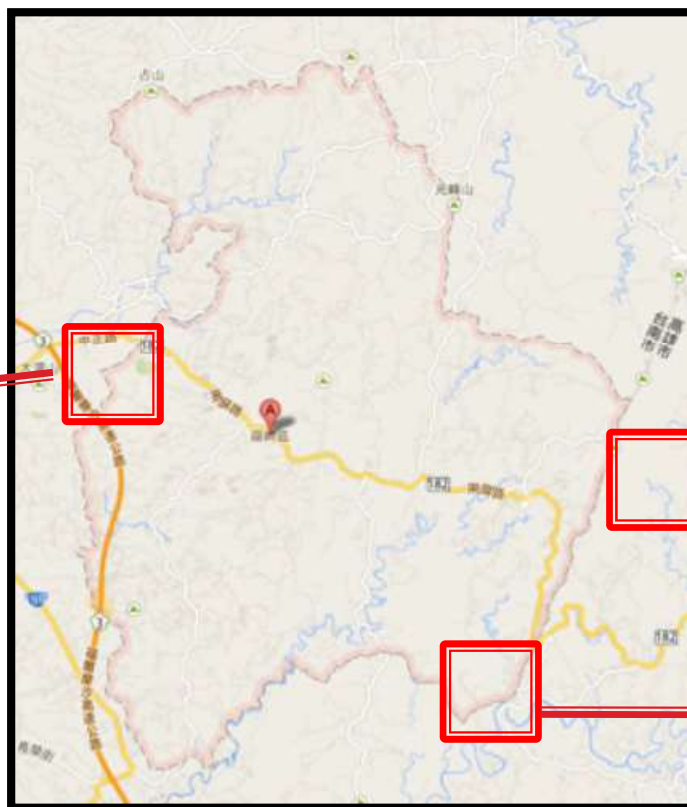
- 最高地價宗地：
龍崎市場出入口
- 109年公告現值：
5,200元/m²



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6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，經調查今年交易量比去年增加5件，受區位條件影響致成交價格呈**持平**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調整作業能更周全，懇請與會的各位長官及賢達先進對**110年公告土地現值調整**，提供寶貴建議，本所定將檢討改進，並將各位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

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！



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

實價登錄新制宣導

109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主題專區或掃描以下QR碼查詢！



實價登錄新制精簡重點 5+1

何人報

• 買賣雙方

如何報

• 共同申報 (雙方皆須蓋章)

何時報

• 買賣登記送件時

何地報

• 線上填表・地所申報

報何物

• 實價登錄申報書

罰則

• 6千~3萬(價格以外資訊不實)
• 3萬~15萬(逾期或價格不實)

臺南市政府地政局整理

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！



YouTube搜尋「歸仁研考」學更多

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！

