

臺南市歸仁地政事務所

113年公告土地現值暨公告地價作業說明會



報告單位：臺南市歸仁地政事務所

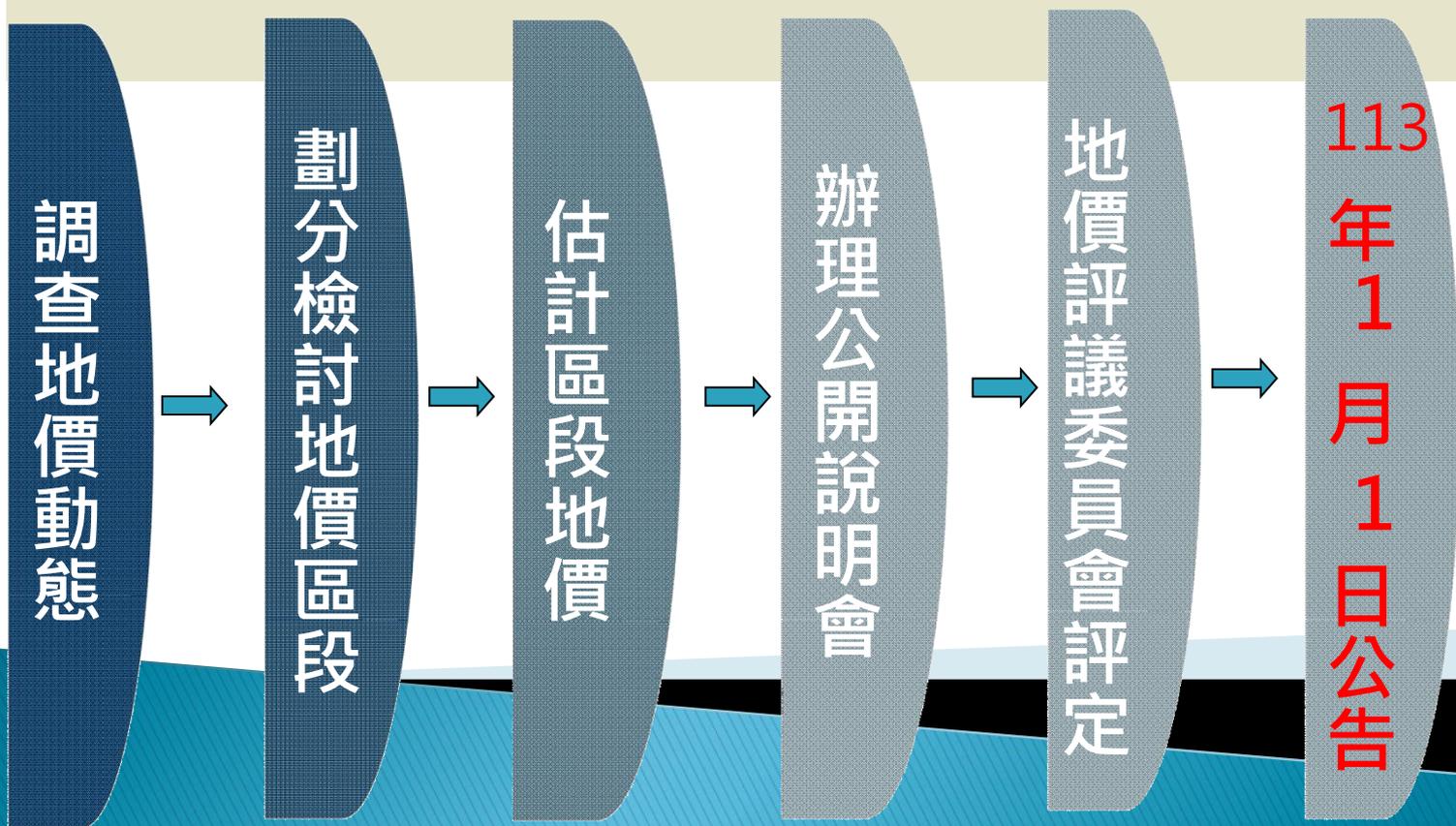
大綱

1 地價作業流程

2 轄區地價動態

3 政策宣導

地價作業流程



調查地價動態

- **蒐集買賣實例**

期間：111.9.2~112.9.1

對象：當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)及**實價登錄申報資料**

- **蒐集有關之基本圖籍及資料**

都市計畫地籍套繪圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、重大建設、推案訊息等

地價區段種類

- **繁榮街道路線價區段：**

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區劃設之地價區段

- **一般路線價區段：**

指繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，於適當範圍劃設之地價區段

- **一般區段：**

除繁榮街道路線價區段及一般路線價區段以外之一般地區，依劃分地價區段原則所劃設之地價區段

- **公共設施保留地區段：**

依都市計畫法指定之公共設施保留地，應單獨劃分地價區段

檢討劃分地價區段

影響地價區段之因素

土地使用管制

特殊設施

交通運輸

工商活動

自然條件

房屋建築現況

土地改良

土地利用現況

公共建設

其他影響因素

同一地價區段

情況相同
或相近

地段相連

地價相近

估計區段地價

- **估價基準日**：每年9月1日
- **有買賣實例**：
以中位數為區段地價
- **無買賣實例**：
選取二個以上分區或編定相同有實例區段作為基準地價區段，按影響地價區域因素修正估計區段地價
- **公共設施保留地**：
按毗鄰各非公共設施保留地之區段線比例加權平均計算

辦理地價說明會

- 地價及標準地價評議委員會評議會會議作業規範第3點：

地政機關...應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。



地價評議委員會評定

平均地權條例：

- 第15條：

直轄市或縣(市)主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：

- 一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
- 二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，**提交地價評議委員會評議**。

- 第46條：

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，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值之依據。

公告地價評定原則(內政部函示)

公告地價調整除了反應市場變動情形外，尚需考量：

- 當年公告土地現值。
- 前次公告地價。
- 地方財政需要。
- 社會經濟狀況。
- 民眾地價稅負擔能力。

市府將朝公平合理的方向審慎辦理，以平衡地方施政需要及民眾財稅負擔。

公告

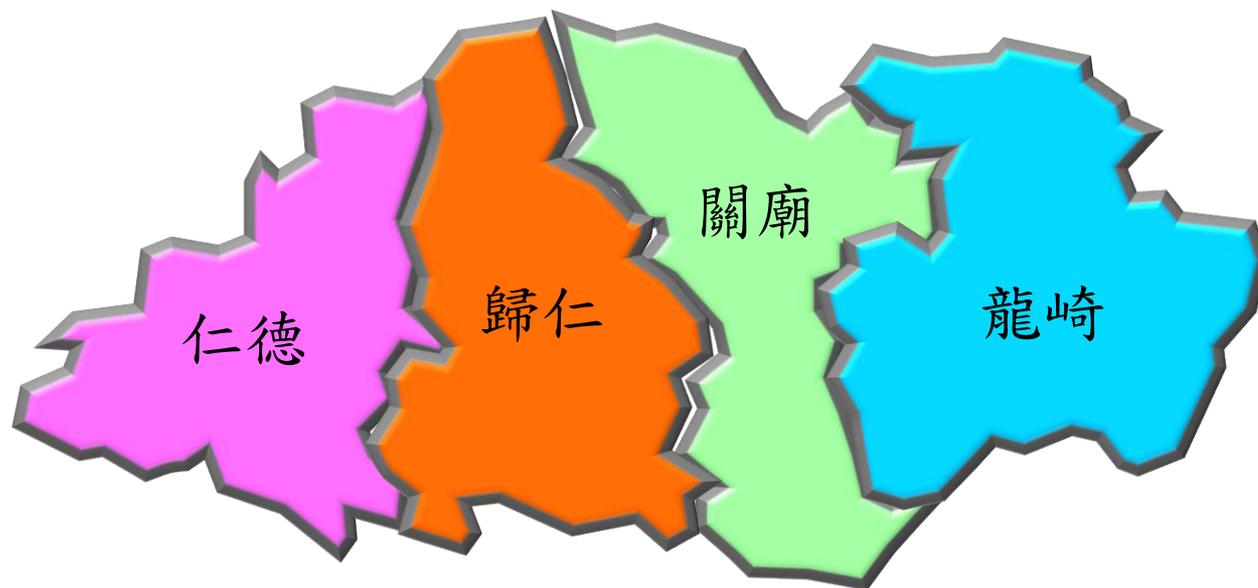
- 紙本公告：（113年1月1日起）
 - 地政事務所(設置閱覽處)

- 線上查詢：（113年1月1日起）

本市地政機關網頁提供公告現值及公告地價查詢



轄區地價作業及動態情形



轄區土地面積、筆數及人口數

區	面積(公頃)	筆數	人口數 (統計至112年8月)
仁德區	4,878.45	77,123	77,279 ↑
歸仁區	5,303.18	63,141	68,560 ↑
關廟區	5,131.09	47,753	33,321 ↑
龍崎區	6,207.54	15,911	3,510 ↓
總計	21,520.26	203,928	182,670

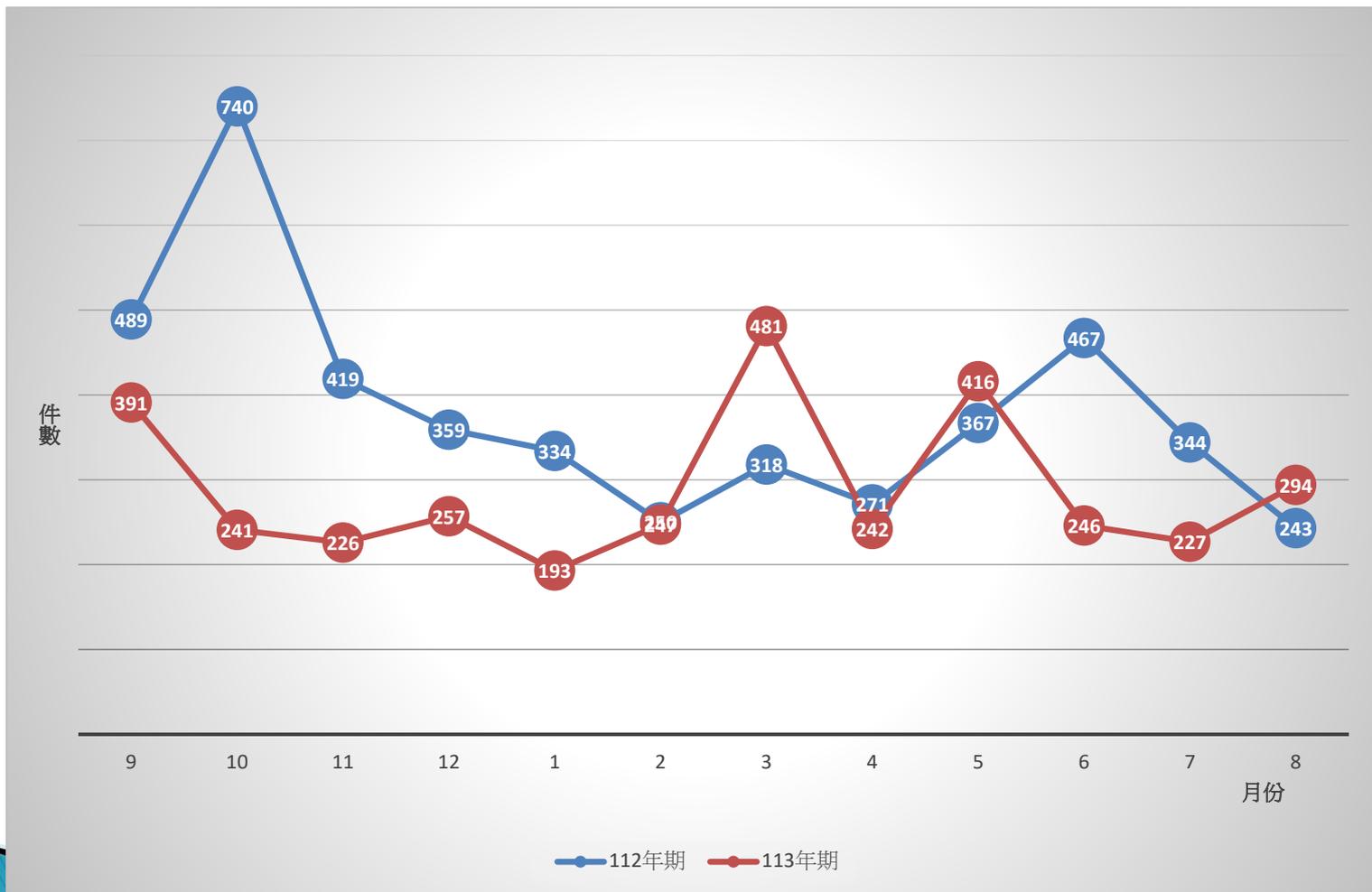
買賣交易情形(112年期v.s113年期)

單位：平方公尺，元

買賣					
年期	110年9月至111年8月	111年9月至112年8月	增加數	年增率	
件數	4,601	3,461	-1,140	-24.78%	
土地	筆數	7,147	5,774	-1,373	-19.21%
	面積	3,240,714.10	2,481,128.06	-759,586.04	-23.44%
建物	筆數	2322	1870	-452	-19.47%
	面積	294,604.74	245,264.92	-49,339.82	-16.75%
建物所有權第一次登記					
年期	110年9月至111年8月	111年9月至112年8月	增加數	年增率	
建物	筆數	1134	1659	525	46.30%
	面積	384,605.74	258,287.99	-126,317.75	-32.84%

註：以買賣登記日期統計

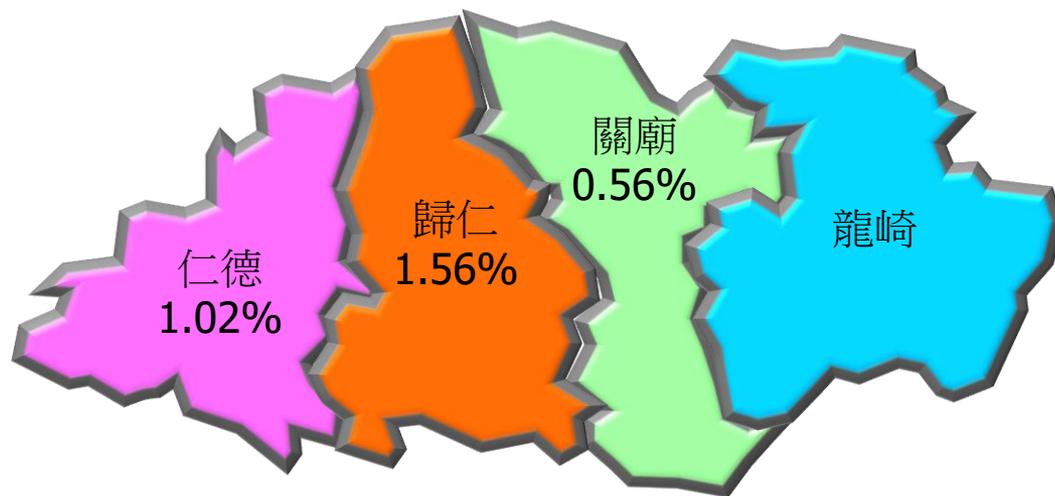
買賣登記案件統計圖



內政部都市地價指數

內政部都市地價指數(基期為107年3月31日)

區	期 別		對上期 漲跌率(%)
	111年9月30日	112年3月31日	
仁德	108.07	109.17	1.02%
歸仁	110.09	111.81	1.56%
關廟	104.77	105.36	0.56%



註：龍崎區未列入都市計畫區

轄區地價動態分析

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

- 112年區段地價：
129,000元/m²



中正路、中山路交界處
附近商業區

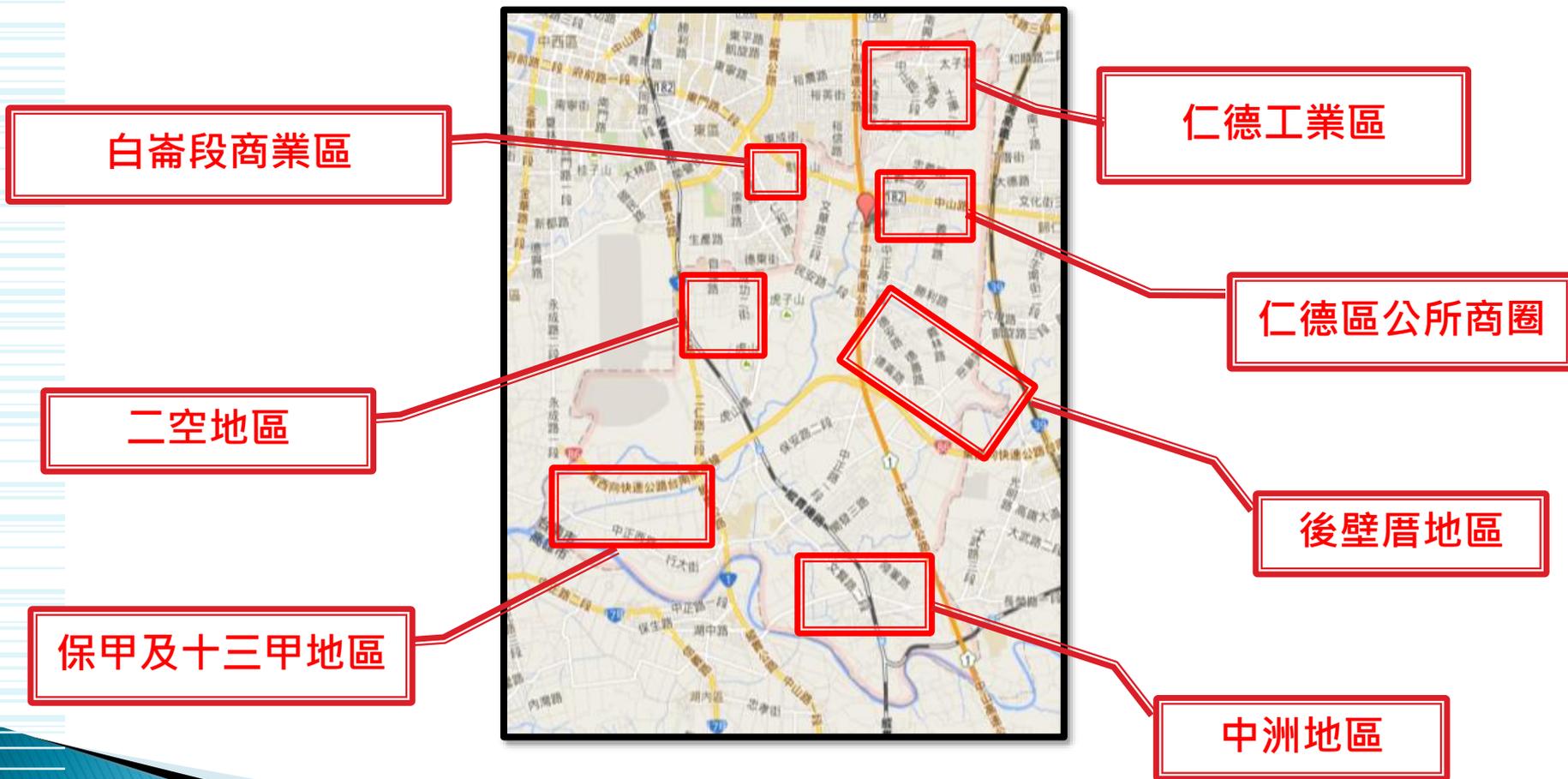
仁德區最高地價宗地

- 最高地價宗地：
中正路、中山
路交叉口
- 112年公告現值：
131,809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

▶ 住宅區房地

新成屋集中於**大宅段及土庫段**，因鄰永康區交通方便，生活機能成熟，其平均成交價格約為**24-25萬元/坪**。

中古屋集中於**二行地區、後壁厝地區、仁義商圈、二空地區**，生活機能成熟，其平均成交價格約為**18-29萬元/坪**。

▶ 住宅區土地

成交案例集中於太子段、長興段及土庫段，後壁厝地區，平均成交價格約為**16-19萬元/坪**。

仁德區地價動態分析-2

▶ 商業區房地

- 成交案例集中於**白崙段及仁義段**，因中古屋交易熱絡，平均成交價格約為**28萬元/坪**。

▶ 商業區土地

- 成交案例集中於**仁義段及白崙段**，因鄰東區、永康區交通方便，其平均成交價格約為**45萬元/坪**。

仁德區地價動態分析-3

▶ 工業區土地

- 成交案例主要集中於**太乙工業區**，因區位鄰近中山高速公路仁德交流道，物流運輸便利快速，成交均價約**12萬元/坪**。

▶ 工業區房地

- 成交案例主要集中於**太乙工業區**及**新田工業區**，區位交通便利，物流運輸便利，產業聚集效益，成交均價約**27萬元/坪**。

仁德區地價動態分析-4

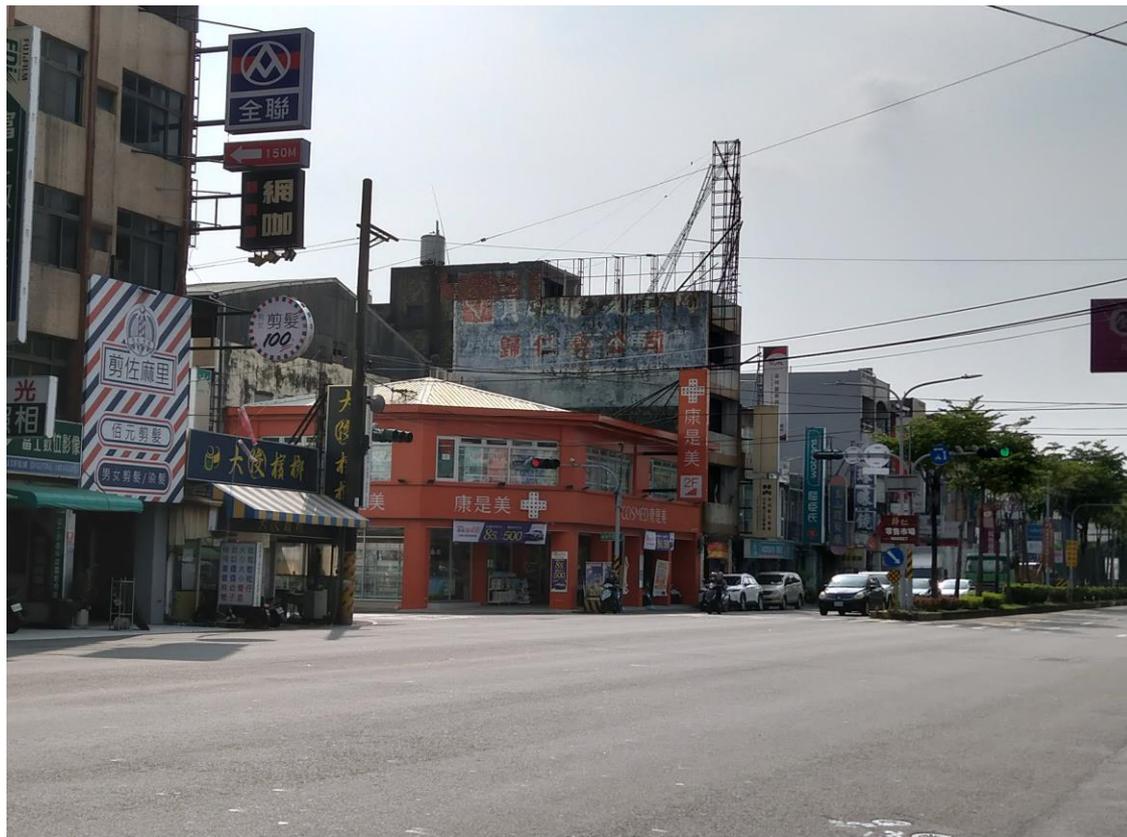
- ▶ **仁德區農業用地**主要分成都內及都外部分
 - 都內農業區以集中於二王段、虎山段、崁腳北、南段及崙尾段交易案件較多，因臨德糖路及文華路，交通便利，成交均價**1700萬/分**。
 - 都外農地交易案例集中於十三甲、大甲及保甲及中洲地區，其成交平均價格為**480-580萬/分**。

轄區地價動態分析

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
- 112年區段地價：
96,300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
- 112年公告現值：
110,745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

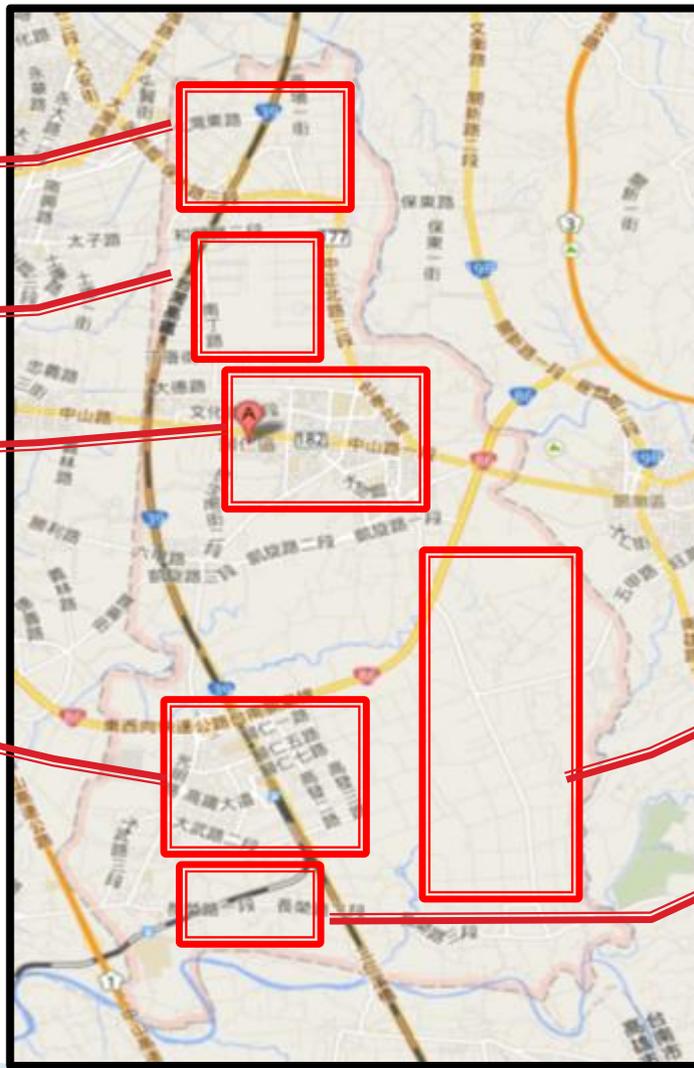
八甲農地重劃區

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，建案多分佈在巷弄間、次要道路或市中心最外圍。集合式住宅方面，中正南路一段453巷新建案成交價格落在645-1236萬之間（21-26萬元/坪）；透天厝方面，信義南路新建案成交價格則在1256-2938萬之間（25-31萬/坪），大仁街新建案成交價格則在1630-3300萬之間（22-28萬/坪）。

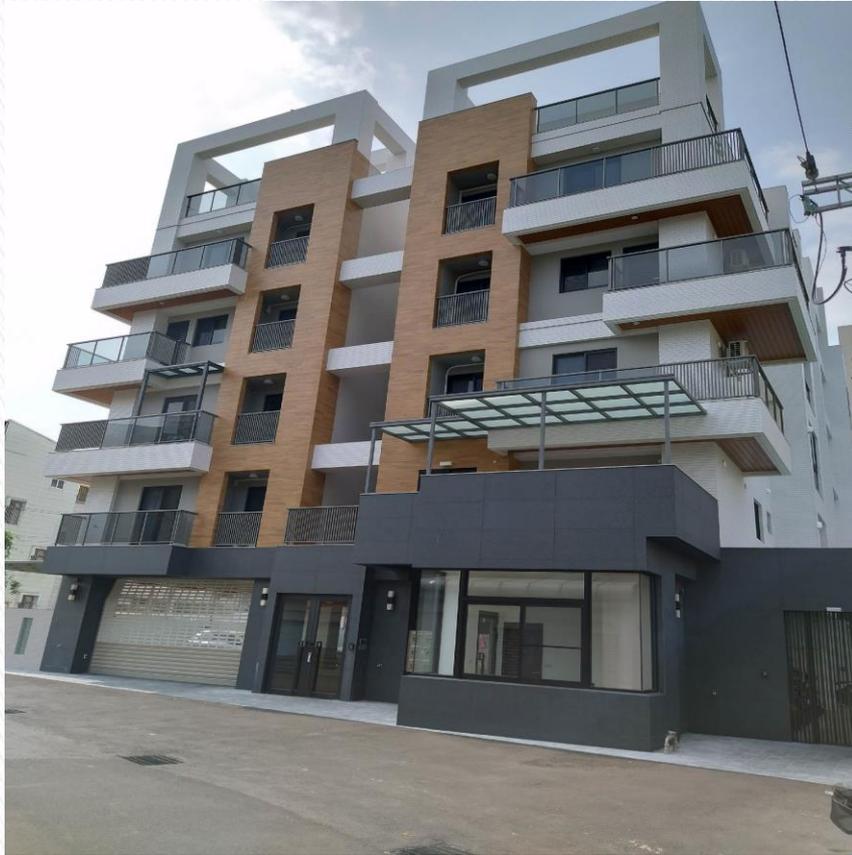
■ 高鐵特定區方面：

- ▶ 因受三井outlet於111年2月開幕影響，今年後站大樓預售屋交易量大增，主要交易在歸仁大道、高發二路、歸仁七路、歸仁九路與歸仁十一路一帶，住宅大樓交易價格在每坪25萬至38萬之間，土地交易價格約在每坪34萬至40萬之間，價格上漲交易量減少。
- ▶ 除住宅區外，商業區與產業專區皆無成交案例，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。

歸仁區地價動態分析-2

- **商業區方面**—高鐵特定區今年無成交案例，仍以歸仁圓環周圍商業氣習最濃厚，平均單價為26-53萬/坪，今年因大型購物中心帶動區域繁榮，地價呈現上漲趨勢。
- **工業區方面**—今年成交案例，在中山路三段兩側，平均單價為13-26萬/坪，中山路一段兩側，平均單價為11-16萬/坪，交易均價呈小幅上漲趨勢。
- **農業用地方面**--農地重劃區成交在每分650~900萬之間，其中媽祖廟段二小段每分地950萬價格最高，價格與去年持平，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。

住宅區新成屋與建地交易熱絡之地區



中正南路一段453巷建案



信義南路建案

住宅區新成屋與建地交易熱絡之地區



仁愛六街建案



成功六街38巷建案

高鐵特定區



新建住宅大樓



商業區住宅大樓

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



媽祖廟段二小段



媽祖廟段一小段

轄區地價動態分析

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
- 112年區段地價：
57,600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

■ 112年公告現值
：**66,240元/m²**



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：
 - **關廟砲校**校區本體相關工程興建仍進行中，週邊各聯外道路徵收開闢亦同步進行，使關廟砲校湯山營區遷校進度更往前邁向一大步，其校區道路拓寬後對當地交通路網更趨完善且對該區域發展將有相當大之助益。
 - **住宅區**之交易中，都市土地新成屋以**崇善街、大富街、大仁街、民生街、新埔三街**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及華夏住宅物件為主，成交價約為**800~1450萬元**左右(約**12.5~21.5萬元/坪**)。
 - 都市住宅區新建案推陳去化快，整體而言，住宅區較去年呈現**微幅上漲**。

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**以埤子頭段之**埤頭里聚落**週邊集合建案及深坑子段之**深坑里聚落**因臺19甲線道路拓寬工程確定交通利多因素，使各該地居交易增加，成交價約為**650~1200萬元(約9.5~19萬元/坪)**。
 - 中古屋**買賣交易量和價格因外部人口遷入動能較弱，不動產交易多為在地自住，投資需求低，故與去年相較成交量及漲跌幅持平，成交價格約為**200~650萬元(約4.5~11.5萬元/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**因為舊社區部落其商業行為雖保守但消費需求穩定，中型連鎖超市賣場亦於本區展店營業帶動消費動能，故地價呈現**微幅上漲**趨勢。
 - **工業區**部分五甲工業區因鄰近高鐵特定區產專區建設持續推動且有歸仁十三路延伸至關廟五甲路道路開通串連，及埤子頭工業區鄰近新化交流道，交通運輸便利有利地區發展，地價均呈現**微幅上漲**趨勢。

關廟區地價動態分析-4

- ▶ **農業用地**仍為本區交易大宗，關廟砲校校區及其校區聯外道路週邊農地，及貫穿關廟區及歸仁區之拓寬完成後之五甲路經歸仁十三路連接高鐵特定區周邊農地，完工通車後帶動各該地區農地交易增加，詢度問高，其成交平均價格約為**90~800萬元/分**，整體而言，交易量較去年**略為增加**，地價亦呈現**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)

住宅區現況



崇善街建案



民生街建案

住宅區現況



崇平路建案



北新街建案

住宅區現況



新埔三街建案



深坑三街建案(非都)

轄區地價動態分析

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
- 112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

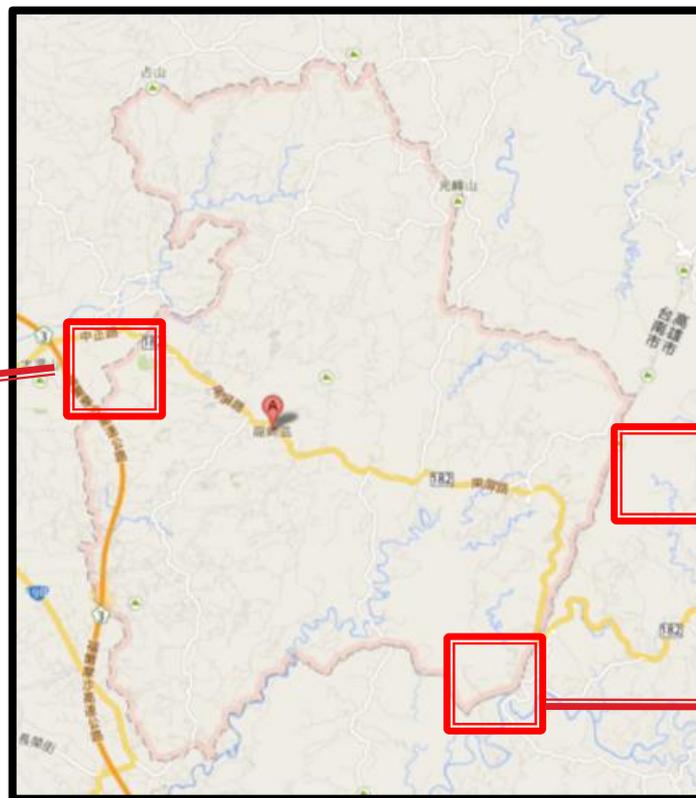
- 最高地價宗地：
龍崎市場出入口
- 112年公告現值：
5,200元/m²



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，吸引外地民眾來此購買農地，今年農地交易量較去年增加12件，但今年無交易工業區內農地，致成交價格呈下跌趨勢。
- 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，經調查今年交易量較去年增加5件，受電塔用地協議價購影響致成交價格呈上漲趨勢。

牛埔農塘與虎形山公園



牛埔農塘



虎形山公園



政策宣導

炒房 OUT



穩定市場秩序，促進交易安全

限制換約轉售

(平權§47-4)

預售屋或新建成屋除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間或特殊情形外，不得讓與或轉售



私法人購屋管制

(平權§79-1)

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

重罰炒作行為

(平權§47-5)

炒作哄抬行為經查證屬實，可按交易戶(棟、筆)數，處100-5000萬元罰鍰並限期改正；未改正者，按次處罰

解約申報登錄

(平權§47-3)

預售屋如解除買賣契約，出賣人應於30日內申報登錄

檢舉獎金制度

(平權§81-4)

民眾檢具證據檢舉不動產銷售或申報登錄資訊有違法者，資料經查證屬實並處以罰鍰者，可獲實收罰鍰30%，最高1000萬之獎金

平均地權條例修正

-修法5重點！



臺南市政府地政局

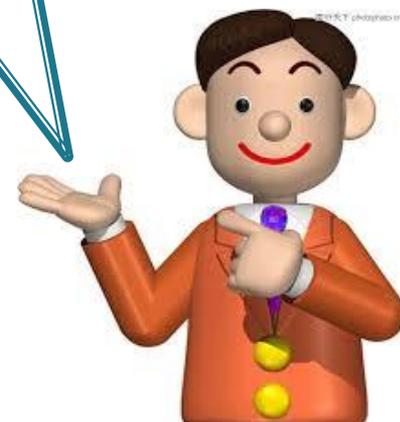
Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

不動產交易安全宣導

不動產交易安全，請慎選合法業者

 <p>合法地政士識別標誌</p>	 <p>合法不動產代銷業識別標誌</p>
<p>地政士識別標誌</p>	<p>代銷業識別標誌</p>
 <p>合法仲介經紀業 Registered Real Estate Broking 識別標誌</p>	 <p>合法租賃 住宅服務業 識別標誌</p>
<p>仲介業識別標誌</p>	<p>租賃業者識別標誌</p>

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！



自製各項教學影片專區



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 鈴聲」

簡報完畢
敬請指教

