

臺灣精進地價查 估計畫專題報告

內政部地政司
106年10月16日



大綱

前言

公部門地價查估可能之缺失

地價查估未來精進方向

地價查估精進未來工作重點

地價查估技術精進與實價登錄資料發展應用計畫

預期效益

前言

一般正
常交易
價格

公告土
地現值

公告
地價

每年一月一日公告

2017年全國公告土地現值占一般
正常交易價格之90.76%全國

每二年一月一日公告

考量地方財政需求、民眾地價稅
負擔、社會經濟狀況、地價動態
評定

依地價調查估計規則辦理-區段地價制

1946年10月發布

公部門地價查估可能之缺失

以地價區段為主，忽略個別宗地差異

查估過程缺乏客觀化數據

- 區域因素調整率、利潤率等估價因子調整，人為主觀判斷強烈
- 地價區段劃分未臻合理

地價查估受其他政策影響

解決困境

地價查
估技術
精進與
實價登
錄資料
發展應
用計畫

地價查估未來精進方向

基準地 制度

優點：

- 宗地查估、可反映個別條件
- 可與不動產估價師結合
- 可建置地價監控機制

缺點：

- 需大量佈設基準地，經費可觀
- 相關估價調整因子缺乏客觀數據



以電腦輔助，彌補缺點

電腦大量估價模型

科學化、客觀化、自動化



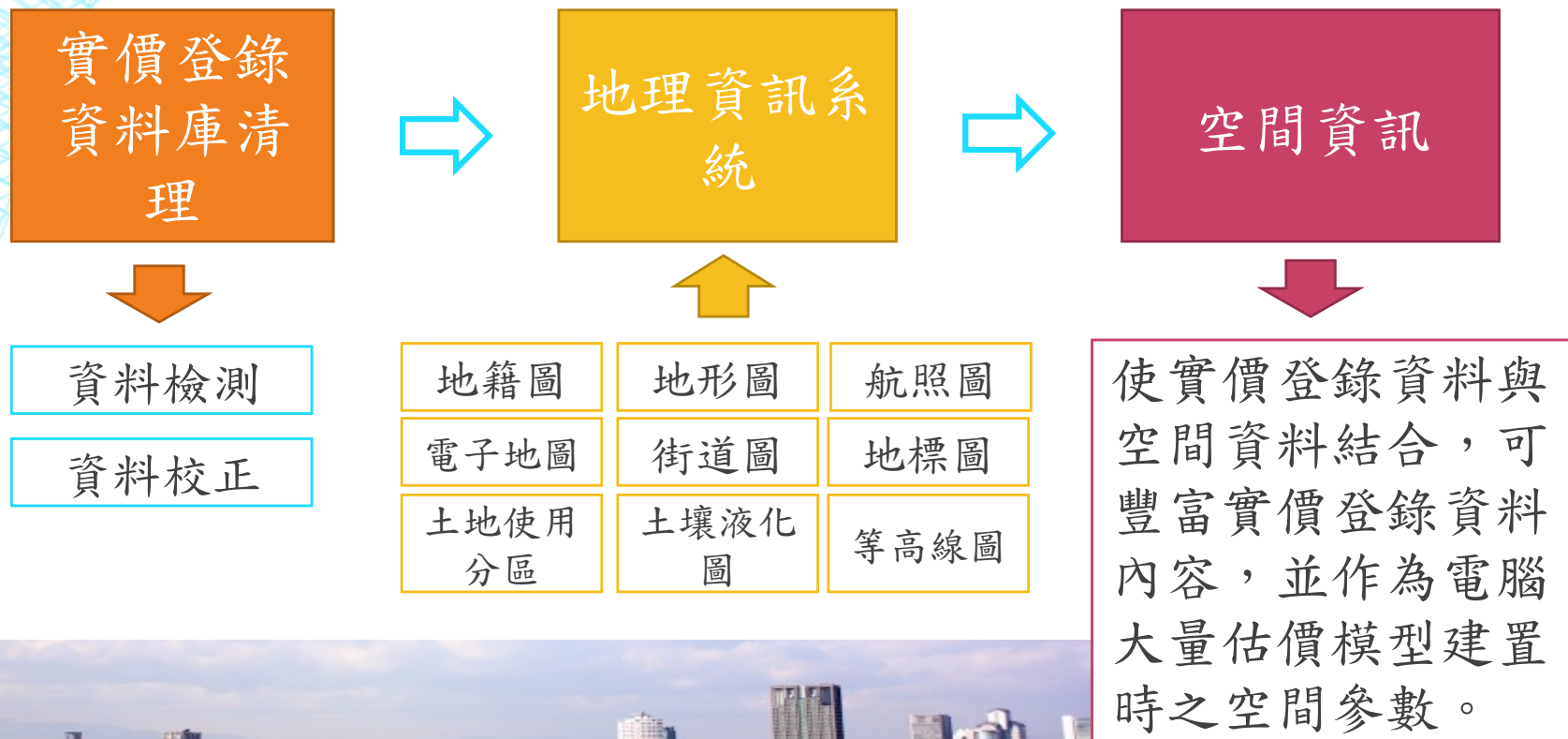
研究建立電腦大量估價系統

建立中央地價控制點及地價等位監控
機制



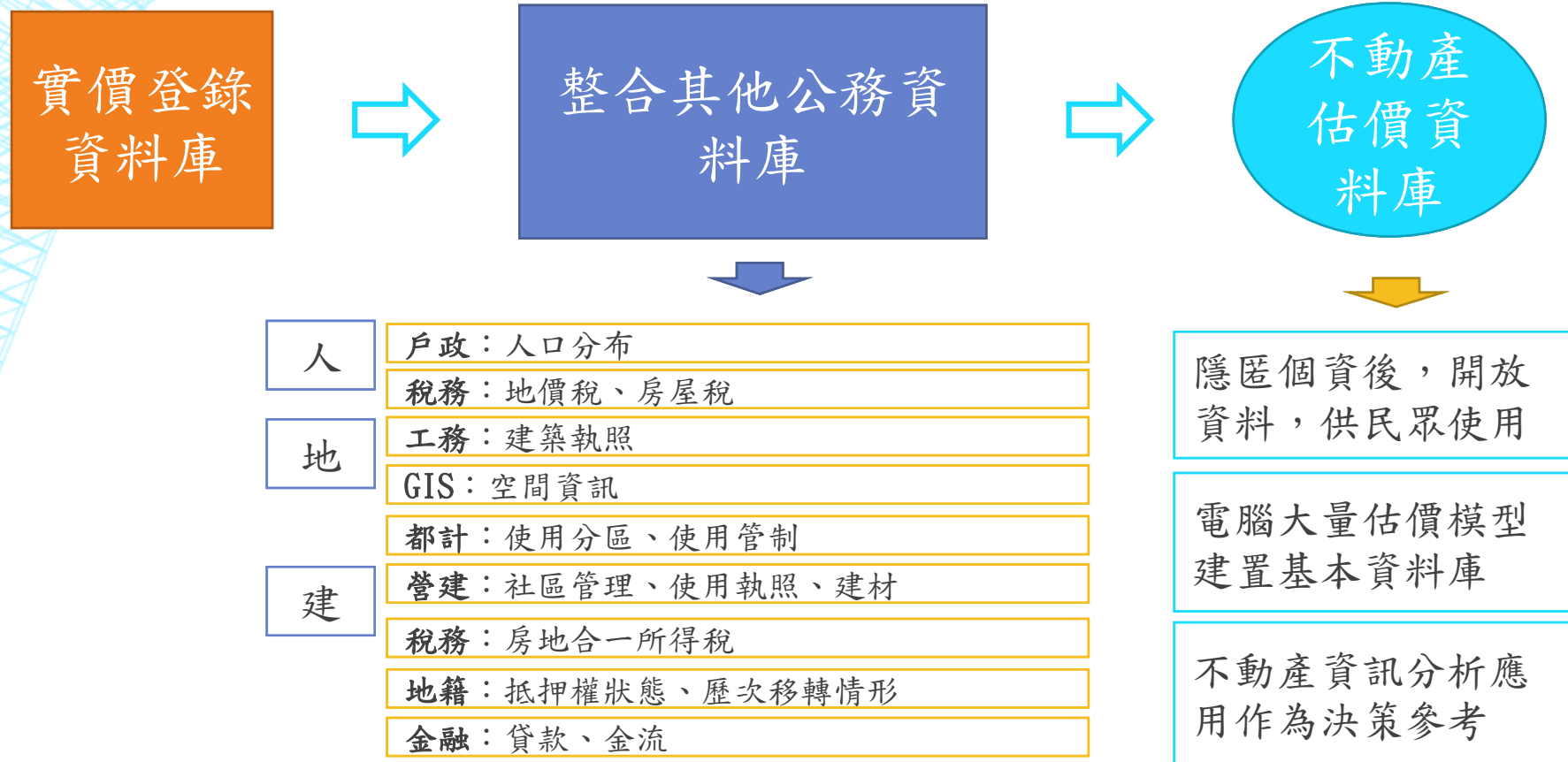
研究建立電腦大量估價系統

-地理資訊系統應用



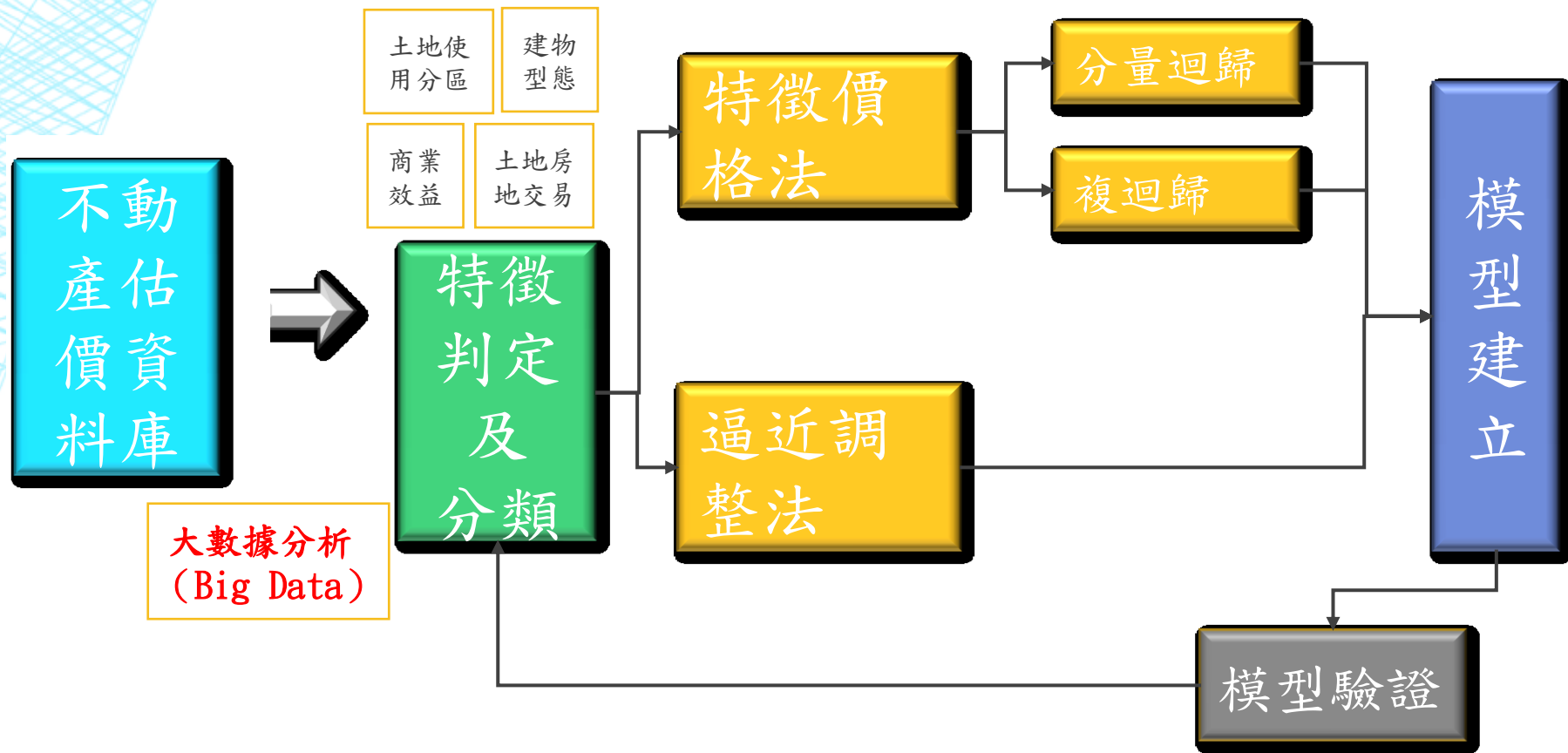
研究建立電腦大量估價系統

-建置不動產估價資料庫



研究建立電腦大量估價系統

-建立電腦大量估價系統及模型



研究建立電腦大量估價系統

各項影響不動產價格因素及估價因子之建立

比較
法

影響地價個
別因素調整
率

影響地價區
域因素調整
率

收益
法

房地綜合收
益資本化率

土地收益資
本化率

建物收益資
本化率

成本法
及房地
分離

樓層別效用
比

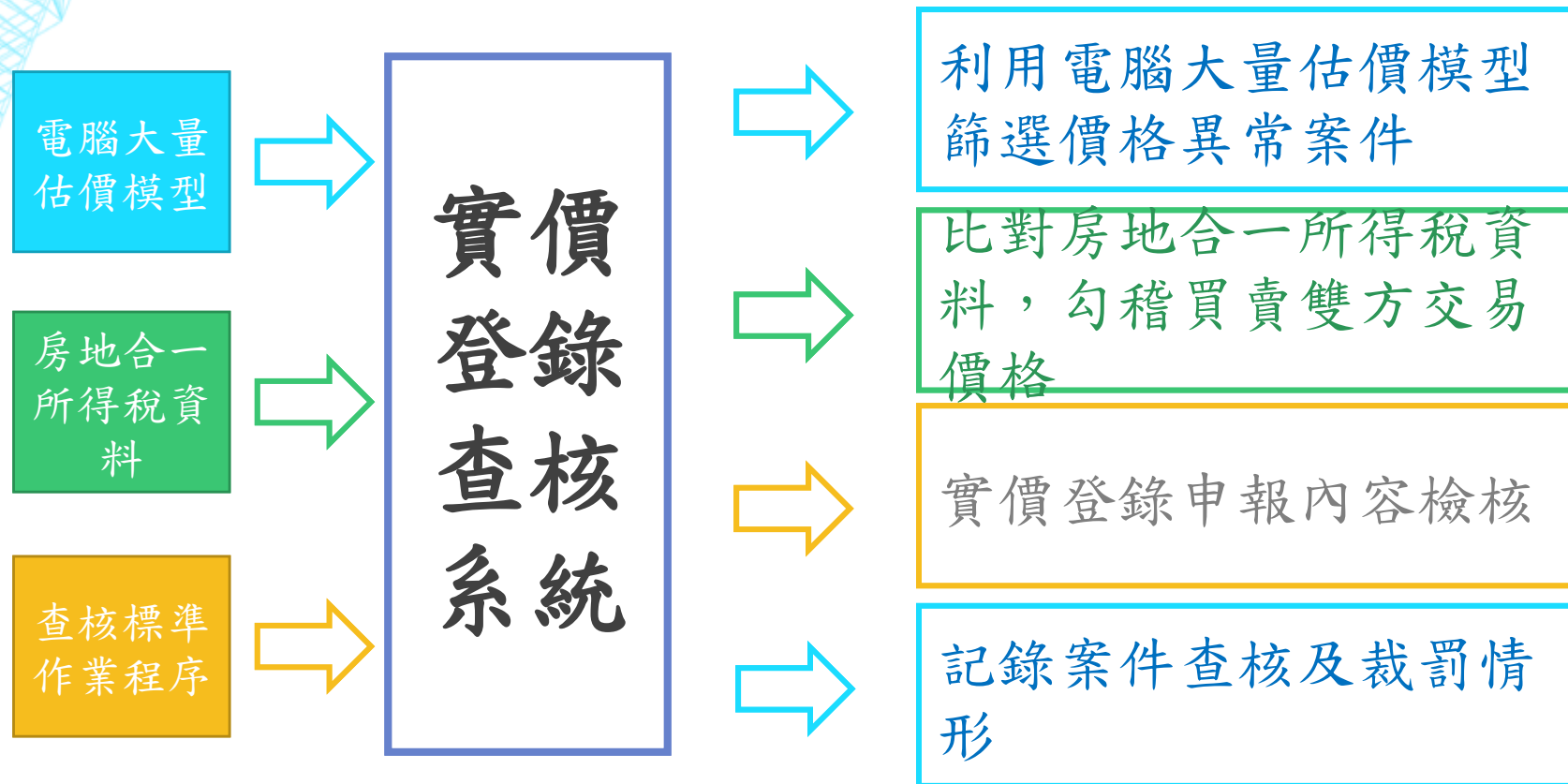
地價分配率

資本利息綜
合利率



研究建立電腦大量估價系統

—開發實價登錄查核輔助系統



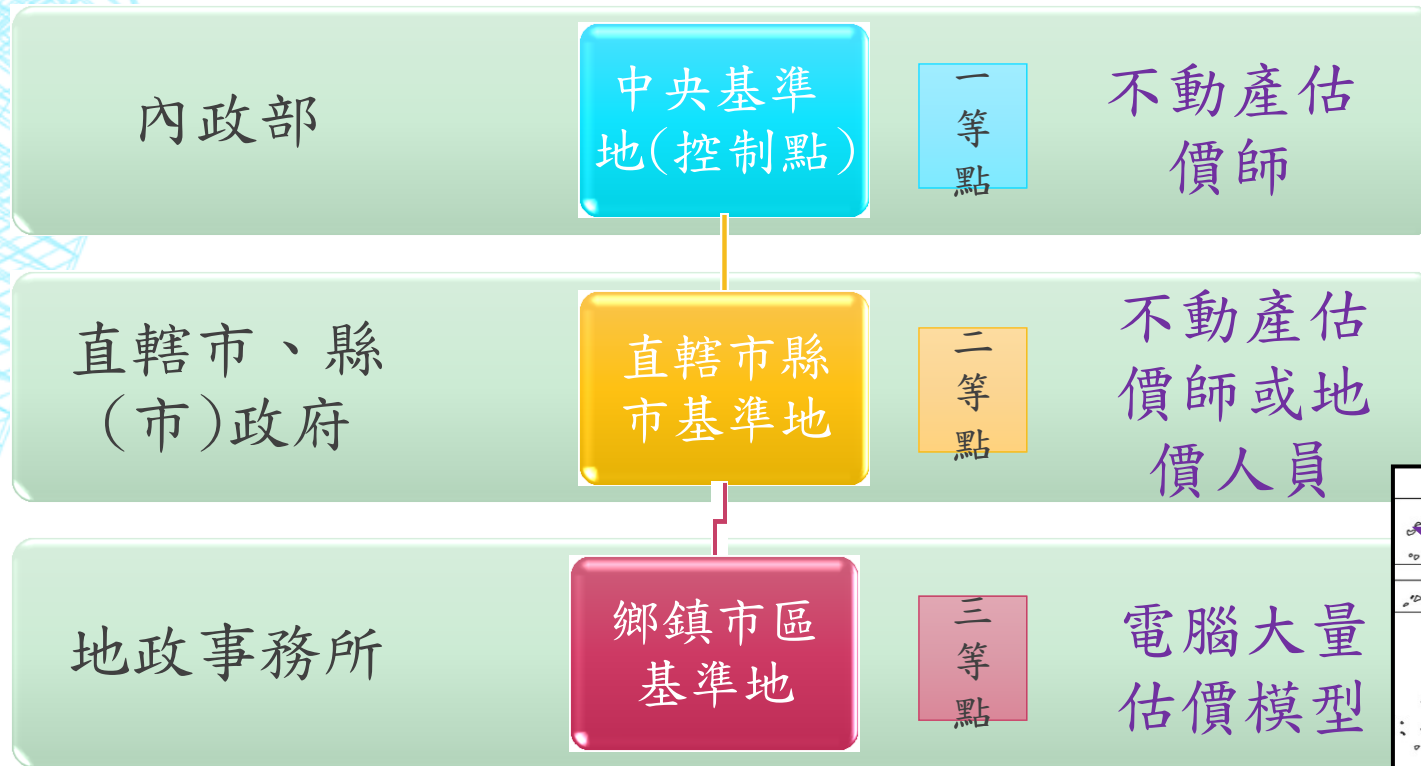
確保實價登錄資料正確性，提高不動產估價資料庫可用性！

研究建立電腦大量估價系統

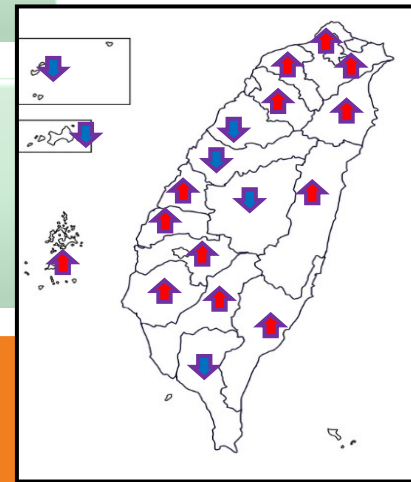
-培訓公部門電腦大量估價專業人員



建立中央地價控制點及地價等位監控機制



利用一、二等基準地檢核電腦大量估價模型之成果，提高模型精度及可用性。



地價查估技術精進與實價登錄資料發展應用計畫

期程：
2018年至2022年

經費：
NT \$ 1億8仟607萬元
(¥6億9仟224萬元)

2018年

• NT \$ 4仟215萬元(¥1億5仟681萬元)

2019年

• NT \$ 3仟968萬元(¥1億4仟762萬元)

2020年

• NT \$ 3仟464萬元(¥1億2仟887萬元)

2021年

• NT \$ 3仟520萬元(¥1億3仟96萬元)

2022年

• NT \$ 3仟440萬元(¥1億2仟798萬元)

地價查估技術精進與實價登錄資料發展應用計畫

主要工作項目	次要工作項目	年度				
		107	108	109	110	111
研究建立電腦大量估價系統	實價登錄資料庫之分析整理	●	●	○	○	○
	各項影響不動產價格因素及估價因子建立	●	●	●	●	●
	建立大量估價模型及系統	●	●	●	○	○
	培訓公部門電腦大量估價專業人員	●	●	●	●	●
建立中央地價控制點及地價等位監控機制	建立中央控制點及全國地價等位	●	●	●	●	●
	試辦房地合一估價及基準地查估地價作業	●	●	●	●	●
強化查核實價登錄資料	建立標準化篩選異常交易案例作業方式	●	○	○	○	○
	勾稽財政部房地合一所得稅資料	●	○	○	○	○
	開發查核輔助系統	●	○	○	○	○
提升實價登錄資料應用	建立不動產交易資訊履歷及相關趨勢分析	●	○	○	○	○
	簡化申報流程與強化申報查詢介面	●	●	○	○	○

預期效益

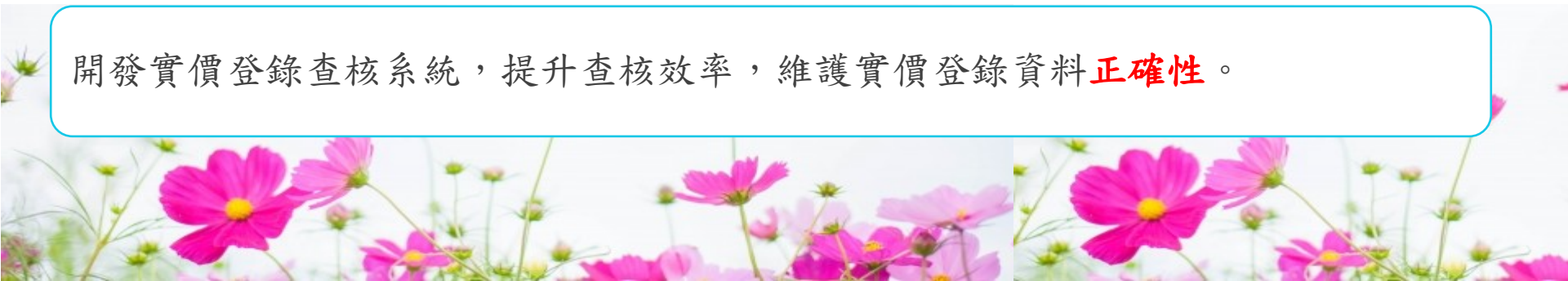
運用電腦大量估價模型，以**科學化**、**客觀化**、**專業化**及**自動化**方式查估土地或房地價格，提升公部門地價查估結果精度及公信力。

提升地價查估人員**專業技術**，作為公部門電腦大量估價及資料分析之儲備人力。

透過基準地地價等位，可**及時**掌握不動產市場變動情形，有利住宅及不動產相關政策之制定。

不動產估價資料庫之建置及開放，提供公私部門研究不動產市場完整資訊，有助於不動產相關**產業發展**。

開發實價登錄查核系統，提升查核效率，維護實價登錄資料**正確性**。



簡報結束 敬請指教

