

→說明：每年地價調查之價格日期基準日為9月1日，例如民國114年9月1日，則案例蒐集期間為一年，即民國113年9月2日至114年9月1日。

(六)劃分地價區段：

1. 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。（地§18）
2. 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，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。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，得於適當範圍劃設一般路線價區段。（地§18）

小知識

地價區段種類

地價區段包含三種：一般地價區段、一般路線價區段、繁榮街道路線價區段。

- (一)一般地價區段，為最常見之一般土地，以區段價作為各宗土地地價。
- (二)一般路線價區段，為已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，地價有顯著差異者，以路線價作為各宗土地地價。
- (三)繁榮街道路線價區段，為已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，地價有顯著差異，且具有顯著商業活動之繁榮地區，以

路線價乘以深度指數作為各宗土地地價。

地價區段種類	性質	各宗土地地價
一般地價區段	最常見之一般土地	區段價
一般路線價區段	道路兩側帶狀+ 地價顯著差異	路線價
繁榮街道線價區段	道路兩側帶狀+ 地價顯著差異+ 商業活動繁榮地區	路線價×深度指數

從表格整理可知，繁榮街道線價區段多位於縣市中的精華市區，數量最少，評估地價時還要考慮深度指數，估價較精細。

3. 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。（地 § 18）
4. 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。（地 § 18）
5. 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。（地 § 18）

→說明：

- 非都不相連零星建築用地→集中劃分
- 公保地→單獨劃分
- 帶狀公保地→分段劃分

6. 下表呈現各縣市之地價區段數，地價區段劃分的細緻化是精進地價查估的關鍵作法之一，可合理反映區域地價水準與動態差異。

年 期	111年地價 區段數	112年地價 區段數	113年地價 區段數	114年地價 區段數
全 國	127,578	127,954	128,241	128,389
新北市	9,361	9,496	9,592	9,625
臺北市	4,738	4,812	4,869	4,944
桃園市	10,093	10,164	10,247	10,258
臺中市	11,370	11,360	11,361	11,346
臺南市	13,786	13,733	13,718	13,709
高雄市	11,146	11,037	11,010	10,954
宜蘭縣	6,301	6,315	6,318	6,315
新竹縣	3,809	3,870	3,875	3,892
苗栗縣	6,081	6,110	6,144	6,184
彰化縣	7,764	7,730	7,722	7,717
南投縣	5,892	5,857	5,824	5,821
雲林縣	6,939	6,945	6,947	6,961
嘉義縣	4,379	4,382	4,391	4,399
屏東縣	7,076	7,205	7,267	7,265
臺東縣	3,790	3,803	3,806	3,807
花蓮縣	6,226	6,264	6,269	6,279
澎湖縣	599	589	589	589
基隆市	2,699	2,729	2,738	2,755
新竹市	2,004	2,007	2,012	2,024
嘉義市	2,074	2,091	2,091	2,092
金門縣	1,138	1,140	1,136	1,138
連江縣	313	315	315	315

各縣市地價區段數

(資料來源：內政部地政司¹⁾)

(七)估計區段地價：

估計區段地價之方法如下：

¹ 中華民國內政部地政司全球資訊網，網址：<https://www.land.moi.gov.tw/>，瀏覽日期：2025/5/10。

1. 有買賣或收益實例估計**正常單價**之區段，以調整至估價基準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。
2. 無買賣及收益實例之區段，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，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。（地 § 21）

- 有買賣實例→以中位數
- 無買賣實例→參考鄰近區段

(八)計算宗地單位地價：

1. 宗地單位地價之計算方法如下：
 - (1)屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。
 - (2)其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
 - (3)跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。
 - (4)宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

→說明：

- 繁榮街道路線價區段→路線價×深度指數
- 一般路線價區段→路線價
- 一般地價區段→區段價

2. 最後，即可推算出每宗土地之宗地單位地價，將每一筆土地之宗地單位地價繪製成圖，可形成公告地價區段地價分布圖，如下圖所示：