

臺中市議會第3屆第6次定期會

# 111年公告土地現值及 公告地價作業專案報告



**臺中市政府**  
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局

報告人：局長 吳存金

中華民國 110 年 10 月



## 【目 錄】

壹、公告土地現值及公告地價作業說明 .....	1
一、調整依據 .....	1
二、各縣市 110 年公告土地現值調整情形 .....	3
三、各縣市 109 年公告地價調整情形 .....	3
四、內政部政策目標 .....	4
貳、公告土地現值調整內容及影響 .....	5
一、本市現況分析 .....	5
二、公告土地現值調整影響層面 .....	7
參、公告地價調整內容及影響 .....	9
一、本市現況分析 .....	9
二、公告地價調整影響層面 .....	13
肆、111 年公告土地現值及公告地價作業說明 .....	14
伍、結語 .....	16

## 【圖目錄】

圖 1	地價評議流程圖 .....	2
圖 2	各縣市 110 年公告土地現值調整情形 .....	3
圖 3	各縣市 109 年公告地價調整情形 .....	3
圖 4	110 年各直轄市公告土地現值占市價百分比 .....	5
圖 5	本市各行政區 110 年公告土地現值占市價百分比情形圖 .....	6
圖 6	各直轄市 107 年公告地價占市價百分比情形圖 .....	9
圖 7	各直轄市 109 年公告地價占市價百分比情形圖 .....	10
圖 8	本市各行政區 107 年公告地價占市價百分比情形圖 .....	11
圖 9	本市各行政區 109 年公告地價占市價百分比情形圖 .....	12

## 【表 目 錄】

表 1	公告土地現值及公告地價差異比較表 .....	1
表 2	111 年公告土地現值及公告地價作業期程表.....	14

## 壹、公告土地現值及公告地價作業說明

### 一、調整依據

依據平均地權條例第 14 條規定，每 2 年重新規定地價一次，並依同條例第 15 條規定公告之，以作為課徵地價稅稅基依據；另同條例第 46 條規定，土地現值表於每年 1 月 1 日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值參考。二者差異說明如表 1：

表 1 公告土地現值及公告地價差異比較表

差異	公告土地現值	公告地價
公告時間	1、每年 1 月 1 日公告。 2、適用期間：至該年 12 月 31 日止。	1、每 2 年重新公告 1 次，最近一次公告地價日期為 109 年 1 月 1 日。 2、適用期間：自公告日起 2 年。 3、下次公告地價日期為 111 年 1 月 1 日。
用途	1、課徵土地增值稅，計算土地漲價總數額之基礎。 2、國民年金及中低收入戶社會補助計算基準。 3、老年農民福利津貼計算基準。 4、容積移轉計算基準。	1、課徵地價稅稅基。 2、公有及國營事業土地出租、標租及使用費計算基準。 3、BOT 地租計算基準。

<p><b>政策目的</b></p>	<p>1、用以課徵土地增值稅，屬機會稅。 2、應趨近於市價，達成漲價歸公之平均地權政策目的。</p>	<p>1、用以課徵地價稅，屬持有稅。 2、應就地方財政需要、社會經濟狀況及民眾納稅負擔能力綜合考量。</p>
--------------------	--	--

公告土地現值及公告地價，係由直轄市或縣（市）主管機關調查最近 1 年之土地買賣價格，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（下稱地評會）評議通過之地價。評議流程如下：

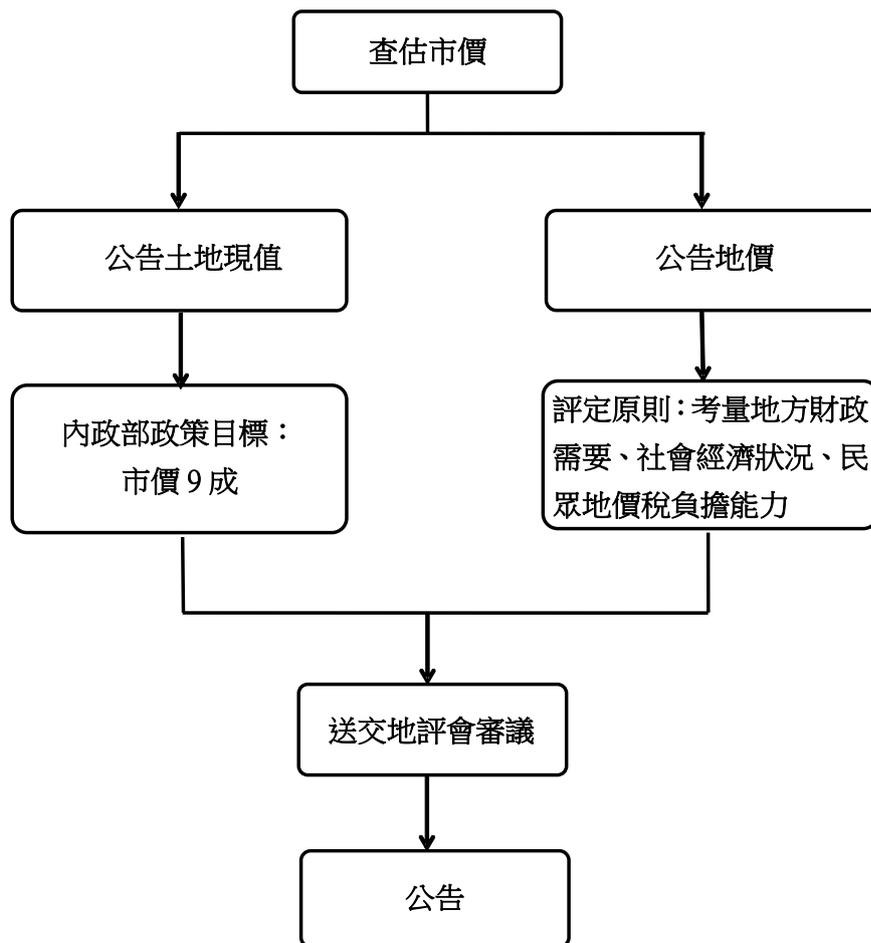


圖 1 地價評議流程圖

## 二、各縣市 110 年公告土地現值調整情形

110 年全國公告土地現值平均漲幅為 1.64%，六都公告土地現值皆微幅上漲，桃園市漲幅 2.68%，為全國之冠，本市 110 年公告土地現值調幅為 1.48%（如圖 2）。

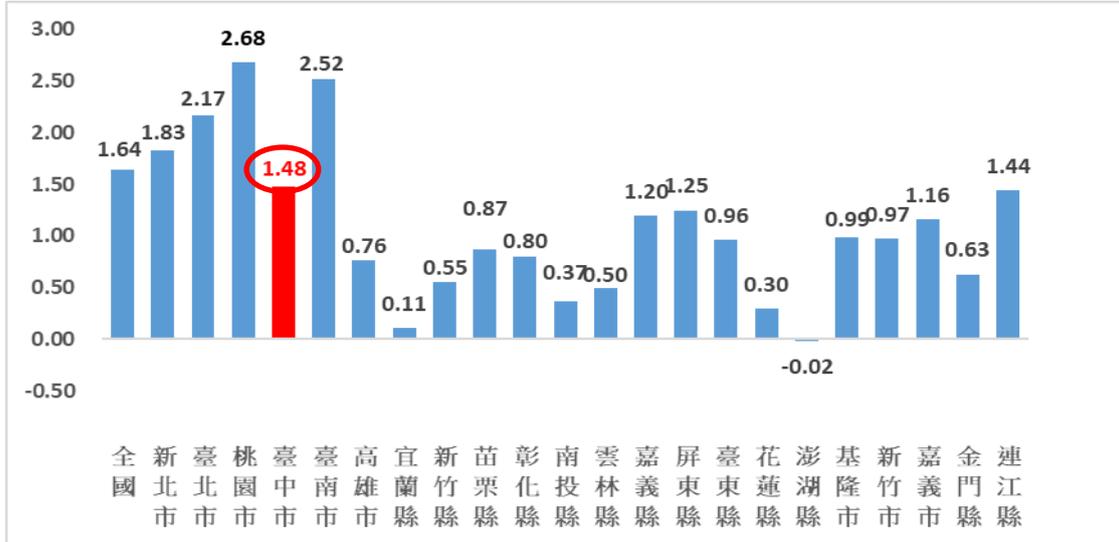


圖 2 各縣市 110 年公告土地現值調整情形

## 三、各縣市 109 年公告地價調整情形

109 年全國公告地價平均跌幅為 0.66%，全國公告地價漲跌互現。本市 109 年公告地價跌幅為 20.06%，為全國及六都之冠（如圖 3）。

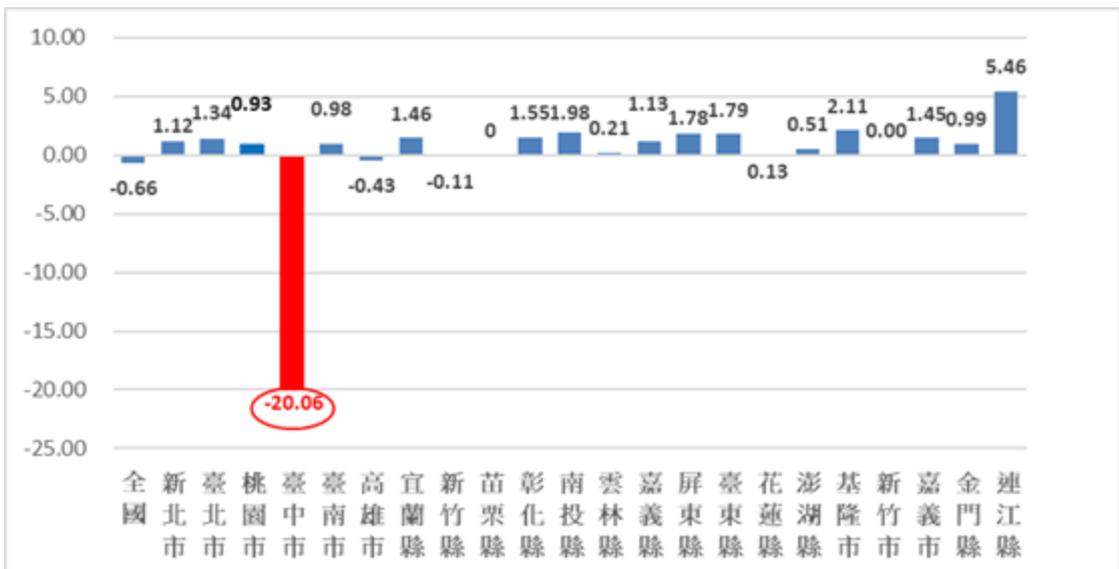


圖 3 各縣市 109 年公告地價調整情形

#### 四、內政部政策目標

##### (一) 公告土地現值

依內政部 110 年 8 月 24 日召開「研商辦理 111 年重新規定地價及公告土地現值作業會議」決議，各直轄市、縣（市）政府 111 年公告土地現值調整幅度應參考實價登錄等相關資訊，並反應一般正常交易價格變動情形，已達 9 成以上者，仍應逐年接近一般正常交易價格；至於尚未達 9 成者，應儘速達成。

查本市 105 年已達內政部訂定公告土地現值占一般正常交易價格百分比達 9 成以上之政策目標，而本市 111 年一般正常交易價格變動幅度為 1.84%（估計值），依前開會議決議，本市 111 年公告土地現值調整幅度應以持平為目標。

##### (二) 公告地價

依內政部 110 年 8 月 24 日召開「研商辦理 111 年重新規定地價及公告土地現值作業會議」決議，各直轄市、縣（市）政府 111 年公告地價調整幅度應依據地價變動情形、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力等因素綜合考量，同時參考實價登錄等相關資訊，並反應一般正常交易價格變動情形。

本市 110 及 111 年一般正常交易價格變動幅度分別為 1.45%、1.84%（估計值），2 年合計一般正常交易價格上漲 3.29%。依前開會議決議，本市 111 年公告地價調整幅度應以持平為目標。

## 貳、公告土地現值調整內容及影響

### 一、本市現況分析

#### (一) 公告土地現值占市價百分比

##### 1、110 年評定結果：

因公告土地現值係作為課徵土地增值稅及核定不動產價值之參考依據，本市已於 105 年達成內政部公告土地現值達市價 9 成之政策目標，110 年公告土地現值占市價百分比為 90.34%(如圖 4)。

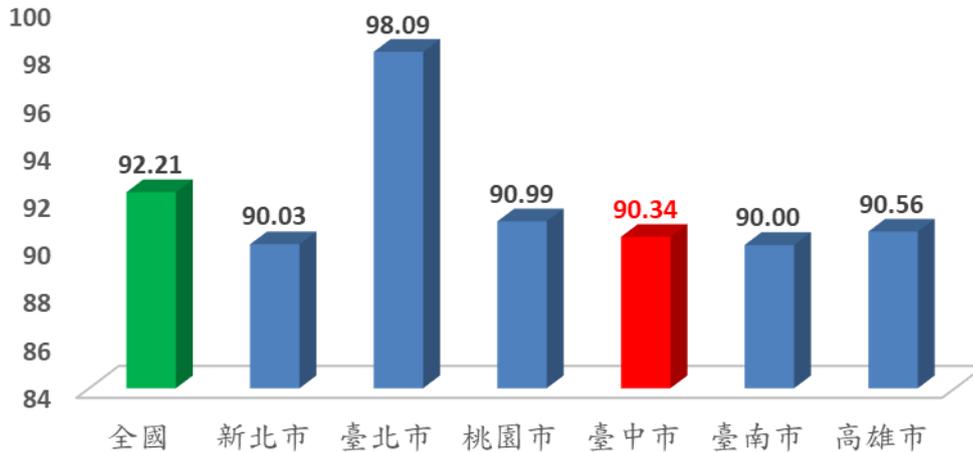


圖 4 110 年各直轄市公告土地現值占市價百分比

##### 2、111 年研擬情形：

查本市 110 年公告土地現值占市價百分比為 90.34%，本市 111 年公告土地現值調整目標擬仍以維持占市價 9 成為目標。

(二) 各行政區公告土地現值占市價百分比

1、110 年評定結果：

查本市各行政區 110 年公告土地現值占市價百分比均為 90.34%，各行政區間之占市價比已達均衡狀態。

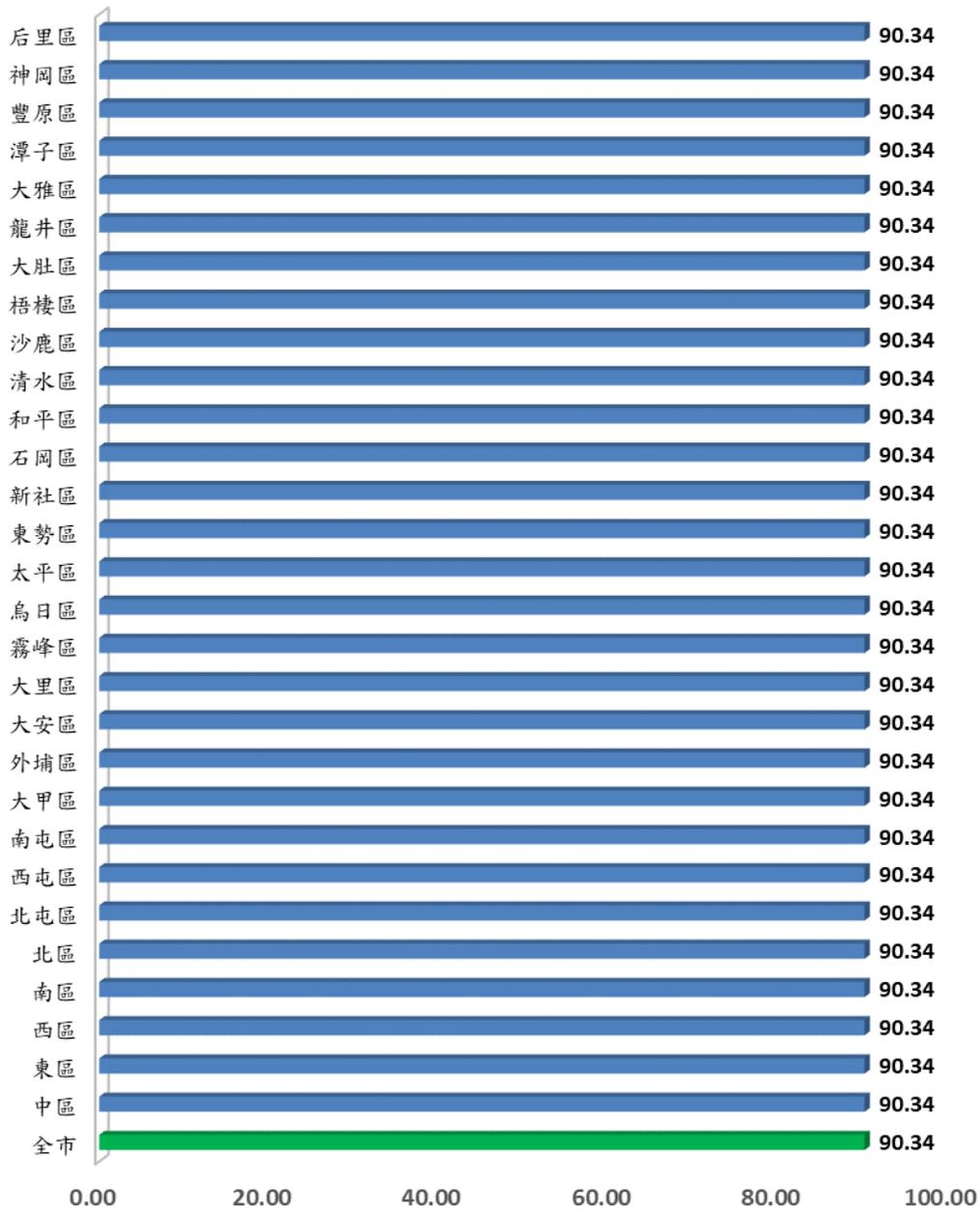


圖 5 本市各行政區 110 年公告土地現值占市價百分比情形圖

## 2、111 年研擬情形：

111 年各行政區公告土地現值占市價百分比擬賡續均衡調整，除讓區域間稅賦負擔更趨公平外，更積極檢討各行政區內「地價區段」公告土地現值占市價比之均衡性，以確保各行政區內水平之公平性。

### 二、公告土地現值調整影響層面

#### (一) 土地增值稅屬機會稅，一般民眾影響有限

查土地增值稅係屬機會稅，僅於土地所有權移轉時予以課徵。當公告土地現值增加時，土地漲價總數額（稅基）增加，土地增值稅相對增加。惟土地所有權若無移轉，則不發生前開稅賦問題，故公告土地現值調整對一般大眾影響有限。

#### (二) 增值稅不一定轉嫁買受人

稅賦轉嫁情形視雙方議價能力而定。當市場景氣較佳時，屬賣方市場，賣方具議價優勢，則稅賦轉嫁不動產價格比例高；當市場景氣衰退時，屬買方市場，買方具議價優勢，則稅賦轉嫁不動產比例低。是以，公告土地現值縱予調升，土地增值稅不一定會轉嫁買受人而推升不動產價格，需視市場狀況及議價能力而定。

#### (三) 漲價歸公，留在地方，推動市政建設

自 105 年 1 月 1 日起，不動產交易所得稅（房地合一稅）正式施行。前開所得稅係於實際交易價格扣除取得成本及土地漲價總數額（買入與賣出之公告土地現值差額）後，依實際交易所得課徵，屬國稅。土地增值稅係依前述土地漲價總數額課徵，屬地方稅。當公告土地現值接近市價調整後，可擴充土地漲價總數額，使土地增值稅之稅基增加，將不動產交易稅賦藉

---

由土地增值稅留在地方政府，有助本府推行各項社會福利與市政建設。

(四) 列冊有案之中、低收入戶身分不受影響

查現行社會福利制度係以公告土地現值計算財產總額，以界定是否符合中、低收入戶認定標準。依現行規定，列冊有案之中、低收入戶其土地及房屋未增加者，不因公告土地現值調升而受影響。另本府地政局於每年公告土地現值調整後，均函送該年公告土地現值調整情形供本府社會局參考，以利本府社會局於調整中、低收入戶財產總額認定標準時參採。故公告土地現值調整雖可能讓中、低收入戶原有不動產價值增加，然如其土地及房屋數量未增者，仍可保有原有身分，且本府社會局每年參照公告土地現值調整情形適時調整中、低收入戶財產總額認定標準，不致因公告土地現值調整而影響中、低收入戶資格。

## 參、公告地價調整內容及影響

### 一、本市現況分析

#### (一) 公告地價占市價百分比

##### 1、107 年評定結果：

107 年本市公告地價跌幅為 6.36%，公告地價占市價百分比僅 13.58%，於直轄市中敬陪末座（全國倒數第 6 名）（如圖 6）。

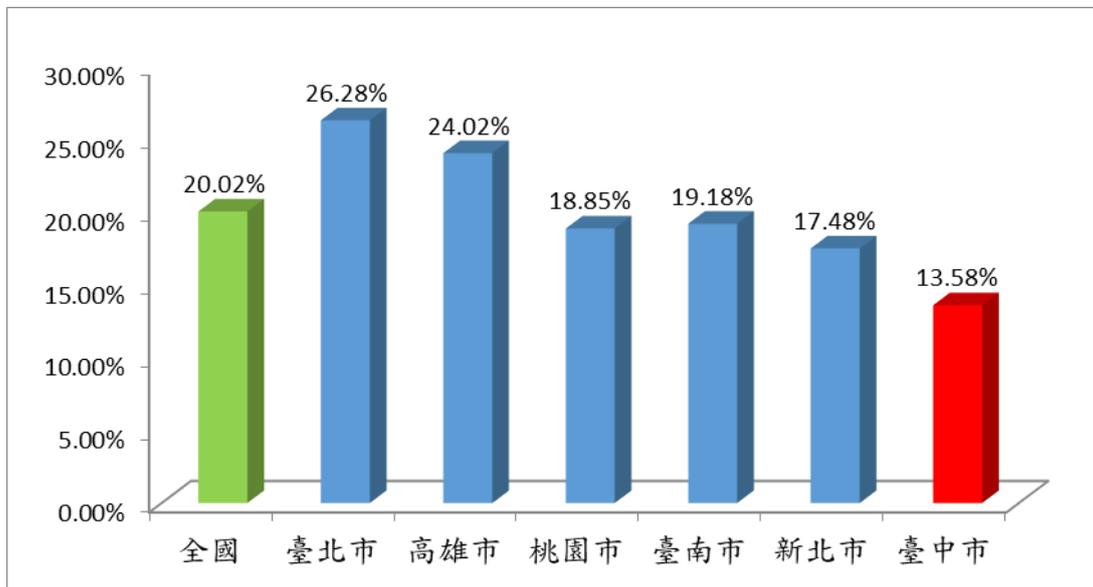


圖 6 各直轄市 107 年公告地價占市價百分比情形圖

##### 2、109 年評定結果：

109 年本市公告地價跌幅為 20.06%，跌幅為 6 都之冠，且調整後，本市 109 年公告地價占市價百分比僅 10.86%，仍於直轄市中敬陪末座（全國倒數第 3 名）（如圖 7）。

109 年公告地價市府考量公開說明會各界意見、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力，全市公告地價平均下跌 20.06%。經計算約有 9 成納稅人（約 85 萬戶）應納地價稅降低，一般用地平均減少約 2,560 元，約降 21%；自用住宅用

地平均減少約 168 元，約降 17%，全體市民都受到優惠，本市 109 年公告地價調整符合量能課稅，傾聽民意，降低一般民眾地價稅負擔。

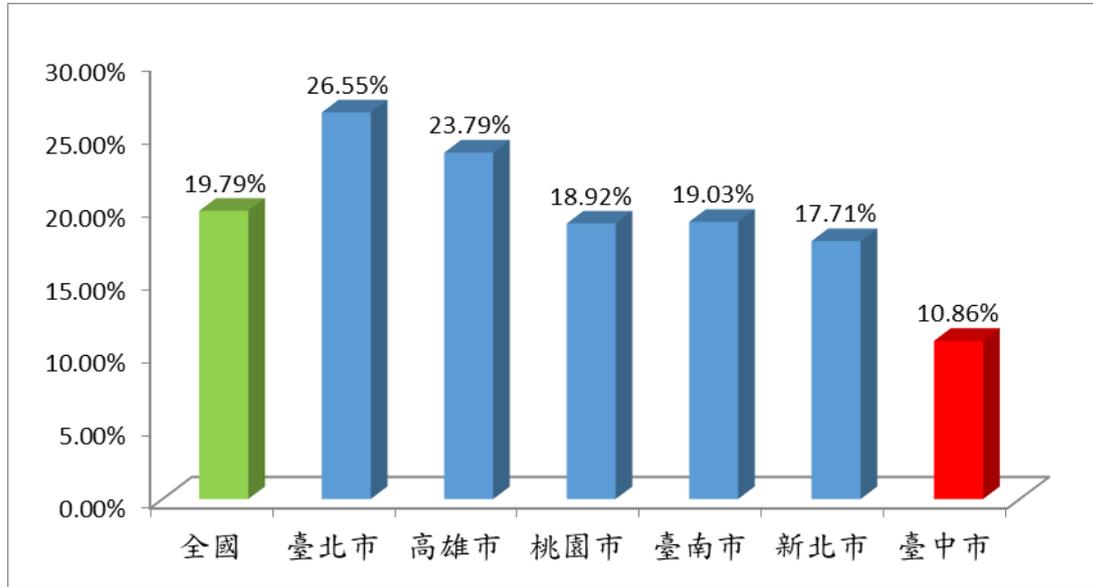


圖 7 各直轄市 109 年公告地價占市價百分比情形圖

### 3、111 年研擬情形：

111 年公告地價占市價百分比，將考量市價變動情形，積極辦理調整方案之研擬，以落實盧市長「輕稅簡政」之政策目標並兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。

#### (二) 本市各行政區公告地價占市價百分比

##### 1、107 年評定結果：

107 年公告地價調整已相對改善各行政區間不均衡狀態，讓各行政區間稅賦負擔趨於公平（如圖 8）。

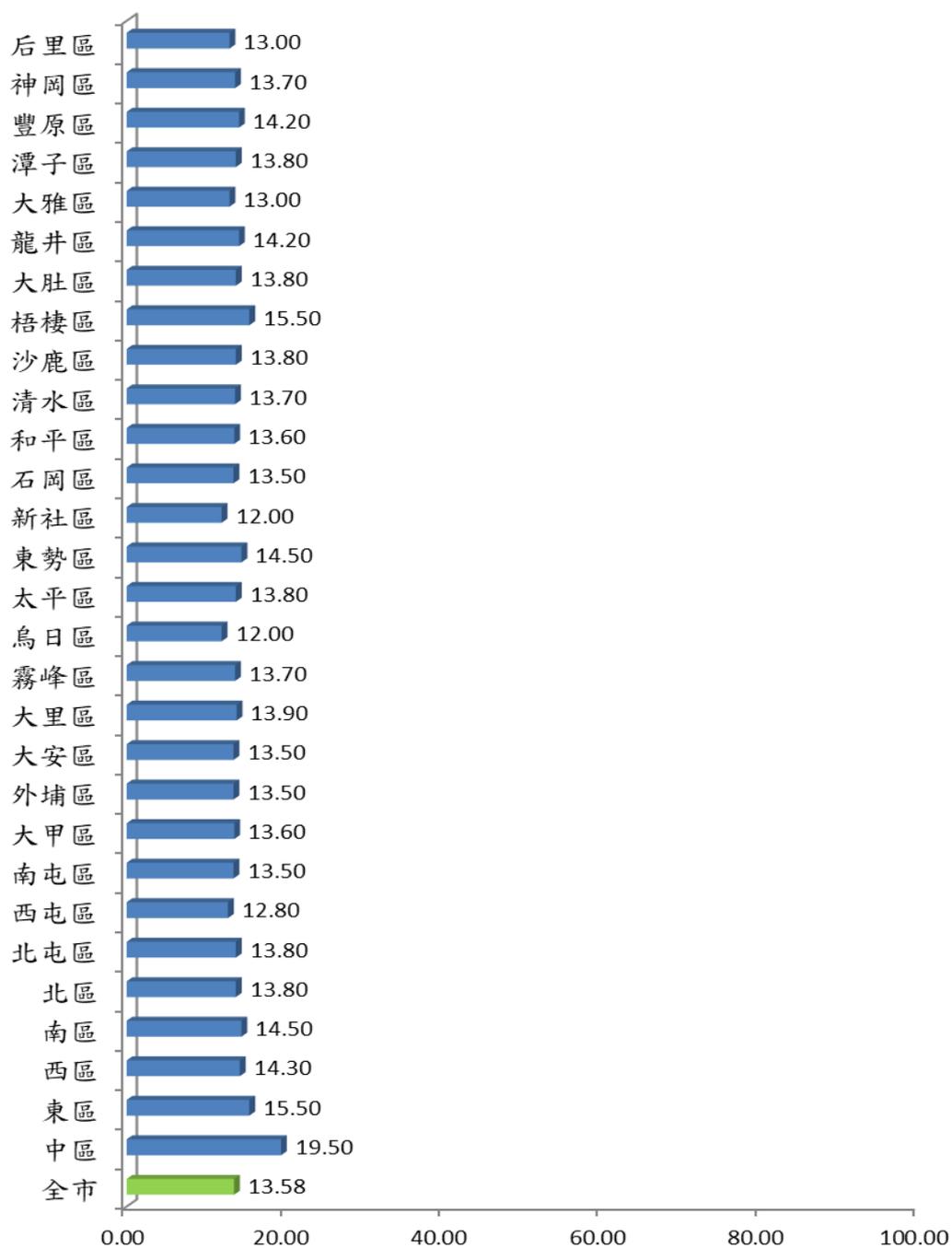


圖 8 本市各行政區 107 年公告地價占市價百分比情形圖

2、109 年評定結果：

109 年公告地價賡續改善各行政區間不均衡狀態（如圖 9）。

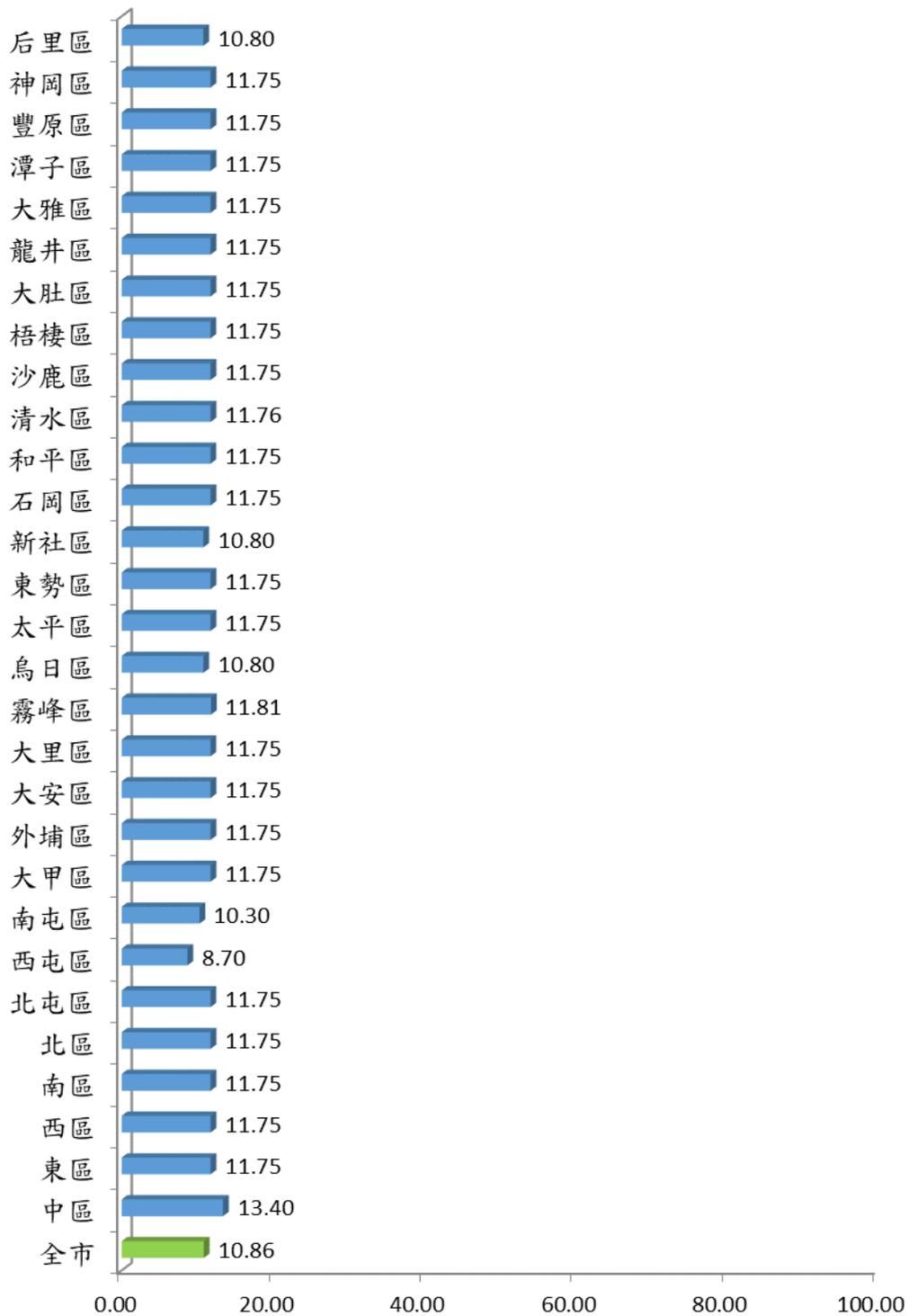


圖 9 本市各行政區 109 年公告地價占市價百分比情形圖

### 3、111 年研擬情形：

111 年各行政區公告地價占市價百分比擬賡續均衡調整，讓區域間稅賦負擔更趨公平。

## 二、公告地價調整影響層面

### （一）國有土地租金

國有出租基地租金，依行政院核示係按土地申報地價年息百分之五計算（公有土地申報地價等於公告地價），而各直轄市、縣（市）有及國營事業出租基地之租金，亦多比照國有土地計收，故當公告地價調降，將使公有土地承租人應繳付租金減少。

### （二）地價稅

依據平均地權條例及土地稅法規定，已規定地價土地，應按申報地價（公告地價 80%~120%），依法徵收地價稅。故當公告地價調降後，民眾每年應繳付之地價稅將會減少，可減輕民眾稅賦壓力。查公告地價調整是反映近 2 年來市價變動幅度，土地所有權人既受土地跌價損失，亦須適當減少持有成本，在財政可負擔前提下，減輕民眾負擔。另農業使用土地依現行規定係課徵田賦，而田賦依規停徵中，是以公告地價調整不會影響農業用地持有成本。惟農業用地若違規作非農用者，應依規課徵地價稅。

## 肆、111 年公告土地現值及公告地價作業說明

本市各地政事務所依據平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定，蒐集調查交易實例價格，繪製地價區段及估計區段地價，召開公開說明會，邀請立法委員、議員、里長等民意代表及社會大眾，說明最近 1 年土地市價查估情形及廣納各界意見，於彙整地價相關資訊及市民意見並作成報告後，提送地評會作為評議之參考，最終再提請地評會評定公告土地現值及公告地價，並於 111 年 1 月 1 日公告。相關作業期程如下表所示：

表 2 111 年公告土地現值及公告地價作業期程表

期程	作業內容	作業單位
109 年 9 月 2 日至 110 年 9 月 1 日	蒐集調查交易實例、勘查區段發展情形與繪製地價區段	各地政事務所
110 年 9 月 1 日至 110 年 11 月 15 日	估算一般正常交易價格及估計區段地價	各地政事務所
110 年 9 月 27 日 至 110 年 10 月 8 日	一、召開公開說明會說明最近 1 年市價查估情形及廣納市民意見。  二、各場次時間地點資訊如下：  9 月 27 日上午 大甲地政事務所  9 月 28 日下午 東勢地政事務所  9 月 29 日上午 中興地政事務所	各地政事務所

	9 月 29 日下午 龍井地政事務所 10 月 1 日上午 中正地政事務所 10 月 4 日下午 太平地政事務所 10 月 5 日上午 大里地政事務所 10 月 6 日上午 清水地政事務所 10 月 6 日下午 雅潭地政事務所 10 月 7 日上午 豐原地政事務所 10 月 8 日上午 中山地政事務所	
110 年 10 月下旬	召開縣市毗鄰地價協調會	地政局
110 年 11 月中旬	向地價評議委員會簡報公告土地現值及公告地價作業情形	地政局
110 年 12 月中旬	召開本市地價及標準地價評議委員會評定 111 年公告土地現值及公告地價	地政局
111 年 1 月 1 日	公告	地政局

## 伍、結語

本市各地政事務所甫完成 109 年 9 月 2 日至 110 年 9 月 1 日一般正常交易價格調查結果，除少數整體開發區外，市價大抵呈持平狀態。111 年公告土地現值部分，調整情形應與一般正常交易價格變動幅度相當。至於公告地價部分，將參考當年土地現值、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素，積極辦理調整方案之研擬，以落實盧市長「輕稅簡政」之政策目標並兼顧地方施政需要與人民稅賦負擔。

「平均地權」為我國土地政策最高指導原則，期能透過課徵土地稅方式達成「地利共享」之目標，故合理調整土地稅基確有其必要性。公告土地現值及公告地價分別為土地增值稅與地價稅之稅基，該等稅收屬地方政府重要的財政收入。本府當持續以審慎的態度，如實調查不動產一般正常交易價格，衡酌社會經濟發展狀況及市民納稅負擔能力，訂定合理的公告土地現值及公告地價，促使土地有效利用，並達成稅賦公平、合理之目標。