

產官學界齊努力 徵收權益向前行



發表時間 2015/12/09 18:00

閱讀人數 249

作者 黃朝隆 蔡仲凱

由產官學界協力完成的「[臺北市土地徵收補償市價查估影響地價區域因素評價基準明細表](#)」及「[臺北市土地徵收補償市價查估影響地價個別因素評價基準明細表](#)」已於104年10月12日修訂公布，未來土地徵收補償價格可望更加合理、具公信力，被徵收地主的權益將更獲保障。

### 市價補償新紀元

101年9月1日後，土地徵收揮別了以往按公告土地現值加成的時代，進入了以市價補償的新紀元，為了讓徵收補償市價查估能有齊一的調整標準，原評價基準明細表係以公告現值作業之基準明細表為基礎。在參酌各縣市政府的辦理經驗後，考量本市各類用地之性質，由地政局研討並進行實測。依照內政部訂定之規範，完成臺北市版的影響地價區域因素及個別

因素評價基準明細表，作為推估徵收比準地地價和估計預定徵收土地宗地單位市價時作業之參考。

## 地主權益更獲保障

為了汲取外部專業經驗，提升整體徵收估價作業品質，落實民眾權益的保障，地政局特別委託極具專業經驗的台北市不動產估價師公會來協助編修前述評價基準明細表。歷經5個月的討論及模擬驗證，並廣邀學界的教授、公部門及產業界的估價專家，共同提供專業諮詢意見，終於104年10月12日修訂完成，未來政府部門或不動產估價師在辦理徵收補償市價查估時，將有一致、客觀、合理的調整標準，對於被徵收地主的權益將更獲保障。

修正前後價格接近市價程度對照表

	比準用地 成交價格 (萬元/坪)	依敘述式不 動產估價報 告書範本評 估之價格 A (萬元/坪)	依現行評價 基準明細表 評估之價格 B (萬元/坪)	A 與 B 價格差異率	依修正後之 基準明細表 評估之價格 B' (萬元/坪)	A 與 B' 價格差異率
中級住宅 用地	290.86	286.00	319.00	11.54%	286.00	0%
普通商業 用地	575.00	595.00	554.00	6.89%	577.00	3.03%
中小規模 工業用地	80.00	80.00	89.00	11.25%	81.00	1.25%
農業用地	2.99	3.05	2.89	5.25%	2.89	0%

說明：本表修正前後價格接近市價程度模擬分析結果，修正後B'與A價格差異率低於修正前B與A價格差異率，顯示修正後基準明細表之優劣級距更能提高估價之精確度，更保障民眾權益。

## 與不動產估價師公會合作

今年三月台北市不動產估價師公會接受地政局委託辦理「影響地價區域及個別因素評價基準明細表產製」專業服務案，公會理事長郭國任表示，此為公會第一次與公部門共同攜手，針對影響地價因素之細節進行分析探討，並藉此案加強凝聚公、私部門間的專業共識。由於比較法之運用首重調整率之判斷與說明，雖可用定量或定性分析達成客觀化要求，但仍難免因不同估價師間之意見而有所不同，更遑論公、私部門間對調整率認知的差異。本案研究由多位具豐富經驗之估價師，以實際個案進行驗證及模擬試算，同時檢討現行等級及調整率合理性，進一步建立比較調整因素評價基準明細表，使其未來能在地價評估上更具實務性與客觀性，進而保障人民資產，也開啟了公私部門專業合作與交流的新趨勢。

隱私權與資訊安全政策 本站使用正體字 聯絡資訊 各科室電話 政府網站資料開放宣告

地址：110204 臺北市信義區市府路1號3樓(交通資訊) 傳真：(02)2720-2107 電話：02-27208889 (代表號)

臺北市民當家熱線 1999 (免付費電話服務·公共電話·放心講及第二類電信除外) 轉7522(服務台) 或 地政局各單位服務電話

Copyright臺北市政府地政局

© 2022 - 臺北地政 (zh-TW) 網站到訪人次: 5456493