

彰化風華 地政傳承



地政文物檔案展專刊 地價篇



彰化縣彰化 地政 事務所



陽光彰化 活力地政

前　　言

地價業務是地政工作相當重要的一環，不但做為課稅的核算標準，也是土地徵收補償之依據。政府機關有關地價的出版品，多為針對地價制度與政策之探討與研究，不易貼近普羅大眾。有鑑於此，彰化地政事務所此次跳脫嚴肅話題，改採輕鬆而溫馨方式，運用事務所內現存地價之圖冊、書表，以不同的風貌來呈現地價作業之演進，盼能引起共鳴，讓更多人了解地價工作。

為此，訪談兩位曾任職彰化地政事務所地價課之已退休先進—民國 60 年至 72 年擔任秀水鄉及彰化市都市計畫區地價主辦的林巧蘋課長，民國 66 年至民國 96 年擔任彰化市主辦、地價總主辦及課長的林燈煌課長。藉由前輩的親身經歷，引導我們走入時光隧道。前輩們緩緩道出當時地價工作的經歷，往年的情景歷歷在目，我們這些後輩也跟著跨越時空，走入歷史，由此也體會到地價工作真是了不起，需要認真用心的經營。地價先進口述歷史，穿插在作業變遷的不同階段，增添故事性與生活化的內容，希望讀者會喜歡。





陽光彰化 活力地政

目 錄

壹、第一階段--臺灣光復至民國 52 年 · · · · ·	1
貳、第二階段—民國 53 年至民國 65 年 · · · · ·	10
參、第三階段—民國 66 年至民國 87 年 · · · · ·	17
肆、第四階段—民國 88 年至民國 101 年 · · · · ·	35
伍、結語 · · · · ·	43
地價大事紀 · · · · ·	45
編後語 · · · · ·	46



地價作業演變之回顧

平均地權是我國土地政策最高指導原則，規定地價、照價徵稅、照價收買及漲價歸公四大辦法，都是以地價為基礎，地價之重要，可見一斑。以下，由臺灣光復後到現在分為四個階段，藉由本所保存之簿冊圖資，回顧地價作業改變歷程。

壹、第一階段--臺灣光復後至民國 52 年

一、地價作業變化

臺灣光復後，當時的最高行政機關【臺灣省行政長官公署】，於民國 35 年 4 月，由所屬民政處函令發送查定標準地價應用表格，給各縣土地整理處，調查地價等級、土地買賣價格及純收益、土地使用情況等各類地價相關資料。35 年 10 月地政署公布「地價調查估計規則」，規定抽查選定具代表性的標準宗地，再以標準宗地為準，將地段相連、地價相近之土地，劃為同一地價等級；同年 12 月行政長官公署亦於公報刊載「地價調查估計規則」，臺灣地區規定地價之查估做法，於焉有了基本雛形。

民國 43 年 8 月 26 日公布「實施都市平均地權條例」，都市計畫實施範圍內之全部土地，未定地價者要辦理規定地價，已定地價者須重新規定地價。地方政府組織「都市地價評議委員會」評議，評議通過並辦理公告之地價，稱為「公告地價」，再由土地所有權人在公告地價增減 20% 範圍內申報地價，做為課徵土地稅之計算標準。是年，「地價調查估計規則」亦配合修正。

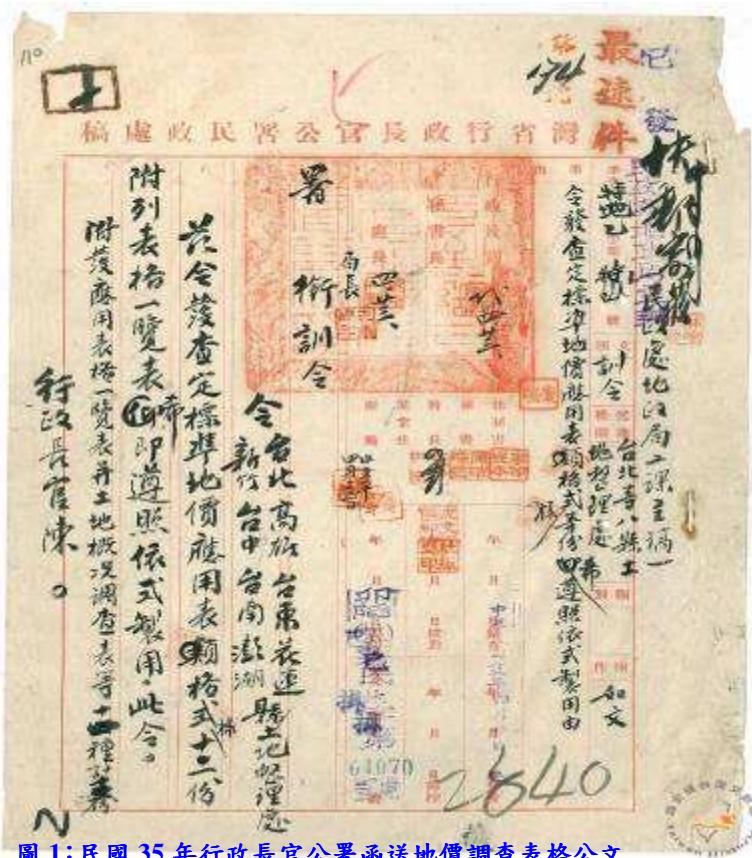


圖 1：民國 35 年行政長官公署函送地價調查表格公文
資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700003007(17)



陽光彰化 活力地政

圖 2：民國 35 年地價調查表格 1

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700003007(17)

圖 3：民國 35 年地價調查表格 2

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700003007(17)



陽光彰化 活力地政

圖 4：民國 35 年地價調查表格 3

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700003007(17)

圖 5：民國 35 年地價調查表格 4

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700003007(17)



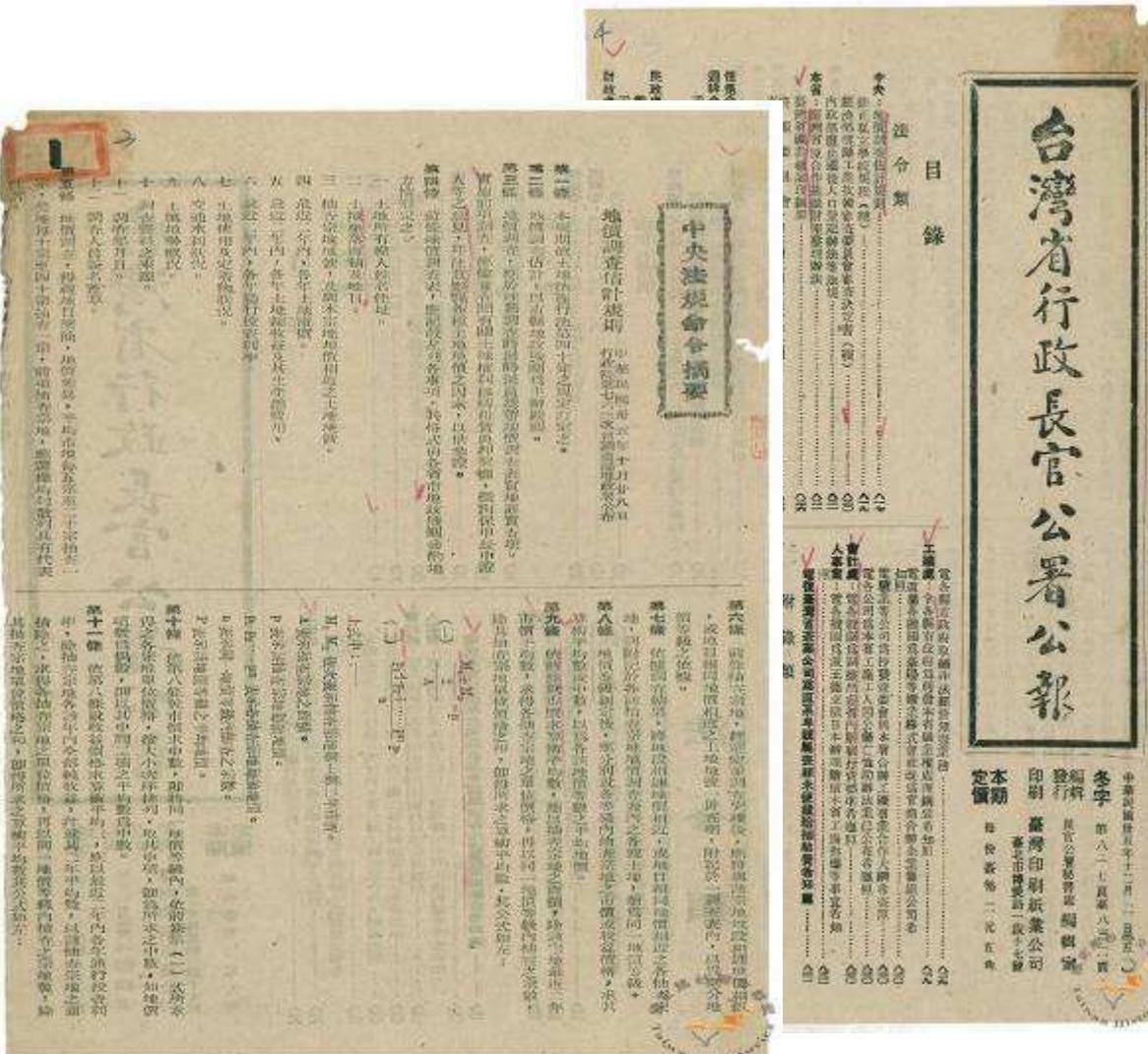
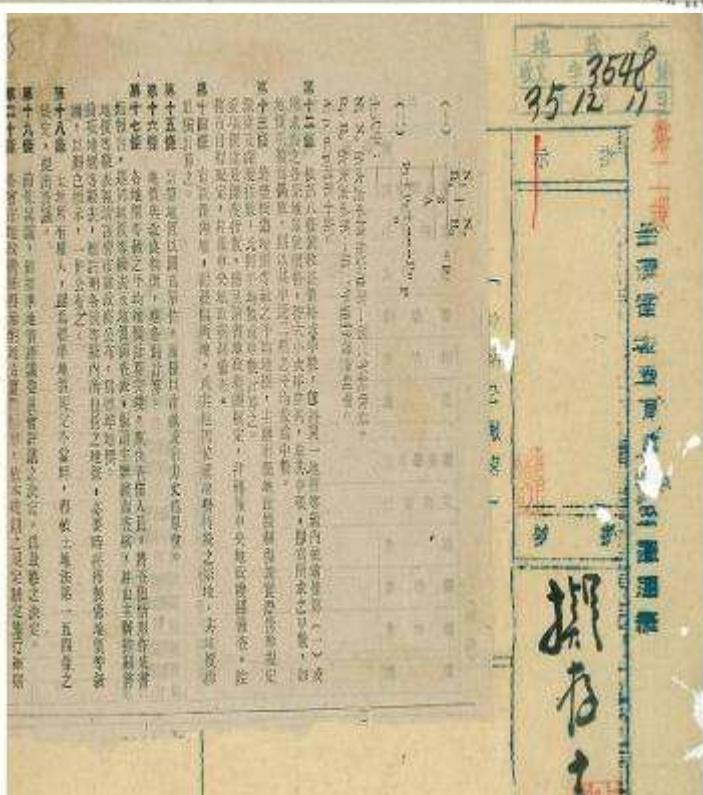


圖 6：民國 35 年公布之「地價調查估計規則」

資料來源：國史館臺灣文獻館
行政長官公署檔案

典藏號：315700003001 (3)



二、彰化市地價辦理情形

從民國 35 年 4 月間臺灣省彰化市政府函送行政長官公署民政處地政局之地價等級調查表及等級地價分佈略圖得知，當時彰化市分按彰西、彰南、彰北及大竹四區調查地價，該地價等級調查表記載的最高地價每坪台幣 500 元，位在彰化市的民族路與中華路交叉口附近的中央里，與現在的最高地價區段民族路兩側，位置相近。

其次，當時最高地價區位之土地使用性質是商業區，次低地價為商業住宅區，再低地價則有住宅區、政治住宅區，最低地價則為農業區、工業住宅區、田烟或山林區之住宅地；而當時最高地價區位的土地使用性質，與現在最高地價區段之都市計畫土地使用分區均為商業區。

再者，當時所繪的地圖中，不論里名或路名，有些仍沿用至今，例如彰化市繁榮發展的民族路、成功路、民生路及中山路，圖上所繪的地理位置與現在完全相同。

此外，彰化市的規定地價工作，是否自民國 35 年起便延續不斷，尚無資料可稽。



圖 7：民國 35 年彰化市政府檢送彰化市地價等級調查

圖表之公函

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)



陽光彰化 活力 地政

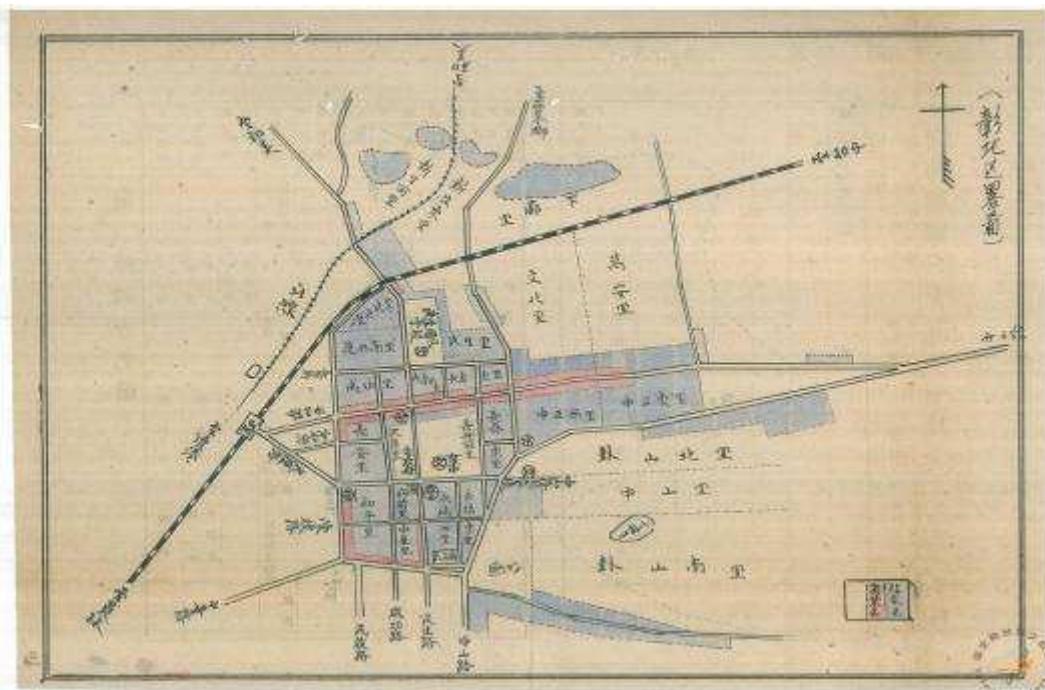


圖 8：民國 35 年地價等級調查彰北區略圖

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)

圖 9：民國 35 年彰北區市街地價等級調查表

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)





圖 10：民國 35 年彰西區市街地價等級調查表

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)

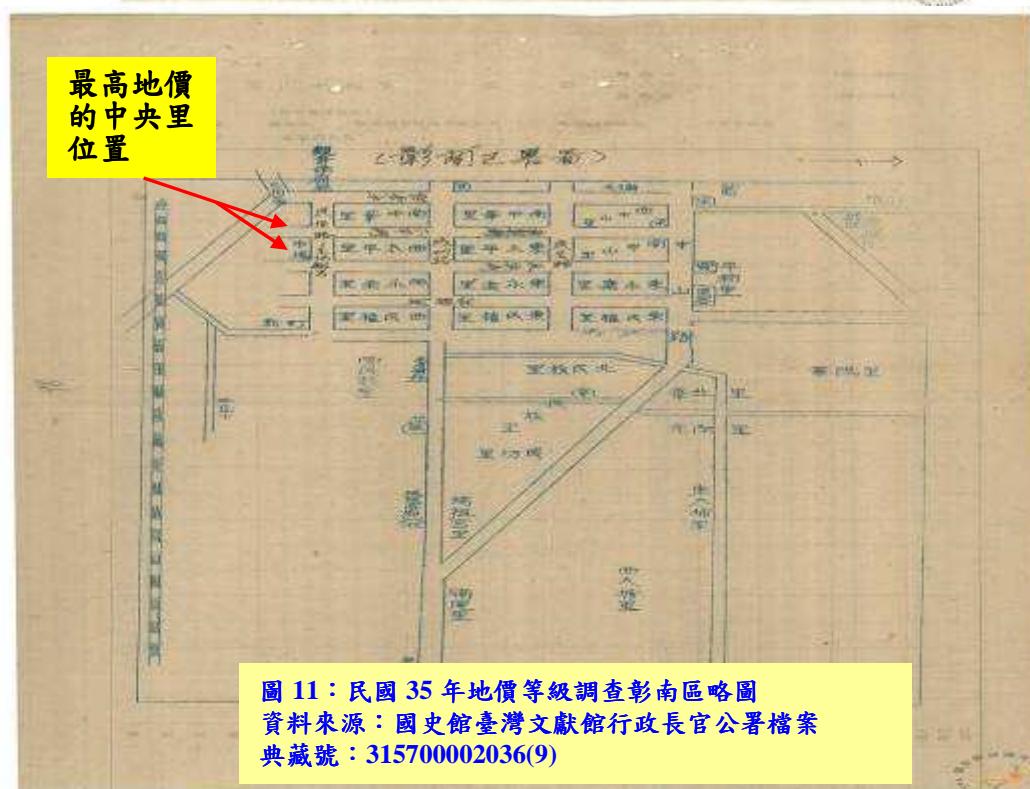


圖 11：民國 35 年地價等級調查彰南區略圖

資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案

典藏號：315700002036(9)



圖 12：民國 35 年彰化市大竹區地價等級調查表
 資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
 典藏號：315700002036(9)

圖 13：民國 35 年彰南區市街
地價等級調查表
資料來源：國史館臺灣文獻館
行政長官公署檔案
典藏號：315700002036(9)

民國 35 年時所繪
製的彰化市大竹區里略
圖，該位置現在稱為彰
化市東區，這些地方目前
大都屬都市計畫外土
地，當時的里名與現在
的地段名稱密切相關。

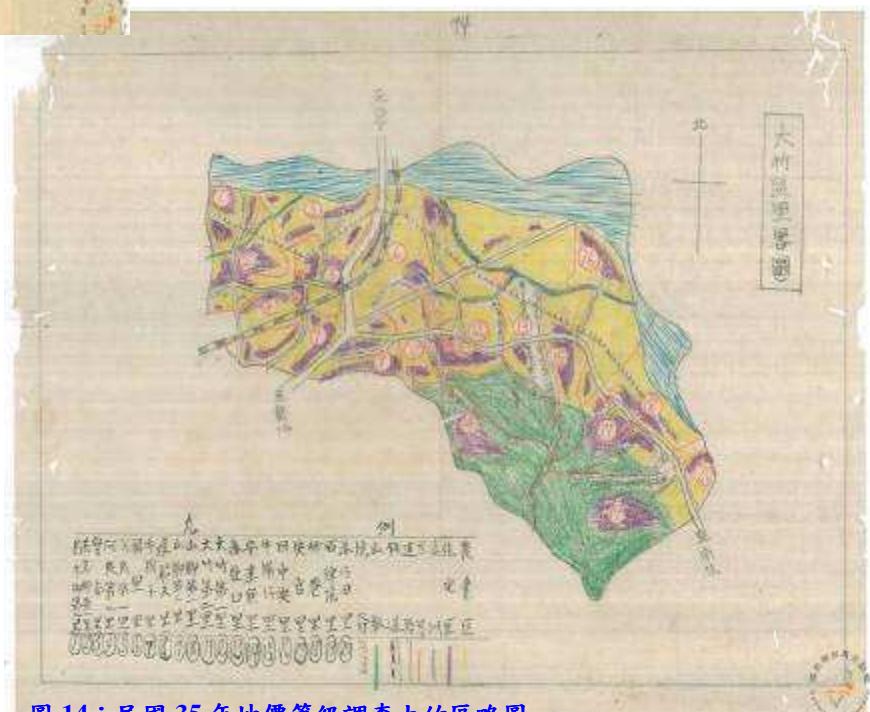


圖 14：民國 35 年地價等級調查大竹區略圖
資料來源：國史館臺灣文獻館行政長官公署檔案
典藏號：315700002036(9)

到了民國 45 年，省政府指定 59 處都市土地，依照「實施都市平均地權條例」之規定，辦理規定地價。彰化市都市計畫內土地亦於該年度正式規定地價，只是辦公廳舍歷經多次遷移，加上年期已久，該查估資料已不復見。幸好，彰化地政事務所的早期地價冊（76 年以前），尚有謄抄 45 年地價的資料，以見證歷史；當時，彰化市民族路口最高地價區段之地價，每坪新台幣 996 元。

臺灣省彰化縣都市土地地價冊

地號	地主姓名	地點	面積	地價
401	996	996	996	996
402	442	442	442	442
403	371	371	371	371
404	366	366	366	366
405	366	366	366	366
406	366	366	366	366
407	366	366	366	366
408	366	366	366	366
409	366	366	366	366
410	366	366	366	366
411	366	366	366	366
412	366	366	366	366
413	366	366	366	366
414	366	366	366	366
415	366	366	366	366
416	366	366	366	366
417	366	366	366	366
418	366	366	366	366
419	366	366	366	366
420	366	366	366	366
421	366	366	366	366
422	366	366	366	366
423	366	366	366	366
424	366	366	366	366
425	366	366	366	366
426	366	366	366	366
427	366	366	366	366
428	366	366	366	366
429	366	366	366	366
430	366	366	366	366
431	366	366	366	366
432	366	366	366	366
433	366	366	366	366
434	366	366	366	366
435	366	366	366	366
436	366	366	366	366
437	366	366	366	366
438	366	366	366	366
439	366	366	366	366
440	366	366	366	366
441	366	366	366	366
442	366	366	366	366
443	366	366	366	366
444	366	366	366	366
445	366	366	366	366
446	366	366	366	366
447	366	366	366	366
448	366	366	366	366
449	366	366	366	366
450	366	366	366	366
451	366	366	366	366
452	366	366	366	366
453	366	366	366	366
454	366	366	366	366
455	366	366	366	366
456	366	366	366	366
457	366	366	366	366
458	366	366	366	366
459	366	366	366	366
460	366	366	366	366
461	366	366	366	366
462	366	366	366	366
463	366	366	366	366
464	366	366	366	366
465	366	366	366	366
466	366	366	366	366
467	366	366	366	366
468	366	366	366	366
469	366	366	366	366
470	366	366	366	366
471	366	366	366	366
472	366	366	366	366
473	366	366	366	366
474	366	366	366	366
475	366	366	366	366
476	366	366	366	366
477	366	366	366	366
478	366	366	366	366
479	366	366	366	366
480	366	366	366	366
481	366	366	366	366
482	366	366	366	366
483	366	366	366	366
484	366	366	366	366
485	366	366	366	366
486	366	366	366	366
487	366	366	366	366
488	366	366	366	366
489	366	366	366	366
490	366	366	366	366
491	366	366	366	366
492	366	366	366	366
493	366	366	366	366
494	366	366	366	366
495	366	366	366	366
496	366	366	366	366
497	366	366	366	366
498	366	366	366	366
499	366	366	366	366
500	366	366	366	366
501	366	366	366	366
502	366	366	366	366
503	366	366	366	366
504	366	366	366	366
505	366	366	366	366
506	366	366	366	366
507	366	366	366	366
508	366	366	366	366
509	366	366	366	366
510	366	366	366	366
511	366	366	366	366
512	366	366	366	366
513	366	366	366	366
514	366	366	366	366
515	366	366	366	366
516	366	366	366	366
517	366	366	366	366
518	366	366	366	366
519	366	366	366	366
520	366	366	366	366
521	366	366	366	366
522	366	366	366	366
523	366	366	366	366
524	366	366	366	366
525	366	366	366	366
526	366	366	366	366
527	366	366	366	366
528	366	366	366	366
529	366	366	366	366
530	366	366	366	366
531	366	366	366	366
532	366	366	366	366
533	366	366	366	366
534	366	366	366	366
535	366	366	366	366
536	366	366	366	366
537	366	366	366	366
538	366	366	366	366
539	366	366	366	366
540	366	366	366	366
541	366	366	366	366
542	366	366	366	366
543	366	366	366	366
544	366	366	366	366
545	366	366	366	366
546	366	366	366	366
547	366	366	366	366
548	366	366	366	366
549	366	366	366	366
550	366	366	366	366
551	366	366	366	366
552	366	366	366	366
553	366	366	366	366
554	366	366	366	366
555	366	366	366	366
556	366	366	366	366
557	366	366	366	366
558	366	366	366	366
559	366	366	366	366
560	366	366	366	366
561	366	366	366	366
562	366	366	366	366
563	366	366	366	366
564	366	366	366	366
565	366	366	366	366
566	366	366	366	366
567	366	366	366	366
568	366	366	366	366
569	366	366	366	366
570	366	366	366	366
571	366	366	366	366
572	366	366	366	366
573	366	366	366	366
574	366	366	366	366
575	366	366	366	366
576	366	366	366	366
577	366	366	366	366
578	366	366	366	366
579	366	366	366	366
580	366	366	366	366
581	366	366	366	366
582	366	366	366	366
583	366	366	366	366
584	366	366	366	366
585	366	366	366	366
586	366	366	366	366
587	366	366	366	366
588	366	366	366	366
589	366	366	366	366
590	366	366	366	366
591	366	366	366	366
592	366	366	366	366
593	366	366	366	366
594	366	366	366	366
595	366	366	366	366
596	366	366	366	366
597	366	366	366	366
598	366	366	366	366
599	366	366	366	366
600	366	366	366	366
601	366	366	366	366
602	366	366	366	366
603	366	366	366	366
604	366	366	366	366
605	366	366	366	366
606	366	366	366	366
607	366	366	366	366
608	366	366	366	366
609	366	366	366	366
610	366	366	366	366
611	366	366	366	366
612	366	366	366	366
613	366	366	366	366
614	366	366	366	366
615	366	366	366	366
616	366	366	366	366
617	366	366	366	366
618	366	366	366	366
619	366	366	366	366
620	366	366	366	366
621	366	366	366	366
622	366	366	366	366
623	366	366	366	366
624	366	366	366	366
625	366	366	366	366
626	366	366	366	366
627	366	366	366	366
628	366	366	366	366
629	366	366	366	366
630	366	366	366	366
631	366	366	366	366
632	366	366	366	366
633	366	366	366	366
634	366	366	366	366
635	366	366	366	366
636	366	366	366	366
637	366	366	366	366
638	366	366	366	366
639	366	366	366	366
640	366	366	366	366
641</				

貳、第二階段--民國 53 年至民國 65 年

一、地價作業變化

民國 53 年修正公布「實施都市平均地權條例」全文 60 條，規定地價之實施範圍仍限於都市土地；且以前按區段、地目、調查土地市價或收益價格，劃分等級之做法，亦仍延續；但重新規定地價之年期間隔，從民國 43 年起每兩年規定地價一次，民國 53 年修法仍維持，到民國 57 年修正為每三年規定地價一次。

二、彰化市地價辦理情形

(一) 規定地價時間

根據早期地價冊（76 年以前）顯示，彰化市都市計畫內規定地價自 45 年起即開始辦理，但民國 45 年至 53 年期間，並無紀錄留存。彰化市都市計畫外土地，則遲至民國 59 年才開始規定地價。

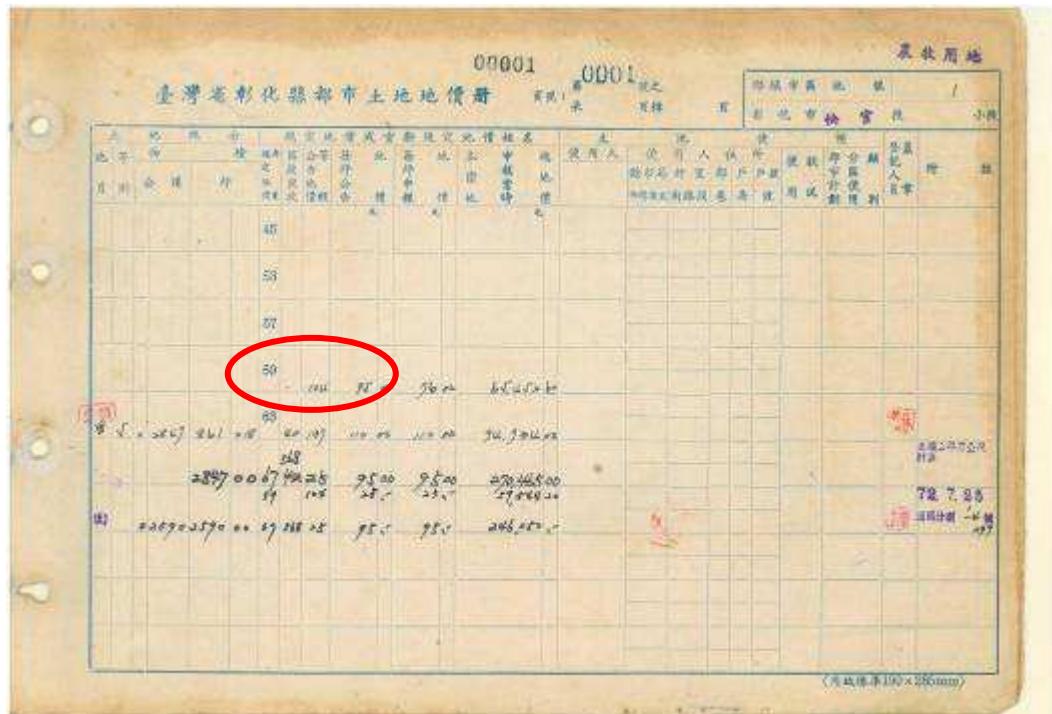


圖 16：彰化市都市計畫外土地之早期地價冊

地價先進林燈煌課長是這麼說：「彰化市的地價冊應該有 45 年規定地價的那些資料，只是法令規定以 53 年的地價為第一次規定地價，53

年只有彰化市都市計畫內的地價，59 年快官、大竹、番社口、石牌這些都市計畫外的也都規定地價。66 年以前地價是用坪做單位……」。

前面指稱法令所訂第一次規定地價年度事項，為「平均地權條例」第 38 條之規定，有關土地所有權移轉時核課土地增值稅，所使用之原規定地價，係指民國 53 年規定之地價，但在民國 53 年以前已依土地法規定地價及在民國 53 年以後規定地價之土地，則以其第一次規定之地價為原規定地價。

(二) 公告現值表

林燈煌課長說：「最早現值表，一次要寫 20 份，不能寫錯也不能蓋校對章，一個字不對就得撕起來，那時沒有原子筆都用鋼筆，用手寫到起泡，十分辛苦，當時，地政事務所、稅捐處、財政、縣政府都要存檔。」，地價先進林巧蘋課長也說：「以前還用鋼板寫再刷油墨，寫到回家筷子都拿不起來。」。

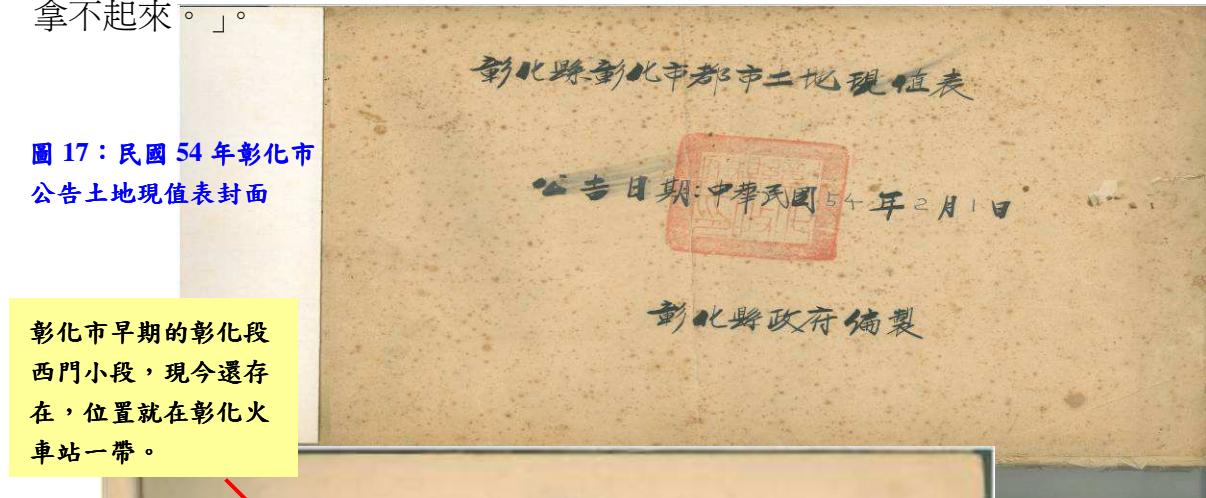


圖 17：民國 54 年彰化市
公告土地現值表封面

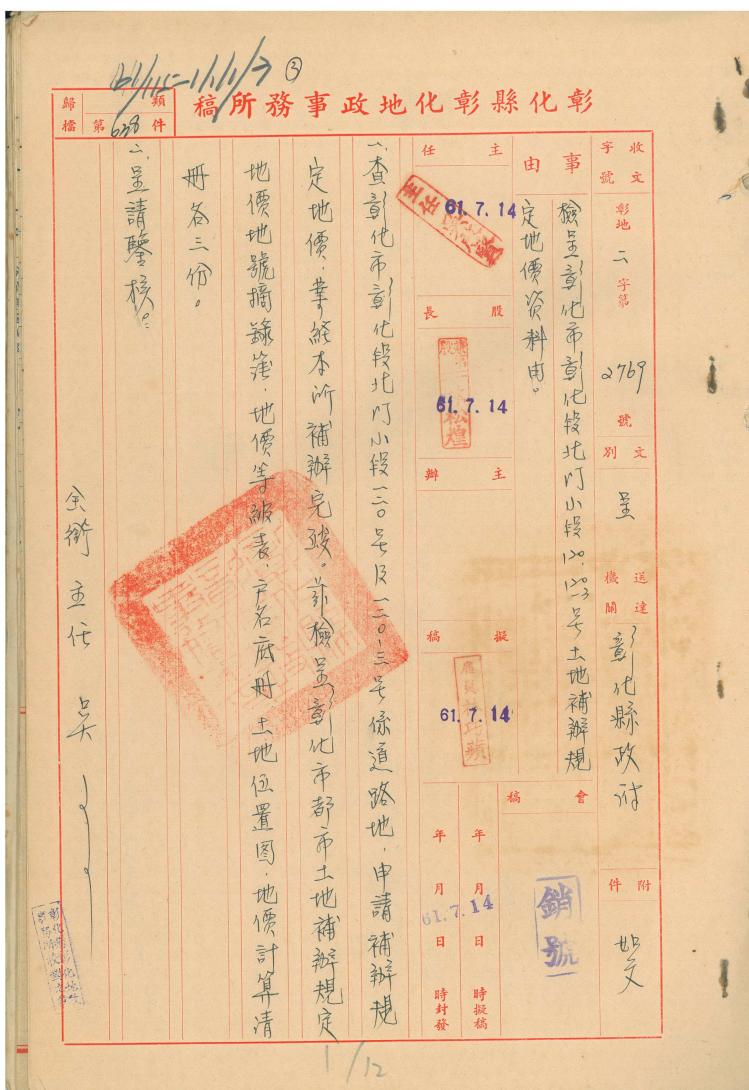
彰化縣彰化市土地稅值表									
地籍編號	地	戶	地	面積	稅率	稅額	地	戶	地
100-1-1	100	1	100	100	1%	100	100	1	100
100-1-2	100	2	100	100	1%	100	100	2	100
100-1-3	100	3	100	100	1%	100	100	3	100
100-1-4	100	4	100	100	1%	100	100	4	100
100-1-5	100	5	100	100	1%	100	100	5	100
100-1-6	100	6	100	100	1%	100	100	6	100
100-1-7	100	7	100	100	1%	100	100	7	100
100-1-8	100	8	100	100	1%	100	100	8	100
100-1-9	100	9	100	100	1%	100	100	9	100
100-1-10	100	10	100	100	1%	100	100	10	100
100-1-11	100	11	100	100	1%	100	100	11	100
100-1-12	100	12	100	100	1%	100	100	12	100
100-1-13	100	13	100	100	1%	100	100	13	100
100-1-14	100	14	100	100	1%	100	100	14	100
100-1-15	100	15	100	100	1%	100	100	15	100
100-1-16	100	16	100	100	1%	100	100	16	100
100-1-17	100	17	100	100	1%	100	100	17	100
100-1-18	100	18	100	100	1%	100	100	18	100
100-1-19	100	19	100	100	1%	100	100	19	100
100-1-20	100	20	100	100	1%	100	100	20	100
100-1-21	100	21	100	100	1%	100	100	21	100
100-1-22	100	22	100	100	1%	100	100	22	100
100-1-23	100	23	100	100	1%	100	100	23	100
100-1-24	100	24	100	100	1%	100	100	24	100
100-1-25	100	25	100	100	1%	100	100	25	100
100-1-26	100	26	100	100	1%	100	100	26	100
100-1-27	100	27	100	100	1%	100	100	27	100
100-1-28	100	28	100	100	1%	100	100	28	100
100-1-29	100	29	100	100	1%	100	100	29	100
100-1-30	100	30	100	100	1%	100	100	30	100
100-1-31	100	31	100	100	1%	100	100	31	100
100-1-32	100	32	100	100	1%	100	100	32	100
100-1-33	100	33	100	100	1%	100	100	33	100
100-1-34	100	34	100	100	1%	100	100	34	100
100-1-35	100	35	100	100	1%	100	100	35	100
100-1-36	100	36	100	100	1%	100	100	36	100
100-1-37	100	37	100	100	1%	100	100	37	100
100-1-38	100	38	100	100	1%	100	100	38	100
100-1-39	100	39	100	100	1%	100	100	39	100
100-1-40	100	40	100	100	1%	100	100	40	100
100-1-41	100	41	100	100	1%	100	100	41	100
100-1-42	100	42	100	100	1%	100	100	42	100
100-1-43	100	43	100	100	1%	100	100	43	100
100-1-44	100	44	100	100	1%	100	100	44	100
100-1-45	100	45	100	100	1%	100	100	45	100
100-1-46	100	46	100	100	1%	100	100	46	100
100-1-47	100	47	100	100	1%	100	100	47	100
100-1-48	100	48	100	100	1%	100	100	48	100
100-1-49	100	49	100	100	1%	100	100	49	100
100-1-50	100	50	100	100	1%	100	100	50	100
100-1-51	100	51	100	100	1%	100	100	51	100
100-1-52	100	52	100	100	1%	100	100	52	100
100-1-53	100	53	100	100	1%	100	100	53	100
100-1-54	100	54	100	100	1%	100	100	54	100
100-1-55	100	55	100	100	1%	100	100	55	100
100-1-56	100	56	100	100	1%	100	100	56	100
100-1-57	100	57	100	100	1%	100	100	57	100
100-1-58	100	58	100	100	1%	100	100	58	100
100-1-59	100	59	100	100	1%	100	100	59	100
100-1-60	100	60	100	100	1%	100	100	60	100
100-1-61	100	61	100	100	1%	100	100	61	100
100-1-62	100	62	100	100	1%	100	100	62	100
100-1-63	100	63	100	100	1%	100	100	63	100
100-1-64	100	64	100	100	1%	100	100	64	100
100-1-65	100	65	100	100	1%	100	100	65	100
100-1-66	100	66	100	100	1%	100	100	66	100
100-1-67	100	67	100	100	1%	100	100	67	100
100-1-68	100	68	100	100	1%	100	100	68	100
100-1-69	100	69	100	100	1%	100	100	69	100
100-1-70	100	70	100	100	1%	100	100	70	100
100-1-71	100	71	100	100	1%	100	100	71	100
100-1-72	100	72	100	100	1%	100	100	72	100
100-1-73	100	73	100	100	1%	100	100	73	100
100-1-74	100	74	100	100	1%	100	100	74	100
100-1-75	100	75	100	100	1%	100	100	75	100
100-1-76	100	76	100	100	1%	100	100	76	100
100-1-77	100	77	100	100	1%	100	100	77	100
100-1-78	100	78	100	100	1%	100	100	78	100
100-1-79	100	79	100	100	1%	100	100	79	100
100-1-80	100	80	100	100	1%	100	100	80	100
100-1-81	100	81	100	100	1%	100	100	81	100
100-1-82	100	82	100	100	1%	100	100	82	100
100-1-83	100	83	100	100	1%	100	100	83	100
100-1-84	100	84	100	100	1%	100	100	84	100
100-1-85	100	85	100	100	1%	100	100	85	100
100-1-86	100	86	100	100	1%	100	100	86	100
100-1-87	100	87	100	100	1%	100	100	87	100
100-1-88	100	88	100	100	1%	100	100	88	100
100-1-89	100	89	100	100	1%	100	100	89	100
100-1-90	100	90	100	100	1%	100	100	90	100
100-1-91	100	91	100	100	1%	100	100	91	100
100-1-92	100	92	100	100	1%	100	100	92	100
100-1-93	100	93	100	100	1%	100	100	93	100
100-1-94	100	94	100	100	1%	100	100	94	100
100-1-95	100	95	100	100	1%	100	100	95	100
100-1-96	100	96	100	100	1%	100	100	96	100
100-1-97	100	97	100	100	1%	100	100	97	100
100-1-98	100	98	100	100	1%	100	100	98	100
100-1-99	100	99	100	100	1%	100	100	99	100
100-1-100	100	100	100	100	1%	100	100	100	100

圖 18：民國 54
年彰化市彰化
段西門小段土
地現值表



彰化市早期的彰化段東門小段，經過重測，已經改為孔門段、民權段，是彰化市區的商業區，接近最高地價的中央里。

圖 19：民國 54 年彰化市彰化段東門小段土地現值表



林燈煌課長還說：「66 年以前道、水、溝、堤、線 5 種地目沒定地價，只有用到才辦，譬如繼承時要補辦地價，而且是一般區段打六折，76 年以前一直這麼做。」。

圖 20：民國 61 年道路用地補辦規定地價公文

本圖是檢送彰化段北門小段 120、120-3 地號補辦規定地價相關表冊的函稿，見證前地價課長所述，道地目於須使用時，才補規定地價。其次，早期的北門小段重測後是成功段、中華段、民生段，大部分也是彰化市商業區。



(三) 劃分地價等級

按民國 53 年及 57 年公布修正之「實施都市平均地權條例」之相關條文規定，在此時期，公告申報地價前，須先分別區段、地目、調查土地市價或收益價格，再以「劃分等級」概念，將地價相近與地段相連之土地，劃為同一等級並定同一地價，即後來「地價區段」之前身。

從本所存放的彰化市 63 年地價等級劃分圖得知，當時在實務上以地價區段圖稱之。下圖內第 56 號區段，為當時彰化市最高地價所在，位置在民族路口至太平街間的民族路兩側，當時的地王是民族路口第一間店面，地價每坪新台幣 7 萬元左右。有關圖的保存，林巧蘋課長說：「．．．區段圖破了，不能用膠帶黏，會捲區縮小，所以要用宣紙從後面小心貼。」。

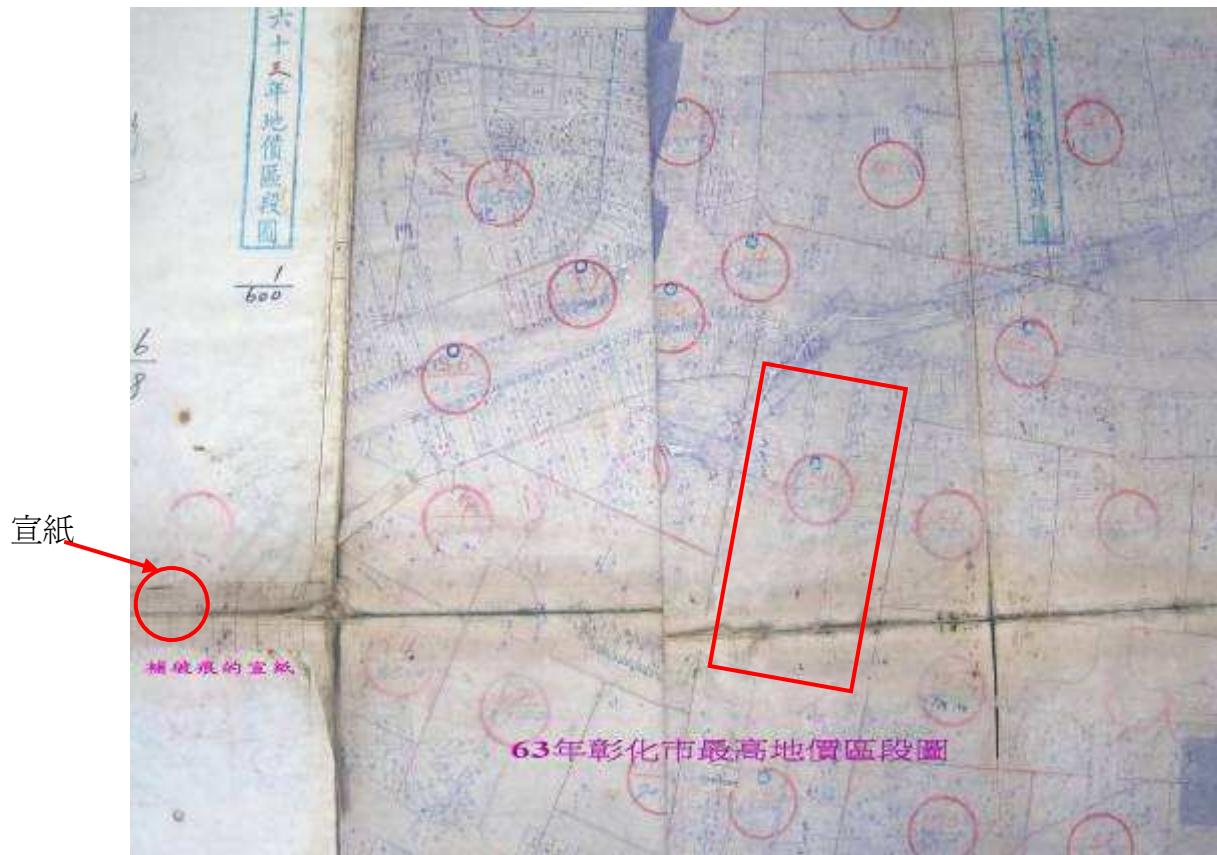


圖 21：民國 63 年彰化市地價區段圖

圖中紅色矩形框為第 56 號區段位置



劃分地價等級（即地價區段）的實際做法，據林燈煌課長說：「以前的區段圖是用人工所劃設，區段劃分係依據地段相連、地目等級相同的，劃為同一區段，特殊的地目土地就歸為插花地。區段圖裡區段與區段之間，要用不同的顏色顯示，．．以前劃區段圖都是一步一腳印踏出來的，到了山上，沒有一點技巧是找不到地點，．．．」。

林巧蘋課長也說：「以前騎腳踏車速度慢，會去感覺這條路的營業型態怎樣，它對地價有什麼影響，影響到什麼程度，如單向車、雙向車的營業狀況，還有晚上是不是還可以營業，都會影響這塊地的地價，二十四小時都可以做生意的地價就很高，如果做的行業到晚上就暗麻麻，像彰女那條路晚上暗麻麻都是機關，地價就漲不起來，像永福街前面後面地價差很多，同一條街地價為什麼要分兩個區段，因為它就是有受影響，街頭較近陳稜路的地方較能做生意。．．．

公園路白雲寺那裏，有一個很高的落差，承辦人把高與低的土地劃在同一區段，桃源里的里長來跟我講這樣做不合理。以前山上的公園路很小，一直到民國六十幾年的時候才開，兩邊沒那麼多房子，成功營區也是兵營，感覺深不可入，很多樹，我不敢一個人去，就請同事一起，那時候我們站在現在自來水公司旁邊那間房子的位置，當時覺得怪怪的，後來才知道後面有個靈骨塔。我就按轉折的地方，差不多一個界線剖過去做兩區段，地勢高的區段地價就降很多，因為原先給人家用平地的價格。那是六十幾年的事了，當時有人就說地價這樣降下來會被記過，我就說事實就是這樣，沒關係，地價評議會開會時我就上去講理由，結果就通過，我講這些，意思是說做事的時候只要實際，縱使以前不對也要改過來，如果沒改過，那一天會發生什麼事情，都不知道。」。

（四）計算宗地地價

在此時期宗地地價的計算，據林巧蘋課長說：「．．以前地價也沒分裡地、臨街地、袋地，前次移轉地價都一樣，臨路地因此繳很多增值稅，後來在一次會議場合，我提出這個問題，省府人員帶回研究也召開會議，就訂出辦法來，地價有加到 1.3 成或打 0.75 成，並分臨街地、裡地、袋地。」。

林巧蘋課長回憶起一件路角地地價的往事：「．．這個地價訂下去，要考慮到人民的一些權益，還有跟事實有沒有相符，一筆劃下去好像在定



生死，就是要繳多少稅，責任也很重也感覺有這個權力，．．。我被告兩次，當事人吵架就說地價怎樣怎樣，我到法院就向法官說明，法官覺得我講的有理有站在百姓的立場想，因為它是一個角地，我通常會花比較多的時間想怎麼訂地價，角地兩邊臨路都有地價，第一，我會看這間店是向那邊營業，如向這邊我會算這邊再加旁街，如向那邊就以那邊當主街再加1.3，那個價錢是不一樣的，第二，我會算向這邊算袋地比較有利，還是向那邊較有利，但我還是會去看店的面向，像角地比較可疑的，我都會去現場看。」。

其次，據林燈煌課長所說：「．．66 年法令才比較完備，也才規定繁榮街道地價怎麼算，那個形才出來。」，宗地地價原則上，是以區段地價做為宗地地價，當宗地跨越二個以上地價區段，則按各個區段的宗地面積乘以該區段地價之積之和，再除以宗地面積，做為宗地地價。至於臨街地地價計算有關之宗地臨街深度指數、路角地加計旁街地價成數、袋地深度指數等參數，根據先前說法推測，在民國 66 年以前可能有些規定做法，但到了民國 66 年修正「地價調查估計規則」時，才有完整的規範。

（五）人工歸戶

以前辦理重新規定地價之前，土地所有權人擁有的土地產權，必須先行歸戶，其為一項繁重的工作。林巧蘋課長述說：「．．也要做登記卡也要做地價冊，登記卡是藍色的，登記卡做什麼用，以前沒有電腦歸戶，每三年要重新規定地價的時候，拿來做歸戶用的，登記卡並不是平常有異動時就做，而是在重新規定地價前才做，要歸戶之前，要拿登記卡與地價冊或土地登記簿對，改正確的，才歸戶，如果異動很頻繁的，平常沒有改登記卡，就容易錯，所以不敢說百分之百做到對，但最後登記卡必須要拿去對登記簿，也就是平常如果有異動，就要改登記卡也要改地價冊，如果做得好的話，登記卡對地價冊就可以了也較容易看，因為對登記簿，以前登記簿一格一格很難看。地價冊的資料一定會改正確的。」。



(六) 地價評議

地政機關查估土地現值後，提交地價評議委員會審議，自民國43年公布之「實施都市平均地權條例」得知，已是必經程序。在此時期的地價評議，林巧蘋課長這麼講述，．．．

「六十幾年的時候，以前規定地價都還要送到省府審議，直到廢省才沒有。我們在縣政府先區段調整，縣政府會告訴我們那時候會公告，公告前有一定的作業，最重要的就是開評議委員會，我們跟縣政府會接觸到就是開地價評議委員會，評議時我們就秀出彰化市那一段會調整，總共調整幾區段，調整金額幅度是多少，委員會問調整那裏？為什麼調整？我們就答覆，那就是社區成立、或開闢、或區段地價太低、或是要徵收，顯然跟地價有一大段距離等等，反正我們一定會有理由，或者是今年物價上漲多少，我們就調整多少，又問為什麼這邊沒有調整，我們就回答，以前訂的比較高或現在沒怎麼發展，還要考慮整個均衡調整。開完以後，再拿到省府，他們會看圖，那時候在黎明。」。

林巧蘋課長還說，除了地價評議與省府人員有接觸外，平常時間也有抽查地價工作上的連繫。．．．

「早期六十幾年，一直到66年以後，省府會派人來抽查地價，我們每年都會做地價調整表，他們會抽幾個案例，然後到實地查訪，像吳00、陳00都常常來，所以跟他們很熟，記得台灣銀行旁邊，以前都是矮房子，在中華路與成功路口的中華路上，一信的旁邊，有一間做西裝的店，省府的人抽這個案例查訪，因為它離最高區段最近，以前最高區段在三角公園，現在最高區段是在中華路與民族路口，以前是在中華路與和平路口，訪查時還假裝是親人，那一次陳00為了跟店老板拉關係，還花錢訂一件西裝褲。以前建大批房屋，他們也會叫我們帶去看屋，當場訪價，以前廣告不像現在貼的到處都是，以前如果有那個建商在蓋，代書會告訴我們，我們就去看。」。



參、第三階段--民國 66 年至民國 87 年

一、地價作業變化

民國 66 年 2 月原有「實施都市平均地權條例」修正並更名為「平均地權條例」，實施範圍從都市土地擴大到非都市土地，亦即全面實施平均地權。重新規定地價年期間隔，仍維持每三年一次的做法，「地價區段」名稱則正式於法條中出現。同年，「地價調查估計規則」亦配合修正。其次，民國 80 年實施公告地價與公告現值兩價分離制度。

二、彰化地政事務所轄區地價辦理情形

(一) 民國 66 年起新增規定地價地區

彰化地政事務所轄區包括彰化市、秀水鄉、花壇鄉、芬園鄉，彰化市最早辦理規定地價，秀水鄉、花壇鄉、芬園鄉等區域之土地，至民國 66 年才第一次辦理規定地價。另外，民國 66 年以前的地價以「坪」為單位，66 年以後改以「平方公尺」為單位。對地價工作而言，民國 66 年是相當重要的一年。

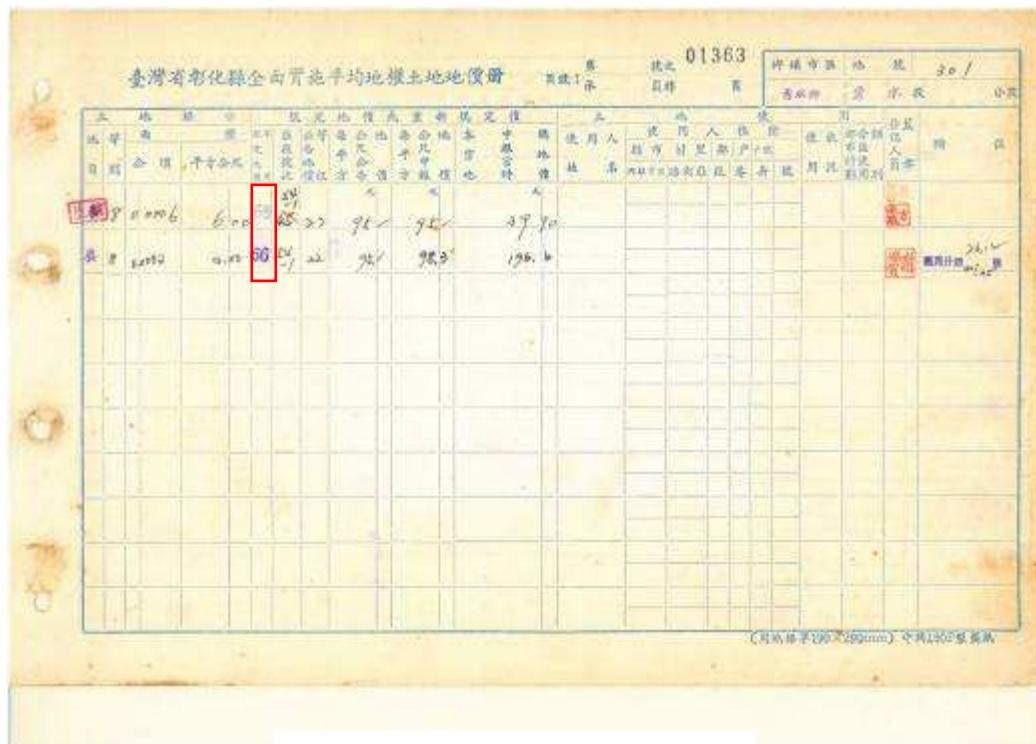
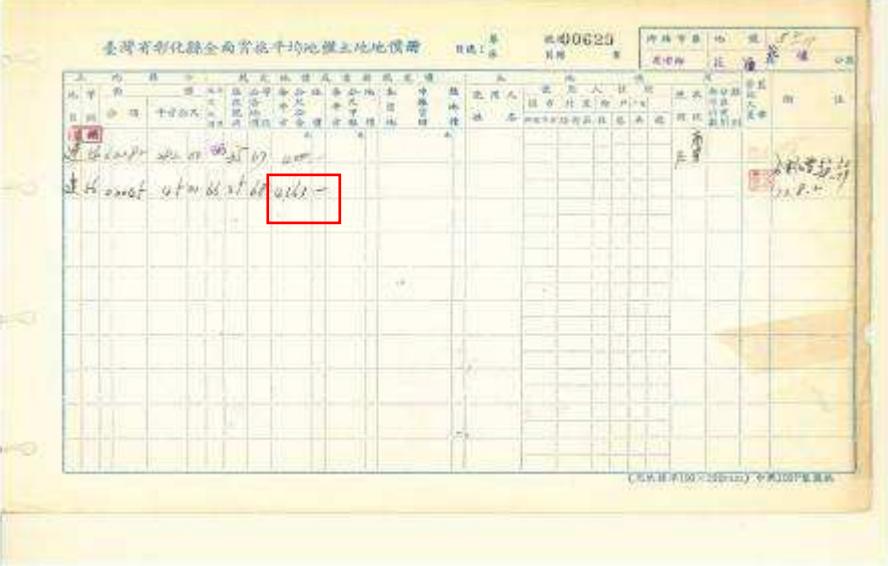


圖 22：秀水鄉早期地價冊
地價冊內記載的最早年期是民國 66 年



(二) 新舊地價冊

民國 66 年第一次規定地價時，秀水鄉最高地價區段坐落在埔姜崙市場的彰水路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 2,248 元左右；其次，花壇鄉最高地價區段位在中山路與花壇火車站之間的中正路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 4,363 元左右；再者，芬園鄉最高地價區段則位於芬園菜市場的彰南路兩側，當時地價每平方公尺新台幣 2,920 元左右。顯示民國 66 年當時，最高地價區段之發展程度，花壇鄉優於芬園鄉、秀水鄉發展最緩慢。

 圖 23：秀水鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）	 圖 24：芬園鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）
 圖 25：花壇鄉最高地價區段內土地的早期地價冊（只載民國 66 年地價）	



有關秀水、花壇、芬園最高地價區段內土地的早期地價冊，只記載民國 66 年的地價，根據林燈煌課長的說法：「66 年第一次規定地價後一直不敢再做，直到 76 年才再做，隔了 10 年。那是跟景氣有關係，其實那時候做的地價大概是市價的四成、六成，這種觀念不是承辦人自己要這樣做，是去訓練的時候就這樣教，到底對不對也沒人知道。」

民國 76 年以前，「公告地價」與「公告土地現值」兩價合一，地政機關每年查估公告土地現值並公告周知，遇到與公告地價重疊當年，就以公告土地現值做為公告地價，所以秀水、花壇、芬園鄉早期地價冊雖然只記載民國 66 年的公告地價，並不表示該三個鄉土地的現值，亦只在民國 66 年全面規定地價做一次就停頓。

到了民國 76 年地價冊更換新簿，地價的公告日期也由以前不固定方式改為每年 7 月 1 日；其次，道路用地的地價冊，彰化市從民國 67 年開始記載，秀水鄉、花壇鄉及芬園鄉則自民國 76 年開始記載。三個鄉道路用地辦理規定地價時間，與地價前輩所說「道」地目在 76 年以前未規定地價，待用到時才補辦的情形是相符的。

圖 26：彰化市 76 年以後地價冊
記載之公告月分皆為 7 月



陽光彰化 活力地政

圖 27：彰化市 76 年以前地價冊
本筆道路用地記載有地價的最早年度是民國 67 年

圖 28：秀水鄉 76 年以後地價冊
本筆道路用地記載有地價的最早年度是民國 76 年

為顧慮地價稅負擔與公告現值偏離市價之異常現象，民國 80 年起開始實施公告地價與公告現值兩價分離制度，公告地價與公告現值正式脫鉤，兩價各自發揮其政策任務。每三年重新規定地價一次，另外，每年辦理公告土地現值；即使同年公告，公告地價與公告土地現值也不一定一致，這和以往大大不同。

圖 29：秀水鄉 76 年以後地價冊
本筆土地為秀水鄉公所所在地，民國 80 年公告地價 3144 元/ m^2 。

彰化縣秀水鄉 80 年土地現值表

區	里	地號	面積	公有地價 (每坪)	私有地 (每坪)	地類	地號	面積	公有地價 (每坪)	私有地 (每坪)	地類	地號	面積	公有地價 (每坪)	私有地 (每坪)	地類	地號	面積	公有地價 (每坪)	私有地 (每坪)	地類	
		16	57																			
		公有地價 (每坪)		11,000	5,700																	
		私有地 (每坪)																				
176-3		26,400	202-2	57	208	57						224	22,000	238-2	46							
176-7		26,400	202-8	12,152	207	57						225	22,000	237	46							
176-5		26,400	202-7	57	210	46						226	22,000	240	46							
196-6		26,400	203	94,9	210-1	46						227	22,000	241	46							
196-7		26,400	204	57	211	46						228	22,000	241-1	46							
197		22,000	205	9,600	211-1	46						229	12,800	241-2	46							
198-1		27	205-1	57	212	9,600						230	12,700	242	46							
198-1		11,928	206-2	28,600	212-1	57						231	12,700	242-1	46							
198-3		16,272	206	11,248	213	57						232	22,000	243	46							
199		9,208	206-1	57	214	57						233	22,000	244	46							
199-1		16,755	206-2	57	215	57						234	8,700	249-1	46							
199-2		206	206-3	22,251	216-1	57						235	12,700	249-2	46							
200	57		206-4	12,240	216-2	57						236	9,558	250-3	46							
201	57		206-5	11,199	216	57						237	14,620	251-4	46							
202	57		206-6	57	217	57						238	12,208	251-5	46							
202-1	57		206-7	24,600	218	12,608						239	10,100	251-6	46							
202-2		12,152	207	57	219	13,376						240	13,376	251-7	46							
202-3		17,257	207-1	57	220	22,000						241	22,000	252-3	46							
202-4		19,129	207-2	57	221	57						242	9,558	253-4	46							
202-5		17,257	207-3	57	222	5,898						243	22,000	253-5	46							
202-6		16,240	207-4	57	223	22,000						244	12,208	253-6	46							
199-4	57	11,900	208	57	224	10,100						245	9,558	253-7	46							
199-5		6,524	208	57	225	10,100						246	9,558	254-1	46							
199-6		16,240	208	57	226	10,100						247	9,558	254-2	46							
本頁未標示																						

圖 30：秀水鄉 76 年以後地價冊

圖 30：秀水鄉 76 年以後地價冊

本筆土地為秀水鄉公所所在地，民國 80 年公告土地現 9,400 元/m²。



(三) 劃分地價區段及區段圖

林巧蘋課長回憶民國 66 年全面規定地價，於秀水鄉踏勘地價區段的情景，是這樣的：「像 66 年做秀水的地價，也是看發展的程度，以自然界線，拿地籍圖到現場，這條溝是在地籍圖上的那個位置，那邊有一棵樹也記起來，以後自己要找較有目標，也會看這片田與那片田的種植是否相同，把它劃不同區段，如相同，綠油油都種田，一望無際，那就做一區。早期秀水的最高區段是在彰水路埔姜崙市場，再過來好像是秀水高工，那裏又一區段，以前比較熱鬧。現在換成中山路鄉公所那裏比較熱鬧，但是鄉公所那邊的市場並不是整天，只有早上，彰水路那邊可以整天做生意，生活機能不相同，公所那邊的商店不能做生意做很久，它的生活機能不見得能取代埔姜崙，要做地王可能還不夠，埔姜崙有市場、超市、銀行，而且可以通到溪湖、埔鹽，腹地比較大，較有前瞻性。」。

早期沒有影印機的年代，區段圖要如何變更比例尺，林燈煌課長說：「以前縮圖是沒有影印機可以縮小，老資格的人用竹片綁一綁，跟著原圖畫一劃就劃出縮小比例尺的圖，不然 1200 比例尺如何縮小成 4800 的，在 80 年代還看得到這種竹片。」。

民國 66 年全面規定地價之後地價區段圖的長像，就分別以民國 76 年彰化市、秀水鄉、花壇鄉與民國 66 年芬園鄉之最高地價區段圖幅呈現如下。



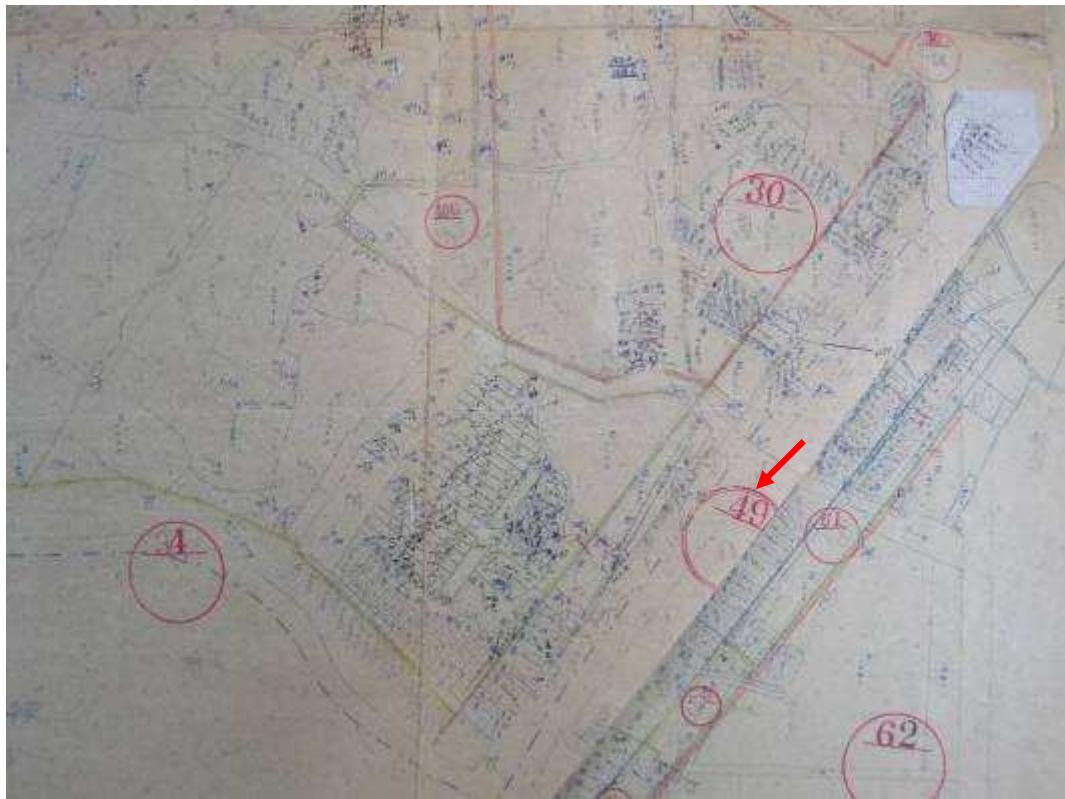


圖 32：秀水鄉 76 年最高地價區段圖幅
圖上第 49 號最高地價區段位在彰水路兩側，毗鄰埔姜崙市場，沿彰水路房屋林立，為秀水鄉重要民生用品採購地帶。

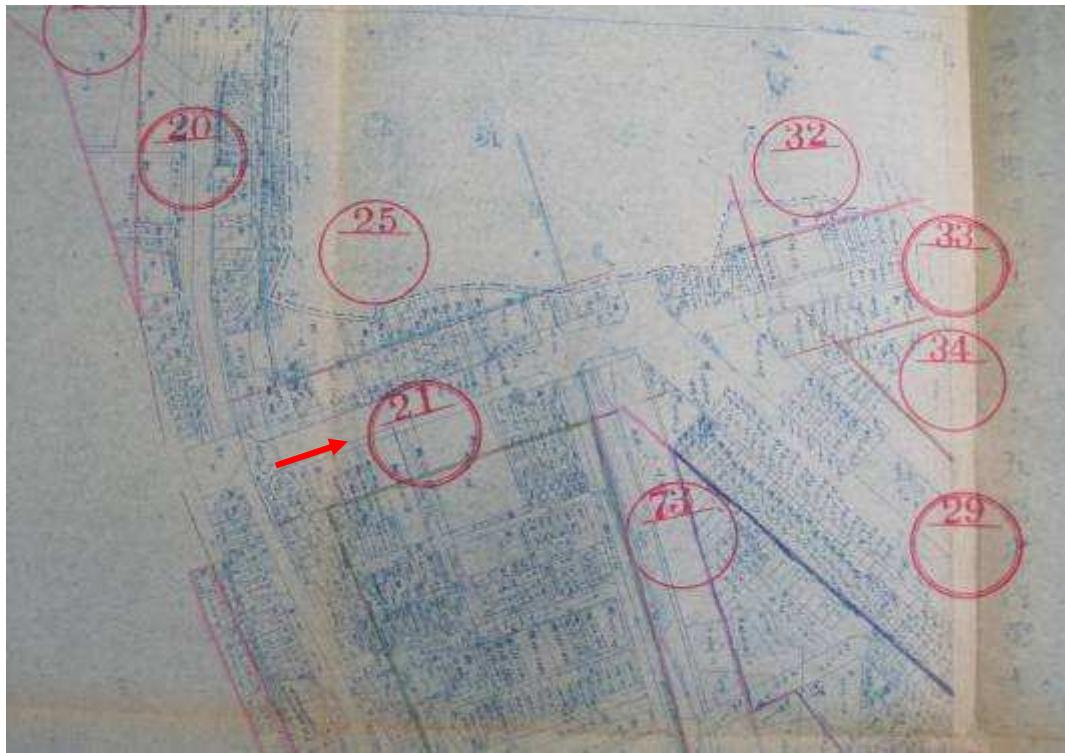


圖 33：花壇鄉 76 年最高地價區段圖幅
圖上第 21 號最高地價區段，為花壇火車站至台一線中山路之間的商業活動繁榮地帶，花壇菜市場就在火車站隔壁。

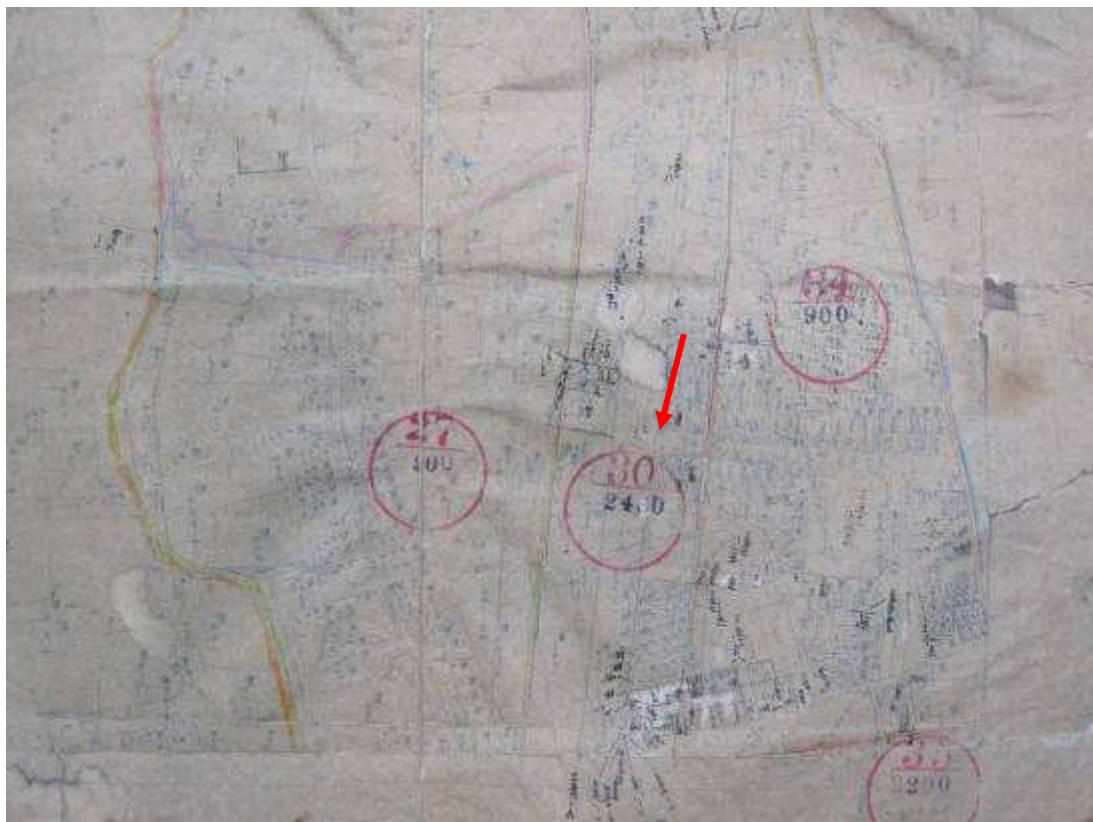


圖 34：芬園鄉 66 年最高地價區段圖幅

圖上第 30 號最高地價區段，為芬園菜市場所在地，亦鄰近芬園鄉公所；30 號區段所臨彰南路，為芬園鄉通往彰化市、南投市主要道路。

地價區段劃分是地價工作中很重要的一環，由於同一地價區段的土地，公告現值都相同，所以如何將宗地、道路、接近、環境與行政等各項條件考慮清楚，劃出合理的地價區段線，以呈現合理的宗地地價，是地價人員必修的學分。



(四) 提供房地產交易價格

為推動不動產交易資訊透明化，民國 80 年內政部地政司開始建置房地產交易價格資料。目前本所存放有臺灣省政府地政處編印的第一輯「房地產交易價格簡訊」，記載著民國 81 年 7 月至 9 月土地與房地交易價格。

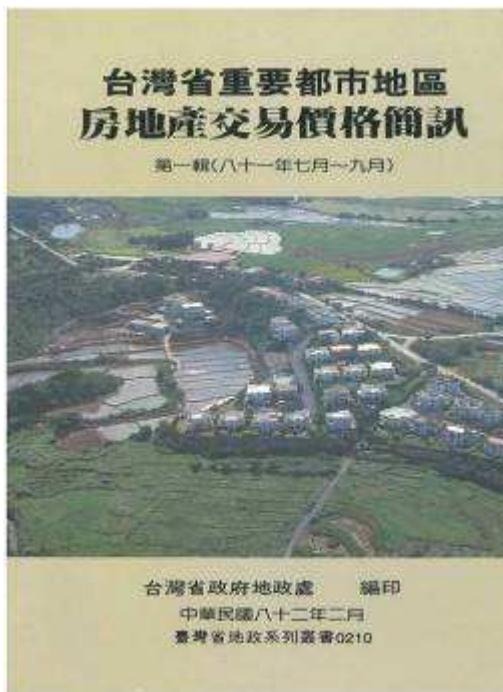


圖 35：第一輯房地產交易價格簡訊封面

圖 37：第一輯房地產交易價格簡訊內土地交易價格表

项目	期末余额变动情况			期初余额			本期增加额			本期减少额		
	增	减	转	增	减	转	增	减	转	增	减	转
一、资产总计												
流动资产												
货币资金	1	24	20	25	35	41	14,415	41	30,000	11	16,125	20,635
应收账款	2	3	5	15	8	47,400	6	35,950	2	12,000	12	12,000
预付款项	3	7	9	3	5	57,800	1	62,900	1	5,000	1	5,000
存货	4	2	1	3	7	4,200	1	10,000	1	8,000	1	8,000
待摊费用	5	5	5	1	1	3,000	1	3,000	1	3,000	1	3,000
待处理财产损益	6	2	2	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
坏账准备	7	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
无形资产	8	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
长期投资	9	8	9	20	8	30,000	1	30,000	1	30,000	1	30,000
长期待摊费用	10	7	7	2	1	3,000	1	3,000	1	3,000	1	3,000
长期借款	11	2	2	1	1	4,000	1	4,000	1	4,000	1	4,000
应付账款	12	2	2	1	1	4,000	1	4,000	1	4,000	1	4,000
应交税金	13	2	2	1	1	3,000	1	3,000	1	3,000	1	3,000
其他应交款	14	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
预收账款	15	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应付工资	16	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应付福利费	17	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应交营业税	18	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应交所得税	19	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应交城建税	20	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
应交教育费附加	21	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
其他应付款	22	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
二、固定资产												
流动资产												
长期投资	23	8	8	20	10	20,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
固定资产	24	6	6	10	5	20,000	1	20,000	1	20,000	1	20,000
在建工程	25	3	3	5	2	20,000	1	20,000	1	20,000	1	20,000
无形资产	26	5	5	8	3	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
长期待摊费用	27	11	11	20	10	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
长期借款	28	1	1	1	1	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
应付债券	29	2	2	1	1	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
长期应付款	30	2	2	1	1	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
递延税项	31	1	1	1	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
三、负债和股东权益												
流动负债												
长期负债												
股东权益												
未分配利润	32	8	8	20	10	20,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
盈余公积	33	4	4	10	5	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
法定盈余公积	34	5	5	11	6	10,000	1	10,000	1	10,000	1	10,000
法定公益金	35	8	8	16	9	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
资本公积	36	6	6	12	7	20,000	1	20,000	1	20,000	1	20,000
实收资本	37	3	3	10	2	20,000	1	20,000	1	20,000	1	20,000
未分配利润	38	2	2	5	3	20,000	1	20,000	1	20,000	1	20,000
盈余公积	39	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
法定盈余公积	40	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
法定公益金	41	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
资本公积	42	1	1	2	1	18,000	1	18,000	1	18,000	1	18,000
实收资本	43	1	1	2	1	18,000	1	18,000	1	18,000	1	18,000
未分配利润	44	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	45	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	46	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	47	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	48	1	1	2	1	17,500	1	17,500	1	17,500	1	17,500
实收资本	49	1	1	2	1	17,500	1	17,500	1	17,500	1	17,500
未分配利润	50	1	1	2	1	2,500	1	2,500	1	2,500	1	2,500
盈余公积	51	1	1	2	1	1,250	1	1,250	1	1,250	1	1,250
法定盈余公积	52	1	1	2	1	1,250	1	1,250	1	1,250	1	1,250
法定公益金	53	1	1	2	1	625	1	625	1	625	1	625
资本公积	54	1	1	2	1	17,000	1	17,000	1	17,000	1	17,000
实收资本	55	1	1	2	1	17,000	1	17,000	1	17,000	1	17,000
未分配利润	56	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	57	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	58	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	59	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	60	1	1	2	1	16,500	1	16,500	1	16,500	1	16,500
实收资本	61	1	1	2	1	16,500	1	16,500	1	16,500	1	16,500
未分配利润	62	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	63	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	64	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	65	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	66	1	1	2	1	16,000	1	16,000	1	16,000	1	16,000
实收资本	67	1	1	2	1	16,000	1	16,000	1	16,000	1	16,000
未分配利润	68	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	69	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	70	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	71	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	72	1	1	2	1	15,500	1	15,500	1	15,500	1	15,500
实收资本	73	1	1	2	1	15,500	1	15,500	1	15,500	1	15,500
未分配利润	74	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	75	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	76	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	77	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	78	1	1	2	1	15,000	1	15,000	1	15,000	1	15,000
实收资本	79	1	1	2	1	15,000	1	15,000	1	15,000	1	15,000
未分配利润	80	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	81	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	82	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	83	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	84	1	1	2	1	14,500	1	14,500	1	14,500	1	14,500
实收资本	85	1	1	2	1	14,500	1	14,500	1	14,500	1	14,500
未分配利润	86	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	87	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	88	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	89	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	90	1	1	2	1	14,000	1	14,000	1	14,000	1	14,000
实收资本	91	1	1	2	1	14,000	1	14,000	1	14,000	1	14,000
未分配利润	92	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	93	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	94	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	95	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	96	1	1	2	1	13,500	1	13,500	1	13,500	1	13,500
实收资本	97	1	1	2	1	13,500	1	13,500	1	13,500	1	13,500
未分配利润	98	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	99	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	100	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	101	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	102	1	1	2	1	13,000	1	13,000	1	13,000	1	13,000
实收资本	103	1	1	2	1	13,000	1	13,000	1	13,000	1	13,000
未分配利润	104	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	105	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定盈余公积	106	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000	1	1,000
法定公益金	107	1	1	2	1	500	1	500	1	500	1	500
资本公积	108	1	1	2	1	12,500	1	12,500	1	12,500	1	12,500
实收资本	109	1	1	2	1	12,500	1	12,500	1	12,500	1	12,500
未分配利润	110	1	1	2	1	2,000	1	2,000	1	2,000	1	2,000
盈余公积	111	1	1	2	1	1,000	1	1,000	1	1,000		

圖 36：第一輯房地產交易價格簡訊內房地筆數統計表

圖 38：第一輯房地產交易價格簡訊內
房地交易價格表

(五) 繁榮街道宗地地價計算

市區地價一般而言，臨路宗地可做店面使用，地價通常高於其他宗地，所以臨路宗地劃有路線價區段，63 年地價區段圖已有出現，但路線價區段內的宗地地價計算方式，根據林燈煌課長述說：「66 年以後才有使用繁榮路線價的深度指數，當時彰化市只有我一人在做，很辛苦，一年做六百多張。深度指數的計算，是從地價區段圖量深度，那時在大張表格寫地號、深度幾公尺、指數多少，先計算出來再寫到現值表，那張表格就是繁榮街道計算卡，66、67 年就有繁榮街道；一年一年改變，繁榮街道愈改愈精細。」亦即民國 66 年全面規定地價時，有關臨街地深度指數及袋地深度指數等標準、不同宗地形狀之臨街深度標準、路角地加計旁街地價及特殊地形宗地地價等計算原則，始有周延規範。

彰化地政事務所保存的繁榮街道宗地地價計算卡，記載民國 72 年至 85 年間臨路宗地之路線地價及臨街深度指數的歷史資料。

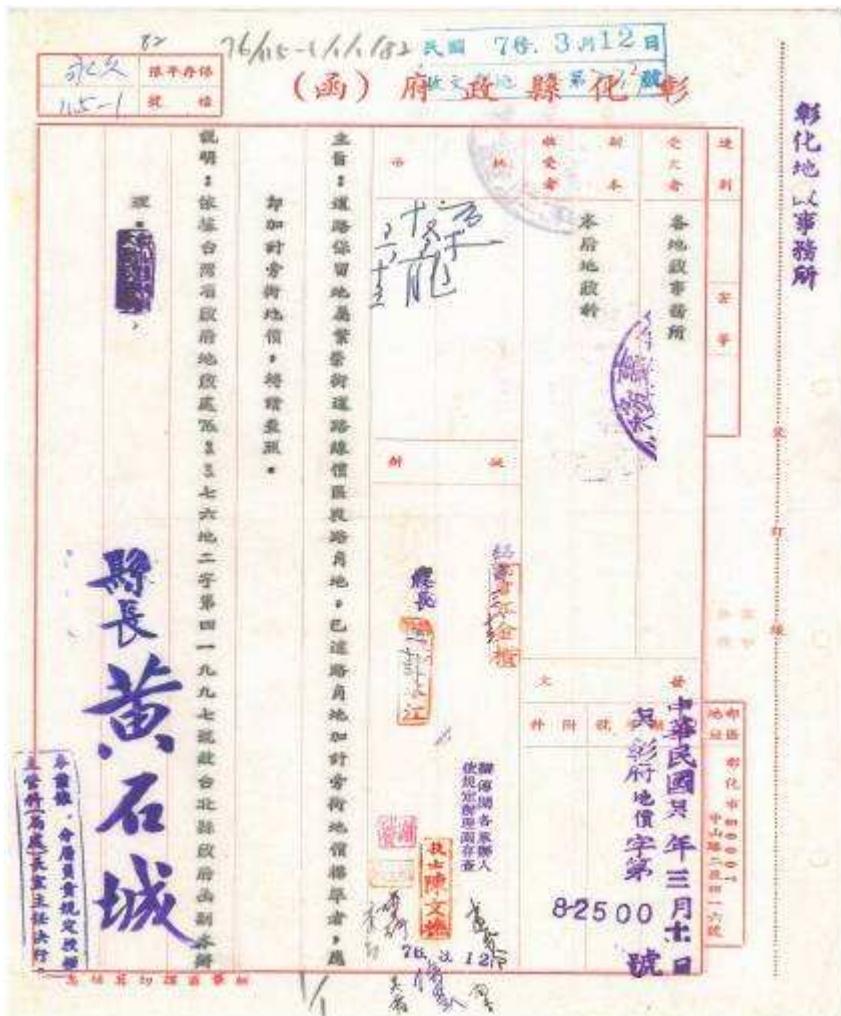


圖 39：民國 76 年彰化縣政府函轉臺灣省政府地政處函釋，有關繁榮街道路線價區段路角地為道路保留地，需否加計旁街地價之事宜。



圖 40：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 1

本筆為跨越最高地價區段與毗鄰路線價區段之一塊宗地，計算卡內計算式列有最高地價區段地價、加計旁街地價成數、跨區面積比例、袋地指數、毗鄰路線價區段地價。

圖 41：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 2

单 位	单 价	金 额		利 润	税 额	本 币	地 税	计 算 人	单 位
		进 价	销 价	加 成 数	出 库 价	减 成 数	公 司 地 税	相 算	税 算
84	113 1.7	222.60 245.60	245.60 265.60	2 1	245.60 265.60	2 1	245.60 265.60	18738.3 18738.3	18738.3 18738.3
17	112 1.7	222.60 245.60	245.60 265.60	2 1	245.60 265.60	2 1	245.60 265.60	18738.3 18738.3	18738.3 18738.3

圖 42：彰化市繁榮街道宗地單位地價計算卡 3

彰化市最高地價區段內之土地，因加計旁街地價或臨街深度指數，成就出地王。民國 70 年之前，彰化市地王有時是中華路與民族路交叉口角間店面、有時則是臨中華路第一間店面；民國 70 年起，地王位置移換至民族路口第二間店面，迄今未曾改變。民國 76 年彰化市區多數地價區段及區段號調整，當年地王地價每坪 32 萬元左右。

彰化縣 彰化 市 繁榮街道宗地單位地價計算卡												地 段 名 稱	面 積 面積	
地 段 編 號	土 地 類 別			地 形 類 別			地 質 類 別			地 理 類 別			地 段 名 稱	面 積 面積
	地 類 別	小 段 號	面 積 (m ²)	地 形 別	坡 度	地 質 別	地 理 別	地 理 別	地 理 別	地 理 別	地 理 別	地 理 別		
1079	地		199.9	1.5	中	1.3%								
70-16	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-17	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-18	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-19	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-20	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-21	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-22	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-23	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-24	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-25	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-26	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-27	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-28	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-29	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-30	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-31	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-32	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-33	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-34	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-35	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-36	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-37	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-38	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-39	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-40	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-41	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-42	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-43	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-44	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-45	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-46	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-47	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-48	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-49	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-50	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-51	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-52	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-53	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-54	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-55	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-56	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-57	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-58	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-59	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-60	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-61	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-62	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-63	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-64	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-65	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-66	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-67	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-68	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-69	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-70	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-71	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-72	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-73	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-74	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-75	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-76	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-77	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-78	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-79	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-80	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-81	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-82	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-83	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-84	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-85	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-86	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-87	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-88	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-89	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-90	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-91	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-92	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-93	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-94	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-95	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-96	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-97	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-98	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-99	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-100	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-101	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-102	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-103	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-104	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-105	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-106	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-107	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-108	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-109	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-110	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-111	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-112	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-113	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-114	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-115	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-116	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-117	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-118	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-119	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-120	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-121	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-122	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-123	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-124	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-125	地		200.0	1.6	中	1.3%								
70-126	地		200.0	1.6</										

彰化縣 呂水鄉 繁榮街道宗地單位地價計算卡										附註	地號	面積	四至
地號	土地種類	面積 (m ²)	三 力 地		公 地		私 地		地主	地主姓名	年月日		
			農地	林地	草地	水田	非佔用農地	其他地					
1301-1	水田	1301-1	1301-1										
1301-2	水田	1301-2	1301-2										
1301-3	水田	1301-3	1301-3										
1301-4	水田	1301-4	1301-4										
1301-5	水田	1301-5	1301-5										
1301-6	水田	1301-6	1301-6										
1301-7	水田	1301-7	1301-7										
1301-8	水田	1301-8	1301-8										
1301-9	水田	1301-9	1301-9										
1301-10	水田	1301-10	1301-10										
1301-11	水田	1301-11	1301-11										
1301-12	水田	1301-12	1301-12										
1301-13	水田	1301-13	1301-13										
1301-14	水田	1301-14	1301-14										
1301-15	水田	1301-15	1301-15										
1301-16	水田	1301-16	1301-16										
1301-17	水田	1301-17	1301-17										
1301-18	水田	1301-18	1301-18										
1301-19	水田	1301-19	1301-19										
1301-20	水田	1301-20	1301-20										
1301-21	水田	1301-21	1301-21										
1301-22	水田	1301-22	1301-22										
1301-23	水田	1301-23	1301-23										
1301-24	水田	1301-24	1301-24										
1301-25	水田	1301-25	1301-25										
1301-26	水田	1301-26	1301-26										
1301-27	水田	1301-27	1301-27										
1301-28	水田	1301-28	1301-28										
1301-29	水田	1301-29	1301-29										
1301-30	水田	1301-30	1301-30										
1301-31	水田	1301-31	1301-31										
1301-32	水田	1301-32	1301-32										
1301-33	水田	1301-33	1301-33										
1301-34	水田	1301-34	1301-34										
1301-35	水田	1301-35	1301-35										
1301-36	水田	1301-36	1301-36										
1301-37	水田	1301-37	1301-37										
1301-38	水田	1301-38	1301-38										
1301-39	水田	1301-39	1301-39										
1301-40	水田	1301-40	1301-40										
1301-41	水田	1301-41	1301-41										
1301-42	水田	1301-42	1301-42										
1301-43	水田	1301-43	1301-43										
1301-44	水田	1301-44	1301-44										
1301-45	水田	1301-45	1301-45										
1301-46	水田	1301-46	1301-46										
1301-47	水田	1301-47	1301-47										
1301-48	水田	1301-48	1301-48										
1301-49	水田	1301-49	1301-49										
1301-50	水田	1301-50	1301-50										
1301-51	水田	1301-51	1301-51										
1301-52	水田	1301-52	1301-52										
1301-53	水田	1301-53	1301-53										
1301-54	水田	1301-54	1301-54										
1301-55	水田	1301-55	1301-55										
1301-56	水田	1301-56	1301-56										
1301-57	水田	1301-57	1301-57										
1301-58	水田	1301-58	1301-58										
1301-59	水田	1301-59	1301-59										
1301-60	水田	1301-60	1301-60										
1301-61	水田	1301-61	1301-61										
1301-62	水田	1301-62	1301-62										
1301-63	水田	1301-63	1301-63										
1301-64	水田	1301-64	1301-64										
1301-65	水田	1301-65	1301-65										
1301-66	水田	1301-66	1301-66										
1301-67	水田	1301-67	1301-67										
1301-68	水田	1301-68	1301-68										
1301-69	水田	1301-69	1301-69										
1301-70	水田	1301-70	1301-70										
1301-71	水田	1301-71	1301-71										
1301-72	水田	1301-72	1301-72										
1301-73	水田	1301-73	1301-73										
1301-74	水田	1301-74	1301-74										
1301-75	水田	1301-75	1301-75										
1301-76	水田	1301-76	1301-76										
1301-77	水田	1301-77	1301-77										
1301-78	水田	1301-78	1301-78										
1301-79	水田	1301-79	1301-79										
1301-80	水田	1301-80	1301-80										
1301-81	水田	1301-81	1301-81										
1301-82	水田	1301-82	1301-82										
1301-83	水田	1301-83	1301-83										
1301-84	水田	1301-84	1301-84										
1301-85	水田	1301-85	1301-85										
1301-86	水田	1301-86	1301-86										
1301-87	水田	1301-87	1301-87										
1301-88	水田	1301-88	1301-88										
1301-89	水田	1301-89	1301-89										
1301-90	水田	1301-90	1301-90										
1301-91	水田	1301-91	1301-91										
1301-92	水田	1301-92	1301-92										
1301-93	水田	1301-93	1301-93										
1301-94	水田	1301-94	1301-94										
1301-95	水田	1301-95	1301-95										
1301-96	水田	1301-96	1301-96										
1301-97	水田	1301-97	1301-97										
1301-98	水田	1301-98	1301-98										
1301-99	水田	1301-99	1301-99										
1301-100	水田	1301-100	1301-100										
1301-101	水田	1301-101	1301-101										
1301-102	水田	1301-102	1301-102										
1301-103	水田	1301-103	1301-103										
1301-104	水田	1301-104	1301-104										
1301-105	水田	1301-105	1301-105										
1301-106	水田	1301-106	1301-106										
1301-107	水田	1301-107	1301-107										
1301-108	水田	1301-108	1301-108										
1301-109	水田	1301-109	1301-109										
1301-110	水田	1301-110	1301-110										
1301-111	水田	1301-111	1301-111										
1301-112	水田	1301-112	1301-112										
1301-113	水田	1301-113	1301-113										
1301-114	水田	1301-114	1301-114										
1301-115	水田	1301-115	1301-115										
1301-116	水田	1301-116	1301-116										
1301-117	水田	1301-117	1301-117										
1301-118	水田	1301-118	1301-118										
1301-119	水田	1301-119	1301-119										
1301-120	水田	1301-120	1301-120										
1301-121	水田	1301-121	1301-121										
1301-122	水田	1301-122	1301-122										
1301-123	水田	1301-123	1301-123										
1301-124	水田	1301-124	1301-124										
1301-125	水田	1301-125	1301-125										
1301-126	水田	1301-126	1301-126										
1301-127	水田	1301-127	1301-127										
1301-128	水田	1301-128	1301-128										
1301-129	水田	1301-129	1301-129										
1301-130	水田	1301-130	1301-130										
1301-131	水田	1301-131	1301-131										
1301-132	水田	1301-132	1301-132										
1301-133	水田	1301-133	1301-133										
1301-134	水田	1301-134	1301-134										
1301-135	水田	1301-135	1301-135										
1301-136	水田	1301-136	1301-136										
1301-137	水田	1301-137	1301-137										
1301-138	水田	1301-138	1301-138										
1301-139	水田	1301-139	1301-139										
1301-140	水田	1301-140	1301-140										
1301-141	水田	1301-141	1301-141										
1301-142	水田	1301-142	1301-142										
1301-143	水田	1301-143	1301-143										
1301-144	水田	1301-144	1301-144										
1301-145</													

圖 46：秀水鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地單位地價計算卡 1

圖 47：秀水鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地單位地價計算卡 2



圖 48：花壇鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 1

年 月 日	路 段 名 称	地 点 (功能划分)	地 质 情 况	地 质 情 况	地 质 情 况		本 量 水 量 (含含水量)	水 量 (含含水量)	水 量 (含含水量)	水 量 (含含水量)
					初 算 数	校 正 数				
80.25	40000	55	26000	40000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 26000 x $\frac{77}{95}$	28653	28653	28653	28653	28653	28653
81.21	65000	73	27200	65000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 27200 x $\frac{77}{95}$	32508	32508	32508	32508	32508	32508
82.21	65000	73	32500	65000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 32500 x $\frac{77}{95}$	37659	37659	37659	37659	37659	37659
83.21	15000	73	8100	15000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 8100 x $\frac{77}{95}$	9607	9607	9607	9607	9607	9607
83.21	35000	73	32500	35000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 32500 x $\frac{77}{95}$	38557	38557	38557	38557	38557	38557
84.21	68000	73	33750	68000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 33750 x $\frac{77}{95}$	40239	40239	40239	40239	40239	40239
85.21	68000	73	34800	68000 x 1 x $\frac{18}{95}$ + 34800 x $\frac{77}{95}$	40847	40847	40847	40847	40847	40847

圖 49：花壇鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 2



圖 50：芬園鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 1

年 月 日	地點	含 水 量 (%)	測量方法	測量人	水深 (m)	水深 (m)	水深 (m)	水深 (m)
71. 25	7000				7000 x 1.3		9100	9100
72. 25	8000				8000 x 1.3		10600	10600
73. 25	5000				5000 x 1.3		11700	11700
74. 25	8000				8000 x 1.3		10600	10600
75. 25	8000				8000 x 1.3		10600	10600
76. 25	7000				7000 x 1.3		9100	9100
77. 25	2000				2000 x 1.3		9230	9230
78. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
79. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
80. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
81. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
82. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
83. 25	3000				3000 x 1.3		36100	36100
84. 25	32000				32000 x 1.3		41400	41400

圖 51：芬園鄉最高地價區段內宗地之繁榮街道宗地地價計算卡 2



(六) 提供編製都市地價指數資料

民國 82 年起內政部地政司開始編製都市地價指數，地政事務所以市（鄉）為單位撰寫不動產市場地價動態，並提供使用分區面積及平均區段地價、中價位區段地價、買賣實例查估地價等資料，陳報縣政府轉送內政部地政司。

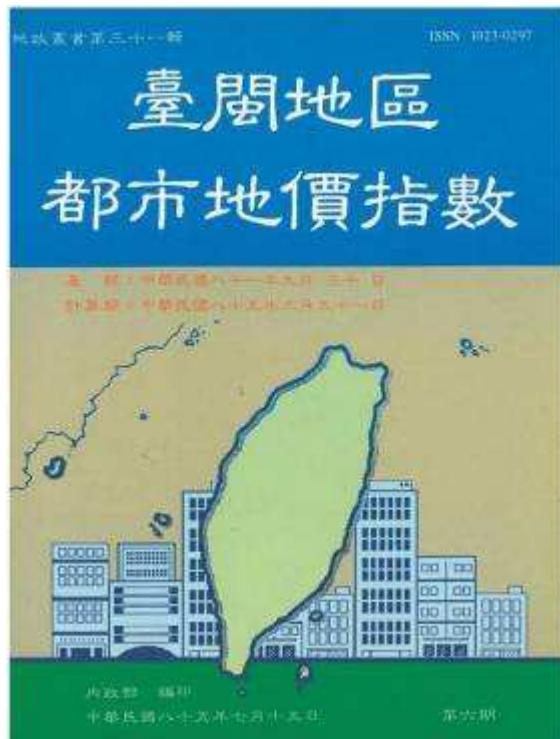


圖 52：民國 85 年 7 月出版之都市地價指數封面

(三) 工業用地：大致而言，各鄉鎮工業區之價格均呈下跌現象，以大雅鄉之平均區段地價下跌 4.45% 最高，受當地居民強力抗爭航太工業區之開發，使原本拉上漲之價格因因素消失，地價因而回跌。

七、彰化縣

撰寫者：陳春永

本縣本期地價總指數下降 2.68%，最近半年來由於國內經濟持續低迷，房地產交易依然清淡，惟地價尚稱平穩，大肚鄉鐵地價僅微幅變動，地價指數變動幅度較大者為員林鎮、埔鹽、溪州鄉、田尾鄉、竹塘鄉、大城鄉、埔心鄉、和美鎮、伸港、線西鄉、鹿港鎮、福興鄉等，該將上述地區地價動態分述如下：

(一) 鹿港鎮：受經濟不景氣之影響，工商活動不熱絡，地交易少，商業區之平均區段地價下跌 12.67%。

(二) 和美鎮：受經濟不景氣之影響，投資意願低落，地產呈現下跌之趨勢，地價指數下降 8.26%。

(三) 伸港鄉：受景氣低迷影響，投資意願持續低落，地價指數下降 11.00%。

(四) 福興鄉：地價指數下降 5.24%。住宅區之平均區段地價下跌 8.90%，係因經濟不景氣，土地交易清淡，氣氛減低，以致地價下滑；商業區之平均區段地價下跌 1.15%，係因投資者意願不高，買賣力趨於保守，價格幅下跌；工業區地價持平，係因工業活動

圖 53：民國 85 年 7 月刊物內地價動態分析

臺灣省新竹市地價指數統計表(一)												臺灣省新竹市地價指數統計表(二)												臺灣省新竹市地價指數統計表(三)																		
新竹市			新竹縣			苗栗縣			臺中市			彰化縣			南投縣			雲林縣			嘉義縣			臺南市			高雄市			屏東縣			宜蘭縣			花蓮縣			臺東縣			
年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點	年 度	地 區	地 點				
85.1~86.1	新竹市	新竹市	85.1~86.1	新竹縣	新竹市	85.1~86.1	苗栗縣	苗栗市	85.1~86.1	臺中市	臺中市	85.1~86.1	彰化縣	彰化市	85.1~86.1	南投縣	南投市	85.1~86.1	雲林縣	斗六市	85.1~86.1	嘉義縣	嘉義市	85.1~86.1	臺南市	臺南市	85.1~86.1	高雄市	高雄市	85.1~86.1	屏東縣	屏東市	85.1~86.1	宜蘭縣	宜蘭市	85.1~86.1	花蓮縣	花蓮市	85.1~86.1	臺東縣	臺東市	85.1~86.1
86.2~87.2	新竹市	新竹市	86.2~87.2	新竹縣	新竹市	86.2~87.2	苗栗縣	苗栗市	86.2~87.2	臺中市	臺中市	86.2~87.2	彰化縣	彰化市	86.2~87.2	南投縣	南投市	86.2~87.2	雲林縣	斗六市	86.2~87.2	嘉義縣	嘉義市	86.2~87.2	臺南市	臺南市	86.2~87.2	高雄市	高雄市	86.2~87.2	屏東縣	屏東市	86.2~87.2	宜蘭縣	宜蘭市	86.2~87.2	花蓮縣	花蓮市	86.2~87.2	臺東縣	臺東市	86.2~87.2
87.3~88.3	新竹市	新竹市	87.3~88.3	新竹縣	新竹市	87.3~88.3	苗栗縣	苗栗市	87.3~88.3	臺中市	臺中市	87.3~88.3	彰化縣	彰化市	87.3~88.3	南投縣	南投市	87.3~88.3	雲林縣	斗六市	87.3~88.3	嘉義縣	嘉義市	87.3~88.3	臺南市	臺南市	87.3~88.3	高雄市	高雄市	87.3~88.3	屏東縣	屏東市	87.3~88.3	宜蘭縣	宜蘭市	87.3~88.3	花蓮縣	花蓮市	87.3~88.3	臺東縣	臺東市	87.3~88.3
88.4~89.4	新竹市	新竹市	88.4~89.4	新竹縣	新竹市	88.4~89.4	苗栗縣	苗栗市	88.4~89.4	臺中市	臺中市	88.4~89.4	彰化縣	彰化市	88.4~89.4	南投縣	南投市	88.4~89.4	雲林縣	斗六市	88.4~89.4	嘉義縣	嘉義市	88.4~89.4	臺南市	臺南市	88.4~89.4	高雄市	高雄市	88.4~89.4	屏東縣	屏東市	88.4~89.4	宜蘭縣	宜蘭市	88.4~89.4	花蓮縣	花蓮市	88.4~89.4	臺東縣	臺東市	88.4~89.4
89.5~90.5	新竹市	新竹市	89.5~90.5	新竹縣	新竹市	89.5~90.5	苗栗縣	苗栗市	89.5~90.5	臺中市	臺中市	89.5~90.5	彰化縣	彰化市	89.5~90.5	南投縣	南投市	89.5~90.5	雲林縣	斗六市	89.5~90.5	嘉義縣	嘉義市	89.5~90.5	臺南市	臺南市	89.5~90.5	高雄市	高雄市	89.5~90.5	屏東縣	屏東市	89.5~90.5	宜蘭縣	宜蘭市	89.5~90.5	花蓮縣	花蓮市	89.5~90.5	臺東縣	臺東市	89.5~90.5
90.6~91.6	新竹市	新竹市	90.6~91.6	新竹縣	新竹市	90.6~91.6	苗栗縣	苗栗市	90.6~91.6	臺中市	臺中市	90.6~91.6	彰化縣	彰化市	90.6~91.6	南投縣	南投市	90.6~91.6	雲林縣	斗六市	90.6~91.6	嘉義縣	嘉義市	90.6~91.6	臺南市	臺南市	90.6~91.6	高雄市	高雄市	90.6~91.6	屏東縣	屏東市	90.6~91.6	宜蘭縣	宜蘭市	90.6~91.6	花蓮縣	花蓮市	90.6~91.6	臺東縣	臺東市	90.6~91.6
91.7~92.7	新竹市	新竹市	91.7~92.7	新竹縣	新竹市	91.7~92.7	苗栗縣	苗栗市	91.7~92.7	臺中市	臺中市	91.7~92.7	彰化縣	彰化市	91.7~92.7	南投縣	南投市	91.7~92.7	雲林縣	斗六市	91.7~92.7	嘉義縣	嘉義市	91.7~92.7	臺南市	臺南市	91.7~92.7	高雄市	高雄市	91.7~92.7	屏東縣	屏東市	91.7~92.7	宜蘭縣	宜蘭市	91.7~92.7	花蓮縣	花蓮市	91.7~92.7	臺東縣	臺東市	91.7~92.7
92.8~93.8	新竹市	新竹市	92.8~93.8	新竹縣	新竹市	92.8~93.8	苗栗縣	苗栗市	92.8~93.8	臺中市	臺中市	92.8~93.8	彰化縣	彰化市	92.8~93.8	南投縣	南投市	92.8~93.8	雲林縣	斗六市	92.8~93.8	嘉義縣	嘉義市	92.8~93.8	臺南市	臺南市	92.8~93.8	高雄市	高雄市	92.8~93.8	屏東縣	屏東市	92.8~93.8	宜蘭縣	宜蘭市	92.8~93.8	花蓮縣	花蓮市	92.8~93.8	臺東縣	臺東市	92.8~93.8
93.9~94.9	新竹市	新竹市	93.9~94.9	新竹縣	新竹市	93.9~94.9	苗栗縣	苗栗市	93.9~94.9	臺中市	臺中市	93.9~94.9	彰化縣	彰化市	93.9~94.9	南投縣	南投市	93.9~94.9	雲林縣	斗六市	93.9~94.9	嘉義縣	嘉義市	93.9~94.9	臺南市	臺南市	93.9~94.9	高雄市	高雄市	93.9~94.9	屏東縣	屏東市	93.9~94.9	宜蘭縣	宜蘭市	93.9~94.9	花蓮縣	花蓮市	93.9~94.9	臺東縣	臺東市	93.9~94.9
94.10~95.10	新竹市	新竹市	94.10~95.10	新竹縣	新竹市	94.10~95.10	苗栗縣	苗栗市	94.10~95.10	臺中市	臺中市	94.10~95.10	彰化縣	彰化市	94.10~95.10	南投縣	南投市	94.10~95.10	雲林縣	斗六市	94.10~95.10	嘉義縣	嘉義市	94.10~95.10	臺南市	臺南市	94.10~95.10	高雄市	高雄市	94.10~95.10	屏東縣	屏東市	94.10~95.10	宜蘭縣	宜蘭市	94.10~95.10	花蓮縣	花蓮市	94.10~95.10	臺東縣	臺東市	94.10~95.10
95.11~96.11	新竹市	新竹市	95.11~96.11	新竹縣	新竹市	95.11~96.11	苗栗縣	苗栗市	95.11~96.11	臺中市	臺中市	95.11~96.11	彰化縣	彰化市	95.11~96.11	南投縣	南投市	95.11~96.11	雲林縣	斗六市	95.11~96.11	嘉義縣	嘉義市	95.11~96.11	臺南市	臺南市	95.11~96.11	高雄市	高雄市	95.11~96.11	屏東縣	屏東市	95.11~96.11	宜蘭縣	宜蘭市	95.11~96.11	花蓮縣	花蓮市	95.11~96.11	臺東縣	臺東市	95.11~96.11
96.12~97.12	新竹市	新竹市	96.12~97.12	新竹縣	新竹市	96.12~97.12	苗栗縣	苗栗市	96.12~97.12	臺中市	臺中市	96.12~97.12	彰化縣	彰化市	96.12~97.12	南投縣	南投市	96.12~97.12	雲林縣	斗六市	96.12~97.12	嘉義縣	嘉義市	96.12~97.12	臺南市	臺南市	96.12~97.12	高雄市	高雄市	96.12~97.12	屏東縣	屏東市	96.12~97.12	宜蘭縣	宜蘭市	96.12~97.12	花蓮縣	花蓮市	96.12~97.12	臺東縣	臺東市	96.12~97.12
97.1~98.1	新竹市	新竹市	97.1~98.1	新竹縣	新竹市	97.1~98.1	苗栗縣	苗栗市	97.1~98.1	臺中市	臺中市	97.1~98.1	彰化縣	彰化市	97.1~98.1	南投縣	南投市	97.1~98.1	雲林縣	斗六市	97.1~98.1	嘉義縣	嘉義市	97.1~98.1	臺南市	臺南市	97.1~98.1	高雄市	高雄市	97.1~98.1	屏東縣	屏東市	97.1~98.1	宜蘭縣	宜蘭市	97.1~98.1	花蓮縣	花蓮市	97.1~98.1	臺東縣	臺東市	97.1~98.1
98.2~99.2	新竹市	新竹市	98.2~99.2	新竹縣	新竹市	98.2~99.2	苗栗縣	苗栗市	98.2~99.2	臺中市	臺中市	98.2~99.2	彰化縣	彰化市	98.2~99.2	南投縣	南投市	98.2~99.2	雲林縣	斗六市	98.2~99.2	嘉義縣	嘉義市	98.2~99.2	臺南市	臺南市	98.2~99.2	高雄市	高雄市	98.2~99.2	屏東縣	屏東市	98.2~99.2	宜蘭縣	宜蘭市	98.2~99.2	花蓮縣	花蓮市	98.2~99.2	臺東縣	臺東市	98.2~99.2
99.3~2000.3	新竹市	新竹市	99.3~2000.3	新竹縣	新竹市	99.3~2000.3	苗栗縣	苗栗市	99.3~2000.3	臺中市	臺中市	99.3~2000.3	彰化縣	彰化市	99.3~2000.3	南投縣	南投市	99.3~2000.3	雲林縣	斗六市	99.3~2000.3	嘉義縣	嘉義市	99.3~2000.3	臺南市	臺南市	99.3~2000.3	高雄市	高雄市	99.3~2000.3	屏東縣	屏東市	99.3~2000.3	宜蘭縣	宜蘭市	99.3~2000.3	花蓮縣	花蓮市	99.3~2000.3	臺東縣	臺東市	99.3~2000.3

圖 55：民國 85 年 7 月刊物內不同鄉鎮市區地價指數

圖 54：民國 85 年 7 月刊物內不同使用分區地價指數



(七) 地價查估報表

地價人員調查地價區段之土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良情形、公共建設情形、特殊設施及發展趨勢等等影響地價之因素；以及調查買賣實例價格後，依照「地價調查估計規則」規定計算素地單價；還有，無買賣實例之區段，以性質相近區段之地價推估單價，所需使用之地價查估報表，民國 84 年期開始改用內容較為完整之格式，稱為三合一報表，並延用至今。

圖 56：民國 83 年期買賣實例調查估價表

圖 57：民國 83 年期有買賣實例的
區段地價估價報告表

圖 58：民國 83 年期無買賣實例的
區段地價估價報告書



陽光彰化 活力地政

民國 84 年期起使用的地價查估報表，為人工手寫新格式表格。

地價資訊調查表
(地價調查估計規則第七條表一)

圖 59：民國 84 年期地價區段勘查表 1

地盤監測報告
(土壤調查評估規範第七修正表一)

圖 60：民國 84 年期地價區段勘查表 2

圖 61：民國 84 年期買賣實例調查估價表

圖 62：民國 84 年期區段地價估價報告表



肆、第四階段—民國 88 年至民國 101 年

一、地價作業變化

在此時期，平均地權條例之「規定地價」乙章少有變動；其次，「地價調查估計規則」配合臺灣省政府虛級化，將地價調查估計作業規定、繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則、建築改良物標準單價表、建築改良物耐用年數及每年折舊率、建築改良物裝潢設備庭園設施費用、土地每單位種植農作改良物面積標準單價、土地收益資本化率及建築改良物收益資本化率、影響地價區域因素評價基準明細表等事項，由直轄市或縣（市）地政機關訂定。再者，民國 88 年開始，地價查估全面改以「區段地價估價作業系統」電子化處理；此外，民國 92 年公告土地現值及公告地價配合曆年制，由每年 7 月 1 日公告改於每年 1 月 1 日公告。

二、彰化地政事務所轄區地價辦理情形

(一) 地價查估報表

地價查估所使用之買賣實例調查估價表、區段地價估價報告表、地價區段勘查表等三合一報表，自民國 88 年開始電子化作業，雖報表格式與民國 84 年改變後無甚差異，但報表已非手寫，而是直接以電腦登打建檔後列印產製。

圖 63：民國 101 年買賣實例調查估價表

圖 64：民國 101 年地價區段勘查表



(二) 地價區段圖

地價查估作業電子化後，於圖形編修子系統選取擬編修的地價區段，利用利用各種編修功能，直接於電子化地籍圖上劃設修改地價區段線。

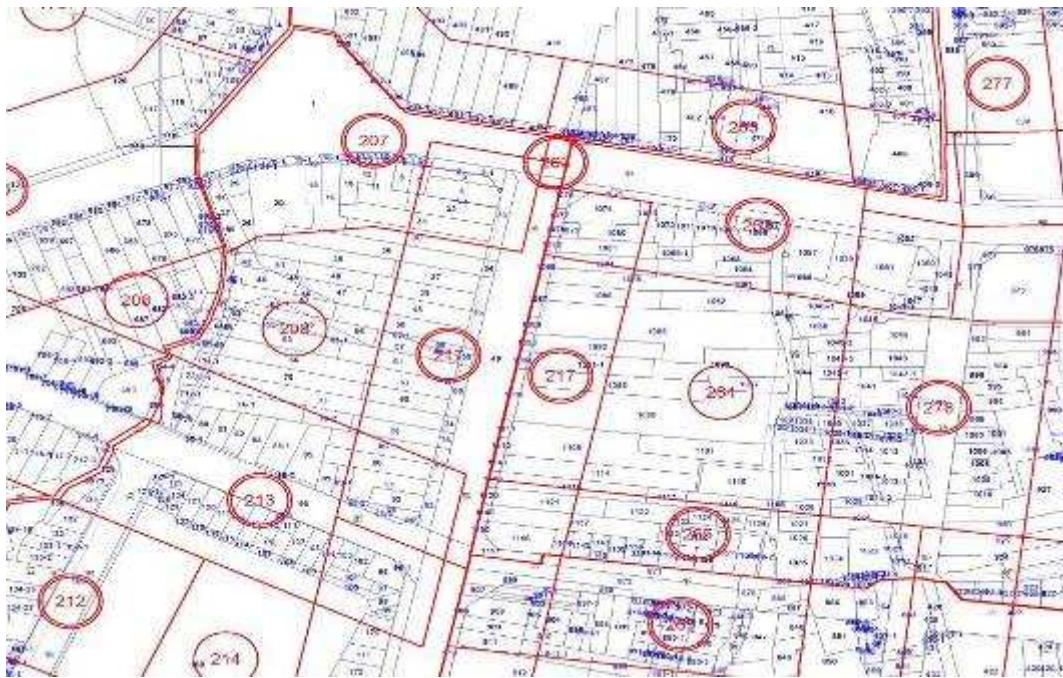


圖 65：彰化市市區之地價區段圖 1
本圖為彰化市中華路、民族路、太平街附近商業區的地價區段圖，紅色為地價區段線及區段號，藍色底圖為地籍圖。



圖 66：彰化市市區之地價區段圖 1-1
本圖為圖 65 局部放大，圖上臨路皆為深度 18 公尺之繁榮街道路線
價區段，其中 1079 地號為彰化市最高地價宗地。



(三) 圖層工具多樣性

影響地價之地理位置、土地使用管制、臨路情形、鄰接公共設施情形等因素，皆可以電腦估價作業系統所建置之都市計畫圖、非都市土地使用分區及用地圖、路名圖、道路街廓圖、河流圖等等多種圖層與地籍圖、地價區段圖套疊，了解地價區段劃分之合理性，以及查估宗地之條件。



圖 67：彰化市地價區段圖套疊

地籍圖與都市計畫圖

本圖為彰化市商業區範圍內最熱鬧的中華路、民族路、和平路、太平街、菜市街、南門市場附近區域。



圖 68：彰化市郊區地籍圖套
疊航照圖

本圖為彰化市郊區非都市土地，地籍圖層套疊航照圖層，查估之農地地理條件與接近道路、集居村落、重要公共設施情形，一目瞭然。



圖 69：彰化市郊區地價區段
圖套疊地籍圖、非都
市土地分區圖

藉由地籍圖層套疊非都市土地分區圖層，可從土地用地類別，判斷地價區段劃分之合理性。



(四) 電子化地價作業

遇有土地分割、合併、共有物分割案件，於地價子系統的地價改算作業功能，複製原有計算組後修改，系統即自動分算各宗土地分割、合併、共有物分割後的當期公告現值、原地價及最近一次申報地價。其次，使用地價查詢子系統，亦可查詢歷年地價及申報地價、區段歷年地價等等。

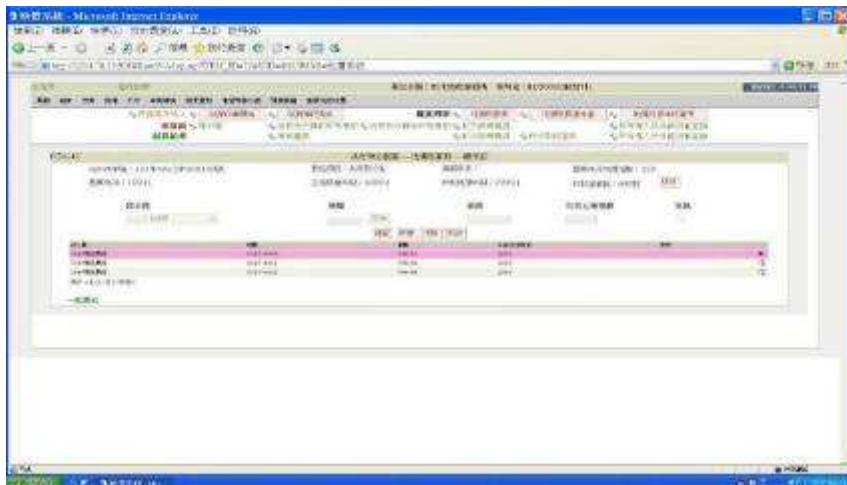


圖 70：地價改算作業
電腦畫面

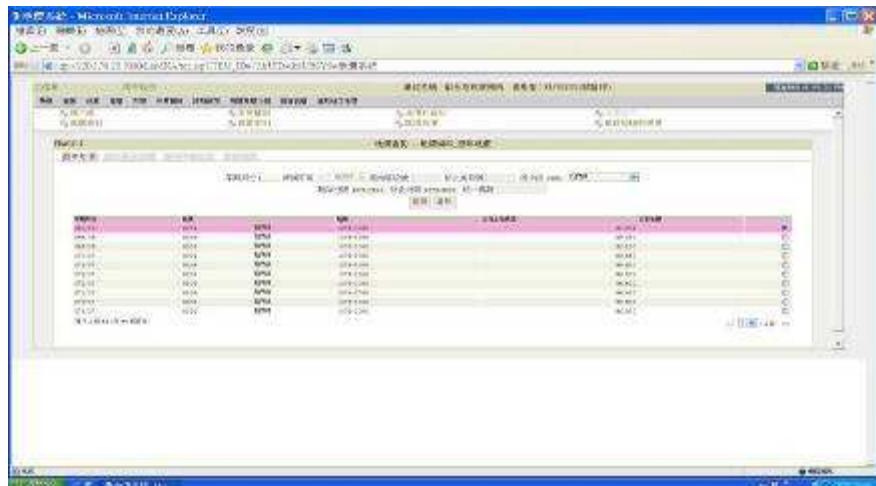


圖 71：歷年地價查詢
電腦畫面頁 1

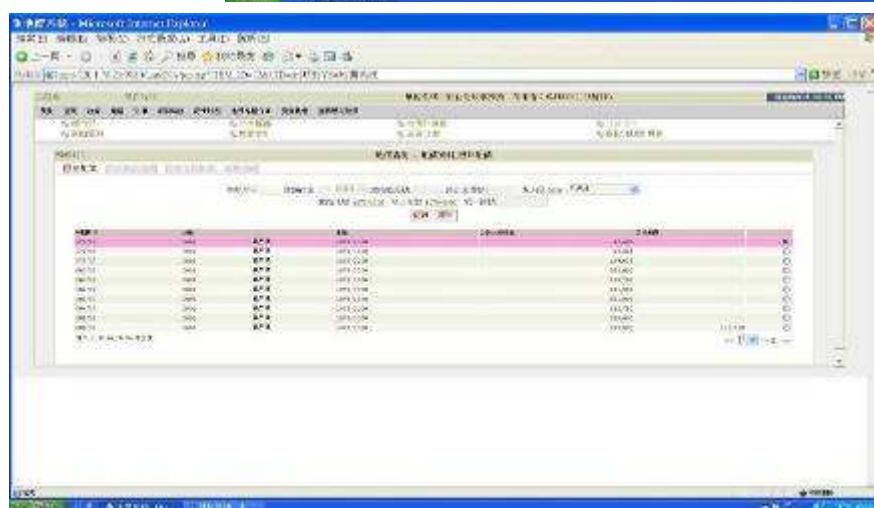


圖 72：歷年地價查詢
電腦畫面頁 2



使用電子化地價作業系統估計地價，只要在買賣實例調查估價表，登打登記收件號碼，地籍基本資料即由資料庫自動找尋相應欄位，土地面積亦已出現，使用者登打交易總價後，系統自動算出土地單價。有買賣實例的區段估算地價，亦由系統自動從資料庫抓取數個實例單價之中位數並以整數呈現；其次，無買賣實例的區段估算地價，只要登打勘估區段號與比較區段號，作業系統即自資料庫抓取區段勘查表各項條件資料及優劣等級調整率，且自動算出各比較區段調整後價格，以利使用者選出推估地價。這些方便的電子化估價工具，使地價查估更加標準化。

The screenshot shows a Microsoft Internet Explorer window with the following details:

- Address Bar:** http://220.1.78.123:800 - 地價估價建模-買賣實例估價調查表 - Microsoft Internet Explorer
- Header:** 基本資料、行政區、年期、K、買賣新舊指標(X0)、基地狀況
- Input Fields:** 登打序號 (輸入範例: 0010611001)
- Section: 購賣實例資料**
 - 買賣人: 所有權人: _____ 姓名: _____ 住址: _____
 - 權利人: 所有權人: _____ 姓名: _____ 住址: _____
 - 本買賣實例所附之地圖區段號: _____
 - 1. 地圖區段: 0034
 - 2. 地圖區段: _____
 - 3. 地圖區段: _____
 - (地圖區段: _____)
 - 1. 地圖區段: _____
- Section: (一) 土地顯示**

面積 面積 面積	地號	地點分區或地籍地	面積 面積 面積	面積 面積 面積	面積 面積 面積	面積 面積 面積	面積 面積 面積
0034	0034-003	住宅區	000	000	000/100	000	250/250
0034	0034-024	住宅區	000	000	000/100	000	250/250
		建築物					
		建築物					
		建築物					
		建築物					
		建築物					
- Buttons:** 日期 (2006年), 檢視, 碼上, 畫名: 陳秉輝, 畫紙序: 1, 畫紙序: 2
- Section: 地圖條件**
 - 地點: 不限
 - 地點名稱: 佳興
 - 地點: 佳興里道100號
 - 地點: 佳興里道100號
 - 地點: 佳興里道100號
 - 地點: 佳興里道100號
- Section: 地圖顯示**
 - 上圖小圖縮看
 - 地圖顯示
 - 位置座標: _____
 - 地圖顯示: _____
 - 中
 - 南
 - 東

圖 73：買賣實例估價調查表電腦畫面



臺灣縣政府彰化縣地政處地價評定及監督檢舉作業系統 - Microsoft Internet Explorer

上一步 - 回到前一頁 帳單 我的資源 工具 - 設為首頁

網址: http://172.17.8.80/TaxNLogn

地價區段勘查表 - 簡易

基本資料

地點編號: 01700
地點說明: 未定
面積: 1000
地籍地圖: 1000
地主姓名: 陳姓
地主地址: 未定
地主電話: 04-2333-1234
地主郵政: 12345678
地主性別: 男
地主年齡: 30
地主職業: 未定
地主工作地點: 未定
地主工作時間: 未定
地主工作地點: 未定
地主工作時間: 未定

土地使用資料

地點編號 (內外): 1000
地點說明 (選項): 未定
面積: 1000
地主姓名: 陳姓
地主地址: 未定
地主電話: 04-2333-1234
地主郵政: 12345678
地主性別: 男
地主年齡: 30
地主職業: 未定
地主工作地點: 未定
地主工作時間: 未定

交通因素

主要交通道路: 100
次要交通道路: 100
其他交通道路: 100
其他交通道路: 100

圖 74：地價區段勘查表電腦畫面 表內登錄有各項影響地價條件與優劣等級

臺灣縣政府彰化縣地政處地價評定及監督檢舉作業系統 - Microsoft Internet Explorer

上一步 - 回到前一頁 帳單 我的資源 工具 - 設為首頁

網址: http://172.17.8.80/TaxNLogn

影響地價區域因素評價基準明細表
彰化縣地政處 101 年度定期地價評定評價率

序號	主要項目	標準	級數	影響地價 百分比 (%)	評估等級 評定地價是否變動
001	土地使用權	建物密度 (1~5)	1~5	100	優良
002	土地使用權	地點說明 (1~5)	1~5	100	優良
003	土地使用權	面積 (1~5)	1~5	200	優良
004	土地使用權	空地率 (1~5)	1~5	250	優良
005	土地使用權	地點說明 (1~5)	1~5	150	優良
006	土地使用權	面積 (1~5)	1~5	200	優良
007	土地使用權	空地率 (1~5)	1~5	250	優良
008	土地使用權	建物密度 (1~5)	1~5	200	優良
009	土地使用權	地點說明 (1~5)	1~5	150	優良
010	土地使用權	面積 (1~5)	1~5	200	優良
011	土地使用權	空地率 (1~5)	1~5	250	優良
012	建築物	主建物 (1~5)	1~5	100	優良
013	建築物	副建物 (1~5)	1~5	100	優良
014	建築物	附屬建物 (1~5)	1~5	100	優良
015	建築物	其他 (1~5)	1~5	100	優良
016	建築物	建物年齡 (1~5)	1~5	100	優良
017	建築物	建物新舊程度 (1~5)	1~5	100	優良
018	建築物	建物耐火程度 (1~5)	1~5	100	優良
019	建築物	建物裝修程度 (1~5)	1~5	100	優良
020	建築物	建物位置 (1~5)	1~5	100	優良

圖 75：影響地價區域因素評價基準明細表 表內建置有不同等級之調整率



(五) 公告及查詢地價方式

地價作業電子化之後，每三年公告地價或每年公告土地現值，仍產製紙本公告地價表或公告土地現值表；但不同以往的是，以前土地所有權人或不動產從業人士，須前往地政事務所閱覽公告之表冊，現在則進步到網路查詢當期公告土地現值，以網路代替馬路。



圖 76：民國 99 年公告地價表封面

地籍編 號	面積(甲)	公 告 地 稟 表	每甲 土地現值		地政局 編號	地政局 地址
			公 告 地 稟	公 告 地 稟		
11.379	106.4	54,000	1991.4	77,000	1121.9	13,410
11.411	106.8	58,800	1991.8	72,000	1121.8	16,260
18.710	105.8	63,600	1991.8	77,000	1126.4	17,010
19.211	121.0	63,600	1991.8	24,778	1125.8	17,010
15.308	102.0	54,300	1991.8	6,000	1126.8	13,810
6.501	101.0	64,300	1991.8	26,158	1121.8	55,400
13.009	101.0	47,300	1990.8	19,242	1126.9	33,750
33.382	101.0	72,000	1990.8	3,000	1126.8	16,360
29.409	107.0	72,000	1990.8	18,362	1121.8	34,750
15.000	101.0	72,000	1991.8	8,000	1120.9	18,340
63.381	101.0	71,000	1990.8	17,500	1120.8	18,340
18.380	101.0	98,800	1991.8	32,400	1120.8	33,750
64.380	101.0	97,400	1991.8	32,400	1120.8	15,360
34.311	100.0	97,300	1991.8	92,000	1126.8	18,340
8.520	102.0	72,000	1991.8	70,000	1121.8	14,360
35.710	101.0	72,000	1992.8	12,000	1126.8	13,110
9.400	101.0	72,000	1993.8	14,000	1126.8	18,340
15.430	105.0	36,200	1994.8	14,374	1121.8	28,750
6.389	108.0	34,100	1995.8	8,000	1121.8	15,360
24.301	100.0	72,000	1996.8	11,465	1124.8	44,360
65.310	100.0	72,000	1997.8	11,355	1126.8	18,340
15.431	100.0	72,000	1998.8	14,370	1126.8	72,000
70.1	106.0	8,300	1999.8	52,000	1126.8	72,000
19.341	106.0	70,600	2000.8	72,000	1126.8	12,000
45.300	102.0	47,704	2001.8	10,400		

圖 77：民國 99 年公告地價表



圖 78：民國 101 年公告土地現
值表封面

地籍 編號	面積(甲)	公告土地現值表		每甲 土地現值		地政局 編號	地政局 地址
		公 告 地 稟	公 告 地 稟	公 告 地 稟	公 告 地 稟		
100-0001	100.000	123,600	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0002	123,600	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0003	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0004	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0005	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0006	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0007	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0008	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0009	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0010	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0011	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0012	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0013	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0014	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0015	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0016	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0017	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0018	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0019	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0020	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0021	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0022	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0023	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0024	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0025	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0026	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0027	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0028	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0029	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0030	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0031	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0032	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0033	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0034	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0035	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0036	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0037	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0038	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0039	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0040	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0041	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0042	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0043	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0044	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0045	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0046	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0047	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0048	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0049	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0050	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0051	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0052	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0053	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0054	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0055	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0056	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0057	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0058	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0059	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0060	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0061	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0062	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0063	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0064	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0065	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0066	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0067	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0068	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0069	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0070	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0071	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0072	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0073	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0074	100.000	1000.000	1000.000	112.000	112.000	1120.8	47,340
100-0075							



圖 80：公告土地現值查詢電腦畫面

目前提供線上查詢公告土地現值的服務，限於當期現值；查詢方式，可自彰化地政事務所網站亦可自彰化縣政府地政處網站點選「線上查詢」／「公告土地現值查詢」，再按畫面欄位點選地段及登打地號。



伍、結語

民國 98 年間立委於立法院質詢大台北地區房價過高問題與連六星級的央行彭總裁也買不起房的新聞報導，凸顯近年來房價高漲問題的嚴重性，並成為十大民怨之首；在此之後，民國 99 年期間又陸續發生苗栗大埔及彰化縣二林相思寮等土地徵收抗爭事件。為解決一連串問題，政府陸續研議土地正義、居住正義及租稅改革等議題，採取新的措施。民國 100 年期間首先開徵奢侈稅，打擊短期房地產投機；其次，民國 101 年修正「土地徵收條例」，以市價徵收土地，給予被徵收土地所有權人合理補償；接續，推出不動產交易實價登錄。

開徵奢侈稅起因於短期投機炒作不動產之房屋契稅與土地增值稅負擔甚低，無法有效課取炒作獲利；尤其，若同年買進賣出，政府根本課取不到土地增值稅。長期以來，學界多有批評每年公告之土地現值無法真正反映市場價格水準，是導致土地增值稅制無法實現漲價歸公功能的重要原因；對此，地價人員最能體會查估地價之難處，除了一年只公告一次土地現值，市價變化快時無法及時反映的問題外，公告土地現值係採區段土地估價方式，通常會考慮漲幅程度，因此無法充分反映時價；而且，公告土地現值係以交易後不動產價格做為估價根據，投機炒作者抬高之售價，反映於次年調高之公告現值，增加了買受者將來的增值稅負，而該投機者早已獲利退場。除此之外，土地增值稅為地方稅收來源，地方稅務機關通常寄望每年公告土地現值能多反映市場交易價格上漲之事實，以增加稅收。亦即，政府機關查估地價實際上承擔了稅賦責任。其實，土地增值稅是否改由財稅部門以機動稅率調節稅賦，地政部門則單純查定時價之意見，曾被提出但未受重視，將來是可以討論的。

其次，土地徵收改以市價查估與補償，對於地價人員估價能力是另一項考驗。以往政府部門查估地價，係以區段土地方式辦理，劃屬同一區段之每宗土地，單價皆相同。現在改依每宗土地不同之影響地價條件，查估市價。土地徵收市價之查估，不但是查價邏輯觀念必須調整，房地總價拆分之建物重建成本計算方式也有不同，徵收估價使用表格亦與慣行格式不同，尤其是，如何比較不同宗地之間各種影響地價因素及給予不同的地價調整率？更挑戰地價人員的判斷力。



民國 101 年 7 月至 9 月間，可能實施之不動產交易實價登錄新制，係為公開透明不動產交易資訊，遏止不當哄抬炒作。有學者認為，政府強制實價登錄，可做為下一步推動不動產實價課稅之基礎。姑不論其稅改功能，實價登錄後交易價格公諸於世，日後地價人員如何就一些高額交易價格案例，權衡反映市場價格水準與穩定公告現值之區段地價上漲幅度兩種面向，亦增加地價人員估價能力的考驗。

時至今日，在土地所有權人權益意識抬頭與政府內部政策推動之氛圍下，不論是土地課徵地價稅、土地增值稅的稅賦負擔，或者是土地徵收之地價補償價格，皆成為利害關係人關注焦點，做為基礎的地價，是否合理？相較以前年代更顯重要，地價人員應該不斷修習估價專業知識，以因應未來推陳出新的政策工作。本次，藉由回顧臺灣光復以來彰化地政事務所地價的演變過程，讓地價人員產生歷史使命感，以形塑用心與認真的態度來面對未來的挑戰。



早期彰化地政事務所同仁於彰化市光復路辦公廳舍門口留影



早期地政事務所辦公室內討論工作事務場景



地價大事紀

時間階段	地價年期	紀事
台灣光復至民國 52 年	民國 45 年	※彰化市實施都市平均地權規定地價
民國 53 年至民國 65 年	民國 53 年	※民國 53 年 7 月 10 日公告彰化市地價
	民國 59 年	※民國 59 年 7 月 5 日公告彰化市地價
民國 66 年至民國 87 年	民國 66 年	※全面實施平均地權規定地價
	民國 76 年	※民國 76 年起 7 月 1 日公告地價，公告一個月內受理申報地價
	民國 80 年	※民國 80 年 7 月 1 日實施公告地價與公告現值兩價分離制度 ※建置房地產交易價格資料
	民國 82 年	※編製都市地價指數
	民國 84 年	※更換買賣實例調查估價表、區段地價估價報告表、地價區段勘查表三合一報表
民國 88 年至民國 101 年	民國 88 年	※實施電腦化「區段地價估價作業系統」 ※地價冊截止記載
	民國 92 年	※公告土地現值及公告地價由每年 7 月 1 日公告改於每年 1 月 1 日公告



編 後 語

本地價作業演變之回顧專刊得以成刊，首先地價課全體同仁真誠地感謝林巧蘋課長、林燈煌課長，撥冗受訪經驗傳承，充實刊物內容。其次，本刊之撰寫集合了地價課全體同仁的努力，由白娟華課長與張維文課員編撰，施晴曜課員攝影及找尋臺灣文獻館公文檔案，歐哲祥課員、黃金庫課員掃描舊圖冊與製作電子圖檔，林茴香課員、陳稚儒課員找尋舊圖冊，陳素真課員、黃美蓮課員、李玉慧課員找尋舊公文；地價課長在此對全體同仁表達謝意，亦勉勵持續這種團隊合作精神，日後再共創研究與創新。



地政文物檔案展專刊 地價篇

出版機關 彰化縣彰化地政事務所

指導機關 彰化縣政府地政處

編輯單位 彰化縣彰化地政事務所

發行人：蔡和昌

總編輯：楊昌和

執行編輯：白娟華、張維文、歐哲祥、黃金庫、施晴耀、
林茴香、陳稚儒、陳素真、黃美蓮、李玉慧、
林素瓊

地址：500 彰化市中興路 100 號

電話：04-7222612

網址：<http://www.ch-land.gov.tw>

中華民國 100 年 12 月初版

【著作財產權人保留本書依法所享有之著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本出版品全部或部分內容者，須先徵得著作財產權管理機關之同意或授權。】

