

基隆市安樂地政事務所職員公差情形報告單

事由	參加「內政部 98 年度地價業務講習會」		
時間	98 年 5 月 6 日~8 日	地點	內政部
課 內 容	1. 地價調查估計規則與實務作業 2. 地價指數及房地產交易價格簡訊作業說明 3. 地價基準地及都市更新權利變換地價改算 4. 重新規定地價評定作業 5. 地價爭訟案例研討		
心 報	得 告	<p>內政部地政司為提昇及加強地價人員在進行地價作業時，所遇、有待釐清及改善之情形，藉由本次講習會中，逐一說明及應對處理技巧。</p> <p>一、地價調查估計規則與實務課程中，係由台北縣地價科徐科長講授，除將台北縣在進行買賣實例蒐集、地價區段劃設、估計區價方法及計算宗地單位地價之重點規範說明外，亦提出目前台北縣多項重點工作項目：</p> <p>(一)針對繁榮街道路線價之劃設提出全面性檢討並視實際情形提出廢除繁街之劃設；</p> <p>(二)公設保留地、特殊公設保留地區之區段劃設部分，亦將台北縣之規範及準則提出互動性討論與說明，本次上課，對於公保地之劃設及計算方式，有相當之益助，以前認知所謂公保地，係只區分為二種：一是都市計畫劃設為公共設施但尚未辦理徵收之私有土地、其次為國有非公用土地，但尚未辦理撥用之土地，經過上課之後，始知第三種公保地為國有公用土地，但依其都市計畫所劃設之用途，其管理機關與都市計畫未相符時（即應區分使用分區與管理機關是否一致），亦應劃設為公保地；此外有趣的是，不同縣市對於法令上解讀會有不同的做法，例如：一公設用地內夾雜部份私有土地時，有些地方政府係將該公設用地劃為一公保地，有此則依其私有地之範圍劃設為公保地，但不管為何，應以不損及民眾之權益為要。</p> <p>(三)提出台北縣對於「路角地」之認定：位於繁榮街道路線價之區段，縱橫裡地線與臨街線18米內之所有宗地，皆稱為路角地。有異於內政部編印【中華民國房地產交易價格簡訊】中路角地之定義：指縱橫裡地線與臨街線中間之範圍。此部分經電洽本府地政處後，有待內政部邀集相關單位開會認定後，再行確認，於確認前依現行認定方式處理。</p> <p>二、地價指數及房地產交易價格簡訊作業說明課程中，係由內政部主管該項作業之何圳達先生主講，課程中主要以實務上各縣市常犯之錯誤態樣來做講解，如：</p> <p>(一)地價指數轉檔後請各縣市政府自行檢查轉出之檔案是否正確；</p> <p>(二)請依內政部訂頒【地價作業手冊】中動態分析格式來編排及撰寫，其中強調無需論述國際情勢及政體經濟、避免提及建商個案名稱。</p> <p>(三)鄉鎮市區地價動態分析僅敘明該地區之漲跌幅，無須分析該地區內使用分區之上漲幅度；且勿以使用分區為分類而進行各鄉鎮市區之分析。</p>	

心得報告	<p>(四)地價指數經費核銷，請依規範辦理，如用於地價人員查價、出差、文具用品等。</p> <p>(五)交易價格簡訊部份，請各縣市政府及地政事務所將轉檔後之檔案(EXCEL)自行檢查再行陳報，動態分析方面，請注意不要出現有本季交易案件量之分析字眼，係為錯誤態樣情形之一，業請各承辦人員修正撰寫方式。</p> <p>三、不動產估價影響因素之探討：</p> <p>(一)影響不動產價格之因素可分為一般因素、區域因素及個別因素。一般因素指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素；</p> <p>(二)區域因素指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，此部分可從公共建設、可及性、環境品質及其他〈如傳統禁忌：凶宅、路沖等〉等四大面向探討；個別因素指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素，如位置、形狀、面積、坡度、寬度、深度及臨路寬度等。</p> <p>(三)於課程內容中，提到風水因素對於一般購屋民眾亦有相當程度之影響，如路沖、臨近寺廟、臨近高架橋、屋角煞、剪刀煞、無尾巷及反弓煞等，均會影響一般民眾購買之意願，估價時可將此部分列入參考。</p>		
	報告人簽章	單位主管簽章	主任簽章
中華民國 98 年 5 月 15 日			