

## 都市土地交易價格與公告現值差價分析

90年2月7日

為探討台灣地區土地實際交易價格與土地公告現值兩者間可能產生價格差距情形，提供政府制定土地政策參考數據。惟因台灣省以外轄區並未建立「各鄉鎮市區內使用分區面積與平均區段地價」半年報造報體系，故僅能就台灣省自八十六年始建立之資料做為分析基礎；另因人力有限，現僅就**台灣省各縣市政府機關所在之轄市**（除台中市因所在地中區無分區使用之工業區，改採用東區資料外）自八十六年至八十九年八次半年報資料做略述分析如下。

**其名詞定義說明如后：**

住宅（商業、工業）區公告現值（或交易價格）平均值：
$$\frac{\text{住宅（商業、工業）區段高等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{住宅（商業、工業）區段高等級價位面積} + \text{住宅（商業、工業）區段中等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{住宅（商業、工業）區段中等級價位面積} + \text{住宅（商業、工業）區段低等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{住宅（商業、工業）區段低等級價位面積}}{\text{住宅（商業、工業）區段總面積}}$$
總公告現值（或交易價格）平均值：
$$\frac{\text{三區段高等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{三區段高等級價位面積} + \text{三區段中等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{三區段中等級價位面積} + \text{三區段低等級中價位公告現值（或查估地價）} \times \text{三區段低等級價位面積}}{\text{三區段總面積}}$$

差價倍數：交易價格平均值/公告現值平均值（即可謂市價為公告現值之倍數）

1 倍以下：為含 1 倍以下

1.2 倍：為 1.01 至 1.20 倍；以下類推至 4.0 倍

4 倍以上：為不含 4 倍以上

### 一、依各轄市總平均及使用分區平均值差價倍數分析

（一）各轄市總平均（以下簡稱市平均）：台灣省 21 縣市 8 次數據計 168 次資料依其差價倍數在 2 倍者最多為 28 區次，在 3 倍者最少為 2 區次，而差價倍數最高者為 3.4 倍有 3 區次，最低者為 1.2 倍有 7 區次；其總差價倍數為 1.93。

（二）住宅區平均（以下簡稱住宅區）：差價倍數在 2.2 倍者最多為 31 區次，在 4 倍及 4 倍以上者最少各為 1 區次，而差價倍數最高者為 4 倍以上有 1 區次，最低者為 1.2 倍有 17 區次；其總差價倍數為 1.96。

（三）商業區平均（以下簡稱商業區）：差價倍數在 1.6 倍者最多為 39 區次，在 2.6，2.8 倍及 3.6 倍者最少各為 1 區次，而差價倍數

最高者為 3.6 倍有 1 區次，最低者為 1 倍有 2 區次(交易價格平均值不高於公告現值平均值者)；其總差價倍數為 1.67。

(四)工業區平均(以下簡稱工業區)：差價倍數在 1.8 倍者最多為 29 區次，在 3.6 倍及 4 倍以上者最少各為 2 區次，而差價倍數最高者為 4 倍以上有 2 區次，最低者為 1 倍有 6 區次(交易價格平均值不高於公告現值平均值者)；其總差價倍數為 2.01。以上詳細資料如下圖。

## 二、依各縣市政府所在轄市市平均差價倍數分析

各縣市政府所在轄市市平均差價倍數，經觀察得知，集中在 1.6 至 2.4 倍等五組之間有 120 區次佔總區次之 71.43%，差價最高倍數為 3.4 倍者有苗栗市 2 區次、馬公市 1 區次，最低倍數為 1.2 倍者有板橋市 7 區次；而出現在二組距間者有板橋市、宜蘭市、桃園市、竹北市、彰化市、南投市、屏東市、新竹市、中市東區、嘉義市等。以上詳細資料如下圖。

## 三、依各縣市政府所在轄市住宅區差價倍數分析

各縣市政府所在轄市住宅區差價倍數，經觀察得知，集中在 1.6 至 2.4 倍等五組之間有 112 區次佔總區次之 66.67%，差價最高倍數為 4 倍以上者有基市中正區 1 區次，最低倍數為 1.2 倍者有板橋市 7 區次、鳳山市 7 區次、花蓮市 3 區次；而出現在二組距間者有板橋市、宜蘭市、桃園市、竹北市、彰化市、南投市、屏東市、花蓮市等，且新竹市 8 區完全落在 2.2 倍之組內。以上詳細資料如下圖。

## 四、依各縣市政府所在轄市商業區差價倍數分析

各縣市政府所在轄市商業區差價倍數，經觀察得知，集中在 1.4 至 2.0 倍等四組之間有 131 區次佔總區次之 77.98%，差價最高倍數為 3.6 倍者有斗六市 1 區次，最低倍數為 1.0 倍者有板橋市 2 區次；而出現在二組距間者有宜蘭市、桃園市、彰化市、南投市、新營市、鳳山市、花蓮市等，且嘉義市 8 區完全落在 1.4 倍之組內。以上詳細資料如下圖。

## 五、依各縣市政府所在轄市工業區差價倍數分析

各縣市政府所在轄市工業區差價倍數，經觀察得知，集中在 1.4 至 2.4 倍等六組之間有 107 區次佔總區次之 63.69%，差價最高倍數為 4 倍以上者有苗栗市 1 區次、馬公市 1 區次，最低倍數為 1.0 倍者有基市中正區 6 區次；而出現在二組距間者者有宜蘭市、等，且板橋市 8 區完全落在 1.2 倍之組內、鳳山市 8 區完全落在 1.4 倍之組內。以上詳細資料如下圖。

## 六、問題探討：

(一)板橋市商業區有 2 區次差價在 1 倍(含)以下者，則顯示土地實際交易價格(查估地價)低於土地公告現值之情形，在工業區或許尚有可能，而商業區出現此數據似有值得探索之處。

(二)市平均其差價倍數只在相鄰兩組距間有 8 縣市，住宅區及商業區各有 7 縣市，工業區各有 3 縣市，其估價方式是否趨於保守有待探討。而其差價倍數完全落在一組距內者有新竹市的住宅區、嘉義市的商業區、板橋市及鳳山市的工業區，可謂一陳不變的估計原則與實際的交易狀況可能有很大的差距。

(三)差價倍數在 4 倍以上的有基隆市中正區的住宅區、苗栗市及馬公市的工業區等各一區次，也許應再加檢視一番。

(四)在各使用分區差價倍數離散趨勢方面，商業區較為集中而工業區較為分散，倒是比較合乎一般的常理。