地價基準地選定及查估要點
中華民國 92 年 11 月 28 日台內地字第 0920065705 號函訂定；自 93 年 1 月 1 日起生效<BR>中華民國 94 年 4 月 8 日台內地字第 0940060836 號函修正第 11 點<BR>中華民國 98 年 3 月 19 日台內地字第 0980048308 號函修正第 1 點；並修正名稱

◆ 第 1 點
為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。

◆ 第 2 點
本要點所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。

◆ 第 3 點
直轄市或縣（市）地政機關及所轄地政事務所為基準地選定及查估之主辦機關。

◆ 第 4 點
基準地之選定及查估之作業程序如下：
（一）準備有關圖籍。
（二）劃分近價區段。
（三）選定基準地。
（四）查估基準地地價。
（五）審議基準地地價。

◆ 第 5 點
第四點第一款之有關圖籍包括下列事項：
（一）不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖。
（二）地籍藍晒圖或地籍圖檔。
（三）其他有關圖籍及資料。

◆ 第 6 點
直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：
（一）行政區劃及土地利用之公法管制程度。

（二）地形、地質等自然條件。
（三）交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
（四）土地利用狀態。
（五）事業種別及繁榮程度。
（六）景觀及災害狀況。
（七）其他明顯影響地價之因素。
依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

◆ 第 7 點
基準地之選定，應符合下列原則：
（一）代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準。
（二）顯著性：以容易識別為準。
（三）恆久性：以不易變更形質為準。
（四）均勻性：以各地能均勻分布為準。
（五）完整性：以形狀方整為準。

◆ 第 8 點
基準地之分布密度以一個近價區段設定一點為原則，都市土地並得斟酌下列情形調整：
（一）商業區：每五十筆設定一點。
（二）住宅區：每一百筆設定一點。
（三）工業區：每二百筆設定一點。

◆ 第 9 點
基準地選定後，應由直轄市或縣（市）地政機關召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組，就第七點所列原則進行審議，經審議通過後則予編號造冊。

◆ 第 10 點
基準地以永久設定為原則，如基於特殊原因而需更換時，應依第七點至第九點之規定辦理。

◆ 第 11 點
基準地選定後，應推估其土地正常價格，其價格日期以每年三月三十一日為準。

◆ 第 12 點
基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。

◆ 第 13 點

直轄市或縣（市）地政機關應依不動產估價技術規則第十五條規定，決定基準地地價，並填寫基準地估價報告表，送請專案小組審議。

◆ 第 14 點

直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價時，應著重地價高低層次之均衡。

◆ 第 15 點

直轄市或縣（市）地政機關召集組成之專案小組審議基準地地價後，應選取各鄉（鎮、區）中，不同使用分區中地價最高之基準地為代表基準地，送請內政部召集地價專家學者及不動產估價師組成專案小組審議。

◆ 第 16 點

第十五點專案小組認為某地之代表基準地地價偏高或偏低時，應通知直轄市或縣（市）地政機關進行調整。

◆ 第 17 點

基準地地價之公布方式，由主管機關另定之。