

臺北市地價及標準地價評議委員會第91次會議紀錄

壹、時間：110年12月2日（星期四）下午2時30分

貳、地點：市政大樓 S216會議室

參、主席：彭振聲主任委員

紀錄：蔡仲凱

肆、出席委員：詳簽到表

伍、列席單位及人員：詳簽到表

陸、作業單位報告：

一、前次會議決議事項執行情形：

本市110年徵收土地宗地市價評議表（共6案），經貴會第90次會議決議照案通過，依「土地徵收補償市價查估辦法」第29條規定，於110年7月23日將徵收土地宗地市價清冊函送用地機關。

決議：洽悉。

二、111年地價作業概況（含公告土地現值及公告地價作業公開說明會辦理情形）：詳簡報

決議：洽悉。

柒、討論提案

討論事項

提案單位：臺北市政府地政局

案由：111年公告土地現值及公告地價調整方案。

說明：

一、依據：

依平均地權條例第14條、第15條、第40條、第46條、同條例施行細則第64條、地價調查估計規則及內政部88年8月24日台（88）內地字第8885163號函、94年4月15日台內地字第0940064837號函辦理。

二、111年公告土地現值調整方案：

- (一) 本市公告土地現值於104年已達到內政部函示達一般正常交易價格9成之目標，並逐年漸進調整，於110年達98.09%〔農業區、保護區、風景區等土地按一般正常交易價格100%查計，住宅區、商業區、工業區等土地按一般正常交易價格98%查計（近5年每年提升1%之政策調幅）〕。
- (二) 依內政部110年8月24日「研商辦理111年重新規定地價及公告土地現值作業」會議紀錄略以：「各直轄市、縣（市）政府111年公告土地現值調整幅度應參考實價登錄等相關資訊，並反應一般正常交易價格變動情形，已達9成以上者，仍應逐年接近一般正常交易價格...」，本市111年公告土地現值調整方案，建議維持漸進調整原則，農業區、保護區、風景區等土地仍按所調查之一般正常交易價格100%查計，其餘土地（如住宅區、商業區、工業區等）按所調查之一般正常交易價格99%查計，提請討論。

三、111年公告地價調整方案

- (一) 公告地價依內政部前開88年函示，應參考當年公告土地

現值、前次公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾地價稅負擔能力等因素評定，本市109年公告地價係反應一般正常交易價格變動幅度，另加計1%調幅，按109年公告土地現值之27.33%（即一般正常交易價格之26.55%）為原則計算調整。

(二) 依內政部110年8月24日「研商辦理111年重新規定地價及公告土地現值作業」會議紀錄略以：「...各直轄市、縣（市）政府111年公告地價調整幅度應依據地價變動情形、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力等因素...並反應一般正常交易價格變動情形...」，經綜合考量各項因素，本市111年公告地價調整方案，建議反應近2年一般正常交易價格變動幅度，不另加計政策調幅，即按111年公告土地現值之26.81%（即一般正常交易價格之26.55%）為原則計算調整，提請討論。

委員發言要點

張治祥委員：

公告土地現值為交易時之稅基，屬機會稅，其調整應盡量反應一般正常交易價格，以達漲價歸公之目標。至於公告地價部分，考量民眾負擔，建議反應近2年一般正常交易價格變動幅度。

呂秉怡委員：

- 1、公告土地現值調整涉及土地增值稅，屬交易稅，建議111年公告土地現值直接按一般正常交易價格(即100%)查計，

一方面符合內政部政策目標，另一方面由臺北市起領頭羊作用，落實居住正義。另請市府積極向社會大眾宣導說明市長居住正義政策理念。

2、建議公告地價占公告土地現值比例維持26.81%。

黃蕙庭委員(石春霞代理)：

依目前地政局所擬公告土地現值調整方案，預估本市111年土地增值稅收入總額，較歲入預算約有2億元差額，故建議酌予調高公告土地現值占比。

卓輝華委員：

- 1、近來不動產市場交易熱絡，贊成呂委員建議調高公告土地現值占比，以反應市場實際情形。
- 2、部分區段因都市計畫變更或都市更新致公告土地現值大幅調漲，建議未來對外需妥予說明。
- 3、公告地價涉及持有稅，近年受疫情影響，加上物價上漲，已讓民眾負擔變重，建議公告土地現值與公告地價之調整可脫鉤處理。

金家禾委員：

考量財政稅收及居住正義目標，同意調高公告土地現值占比，且調整方向與市場趨勢相符，不易引起爭議。

張能政委員：

公告地價影響民眾負擔，同意地政局所擬方案，反應市場變動情形即可，至於要落實居住正義建議以其他配套措施為宜。

賴宗裕委員：

經濟成長率主要基礎在外銷，國內受疫情影響內需市場不振、物價上漲，考量社會經濟及民眾負擔層面，支持地政局所擬公告地價調整方案。

決議：

- 一、111年公告土地現值調整方案，依委員意見以一般正常交易價格100%查計。
- 二、111年公告地價調整，同意作業單位所擬，反應近2年一般正常交易價格變動幅度，不另計漸近市價調幅，公告地價占公告土地現值比例依前述決議方案核實計算調整。
- 三、後續依上開方案查計全市各地價區段公告土地現值及公告地價之區段地價，提送下次委員會議評議，另請作業單位製作全市地價分布圖，供委員參考。

捌、散會。(下午4時)