

# 臺北市地價及標準地價評議委員會會議紀錄(節本)

開會事由：臺北市地價及標準地價評議委員會第100次會議

開會時間：112年12月6日（星期三）上午9時

開會地點：市政大樓2樓低層北區N202會議室

主席：李四川主任委員

紀錄：蔡仲凱

出席委員：詳簽到表

列席單位及人員：詳簽到表

## 壹、前次會議決議事項執行情形

- 一、本市112年徵收土地宗地市價評議表（共4案），經委員會第99次會議決議照案通過，業由本府地政局依土地徵收補償市價查估辦法第29條規定，於112年6月29日將徵收土地宗地市價清冊函送用地機關。
- 二、本市112年市價變動幅度評議表，經委員會第99次會議決議照案通過，業由本府地政局依土地徵收補償市價查估辦法第30條規定，於112年6月29日將市價變動幅度表函送用地機關。  
決議：洽悉。

## 貳、報告事項

- 一、**第1案**：113年公告土地現值及公告地價作業公開說明會民眾反映意見研處情形。  
依據：地價及標準地價評議委員會評議會會議作業規範第3點。  
說明：  
(一)本府地政局於112年11月1日辦理113年公告土地現值及公告地價公開說明會，蒐集民眾意見。

## (二)建議人陳述意見

社團法人○○○○建議北投士林科技園區113年公告土地現值不宜一次性大幅調整，應逐年微調。理由如下：

1. 公告土地現值上漲，累計2年調整之公告地價亦隨之上漲，土地交易成本（土地增值稅）及土地持有成本（地價稅）均增加，將反映在交易價格上，造成土地取得成本增加，後續並間接造成區域房價上漲。
2. 文資類容積移轉能否實現以達保存文化資產之目標，受制於接受基地之營建管銷成本加計容積移轉單價成本後，是否低於建案銷售預期房價。倘113年公告土地現值一次性大幅上漲，恐將造成送出基地與接受基地無法媒合交易，扼殺實現古蹟及大稻埕容積移轉對文化資產保存之貢獻。
3. 北投士林科技園區抵價地從配地完成到土地接管期間內，公告土地現值調幅不大，且免徵地價稅。倘113年公告土地現值大幅調漲，公告地價亦將有可觀的漲幅，抵價地所有權人之土地持有成本及土地交易成本暴增，影響其權益太大，恐造成民眾觀感不佳而影響市府施政滿意度。

**決議：**本市113年公告土地現值及公告地價作業公開說明會民眾所提建議案，依作業單位研處情形辦理，提送下次會議評定。

## 二、第2案：113年公告土地現值調整情形及公告地價調整方案

**依據：**平均地權條例第14條、第15條、第40條、第46條及同條例施行細則第64條、地價調查估計規則、內政部88年8月24日台（88）內地字第8885163號函及內政部112年4月13日「研商辦理113年重新規定地價及公告土地現值作業」會議紀錄。

**說明：**

### （一）113年公告土地現值調整情形

1. 內政部112年4月13日「研商辦理113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）政府請確實掌握轄區實價登錄及住宅價格指數等市場資訊，將市場變動核實反映於一般正常交易價格之查估及調整作業，並提高公告土地現值占一般正常交易價格比例。
2. 本市公告土地現值占一般正常交易價格之比例，111年及112年皆為100%。113年公告土地現值調整，建議維持112年公告土地現值占一般正常交易價格之比例，按所調查之一般正常交易價格100%查計。

### （二）113年公告地價調整方案

1. 內政部88年8月24日台（88）內地字第8885163號函示略以，公告地價之評定原則，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。
2. 另本市議會審議112年度財建總預算之附帶決議：「請市府於112年召開地價及標準地價評議委員會評議113年公告地價時，應審慎考量經濟情勢變化、疫情發展、地價變動、民眾生活負擔等因素，合理評定地價。」
3. 本市111年公告地價係反應調查期間一般正常交易價格變動幅度，按111年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.55%計算調整。113年公告地價經綜合考量前開各項因素，建議調整方案如下：

- (1) 方案1：113年公告地價反應近2年一般正常交易價格變動幅度，按113年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.55%計算調整。
- (2) 方案2：113年公告地價反應近2年一般正常交易價格變動幅度，另加計1%政策調幅，按113年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.81%計算調整。
- (3) 方案3：113年公告地價反應近2年一般正常交易價格變動幅度，另減計1%政策調幅，按113年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.29%計算調整。

1.

**決議：**

- (一) 113年公告土地現值調整，依委員意見以一般正常交易價格100%查計。
- (二) 113年公告地價調整方案，依委員意見採方案1，反應近2年一般正常交易價格變動幅度，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) 請地政局將委員意見納入調整考量，後續依前開決議及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，提送下次地價評議委員會議評議。

散會（上午11時00分）