

臺北市地價及標準地價評議委員會會議紀錄

開會事由：臺北市地價及標準地價評議委員會第105次會議

開會時間：113年12月4日（星期三）上午9時30分

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：王玉芬副主任委員、金家禾、卓輝華、張能政、遲維新

張琬萍、李政宗、賴宗裕、陳信良、張雅惠、黃智卿

吳欣珮(莊玫紅代)

請假委員：林秋綿、蕭麗敏

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、○○區○○段○○小段○○地號土地徵收補償市價復議案，經貴會第104次會議決議，復議土地○○地號宗地市價由每平方公尺150,000元修正為每平方公尺235,000元。復經本府以113年9月11日府授地用字第1136022013號函，就徵收補償地價查估等事項，併同貴會決議內容函復復議人。
- 二、○○區○○段○○小段○○地號等3筆土地徵收補償市價復議案，經貴會第104次會議決議，復議土地○○、○○、○○地號等3筆土地維持原評議結果。復經本府以113年9月11日府授地用字第1136022017號函，就徵收補償地價查估等事項，併同貴會決議內容函復復議人。
- 三、○○區○○段○○小段○○地號等17筆土地徵收補償市價復議案，經貴會第104次會議決議，復議土地○○及○○地號宗地市價由每平方公尺150,000元修正為每平方公尺235,000元，其餘○○地號等15筆土地維持原評議結果。復經本府以113年9月11日府授地用字第1136022041號函，就徵收補償地價查估等事項，併同貴會決議內容函復復議人。

決議：洽悉。

貳、報告事項

一、第1案案由：

114年公告土地現值作業公開說明會民眾反映意見研處情形。

法令依據：

地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第3點。

說明：

(一) 本府地政局於113年10月30日辦理114年公告土地現值公開說明會，蒐集民眾意見。

(二) 建議人○○○就○○區○○段○○小段○○、○○、○○、○○地號及○○區○○段○○小段○○地號土地建議調漲幅度大一些，不要只調3%至5%，建議10%以上，以接近一些市價。

討論情形：委員無意見。

決議：本市114年公告土地現值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案案由：

114年公告土地現值作業及調整情形報告。

法令依據：

平均地權條例第40條、第46條、地價調查估計規則、內政部113年10月1日台內地字第1130265124號函附「114年公告土地現值建議調整方向及作業原則」。

說明：

(一) 內政部113年10月1日函附「114年公告土地現值建議調整方向及作業原則」之建議調整方向摘要如下：

1. 核實反映市場變動情形：各直轄市、縣(市)政府請確實掌握轄區市場動態情形，包含參考實價登錄、地價基準地、房價負擔能力、住宅價格指數及其他不動產景氣相關指

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，並配合提高公告土地現值占一般正常交易價格比例。

2. 應用大量估價作業系統檢視區段地價均衡性：各直轄市、縣(市)政府檢視轄區內區段地價均衡情形後，逐年改善地價層次均衡性，使稅賦公平合理。
- (二) 本市111年至113年公告土地現值占一般正常交易價格之比例皆為100%，114年公告土地現值調整，建議維持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，並應用系統檢視區段地價均衡情形，逐年漸進改善地價均衡性。

討論情形

(一) 委員發言要點

1. 委員1

- (1)○○○○○○○○○○特定專用區，支持漸進式調整地價，惟該區公告土地現值與○○○○○○○○○○市價相比仍有落差，公告現值調整幅度似仍有不足。
- (2)前開○○○○特定專用區內公告現值每平方公尺10,000至10,200共6家業者，建議提高調幅至約30%，其中已申請建築執照之3家業者則提高調幅至約40%。

2. 委員2

- (1)有關○○○○○○○○特定專用區地價調整，支持○委員意見。
- (2)簡報市場資訊部分，建議可增加商辦價格指數。
- (3)建議作業單位就房地合一稅與土地增值稅相互關係，進行研究分析。
- (4)本市114年公告土地現值預擬調幅，六都中僅高於○○市，請於公平合理前提下，考量有無再調高空間。

3. 委員3

- (1)參考全台房價上漲情形及房價負擔能力，本市公告土地現值調整方向與市場趨勢相符，支持地政局所擬報告內容。
- (2)○○區、○○區均有住2山限區因整體開發大幅調高公告現值，建議○○○○○○○特定專用區比照上開區段，於建照階段酌予調整地價漲幅。

4. 委員4

- (1)肯定地政局運用系統輔助提升本市地價均衡性所做的努力。
- (2)建議可針對地價均衡性不足地區，依地價落差高低分級，訂定計畫於若干年後達到整體性均衡。

5. 委員5：針對○○○○○○○特定專用區地價調整，為維持一致性原則，避免前後不公平，建議循例採分階段逐年調整。

(二) 作業單位回應

1. ○○○○○○○○特定專用區原為保護區，地價基期較低，其公告土地現值係依循本市地價查估作業通案原則，同時考量個案個別條件及整體地價均衡性，視開發進程分年調整地價，建議持續按照開發狀況逐步調整，以達全區地價衡平目標。
2. 因商辦買賣交易案例較少，樣本數尚不足以編製價格指數，故提供商辦租金指數供委員參考。
3. 目前適用房地合一稅者僅占買賣交易一定比例，公告土地現值作為土地增值稅之稅基，基於兼顧地價穩定，公告現值調整應以反映地價動態為主，未來將配合中央精進地價政策及配套措施辦理。
4. 內政部大量估價作業系統及均衡性檢討為中長期計畫，114年公告土地現值宜採漸進和緩調整，未來本局將持續精進檢討，逐年改善地價層次均衡性，促使稅賦公平合理。

5. 委員所提相關地價精進相關建議，本局會納入研析調整。

決議：

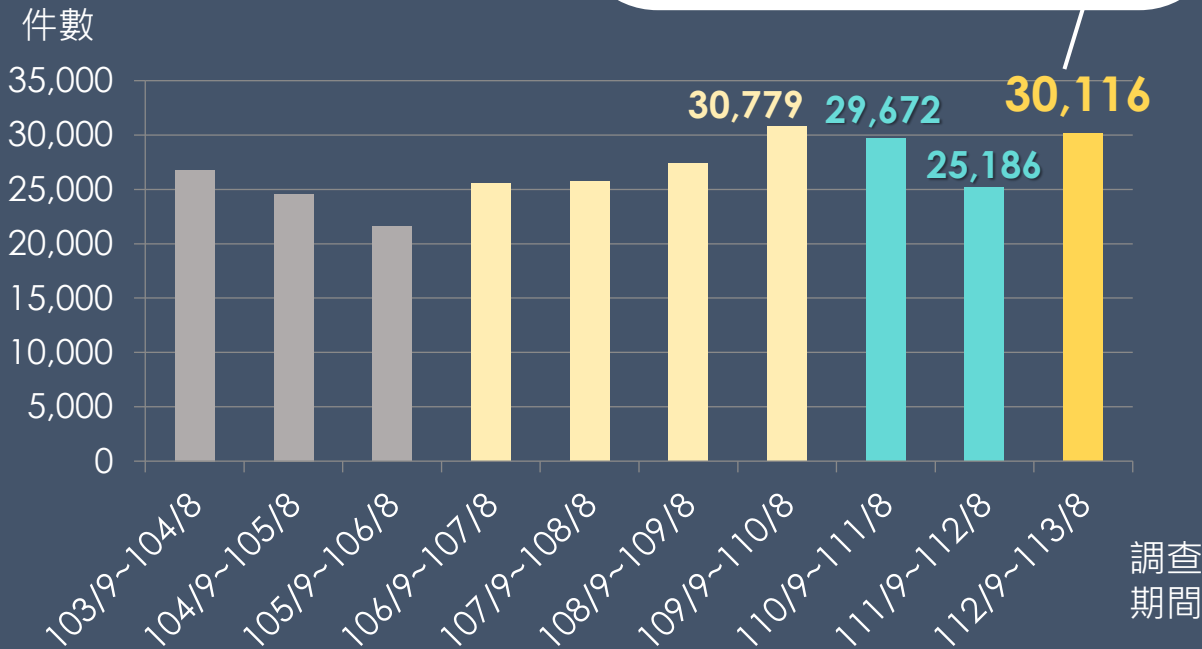
- (一) 114年公告土地現值調整，依委員意見以一般正常交易價格100%查計。
- (二) ○○○○○○○○特定專用區請作業單位將委員意見納入，進行衡平性檢討，並於下次會議報告檢討結果。
- (三) 請地政局將委員意見納入調整考量，後續依前開決議查計全市各地價區段公告土地現值之區段地價，提送下次地價評議委員會議評議。

散會（上午10時50分）

114年公告土地現值作業期間調查情形

調查期間：112/9/2 ~113/9/1

交易量



交易價格(市場資訊)

- 本市住宅價格指數 **+10.75%**
(112/09~113/08)
- 本市商辦租金指數 **+1.98%**
(112Q3~113Q2)
- 內政部住宅價格指數 **+6.77%**
(112Q3~113Q2)
- 實價登錄房價統計 **+7.10%**
(112/09~113/08)

近1年地價動態
調查結果

量增價漲，全市平均約 **+5.01%**

地價均衡性調整計畫

目的

為改善本市公告土地現值區段地價均衡性，制定全市通案一致之均衡性調整作業方式，促使區段地價查估結果更為公平合理

類型

一.都市更新、危老重建及聯合開發地區



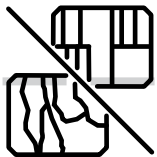
享有一定容積獎勵，建築量體增加

二.都市計畫變更地區



土地使用強度提升，或允許使用項目變更

三.區段徵收、市地重劃開發地區



土地使用強度提升，或土地利用現況改變

四.其他地價均衡性不足地區



公告現值接近市價程度經系統檢核有地價均衡性不足情形