

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109次會議

開會時間：114年11月21日（星期五）下午3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、林秋綿、張能政、遲維新、張琬萍

賴宗裕、李政宗、王瑞雲、張雅惠、吳欣珮、黃智卿

請假委員：金家禾、卓輝華、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、114年「貓空地區人行跨越橋興建工程」土地徵收補償市價評議案，經委員會第108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114年7月2日將徵收土地宗地市價清冊函送用地機關。
- 二、本市114年市價變動幅度評議案，經委員會第108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114年7月2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案案由：

115年公告土地現值及公告地價作業公開說明會陳○○君反映意見研處情形。

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114年11月4日辦理115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○○建議意見：房屋稅今已由縣市改為非自住房屋採「全國歸戶」並且提高了房屋稅率，造成民眾持有的稅賦增加，希望115年的地價調整可衡酌市場情況及考慮民眾稅賦負擔增加情形下溫和反應。

討論情形：委員無意見。

決議：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：

115年公告土地現值及公告地價作業公開說明會台北市○○○○○公會反映意見研處情形。

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114年11月4日辦理115年公告土地現值及公告地價公開說明會，蒐集民眾意見。

(二)建議人台北市○○○○○公會建議意見：

- 1.建議115年本市公告土地現值及公告地價調整應持平或微調。
- 2.115年度公告土地現值及公告地價調整應依據調查作業期間市場價格實際變動情形，不宜將具不確定性之特定產業進駐預期納為調整因素。

討論情形：委員無意見。

決議：依作業單位研處情形辦理，提送下次會議評定。

三、第3案案由：

115年公告土地現值調整情形及公告地價調整方案。

法令依據：

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114年7月17日函附「115年重新規定地價及公告土地現值作業注意事項」。

說明：

(一)115年公告土地現值調整情形

1.內政部114年7月17日函附「各直轄市、縣(市)政府辦理115年重新規定地價及公告土地現值作業注意事項」摘要如下：

(1)請確實掌握轄區實價登錄、房價負擔能力及住宅價格指數等市場資訊，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接近一般正常交易價格。

(2)可利用大量估價作業系統產製各地價區段實價登錄拆分地價、素地地價與擬評現值比值資料，作為改善一般正常交易價格與實價登錄申報價格落差之參考。

2.115年公告土地現值作業，依上開內政部114年7月17日函示掌握相關市場資訊，審慎反映市場變動，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，相關作業內容詳本次會議簡報。另本市114年公告土地現值占一般正常交易價格之比例已達100%，115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，反應近1年一般正常交易價格變動幅度。

(二)115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.本市113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113年一般正常交易價格(同公告土地現值)之

26.55%計算調整。115年公告地價經綜合考量前開各項因素，建議調整方案如下：

方案1：115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115年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.29%計算調整。

方案2：115年公告地價反應近2年一般正常交易價格變動幅度，按115年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.55%計算調整。

方案3：115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115年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.81%計算調整。

討論情形：

（一）委員發言要點

委員1：

(1)○○○○○○○○特定專用區，開發許可已核定而都市設計審議尚未核定之業者，建議115年公告現值調幅不低於10%；113年都市設計審議核定，現正申請建築執照之業者，建議公告現值調幅得酌予再調高。

(2)115年公告地價建議核實反映市場變動情形，採方案2。

委員2：115年公告地價調整，考量本市房價所得比、房貸負擔率皆為全國最高，且近年物價上漲生活成本增加，民眾負擔加重，加以近期房地產交易量緊縮，市場未來前景不甚樂觀，建議採方案1。

委員3：115年公告地價建議採方案1。

（二）作業單位回應

1.○○○○○○○○特定專用區依本市地價查估作業通案原則，按照開發進程分年調整地價，並考量個案個別條

件及整體地價層次，故各業者115年公告土地現值調整幅度不同。

2. 考量申請建築執照過程中仍有變數，故建議以取得建築執照為調整地價時間點，以資明確。

決議：

- (一) 115年公告土地現值調整，以一般正常交易價格100%查計。另○○○○○○○○特定專用區地價調整，同意依作業單位建議辦理。
- (二) 115年公告地價調整採方案1，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115年一般正常交易價格（同公告土地現值）之26.29%計算調整。倘地價區段之115年一般正常交易價格相較113年未下降，依本決議計算後，115年公告地價之區段地價低於113年者，維持113年公告地價之區段地價。
- (三) 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（下午4時30分）