

# 基隆市安樂地政事務所

## 101 年公告土地現值作業說明會會議紀錄

一、時間：100 年 10 月 18 日下午 2 時

二、地點：本所四樓會議室

三、出席單位及人員：詳簽到簿

四、主席：田家樂

紀錄：吳家豪

五、主席致詞：

首先代表本所歡迎各位委員、貴賓蒞臨參加安樂地政事務所 101 年公告土地現值作業說明會。今日說明會的主要目的，是向各位來賓說明本所四區公告土地現值作業辦理情形，尤其是前次出席委員提出有關住宅區、商業區最高與最低之地價區段資料統整，以及買賣情形、各地價區段調整幅度等報告；希望出席委員、貴賓能提出寶貴意見，作為本所地價人員修正公告土地現值之依據，並作為本年度作業公告土地現值評議之參考。

六、上級長官致詞：

地政處梁美秀科長：

各位委員、貴賓大家好。本說明會為年度公告土地現值作業程序之一，希望藉由此說明會將地政事務所一年來收集之市場交易情況、地價區段調整情形等地價動態做一個報告，並與各位委員面對面溝通，聽取各位指正以作為地政事務所未來對於公告土地現值作業修正的依據。

另外也藉此機會向各位委員報告，近年來針對北部房價飆漲，中央對於土地三法等未來政策也有一些改革，包括稅賦上的實價登錄機制，可能影響同仁對於公告土地現值是否偏離市價之檢視；另外一個重點是未來徵收將改以市價補償，此為完全補償的概念；以上兩案已送至立法院審議。最後希望各位委員不吝指教，以作為同仁們改進之參考。

七、業務課報告：

本所辦理公告現值調整相關作業，請參閱書面資料。

八、討論建議事項：

(一)黃景泰議長秘書藍正宗先生：

依八堵路 49 巷一帶鄉親反應，因民國 99 年公告地價及公告土地現值大幅調漲，導致向國產局承租土地之租金費用大增，因該地地勢低窪，屬易淹水地區，土地使用價值不高，期能依程序調降該區段之公告地價及現值。

請本提案能列入 101 年、102 年公告地價及公告土地現值評議之討論事項，予以檢討調降之可行性。

(二)吳德賢委員：

本次報告與我們大概的認知滿接近，經過資料的比較後發現，暖暖區的住宅區最高價位地價區段之公告土地現值較其他三個區為低，是否符合市場現況？另外暖暖區土地交易筆數與建物交易筆數相差不大，推測可能與新開發之大型建案有關，希望日後能分別羅列純土地交易與房地一體交易之數量。

九、綜合說明：

(一)主席：

(1) 會後邀集相關關係人共同會勘了解，若為作業有誤而影響民眾權益則予以更正；若屬認知上差異則於下年度作業時予以調整。

(2) 近幾年來各區之地價區段數目持續增加，原因是避免一些大型建案因其本身建材差異帶動地價上揚而造成周邊地價隨同上升之不合理現象，故只要是一定面積以上之建案，且價格有別於周遭房價者，都會將其獨立成一新地價區段，日後我們會持續努力貫徹。另土地與建物交易筆數的問題，會請同仁確實了解；而純土地交易的情況實屬少見，未來若有代表性之案例將單獨作說明與報告。

(二)周力行課長：

(1) 同仁作業時會考慮特殊狀況，但有些地區無法詳盡的照顧到，也歡迎各位隨時給予指正，關於藍秘書反應之事項，本所將近期擇日會同地政處長官至現地會勘了解實際狀況並盡速處理答覆。

(2) 有關暖暖區住宅區最高價位地價區段的問題，新開發建案所開價格創本區新高，換算成地價後相信也是很高的，但地價作業是計算區段地價，在該建案未從原地價區段中分離出來前，對地價區段的影響會認為屬極端值，無法據以作為區段地價之決定價格，為改善此問題，本所將會以新增地價區段的方式處理，以期如實反應地價的漲跌。另土地與建物交易筆數有差異，係建築基地的類型複雜而造成；有關委員提出分別羅列的建議，我們會請資訊人員協助，盡量提供更詳盡的資訊。

(三)梁美秀科長：

(1) 依平均地權條例第 14 條規定，規定地價後，每三年重新規定地價一次；上期已於 99 年辦理，故待 102 年才會重新公告地價。有關藍秘書反應之事項，會後將擇期與地政事務所至現地會勘了解實際狀況，同時也會了解之前調漲是否因都市計畫使用分區的調整確認；須待以上情況確定後再來討論該地價之合理性或向民眾說明。

(2) 有關委員提出暖暖區新建案推案價格亮麗，但相較其他三區公告土地現值反較低問題，在於目前規定區段地價的決定係採用中位數方式；希望同仁對於以上建案以新增地價區段的方式處理，避免影響周遭地價不合理上升的現象。

主席指示：

各位貴賓都是百忙中撥冗來參加本所 101 年公告土地現值作業說明會，在此特表感謝。也期望同仁不論是各地價區段之劃分、地價之擬定，或公告土地現值、公告地價之作業，均能朝著合理精準的方向前進。最後，再次感謝各位貴賓蒞臨指教。

十、散 會：下午 3 時。