

中華民國 110 年 9 月 24 日

新北市新店地政事務所
111 年地價作業說明會

新北市新店地政事務所編製

目 錄

壹、開會通知單(含公告).....	01
貳、新聞稿.....	05
參、會議資料.....	08
肆、會議紀錄(含簽到表).....	25
伍、照片.....	29

新北市新店地政事務所 開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國110年9月16日
發文字號：新北店地價字第11060232442號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

■受文者為民眾或附件有實體

開會事由：召開「新北市新店、深坑、石碇、坪林、烏來等5區111
年地價作業說明會」

開會時間：110年9月24日(星期五)下午2時30分

開會地點：新北市新店地政事務所第1會議室（新店區北新路1
段86號14樓）

主持人：廖主任俊隆

聯絡人及電話：地價課課員鄒閔祺(02)29172969分機307

出席者：社團法人新北市地政士公會、新北市地政業務從業人員職業工會、新北市
不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人新北市不動產估價師公會、新北
市不動產仲介經紀商業同業公會、新北市不動產經紀人協會、陳議員永福
、金議員中玉、劉議員哲彰、陳議員儀君、新北市新店區公所、新北市深
坑區公所、新北市烏來區公所、新北市坪林區公所、新北市石碇區公所、
新北市政府稅捐稽徵處新店分處、新北市政府財政局、財政部國有財產署

列席者：

副本：新北市政府地政局

備註：

- 一、請各區公所協助通知各里長宣傳周知里民。
- 二、另因應COVID-19疫情，本次會議將進行現場人數管控，若各
界人士及關心地價民眾欲到場參與，請至本所網站
(<http://www.xindian.land.ntpc.gov.tw>)之研習活動線上
報名專區填寫線上報名表單或直接電洽本所地價課
(02-29172969分機307鄒小姐)報名。
- 三、另除現場參與外，本說明會召開時將於本所網站(連結如上)

之影音專區同步播放簡報影音，提供無法到場之民眾參考，敬請多加利用。如有相關建議亦可利用本所網站(連結如上)、傳真(02-29146656)、郵寄(新北市新店區北新路1段86號13、14樓)或電話(02-29172969分機301-309)方式表達您寶貴意見。

新北市新店地政事務所 公告

發文日期：中華民國110年9月16日

發文字號：新北店地價字第1106023244號

附件：

主旨：召開新北市新店、深坑、石碇、坪林及烏來等5區111年地價作業說明會。

依據：內政部訂頒「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」第3點。

公告事項：

- 一、會議時間：110年9月24日（星期五）下午2時30分。
- 二、會議地點：新北市新店地政事務所第1會議室（新店區北新路1段86號14樓）。
- 三、本次說明會將說明本所辦理地價調查、地價區段劃分、地價估計作業情形、最近一期地價動態情況、影響轄區市場波動因素等內容，並受理民眾反應意見，以提送地價評議委員會作為評議參考，歡迎各界踴躍參加。
- 四、另因應COVID-19疫情，本次會議將進行現場人數管控，若各界人士及關心地價民眾欲到場參與，請至本所網站(<http://www.xindian.land.ntpc.gov.tw>)之研習活動線上報名專區填寫線上報名表單或直接電洽本所地價課(02-29172969分機307鄒小姐)報名。
- 五、另除現場參與外，本說明會召開時將於本所網站(連結如上)之影音專區同步播放簡報影音，提供無法到場之民眾參考，

敬請多加利用。如有相關建議亦可利用本所網站(連結如上)、傳真(02-29146656)、郵寄(新北市新店區北新路1段86號13、14樓)或電話(02-29172969分機301-309)方式表達您寶貴意見。

新北市新店地政事務所新聞稿

民國 110 年 9 月 15 日 星期三

新店地政舉辦 111 年地價作業說明會

【新北市訊】新北市新店地政事務所訂於 110 年 9 月 24 日（星期五）下午 2 時 30 分於該所第 1 會議室（新店區北新路 1 段 86 號 14 樓），舉辦新店、深坑、石碇、坪林及烏來 5 區 111 年地價作業說明會，歡迎各界人士及關心地價民眾參與提供寶貴意見。

新店地政事務所表示，本次說明會將說明該所轄區本年度辦理地價調查、區段劃分、地價調查估計作業情形、市政重大開發建設等影響地價因素及最近一期地價動態等內容，期透過公開說明，使各界充分了解地價訂定流程、動態趨勢，並蒐集各方建言，俾彙整後提供本市地價評議委員會作為 111 年公告土地現值訂定之參考，使地價作業更透明化，達到地價合理、稅賦公平的目的。

該所進一步表示，由於公告現值主要是提供稅捐機關審核土地增值稅或贈與稅之參考，公告地價則是課徵地價稅之依據，故其年度作業波動調幅，攸關土地所有權人權益甚鉅，歡迎各界民眾踴躍參與提供建言，惟為因應 COVID-19 疫情，本次說明會將進行現場人數管控，若欲到場參與，請事先至該所網站(<http://www.xindian.land.ntpc.gov.tw>)之研習活動線上報名專區填寫線上表單，或請直接電洽新店地政地價課(02-29172969 分機 307 鄒小姐)報名。

另除現場參與外，說明會召開時將於該所網站(連結如前)之影音專區同步播放簡報影音，提供無法到場之民眾參考，敬請多加利用。如有相關建議亦可利用新北市新店地政事務所網站(連結如前)、傳真(02-29146656)、郵寄(新北市新店區北新路 1 段 86 號 13、14 樓)或電話

(02-29172969 分機 301 至 309)方式表達您寶貴意見。

111 年地價說明會簡報資料，已置放於該所網站

(<http://www.xindian.land.ntpc.gov.tw>)業務專區-不動產資訊網頁
中，歡迎民眾自行下載參考。

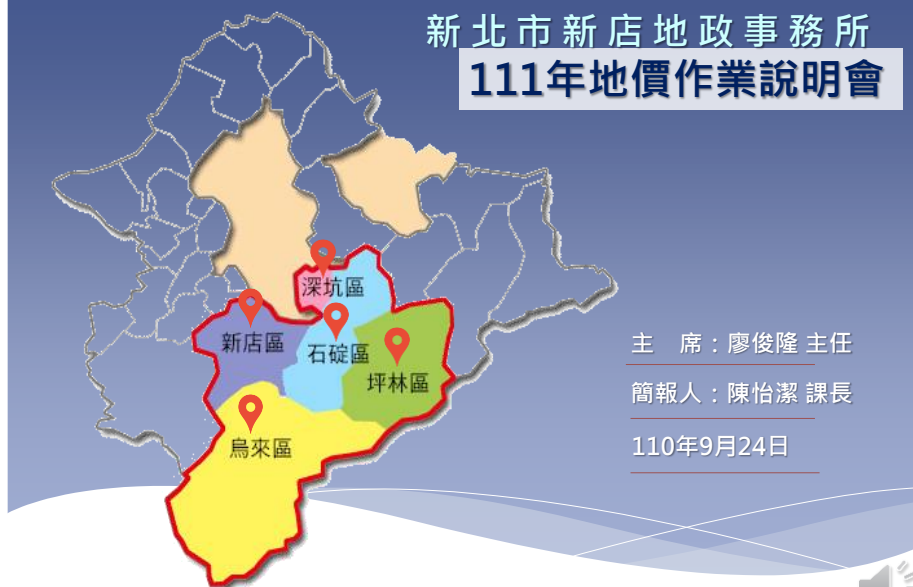


線上報名 QRcode

資料詳洽：新店地政事務所 鄒閔祺 電話：(02)29172969 分機 307

撰稿人：鄒閔祺

新北市新店地政事務所 111年地價作業說明會



主 席：廖俊隆 主任

簡報人：陳怡潔 課長

110年9月24日

1



議程

- | | |
|-------------|--------|
| 14:30~14:35 | 主席致詞 |
| 14:35~14:55 | 地價業務簡報 |
| 14:55~15:15 | 意見交流 |
| 15:15~15:30 | 主席結論 |
| 15:30 | 散會 |

※本次會議簡報影音亦同步於本所網站影音專區撥放

2



會議目的

一
說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一年地價動態情況。



二
聽取民眾對地價調整之意見，彙整作成紀錄後，提供地價評議委員會評議地價時之參考。

地價作業更臻客觀合理

3



簡報大綱

- 一、作業依據
- 二、地價作業流程
- 三、轄區房地產動態趨勢
- 四、地價調查作業概況
- 五、轄區重大工程
- 六、地價重大政策宣導

4



公告土地現值用途

- ✓ 每年**1月1日**公告
- ✓ 作為土地移轉或設定典權時，**申報移轉現值**之參考
- ✓ 稅捐機關審核土地移轉現值依據
- ✓ 課徵**土地增值稅**之基準

5



公告地價用途

- ✓ 原每3年重新規定地價，106.5.10平均地權條例第14條修正為**每2年1次**，**111.1.1公告**
- ✓ 所有權人**申報地價**之參考，申報期間**111.1.3~111.2.7**
就公告地價增減20%申報，**未申報者**，私有土地以**80%**計；公有土地以**100%**計
- ✓ 每年稅捐機關依申報地價計徵**地價稅**

6



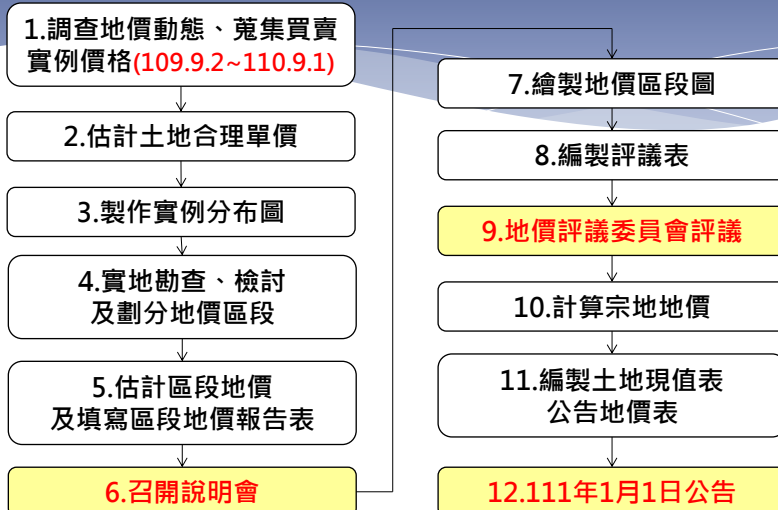
一、作業依據

1. 平均地權條例及其施行細則
2. 地價調查估計規則及其作業規定等
3. 地價及標準地價評議委員會組織規程及其作業規範
4. 新北市實施地價調查估計作業規定
5. 新北市111年公告土地現值地價作業進度表

7



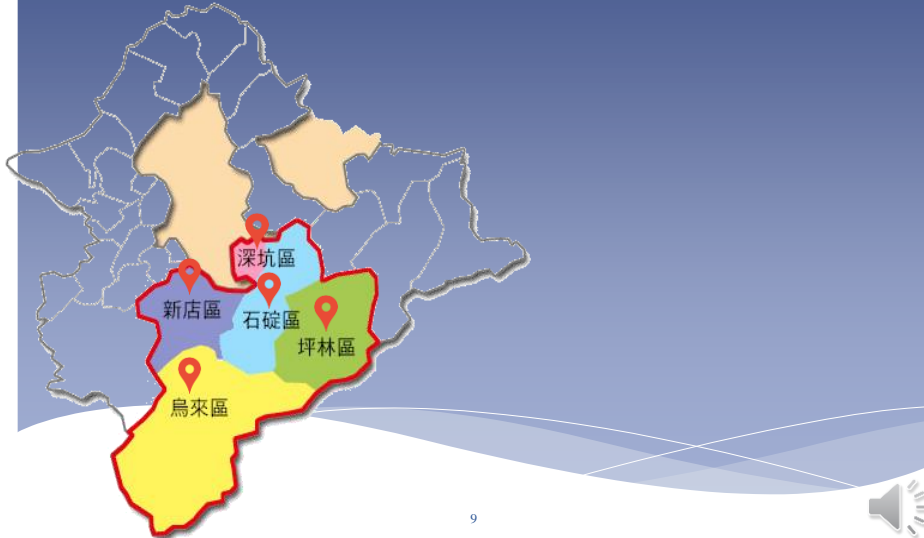
二、地價作業流程



8



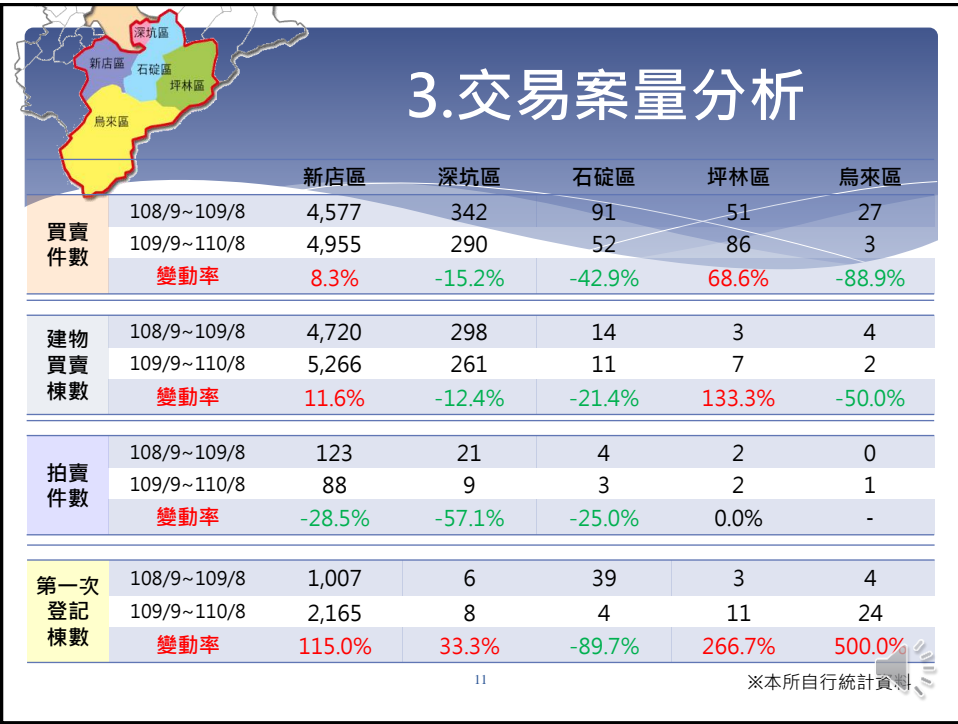
三、轄區房地產動態趨勢



1.轄區概況

	土地 總筆數	土地 總面積 (ha)	建物 總棟數	建物 總面積 (m ²)
新店區	92,395	11,720.3	144,574	20,769,533
石碇區	34,787	13,591.0	518	182,927
深坑區	15,524	2,031.3	11,803	1,822,013
坪林區	31,126	16,276.3	569	105,828
烏來區	10,526	33,253.4	304	71,466
總計	184,358	76,872	157,768	22,951,767
年度增%	1.12%	0.02%	1.07%	1.45%

資料日期：110.8.4



5.人口、戶數統計

110年8月	戶數	人口數
新店區	130,663	301,550
深坑區	9,872	23,736
石碇區	3,389	7,489
坪林區	2,566	6,662
烏來區	1,915	6,335
合計	148,405	345,772
成長數	696	-2,456

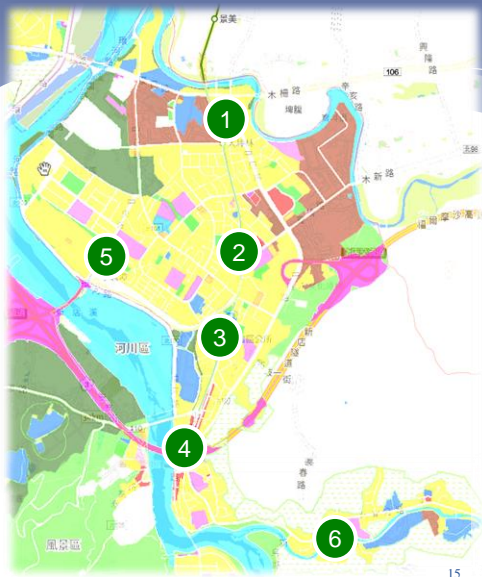


四、地價調查作業概況



捷運沿線生活圈、青潭

新店



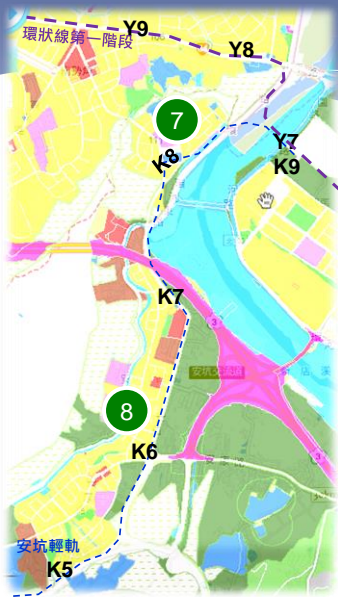
平均行情價 (萬元/坪)	公寓	華廈 大樓
1.大坪林站	32-50	38-70
2.七張站	32-53	30-72
3.新店區公所站	31-50	34-76
4.新店站	碧潭東岸	28-43
	碧潭西岸	16-24
5.小碧潭站	31-56	35-68
6.青潭	20-26	21-37

市區捷運沿線因交通便利、生活機能佳且商業活動頻繁，為本區主要交易地區，受惠於環狀線通車、央北推案銷售狀況理想及商場開幕，成交價格多呈現上漲。

青潭地區房價較市區平價，仍有低總價低屋齡需求支撐，整體價格呈現微漲。

新和/安民/安德生活圈

新店

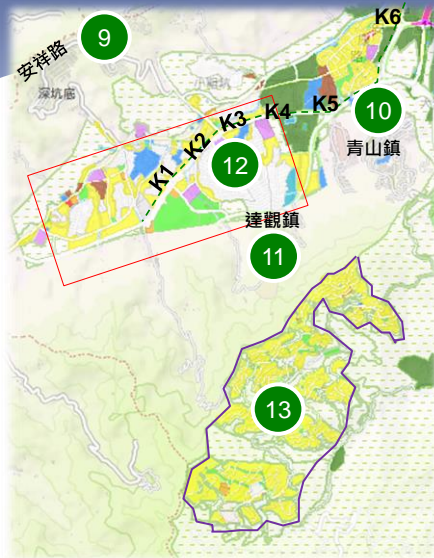


平均行情價 (萬元/坪)	公寓	華廈 大樓
7.新和生活圈 新和國小	25-34	27-42
8.安民安德生活圈 安和路、安康路2段 安民、安德、安成街	14-32	23-49

新和、安民、安德生活圈，新和生活圈鄰近南勢角，安民安德生活圈鄰近安坑交流道，近年因中安大橋、新北環河快速道路通車，增加聯外交通便利性。而安坑輕軌持續興建，在房價相較市區便宜，且大樓物件較多，吸引剛性需求，整體價格呈現上漲。

安坑地區、華城

新店



平均行情價 (萬元/坪)	公寓	華廈 大樓	透天
9.安祥路丙建	13-21	13-30	18-36
10.青山鎮丙建	-	33-50	48-68
11.達觀鎮丙建	-	-	14-28
12.已開發建築 密集地區	10-33	14-29	16-44
13.華城	-	-	27-54

安坑都內已開發建築密集地區，區域多以公寓、透天為主，整體價格上漲，都外丙建地區為豪宅或交通便利性較高地區，整體價格呈現上漲。

華城地區多別墅社區，雖地屬偏遠，但離塵不離城，聯外交通便利性佳，且隱密性高，為高資產客群置產區域，整體價格持平。

17



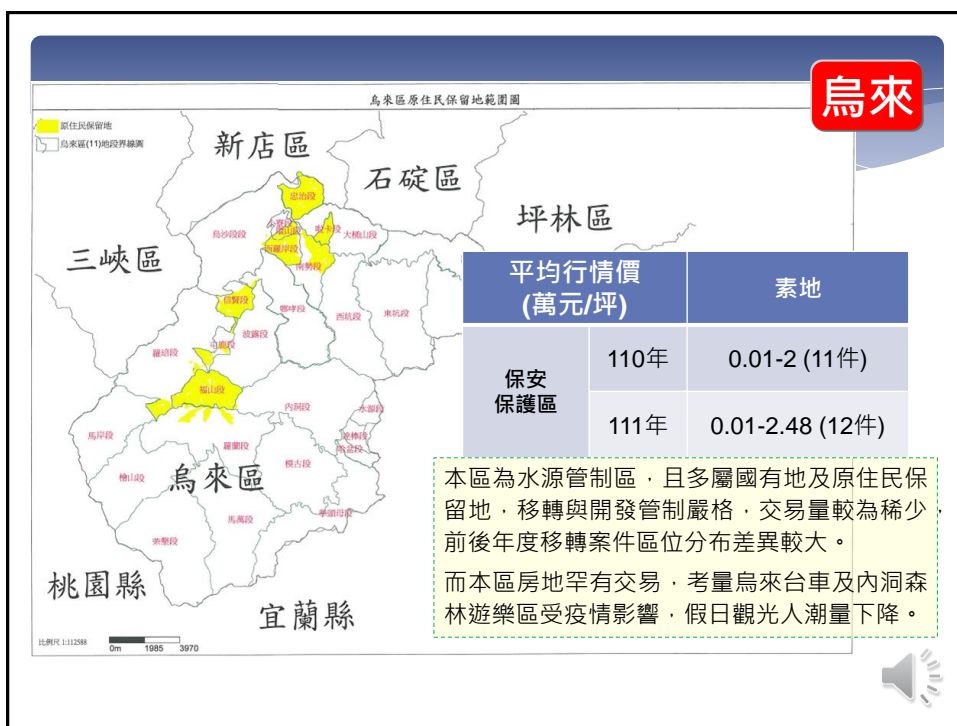
平均行情價 (萬元/坪)	公寓	華廈 大樓	透天
1.萬順寮草地尾工業區	-	22-36	-
2.萬順寮草地尾住宅區	19-27	23-44	-
3.埔新段住宅區	23-28	20-36	-
4.土庫社區非都	19-21	18-35	15-41

本區較無重大建設或政策議題，深坑輕軌在可行性研究階段，影響有限，整體市場呈現持平至微漲；非都市地區整體亦呈現持平至微漲。

18







2.地價調整方向

- ✓以市場蒐集實例價格(109/9~110/8)為基準，合理反映調整。
- ✓勘查檢討各地價區段利用現況、各影響因素及發展趨勢等，適度調整以符合實值。
- ✓檢核都市計畫使用管制及公設保留地區段劃設情形，避免錯誤影響民眾權益。
- ✓檢視毗鄰區段地價波動差異，力求合理公平與均衡。

3.其他房地產指數

房價指數	信義指數	國泰房地產指數
漲跌幅	8.05%	9.2%

※資料來源: 1.信義房價指數及國泰房地產指數之新北市房市分析
2.國泰指數係以新北市高價區區位價格為準
3.信義房價指數110Q2年增率(基期為109Q2)
國泰房地產指數(開價指數)110年Q2年增率(基期為109年Q2)

23



3.其他房地產指數

永慶房地產指數

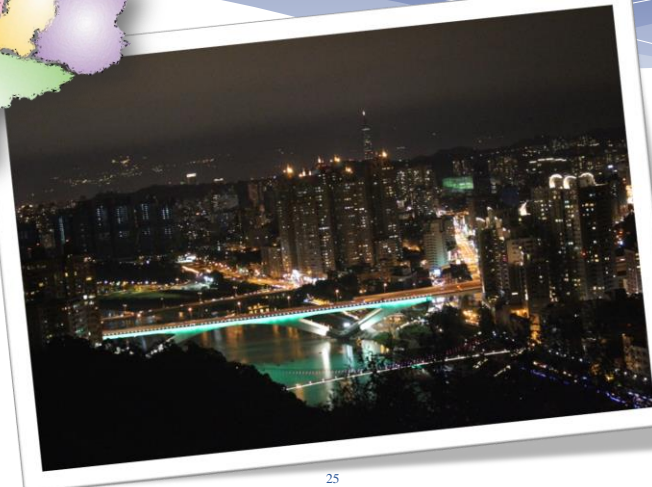
項目	新店大樓	新店公寓	深坑大樓	深坑公寓
109年(坪/萬)	44.3	33.88	28.16	22.18
110年(坪/萬)	47.78	36.49	24.33	24.16
平均漲跌幅	7.86%	7.71%	-13.59%	8.92%

※資料來源:永慶房屋新北市新店區、深坑區住宅行情趨勢
資料期間:109年(108/09~109/08)、110年(109/09~110/08)

24



五、轄區重大工程



25



工程名稱	工程說明/期程進度
捷運環狀線 (第二階段-南環段)	南環段自文湖線動物園站起至新店線大坪林站止，採地下穿越方式，設置6站。綜合規劃經行政院108年5月31日核定，已完成細部設計，陸續發包施工， 預估120年完工 。
安坑輕軌系統	本路線起自二叭子植物園，向東沿安一路平面布設，過安忠路口後轉往北沿安坑一號道路安和支線以高架興建，沿安和路跨越北二高上方，於水工實驗室東南側折轉向東跨越新店溪，全長7.5公里，完成後銜接環狀線十四張站進入大台北都會區。105年4月開工，截至110年6月底計畫進度79.7%， 預計111年底完工通車 。
安坑1號道路	第一期工程（安坑交流道至安祥路段）已於102年6月12日完工通車，一期延伸工程（安祥路至玫瑰路段）則於103年3月29日完工通車；第二期（玫瑰路至安泰路段），於 108年9月12日舉辦通車典禮 ；第三期(安坑交流道至新烏路)，目前規劃中。
中央新村北側 青年社會住宅	位於新店區斯馨段22地號，係屬地上18~21層，共1,070戶(1~3房型)，規劃1樓店舖5戶、公共托育中心、身心障礙日間照護場所、2樓托老中心、3樓婦女自立宿舍及4樓照顧兒少類家庭空間，已於106年3月開工、108年12月取得使用執照、108年12月9日起至109年1月3日開放申請招租，並於109年5月辦理公開抽籤，首波住戶已於 109年9月入住 ，入住率約7成。
新店民安段 青年社會住宅	位於新店區民安段624地號，係屬地上15層，地下3層，約200戶之社會住宅，刻正進入基本設計階段，為新北市多元開發屬工業區變更回饋用地使用之一， 預計109年11月正式動工，目標於112年完工 。
新店行政生活園區 (都更權變)	都市更新事業暨權利變換畫書已於105年8月22日發布實施，規劃興建1棟31層行政辦公大樓、1棟30層住宅大樓及新店國民運動中心。本案已於109年7月取得使照，將打造為新店地標，並成為市府行政區公辦都更之首例，各行政機關亦陸續於 110年4月起進駐 。
寶高智慧產業園區	園區基地總面積達4.1公頃，以「平價、優質、智能」為主軸，秉持低密度開發原則，在高綠覆率之園區內，建構地下2層、地上9層之廠辦、廠房大樓，並導入智慧工廠概念，強化新北優勢產業，提升經濟產值， 已於110年7月21日完工，目前進行第二階段公告招商作業中 (自110年8月30日至110年11月1日止)。
寶興段產業園區開發 招商案 (完成簽約)	園區基地總面積約0.31公頃，興建地上3層、地上8層之建築，並設立企業營運總部、研發中心及作業廠房。本案採土地租賃方式，並以(含)續租最長可達50年的方式提供廠商興建營運，於108年8月12日完成簽約，整體工程 預估110年11月取得建照正式開工，112年取得使照完工 。

26



重大交通建設示意圖



27

安坑1號道路示意圖



28

1.實價登錄修法

地價重要政策宣導

- ✓ **110年7月起實價登錄新制上路**，本所製作並於所內張貼宣導實價登錄2.0注意事項

實價登錄查詢系統

揭露詳細門牌或地號

銷售前應報請備查

銷售預售屋者開始銷售前，應將預售屋資訊及定型化契約報請備查



成交資訊全面納管

銷售預售屋者，應辦理預售屋成交資訊申報登錄；但委託代銷者，則僅由代銷業者辦理即可

申報登錄期限提前

預售屋成交資訊，應於簽訂預售屋買賣契約之日起30日內辦理申報

書面記載預約內容

收受定金應以書面確立標的物及價金，不得保留出售、保留簽訂買賣契約或約定不利於買受人等事項

禁止轉售預約單據

買受人不得將定金之書面契據轉售予第三人



29

2.實價登錄新制宣導

QR CODE



- ✓ **110年6月**本所製作實價登錄歌MV，並發布於新北地政局FB粉絲專業，宣導實價登錄新制注意事項

地價重要政策宣導

房屋要買賣

實價登錄不可少

新店地政事務所



30

地價重要政策宣導

QR CODE



3.不動產交易安全宣導

✓ **110年6月**本所製作不動產交易安全宣導影片，並發布於新北地政局FB粉絲專業，宣導購屋之注意事項

買房六部曲

第五步 — 看得到的，才是**真**的。



新店地政事務所
Music: www.bensound.com

地價重要政策宣導

4.不動產租賃政策宣導

健全租賃市場發展

新制租賃住宅契約 已於109年9月上路

1. 內政部109年9月1日公告：「新制住宅租賃定型化契約」
2. 房東(須為公益出租人)透過租賃住宅服務業出租1年以上者，可享綜合所得稅優惠減免

提升住宅租賃雙方權益保障
促使包租業者提供更優質的專業服務
建構**房東放心出租房客安心租屋**之居住環境

定型化契約可至內政部不動產資訊平台
<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0302.aspx> 下載





新北市新店地政事務所 111 年地價作業說明會

會議紀錄

壹、時間：110 年 9 月 24 日下午 2 時 30 分

貳、地點：新店地政事務所第 1 會議室

參、主席：廖主任俊隆

肆、出席人員：詳如簽到表

紀錄：鄒閔祺

伍、主席致詞：(略)

陸、業務單位報告：詳會議資料

柒、意見交流及本所回應：

一、陳議員永福：

有關北城營造公司陳情新店區安坑段五城小段之北城山莊社區內地價一案（內容詳如附件一），請貴所協助處理。

二、本所回應：

本所業於會前收受本件陳情內容，將於蒐集並調查本案相關資訊後另行回覆陳情人。

捌、主席結論：感謝各位蒞臨本次地價作業說明會，若會後對於相關地價作業有其他意見，亦歡迎提供予業務單位彙整，以提交新北市政府地價評議委員會作為評議之參考。

玖、散會時間：下午 3 時整

北城山莊擬調降公告現值地價

1、北城山莊目前全區所有地號土地(不分住宅與公共設施)

公告現值=4500 元/㎡，公告地價=900 元/㎡

2、山莊目前已取得建照 110 店建字第 220 號(安坑段五城小段 5-9、5-52、5-68、46-2 地號)及次要道路 110 店什字第 011 號(安坑段五城小段 5-96、5-102 地號)。

3、將鄰近已開發山坡地之社區公告現值及地價調動方式如下說明：

① 新店造鎮 110 年度公告現值

(1)公共設施土地 a. 學校用地(香坡段 370 等地號)=4200 元/㎡

b. 兒遊用地(香坡段 398 等地號)=2400 元/㎡

c. 道路用地(香坡段 303 等地號)=9800 元/㎡~22400 元/㎡

(2)已領使照完工土地 (香坡段 153 等地號)= 19900 元/㎡~29800 元/㎡

(3)未申請建照之土地 (香坡段 403、362、292、291、309 地號)=6000-9800/㎡

② 青山鎮社區 110 年度公告現值

(1)公共設施土地 a. 學校用地(下五十六分小段 112-15 地號)=48600 元/㎡

b. 遊憩用地(下五十六分小段 126 地號)=4700 元/㎡

c. 污水池特定目的(下五十六分小段 337-3 地號)=4700 元/㎡

d. 變電所特定目的(下五十六分小段 338-3 地號)=4700 元/㎡

e. 道路用地(下五十六分小段 117-37 等地號)=34029-48800 元/㎡

(2)88 年~100 年完工住宅區(一股坡小段 93-24 等地號)=45300 元/㎡~48800 元/㎡

102 年以後完工住宅區(下城段 392-28 等地號)=40600 元/㎡

③ 三城湖社區 未興建

(1)公共設施土地 a. 特定目的事業用地(三城湖小段 97-17 等地號)=1300 元/㎡

b. 遊憩用地(三城湖小段 105-17 等地號)=1300 元/㎡

c. 道路用地(三城湖小段 218-5 等地號)=1300 元/㎡

(2)住宅區((三城湖小段 205 等地號)=5200 元/㎡

④ 綜上結論

(1)新店山坡地開發社區公告現值之調動僅調動已完工領取使照部分之地號，未申請之部分皆依原區分位置做一般調動。

(2)新店山坡地開發社區公共設施、學校用地、遊憩用地等公告現值應依原公告現值區位做調動故公告現值為住宅用地 10%左右依區位調動。

新北市新店地政事務所 111 年地價作業說明會簽到表

一、時 間：110 年 9 月 24 日 14 時 30 分

二、地 點：新店地政事務所第一會議室

三、主持人：廖主任俊隆 廖俊隆

四、出席人員：

出 席 單 位	簽 到	體 溫	連 絡 電 話
金議員中玉			
劉議員哲彰			
陳議員儀君			
社團法人新北市地政士公會	吳金典	36.1	
社團法人新北市地政士公會			
新北市地政業務從業人員職業工會	吳金典	36.1	
新北市地政業務從業人員職業工會	陳淑學	35.5	
新北市不動產估價師公會	邱湛閣	35.2	
新北市不動產估價師公會	謝耀德	35.3	
新店區公所	楊瑞淑	35.8	

出席單位	簽到	體溫	連絡電話
石碇區公所	葉金榮	35.1	
坪林區公所	林俊傑	35.2	0978 145218
烏來區公所	鄭春子	36	0939620410
新北市政府稅捐稽徵處新店分處	陳雅慧	35.9	0919257356
里長			
土地所有權人			
本所	葉冠志 高志豪 陳柏志 劉秉立 鄭明祺	36.1 36 36.3 36.7 36.1	

出席單位	簽到	體溫	連絡電話
	楊裕夏	36.1	
	吳銘選	36.1	
	楊大昕	36.1	
	陳永福	36	
其他			

111 年新北市新店地政事務所地價作業說明會現場照片



