

蔡議員育輝：

局長，像這個，我覺得不妥！

地政局陳局長淑美：

跟議員報告一下，因為議員非常的認真。

蔡議員育輝：

不是啦，你講好聽話，沒關係！我簡單講，像你們在開會、制定地價的時候，地政局有參與嗎？

地政局陳局長淑美：

議員講的是公告現值？還是指這個招標底價？

蔡議員育輝：

對，你們要招標、要訂底價多少的時候，你們有開會嘛？

地政局陳局長淑美：

有，跟議員報告，訂定招標的底價，我們必須要委請專業的估價師或是請地政事務所，先來做第一步的估價，然後第二個會送進我們的市地重劃委員會或區段徵收委員會審議，審議通過之後，我們才能辦理招標底價的公告。

蔡議員育輝：

你聘的這些專家、學者，有在做生意的嗎？有找建商之類的，來擔任委員嗎？有嗎？

地政局陳局長淑美：

沒有，我們的委員裡，沒有建商。

蔡議員育輝：

沒有，儘量不要。

地政局陳局長淑美：

沒有，完全沒有。

蔡議員育輝：

你如果說昆和，沒有當議員就沒關係，如果有當……像這個找那些建商來、把價格弄的很便宜，他們去標就比較「好康」，這就不合理！像我們那個不動產評議委員會，我也跟你吵過了，你們找的那些學者、專家、蓋房子的，都是維護政府的，哪有民間團體都是維護政府的？你們聘這些建商，聽說去擔任你們委員的，都知道行情，到後來都會很有錢。

地政局陳局長淑美：

跟議員報告，建商沒有擔任我們的委員。

蔡議員育輝：

儘量不要啦！

地政局陳局長淑美：

沒有。

蔡議員育輝：

儘量要迴避啦！今天因為我要召開一個記者會、也沒有人問，我也不要再問你了，我剛好要召開記者會！不然昆和再問一次，昆和比較專業。局長，平常你們的團隊，我覺得也是很專業，操守儘量要顧好，像這種「歹康的」、累犯，不要讓它常常來臺南市

亂，百姓房子都買不起，亂喊價、喊到5、60萬、亂喊價、80、90萬、上百萬在喊，人家如果買，就會說遠雄標的比較貴呢！所以現在房子會比較貴，它有在銷售房子你知道嗎？

地政局陳局長淑美：

對。

蔡議員育輝：

附近有在賣呢！

地政局陳局長淑美：

對、有。所以我們實在是非常不贊成這種帶風向的作法，但是我們也不要再在公開場合，再對它做評批。

蔡議員育輝：

你不能講，但是我們民意代表，可以講啊！我們為了百姓的權益、這些少數買房子買不起的人，地價那麼貴、房子那麼貴，是要怎麼買？它們就是故意設計這一局，這種「歹腳」、「歹囡」的，對不對？我們民意代表可以……

主席：（盧議員崑福）

好，請陳昆和議員。

陳議員昆和：

局長，你請坐好了。我剛才所說的重點，其實我們市長在質詢的時候，他一直覺得我們臺南市的房地產，很好啊！所以我跟他爭議的時候，我最主要就是對我們大北門區的狀況，佳里的房子，一間也都賣1千多萬！其實，我是不要佳里的房子賣的太貴，我也不要臺南市的房子賣的太貴！那都會回歸成本問題，成本的問題，就會馬上回到土地的成本，這件衣服布料的成本嘛，所以布料成本如果不貴，我們百姓買房子就不會貴，所以我才會一直跟我們市政府說，要做城鄉均衡的事情，我們所有建設都在府城、做在這裡，當然這裡的房地產、布料就貴，你如果將一部分、尤其最重要的交通，建設在其它的工業區也好、什麼產業都好，把北門區的交通做好，現在我們曾文溪景觀大橋要起來，那個是可以解決，但是那是整個大外環的交通，你要解決的是佳里、北門區進府城的交通可以很快，這樣交通才是確實民生可以馬上感受到。這是要跟市長講的，卻變成跟你講，我現在的意思是說，你如果做好的話，我們那裡的土地，不會這麼貴啦！沒有這麼貴的時候，市區的土地，就沒辦法這麼貴了，為什麼？因為就是解編特種農業區的事情。

地政局陳局長淑美：

我知道議員所講的，是一個城鄉均衡的問題。

陳議員昆和：

對。

地政局陳局長淑美：

就是我們整個大臺南……

陳議員昆和：

因為在那裡，可以6百、7百萬或是7百、8百萬「買厝」、買透天的，但是在這裡買，要2千萬、1千5百萬啊！所以輪漲到佳里，那是輪漲！不是真正有那種價值，所以如果說那邊交通做好、然後解編一部分不好的田地當住宅區，我跟你說，5百、6百萬、6百、7百萬在西港，你想，誰不會去買？一定要在這裡買1千5百萬？但它的機能不足，這是一

個問題！其實現在的政策，是我們政府造成的，因為我們早期繳利息的時候，銀行利息1個月要7、8%、合作社要9%、農會要11、12%嘛！以前繳1個月，現在可以繳10個月，所以這是一個政策，但是也有很多的問題，就是我覺得很不喜歡的狀況！好像拿我們基層老百姓在開刀，這是現在執政黨讓我覺得很不以為然的地方，但是我在想、我再回頭講，很多的建設為什麼我會在這邊講？其實我不想在這裡站！4年、4年、4年這樣站，但是我發現上一次質詢完了以後、到現在，我覺得不錯了，慢慢來檢討，讓我們的溪北城鄉能夠均衡，我們的房地產自然就不會那麼高了，這個房地產會那麼高，就是外面的上櫃、上市公司來把我們弄起來的嘛！為什麼？因為輪漲嘛！六都的輪漲，新竹也輪完了，高雄輪完了以後，就輪到臺南。

地政局陳局長淑美：

報告議員，其實我們也不太希望是這樣一個輪漲的狀況，因為所謂的資金行情，它不能永遠！真正的價值，應該是城鄉均衡，地方有產業建設、人民有就業機會……

陳議員昆和：

是，對。

地政局陳局長淑美：

大家可以安居樂業，我們的土地開發，把環境價值改善了之後，整個環境品質提高了，大家房地產才有理由增值，如果環境、價值沒有變好，這個其實要炒……

陳議員昆和：

1分鐘、再1分鐘，謝謝。我相信，局長你是學者，大概大家都有這樣的一個眼光跟理想，不是只有把局長的事情做好，我相信在學校當教授、當院長，還更有地位啦！因為學生會尊重我們。所以我在想，其實我們的建商也都相當的、也有認真啦！尤其我們臺南市很多的建商是很認真，只是我在想，有一些動作不好，會讓我們其它的建商受傷，所以以後我會請我們的建商公會，對於這個東西、這件事情要好好的、以後嚴謹一點，否則我們怎麼為這些產業，來跟市政府做溝通？我相信，都是要為我們臺南市民整體的利益打響。

主席：（盧議員崑福）

局長，回去跟陳昆和議員多溝通一下，在這裡要討論的、討論的，應該是你私底下要找他溝通嘛！好不好？不要浪費那麼多時間，接下來請李宗翰議員。

李議員宗翰：

謝謝、謝謝主席。局長，你有看過你們家的開放資料嗎？

地政局陳局長淑美：

我還沒仔細看過，不過我知道議員一直非常關心這個 open data。

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

我們的 open data，我大概有進去看它的更新進度。

李議員宗翰：

了解。

地政局陳局長淑美：

但是，我沒有一筆一筆點進去看。

李議員宗翰：

好，謝謝局長，你們今天大概有 150 筆，但你們差不多有 90 筆，就是 108 年、109 年、106 年、107 年，如果是實價登錄的話，你們還每個月通通把它集成一個資料集，這個你們可以整理一下，把 90 個稍微整理一下，大概會剩下 20 個，並不是數量多就是好，這件事情先跟你講一下。

地政局陳局長淑美：

好的。

李議員宗翰：

另外一件事情，我想問你一下，就你所了解，近 3 年、近 3 年整個地價漲最多的地方，在哪裡？

地政局陳局長淑美：

近 3 年……

李議員宗翰：

是，猜一下。

地政局陳局長淑美：

看議員是要各縣市？還是要臺南市裡面？

李議員宗翰：

臺南市各區！

地政局陳局長淑美：

臺南市各區……

李議員宗翰：

依照你們的資料算出來的，我沒有準備簡報給你看，但我這邊有資料。

地政局陳局長淑美：

好，應該是……如果我印象沒錯的話，可能永康、北區、安南都是……

李議員宗翰：

永康、北區、安南？

地政局陳局長淑美：

都是比較熱的熱點。

李議員宗翰：

喔，落差滿大的！我目前看到的是新市、善化，最厲害。

地政局陳局長淑美：

新市、善化也是漲得滿多的，可能是因為南科的題材。

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

所以，這個地方的房地產市場，一直都還是處於蠻熱絡的狀態。

李議員宗翰：

北區大概漲 3%，你覺得新市、善化，大概漲幾%？

地政局陳局長淑美：

我現在目前沒有數字……

李議員宗翰：

沒關係、猜猜看，新市、善化？我剛剛跟你講，你剛剛講到安平、中西區，大概漲 3 % 左右，東區大概漲 3 %，南區、南區沒有什麼漲。猜猜看？新市、永康，猜錯了，沒關係啊！

地政局陳局長淑美：

我現在沒有數字啦！不過，我們都有在觀測這方面資料，而且我們局，每一季大概都有在做相關的報表啦！我沒有記起來。

李議員宗翰：

謝謝、沒關係，我現在可以跟你講答案，善化區大概 11.27 %，3 年哦！新市 10 %，也是平均，在住宅區、商業區、工業區，換句話說，如果是住宅區的部分，新市漲了 28 %，3 年漲 28 %！這投資報酬率，會不會太可怕了一點？局長，你的想法？

地政局陳局長淑美：

這樣的一個增值率，是很高的啦！

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

但不曉得，議員的資料是用均價？還是用前面的價格去……

李議員宗翰：

沒有，我參考你們家的，我參考你們家的地價、你們的開放資料。

地政局陳局長淑美：

然後平均計算嗎？

李議員宗翰：

沒有，每年增長上來，你每半年才更新一次嘛？

地政局陳局長淑美：

我們有一個地價指數嗎？

李議員宗翰：

對、沒錯。

地政局陳局長淑美：

OK，好。

李議員宗翰：

還是你們覺得地價指數不準？

地政局陳局長淑美：

應該是……我們都是地所去查估的，這應該沒有問題。

李議員宗翰：

應該是沒錯啦？

地政局陳局長淑美：

對。

李議員宗翰：

這件事情，我就覺得非常有趣啦！為什麼會覺得非常有趣？因為財稅局跟我講說，沒有哦，在房屋稅之後，整個相關的不動產交易，沒有比較熱絡！但是很顯然的，從你這邊查出來，特定地區的不動產，就是有比較熱絡，局長，你的看法？

地政局陳局長淑美：

是，沒有錯，在臺南市最近其實這幾年，很多的民眾，大概都有感受到我們的市政建設力度，其實是一直有在提升。

李議員宗翰：

是，當然。

地政局陳局長淑美：

所以這整個的環境品質提升之後，其實有好幾個區，價格是有上漲，沒錯。

李議員宗翰：

是，好幾個區有價格上漲，那你覺得，在整個區段裡面，價格跌最多的在那裡？把你沒有資料的七股、南化、左鎮去掉的話，你覺得跌最多的地方在哪裡？

地政局陳局長淑美：

這個，我要看報表才能說話也，議員。

李議員宗翰：

沒關係，因為我這邊有報表，我知道你沒有，但跌最多的，居然是鹽水區，你覺得有什麼想法？

地政局陳局長淑美：

鹽水啊？

李議員宗翰：

對，它不漲反跌，跌了 2%、百分之 2 點多，你的看法？

地政局陳局長淑美：

因為市場的價格，它必須要取決於供需……

李議員宗翰：

是，當然。

地政局陳局長淑美：

那麼，就是說供給面如果一味的要拉高價格，可是需求面如果沒人買單的話，這個價格是不會成立、甚至會下跌……

李議員宗翰：

所以你覺得現在？

地政局陳局長淑美：

所以供需的……

李議員宗翰：

所以你覺得……現在鹽水未來看跌，就對了？

地政局陳局長淑美：

我也不能這樣子唱衰鹽水啊！

李議員宗翰：

是，當然。

地政局陳局長淑美：

我希望鹽水，將來有它相關的文化建設或者說相關的建設進駐之後，它整個品質提升之後，它的房地產或是人民的財產權價值，獲得一個保障。

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

我們不要去倡議所謂的大幅度增值，但是我想適度的保值、抵抗通貨膨脹，這也是必要的。

李議員宗翰：

好，謝謝局長，我想今天跟在座各位談這件事情的時候，局長，你剛剛自己也講，我們建設了什麼事情、在哪邊、憑了什麼結果、造成了這地方，可能上漲相關的議題。但這件事情，整個市府單位，知不知道？不知道！沒有人知道！甚至我剛剛問局長的時候，你們可能還要再查一下。不行！這個表，一定就是要給整個臺南市政府的人知道！為什麼？因為這些事情，會直接的反應在所有想要……

主席：（盧議員崑福）

再給 1 分鐘。

李議員宗翰：

謝謝主席，這件事情非常重要的原因是因為，在在的反應在你們整個施政成果上面，這件事情會反應在接下來民眾對這個地方的觀感跟看法及市府對這地方是否有所重視，我今天不是說這個地方下跌、你們辦事不力，不是這樣子！而在這個事情上，當看到有人漲了 2、30% 的時候、我們整個溪北六區……難怪我們這些溪北議員會不開心啊！說實在的，我們真的也不是看房地產維生，但整個民眾觀感就是……對啊！你們重南輕北，是不是這樣子的關係？局長。

地政局陳局長淑美：

我當然希望民眾，當然每個地方……對於它未來的發展、這個地區未來發展的前景是可以期待的。

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

而不要讓大家落入一個，就是說好像我這個地方沒希望了。

李議員宗翰：

是。

地政局陳局長淑美：

然後人口外流。

李議員宗翰：

當然，這件事情非常重要。

地政局陳局長淑美：

是。

李議員宗翰：

謝謝局長，我想，未來我們再討教一下這份資料，雖然我剛剛臨時把它算出來，但對這個結果，我覺得非常值得、可以，謝謝局長。

地政局陳局長淑美：

謝謝。

主席：（盧議員崑福）

我們今天不要超過12點30分，要發言沒關係、不要超過12點30分，如果超過12點30分，在那之前我會喊「卡」。抱歉啊，各位議員！林美燕議員，謝謝。

林議員美燕：

感謝主席，局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

林議員美燕：

我想在服務的案子裡面，測量所造成的一些糾紛問題，事實上在我們服務處常常碰到，就是測量完了，不知道界址在哪裡？當然剛開始測量的時候，他會覺得說會有爭議、好像有些問題，包括過去測量以後，所埋下的那個……

地政局陳局長淑美：

界標？還是界樁？

林議員美燕：

界樁、界樁的部分，在過去、往往就不曉得怎樣，就突然不見了！或者被拔掉了！或者因為變遷的關係，所以不見了！所以常常就在測量的過程中、土地的測量過程中，往往造成很多就是一些人的……就是鄰居啦！因為鄰居之間，一線之隔就差很多，尤其在寸土寸金的情況下，他們都會有意見啦！更何況，有時候你跟我的，兩個人的土質有時候完全不一樣，有的我已經蓋好了、建物也已經完成了，我的旁邊都是泥土或者圍牆，但是我的隔壁還沒蓋、它還是泥土，因為泥土，所以往往在釘界址的時候，造成兩造之間，往往會有一點意見，我想，局長，我們現在界樁，都用什麼牌子？

地政局陳局長淑美：

這個我不太清楚，是不是請測量科，回答一下。

林議員美燕：

不太清楚喔。

地政局測量科林科長旺慶：

這邊我補充，我們現在材質大概三種，就是鋼釘、塑膠樁還有水泥樁這三種，塑膠樁的部分，還有分大小。

林議員美燕：

鋼釘，就直接釘在地上，是不是？

地政局測量科林科長旺慶：

對。

林議員美燕：

它如果是泥土怎麼釘？

地政局測量科林科長旺慶：

那就是埋設塑膠樁。

林議員美燕：

就是塑膠樁！

地政局測量科林科長旺慶：

對，還是要看現地的屬性，再決定埋設哪一種界標種類。

林議員美燕：

所以它釘下去，往往就只有一點嘛？它的一點，發現怎麼樣、有時候還搞不清楚，

那個界釘釘下去，應該也是一點而已，就算是界樁，也是一個塑膠，也可以拔掉對不對？

地政局測量科林科長旺慶：

我們的測量員，到現地去是負責測定位置，我們的人員會跟申請人或是鄰地關係人講，位置、界址點在哪邊。

林議員美燕：

你只是一個點的位置而已，釘下去就是這條過去、這裡過去就是了，我發現有時候，

因為土地未必就是直線的嘛！對不對？

地政局測量科林科長旺慶：

我們的界線至少要兩點，所以如果現地只有一個點可以設立界標的話，可能要跟我們測量員詢問清楚，到底這個點是圖上的那一個點，要不然只有一個點的，就比較容易像議座講的，會各說各話。

林議員美燕：

對啊！所以，我認為說，這個界樁的設計，應該再做突破啦！我們有去看臺中市，它們首創的，只是界址土地的界標，這是改良過的喔，這是臺中的！你看它們有一個箭頭，土地的界標有個箭頭，它透過箭頭，很準確的提示，可以讓你知知道，這個界址從哪邊開始、方向是這樣子，可以降低彼此跟鄰居間的糾紛。你看，人家臺中的這個土地界標，就做的很好，看是直的還是橫的，你的土地釘下去，有可能是斜的、它就斜的，如果直的、它就很直的去去做。

地政局測量科林科長旺慶：

我可不可以補充一下說明？這個叫做指示界標，原則上，就是那個界址點不太好設立我們傳統那種界標……

林議員美燕：

那我們家有嗎？

地政局測量科林科長旺慶：

目前還沒有。

林議員美燕：

對啊，人家都有，你還解釋！你說這是一個界標、界址，你說界標也好、點也好、界址的標示點也好，至少人家有土地界標，如果需要的時候，你可以用到啊！我們為什麼會沒有呢？人家有這麼先進的！局長，為什麼人家有？我們家沒有啊？

地政局陳局長淑美：

報告議員，這個我們來研議啦！這應該是，我們要跟好的看齊嘛。

林議員美燕：

對啊！

地政局陳局長淑美：

所以，如果這個可以有比較清楚的界標、可以增加民眾對於現地界線認知的話，我想這個是好的，我們來研議辦理。

林議員美燕：

對吧！局長，你看這個就很明顯，不要造成彼此間的糾紛，左鄰右舍為了一個界點，就麻煩。

主席：（盧議員崑福）

好，蔡育輝議員，你是不是要問遠雄的啊？如果是，我要做個裁示了。什麼？等裁示完，你還要再講？這樣你講完，我再裁決就好了。

蔡議員育輝：

農地重劃，誰更新的？或是管理農水路的？重劃過的，是誰管理的？科長。

地政局農地重劃科董科長婉君：

是，議座。

蔡議員育輝：

臺南市未來充滿遠景，市區都有捷運，現在市政府都講捷運，我們那裡我要來請教，你知道重劃過的農水路，面積多長、多寬？

地政局農地重劃科董科長婉君：

目前我們臺南市農地重劃區的話，總共是 5.8 萬公頃。

蔡議員育輝：

一年大約做多少？我們可以做的，差不多多少？包括中央的經費，5.8 萬公頃，現在一年大約做幾公頃？

地政局農地重劃科董科長婉君：

不好意思，議座，因為我們有些是用面積去統計、有些是用農路的長度去統計……

蔡議員育輝：

你就大概講一下，做了多少？你就講大約！

地政局農地重劃科董科長婉君：

應該說，我們一年大概做了 300 多條的農路，有改善、更新 300 條。

蔡議員育輝：

我計算了一下，50 年要重做一條路不可能！對不對？300 條，是要算什麼，我講這樣，過份嗎？局長，我講這樣，過份嗎？

地政局陳局長淑美：

跟議員報告……

蔡議員育輝：

50 年，要重做一條是不可能！

地政局陳局長淑美：

這個，我們最近有在做統計……

蔡議員育輝：