

# 連江縣地價及標準地價評議委員會 108 年第一次會議紀錄

壹、開會時間：108 年 10 月 2 日上午 10 時

貳、開會地點：連江縣政府三樓會議室

參、出席單位及人員：詳簽到簿

肆、主持人：劉主任委員增應

紀錄：黃誠貴

伍、主席報告：略

陸、討論

## 提案一

案由：為本縣今(108)年地價基準地選定及查估作業 1 案，提請評議。

依據：依地價基準地選定及查估要點辦理。

說明：本案地價基準地選定及查估作業情形，依去(107)年度基準地評議資料(本縣原基準地 8 點，新增 4 點，共計 12 點)，詳如「連江縣 108 年基準地查估作業成果簡報」。

林委員明宏：

1. 基準地查估大部分皆採取收益法，請問今年租金收益與去年相比變動幅度如何？
2. 本次新增 4 個基準點所估定之價格為公告土地現值之 5~6 倍，跟以往查估價格為公告現值之 10 倍，2 者差距頗大？能否說明。

查估單位：

1. 本次查估作業均至現地勘查，並對基準地周遭之住家或商家逐家詢問其租金收益，故本次估價結果除北竿鄉漲幅稍大外，其餘皆較去年小幅上漲。
2. 新增基準點之價格，係以公告土地現值為參考依據，並參酌地價指數及往年調漲情形，經綜合比較後所估定之價值。

陳委員建豐：

1. 本次估價報告資料，建議依照查估報告相關規定製作，例如基準地選定之代表性、顯著性等重要因素做分類，以利評議委員在判讀、識別方面能更容易了解。
2. 由於貴縣市之交易案件稀少，基準地之價格如何精準呈現該地區的實際價格，可能是日後估價單位所要思考的方向，且能降低民眾在負擔稅賦時之疑慮。
3. 部分基準地之估價參考因素，例如仁愛段 536 地號將縣府早期坐落納入考量，而仁愛 147 示範住宅為該區域之重大工程開發案，卻未加以評估，其客觀條件顯有不足。
4. 因都市計畫變更所作通盤檢討，例如北竿鄉部分有機關用地變更，使區域內之地價在將來會發生大規模之調整，其預期發展程度之量化標準或許亦應納入考量。

地政局韋副局長彰武：

1. 有關基準地之選定皆符合法令規定，惟或許因簡報之關係而無法看出基準地選定之重要理由，但在書面報告首頁上其實已經有將選定之重要因素做摘要陳述，不過陳委員提供之建議，可做為往後簡報報告再更進一步之加強及細部修正。
2. 仁愛 147 示範住宅部分，是可以當做未來基準地選定之重要依據，因其各項條件皆符合法令的要件，只是當初在挑選新增基準點時，其條件還未臻成熟故未納入選點之一。
3. 就預期發展情況可否納入基準地選定之因素，實務上有其困難性，因為估價只能推估過去某一時

間點或現在價格，而無法將未來尚未發生之情況納入考慮而推估未來價格。不過若是都市計畫在做通盤檢討且有具體規劃時，是可以作為估價時重要參考，而日後亦會與工務處密切聯繫，若是都市計畫有所修正，地政局方面也會配合調整。

陳委員建豐：

近幾年之地價皆呈上漲，對地區發展之優劣是否有作趨勢分析之檢討？

查估單位：

基準點之選定其實內政部還在試辦階段，且基準地之價格並無強制效力只能當作地價調整之參考，其施行目的在仿照日本制度，因為往年公告土地現值及公告地價均以區域性因素作調整，而忽略了還有個別因素亦會影響地價之高低漲跌，所以現階段基準地價格對民眾稅賦負擔還不至於有影響。

陳委員忠義：

1. 有關容積率與建蔽率方面，莒光 2 個基準點與南竿介壽 436 地號，其容積率 200 未作修正，正確應該是 240~320，因為今年度四鄉五島之容積率、建蔽率採主細分離(主要計畫與細部計畫)，請查估單位再詳查並作修正。
2. 本年度會將全縣之保護區及公共設施保留地做通盤檢討，期程預定在今年底至明年上半年會呈核內政部定案，由於變更之案件量多達數十筆，建議地政局在明年度的地價調整上一併納入考量。

陳委員書建：

本次基準地價格微調上漲，連帶地價稅亦跟著上調，是否適宜？

地政局：

1. 基準地之價格係僅供參考，非作為地價稅調整之依據，且基準地誠如估價單位所言尚屬試辦階段，再者其估定之價格與實際成交案件價格差距不大，只是實際呈現當地區域地價之漲跌趨勢，此乃當初基準地選點後不得任意更改之目的。
2. 本次會議係僅就基準地選定做報告，而 109 年的公告土地現值及公告地價，是在第 2 次的地價評議會議才做討論，所以基準地價格之漲跌與民眾在稅賦負擔上並無相關聯，其目的在提供政府施政之參考。
3. 基準點選定後因為每年均須做查估及維護，雖然維護費用約新增點數費用的一半，但點數過多所需維護費用亦跟著提高，而本次新增 4 個基準點乃因內政部有編列預算補助，時間總計 5 年，之後便需要自行編列預算支應，地政局會考量在財政與人力需求之平衡下，盡量提高基準地之點數，以期能適時適切地反映當地的實際地價價格。

柒、決議事項：

依委員建議基準地建蔽率與容積率有修正之地區，請查估單位再重新核算並辦理修正後，本次 108 年地價基準地 12 點，予以照案通過。