

108 年連江縣地價及標準地價評議委員會第二次會議紀錄

一、開會時間：108 年 12 月 4 日下午 2 時

二、開會地點：連江縣政府 3 樓會議室

三、出席單位及人員：詳簽到簿

四、主持人：劉主任委員增應

紀錄：黃誠貴

五、主席報告：略

六、討論

提案 1

案由：本縣 109 年公告土地現值暨公告地價(詳如評議表)，提請評議。

說明：1. 依平均地權條例地 46 條規定辦理。

2. 本縣依都市計畫使用分區範圍劃設地價區段共計 313 個(原 309 個，新增 4 個)。

3. 109 年公告土地現值調幅分別為南竿鄉漲 3.48%、北竿鄉漲 3.08%、莒光鄉漲 3.17%、東引鄉漲 3.00%，全縣平均上漲 3.29%，占一般市場正常交易價格之 97.54%。(依內政部 101 年 8 月 14 日台內地字第 1010281336 號函示 104 年預定 90%)

討論情形：

林委員明宏：

此次資料所示，108 年及 109 年正常交易總額之年度是否誤植？正常應該是 107 年及 108 年。又 109 年正常交易總額是如何得出？

地政局回覆：

一、109 年正常交易總額係以 108 年正常交易總額推估而來，因公告地價依照規定為 2 年辦理 1 次，故以 107 年為基準，而公告現值係每年辦理，故以 108 年為基準。

二、109 年正常交易總額是以全縣土地總面積乘以現值擬評價格，也就是土地總產值。

林委員明宏：

若正常交易總額是按照此公式推估而來，那照常理各鄉之漲幅不是應該都一樣，但為何公告現值漲幅和正常交易總額漲幅不一致？

地政局回覆：

一、實際漲幅與提報地價評議的擬評價格漲幅不一致的原因，是因為實際漲幅是以歷年的價格計算後所得出，而擬評價格是以該價格為基礎，考量各區段之地形、地勢、位置、交通、公共設施及預期發展等條件，經調整後所得出，故每個區段價格才有所增減，經過計算總和後使得每個鄉之正常交易總額漲幅不一致。

二、公告現值漲幅和正常交易總額漲幅不一致的原因，係地籍線與區段線及海岸線不一

致所產生誤差，本局今年(108年)已將全縣的海岸線部分全面做釐正，導致各鄉之面積有所增減，進而產生各鄉正常交易總額漲幅有不一致的現象。

陳委員忠義：

- 一、本縣目前正在規劃連江縣國土計畫，其中國土功能分區有關海域部分，有可能涉及國土保育、海洋資源、城鄉發展及農業發展等功能分區(例如潮間帶、遊憩區)，請將有關土地面積部分一併納入參考。
- 二、有關地價之參考，以往只考量買賣實例，但價格之形成應該還有其他因素，例如容積移轉亦有其價格可供參考，移出基地與移入基地間有類似買賣之性質，請地政局在明年度辦理地價評議時是否能將此因素一併納入考量？

地政局回覆：

- 一、有關國土功能分區之劃設潮間帶部分，本局會配合都市計畫之規劃，若都市計畫樁位成果完成測釘及公告並與海岸土地辦理登錄時，一併辦理地價區段重新檢討劃設。
- 二、有關容積移轉部分應該分為2個層次：
 - (一)容積移轉係一次性，無再次使用之可能，故其價格與公各土地現值之關聯性應無相關，因公告現值係恆久性而容積移轉使用後便無回復之可能。而容積價格在台灣的實務是以公告土地現值做參考，再依照基地特性調整後所計算之價格。另外亦有直接委託不動產估價師對容移基地之價值實施估價作業。
 - (二)移出基地與移入基地之容積價值對地價之影響，因每塊容移基地會因地理位置、形狀是否方整、交通可及性及都市化程度等條件而有差異性，且因計算公式複雜，若要將容積移轉的因素納入評估地價考量，建議委由不動產估價師實施較具可行與公正客觀。

陳委員忠義：

因本縣都市計畫經通盤檢討或個案申請分區變更，例如馬祖大橋(南北竿大橋)興建、南北竿機場整建或擴建、司法大廈遷建後現址的規劃等等，內政部建議應做整體開發規劃，而整體規畫方式有區段徵收、市地重劃等方式實施，因該業務係地政局地用科承辦，這方面可能在做地價區段劃分及評估區段地價時需多留意，另外縣府前方之蔬菜公園之地主有在連署要申請分區變更，站在縣府角度認為應該審慎評估不宜貿然同意，此問題亦請地政局在做整體規劃時須謹慎考量。

地政局回覆：

整體開發的實施方式誠如委員所說的包含市地重劃、區段徵收、或申請開發許可等等，但前提是須密切配合都市計畫，在擬定或變更過程中本局會提供必要的專業知識及相關協助，例如重劃負擔費用原則以45%為上限，公共設施用地之配置及交通道路之聯通或適當合理的容積率等等，一旦都市計畫經核定後，後續重劃業務便由本局承接及執行。

陳委員歲金：

公告土地現值之漲幅雖然資料顯示達市價的97.54%，但實際上與真正的市價還有蠻大的差距，這部分有無辦法縮小其差額？

地政局回覆：

- 一、首先要先釐清一下觀念，市價買賣係宗地估價以各宗地本身的條件所定，例如面積相同的臨街地與非臨街地，其價格便有很明顯地高低之分，而地價區段是一個區段範圍之平均值，在此範圍內之土地並不考慮其位置優劣性及使用強度，所以在大宗土地估價時便無法凸顯出個別宗地的差異性，這在台灣也是有如此偏離現象。
- 二、公告地價、公告現值長期以來就是偏低，以往政府不論是徵收或土地移轉時均是依照公告現值，一來人民在繳交稅賦時不至過重，二來政府在徵收時也不用負擔龐大的徵收補償費，但在憲法保障人民財產權的前提下，土地徵收條例規定徵收需以市價補償，相反的若是要以市價來徵稅，勢必造成人民沉重的經濟負擔，所以這在每個縣市政府都有其困難度，故在此歷史因素下，才會造成公告現值與市價的偏離。

決議：109 年公告土地現值之區段地價依所提擬評地價照案通過。

提案 2

案由：本縣 109 年重新規定地價各區段之公告地價案(詳如評議表)，提請評議。

說明：1. 依平均地權條例地 14 條規定辦理。

2. 本縣依都市計畫使用分區範圍劃設地價區段共計 313 個(原 309 個，新增 4 個)。
3. 109 年全縣公告地價調整幅度為 5.46%(南竿鄉漲 5.73%、北竿鄉漲 5.30%、莒光鄉漲 5.16%、東引鄉漲 5.01%)，108~109 年公告土地現值累計調整率：南竿鄉 7.0%、北竿鄉 6.5%、莒光鄉 6.3%、東引鄉 6.3%。(依照內政部指 109 年公告地價調整幅度以不低於 108~109 年公告土地現值累計調整率為原則)

討論情形：

決議：109 年公告地價之區段地價依所提擬評地價照案通過。