

正本

發文方式：紙本郵寄(普通)

檔 號：

保存年限：

桃園市蘆竹地政事務所 函

330

桃園市桃園區縣府路232號

地址：338028桃園市蘆竹區長安路2段236
號1~3樓

承辦人：課員 吳芝宜

電話：(03)3525337#305

電子信箱：0941.e@mail.tyland.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國111年10月17日

發文字號：蘆地價字第1110013755號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本所修正後112年公告土地現值調整作業說明會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、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」暨桃園市政府111年9月6日府地價字第1110253149號函辦理。
- 二、因旨揭會議紀錄發言人誤植，特函修正。

正本：張議員桂綿、郭議員麗華、褚議員春來、劉議員勝全、徐議員其萬、游議員吾和、桃園市蘆竹區公所、桃園市大園區公所、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處、社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市大桃園地政士公會、桃園市建築師公會、桃園市不動產估價師公會、桃園市不動產仲介經營商業同業公會、桃園市不動產代銷經紀商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市政府水務局、桃園市政府工務局、桃園市政府財政局、桃園市政府地方稅務局蘆竹分局、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、財政部北區國稅局桃園分局、新莊里里長王金榮、長壽里里長張國泰、吉祥里里長張漢清、坑口里里長徐垂勇、大竹里里長黃榮祈、上竹里里長李阿清、富竹里里長邱朝旺、營盤里里長楊國棟、宏竹里里長黃國林、羊稠里里長林志評、中山里里長黃淑芬、中福里里長黃文錦、營福里里長夏榮發、山鼻里里長張寶龍、福興里里長陳太陽、南榮里里長張長祿、瓦窯里里長吳國勝、海湖里里長徐式甫、新興里里長呂宗聖、內厝里里長簡義峰、錦興里里長林延珠、外社里里長李金灶、上興里里長蕭富全、五福里里長藍和順、濱海里里長林錦昌、正興里里長梁坤寶、長興里里長呂理祭、南興里里長江惠珍、坑子里里長游象益、蘆興里里長楊琇甯、中興里里長張月娥、南崁里里長邱顯助、福昌里里長徐承昌、山腳里里長徐石古、錦中里里長李詩銘、蘆竹里里長蔡清雲、興榮里里長郭阿炎、福祿里里長李勝輝、順興里里長陳淑媛、大園里里長林文川、田心里里長黃興隆、溪海里里長劉健勳、和平里里長劉鈺貞、橫峰里里長許琇筑、五權里里長游振輝、埔心里里長李游彩雲、大海里里長郭正明、三石里里長李旺朝、菓林里里長陳錫達、竹圍里里長陳

義盛、海口里里長鄭清木、沙崙里里長游素珠、後厝里里長林有財、圳頭里里長卓榮騰、內海里里長許程睿、北港里里長蔡炯烈、南港里里長許茂、青山里代理里長徐丕龍、青峰里代理里長梁豪安
副本：桃園市政府地政局（含附件）

主任 林 鼎 鈞



桃園市蘆竹地政事務所

112年公告土地現值調整作業說明會

會議紀錄

壹、時間：111年9月26日（星期一）下午2時

貳、地點：本所3樓303會議室

參、主席：主任林鼎鈞

紀錄：吳芝宜

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、主席致詞：

大家好，歡迎大家參加蘆竹區及大園區112年公告土地現值調整作業說明會，本次說明會目的是向各位鄉親報告年底調整明年度公告土地現值作業的情形與程序，並讓各位鄉親了解其意義與功用，以及近期地價動態與實價登錄分析。各位鄉親如果簡報完有建議事項或其他意見可以現場指導或填寫意見表，俟彙整後將納入年度現值調整之參考及提供予本市地價評議委員會做評定之參考。

感謝游吾和議員代表游主任、郭麗華議員代表呂秘書、張桂綿議員代表黃秘書、徐其萬議員代表郭主任、地政局地價科黃專員及蘆竹區、大園區部分里長參與指導，接下來就請本所地價課林課長為我們進行簡報，謝謝！

陸、業務單位簡報(略)

柒、意見交流：

一、許英勝地政士發言：

1. 航空城安置街廓的部分應是明年會配地，有關所配之土地公告現值係為其領回抵價地金額嗎？

2. 區段徵收之安置街廓領回後將減半徵收地價稅二年。在客運園區配回抵價地時仍尚未設置水電，惟地價稅減半徵收係從起造時計算，在民眾申請水電後實際並未立即提供使用之情況下，即實施地價稅減半徵收，影響民眾權益甚大，請評估後續航空城地價稅相關減免措施是否適宜。

本所說明：

公告現值係屬區段價格，而以航空城為例，區段徵收後各街廓配地價格係由估價師個別估價，二者性質不同。公告現值依相關法規係以開發期程及現況評估其合理價格，與配地價格無直接關聯性。

二、游吾和議員游祥寶主任發言：

有關航空城徵收前道路用地、既成道路、河川區及交通用地補償金額與一般毗鄰地差異大，對於後續換算權利價值時影響甚大。考量道路用地其公益價值高，應避免徵收或協議價購時土地價格低於可建築用地，期本次調整公告現值作業可將道路用地及交通用地與毗鄰地價接近，保障民眾權益。

地政局說明：

關於航空城交通用地補償費較低問題，因徵收查估時係以各宗土地屬性評估其價值，交通用地確有其公益性，惟交通用地利用價值相較於可建築土地低，徵收補償價格係採用個別土地可利用之價值評估。另公告現值是以大區段範圍平均價格評估，無考慮土地個別利用條件，內政部刻正研議提高公告現值合理性。後續航空城範圍內之道路用地皆為公有土地，應無道路(交通)用地公告現值影響民眾權益之問題。

三、徐其萬議員郭主任發言：

1. 地價調整與物價波動指數有無關係？

2. 地價調整時地形、臨路有無作為參考？
3. 航空城街廓即將要配地，以權利價值配地，將來公告現值調高是否影響航空城配地單價，對徵收戶造成影響？
4. 有關新街溪、老街溪公告現值較低，將來新街溪部分土地辦理徵收，其補償費是否與地目或編定有所關聯？
5. 大園科技園區土地將來要協議價購，那協議價購是用公告價值做為參考嗎？

本所說明：

有關地價指數，本所係蒐集實價登錄資訊，以不動產相關數據分析製作都市土地地價指數，該指數與物價指數蒐集資料及計算方式不盡相同。另在公告現值作業時間，路寬的確影響地方發展，在區段檢討將考量區域、整體條件與地價層次上有無較大差異劃設區段，並不會針對個案宗地臨路條件單獨劃設。

區段徵收是依照權利價值配地，區段徵收配地之單價係由估價師另依相關規定查估開發後地價，民眾就其權利價值多寡及街廓單價計算可配回土地面積，公告現值調整並不影響配地權益。

有關水利用地部分，本所每年皆依水務局發布資料，全面檢視河川區段劃設範圍。另依內政部105年10月27日台內字第1050436952號函所示自106年1月1日起正式廢除地目等則制度，除都市土地農業區內可建築用地將參考其先前之地目估價外，多數徵收補償費評估係依使用分區或編定查估其價格，與地目較無直接關聯性。

有關協議價購或徵收補償金額，皆依不動產估價技術規則及市價查估辦法等相關規定，由估價師或地所查估人員辦理

估價作業，與公告現值作業較無關聯。故大園科技園區後續將依其開發期程及規定，另外查估協議價購及徵收補償價格。

四、王春木副理事長發言：

本所轄管河川區公告現值最低，依桃園市辦理河川區容積移轉若照現行水利法規處理，取得利益太小，是否有解套之方法或反應予水務局？

本所說明：

按相關法規本市容積移轉不只水利用地部分，桃園市都市計畫內公設保留地也有增額與容移代金的部分，其計算基礎及依據與水務局現行以公告現值參考之作法不同。又河川區河川管制與道路用地或未取得公設保留地劃設方式差異較大，行水區範圍之管制將影響民眾使用權及財產權，且整治工程分階段及區域辦理，故河川容積移轉問題涉及層面較廣，建議後續由地政局與水務局溝通討論。

地政局說明：

由於現行河川區公告現值偏低，若以此計算容積移轉價格對於民眾財產權保障有所疑慮，故桃園市水務局對於河川區容積移轉價格另有訂計算規定，與公共設施保留地以毗鄰價格計算方式相同。本局亦會轉達王副理事長的意見，期水務局可以更優惠之價格計算容積移轉價值。

捌、結論：

謝謝大家今日之參與並提供許多寶貴意見，如與會來賓有未及提出的問題或有任何寶貴意見，會後可以書面或其他方式提供，本所會將各位的意見以書面回覆並彙整提供予本市地價評議委員會作參考。

玖、會議結束：下午3時30分。