

桃園市蘆竹地政事務所

113年重新規定地價暨公告土地現值調整公開說明會 會議紀錄

壹、時間：112年9月19日（星期二）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：黃鈺捷

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位貴賓蒞臨蘆竹區及大園區113年重新規定地價暨公告土地現值調整公開說明會，待會會向大家報告辦理本次重新規定地價暨公告土地現值調整說明會的意義、程序、近期地價動態，以及地價調整作業情形。至於觀看線上直播的貴賓朋友，由於本所人力有限無法作即時的回覆，直播內容將於簡報結束時關閉，不過大家仍可於9月28日前將您寶貴的意見提供予本所，本所將彙整大家意見後作成報告，向本市地價評議會提出，作為評議的參考。

感謝游吾和議員代表王助理、許清順議員代表詹執行長、劉勝全議員代表李秘書、徐其萬議員代表郭副主任、張桂綿議員代表陳秘書、錢議員代表楊主任、營福里夏里長、山腳里徐里長、圳頭里卓里長、蘆興里邱里長、南榮里卓里長、福昌里林翁里長、桃園市不動產仲介經紀商業同業公會蕭常務監事、台灣房屋集團游總執行長、桃園市不動產價師公會張估價師、社團法人桃園市地政士代表、蘆竹區公所及大園區公所代表、地方稅務局蘆竹分局代表，以及地政局地價科黃勃舜專員團隊等貴賓蒞臨指導，接下來就請本所地價課羅課長為我們進行公開說明會簡報。

陸、業務單位簡報(略)

柒、意見交流：

一、社團法人桃園市地政士公會陳地政士發言：

今年航空城區段徵收案已有民眾陸續領回抵價地，部分民眾領回抵價地後再次移轉時，有被課徵土地增值稅之情形，在考量通膨及疫情等嚴峻環境下，建議不調高公告土地現值，以體恤民情。

二、台灣房屋集團游總執行長發言：

1. 稅收是政府施政的財源，用以提供社會福利、地方公共建設等，土地增值稅、房地合一稅為移轉時課徵，房地合一稅之稅基可扣抵土地增值稅，且土地因增值利益而被課徵，故繳納土地增值稅尚屬合理；惟地價稅屬持有稅，在物價上漲且薪水調幅有限的情況下，政府在課徵地價稅時應考量民眾負擔。
2. 房地合一稅 2.0 稅制將持有期間由 2 年提升為 5 年後，市場供給量大幅減少致價格上升，建議政府將房地合一稅分為一般稅率及自有住宅稅率兩種，另自有稅率持有時間不一定要限制 5 年，讓市場機制回歸到正常供需。

三、桃園市不動產估價師公會張估價師發言：

建議政府在課徵地價稅時，應就民眾擁有不動產多寡之情形而訂定民眾稅賦負擔比例，對僅持有唯一不動產可供居住之民眾，建議政府可考慮減免其稅賦；對擁有較多資產之民眾，則可採累進稅率方式。

四、徐其萬議員代表郭副主任發言：

1. 航空城區段徵收案領回抵價地後再移轉時土增稅雖可減徵，辦理完成後地價稅雖亦有減半徵收，惟徵收當時所賠的錢仍無法重建家園，未來負擔稅賦是否造成二次負擔，仍請地價評議會委員酌予考量，並建議政府可考量在評定項

目裡的其他因素中予以調整。

2. 航空城抵價地已陸續開始有買賣交易情形，雖然靠近青埔高鐵地區之安置土地平均成交單價較高，惟目前安置街廓土地多位於海軍基地附近，該區目前仍一片荒涼，未來會如何發展仍未明朗，於訂定地價時應審慎評估。

五、游吾和議員代表王助理發言：

建議可就航空城徵收案領回抵價地之民眾，於興建建物時給予優惠，並降低相關稅賦，以照顧這些配合政府政策之民眾。

本所說明：

航空城徵收案安置街廓領回抵價地的民眾，今年3月底第一、二階段安置土地分配結果公告期滿、辦理囑託登記完畢後，陸續已有民眾人領回權狀並開始移轉土地，近期不動產買賣成交案件實際資訊資料顯示，領回抵價地再移轉之成交筆數已達百筆多，且成交均價為30、40多萬元/坪，最高成交價亦出現57萬元/坪左右。鄰近航空城開發區旁之青埔地區，其預售屋成交均價也已達40萬元/坪以上，而大園客貨運園區近幾年也因觀音區草漯市地重劃區等開發帶動周遭行情，目前預售屋成交均價亦已超過20萬元/坪以上。以上均顯示蘆竹區、大園區近期在大型公共建設及多項整體開發案的投入下，民眾對於航空城的未來發展是看好的。

地價人員在辦理地價調整作業時，均按地價調查估計規則等相關規定，蒐集近一年內的買賣或收益實例，觀察地價變動情形予以檢討區段地價，今日大家發言建議不調整地價或是地價持平及在稅賦上予以減免，關於這個部分，我們會彙整大家的意見作成紀錄後，提交本市地價評議委員會供委員參考。

地政局說明：

地價人員在辦理地價調整作業時，是按地價調查估計規則規定，以蒐集不動產買賣成交案件實際資訊作為重新規定地價

暨公告現值調整之調查依據，地政局每月亦會針對不動產市場進行分析。我們觀察到台灣因疫情關係對百行各業皆造成影響，惟較不受影響為不動產相關。目前觀察到不動產市場的整體表現為量縮價平，價格看似未有波動，且甚至部分地區之預售屋成交單價仍屢創新高，而這部分皆會在地價調整上予以考量。

剛大家發言建議地價不調整或是地價持平，關於這部分，地價人員除了將目前 GDP 指標、建案數、所得水準、民眾稅賦負擔等項目向地價評議會委員進行報告外，亦會彙整今日民眾發言意見，併同地價人員調查地價的結果，向地價評議會委員報告，這才是今日舉辦公開說明會的目的。

捌、結論：

謝謝大家蒞臨本所公開說明會並提供諸多寶貴意見，倘之後對於本所地價有任何建議或想法，歡迎各位在 9 月 28 日前以書面提供，本所會將各位的意見納入紀錄，彙整後提交本市地價評議委員會供委員作參考。

玖、會議結束：下午 3 時 30 分。