

桃園市蘆竹地政事務所 函

地址：33852桃園市蘆竹區長安路2段236號
1~3樓

承辦人：課員 張宜庭

電話：03-3525337#304

電子信箱：10035089@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國113年9月25日

發文字號：蘆地價字第11300122791號

速別：普通件

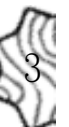
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (376430800A_11300122791_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本所114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：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113年9月2日府地價字第1130242842號函辦理。

正本：張議員桂綿、錢議員龍、許議員清順、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、農業部農田水利署桃園管理處、農業部農業科技園區管理中心、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紀商業同業公會、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、財政部北區國稅局蘆竹稽徵所、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、新莊里里長王淑華、長壽里里長張國泰、吉祥里里長游建忠、坑口里里長徐慶和、大竹里里長黃榮祈、上竹里里長李阿清、富竹里里長李衍渥、營盤里里長黃秀鳳、宏竹里里長黃國林、羊稠里里長李鑽騰、中山里里長黃淑芬、中福里里長詹益青、營福里里長夏榮發、山鼻里里長張寶龍、福興里里長陳太陽、南榮里里長卓宗賢、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、五福里里長廖定川、濱海里里長林錦昌、正興里里長梁坤寶、長興里里長呂理祭、南興里里長謝佳秀、坑子里里長游象益、蘆興里里長邱顯乾、中興里里長張月娥、南崁里里長邱顯助、福昌里里長林翁秀蘭、山腳里里長徐慶堂、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、橫峰里里長徐振坤、五權里里長游振輝、埔心里里長盧宜芳、大海里里長陳雲清、三石里里長李旺朝、菓林里里長陳錫達、竹圍里里長陳惠蘭、海口里里長鄭宇成、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、青山里里長李吳彩月、青峰里里長劉秋霞
副本：桃園市政府地政局



裝

訂

線



桃園市蘆竹地政事務所

114年公告土地現值調整作業說明會

會議紀錄

壹、時間：113年9月19日（星期四）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：張宜庭

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114年公告土地現值調整作業說明會，待會會向大家報告辦理本次公告土地現值調整作業說明會的意義、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24日前將您寶貴的意見提供予本所，本所將彙整大家的意見後作成報告，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李助理、劉勝全議員代表陳執行長、許清順議員代表陳秘書、錢議員代表楊主任、張桂綿議員代表王秘書、徐其萬議員代表郭副主任、新莊里王里長、外社里李里長、蘆竹里蔡里長、蘆興里邱里長、正興里梁里長、宏竹里黃里長、山腳里徐里長、內厝里簡里長、上興里蕭里長、錦中里李里長、坑子里游里長、錦興里林里長、富竹里李里長、社團法人桃園市地政士公會代表、蘆竹區公所代表、地方稅務局蘆竹分局代表、桃園市政府工務局代表、農業部農業科技園區管理中心代表，以及桃園市政府地政局地價科高曜堂科長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：

不動產景氣整體呈現上漲趨勢，加上近年物價通膨，民眾生活成本上升、購屋負擔沉重，入不敷出，建議調高薪資，並於調整地價時考量民眾負擔能力，以體恤民情。

二、社團法人桃園市地政士公會王理事長發言：

桃園市整體地價漲幅很大，尤其是青埔地區，建議調整公告土地現值時應核實反映市價變動，以落實漲價歸公、抑制房價炒作。

三、蘆竹里蔡里長發言：

不動產景氣呈現上升趨勢，調高公告土地現值、公告地價以反映市價是合理的，惟調高時仍請地政、稅務機關考量民眾稅賦負擔能力，降低地價稅等稅賦的課徵。

四、徐其萬議員代表郭副主任發言：

於辦理公告土地現值調整作業時，除核實反映不動產市價變動外，仍須考量民眾稅賦負擔，以實現居住正義、公平正義。另外，想了解一下航空城開發區內的交易情形。

五、錦中里李里長發言：

現今萬物齊漲，薪水追不上物價，建議調漲薪資，以減輕民眾生活壓力。

本所說明：

地價人員於辦理公告土地現值調整作業時，會參酌市場交易情形、地方財政需要、社會經濟狀況以及民眾稅賦負擔能力，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。

又如簡報所述，交易熱絡區域如蘆竹區機場捷運A10山鼻站周遭地區，近年預售屋房價持續上漲，113年均價來到36至42萬元/坪；大園區如客運園區預售屋房價113年均價已有28至32萬元/坪水準，部分建案交易價格甚至達35萬元/坪以上；青埔地區113年均價亦來到51至57萬元/坪。有關整體開發區內房價、地價變動情形，地價人員會綜整考量並在現值調整作業上作適當的調整。

除了掌握上述整體開發區域內的地價外，地價人員亦會考量其與整體開發區範圍外、都市計畫範圍外之地價均衡性，以反映在享有不同公共設施的服務程度下，在地價上有所差異，而正在進行之開發區，地價人員亦會掌握開發期程、開發成熟度，在地價作適度的調整。

另外，市政稅收的財務評估須將整體公共建設、社會福利及服務所需的支付成本納入考量，納稅本為國民應盡的義務，民眾藉由稅賦的繳納可享有更完善的公共建設及服務。

有關徐其萬議員代表郭副主任詢問航空城範圍內交易價量情形，安置街廓土地之成交件數截至113年6月底約計兩百多件，素地成交價格約為32至45萬元/坪左右，相關資訊在內政部實價登錄網站或是桃寶網皆可作查詢。

地方稅務局蘆竹分局說明：

土地增值稅與公告土地現值、地價稅與公告地價成正比關係，當公告土地現值、公告地價調升，土地增值稅、地價稅等稅賦就增加，稅率是固定的，但民眾仍可多多利用合法節稅的管道如申請自用住宅優惠稅率、成為公益出租人、包租代管等方式來減輕稅賦負擔。

地政局說明：

房價上漲並非直接反映地價上漲，房價上漲除了地價以外仍有諸多因素須考量，公告土地現值係依據地價變動情形而評定，故於辦理公告土地現值調整作業時仍應參酌地價變動情形作核實的反應，而非將房價上漲幅度直接反映在公告土地現值

上。

另公告土地現值調整乃是按地價調查估計規則規定，於蒐集實價登錄市場成交案例後，就該區市價變動情形核實反映公告土地現值調整。

民眾於買賣房屋時所繳納的是房地合一稅，房地合一稅之所得稅基可扣除土地漲價總數額，土地漲價總數額為房地合一稅中其中一個減項。又房地合一稅屬於國稅；土地增值稅屬地方稅收，當公告土地現值調降時，屬地方稅收之土地增值稅收減少，相對屬國稅之房地合一稅收卻增加，因此調降公告土地現值不一定對地方有利。

對於今日 114 年公告土地現值調整作業說明會如果還有其他想法或意見，歡迎各位貴賓向蘆竹地所地價課反映，或向地政局地價科提出。

捌、結論：

謝謝各位貴賓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 24 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 00 分。