

新竹市 114 年第 3 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

公開版

壹、時間：114 年 12 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府第一會議室

參、主持人：邱主任委員臣遠(張副主任委員治祥代) 紀錄:許芳瑄

肆、出席委員：

楊委員松齡、白委員仁德、張委員梅英、張委員能政、陳委員炳煌、陳委員香君、蘇委員文彬(呂副處長清松代)、陳委員明錚(洪科長唯峰代)、何委員憲棋

請假委員：

邱主任委員臣遠、陳委員建元、楊委員祥銘、簡委員淑媛、黃委員義宏

列席單位：新竹市政府地政處、新竹市地政事務所

伍、提案與決議：

提案：評議「本市 115 年公告土地現值、公告地價區段地價評議表（草案）」（提案單位：新竹市政府地政處）

一、說明：

本市 114 年第 2 次地價及標準地價評議委員會議經全體出席委員同意全市公告土地現值調幅 2.93%，公告地價調幅 3.06%。本府依委員會決定辦理地價調整作業，提交本次會議評議。

二、委員發言要點：

委員 1：

依前次會議決定，以全市公告土地現值調幅 2.93%，公告地價全市調幅 3.06%，進行全市 2,033 個地價區段調整，各區段地價如評議表，請委員提供意見。

委員 2：

1589-2 區段於簡報不同頁面之圖面標註方式略有不一致，建議予以統一。1692 區段為新訂都市計畫範圍，惟圖面及區段範圍文字仍以非都市土地方式呈現，建議再行確認。另 1626 區段出現河川區中包含住宅區之情形，亦建議釐清。

業務單位：

1692 區段因目前頭前溪都市計畫(草案)尚未核定，係分階段配合市價反映。另 1626 區段係圖面套繪時發生些微偏移，實際範圍仍全數屬河川區。

委員 2：

建議於調整原因中註明新訂都市計畫目前進度。

委員 3：

目前公告現值與公告地價降幅最大的區域皆為 1589-2 區段，係依內政部 114 年 7 月 3 日新頒訂指導原則調整所致；惟公告現值調幅最高之區段與公告地價調幅最高之區段並不相同，請說明兩者調整結果不一致之原因。

委員 4：

主要係因該區原本公告現值與公告地價之市占比基礎不同，實際上該區公告地價亦有相當幅度之調整。

委員 5：

2186 區段內的廣場用地，未來將捐贈予市府，將採取何種作法將地價調整至較高水準。另外科商重劃區部分，1877 區段調幅與其他區段落差較大，請說明相關調整考量。

業務單位：

廣場用地原屬農業區，過去以農業用地推估，考量用地變更後若一次性調整至工業區價格，調幅過大，爰採逐次調整方式。科商重劃區內 1877 地價區段位於鐵路南側，緊臨公道五路高架橋，出入口道路條件較差，整體開發與使用效能受限，經綜合考量道路條件及實際使用情形後予以調整。

委員 4：

1877 區段雖臨公道五路，但整段為高架段引道，該街廓僅臨側邊單行道，路幅約 4 公尺，且無法直接穿越鐵道，與交通條件較好之 2175、2176 區段不同，爰未比照調整。

委員 6：

請教公告現值調幅最高之 2190 區段，即高峰重劃區部分，目前尚未開工，且施工完成需二至三年，現階段屬禁建狀態，是否考量採逐年調整方式。

業務單位：

高峰自辦市地重劃區工程預算書已審定，預計明年開工，惟實際配地時點難以預設。本次重新劃設地價區段，2190 區段原與南側保護區劃設在一起，屬較低價區段，因重劃完成後皆為住宅區，若未事先調整，恐因公告現值落差大而影響地主配地權益。

委員 4：

高峰路、高翠路沿線區段與同屬重劃範圍內其他區段價差明顯，為避免同一重劃區內公告現值落差過大，爰為合理調整。本次亦依自然地形及交通條件調整反映價格差異，以利未來重劃分配更為合理，並兼顧公告現值偏低之地主權益。

委員 1：

請教 2191、2191-1 及 2191-3 區段公告現值調降之原因。

業務單位：

該區段因臨高峰路原設有路線價，考量路線價將造成公告現值差距過大，影響重劃前後地價評估及地主權益，爰取消路線價設定，以一般區段地價方式查估，致公告現值下修。

委員 4：

該區原屬保護區，雖都市計畫已規劃為住宅區及公共設施用地，但附帶開發條件尚未成就，故取消路線價，與周邊裡地併入同一區段。土地價格計算係依面積比例分別計算路線區段價格及裡地區段價格後加總，實際土地價格之降幅未如區段價格所呈現之幅度大。

委員 3：

調整結果整體均衡性有兼顧，因重劃過程中，路線價的價值尚未完全反映，若過早拉高，反而可能產生問題，我認為此一調整方向合理。

委員 7：

2188 區段公告現值調幅較大，但公告地價調幅相對沒那麼高之調整考量。

地政事務所：

取消路線價以一般區段地價方式查估，使公告現值調幅較大，而公告地價依現值層次調整，故數字上呈現差異。

委員 1：

重劃區內已有建物的區段，這次調幅不高，而重劃區內尚未建築的

區段，調幅反而較高，請說明調整考量。

地政事務所：

重劃區內已有建物的區段過去公告現值較高，故調整幅度不大；重劃區內尚未建築之區段，多屬原保護區或低度使用地區，價格較低，為拉近與周邊區段之價差，故調幅較高。

委員 4：

重劃區內公告現值較高者多為插花建地，插花與非插花區段價差較高，若未調整，可能出現重劃後地價低於原公告現值之情形，爰插花建地僅小幅調整，重點在調整重劃配地前地價之均衡性、重劃後為住宅區之非插花地。至於公告現值與公告地價調幅不一致，主因是原本市占比的基礎不同。

委員 8：

舊城區商業區公告現值及公告地價調降，雖有助於減輕地主稅負，但可能與市府推動舊城商圈活化政策有所衝突，建議評估是否採取較為漸進之調整方式。

業務單位：

舊城區早期地價偏高，未即時反映近年商業活絡程度下降，本次針對舊城區公告現值下修，使其價格略低於好市多商圈，貼近實際使用情形。

三、決議：

經委員充分討論後，全體出席委員同意 115 年全市公告土地現值調幅為 2.93%，115 年全市公告地價調幅為 3.06%，各地價區段評議結果依今日提會內容辦理，相關數字不再修正。

陸、臨時動議：無

柒、散會時間：上午 12 時 40 分