

新竹市 113 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：113 年 12 月 18 日（星期）下午 2 時 00 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:張中憶

肆、出席委員：

白委員仁德、陳委員建元、張委員能政、楊委員祥銘、簡委員淑媛、
陳委員明錚（廖技士冠宇代）、陳委員香君、蘇委員文彬、何委員憲棋
請假委員：

邱主任委員臣遠、楊委員松齡、張委員梅英、陳委員炳煌、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、新竹市東區東光自辦
市地重劃重劃會

伍、提案與決議：

提案一：評議「本市 114 年公告土地現值區段地價評議表（草案）」

（提案單位：新竹市政府地政處）

一、說明：

本市 113 年第 2 次地價及標準地價評議委員會議經全體出席委員決定公告土地現值調幅以不低於全市平均調幅 5.06%為原則。本府依委員會決定辦理地價調整作業，並提交本次會議評議。

二、委員發言要點：

委員 1：

依前次會議決定，以全市平均漲幅 5.06%為原則，進行全市 2,024 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：

前次會議已訂定調整幅度，調幅隨每年市價而定。此外，更應注重地價層次均衡性，逐年計劃性的調整。但本次部分區段調幅高達 ，請業務單位說明地價調整規劃。其次，山坡地住宅社區整體開發區，已將建地與國土保安用地劃分不同區段，而都市計畫內整開區，如巨城以及中華路五段等，仍劃分同一整體區段，未來是否分別劃分區段？

委員 1：

請業務單位說明本市調整規劃。

業務單位：

本次在新興開發區調幅較大，主要係市場漲幅較明顯，故調整幅度較大；其次新興開發區光埔一期已發展為本市另一個次商圈，故以逐步拉近市中心商業區價格為目標。

另外山坡地住宅社區整體開發區，目前 3 個開發案都是依照建蔽率、容積率及貢獻度來劃分區段、調整地價。而都市計畫內整體開發區如巨城為單一所有權人、同一使用現況，故劃為同一個地價區段；中華路零星工業區，因廣場用地還沒有依規定回饋，目前使用型態尚無法做零星工業區使用，劃設同一區段尚屬合理。

委員 3：

舊城區火車站前因商圈轉移調降地價，而鄰近城隍廟、大遠百周邊卻調漲，請說明調整理由，建議可利用電信業者人流資料及工商普查產值等明確數據資料作為地價調整佐證。另外公共設施保留地清冊有一個公保地調幅是負值，原因及位置為何？

委員 1：

謝謝委員，請業務單位就火車站前舊城區地價均衡問題說明。

業務單位：

舊城區是以主要街道範圍內商家閒置率或待租狀態作為觀察指標，火車站前中正路早期是新竹市最高地價區段，但疫情後閒置狀態無緩解趨勢，故採緩降方式逐年調整。大遠百周邊，西大路及西門街商區發展穩定，而城隍廟為著名觀光地標，人潮眾多，店家經營狀態亦比車站周邊好，所以逐步反映商圈轉移。

謝謝白委員的建議，來年將利用工商普查營銷資料與商家閒置情形，比對是否吻合。

委員 6：

因巨城及關埔地區商圈崛起，火車站前商圈持續沒落，多有閒置或短租使用型態，所以從去年開始逐步調降火車站前價格，並均衡性考量調漲巨城周邊及光埔一期價格，而預定明年配地的光埔二期，也按價格上漲趨勢逐步調整。

委員 4：

地政處依前次決議調整內容，基本上沒有意見。科學園別墅調幅明顯，是否有掌握國土保安用地地主的意見？另北區調降幅度最大的河川區，及漁港專用區在今年度調降的理由為何？

業務單位：

有關山坡地住宅社區整體開發區地價的調整，其中香山華城及科學園別墅山莊因建地部分持續開發中，成交單價持

續上漲，為反映真實情況，予以調整。又非建地的價格依去年業務單位提案之決議，採建地價格下修方式查估，因自去年開始調整，所以今年調幅較為明顯。公告現值調整在土地移轉課徵土地增值稅時，才有影響，2 開發區目前產權多集中於建商，近期預售屋漲幅明顯，調幅尚屬合理。客雅溪的河川區用地，參考鄰近地價區段價格，及產權屬公有的狀態，逐步下修以接近使用狀態。另外海山漁港，因有新登錄地劃入，依整體地價評估，下修價格。另外補充白委員詢問公保地下修區段，該區為兩大學中間未開發道路，配合本市學校用地檢討，酌予下修。

委員 1：

山坡地住宅社區整體開發區之非建地，雖以建地價格調整下修，但國土保安用地完全無法使用，目前訂定之價格偏高似欠缺說服力，請地所未來參考其他縣市做法合理調整。編號○區段，現在的調整結果仍比乙工高，既為公有地，建議可一次降足，較為合理。

業務單位：

山坡地住宅社區整體開發區劃設及價格評估，主要受限於查估技術，應依區段因素調整表辦理查定作業，可調整項目及幅度均受規範。內政部已著手研議修正，未來配合內政部訂定之統一作法辦理。

至於編號○區段是沿著茄苳景觀大道劃設，屬路線價，所以價格較高，將配合周邊乙工再適度調價。

委員 6：

因為監察委員很重視 3 個山坡地住宅社區整開案，去年會

議決議 3 開發區要一致性，建議按照去年作法，另外兩區同樣做調整到一致。

三、決議：

經委員充分討論後，全體出席委員同意修正後通過，並授權業務單位，依委員意見檢視公告現值○地價區段均衡性，以全市平均調幅在微幅變動情形下酌予調整，並於下次會議提出報告備查。

提案二：評議「本市東區東光自辦市地重劃區重劃前、後評議地價」案，提請審議。

(提案單位：新竹市東區東光自辦市地重劃區重劃會)

一、說明：

依據平均地權條例施行細則第 81 條規定辦理，提送評議，請提案單位簡報。

二、委員發言要點：

委員 1：

謝謝提案單位的說明，各位委員對於本案重劃前、重劃後地價，有什麼指教。

委員 7：

首先，重劃後地價調高，併同費用負擔亦調高，此階段將重劃費用調高，是否造成地主總負擔增加？且與重劃計畫書所載不一致，程序上是否需修正重劃計畫書？抑或待審議負擔統計表或工程預算書圖時一併處理？請業務單位說明。

第 2 個問題，公共設施用地地價低估會影響只能領變通補償的小地主權益，請問重劃會本案是否有原為公設地之地主需改領補償金？

請於報告書敘明採用預期開發法而非土開法之理由，並加強說明重劃前地價特定價格計算表之個別因素調整率調整理由。

委員 5：

開發費用差異大，未來應注意實際結算金額與地主分配情形。另外，個別因素比較調整分析表的土地面積以單價與總價為調整考量，故小面積的情況是下修，閱讀上易混淆，建議修改項目名稱，使報告書閱讀上前後一致。

提案單位回應：

估價師說明：總費用是綜合考量負擔比例、上漲率、財務衡平及重劃後地價等因素調整，均依市地重劃實施辦法第 33 條及相關規定辦理，其中貸款利息調整較多，其他費用調整幅度不大。

公設用地評估部分，區內產權單純，均為相同所有權人。考量本區劃設區段單純，倘公設地與建築用地評定為相同地價，亦不適宜，建地地主可能會有意見，綜合諸多考量後查定此價格。

觀察各縣市政府評估重劃前地價，多以預期開發法評估，若以公報所載土開法製作，評估出為熟地價格，會與實際情形有落差，仍建議維持以預期開發法評估。

預期開發法個別因素調整是依市地重劃實施辦法第 20 條考量因素修正，因上漲率變大，成熟度修正的利潤率也配合隨之下降，故已有綜合考量，並於報告書內敘明。

本區域並無委員提到小地主的情況，全區都是用同比例配回土地；第 2 點，重劃計畫書費用是預估值，非刻意調整，且負擔總計表均依新竹市政府核定金額計算。

業務單位回應：

重劃科補充，委員剛詢問 109 年 1 月核定重劃計畫書內平均負擔比率為○，現在調整為○，調整後對地主權益較為有利。

委員 8：

本案標的在東區，但比較標的 3 個分別位於北區曲溪段南大路 6 米巷內及香山區，比較標的選取是否客觀？且比較標的價格均近○萬/坪，而本案重劃後的住商混合區評定每平方公尺價格○元，又顯低於比較標的價格。

提案單位回應：

報告委員，選取案例時會先大範圍搜尋，因本區鄰近地區諸多案例屬特殊交易情形，不予採用。另有部分案例在海邊，因區位相差大，亦不採用，故比較標的已是篩選後較為合適之案例，另在估價報告書第 47 至 49 頁補充土地及透天厝案例。

委員 1：

回應○委員意見，估價師認為重劃後尚未建築屬生地，故以發展成熟之土地估算後，做○的成熟度修正。

各位委員如無其他指教，是否就同意本案評定價格？

全體委員：贊同。

三、**決議：**經委員充分討論後，全體出席委員同意「本市東區東光自辦市地重劃區重劃前、後評議地價」案評定價格，照案通過。

陸、臨時動議：無

柒、散會時間：下午 5 時 40 分