

# 新北市地價及標準地價評議委員會113年第7次會議 (114年市價波動暨公告土地現值作業簡報) 會議紀錄

壹、時間：中華民國113年12月10日 上午10時30分

貳、地點：新北市政府24樓2422會議室

參、主席：陳主任委員純敬

紀錄：劉秉宜

肆、出席委員：楊松齡、張能政、連琳育、郭國任、陳穎貞、劉維真、蔡仁捷、謝靜琪、汪禮國、唐美芝、陳柏君(方凱玲代)

請假委員：邱副主任委員敬斌、莊濰銓、洪勝雄

列席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：(略)。

陸、報告113年第6次會議執行情形：備查。

柒、討論提案：

案由	新北市114年市價波動暨公告土地現值作業簡報
報告內容	<p>一、本市公告土地現值占一般正常交易價格之比例，於104年已達到內政部函示達一般正常交易價格9成之目標，104年至111年佔比均維持9成，112年提升至9.1成、113年亦維持9.1成。</p> <p>二、114年市價波動暨公告土地現值作業情形及公告土地現值調整原則方案報告，詳本次會議簡報(附件1)。</p>
委員發言要點	<p>委員1： 會議資料第3頁提到委託中華財政學會所編製的「新北市住宅價格指數」，是否固定對外發布以及指數編製內容涵蓋之範圍為何，有無包含商業、工業使用等。</p> <p>委員2： 1. 簡報第34頁方案二所提優劣分析，民眾因土地增值利益所負擔之賦稅恐加重過多，惟目前房地合一稅交易所得已扣除土地漲價總數額，故其他漲價為房地合一稅計算基礎，而國稅則由中央納入</p>

統籌分配，爰應無公告現值漲幅過鉅影響民眾增值稅賦問題。故目前公告現值調整，影響較多應為兩年一度公告地價占公告現值之比例，若公告現值調整過多，民眾的地價稅負擔會相對高，爰建議方案二加強論述持有稅的負擔。

2. 114年公告土地現值，統計期間為112年9月2日至113年9月1日，然簡報第6頁買賣案件統計圖表年度以114年表示，恐會造成預測明年年度交易量之誤解。
3. 簡報第25頁說明上漲區段主要集中於○、○、○，惟簡報第9至16頁各行政區市價波動分析中，漲幅前幾高的行政區多位○、○、○及○，建議就波動較高之區段，其價格調整情形進一步說明。

委員3：

1. 就地方財政觀點而言傾向方案二，衡酌目前房地合一稅制度，若地方政府為減輕民眾土地增值稅負擔，而選擇成數較低之方案，將放利中央。建議土地因地方建設之增值應以土地增值稅課徵，以達取之地方、用之地方目標。
2. 監察院就國土保安用地地價區段劃設疑義調查一案，建議本市納入考量及因應。

委員4：

1. 方案二上漲幅度高於市價波動調查結果，倘確定採用方案二，須強化且妥為對外說明調整理由。
2. 會議資料第21頁以下公告土地現值作業說明會出席人員建議事項執行情形，是否於會後以書面回應，若有提供書面回復，則表列建議事項執行情形的內容，應具體針對民眾意見清楚回應，避免文不對題，如第22頁○○區○○里里長張○○及第24頁○○里蘇○○里長所提出之建議事項，並建議未來針對作業說明會的回應可更具體，較能達到雙向溝通目的。

委員5：

1. 就地方財政觀點及政策上考量，傾向方案二，且今年作業期間房價漲幅較大，建議可利用市價波動較大之時機，提高公告土地現值占一般正常交易價格比例。

	<p>2. 本市針對容積增額的相關政策(如都更三箭)，有增劃區段之考量與作為，請問容積移入地區以及獎勵容積是否也有納入考量。另就都市更新或建築開發地區，倘若僅因容積增加即增劃區段，此作法容易有公平性疑義，故建議精進地價區段均衡時應多加考量。</p> <p>3. 簡報第26頁下跌區段數加總為27個，惟除公共設施保留地新增或範圍變更及土地使用強度因分區或編定變更而降低計有8個區段外，是否還有其他原因，建議補充說明。</p> <p>4. 在容移代金審查的經驗，通常新興開發區、整體開發區相對於舊市區公告土地現值占比較高，然二者房價接近，導致舊市區選擇代金之比例較低，想請問就舊市區及整體開發區間是否有整體地價調整策略，以達到地價均衡性。</p> <p>委員6：</p> <p>1. 回應委員5，基準容積或法定容積是地價評估的基礎，倘業者取得增額容積及獎勵容積，未來若建築型態或房價與周圍差異較大時，會納入地價區段劃設及價格查估之考量。</p> <p>2. 若採○成或○成○○○，雖對地方稅賦有助益，考量114年公告後將面臨市場景氣反轉的可能性，仍建議可針對○成至○成間進行公告土地現值總額調幅之敏感度分析，作為決策參考。</p> <p>委員7：</p> <p>民眾的負擔及感受是第一個要考量的，再來是地方政府的政策，兩者間需衡平考量，考量過往年度分析多以民眾稅賦負擔為主，目前方案二是否有調整空間，需進行敏感度分析。</p> <p>委員8：</p> <p>113年公告地價調整後，接獲民眾對地價稅調漲之陳情，惟經試算適用自用住宅稅率，平均每戶約增加142元，實則影響不大。</p>
業務單位意見	<p>1. 「新北市住宅價格指數」係從107年開始發布，目前有7大類31項指數，其編製範圍僅針對新北市住宅之部分，不包含商業及工業使用。</p> <p>2. 方案二優劣分析論述，將依委員意見於會後酌修。</p> <p>3. 簡報第6頁統計年期係以現值作業年度表示，114年現值作業統計期間為112年9月2日至113年9月1日，未來簡報製作時將按委員意見酌予調</p>

- 整。
4. 簡報第25、26頁係探討區段地價上漲或下跌數量較多之行政區，或有因行政區地價區段數或幅員較大原因所致，相較第9至17頁則為分析七個用地別各行政區漲幅的高低，並針對漲幅較大的行政區分析，兩者所分析之內容並不相同。
  5. 就國土保安用地地價區段劃設疑義調查一案，監察院前已率員至「○○區○○○○社區(修正案)山坡地開發建築案」進行現場履勘，委員對於區段劃設並無意見，本市亦已針對國土保安用地地價區段劃設預為因應及檢討。
  6. 各地所辦理作業說明會時，就民眾提出之意見均即於現場回應說明，並記載於會議紀錄報地政局備查，並提送本會報告。就第22頁○○區○○里里長張○○所提出之問題，係就老舊公寓或發展落後的地區，建議現值調幅勿過高，經檢視新店所回應之內容尚屬合理；另就第24頁○○區○○里蘇○○里長所提出設置里民活動中心之建議，涉及其他單位之業務，故地所函轉請區公所協助回復。
  7. 地政局自109年起辦理地價精進計畫，針對各行政區內及跨行政區間的區段均衡進行檢討，並針對整開區及舊市區、路線價及裡地價的衡平，以分年分期的方式進行地價調整，目前目標係114年完成調整。另本市有委外以大數據資料進行市價與擬評現值(即一般正常交易價格)比例分析，並優先檢討比例差異較大的區段，期達到新舊市區間之地價衡平性。
  8. 有關容積政策，包括都更三箭及容積移轉，於地價劃分時係考慮取得容積之強度是否與周邊有明顯差異，並綜整考量地價差異、使用管制等因素，進行區段劃分。
  9. 簡報第26頁下跌區段數比例較高之行政區，地價下跌主要原因係屬河川區、宗教專用區及都外特專區國土保安用地，為合理反映市場情形及因毗鄰桃園市龜山區之農業區土地，為維持毗鄰縣市間地價均衡等原因所致。
  10. 因每2年重新規定地價1次，明年訂定115年公告地價時，將須考量114年公告土地現值調整情形。

	<p>11. 就委員6提出114年公告土地現值占一般正常交易價格的○成至○成間，其現值調整幅度的敏感性分析，經地政局初步計算如下：</p> <p>(1)○成，公告土地現值漲幅約○%</p> <p>(2)○成，公告土地現值漲幅約○%</p> <p>(3)○成，公告土地現值漲幅約○%</p> <p>(4)○成，公告土地現值漲幅約○%</p> <p>(5)○成，公告土地現值漲幅約○%</p>
<p>決議事項</p>	<p>依據內政部114年公告土地現值建議調整方向及作業原則，考量本市市價變動幅度及成數增加對民眾稅賦負擔影響，並參考其他直轄市114年預計之公告土地現值調整情形，本市各地價區段114年公告土地現值統一為114年擬評現值之9.12成。請業務單位依決議成數編製評議參考表，並於下次會議進行114年公告土地現值評議作業。</p>

捌、散會：上午11時35分