

新北市地價及標準地價評議委員會114年第8次會議 (115年公告土地現值暨重新規定地價作業簡報)會議紀錄

壹、時間：中華民國114年12月8日 上午10時30分

貳、地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主席：汪委員禮國（代理）

紀錄：劉秉宜

（按地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第5條，主任委員不能出席時，由副主任委員代理之，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席）

肆、出席委員：郭國任、陳穎貞、劉維真、蔡仁捷、汪禮國、唐美芝、陳柏君(鄭博仁代)、洪勝雄(陳鼎文代)

請假委員：陳主任委員純敬、邱副主任委員敬斌、楊松齡、張能政、莊濰銓、連琳育、謝靜琪

列席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：(略)。

陸、報告114年第7次會議執行情形：備查。

柒、評議提案及決議：

案由	新北市115年公告土地現值暨重新規定地價作業簡報
報告內容	<p>一、本市公告土地現值占市價之比例，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、114年調整至9.12成。</p> <p>二、按內政部114年7月17日檢送「各直轄市、縣(市)政府115年重新規定地價及公告土地現值作業注意事項」規定建議調整方向略以：「一、請掌握轄內相關市場資訊，審慎反映市場變動，並兼顧地價均衡性及公平性。(一)確實掌握轄區實價登錄、房價負擔能力及住宅價格指數等市場資訊，核實反映於一般正常交易價格之查估及調整作業，並提高公告土地現值接近一般正常交易價格。…(四)因公告地價調整需考</p>

量地價變動情形、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力等因素，故請於調整方案提交地價評議委員會(以下簡稱地評會)評議前，先請財政及稅捐機關評估分析各地價調整方案對民眾負擔、稅收影響及因應作為。…」及審計部新北市審計處審核建議：「逐年調整公告現值及地價與市價之比率」，建議本市115年公告土地現值占市價成數提高至9.2成，試算後，調幅約4.76%。

三、本市115年公告地價占公告土地現值成數，各用地別皆以115年公告土地現值2成計算，調降幅度不受限、漲幅以20%為限；另為兼顧稅賦公平性，提出兩項預擬方案：

方案一：低於115年公告土地現值之比值1成者，仍調足至1成，不受地價漲幅20%之限制，該方案公告地價調幅約10.04%。

方案二：低於115年公告土地現值之比值1.2成者，仍調足至1.2成，不受地價漲幅20%之限制，該方案公告地價調幅約10.43%。

四、115年公告土地現值暨重新規定地價作業情形及公告土地現值暨公告地價調整原則方案報告，詳本次會議簡報(附件1)。

委員1：

簡報第35頁115年公告地價調整原則方案中，宗地調整方案為調降幅度不受限，漲幅不超過20%，然對比簡報第22頁，漲幅超過10%之區段數為181個，其中漲幅20%以上的區段數93個，且調漲原因多因使用管制變更、都更二箭、三箭及整體開發區等因素，惟限縮宗地調幅20%之原因為何，是否能放寬限制。

委員2：

一、簡報第30、33頁新北市114年公告土地現值占市價百分比及113年公告地價占市價百分比皆低於全國平均，尚有努力的空間。

二、簡報第24頁，配合內政部提供大量估價作業系統進行區段均衡性檢討，本市有108個區段進行檢討，卻僅有2個區段納入地價精進計畫，其餘106區段是否有其他精進構想。

委員
發言
要點

委員3：

簡報第22頁，本市因都更二箭、三箭政策致漲幅超過10%之區段有26個，其公告現值調整原則為何。

委員4：

簡報第35頁，有關115年公告地價調整原則之宗地調整方案，是否主要影響簡報第5頁所列之重大交通建設及整體開發區，考量到稅賦公平性方案2對於民眾之壓力似較大。

委員5：

以持有稅來說，早期地價稅比較高、房屋稅比較低，然目前房屋稅因其地段率為每三年重行評定一次，相對於地價稅為每兩年重新規定，對於民眾之衝擊較大。又目前地段率調整所考量之城市交通建設、整體開發等因素，與本市公告現值與公告地價評定原則之方向一致。

委員6：

- 一、簡報第30頁為公告土地現值占「市價」百分比，而簡報第31頁為公告土地現值統一為「擬評現值」之9.2成，其中「市價」與「擬評現值」是否相同，若是，建議統一用語。
- 二、會議資料第24頁，「變更板橋都市計畫(部分乙種工業區變更為住宅區、公園用地及道路用地)(埔墘12地號等4筆土地)」，是類用地變更按地價影響情形，會於現值作業期間新增地價區段，然因涉及到公告地價調整原則方案之宗地調整漲幅有不超過20%之限制，在地價調整上是否應更加反映用地變更之地價，以符合稅收上的公平正義，並避免因時間差造成稅收短徵之疑慮。又按目前「新北市都市計畫工業區變更審議原則」，因土地捐獻代金之數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之1.4倍，故公告土地現值之訂定也會連帶影響到代金計算之基礎，未來本局也將考量公告土地現值與周邊實質行情是否有落差，以及都市計畫發布實施日期配套調整。

業務單位意見

- 一、本市漲幅較大之區段多為由低強度變為高強度之整體開發區，若公告地價漲幅過大，恐變動過於劇烈，故考慮民眾稅負影響，建議採方案一辦理。

	<p>二、按內政部提供大量估價作業系統之標準進行區段均衡性檢討，本市僅有10個區段須納入檢討，惟本市自行提高篩選條件後，計選出108個地價區段；又本市自109年起即依照地價精進計畫據以檢討，逐年參考不動產市場行情及土地使用管制強度，並參照大量估價系統所估算地價與市價之差異，訂定合理價格，以分年改善地價均衡問題。</p> <p>三、本市近幾年公告土地現值及公告地價調幅雖高，惟公告土地現值及公告地價占市價百分比仍有持續精進空間，亦為本市來年持續努力之目標。</p> <p>四、有關都更三箭現值調整原則，其中都更一箭係指捷運、鐵路站場周邊基地增額容積，仍需視開發者規劃利用以決定取得增額容積多寡，故不另予劃設地價區段；都更二箭則視城鄉局核定函之法定容積情形，另行增劃地價區段；都更三箭則配合都市計畫核定發布，另行增劃地價區段。整體而言，於劃分地價區段時，同時考量取得容積是否與周邊有明顯差異，並綜整考量地價差異、使用管制強度、開發期程等因素，以合理反應行情。</p> <p>五、有關115年公告地價調整原則之宗地調整方案，公告地價與公告土地現值之比值不足1成者，調足至1成，不受地價漲幅20%之限制，主要影響地區為整體開發區及部分都市計畫變更個案。</p> <p>六、簡報第31頁擬評現值確為誤植，本次會議資料及簡報內容除內政部來文用語未調整外，其餘皆統一為「市價」，以避免混淆。</p> <p>七、本市都市計畫發布日期若尚在現值作業辦理期間，皆會盡可能確認地價影響情形，並於當年度辦理地價調整，又關於宗地調整有漲幅不超過20%之限制係針對公告地價，而土地所有權移轉則是課徵土地增值稅，並以公告土地現值作為稅基，故因都市計畫變更，會於市價進行反應，至於是否足額反應仍須考量開發時序與歷程，逐年進行調整。</p>
<p>決議事項</p>	<p>一、未來報告前次會議執行情形時，請以簡報呈現說明。</p> <p>二、本市各地價區段115年公告土地現值統一為115年擬評現值之9.2成，115年公告地價以115年公告土地現值之2成計算，調降幅度不受限，漲幅不超過20%，惟調整後低於現值1成者，調整至現值1成，不受地價漲幅20%之限制；另經方案計算後，依地價調查估計規則辦理尾數取位結</p>

	<p>果不在此限。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115年公告土地現值暨重新規定地價之評議作業。</p>
--	--

捌、散會：上午11時20分