

**台南市安南地政事務所**  
**103 年度土地公告現值暨公告地價調整公開說明會**  
**會議記錄**

- 壹、時間：102 年 10 月 8 日（星期二）下午二時三十分  
貳、地點：本所三樓 記錄：鍾英姿  
參、主席：陳主任聖智  
肆、出席人員：同臺南市安南地政事務所 103 年度土地公告現值調整作業公開說明會簽到簿  
伍、主席致詞

歡迎市政府地政局及財政處長官，台南市建築師公會、台南市不動產開發商業同業公會、顏估價師、溪頂里里長、溪墘里里長、公親里里長、地政士公會代表周代書、稅務局代表、國稅局安南稽徵所、財政部國有財產署南區分署台南辦事處等機關代表、本所同仁及各位來貴大家好，感謝大家在百忙當中來參加本所舉辦安南區 103 年公告土地現值調整作業公開說明會。

本次說明會主要是就本所同仁這一年來(101 年 9 月 2 日至 102 年 9 月 1 日)對安南區所做的地價調查、地價區段劃分、地價估計作業情形，以及最近一期地價動態，向大家報告，然後聽取大家的意見，我們在會後將會彙整大家的意見，併同區段地價估價相關資料，提報地價評議委員會，供作評議本市 103 年公告土地現值調整作業參考。

本所同仁會根據過去一年來對安南區內蒐集土地買賣實例及地價調查，考量所有權人的權益，以不偏離市價為原則所做出來的資料，向大家報告。希望大家也能提出寶貴意見，我們將列入紀錄，在法令範圍內任何具體可行之建議案，除可供本所參酌修正地價外，並作為地價評議委員會評議時的參據。

- 陸、上級機關長官地政局陳科長致詞

感謝主任及安南所同仁的辛勞提供了這麼完整的資料，也感謝各界代表百忙當中抽空來參加安南區 103 年公告土地現值調整作業公開說明會。內政部受到立法院的決議規定 102 年公告土地現值應佔市價 85%，103 年公告土地現值佔市價 88%，至 104 年依規定公告土地現值應佔市價 9 成；在實價登錄上路後，案件必須依法如實申報，交易價格公開了，地所同仁收集這些相關的資料後，核實評估這些實例，可供本所參酌修正地價，做為我們調整公告土地現值調整作業依據；在召開地價評議委員會之前依法必須舉辦公告土地現值調整公開說明會，感謝大家在百忙當中抽空來參加安南區所舉辦的 103 年公告土地現值調整作業公開說明會，希望大家提出寶貴意見，提供本所同仁參酌，作為本市 103 年公告土地現值調整作業時修正地價之依據，並在地價評議委員會評議時提出報告，共各評議委員參考。

也感謝安南所同仁這一年來收集了 800 多個買賣實例，在 997 個區段中經過市價查估、統計分析後，除在台史博生活圈、中洲寮商圈、安順寮重劃區等地區市價有明顯較大之漲幅外，安南區 103 年度市價平均有+8% 漲幅；尤其在土地征收市價查估這一區塊，各位同仁也非常辛苦的配合，安南區算是台南市重大開發區，這一兩年來市府在安南區做了許多重大開發建設，包括排水系統、交通系統等等，且安南區的地理位置很好，所以今年度的漲幅可能比較大一點，提供各位參考，希望大家也提供寶貴意見，供本所同仁參酌。

#### 柒、業務單位報告

地價課吳課長孟真報告：

簡報內容詳如台南市安南地政事務所 103 年公告土地現值調整作業說明會會議資料。

#### 捌：意見交流

地政士公會周代書發言：

由以上報告感覺有點籠統，聽不出來調整的地區正確地

點在何處，是否可以明確的指出何處調整多少？調整的確實地點在哪裡，讓我們聽的迷迷糊糊的只知道安南區今年度市價調整幅度在 8%左右，但調整的正確地點不是很清楚。

地價課課長吳孟真回應：

周代書去年建議我們公告現值調整作業公開說明會中要把安南區的地價區段秀在簡報檔上，所以我們今年結合 google earth 把將近 1000 個地價區段標示在圖上，紅色的線代表地價區段線，綠色的線代表 103 年度市場價格上漲幅度超過 50%以上者。各地價區段漲跌幅如簡報所示，約 7 成 2 之區段屬於上漲態勢，下跌區段佔 1 成 7，另外約 1 成 1 區段呈現持平態勢，若以用地類別做區分標準，住宅用地大約 8 成多的區段呈現上漲的趨勢，商業區則約 7 成區段呈現上漲，工業區上漲趨勢最為明顯，上漲的地價區段約有 9 成，農業區則大約 5 成區段地價呈現上漲的趨勢。和順寮農場區段徵收區亦即歷史博物館生活圈，這個區域推出的建案以及不動產買賣的交易是相當頻繁的，甚至環館三路也有北部建商投入預計推出案場，本區域市價漲幅明顯；位於安和路 4 段東側-中洲寮商圈範圍，受惠於 101 年自辦重劃完成，鄰近台江大道及安南醫院、和順國中小，生活機能便利，大聖二街、三街均有不少新成屋買賣交易案件；台江大道二段以北、長和路四段、長溪路 3 段交界東方，鄰近公園及長安國小，目前也已有案場施工；和順工業區位於台南市安南區東隅，東以鹽水溪排水路為界，西臨安和路，北臨二等七號六十公尺道路，南至安順排水路及一小坵塊住宅區之分區界，由於安吉路至安和路的二等七號道路東段今年四月十五日通車啟用，另安和路往東至鹽水溪旁工程亦已於今年三月發包，受惠於重大交通運輸建設逐漸完工及規劃完善之利，且鄰近安順重劃區，市價有較明顯之漲幅；台江大道南側、安中路二段及怡安路二段交界以北、安吉路 2 側之農業區受惠於交通運輸便利因素，市價亦有較明顯之漲幅。

## 玖、主席結語

實價登錄帶給我們很多的資訊，可做為我們查估市價時之參酌，內政部受到立法院的決議規定 103 年公告土地現值須佔市價 88%，至 104 年公告現值須達到市價 9 成；在 10 月 15 日以前各位來賓若有其他的意見，亦可用提案單聯絡本所各承辦員納入建議，我們將列入紀錄。在法令範圍內任何具體可行之建議案，除可供本所參酌修正地價外，並作為地價評議委員會評議時的參據。感謝各界提供市場交易行情給我們承辦員參考，使公告現值的價格更趨近於合理。

## 拾、散會