

台南市安南地政事務所

102 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：101 年 10 月 8 日（星期一）下午二時

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：參說明會簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎建築師公會、台南市建築開發商業同業公會、○估價師、地政局長官、○○里里長、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、地政士公會代表周○○、稅務局代表、國稅局安南稽徵所、本所同仁及各位貴賓大家好，感謝大家在百忙當中來參加本所舉辦安南區 102 年公告土地現值暨公告地價作業公開說明會。

本次說明會主要是就本所同仁這一年來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，最重要的是民意，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 102 年公告土地現值暨公告地價作業參考。

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、地政局陳科長致詞：

感謝建築師公會、台南市建築開發商業同業公會、顏估價師、地政局長官、○○里里長、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、地政士公會代表○○○、稅務局代表、國稅局安南稽徵所、本所同仁及各位貴賓大家好，感謝大家在百忙當中來參加安南區 102 年公告土地現值暨公告地價作業公開說明會。

也感謝安南所提供如此優良的場地，本次會議係依平均地權條例及地評會作業規範辦理，安南所同仁準備簡報資料向大家報告說明，希望大家提供寶貴意見，供作評議本市 102 年公告土地

現值暨公告地價作業參考。

柒、業務單位報告：

◆地價課吳課長報告：

詳如作業說明會資料

◆各承辦員報告：

詳如作業說明會資料

捌：意見交流

一、○○里里長發言：

目前土地徵收係依公告現值或依市價作為土地徵收標準？

●地價課回應：

土地徵收係依市價作為徵收標準，並提交地價評議委員會評議。

二、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會代表楊○○先生發言：

1、安南區各地價區段之區段地價有調漲者，請問是否有調降的區段？

2、整個安南區 102 年度公告現值的漲跌幅？

3、8 月 1 日後開始實價登錄申報，將來能採用的市價實例很多，將來公告現值能更趨透明化，我有一案例安南區農業區買賣實例每坪有 3 萬多，未來就可採用，做為評定公告現值之參考。

●地價課回應：

1、公告現值應如何調整，是逐年調整或是一次到位調整，應視地評會決議決定。

2、102 年度國安街調整幅度如何，目前尚未卻確定，應待召開地價評議委員會後才能決定。

●地政局陳科長啟正回應：

1、內政部政策上規定 104 年公告現值應達到市價 9 成，如果公告現值達市價 9 成時就會進行稅制的修正與改革，台南市 101 年公告現值占市價 84.8%，但內政部規定 101 年公告現值應占市價 86%，本市未達到標準，係考量漲跌幅不宜過大。

2、102 年 8 月 1 日實價登錄開始實施，本市申報件數達 88%，10 月中旬開始開放民眾查閱。

3、公開說明會承辦員可報告這一年來各地區市價漲跌幅度，讓與

會人士了解住宅區、工業區、農業區、商業區的地價動態，及目前公告現值占市價的乘數。

三、地政士公會代表周○○發言：

- 1、建議公開說明會能展示漲跌地區之圖表，讓民眾了解未來有哪些地區之要調漲調降，我們才能提出意見。
- 2、海前段之地價動態，以及其重劃何時完成？
- 3、鹿北重劃區尚未開發，希望公告現值不要調太高，以免影響到未來發展。
- 4、青砂段農業區最近法拍價每分地才 40 幾萬，建議地價應有漲有跌。

● 地價課回應：

- 1、標示各地區上漲與下跌的圖表，明年度會改進。
- 2、海前段重劃何時完成應請教重劃科，海前段重劃未完成部份區段價格未調整。
- 3、土地所有權人反應累進起點稅率台南縣市是否會合併課稅？

● 地政局陳科長啟正回應：

- 1、公告現值之調整係地價評議委員的權責，承辦員確實調查清楚市場價格，與會來賓幫忙檢視各位承辦員所調查出來的市價是否合理，至於公告現值之調整就交給地價評議委員會決議。
- 2、青砂段公告現值高於市價這部份，因涉及二等七號道路土地徵收問題，地價應有漲有跌，若真的超過 100%，以後再重新劃分地價區段慢慢調整過來。
- 3、累進起點稅率台南縣市會分開計稅。

四、臺南市不動產仲介公會代表楊○○先生發言：

- 1、九份子何時完工？及該地區公告現值如何調整？
- 2、建議公告現值應依市場交易價格調整有漲有跌。
- 3、累進起點稅率台南縣市會分開計稅。

● 地價課回應：

九份子重劃區完工日期應到重劃科查詢，該地區因買賣案件很少公告現值維持原價沒變動。

玖、結語：

土地徵收是剝奪人民的財產權，我們做土地徵收市價查估時就應審慎評估，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考。公告現值應接近市價行情，台南市在這方面排名很前面，公告現值大概佔市價 84%左右，公告現值很接近市場行情，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