

台南市安南地政事務所

104 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：103 年 10 月 8 日（星期三）下午二時三十分

貳、地點：本所三樓 記錄：鍾英姿

參、主席：胡秘書一帆

肆、出席人員：同臺南市安南地政事務所 104 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、臺南市地價及標準地價評議委員代表、臺南市議會林炳利議員服務處代表、臺南市政府財政處陳淑玟小姐、地政士公會代表周國珍代書及蔡坤霖代書、臺南市稅務局安南分局代表洪志祥先生、財政部國有財產署南區分署台南辦事處代表蔡漢昌先生、臺南市不動產開發商業同業公會等機關代表、土地所有權人及權利關係人、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 104 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(102 年 9 月 2 日至 103 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 104 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、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104年公告土地現值調整作業說明會會議資料。

柒：意見交流

一、地政士公會周代書發言：

安南區各地價區段調幅及調整地區分布情況？

●吳課長孟真回應：

住宅區部份，安西段交易熱絡，且房價也居高不下，但過去公告現值並未十足反映地價動態，部份係因地價人員過去取得地價交易資訊不易，且公告土地現值訂定相對保守，自實價登錄上路後因資訊公開，有較多的資訊提供地價人員作分析與整理，依內政部函示，實價登錄制度實施，各縣市地政單位應核實反映市價變動，縮小公告土地現值與市價之差距，且應掌握公告土地現值逐年接近一般正常交易價格，臺南市 103 年公告土地現值已達市價八成八左右，104 年公告土地現值調整希望能達市價的九成。本年度安西段市價調幅幾乎都在 8 成以上甚至有超過 1 倍者，至於本地價區段之公告土地現值應如何調整，須視地價評議委員會專業意見及考量，合議評定後，才能確定 104 年度公告現值調幅；剛剛簡報中所提包含十字段及神榕段等住宅區，市價漲幅也有 5~6 成以上。

安南區農業區部份，市價則是普遍性上漲，尤其在交通要道台江大道、安吉路附近，或鄰近工業區、住宅區外圍，漲幅也有 6 成左右。

商業區調整幅度較大者，位於海佃路至同安路商圈，漲幅大約有 3 成左右。

工業區變動較大者有總頭寮工業區漲幅約 2 成；新吉工業區開發已定案，雖然區段內無買賣實例案件，但因其交通運輸方面，東西向有台江大道，南北向有安吉路貫穿，客觀條件優，今年市價大約有 4 成漲幅；台南科技工業區內公共設施規劃完善，今年市價大約有 2 成漲幅；以上係針對安南區住宅區、農業區、商業區、工業區等各使用分區上漲幅度作約略報告。

二、地政士公會周代書發言：

實價登錄制度實施後買賣房地產的資訊取得能更便利，買賣價格之準確度也應該很高，感謝各位的辛勞。

三、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會代表發言：

實價登錄申報與查詢內政部與貴府均各開發一套系統，這兩套系統有何差異性？

。

- 吳課長孟真回應：內政部實價登錄查詢與申報系統是全國性的，其資料量較大，臺南市開發的系統係針對臺南市地區，所以查不到臺南市區域以外的實價買賣資訊資料，但兩套系統使用的介面及操作方式基本上是相同的，但畫面上操作的簡便性，臺南市地政局開發的系統相對是比較好的，而兩套系統查詢時所使用的資料庫是相同的。

三、臺南市政府財政處代表發言：104 年公告土地現值之調幅為何？與市價漲幅一致嗎？

- 吳課長孟真回應：我們以上報告的價格是各個地價區段調查的市價，本所經過近一年來地價調查、區段劃分、地價估計作業、及最近一期地價動態情況，並受理本地民眾意見予以彙整處理作成報告，然後提送地價評議委員會評議，委員會考量地方經濟發展實際情形、地方稅收等等因素，經過合議評定後，才能訂定出 104 年公告現值；目前尚未決定的階段，只能回應如果地價區段的市價趨勢是漲幅，原則上，為合理反應並達成內政部政策，則公告現值應也會調漲，但調漲幅度是否會十足反映市價的漲幅，或是逐年漸進式反應市價，應待召開地價評議委員會並決議後才能定案。
- 地政局督導官沈俊榮先生回應：程序上，地政事務所會將當年度市價調查結果送交地政局，地政局會經過試算後，預擬調整方案並送交地價評議委員會，做為評議之參考，最終依據委員會決議確定調整方式及內容。

捌：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；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。

玖、散會