基隆市地價及標準地價評議委員會113年第1次會議紀錄

壹、時間：113年12月19日（星期四）下午2時

貳、地點：本府四樓簡報室

參、主席：邱佩琳主任委員　　紀錄：陳佩婷

肆、出（列）席單位及人員：

一、出席委員：

邱佩琳主任委員、沈志欽執行秘書、鄧筱容委員、李方正委員、楊長達委員、游蕙菁委員、陳慶鐘委員、柯姿岑委員、孫振義委員、謝妙蓮委員（何佳怡專員代）、謝孝昆委員（余憶雯科長代）、周淑慧委員（汪治懷技士代）

二、請假委員：

方定安副主任委員

伍、評議提案：

一、**案由：**本市114年公告土地現值，提請評議。

二、**法令依據：**

(一)平均地權條例第46條暨同條例施行細則第63條。

(二)地價調查估計規則。

(三)地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第3條。

三、**評議委員意見及業務單位說明：**

(一)委員發言要點：

委員1：

仁愛區有5個地價區段現值調降，其中404區段於會議資料第21頁有說明係自住宅區區段新增之保護區區段，另外4個請說明調降原因為何？

委員2：

會議資料第19至25頁所列調漲幅度超過10%之地價區段，多為新建案區段，是否會影響周邊社區之漲幅？

委員 3：

經試算本市住宅區新建案現值概估目標值與行情價之比值約在35~45%之間，唯獨【A 建案】偏低，建議調高現值概估目標值。

委員 4：

對於業務單位現值占比由 91.8%提高至 92.19%，符合中央逐年接近一般正常交易價格之政策，給予肯定。

委員 5：

1.有關素地價、量統計，建議明年可再區分都市計畫內、外。

2.有關運用大量估價檢視地價區段之均衡性，七堵區 229 區段、中山區 284 區段均屬商業區區段，其調幅與商業區素地成交價漲幅一致，給予肯定；另住宅區素地成交價漲幅為 2.5%，但信義區住宅區 112、217、219 區段調幅未達 2%，是否可再提高？

(二)業務單位及查估單位說明：

地政處：

1.有關仁愛區 4 個調降之地價區段，其中 3 個為 392、402、403 區段，屬公共設施用地區段，使用分區為鐵路用地，自住宅區區段新增劃設為單獨區段，故現值調降；另外 1 個為 133 區段屬公共設施保留地區段，現值依規定以毗鄰區段加權平均計算，毗鄰區段之一為前述 392 區段，故現值微幅下跌。

2.本市新建案單獨劃設地價區段，目的在於調整地價時，周邊老舊社區不受影響，故本次新建案現值調整幅度雖較大，但周邊社區未受影響。

3.【A 建案】之售價較高係隱含裝潢費用，但其交通、區位等綜合條件較差，目前概估目標值約 5 萬元/㎡，後續將視社區銷售情形，滾動調整目標值。

基隆市地政事務所：

有關信義區住宅區 112、217、219 區段之素地成交案例，似為建商購地預計開發，但目前該區段現況多為老舊公寓、透天住宅，成交行情漲幅不大，待未來建商開發範圍明確再新增單獨區段進

行較大幅度之調整。

陸、決議

本次提案照案通過，114 年全市共計劃分 2,755 個地價區段，公告土地現值平均調幅 2.18%，占比為 92.19%。

柒、臨時動議

委員 4：

運用大量估價篩選出的 31 個地價區段，建議明年可以持續作比較。

地政處：

將依委員建議辦理。

捌、散會：下午 2 時 45 分