

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

基隆市安樂地政事務所 函

107.11.21 基字收文第 218 號

202

基隆市仁愛區仁一路265巷8號1樓

地址：20402基隆市安樂路2段164號3樓
承辦人：陳晴君
電話：(02)24324001分機312
傳真：(02)24316054
電子信箱：ofcoursenotgood@gmail.com

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國107年11月15日

發文字號：基安地所三字第1070009960號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

基隆市地政士公會
中華民國107年11月15日
轉知
12321
號日知

主旨：檢送本所108年公告土地現值作業說明會會議紀錄1份，請鑑察。

說明：依本所107年10月23日基安地所三字第1070009230號開會通知單續辦。

正本：基隆市政府（地政處）

副本：基隆市議會（請轉知所有議員）、基隆市安樂區公所、基隆市七堵區公所、基隆市暖暖區公所、基隆市中山區公所、基隆市政府（行政處）、基隆市地政士公會、基隆市地政業務從業人員職業工會、臺灣省建築師公會基隆辦事處、臺灣區綜合營造工程工業同業公會基隆辦事處、基隆市農會、基隆市不動產仲介經紀商業同業公會、基隆市政府（財政處）、基隆市政府（都市發展處）、財政部國有財產署北區分署（基隆辦事處）、基隆市稅務局、本所第三課

代理 張欣怡
代主 任

基隆市安樂地政事務所

108 年公告土地現值作業說明會會議紀錄

- 一、時間：107 年 10 月 30 日下午 2 時
- 二、地點：本所四樓會議室
- 三、出席單位及人員：詳簽到簿
- 四、主席：張欣怡
- 五、主席報告：

記 錄：陳晴君

歡迎各位貴賓在百忙中抽空前來本所參加「108 年公告土地現值作業說明會」，公告土地現值作業乃每年辦理之業務，本次說明會除就本所轄區內之都市開發計畫以及重大公共建設等，對地價查估情形作一說明，另就本所轄內各區最高及最低地價區段分布情形、市價調整情形作一概要報告，各位對於地價有任何疑慮或建議，可在會中提出或以書面載明具體事由，會後將彙整各界意見作成報告，提送「基隆市地價及標準地價評議委員會」作為評議之參考，敬請不吝指導，提供寶貴意見，謝謝。

六、業務課報告：

周課長力行：

本所辦理市價查估相關作業情形，請參考書面資料。

七、討論建議事項：

(一)議長代表(基隆市議會田總務主任家樂)：

本會宋議長曾在基隆地政事務所服務過，十分理解地所同仁之辛勞，特囑咐我代為慰勉地政同仁之努力並肯定為民服務之績效。

綜觀近幾年國內外政經狀況不甚理想，如年金改革、中美貿易衝突、利率趨漲、高齡化少子化效應等，反映在國內房地產市場，在量方向呈現空屋、餘屋去化慢；在方面，則為價格盤跌現況，故為符實際並考量民眾負擔，市政府及地所在查定年度公告現值時，務應覈實讓民眾有感，尤其對部分使用分區，雖為建築用地，但受限於地勢、地形、建築法規開發困難，甚至無法開發土地，多集中在安樂區基金路二側坡地，更應特別審度，以達地價之合理及賦稅之公平。

(二)秦鈺議員：

區段之公共設施如果是影響地價因素，在調整幅度的部分就有必要慎加考慮，因為一般的民間售屋情形不會去考慮到公共設施的安全、內容使用，只考慮周遭房屋熱絡度來調整其售價，所以若以熱絡度來調整地價之情形，有檢討之必要。例如安樂區 E-go 社區漏水問題，因用水管理權不在住戶身上而是在建設公司身上，造成漏水程度越來越嚴重。所以在整個公共設施不健全的情況下，建議調整地價時應將

公共設施健全度納入地價調整的因素。

此外，許多集合式住宅的公共用地、道路用地都是建商的保留地，甚至外縣市的抵費地也在社區裡面，土地雖為住戶使用，但地權並不是住戶所有，造成當地政府無權力去從事或補助公共建設，使住戶權益受損，這些情況在地價評議上也應該納入考量。

(三)基隆市政府都市發展處都市計畫科(陳素雲)：

市府辦理容積移轉案時，公共設施之區段價格大於周邊住宅區及商業區，以至於在辦理容積移轉時所算出的容積量很大，建議將公共設施的區段價格調整成低於周圍住、商之區段價。

八、綜合說明

(一)主席：

謝謝議長關心地價同仁的辛勞，關於剛議長代表提到的意見，將會列為地價查估作業時的重要參考。

同時感謝秦議員的提醒，的確有些社區的道路用地不是住戶持有，在地價作業規則上，通常是以蒐集的实际交易價格為依據與劃分，用交易價格實際反應出土地價值是最準確的。秦議員提到，假設社區內的公共設施道路的持有情況沒那麼健全的話，應反應在其房價上，當然我們就會依據這個房價去訂定合理的地價。假設住戶公共設施取得不完善，售價上相較於鄰近社區的價格比較低時，其地價即會隨售價做同幅度的反應。

另外議員所提的公共設施完善與否，確實也會影響地價調整的部分，像是偏遠地區之公共設施普及程度跟公共設施普及度高的地區相比，在地價方面之調整會有合理層次的價格反應，這樣對民眾才會是公平、合理的狀態。

關於市府都發處提到公共設施的區段價是否可以調整的問題，因公共設施較不具市場性，故難以依交易價格訂定地價，公共設施如果是保留地，依規定係以毗鄰土地的價格計算，如果公共設施已經被徵收就會跟旁邊的土地劃在同一區段，例如海洋廣場前面忠一路的部分，會跟周邊的商業區一起劃進同一區段；像中正路的部分，如果已是公共設施，就會跟第一排的住宅區劃在一起，並非因為道路本身價格高，而是臨路的住宅價格比較高。

九、散 會：下午 3 時。