

金門縣 113 年度地價及標準地價評議委員會第 2 會議 會議紀錄

壹、時間：113 年 12 月 14 日上午 10 時

貳、地點：金門縣地政局會議室

參、主持人：主任委員陳縣長福海(請假)

副主任委員王秘書長登緯代理

肆、出席委員：(詳如簽到簿)

伍、主持人致詞：

紀錄：張怡姍

公告現值依規定重新檢討，也希望能反映到市場實際的狀況；本縣道路用地之徵收補償市價查估地價案，再請各委員提供寶貴意見。

陸、承辦單位報告：

一、114 年度公告土地現值調整作業：附研析報告(略)。

二、金門縣金寧鄉 2-29 號計畫道路(慈湖路至環島西路二段)新闢工程、金門縣金寧鄉環島西路二段(金大路口至東坑路口)道路拓寬工程及金門縣金沙鎮沙青路(勇士堡圓環至青嶼)道路拓寬工程之土地徵收補償市價查估地價評定：詳簡報資料(略)。

三、有關提案二，委員吳東明改以受委託廠商身份，不參與決議過程。

柒、議案討論：評議案 2 案，如次：

提案一：評議本縣 114 年公告土地現值案。

(提案單位:金門縣地政局-地價科)

綜合討論：詳附件。

決議：

一、住宅區及商業區用地以公告土地現值占正常交易價格 8.1 成、開發區及工業區 9 成、農業區及其他用地 9.6 成為目標調整，個別地價區段調整幅度以不超過 40%，公告土地現值超過正常交易價格者，調降至正常交易價格。

二、個別區段調整：烈嶼鄉 25、61、84、85 地價區段提高漲幅上限至 60%。

三、經依上開決議計算，本年度全縣平均公告土地現值調幅為 7.79%，公告現值占正常交易價格為 90.15%，整體地價均衡性為 7.6%。

提案二：金門縣金寧鄉 2-29 號計畫道路(慈湖路至環島西路二
新闢工程、金門縣金寧鄉環島西路二段(金大路口至東
坑路口)道路拓寬工程及金門縣金沙鎮沙青路(勇士堡圓
環至青嶼)道路拓寬工程之土地徵收補償市價查估地價評
定。

(提案單位:金門縣政府工務處)

綜合討論：詳附件。

決議：本案經全體出席委員討論後，本案請估價師依委員意見修
正，並授權承辦單位確認後通過。

捌、散會

金門縣 113 年度地價及標準地價評議委員會第 2 次會議紀錄附件
提案一：評議本縣 114 年公告土地現值案。

(提案單位:金門縣地政局-地價科)

綜合討論如下：

委員 1：

從簡報來看，這一年金門房地價依然是上漲趨勢，今年三個方案也都上調以反應市價，經過這幾年的努力就要達成內政部的目標 9 成。惟為避免某些地區漲幅太大又或者是金額太高，建議採方案二、三，設定最高調整幅度上限為宜。

委員 2：

漲幅應設定上限為妥，查過往漲幅上限約略為 30%、40%，建議採方案三，跟過往基礎較接近。

委員 3：

- 一、 方案二、三均以調整免稅土地之比重達到 9 成的目標，但同時也是建地跟非建地公告土地現值不均衡的很重要原因；其實方案一最符合法令規範，但是牽涉到民眾負擔及漲幅過大的問題。
- 二、 另外簡報也有提房地合一稅是國稅、增值稅是地方稅，亦就是說地方課不到的土地增值稅，都由房地合一稅課徵，所以對民眾來說，就算增值稅調高，也沒有增加負擔。
- 三、 建議採方案二。

委員 4：

目前城三、閩專區段徵收開發區正在進行，未來住宅區的供應會增加，一般的住宅區價格有可能會受到衝擊，目前調整程度無須太高。

委員 5：

- 一、 剛剛委員提各使用分區的均衡性，惟自然村專用區臨路跟不臨路的部分如調整成一致，可能造成差異更大；另外，新開發區漲幅調整程度，像是大橋烈嶼端、烈新段重劃區上限如受 40% 的限制，大橋兩端的落差還是無法拉近，建議烈嶼端調整幅度加大，重劃區亦然。
- 二、 建議採方案三。

委員 6：

- 一、 大橋烈嶼端的住宅區、商業區周圍的農業區，考量邊際效

應，亦受金門大橋連通影響，漲幅需一併考慮。

二、建議採方案二。

委員 7：

- 一、考量公告現值調整以致土增稅增加，建築成本亦會增加，建議採方案三逐年調整，讓民眾、業者慢慢接受。
- 二、另外烈嶼鄉漲幅 40%，造成烈嶼民眾未來要自建或者與建商合作，土增稅額負擔增加相當大，建議已開發的部分維持公告現值，地價區段漲幅上限維持 40%。

委員 8：

- 一、金門自然村專用區得做為商業用途，建蔽率、容積率分別為 60、180；另外閩南建築專用區，分為閩專一、閩專二，亦可做為商業用途，原則上除了八大行業皆可，相較於住宅區更利於開發使用。
- 二、本次三個方案，其中方案一衝擊較大，建議採方案二較為折衷。

委員 9：

- 一、今年度土增稅截至 10 月底，土增稅實徵額為 1 億 8 千 6 百多萬，約為預算 7.8 成左右，與去年同期相比，減少 16.29%，另外今年土增稅申報件數約略減少 30%。
- 二、關於房地合一稅及土地增值稅，其實民眾本都要負擔，公告現值調幅較低，土增稅繳得相對減少，民眾則需多繳交房地合一稅，稅收就由國稅收取。
- 三、建議採方案二。

委員 10：

- 一、有關開發中之開發區，為應未來完工配地，提供土地市場供給，應適度做調整；另外，不合理的地價區段，漲幅應不受 40% 限制。
- 二、目前三個方案均達到內政部要求的 9 成目標，目前先以方案三完成階段性的任務，下一個階段繼續朝均衡性來努力，建議採方案三。

主席：

為免造成民眾負擔，仍以方案三為調整方向，委員無其他意見，我們接續討論那些地價區段的漲幅不受 40% 的限制，有沒有什麼建議？

委員 2：

公告現值作業應一致性，比如，開發區設定調幅上限，那非整開區另行設定調幅上限，對外說明時，民眾也較容易理解；考量整開區發展更為快速，目前非整開區上限是 40%，那整開區設定 1.5 倍就是 60%，再超過可能對民眾的衝擊太大。

承辦單位：

金門目前整開區計有 19 個地價區段，以方案三調整上限試算過後，烈嶼鄉 25、61、84、85 地價區段計 4 個區段漲幅超過 40%。

主席：

考量物價飛漲，民眾生活不易；調整過大影響較多，仍以方案三和緩調整；另應本縣金門大橋開通，烈嶼端受 40% 限制產生不合理的情形；針對不合理的區塊應予修正，但為免衝擊太大，仍設定 60% 上限，各位委員無其他意見就進入下個提案。

提案二：「金門縣 2-29 號計畫道路(慈湖路至環島西路二段)新闢工程」、「金門縣金寧鄉環島西路二段(金大路口至東坑路口)道路拓寬工程」及「金門縣金沙鎮沙青路(勇士堡圓環至青嶼)道路拓寬工程」之土地徵收補償市價查估地價評定：

(提案單位:金門縣政府工務處)

委員 2：

- 一、金門縣金寧鄉 2-29 號計畫道路(慈湖路至環島西路二段)新闢工程之土地徵收案：
 - (一) 本案原則係以鄰路兩側劃為一個地價區段，請補充 P002 區段單獨劃設的必要性；另外毗鄰的認定上，左右兩側應該以同樣的邏輯處理，否則造成同一個徵收範圍內不同處理原則。
 - (二) P001 區段劃設至道路的一半，涉及毗鄰認定的問題，該區段毗鄰還是道路，道路毗鄰則是廣場用地，那就廣場用地本身的毗鄰區不只商業區還有住宅區等。
- 二、金門縣金寧鄉環島西路二段(金大路口至東坑路口)道路拓寬工程及金沙鎮沙青路(勇士堡圓環至青嶼)道路拓寬工程之土地徵收案：

- (一) 道路用地部分尚未辦理分割，實務上應先辦理假分割，否則總價會不正確，再請提供相關基礎資料予估價師。
- (二) 整條道路的區段劃分建議以一張圖表示，並列上各區段評估價格，更易評估整個價格區段的合理性及其層次。
- (三) 毗鄰認定再請通盤處理，讓 3 條道路工程原則一致。

廠商：接受委員建議再檢視後修正。

委員 6：

- 一、 考量分割合理性，避免土地分割後造成地主不好利用。
- 二、 有關慈湖路簡報第 21 頁其 P002 跟 P003 的區段線有誤，再請修正。

主席：本案請估價師依委員意見修正，並授權承辦單位確認後通過。