

花蓮縣地價及標準地價評議委員會 114 年第 3 次會議紀錄(節本)

壹、時間：114 年 12 月 18 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：花蓮縣政府大簡報室

參、主席：顏新章主任委員

紀錄：呂貞儀

肆、出席委員：顏新章主任委員、饒忠副主任委員、王明朝委員、陳榮孝委員、張書銘委員、徐世麗委員、劉燕湖委員、廖紫舒委員、張淑茹委員、呂玉枝委員、林輝雄委員、賴宛秀委員。

請假委員：林武順委員、陳淑雯委員。

（註：本會置委員 14 人，出席委員 12 人，各提案出席委員皆已過本會委員之半數。）

伍、列席機關(單位)及人員：詳簽到表

陸、提案討論：

提案一：評議花蓮縣 114 年期各鄉、鎮、市平均地權土地各地價區段公告土地現值。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 46 條等規定辦理。
- 二、本縣轄區內約 51 萬餘筆土地，面積總計約 44 萬餘公頃，劃分為 6,284 個地價區段。
- 三、本次地價調查作業期間，經本縣各地政事務所調查轄區內實價登錄、都市地區地價指數等相關市場資訊適度反映於一般正常交易價格之查估及調整作業，並參考內政部「大

量估價作業系統」所產製之相關數據檢視區段地價之均衡性。嗣經本府彙整各地政事務所相關統計資料，全縣 115 年期公告土地現值總額較 114 年期微幅上漲 0.01%，公告土地現值占一般正常交易價格之百分比為 89.98%，謹提請評議。

委員發言要點：

委員 1：有幾個問題想請教業務單位：

- 1、115 年期作業期間各鄉鎮市有買賣實例地價區段數占地價區段總數之百分比約為 15%，一般正常交易價格區段地價上漲之區段數有 1637 個，而公告土地現值區段地價上漲之區段數則僅有 12 個，二者差異為何？是否因公告土地現值占一般正常交易價格之百分比未達 9 成所致？
- 2、宗地地價調幅部分，其中附件第 46 頁序號 24、25 及第 58 頁序號 33、34 調幅較大原因為何？

業務單位說明：

- 1、有關本縣近 3 年期有買賣實例之區段數，每年期減少之幅度約為 3%，115 年期買賣登記件數為 3921 件，111 年期為 5947 件，若以 111 年期件數為分母，115 年期已萎縮 65%，惟依各地所查價結果，交易量係萎縮，而買賣實例分布之區段數則較為集中，全縣不動產交易市場係呈現量縮價微幅上漲之趨勢。
- 2、一般正常交易價格係依據買賣實例及參考都市地區地價指數、應用內政部開發之大量估價作業系統修正，並衡量本縣重大公共工程興建之情形，全縣一般正常交易價格仍呈現上漲趨勢，惟因本縣於 114 年、115 年歷經 0403、0423 及 0923 等災害，考量全縣經濟動能所受影響，有關 115 年期公告土地現值及公

告地價之區段地價則係以「持平」為原則辦理。

3、綜上說明，因公告土地現值係以持平為原則，一般正常交易價格係微幅上漲，致公告土地現值占一般正常交易價格之百分比有未達 90%之情形；至於有部分區段地價調幅較大者，多係因土地有更正編定之情形所致。

列席機關說明：

有關委員所詢宗地地價調幅較大者，係因該等宗地由一般農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地，且其位於七星潭地區，該地區地價行情較高，而本次調整係依規將其劃入毗鄰使用地類別相同之地價區段內。

委員 2：這兩筆土地因使用地類別變更後致其使用強度變高，依規應辦理地價調整，至於調整幅度較高則係因毗鄰相同使用強度之土地地價較高所致，倘若毗鄰土地地價較低，調幅自會較小。

主席：如各位委員沒有其他提問，本案請業務單位依規定辦理公告。

決議：本案經全體出席委員充分討論後，照案通過。

提案二：評議花蓮縣 115 年期各鄉、鎮、市平均地權土地各地價區段公告地價。

說明：

- 一、依據平均地權條例第 14、15 條等規定辦理。
- 二、本次地價調查作業期間，經本縣各地政事務所調查轄區地價變動情形後，由本府彙整各地政事務所相關統計資料，全縣 115 年期公告地價總額較 114 年期微幅上漲 0.01%，公告地價占一般正常交易價格之百分比為 12.61%，謹提請

評議。

決議：本案經全體出席委員充分討論後，照案通過。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：同日下午 3 時 00 分。