

彰化縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 4 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 15 日下午 1 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：林主任委員田富

紀錄：游升鉞

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：略

陸、報告事項

地政處：本次會議共 3 個提案，第 1 案為評議「本縣各鄉鎮市實施平均地權地區 113 年公告土地現值及公告地價評議表暨地價區段圖」；第 2 案為「花壇鄉長沙段 1097 地號等 15 筆土地 8M 都市計畫道路新闢工程」用地徵收補償市價提請評議案；第 3 案為「彰化縣鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程」用地徵收補償市價提請評議案，2 徵收案業於 112 年 11 月 10 日完成預審。

柒、提案討論

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：本縣轄區 8 個地政事務所】

案由一：請評議本縣各鄉鎮市實施平均地權地區 113 年公告土地現值及公告地價評議表暨地價區段圖。

說明：

- 一、本縣各鄉鎮市實施平均地權地區，按照平均地權條例第 14 條、15 條、46 條及地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 3 條之規定，縣市政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價及標準地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年 1 月 1 日公告（公告地價每 2 年重新公告 1 次）。公告土地現值作為土地移轉及設定典權時申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值之依據；公告地價則作為課徵地價稅之依據。
- 二、本年調整作業原則為：
 - （一）參考當年公告土地現值、前期公告地價、社會經濟狀況、地方財政需要、民眾權益與地價稅負擔能力等因素，審慎檢討評估公告地價及公告土地現值。

(二)參照各地政事務所辦理公告土地現值及重新規定地價作業說明會民眾反應意見、參酌鄰近縣市調整情形及實價登錄資訊，採漸進平穩方式調整公告土地現值及公告地價。

- 三、本縣 113 年公告土地現值平均調幅為調漲 1.56%，公告土地現值占一般正常交易價格的成數為 90.74%，最高區段地價位於彰化市中華路與太平街間之民族路兩側，公告土地現值每平方公尺 16 萬 3,000 元，本年調漲 0.62%。
- 四、本縣 113 年公告地價平均調幅為調漲 2.62%，公告地價占一般正常交易價格的成數為 17.39%，最高區段地價位於彰化市中華路與太平街間之民族路兩側，公告地價每平方公尺 7 萬 2,000 元，本年不予調整。
- 五、檢附本縣 26 鄉鎮市 113 年公告土地現值（地價）區段地價評議表及相關分析表【113 年公告土地現值（地價）漲跌幅一覽表（附表一）、113 年公告土地現值調整情形與 112 年公告土地現值比較分析表（附表二）、113 年公告地價調整情形與 111 年公告地價比較分析表（附表三）、113 年公告土地現值調整情形與 112 年公告土地現值比較分析表〔公共設施保留地未徵收部分〕（附表四）、113 年公告地價調整情形與 111 年公告地價比較分析表〔公共設施保留地未徵收部分〕（附表五）、113 年各鄉鎮市最高地價區段排序表（附表六）、各鄉鎮市 113 年公告土地現值最高(低)地價調幅情形表（附表七）、各鄉鎮市 113 年公告地價最高(低)地價調幅情形表（附表八）、新興開發地區(重劃地區/高鐵地區)公告土地現值漲跌幅表（附表九）、地價說明會民眾意見處理彙整表(附表十)】各 1 份。
- 六、業務單位報告：略

委員意見略述：略

辦法：本案俟評議通過後，據以編製 113 年公告土地現值表及公告地價表，於 113 年 1 月 1 日公告及受理民眾申報地價。

決議：本案經委員充分討論後，同意照案通過。

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：精豐不動產估價師事務所】

案由二：為花壇鄉長沙段 1097 地號等 15 筆土地 8M 都市計畫道路新闢工程用地徵收補償市價提請評議案，請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)規定辦理。
- 二、本案徵收範圍：本徵收用地範圍為花壇鄉○○段○○地號等共計 6 筆土地(宗地流水號共 6 宗)，用地面積共計 1,452.6 平方公尺，徵收面積合計為 1,240.15 平方公尺。本案估價基準日為 112 年 9 月 1 日，於今(112)年 11 月 10 日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於 113 年底前辦理土地徵收市價補償依據。
- 三、市價查估情形：
 - (一)地價區段劃設：
 - 1、本案屬公共設施保留地，依查估辦法第 10 條第 3 項規定劃分地價區段，劃設道路用地分別為 P001-00 及 P002-00 地價區段。
 - 2、依查估辦法第 22 條規定，公共設施保留地以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，本案毗鄰非公共設施保留地皆為住宅區，分別劃設為 P003-00、P004-00、P005-00、P006-00 及 P007-00 地價區段。
 - (二)買賣實例蒐集期間：

依查估辦法第 17 條第 2 項規定：「前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。」，同條第 3 項規定：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」，因 112 年 3 月 2 日至 112 年 9 月 1 日具替代性之買賣實例不足，故本案實例蒐集期間放寬至估價基準日前一年內，蒐集期間為 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日。
 - (三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定：「比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區

內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」。本案各比準地選取及查估地價如下：

- 1、P003-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價○○元/m²。
- 2、P004-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價○○元/m²。
- 3、P005-00 地價區段選取○○段○○、○○、○○地號合併為一宗作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價○○元/m²。
- 4、P006-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價○○元/m²。
- 5、P007-00 地價區段選取○○段○○地號作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價○○元/m²。

(四)公共設施保留地區段地價計算：

依查估辦法第 22 條第 3 項規定，公共設施保留地區段地價係按毗鄰各非公保地之區段線比例加權平均計算，本案 P001-00 地價區段經毗鄰計算結果為○○元/m²、P002-00 地價區段經毗鄰計算結果為○○元/m²。

(五)預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 22 條第 5 項規定，公共設施保留地宗地市價以毗鄰計算之區段地價為準。本案花壇鄉○○段○○地號等共計 6 筆土地查估市價為○○、○○元/m²，預為試算土地徵收總費用為○○元。

四、檢附花壇鄉長沙段 1097 地號等 15 筆土地 8M 都市計畫道路新闢工程用地徵收補償市價查估報告書（含評議表）1 份。

委員意見略述：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：花壇鄉○○段○○地號等 6 筆土地，宗地擬評市價分別為○○、○○元/m²（詳見評議表 P. 41）。本案經委員充分討論後，同意照案通過。

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：精豐不動產估價師事務所】

案由三：為彰化縣鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程用地徵收補償市價提請評議案，請審議。

說明：

- 一、依據土地徵收條例第 30 條與土地徵收補償市價查估辦法(以下簡稱查估辦法)規定辦理。
- 二、本案徵收範圍：本徵收用地範圍為鹿港鎮○○段○○、○○、○○、○○、○○地號及福興鄉○○段○○、○○地號共計 7 筆土地(宗地流水號共 4 宗)，用地面積共計 1,287.45 平方公尺，徵收面積合計為 814.05 平方公尺。本案估價基準日為 112 年 9 月 1 日，於今(112)年 11 月 10 日召開評議前審查會議，查估單位依據預審委員意見修正報告書後，市價查估情形如下，評議結果，作為需用土地人於 113 年底前辦理土地徵收市價補償依據。
- 三、市價查估情形：
 - (一)地價區段劃設：
 - 1、本案屬公共設施保留地，依查估辦法第 10 條第 3 項規定劃分地價區段，劃設溝渠兼兒童遊樂場用地為 P001-00 地價區段。
 - 2、依查估辦法第 22 條規定，公共設施保留地以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，本案毗鄰非公共設施保留地為溝渠兼兒童遊樂場用地、河川區(排水使用)及住宅區，其中溝渠兼兒童遊樂場用地劃設為 P002-00 及 P003-00 地價區段(公共設施用地)、河川區(排水使用)劃設為 P004-00 地價區段、住宅區劃設為 P005-00 地價區段。
 - (二)買賣實例蒐集期間：

依查估辦法第 17 條第 2 項規定：「前項估價基準日為每年 9 月 1 日者，案例蒐集期間以當年 3 月 2 日至 9 月 1 日為原則。估價基準日為 3 月 1 日者，案例蒐集期間以前一年 9 月 2 日至當年 3 月 1 日為原則。」，同條第 3 項規定：「前項案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。」，因 112 年 3 月 2 日至 112 年 9 月 1 日具替代性之買賣實例不足，故本案實例蒐集期間放寬至估價基準日

前一年內，蒐集期間為 111 年 9 月 2 日至 112 年 9 月 1 日。

(三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定：「比準地應於公共設施保留地毗鄰之地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。」。本案各比準地選取及查估地價如下：

- 1、P002-00 地價區段選取福興鄉○○段○○地號作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 2、P003-00 地價區段選取鹿港鎮○○段○○地號作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 3、P004-00 地價區段選取福興鄉○○段○○地號作為比準地，並挑選 3 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。
- 4、P005-00 地價區段選取鹿港鎮○○段○○地號作為比準地，並挑選 2 件適當比較標的，並依查估辦法第 19 條規定查估比準地地價為○○元/m²。

(四)公共設施保留地區段地價計算：

依查估辦法第 22 條第 3 項規定，公共設施保留地區段地價係按毗鄰各非公保地之區段線比例加權平均計算，本案 P001-00 地價區段經毗鄰計算結果為○○元/m²。

(五)預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 22 條 5 項規定，公共設施保留地宗地市價以毗鄰計算之區段地價為準。本案鹿港鎮○○段○○地號等 5 筆及福興鄉○○段○○、○○地號共計 7 筆土地查估市價為○○元/m²，預為試算土地徵收總費用為○○元。

四、檢附彰化縣鹿港溪排水護岸及水岸景觀環境營造工程用地徵收補償市價查估報告書（含評議表）1 份。

委員意見略述：略

辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：鹿港鎮○○段○○地號等 7 筆土地，宗地擬評市價為○○元/m²（詳見評議表 P. 47）。本案經委員充分討論後，同意照案通

過。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 2 時 10 分