

彰化縣地價及標準地價評議委員會 113 年第 3 次會議紀錄

壹、時間：113 年 12 月 19 日(星期四)下午 3 時

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：林主任委員田富

肆、出席委員：

張委員梅英、陳委員仕昌、林委員素華、姚委員承欣、劉委員雅  
榛、莊委員雪琪、林委員春宏、陳委員燕慧(陳股長嫻純代)、林委員  
孟弘(林技正冠潔代)、蔡委員和昌

請假委員：

蔡副主任委員明娟、蘇委員又德、邱委員士峰、蕭委員麗玲

列席單位及人員：詳簽到簿

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 114 年公告土地現值評議表暨地價區段圖」；  
第 2 案為「彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為  
特定專用區(一般廢棄物回收清除處理設施使用)用地取得」  
用地徵收補償市價提請評議案；第 3 案為「和美鎮美寮路(彰  
6 線)拓寬工程」用地徵收補償市價提請評議案，2  
徵收案業於 113 年 12 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 114 年公告土地現值評  
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 46 條、  
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，並為主管機關審核  
土地移轉現值之依據。

## 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，審慎檢討評估公告土地現值。
- (二)參照各地政事務所辦理公告土地現值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，並提高公告土地現值占一般正常交易價格比例。
- (三)應用大量估價作業系統檢視轄區內區段地價均衡情形，改善地價層次均衡性，使稅賦公平合理。

三、本縣 114 年公告土地現值平均調幅為調漲 2.95%，公告土地現值占一般正常交易價格的成數為 91.63%，總計有 7,717 地價區段，其中 1,593 區段未調整(佔總區段 20.64%)，調漲 6,115 區段(佔總區段 79.24%)，下調 9 區段(佔總區段 0.12%)，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 5,000 元(本年度每平方公尺 16 萬 3,000 元)，調漲 1.23%。

## 四、檢附本縣 26 鄉鎮市 114 年公告土地現值評議表及相關分析表

【114 年公告土地現值漲跌幅一覽表(附表一)、114 年公告土地現值調整情形與 113 年公告土地現值比較分析表(附表二)、114 年公告土地現值調整情形與 113 年公告土地現值比較分析表〔公共設施保留地未徵收部分〕(附表三)、114 年鄉鎮市最高地價區段排序表(附表四)、114 年各鄉鎮市公告土地現值最高宗地地價、最高(低)地價區段調幅情形表(附表五)、重劃地區/高鐵地區公告土地現值漲跌幅表(附表六)、地價說明會民眾意見處理彙整表(附表七)】

## 五、業務單位報告：略(詳附件簡報)

## 六、委員發言要點

張委員梅英：

- (一)針對民眾意見，建議整理類似態樣並將回應處理情形模板化。
- (二)民眾意見常反映不要再調漲公告土地現值，但公告土地現值涉及地方政府土地增值稅課徵，如未調漲，相關稅賦中央亦會藉房地合一所得稅課徵，故建議來年可加以調整。

辦法：本案俟評議通過後，據以編製 114 年公告土地現值表，於 114 年 1 月 1 日公告。

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

【需用土地人：彰化市公所】

【查估單位：天翼不動產估價師事務所】

案由二：為彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為特定專用區（一般廢棄物回收清除處理設施使用）用地取得工程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：本次工程用地徵收範圍為彰化市○○段○○地號等 6 筆土地，屬山坡地保育區農牧用地，徵收面積為 5,551.64 m<sup>2</sup>。本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，於今(113)年 12 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 114 年底前辦理土地徵收市價補償依據。
- 三、市價查估情形（詳附件簡報）：
  - (一)地價區段劃設：

本案將徵收用地依查估辦法第 10 條第 1 項劃分地價區段，劃設為 P001-00 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 113 年 3 月 2 日至 113 年 9 月 1 日具替代性之買賣實例較少，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 112 年 9 月 2 日至 113 年 9 月 1 日。
  - (三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定，比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。故本案於 P001-

00 地價區段選取彰化市○○段○○地號作為比準地，並選取使用分區相同或類似且性質相當之 1 件適當案例，依查估辦法第 19 條規定查估彰化市○○段 ○○地號比準地地價為每平方公尺○○元。

(四) 預定徵收土地宗地市價：

查估辦法第 20 條第 1 項規定，預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。徵收用地據此分別給定單價。預為試算土地徵收總費用約為○○元。

四、檢附彰化市草子埔垃圾衛生掩埋場非都市土地變更為特定專用區(一般廢棄物回收清除處理設施使用)用地取得工程徵收補償市價查估報告書(含評議表) 1 份。

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：彰化市○○段○○地號等 6 筆土地，宗地擬評市價為○○元/m<sup>2</sup>(詳見評議表 P.19)。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

提案單位：彰化縣政府

【需用土地人：本府工務處】

【查估單位：精豐不動產估價師事務所】

案由三：為和美鎮美寮路(彰 6 線)拓寬工程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：本徵收用地範圍為和美鎮○○段○○地號等共計 59 筆土地(宗地流水號共 58 宗)，徵收面積合計為 3,527.94 平方公尺。本案估價基準日為 113 年 9 月 1 日，於今(113)年 12 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 114 年底前辦理土地徵收市價補償依據。

三、市價查估情形(詳附件簡報)：

(一)地價區段劃設：

本案依查估辦法第 10 條第 1 項規定，將本徵收範圍依其「地價相近、地段相連、情況相同或相近」等原則劃分為 7 個地價區段，分別編號為 P001-00、P002-00、P003-00、P003-01、P003-02、P004-00 及 P004-01。

(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 113 年 3 月 2 日至 113 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 112 年 9 月 2 日至 113 年 9 月 1 日。

(三)比準地選取與查估：

依查估辦法第 18 條規定：「比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。」。各比準地選取及查估地價如下：

- 1、P001-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0001】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/m<sup>2</sup>。
- 2、P002-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0009】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/m<sup>2</sup>。
- 3、P003-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0015】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/m<sup>2</sup>。
- 4、P003-01 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0021】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/m<sup>2</sup>。
- 5、P003-02 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0018】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/m<sup>2</sup>。
- 6、P004-00 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0046】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/m<sup>2</sup>。

7、P004-01 地價區段選取○○段○○地號【宗地流水號 0056】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/m<sup>2</sup>。

(四)預定徵收土地宗地市價：

依查估辦法第 20 條第 1 項規定，預定徵收土地宗地市價應以第 18 條選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之。本案和美鎮○○段○○地號等 59 筆土地查估市價為○○元/m<sup>2</sup>，預為試算土地徵收總費用為○○元。

四、檢附和美鎮美寮路(彰 6 線)道路拓寬工程徵收補償市價查估報告書(含評議表) 1 份。

五、委員發言要點：略

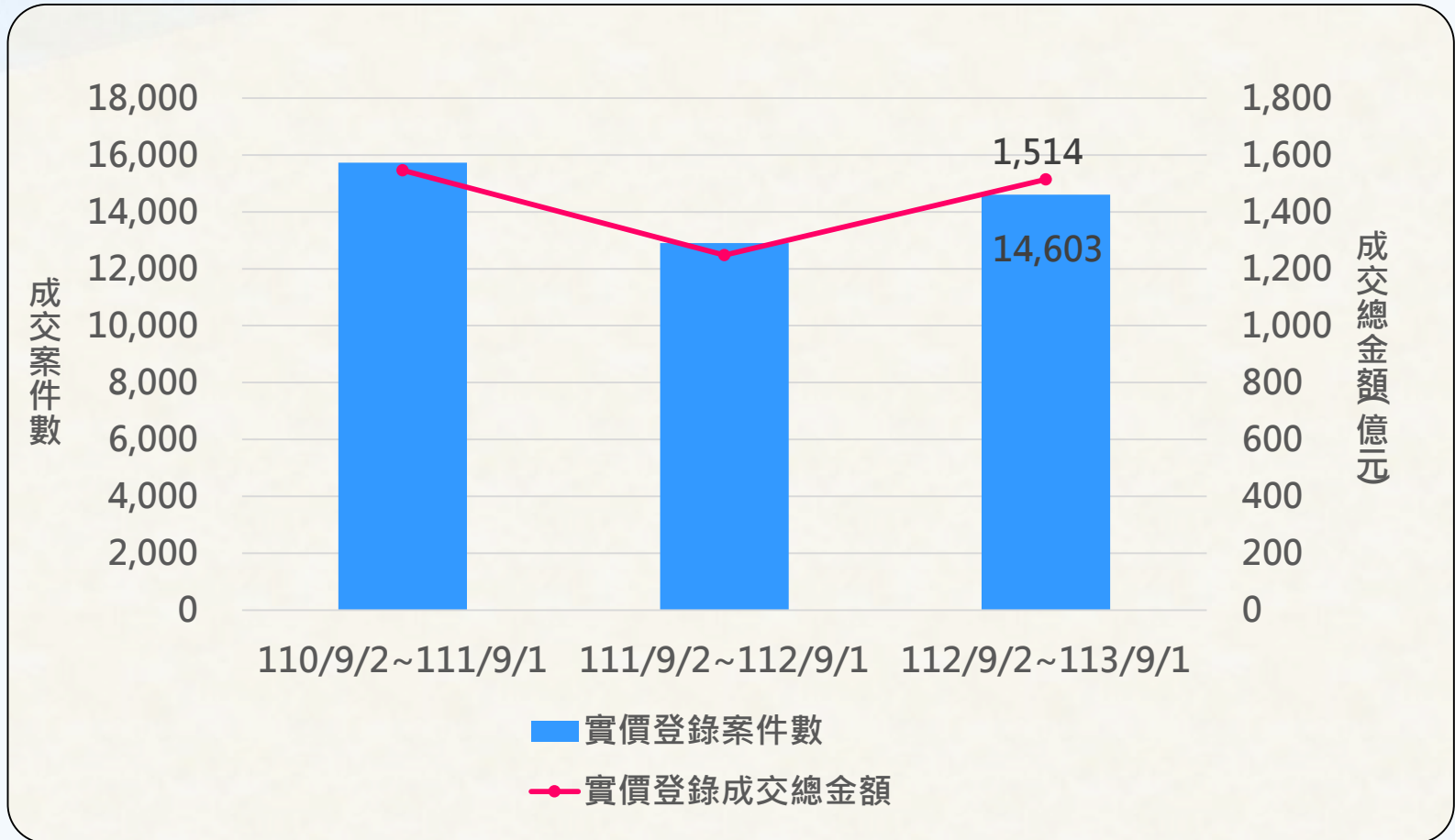
辦法：徵收土地市價提請評議通過後，據以作為徵收補償地價。

決議：和美鎮○○段○○地號等共計 59 筆土地，宗地擬評市價為○○元/m<sup>2</sup>(詳見評議表 P.102、P.103)。本案經委員充分討論後，同意照擬評市價通過。

陸、臨時動議：無

柒、散會：下午 3 時 45 分

# 本縣實價登錄價量統計



# 全國住宅價格季指數趨勢圖

住宅價格季指數趨勢圖 (基期為 105 年全年=100)

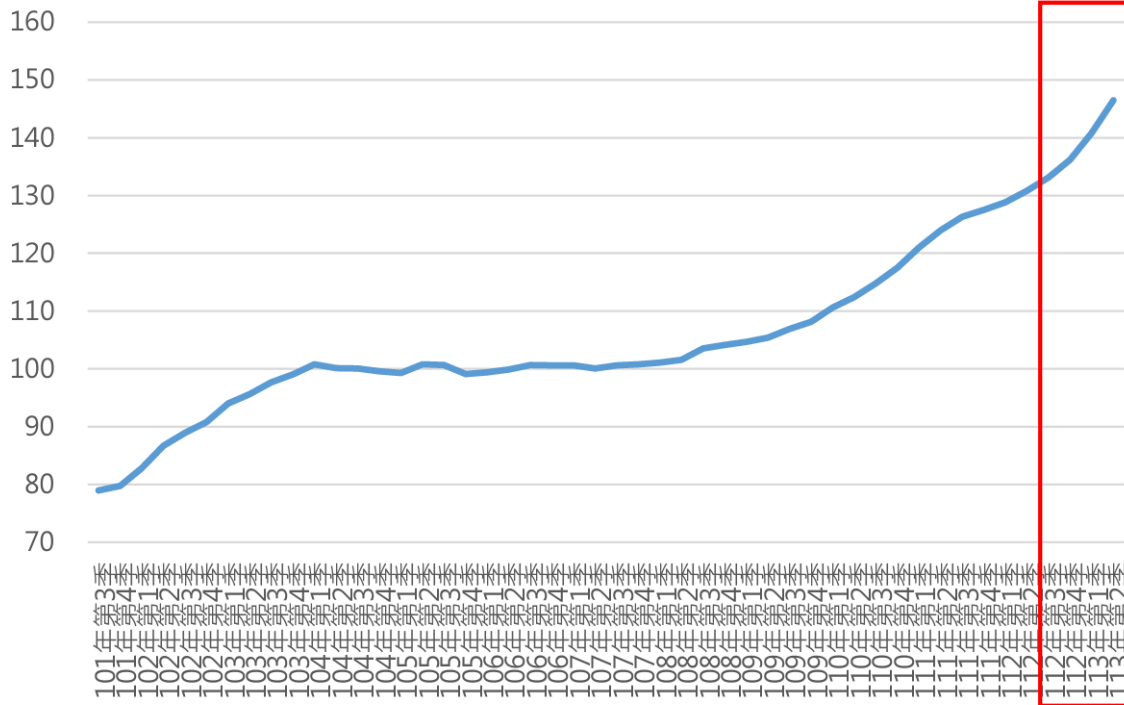


圖 1 全國住宅價格季指數趨勢圖

備註：

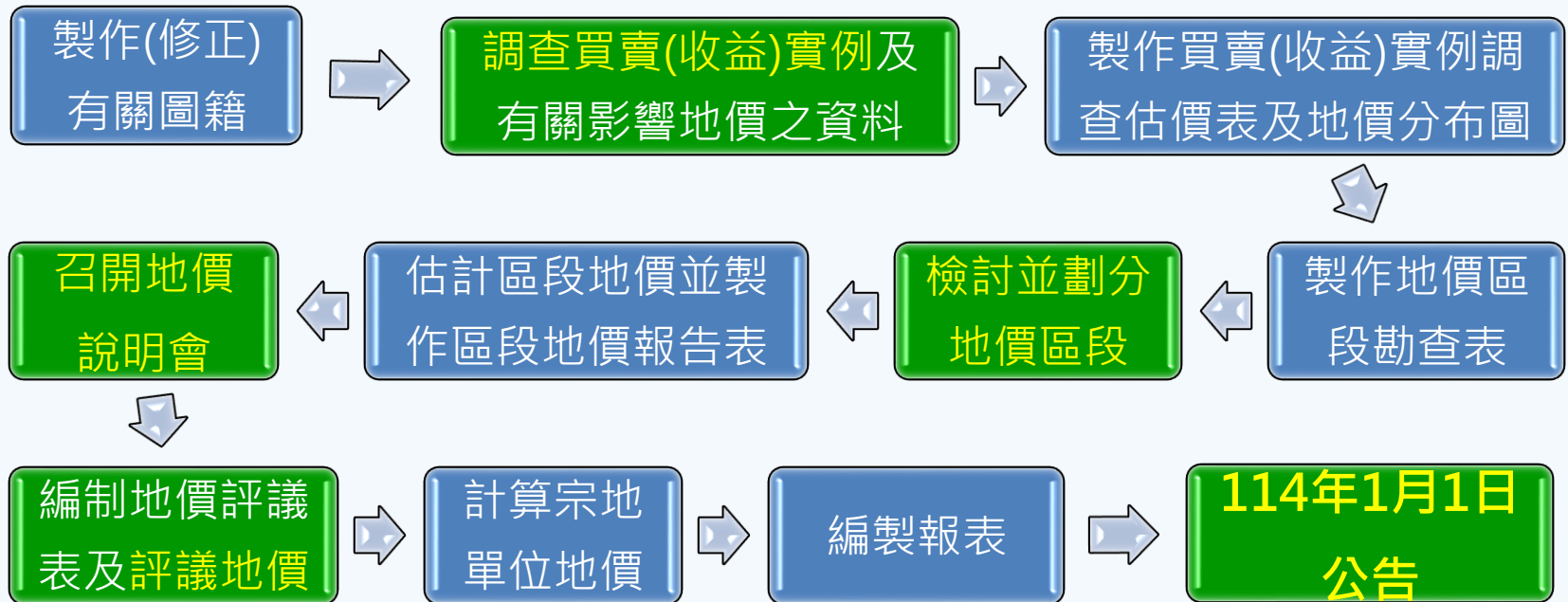
資料來源:內政部不動產資訊平台





# 調整作業依據

依據「平均地權條例第14、15、46條」、「地價調查估計規則」及「本縣實施地價調查估計作業規定」辦理。



# 內政部建議調整方向之辦理情形

## 核實反應市場變動情形

將市場價格變動核實反映於一般正常交易價格之查估及調整作業，並配合提高公告土地現值占一般正常交易價格比例。

**符合**

113年90.74%

114年91.63%

## 應用大量估價作業系統檢視區段地價均衡性

應用「拆分地價併素地地價與擬評現值比值」資料，評估資料達可信程度之樣本數量，並訂定比值上限，超過比值上限之區段優先納入檢討。

**符合**

本縣以下列方式篩選區段，請地所檢視調整，以便逐年提升地價均衡性。

- 1、素地樣本4筆以上、中位數比值2.5以上。
- 2、拆分地價併素地樣本5筆以上、中位數比值3以上。



# 調查買賣實例

- 本縣8個地政事務所自**112年9月至113年8月底止**，所蒐集之地價實例資料，總計製作買賣實例調查估價表**3,183件**。

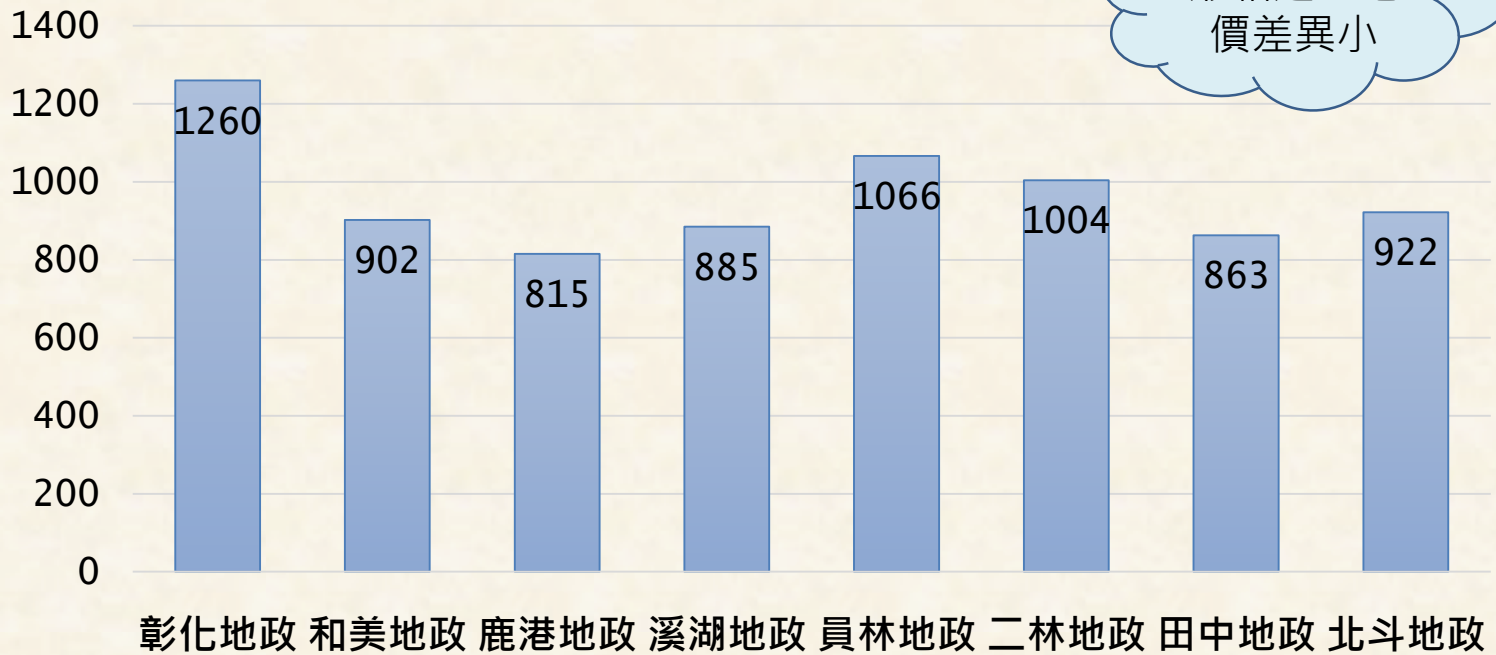
彰化地政				和美地政			田中地政		
彰化市	芬園鄉	花壇鄉	秀水鄉	和美鎮	伸港鄉	線西鄉	田中鎮	社頭鄉	二水鄉
340	195	121	140	55	63	54	94	74	53
796				172			221		
溪湖地政			員林地政			二林地政			
溪湖鎮	埔心鄉	埔鹽鄉	員林市	大村鄉	永靖鄉	二林鎮	芳苑鄉	竹塘鄉	大城鄉
280	140	120	320	103	89	68	30	65	93
540			512			256			
北斗地政				鹿港地政					
北斗鎮	田尾鄉	溪州鄉	埤頭鄉	鹿港鎮	福興鄉				
114	117	122	102	128	103				
455				231					



# 劃分地價區段

- 全縣26鄉鎮(市)經依據地價調查估計規則第18條規定實地勘查檢討地價區段劃分，全縣共劃分7,717個地價區段。 (減少5個區段)

區域發展情形相近，地價差異小



# 地價說明會

依規定評議前應先行舉辦公開說明會

各地政事務所於113年10月4日至10月11日分區辦理地價作業說明會，共8場次。



# 地價作業說明會民眾反應意見

民眾反應意見(如書面資料附表七)	處理情形
建議不要再調漲公告土地現值。	114年大部分區段以地價均衡性為考量而微調地價。
關於部分大學學區停校轉型或報到率低，恐因學生消費市場已明顯變動，致商業及租賃市場不若往常，建請參考該學區市場消長適度調整公告現值。	評估各地價區段間之均衡與合理，所提意見，納入今年現值調整作業酌予考量。



# 毗鄰地區地價平衡作業

藉由區段間平衡、鄉鎮間平衡，避免地價出現不合理落差。

- 縣內鄉鎮市間地價平衡：  
本府於113年10月25日邀集各地政事務所召開地價平衡協調會。除不同使用分區地價有差別外，毗鄰地區地價接近。
- 毗鄰縣市間地價平衡：  
本縣均參與台中市、南投縣、雲林縣之地價平衡會議，溝通調整。

**除不同使用分區地價有差別外，毗鄰地區地價接近。**

# 向地評會簡報



113年11月26日

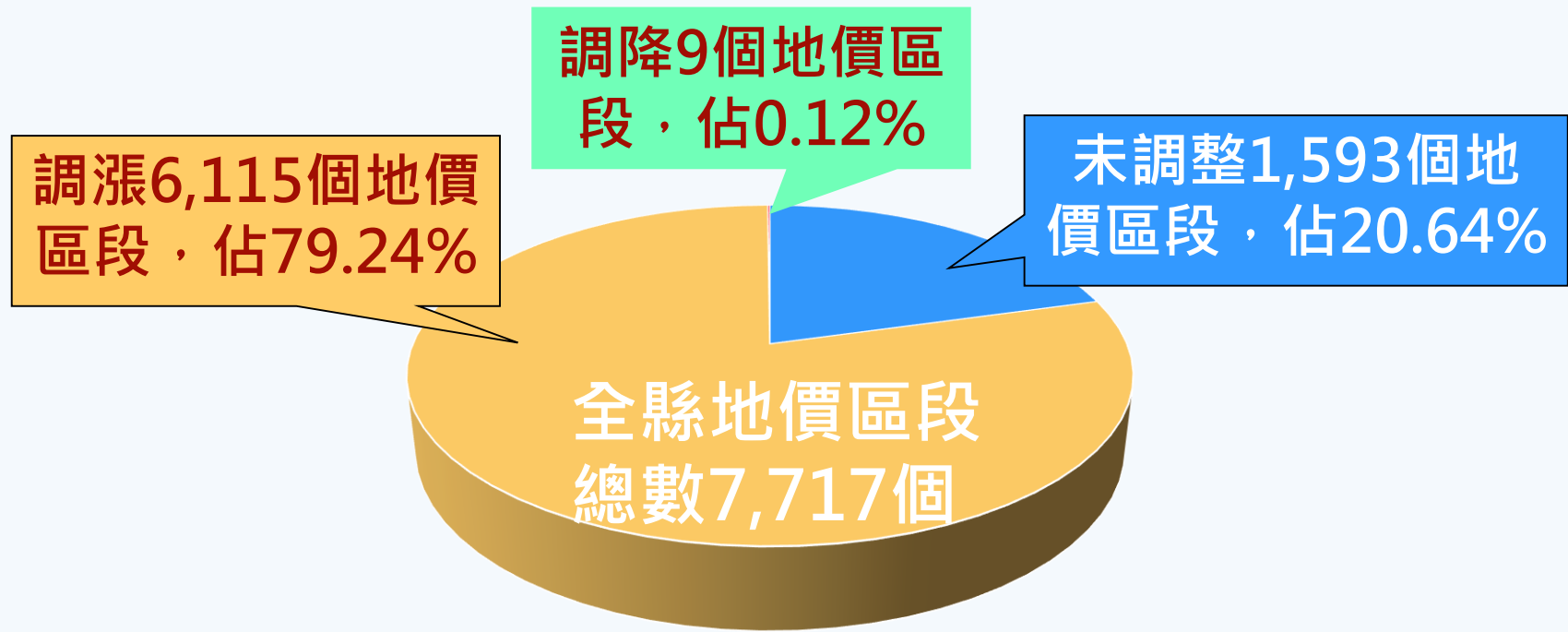
## 地價及標準地價評議委員會 評議會會議作業規範第4點





# 公告土地現值調整情形 1/6

全縣調幅：**+2.95%** (佔市價**91.63%**)



■ 未調整 ■ 上漲 ■ 下跌



# 公告土地現值區段地價調整情形 2/6

	上漲區段(共6,115個)				下跌區段(共9個)	
調幅 (%)	0~5	5~10	10~15	15~20	0~5	5~10
區段 數	5,242	842	30	1	6	3
占比 (%)	85.72	13.77	0.49	0.02	66.67	33.33



# 本縣最高地價區段 3/6

- 區段號碼：**第217地價區段**  
**(觀音亭前)**
- 土地位置：彰化市  
民族路兩側路線價區段～  
中華路至太平街之間
- 公告現值：  
**113年 163,000元/m<sup>2</sup>**  
**114年 165,000元/m<sup>2</sup>** 調整1.23%



# 本縣最低地價區段 4/6

- 區段號碼：第1地價區段
- 土地位置：大城鄉  
東至海堤，南至臺西  
段界，北至魚寮溪出  
海口之海埔新生地
- 公告現值：  
113年 110元/m<sup>2</sup>  
114年 110元/m<sup>2</sup> 未調整



# 公告現值漲幅最高之地價區段 5/6

- 區段號碼：**竹塘鄉第113地價區段**
- 區段位置：竹塘段都市計畫外竹鹿路兩側臨路耕地。
- 公告現值
  - 113年:1,300元/m<sup>2</sup>
  - 114年:1,500元/m<sup>2</sup>
  - 調升200元/m<sup>2</sup>
  - 上漲15.38%



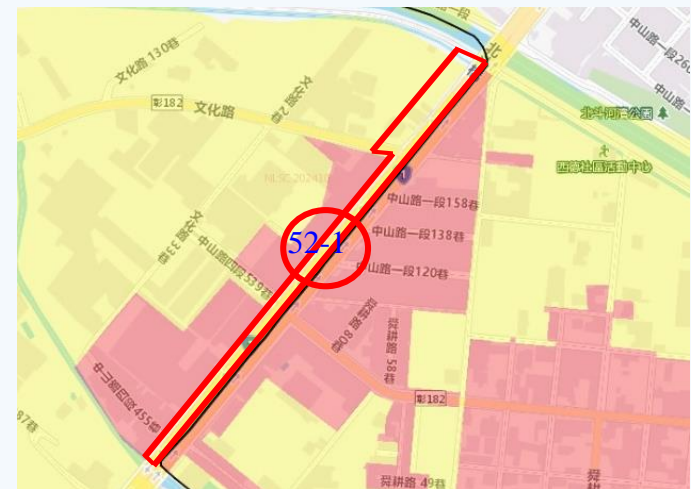
理由：考量地價均衡性，予以適度調升200元/m<sup>2</sup>，因原地價基期較低，導致調幅較大。



# 公告現值跌幅最大之地價區段 6/6

- 區段號碼：**溪州鄉第52-1地價區段**
- 區段位置：**湄洲段北斗七星民宿對面之臨路農地。**
- 公告現值
  - 113年:5,500元/m<sup>2</sup>
  - 114年: 5,000元/m<sup>2</sup>
  - 下跌500 元/m<sup>2</sup>
  - 下跌9.09%

理由：本區段由52、53地價區段(乙種建地)劃分出道路用地及臨路農地地價區段，故予以調降。



# 開發地區調整情形 1/4

## 員林184市地重劃區

### ◆公告現值

- 113年現值：30,000～56,000元
  - 114年擬調現值：31,500～56,600元
- 調整幅度：0.72～8.97%



說明：員林184市地重劃自102年重劃，歷經10年其建案推案量仍較熱絡。地價調整以交易頻繁及區段間之均衡性為主。

# 開發地區調整情形 2/4

## 中部科學二林園區

### ◆公告現值

- 113年現值：2,600元
  - 114年擬調現值：2,700元
- 調升100元/m<sup>2</sup>  
調整幅度：3.85%



說明:本區段為中科二林園區內土地，面積約631公頃，產業類別以精密機械、光電、電腦周邊及半導體等產業為主。核准入園廠商共計36家(含5家擴廠)，3家建廠中，3家規劃中，整體投資額達1,121.4億元，形成高科技產業新聚落。考量周邊鄰近區域間地價均衡性，達到稅賦公平，予以適度調整。

二林園區開發計畫現況及內容

廠商進駐情形

編號	廠商名稱	開發狀況
1	愛民衛材股份有限公司	已營運
2	永鉅精密科技股份有限公司	已營運
3	武漢機械股份有限公司	已營運
4	矽品精密工業股份有限公司(一期)	已營運
5	天工精密股份有限公司	已營運
6	川岳機械股份有限公司	已營運
7	如陽科技股份有限公司	已營運
8	宏洋精密工業股份有限公司	已營運
9	金台益機械股份有限公司	已營運
10	矽品精密工業股份有限公司(二期)	111.07起施工
11	合晶科技股份有限公司	112.10起施工
12	液空創新材料醫服股份有限公司	113.01起施工
13	成運汽車製造股份有限公司	113.09起施工
14	凱智維能科技股份有限公司	即將施工



註：此表更新至113年10月31日。





# 開發地區調整情形 3/4

## 高鐵特定區



類別	單位:元/m <sup>2</sup>		前期	114年	調幅 (%)
商業區	最高區段	公告土地現值	27,800	28,800	3.60%
第一種住宅區	最高區段	公告土地現值	17,300	18,000	4.05%
第二種住宅區	最高區段	公告土地現值	11,200	11,700	4.46%
第一種產業區	最高區段	公告土地現值	19,600	20,600	5.10%
第二種產業區	最高區段	公告土地現值	19,200	20,100	4.69%
旅館區	最高區段	公告土地現值	21,100	22,100	4.74%

# 開發地區調整情形 4/4

## 七大工業區



七大工業區		最高	最低	漲幅
工業區		公告土地現值	公告土地現值	公告土地現值 (%)
①全興工業區		11,000	51,00	0%~4.12%
②彰濱工業區	線西區	2,800	250	0%~5%
	鹿港區	3,300	1,500	3.13%~7.14%
	崙尾區	1,200	250	0%~9.09%
③福興工業區		9,500	9,500	2.11%
④芳苑工業區		5,600	5,100	3.70%~4.08%
⑤中部科學二林園區		2,700	2,700	3.85%
⑥埤頭工業區		6,600	6,600	3.13%
⑦田中工業區		7,900	7,900	3.95%
水五金專區(鹿港)		25,500	600	0%~2%
水五金專區(和美)		10,600	3,200	0%~6.67%

## 114年公告土地現值調幅 與鄰近縣市比較

縣 市	公告土地現值 調幅%
台中市	3.69
苗栗縣	2.25
<b>彰化縣</b>	<b>2.95</b>
雲林縣	1.95
南投縣	0.57

## 近年本縣及鄰近縣市公告土地現值 調幅比較

縣市別	112	113	114
台中市	3.26	4.36	<b>3.69</b>
苗栗縣	2.00	1.79	<b>2.25</b>
彰化縣	<b>1.20</b>	<b>1.56</b>	<b>2.95</b>
雲林縣	1.07	1.89	<b>1.95</b>
南投縣	0.42	0.55	<b>0.57</b>

