正　本

檔　　號：
保存年限：

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

桃園市蘆竹地政事務所　函

地址：338028桃園市蘆竹區長安路2段236號1~3樓
承辦人：課員 蘇秀芬
電話：03-3525337＃308
電子信箱：1082.e@mail.tyland.gov.tw

320
桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

受文者：社團法人桃園市地政士公會

發文日期：中華民國114年9月24日
發文字號：蘆地價字第11400128951號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本所115年重新規定地價暨公告土地現值調整說明會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據內政部訂頒「地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範」暨桃園市政府114年8月15日府地價字第1140235993號函辦理。

正本：張議員桂綿、錢議員龍、許議員清順、劉議員勝全、徐議員其萬、游議員吾和、桃園市蘆竹區公所、社團法人桃園市地政士公會、桃園市第一地政士公會、桃園市政府地方稅務局蘆竹分局、羊稠里里長李纘騰、福祿里里長李勝輝
副本：桃園市政府地政局

主任 游貞蓮

桃園市蘆竹地政事務所

115年重新規定地價暨公告土地現值調整公開說明會

會議紀錄

壹、時間：114年9月16日（星期二）下午2時

貳、地點：本所3樓303會議室

參、主席：主任游貞蓮　　紀錄：蘇秀芬

肆、出列席單位及人員：如簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位貴賓蒞臨蘆竹區及大園區115年重新規定地價暨公告土地現值調整公開說明會，會中將向大家報告本次公告土地現值調整作業說明會辦理的意義、程序、近期地價動態以及地價調整作業情形等。此外，觀看線上直播的貴賓朋友，由於本所人力有限無法作即時回覆，直播將於簡報結束時關閉，不過大家仍可於9月22日前將您寶貴的意見提供予本所，本所將彙整後作成報告，於本市地價及標準地價評議委員會中提出，作為評議參考。

感謝游吾和議員代表李副主任、劉勝全議員代表呂秘書、許清順議員代表張秘書、錢龍議員代表王秘書、張桂綿議員代表陳秘書、徐其萬議員代表郭副主任、羊稠里李里長、福祿里李里長、社團法人桃園市地政士公會代表、桃園市第一地政士公會代表、蘆竹區公所代表、地方稅務局蘆竹分局代表，以及桃園市政府地政局地價科張明照股長團隊等貴賓蒞臨指導，接下來請本所地價課曾課長為我們進行簡報。

陸、業務單位簡報(略)

柒、意見交流：

一、 羊稠里李里長發言：

根據里民的反映，羊稠里大部分地區屬於森林保護區，且許多土地未取得使用執照，已被列管將近五十年。由於居民仍需繳納相關稅費，造成一定的經濟負擔，因此希望能夠有進一步的討論與調整。同時，鑑界費用偏高，也增加了居民的壓力，若能適度調整，將有助於減輕地方民眾的負擔。

二、 遠雄自由貿易港區陳副總發言：

美國關稅政策對臺灣產業造成一定影響，科技園區內的企業在營運上也面臨租賃成本的挑戰。公告地價及其租金（公告地價 5%）將直接影響企業的營運成本，因此希望能了解未來公告地價的調整幅度是否有合理規劃的空間。此外，對於特定產業的 BOT，公告地價與申報地價之間的差異，若能在調整過程中加以考量，將能有效減輕企業的經營壓力。

三、 社團法人桃園市地政士公會連理事發言：

關於大園區及蘆竹區整體開發區的地價調整幅度，我們希望能了解未來的調整範圍大致會落在哪個區間。由於整體開發區面積廣泛，包含青埔、航空城及客運園區等規模較大的區域，若能採取分階段進行的方式，將有助於避免一次性負擔過重，讓民眾與產業能夠逐步適應。

四、 桃園市第一地政士公會許理事發言：

地價調整與房價有其關聯性，因此我們關心調整幅度是否會與市場交易或房價波動同步。未來公告地價的現值調整趨勢，若能更清楚透明地規劃與說明，將有助於民眾與產業掌握方向，並提升整體的可預期性。

五、 徐其萬議員代表郭副主任發言：

關於遠雄自貿的租金問題，依促參法合約已有相關規範，若遇重大問題可透過優惠減免或經濟調整地價方式處

理，這是一個值得參考的方向。今天的會議性質較偏向會前會，因此簡報中未特別提到調整幅度的部分，但這確實是大家關心的議題。大園地區位於航空城都市計畫區，並涉及菓林市地重劃，在地價或稅負調整上，若能避免民眾一次承擔過多負擔，將更為合理。

本所說明：

地價人員於辦理公告土地現值調整作業時，依據平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定，參酌市場交易情形、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾稅賦負擔能力等，蒐集近一年內的買賣或收益實例，觀察地價變動情形，檢討區段範圍並估計區段地價。

除整體開發區內的地價調整，本所同時兼顧都市計畫範圍內外之均衡性，合理反映不同公共設施服務程度下的地價差異。對於推動中的開發區，亦依開發期程與成熟度，進行適度調整。此外，鑑界相關規費係由內政部統一規定，本所將秉持積極主動的服務精神，持續精進各項服務流程，以提升行政效能。

針對轄區內產業園區的地價調整，本所持續追蹤市場情勢，並將相關意見提報市府地價評議委員會參考，確保地價調整方向兼顧產業發展與區域均衡。重大開發區地價調整部分，將配合開發進程採取階段性調整，以反映土地使用價值之提升；非開發區原則採取緩步調整，避免民眾在短期內背負沉重的稅賦負擔。

公告地價(申報地價)為課徵地價稅的主要依據，因此在調整時，除參酌市場交易與房價變動外，亦將綜合考量開發進度、均衡性及社會經濟狀況，並以長期均衡與穩健為原則，避免短期波動過大。若遇特殊情況，可透過專案方式處理，以兼顧公平與彈性。

本所循序推動地價調整，並同步加強宣導及與民眾之溝通，提供完整的諮詢服務，將各界意見彙整成書面報告，送交地價評議委員會審酌，以作為決策的重要參考，使地價調整作業更

為周延合理。

地方稅務局蘆竹分局說明：

針對房屋稅2.0，很多民眾可能有疑慮，其實政策的重點在於「合理化」，並非所有人的稅負都會增加。以自住為例，全國以本人、配偶及直系親屬名下合計三戶為限，只要沒有營業或出租，且設有戶籍，就能適用自住稅率1.2%，比原本的稅率還要低。另一方面，若房屋已使用多年，因折舊關係，現值會逐年遞減，實際稅負也會隨之降低。除非有商業登記、出租、或是拆除重建等情況，才會因為房屋標準不同而有新的稅額。若民眾對於戶籍規劃或稅制不清楚，歡迎隨時到地稅局洽詢，我們會提供協助與說明。

地政局說明：

有關公告土地現值之合理調整，調整作業係依法令規範辦理，並會兼顧民眾稅賦承擔能力。對於農地轉建地之區域，因土地使用性質改變，調整幅度會較明顯，但採循序漸進方式辦理，以避免一次性衝擊過大，讓民眾逐步適應。

另針對遠雄自貿園區及關稅衝擊部分，因其影響為整體產業面，局內仍將以公平合理為原則，整體考量工業區地價調整，並持續依市場狀況及產業發展情形檢討。

有關調整幅度，公告地價係每二年辦理一次，去年度部分區域因重大開發案推動而有較大增幅，今年則相對趨緩，且地價指數顯示整體漲幅有限。未來民眾在預估營運或稅賦負擔時，可參考兩年度調整趨勢，作為規劃依據。

對於重大開發區會依開發成熟度分階段調整，不會一次性拉升地價。至於非開發區或一般農地，調整相對趨緩，並將隨建設逐步推進而漸進調整，以兼顧地方發展與民眾負擔能力。

最後，本市重大開發案涵蓋航空城、客運園區及捷運周邊等區域，未來調整幅度將依開發階段循序辦理，並兼顧區段差異，使開發區與非開發區地價均能合理反映實際發展情形，帶動整體地區的繁榮。

捌、結論：

謝謝各位貴賓蒞臨本所公開說明會並提供諸多寶貴意見，倘之後對於本所地價有任何建議或想法，歡迎各位在9月22日前以書面提供，本所會將各位的意見納入紀錄，彙整後提交本市地價評議委員會供委員作參考。

玖、會議結束：下午3時40分。