

澎湖縣政府辦理 113 年第 4 次地評會會議紀錄

壹、時間：113 年 12 月 13 日（星期五）下午 2 時

貳、地點：澎湖縣政府第 3 棟 2 樓第 2 會議室

參、主席：蔡副主任委員淇賢

記錄：林瑋珊

肆、出席人員：

姓 名	代表機關團體名稱	簽 到
陳 光 復	縣長	
蔡 淇 賢	秘書長	蔡淇賢
蔡 俊 哲	地政專家學者	蔡俊哲
陳 順 建	地政專家學者	陳順建
顏 光 儀	不動產估價師	
劉 生 泉	不動產估價師	劉生泉
劉 昱 明	法律專家學者	劉昱明
林 顯 宗	工程專家學者	林顯宗
林 秋 綿	都市計畫專家學者	
呂 政 聰	地政主管人員	鄭廣宗代
李 伸 滿	財政及稅捐主管人員	李伸滿
歐 文 潔	工務或都市計畫主管人員	歐文潔

高 吟 秋

建設或農林主管人員

高吟秋

伍、列席人員：

澎湖縣政府財政處

陳清明

林瑞珊 蔡幸如

澎湖地政事務所

鄭承照

王燕如

謝文正 蔡文正 鄭文如
黃士豪 陳恆安 陳呈雲 林雅銘

陸、業務單位報告：(略)

柒、主席報告：(略)

捌、評議事項：

提案一

案由：本縣明(114)年公告土地現值擬如評議表，請評議

。

說明：

一、明(114)年公告土地現值調整後如下：

(一)明(114)年公告土地現值占一般正常交易價格百分比擬調整至90.01%。

(二)明(114)年擬評現值與113年擬評現值比較調整幅度為-0.88%。

(三)明(114)年公告土地現值與113年公告土地現值比較調整幅度為0.24%。

(四)本縣各鄉市114年公告土地現值調整幅度統計(附件1)

。

二、113年公告土地現值作業簡報會建議事項辦理情形補充說明(詳如附件2)。

三、委員意見：

(一)蔡俊哲委員：本次委員建議事項地所均有作詳細說明，針對本次價格調幅尚無意見。有關公共設施部分，馬公市82地價區段是公共保留設施，區段範圍很廣泛，參考建設處相關都市計畫範圍圖資料，帆船訓練中心是納在都市計畫區內，請再次與建設處確認，是否納在都市計畫範圍內。另外澎湖海事水產職業學校已是一個校地，不應再劃設於公共保留設施用地，應單獨劃分出來，建議請都計單位辦理定樁及後續分割作業。

(二)林顯宗委員：對於書面資料，有關中正路兩旁地價區段價

格與近年來坊間業界報價，及市區主要精華地段如民生路
周邊價格是否相差過大，請說明。

(三)陳順建委員：幅度表數值與前次簡報會的幅度表部分數值
略有微差，另總調幅仍維持不變，請確認。

四、綜合說明：

(一)依委員意見協請都計單位配合埋設都市計畫樁位及後續作
業。

(二)區段地價仍請持續參酌買賣成交案例作參據，以符合實際
狀況。

(三)幅度表數值係與面積及價格有關，這次評議會資料以 113
年 11 月 15 日的數據，面積略有微小變動，幅度表數字會
略微不同。

決議：照案通過，並依規定期程辦理公告作業。

玖、臨時動議：無

拾、散會

114 年公告土地現值作業簡報會委員建議事項辦理情形

- 一. 馬公市 1-3 地價區段(四維段休憩園區)與 175 地價區段(澎湖休憩園區)比較，同樣都是都市計畫區外，兩處比較金額差異較大，建議公告現值金額再參酌研議調整。

說明：雖然同樣都是都市計畫區外的地價區段，惟 1-3 區段為特定目的事業用地(建築用地)175 區段則為農地區段，爰公告現值金額差異較大。另馬公市 1-3 地價區段範圍名稱修正為四維段特定目的事業用地。

- 二. 馬公市 82 地價區段，現階段公共設施保留地是劃設在一起，但實際上中間有隔介壽路道路，不算公共設施預定地，應可分開劃設；假若該區段公共設施均已開闢完成，則已無徵收問題，應無需列為公共設施保留地區段，包含順承門及南邊一帶地區建議業務單位可於明年底規畫作業時，一併檢視調整。

說明：依委員建議明年全面檢視調整公共設施保留地地價區段。

- 三. 表格欄位中區段地價調幅及區段總價調幅(乘上面積)，前後兩個調幅用詞都完全一樣，但實際意義不同，委員重視區段地價調幅，後續建議作調整修正用詞，避免誤認。

說明：依委員建議調整修正。

- 四. 馬公市 47-1 地價區段(中華路郵局旁外側停車場)是一個公共設施用地之名稱，但事實上此區段在住宅區停車是暫時性使用，建議用詞可改寫為暫時停車場以作區隔。

說明：依委員建議馬公市 47-1 地價區段範圍名稱修正為中華路郵局旁外側暫時停車場(住A-4)。

- 五. 本次作成實例者計 455 件，有關馬公市安宅段 176 地價區段查明是否為土地共有人之間互相買賣影響，地價交易金額尚不足 1200 元，但擬評現值調整為 1800 元幅度是否會太高，應是考量到與東衛段現值調整 1600 元作區域平衡比較的因素，但對安宅段價格是沒意見，是要建議該案例不要列入實例。

說明：依委員建議馬公市安宅段 176 地價區段不列入實例。

- 六. 調查地價動態本縣有 589 個地價區段，而總計調查 1,725 件，

作成實例計 455 件，占比大約百分之 27 左右，其他未作成實例的件數，對將來區段是否有另作調查。另無實例買賣部份，是選取鄰近或地區兩個以上區段號，但實務上應只選取兩個區段是否會造成差異性，因有些不屬於相同都市計畫內或不屬於相同使用分區，若在都市計畫外也不屬於相同使用地種類，這部份是如何作動態調查，請補充說明。

說明：買賣實例計 1,725 件而實際採用案例計 455 件，係因本縣買賣實例最大宗為農變建的案件，且目前農地地價區段會以作為農作使用的案例才會採用。所以剔除農變建的買賣案件，實際調查件數差距才會比較大。另無買賣實例部份係依地價調查估計規則第 21 條規定，無買賣實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正。

- 七. 後續都市計畫如有調整變更，從不是公共設施劃定成為公共設施或是已開闢完成者，建議平時可跟建設處都計單位同步了解有無調整，據以增減公共設施保留地區段。(併第八點答覆)
- 八. 依平均地權條例施行細則第 63 條規定，來進行公共設施地價之查估，而本縣都是以毗鄰各非公共設施保留地區段來作平均計算，算法都是一樣，但若依細則規定，是有 4 種算法，若有特殊因素區域，是否應用作分類計算，而不僅統一用毗鄰長度作計算，請補充說明。

說明：本縣公共設施保留地地價區段因均屬平均地權條例施行細則第 63 條第 1 項第 4 款及第 5 款之態樣，故依其規定辦理計算。

另本所已於 113 年 11 月 25 日函請建設處城鄉發展課提供本縣都市計畫區公共設施保留地範圍內之地段地號資料，俟建設處提供資料後，明年全面檢視有無變更調整，並依規計算其地價。另爾後於平時也會與都計單位了解公共設施保留地範圍變動情形。

澎湖縣114年公告土地現值占一般正常交易價格百分比及調整幅度統計表-地政司

行政區	114年 公告土地現值占 一般正常交易價格(%)	114年 擬評現值調幅(%)	114年 公告土地現值調幅(%)	區段數
馬公市	87.64%	-0.17%	0.67%	294
湖西鄉	95.53%	-2.13%	-0.53%	99
白沙鄉	92.70%	-1.96%	-0.70%	77
西嶼鄉	94.03%	-2.14%	-0.32%	69
望安鄉	96.19%	-5.37%	-1.12%	34
七美鄉	97.15%	-0.34%	0.03%	16
全縣	90.01%	-0.88%	0.24%	589