



公告土地現值、公告地價 與房地稅制研商座談會



臺北市政府地政局
Department of Land, Taipei City Government

105年1月15日

105年地價評議作業辦理經過

104/07/01

104年全國地政機關精進業務座談會：
本局建議中央邀集全國各縣市政府商討
105年地價調整方向。

104/08/20

行政院會：本府主動建議公告地價由每
3年調整一次修法為每年調整。

顧問專家地評
委員研商會議

內政部全國縣
市研商會議

公開說明會
第58次評議會

第59次評議會

第60次評議會

產官學界充
分討論地價
調整方向

凝聚中央與
全國各縣市
調整共識

擴大民眾參與
落實施政透明

凝聚地評會
委員共識評
定調整方案

評定全市公
告土地現值
公告地價之
區段地價

- 104/05/22
- 104/07/13
- 104/09/10

•104/08/28

•104/10/02

•104/11/30

•104/12/09

•104/12/16

計算全市41萬餘
筆宗地公告土地
現值、公告地價



105年1月1日
公告土地現值
公告地價

105年地價評定結果

考量項目與評定結果

- 105年公告土地現值占一般正常交易價格比例不宜低於9成
- 105年公告地價調幅建議以不低於103年~105年公告土地現值累計調整率為原則



- **區段細緻化**
新增170個區段
- **地價差異化**
分區檢討量能課稅
- **稅收地方化**
公告現值vs房地合一稅
- **經衡平考量未完全反映三年公告現值累計調整率**
- **稅收優先投入社會公益減輕民眾負擔**

公告現值調整情形

年	公告現值調幅	公告土地現值占正常交易價格比例	調整目標
105	6.23%	93.29%	107年調整公告土地現值占正常交易價格比例達100%

公告地價調整情形

年	公告地價調幅	公告地價占正常交易價格比例	預估平均每戶地價稅增加數額(元)	預估平均每戶自用住宅地價稅增加數額(元)
105	30.38%	26.29%	≤ 1,000(45%)	1,178
			> 1,000(55%)	

註：本表係依本市稅捐稽徵處104年地價稅查定資料為依據概估，地價稅繳納總戶數881,523戶，自用住宅戶數496,785戶(占總戶數約56%)。

全國及六都105年地價調整情形

項目 區域	105年公告 現值漲幅	105年公告現值占 正常交易價格比例	105年公告 地價漲幅	105年公告地價占 正常交易價格比例
全國	6.70%	90.53%	30.54%	20.50%
臺北市	6.23%	93.29%	30.38%	26.29%
新北市	3.65%	90.03%	33.26%	17.24%
桃園市	8.35%	92.70%	34.56%	19.39%
臺中市	8.02%	90.27%	38.25%	14.61%
臺南市	7.87%	90.06%	32.36%	19.42%
高雄市	6.91%	90.22%	32.52%	24.27%

輿情報導與民眾陳情

目前尚無。

地價調升之衝擊與因應做法

項目	作法	影響層面	負面衝擊分析	主政機關	建議作法
公告現值	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 合理反映最近一年地價動態 ➢ 調升公告現值占一般正常交易價格比例達100% 	<p>1) 正面效益</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 落實漲價歸公 ▶ 合理交易成本 ▶ 減少投機炒作 ▶ 促進租稅正義 ▶ 引導房市健全 <p>2) 負面衝擊</p> <p>① 稅賦負擔</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 加重土地所有權人土地增值稅(土地交易成本)負擔 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土增稅屬機會稅，未交易不課徵 ● 土增稅與房地合一稅具抵換效果，對民眾負擔影響將逐年降低 	中央及地方之地政、財稅單位	<ul style="list-style-type: none"> ■ 北市府地政局 ➡ 短期：分3年調整公告現值占一般正常交易價格比例達100%，減緩相關衝擊 ➡ 中長期： <ol style="list-style-type: none"> ① 積極推動價稅分離制度 ② 公告現值核實反應查估市價，回歸估價專業，合理稅基 ③ 稅制檢討(含稅基與稅率等)，回歸財稅單位，視財政與政策需求訂定 ④ 目標鼓勵長期持有(較輕稅)，懲罰短期投機炒作(重稅)，健全房市 ■ 內政部(地政司書面建議) 本部擬組成價稅改革專案小組，就整體價稅制度進行檢討 ■ 105年1月15日「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」會議結論 請提供建議

地價調升之衝擊與因應做法

項目	作法	影響層面	負面衝擊分析	主政單位	建議作法
公告現值	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 合理反映最近一年地價動態 ➢ 調升公告現值占一般正常交易價格比例達100% 	<p>② 社福政策</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 影響中低收入戶、中低收入老人及身心障礙者經濟弱勢者領取社會救助(生活津貼)資格 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公告現值為審核社會救助資格項目中，不動產限額的計算基礎 ● 中低收入戶、中低收入老人，不動產限額由地方政府發布，本府目前已將現值調幅納入檢討不動產限額 ● 並以專案保障不動產未增加或變動之原補助戶其補助資格 ● 然「身心障礙者」因中央未授權地方自行發布不動產限額，故其不動產限額標準，無法考量縣市地價差異，有損身處地價較高之都會區而需申請身心障礙補助者之權益 	中央及地方之社福單位	<ul style="list-style-type: none"> ■ 內政部(地政司書面建議) ➡ 本部於104年8月28日會議做成結論： <ol style="list-style-type: none"> ① 請衛生福利部就相關社會福利制度土地財產價值之認定，建立制度化之調整或評估機制 ② 例如隨該地區當年度之公告土地現值調幅進行調整，或可參考實價登錄相關成交資料，以作為認定申請人不動產價值之參考 ■ 105年1月15日「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」會議結論 請提供建議

相關輿情



要求積極推動土地持有稅制修法，減輕民眾的疑慮，強化稅改的綜效！(巢運新聞稿)

➤ 炒過頭、高房價才是房市不振的元兇

- 高房價讓土地成本拉低收益率衝擊投資者意願，稅制、金融等調控措施則是在製造緩衝空間，降低市場風險。
- 商品價格取決於市場供需，目前應不易轉嫁。
- 民眾薪資近半數都在支付高房價時，將排擠投資與消費。

➤ 低稅負致「房價越高，空屋率越高」，「房價越高，財政越困窘」，「房價越高，房地產炒作遊戲越不能終結」

- 不合理的稅基與稅制，助長房地產的囤積居奇、加速財富集中化，擴大不同階層、群體之間的矛盾對立，亦不利地方財政

★ 具體訴求：呼籲中央及地方共同推動土地持有稅制及相關配套政策修法改革，以減緩公告地價調整衝擊，極大化地價稅制改革效益，作法如下

- ① **行政院統籌修法**：土地稅制改革涉及各部會與地方政府，須由行政院統籌修法事宜。
- ② **公告地價改每年調整**：推動修法，每年調整公告地價，適時反應市價動態、降低衝擊。
- ③ **地價稅制配套改革**：中央政府應進行地價稅制配套改革，配合訂定彈性的稅基折扣率或稅率，讓地價回歸估價專業，以達自住輕稅、囤地囤房重稅目的。
- ④ **減輕弱勢家戶的衝擊**：中央應會同相關主管機關，評估公告地價調整對弱勢家戶的可能衝擊，並研擬修法或政策配套方案。
- ⑤ **社會住宅地價稅免稅**：將社會住宅納入地價稅免稅項目，以利積極推動社宅，促進居住福祉。
- ⑥ **地價評議回歸專業**：規範各地方地價評議委員會的組成，讓民意代表、建商業者全面退出。

相關輿情

公會陳情...




- 台北市商業會
 - 台北市不動產開發商業同業公會
- 公告地價大幅調漲帶來嚴重衝擊，建議較宜反應租金變動，和緩調整

景氣正低迷，為免公告地價大幅調漲，引發租金轉嫁、各行業營運成本增加等問題，其調幅宜保持在10%~15%間，以抒民困！

公告地價大幅調漲所帶來的嚴重衝擊如下：

- **不利招商引資**：公告地價大幅變動造成政府設定地上權及BOT開發案之營運開發成本難以預測，影響投資意願，不利政府取得公共建設資金。
- **購買地上權住宅負擔過重**：公地設定地上權每年繳納之地租係以公告地價為計算基礎，大幅調漲恐過度加重地上權住宅民眾之租金負擔。
- **全面加稅**：加重一般辛苦買房民眾之地價稅負擔。
- **增加的地價稅將轉嫁房租，弱勢市民苦不堪言**：鉅額增加之地價稅可能轉嫁租金，不利一般零售商店之營運。
- **高昂房屋稅及地價稅雙重打壓，都更難以推動**：暴走式增漲之地價稅、房屋稅，不利公辦及民辦都市更新推動
- **影響公有土地承租戶營生**：將大幅加重佔用公地之承租戶(許多為弱勢)地租負擔，恐因繳不起地租「轉租為佔」
- **增加購屋者登記費支出**：土地移轉登記是以公告地價做為登記費之計算基礎，公告地價調漲將增加民眾購屋交易成本

相關輿情



105年公告地價漲幅創近年新高，大幅加重本市自用住宅民眾生活及產業營運負擔

議員要求…

市府應就「照顧民眾自住需求」、「減少產業衝擊」二層面，積極研議配套！

◆ 降低長期持有自用住宅地價稅負擔

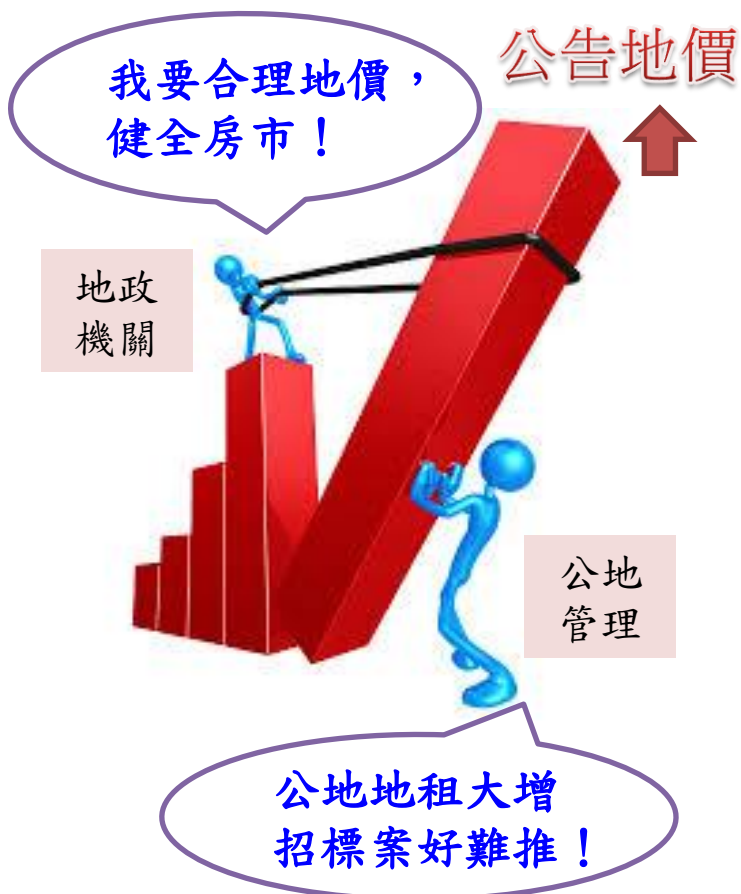
市民為自住需求，長期持有自用住宅未獲土地實際漲價收益，地價稅卻隨公告地價大幅加重，生活負擔加鉅，請市府提出因應配套。

◆ 公告地價調升，致部分策略型產業，營運成本大幅增加，弱化競爭力

部分策略性產業，無地價稅減免，且占地面積大，適用累進稅率高(如具備國際會展中心之觀光旅館)，105年地價稅增額極高，恐弱化競爭力

相關輿情

公地管理機關反映…



公告地價調升，公地地租大幅增加，政府設定地上權、BOT 招標案難推！！

國有地：財政部

財政部已蒐集各縣市資料，擬全面檢討調降地上權地租率、權利金，預計1-2個月內方案出爐。(中國時報報導)

北市有地：財政局

為避免房屋稅及公告地價上調影響廠商投標意願，北市府財政局表示，目前正在研議是否下修北市未來地上權招標案之權利金。(聯合報報導)

民眾陳情



市政信箱：from 單親媽媽

因為工作在北市，所以買入房價負擔較低的地上權房，但須繳地租3%，原本評估可以負擔，但這次公告地價1次調3成，造成很大的壓力，如果每3年都這樣調，我們根本住不起！

市政信箱：from 中山區45年老屋所有權人

我家住中山區，目前房屋屋齡已高達45年，壁癌漏水無法解決，又因座落松山機場飛航管制區，都更改建不易，市府卻一直調漲公告地價，加重地價稅負擔，我認為不合理！！

市政信箱：from 臺北市民

經濟景氣已不好，民眾收入未增加的情況下，只看到漲價、漲價、漲價(停車費、地價稅----等等)，讓民眾失望極了！！

單一申請窗口		市政信箱		信件號碼
收件人：	****	信件編號：	MA201512280230	了日期
信件摘要：	地上使用權房地租負擔不起			信函案件結
發文機關：	稅捐稽徵處(協辦)	來信日期：	2015.12.28	期處理
	地政局(主辦)	預定結案日期：	2016.01.12	
		處理等級：		
信件內容：	我是單親媽媽，我在8月買地上使用權房子，因為工作關係必須在台北市生活，地上使用權房子負擔較輕房價便宜，但是必須繳交地租3%。原本我計算應該可以付擔，但這次地價稅一次調3成，造成我很大負擔，如果以後每三年都用這樣速度調整，我們根本住不起。當初台北市政府用地上使用權房用意不是給我們負擔不起買房子有儲能力買房嗎？怎麼買了之後確住不起，請問我們這些辛苦台北人民已買了這不划算地上使用權房，未來出路該怎麼走？			



我沒炒房，買房只為自住，為何負擔一直加重？

地價調升之衝擊與因應做法

項目	作法	影響層面	負面衝擊分析	主政機關	建議作法
公告地價	<p>考量下列因素合理調整：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地價動態 • 租稅公平 • 民眾負擔等5項內政部函頒之公告地價評定原則 • 內政部建議「105年公告地價調整幅度以不低於103年公告土地現值調整率為原則」 	<p>1) 正面效益</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 落實照價徵稅 ▶ 合理持有成本 ▶ 減少投機炒作 ▶ 促進租稅正義 ▶ 引導房市健全 <p>2) 負面衝擊</p> <p>① 稅賦負擔</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 加重土地所有地權人(土地持有者)負擔 	<p>① 稅賦負擔</p> <p>a) 自用住宅者</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 倘稅率不變，公告現值3年漲幅將完全反映於公告地價 ■ 長期持有自用住宅者，<u>未獲土地實際漲價收益，稅賦負擔卻隨公告地價大幅加重</u> <p>b) 經濟弱勢者</p> <p>需社會救助且有自住房之弱勢，<u>因生活津貼未隨稅費調升，負擔亦將大幅加重</u></p> <p>c) 產業負擔</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 中小及新創企業，本府已提供稅費補貼與融資貸款服務 ■ <u>部分策略性產業，因無地價稅減免，且占地面積大，適用累進稅率高</u>(如具備國際會展中心之觀光旅館)，致地價稅增額極高，弱化競爭力 <p>d) 公益政策推行負擔</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>2萬戶公共住宅地價稅提高，增加住宅基金負擔</u> ■ 都市更新地區因都更後戶數增加，土地持分稀釋，每戶地價稅增額有限 	<p>中央及地方地政、財稅、社福及產業發展相關單位</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 巢運訴求作法 行政院統籌修法、公告地價改每年調整、地價稅制配套改革、減輕弱勢家戶的衝擊、社會住宅地價稅免稅、地價評議回歸專業 ■ 北市府地政局 ▶ 短期： <ol style="list-style-type: none"> ① 推動公告地價每年調整 ② 賡續依地價動態、地價評定原則、產官學界與民眾意見，合理調整地價 ▶ 中長期： <ol style="list-style-type: none"> ① 積極推動價稅分離制度 ② 逐步調升公告地價達到正常交易價格100%，促成現值地價二價合一 ③ 稅制檢討(稅基與稅率)，回歸財稅單位，視財政與政策需求訂定 ④ 由中央授權地方就前揭政策衝擊對象，適度給予地價稅制優惠，再由中央透過統籌分配款予以監督，以穩固地方財政紀律，同時讓稅制更因地制宜。 ■ 內政部(地政司書面建議) 本部擬組成價稅改革專案小組，就整體價稅制度進行檢討 ■ 105年1月15日「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」會議結論 建議彙整如後

地價調升之衝擊與因應做法

項目	作法	影響層面	負面衝擊分析	主政機關	建議作法
公告地價	<p>考量下列因素合理調整：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地價動態 • 租稅公平 • 民眾負擔等5項內政部函頒之公告地價評定原則 • 內政部建議「105年公告地價調整幅度以不低於103年至105年公告土地現值累計調整率為原則」 	<p>② 租金負擔</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 私有土地地價稅增額轉嫁為租金，增加民眾負擔及產業成本 ▶ 公有土地租金隨公告地價調升大幅增加 	<p>② 租金負擔 - 私有土地租金轉嫁</p> <p>a) 一般租屋者 租屋價格取決於市場供需，房租轉嫁空間有限</p> <p>b) 經濟弱勢者 <u>針對經濟弱勢無自住房屋且未配住公宅者</u>，本府已提供租金補貼減輕生活負擔</p> <p>c) 產業負擔： 中小企業及新創、青創企業、身心障礙創業者，目前本府已提供相關租金補貼與融資貸款服務</p> <p>② 租金負擔 - 公有土地租金增加</p> <p>a) 公有土地承租人 公地租金以公告地價為計算基礎，而非「市場租金」，故地價大幅調升，將加重公地弱勢承租戶地租</p> <p>b) 地上權國宅 地上權國宅租金，業規定其漲幅相較前一年期以調整10%為上限</p> <p>c) 公地設定地上權及BOT開發案地租 公告地價隨稅基合理化政策大幅調升，不利預估公地設定地上權及BOT開發案之地租、報酬率及開發成本，嚴重影響壽險業與其他企業投入資金參與投資公共建設的意願</p>	<p>中央及地方公有土地管理機關、住宅政策、社福及產業發展相關單位</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 巢運建議 行政院統籌修法地價稅制配套改革、減輕弱勢家戶的衝擊 ■ 壽險公會建議 (105.3.8) <ol style="list-style-type: none"> ① 一次繳清地租 ② 事先確定公告地價漲幅 ③ 投資業者從獲利回饋一定百分比與政府分潤 ■ 105年1月15日「公告土地現值、公告地價與房地稅制研商座談會」會議結論 建議彙整如後

★ 行政配套

- 公產租金
- 設定地上權開發案地租
- BOT開發案地租

- ① 地租計算機制應回歸以市場價格評估(財政部、財政局)
- ② 設定地上權及BOT開發案，因公告地價每3年調整1次，依法應反映3年間地價動態，且須經地評會評定，故無法預估漲幅，爰建議於前揭開發案招標文件中明訂地租收取機制，可一次繳清或由主管機關視個案狀況訂定合理地租調整率。(公地主管機關)

★ 制度變革

一、減緩現行稅制衝擊

- ➡保障弱勢權益：積極檢討社會補助土地財產認定機制(衛福部、社會局)
- ➡維護居住正義：社會住宅及長期持有之自用住宅應予減免，照顧民眾基本居住需求(財政部、稅捐稽徵處)
- ➡扶助策略產業：政府鼓勵發展之策略型產業適度給予土地租稅優惠，提升競爭力(財政部、產業發展局、稅捐稽徵處)

二、縮短公告地價調整頻率：由現行3年重新規定1次，修法改為每年調整(內政部)

三、推動土地價稅分離制度：回歸估價專業，地政機關僅查估土地市價，稅基與稅率則由稅捐機關參考土地市價、地方財政需求及民眾負擔訂定，以統一事權，提升效率(內政部、財政部、地政局、稅捐稽徵處)

四、授權同時委責(accountability)：中央適度授權地方彈性調整稅率與減稅項目，再透過中央統籌分配款予以監督，讓土地稅制能夠因地制宜，同時兼顧財政紀律(財政部、稅捐稽徵處)