

雲林縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 4 次評議會會議紀錄

壹、時間：112 年 11 月 17 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本府第二辦公大樓二樓會議中心

參、主席：謝主任委員淑亞(蘇委員瑞元代)

記錄：張詠瑤

肆、

出席委員：

黃委員弘儒、葉委員玉琴、張委員江水、劉委員生泉、莊委員銀琛、林委員筱涵、朱委員南玉、蘇委員琬婷、魏委員勝德(張科長文東代)、林委員長造(周科長太郎代)、孫委員綿凰、蘇委員瑞元

請假委員：

謝主任委員淑亞、曾副主任委員元煌、洪委員裕強

列席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、業務單位報告：

本次會議委員人數已達地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法規定之人數；另本次會議主任委員及副主任委員因不克出席，依地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法第 5 條規定，請由出席委員互推 1 人代理主席。

本次會議經出席委員推派蘇委員瑞元為代理主席。

陸、評議事項（見下頁）

提案一

案由：有關本府工務處辦理「縣道 145 甲線崙子大橋改建拓寬工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-001。

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本府工務處)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為元長鄉崙子段 161 地號等 13 筆土地，經本府工務處自行委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

朱委員南玉：

有關簡報第 9 頁，買賣實例 15 的交易價格明顯偏高，請說明一下調查狀況。

客觀不動產估價師聯合事務所：

謝謝委員，市價查估調查時，依照整個附近行情，以農地來看都是 2000-3000 元/m²，該筆案例之交易價格顯然高出很多，高出 5-6 倍，顯然應該不是正常交易行情，爰在評估上沒有採用該筆案例，以上說明。

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後全數無修正意見，照案通過。

提案二

案由：有關經濟部水利署第五河川局辦理「大埔溪中興一號及竹圍堤防改善工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-002

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為斗六市石農段 396(1)地號等 28 筆土地，經斗六地政事務所委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

周委員太郎：

有關地價區段 P003 的比準地，這個部分屬河川區、部分屬特定農業區，請問有明確實際河川區、特定農業區範圍嗎？

客觀不動產估價師聯合事務所：

謝謝委員，當時這個土地沒有先作分割，那這筆土地是河川區丁種建築用地部分屬特定農業區，基本上是以丁種建築用地為主來做評估，所以在分區部分是沒有作調整率的修正的，主要還是根據地形、位置作調整。那在分區部分沒有作修正對民眾來說是比較有利的，以上說明。

周委員太郎：

本案有確定河川治理線嗎？

經濟部水利署第五河川分局：

本案是以公告的用地範圍線做徵收，河川治理線是比較裡面的，那本案是以用地範圍線為主，以上說明。

周委員太郎：

在河川治理線內還是會受規定而限制開發，是否有考慮到這部分？

客觀不動產估價師聯合事務所：

謝謝委員，河川治理線可能會有限制建築的狀況，那這個限制建築的狀況是因

河川治理計畫造成的影響，按照土地徵收查估辦法的規定，還是站在對民眾比較有利的情況做估價，以上說明。

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後無修正意見，照案通過。

提案三

案由：有關農業部農田水利署雲林管理處辦理「濁幹線(3K+207~28K+494)改善工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-003

說明：

- 一、 依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、 本案依需用土地人(農業部農田水利署雲林管理處)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為莿桐鄉新庄子段 3258 地號等 16 筆土地，經農業部農田水利署雲林管理處自行委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員無修正意見後照案通過。

提案四

案由：有關農業部農田水利署雲林管理處辦理「濁幹線北港溪渡槽工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-004

說明：

- 一、 依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、 本案依需用土地人(農業部農田水利署雲林管理處)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為元長鄉內寮段 615-2 地號 1 筆土地，經農業部農田水利署雲林管理處自行委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員無修正意見後照案通過。

提案五

案由：有關經濟部水利署第五河川局辦理「北港溪新街大排出口導流工改善工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-005

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(經濟部水利署第五河川局)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為水林鄉溪墘厝段 148-4 地號等 8 筆土地，經斗六地政事務所委託客觀不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員無修正意見後照案通過。

提案六

案由：有關本府水利處辦理「四湖鄉林厝村、林東村村落防護治理工程(第一期)」

113 年度預定用地徵收 1120901-99-006

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本府水利處辦理)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為四湖鄉林厝寮段 1040 地號等 7 筆土地，經本府水利處辦理自行委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員修正意見：請提供近 2 年內台 17 省道的買賣實例資料。

歐亞不動產估價師聯合事務所：

依照委員意見提供近 2 年內台 17 省道的買賣實例交易價格，前 2 筆為臨 20 米台 17 省道且價格為 1,800 元/m²以上之買賣實例，惟該 2 筆土地交易日期非蒐集案例區間，故無法採用，僅能做參考。

土地地號	交易日期	交易單價	土地分區、類別	臨路狀況
台西鄉五港段 1895 地號	110.07.22	1,870 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉飛湖段 1148 地號	110.06.11	1,843 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
台西鄉溪頂段 715-12 地號	110.01.15	700 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段 1032 地號	111.09.06	817 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段 3137 地號	112.07.20	985 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道

四湖鄉三崙段 923 地號	111.11.03	810 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段 1051-2 地號	110.08.05	503 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉飛湖段 1149 地號	110.06.11	613 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後，請依修正意見補充後，照案通過。

提案七

案由：有關本府水利處辦理「四湖鄉林厝村、林東村村落防護治理工程(第二期)」

113 年度預定用地徵收 1120901-99-007

說明：

- 一、依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、本案依需用土地人(本府水利處辦理)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為四湖鄉林厝寮段 934 地號等 7 筆土地，經本府水利處辦理自行委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

委員修正意見：請提供近 2 年內台 17 省道的買賣實例資料。

歐亞不動產估價師聯合事務所：

依照委員意見提供近 2 年內台 17 省道的買賣實例交易價格，前 2 筆為臨 20 米台 17 省道且價格為 1,800 元/m²以上之買賣實例，惟該 2 筆土地交易日期非蒐集案例區間，故無法採用，僅能做參考。

土地地號	交易日期	交易單價	土地分區、類別	臨路狀況
台西鄉五港段 1895 地號	110.07.22	1,870 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉飛湖段 1148 地號	110.06.11	1,843 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
台西鄉溪頂段 715-12 地號	110.01.15	700 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段 1032 地號	111.09.06	817 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段	112.07.20	985 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道

3137 地號				
四湖鄉三崙段 923 地號	111.11.03	810 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉林厝寮段 1051-2 地號	110.08.05	503 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道
四湖鄉飛湖段 1149 地號	110.06.11	613 元/m ²	一般農業區農牧用地	臨 20 米台 17 省道

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員充分討論後，請依修正意見補充後，照案通過。

提案八

案由：有關本府水利處辦理「四有才寮大排廉使里段治理工程」113 年度預定用地徵收 1120901-99-008

說明：

- 一、 依土地徵收條例第 30 條及土地徵收補償市價查估辦法規定辦理。
- 二、 本案依需用土地人(本府水利處辦理)提供宗地個別因素清冊等徵收預定徵收範圍相關資料，預計徵收範圍為虎尾鎮北溪厝段 2079-1 地號等 13 筆土地，經本府水利處辦理自行委託歐亞不動產估價師聯合事務所，依土地徵收補償市價查估辦法相關規定辦理市價查估完竣（詳如附件），提請評議。

委員發言要點：

委員修正意見：無。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經出席委員無修正意見，照案通過。

提案九

案由：本縣 113 年度公告土地現值暨重新規定地價作業成果報告

說明：

一、 法令依據：

地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第 4 點規定：「地政機關根據平均地權條例第十五條或第四十六條規定提送本會評議區段地價之議案，應先行舉辦公開說明會，說明地價調查、區段劃分、地價估計作業情形及最近一期地價動態情況，並受理當地民眾意見予以彙整處理作成報告，提送本會作為評議之參考。」

二、 平均地權條例第 14 條規定：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」；同條例第 15 條規定：「直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：1. 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。2. 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。3. 計算宗地單位地價。4. 公告及申報地價，其期限為三十日。5. 編造地價冊及總歸戶冊。」

三、 平均地權條例第 46 條規定：「直轄市或縣（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，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，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及補償徵收土地地價之依據。」

四、 依上開條例規定，茲將本縣 113 年公告土地現值暨重新規定地價調整情形分析：

（一）最近一期地價動態情形及影響地價主要因素分析：

1. 斗六地政事務所：

斗六棒球場周邊，公共設施規劃完善，居住環境優良，建案陸續推出，新舊成屋交易熱絡；西平路住宅大樓及樂利街、公正街 195 巷華廈一帶，生活機能及可及性佳，市場交易熱

絡；埤口自辦市地重劃完成，緊鄰縣政中心、臺大醫院、家樂福等，公共設施完善，區內土地交易熱絡且建案推出；社口區段徵收區，近雲林國小、雲科大、成大醫院、國民運動中心及全聯福利中心等，知名連鎖店陸續進駐，公共設施及生活機能完善，建案亦持續推出，交易熱絡；斗六火車站一帶，近斗六西市場及太平老街，商店林立，商業活動熱絡，地價呈穩定成長；中山路、中華路與西平路及長春路華廈一帶，生活機能便利，交易熱絡，地價呈上漲趨勢；農業區—人文區段徵收範圍農業區，土地成交價格呈上漲趨勢；都市邊緣之鄉村區甲、乙建(如：位於江厝路 100 巷中古公寓、中南路 290 巷與楓溝街等中古屋透天厝及石林路新成屋透天厝與石榴路新成屋華廈)，因鄰近市區，市場交易熱絡，地價呈上漲趨勢；雲林科技工業區大北勢區、竹圍子區、斗六擴大工業區丁建，工業區之住宅社區，因需求增加，房市交易熱絡，地價呈上漲趨勢；雲林科技大學以南附近一帶土地，因擬定斗六(雲科大周邊)特定區計畫，土地交易熱絡，地價呈上漲趨勢。

古坑中山路 243 巷周邊、文學路、文淵路 2 巷、中華路古坑公所東側，陸續有建商推出成屋及預售屋新建案銷售，因道路規劃完善，對外交通便捷，生活機能佳，吸引投資客青睞，交易呈熱絡狀態，帶動附近建地買氣，地價呈上漲趨勢；商業區中山路與中正路交叉口附近一帶，地價無明顯成長呈穩定；工業區市區崙子溪以南中山路，發展呈飽和穩定狀態，地價持平；農業區西平路往綠色隧道兩側、崙子溪以南、朝陽路以北住宅區邊緣區，交易售價較高，地價呈上漲趨勢；非都市建地、農地地價呈上漲趨勢。

林內乾溪、行政機關、後站新興路、中正東路 202 巷及林內國小附近，成交以中古屋為主，新建案陸續興建中；後站新

興路部分新屋已完成交屋，地價呈上漲趨勢；商業區中正路、中山路(火車站前)，腹地小，交易量少，但地價呈上漲趨勢；工業區一瑞農路旁，腹地小，交易量少，但地價呈上漲趨勢。荊桐，何厝庄公園周邊地區，新成屋交易熱絡；延平路萊爾富、全家商店一帶，緊鄰省道旁交通便利，近期新成屋陸續完工；新樹市地重劃區周圍，中古屋交易熱絡；和平路 132 巷 12 弄附近，建地買賣漸增；中正路 66 巷及西安路兩側一帶，位於市中心周圍，機能便利，新成屋交易熱絡；非都建地大美、溪美及榮村一帶接近斗六市區，中古、新成屋交易熱絡；中村一帶則有新成屋交屋；新莊聚落因交通便利，地價呈上漲的趨勢；其餘聚落買賣案件量少並以親友間交易居多，但價格亦有成長的趨勢；非都農地大美重劃區、番子重劃區、新庄子重劃區及麻園重劃區農地交易熱絡，價格呈上漲趨勢。

2. 虎尾地政事務所：

虎尾，位居雲林地理中心位置交通網絡便捷，聯外道路有國道 1 號、台 1 線省道、台 78 線東西向快速道路、縣 145 以及縣 158 道路、設有虎尾科技大學、虎尾及揚子等高中、以及崇德、東仁、立仁、安慶等大型中、小學。無論投資居住都較附近鄉鎮良好，吸引鄰近鄉鎮民移居，加上雲林高鐵站設在虎尾，使得虎尾鎮內土地開發趨於熱絡，不動產價格隨之上漲，交易主要集中於高鐵特定區、德興、立仁、五間厝等地區，不動產交易市場呈現量平價揚趨勢。

土庫，毗鄰虎尾鎮，設有永年高中以及土庫國中、小學，住宅環境鄰近商業圈，生活機能良好。近年建商於學區內推出多案社區型，或一般透天住宅等預售案，吸引自住或投資者，另土庫交流道及高鐵站南聯絡道的開闢，增加交通便利性也

帶動人潮，不動產交易市場呈現量增價揚趨勢。

褒忠，褒忠鄉屬於農業鄉鎮，買賣案件大多為農牧用地之交易。市中心之商業區及住宅區，房地交易偏自用型之供需，價格變動幅度不大。新建案大多位於埔姜街一帶，鄰近褒忠國中、圖書館等，保有舒適寧靜的居住環境，又能擁有購物、交通的便利性。總體而言，本鄉房地市場價格與去年相比，呈現微幅上漲。

3. 斗南地政事務所：

斗南住宅區，需求以自住為主，交易主要分布於守成街、北辰二街、建國二路、建國三路一帶，以新建華廈為主，鄰近學區，交通便利，區位生活機能佳，地價上漲。商業區部分，交易主要分布於順安街及民生路一帶，以華廈為主，鄰近斗南火車站、他里霧文化園區及五福公園，地價微幅上漲。工業區交易主要分布於新東段小東市地重劃區範圍內，位處高速公路斗南交流道東南側，東臨省道台 1 線，西可銜接國道 1 號，交通便捷，區位條件優越，地價上漲。

大埤屬農業產業結構鄉鎮，工商活動不發達，多年來鄉內亦無重大建設帶動，發展停滯，商業區腹地狹小，無外來消費人口，僅供當地居民生活基本供需，商業區難有上漲空間，住宅區則因鄰近鄉鎮價格帶動，價格上漲，都市計畫內房地交易大多位於大埤國中北面住宅區新成屋，主要買賣為都市計畫外農業用地及鄰近台 1 線之乙建，前者案例分佈尚稱平均，後者大多位於尚義村及尚義村，斗南地價外溢造成上述地區之乙建地價上漲，丁建市場需求高，物件稀少，而農地買賣案件量多，價格皆微幅上漲。

4. 西螺地政事務所：

西螺新開發集中於大橋路、東南路、福來路、忠孝路、吉興街、福興路與興農西路，因推案量增加，帶動週邊發展，因此地價微幅上漲。商業區因可開發土地已達飽和，且無新建案推出，地價相對穩定。農業用地因受惠於西螺果菜批發市場，致農地交易相對活絡。總體而言，本年度房地產市場價格較去年微幅上漲。其他整體調整多為持平，惟仍針對偏離市價部分擬適度調漲。

二崙為傳統農業鄉鎮，主要以農地交易為主，價格維持平穩成長；另住宅區方面，建案多集中於民權路與裕民路交叉地區，且持續動工中，帶動周邊發展，因此地價微幅調漲；至於本鄉工商業部分，較不發達。總體而言，本年度房地產市場價格與去年相比，呈現持平狀態。

崙背除千巧谷觀光牧場結合在地畜產業發展外，雖工商活動並不顯著，惟住宅區尚有建案持續推動，並以南昌路、正義路公所旁、自來水廠旁及崙背國中、小附近為主，亦因此帶動中古屋交易。另因屬傳統農業鄉鎮，農業用地需求不減，亦帶動價格穩定成長。整體而言，本年度地價無大幅波動，呈現持平狀態。

5. 北港地政事務所：

北港鎮商業區除朝天宮附近之商業交易較熱絡外，商業行為皆往外圍之地區發展，故老舊市區的地價大致持平；住宅區有建商推案，帶動買賣案件成交量，都市內外圍部分建地及農地地價調漲外，其餘大部分持平。

都市計畫外之地區除部分乙建及農地買賣實例價格較高，調整上漲外，農地的成交價大部分持平。

元長鄉商業區大部分屬傳統市場，住宅區大多以自住為主，成交情況不多，本年度的公告土地現值部分及公告地價部分

做適當的調整。都市計畫外部分農牧用地變更為甲種建築用地及部分建地成交價上漲，公告土地現值調整上漲，公告地價調整上漲；其餘農地的成交價大部分持平，公告土地現值部分及公告地價部分做適當的調整

水林鄉，較無重大交通建設，亦無外來人口移入，多為自給自足。都內住宅區有部分建案推出，依市價調漲；都外建地、農地皆做適當之調整，因此公告土地現值暨公告地價皆較前期微幅上漲。

口湖鄉近年積極推廣農村休閒活動促進旅遊。實價登錄呈現之都市計畫內土地交易量及交易價格持平，都外建地交易零散於各村落，成交案例以農地居多。本年度整體土地交易量持平，交易價格微幅上漲。

四湖鄉，靠近元長、東勢及 160 線沿線之農地區段有上漲趨勢；都市計畫區外 農地及鄰近新重劃區農地有上漲趨勢。都內住宅區、商業區，近期交易量平緩，因縣道 160 線全縣鋪設完畢，交通完善，四湖運動公園整修完繕，又全聯福利中心開設及新飯店開立且有新建案帶動市場，因此交易價格略微上升，整體分析地價呈現微幅上漲。

6. 臺西地政事務所：

麥寮鄉都內商業活動發展熱絡，以表福路及中正路為主軸，近一年指標商店及公共設施相繼開幕，如星巴克、連鎖飲料店、異國料理店、台中商銀、麥寮運動中心等，提升區域生活品質，吸引人口持續移入。都外部份，因台 61 線、台 17 線以及 154 線道之交通便利加上都內建地日趨飽和，致使人口外溢，新建案如雨後春筍般新建，而又因擴大都市計畫以及國土計畫分區即將上路，提高民眾交易意願，推升土地價格。

臺西鄉沒有太多的發展，只有新興段綠能發電已啟用，顧及民眾稅賦公平，逐年適度合理調整轄內之公告現值、公告地價，以求符合地價均衡性及合理性。

東勢鄉如變更編定或已更正編定為建築用地或其他用地做地價合理之調整。

(二) 本縣各鄉(鎮、市)公告土地現值、公告地價與上期比較漲跌幅：

鄉、鎮、市	本期公告土地現值與上期比較漲跌幅	本期公告地價與上期比較漲跌幅
斗六	2.52%	2.17%
古坑	0.59%	0.35%
莿桐	1.60%	0.62%
林內	1.53%	0.09%
斗南	2.86%	3.96%
大埤	3.29%	1.52%
虎尾	2.03%	2.78%
土庫	0.72%	1.04%
褒忠	0.26%	0.27%
西螺	0.61%	0.36%
二崙	0.52%	0.21%
崙背	0.40%	0.13%
北港	0.68%	1.07%
元長	0.53%	1.02%
水林	0.67%	0.40%
四湖	0.67%	0.36%
口湖	0.12%	0.84%
臺西	3.97%	4.44%
東勢	0.43%	0.66%
麥寮	5.13%	3.76%

(三) 本縣區段數分析：

本縣區段數 6947 個，較 112 年增加 4 個

	公告土地現值		公告地價	
持平區段數	5138	74%	5573	80.2%
上漲區段數	1737	25%	1277	18.3%
下跌區段數	72	1%	97	1.3%

(四) 本縣公共建設、開發區調整情形：

公共建設、開發區	分區	地價 區段	公告土地現值		公告地價	
			112 年	113 年 (調幅)	111 年	113 年 (調幅)
埤口自辦市地重劃	住宅區	417	32,000	33,500(4.69%)	6,800	7,100(10.29%)
		418	24,500	25,500(4.08%)	3,000	4,100(36.67%)
		849	28,600	28,500(3.15%)	3,500	4,800(37.14%)
斗六幫球場周邊	住宅區	275	34,500	35,000(1.45%)	4,400	4,600(4.55%)
		277	34,500	35,500(2.9%)	6,000	6,000(0%)
		278	32,000	32,500(1.56%)	3,100	3,300(6.45%)
		278-1	30,000	30,500(1.67%)	3,100	3,300(6.45%)
		280	34,500	35,000(1.45%)	4,400	4,600(4.55%)
		695	32,500	33,000(1.54%)	4,200	4,400(4.76%)
	商業區	279	34,000	34,500(1.47%)	3,400	3,600(5.88%)

社口區段徵收	住宅區	354、706-2	33,400	34,200(2.4%)	4,600	4,800(4.35%)
	商業區	895	38,600	38,500(2.33%)	5,200	5,500(5.77%)
		345-1	54,000	55,000(1.85%)	7,900	8,100(2.53%)
		911	44,400	45,400(2.25%)	6,100	6,400(4.92%)
人文區段徵收	住宅區	683	5,700	6,000(5.26%)	900	950(5.56%)
	農業區	311	9,200	10,200(10.87%)	2,800	2,800(0%)
		315	8,900	9,500(6.74%)	1,900	1,900(0%)
		316	9,100	10,000(9.89%)	1,900	2,000(5.26%)
		888	26,300	26,500(0.76%)	7,500	7,500(0%)
		929	28,800	29,000(0.69%)	7,600	7,600(0%)
		932	28,800	29,000(0.69%)	7,600	7,600(0%)
斗南小東市地重劃	產業專用區	91	17,000	23,800(40%)	1,400	4,700(235%)
		91-2	15,000	21,000(40%)	1,400	4,200(200%)
	乙種工業區	97	12,500	17,500(40%)	1,249	3,500(180%)
		98	15,800	22,100(40%)	1,129	4,400(289%)
		423	10,000	14,000(40%)	650	2,800(330%)
	加油站專用區	99	9,200	12,800(39%)	823	3,200(287%)
	宗教專用區	86-2	2,900	2,900(0%)	540	640(18.5%)
北港中國醫市地重劃	住宅區	87	12,200	12,500(2.46%)	3,100	3,400(9.68%)
	商業區	333	13,800	14,200(2.9%)	3,300	3,600(9.09%)
	路線價	334	14,700	15,000(2.04%)	3,600	3,900(8.33%)

(五) 本縣工業區調整情形：

名稱	公告土地現值		公告地價	
	112 年	113 年 (調幅)	111 年	113 年 (調幅)
斗六工業區(光復)	7,300	7,700(5.48%)	1,700	1,700(0%)
斗六工業區(光明)	7,300	7,700(5.48%)	1,300	1,300(0%)
雲林科技工業區-大北勢區(科一、科二)	7,200	7,800(8.33%)	1,200	1,300(8.33%)
雲林科技工業區-竹圍子區(絲織工業區)	7,600	7,600(0%)	1,100	1,200(9.09%)
雲林科技工業區-石榴班區	6,800	7,000(2.94%)	1,100	1,100(0%)
中科虎尾園區	5,700	6,000(5.26%)	1,500	1,500(0%)
六輕工業區	5,000	5,400(8%)	1,800	1,900(5.6%)

(六) 全縣擬調整情形：

1. 全縣 113 年度公告土地現值擬調整幅度為 1.89%，公告土地現值占一般正常交易價格百分比為 90.82%。
2. 全縣 113 年度公告地價擬調整幅度為 1.74%，公告土地現值占一般正常交易價格百分比為 25.25%。
3. 全縣 113 年度公告土地現值調整作業說明會，分別於雲林縣 6 所地政事務所召開完畢。

五、 相鄰鄉鎮市及市縣地價連繫：

本縣各相鄰鄉、鎮、市間，地價承辦人員均加強聯繫，訂定合理均衡之地價。參加毗鄰地區地價協調會各地政事務所與相鄰南投縣、彰化縣、嘉義縣間，參加毗鄰地區地價協調會加強聯繫，共定合理均衡地價。

六、 檢附本縣 113 公告土地現值及地價漲跌幅覽表、公告土地現值最高(低)地價參考、公告土地現值與一般正常交易價、公告現值區段地價調整

統計表、公告現值調整百分之 30 以上及新增區段說明書各 1 份。

委員發言要點：

各委員：

簡報第 13 頁建議不要以年度區別，直接以時間區間顯示實價登錄件數。

業務單位：

謝謝委員，依照委員意見修正。

朱委員南玉：

成果報告整體沒有太大意見，請教有關小東市地重劃區的現值調幅約 40%左右，地價調幅 240%左右，有較大差距，是怎麼樣一個考量？

業務單位：

謝謝委員，小東市地重劃區現值與地價的調幅差異較大，現值於前一年調幅約 175%左右，而地價調整為 2 年 1 次，本次為第 1 次調整小東市地重劃區地價，爰調幅會較大，而現值部分，因與市價仍有距離，故逐年慢慢調整以反映市場現況。

張委員江水：

本次針對本縣主要工業區做出地價層次，很用心。

另外本次會議財政處處長也有參與會議，建議可以慢慢朝向大量估價，更能呈現地價層次，建議可以從斗六、虎尾慢慢開始辦理，雖然大量估價不一定可以使用，但是可以做地價層次的參考。

業務單位：

謝謝委員，本縣已開始配合內政部辦理電腦大量估價的試辦作業，已以電腦大量估價配合做基準地作業。

周委員太郎：

請教斗六明德北路 2 側那邊工業區應該已經蓋滿了，怎麼那邊還有交易價格？

請教古坑新生重劃區，那邊調整情形為何？

請教斗南小東市地重劃區靠近延平路一段之地區，雖沒有市地重劃，但都市計畫有做調整，並已有很多地主申請繳納代金，所以相對應該有一些交易案例，此區域是否有調整空間？

另外虎尾同心公園周邊，請確定一下此部分範圍，是否包含台糖土地？

業務單位、各地政事務所會後回覆：

有關斗六明德北路 2 側工業區周邊，依照實價登錄資訊，該地區確實有買賣實例之交易價格。

有關古坑新生重劃區，已調整過。

有關斗南小東市地重劃區旁未參加市地重劃的地區，已有適度調整，並會逐年依照買賣實例、市場行情繼續調整。

有關虎尾同心公園周依據實價登錄市場資訊調整價格，並不包含台糖土地，另同心公園屬於公共設施保留地，因係隨毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算，隨同心公園周邊地價上漲，同心公園亦有調漲。

委員修正意見：簡報第 13 頁建議不要以年度區別，直接以時間區間顯示實價登錄件數。

決議：本案經業務單位簡報及說明，並經出席委員充分討論、提供修正意見，業務單位修正後，將於 112 年 12 月提請評議。