

市地重劃前、後地價與市價之關聯性 及地價上漲率於土地分配之影響

正心不動產估價師聯合事務所

黃昭閔 估價師

2018.03.12



前言

Part 1

Part 2

Part 3

Part 4

Part 5

都市計劃
整體開發範圍



公共設施

抵費地

地主
領回



首部曲



二部曲

自償性精神(財務平衡)



—理想面—

以開發者角度



—現實面—

以開發者角度





總銷售金額

土地所有權人
應分回價值

開發成本 =
抵費地、處分價值



But.....
無利可圖的開發計畫
會有人投入嗎??!!



總銷售金額

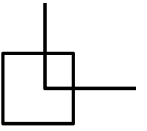
開發成本 < 抵費地、
處分價值

景氣越好
利潤越大








土地所有權人
應分回價值





目錄

CONTENTS

-  1 – 市地重劃土地分配方式解析『全區』概念
-  2 – 個別宗地土地分配計算
-  3 – 各所有權人土地分配繳交、領取差額地價
案例試算
-  4 – 重劃前後地價查估
-  5 – 市地重劃異議案例

01

市地重劃土地分配方式 解析『全區』概念

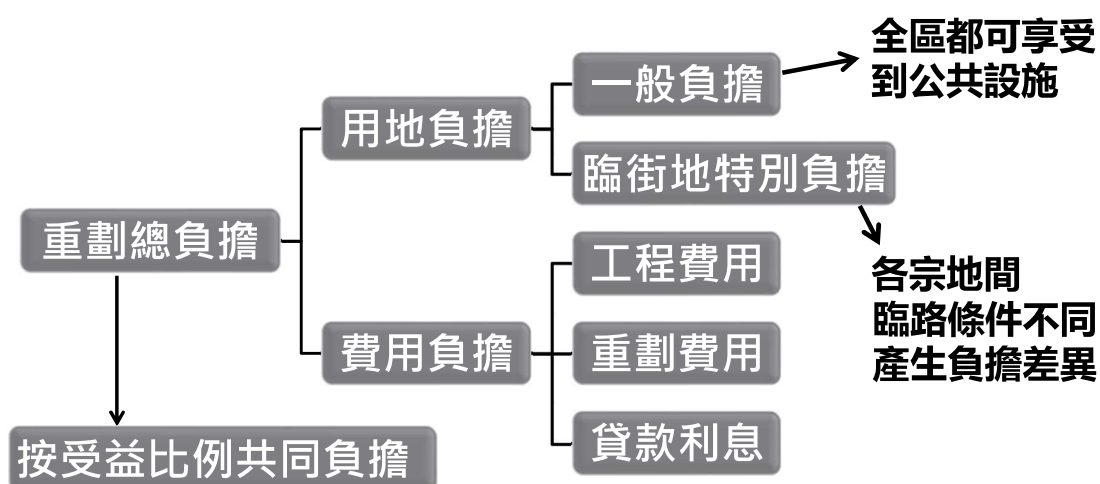
市地重劃土地分配示意公式



$$\begin{aligned} & \text{重劃前面積} - \text{重劃負擔面積} \\ & = \text{分回土地面積} \end{aligned}$$

以**價**的概念換算成負擔面積，非**量**的概念

市地重劃總負擔架構圖



一般負擔

- ◆ 公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

抵充地要扣除

- ◆ 一般負擔，指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。



返回

臨街地特別負擔

- ◆ 指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。
- ◆ 計畫道路扣除特別負擔面積後，剩餘部分皆屬一般負擔。



返回

工程費用

指道路、路燈、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計、營造施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。



返回

重劃費用

- ◆ 測量及都計釘樁費
- ◆ 地上物查估
- ◆ 地上物拆遷補償費
- ◆ 重劃行政管理及事務費
- ◆ 擬定細部計畫
- ◆ 前後地價查估
- ◆ 土地分配設計
- ◆ 地籍整理及登記
- ◆ 相關書圖製作



返回

貸款利息

以各該工程主管機關核定之工程費用，及理事會查定提交會員大會通過之地上物拆遷補償費與重劃費用加總數額，重新計算之金額為準。



返回

台中市第13期公辦市地重劃面積資料

- 本重劃區總面積：229.5673公頃
- 公共設施用地面積：109.5548公頃
- 可抵充(水、道)面積：26.5701公頃

抵充地

- 1、原公有道路、溝渠、河川等土地：
指重劃計畫書核定時，實際(現況)作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。
- 2、未登錄地：
指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。

台中市第13期公辦市地重劃所需費用

- 工程費用：3,534,000,000元(約1600萬/公頃)
 - 重劃費用：2,667,600,000元(約1200萬/公頃)
 - 貸款利息費用：744,192,000元
- 總計：6,945,792,000元(約70億)



以上費用為重劃計畫書所列預估，實際所需費用仍需依縣市
政府主管機關核定計算負擔總計表所載金額為準。

公共設施用地平均負擔比率計算公式



公共設施用地平均負擔比率

$$= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積(抵充地)}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路河川溝渠及未登記地面積(抵充地)}}$$

◆ 台中市第13期公辦市地重劃為例：

$$= \frac{109.5548 - 26.5701(\text{抵充地})}{229.5673 - 26.5701} \rightarrow \text{愈多，用地負擔低}$$

$$= \frac{82.9847}{202.9972} = 40.88\%$$

單位：公頃

費用平均負擔比率計算公式

費用平均負擔比率

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

◆ 以台中市第13期公辦重劃為例：

$$= \frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{37,518\text{元/m}^2 \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)} = 9.12\%$$

重劃計畫書擬定？

土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率(市地重劃實施辦法§14附件)

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

< 45% (所有權人及其持分面積過半同意除外)

◆ 以台中市第13期公辦重劃為例：

$$40.88\% + 9.12\% = 50\% \quad \rightarrow \text{平均值}$$

$$50\% - 40.88\% = 9.12\% \quad \rightarrow \text{湊數字}$$



OO自辦市地重劃區計算負擔總計表

重劃前情形	重劃區實測面積		10.319700 公頃	重劃後情形	八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價：32,6083,325 元 每平方公尺地價：4,796 元				
	一	1.私有土地面積			公頃	計	九	重劃後可分配土地面積	6,799,700 公頃		
		2.公有土地面積			公頃		算	十	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率：	1.121033	
		3.未登記土地面積			公頃			十一	公共設施用地一般負擔係數(B)：		0.249004
		4.實測誤差面積			公頃				27,982.49 * 4,278		
	原公有道路溝渠河川及未登記等土地補充面積		0.295233 公頃		4,796 * (103,197 - 2,952.33)			=0.249004			
	二	1.已登記土地面積			公頃	十二	費用負擔係數(C)：		0.237976		
		2.未登記土地面積			公頃		77,600,000				
	三	重劃區土地所有權人數			人	十三	4,796 * (103,197 - 35,200)		=0.237976		
		1.私有：			人		平均負擔比率：		48.31 %		
	2.公有：		人		四	1.公共設施用地負擔：		32.17 %			
	私有土地所有權人同意辦理重劃情形		人數：120人 面積：5911873公頃			2.費用負擔：		16.14 %			
	5.286 % 5.841 %				五	評定之重劃前平均地價及總地價		總地價：441,456,155 元 每平方公尺地價：4,278 元			
各項負擔情形			六	公共設施用地扣除原公有道路溝渠河川及未登記土地等補充土地後共同負擔總面積		3.224767 公頃					
1.臨街地特別負擔 x(1-C)		0.426518 公頃		七	費用負擔總額：		77,600,000 元				
2.一般負擔		2.798249 公頃	備註		1.公共設施用地負擔比率： 35,200 - 2,952.33 103,197 - 2,952.33 = 32.17 %						
費用負擔總額：		77,600,000 元			2.費用負擔比率： 77,600,000 4,796 * (103,197 - 2,952.33) = 16.14 %						

編造：OO縣XX鄉OO自辦市地重劃會

重劃後平均地價(倒果為因?成本考量?)

重劃後平均地價

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{費用平均負擔比率} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

◆ 以台中市第13期公辦重劃為例：

$$\frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{9.12\% \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)}$$

$$= 37,518\text{元}/\text{m}^2 \text{ (約12.40萬/坪)}$$



PS. 假設重劃後平均地價提高比率變化?



假設

重劃後平均地價

由37,518元/m²調整至100,000元/m²**結果**

$$\frac{353,400\text{萬} + 266,760\text{萬} + 74,419.2\text{萬}}{100,000\text{元}/\text{m}^2 \times (2,295,673\text{m}^2 - 265,701\text{m}^2)} = 3.42\%$$

◆ 重劃後平均負擔比率

$$40.88\% + 3.42\% = 44.3\% \quad \downarrow \text{約}6\%$$

接下頁

投資報酬率分析(以開發者角度)

抵費地 未來銷售單價	20萬/坪	30萬/坪	40萬/坪
抵費地價值	1,120,050萬元	1,680,075萬元	2,240,100萬元
開發費用總成本	694,579萬元	694,579萬元	694,579萬元
投資報酬率	161%	242%	322%

正常利潤?

屬...

or

抵費地成本價37,518元/m² → 相當每坪

12.4萬

風險貼水?

公辦 → 漲價歸公

自辦 → ?



返回

抵費地面積計算公式



$$\text{抵費地面積} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}}$$

◆ 以台中市第13期公辦重劃為例：

開發者關鍵利益

$$\frac{3,534,000,000 + 2,667,600,000 + 744,192,000}{37,518 \text{元/m}^2}$$

$$= 185,132.26 \text{m}^2 \text{ (56,002.5坪)}$$

約18.5公頃

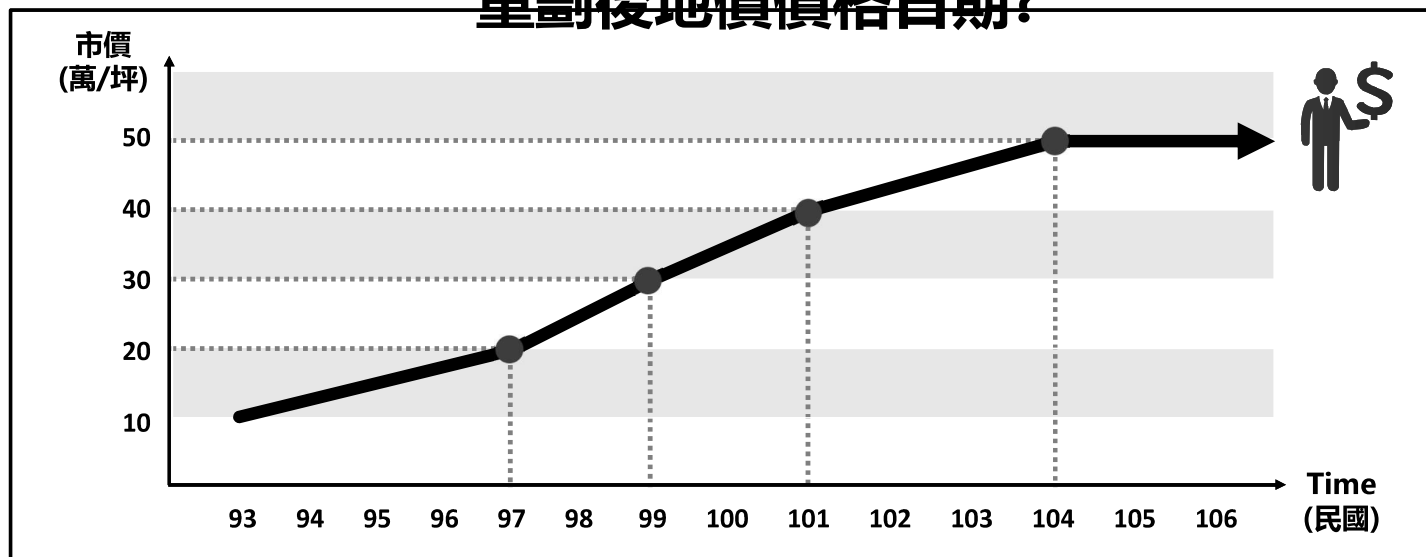


分配因位置不同
面積有所變化

不同重劃後平均地價 產生抵費地面積&價值增減效果

重劃後平均地價 (元/m ²)	重劃後平均 地價增減(元)	抵費地面積 (坪)	抵費地增減面積 (坪)	抵費地增減價值 (萬元)
37,200	-318	56,481	+479	+19,160
37,300	-218	56,331	+329	+13,160
37,400	-118	56,179	+177	+7,080
37,518	-	56,002	-	-
37,600	+82	55,880	-122	-4,880
37,700	+182	55,732	-270	-10,800
37,800	+282	55,585	-417	-16,680

重劃後地價價格日期?



土地市價改變了，但地評會所通過的重劃後平均地價依然沒變！

重劃後平均地價求算

計算公式

$$P = A \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

- ✎ P: 重劃後平均地價
- ✎ A: 價格日期當時預估全區熟地合理平均地價
- ✎ r: 適當折現率(風險貼水)
- ✎ n: 預計價格日期至開發完成尚餘年期

重劃後平均地價



情境分析

市價(A)	年數(n)	利率(r)	折現係數(C/A=B)	重劃後平均地價(P)	價差(A-P=C)
30萬/坪	3年	10%	75%	22.5萬/坪	7.5萬/坪
40萬/坪	3年	10%	75%	30.1萬/坪	9.9萬/坪
50萬/坪	3年	10%	75%	37.6萬/坪	12.4萬/坪

利潤?

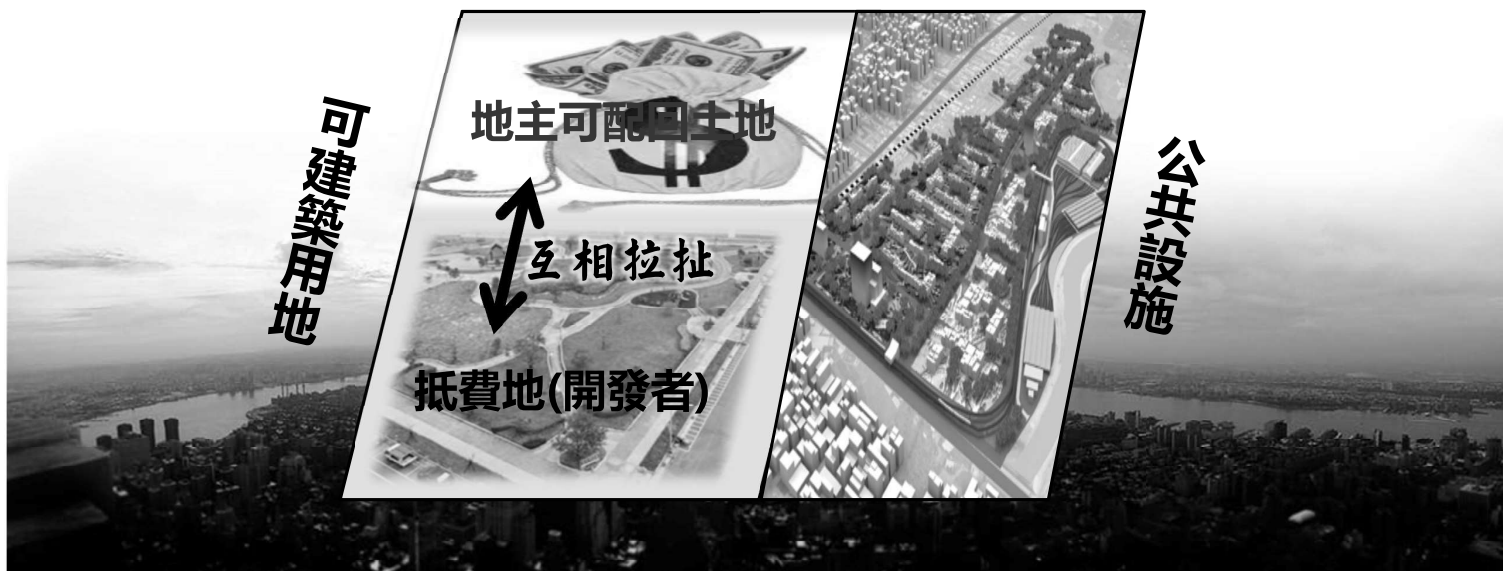
重劃區內全部土地所有權人 共可領回面積及比例

- ◆ 公私有參與重劃分配土地面積
= 229.5673公頃(總面積) - 26.5701公頃(抵充地)
= 202.9972公頃
- ◆ 所有權人配回可建築土地面積
= 229.5673公頃 - 109.554公頃 (公設地) - 18.5132公頃(抵費地)
= 101.5001公頃
- ◆ 分回比例→價的概念
= $101.5001 \div 202.9972 = 50\%$



100% - 50% = 50%
(負擔比例)

地主與開發者間



地主 VS 開發者(政府or重劃會)

- ◆ 可分配建築用地
=229.5673公頃-109.554公頃(公共設施用地)
=120.0133公頃 ← 固定不變, 除非變更細部計畫
- ◆ 開發者抵費地面積18.5132公頃
- ◆ 所有權人可配回土地面積101.5001公頃

101.5公頃 VS 18.5公頃

相互拉扯 → 關鍵在...重劃後地價

地主與地主間



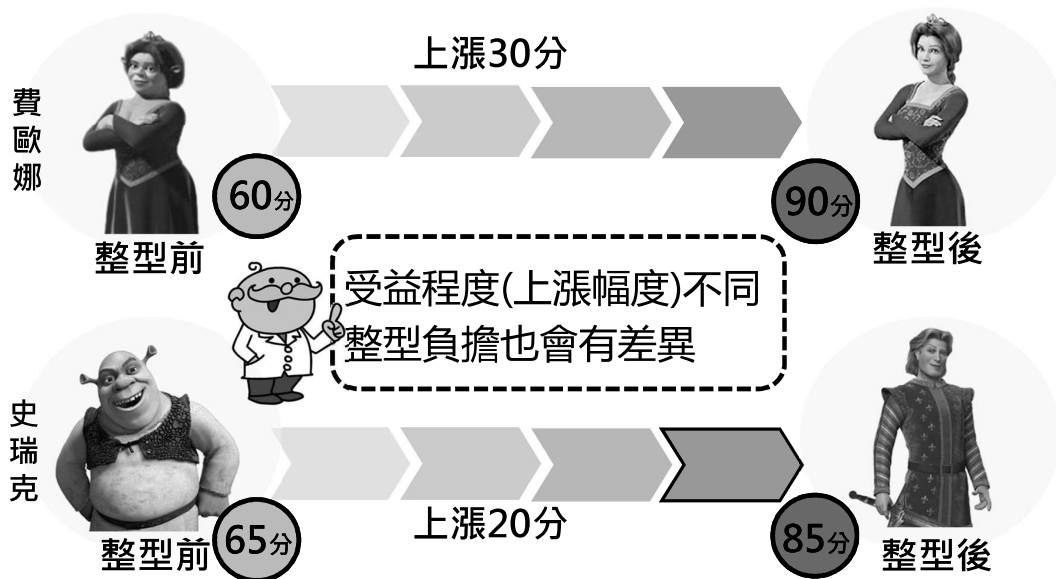
地主 VS 地主

關鍵在上漲率

- ◆ 所有權人可領回土地面積101.5001公頃。
- ◆ 關鍵在個別宗地間上漲率，不在平均上漲率。
- ◆ 該上漲率又強調與市價上漲率是否應等同比率。
- ◆ 但如有地主，亦是開發者身分？



上漲率說明



02

個別宗地 土地分配計算

公式

$$G = \left[a \left(1 - \frac{A}{a} \times B \right) - \frac{R_W \times F \times 1_1 - S \times 1_2}{\text{臨街地特別負擔係數}} \right] (1 - C)$$

原宗地面積 a 一般負擔係數 B 費用負擔係數 C
 個別宗地地價上漲率 $\frac{A}{a}$ 臨街地特別負擔係數

精神

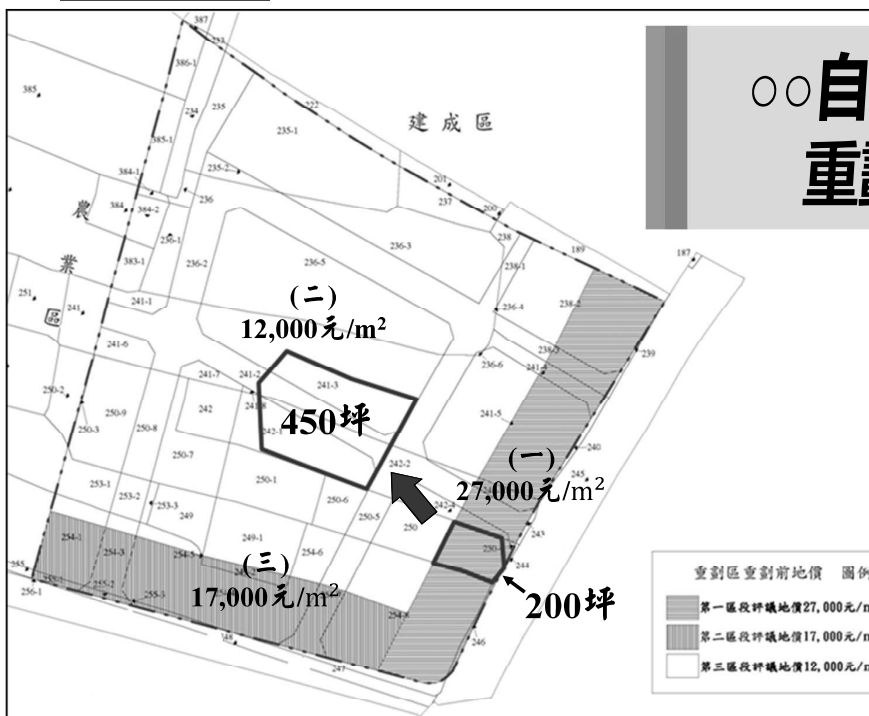
土地所有權人應分配面積(G)

= 所有權人原宗地面積(a) - (公共設施用地一般負擔面積 + 臨街地特別負擔面積 + 費用折抵面積)

各宗土地重劃後應分配之面積



需搭配個別宗地地價上漲率!



○○ 自辦市地重劃區
重劃前地價圖

接下頁

調整或集中分配計算公式(a; a')

- ◆ a表示參加重劃土地重劃前原有宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時，應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積(a')

$$a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}}$$

- ◆ 假設 a = 200坪
- ◆ 原位置之重劃前宗地單價：27,000元/m²
- ◆ 預計分配街廓之重劃前宗地平均單價：12,000元/m²

$$a' = \frac{200 \times 27,000}{12,000} = 450 \text{ 坪}$$



返回

宗地地價上漲率(A)



$$\text{重劃前後宗地地價上漲率} = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}}$$

- ◆ 重劃前宗地單價：15,000元/m²

- ◆ 重劃後宗地單價：30,000元/m²

$$A = \frac{30,000}{15,000} = 200\%$$

- ◆ 宗地地價上漲率與土地所有權人應分配面積係呈反比關係，地價上漲率越大，重劃負擔越重，應分配面積越少；反之，負擔越輕，得分配面積越多。地價上漲率係重劃前後地價之相對關係，且係按宗地個別計算，每宗土地地價上漲率未必相同，故宗地地價上漲率之高低僅對該宗土地之分配面積發生影響。宗地地價上漲率與全區平均地價上漲率並非一致，惟通常全區平均地價上漲率高，個別宗地之地價上漲率大致也高，反之，則低。

接下頁

宗地地價上漲率(A)

- ◆ 宗地地價上漲率(A)是土地所有權人所分配各宗土地之重劃後評定地價與該宗土地之重劃前評定地價之比值，此數值用意在反映土地因參加重劃而在地價上產生之增值。此地價上漲率乘以般負擔係數的乘積愈大代表地價上漲愈大，受益愈多而應負擔較多的重劃負擔，此即為公平負擔公共設施的表現。

絕對值 vs 相對值

- ◆ 然其「上漲率比」不在於絕對值的多寡，而在相對值之差異性，亦即地主間所領回總面積固定，但個別宗地因上漲率不同，造就負擔迥異，所分配土地比例也就隨之改變。

接下頁

一般民眾重劃配地邏輯

(以重劃前持分100坪為例)

地價上漲率	配地率	配地面積(坪)
200%	50%	50
250%	40%	40
150%	67%	67

上漲率

150% VS. 200%

孰優孰劣?



錯誤觀念

接下頁

A × B 關係式說明

平均上漲率?

◆ A × B (宗地地價上漲率 × 一般負擔係數)

$$= \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}} \times \frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{抵充地})}$$

- ◆ 兩者相抵，原則不產生全部地主與開發者間分配比例之差異，但於計算宗地上漲率時，卻深深影響地主間之公平性。(如果地主身分亦是開發者)

接下頁

平均上漲率 \bar{A} vs 個別宗地上漲率 A_k

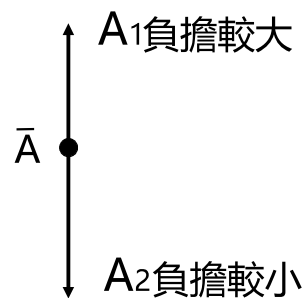
- 故市地重劃前後地價所形成之上漲率不在於其絕對值的多寡，而在於個別宗地間上漲率相較於全區平均上漲率的高低。

\bar{A} vs A_k

上漲率： $A_2 < \bar{A} < A_1$

$$\frac{\text{重劃後平均地價}}{\text{重劃前平均地價}} = \text{平均上漲率}(\bar{A})$$

$$\frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}} = \text{宗地上漲率}(A_k)$$



接下頁

需搭配個別宗地地價上漲率!

但要特別注意的是，宗地間負擔計算不應只顧及到臨路條件之「臨街地特別負擔」，應再考量其區位或其他個別條件差異，故尚需與重劃前後地價比值之「個別宗地上漲率」來反映配地比率。

返回

一般負擔係數(B)



$$\begin{aligned}
 & \text{重劃區一般負擔係數} = \frac{\text{全區公設一般負擔}}{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}} \\
 & = \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{\text{全區公設一般負擔}}
 \end{aligned}$$

◆ 公共設施用地一般負擔係數(B):

$$\begin{aligned}
 A &= \frac{27,982.49 \times 4,278}{4.7\% \times (103,197 - 2,952.33)} \\
 &= 0.249004 \rightarrow \text{固定係數}
 \end{aligned}$$

↳ 全區所有權人皆相同

接下頁

一般負擔係數(B)

重劃區一般負擔係數與土地所有權人應分配面積亦呈反比關係，一般負擔係數越大，土地所有權人一般負擔就越重，重劃後能分配之面積就越少；反之，負擔越輕，得分配之面積就越多。

返回

臨街地特別負擔係數

- ◆ 臨街地特別負擔指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。又其分正街負擔及側街負擔2種，重劃後獲分配街角地者，因享受兩面臨街之特別利益，故需負擔正街及側街負擔，若非屬街角地，則僅有正街負擔。
- ◆ 此特別負擔主要考量臨路條件差異而產生受益程度不同，藉由此係數反應負擔大小。
- ◆ 亦即臨路條件愈佳，負擔愈大，反之愈小。

接下頁

臨街地特別負擔係數

$$R_w \times F \times l_1 - S \times l_2$$

R_w ：重劃後分配於土地寬度為W公尺時，所應分攤之側面道路負擔百分比。其計算表如下：

W(公尺)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
R_w (%)	17.4	24.4	31.3	37.8	44	50	55.7	61.1	66.3	71.1	75.7	80	84	87.8	91.3	94.4	97.4	100

F：街角第一筆土地面臨側面道路之長度

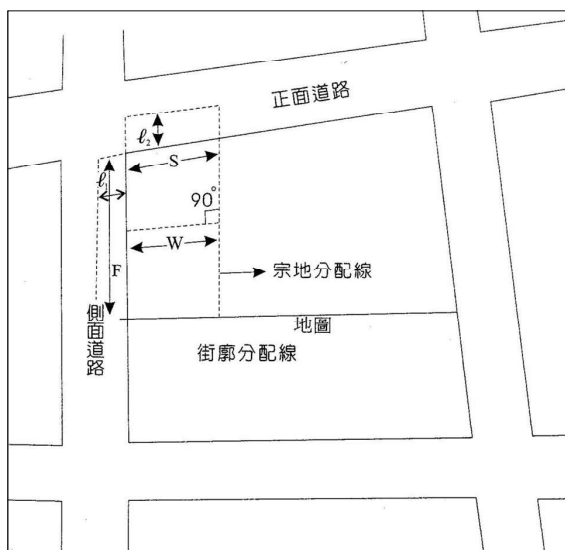
l_1 ：側面道路負擔尺度

S：宗地面臨正街之實際分配寬度

l_2 ：正面道路負擔尺度

接下頁

臨街特別負擔係數示意圖



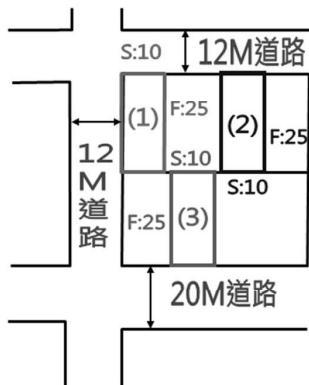
正街及旁街臨街地特別負擔表

面臨道路寬度(公尺)	正街 l_2 特別負擔(公尺)	計算式	旁街 l_1 特別負擔(公尺)
4	0		0
6	1	$(6-4) \div 2$	0.5
8	2	$(8-4) \div 2$ 或 $8 \div 4$	1
12	3	$12 \div 4$	1.5
17	4.25	$17 \div 4$	2.125
21	5		2.5
50	5		2.5

接下頁

臨街地特別負擔係數

假設現有(1)、(2)、(3)三筆土地，其面積皆為250m²，臨正街(S)皆為10M，側街(F)皆為25M，則其臨街地特別負擔計算如下：



	l_1	l_2	Rw	側街負擔 $R_w \times F \times l_1$	正街負擔 $S \times l_2$	臨街地特別負擔總計 $R_w \times F \times l_1 + S \times l_2$
(1)	1.5	3	71.1%	$0.711 \times 25 \times 1.5 = 26.66$	$10 \times 3 = 30$	56.66
(2)	0	3	0	0	$10 \times 3 = 30$	30
(3)	0	5	0	0	$10 \times 5 = 50$	50

[返回](#)

費用負擔係數(C)

重劃區費用負擔係數



$$C = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積})}$$

◆ 費用負擔係數(C):

$$C = \frac{77,600,000}{4,796 \times (103,197 - 35,200)}$$

$$= 0.237976 \rightarrow \text{固定係數}$$

└─ 全區所有權人皆相同

[接下頁](#)

費用負擔係數(C)

費用負擔係數則與「重劃後地價」成反比，而與「重劃前地價」無關，重劃後地價越高，費用負擔係數越低。即在同一費用負擔數額下，重劃後地價越高之土地，應折價抵付之面積越小，反之則越大。

返回

○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區
土地分配計算表

分配清冊頁		2		所有權人姓名		○○○		計算分配有關資料																
重劃前	土地標示	段	XX段		Σa	$\Sigma a' = \Sigma (a \times \frac{\text{原位置重劃前地價}}{\text{預配位置重劃前原地平均單價}})$		$\Sigma a' + \Sigma a$																
		小段																						
		地號	○○	XX	0.00	$930.71 \times 7.666 / 7.798 = 914.96$		914.96																
		登記面積(m ²)	195.00	1930.00	重劃後宗地地價		$A(A') = \frac{\text{重劃後宗地地價}}{(\text{預配位置}) \text{重劃前地價}}$																	
		取配面積(m ²)	85.41	845.30	8,400		1.077199																	
		共有申請 持分比例	1430 / 3265	1430 / 3265	B		$\frac{C}{(1-C)}$	S	$\frac{W}{RW}$	F	f	z												
		單獨分配 持分面積(m ²)	85.41	845.30	0.124201		0.276722	22.65	0.00	29.01	0.0	0.0												
		法定空地面積(m ²)			評定之重劃前單價(元/m ²)		7,633	7,669	G = (a(1-AxB) - RwxFx1 - Sx1z) (1-C)															
		當期公告現值(元/m ²)	6,900	6,900	重劃後費用負擔總額(元)		\$2,701,476		G = [914.96 *(1 - 1.077199 * 0.124201) - 0.0000 * 29.01 * 0.0 - 22.65 * 0.0] *(1 - 0.276722) = 573.23															
	重劃後		評定之重劃後單價(元/m ²)	8,400		重劃後應分配權利面積(m ²)		573.23		實配面積(m ²)			558.63	分配率	G/a =	61.59%								
土地標示		段	○○段		預計繳納(領取)差額地價		(\$122,640)		重劃費用負擔: $\phi = G \times \frac{C}{(1-C)}$ $\phi = a(a) - G - \phi$ $\phi = a \times \text{平均公告現值} + a'$															
		小段			預計應繳納差額地價 元				抵費地負擔			公共設施用地共同負擔												
		地號	○○地號		預計應領取差額地價 元		\$122,640		面積(m ²)			219.31	重劃後單價(元/m ²)	8,400	負擔額(元)	1,842,242	面積(m ²)	122.42	平均公告現值(元/m ²)	7,019	負擔額(元)	859,234	合計	2,701,476
		面積(m ²)	558.63																					
		土地使用分區	住宅區																					
計算式																								

編造：○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區重劃會

03

各所有權人土地分配繳、領取差額地價案例試算

Part 1

Part 2

Part 3

Part 4

Part 5

各所有權人土地分配試算(舉例)



◆可配回面積：

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times 1_1 - S \times 1_2](1 - C)$$

用地負擔應扣除面積係數

除費用負擔應扣面積係數

a : 879m² (重劃前宗地持分面積)

A : 138.86 % (宗地上漲率)

B : 0.249004 (一般負擔係數)

C : 0.237976 (費用負擔係數)

各所有權人土地分配試算(舉例)

$$G = [879 \times (1 - 1.3886 \times 0.1843) - 1.0 \times 30 \times 0 - 39.08 \times 2.5] \times (1 - 0.2249) = 431.23$$

- ◆ G：可配回面積為431.23 m²
- ◆ 配地面積比率：431.23 ÷ 879 = 49.06% (又稱分配率)
- ◆ 負擔面積比率：(1-49.06%)=50.94% (注意:非正確觀念)

🔊 從各『負擔係數』換算可『配回面積』

繳交差額地價計算方式-1

- ◆ 假設實配土地面積：500m²
- ◆ 應配土地面積：431.23m²
- ◆ 超配土地面積：500-431.23 = 68.77m²
- ◆ 假設重劃後地價：30,000元/m²
- ◆ 應繳交差額地價=超配土地面積×假設重劃後地價

$$68.77 \times 30,000 = 2,063,100 \text{元}$$

🔊 重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後30日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價。
(市地重劃實施辦法§52 I 前段)

領取差額地價計算方式-2

- ◆ 假設實配土地面積：400m²
- ◆ 應配土地面積：431.23m²
- ◆ 不足土地面積：400-431.23 = -31.23m²
- ◆ 假設重劃後地價：30,000元/m²
- ◆ 應領取差額地價 = 不足土地面積 × 假設重劃後地價
31.23 × 30,000 = 936,900元

))) 重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後30日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償。

(市地重劃實施辦法§52 I 後段)

領取現金補償費的計算方式-1

- ◆ 假設地主原有面積150m²，重劃後配地面積為75m²，重劃區最小分配面積為49m²，因該地主之配地面積75m² > 49m²，而該地主申請放棄土地改領取現金補償。

$$\begin{aligned} \text{補償費計算方式} &= \text{重劃前原有土地面積} \times \text{原位置評定重劃後地價} \\ &= 75\text{m}^2 \times 30,000\text{元/m}^2 = 2,250,000\text{元/m}^2 \quad (\text{尚需扣除土地增值稅}) \end{aligned}$$

- ◆ 不參與：土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。(市地重劃實施辦法§53II)

領取現金補償費的計算方式-2

- ◆ 假設地主原有面積 30m^2 ，重劃後配地面積為 15m^2 ，重劃區最小分配面積為 49m^2 ，因該地主之配地面積 $15\text{m}^2 < 49\text{m}^2$ ，故該地主僅能領取現金補償。

$$\begin{aligned}\text{補償費計算方式} &= \text{重劃前原有土地面積} \times \text{原位置評定重劃後地價} \\ &= 30\text{m}^2 \times 30,000\text{元}/\text{m}^2 = 900,000\text{元}/\text{m}^2\end{aligned}$$

- ◆ 未達最小分配面積：土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起60日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。(市地重劃實辦法§53II)

領取現金補償費的計算方式-3

- ◆ 假設地主原有面積 80m^2 ，分割為二宗土地各為 40m^2 ，重劃後配地面積各為 20m^2 ，因分割致該地主之配地面積 $20\text{m}^2 < 49\text{m}^2$ ，故該地主領取補償金之計算方式如下：

$$\begin{aligned}\text{補償費計算方式} &= \text{重劃前原有土地面積} \times \text{原位置評定重劃後地價} \\ &= 80\text{m}^2 \times 15,000\text{元}/\text{m}^2 = 1,200,000\text{元}/\text{m}^2\end{aligned}$$

- ◆ 因分割而未達最小分配面積：除因繼承或強制執行外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土地面積未達重劃區最小分配面積標準者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依法提存。(市地重劃實辦法§53II)

領取現金補償費的計算方式-4

- ◆ 未達最小分配面積地主領取現金補償，但地主土地原位置為公共設施用地的補償費計算方式如下：

補償費計算方式 = 重劃前原有土地面積 × 原位置評定重劃後地價

- ◆ 【公辦】假設地主原有面積 30m^2 ，重劃後配地面積為 15m^2 ，該地公告現值為 $10,000\text{元}/\text{m}^2$ ，因該公共設施用地，重劃後地價為 $20,000\text{元}/\text{m}^2$ ，故補償金為 $600,000\text{元}$ 。

※過去重劃後地價查估以不低於公告現值的1.4倍(徵收補償金額)為原則。

$$30\text{m}^2 \times 14,000 = 520,000\text{元} < 600,000\text{元}$$

- ◆ 【自辦】假設地主原有面積 30m^2 ，重劃後配地面積為 15m^2 ，該公共設施用地重劃後地價為 $20,000\text{元}/\text{m}^2$ ，自辦重劃的補償會依建地重劃後最高地價($35,000\text{元}/\text{m}^2$)作為補償依據，故補償金額為 $1,050,000\text{元}$ 。

※自辦與公辦的補償金之差距為 $450,000\text{元}$ ，主要在於重劃之內帳去做調整。

04 重劃前後地價查估

市地重劃地價查估法令依據

市地重劃實施辦法§20

重劃前後地價，應依下列規定查估：

- (1)重劃『前』之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗地價。
- (2)重劃『後』之地價應參酌各街廓土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及重劃後預期發展情形，估計重劃後區段價或路線價。提經地價評議委員會評定後，作為計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

重劃「前」地價查估-地價區段劃分原則

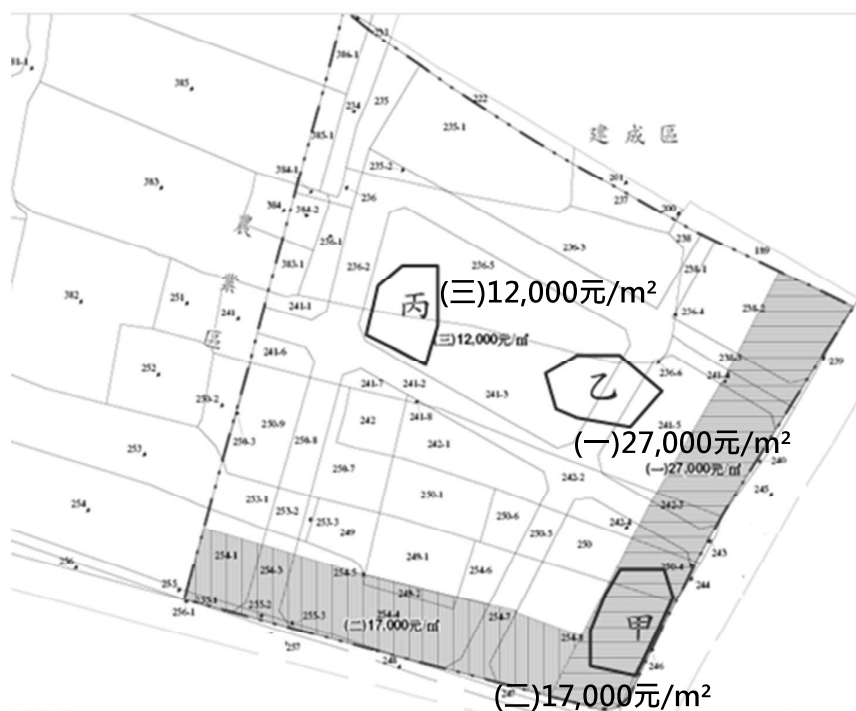
- ◆ 土地座落區位及地勢
- ◆ 土地的臨路條件
- ◆ 使用現況
- ◆ 買賣實例
- ◆ 公告現值高低

不考慮產權、
持分情形及地形



但仍需評定個別宗地重劃前地價，橫跨兩個地價區段者，計算面積加權平均價格。

OO自辦市地重劃區 重劃前地價圖



重劃「後」地價查估-地價區段劃分原則

- ◆ 各街廓土地位置
- ◆ 交通條件
- ◆ 使用項目(分區)
- ◆ 公共設施開闢程度
- ◆ 重劃後預期發展情況



雖有臨街地特別負擔，但仍無法反映各地價區段之價值差異，故估價師須就上述項目做合理性查估，將個別條件地價差異呈現出來。

00自辦市地重劃區 重劃後地價圖



臨路條件差異與土地分配關係說明

◆ 土地分配假設條件如下

1. 地主重劃前面積 (a) 為300m²
2. 重劃前地價為13,000元/m²
3. 一般負擔系數 (B) 為0.249004
4. 費用負擔系數 (C) 為0.237976
5. 分配宗地寬度 (S) 約為7.5M、深度 (F) 約為20M



$$G(\text{甲}) = [300 \times (1 - 1.1481 \times 0.249004) - 5 \times 7.5] \times (1 - 0.237976) = 134.68 \text{m}^2$$

$$G(\text{乙}) = [300 \times (1 - 1.125 \times 0.249004) - 2 \times 7.5] \times (1 - 0.237976) = 153.14 \text{m}^2$$

$$G(\text{丙}) = [300 \times (1 - 1.3333 \times 0.249004) - 2 \times 7.5] \times (1 - 0.237976) = 141.29 \text{m}^2$$

土地分配面積比較表

分配位置	重劃後臨路條件	重劃前面積a (m ²)	重劃前地價 (元/m ²)	重劃後地價 (元/m ²)	宗地上漲率 A	臨街地特別負擔面積	分配面積G (m ²)	配地比率 G/a (%)
甲	20M道路	300	27,000	31,000	1.1481	37.5	134.68	44.89
乙	8M道路		12,000	13,500	1.1250	15.0	153.14	51.05
丙	8M道路		12,000	16,000	1.3333	15.0	141.29	47.10

土地分配相關係數與地價關係

	宗地面積 a	宗地地價上漲率 A	一般負擔係數 B	費用負擔係數 C
重劃前地價	a' 調整為預配位置的宗地面積	宗地	平均	-
重劃後地價	-	宗地	平均	平均
用途	非原位次分配時，調整分配之用	產生相抵效果		全區共同負擔
效果	如重劃前地價合理不影響	地主與地主間	-	地主與開發商間

05 市地重劃 異議案例

Part 1

Part 2

Part 3

Part 4

Part 5

異議
案例

一

永春自辦市地重劃區-南屯天主堂

二

安和自辦市地重劃區-重劃前土地

三

黎明自辦市地重劃區-交六用地

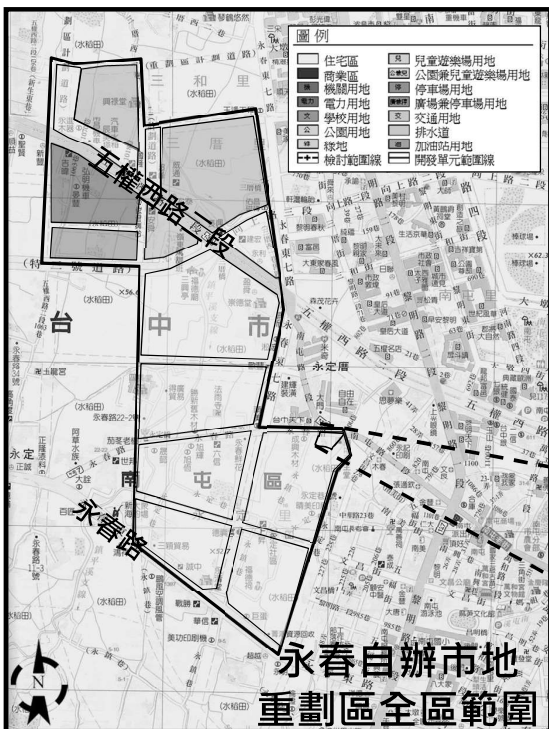
四

黎明自辦市地重劃區-土地調整分配

五

彰化縣第八期員林都市計畫整體開發單元1-10市地重劃區

永春自辦市地重劃區-南屯天主堂



土地登記第二類謄本 (地號全部)
南屯區永定段 0563-0000地號

列印時間: 民國102年10月25日14時46分 頁次: 1

本謄本係網路申領之電子謄本, 由資訊閱自行列印
謄本檢索號: 102BC412259REGFF785592C4C01B61E21
B4FD8D83AD, 可至: <http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
中興地政事務所 主任 蕭萬福
中興地政字第412259號
資料管轄機關: 臺中市中興地政事務所 謄本核發機關: 臺中市中興地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期: 民國98年09月10日 登記原因: 註記
地目: 建 等則: 0 面積: 999.1,810.00平方公尺
使用分區: (空白) 使用地類別: (空白)
民國102年01月 公告土地現值:元/平方公尺
地上建物種類: (空白)
其他登記事項: 永定段28地號
因分割增加地號: 563-1、563-2地號
(原登記事項) 依臺中市政府中華民國98年9月4日府地創字第098
0234120號公告, 禁止事項: 禁止或限制該地之土地移轉、分割、
設定負擔及建築改良物之增建、增設、改建或重建及地上或地層地權。
禁止期間: 自民國98年9月15日起至民國100年3月14日止, 計
六年六月

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序: 0001 登記原因: 買賣
登記日期: 民國96年08月03日
原因發生日期: 民國05年07月30日
所有權人: 財團法人天主教會台中教區

永春自辦市地重劃區-南屯天主堂

問題：

- 1.重劃前地價區段以分區線作為劃分，若土地位於道路分區內，重劃前土地價格偏低。
- 2.南屯區「天主堂」土地編定為「建」地目，重劃『前』地價與周邊未臨道路、非建地目之原農業區土地相同。

永春自辦市地重劃區

重劃前地價評議圖

永春路以南大部分重劃前農地
土地評定為10,600元/m²

圖 例

區段編號	評定地價
1	10,200
2	10,600
3	11,000
4	11,600
5	12,000
6	15,000
7	17,000
8	20,000
9	23,000
10	32,000



建地目土地
10,600元/m²

合理？

結論

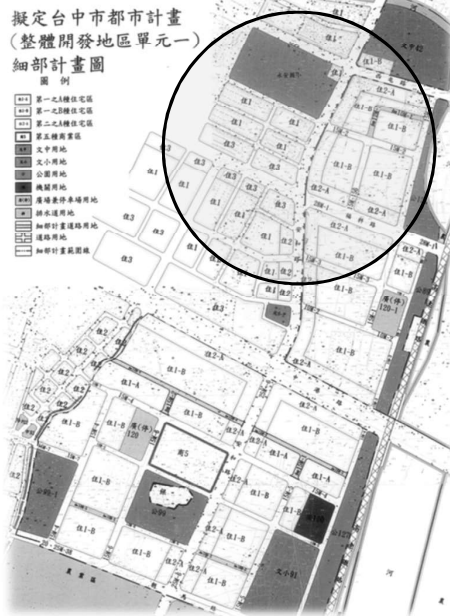
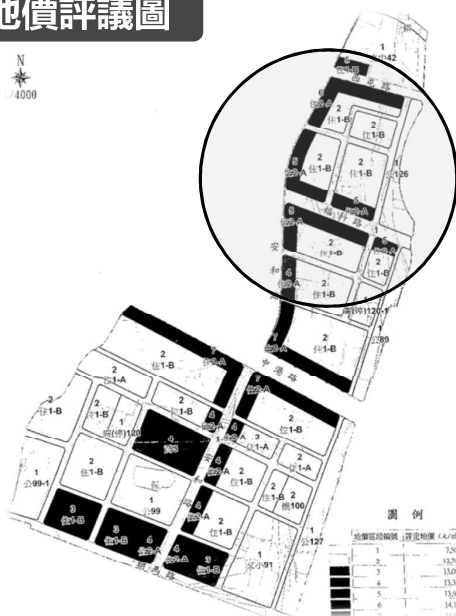
南屯「天主堂」坐落之土地重劃前評定之地價應高於周邊未臨接道路、非建地目之原農業區土地。

重劃前地價向上調整
上漲率下降
增加分配面積

返回

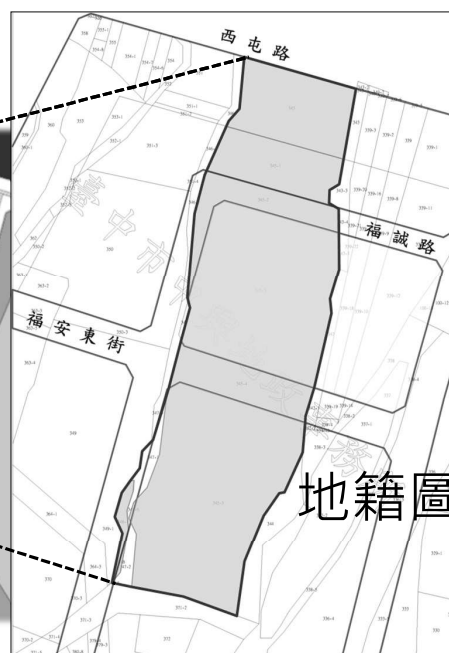
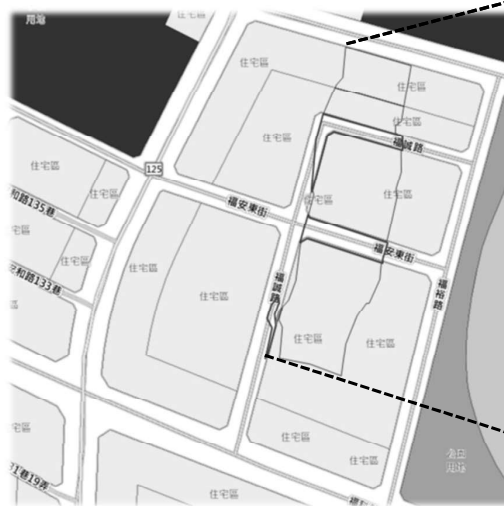
安和自辦市地重劃區-重劃前土地

重劃前地價評議圖



安和自辦市地重劃區 重劃前土地

細部計畫圖



安和自辦市地重劃區-重劃前土地

問題：

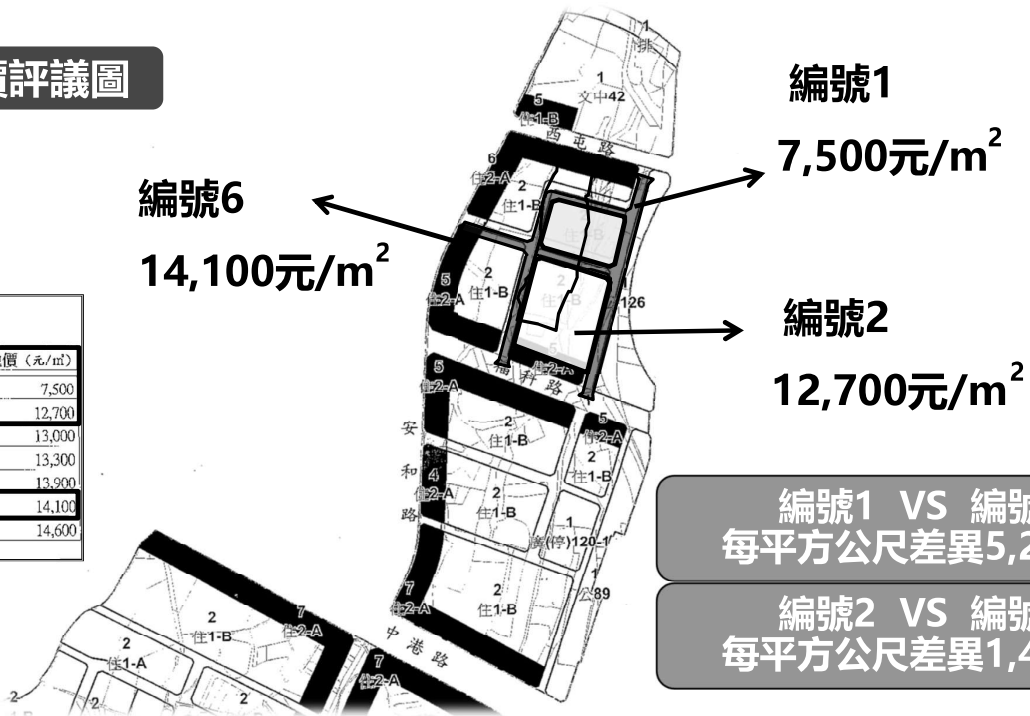
地主持有土地位於重劃後計畫道路分區內，於重劃前評議價格偏低。



依市地重劃實施辦法 第20條
重劃前地價查估並無考量使用
分區影響因素。

重劃前地價評議圖

圖例	
地價區段編號	評定地價 (元/m ²)
1	7,500
2	12,700
3	13,000
4	13,300
5	13,900
6	14,100
7	14,600



編號1 VS 編號2
每平方公尺差異5,200元

編號2 VS 編號6
每平方公尺差異1,400元

結論

重劃『前』地價區段以分區線作為劃分基礎，使得地主持有部分土地位於重劃後計畫道路分區內，其重劃前價格偏低，上漲率提高，致影響配地之權益。

$$\text{上漲率} = \frac{\text{重劃後各宗地價}}{\text{重劃前各宗地價}}$$

重劃前價格 ↓ 上漲率 ↑

返回

黎明自辦市地重劃區-交六用地



交通用地位置

分區/項目	交通用地	住1-C (正市政路)
建蔽率	55%	50%
容積率	500%	170%
容許 使用項目	包山包海	各類型住宅，可營業登記
重劃後 評定地價	44,000元/m ²	41,000~44,000元/m ²
市價	?	0~100 萬元/坪

細部計畫圖

黎明自辦市地重劃區-交六用地

問題：

區內使用分區為交通用地，其重劃『後』評定之地價，與毗鄰臨路條件相當之住1-C土地價格差異，無等同市價比值。

黎明自辦市地重劃區 交六用地

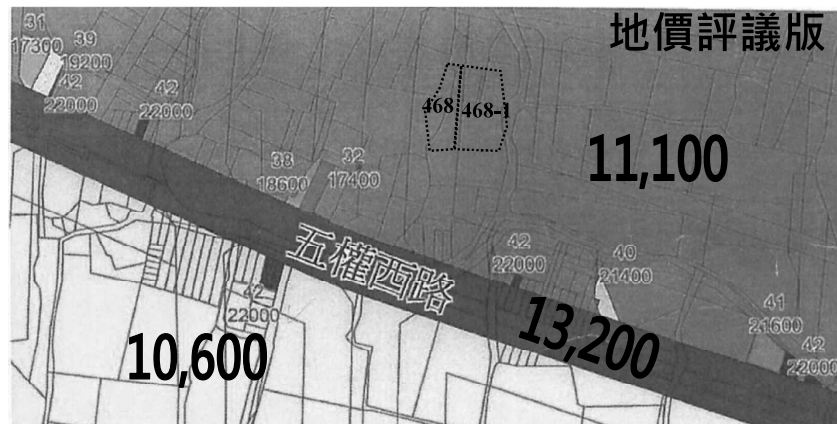
交六(編號58)
44,000元/m²



結論

檢視黎明自辦市地重劃區
重劃後地價，區內交通用
地重劃後地價應提高，較
為合理！

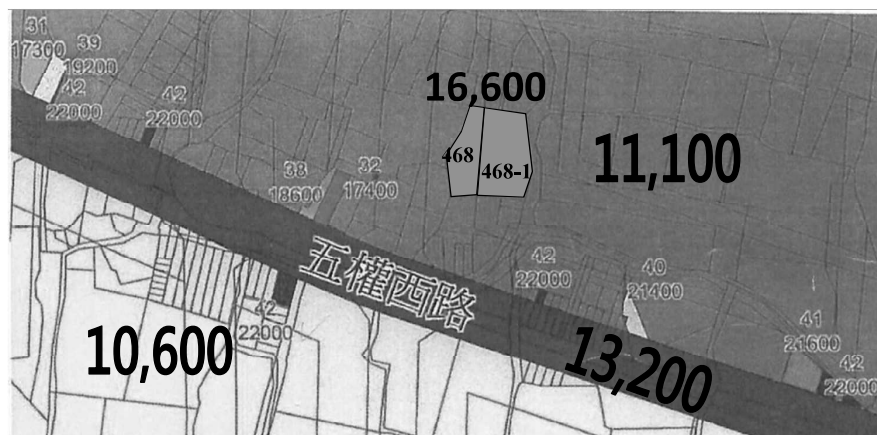
黎明自辦市地重劃區-土地調整分配



問題：重劃前『建』地目土地與周邊農業使用土地均評定同一價格11,100元/m² 未反映重劃前宗地間地價之差異。

檢討：重劃前『建』地目土地，已座落舊有合法建物，使用效益及價值與周圍農業使用土地明顯不同，該土地重劃前地價應高於周邊農業使用土地。

重劃前價格重新評估後

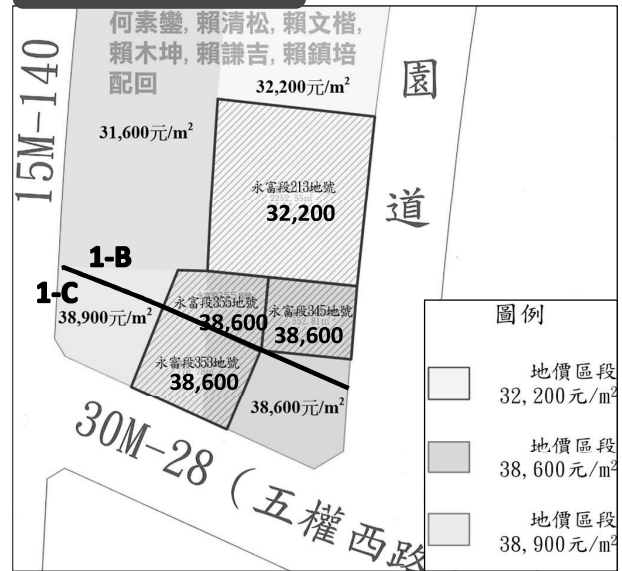


黎明自辦市地重劃區-土地調整分配

問題：

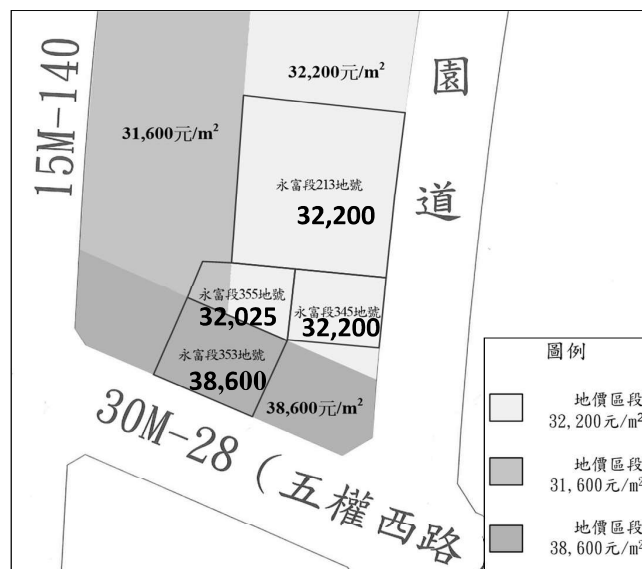
重劃後土地永富段353、345、355地號重劃後地價均評定相同地價，未考量土地位置、交通及土地使用分區等差異，顯然其重劃後地價區段劃分不合理。

地價評議版



檢討：重劃後土地臨路與使用分區相同者，地價應相當；而若橫跨兩個地價區段，應利用面積加權平均求得。

重劃後價格重新評估後



結論

地主爭取應分配面積增多

重劃前地價上升及重劃後地價下降，上漲率下降，負擔減輕，分配率將提高。

計算情形

分回比例50%實配面積4,044.5m²

重劃會計算之應分配面積4,078.45m²

重劃前後地價合理調整後---應分配面積為4,621.48m²

分配面積多增加576.98m²(約175坪)

返回

重劃前後價格重新評估後

編號	重劃後內容	重劃前地價	重劃後地價	宗地上漲率	應分配面積	分配率
1	永富段213地號	11,100	32,200	=32200/11100 =2.9009	2,316.3	51.42%
	重新評估後	16,600	不變	=32200/16600 =1.9398	2,766.2	61.4%
2	永富段345地號	11,100	38,600	=38600/11100 =3.4774	486.95	44.04%
	重新評估後	不變	32,200	=32200/11100 =2.9009	535.45	48.43%
3	永富段353、355地號	11,100	38,600	=38600/11100 =3.4774	1,275.20	51.45%
	重新評估後	不變	32,200	=32200/11100 =2.9009	1,319.83	55.75%

返回

彰化縣第八期員林都市計畫 整體開發單元1-10市地重劃區

將重劃範圍劃分成三個
基準地價區段

區段一23,000元/m²

區段二21,000元/m²

區段三20,000元/m²



重劃前地價區段示意圖

※依地價調整加權評量原則 每一級距差異1,000元

• 公告現值:

編號	100年度公告現值(元/m ²)	加權級數
A	~10,000	+0
B	10,001~20,000	+1
C	20,001	+2

• 編定地目:

編號	權屬及地目別	加權級數
A	私有：建地目	+1
B	公有：水、道、溝、線地目	-5

• 繁榮街道:

面臨道路名稱	加權級數
中山路(二段)、靜修路、員鹿路 中山路(一段)、員集路、員東路	+3

• 發展阻隔:

影響因素	重劃範圍	加權級數
A.行水區：八堡圳、員林大排	單元4、5、6	-3
B.高架道路：萬年路	單元6	-1.5

• 狹長畸零(國有地及水利地):

編號	前述四項	重劃前宗地地價
A	>公告現值	公告現值
B	<公告現值	四項調整後地價

依據?

劃分粗略

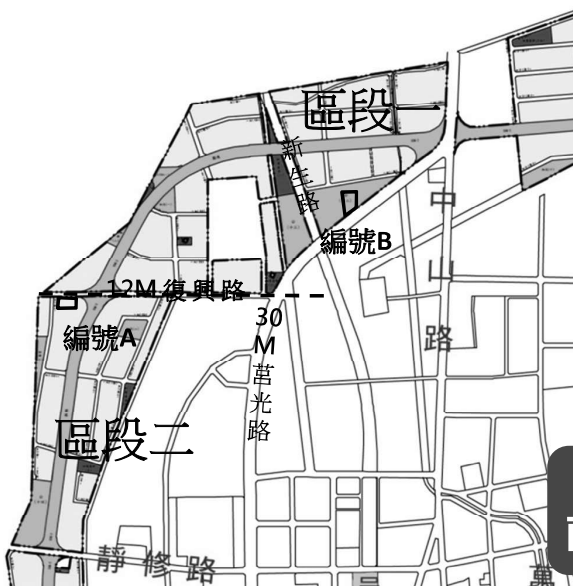
未能真實反映地價差異



市地重劃實施辦法第20條
重劃『前』之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗地價。

編號A土地(位於區段一)

重劃前地價示意圖

區段一基準地價21,000元/m²

項目	條件	加權情形
公告現值	9,500元/m ²	+0
編定地目	田	+0
繁榮街道	臨12米復興路	+0
發展阻隔	單元2	-0
調整後重劃前宗地地價		21,000元/m ²

編號B土地(位於區段二)

區段二基準地價23,000元/m²

項目	條件	加權情形
公告現值	16,551元/m ²	+1
編定地目	田	+0
繁榮街道	臨30米莒光路	+0
發展阻隔	單元10	-0
調整後重劃前宗地地價		24,000元/m ²

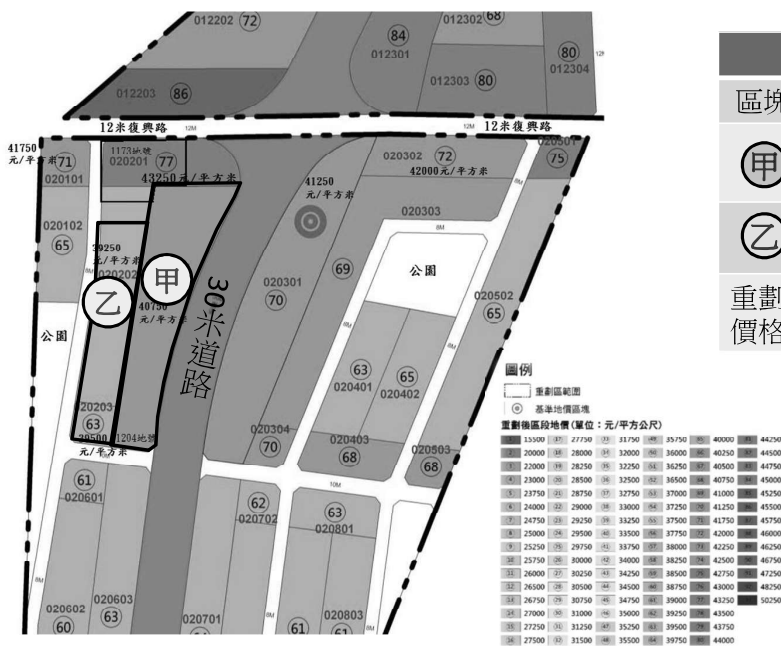
編號A VS 編號B
兩者價差僅3,000元/m²

彰化縣第八期員林都市計畫 整體開發單元1-10市地重劃區

問題1:

重劃『前』宗地地價依臨路情況，正臨30米與正臨12米道路之土地價格差異比值過小。

重劃後地價示意圖



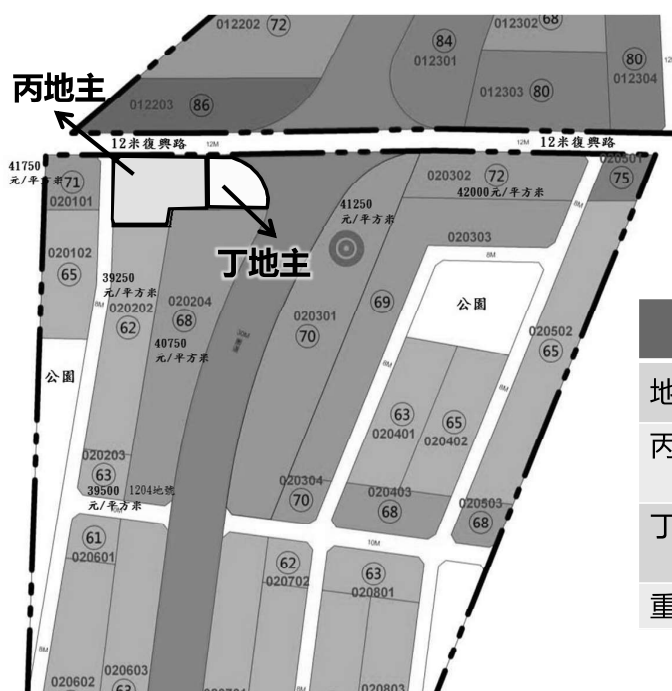
地價區塊間之差異

區塊	臨路情況	評定地價
甲	正臨30米道路、側鄰10米道路	40,750元/m ²
乙	正臨8米道路	39,250元/m ²

重劃後地價甲區塊與乙區塊價格僅相差1,500元/m²



全區價差之差異
15,500元/m²-50,250元/m²



重劃分配後兩地主間之差異

地主	臨路情況	評定地價
丙	正臨12米復興路及8米道路	43,250元/m ²
丁	正臨30米園道及12米復興路	43,250元/m ²
重劃後分配之兩筆土地價格相同		

彰化縣第八期員林都市計畫 整體開發單元1-10市地重劃區

問題2:

- 1.重劃『後』地價區段臨30米及8米道路之區段價差異過小。
- 2.地主間依臨路條件差異(路寬30米和12米VS路寬12米和8米), 卻無獨立劃分出重劃『後』地價區段。

結論

重劃前地價應合理提高，重新計算應分配面積；重劃後地價適當往下調整，上漲率下降，相對重劃負擔減輕，分配率提高。



Q & A

謝謝聆聽
歡迎指教

