




區段徵收土地分配及徵 收後地價訂定 - 兼談市地重劃

 地址: 臺北市中山區南京東路二段71號7樓

 電話: (02)2567-0111

 郵箱: service@zonetai.com

 網址: <http://zonetai.com>



不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

目錄

1.

估價師與事務所簡介

2.

市地重劃制度淺談&估價實務

3.

區段徵收制度淺談&估價實務

4.

區段徵收土地分配

5.

問與答

1.

估價師與 事務所簡介





鐘少佑/Thomas Chung

- ◆ 所長
- ◆ 臺北市不動產估價師公會理事長
- ◆ 不動產估價師

學歷

政治大學地政學系碩士
輔仁大學企業管理學系學士

現任

行政院農委會農田水利署專案審議小組委員
財政部國有財產署北區分署國有財產估價小組委員
臺北市都市更新及爭議處理審議會委員
臺北市市有財產審議委員會委員
臺北市畸零地調處委員會委員
臺北市不動產估價師懲戒委員會委員
臺北市不動產估價師公會理事長
中華民國不動產估價師公會全聯會常務理事
中泰不動產估價師聯合事務所所長
中國文化大學土地資源學系助理教授
國際認證評價專家(ICVS)

經歷

泛亞不動產估價師聯合事務所所長
臺北市不動產估價師公會常務理事
宏大不動產估價師聯合事務所合夥估價師
不動產經紀、投資顧問
致理科技大學業界專家協同教學教師
臺北市危老重建推動師培訓講師
臺灣土地銀行教育訓練講師
凱基商業銀行教育訓練講師
星展銀行教育訓練講師

六大服務項目

- 都市更新及危老重建** 權利變換、合建分配、整合前期評估
- 金融機構抵押權設定** 抵押貸款擔保品、土地及建築工程融資
- 國內外不動產及資產** 公發公司取處、IFRS 準則應用、不動產證券化
- 法律訴訟及價值減損** 裁判費參考、變價分割、瑕疵不動產價損評估
- 政府機關不動產估價** 土地徵收、市地重劃、聯合開發、容移代金、地上權
- 投資分析及顧問服務** 土地開發投資、市場分析、招商規劃建議

專業團隊陣容



鍾少佑

所長

台北市不動產
估價師公會
理事長



謝坤龍

副所長



鄭惟元

合夥估價師



張少綺

不動產估價師



簡恭凡

不動產估價師



張秀雲

業務部經理

 **中泰** 不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

台北市中山區南京東路二段 71 號 7 樓
02-2567-0111
service@zonetai.com



zonetai.com

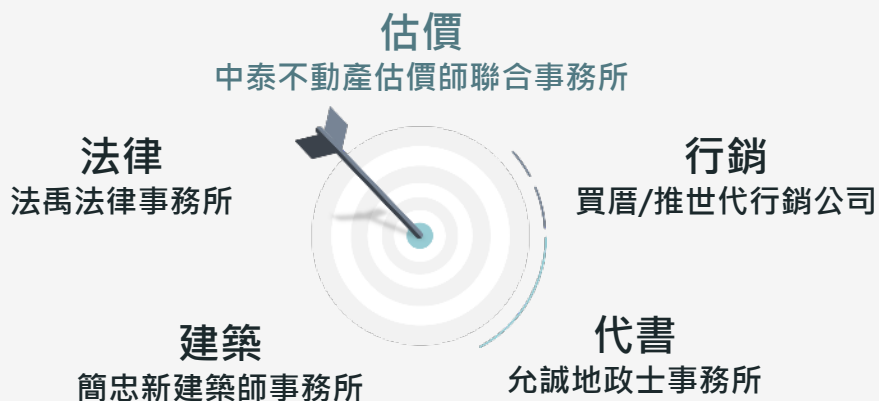
經營理念

「中泰估價」由現任臺北市不動產估價師公會理事長鐘少佑主持，集合優質估價師團隊從事國內外之不動產估價、顧問服務。

所內估價師累積承辦百餘件都市更新案、危老評估案以及容積代金移轉估價案，並專精於上市櫃公司資產評估、銀行、法院、土地徵收等各類不動產估價相關領域

「中」：不偏不倚，秉持公正客觀態度
「泰」：安定穩重，恪守專業謹慎品質

跨領域合作聯盟-「築研所」



四業強強聯手！「築研所」打造建築內外思維全方位平台解決方案



2021-04-13 16:01 台北市訊 鍾少佑



（左起）買厝/推世代行銷公司總經理張建博、簡忠新建築師事務所負責人簡忠新、台北市不動產估價師公會理事長中泰估價師聯合事務所鍾少佑、法禹法律事務所負責人簡禹傑等，共同成立「築研所」為大台北居住環境服務、發展文/編者

經典實績



所內估價師經辦重大實績

入選公部門專業估價者名單

- 內政部營建署都更評選委員
- 臺北市都市更新處專業估價者
- 新北市政府專業估價者
- 桃園市都市更新權利變換專業估價者
- 新竹市都市更新權利變換專業估價者
- 臺南市都市更新權利變換專業估價者
- 高雄市政府專業估價者
- 彰化縣政府專業估價者
- 臺北市、新北市、臺中市、臺南市政府容積代金作業專業估價者
- 臺北市、新北市政府財政局市有非公用不動產委託估價者



都市更新案

- 臺北郵局公辦都更前期評估_中華郵政(股)
- 臺北市南港區玉成段_忠泰建設(股)
- 臺北市南港區新光段_海華建設(股)
- 臺北市大同區雙連段_尚志資產開發(股)
- 臺北市萬華區福星段_立詠建設(股)
- 新北市中和區捷運段_基泰建設(股)
- 臺北市文山區木柵段_將捷(股)
- 臺北市中山區中山段_耕薪都市更新(股)
- 臺北市中正區永昌段_全坤建設開發(股)
- 臺北市萬華區華中段_捷順國際開發(股)
- 臺北市大同區玉泉段_良昱建設(股)
- 臺北市南港區玉成段_虹欣建設(股)
- 臺北市士林區海光段_財團法人臺北市都市更新推動中心
- 臺北市大安區通化段_財團法人臺北市都市更新推動中心
- 臺北市大安區辛亥段_贊暘建設開發(股)
- 新北市新店區行政段_冠德建設(股)
- 新北市三重區成功段_中興電工機械(股)
- 新北市三重區長壽段_金豐建設(股)
- 新竹市東區中央段_金旺宏實業(股)
-



資產價值證明之鑑定估價

- 公開發行公司資產之鑑定估價
- 法院拍賣不動產之鑑定估價
- 移民資產證明之鑑定估價
- 權利商譽價值之鑑定估價
- 財產價值鑑定估價



土地開發利用之鑑定估價

- 合建價值分配之鑑定估價
- 聯合開發價值分配之鑑定估價
- 更新重建價值分配之鑑定估價
- 使用分區變更前後價值之鑑定估價
- 土地重劃前後價值之鑑定估價



授信抵押擔保品鑑定估價

- 銀行擔保品鑑定估價
- 消費性融資鑑定估價
- 建築工程融資鑑定估價
- 經銷商貨品擔保鑑定估價



財產價值爭議之鑑定估價

- 法院財產價值爭訟之鑑定估價
- 政府徵收補償價值之鑑定估價
- 產物保險價值之鑑定估價
- 不動產前期後期價值之鑑定估價



不動產證券化 之估價與評估



區段徵收價值 之鑑定估價



大批不良資產 (NPL)估價

2.

市地重劃制度淺談 & 估價實務



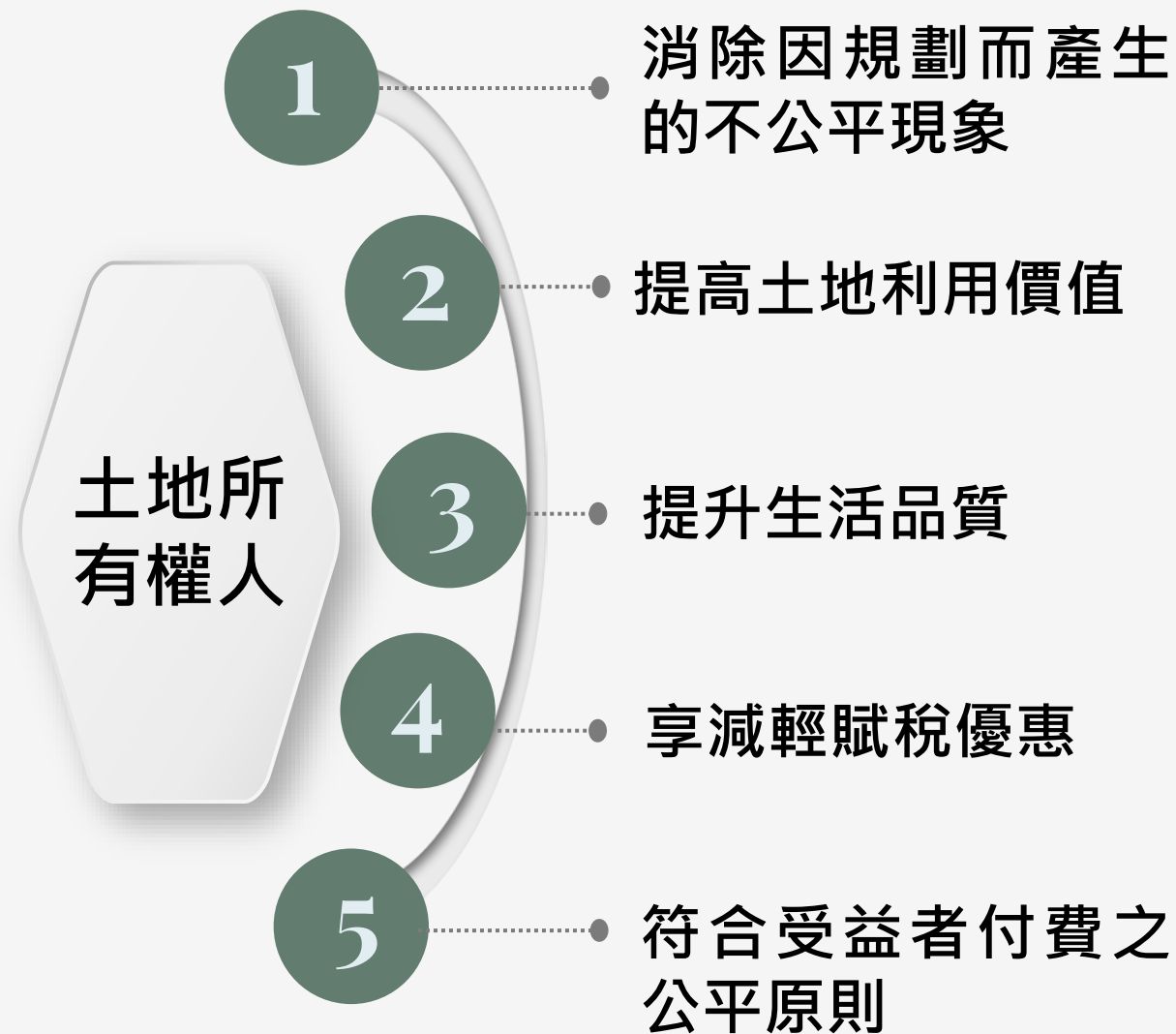
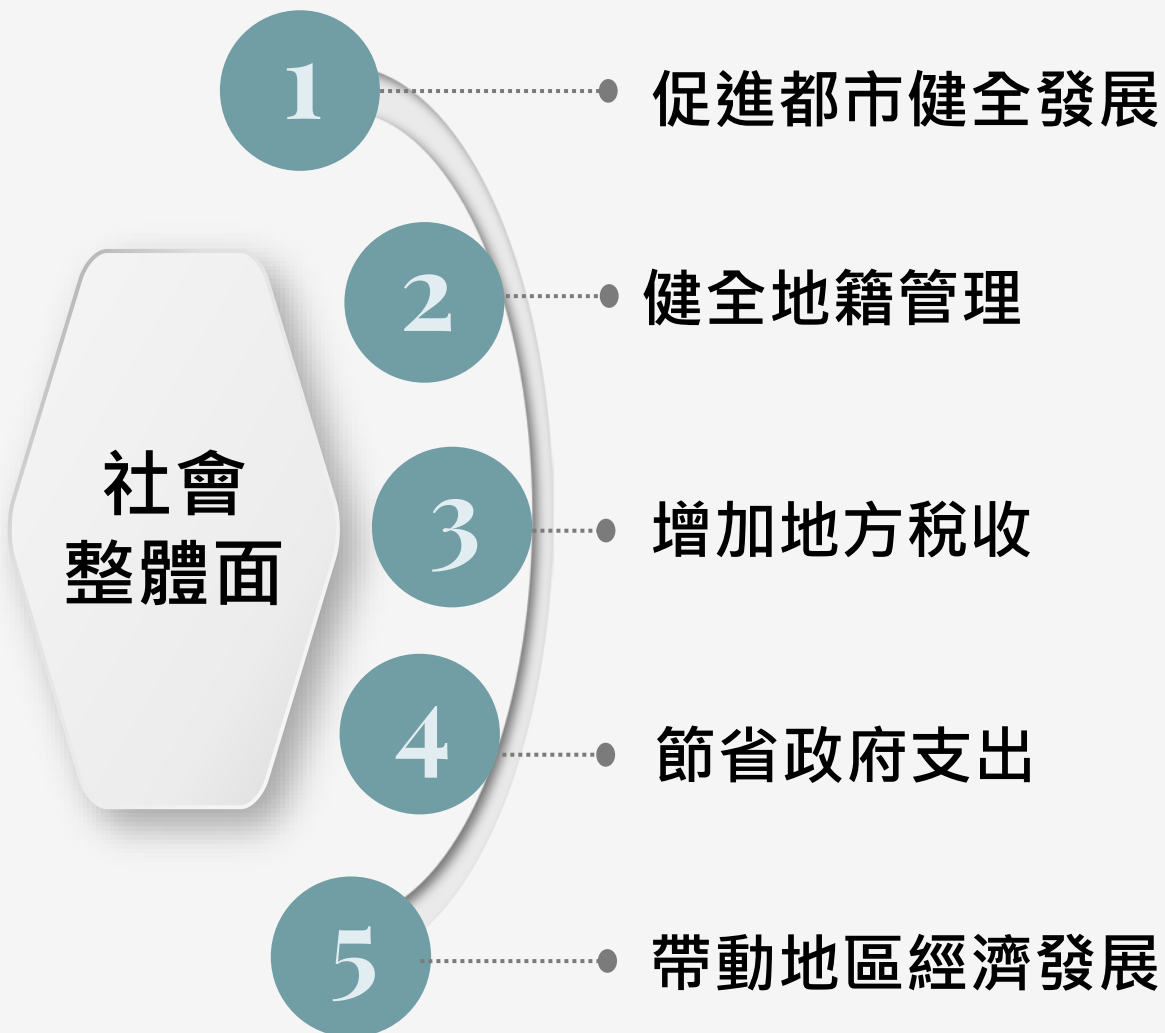
將一定區域內各宗畸零、狹小，使用分散之土地，加以整體規劃，透過土地交換分合方式，並由土地所有權人按其受益比例共同負擔公共設施用地及開發費用，以未建築土地折價抵付，剩餘土地配回土地所有權人。

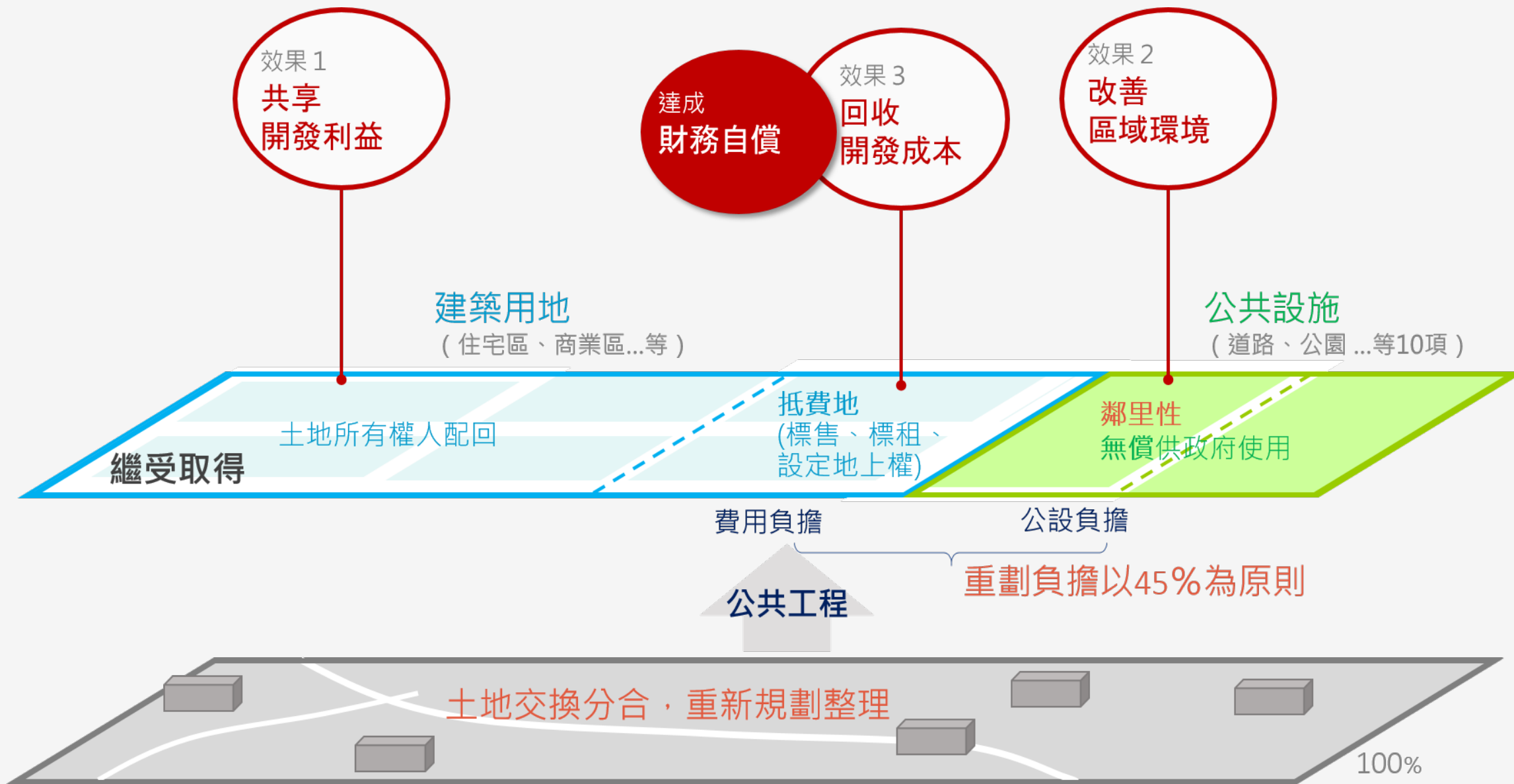
法令依據

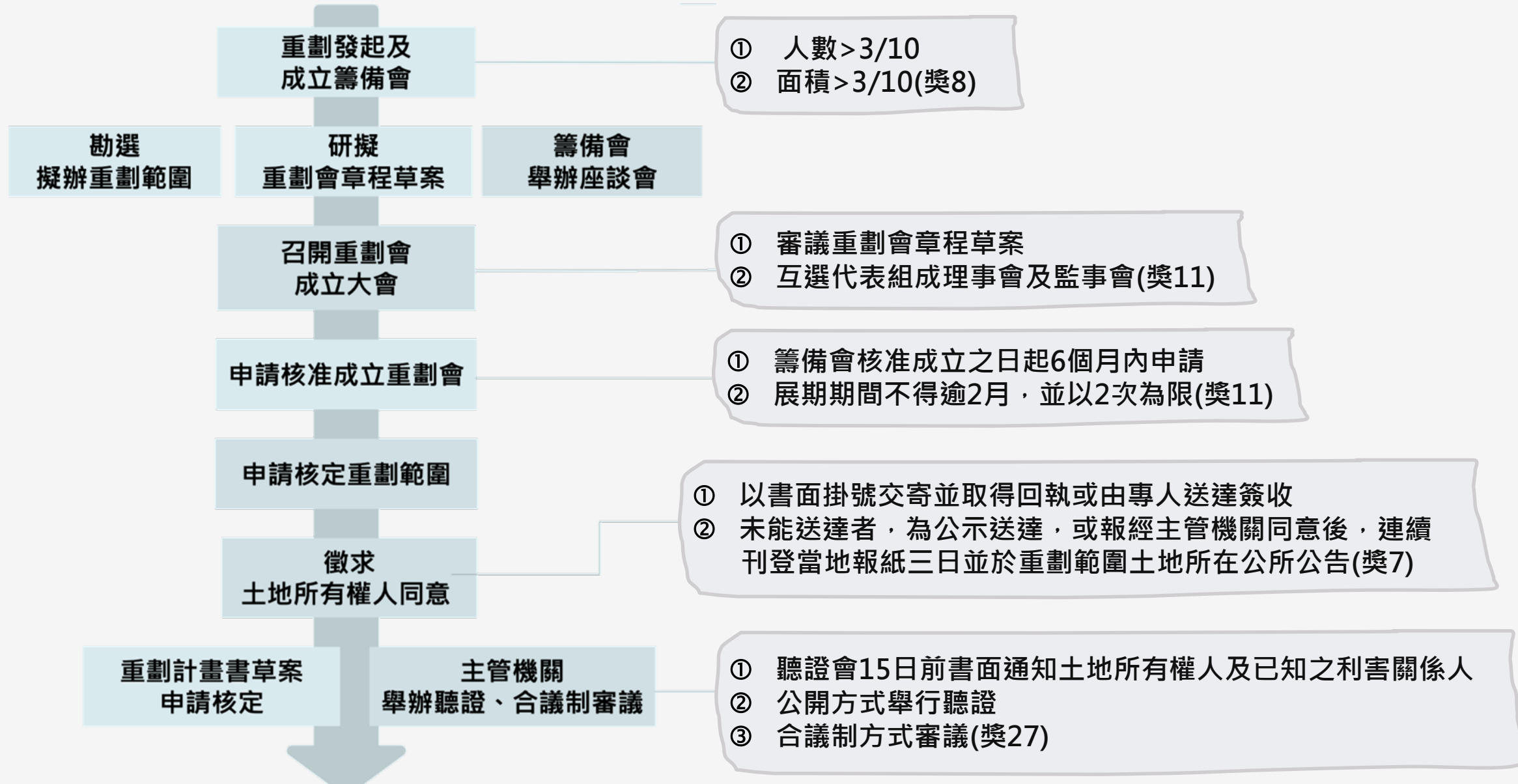
平均地權條例及其施行細則

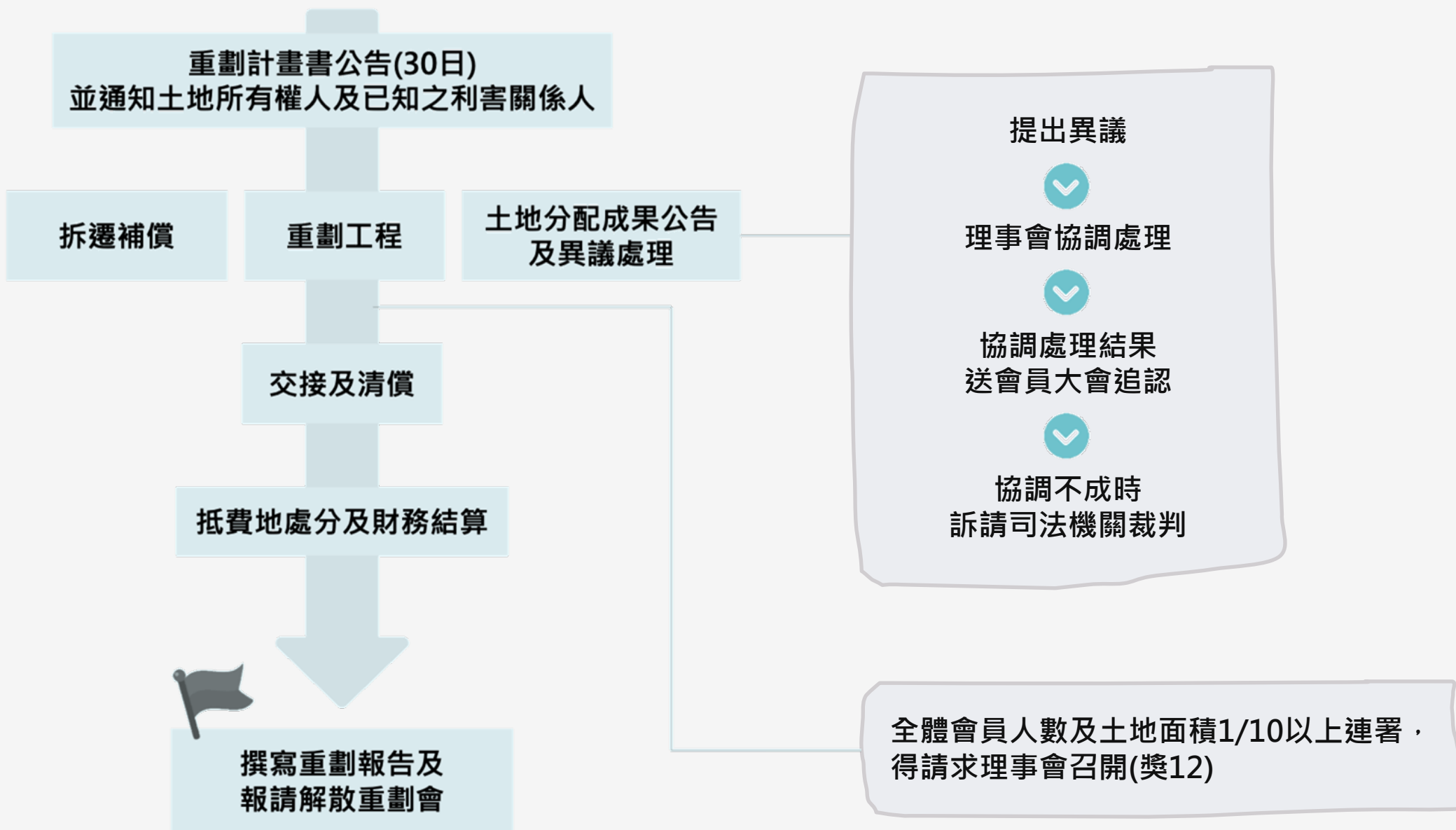
市地重劃實施辦法

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法









理事會

理事7人以上組成，互選1人為理事長。會員人數8人以下時，1人為監事，其餘會員為理事。(獎11)

1. 研擬重劃分配結果草案
2. 異議之協調處理
3. 土地改良物或墳墓拆遷補償數額之查定
4. 工程設計、發包、施工監造、驗收、移管及其他工程契約之履約事項
5. 審議禁止或限制事項
6. 審議拆遷補償數額
7. 審議預算及決算
8. 審議重劃前後地價
9. 追認理事會對重劃分配結果異議之協調處理結果
10. 審議抵費地之處分
11. 審議其他事項

理事3/4以上之出席
出席理事2/3以上同意(獎14)

監事會

監事名額不得逾理事名額1/3。會員人數8人以下時，1人為監事，其餘會員為理事。(獎11)

1. 監察理事會執行會員大會之決議案
2. 監察理事會執行重劃業務
3. 審核經費收支
4. 監察財務及財產
5. 其他依權責應監察事項(獎15)

監事3/4以上之出席
出席監事2/3以上之同意(獎15)

組成

任務/權責

同意比例

平均重劃負擔比例 =

公共設施用地負擔 + 費用負擔

1. 公共設施用地負擔

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}} \times 100\%$$

2. 費用負擔

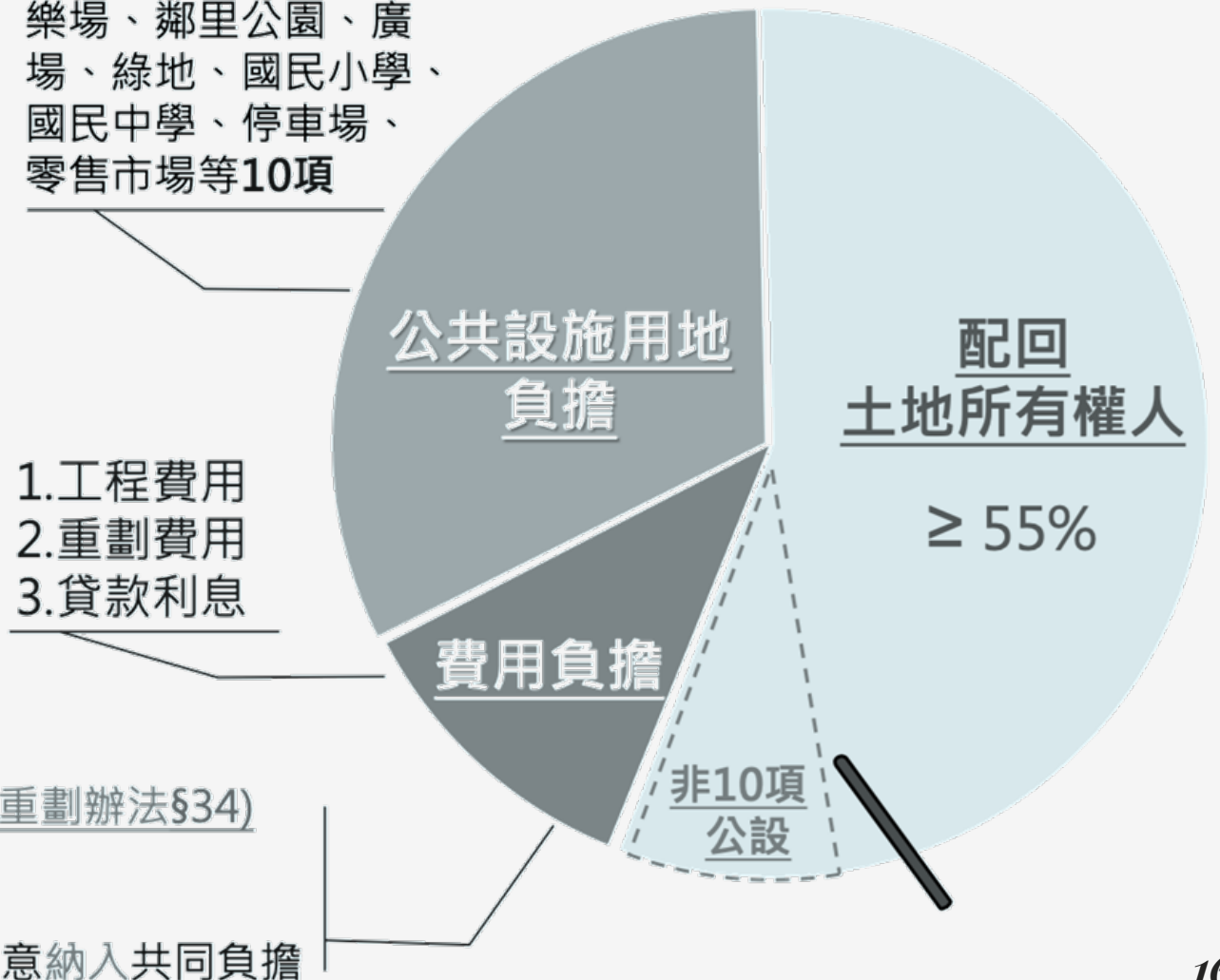
$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \times 100\%$$

平均地權條例§60
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10項

1. 工程費用
2. 重劃費用
3. 貸款利息

非10項公共設施 (市地重劃辦法§34)

1. 以公有地指配 或
2. 以抵費地指配 或
3. 全體土地所有權人同意納入共同負擔



桃園市第41期楊梅區仁美市地重劃區

總面積約**33.97**公頃

公有土地:一人, **9.69** 公頃

私有土地:六人, **24.28**公頃



土地所有權人平均負擔情形

公共設施用地平均負擔比率	11.48	費用平均負擔比率	10.00
重劃總平均負擔比率	21.48		

土地分配面積：提供建築用地面積、筆數

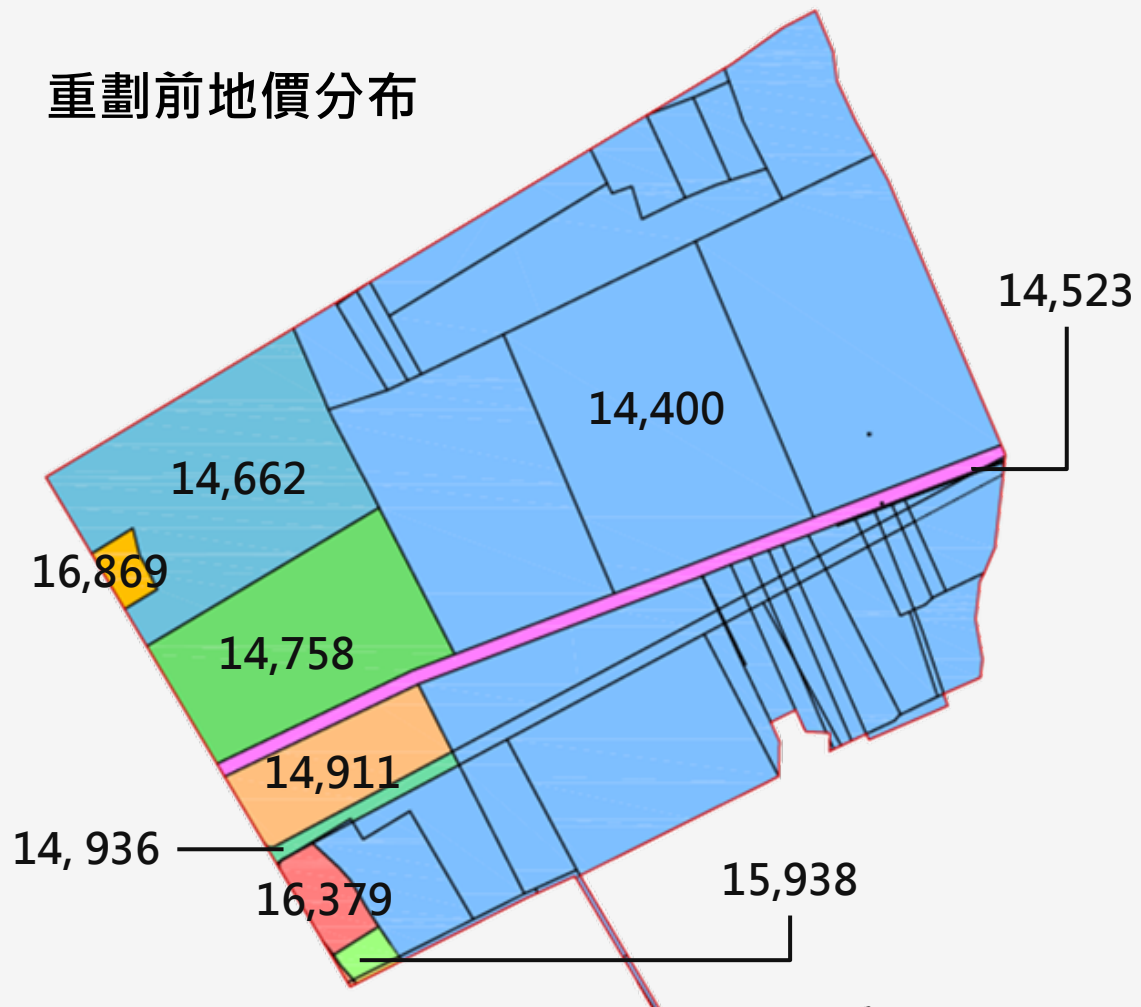
面積	30.060000(公頃)	筆數	15(筆)
----	---------------	----	-------

土地分配面積：共同負擔(無償取得)公共設施用地面積、筆數

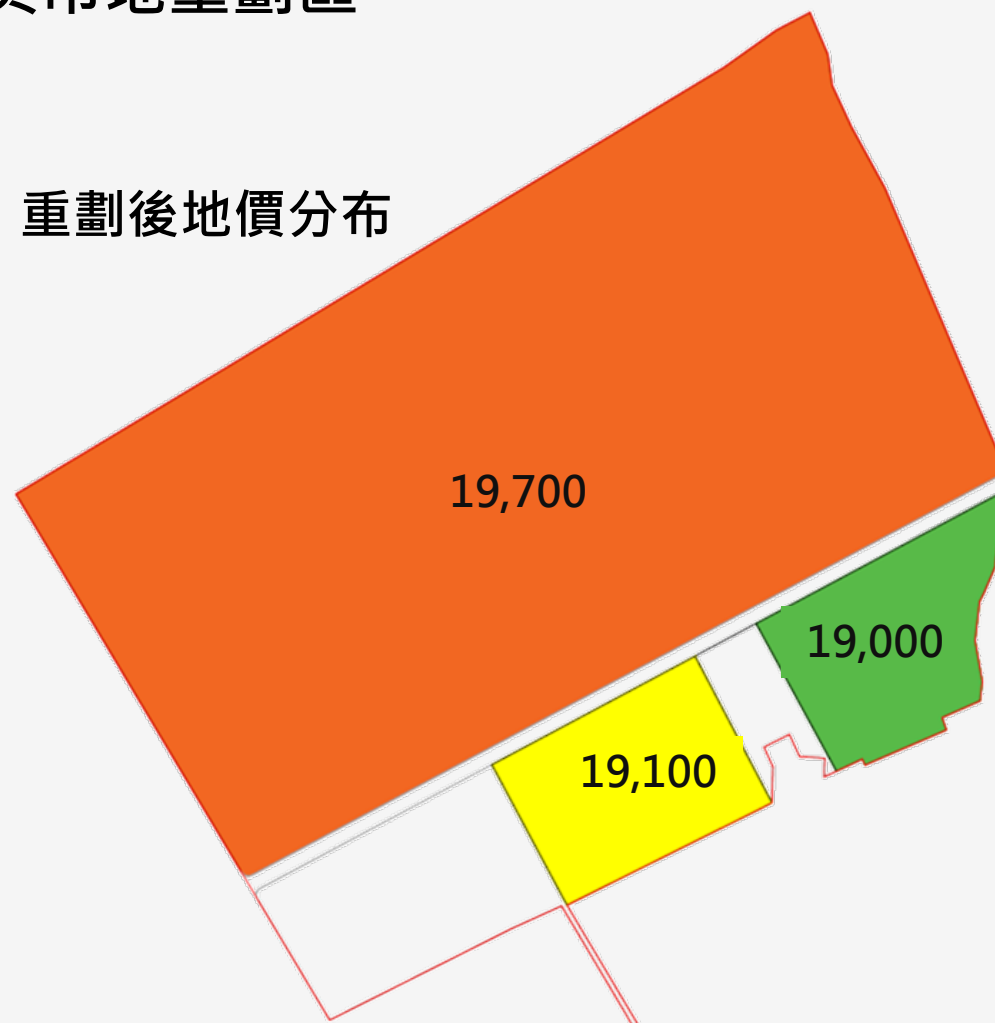
總面積	33.980000(公頃)	總筆數	-(筆)
道路	0.800000(公頃)	溝渠	-(公頃)
鄰里公園	-(公頃)	綠地	0.580000(公頃)
兒童遊樂場	-(公頃)	廣場	-(公頃)
停車場	-(公頃)	國民中學	-(公頃)
國民小學	2.540000(公頃)	零售市場	-(公頃)
其他	-(公頃)		
備註			

桃園市第41期楊梅區仁美市地重劃區

重劃前地價分布



重劃後地價分布



市地重劃前後
地價查估之估價目的

1.

土地交換分配價值參考

2.

增配土地繳納差額地價參考

3.

領取地價補償金參考

4.

計算費用負擔比率參考

市地重劃前之地價查估

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現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

重劃前地價評估原則以**土地開發分析法**為主，**比較法**為輔

除了上述土地開發分析法及比較法，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

市地重劃後之地價查估

重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

重劃後地價評估原則採用**比較法**、**土地開發分析法**兩種

除了上述比較法及土地開發分析法，若遇有其他特殊狀況需採其他估價方法或僅採單一方法得敘明之。

市地重劃前後地價之估價方法探討

計算負擔之標準

土地所有權人參與重劃之土地於扣除十項法定之公共設施用地負擔及費用負擔後，剩餘土地應配回予原土地所有權人，依據市地重劃實施辦法第29條附件二規定，土地分配計算式如下：

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

G表示各宗土地重劃後應分配之面積，與重劃前後地價有關之符號數值說明後。

市地重劃前後地價之估價方法探討

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

a表示參加重劃土地重劃前**原有宗地面積**

參加重劃之土地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')，其面積應按預配位次之重劃前地價與原有位置之重劃前地價之比值，予以重新換算。

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

市地重劃前後地價之估價方法探討

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

例：重劃前位於甲街廓之1地號土地，面積1,000m²，重劃前地價為20,000元/m²，重劃後預計分配於乙街廓，該街廓之重劃前平均地價為10,000元/m²，則：

$$a' = \frac{1,000 \times 20,000}{10,000} = 2,000\text{m}^2$$

依據上述公式，若原位置之重劃前宗地單價高於預計分配街廓之重劃前宗地平均單價，則 a' 值會大於 a 值，土地所有權人重劃後可分配之土地較多；反之，a' 值若小於 a 值，土地所有權人重劃後可分配之土地較少，即分配比率較低。

市地重劃前後地價之估價方法探討

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

A表示宗地地價上漲率

宗地地價上漲率為宗地重劃前後地價之比值，依據平均地權條例第60條規定，重劃負擔係由參加重劃土地所有權人按其受益比率共同負擔，並以個別宗地之地價上漲率作為土地受益程度多寡之計算標準。

宗地地價上漲率與土地所有權人應分配面積呈反比關係，地價上漲率高，代表土地所有權人受益程度較高，負擔較重則應分配面積較少；反之，地價上漲率愈低，土地所有權人應分配面積愈多。

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

市地重劃前後地價之估價方法探討

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

B表示重劃區公共設施一般負擔係數

重劃區公共設施一般負擔係指市地重劃實施辦法第20條規定之10項公共設施負擔項目總面積，扣除重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充地之面積後，再扣除道路兩側臨接地特別負擔後，所餘之負擔。

編製計算負擔總計表時，必須計算重劃區一般負擔係數作為重劃區內每一土地所有權人因參加重劃其所有每m²土地應負擔公共設施面積之標準。計算式如下：

公共設施一般負擔係數=

$$\frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃前總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

市地重劃前後地價之估價方法探討

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times L_1 - S \times L_2] (1 - C)$$

C表示計算**費用負擔係數**

費用負擔包括工程費用、重劃費用及貸款利息總額，由參與重劃之土地所有權人依其受益比率，以重劃後地價折價抵付之共同負擔。計算式如下：

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

費用負擔係數與重劃後地價呈反比，重劃後地價愈高，費用負擔係數越低，土地所有權人應分配面積愈多。

市地重劃前後地價之估價方法探討

由前述公式可知：

- C重劃前後地價係作為重劃區重劃前後宗地地價上漲率(A)、一般負擔係數(B)及費用負擔係數(C)之計算標準
- 因此重劃前後地價高低直接影響土地所有權人之重劃負擔及可分配面積之比率。

市地重劃前後地價
之注意事項

1

重視相對價值 而非絕對價值

重劃前後地價主要為反應土地所有權人之受益程度，而受益程度之不同，係藉由重劃前後地價之高低來呈現，因此重劃地價是著重在相對價值。

2

需掌握地價 高低層次

重劃區影響地價之區域因素大致相同，惟個別因素之差異會對地價造成影響，因此重劃前後地價需呈現出個別土地之差異性，以掌握地價之高低層次。

3

屬大量估價

重劃區土地筆數眾多，且需要在短時間內查估重劃前後地價，通常無法逐筆依規定查估，故屬於大量查估所得之地價。

4

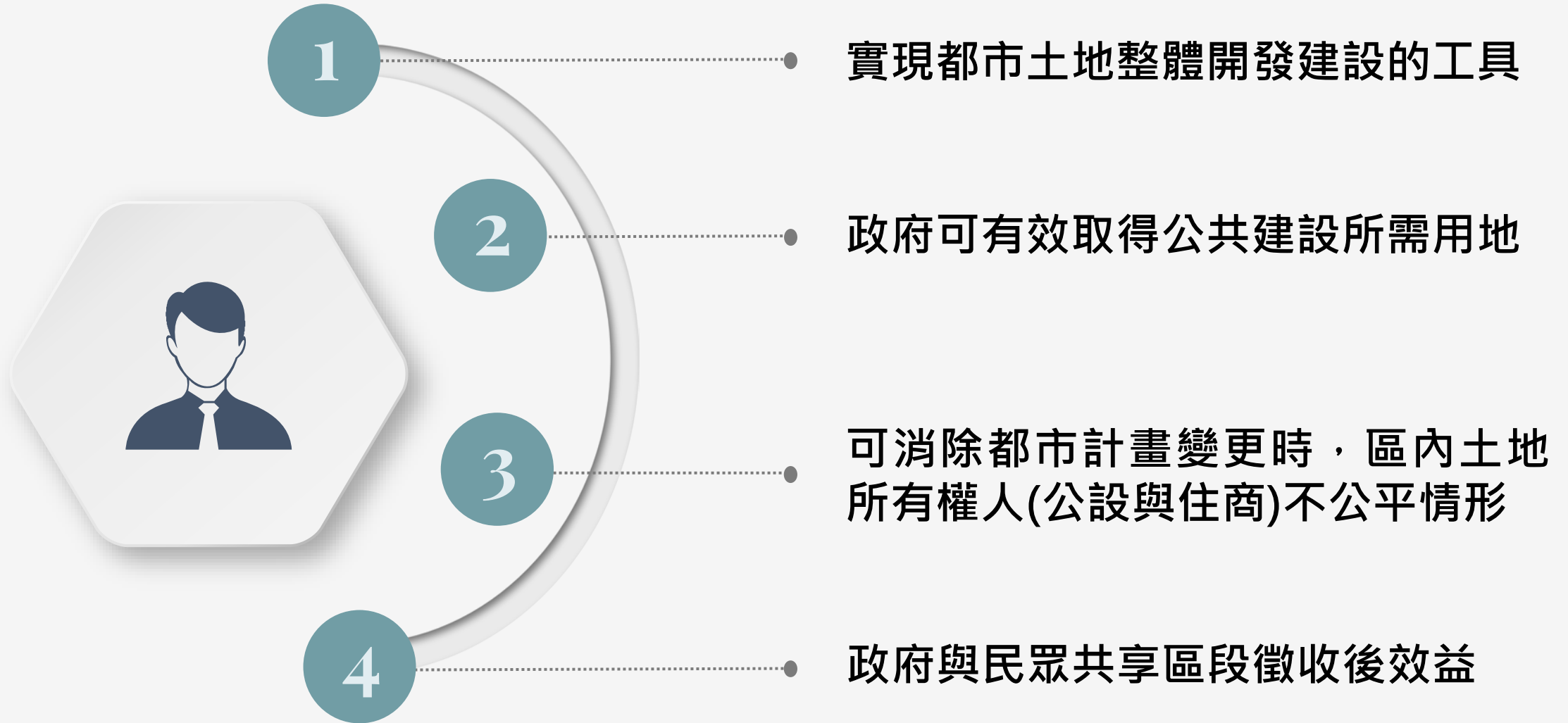
需維持一定 比例差異

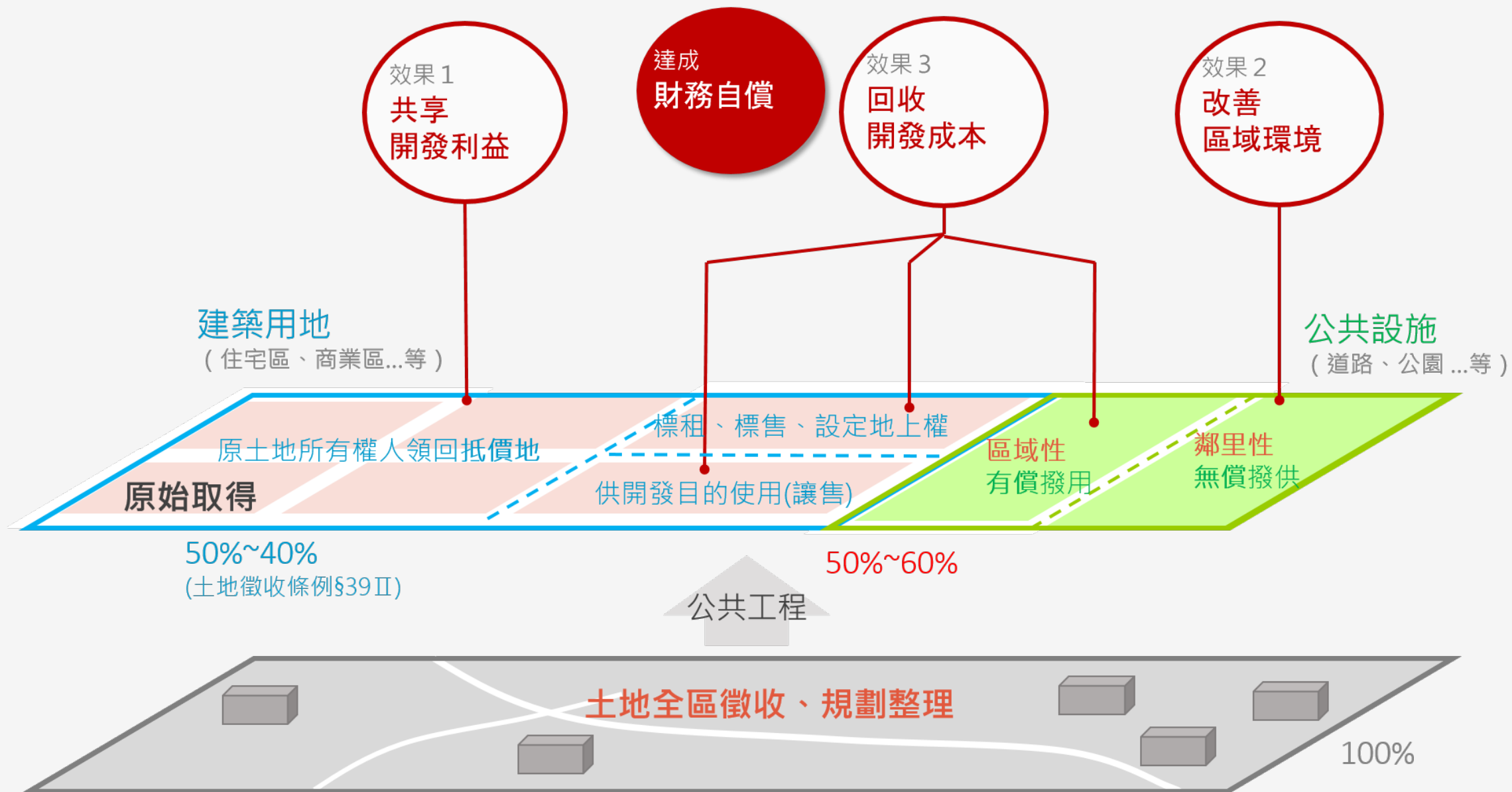
重劃前後地價須同時進行查估，在考量整體受益程度之情形下，重劃前後地價應維持一定之比例，市地重劃始具有實施之價值。

3.

區段徵收制度淺談 & 估價實務

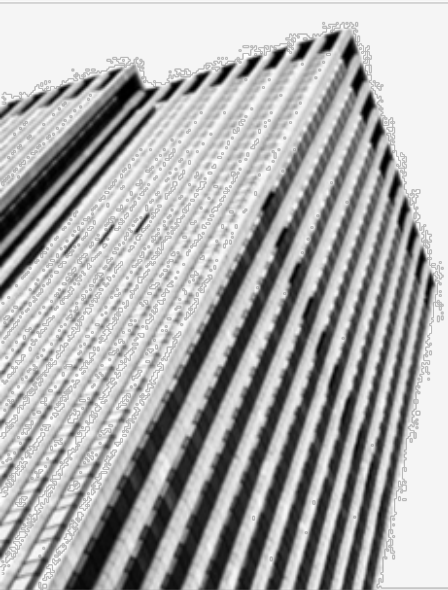


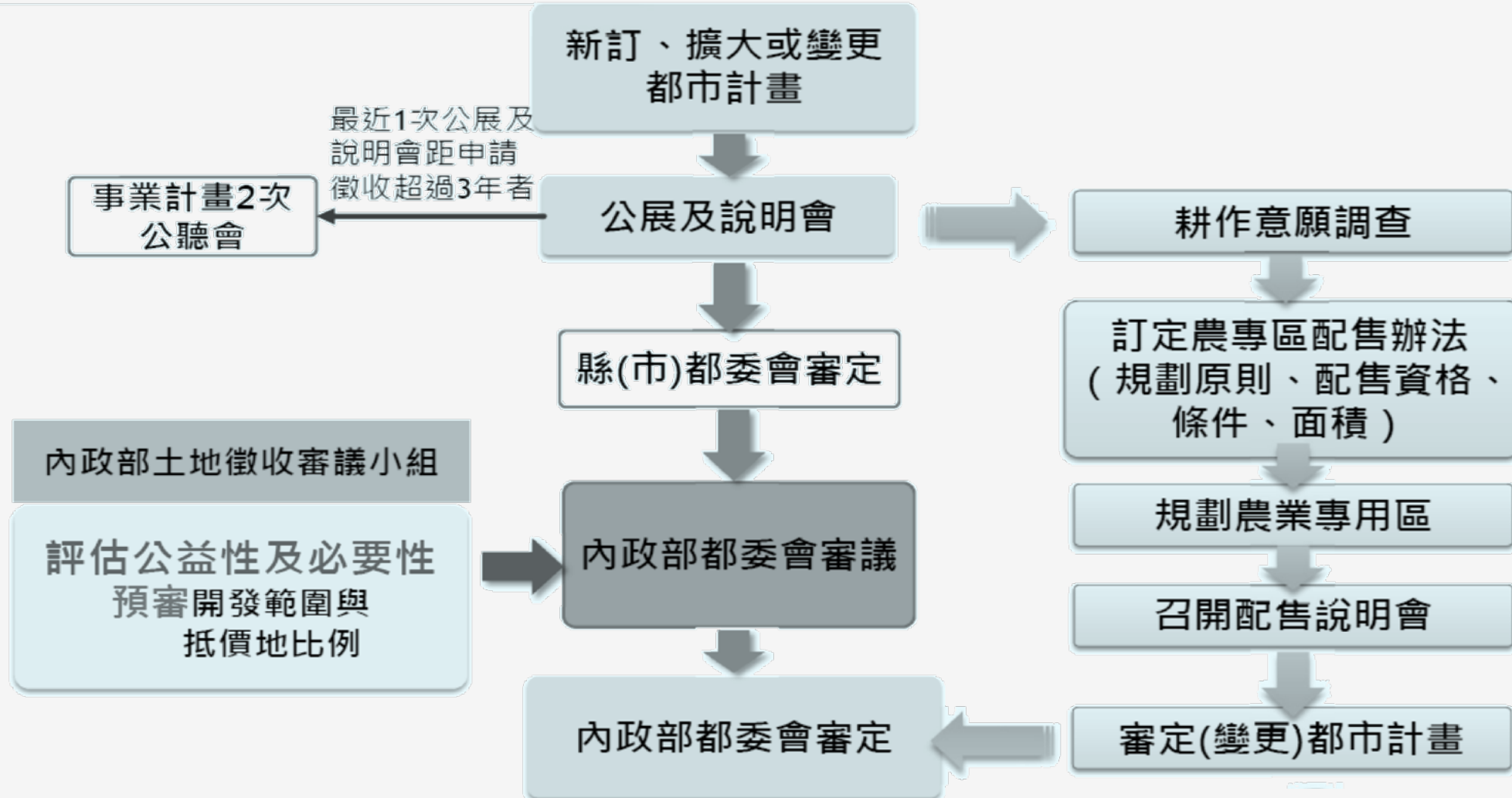


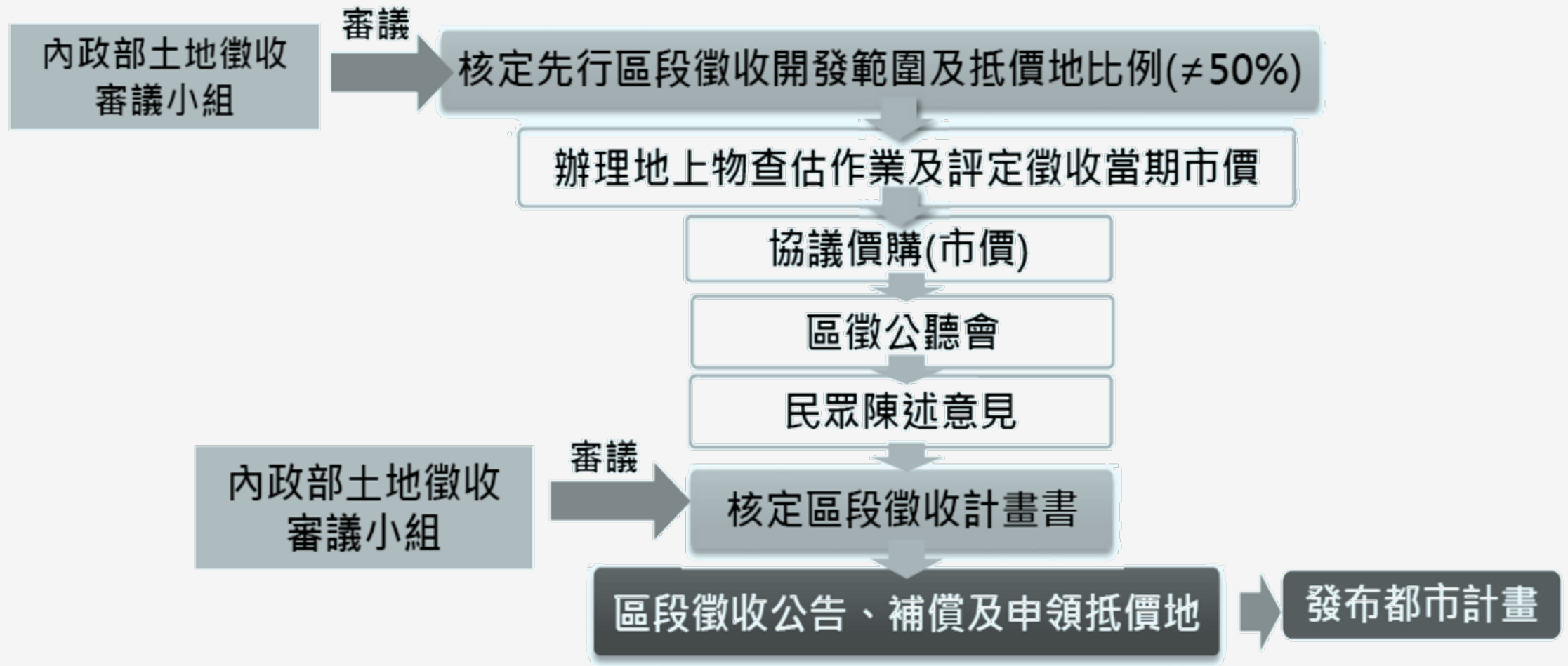


土地徵收條例第4條

- 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 非都市土地實施開發建設者。
- 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
- 其他依法得為區段徵收者。







土地徵收條例

第三條之2

需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

1. 社會因素
2. 經濟因素
3. 文化及生態因素
4. 永續發展因素
5. 其他

區段徵收實施辦法

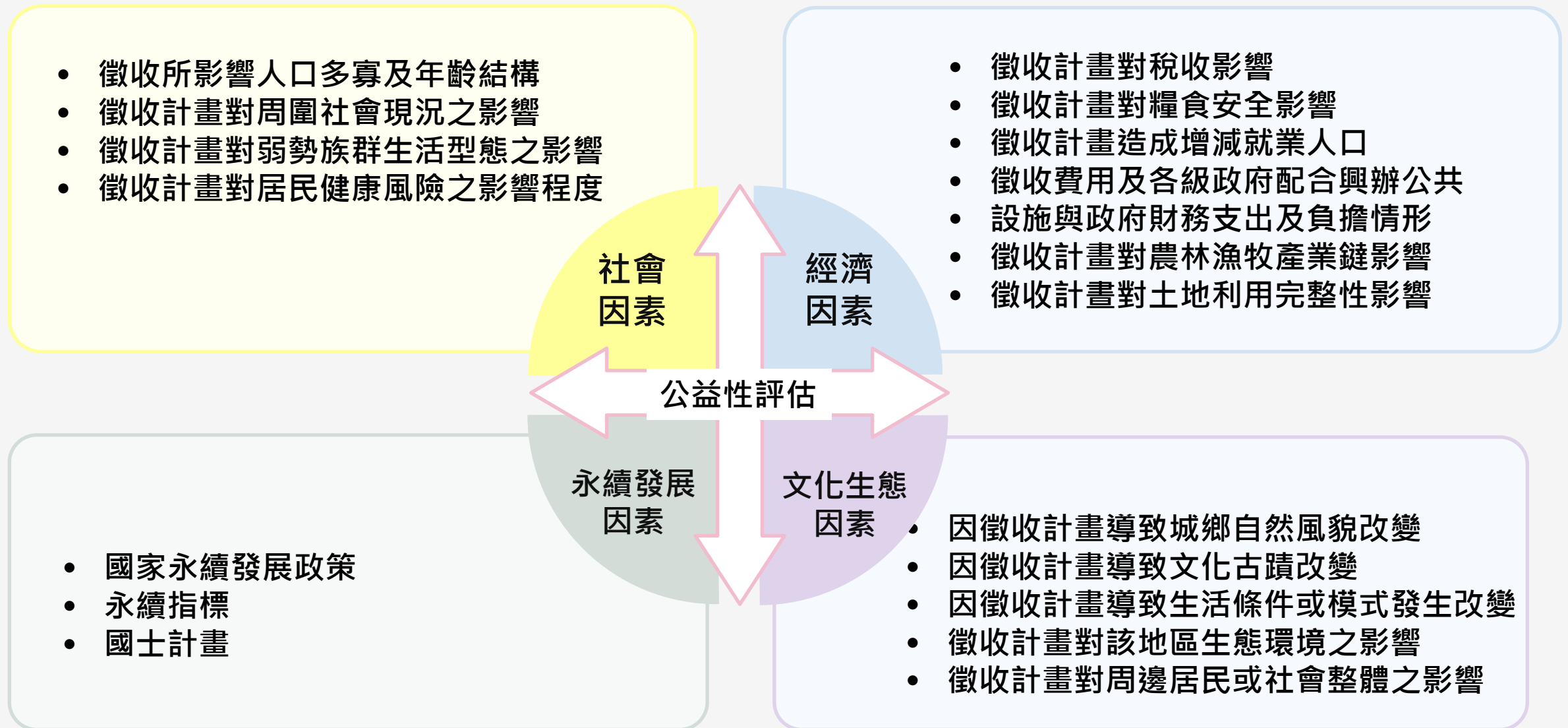
第四條第2項

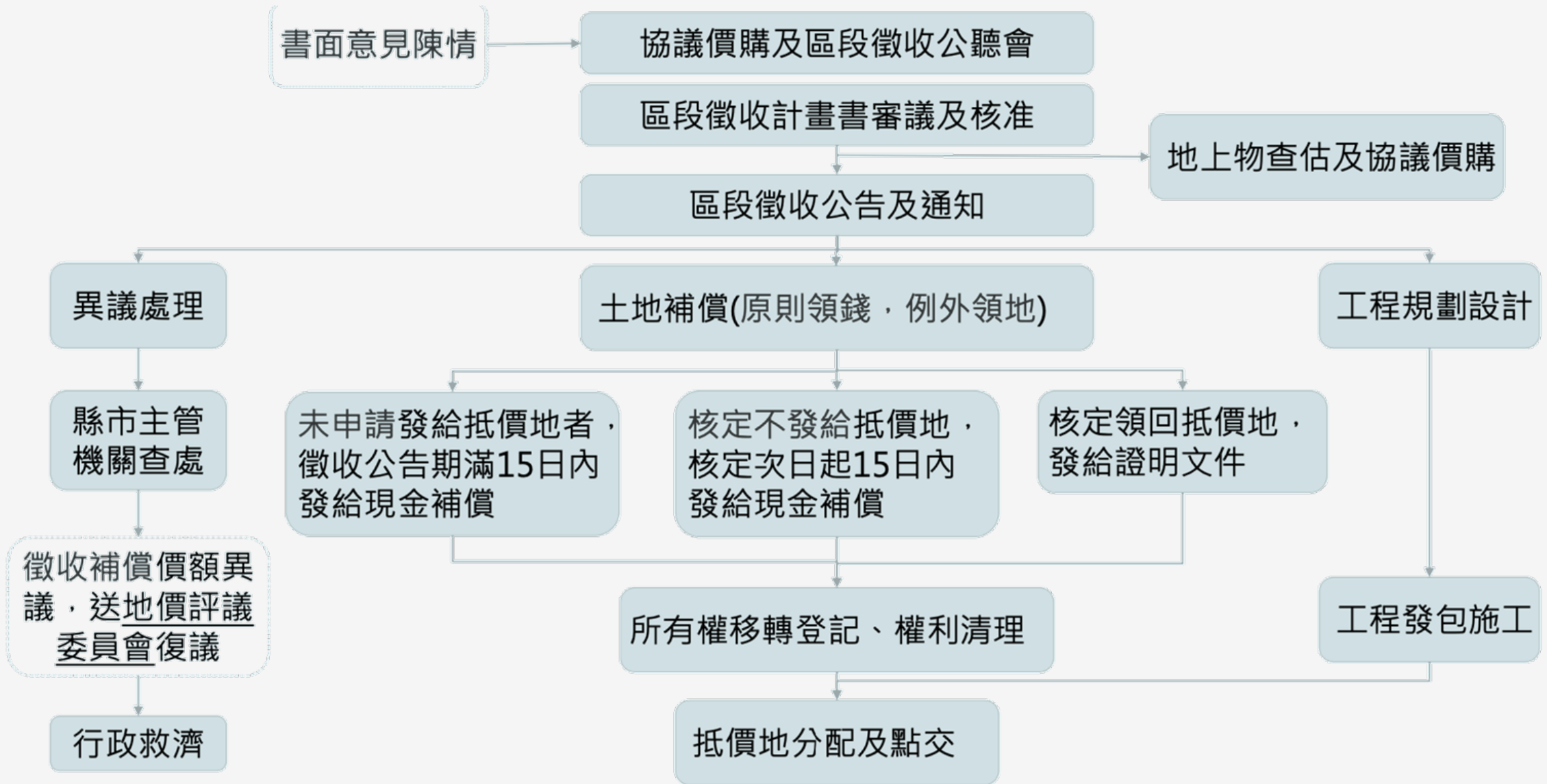
需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

第五條之1

區段徵收公益性及必要性評估報告應記載下列事項：

1. 開發目的
2. 法令依據
3. 區段徵收預計範圍及面積
4. 土地權屬及其面積情形
5. 土地使用現況概述
6. 都市計畫或土地使用配置規劃情形
7. 都市計畫召開說明會情形
8. 公益性評估
9. 必要性評估
10. 土地所有權人權益保障情形





開發總費用 土徵條例細則§51

- 協議價購地價
- 現金補償地價
- 地上物補償費及遷移費
- 作價之公有土地地價款
- 公共設施建設費用
- 公共設施管理維護費
- 土地整理費用
- 貸款利息

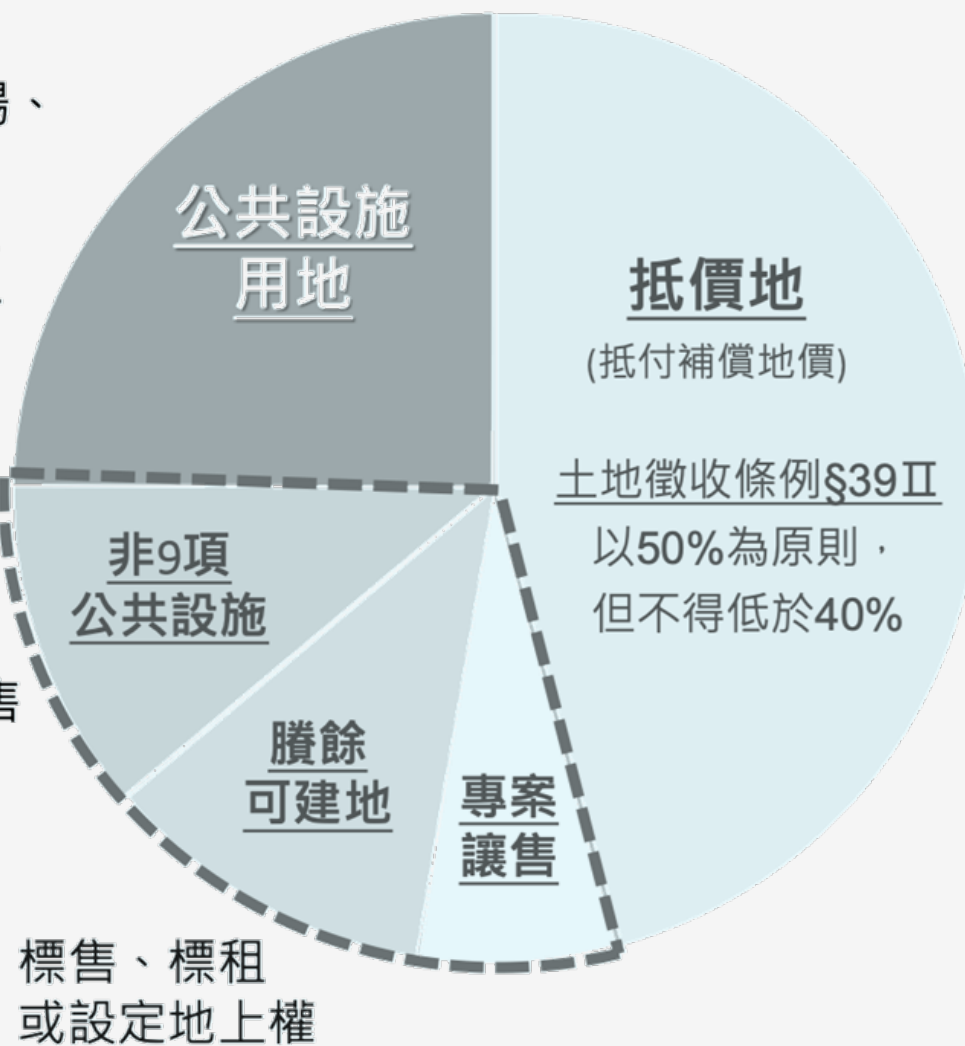
土地徵收條例§44

道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場及國民學校用地

等9項 無償登記為市有

抵付

管理機關
有償撥用/讓售
予公營事業



對於應發給私有土地所有權人之補償地價，經私有土地所有權人之申請，得不發給現金補償，而改按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例，計算其應領之權利價值，以開發後之可供建築土地折算抵付，該抵付補償費之可供建築土地稱為抵價地。

 以領錢為原則，領地為例外

抵價地計算方式 =

私有土地面積 × 發還抵價地比例

土地徵收條例 39條第1項

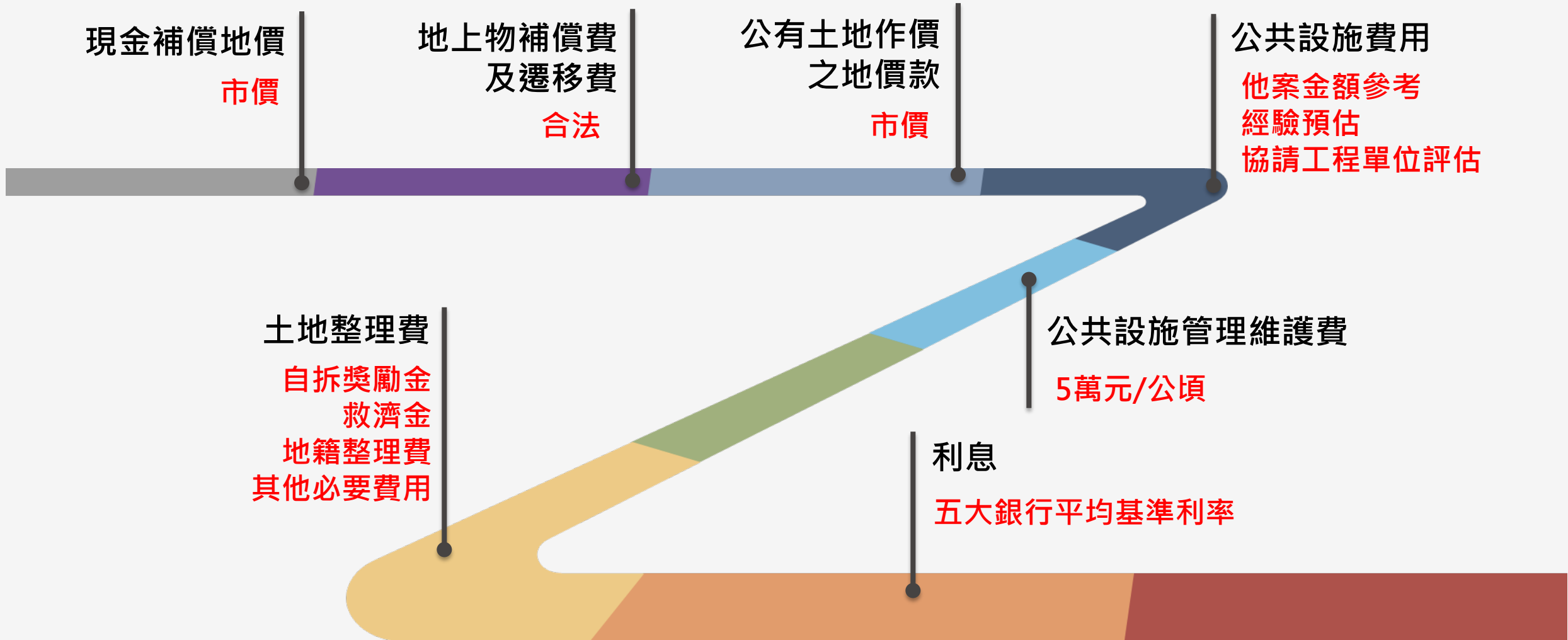
- ✓ 區段徵收土地時，應依市價補償其地價。
- ✓ 地價補償費得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付。

土地徵收條例 39條第2項

- ✓ 抵價地總面積，以徵收總面積50%為原則，情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於40%。
- ✓ 曾經農地重劃，該重劃區部分不得少於45%

視個案決定

由需用土地人考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素訂定。



假設徵收前市價10,000元/m²

徵收前市價(元/m ²)	區段徵收後地價(元/m ²)	合理抵價地比例
10,000	20,000	50%
	25,000	45%



徵收前市價(元/m ²)	抵價地比例	合理區段徵收後地價(元/m ²)
10,000	40%	應大於或等於25,000
	50%	應大於或等於20,000

抵價地比例

區段徵收後地價

簡化：平均徵收市價/平均區段徵收後地價 ≤ 抵價地比例

$$10,000\text{元}/\text{m}^2 / 25,000\text{元}/\text{m}^2 \leq 40\%$$

抵價地比例
40%
內政部核定



換算



個人領回抵價地
權利價值

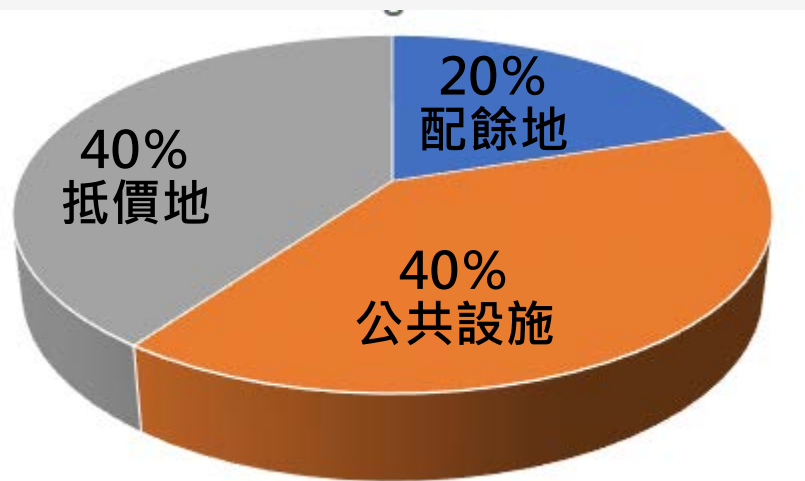
依土地徵收條例施行細則第50條計算，公式如下：

1. 抵價地總面積 (A)：徵收私有土地總面積之40%。
2. 預計抵價地之總地價 (V) = (Σ規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 × 各該分配街廓評定之單位地價) × (A ÷ 規劃供抵價地分配之總面積)
3. 區內各原土地所有權人領回抵價地之權利價值 (Vi) = V × 【該所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 全區之徵收土地補償總地價】
4. 各原土地所有權人領回抵價地之面積 = Vi ÷ 該領回土地之評定單位地價

附件二 土地所有權人應領抵價地權利價值計算表

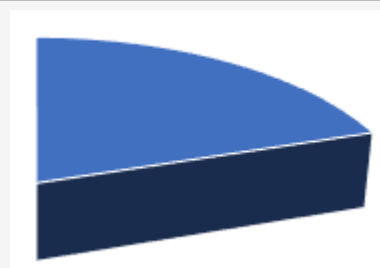
一、抵價地收件號	1
二、原土地所有權人姓名	
原土地所有權人身份證字號(或統一編號)	A123456789
三、申請領回抵價地之補償地價(元)	30,000,000
四、預計抵價地總面積(A)(m ²)	104,305.508
五、預計抵價地之總地價(V)	23,600,708,097
六、全區之徵收私有土地補償地價總額(元)	21,002,440,431
七、須扣除選配安置單元所需權利價值	0
八、原土地所有權人可選配抵價地之權利價值(V1)	33,711,380

1. 本區內無農地重劃土地。
2. 本權利價值依據土地徵收條例施行細則第50條附件2所列公式整理後計算。
3. 預計抵價地總面積(A) = 徵收私有土地總面積 × 抵價地比例
= 260,763.77m² × 40% = 104,305.508m²
4. 規劃供抵價地分配之總面積 = 127,681.76m²
5. 預計抵價地之總地價(V) = (Σ規劃供抵價地分配之各分配街廓面積 × 各該分配街廓評定之單位地價) × (A ÷ 規劃供抵價地分配之總面積)
= (28,889,940,760元) × (104,305.508m² ÷ 127,681.76m²)
= 23,600,708,096.93 = 23,600,708,097 (四捨五入)
6. 各土地所有權人領回抵價地之權利價值(V1)
= V × 【各土地所有權人申請領回抵價地之補償地價 ÷ 全區之徵收私有土地補償總地價】
= 23,600,708,097 × 【30,000,000 ÷ 21,002,440,431】
= 23,600,708,097 ÷ 21,002,440,431 × 30,000,000 (各土地所有權人補償地價)
= 1.12371265494294 (換算乘數) × 30,000,000 (各土地所有權人補償地價)
= 33,711,380 (四捨五入)
7. 可選配抵價地之面積 = (33,711,380 - 安置單元所需權值) ÷ 所選配土地之評定單位地價



開發總費用

= 開發後平均地價



20% 配餘地

- 徵收私有土地面積 × 抵價地比例 = 抵價地總面積
- 抵價地總面積 × 開發後平均地價 = 抵價地總地價
- 權利價值 = 抵價地總地價 × 個人補償費占全體比例

臺北大學特定區區段徵收區



本區段徵收區土地座落新北市三峽區及樹林區之臺北大學特定區

東南：與三樹路相鄰

南：以復興路為界

西&北：均為北部第二高速公路環繞

185.53公頃

私有141.43662公頃、

公有37.613457公頃、

未登記土地6.479923公頃。

土地徵收條例 11條

- ✓ 申請徵收土地或土地改良物前，應先與所有權人**協議價購或以其他方式取得**；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得申請徵收。
- ✓ 所稱市價，指**市場正常交易價格**。

內政部101年12月11日台內地字第1010373546號函

- ✓ 協議價購應依市價與所有權人協議。市價會隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有議價空間，**並非單一絕對值**，故應**廣泛蒐集市價參考資料**。
- ✓ 市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由**不動產估價師查估**等3種取得市價管道。

內政部101年10月11日台內地字第1010328533號函

- ✓ 查估協議價購之參考市價
↳ **不動產估價技術規則**
- ✓ 查估徵收補償市價
↳ **土地徵收補償市價查估辦法**

協議
價購
市價
查估

之
辦
理
程
序

一、確定估價基本事項

二、擬定估價計畫

三、**蒐集資料**

四、確認勘估標的狀態

五、整理、比較、分析資料

六、**運用估價方法**推算勘估標的價格

七、決定勘估標的價格

八、製作估價報告書

九、配合出席會議、製作簡報並於會議中協助答詢

土地徵收補償市價查估之辦理程序

一、蒐集、製作或修正有關之**基本圖籍及資料**

二、**調查買賣或收益實例**、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素

三、劃分或修正地價區段，並繪製**地價區段圖**

四、估計實例土地正常單價

五、選取**比準地**及查估比準地地價

六、估計預定徵收土地宗地單位市價

七、徵收土地宗地單位市價提交**地價評議委員會**評定

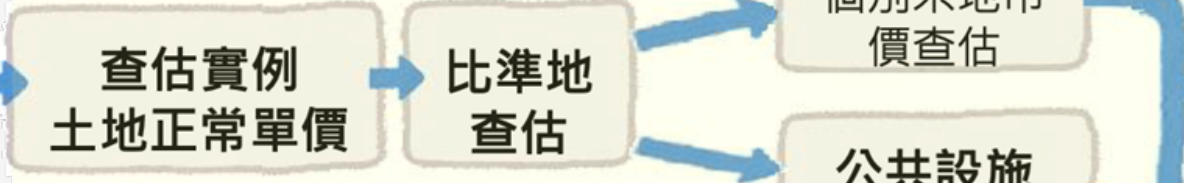
資料蒐集、調查



- 預定徵收土地基本資料、相關圖籍
- 地價區段圖
- 區段勘查表
- 案例蒐集期間6個月 (得放寬至1年)
- 區域/個別因素調查



正常價格查估



- 買賣實例調查估價 (情況確認/建物成本法)
- 比準地選取及查估 (價格日期、區域及個別因素)

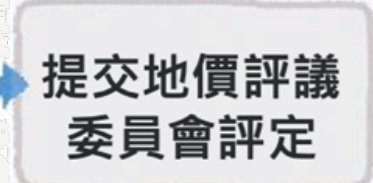


一般
個別宗地市
價查估

公共設施
保留地
毗鄰非公共設施
保留地加權平均

- 徵收土地宗地市價估計
- 公共設施保留地地價加權平均計算
- 區段徵收範圍內之公保地，以同屬區段徵收範圍內之非公保地加權平均為原則

價格審議



查估作業過程

- 地價區段劃分
- 選取正常價格之交易標的
- 選取具代表性之比準地
- 比準地查估
 - ① 價格日期調整
 - ② 區域因素調整
 - ③ 個別因素調整
- 徵收土地市價估計
- 個別因素調整
- 公共設施保留地地價加權平均計算

情況調整

土地徵收補償市價查估辦法§7

買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例或收益法調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 急買急賣或急出租急承租
- 期待因素影響之交易
- 受債權債務關係影響之交易
- 親友關係人間之交易
- 畸零地或有合併使用之交易
- 地上物處理有糾紛之交易
- 拍賣
- 公有土地標售、讓售
- 受迷信影響之交易
- 包含公共設施用地之交易
- 人為哄抬之交易
- 與法定用途不符之交易
- 其他特殊交易



土地徵收補償市價之估價方法以**比較法**為主，亦得兼採**收益法**

土地徵收補償市價以蒐集市場正常交易實例進行查估作業

然而預定徵收範圍因預定徵收已影響交易市場，**正常交易實例蒐集不易**此外區段內買賣實例狀況因無法量化修正而需全面排除適用，改採區段外買賣實例可能造成民眾質疑市價查估公平及合理性之情況。

考量該區之買賣實例不宜採用，應得權衡勘估標的之收益面價值估計真實價格。(也就是利用收益法來進行估價)

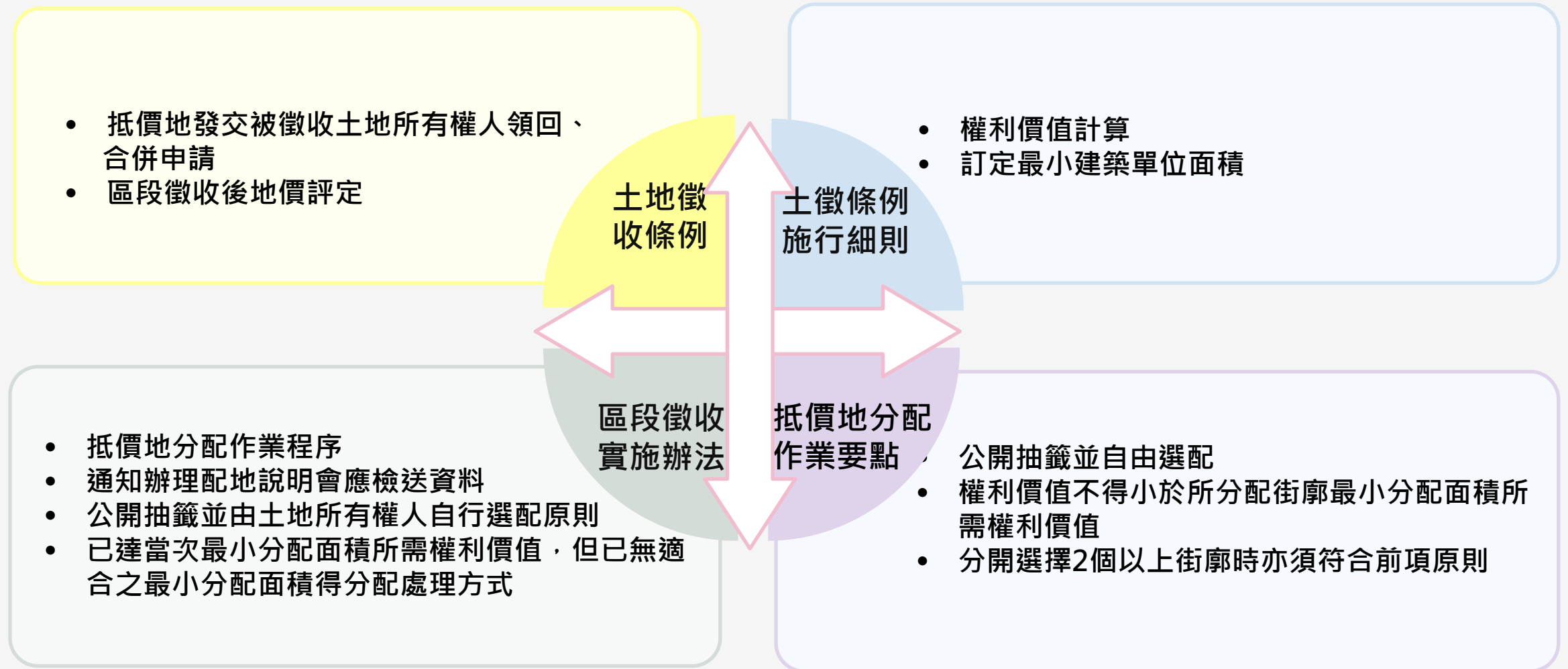
區段徵收與市地重劃綜合比較

	市地重劃	區段徵收
共同點	<u>具自償性之整體開發</u>	
開發目的	改善地籍，增進土地利用	新市區建設、舊市區更新
實施主體	政府(公辦)、民間(自辦)	政府
領回價值	原則領地，例外領錢	原則領錢，例外領地(抵價地)
土地分配	原位次分配，繼受取得	抽籤依序選配，原始取得
賸餘供利用之土地	<p style="text-align: center;">抵費地</p> 標售、讓售，得於清償開發總費用之前提， 標租或設定地上權	<p style="text-align: center;">賸餘可建築土地</p> 標售、標租或設定地上權
負擔或抵價地比例	$\leq 45\%$ (共同負擔比率) 負擔超過45%時，需經土地所有權人及其 土地面積 過半數同意	50%~40%(抵價地比率)
安置計畫	法規無明定	有明定

4.

區段徵收土地分配





分配抵價地

之作業流程

一、分配街廓規劃

二、地價評議

三、土地分配系統建置

四、辦理土地分配說明會（含安置）

五、合併申請作業

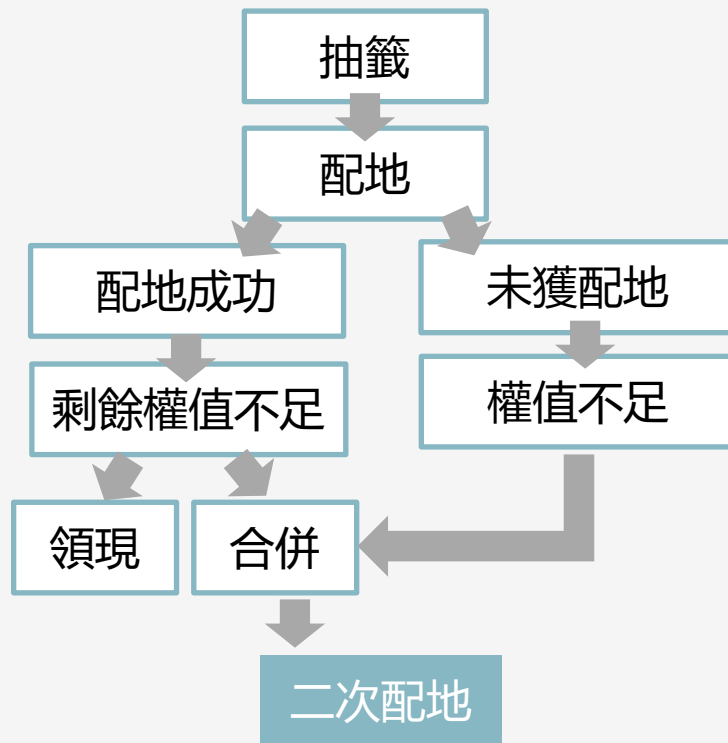
六、土地分配作業

七、分配成果公告及異議處理

八、地籍整理

九、囑託登記、土地點交

一次抽籤配地（一階段）



全臺案件大多以此方式作業

優缺點

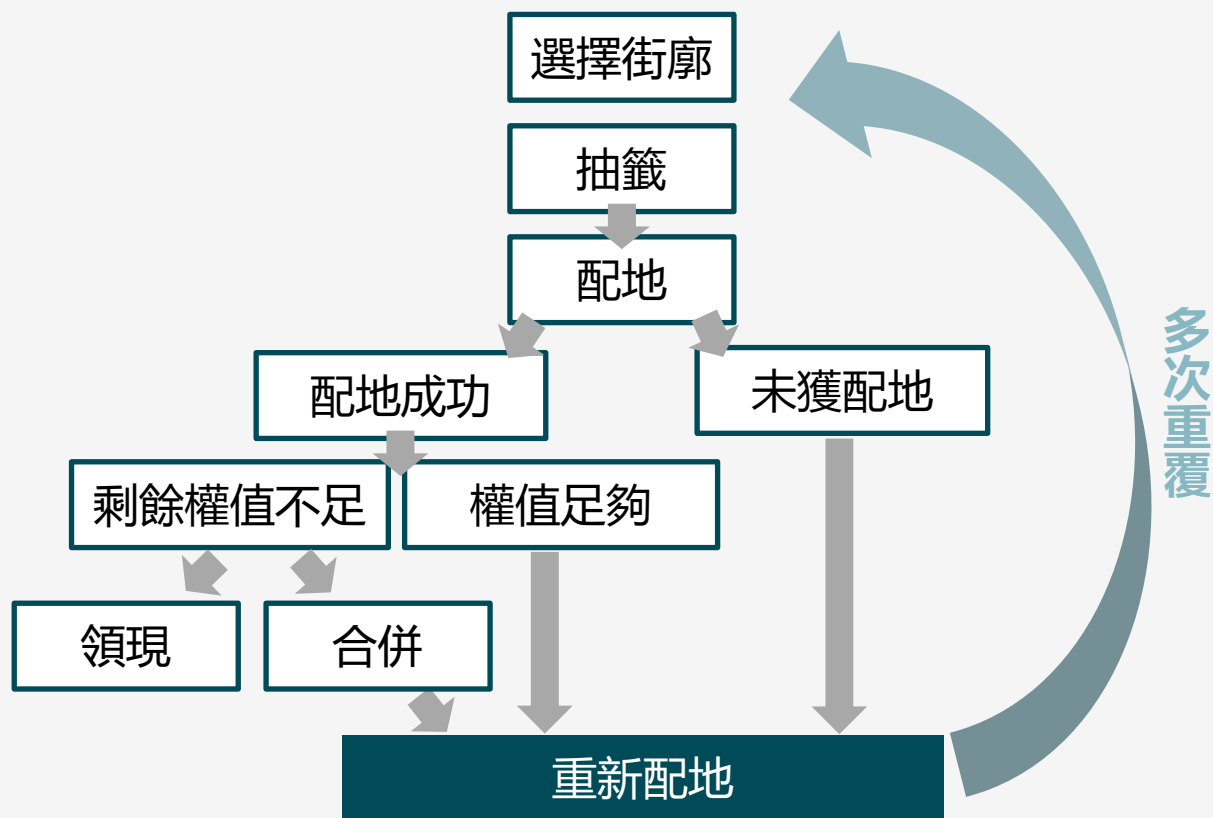
優點：

- 拍賣作業程序簡便
- 選配街廓彈性高可隨時調整選配方案
- 大部分地主可一次就配到土地

缺點：

- 等待時間較長

先登記街廓後抽籤配地（二階段）



案例

- ✓ 竹南科學園區
- ✓ 苗栗高鐵特定區
- ✓ 雲林高鐵特定區

優點：

- 選擇心中理想土地的機率較高
- 地主可將權利價值分開登記抽籤配地，分散風險

缺點：

- 僅登記一塊街廓者，如未受分配，須至第二階段重新辦理。
- 須多次辦理，花費較多人力。

5.



問與答



中泰

不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

簡報結束 敬請指教

-  地址：臺北市中山區南京東路二段71號7樓
-  電話：(02)2567-0111
-  郵箱：service@zonetai.com
-  網址：<http://zonetai.com>



不動產估價師聯合事務所
ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM