



# 新竹市東區科商自辦市地重劃區重劃前後地價評估簡報

簡報人：不動產估價師 曾郁凱

# 簡報綱要

## 01 基本資料

勘估標的位置、面積、使用分區、現況及相關圖說

## 02 估價方法

估價前提、估價目的、價格日期、估價條件、選用之估價方法

## 03 評估過程

蒐集市場土地買賣實例分析、運用估價方法進行各項因子差異調整

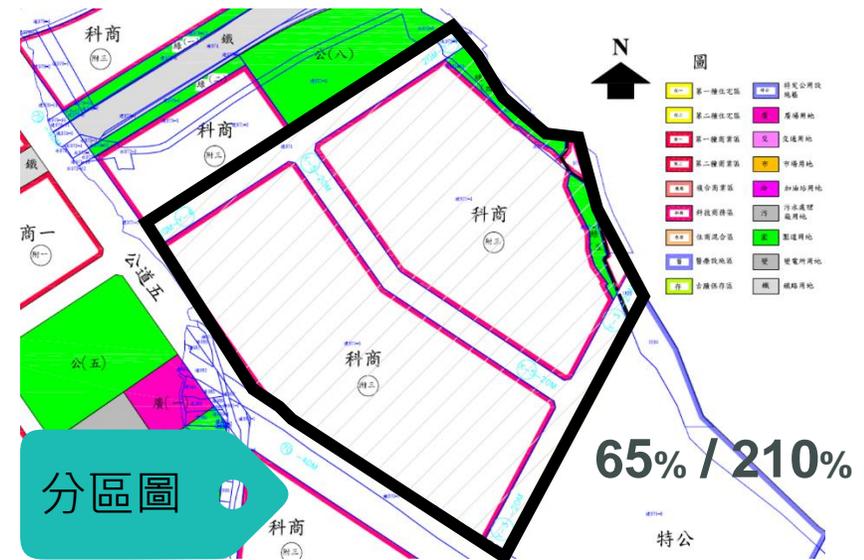


# 基本資料

# 勘估標的

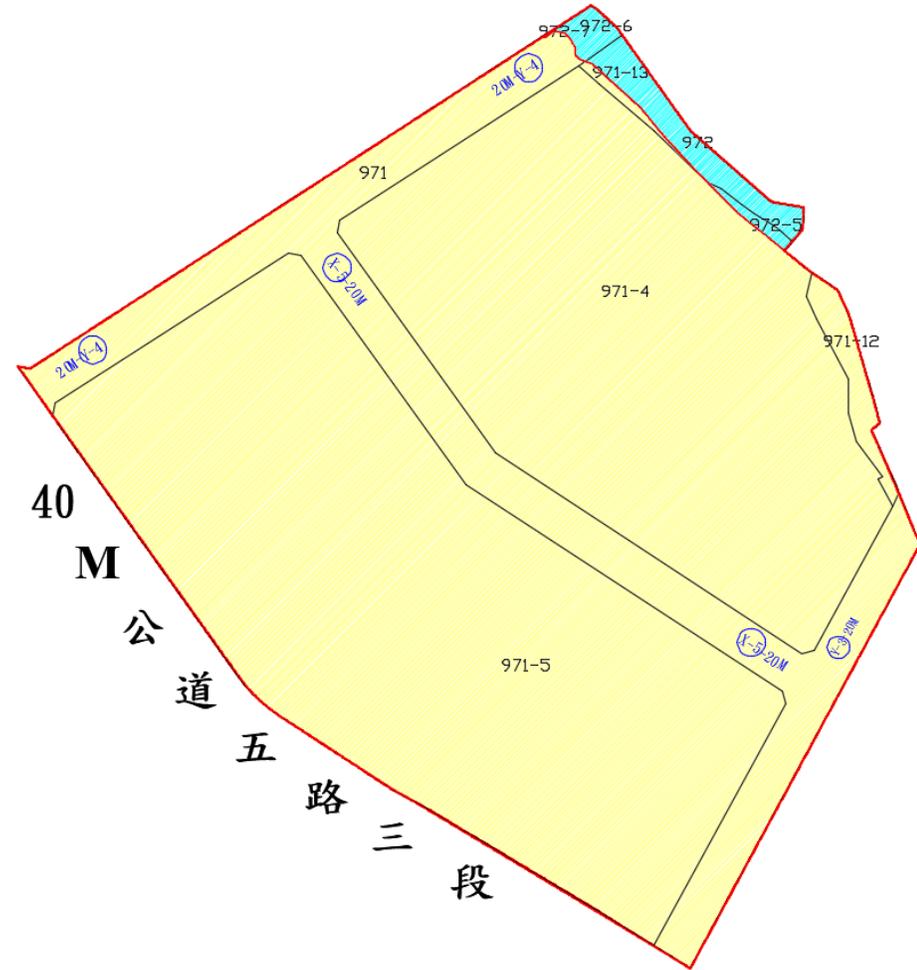
## 新竹市東區科商自辦市地重劃區

本重劃區位於新竹市東區，總面積約106,544.00平方公尺，範圍四至：**東**至Y-3道路(含)為界；**西**至Y-4道路(含)為界；**南**至公道五路北側，不含東明段970-6地號；**北**至綠地「綠四」之邊界為界。**重劃區重劃完成後共劃分2塊可供分配之建築用地(科技商務區)及未來政府可無償取得之公共設施用地(綠地用地、道路用地)。**



# 土地權屬及面積

編號	地段	地號	所有權人	103公告現值 (元/㎡)	109公告現值 (元/㎡)	登記面積(㎡)
1	東明段	0971-0000	OOO 有限公司	38,000	52,000	17,071.00
2	東明段	0971-0004		38,000	52,000	37,382.00
3	東明段	0971-0005		38,000	52,000	48,512.00
4	東明段	0971-0012		38,000	52,000	1,136.00
5	東明段	0971-0013		38,000	52,000	200.00
6	東明段	0972-0000	公有	38,000	52,000	1,611.00
7	東明段	0972-0005		38,000	52,000	204.00
8	東明段	0972-0006		38,000	52,000	424.00
9	東明段	0972-0007		38,000	52,000	4.00
合計						106,544.00



# 都市計畫

項目	使用分區	街廓	面積(m <sup>2</sup> )
可 建築 用地	科技商務區	D5	48,604.56
		D6	37,610.54
		小計	86,215.10
公共 設施 用地	道路	Y-3、Y-4、X5	17,408.01
		小計	17,408.01
	綠地	綠四(一)	1,814.87
		綠四(二)	1,132.99
		小計	2,947.86
	總計		





# 估價方法

# 估價前提

## 估價目的、價格種類

### 估價目的

查估重劃前後地價，作為計算**公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償**之參考，並供委託人提請地價及標準地價評議委員會評定之參考

### 價格種類

**特定價格 及 正常價格**

## 價格日期、勘查日期

### 價格日期

重劃前:103年07月07日

重劃後:109年12月20日

依內政部105年02月16日內授中辦地字第1051301565號函示，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上會落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故自行評估該期間內之最適時點作業價格日期。

### 勘查日期

109年12月20日

# 估價前提

## 估價條件

### 估價條件1

依據**不動產估價技術規則第114、115及122-1**條規定，市地重劃估價屬**權利估價**之範疇，而權利估價應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之，且其重劃前後地價評估項目應依**平均地權條例及其施行細則、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法**等相關法令規定辦理。

### 估價條件2

**重劃前**地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第20條規定辦理，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，並衡酌重劃負擔合理性，分別估計重劃前各宗土地地價。

### 估價條件3

**重劃後**地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第20條規定辦理，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，並衡酌重劃區財務平衡，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

# 估價前提



## 採特定價格之原因

- 市地重劃為**權利估價**
- 權利估價應考量**契約內容**
- 所有權人簽署市地重劃同意書即屬契約行為
- 重劃總平均負擔比率為重劃執行之條件
- 費用負擔比率、重劃總費用與各項面積均為確定之情形下，**重劃後平均地價為應變數**
- 109.2.4內政部地政司研商精進市地重劃業務會議結論：重劃前後之價格應達成反應土地**參與重劃負擔比率公平合理**及**重劃區財務平衡**之條件，故重劃前後地價之價格種類應為**特定價格**，刻正辦理修法作業中。
- 考量已開發完成土地與重劃剛完工點交土地有交通條件、公共設施、公用服務、群聚效益之差距，且具特定條件修法意旨所稱尚未實現之開發營運條件，故以**成熟度修正**視為特定條件。

一、公共設施用地平均負擔比率＝

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

二、費用平均負擔比率＝

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

三、重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

# 估價方法

## 勘估標的特性分析

- 市地重劃著重土地間**相對價值**
- 市地重劃以**配地**為原則
- 市地重劃以**原位次分配**為原則，位於重劃後公共設施用地者採調整分配
- 土地分配應計算**臨街地負擔**
- 自辦市地重劃具有**契約內容**形式

## 評估過程分析

本次評估流程作業如下：

1. 評估重劃後比準地價區段正常價格  
【比較法及土地開發分析法】
2. 評估重劃前比準地價區段正常價格  
【比較法】
3. 評估重劃後比準地價區段特定價格  
(上述1.重劃後地價依特定條件進行成熟度修正)
4. 評估重劃前比準地價區段特定價格【土地開發分析法】  
(上述3.重劃後地價為重劃前土開法總銷單價)

→ 比較法

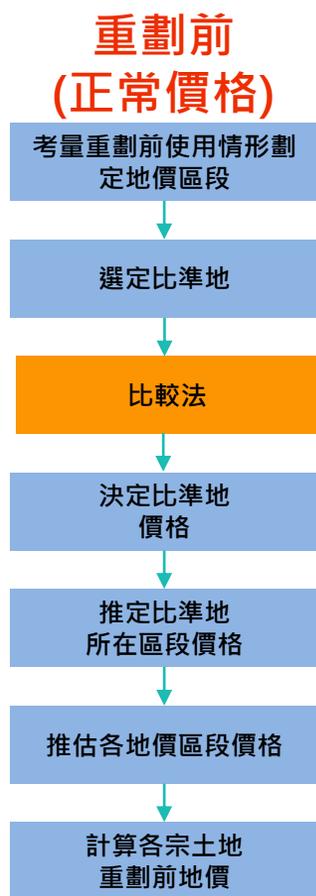
→ 土地開發分析法

# 估價方法

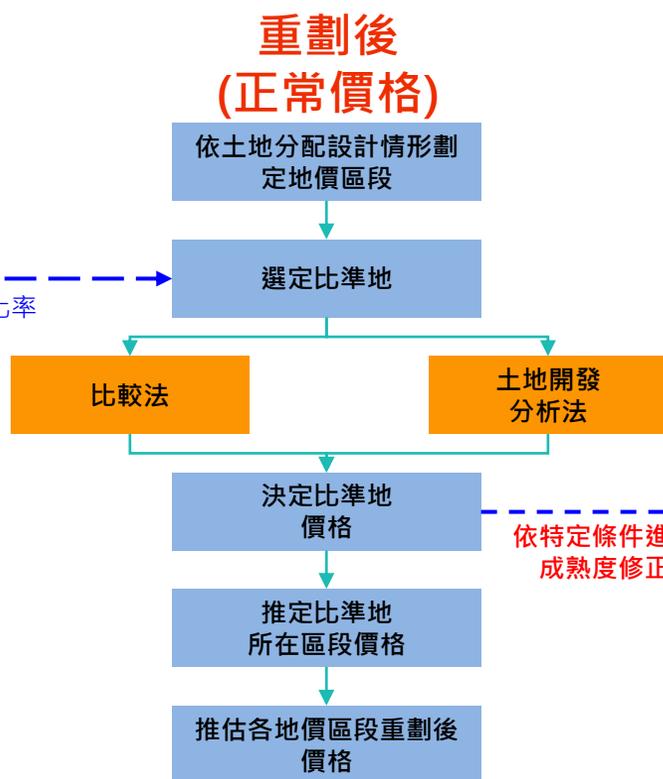


## 重劃前後地價評估步驟

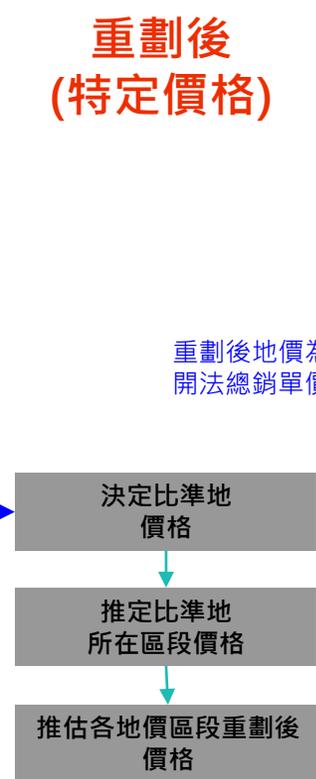
依市地重劃實施辦法第20、53條修正草案，辦理重劃前後地價查估時，應考量土地參與重劃負擔比率公平合理及重劃區財務平衡，其價格種類屬**特定價格**。



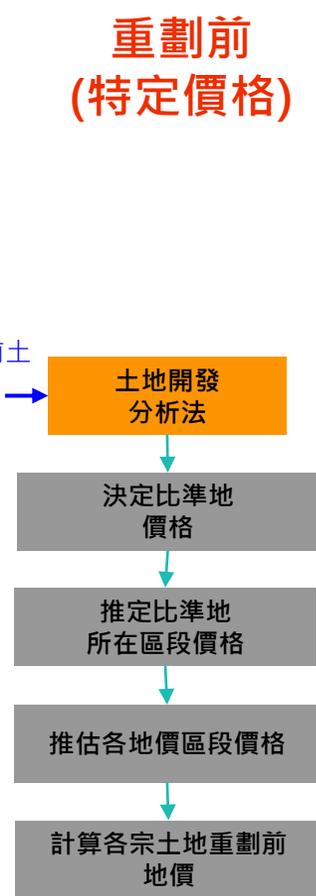
衡量原位次分配  
衡量重劃前後負擔比率



依特定條件進行成熟度修正



重劃後地價為重劃前土地開發總銷單價



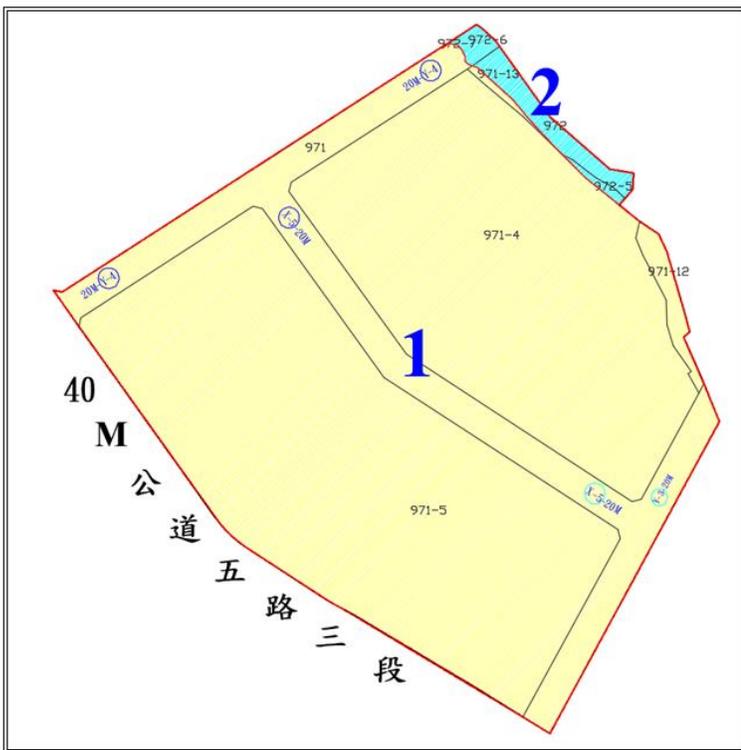


# 評估過程

# 評估過程



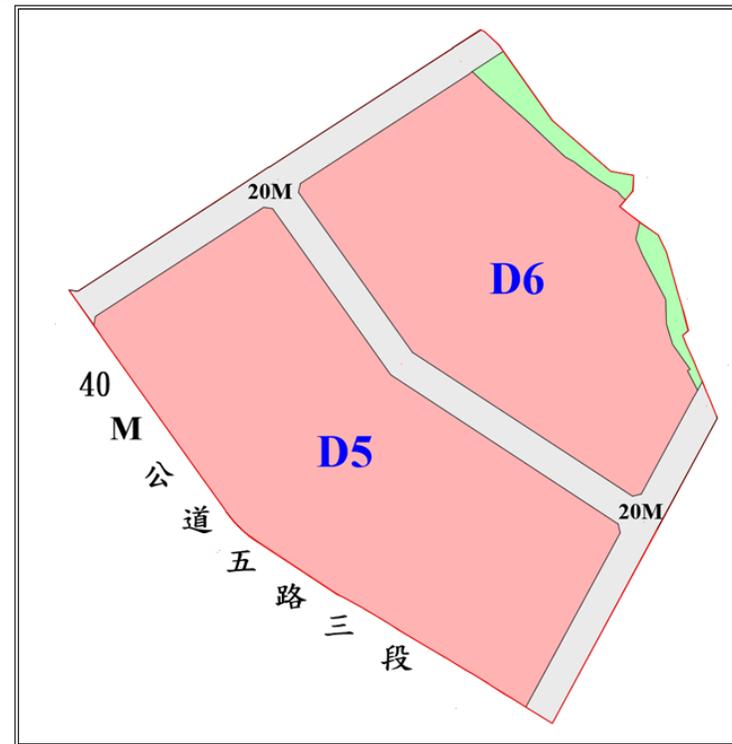
重劃前比準地價區段選取



區段編號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	地勢	主要道路寬度(M)	備註
1	104,301.00	乙種工業區	平坦	40	台肥所有



重劃後比準地價區段選取



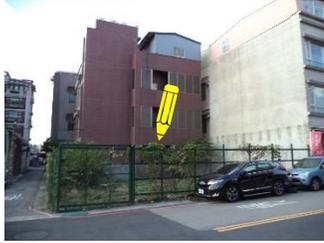
項次	街廓編號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	正面道路寬度(M)	地形	毗鄰公共設施
1	D5	科技商務區	48,604.56	65%	210%	40M	方形	有

# 評估過程

## 重劃後比較法

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數，依前述比較法估價作業流程及分析評估勘估標的重劃後比準區段(正常價格)的比較價格為557,000元/坪。



	比較標的1 新竹市東區東明段 910地號	比較標的2 新竹市東區東光段 688、688-1地號	比較標的3 新竹市東區東光段 111、112地號
交易日期	108年12月24日	108年7月31日	108年08月10日
交易總價(元)	229,125,600	30,500,000	71,000,000
土地面積(坪)	636.46	62.32	178.48
土地單價(萬元/坪)	49.50(經核算繳納回饋金推算)	62.45(經核算繳納回饋金推算)	48.99(經核算繳納回饋金推算)
土地使用分區	科技商務區	住商混合區	第一、第二種商業區
			

# 評估過程

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後推估標準層建坪單價為300,000元/坪，依各樓層別效用比藉以核算全棟建築量體之銷售總額為18,862,607,130元，復考量建築直接與間接成本、適當之利潤率、資本利息綜合利率後，**核算勘估標的重劃後比準區段(正常價格)的土地開發分析價格為462,000元/坪。**

## 重劃後土開法



	比較標的4 新竹市東區中華路一段302號十二樓之7	比較標的5 新竹市東區忠孝路72巷2號八樓	比較標的6 新竹市東區八德路19巷27號三樓
交易日期	109年2月20日	109年4月20日	109年3月30日
交易總價(元)	14,180,000	16,200,000	9,450,000
建物面積(坪)	66.92	71.37	41.94
建坪單價(萬元/坪)	27.88	28.99	25.89
土地使用分區	科技商務區	科技商務區	住商混合區



# 評估過程

## 重劃後比準區段正常價格決定

以比較法評估土地單價為557,000元/坪，以土地開發分析法評估土地單價為462,000元/坪。考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，並衡量所蒐集資料之可信度，採加權平均法，以比較法權重30%、土地開發分析法權重70%，最後評估比準地價區段土地正常價格為491,000元/坪(核算為148,500元/m<sup>2</sup>)。

項目	比較法	土地開發分析法
單價(元/坪)	557,000	462,000
權重(%)	30%	70%
加權後單價(元/坪)	167,100	323,400
決定正常價格(元/坪)	≒491,000	
決定正常價格(元/m <sup>2</sup> )	148,528≒148,500	

# 評估過程

本事務所依比較法，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數，依前述比較法估價作業流程及分析評估**勘估標的重劃前比準區段(正常價格)**的比較價格為221,000元/坪(66,900元/m<sup>2</sup>)。

## 重劃前比較法

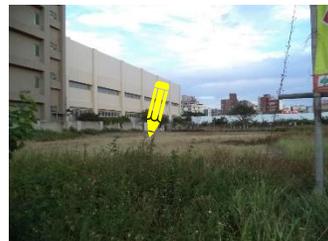


交易日期
交易總價(元)
土地面積(坪)
土地單價(萬元/坪)
土地使用分區

比較標的7 新竹市東區東明 段6地號
103年10月06日
12,992,000
68.06
19.09
乙種工業區

比較標的8 新竹市東區光復段 119地號
104年05月25日
70,000,000
320.65
21.83
乙種工業區

比較標的9 新竹市香山區中 興段188-3地號
103年10月02日
150,000,000
680.93
22.03
乙種工業區



# 成熟度修正

考量公告時間及目前本案工程進度，並考慮開發完成後之土地，還不能算是理想之居住社區，因此還需要經過一段時間等生活機能逐漸建立，才能算是完熟之地，復考量**整體開發地區面積**及**鄰近地區發展現況**與**房地產市場現階段大環境景氣**等因素，預估本案市地重劃開發完成(配地)至區域發展成熟期間為**4年**。

折現率之決定係採不動產估價技術規則第43條之規定，選用加權平均資金成本法，以自有資金報酬率12%，融資放款利率2.44%，權重後決定本案市地重劃折現率為**9.13%**。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 9.13\%)^4 = 70.51\%$$

# 比準區段評估結果



## 重劃前

### 正常價格

重劃前正常價格平均為66,477元/m<sup>2</sup>

項次	區段編號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	重劃前正常價格單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	備註
1	1	乙種工業區	104,301.00	66,900	6,977,736,900	
2	2	乙種工業區	2,243.00	46,800	104,972,400	
	合計		106,544.00	66,477	7,082,709,300	

### 特定價格

重劃前特定價格平均為53,957元/m<sup>2</sup>

項次	區段編號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	重劃前特定價格單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	備註
1	1	乙種工業區	104,301.00	54,300	5,663,544,300	
1	2	乙種工業區	2,243.00	38,000	85,234,000	
	合計		106,544.00	53,957	5,748,778,300	



## 重劃後

### 正常價格

重劃後正常價格平均為142,654元/m<sup>2</sup>

項次	區段編號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	重劃後正常價格單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	備註
1	D5	科技商務區	48,604.56	148,500	7,217,777,160	
2	D6	科技商務區	37,610.54	135,100	5,081,183,954	
	合計		86,215.10	142,654	12,298,961,114	

### 特定價格

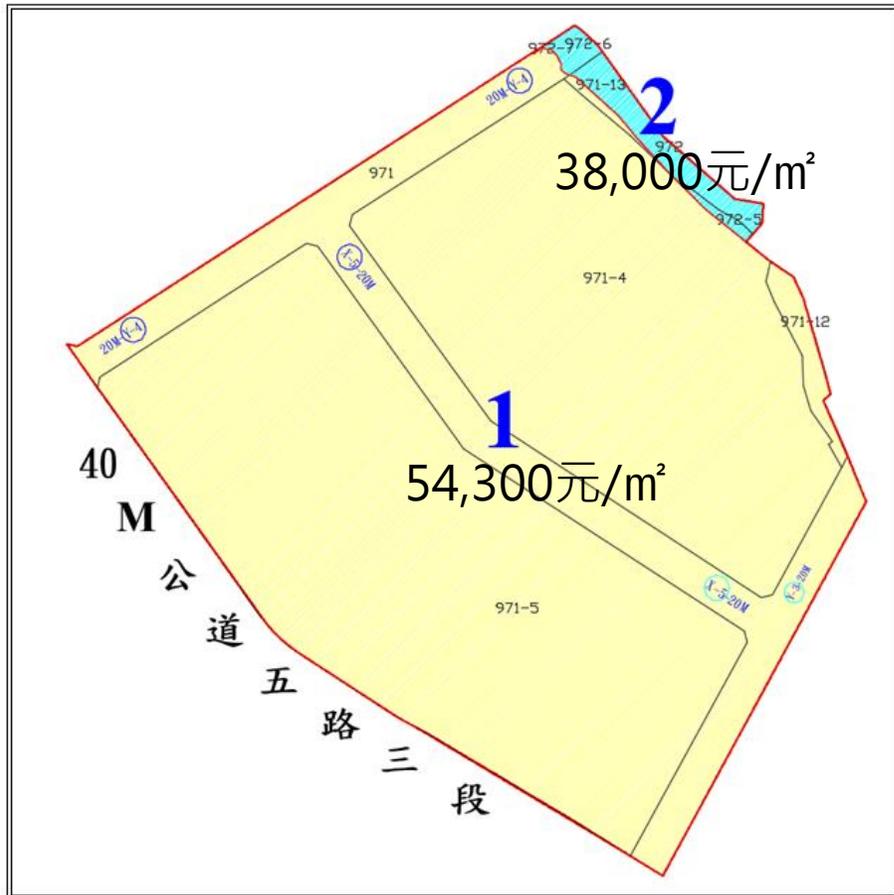
重劃後特定價格平均為100,599元/m<sup>2</sup>

項次	區段編號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	重劃後特定價格單價(元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	備註
1	D5	科技商務區	48,604.56	104,700	5,088,897,432	
2	D6	科技商務區	37,610.54	95,300	3,584,284,462	
	合計		86,215.10	100,599	8,673,181,894	

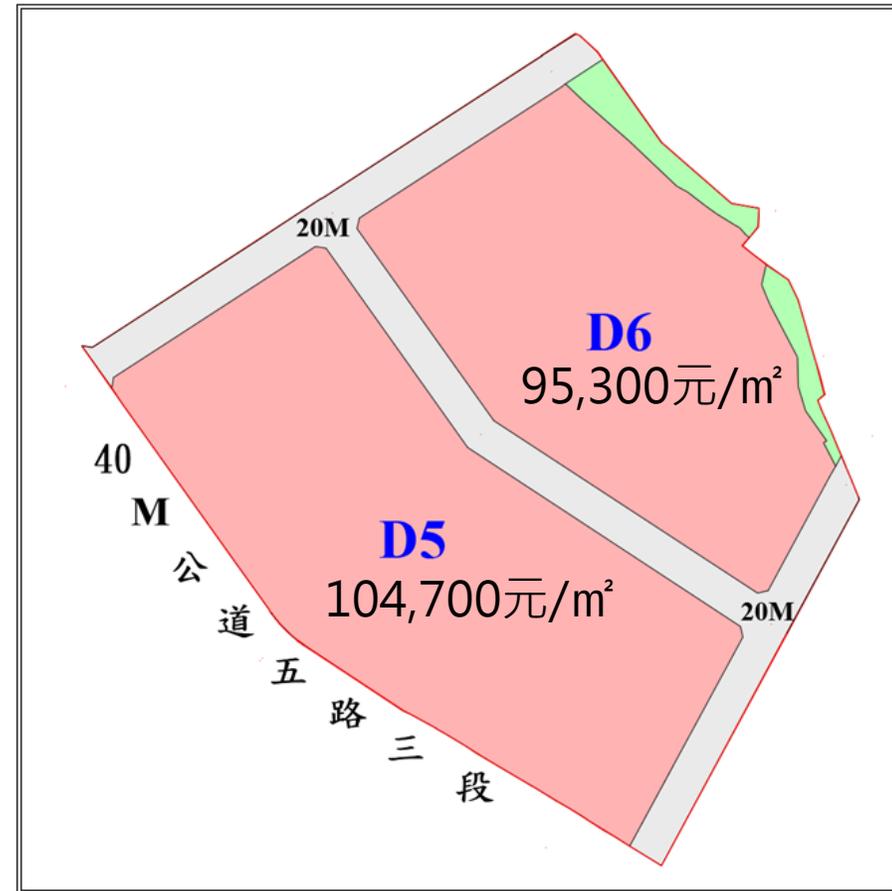
# 重劃前後地價區段圖



重劃前



重劃後





感謝聆聽 敬請指教

Leader 理德 不動產估價師聯合事務所  
LEADER INTERNATIONAL REAL ESTATE APPRAISER AFFAIRS  
企業資產評價有限公司

