



新、泰塭仔圳市地重劃區（第一區）重劃前後地價評估簡報

簡報單位：理德不動產估價師聯合事務所

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、泰塭仔圳市地重劃區 (第一區)

座落於新北市新莊區與泰山區交界處，

東側以特二號快速道路(65號快速道路)與新莊既成發展區為鄰

南側以中正路(臺1甲省道)為界且緊鄰輔仁大學

西側以明志路為界且緊鄰泰山區既成發展區

北側以貴子坑溪為界且鄰近五股交流道

範圍內有既成幹道新北大道(臺1省道)及泰林路(106號縣道)貫穿其中，有桃園國際機場捷運線泰山站及貴和站，臺北捷運中和新蘆線輔仁大學站，亦有重劃完成之新泰及港泰自辦市地重劃區，整體未來發展看佳，目前土地使用現況已開始整地，區內多數建物已拆除，多為鐵皮圍籬空地，重劃工程持續進行中。



標的現況

刻正辦理汙水、排水、共同管道等工程項目

工程進度

1-1工區約32.58%

1-2工區約38.35%

註：統計至113年6月6日止。

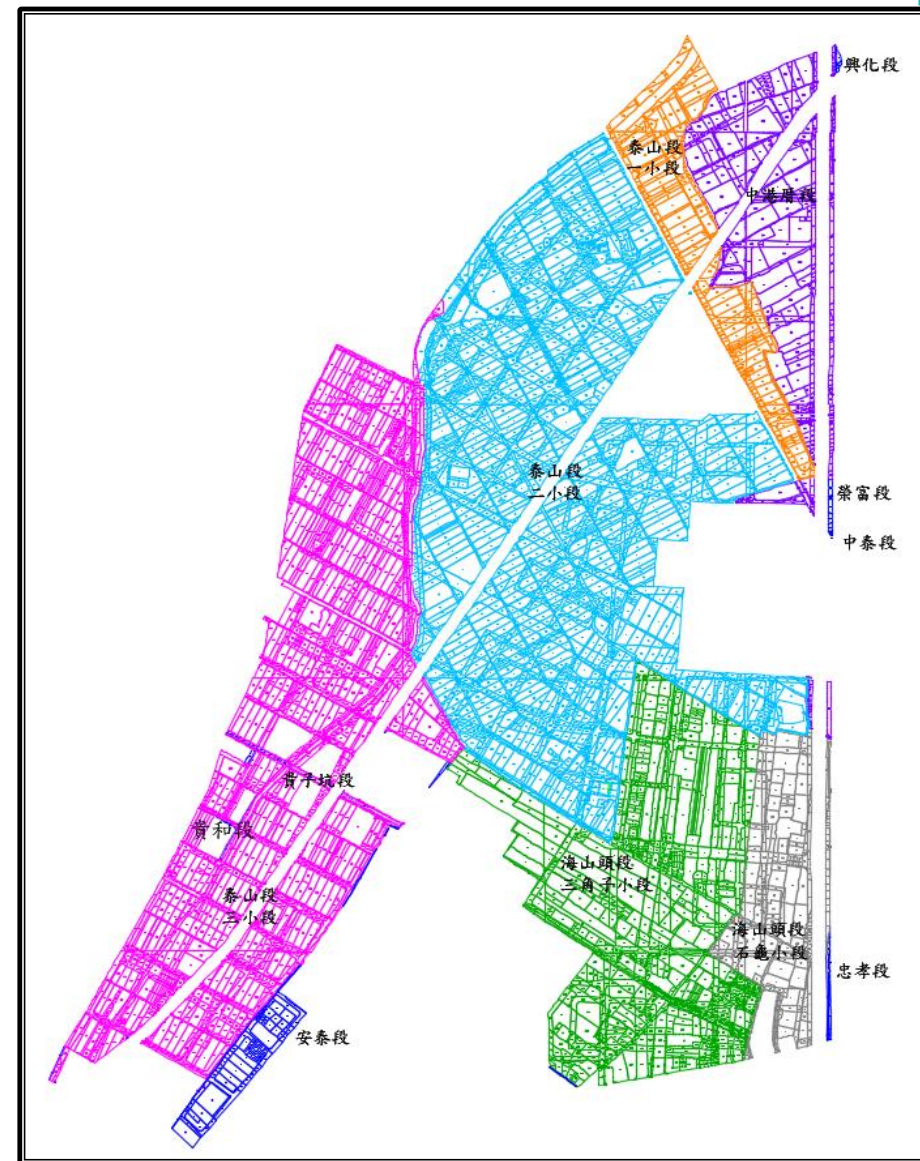
周邊發展



重劃前土地基本資料概述

重劃前係以地籍面積為評估依據(截至113年4月17日)，合計為2,750,898.79m²。

縣市	鄉鎮區	段	小段	土地筆數	土地面積(m ²)
新北市	新莊區	海山頭	三角子	1,250	482,827.00
新北市	新莊區	海山頭	石龜	354	141,222.65
新北市	新莊區	中港厝		413	214,807.00
新北市	新莊區	忠孝		8	2,648.00
新北市	新莊區	安泰		104	41,962.11
新北市	新莊區	興化		8	890.07
新北市	新莊區	榮富		9	1,426.83
新北市	泰山區	貴子坑		11	3,406.00
新北市	泰山區	泰山	一	334	138,932.00
新北市	泰山區	泰山	二	3,434	1,021,038.00
新北市	泰山區	泰山	三	2,088	700,438.00
新北市	泰山區	貴和		21	1,301.13
合計	-	-	-	8,034	2,750,898.79



重劃後土地基本資料概述

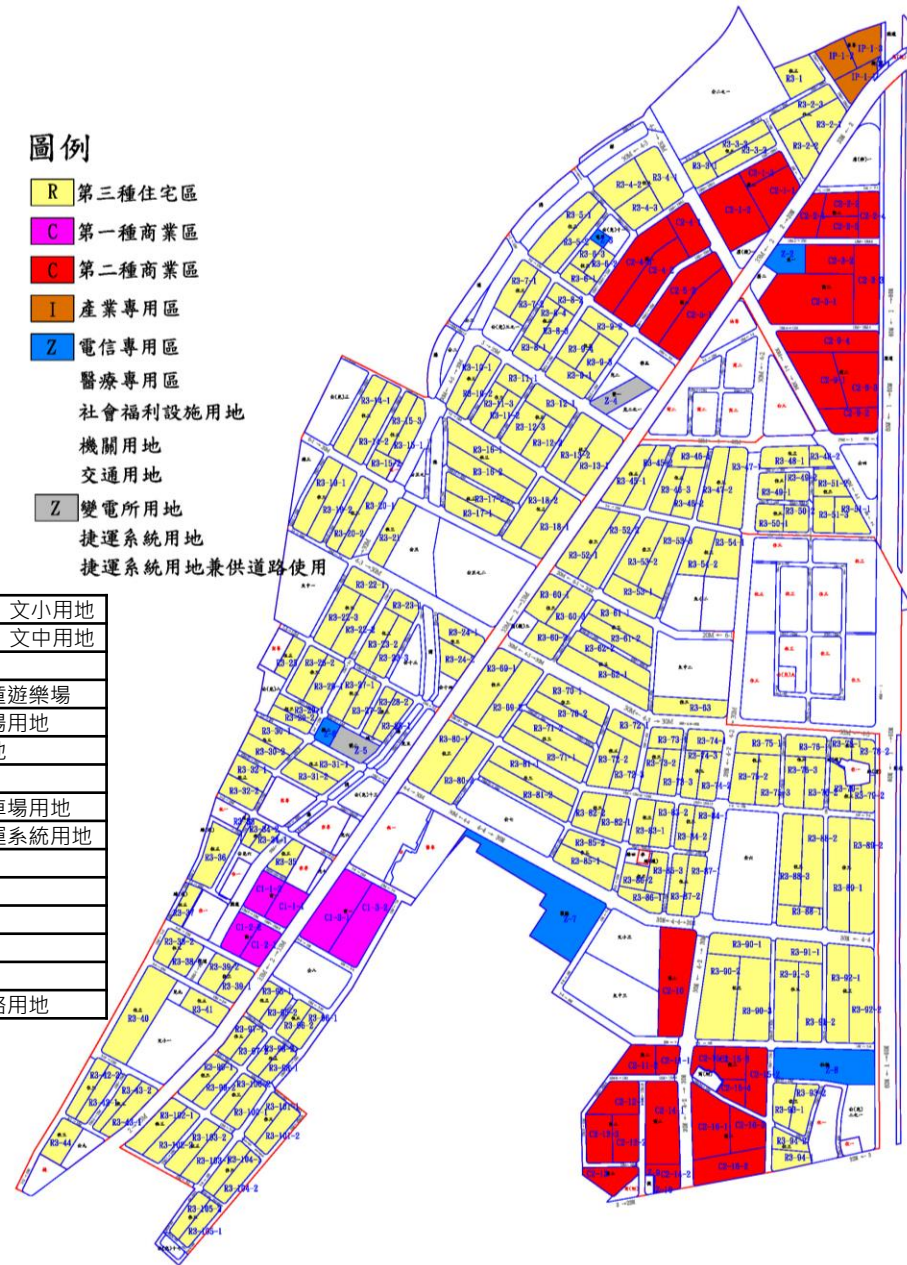
重劃後可建築用地(包含非共同負擔公共設施用地)劃分為257個街廓，面積合計1,697,250.49m²。

項目	建蔽率	容積率	街廓數量	土地面積(m ²)
第三種住宅區	50%	210%	203	1,239,599.79
第一種商業區	70%	280%	6	50,362.60
第二種商業區	70%	330%	35	323,892.50
產業專用區	60%	240%	3	16,265.86
電信專用區	50%	250%	1	1,110.93
機關用地	50%	250%	1	2,410.75
變電所用地	50%	250%	2	11,056.67
交通用地	50%	300%	1	5,585.89
醫療服務用地	55%	400%	1	28,594.01
社會福利設施用地	50%	360%	1	18,076.27
捷運系統用地兼供道路使用	-	-	3	295.22
合計	-	-	257	1,697,250.49

圖例

- R 第三種住宅區
- C 第一種商業區
- C 第二種商業區
- I 產業專用區
- Z 電信專用區
- 醫療專用區
- 社會福利設施用地
- 機關用地
- 交通用地
- Z 變電所用地
- 捷運系統用地
- 捷運系統用地兼供道路使用

學校用地	文小用地
	文中用地
公園用地	
公園兼兒童遊樂場	
兒童遊樂場用地	
停車場用地	
廣場用地	
廣場兼停車場用地	
廣場兼捷運系統用地	
溝渠用地	
人行步道	
園道用地	
道路用地	
綠地用地	
綠地兼道路用地	



本案開發歷程





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

價格日期、勘查日期

價格日期

重劃前:109年08月24日

重劃後:113年03月31日

參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會 第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引內容

重劃前地價之價格日期以**重劃計畫書公告之日為基準**。

重劃後地價之價格日期以**地價評議委員會評議之日前六個月內擇一日訂之**。

估價條件

 依據**不動產估價技術規則第114、115及122-1條**規定

 **市地重劃實施辦法第20條**規定辦理

估價方法

評估過程分析

本次評估流程作業如下：

1. 評估重劃後比準街廓正常價格【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【土地開發分析法】
(上述1.重劃後平均地價為重劃前土開法總銷單價)
3. 評估重劃後比準街廓特定價格
(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.重劃後平均地價為重劃前土開法總銷單價)

由於該類分區於市場上交易實例稀少，故本案將以左述比準街廓為基礎，針對其土地使用分區容許使用項目、土地使用強度遮蔽及容積率項目、市場需求流通性項目等做差異分析調整。

電信專用區
醫療服務用地
社會福利設施用地
交通用地
機關用地
變電所用地
捷運系統用地
捷運系統用地兼供道路使用

分區調整修正

商業區
住宅區
產業專用區

比較法
土開法

比較法

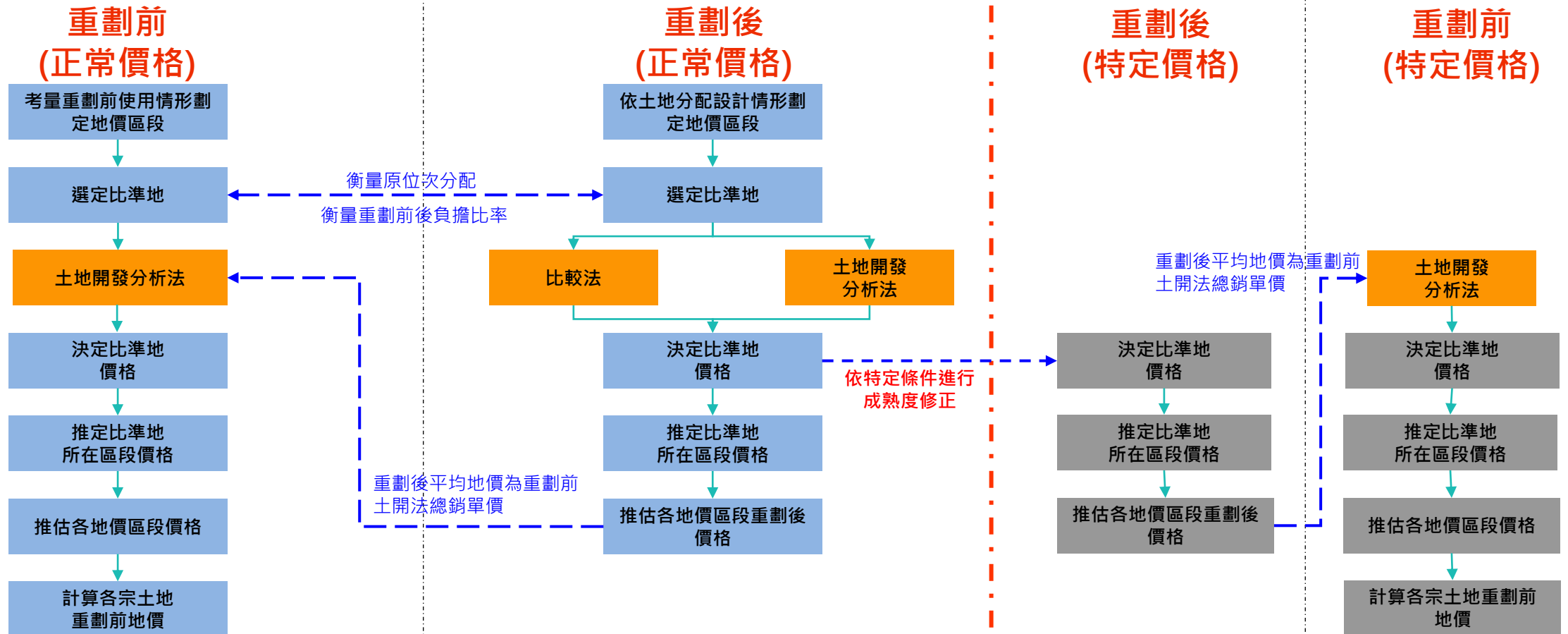
土地開發分析法

估價方法

依據民國111年10月7日台內地字第1110046050號函釋，按平均地權條例施行細則第81條規定，重劃前後地價係作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準，爰於辦理重劃前後地價查估時，係以反映各宗土地參與重劃其相對的受益程度及以負擔比率公平合理與重劃區財務平衡為估價條件，因其非屬市場正常交易條件，且具不確定性，故其價格種類皆為特定價格。



重劃前後地價評估步驟





評估過程

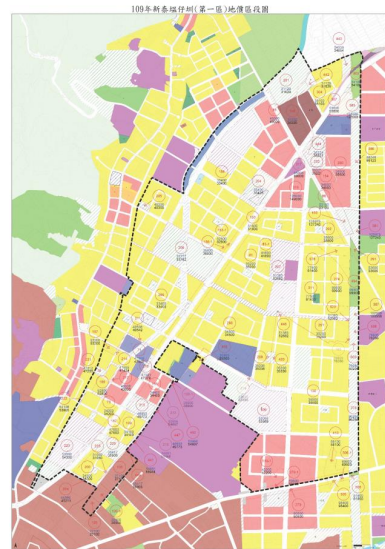
評估過程



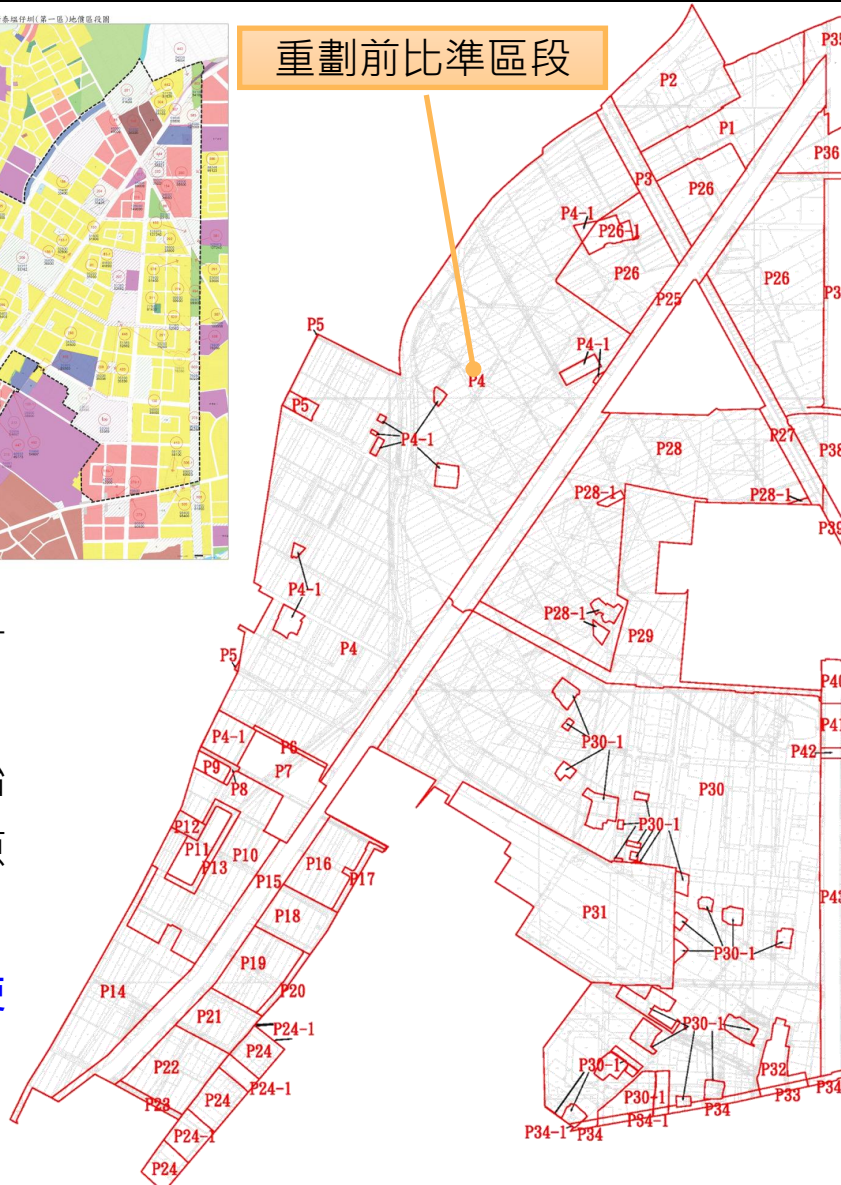
重劃前劃分地價區段與比準區段選取

參酌新北市政府109年度公告現值及109年度地價區段查估其重劃前地價區段(重劃前地價依法應參酌當期土地公告現值，而公告現值係由地政機關蒐集經常性之地價動態資料，已能反映影響重劃前之地價之各項因素，故對於重劃前地價(區段地價)具備一定相當程度之參考價值)

將鄰近且公告現值相同或相近者，調整成同一區段，主要是為反映原有公告現值分佈趨勢，同時針對各筆土地臨路條件差異與重劃前原始使用現況等劃分其重劃前地價區段，依前開原則，將全區土地區分為43個重劃前地價區段，並針對各地價區段內建地目土地且已作建築使用之土地另行劃設之1區段。



重劃前比準區段



區段編號	備註(區段說明)
P1	新北大道四段以西與泰林路二段以東之住宅區及產專區
P2	新北大道四段以西與泰林路二段以東之公園用地
P3	泰林路二段一般路線價
P4	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分剔除區)
P4-1	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分剔除區)(建地目)
P5	文程路以北之公園用地
P6	沙爾德赫聖保祿修女會以西及以北道路用地
P7	沙爾德赫聖保祿修女會周邊宗教專用區及兒童遊樂場用地(部分剔除區)
P8	貴子路以南與既成社區以東之道路用地
P9	貴子路以南既成社區(部分剔除區)
P10	貴子路以南之住宅區與商業區
P11	明志路三段145巷既成社區(部分剔除區)
P12	明志路三段145巷既成社區以西之公園用地
P13	明志路三段145巷既成社區周邊道路用地
P14	新北大道六段以西與捷運貴和站以北之學校及公園用地
P15	新北大道六段一般路線價(部分剔除區)
P16	新北大道六段以東與貴子路以南之商業區
P17	輔仁大學以西與貴子路以南之道路用地
P18	新北大道六段以東與新北大道六段79巷以南之公園用地
P19	新北大道六段以東與台麗街以北之住宅區
P20	輔仁大學以西與台麗街以北之道路用地
P21	新北大道六段以東與台麗街以南之公園用地
P22	新北大道六段以東與漢口街以南之住宅區
P23	新北大道六段291巷
P24	安泰段之工業區
P24-1	安泰段之工業區(建地目)
P25	新北大道四、五段一般路線價(部分剔除區)
P26	新北大道四段以東及以西泰山捷運站周邊之商業區(部分剔除區)
P26-1	新北大道四段以東及以西泰山捷運站周邊之商業區(部分剔除區)(建地目)
P27	泰林路一段一般路線價
P28	新北大道五段以東與莊田路以北之住宅區
P28-1	新北大道五段以東與莊田路以北之住宅區(建地目)
P29	莊泰路以西之學校用地
P30	新北大道五段以東與莊田路以南之住宅區與商業區(部分剔除區)
P30-1	新北大道五段以東與莊田路以南之住宅區與商業區(建地目)
P31	輔仁大學以北之學校及公園用地
P32	中正路以北既成社區(部分剔除區)
P33	中正路以北既成社區一般路線價(部分剔除區)
P34	中正路一般路線價(部分剔除區)
P34-1	中正路一般路線價(建地目)
P35	台1省道與台65號快速道路路口之園道用地(部分剔除區)
P36	中環路三段(榮華路二段與中原路之間)之園道用地與廣場用地(部分剔除區)
P37	中環路三段(中原路與幸福路之間)之園道用地(部分剔除區)
P38	中環路三段(幸福路與中平公園)之園道用地與廣場用地(部分剔除區)
P39	中環路三段(泰林路一段)之園道用地(部分剔除區)
P40	中環路三段(莊田路以北)之園道用地(部分剔除區)
P41	中環路三段(莊田路以南)之園道用地(部分剔除區)
P42	中環路三段(莊田路以南)之園道用地(部分剔除區)
P43	中環路三段(中正路以北)之園道用地(部分剔除區)

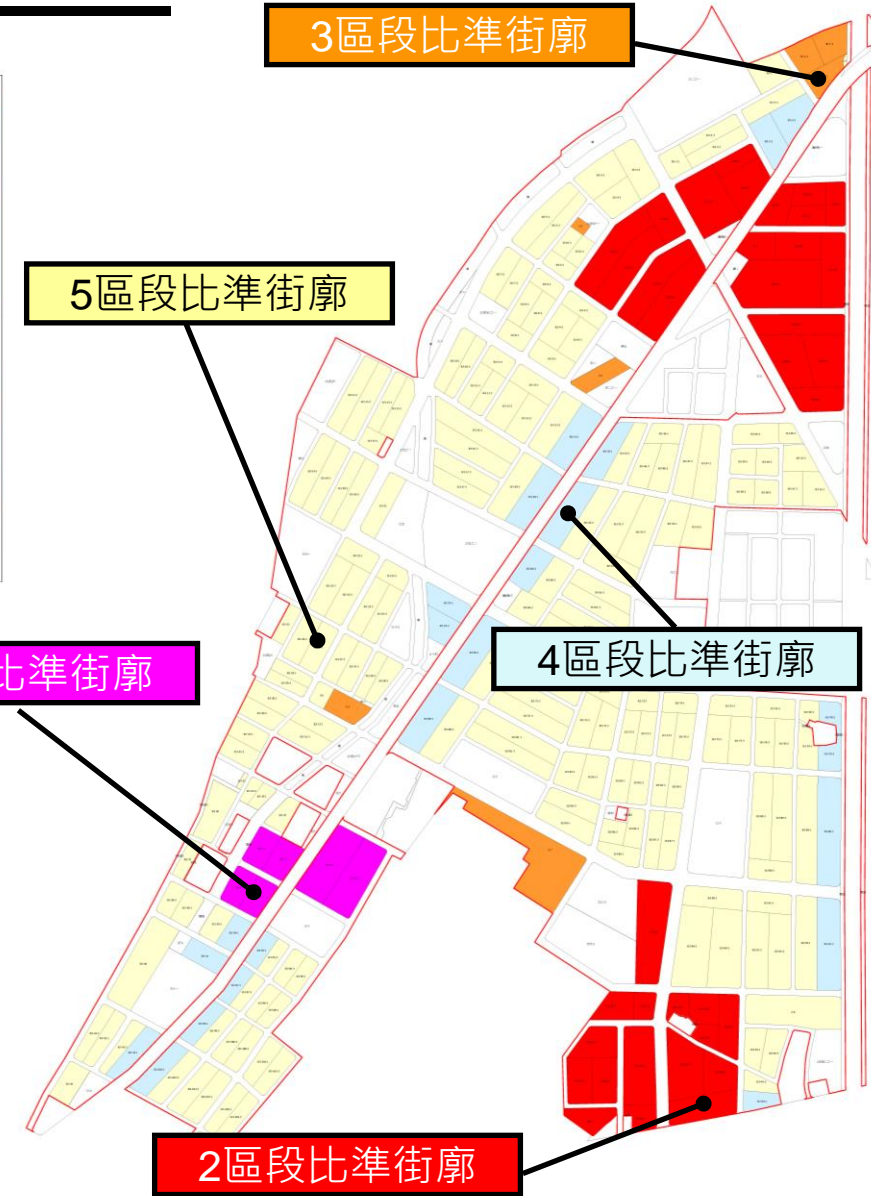
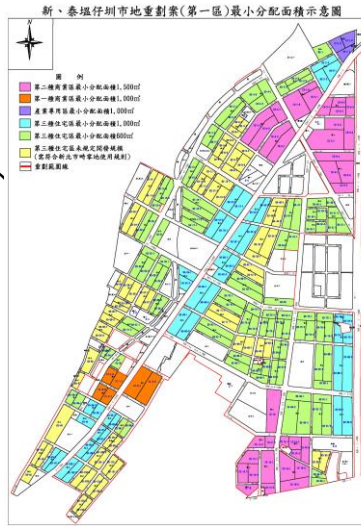
評估過程



重劃後劃分地價區段與比準街廓選取

參酌變更新莊、泰山都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書與規劃單位分配街廓規劃原則，重劃區重劃完成後共劃分257塊可供分配之建築用地(第三種住宅區、第一種商業區、第二種商業區、產業專用區、電信專用區、醫療服務用地、社會福利設施用地、交通用地、機關用地、變電所用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用)。

劃設原則係以使用分區及使用強度不同為劃分原則，並將地價相近、土地使用分區及使用性質相近者劃為同一區段，其中第三種住宅區面臨聯外道路(新北大道、中環路、中正路)另行劃設，共劃分為5個重劃後地價區段。



地價區段	區段說明	主要土地使用分區	其他分區
1	鄰里商業中心最小基地開發規模為1000平方公尺	第一種商業區	無
2	門戶中心及多功能商業區最小基地開發規模為1500平方公尺	第二種商業區	交通用地
3	毗鄰1號道路(特二號)及2號道路(新北大道)最小基地開發規模1000平方公尺	產業專用區	電信專用區、變電所用地、醫療服務用地
4	第三種住宅區(聯外道路)	第三種住宅區	無
5	第三種住宅區(主要、次要及服務道路)	第三種住宅區	機關用地、社會福利設施用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用

評估過程



比較標的選取說明

評估重劃後地價時，考量整體開發區分為新莊區及泰山區交界處，整體區位條件有一定程度差異，故**商業區採用新莊副都心重劃區買賣實例**，**產業專用區採用新北知識產業園區買賣實例**，**住宅區採用新泰及港泰自辦市地重劃區買賣實例**。並針對買賣實例類型、土地使用分區及容積率差異等條件，選取商業土地實例3個、產專土地實例3個、住宅土地實例3個、大樓店面實例3個、大樓辦公實例3個、大樓住宅實例6個、大樓廠辦實例3個、大樓車位實例9個，共計33個買賣實例作為本案評估重劃後地價之比較標的。針對各比較標的運用在重劃後各區段評估性質簡述如下：

比較標的1~3商業土地作為區段1、2比較法買賣實例。

比較標的4~6大樓店面作為區段1、2、4、5土地開發分析法買賣實例。

比較標的7~9大樓辦公作為區段1、2土地開發分析法買賣實例。

比較標的10~12大樓住宅作為區段1、2土地開發分析法買賣實例。

比較標的13~15大樓車位作為區段1、2土地開發分析法買賣實例。

比較標的16~18產專土地作為區段3比較法買賣實例。

比較標的19~21大樓廠辦作為區段3土地開發分析法買賣實例。

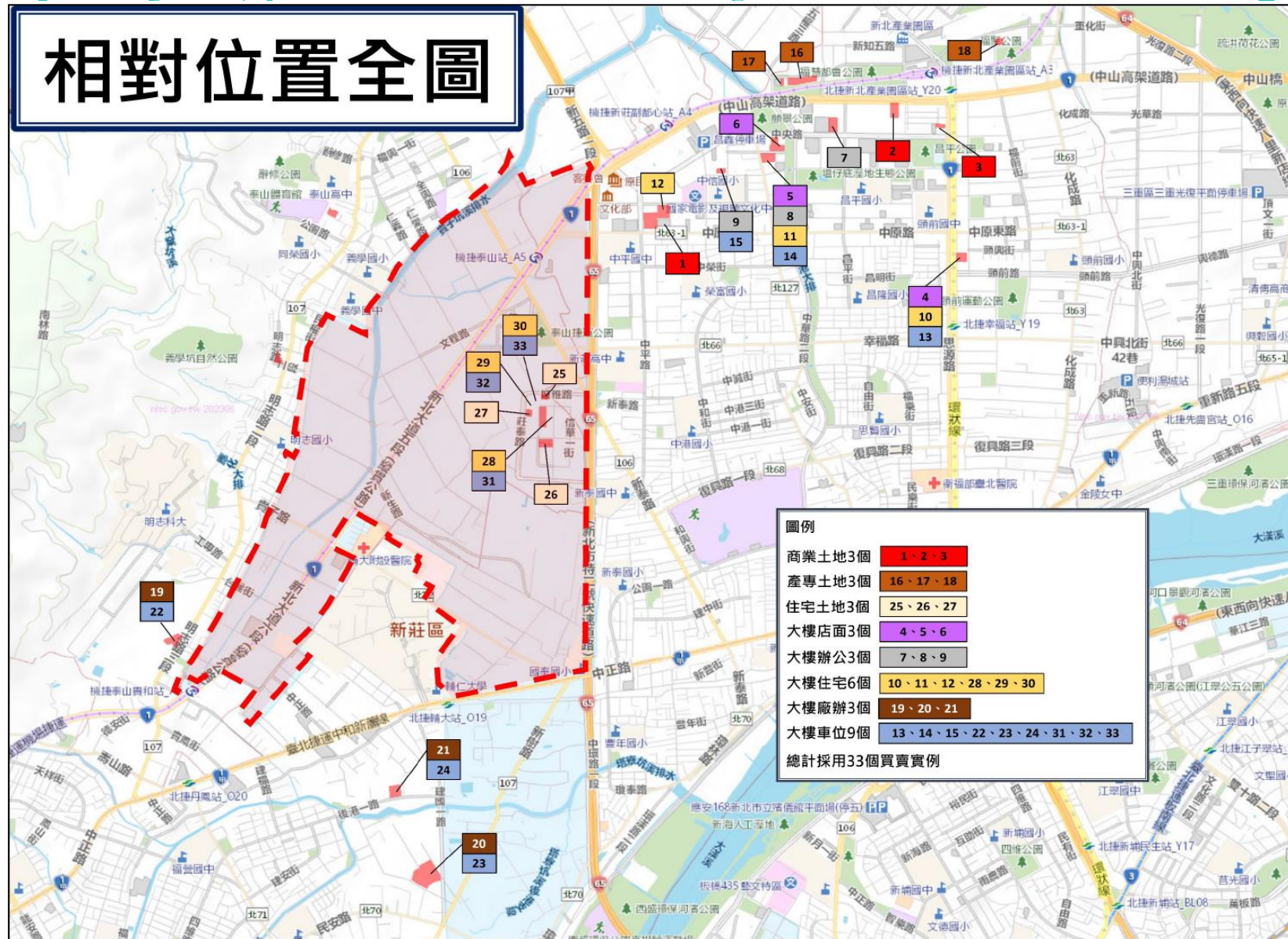
比較標的22~24大樓車位作為區段3土地開發分析法買賣實例。

比較標的25~27住宅土地作為區段4、5比較法買賣實例。

比較標的28~30大樓住宅作為區段4、5土地開發分析法買賣實例。

比較標的31~33大樓車位作為區段4、5土地開發分析法買賣實例。

相對位置全圖



評估過程

☑ 1區段比較法評估過程



比較標的1~3(用於比較法評估)



商業區土地單價
210~220萬元/坪

項目	比較標的 1	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 371、371-1、371-2、371-3 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 2,781,194,250 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	111 年 4 月 27 日	
使用分區	第二種商業區	
法定建蔽率(%)	60%	
法定容積率(%)	440%	
土地面積(坪)	1,278.72 坪	
面寬(M)	64.0M	
平均深度(M)	64.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 中原路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	217.50 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模具替代性之商業區實地實例有限，又比較標的 1 所處區位鄰近本案土地，雖價格日期超過 1 年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 面積規模已達 4000 ㎡以上，以該區主管機關規定，加計開發權獎勵 5%，以法定容積 462%作後續分析標準。	

項目	比較標的 2	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 8 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 2,044,500,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 3 日	
使用分區	第二種商業區	
法定建蔽率(%)	60%	
法定容積率(%)	440%	
土地面積(坪)	973.55 坪	
面寬(M)	42.0M	
平均深度(M)	78.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 30M 新北大道三段 (4M 高架橋下道路)	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	210.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的 3	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 1 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 665,500,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 1 月 6 日	
使用分區	第二種商業區	
法定建蔽率(%)	60%	
法定容積率(%)	440%	
土地面積(坪)	302.50 坪	
面寬(M)	20.0M	
平均深度(M)	49.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	雙面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 50M 思源路、8M 思源路 593 巷 5 弄	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	220.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	'考量面積規模具替代性之商業區實地實例有限，又比較標的 3 所處區位鄰近本案土地，雖價格日期超過 1 年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。	

評估過程

☑ 1區段比較法評估過程



重劃後比較法(1區段比準街廓)

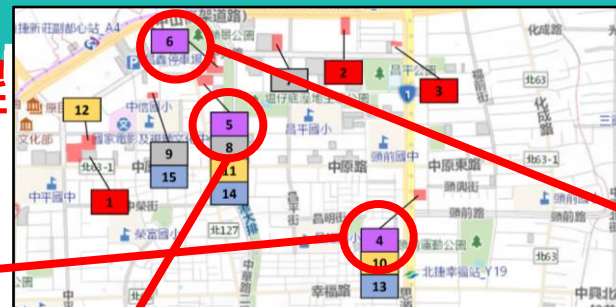
項目(區段1比準街廓)	比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易價格(萬元/坪)	217.50	210.00	220.00
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	103.9%	101.9%	102.6%
區域因素調整率(%)	85.0%	85.0%	85.0%
個別因素調整率(%)	66.0%	73.0%	64.0%
試算價格(萬元/坪)	126.78	132.78	122.79
調整率絕對值加總(%)	73%	76%	74%
比較標的加權數(%)	35%	31%	34%
加權數計算後價格(萬元/坪)	44.37	41.16	41.75
最後推定比較價格(萬元/坪)		127.28 \approx 127.3	

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，估標的重劃後1區段第一種商業區比準街廓(正常價格)的比較價格為1,273,000元/坪。

評估過程

☑ 1區段土開法評估過程

比較標的4~6(用於土開法評估店面建坪)



店面建坪單價
91~112萬元/坪

項目	比較標的4	分區地籍航照圖	
縣市	新北市		
鄉鎮市區	新莊區		
地段號/建號	中原段 220-3 地號		
地址	思源路 402 號		
大樓或社區名稱	馭森		
案例類型	住商辦大樓		
使用用途	金融證券交易場所		
交易型態	成交價格		
交易價格	總價 213,500,000 元		
調查日期	113年3月31日		
價格日期	111年12月21日	現況照片	
使用分區	商業區		
結構種類	鋼筋混凝土造		
公設比(%)	36%		
建築樓層	19層		
案例樓層	1層		
建築完成日期	110年9月16日		
屋齡	1.2年		
建物面積含車位(坪)	199.65坪		
臨街情形	雙面臨街		臨路現況
面前道路及路寬(M)	臨 50M 思源路及 12M 福美街		
議價空間	--		
核算建坪單價(萬元/坪)	112.26 萬元/坪		
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網		
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每店面積以 11.69 坪計；每坪單價以 2,500,000 元計		

項目	比較標的5	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 317 地號	
地址	中港路 732 號	
大樓或社區名稱	遠雄達利	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	店舖	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 23,500,000 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	111年2月11日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	37%	
建築樓層	18層	
案例樓層	1層	
建築完成日期	110年8月12日	
屋齡	0.5年	
建物面積含車位(坪)	25.70坪	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 16M 中德路及 10M 中港路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	91.44 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的6	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 304 地號	
地址	麗水街 81 號	
大樓或社區名稱	潤泰峰盛	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	店舖	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 23,880,000 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年3月24日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	36%	
建築樓層	19層	
案例樓層	1層	
建築完成日期	106年5月11日	
屋齡	5.8年	
建物面積含車位(坪)	24.96坪	
臨街情形	三面臨街以上	
面前道路及路寬(M)	臨 30M 中央路及 16M 中德路及 7M 麗水街	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	95.67 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

評估過程

☑ 1區段土開法評估過程

比較標的7~9(用於土開法評估樓上辦公建坪)



辦公建坪單價
53~58萬元/坪

項目	比較標的 7	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 24 地號	
地址	中央路 278 號六樓	
大樓或社區名稱	麗寶快樂星球	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	辦公室	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 14,820,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 15 日	現況照片
使用分區	第二種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	37%	
建築樓層	18 層	
案例樓層	6 層	
建築完成日期	108 年 11 月 1 日	
屋齡	3.5 年	
建物面積含車位(坪)	36.43 坪	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 30M 中央路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	53.50 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 13.59 坪計；每位單價以 2,600,000 元計。含傢俱設備。	

項目	比較標的 8	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 317 地號	
地址	中德路 43 號六樓	
大樓或社區名稱	遠雄達利	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	一般事務所	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 14,200,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 3 日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	36%	
建築樓層	18 層	
案例樓層	6 層	
建築完成日期	110 年 8 月 12 日	
屋齡	1.8 年	
建物面積含車位(坪)	31.42 坪	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 16M 中德路及 10M 中港路	臨路現況
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	57.59 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 10.93 坪計；每位單價以 2,400,000 元計	

項目	比較標的 9	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 294 地號	
地址	富貴路 480 號四樓	
大樓或社區名稱	名軒富麗	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	一般事務所	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 16,600,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 11 日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	35%	
建築樓層	14 層	
案例樓層	4 層	
建築完成日期	109 年 1 月 10 日	
屋齡	3.3 年	
建物面積含車位(坪)	40.27 坪	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 16M 富貴路及 16M 中貴路	臨路現況
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	55.36 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 14.44 坪計；每位單價以 2,300,000 元計	

評估過程

☑ 1區段土開法評估過程

比較標的10~12(用於土開法評估樓上住宅建坪)



住宅建坪單價
64~66萬元/坪

項目	比較標的10	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	中原段 220-3 地號	
地址	思源路 416 號十五樓	
大樓或社區名稱	馭森	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 33,500,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 4 月 15 日	
使用分區	商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	35%	
建築樓層	19 層	
案例樓層	15 層	
建築完成日期	110 年 9 月 16 日	
屋齡	1.6 年	
建物面積含車位(坪)	59.77 坪	
臨街情形	雙面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 50M 思源路及 12M 福美街	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	64.48 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 11.69 坪計；每位單價以 2,500,000 元計	

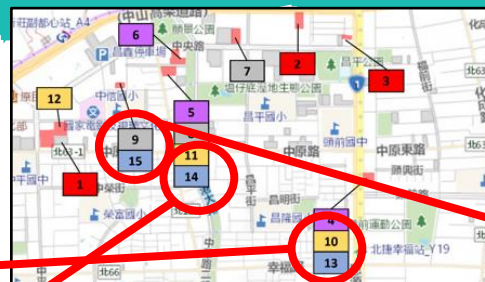
項目	比較標的11	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 317 地號	
地址	中德路 27 號十八樓	
大樓或社區名稱	遠雄達利	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 15,620,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 4 月 11 日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	35%	
建築樓層	18 層	
案例樓層	18 層	
建築完成日期	110 年 8 月 12 日	
屋齡	1.7 年	
建物面積含車位(坪)	31.49 坪	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 16M 中德路及 10M 中港路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	64.79 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 10.93 坪計；每位單價以 2,300,000 元計	

項目	比較標的12	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 373 地號	
地址	榮華路二段 173 號二十樓	
大樓或社區名稱	中悅禮悅	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 73,340,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 2 月 22 日	
使用分區	第二種商業區	
結構種類	鋼骨鋼筋混凝土造	
公設比(%)	34%	
建築樓層	30 層	
案例樓層	20 層	
建築完成日期	110 年 10 月 20 日	
屋齡	1.3 年	
建物面積含車位(坪)	121.20 坪	
臨街情形	雙面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 16M 榮華路二段及 30M 中平路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	65.62 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 3 位；每位面積以 7.03 坪計；每位單價以 2,550,000 元計	

評估過程

☑ 1區段土開法評估過程

比較標的13~15(用於土開法評估車位)



坡平車位單價
230~250萬元/位

項目	比較標的13	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	中原段 220-3 地號	
地址	思源路 402 號等	
大樓或社區名稱	馭森	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 2,500,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	111 年 12 月 21 日	
使用分區	商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	19 層	
案例樓層	B1 層	
建築完成日期	110 年 9 月 16 日	
屋齡	1.2 年	
車位面積(坪)	11.69 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 12M 福美街	
核算車位單價(元/位)	2,500,000 元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	車道入口現況
備註	--	

項目	比較標的14	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 317 地號	
地址	中德路 23 號等	
大樓或社區名稱	遠雄達利	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 2,400,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 3 日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	18 層	
案例樓層	B2 層	
建築完成日期	110 年 8 月 12 日	
屋齡	1.8 年	
車位面積(坪)	10.93 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 16M 中德路	
核算車位單價(元/位)	2,400,000 元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	車道入口現況
備註	--	

項目	比較標的15	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 294 地號	
地址	富貴路 482 號等	
大樓或社區名稱	名軒富麗	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 2,300,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 5 月 11 日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	14 層	
案例樓層	B4 層	
建築完成日期	109 年 1 月 10 日	
屋齡	3.3 年	
車位面積(坪)	14.44 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 16M 中貴路	
核算車位單價(元/位)	2,300,000 元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	車道入口現況
備註	--	

評估過程



1區段土開法評估過程

主項目	次項目	說明	區段1比準街廓
基本條件	基地面積(坪)	--	1,570.30
	使用分區	--	第一種商業區
	法定建蔽率(%)	--	70.0%
	法定容積率(%)	--	280.0%
建築規劃	興建地上層數(層)	--	14
	興建地下層數(層)	--	3
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率(%)×10.0%	80.0%
	建築工期(年)	基礎工期6個月；樓上層每層1個月；樓下層每層2個月；雜項工程4個月	2.5
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×法定容積率(%)	4,396.84
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--	0.00
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--	0.00
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積+都市計畫獎勵容積+容積移轉樓地板面積(坪)	4,396.84
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪)÷基地面積(坪)	280.0%
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪)×15.0%	659.53
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×10.0%	505.64
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×5.0%	252.82
	屋突物樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)÷地上層數×12.5%×2層	99.32
	地下層樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×地下層開挖率(%)×興建地下層數(層)	3,768.72
	法定汽車停車位數(位)	(允建+機電+梯廳-300 m ² ×0.3025)÷(120 m ² ×0.3025)+1	151
	實設汽車停車位數(位)	--	281
	地下汽車停車位空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位)×每位以10坪計	2,810.00
	規劃戶數	--	181
	總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積+機電+梯廳+屋突+地下層)樓地板面積	9,682.87
	牆皮面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳+屋突)×牆皮係數1.5%	84.92
總樓地板面積(銷售面積)(坪)	總樓地板面積小計+牆皮面積	9,767.79	
銷售分析	店面平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	932.000
	樓上層平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	548,598
	車位平均單價(元/位)	詳如報告書推算過程	2,484,698
	總銷售金額(元)	詳如報告書推算過程	4,684,586,717
成本分析	直接成本-營造單價(元/坪)	依全聯會第四號公報	139,600
	直接成本小計(元)	直接成本-營造單價(元/坪)×總樓地板面積(銷售面積)(坪)	1,363,583,484
	間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.0%	27,271,670
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.0%	187,383,469
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	210,806,402
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之0.5%	23,422,934
	間接成本-其他費用(元)	--	0
	間接成本小計(元)	規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐費用+其他費用	448,884,475
	建築成本(元)	直接成本小計(元)+間接成本小計(元)	1,812,467,959
	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	3.0
結論	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	19.0%
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	5.52%
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元)÷(1+利潤率(%)÷(1+資本利息綜合利率(%)×建築成本(元)	1,918,225,268
	核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元)÷基地面積(坪)	1,221,566

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算總銷售金額為**4,684,586,717元**。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算建築成本為**1,812,467,959元**。



土地開發分析法



利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適利潤率以**19.0%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算資本利息利率為**5.52%**。

土開價格

依土地開發分析估價作業流程，評估**重劃後1區段第一種商業區比準街廓土地開發分析價格為1,222,000元/坪**。

評估過程

☑ 2區段比較法評估過程(採用與1區段相同之比較標的1~3)



重劃後比較法(2區段比準街廓)

項目(區段2比準街廓)	比較標的1	比較標的2	比較標的3
交易價格(萬元/坪)	217.50	210.00	220.00
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	103.9%	101.9%	102.6%
區域因素調整率(%)	90.0%	90.0%	90.0%
個別因素調整率(%)	74.0%	81.0%	72.0%
試算價格(萬元/坪)	150.50	156.00	146.27
調整率絕對值加總(%)	62%	63%	65%
比較標的加權數(%)	35%	33%	32%
加權數計算後價格(萬元/坪)	52.68	51.48	46.81
最後推定比較價格(萬元/坪)	150.97 \approx 151.0		

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2區段第二種商業區比準街廓(正常價格)的比較價格為1,510,000元/坪。

評估過程



2區段土開法評估過程(採用與1區段相同之比較標的4~15)

主項目	次項目	說明	區段2比準街廓	
基本條件	基地面積(坪)	--	3,118.75	
	使用分區	--	第二種商業區	
	法定建蔽率(%)	--	70.0%	
	法定容積率(%)	--	330.0%	
建築規劃	興建地上層數(層)	--	16	
	興建地下層數(層)	--	3	
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率(%)÷10.0%		80.0%
	建築工期(年)	基礎工期6個月；樓上層每層1個月；樓下層每層2個月；雜項工程4個月		2.7
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×法定容積率(%)		10,291.88
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--		0.00
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--		0.00
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積+都市計畫獎勵容積+容積移轉樓地板面積(坪)		10,291.88
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪)÷基地面積(坪)		330.0%
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪)×15.0%		1,543.78
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×10.0%		1,183.57
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×5.0%		591.78
	屋架物樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)÷地上層數×12.5%×2層		203.43
	地下層樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×地下層開挖率(%)×興建地下層數(層)		7,485.00
	法定汽車停車位數(位)	(允建+機電+梯廳-300 m ²)÷(120 m ² ×0.3025)+1		357
	實設汽車停車位數(位)	--		520
	地下汽車停車空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位)×每位以10坪計		5,200.00
	規劃戶數	--		474
	銷售分析	總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積+機電+梯廳+屋架+地下層)樓地板面積	21,299.44
		牆皮面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳+屋架)×牆皮係數1.5%	198.34
總樓地板面積(銷售面積)(坪)		總樓地板面積小計+牆皮面積	21,497.78	
店面平均單價(元/坪)		詳如報告書推算過程	958,000	
樓上層平均單價(元/坪)		詳如報告書推算過程	565,087	
車位平均單價(元/位)		詳如報告書推算過程	2,490,385	
總銷售金額(元)		詳如報告書推算過程	10,859,364,836	
直接成本-營造單價(元/坪)		依全聯會第四號公報	147,600	
直接成本小計(元)		直接成本-營造單價(元/坪)×總樓地板面積(銷售面積)(坪)	3,173,072,328	
成本分析		間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.0%	63,461,447
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.0%	434,374,593	
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	488,671,418	
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之0.5%	54,296,824	
	間接成本-其他費用(元)	--	0	
	間接成本小計(元)	規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐費用+其他費用	1,040,804,282	
	建築成本(元)	直接成本小計(元)+間接成本小計(元)	4,213,876,610	
結論	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	3.2	
	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	20.0%	
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	5.90%	
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元)÷(1+利潤率(%)÷(1+資本利息綜合利率(%)÷建築成本(元))	4,331,421,498	
	核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元)÷基地面積(坪)	1,388,833	

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算總銷售金額為**10,859,364,836元**。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算建築成本為**4,213,876,610元**。



土地開發分析法



利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適利潤率以**20.0%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算資本利息利率為**5.90%**。

土開價格

依土地開發分析估價作業流程，評估**重劃後2區段第二種商業區比準街廓土地開發分析價格為1,389,000元/坪**。

評估過程

3區段比較法評估過程



比較標的16~18(用於比較法評估)



產專土地單價
90~100萬元/坪

項目	比較標的16	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	新知段 96 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 1,139,351,125 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年2月22日	
使用分區	產業專用區	
法定建蔽率(%)	45%	現況照片
法定容積率(%)	225%	
土地面積(坪)	1,139.35 坪	
面寬(M)	147.0M	
平均深度(M)	34.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 福慧路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	臨路現況
核實土地單價(萬元/坪)	100.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模具替代性之產業專用區素地實例有限，又比較標的16所處區位鄰近本案土地，雖價格日期超過1年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 持分交易，考量其持分土地面積具一定規模，故採用之。	

項目	比較標的17	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	新知段 93 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 177,422,700 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	111年8月16日	
使用分區	產業專用區	
法定建蔽率(%)	45%	現況照片
法定容積率(%)	225%	
土地面積(坪)	182.91 坪	
面寬(M)	16.0M	
平均深度(M)	37.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 福慧路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	臨路現況
核實土地單價(萬元/坪)	97.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模具替代性之產業專用區素地實例有限，又比較標的17所處區位鄰近本案土地，雖價格日期超過1年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。	

項目	比較標的18	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	新知段 39 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 359,930,956 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	109年12月15日	
使用分區	產業專用區	
法定建蔽率(%)	45%	現況照片
法定容積率(%)	225%	
土地面積(坪)	391.23 坪	
面寬(M)	33.0M	
平均深度(M)	40.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 新知二路、10M 計畫道路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	臨路現況
核實土地單價(萬元/坪)	92.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模具替代性之產業專用區素地實例有限，又比較標的18所處區位鄰近本案土地，雖價格日期超過1年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 該筆土地分別於109年9月15日及109年12月15日分次移轉持分交易，考量該期間價格日期差異甚微，故以最後交易時間點為價格日期。	



重劃後比較法(3區段比準街廓)

項目(區段3比準街廓)	比較標的16	比較標的17	比較標的18
交易價格(萬元/坪)	100.00	97.00	92.00
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	105.9%	109.0%	118.0%
區域因素調整率(%)	88.0%	88.0%	88.0%
個別因素調整率(%)	117.0%	123.0%	113.0%
試算價格(萬元/坪)	109.03	114.44	107.95
調整率絕對值加總(%)	37%	50%	49%
比較標的加權數(%)	40%	30%	30%
加權數計算後價格(萬元/坪)	43.61	34.33	32.39
最後推定比較價格(萬元/坪)	110.33 \approx 110.3		

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，估標的重劃後3區段產業專用區比準街廓(正常價格)的比較價格為1,103,000元/坪。

評估過程

☑ 3區段土開法評估過程

比較標的19~21(用於土開法評估樓上辦公建坪)



廠辦建坪單價
33~38萬元/坪

項目	比較標的19	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	中山段 666 地號	
地址	明志路三段 350 之 1 號 二樓	
大樓或社區名稱	長群君臨	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	廠房及附屬辦公室	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 34,380,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 2 月 18 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	39%	
建築樓層	17 層	
案例樓層	2 層	
建築完成日期	109 年 12 月 11 日	
屋齡	2.2 年	
建物面積含車位(坪)	107.72 坪	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 明志路三段	
議價空間	--	
核實建坪單價(萬元/坪)	33.54 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 3 位；每位面積以 7.41 坪計；每位單價以 1,900,000 元計	



項目	比較標的20	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	建國段 267 地號	
地址	建國一路 296 號八樓	
大樓或社區名稱	華固國家至地	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	廠房	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 41,980,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 2 月 2 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	39%	
建築樓層	12 層	
案例樓層	8 層	
建築完成日期	111 年 9 月 30 日	
屋齡	0.4 年	
建物面積含車位(坪)	115.31 坪	
臨街情形	三面臨街以上	
面前道路及路寬(M)	臨 20M 建國一路、 12M 建國二路、8M 建 國一路 288 巷	
議價空間	--	
核實建坪單價(萬元/坪)	38.15 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 2 位；每位面積以 7.49 坪計；每位單價以 1,850,000 元計	



項目	比較標的21	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	福營段 800 地號	
地址	後港一路 173 號九樓之 八	
大樓或社區名稱	東村 Aone	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	創業管理技術服務業	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 12,150,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	111 年 12 月 18 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	40%	
建築樓層	15 層	
案例樓層	9 層	
建築完成日期	102 年 4 月 30 日	
屋齡	9.7 年	
建物面積含車位(坪)	39.80 坪	
臨街情形	路角地	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 後港一路、 15M 計畫道路(尚未開 闢)	
議價空間	--	
核實建坪單價(萬元/坪)	36.18 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每位面積以 11.19 坪計；每位單價以 1,800,000 元計	



評估過程

3區段土開法評估過程



比較標的22~24(用於土開法評估車位)



坡平車位單價
180~190萬元/位

項目	比較標的 22	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	中山段 666 地號	
地址	明志路三段 350 號等	
大樓或社區名稱	長群君臨	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 1,900,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 2 月 18 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	17 層	
案例樓層	B2 層	
建築完成日期	109 年 12 月 11 日	
屋齡	2.2 年	
車位面積(坪)	7.56 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 15M 明志路三段	
核算車位單價(元/位)	1,900,000 元/位	車道入口現況
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的 23	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	建國段 267 地號	
地址	建國一路 288 巷 1 號等	
大樓或社區名稱	華固國家至地	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 1,850,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	112 年 2 月 2 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	12 層	
案例樓層	B2 層	
建築完成日期	111 年 9 月 30 日	
屋齡	0.4 年	
車位面積(坪)	7.49 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 12M 建國二路	
核算車位單價(元/位)	1,850,000 元/位	車道入口現況
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的 24	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	福營段 800 地號	
地址	後港一路 173 號等	
大樓或社區名稱	東村 Aone	
案例類型	廠辦大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 1,800,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	111 年 12 月 18 日	
使用分區	乙種工業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	15 層	
案例樓層	B4 層	
建築完成日期	102 年 4 月 30 日	
屋齡	9.7 年	
車位面積(坪)	11.19 坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	現況照片
車道出入口道路及寬度(M)	臨 15M 後港一路	
核算車位單價(元/位)	1,800,000 元/位	車道入口現況
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

評估過程



3區段土開法評估過程

主項目	次項目	說明	區段3比率街廓
基本條件	基地面積(坪)	--	1,476.47
	使用分區	--	產業專用區
	法定建蔽率(%)	--	60.0%
	法定容積率(%)	--	240.0%
建築規劃	興建地上層數(層)	--	12
	興建地下層數(層)	--	2
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率(%) + 10.0%	70.0%
	建築工期(年)	基礎工期6個月；樓上層每層1個月；樓下層每層2個月；雜項工程4個月	2.2
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪) × 法定容積率(%)	3,543.53
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--	0.00
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--	0.00
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積 + 都市計畫獎勵容積 + 容積移轉樓地板面積(坪)	3,543.53
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪) ÷ 基地面積(坪)	240.0%
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪) × 15.0%	531.53
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積 + 機電設施) × 10.0%	407.51
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積 + 機電設施) × 5.0%	203.75
	屋突物樓地板面積(坪)	(允建容積 + 機電設施 + 梯廳) ÷ 地上層數 × 1.25 × 2層	93.39
	地下層樓地板面積(坪)	基地面積(坪) × 地下層開挖率(%) × 興建地下層數(層)	2,067.06
	法定汽車停車位數(位)	(允建 + 機電 + 梯廳 - 300 m ²) ÷ (120 m ² × 0.3025) + 1	149
	實設汽車停車位數(位)	--	149
	地下汽車停車位空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位) × 每位以10坪計	1,192.00
	規劃戶數	--	109
	總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積 + 機電 + 梯廳 + 屋突 + 地下層)樓地板面積	6,846.77
	牆皮面積(坪)	(允建容積 + 機電設施 + 梯廳 + 屋突) × 牆皮係數 1.5%	68.64
總樓地板面積(銷售面積)(坪)	總樓地板面積小計 + 牆皮面積	6,915.41	
銷售分析	店面平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	718,400
	樓上層平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	463,695
	車位平均單價(元/位)	詳如報告書推算過程	2,034,899
	總銷售金額(元)	詳如報告書推算過程	3,062,703,712
成本分析	直接成本-營造單價(元/坪)	依全聯會第四號公報	113,700
	直接成本小計(元)	直接成本-營造單價(元/坪) × 總樓地板面積(銷售面積)(坪)	786,282,117
	間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.0%	15,725,642
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.0%	122,508,148
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	137,821,667
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之0.5%	15,313,519
	間接成本-其他費用(元)	--	0
	間接成本小計(元)	規劃設計費 + 廣告銷售費 + 管理費 + 稅捐費用 + 其他費用	291,368,976
建築成本(元)	直接成本小計(元) + 間接成本小計(元)	1,077,651,093	
結論	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	2.7
	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	15.0%
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	5.25%
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元) ÷ (1 + 利潤率(%) + 資本利息綜合利率(%) - 建築成本(元))	1,452,724,792
核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元) ÷ 基地面積(坪)	983,918	

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算總銷售金額為**3,062,703,712元**。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算建築成本為**1,077,651,093元**。



土地開發分析法



利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適利潤率以**15.0%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算資本利息利率為**5.25%**。

土開價格

依土地開發分析估價作業流程，評估重劃後3區段產業專用區比準街廓土地開發分析價格為**984,000元/坪**。

評估過程

4區段比較法評估過程



比較標的25~27(用於比較法評估)



住宅土地單價
80~90萬元/坪

項目	比較標的 25	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段 4、5 地號、六小段 6 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 304,736,000 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	110 年 12 月 20 日	
使用分區	第三種住宅區	
法定建蔽率(%)	50%	
法定容積率(%)	210%	
土地面積(坪)	342.40 坪	
面寬(M)	37.0M	
平均深度(M)	29.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 15M 坡雅路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	89.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模與替代性之住宅區實地實例有限，又比較標的 25 所處區位鄰近本案土地，區位及面積規模極具替代性，雖價格日期超過 1 年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 面積規模為 1000-3000 ㎡，以該區土管要點規定，加計開發規模獎勵 10%，以允建容積 231% 作後續分析標準。	

項目	比較標的 26	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段 70、71、72、73 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 761,156,853 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	110 年 7 月 12 日	
使用分區	第三種住宅區	
法定建蔽率(%)	50%	
法定容積率(%)	210%	
土地面積(坪)	895.48 坪	
面寬(M)	65.0M	
平均深度(M)	45.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	三面臨街以上	
面前道路及路寬(M)	臨 10M 信華六街、10M 信華五街、10M 信華三街	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	85.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模與替代性之住宅區實地實例有限，又比較標的 26 所處區位鄰近本案土地，區位及面積規模極具替代性，雖價格日期超過 1 年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 面積規模為 1000-3000 ㎡，以該區土管要點規定，加計開發規模獎勵 10%，以允建容積 231% 作後續分析標準。	

項目	比較標的 27	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段 33、33-2、33-3、33-4 地號	
地址	無	
案例類型	土地	
交易型態	成交價格	
交易價格(元)	總價 291,873,780 元	
調查日期	113 年 3 月 31 日	
價格日期	110 年 4 月 13 日	
使用分區	第三種住宅區	
法定建蔽率(%)	50%	
法定容積率(%)	210%	
土地面積(坪)	364.84 坪	
面寬(M)	36.0M	
平均深度(M)	32.0M	
形狀	方形	
地勢	平坦	
臨街情形	單面臨街	
面前道路及路寬(M)	臨 30M 莊泰路	
建物面積	--	
建物個別條件	無	
議價空間(%)	--	
核算土地單價(萬元/坪)	80.00 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	1. 考量面積規模與替代性之住宅區實地實例有限，又比較標的 27 所處區位鄰近本案土地，區位及面積規模極具替代性，雖價格日期超過 1 年，仍予以採用，並於價格日期調整修正。 2. 面積規模為 1000-3000 ㎡，以該區土管要點規定，加計開發規模獎勵 10%，以允建容積 231% 作後續分析標準。	



重劃後比較法(4區段比準街廓)

項目(區段4比準街廓)	比較標的25	比較標的26	比較標的27
交易價格(萬元/坪)	89.00	85.00	80.00
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	110.3%	112.5%	113.7%
區域因素調整率(%)	104.0%	104.0%	104.0%
個別因素調整率(%)	108.0%	100.0%	106.0%
試算價格(萬元/坪)	110.26	99.45	100.27
調整率絕對值加總(%)	48%	41%	46%
比較標的加權數(%)	30%	35%	35%
加權數計算後價格(萬元/坪)	33.08	34.81	35.09
最後推定比較價格(萬元/坪)	102.98 \approx 103.0		

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4區段第三種住宅區比準街廓(正常價格)的比較價格為1,030,000元/坪。

評估過程



4區段土開法評估過程

比較標的4~6(用於土開法評估店面建坪)



店面建坪單價
91~112萬元/坪

項目	比較標的4	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	中原段 220-3 地號	
地址	思源路 402 號	
大樓或社區名稱	駁森	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	金融證券交易場所	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 213,500,000 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	111年12月21日	
使用分區	商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	36%	
建築樓層	19層	
案例樓層	1層	
建築完成日期	110年9月16日	
屋齡	1.2年	
建物面積含車位(坪)	199.65坪	
臨街情形	雙面臨街	
目前道路及路寬(M)	臨 50M 思源路及 12M 福美街	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	112.26 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位 1 位；每店面積以 11.69 坪計；每坪單價以 2,500,000 元計	



項目	比較標的5	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 317 地號	
地址	中港路 732 號	
大樓或社區名稱	遠雄達利	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	店舖	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 23,500,000 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	111年2月11日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	37%	
建築樓層	18層	
案例樓層	1層	
建築完成日期	110年8月12日	
屋齡	0.5年	
建物面積含車位(坪)	25.70坪	
臨街情形	路角地	
目前道路及路寬(M)	臨 16M 中德路及 10M 中港路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	91.44 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	



項目	比較標的6	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	新莊區	
地段號/建號	副都心段一小段 304 地號	
地址	麗水街 81 號	
大樓或社區名稱	潤泰峰盛	
案例類型	住商辦大樓	
使用用途	店舖	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價 23,880,000 元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年3月24日	
使用分區	第一種商業區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	36%	
建築樓層	19層	
案例樓層	1層	
建築完成日期	106年5月11日	
屋齡	5.8年	
建物面積含車位(坪)	24.96坪	
臨街情形	三面臨街以上	
目前道路及路寬(M)	臨 30M 中央路及 16M 中德路及 7M 麗水街	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	95.67 萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	



評估過程

4區段土開法評估過程

比較標的28~30(用於土開法評估樓上住宅建坪)



住宅建坪單價
45~48萬元/坪

項目	比較標的28	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段14地號	
地址	信華三街167號二樓	
大樓或社區名稱	明日城NO2勝華怡家	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價15,000,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年5月29日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	33%	
建築樓層	13層	
案例樓層	2層	
建築完成日期	111年12月29日	
屋齡	0.4年	
建物面積含車位(坪)	36.65坪	
臨街情形	路角地	現況照片
面前道路及路寬(M)	臨10M信華三街及10M信華八街	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	45.61萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位1位; 每位面積以8.15坪計; 每位單價以2,000,000元計	
		臨路現況

項目	比較標的29	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段20地號	
地址	信華五街175號二樓	
大樓或社區名稱	沐光	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價19,800,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年12月7日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	33%	
建築樓層	14層	
案例樓層	2層	
建築完成日期	111年9月21日	
屋齡	1.2年	
建物面積含車位(坪)	49.56坪	
臨街情形	三面臨街以上	現況照片
面前道路及路寬(M)	臨10M信華五街及30M莊泰路及4M人行步道	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	46.45萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位1位; 每位面積以11.24坪計; 每位單價以2,000,000元計	
		臨路現況

項目	比較標的30	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段6地號	
地址	坡雅路141號十二樓	
大樓或社區名稱	幸福滿滿	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	集合住宅	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價16,300,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年9月2日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
公設比(%)	34.5%	
建築樓層	15層	
案例樓層	12層	
建築完成日期	112年8月17日	
屋齡	0.0年	
建物面積含車位(坪)	38.53坪	
臨街情形	路角地	現況照片
面前道路及路寬(M)	臨8M坡雅路(計畫15M)及30M莊泰路	
議價空間	--	
核算建坪單價(萬元/坪)	47.72萬元/坪	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	扣除坡道平面車位1位; 每位面積以8.77坪計; 每位單價以2,100,000元計	
		臨路現況

評估過程

4區段土開法評估過程

比較標的31~33(用於土開法評估車位)



坡平車位單價
200~222萬元/位

項目	比較標的31	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段14地號	
地址	信華三街163號等	
大樓或社區名稱	明日城N02勝華怡家	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價2,000,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年5月29日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	13層	
案例樓層	B3層	
建築完成日期	111年12月29日	
屋齡	0.4年	
車位面積(坪)	8.15坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	
車道出入口道路及寬度(M)	臨10M信華三街	
核算車位單價(元/位)	2,000,000元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的32	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段20地號	
地址	信華五街165號等	
大樓或社區名稱	沐光	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價2,000,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年12月7日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	14層	
案例樓層	B3層	
建築完成日期	111年9月21日	
屋齡	1.2年	
車位面積(坪)	11.24坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	
車道出入口道路及寬度(M)	臨10M信華五街	
核算車位單價(元/位)	2,000,000元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

項目	比較標的33	分區地籍航照圖
縣市	新北市	
鄉鎮市區	泰山區	
地段號/建號	信華段五小段6地號	
地址	坡雅路139號二樓等	
大樓或社區名稱	幸福滿滿	
案例類型	住宅大樓	
使用用途	停車位	
交易型態	成交價格	
交易價格	總價2,100,000元	
調查日期	113年3月31日	
價格日期	112年9月2日	
使用分區	第三種住宅區	
結構種類	鋼筋混凝土造	
車位型式	坡道平面車位	
建築樓層	15層	
案例樓層	B4層	
建築完成日期	112年8月17日	
屋齡	0.0年	
車位面積(坪)	8.77坪	
車位數量(位)	1	
臨街情形	單面臨街	
車道出入口道路及寬度(M)	臨8M坡雅路	
核算車位單價(元/位)	2,100,000元/位	
案例資料來源	不動產交易實價查詢服務網	
備註	--	

評估過程



4區段土開法評估過程

主項目	次項目	說明	區段4比準街廓	
基本條件	基地面積(坪)	--	3,075.00	
	使用分區	--	第三種住宅區	
	法定建蔽率(%)	--	50.0%	
	法定容積率(%)	--	210.0%	
建築規劃	興建地上層數(層)	--	12	
	興建地下層數(層)	--	2	
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率(%)÷10.0%	60.0%	
	建築工期(年)	基礎工期6個月；樓上層每層1個月；樓下層每層2個月；雜項工程4個月	2.2	
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×法定容積率(%)	6,457.50	
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--	0.00	
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--	0.00	
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積+都市計畫獎勵容積+容積移轉樓地板面積(坪)	6,457.50	
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪)÷基地面積(坪)	210.0%	
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪)×15.0%	968.63	
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×10.0%	742.61	
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×5.0%	371.31	
	屋突物樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)÷地上層數×12.5%×2層	170.18	
	地下層樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×地下層開挖率(%)×興建地下層數(層)	3,690.00	
	法定汽車停車位數(位)	(允建+機電+梯廳-300㎡)÷(120㎡×0.3025)+1	223	
	實設汽車停車位數(位)	--	230	
	地下汽車停車空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位)×每位以10坪計	2,300.00	
	規劃戶數	--	223	
	總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積+機電+梯廳+屋突+地下層)樓地板面積	12,400.23	
	牆皮面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳+屋突)×牆皮係數1.5%	125.08	
	總樓地板面積(銷售面積)(坪)	總樓地板面積小計+牆皮面積	12,525.31	
	銷售分析	店面平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	957,000
		樓上層平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	535,381
車位平均單價(元/位)		詳如報告書推算過程	2,238,261	
總銷售金額(元)		詳如報告書推算過程	6,308,074,828	
成本分析	直接成本-營造單價(元/坪)	依全聯會第四號公報	113,700	
	直接成本小計(元)	直接成本-營造單價(元/坪)×總樓地板面積(銷售面積)(坪)	1,424,127,747	
	間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.0%	28,482,555	
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.0%	252,322,993	
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	283,863,367	
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之0.5%	31,540,374	
	間接成本-其他費用(元)	--	0	
	間接成本小計(元)	規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐費用+其他費用	596,209,289	
	建築成本(元)	直接成本小計(元)+間接成本小計(元)	2,020,337,036	
	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	2.7	
結論	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	15.0%	
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	5.33%	
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元)÷(1+利潤率(%)÷(1+資本利息綜合利率(%)×建築成本(元))	3,187,374,403	
	核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元)÷基地面積(坪)	1,036,543	

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算
總銷售金額為6,308,074,828元。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算
建築成本為2,020,337,036元。



土地開發分析法



利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適利潤率以**15.0%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算**資本利息利率為5.33%**。

土開價格

依土地開發分析估價作業流程，評估**重劃後4區段第三種住宅區比準街廓土地開發分析價格為1,037,000元/坪。**

評估過程



5區段比較法評估過程(採用與4區段相同之比較標的25~27)



重劃後比較法(5區段比準街廓)

項目(區段5比準街廓)	比較標的25	比較標的26	比較標的27
交易價格(萬元/坪)	89.00	85.00	80.00
交易型態	成交價格	成交價格	成交價格
情況因素調整率(%)	100.0%	100.0%	100.0%
價格日期因素調整率(%)	110.3%	112.5%	113.7%
區域因素調整率(%)	95.0%	95.0%	95.0%
個別因素調整率(%)	100.0%	92.0%	98.0%
試算價格(萬元/坪)	93.26	83.58	84.68
調整率絕對值加總(%)	43%	36%	51%
比較標的加權數(%)	35%	40%	25%
加權數計算後價格(萬元/坪)	32.64	33.43	21.17
最後推定比較價格(萬元/坪)		87.24 \approx 87.2	

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5區段第三種住宅區比準街廓(正常價格)的比較價格為872,000元/坪。

評估過程 5區段土開法評估過程(採用與4區段相同之比較標的4~6、28~33)

主項目	次項目	說明	區段5比準街廓	
基本條件	基地面積(坪)	--	1,764.50	
	使用分區	--	第三種住宅區	
	法定建蔽率(%)	--	50.0%	
	法定容積率(%)	--	210.0%	
建築規劃	興建地上層數(層)	--	12	
	興建地下層數(層)	--	2	
	地下層開挖率(%)	法定建蔽率(%)÷10.0%	60.0%	
	建築工期(年)	基礎工期6個月；樓上層每層1個月；樓下層每層2個月；雜項工程4個月	2.2	
	基準法定容積樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×法定容積率(%)	3,705.45	
	都市計畫獎勵容積樓地板面積(坪)	--	0.00	
	接受容積移轉之樓地板面積(坪)	--	0.00	
	實際允建容積樓地板面積(坪)	基準法定容積+都市計畫獎勵容積+容積移轉樓地板面積(坪)	3,705.45	
	實際建築規畫容積率(%)	實際允建容積樓地板面積(坪)÷基地面積(坪)	210.0%	
	機電設施樓地板面積(坪)	實際允建容積樓地板面積(坪)×15.0%	555.82	
	梯廳等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×10.0%	426.13	
	陽台等樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施)×5.0%	213.06	
	屋突物樓地板面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳)÷地上層數×12.5%×2層	97.65	
	地下層樓地板面積(坪)	基地面積(坪)×地下層開挖率(%)×興建地下層數(層)	2,117.40	
	法定汽車停車位數(位)	(允建+機電+梯廳-300 m ² ×0.3025)÷(120 m ² ×0.3025)+1	127	
	實設汽車停車位數(位)	--	132	
	地下汽車停車空間面積(坪)	實設汽車停車位數(位)×每位以10坪計	1,320.00	
	規劃戶數	--	129	
	總樓地板面積小計(坪)	(實際允建容積+機電+梯廳+屋突+地下層)樓地板面積	7,115.51	
	牆皮面積(坪)	(允建容積+機電設施+梯廳+屋突)×牆皮係數1.5%	71.78	
	總樓地板面積(銷售面積)(坪)	總樓地板面積小計+牆皮面積	7,187.29	
	銷售分析	店面平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	811,000
		樓上層平均單價(元/坪)	詳如報告書推算過程	458,925
車位平均單價(元/位)		詳如報告書推算過程	2,234,667	
總銷售金額(元)		詳如報告書推算過程	3,135,638,961	
成本分析	直接成本-營造單價(元/坪)	依全聯會第四號公報	113,700	
	直接成本小計(元)	直接成本-營造單價(元/坪)×總樓地板面積(銷售面積)(坪)	817,194,873	
	間接成本-規劃設計費用(元)	營造施工費之2.0%	16,343,897	
	間接成本-廣告銷售費用(元)	總銷售金額之4.0%	125,425,558	
	間接成本-管理費用(元)	總銷售金額之4.5%	141,103,753	
	間接成本-稅捐費用(元)	總銷售金額之0.5%	15,678,195	
	間接成本-其他費用(元)	--	0	
	間接成本小計(元)	規劃設計費+廣告銷售費+管理費+稅捐費用+其他費用	298,551,403	
	建築成本(元)	直接成本小計(元)+間接成本小計(元)	1,115,746,276	
結論	土地開發年數(年)	以建築工期(年)加計開發完成所需年數	2.7	
	利潤率(%)	依全聯會第四號公報	15.0%	
	資本利息綜合利率(%)	詳如報告書推算過程	5.18%	
	土地開發分析價格(元)	總銷售金額(元)÷(1+利潤率(%)÷(1+資本利息綜合利率(%) - 建築成本(元)	1,476,612,133	
核算土地單價(元/坪)	土地開發分析價格(元)÷基地面積(坪)	836,845		

總銷售金額推估

依前述樓上層、店面及車位建坪買賣實例以比較法評估後推算
總銷售金額為3,135,638,961元。

成本分析

參酌四號公報之營造單價及間接費用之各項比例參數核算**建築成本為1,115,746,276元。**



利潤率及資本利息利率

參酌四號公報並綜合考量最適**利潤率以15.0%**估計。參酌五大行庫平均利率考量興建及開發年期推算**資本利息利率為5.18%。**

土開價格

依土地開發分析估價作業流程，評估**重劃後5區段第三種住宅區比準街廓土地開發分析價格為837,000元/坪。**

評估過程

重劃後比準街廓正常價格決定

區段	街廓編號	使用分區	開發規模面積(m ²)	街廓面積(m ²)	道路種類	面前道路寬度(M)	臨街情形	比較法(元/坪)	權重	土開法(元/坪)	權重	正常價格比準街廓地價(元/坪)	正常價格比準街廓地價(元/m ²)
1	C1-2-1	第一種商業區	1000	5,191.07	聯外道路	33	三面臨路	1,273,000	50%	1,222,000	50%	1,248,000	377,500
2	C2-16-2	第二種商業區	1500	10,309.93	聯外道路	22	三面臨路	1,510,000	50%	1,389,000	50%	1,450,000	438,600
3	IP-1-1	產業專用區	1000	4,880.88	聯外道路	33	路角地	1,103,000	50%	984,000	50%	1,044,000	315,800
4	R3-52-1	第三種住宅區	1000	10,165.30	聯外道路	33	三面臨路	1,030,000	50%	1,037,000	50%	1,034,000	312,800
5	R3-26-1	第三種住宅區	無開發規模	5,833.05	次要道路	15	三面臨路	872,000	50%	837,000	50%	855,000	258,600

重劃後正常價格總價值

以前述所求得之比準街廓土地正常價格為基礎，考量市地重劃實施辦法第20條之相關規定，透過各項影響地價因素，比較分析比準街廓與其他街廓間之個別因素差異百分率後，以比準街廓之地價乘以各街廓之總調整率，即得各街廓之地價，經評估後本重劃區重劃後可供分配之建築用地**正**常價格總額為**500,774,365,856元**，**全區土地平均單價為295,050元/m²**。

評估過程



重劃前正常價格土地開發分析法

因市地重劃必須提供公共設施用地及費用負擔，故本案運用「成本法之土地開發分析」評估重劃前地價，以重劃後地價推估勘估標的全區之重劃前適當地價。以預估開發後之平均價格(295,050元/m²)為基礎，考量宅地化率、開發工事費、拆遷補償費...等，核算開發前全區平均素地價格為146,308元/m²。

由於土地開發分析法係以重劃後全區可供分配之建築用地平均價格，扣除相關之公共設施用地及費用負擔等直接成本、間接成本及利息負擔後，以推求重劃前地價之方法，評估結果之價格時點應與重劃後同為113年03月31日，而重劃前價格日期為109年08月24日，經計算價格日期調幅為-3.01%，推算重劃前正常價格土地開發分析價格為141,904元/m² (146,308元/m² × (1-3.01%))。

項目	正常價格(元/m ²)
A：開發後土地價格(單價)(元/m ²)	295,050
f：有效宅地化率(開發後土地剩餘比例)	63.34%
B：開發工事費(直接成本)(元/m ²)	5,307
K：拆遷補償費(元/m ²)	3,654
n：對開發工事費之利息負擔月數	60
P：資本利率(月利)	0.17%
C：間接費用(元/m ²)	101
n'：開發至完成之土地成本利息負擔月數	120
1/(1+r) ⁿ ：成熟度修正率	100.00%
D：個別因素之修正率	100.00%
X：開發前素地價格(單價)(元/m ²)	146,308

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**12年**。

折現率之決定係採不動產估價技術規則第43條之規定，選用風險溢酬法決定本案市地重劃折現率為**6.33%**。

項目	利率	權重	備註
銀行定存利率	1.700%	50%	-
政府公債利率	1.460%	50%	-
無風險報酬之基準率		1.58%	
項目調整率	1.流通性	2.00%	
	2.風險性	2.00%	
	3.增值性	-1.25%	
	4.管理上之難易	2.00%	
	總調整率合計	4.75%	
推估折現率(%)	6.33%		

$$\text{成熟度修正率} = \frac{1}{(1 + 6.33\%)^{12}} = 47.88\%$$

重劃後各街廓調整

道路種類

- 優：聯外道路、園林道路
- 稍優：主要道路、高速公路
- 普通：次要道路
- 稍劣：服務道路
- 劣：產業道路、私設道路、巷弄等

面前道路寬度

- 優： $X \geq 40M$
- 稍優： $25M \leq X < 40M$
- 普通： $15M \leq X < 25M$
- 稍劣： $10M \leq X < 15M$
- 劣： $X < 10M$

臨街情形

- 優：三面臨街以上
- 稍優：路角地
- 普通：雙面臨街
- 稍劣：單面臨街
- 劣：非臨街地

形狀

- 區分為方形(包括正方形、長方形、近似方形、近似長方形)、稍不規則形(包括三角形、地界線蜿蜒曲折)與及不規則形(包括三角形、地界線蜿蜒曲折)。

公共設施

- 公園、學校、停車場、車站、嫌惡設施等。
- 區分面臨或毗鄰、周邊街廓(地界線100公尺範圍內)、無。

土地使用分區及容積率

- 土地使用分區以容許使用項目之不同給予適當調整。
- 容積率運用土地開發分析法求取容積差異調整。

預期發展情形

- 位於新北大道、中環路及中正路兩側之聯外道路，給予適當調整。
- 位於TOD所屬街廓給予適當調整。

項次	街廓編號	使用分區	開發規模面積(m ²)	街廓面積(m ²)	區段	比準街廓地價(元/m ²)	土地使用分區調整(%)	容積率調整(%)	面積調整(%)	道路種類調整(%)	面前道路寬度調整(%)	臨街情形調整(%)	形狀調整(%)	公園用地調整(%)	學校用地調整(%)	停車場用地調整(%)	車站專用區調整(%)	嫌惡設施調整(%)	預期街廓發展調整(%)	TOD調整(%)	調整率合計(%)	評估街廓單價(元/m ²)	評估街廓總價(元)
30	C2-12-2	第二種商業區	1,500	6,981.00	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	86.0%	180,600	1,260,768,600
31	C2-12-3	第二種商業區	1,500	7,071.45	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	84.0%	176,400	1,247,403,780
32	C2-13	第二種商業區	1,500	5,731.37	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	85.0%	178,500	1,023,049,545
33	C2-14-1	第二種商業區	1,500	15,368.52	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	92.0%	193,200	2,969,198,064
34	C2-14-2	第二種商業區	1,500	4,322.54	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	103.0%	216,300	934,965,402
35	C2-15-1	第二種商業區	1,500	3,110.84	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	-10.0%	-2.0%	83.0%	174,300	527,041,368
36	C2-15-2	第二種商業區	1,500	7,660.78	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	-2.0%	84.0%	176,400	1,351,361,592
37	C2-15-3	第二種商業區	1,500	5,540.38	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	-6.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	-2.0%	78.0%	163,800	900,293,940
38	C2-15-4	第二種商業區	1,500	3,172.81	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-6.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	-2.0%	73.0%	153,300	474,693,450
39	C2-16-1	第二種商業區	1,500	13,353.23	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	89.0%	186,900	2,495,718,687
40	C2-16-2	第二種商業區	1,500	10,309.93	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	210,000	2,165,085,300
41	C2-16-3	第二種商業區	1,500	7,166.37	2	210,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-3.0%	0.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%	83.0%	174,300	1,249,098,291

重劃前各區段調整

位置

- 重劃前既成道路區段或是毗鄰既成開發區之聯外道路區段給予適當調整。

地勢

- 本案地勢皆為平坦地區，故不調整。

交通

- 以道路種類為判斷準則，如聯外道路、主要道路、次要道路及鄰里道路。

道路

- 以主要道路寬度之不同，給予適當調整。

使用性質

- 重劃前為建地目土地或是既成開發區邊界部分，予以適當調整。

土地使用分區

- 本案屬市地重劃性質，重劃前為附帶條件整體開發，土地使用分區之不同並無顯著差異，故不調整。

公告現值水準

- 參酌109年度當期公告現值給予適當之調整。

區段編號	主要土地使用分區	面積 (m ²)	主要道路寬度(M)	主要道路名稱	主要道路種類	基準區塊單價 (元/m ²)	位置調整 (%)	地勢調整 (%)	交通調整 (%)	道路調整 (%)	使用性質調整 (%)	土地使用分區調整 (%)	公告現值水準調整 (%)	總調整率 (%)	評估單價 (元/m ²)	評估總價 (元)	備註
P1	住宅區、產專區	56,306.24	6	中港南路之巷道	鄰里道路	58,000	0.0%	0.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	97.0%	56,300	3,170,041,248	新北大道四段以西與泰林路二段以東之住宅區及產專區
P2	公園用地	56,582.11	8	中港南路	鄰里道路	58,000	0.0%	0.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	82.0%	47,600	2,693,308,493	新北大道四段以西與泰林路二段以東之公園用地
P3	商業區、產專區、道路用地	15,519.65	12	泰林路二段	主要道路	58,000	15.0%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	10.0%	126.0%	73,100	1,134,486,083	泰林路二段一般路線價
P4	住宅區、商業區	706,202.27	12	文程路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	58,000	40,959,731,686	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分剔除區)
P4-1	住宅區、商業區	25,219.68	12	文程路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	110.0%	63,800	1,609,015,802	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分剔除區)(建地目)
P5	公兒用地	3,660.03	12	文程路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	45.0%	145.0%	84,100	307,808,306	文程路以北之公兒用地
P6	道路用地	2,008.21	6	中港西路	鄰里道路	58,000	0.0%	0.0%	-2.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	82.0%	47,600	95,590,893	沙爾德赫聖保祿修女會以西及以北道路用地
P7	宗教專用區	8,625.60	10	貴子路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%	110.0%	63,800	550,313,327	沙爾德赫聖保祿修女會周邊宗教專用區及兒童遊樂場用地(部分剔除區)
P8	道路用地	1,423.26	10	貴子路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	85.0%	49,300	70,166,643	貴子路以南與既成社區以東之道路用地
P9	住宅區	546.14	10	貴子路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	10.0%	130.0%	75,400	41,178,731	貴子路以南與既成社區(部分剔除區)
P10	住宅區、商業區	78,603.67	10	貴子路	次要道路	58,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	58,000	4,559,012,727	貴子路以南之住宅區與商業區

評估結果-重劃後

區段	5(元/m ²)
分區	住三
MIN	113,900
MAX	138,700
平均	125,260

區段	3(元/m ²)
分區	產專
MIN	119,400
MAX	151,200
平均	132,819

重劃計畫書於
109年8月24日
公告時推估之
重劃後地價

130,000元/m²

價格差距期間已3.5年有餘

地價變動調整合理漲幅

物價與工程造價合理漲幅

本次擬評價格

價格日期

113年03月31日

141,263元/m²

區段	1(元/m ²)
分區	商一
MIN	153,700
MAX	180,800
平均	168,641

區段	2(元/m ²)
分區	商二
MIN	153,300
MAX	222,600
平均	191,477

區段	4(元/m ²)
分區	住三
MIN	128,800
MAX	155,800
平均	145,850

區段	2(元/m ²)	3(元/m ²)	3(元/m ²)	3(元/m ²)	5(元/m ²)	5(元/m ²)	5(元/m ²)
分區	交通用地	變電所	電信	醫服	機關	社福	捷運系統
MIN	165,900	84,200	90,700	139,100	112,700	117,600	89,100
MAX	165,900	85,700	90,700	139,100	112,700	117,600	111,400
平均	165,900	84,948	90,700	139,100	112,700	117,600	93,437

評估結果-公共設施

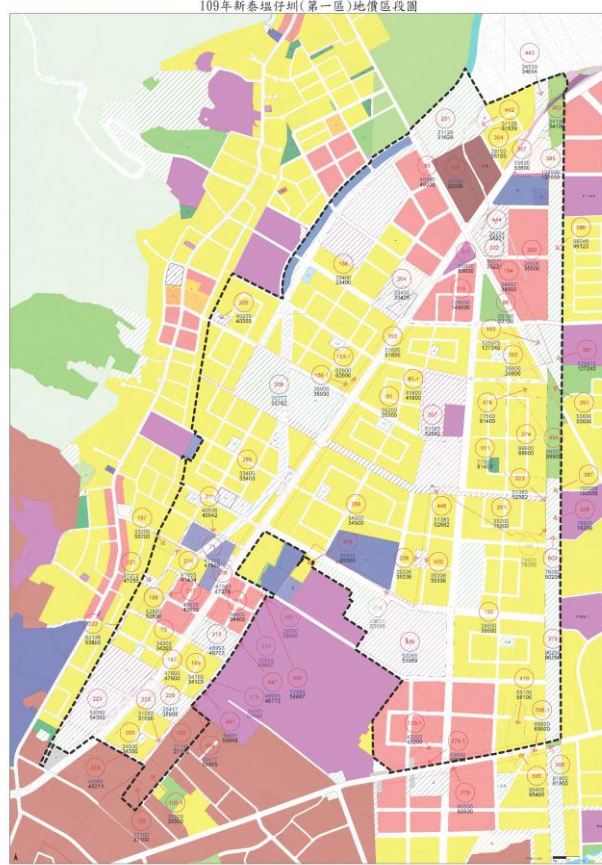
(一)依市地重劃實施辦法第53條規定：

- 1.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二分之一而不能分配土地時，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。
- 2.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二分之一，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。

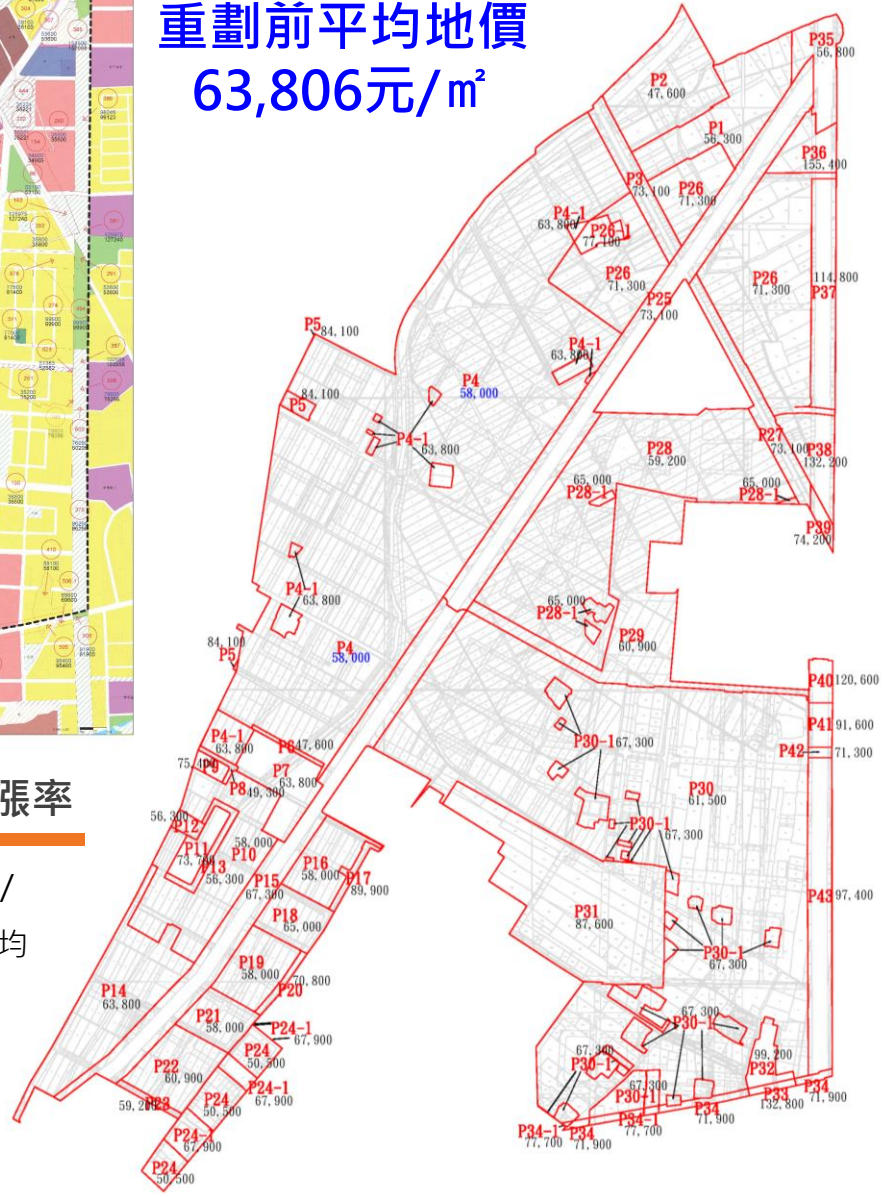
(二)依上開規定，土地所有權人重劃後未能分配土地或放棄分配土地時，其現金補償係以原位置評定之重劃後地價為計算標準，故**考量重劃後土地補償之公平性，本案公共設施用地價格評估係以重劃後特定價格全區可供分配之建築用地平均價格141,263元/m²評定之**，其中經查坐落於東北側公共設施用地(廣停一)週邊之新北市新莊區中港厝段96-6地號等21筆土地，109年度公告土地現值已達152,903元/m²，係以當期公告現值評估之，以兼顧土地所有權人土地分配權益及地價合理性。

評估結果-重劃前

區段編號	備註	評估單價(元/m ²)	109年公告現值(元/m ²)(取最高)	是否高於各區段公告現值
P1	新北大道四段以西與泰林路二段以東之住宅區及產專區	56,300	38,881	OK
P2	新北大道四段以西與泰林路二段以東之公園用地	47,600	36,100	OK
P3	泰林路二段一般路線價	73,100	49,300	OK
P4	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分別除區)	58,000	41,565	OK
P4-1	新北大道五段以西與貴子路以北之住宅區及商業區(部分別除區)(建地目)	63,800	40,393	OK
P5	文程路以北之公兒用地	84,100	70,700	OK
P6	沙爾德赫聖保祿修女會以西及以北道路用地	47,600	40,542	OK
P7	沙爾德赫聖保祿修女會周邊宗教專用區及兒童遊樂場用地(部分別除區)	63,800	47,500	OK
P8	貴子路以南與既成社區以東之道路用地	49,300	41,434	OK
P9	貴子路以南既成社區(部分別除區)	75,400	53,200	OK
P10	貴子路以南之住宅區與商業區	58,000	41,418	OK
P11	明志路三段145巷既成社區(部分別除區)	73,700	52,800	OK
P12	明志路三段145巷既成社區以西之公兒用地	56,300	47,256	OK
P13	明志路三段145巷既成社區周邊道路用地	56,300	46,941	OK
P14	新北大道六段以西與捷運貴和站以北之學校及公園用地	63,800	54,300	OK
P15	新北大道六段一般路線價(部分別除區)	67,300	59,600	OK
P16	新北大道六段以東與貴子路以南之商業區	58,000	34,400	OK
P17	輔仁大學以西與貴子路以南之道路用地	89,900	76,100	OK
P18	新北大道六段以東與新北大道六段79巷以南之公園用地	65,000	54,559	OK
P19	新北大道六段以東與台麗街以北之住宅區	58,000	37,822	OK
P20	輔仁大學以西與台麗街以北之道路用地	70,800	55,948	OK
P21	新北大道六段以東與台麗街以南之公園用地	58,000	37,451	OK
P22	新北大道六段以東與漢口街以南之住宅區	60,900	47,270	OK
P23	新北大道六段291巷	59,200	45,256	OK
P24	安泰段之工業區	50,500	31,050	OK
P24-1	安泰段之工業區(建地目)	67,900	54,100	OK
P25	新北大道四、五段一般路線價(部分別除區)	73,100	53,600	OK
P26	新北大道四段以東及以西泰山捷運站周邊之商業區(部分別除區)	71,300	53,080	OK
P26-1	新北大道四段以東及以西泰山捷運站周邊之商業區(部分別除區)(建地目)	77,100	33,400	OK
P27	泰林路一段一般路線價	73,100	53,600	OK
P28	新北大道五段以東與莊田路以北之住宅區	59,200	52,117	OK
P28-1	新北大道五段以東與莊田路以北之住宅區(建地目)	65,000	35,200	OK
P29	莊泰路以西之學校用地	60,900	52,882	OK
P30	新北大道五段以東與莊田路以南之住宅區與商業區(部分別除區)	61,500	61,035	OK
P30-1	新北大道五段以東與莊田路以南之住宅區與商業區(建地目)	67,300	50,214	OK
P31	輔仁大學以北之學校及公園用地	87,600	76,100	OK
P32	中正路以北既成社區(部分別除區)	99,200	70,659	OK
P33	中正路以北既成社區一般路線價(部分別除區)	132,800	95,400	OK
P34	中正路一般路線價(部分別除區)	71,900	61,900	OK
P34-1	中正路一般路線價(建地目)	77,700	60,500	OK
P35	台1省道與台65號快速道路路口之圍道用地(部分別除區)	56,800	34,654	OK
P36	中環路三段(榮華路二段與中原路之間)之圍道用地與廣場用地(部分別除區)	155,400	152,903	OK
P37	中環路三段(中原路與幸福路之間)之圍道用地(部分別除區)	114,800	99,123	OK
P38	中環路三段(幸福路與中平公園)之圍道用地與廣場用地(部分別除區)	132,200	127,240	OK
P39	中環路三段(泰林路一段)之圍道用地(部分別除區)	74,200	53,600	OK
P40	中環路三段(莊田路以北)之圍道用地(部分別除區)	120,600	103,558	OK
P41	中環路三段(莊田路以南)之圍道用地(部分別除區)	91,600	78,266	OK
P42	中環路三段(莊田路以南)之圍道用地(部分別除區)	71,300	61,360	OK
P43	中環路三段(中正路以北)之圍道用地(部分別除區)	97,400	86,266	OK



重劃前平均地價
63,806元/m²



重劃前後平均地價上漲率

重劃前平均土地單價為63,806元/m²，重劃後可分配之建築用地平均土地單價為141,263元/m²，本案重劃前後地價平均上漲率為221.39%。



感謝聆聽 敬請指教

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

