



土地徵收補償市價查估及價格之決定

臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,
Tainan City Government

報告人：王璽仲

高雄市不動產估價師公會 榮譽理事長
不動產估價師、第一期閩台認證評估師
高雄市不動產估價師優良貢獻獎(99年)
高雄市第一屆優良不動產估價師(110年)
中華民國第21屆 地政貢獻獎(105年)
英國皇家特許測量師協會資深會員(MRICS)

 **V-LAND** GET RIGHT VALUED
大有國際
大有國際不動產估價師聯合事務所
V-Land International Appraisers Joint Firm

中華民國111年07月

簡報大綱



- 一、法規與價值基礎分析
- 二、使用分區認定與填寫
- 三、地價查估作業與流程
- 四、買賣實例分析與選用
- 五、地價查估成果
- 六、價格情況因素調整

土地徵收條例-101年1月4日(修)

公益所需，興辦事業 得徵收私地 #3

- 國防事業。交通事業。
- 公用事業。水利事業。
- 公共衛生及環境保護事業。
- 政府機關、地方自治機關及其他公共建築。
- 教育、學術及文化事業。
- 社會福利事業。國營事業。
- 其他依法得徵收土地之事業。

避免耕地，優先無使用之公有地及國營事業土地 #4

- 使用農地須符公益性必要性。
- 變更為非農用時，應先徵得直轄市或縣（市）農業主管機關同意。

■ 社會因素

徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度

■ 文化及生態因素

因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生環境、周邊居民或社會整體之影響

■ 永續發展因素

國家永續發展政策、永續指標及國土計畫

■ 經濟因素

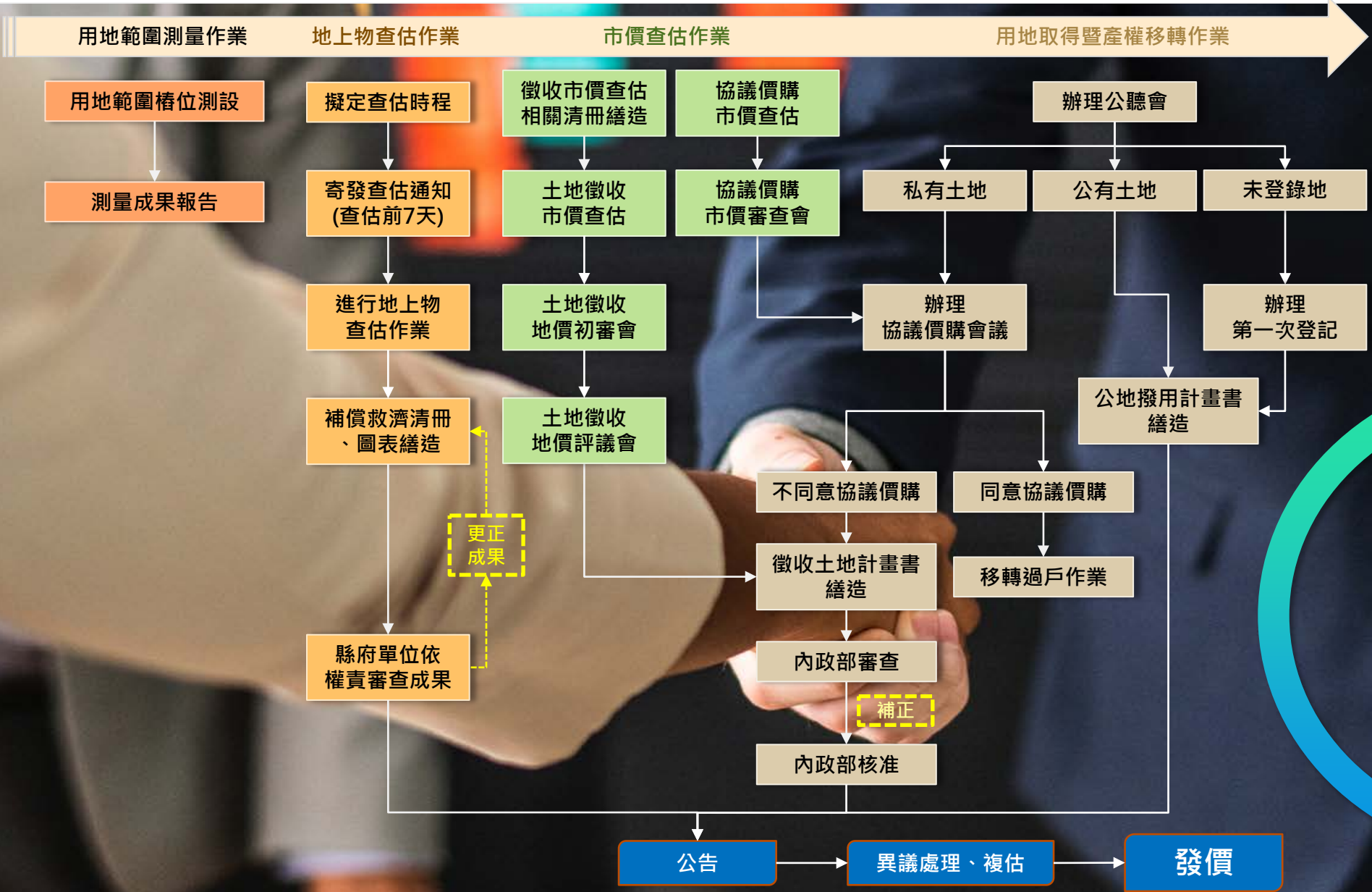
徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性

■ 其他因素

徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項

公益性，
必要性 #3

用地取得作業流程



不動產估價師
+
地政士
+
測量技師
+
都計、結構、律師

協議價購市價 | 徵收補償市價-法規基礎

制(擬)定機關	名稱
 中華民國 內政部 地政司 Dept of Land Administration, M. O. I.	土地徵收條例暨其施行細則_101.7.20最新修正 土地徵收補償市價查估辦法_103.11.14最新修正 土地徵收補償市價查估作業手冊_104.03 地價調查估計規則_102.12.31最新修正 土地徵收補償市價查估相關書表格式_104.01.30 影響地價區域因素評價基準表(土地徵收補償市價查估用)_104.01.30 影響地價個別因素評價基準表_104.01.30 平均地權條例暨施行細則_(106年、104年) 國土計畫法暨其施行細則_(105年) 申請土地徵收注意事項_105.06.24 不動產估價技術規則_102.12.20 不動產估價師法_104.12.30 非都市土地使用管制規則_65.03.30
 中華民國不動產估價師公會全國聯合會	第二號公報-敘述式不動產估價報告書範本_95.11.01 第四號公報_107.04.13 第五號公報-收益法之直接資本化法_98.02.24 第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引_110.01.28
 桃園市政府 Taoyuan City Government	都市計畫法桃園市施行細則(舉例)

協議價購市價 | 徵收補償市價-法規基礎

項目	協議價購市價查估	徵收補償市價查估
作業相同處		
調查並蒐集相關資訊	✓ 蒐集、掌握基礎圖籍與清冊 (地價區段圖) ✓ 區域環境分析：區域發展概況分析及地物設施掌握 ✓ 市場行情分析：類似標的產品市場成交行情調查掌握 ✓ 比較標的屬情況特殊且無法量化者應排除	內政部台內地字第1010328533號函說明，協議價購階段的市價查估須依據「不動產估價技術規則」進行市場一般市價評估，「土地徵收補償市價查估辦法」適用於進入徵收階段的徵收補償市價評估。
作業相異處		
法令規範	不動產估價技術規則	土地徵收補償市價查估辦法 土地徵收補償市價查估作業手冊
估價方法	兼採二種以上方法 考量勘估標的土地使用分區類型以比較法、收益法或成本法或土地開發分析法評估	以比較法為原則，並得採收益法
案例選取	✓ 相關法令未明定法定期間，建議以一年內之成交案例為妥 ✓ 採3件以上比較標的	✓ 法定期間內(六個月)成交案例，區域成交稀少建議得放寬跨區或放寬至一年 ✓ 1至3件比較標的
作業成果	不動產估價報告書	內政部訂頒之徵收書表格式 不動產估價報告書 各縣市地價評議委員會所需相關評議文件

✓ 協議價購階段之「市價」來源依據台內地字第1010085864號、10101307672號及1017908305號函略以：協議價購應依市價與所有權人協議...，該市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估...等方式取得。

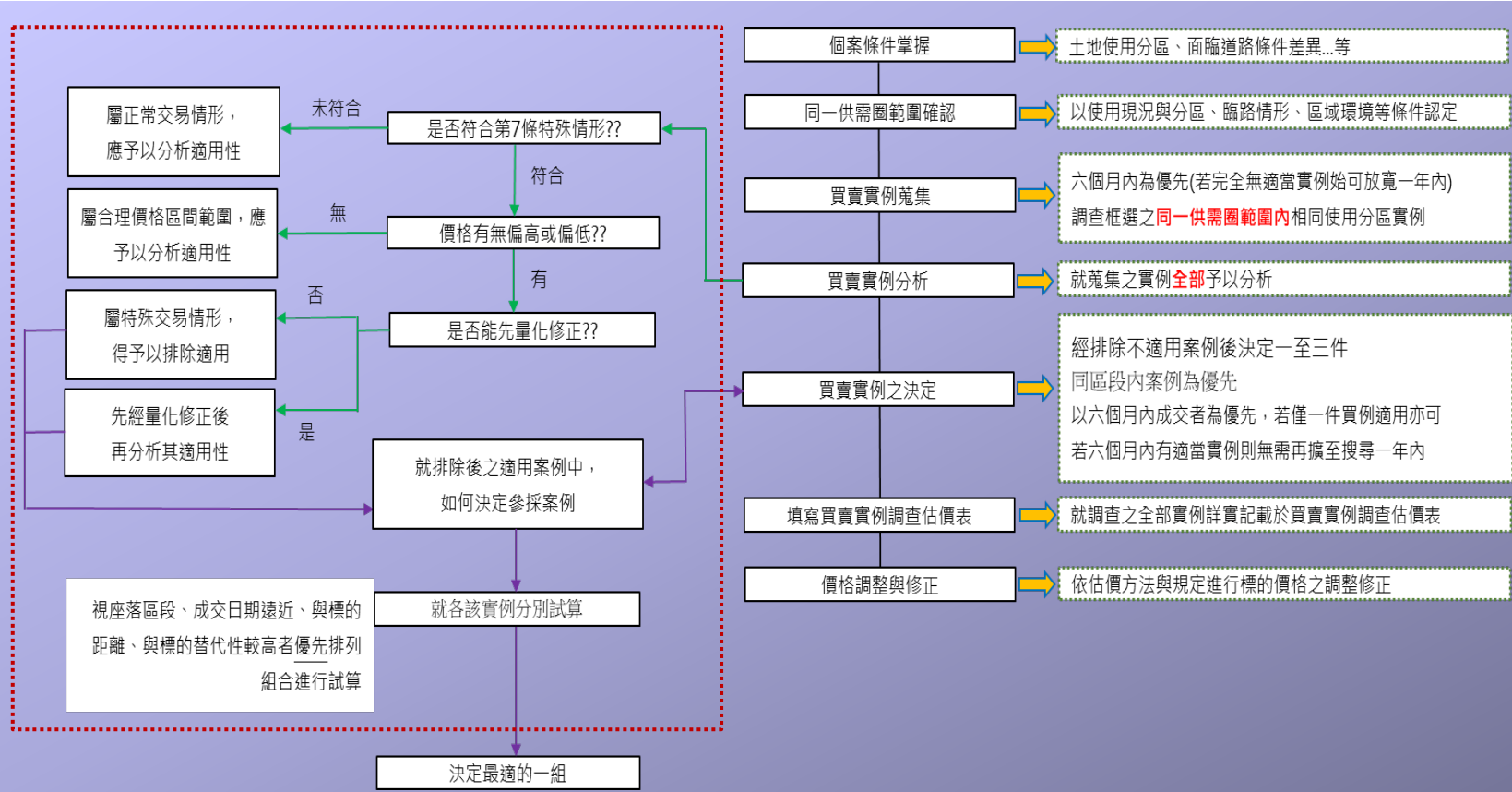
協議價購 | 徵收補償市價-法規基礎

遵循 法院判決•法官見解•訴願決定•查估辦法

判決書/訴願書	主旨說明
最高行政法院 109年度判字第333號	【買賣實例調查表】 所調查之全部實例需填寫買賣實例調查表
高雄高等行政法院 109年度訴字第70號	【案例交易價格合理性之判斷】 買例須先依查估辦法§7進行量化修正後並仍具異常始得排除，否則即認查估程序有瑕疵且足以影響市價查估之合法性
高雄高等行政法院 104年度訴字第534號	【案例選取範圍與排除因素】 ➢ 應以與比準地屬同一供需圈之類似地區為其範圍 ➢ 買例僅因交易日期遠近而逕予選定或排除，足認係屬不完整事實之恣意判斷
訴委會 台內訴字第1090042856號	【案例放寬蒐集期間之認定】 買例未善盡事實之調查即逕予認定原案例蒐集期間無適當買賣實例而放寬案例蒐集期間，其查估程序難謂適法

土地徵收補償市價查估辦法及作業手冊

- ✓ §17：案例選取以六個月內為原則，案例稀少得擴至一年內。
- ✓ §19：於同一地價區段內選取一至三件比較標的
- ✓ § 7：買賣實例有特殊情況致價格異常須先進行量化修正
- ✓ § 6：蒐集之買賣實例應填寫買賣實例調查估價表



一般徵收 | 區段徵收-法規基礎

技術規則·查估辦法-土地使用分區(查估辦法#20、22)

- 非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：

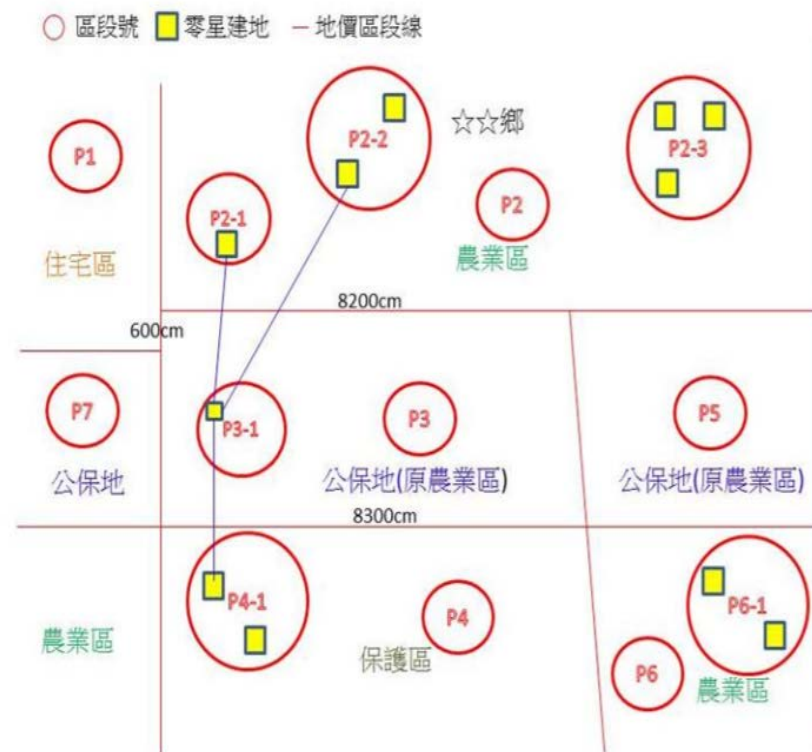
- ✓ 依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫。

- 都市計畫範圍內非屬前開公共設施保留地之依法得徵收土地：

- ✓ 依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫。
- ✓ 確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明。

- 區段徵收區內公共設施保留地：

- ✓ 以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。
- ✓ 但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依土地徵收補償市價查估辦法第22條第1項規定辦理。



- 都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。

一般徵收 | 區段徵收-法規基礎

都市計畫法·查估辦法-土地使用分區(都計法#48、查估辦法#10)

- 依據內政部都市計畫委員會92年10月14日(區段徵收)、93年11月16日(市地重劃)決議，都市計畫變更涉及整體開發區土地須俟區段徵收作業發價完成或市地重劃計畫報地政司核定，**始得辦理都市計畫核定及發布實施**。
- 目前在查估作業執行中，在考量宗地之行政條件時，都市土地之土地使用管制的狀況會有如下狀況：
 - ✓ 整體開發區(例 區段徵收)的都市計畫樁位業已公告並完成地籍逕割(92.10前)，例如205兵工廠。
 - ✓ 整體開發區(例 區段徵收)的都市計畫尚未公告實施(92.10後)，原都市計畫樁位業已公告並完成地籍逕割，例如桃園航空城(大園都市計畫)、鹽行國中(永康交流道特定區計畫)。
 - ✓ 整體開發區(例 區段徵收)的都市計畫尚未公告實施(92.10後)，原屬都市計畫屬主要計畫公告，都市計畫樁位尚未公告及未完成地籍逕割，例如社子島(原屬100年台北曼哈頓計畫)、橋科園區(原屬83年高雄新市鎮特定區計畫)。
- 都市計畫法第48條。依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。
- 查估辦法第10條：公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。

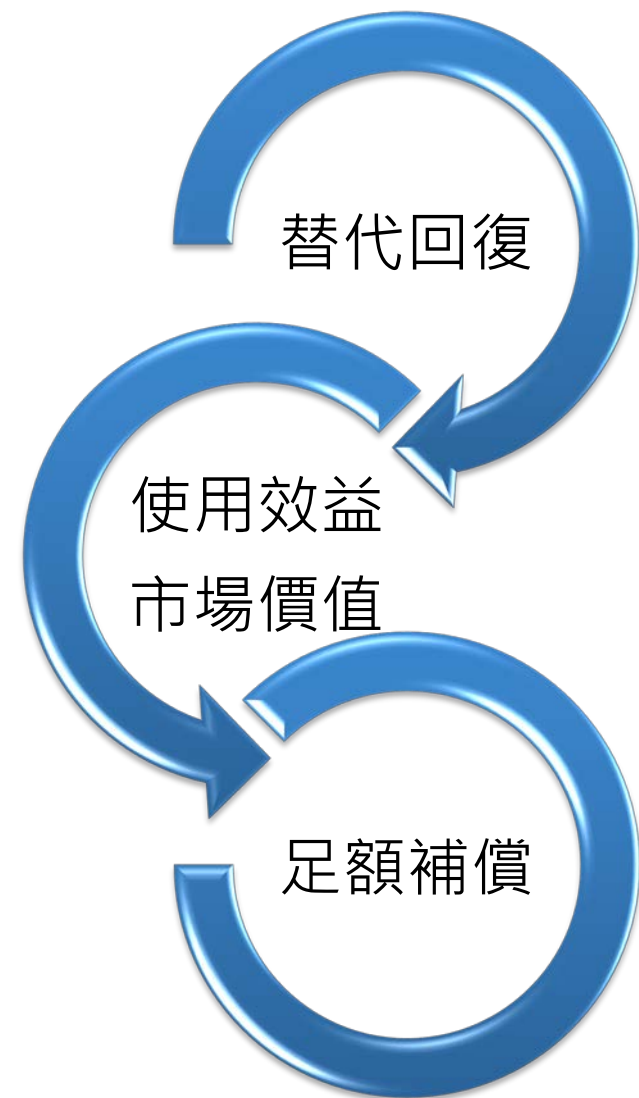
協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

◆ 估價原則

- 協議價購與徵收補償評估應符合土地徵收補償立法意旨，使得被徵收土地所有權人得以在同一地段買回相同性質及面積土地為基礎。
- 評估之市場價值須提供足額補償並符合使用效益得替代回復之原則。



↑ → 埤仔頭滯洪池護農自救會長嚴詔鴻（上圖左）27日上午率120位農民到嘉義縣府前抗議，要求縣府停工並重新評估，水利處長林谷樺（右圖右）代表出面接受陳情書，並表示內部會再討論，1個月後回覆。（張亦惠攝）



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

◆ 估價原則

- 協議價購係徵收補償之先行程序，若是協議價購不成時，需地機關得以土徵條例第30條進入土地徵收程序予以市價徵收補償。
 - 協議價購與徵收補償之「市價」的價值基礎理應相近一致，避免價格矛盾造成後續不必要的行政資源浪費與公共建設的延宕。
- ✓ **依據土徵條例第11條**：需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，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，始得依本條例申請徵收。
 - ✓ **依據土徵條例第30條**：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
 - ✓ **依據技術規則第97條**：公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。
 - ✓ **依據技術規則第87條**：對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。
 - ✓ 協議價購估價係基於徵收補償行政處分之先行程序，在「**不利益變更禁止原則**」，在可預期徵收補償之計算結果會優於協議價購之計算結果時，在協議價購的估價條件敘明理由以較優結果為評估基礎，應屬符合「正常價格」之種類。



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

◆ 被徵收土地價值補償基礎

- 以被徵收土地原有市場價值與使用效益為基礎，應以周邊類似土地使用效益之正常交易價格為基準以為市價補償。
- 使用效益需符合替代回復；市場價值需提供足額補償。
- 被徵收土地補償價值無須考量變更後之預期效益及使用限制。
 - ✓ 被徵收人土地係是透過政府「強制力」來變更土地使用管制型態，及無須考量土地變更後預期效益或使用限制的條件下，應以變更使用分區或編定前之原土地使用管制為價值評估基礎，較為公平與合宜。
 - ✓ 徵收補償不含括非法使用部分之效益，亦不含預期效益，若考量保障土地所有權人或建物所有權人之使用權、居住權，需地機關可另以救濟金或提供安置計畫等其他方式為之。
 - ✓ 徵收補償與徵收後興辦事業性質無涉。開發型興辦事業之開發利益與土地徵收補償不能混為一談，開發利益是否與原土地所有權人共享，應由需用土地人自行訂定原則，交付不動產估價師於估價條件予以敘明以為價值評估基礎，並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格結果的差異性為何。

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

- 依據都市計畫法第42條，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列**公共設施用地**：

- ✓道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- ✓學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- ✓上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- ✓本章規定之其他公共設施用地。



- 內政部87.6.30台內營字第八七七二一七六號函，查都市計畫法所稱之「公共設施保留地」，依都市計畫法第48條至第51條之立法意旨，係指依同法所定都市計畫擬定、變更程序及同法第42條規定劃設之公共設施用地中，留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者而言。
- 依據都市計畫法及內政部函釋規定，**公共設施保留地**之認定須兼具以下三要件：
 - 一、須為都市計畫法第42條所稱之公共設施用地。
 - 二、尚未徵收取得。
 - 三、且非屬下列三種情形者：
 - ✓ 經依都市計畫法第30條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
 - ✓ 依都市計畫法第61條第二項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
 - ✓ 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

● 不動產估價技術規則第97條：

- ✓ 公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。
- ✓ 無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

● 土地徵收條例第30條：

- ✓ 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- ✓ 在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

1. 市場機制

實施代金制度後市場收購價格會低於競標價格，且公告現值過低者不予收購，流動性低。

等待時間短
獲利低

2. 競價標購 ★★★

每年市政府取得容積代金後，會公告競標一次或多次，採公開競標價低者得，可自行決定要賣的金額投標，未來如容積代金提高收購增量價格會逐年提高，且持有期間，每年土地公告逐年增殖，全國平均漲幅約14%。

等待時間一般
獲利中等

3. 徵收及協議價購

- 等待時間長
- 補償款高
- 以市價補償

等待時間長
獲利高

台北市不動產估價師公會第一號估價作業通則
公共設施用地或公共設施保留地非估價標的主體者

以下列方式辦理者，其價格應分列計價，並於報告書中敘明



• 對於全案總值影響較小

該部分價值決定得無須另行採用估價方法

• 道路用地

以公告現值一定比率計算
參考政府採購私有既成道路土地決標比率決定之



• 非道路用地

參考台北市不動產估價師公會研究案『影響地價區域及個別因素評價基準—行政條件差異價格調整明細表產製案』

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

◆ 被徵收土地價值補償基礎

- **公共設施保留地**係以**補償市價**為原則，以**毗鄰非公共設施保留地之平均市價**補償其地價
 - ✓ 技術規則第97條並未基於「徵收補償」之目的來規範估價條件，係規範評估公保地效用之市場一般正常價格為目標，協議價購評估對象為公共設施保留地者，依土地徵收條例第30條第1項後段規定，都市計畫公共設施保留地補償價格之訂定有其特殊性，係按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，此規定與技術規則第97條規定之意涵有別。
 - ✓ 但，協議價購公保地係評估公保地協購當時之補償市價為原則，係以推算毗鄰地(非公共設施保留地)產生之效用的市場一般正常價格為目標。兩者目標價值不一致，應不能相提而論。
 - ✓ 目前除了都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。該價值基礎與技術規則第2條之正常價格定義恐有產生衝突，及依技術規則第97條後段所載...以毗鄰土地平均價格為基礎比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況推算之，應可顯見該所推估之結果與土徵條例第30條的規範有所差異(偏低居多)，亦失去協議價購的精神與目的。

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

◆ 被徵收土地價值補償基礎

- 十號技術公報價格(協議價購)評估基礎並非以公保地之效用為條件，該價值基礎稱之為補償市價。
- 評估時得依技術規則第97條規定評估，惟該條文運用於協議價購估價之原則如下
 1. 公共設施保留地係以補償市價為原則，以毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。以比較法評估不宜採用抵稅、容積移轉或資產作帳為買賣目的之比較標的。若屬協議價購所登載的買賣實例，即便屬同類型公保地，亦會因毗鄰地的差異而有不同價格基礎，不宜直接使用做為比較標的。
 2. 無買賣實例者，採用毗鄰土地平均價格為基礎推算時，得依查估辦法第22條規定。
 3. 評估對象與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，不應低於未修正前之價格。
- 協議價購對象雖為公共設施保留地，但變更公共設施保留地前之使用價值高於第3點評估結果者，應依變更前之最有效使用價值另行評估，並於估價條件敘明之。

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

● 公設地地價區段納入毗鄰計算？

● 以點相鄰區段不納入毗鄰計算

○ 區段號 — 地價區段線

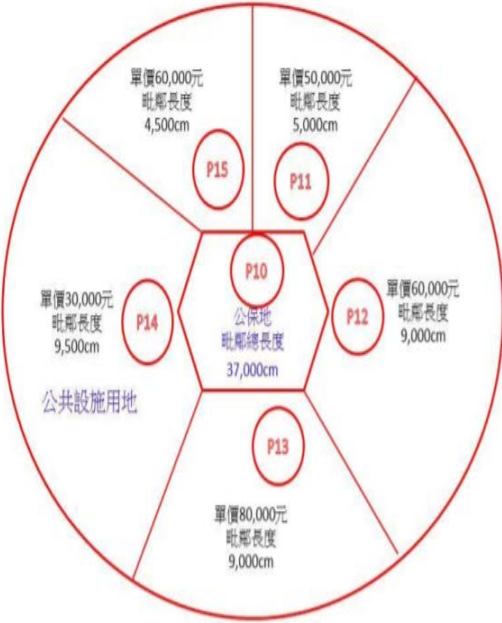


表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-00-000

年期	1040301	區段編號	P010-00	區段範圍	0
區段地價計算結果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P011-00	5,000	50,000		
	P012-00	9,000	60,000		
	P013-00	9,000	80,000		
	P014-00	9,500	30,000	公共設施用地	
	P015-00	4,500	60,000		
	合計	27,500	64,800	本案採P014-00區段不納入計算	
	合計	37,000	55,900	P014-00區段納入計算	

填寫日期：年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)： 不動產估價師：

○ 區段號 — 地價區段線

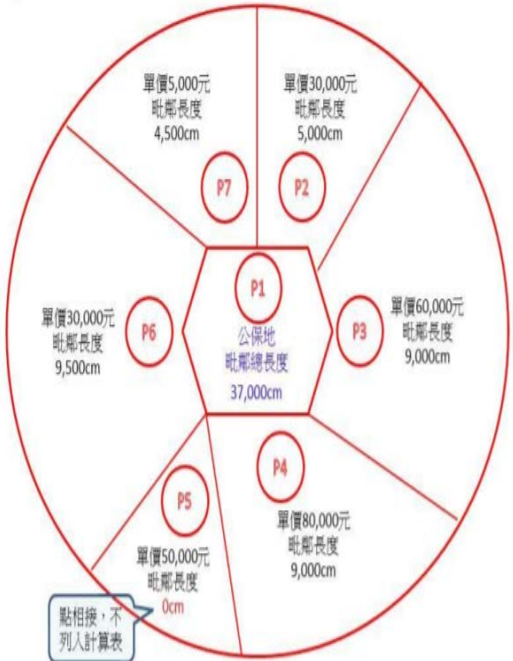


表8-1 公共設施保留地地價加權平均計算表

案號：1040301-00-000

年期	1040301	區段編號	P001-00	區段範圍	0
區段地價計算結果	毗鄰各非公共設施保留地地價區段				
	區段號	區段線長度 (cm)	區段地價 (元/M ²)	備註	
	P002-00	5,000	30,000		
	P003-00	9,000	60,000		
	P004-00	9,000	80,000		
	P006-00	9,500	30,000		
	P007-00	4,500	5,000		
	合計	37,000	46,500		

填寫日期：年 月 日 承辦員： 課(股)長： 主任(局、處長)： 不動產估價師：

✓ 市價徵收查估辦法第22條：

都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。

協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

◆ 現況公保地補償基礎：

- 土徵條例有關公保地之評價係以公保地是從非公共設施保留地予以劃設或都計變更而來之前提下，基於補償原則以考量原分區編定管制土地價值為基礎，按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，並非以公保地之土地使用效用以為協議價購評估基礎，先行敘明。
 - ✓ 若當時沒有因第一次都市計畫地使用分區劃設區別~
 - ✓ 若第一次都市計畫發布當時業已完成公設土地取得補償~



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

公共設施用地vs公共設施保留地

◆ 現況公保地補償基礎之問題：

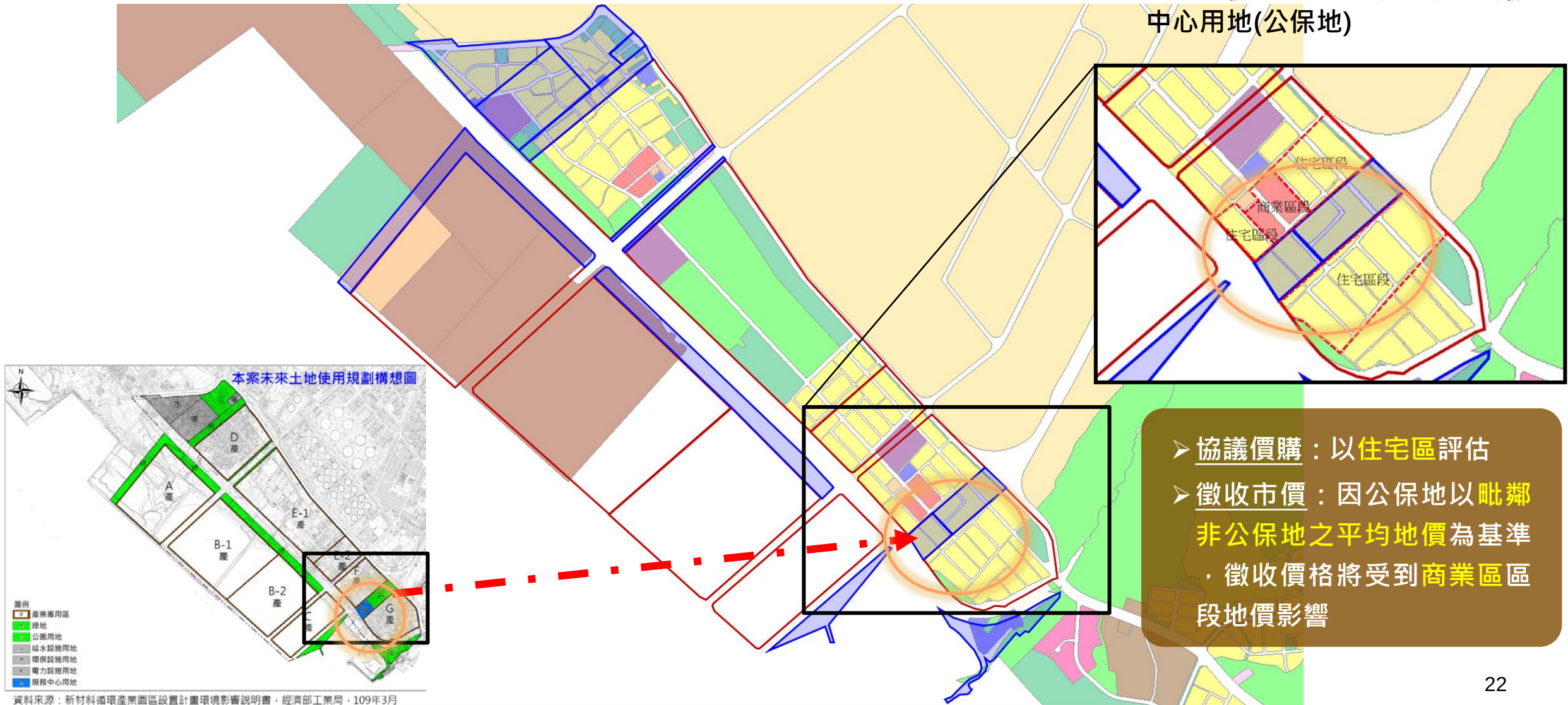
- 面對現今都市計畫之公設用地變更的多樣性？
- 非都市土地變更為類似公保地(水利用地、交通用地...等)係採原分區編定土地予以推估價值之公平性？
- 目前都市計畫變更為公設用地路徑分成個案變更及通盤檢討，惟這二種路徑均是將非公設用地變更為公設用地，或是將原公設用地變更為其他類型之公設用地，前者應以變更公設用地前分區管制為基礎予以評估，後者就依據前述毗鄰地價值為評估依據。



公保地區段單獨劃設 變更後為得徵收之土地

- 現行使用分區套疊未來擬變更都市計畫之示意圖

- 現行使用分區：住宅區
- 變更後使用分區：公園用地、服務中心用地(公保地)



協議價購市價 | 徵收補償市價-價值基礎

◆ 現況公保地補償基礎之問題：

- 技術規則評估與查估辦法評估之價值基礎衝突？十號技術公報??

不動產估價技術規則

平均價格

土地價值減損
情況

土地使用分區
及使用強度

公設地及公
保地價值

公共設施用地vs公共設施保留地

土地徵收補償市價查估辦法

住

商

農

工

公保地
價值

社子大橋

洲美快速道路



土地徵收補償市價查估辦法第20條內容摘述

宗地個別因素資料之**行政條件**，依下列方式填寫：

- 非都市土地、都市計畫範圍內公共設施保留地、區段徵收範圍內土地：依徵收計畫報送時之土地使用管制規定填寫
- 都市計畫範圍內非屬前款公共設施保留地之依法得徵收土地：依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫；確無法追溯變更前之使用管制條件者，需用土地人應於清冊相關欄位或報送公文中註明

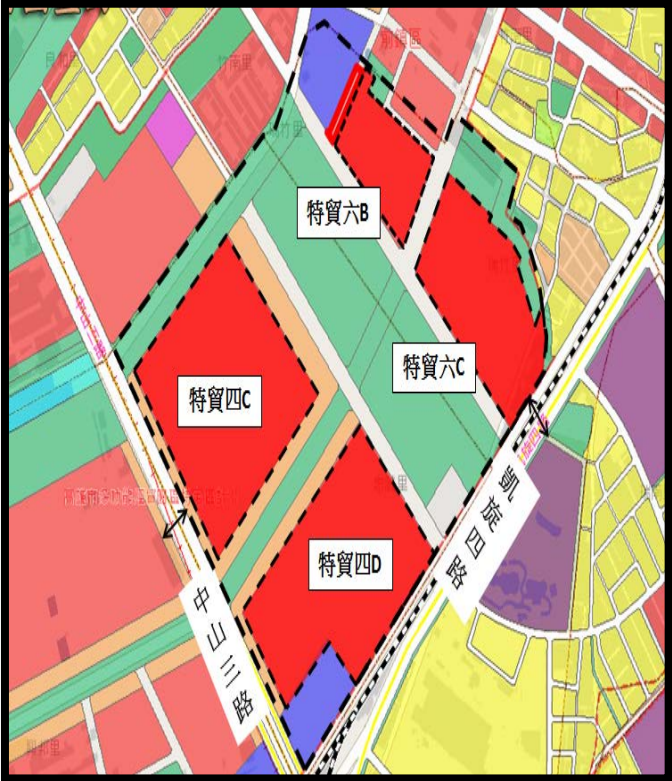
整體開發區土地使用分區適用

- 依據內政部都市計畫委員會92年10月14日(區段徵收)、93年11月16日(市地重劃)決議，都市計畫變更涉及整體開發區土地須俟區段徵收作業發價完成或市地重劃計畫報地政司核定，始得辦理都市計畫核定及發布實施
- 目前在查估作業執行中，在上述條件下考量個別宗地行政條件時，都市土地之土地使用管制的狀況會有如下狀況：
 1. 整體開發區(例-區段徵收)的都市計畫樁位業已公告並完成地籍逕割(92.10前)，例如205兵工廠
 2. 整體開發區(例-區段徵收)的都市計畫尚未公告實施(92.10後)，原都市計畫樁位業已公告並完成地籍逕割，例如桃園航空城(大園都市計畫)、鹽行國中(永康交流道特定區計畫)
 3. 整體開發區(例-區段徵收)的都市計畫尚未公告實施(92.10後)，原屬都市計畫屬主要計畫公告，都市計畫樁位尚未公告及未完成地籍逕割，例如社子島(原屬100年台北曼哈頓計畫)、橋科園區(原屬83年高雄新市鎮特定區計畫)

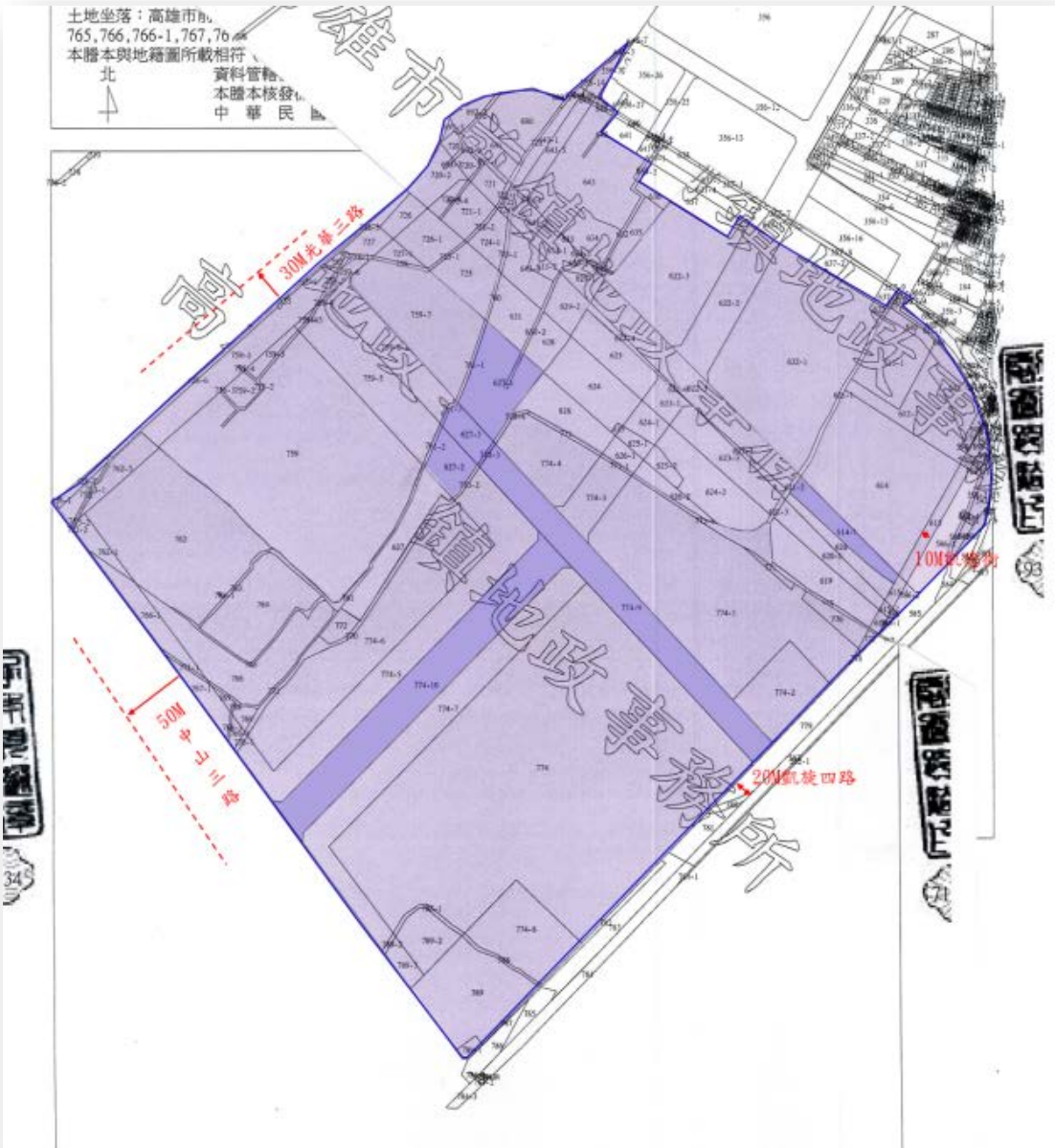
整體開發區土地使用分區適用(92.10前)

變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案 (未來將採區段徵收方式進行整體開發)

區段徵收時 地籍、都市計畫圖

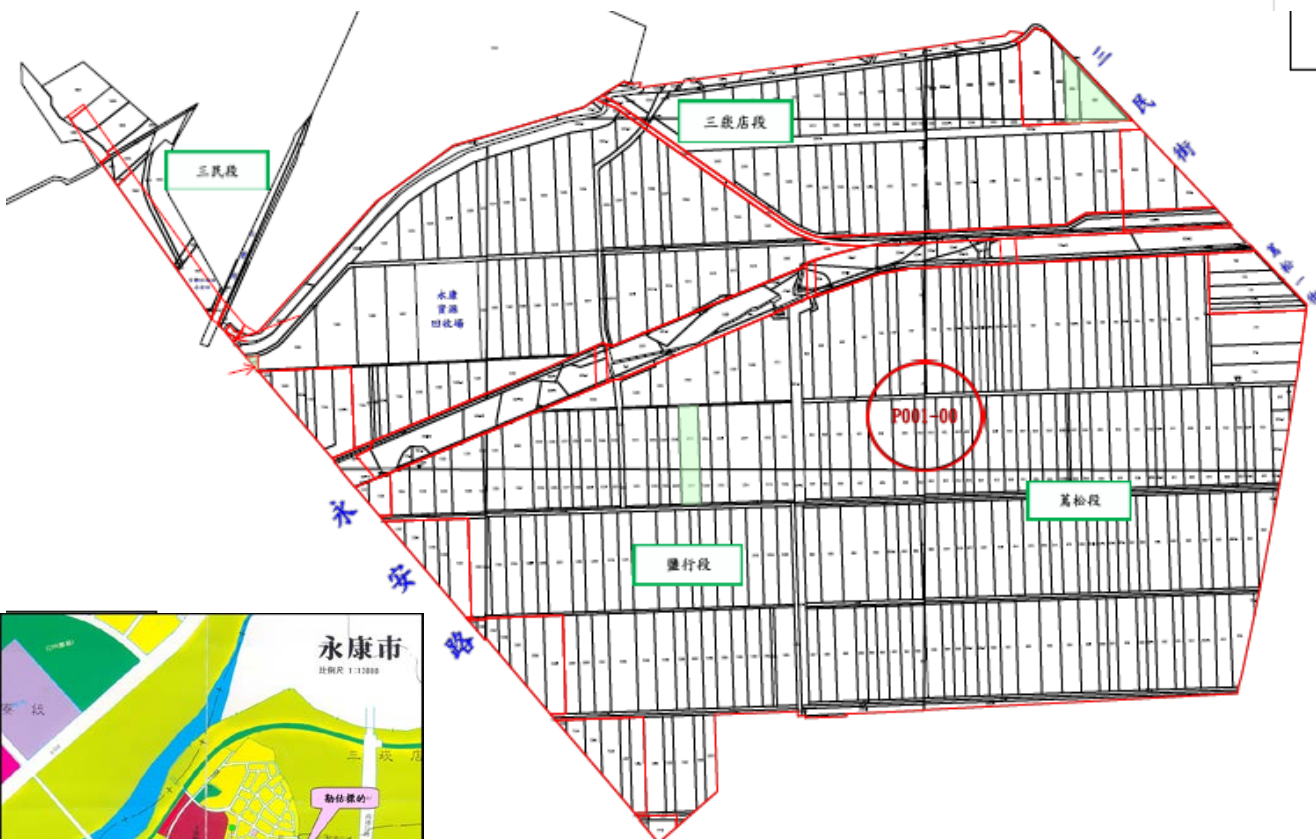


使用分區		特文一至四	特文五	特倉一	特倉二	特倉三	特貿一	特貿二	特貿三	特貿四	特貿五	特貿六	特貿七
第一組	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅	X		X	X	X	△	△	△	△	△	○	X
第二組	學前教育設施	△		X	X	X	X	X	○	○	○	○	○
第三組	教育設施	△		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第四組	社教設施(圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第五組	文康設施(音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院)	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第六組	社區遊憩設施	○		○	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第七組	醫療保健服務業	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第八組	社會福利設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第九組	公共通訊設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第十組	公共安全設施	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第十一組	大型遊憩設施	○		△	△	△	○	○	○	○	○	X	○
第十二組	水岸遊憩設施	○		△	△	△	X	X	X	X	X	X	○
第十三組	公用事業設施	△		△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
第十四組	公務機關	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第十五組	人民團體	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第十六組	批發業(F1)	△		○	○	○	○	○	○	○	○	X	○
第十七組	零售業(F2)	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○



整體開發區土地使用分區適用(92.10後)

鹽行國中(永康交流道特定區計畫)



區段徵收時
地籍、都市計畫圖



區段徵收後
地籍、都市計畫圖

- 民國83年「高雄新市鎮特定區計畫」公告主要計畫使用分區，細部計畫未實施、都市計畫樁位未公告
- 有使用分區劃分，並無土地管制規定。該使用分區(住宅區、商業區、行政區、公設地..等)屬整體開發區，對於地價查估並無影響，且無實施土管規定
- 整體而言，新市鎮計畫之使用分區及土地管制並無對地價查估產生影響

83年新市鎮使用分區條件



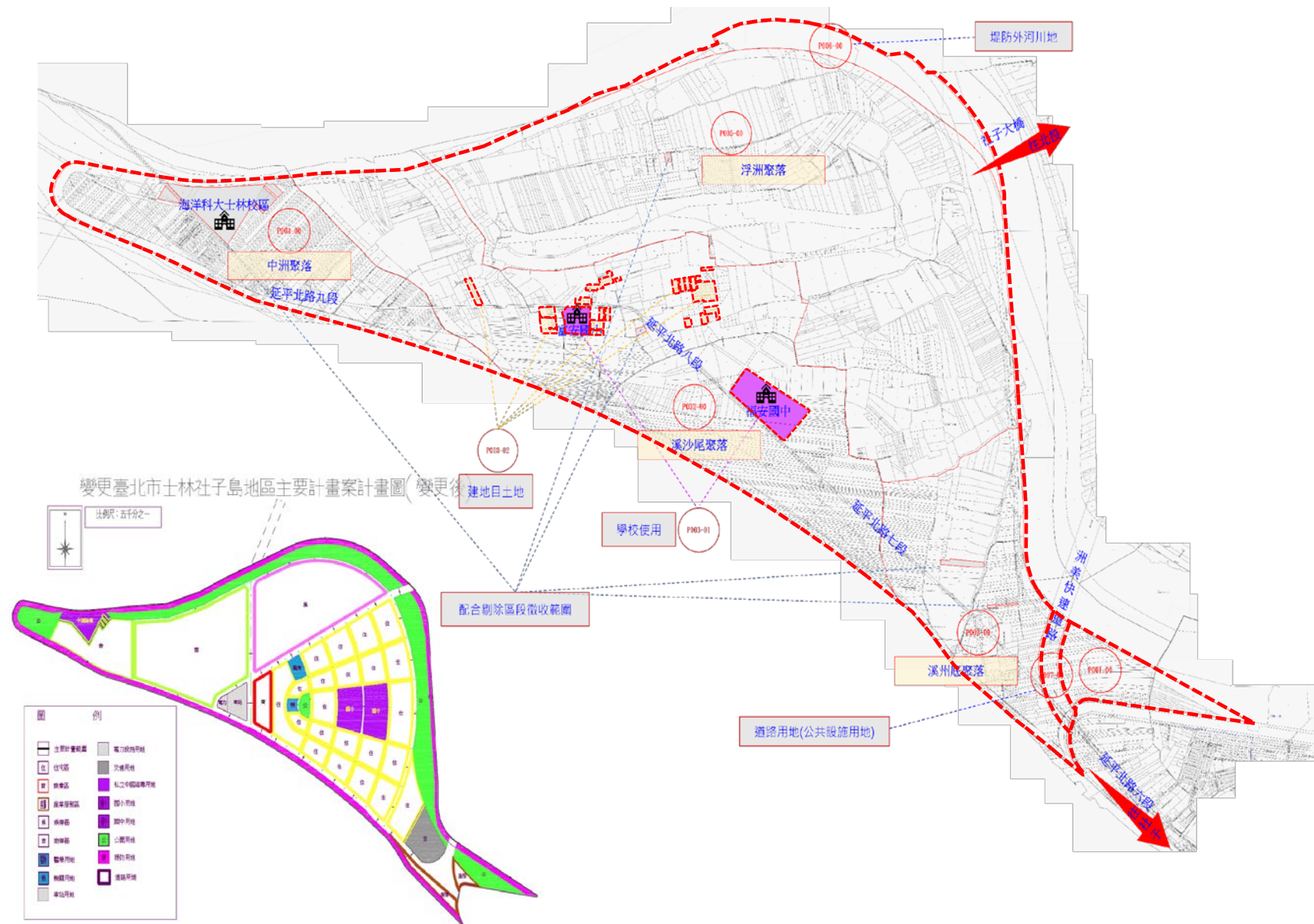
108年新市鎮(橋科二期)使用分區條件
(尚未公告實施)



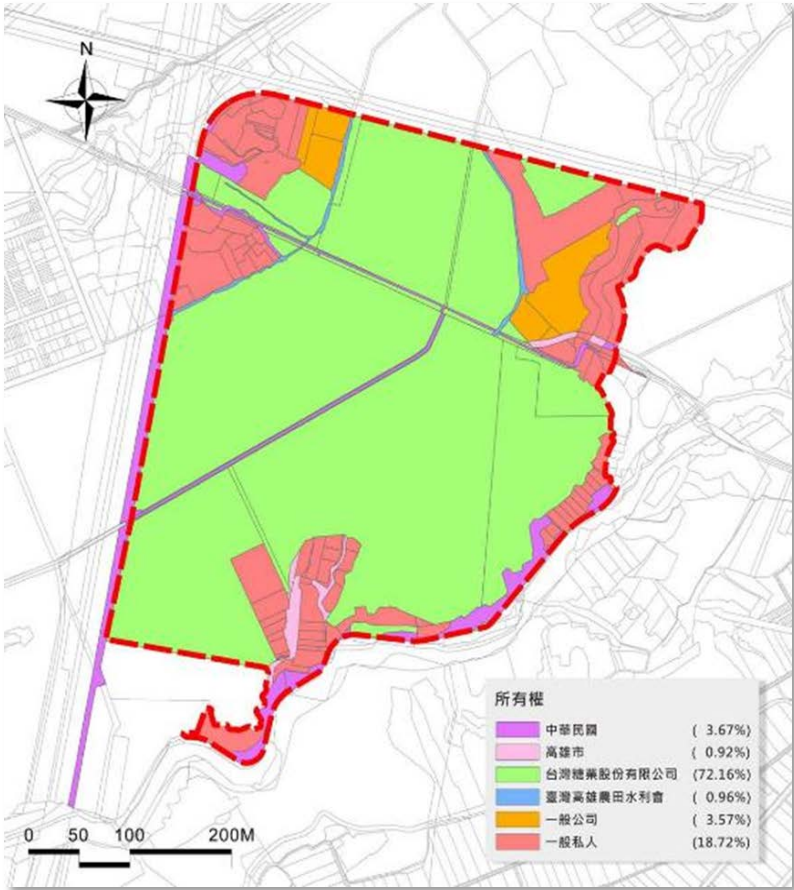
項 目			計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
使用分區	產業專用區	產一	20.70	5.88	60	160
		產二	163.87	46.54	60	240
		產三	1.59	0.45	70	300
		小計	186.16	52.87		
	住宅區	住一	1.01	0.29	40	210
		住二	31.48	8.94	40	240
		住三	5.20	1.48	40	280
		小計	37.69	10.70		
	商業區		2.10	0.60	60	320
	小計		225.95	64.17		
公共設施	公園用地		27.71	7.87		
	綠地用地		1.22	0.35		
	道路用地		97.22	27.61		
	小計		126.15	35.83		
	合計		352.10	100.00		

土地使用計畫 | 社子島現行(民國100年發布)都市計畫 /但民國92.10後又變更都市計畫

- 民國100年「台北曼哈頓計畫」公告主要計畫使用分區，細部計畫未實施、都市計畫樁位未公告
- 有使用分區劃分，並無土地管制規定。該使用分區(住宅區、商業區、遊樂區、娛樂區、公設地..等)屬整體開發區，對於地價查估並無影響，且無實施土管規定
- 整體而言，該使用分區及土地管制並無對地價查估產生影響



一般徵收案例-高雄仁武產業園區徵收區



澄清湖特定區計畫 公告實施
---> 農業區、道路用地

擬定澄清湖特定區計畫(配合高雄市仁武產業園區)細部計畫案
公告實施 ---> 產業專用區等

58年11月

108年9月

108年12月

地籍逕為分割登記

- 擬定**主要計畫書**，表明住宅、商業、工業及其他土地使用之配置，學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地
- 鄉街計畫及特定區計畫之主要計畫，並得與細部計畫合併擬定之。訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施
- **未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形**
- 主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照
- 細部計畫應以**細部計畫書**及**細部計畫圖**以表明**土地使用分區管制**
- 細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立**都市計畫樁**、**計算坐標**及**辦理地籍分割測量**，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用
- 小結：
 1. 主要計畫僅有分區配置，細部計畫方有分區管制
 2. 未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形
 3. 細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量
 4. 細部計畫實施後方可確認都市計畫所制定之土地開發依據，以為影響土地價格條件基礎

■ 新市鎮開發條例第21條：

- ✓ 新市鎮特定區計畫發布實施後，實施整體開發前，區內土地及建築物之使用，得由中央主管機關訂定辦法管制之，**不受都市計畫法規之限制**。
- ✓ 依前項辦法申請土地及建築物之使用者，經主管機關通知整體開發並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。

■ 新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法(87.5.15台內營字第8771835號令訂定)：

- ✓ 新市鎮特定區於實施整體開發前，除本辦法另有規定外，應禁止變更地形，並限制其土地及建築物之使用。(＃2)
- ✓ 新市鎮特定區計畫發布實施後，其範圍內土地及建築物得**繼續為原來之使用**或改為妨礙新市鎮開發目的較輕之使用。(＃3)

■ 小結：(發布主要計畫書後於實施整體開發前)

- ✓ 應禁止變更地形，並限制其土地及建築物之使用。
- ✓ 範圍內土地及建築物得繼續為原來之使用。
- ✓ 在發布主要計畫書發布前已建築且開發主管機關尚無限期要求自行拆除之合法建築物，得於維持原有使用範圍內申請修建或改建。
- ✓ 在主要計畫發布實施前，經合法登記之工廠，得以其既有廠地及毗鄰土地申請增建臨時廠房。前項既有廠地，以該工廠於新市鎮特定區計畫發布實施前即已存在者為限。

■ 變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)書(88年12月)：

- ✓ 原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區，大遼社區、滾水社區等，原屬主要計畫與細部計畫已擬定之地區，除本特定區計畫之新擬定計畫及本次通盤檢討另有變更之部分外，餘維持原有之規劃內容並規定涵括細部計畫內容。
- ✓ 原屬非都市土地之中崎、海峰二社區之居民權益，二社區內之原屬乙種建築用地之土地，在細部計畫尚未公布實施前，得經相關主管機關之核准，依原有之權益，申請建築執照。
- ✓ 本計畫未擬定細部計畫或未辦理區段徵收以整體開區之地區，未整體開發之前，得按中央主管機關依照新市鎮開發條例第21條之規定訂定之辦法管制。

■ 綜整：(發布主要計畫書後於實施整體開發前)

- ✓ 因新市鎮主要計畫發布未實施細部計畫時僅有使用分區配置，並無細部計畫分區管制，**在未實施整體開發前，該新市鎮特定區主要計畫尚未發生管制效力。**
- ✓ 故允許其範圍內土地及建築物得繼續為原來之使用。可依據該**主要計畫書發布前已建築合法建物與既有廠地等予以申請修建、改建或重建。**
- ✓ 僅有主要計畫時該使用分區對於坐落土地並無實質管制效力。
- ✓ 在未實施整體開發前，為避免影響地主財產權益而制定本辦法，以**其範圍內土地及建築物得繼續為原來之使用或改為妨礙新市鎮開發目的較輕之使用**，以為土地管制依據，故土地價值效用查估思考基礎不言可喻。

■ 臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則 (85年7月8日)：

- ✓ 為解決本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區(不包含保護區)，該範圍內原有建築物「臨時性之加建」管制。
- ✓ 該地區所稱「原有建築物」，係以民國83年12月31日以前既已存在之建築物。
- ✓ 原有建築物作住家使用，得以非鋼筋混凝土造構造物加建一層，面積以165平方公尺為限，加建後總層數不得超過三層樓，每層高度以3公尺為限，仍均限住家使用。原有建築物之空地內，得以非鋼筋混凝土造構造物加建30平方公尺，簷高在3公尺以下（脊高3.5公尺以下）。
- ✓ **本暫行查報作業原則，於該地區公告開發同時停止適用。**

■ 綜整：(發布主要計畫書後於實施整體開發前)

- ✓ 社子島主要計畫發布未實施細部計畫時僅有使用分區配置，並無細部計畫分區管制，在未實施整體開發前，該社子島地區主要計畫尚未發生管制效力。
- ✓ 理應允許其範圍內土地及建築物得繼續為原來之使用。
- ✓ 因本地區屬於長期禁限建地區，於85年7月8日公布臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則，以為申請建築管理原則作為土地管制依據，故土地價值效用查估思考基礎不言可喻

■ 都市計畫法/土地徵收條例：

- ✓ 依都市計畫法(48條)指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地重劃。
- ✓ 依都市計畫法(49條)徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。
- ✓ 公保地地價補償目前已依土徵條例第30條，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。基於徵收補償價值以市價為合理性考量，**公保地補償非依都計法規，係遵照土地徵收主管機關(地政司)執行。**
- ✓ 未發布細部計畫或實施整體開發前之使用分區管制無效，公設地分區管制同理應無效。

- 若是屬於已發布主要計畫與細部計畫之公共設施保留地，該公保地已受該土地使用分區管制所限，故本應單獨劃設地價區段，依照土徵條例第30條給予市價補償
- 區段徵收屬整體開發方式：
 - 整體開發區內的公設用地及毗鄰非劃設為公設之其他分區土地的開發期程相同。
 - 在未開發前均屬維持原來之土地使用，使用分區管制並無妨礙該公設地之使用效益，應無需考量基於補償性質的概念進行查估。
 - 該整體開發區之公設用地尚可免地價稅及土地增值稅，更優於毗鄰非劃設為公設之其他分區土地的持有條件，更無補償之由。
 - 在整體開發區內附帶條件開發之使用分區管制對於協議價購與徵收補償市價的查估時應無價格評估之考量意義，同理，整開區內之公保地，亦應無需基於補償性質的價值評估考量。
 - 整體開發區分區影響該土地之價值基礎，係建構於區段徵收作業發價完成或市地重劃計畫報地政司核定時，評估當時有實質影響價格條件係為有影響該土地效用之都計土管與非都市管制的行政條件之上。

區段徵收區土地地價查估建議(本所見解)

- 區段徵收作業於進行協議價購與徵收補償市價評估時，若該適用價值評估之都市計畫屬於仍僅主要計劃公告發布或仍待整體開發條件管制，評估方式如下：
- 已完成都市計畫樁位公告及使用分區地籍逕割作業，得以依照該使用分區進行地價區段劃設，及進行該使用分區土地在整體開發條件下之地價評估作業，惟屬整體開發區之公保地的補償基礎與採取一般徵收之公保地有所不同，應考量整體開發區該屬公保地地價區段內各宗地之個別條件與其他影響價格條件予以分別合理推估，各宗地價值不應一體等同視之。例如205兵工廠
- 未完成都市計畫樁位公告及使用分區地籍逕割作業者，應考量各筆土地於現況使用因區域條件、個別條件之合理市場價值，應無須依照該使用分區進行地價區段劃設，及進行該使用分區土地在整體開發條件下之地價評估作業。例如社子島、橋科園區
- 對於宗地個別因素清冊等資料報送及製作注意事項第(4)ii確認徵收用地：都市計畫公共設施保留地已完成都市計畫變更程序及樁位，得辦理預為分割作業...。因都市計畫樁位尚未公告或點交時，...應於完成預為分割後再行報送辦理市價查估作業；先行報送者，應退件，不予查估。查估手冊所載之上述公共設施保留地屬以一般徵收可單獨取得之樣態

區段徵收區土地地價查估建議(本所見解)

- **土地徵收條例第30條**之規定。依其立法理由：「都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，**基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價**」意旨。
- 實施整體開發前區(區段徵收)之公保地，與已實施細部計畫管制(一般徵收)之公保地，兩者仍有所差異，前者仍可為非公保地之原來使用，後者須為公保地分區管制之受限使用。
 - 土地徵收條例所述的公保地是以**一般徵收取得之公保地**為限，因該土地使用分區與土地管制之都市計畫效力明確，已充分管制土地利用效益，而該公保地亦因此使用上有所受限。
 - 但**實施整體開發前區內之公保地並無因該分區管制有所限制**，該公保地管制尚未影響該土地使用。
- 依最高行政法院107年判字第692號判決(雲林案)：「都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，因其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價」，此為土地徵收條例所述之公保地性質補償之立法意旨。但**該市場用地(公保地)**需待整體開發後方受限制，但該地主亦會透過整開程序，取得補償、參與分配整開後的可建地，故其土地利用應無受到該公保地之限制，何論於徵收地價時需給予補償？

■ 結論與建議

- 基於價值補償之合理性，徵收主管機關地政司應以全國地價主管機關之高度，予以**論述闡明公保地補償價值之指引或方法，土地徵收條例所述的公保地市價補償是以一般徵收取得之公保地為限。**
- 因一般徵收之公保地該土地使用分區與土地管制之都市計畫效力明確，已充分管制土地利用效益，而該公保地亦因此使用上有所受限，但實施整體開發前區內之公保地並無因該分區管制有所限制。
- 都市計畫該使用分區管制對於實施都計土地價值有實質管制影響時，像是已實施細部計畫管制(一般徵收)之公保地，須為公保地分區管制之受限使用，符合土徵條例第30條公保地補償性質，故應予以毗鄰平均市價補償之。

區段徵收區土地地價查估建議(大有的見解)

■ 結論與建議(續)

- 實施整體開發前區內之公保地，仍可為非公保地之原來使用，**未符土徵條例第30條公保地補償性質**，故無須予以毗鄰平均市價補償，應視為土徵條例第30條前段：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。
- 避免損及土地所權人之權益，應考量查估當時對於土地有實質管制效力為何，以適用的當地土地使用管制為價值查估基礎，再依照交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素，予以考量各宗地價值。
- 地價區段的劃設以斟酌地價之差異放在首要考量因素，顯見徵收補償市價查估時應是以彰顯地價之差異為主要目標，故地價區段的劃設若無法彰顯地價之差異時，應會有極大爭議。

臺北市士林社子島地區區段徵收開發案

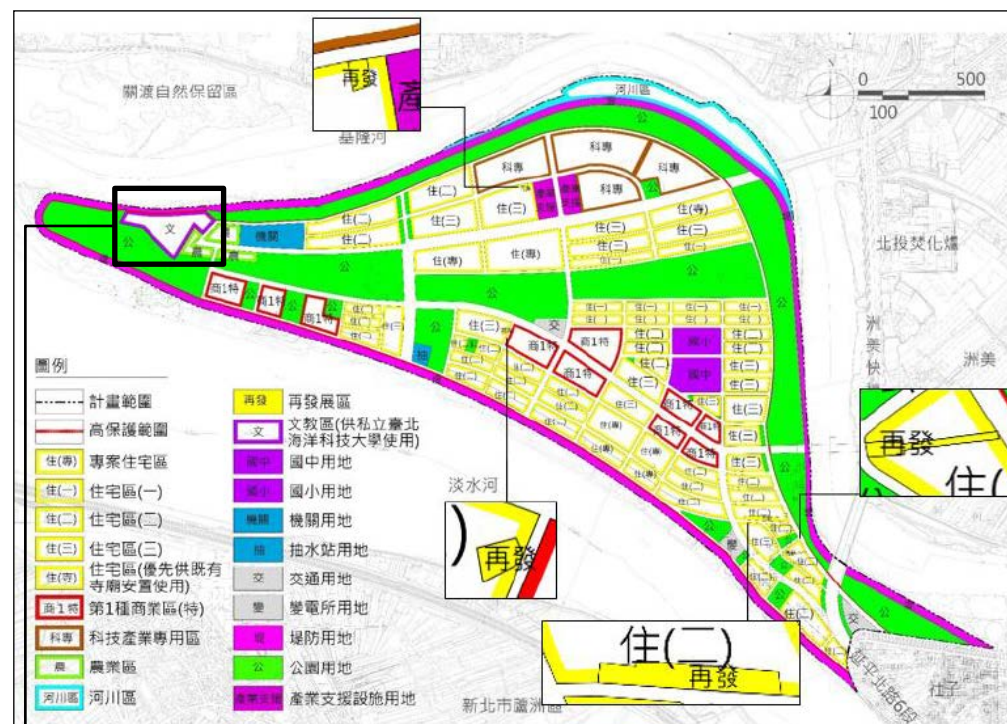
都市計畫推動情形

- 依土地徵收條例第4條第1項第2款及第2項規定辦理先行區段徵收
- 分別於107年、109年審議通過主要計畫及細部計畫

107年審議修正通過尚未發布之主要計畫圖



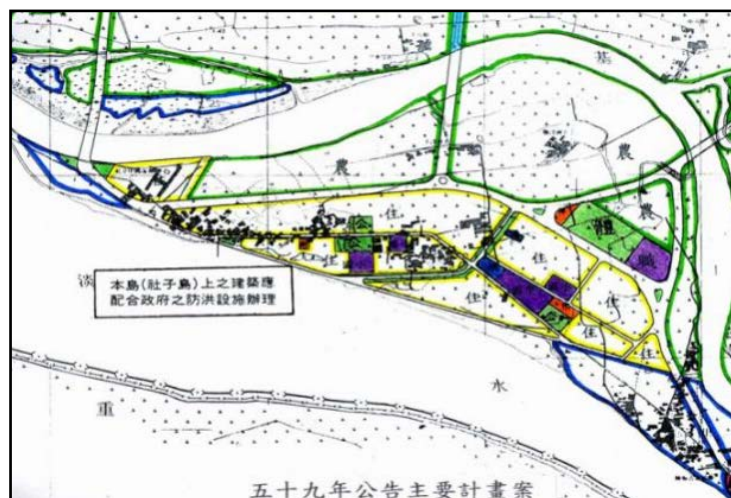
109年審議通過尚未發布之細部計畫圖



台北海洋科技大學士林校區業經內政部都市計畫委員會於109年6月9日召開第970次會議，審議通過剔除社子島區段徵收整體開發範圍案

都市計畫歷程

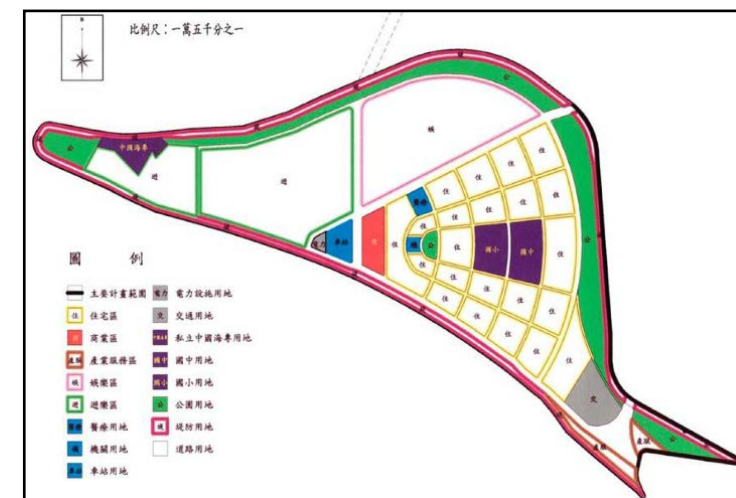
- 本地區都市計畫擬(修)定及變更沿革複雜，**僅公告實施主要計畫，迄今尚未發布實施細部計畫及樁位公告，以致欠缺個別宗地之土地使用管制及強度等資料，部分土地亦無法據以辦理分割**



59年：劃設為限制發展區，本地區建築須配合政府之防洪設施辦理，致使本地區土地無法依建築管理規定開發使用
(經濟部於59年「臺北地區防洪計畫」中評估本地區地勢低窪易遭水患，經濟價值評價低)



82年：全區採區段徵收整體開發



**100年公告主要計畫
(現行都市計畫狀態)**

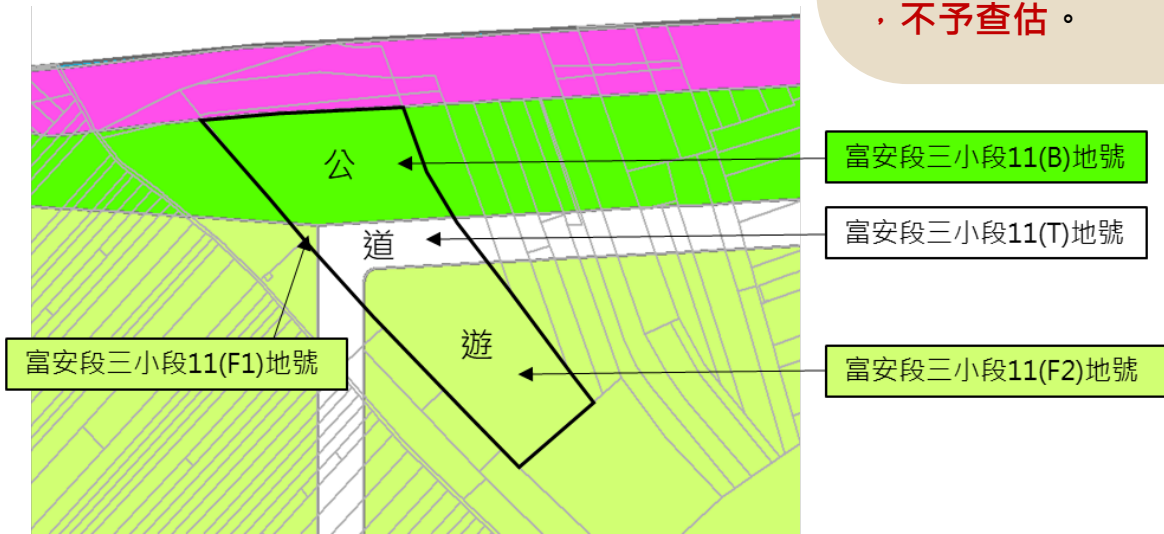
面積估算地號編定原則

- 如經依100年主要計畫圖套疊地籍圖，土地仍為同一使用分區，即以原地號編定
- 如該土地橫跨不同使用分區，依下列原則辦理：

1. 各分區子號：

機關用地	A	產業服務區	G	私立中國海專用地	N
公園用地	B	電力設施用地	H	行水區	P
交通用地	C	國中用地	J	住宅區	Q
車站用地	D	國小用地	K	商業區	R
娛樂區	E	醫療區	L	道路用地	T
遊樂區	F	堤防用地	M	邊界範圍土地	Z

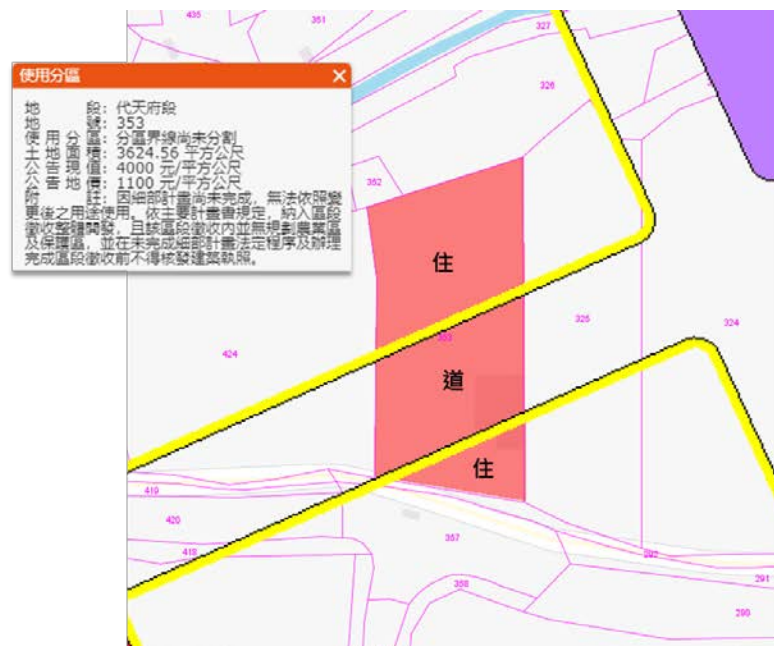
2. 範例：



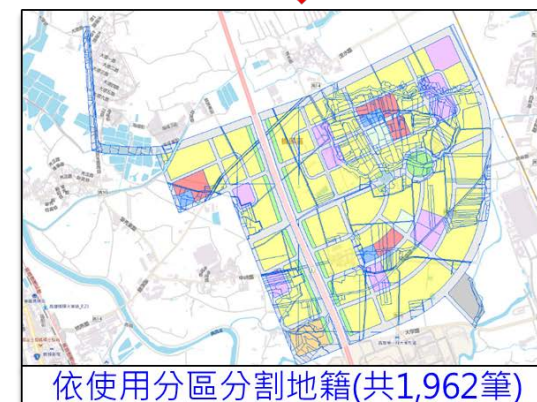
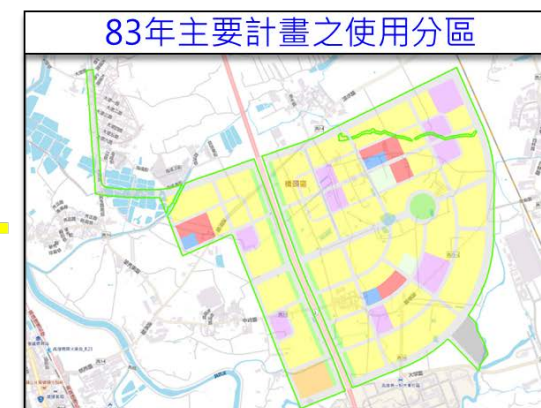
土地徵收補償市價查估作業手冊第20頁，都市計畫公共設施保留地已完成都市計畫變更程序及樁位，得辦理預為分割作業或非都市土地已完成預為分割作業。**因都市計畫樁位尚未公告或點交時，無法辦理預為分割作業，預定徵收宗地個別因素條件變數仍大，影響宗地價格結果甚鉅，應於完成預為分割後再行報送辦理市價查估作業；先行報送者，應退件，不予查估。**

83年「高雄新市鎮特定區計畫」公告主要計畫使用分區，細部計畫未實施、都市計畫樁位未公告、未完成地籍逕割

- 採先行區徵方式辦理(109年2月細計審議通過)
- 估價基準日：109.09.01(已經地評會評議通過)
- 依83年主計分割地籍後筆數共1,962筆(現況1,017筆)

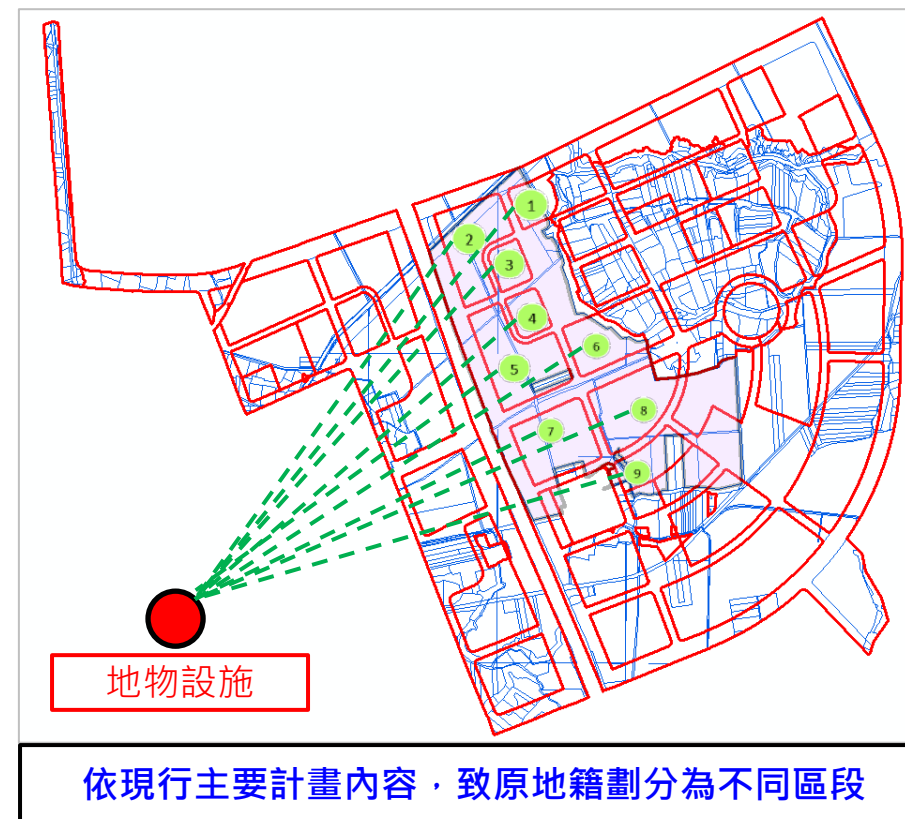
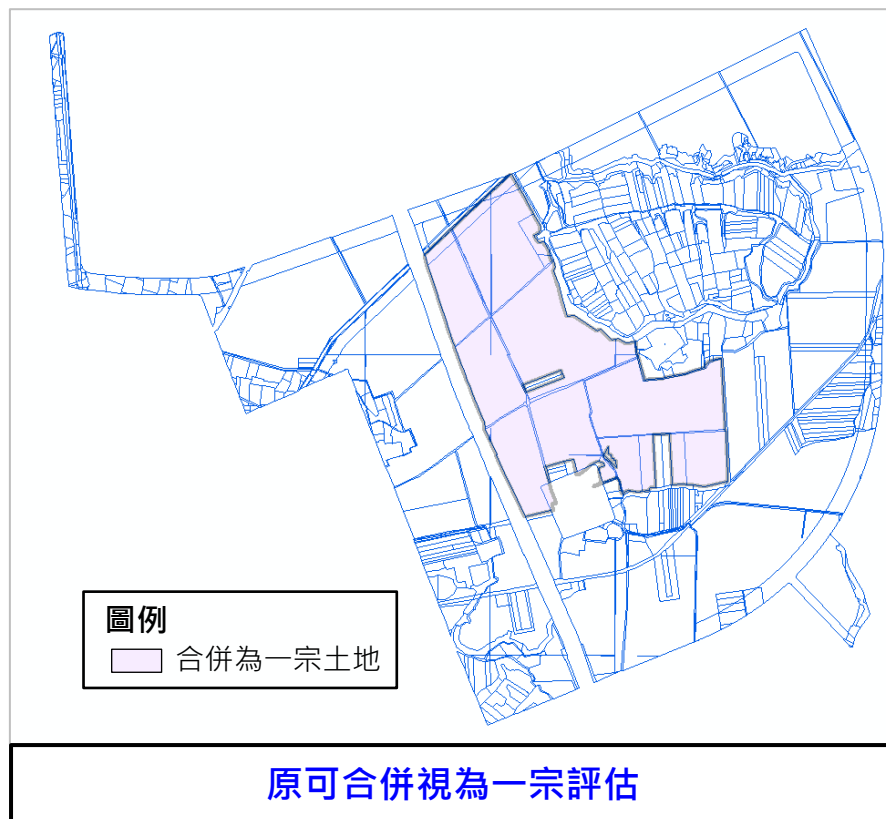


該土地現況農用(整體利用)，並直接臨路



影響原始地籍地價之情形 | 樣態一

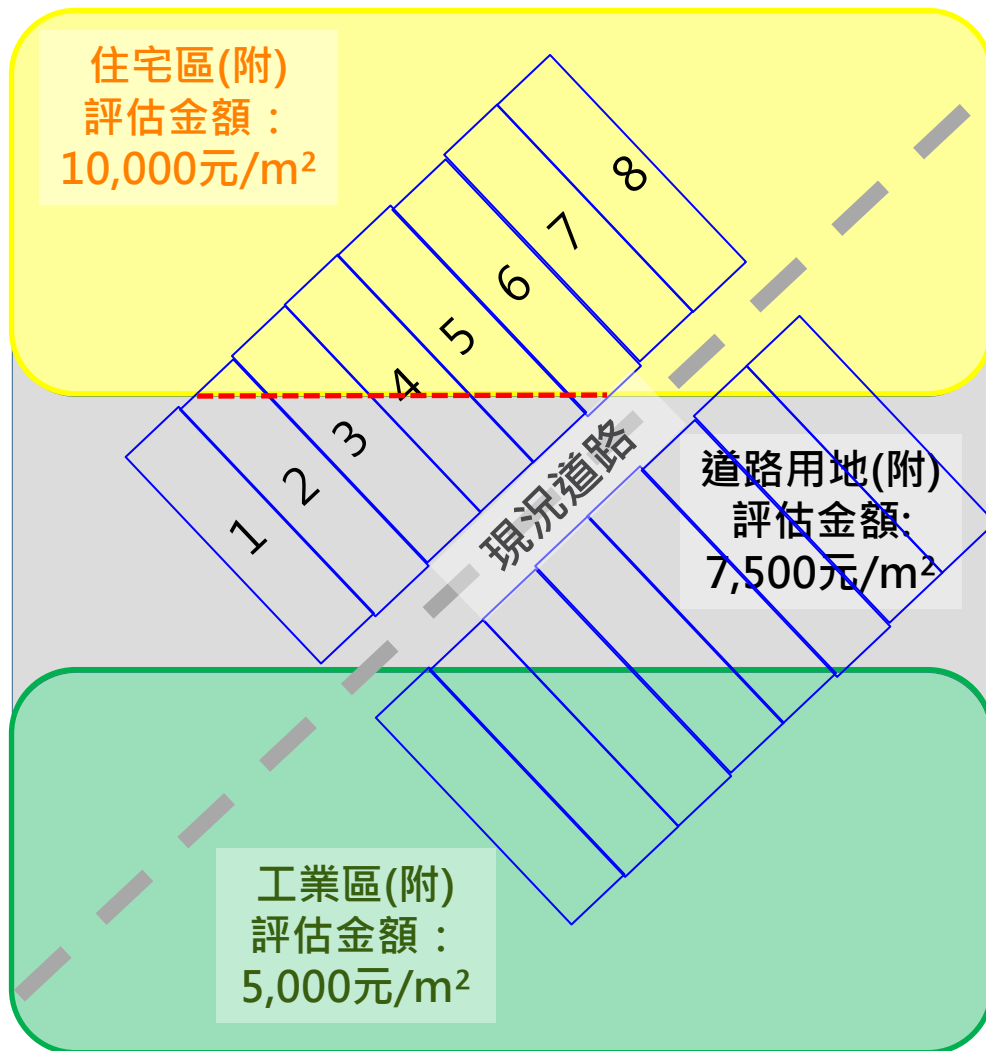
以高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案為例：



該案雖以宗地分割前之土地臨路條件進行評估，惟各宗地依現行主要計畫內容預為分割後，其個別地價仍需受分割後土地距離地物設施之遠近影響，可能造成分割前同一宗地之地價有差異

影響原始地籍地價之情形 | 樣態二

舉例：1~8地號各為100m²



一、若採**現況**估價：

1~8地號，皆為10,000元/m²

依土地徵收條例(30條)被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

公保地

依都市計畫法(48條)指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：

- 一、徵收。
- 二、區段徵收。
- 三、市地重劃。

二、依**現行主要計畫內容**估價：

1地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 100 \text{m}^2 = 7,500 \text{元/m}^2$$

2地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 85 \text{m}^2 + 10,000 \times 15 \text{m}^2 = 7,875 \text{元/m}^2$$

3地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 70 \text{m}^2 + 10,000 \times 30 \text{m}^2 = 8,250 \text{元/m}^2$$

4地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 50 \text{m}^2 + 10,000 \times 50 \text{m}^2 = 8,750 \text{元/m}^2$$

5地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 35 \text{m}^2 + 10,000 \times 65 \text{m}^2 = 9,125 \text{元/m}^2$$

6地號

$$= 7,500 \text{元/m}^2 \times 5 \text{m}^2 + 10,000 \times 95 \text{m}^2 = 9,875 \text{元/m}^2$$

7、8地號

$$= 10,000 \times 100 \text{m}^2 = 10,000 \text{元/m}^2$$

估價作業 核心價值

依執行類似工程案之公聽會或是協議價購會經驗，除工程規劃設計(排水工程、水防道路)外，主要關切用地徵收後畸零地、道路排水復舊、水產遷移補償、農保喪失及協議價購與徵收補償價差、補償(救濟)金額不足之課題。

首重→意見溝通協調、合理補償，提升價購意願

- ✓ 意見領袖(里村長、民意代表)先行說明地價與地上物補償基礎，了解民意降低疑慮，合法適宜執行
- ✓ 工程規劃說明、配合設計與多次之協調會、說明會
- ✓ 多次協購會議之先行，徵收評議後再加開以降疑慮
- ✓ 保證同意土地協購價不低於徵收價，若徵收評議價>同意協購價，該差額部分保證予以補足
- ✓ 協助塗銷抵押權、375租約分配、分管、持分與繼承
- ✓ 清理河川區公有土地供出租(河川公地種植許可書)以利農保的延續

次重→徵收程序遂行，論述嚴謹，依法徵收完備

- ✓ 積極與配合主辦機關及徵收科、地用科與地政司承審意見交流與作業溝通
- ✓ 深入論述計畫書及評估報告對徵收私有財產權之公益性、必要性，提高價購率，降低審議委員疑慮
- ✓ 委辦執行高雄市水利局、台南市水利局、嘉義縣水利處、彰化縣水資處水利用地的市價評估、地上物查估、用地取得及產權移轉開口契約專案

情-以鄰近具替代性價格維護地主在地情感 | 理-合理價格層次與彈性降低案內補償爭議 | 法-依法評估、適法活用

協議價購與徵收補償

-協議、徵收評估同步作業

協議價購市價查估【不動產估價技術規則、估價技術公報】

- ✓ 二種以上評估方法評估，非都之農牧、水利、交通用地：以比較法、收益法評估。都內之商、住、工與農業區：以比較法、收益法與土開法評估。採3件以上比較標的。
- ✓ 案例選取以一年內之成交案例為原則。
- ✓ 協助辦理協議價購會，製作簡報向所有權人說明與辦理價購程序及評估過程，並協助相關問題釐清與異議回覆。
- ✓ 出具不動產估價報告書。

徵收補償市價查估【土地徵收補償市價查估辦法及作業手冊】

- ✓ 都內公保地以毗鄰非公保地區段地價為基礎，按區段線長度加權平均計算。採1至3件比較標的。
- ✓ 非公保地以比較法為原則，必要時以收益法評估。
- ✓ 需經預審會、地價評議小組會與委員會評議。
- ✓ 案例以六個月內成交為原則，區域案例稀少得擴至一年內。
- ✓ 協助徵收市價異議、覆議與行政救濟相關問題釐清與說明。
- ✓ 出具內政部訂頒之徵收書表格式、不動產估價報告書、各縣市地價評議委員會所需相關評議文件。

依據大有團隊一般徵收案件執行經驗建議：利他型公共建設、合宜適法補償、耐心誠心溝通、積極協助處理

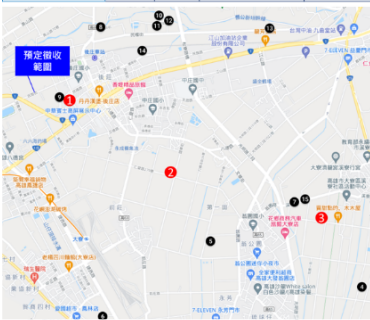
- 建議需地機關提出保證協議市價 > 徵收市價 → 保證差額補足，降低陳抗，利於徵收計畫書審議
- 協議市價與徵收市價合理均衡，同步執行 → 本團隊市價查估操作專用系統+內政部徵收單機版作業系統
- 降低陳抗與掌握民眾關心事項 → 掌握區域行情、前期附近區域協議價格與徵收市價
- 檢視公告現值與評估市價合理區間相對比例，掌握研擬說明對策 → 檢視現值地價區段、嚴謹因應評估
- 充分與權責地政事務所及縣市政府地價科溝通，並接受意見指導 → 掌握徵收市價的評估過程與結果
- 於提交價購成果時提出價格區間彈性供需地機關參酌 → 突破僵固的協議價格，提升參與價購意願

查估作業(以***拓寬工程案為例)



估價基準日：1090901
 案例蒐集期間：1080902~1090901(如無適當案例則放寬至一年內)
 被徵收土地使用分區或編定用地：農業區

使用分區(編定用地)	屬性	件數	價格區間(元/m ²)	備註
農業區-內側	素地	15	12,200~18,150	實例4~6
農業區-路邊價	素地	4	21,478~30,250	實例1~3
農業區建地目	素地	1	33,275	實例7
住宅區	房地	5	38,300~55,208	實例8、9



買賣實例調查、蒐集與分析

- ```

 graph TD
 A[協議價購] --> B[二種評估方法之評估價格]
 B --> C[決定此準地價格]
 C --> D[各宗地價格]
 D --> E[製作不動產估價報告書]
 F[徵收市價] --> G[表4. 比較地調查估價表]
 G --> H[表14. 比準地地價估計表]
 H --> I[表9. 宗地市價估計表]
 I --> J[表9. 徵收土地市地價評議表]
 J --> K[表10. 徵收土地宗地市價清單]
 K --> L[製作不動產估價報告書]

```

The diagram illustrates the process of land acquisition pricing. It starts with 'Agreement Price' (協議價購) leading to 'Assessment Price' (二種評估方法之評估價格), which then leads to 'Decision of this standard land price' (決定此準地價格). This decision leads to 'Individual land prices' (各宗地價格), which then leads to the 'Preparation of land valuation report' (製作不動產估價報告書). Below this, the 'Market Price' (徵收市價) process is shown, starting with 'Table 4. Comparison of land survey valuation table' (表4. 比較地調查估價表), leading to 'Table 14. Standard land price estimation table' (表14. 比準地地價估計表), then 'Table 9. Land market price estimation table' (表9. 宗地市價估計表), then 'Table 9. Land acquisition land market price evaluation table' (表9. 徵收土地市地價評議表), then 'Table 10. Land acquisition land market price list' (表10. 徵收土地宗地市價清單), and finally leading to the 'Preparation of land valuation report' (製作不動產估價報告書).

## 資訊整備



# 地價查估作業流程 - 基本資料 | 市價查估作業範圍土地使用現況

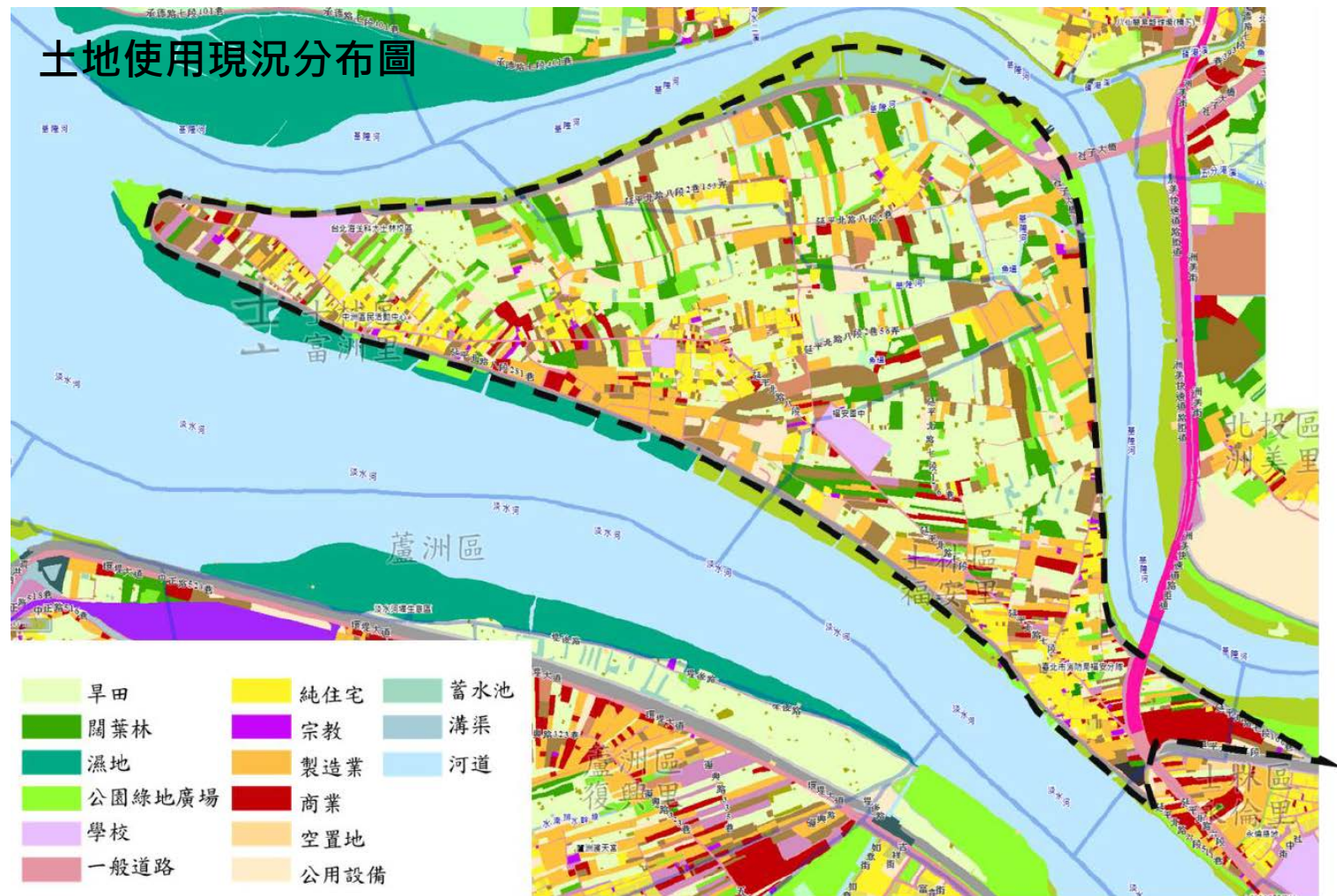
## ■ 本地區受長期防洪建築限制影響，土地使用大部分維持原有之住宅及農業使用

### 1. 大多數土地做農業活動使用：

農業使用土地面積達170公頃，約佔都市計畫範圍面積56%

### 2. 建物老舊、違章建物及工廠林立

### 3. 公共設施、交通建設匱乏



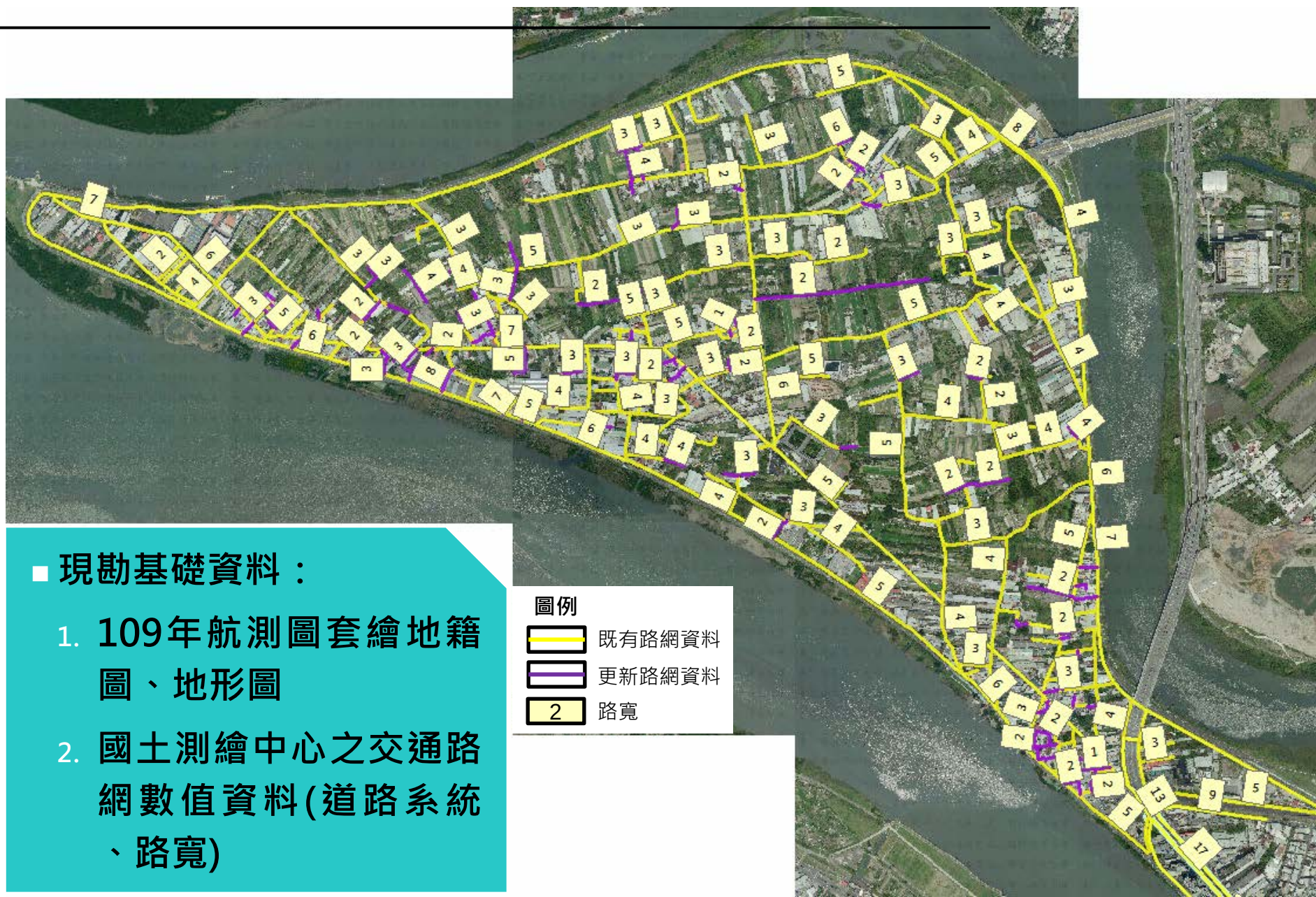




- 道路種類：依該宗地**實際出入道路**，分為主要道路、次要道路、巷道、農路 4 種。參考「市區道路及附屬工程設計標準」，主要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間之主要幹線道路。次要道路指都市內各區域間或連接鄰近市（鄉、鎮）間得聯絡主要道路與服務道路之次要幹線道路。如屬 11 臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白
- 面前道路寬度：依**實際出入道路路寬**，以公尺為單位填寫。都市土地農業區、保護區等或非都市土地面臨農路且無街道名稱者，依實際量測農路寬度或圖上量測之寬度為準。如屬 11 臨街情形之非臨街地，則填「無」，不得空白



# 以交通路網數值資料為基礎，並經實地現勘確認

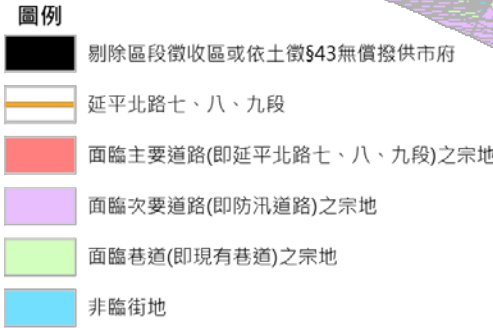
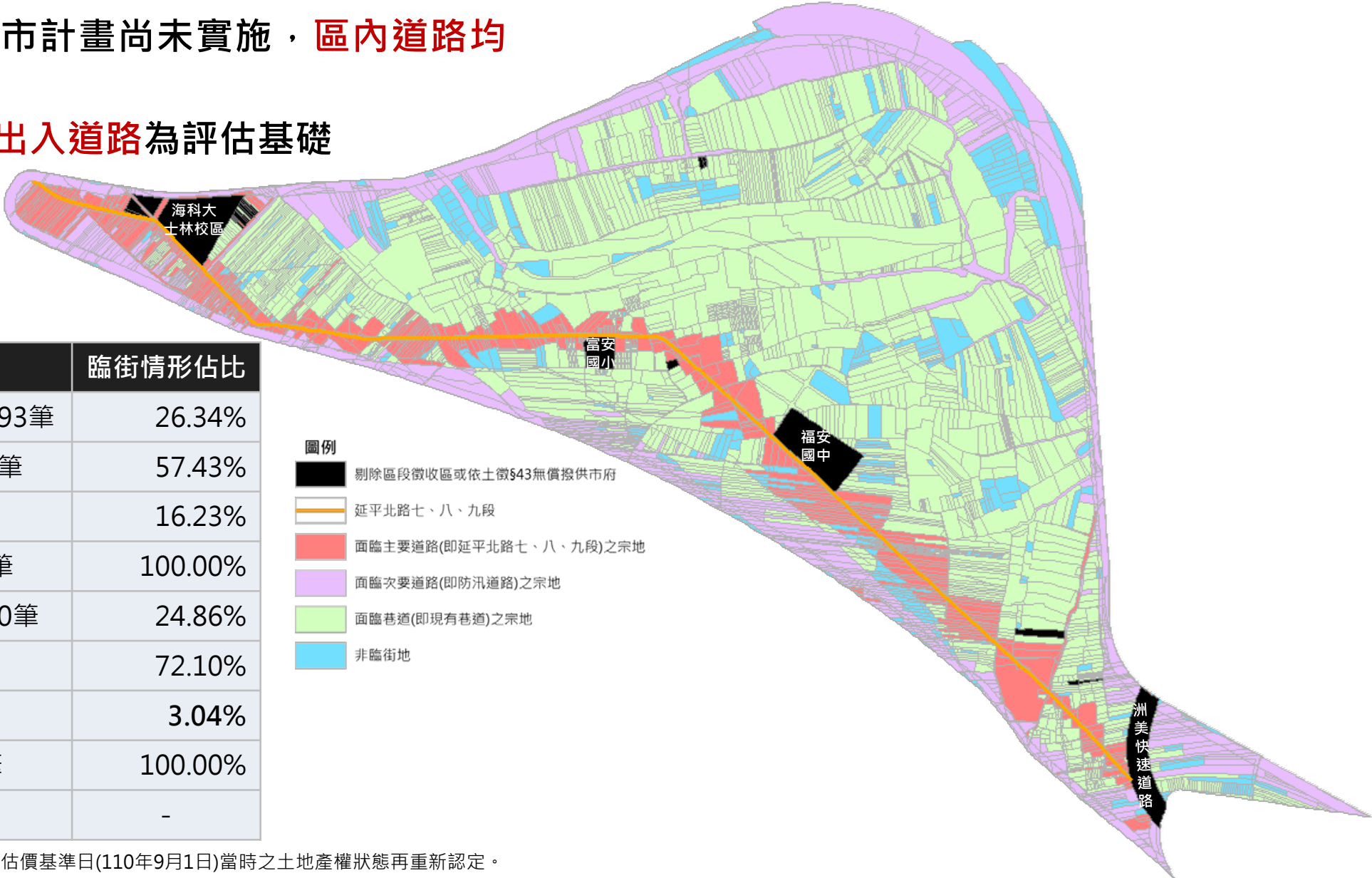








- 社子島地區因現行都市計畫尚未實施，**區內道路均非都市計畫道路**
- 本案係依各宗地**實際出入道路**為評估基礎



| 宗地所屬類型                    | 臨街情形        | 臨街情形佔比  |
|---------------------------|-------------|---------|
| 一般地價區段<br>(含公保地)          | 二面臨街以上：893筆 | 26.34%  |
|                           | 單面臨街：1,947筆 | 57.43%  |
|                           | 非臨街地：550筆   | 16.23%  |
|                           | 小計：3,390筆   | 100.00% |
| 零星已建築用地<br>地價區段<br>(含公保地) | 二面臨街以上：90筆  | 24.86%  |
|                           | 單面臨街：261筆   | 72.10%  |
|                           | 非臨街地：11筆    | 3.04%   |
|                           | 小計：362筆     | 100.00% |
| 合計                        | 3,752筆      | -       |

備註：本案實際宗地筆數及土地個別條件，仍須依據估價基準日(110年9月1日)當時之土地產權狀態再重新認定。

# 確認零星已建築用地屬非臨街地條件之態樣

P001-01

中洲段664地號

中洲段663地號

延平北路九段243巷

經檢視中洲段663地號、中洲段664地號無法與其南側毗鄰之662地號合併為一宗土地

海科大士林校區

福安國中

富安段二小段37地號

富安段二小段36地號

延平北路八段2巷57弄

經檢視富安段二小段36地號、富安段二小段37地號無法與其北側毗鄰之土地合併為一宗土地

P001-01：中洲段663、664地號

P002-01：中洲段183地號

P039-01(公保地)：富安段二小段36、37地號

P002-01

延平北路九段66巷  
無名巷道

中洲段183地號

P039-01

洲美快速道路

圖例

- 剔除區段徵收區或依土徵\$43無償撥供市府
- 延平北路七、八、九段
- 非臨街地(零星已建築用地)



# 確認零星已建築用地屬非臨街地條件之態樣



P004-01 :

- (1)富安段三小段141地號
- (2)富安段二小段245地號
- (3)富安段二小段465地號

P039-01(公保地) :

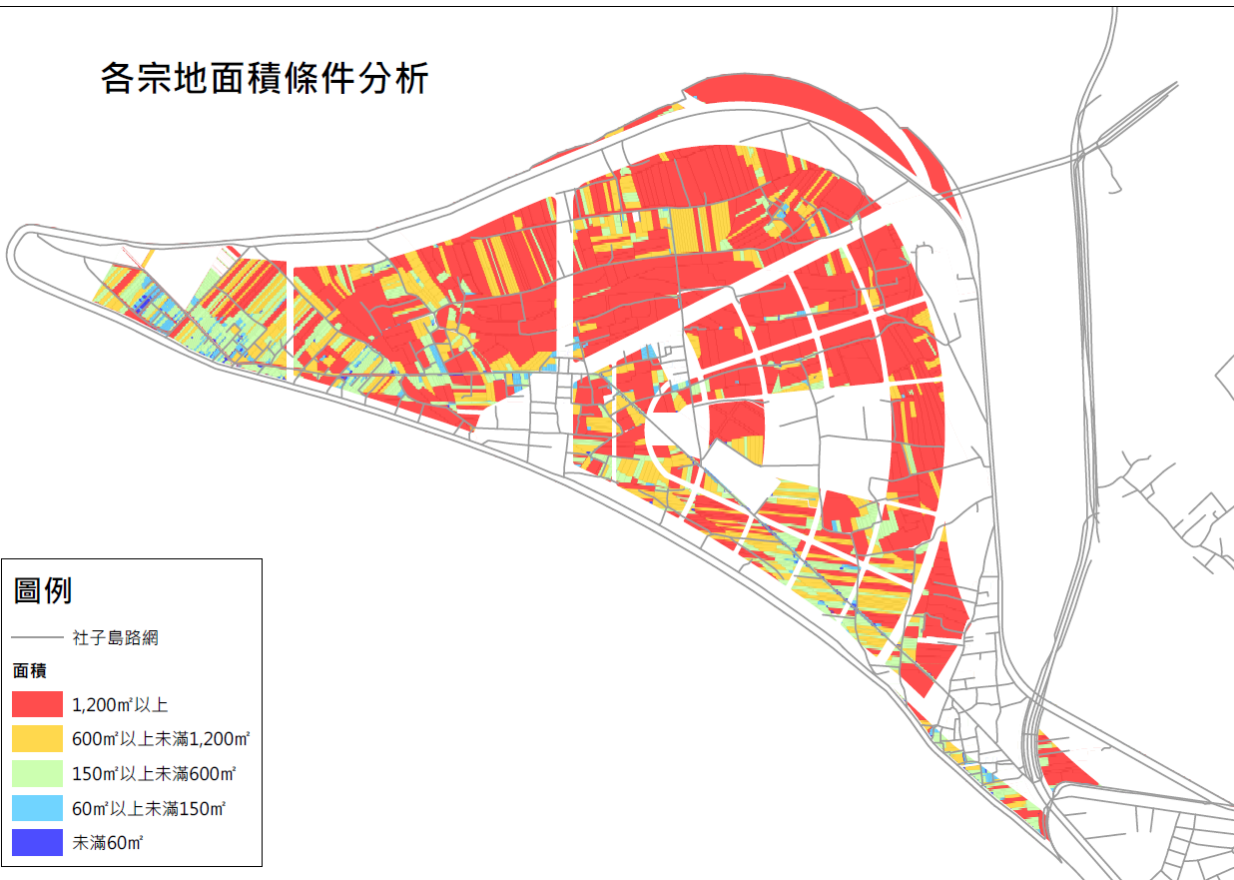
- (1)富安段二小段412地號
- (2)富安段二小段414地號

P033-01、P043-01(公保地) :  
溪洲段一小段30、37、42地號  
(合併評價單元)

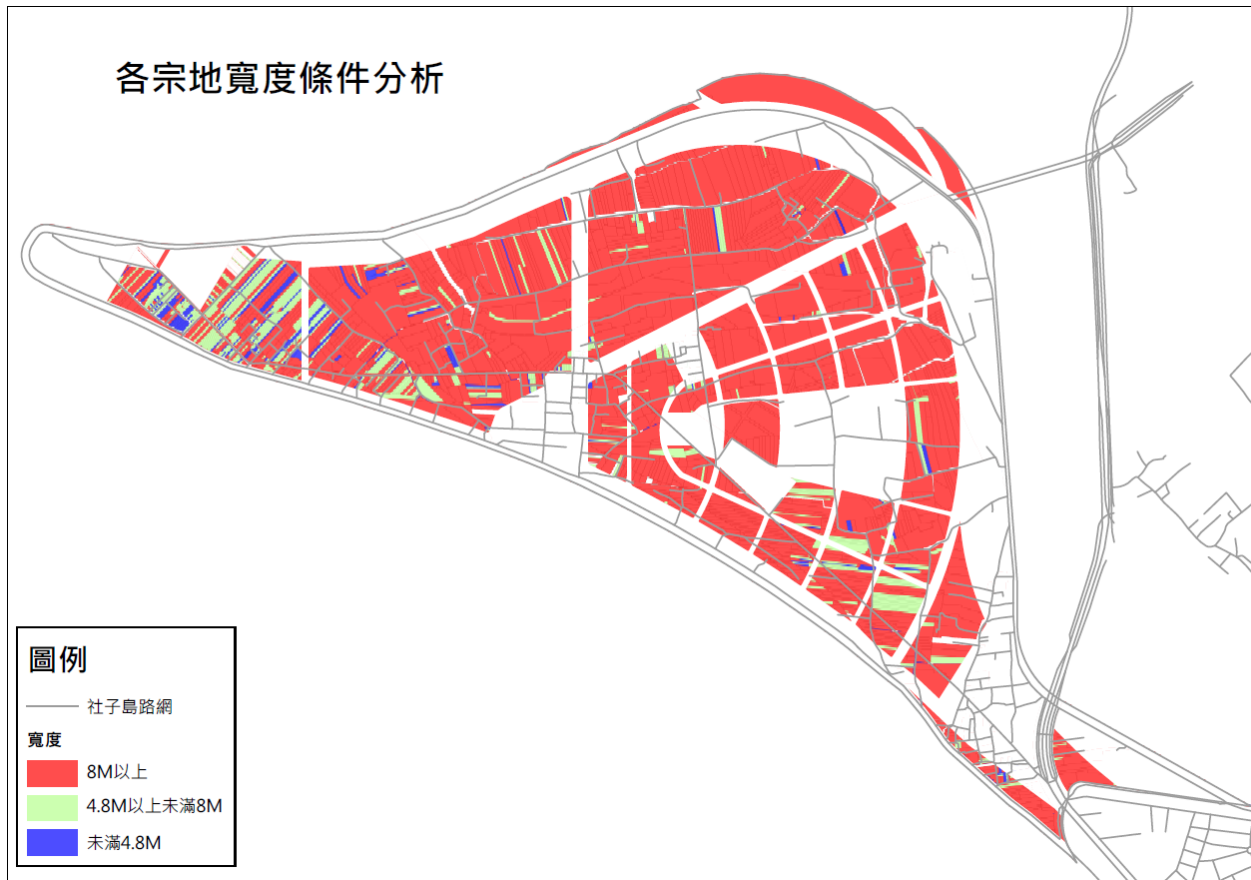
# 地價查估作業流程 - 基本資料 | 市價查估作業範圍土地宗地條件分析

基於本案都市計畫、土地經面積分算等評估基礎之特殊性，為避免面積分算後各宗地之宗地條件(面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢)及道路條件(道路種類、面前道路寬度)等因素，影響土地價值，故於個別因素修正時，宗地條件及道路條件係以預分割前土地個別條件為評估基準

各宗地面積條件分析



各宗地寬度條件分析

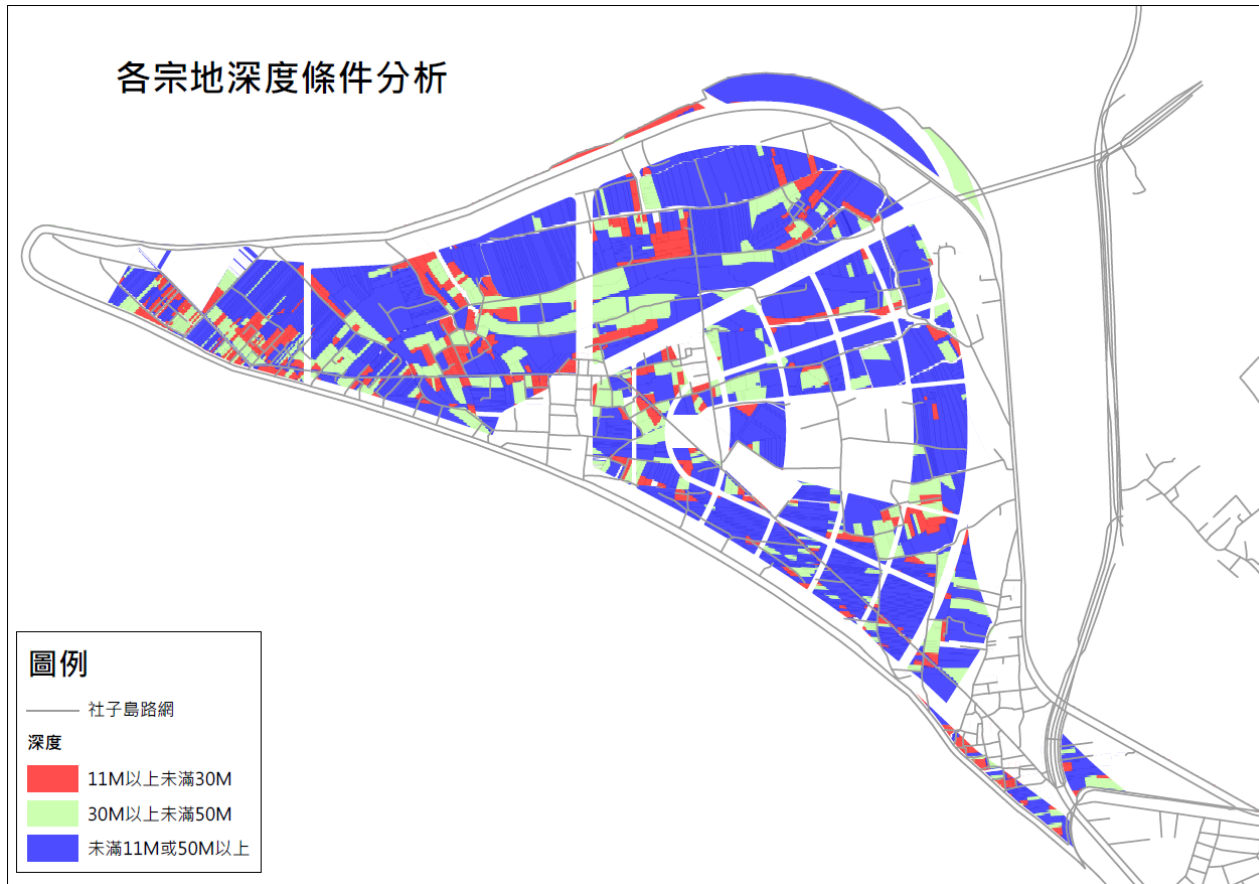




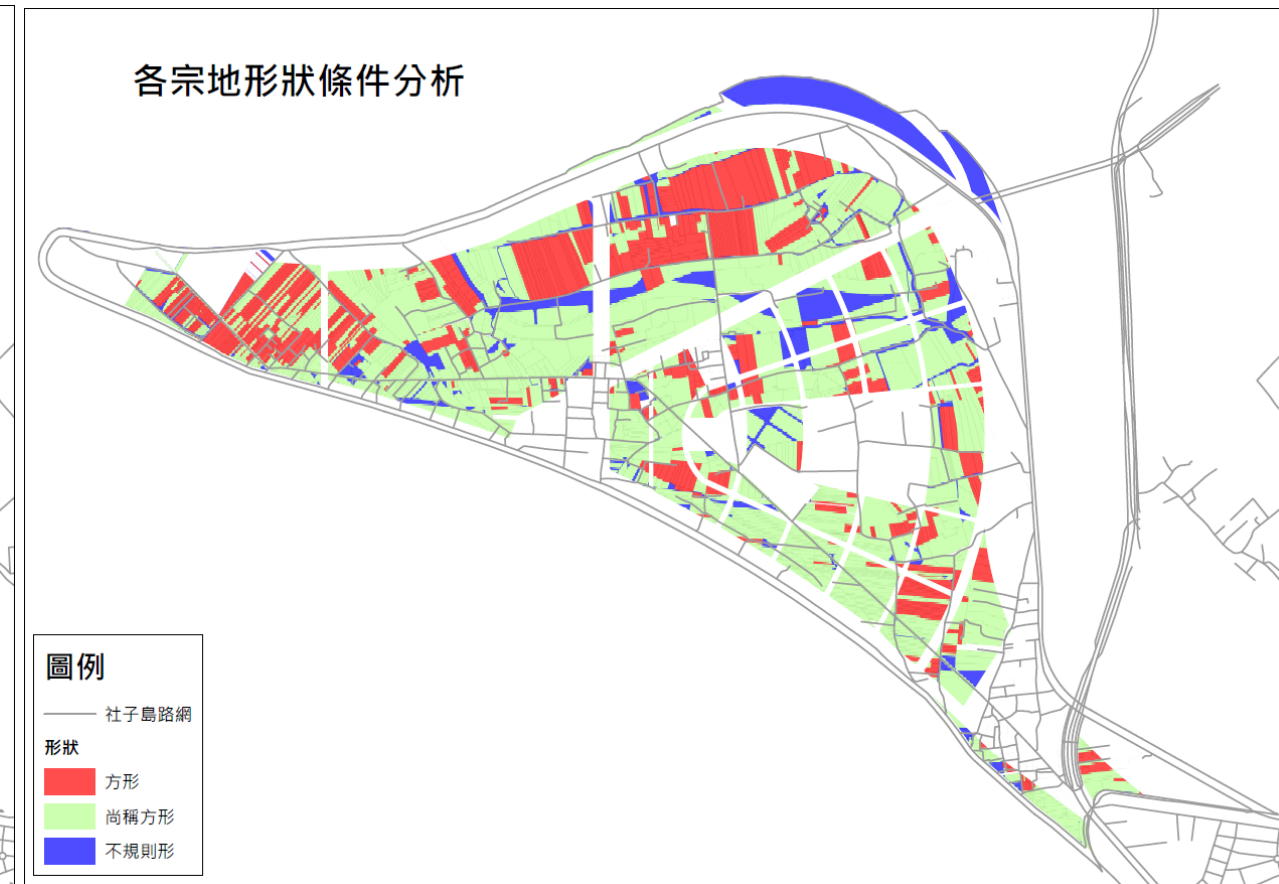
# 地價查估作業流程 - 基本資料 | 市價查估作業範圍土地宗地條件分析

基於本案都市計畫、土地經面積分算等評估基礎之特殊性，為避免面積分算後各宗地之宗地條件(面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢)及道路條件(道路種類、面前道路寬度)等因素，影響土地價值，故於個別因素修正時，宗地條件及道路條件係以預分割前土地個別條件為評估基準

各宗地深度條件分析



各宗地形狀條件分析





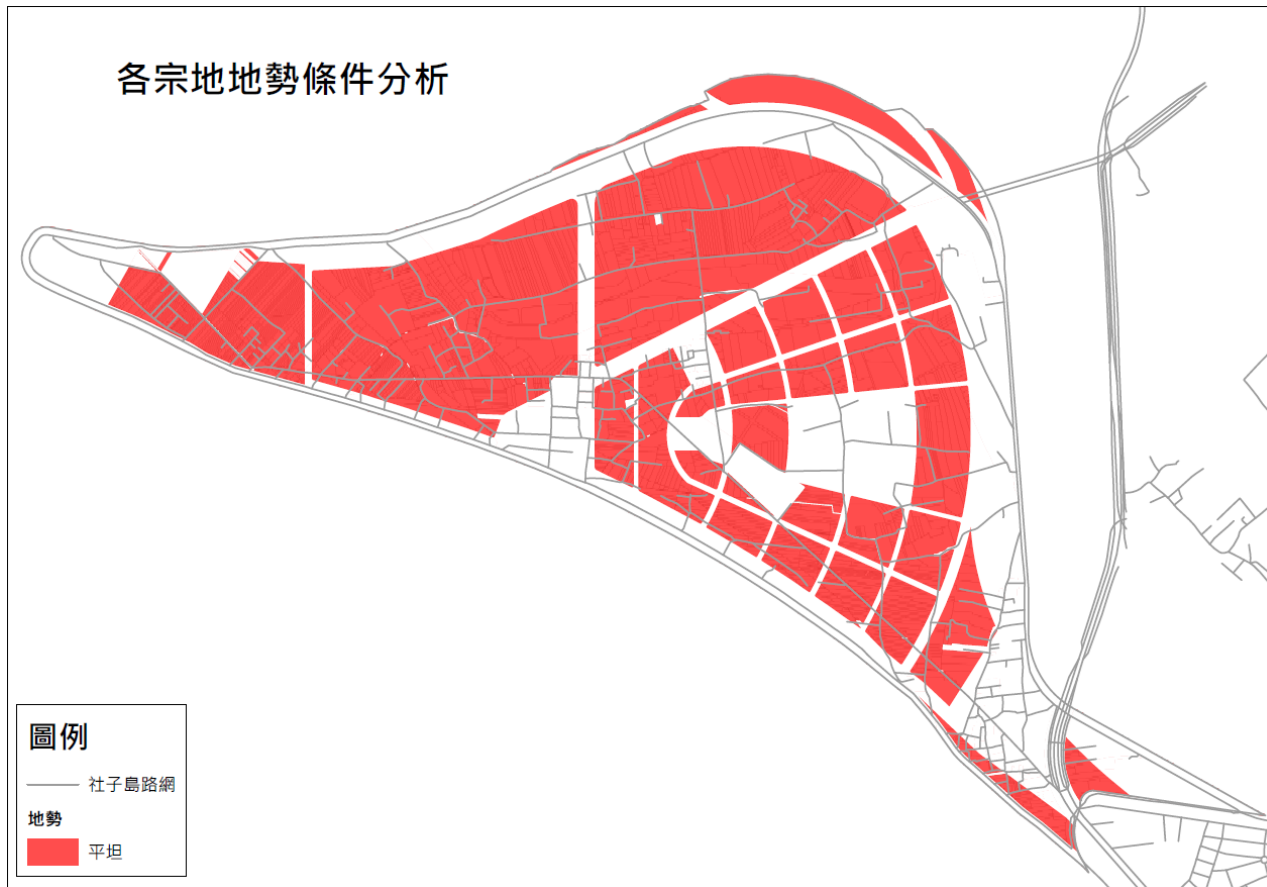
# 地價查估作業流程 - 基本資料 | 市價查估作業範圍土地宗地條件分析

基於本案都市計畫、土地經面積分算等評估基礎之特殊性，為避免面積分算後各宗地之宗地條件(面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢)及道路條件(道路種類、面前道路寬度)等因素，影響土地價值，故於個別因素修正時，宗地條件及道路條件係以預分割前土地個別條件為評估基準

各宗地臨街情形條件分析



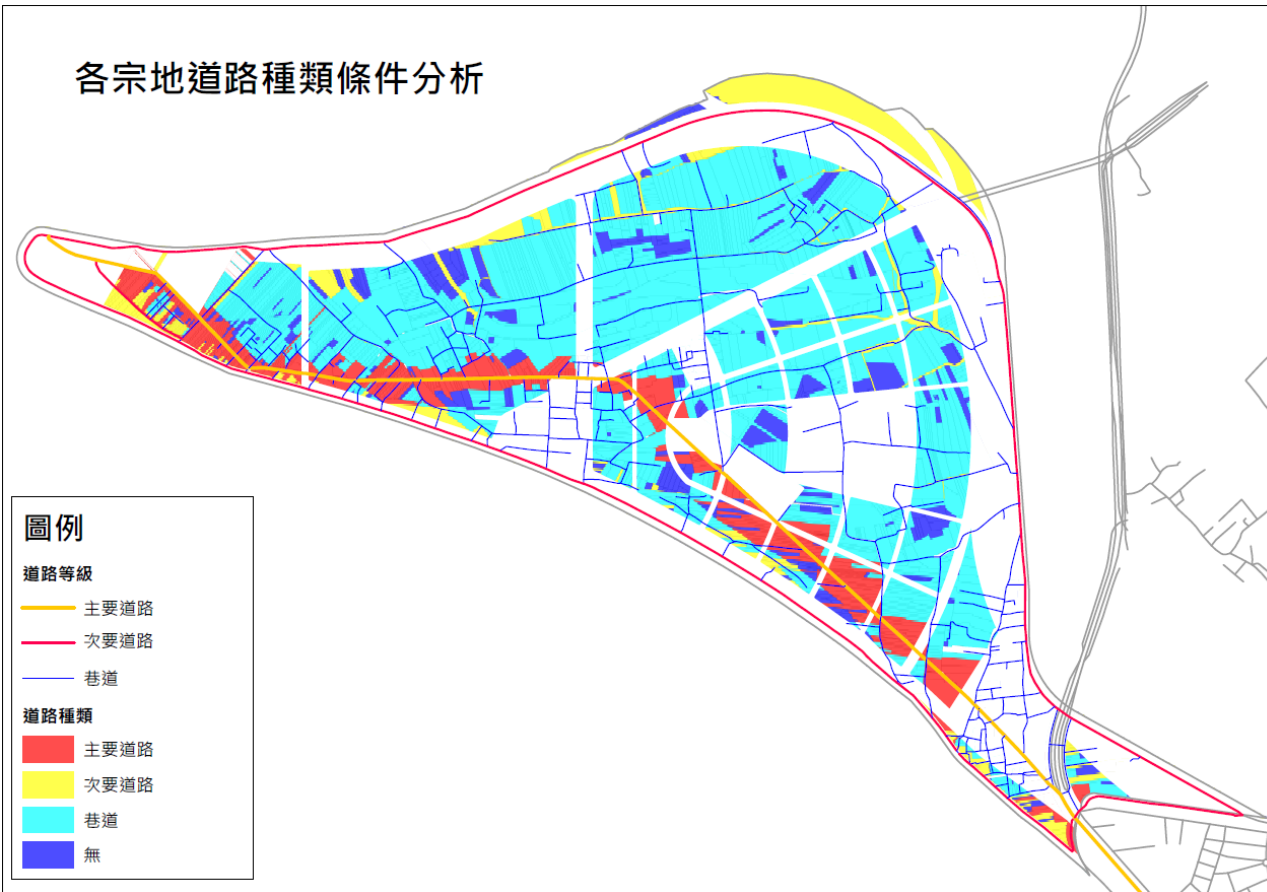
各宗地地勢條件分析



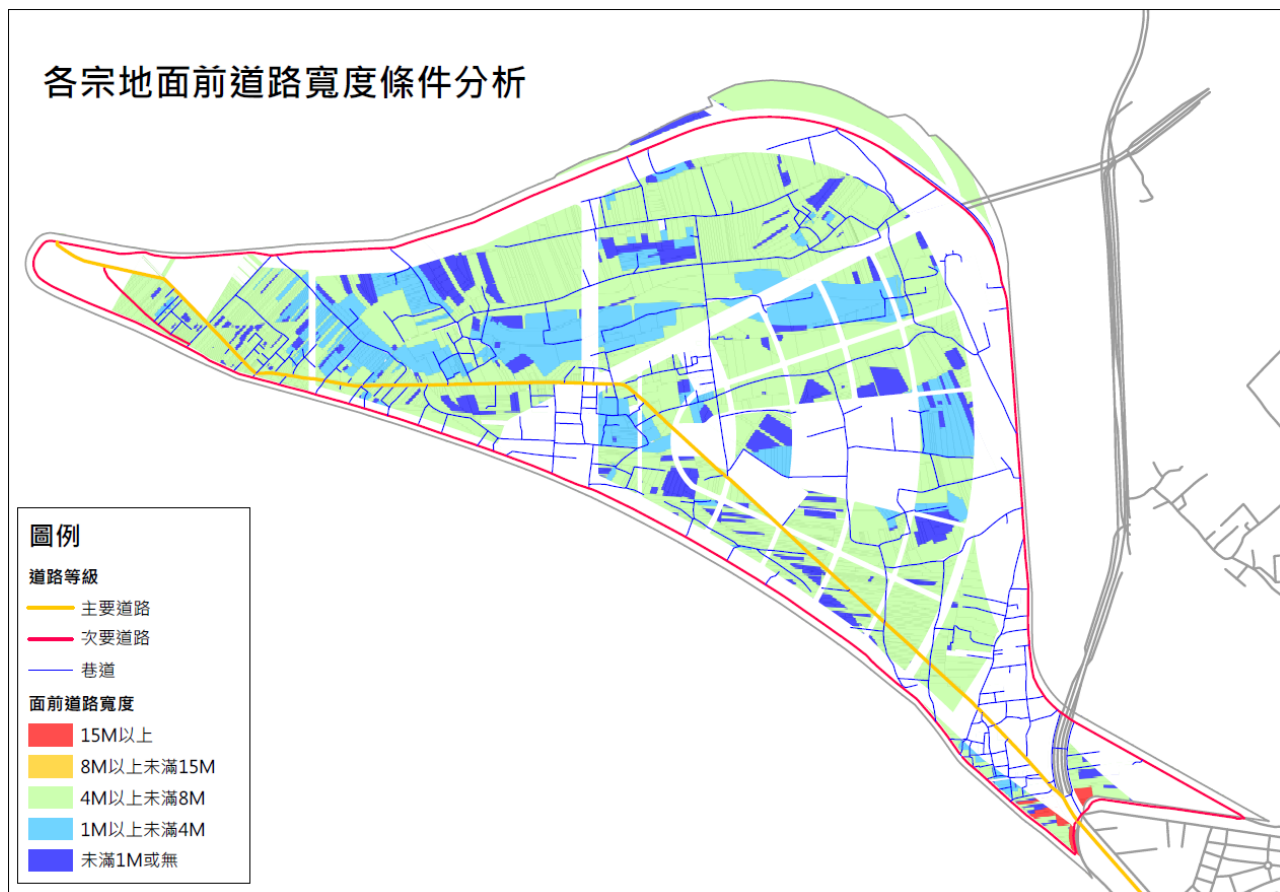
# 地價查估作業流程 - 基本資料 | 市價查估作業範圍土地宗地條件分析

基於本案都市計畫、土地經面積分算等評估基礎之特殊性，為避免面積分算後各宗地之宗地條件(面積、寬度、深度、形狀、臨街情形、地勢)及道路條件(道路種類、面前道路寬度)等因素，影響土地價值，故於個別因素修正時，宗地條件及道路條件係以預分割前土地個別條件為評估基準

各宗地道路種類條件分析



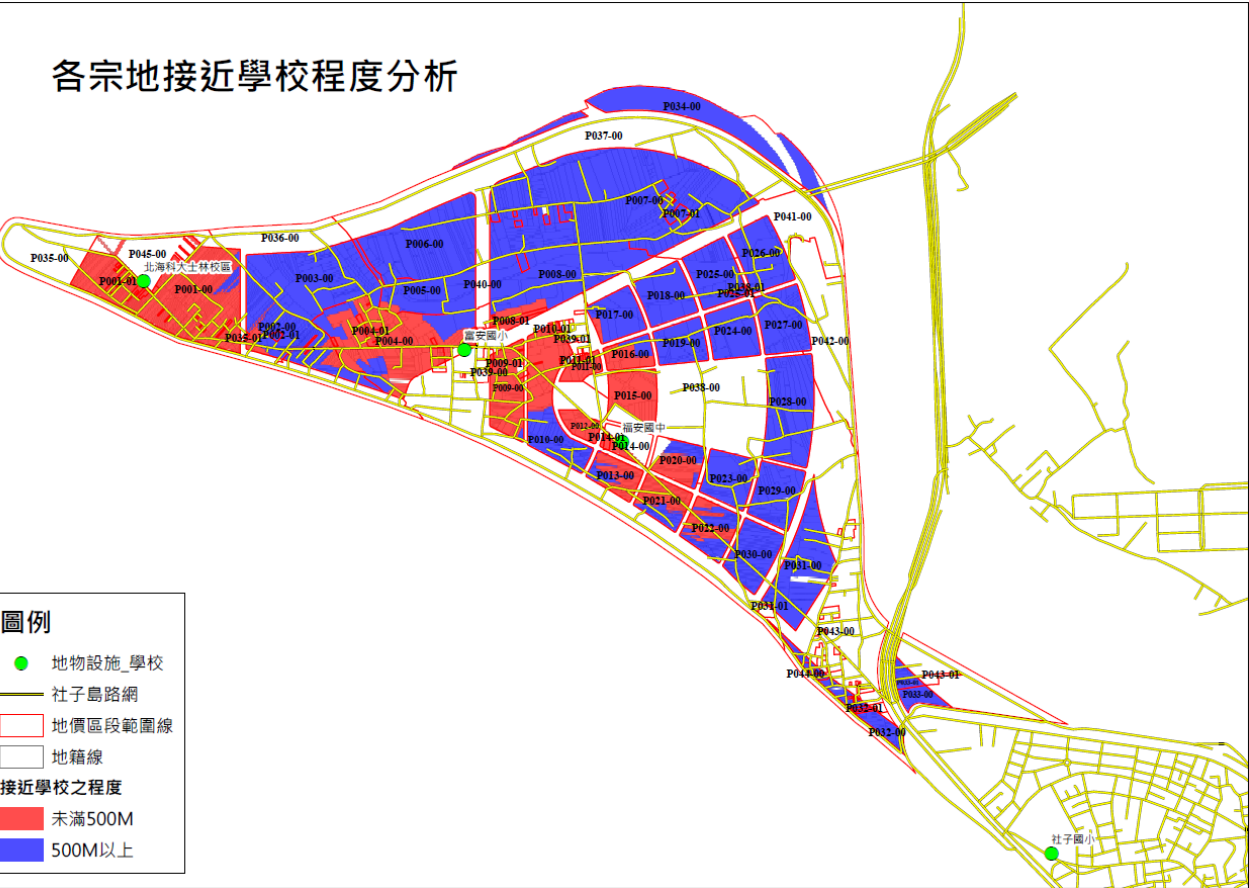
各宗地面前道路寬度條件分析



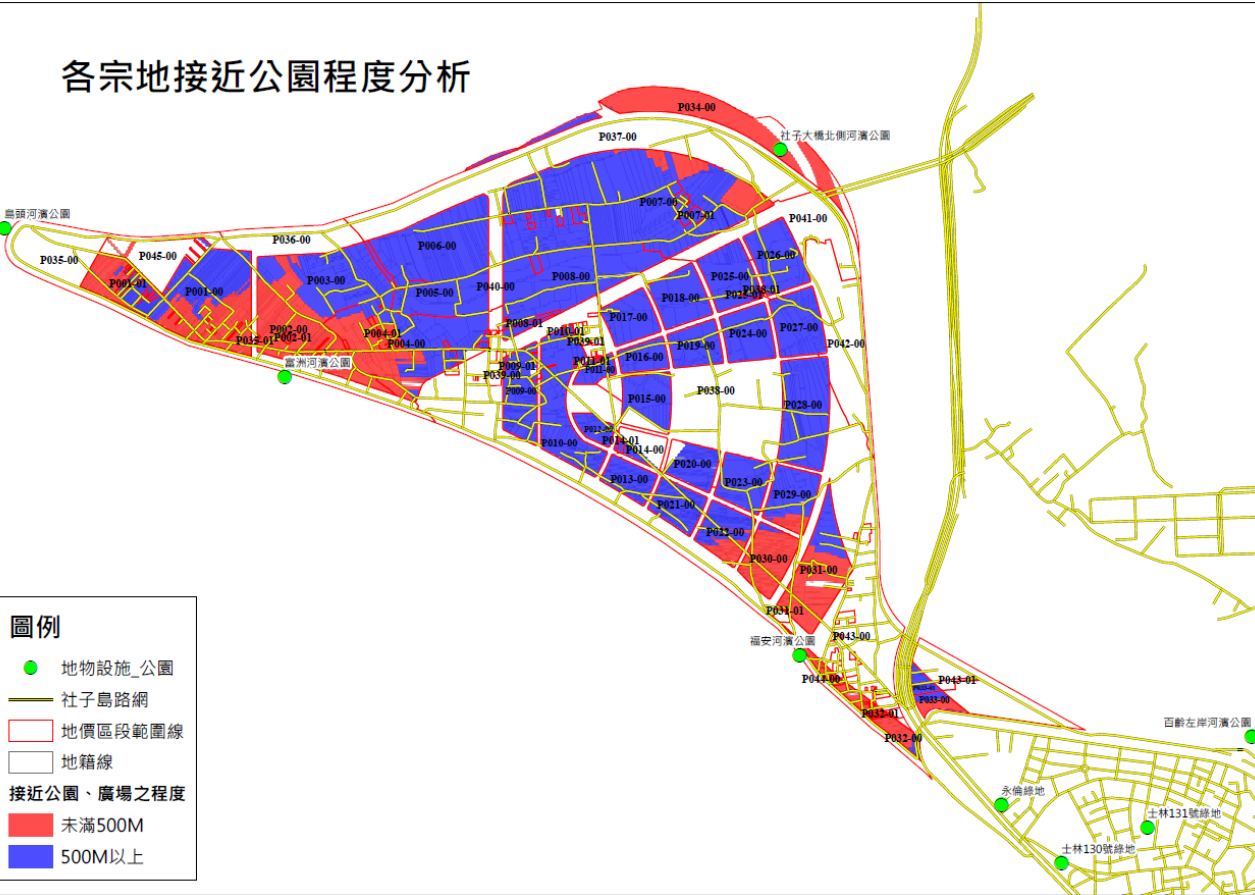
# 地價查估作業流程 -基本資料 | 市價查估作業範圍土地宗地條件分析

基於地物設施的遠近影響各宗地的調整率，進而影響各土地價值，惟該地物設施的距離級距的設定，需參考該區域的接近程度的分布資料為該因素的級距設定及幅度修正基礎。

各宗地接近學校程度分析



各宗地接近公園程度分析

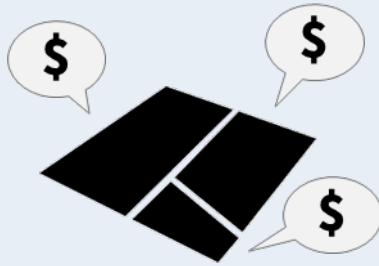






# 協議價購與徵收補償-掌握、詳細分析個案周圍交易買賣實例，以為評估與論述基礎

交易買賣實例選取適宜性為評估土地價格根本依據，亦是民眾陳情、地價單位、地價評議委員審議之關鍵重點



特殊交易狀況(持分、親屬交易、違規使用...)

未備註之鄰地購買(查證毗鄰地權屬)

區域環境與商業效益差異

接近地物設施程度差異

估價人員皆會進行詳細調查、記錄，用以論述評估價格，並讓土地所有權人與審議委員瞭解，各買賣實例之交易價格形成原因與採不採用的原由

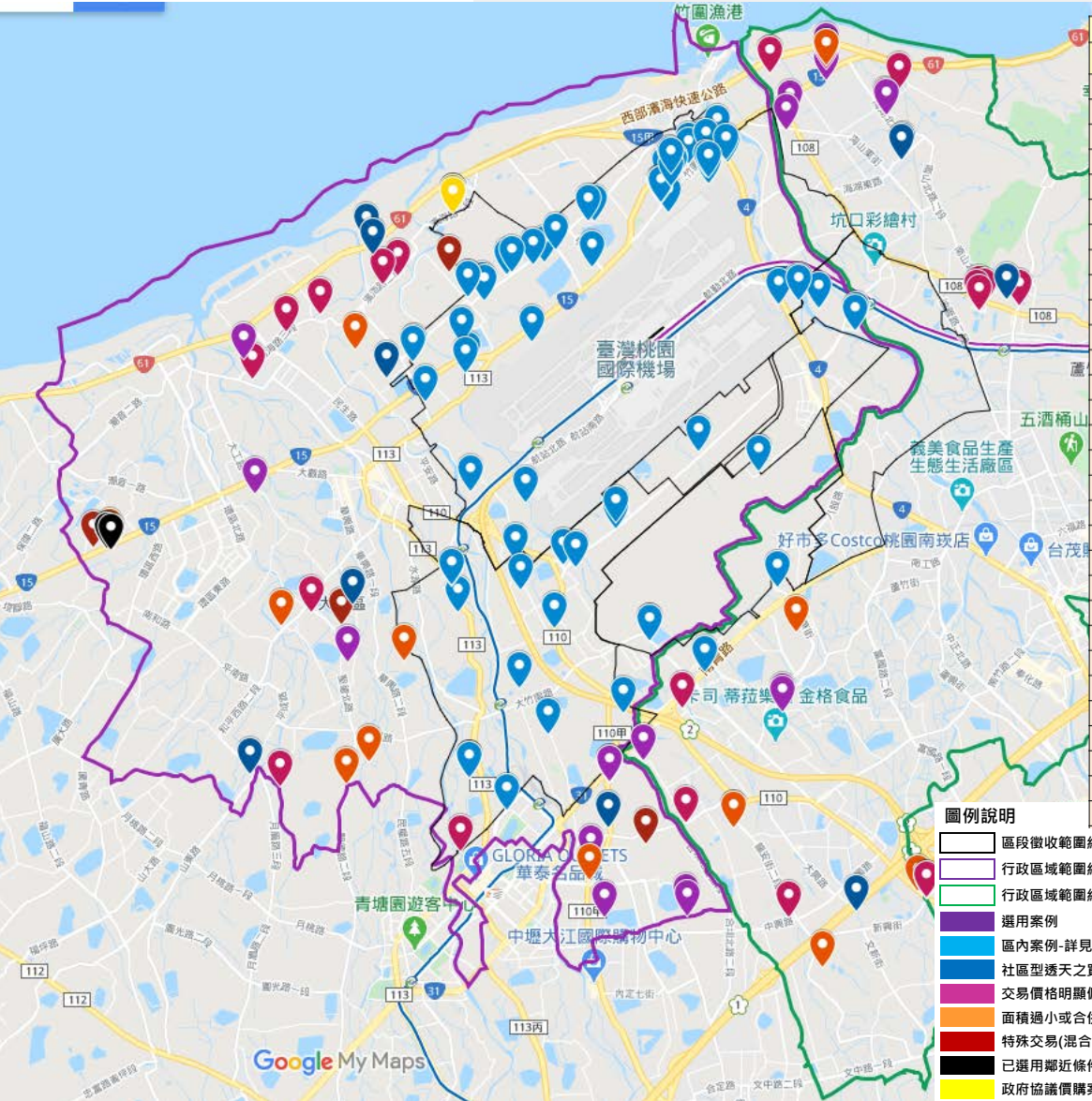




# 協議價購與徵收補償

-掌握、詳細分析個案周圍交易買賣實例，以為評估與論述基礎

-以桃園航空城區徵案為例



| 實例蒐集期間(107年9月2日-108年9月1日) |                                  |           |        |         |          |    |                           |
|---------------------------|----------------------------------|-----------|--------|---------|----------|----|---------------------------|
| 編號                        | 區段位置或區段門牌                        | 交易日期      | 總價(萬)  | 單價(萬/㎡) | 土地總面積(㎡) | 型態 | 備註                        |
| 1                         | 桃園市大園區五塊厝段大埔小段1530-1地號           | 107/9/11  | 858    | 3.30    | 183.00   | 土地 | 選用案例                      |
| 2                         | 桃園市蘆竹區坑子口段海湖小段61-27地號            | 107/10/9  | 504    | 2.05    | 160.00   | 土地 | 選用案例                      |
| 3                         | 桃園市大園區溪海段259、263地號               | 107/10/14 | 217    | 1.79    | 84.80    | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 4                         | 桃園市大園區洲頭段古亭小段47-15地號             | 107/10/8  | 881    | 1.43    | 416.00   | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 5                         | 桃園市大園區五塊厝段下埔小段1461、1466地號        | 107/9/29  | 1,900  | 2.44    | 546.00   | 土地 | 選用案例                      |
| 6                         | 桃園市大園區橫山段橫山小段176-6、176-7、176-8地號 | 107/12/20 | 11,938 | 13.61   | 877.00   | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 7                         | 桃園市大園區聖傳段438地號                   | 107/12/18 | 800    | 3.36    | 166.54   | 土地 | 面積過小或合併使用效益(鄰地購買或持分交易)    |
| 8                         | 桃園市蘆竹區坑子口段山腳小段204-62地號           | 108/1/16  | 1,500  | 11.36   | 132.00   | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 9                         | 桃園市大園區五塊厝段大埔小段1532-2地號           | 108/5/16  | 900    | 2.81    | 224.00   | 土地 | 選用案例                      |
| 10                        | 桃園市蘆竹區中興段1029-1地號                | 107/9/14  | 377    | 1.48    | 178.00   | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 11                        | 桃園市大園區長發段233地號                   | 108/1/2   | 8,500  | 3.51    | 1,695.60 | 土地 | 選用案例                      |
| 12                        | 桃園市蘆竹區開南段363地號                   | 108/6/27  | 1,000  | 10.89   | 91.81    | 土地 | 面積過小或合併使用效益(鄰地購買或持分交易)    |
| 13                        | 桃園市大園區內海墘段205-8地號                | 108/7/31  | 320    | 1.16    | 193.00   | 土地 | 交易價格明顯偏離區域建地價格            |
| 14                        | 桃園市大園區橫山段橫山小段236地號               | 107/9/20  | 240    | 1.80    | 133.63   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 15                        | 桃園市大園區竹園段竹園小段7地號                 | 107/9/17  | 148    | 5.44    | 27.26    | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 16                        | 桃園市蘆竹區宏竹段7等共2筆地號                 | 107/10/12 | 255    | 1.49    | 171.56   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 17                        | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段327-7地號             | 107/10/8  | 1,355  | 4.22    | 320.99   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 18                        | 桃園市蘆竹區坑子口段海湖小段20-4地號             | 107/10/9  | 6      | 0.77    | 7.90     | 土地 | 面積過小或合併使用效益(鄰地購買或持分交易)    |
| 19                        | 桃園市大園區沙崙段後厝小段1-182地號             | 107/10/4  | 794    | 2.06    | 386.00   | 土地 | 特殊交易(混合分區、含額外負擔、短時間重複交易等) |
| 20                        | 桃園市大園區埔心段海豐坡小段1016-3地號           | 107/10/5  | 1,898  | 3.63    | 522.86   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 21                        | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段328-4地號             | 107/10/27 | 504    | 3.44    | 146.22   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 22                        | 桃園市大園區沙崙段坡塔小段16-1地號              | 107/11/5  | 128    | 3.63    | 35.20    | 土地 | 區內案例-持分交易、現況為道路使用         |
| 23                        | 桃園市大園區竹園段三塊石小段191-3地號            | 107/10/22 | 1,320  | 4.24    | 311.67   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 24                        | 桃園市大園區竹園段坂下小段99-86地號             | 107/10/23 | 80     | 4.00    | 20.00    | 土地 | 區內案例-面積過小                 |
| 25                        | 桃園市大園區橫山段尖山小段44-1地號              | 107/10/1  | 4,000  | 3.85    | 1,039.00 | 土地 | 區內案例-鄰地購買                 |
| 26                        | 桃園市大園區大牛欄段大牛欄小段596-1地號           | 107/12/11 | 129    | 2.87    | 44.81    | 土地 | 面積過小或合併使用效益(鄰地購買或持分交易)    |
| 27                        | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段299-4等共3筆地號         | 107/11/13 | 870    | 3.85    | 225.94   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 28                        | 桃園市大園區埔心段三塊厝小段584、586地號          | 107/11/12 | 3,100  | 3.13    | 990.00   | 土地 | 區內案例-鄰地購買                 |
| 29                        | 桃園市大園區竹園段竹園小段19地號                | 107/12/21 | 267    | 4.53    | 58.95    | 土地 | 區內案例-持分交易                 |
| 30                        | 桃園市大園區竹園段田寮小段190地號               | 107/10/18 | 2,000  | 3.44    | 582.00   | 土地 | 區內案例-持分交易                 |

圖例說明

- 區段徵收範圍線
- 行政區域範圍線-大園區
- 行政區域範圍線-蘆竹區
- 選用案例
- 區內案例-詳見說明表
- 社區型透天之買賣實例
- 交易價格明顯偏離區域建地價格
- 面積過小或合併使用效益(鄰地購買或持分交易)
- 特殊交易(混合分區、含額外負擔、短時間重複交易等)
- 已選用鄰近條件相當之案例
- 政府協議價購案件

## 買賣實例選取說明表

| 實例蒐集期間(107年9月2日-108年9月1日) |                    |           |           |        |        |                   |            |       |
|---------------------------|--------------------|-----------|-----------|--------|--------|-------------------|------------|-------|
| 編號                        | 土地標示               | 形式(素地、房地) | 交易(基準)日期  | 使用分區   | 面積(㎡)  | 素地/房地折分後土地單價(元/㎡) | 臨路條件       | 備註    |
| -                         | 坑子口段頭前小段441地號等7筆土地 | 素地        | 108.09.01 | 乙種建築用地 | 17,173 | -                 | 雙面臨路以上(4米) | 比準地   |
| 1                         | 坑子口段海湖小段64-886地號   | 房地        | 107.10.02 | 乙種建築用地 | 55     | 38,998            | 單面臨路(6米)   | 比較標的1 |
| 2                         | 坑子口段海湖小段56-478地號   | 房地        | 107.12.01 | 甲種建築用地 | 88     | 32,404            | 雙面臨路以上(7米) | 比較標的2 |



# 協議價購與徵收補償-個別宗地因素清冊-資料建置、地物設施距離量測

## 地理資訊系統(GIS)之應用-權屬清查・分區套疊・地價色溫・地物設施及距離量測精準定位

**取得基礎圖資資料**

1. 地理圖資  
如土地使用分區圖、地形圖、路網數值圖、正射影像圖、地價區段圖、地物設施座標圖資

2. 地籍資料  
地政單位使用地政整合系統所建置的地籍圖資料

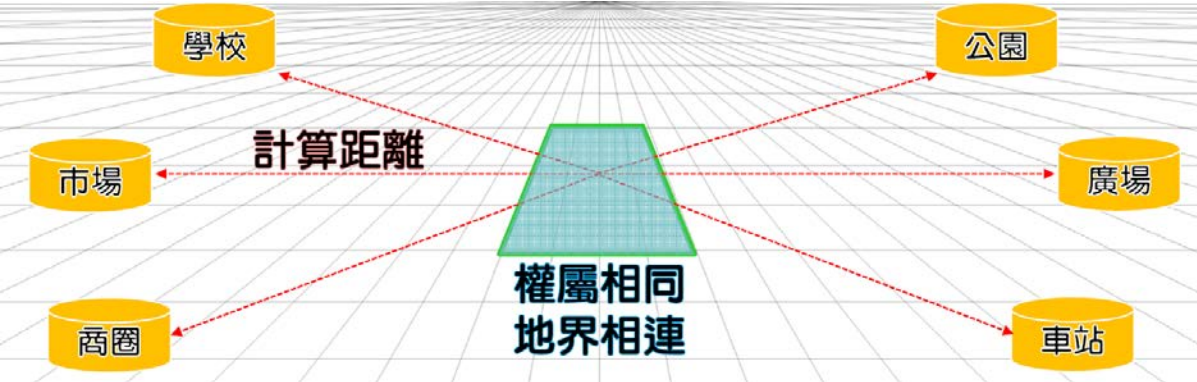
以X與Y坐標與路網數值圖之地標資訊(點資料)運算取得距離資料，將輸出結果做為價格估算調整參考之基礎資料

| PGID   | TYPE | PX          | PY            | PMETHOD | PRNAME           | PSATE          | PFEET           | PTEXT1         | PTEXT2 |
|--------|------|-------------|---------------|---------|------------------|----------------|-----------------|----------------|--------|
| 000001 | 201  | 180020.2349 | 2507902.119 7 |         | 私立文藻外語學院         | 00000054000000 | 64000007.14260  | 高雄市三民區民族一路400號 |        |
| 000002 | 201  | 180088.4501 | 2505617.357 7 |         | 國立高雄應用科技大學       | 00000025400000 | 64000007.38145  | 高雄市三民區高橋二路411號 |        |
| 000003 | 201  | 180090.8067 | 2505539.36 7  |         | 國立高雄應用科技大學附屬高級中學 | 00000034000000 | 64000007.38145  | 高雄市三民區高橋二路411號 |        |
| 000004 | 201  | 180769.4809 | 2496401.584 7 |         | 市立高雄立中大          | 00000046400000 | 640001107.80120 | 高雄市小港區大港三路44號  |        |
| 000005 | 201  | 181446.1457 | 2496120.752 7 |         | 國立高雄師範學院         | 00000059400000 | 640001107.80600 | 高雄市中區五福一路100號  |        |
| 000006 | 201  | 179624.3044 | 2514085.842 7 |         | 國立高雄海洋科技大學       | 00000066400000 | 640000407.36171 | 高雄市橋梓區海邊路142號  |        |
| 000007 | 201  | 177403.1433 | 2514739.241 7 |         | 國立高雄大學           | 00000079400000 | 640000407.59189 | 高雄市橋梓區新豐路100號  |        |
| 000008 | 201  | 179089.4055 | 2501599.788 7 |         | 私立高雄醫學大學         | 00000086400000 | 640000207.11211 | 高雄市三民區十全一路100號 |        |
| 000009 | 201  | 174536.5941 | 2501032.864 7 |         | 國立中山大學           | 00000096400000 | 640000207.52520 | 高雄市鼓山區西子灣路40號  |        |
| 000010 | 201  | 180157.1433 | 2503002.475 7 |         | 國立高雄師範大學         | 00000106400000 | 640000007.71729 | 高雄市苓雅區和平一路118號 |        |
| 000011 | 201  | 174113.0051 | 2503677.401 7 |         | 國立中山大學醫學系        | 00000116400000 | 640000207.52520 | 高雄市鼓山區西子灣路40號  |        |
| 000012 | 201  | 175042.199  | 2501129.199 7 |         | 國立高雄海洋科技大學附屬中學   | 00000126400000 | 640001007.81009 | 高雄市橋梓區中洲三路45號  |        |
| 000013 | 201  | 180145.3098 | 2505461.433 7 |         | 私立高雄藝術學院         | 00000136400000 | 640000000       | 高雄市苓雅區         |        |
| 000014 | 201  | 180150.8114 | 2505461.433 7 |         | 私立高雄藝術學院         | 00000146400000 | 640000000       | 高雄市苓雅區         |        |

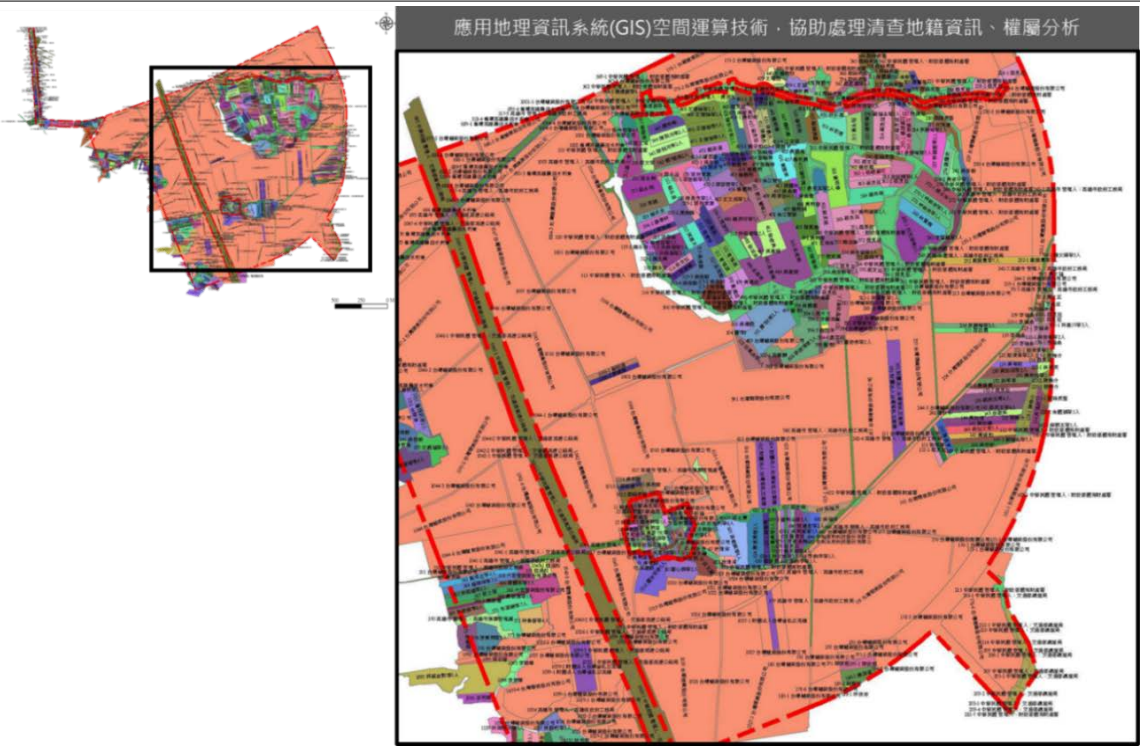
以標的所在位置，取得宗地地籍圖，計算出中心點X與Y坐標

## 範例

| 地籍圖上繪製地籍歸戶線 | 宗地編號        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          |
|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| 宗地編號        | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          | 宗地坐標        | 宗地坐標          |
| 1           | 180020.2349 | 2507902.119 7 | 180088.4501 | 2505617.357 7 | 180090.8067 | 2505539.36 7  | 180769.4809 | 2496401.584 7 | 181446.1457 | 2496120.752 7 |
| 2           | 179624.3044 | 2514085.842 7 | 177403.1433 | 2514739.241 7 | 179089.4055 | 2501599.788 7 | 174536.5941 | 2501032.864 7 | 180157.1433 | 2503002.475 7 |
| 3           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 4           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 5           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 6           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 7           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 8           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 9           | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 10          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 11          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 12          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 13          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 14          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 15          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 16          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 17          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 18          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 19          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 20          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 21          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 22          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 23          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 24          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 25          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 26          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 27          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 28          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 29          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 30          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 31          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 32          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 33          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 34          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 35          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 36          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 37          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 38          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 39          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 40          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 41          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 42          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 43          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 44          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 45          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 46          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 47          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 48          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 49          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 50          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 51          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 52          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 53          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 54          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 55          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 56          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 57          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 58          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 59          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 60          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 61          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 62          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 63          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 64          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 65          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 66          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 67          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 68          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 69          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 70          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 71          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 72          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 73          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 74          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 75          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 76          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 | 2505461.433 7 | 180150.8114 | 2505461.433 7 |             |               |
| 77          | 174113.0051 | 2503677.401 7 | 175042.199  | 2501129.199 7 | 180145.3098 |               |             |               |             |               |



- 協助清查地籍、權屬分析、用地分區套疊
- 協助製作宗地個別因素清冊
- 成功操作於區徵案土地徵收市價查估，有效節省作業時程、提升資料準確性



# 協議價購與徵收補償

-協議、徵收評估同步作業



## 市價查估操作專用系統

協議價與徵收價・同步評估 即時檢核

## 土地徵收補償市價查估作業系統

徵收市價 協議市價 市價差異

掌握地價層次合理性  
&  
兩價差異性、均衡性

比較法調查估價表

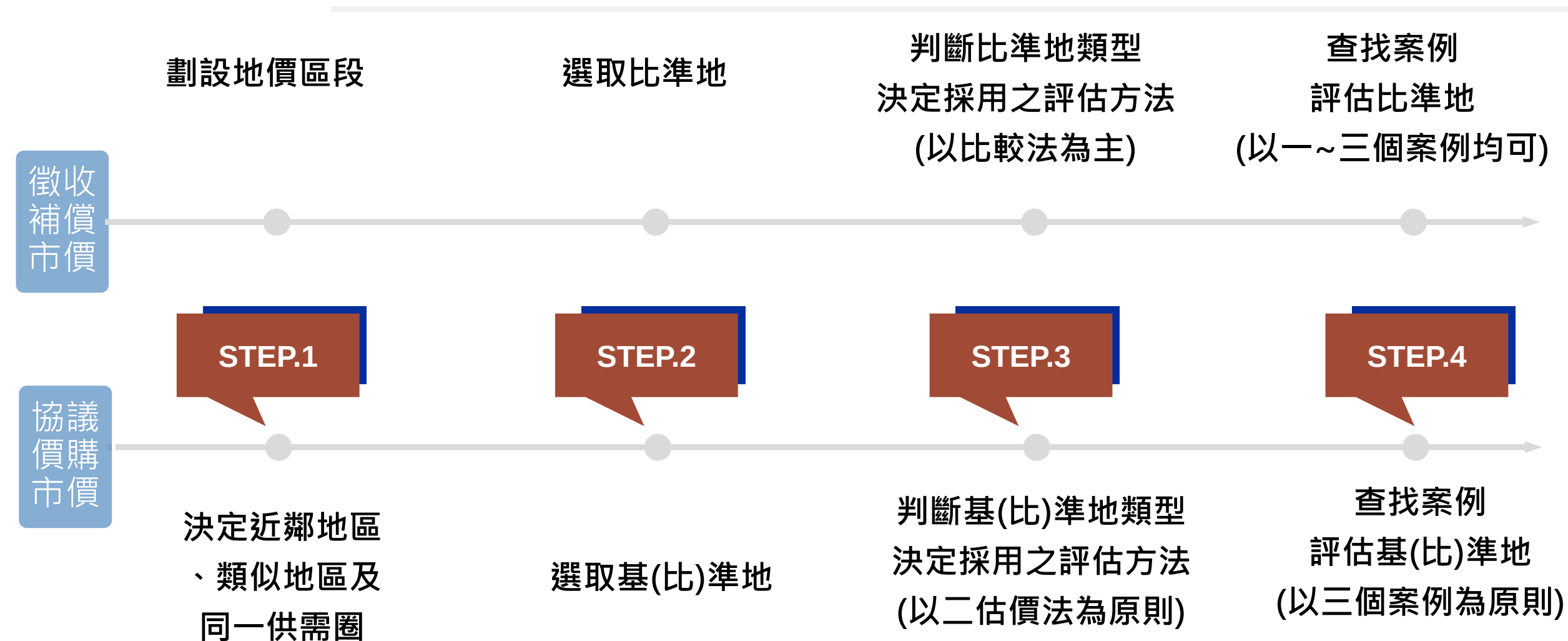
行政區: (15)士林區 區向: P00300 案號: 109090199001

| 調查項目     | 比準地         | 比準價格       | 調整率         | 比準價格     | 調整率     | 比準價格        | 調整率     |         |
|----------|-------------|------------|-------------|----------|---------|-------------|---------|---------|
| 基本資料     | 所在地水號       | 000100     |             | 縣市       | (A)臺北市  | 縣市          | (A)臺北市  |         |
|          | 用地別         | 住宅用地       | 實價編號: 00001 | 行政區      | (15)士林區 | 行政區         | (15)士林區 |         |
|          | 縣市          | (A)臺北市     | 實價編號: 00002 | 縣市       | (A)臺北市  | 實價編號: 00003 | 縣市      | (A)臺北市  |
|          | 行政區         | (15)士林區    | 實價編號: 00004 | 行政區      | (15)士林區 | 實價編號: 00005 | 行政區     | (15)士林區 |
| 土地正常單價   | 02540000    | 00940000   | 00920003    | 00730000 |         |             |         |         |
| 交易日期     | 1081201     | 1090205    | 1080901     |          |         |             |         |         |
| 調整百分率    | 0 %         | 0 %        | 0 %         |          |         |             |         |         |
| 調整至合理單價  | 52,936 元/㎡  | 55,962 元/㎡ | 52,995 元/㎡  |          |         |             |         |         |
| 條件       | 24 容積率      | 176 %      | 0 %         | -15 %    | 0 %     | -15 %       | 0 %     |         |
|          | 25 有無開闢     | 無          | 0 %         | 無        | 0 %     | 無           | 0 %     |         |
|          | 6 其他        | 無          | 0 %         | 無        | 0 %     | 無           | 0 %     |         |
| 合計       |             | -7.95 %    | -1.6 %      | -9.2 %   |         |             |         |         |
| 調整百分率相對差 | 價格形成因素之修正程度 | 30.45 %    | 35.6 %      | 29.2 %   |         |             |         |         |
| 計算價格     | 比準價格的權重     | 48,728 元   | 35 %        | 55,067 元 | 25 %    | 48,119 元    | 40 %    |         |
| 比準地比較價格  |             | 50,069 元   |             |          |         |             |         |         |

| 區段號     | 案例編號 | 案例區段            | 臨街情形 | 使用分區 | 道路寬度 | 兩兩間檢核 | 擬評金額   | 價購金額   | 差異率  | 價格類型    |
|---------|------|-----------------|------|------|------|-------|--------|--------|------|---------|
| P102-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農業區  | 20   | 9.0%  | 23,100 | 23,200 | 0%   | 臨主/次要道路 |
| P105-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農業區  | 10   | 8.9%  | 22,000 | 22,600 | -3%  | 臨主/次要道路 |
| P109-00 | 8 9  | P306-00 P307-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 3    | 13.3% | 13,400 | 13,600 | -1%  | 內側      |
| P111-00 | 8 9  | P306-00 P307-00 | 非臨街地 | 農牧用地 | 無    | 13.8% | 12,500 | 12,900 | -3%  | 內側      |
| P112-08 | 8 12 | P306-00 P310-00 | 臨街地  | 水利用地 | 4    | 17.1% | 7,500  | 7,900  | -5%  | 埤塘      |
| P112-09 | 8 12 | P306-00 P310-00 | 不予考量 | 交通用地 | -    | 18.3% | 7,000  | 7,000  | 0%   | 內側      |
| P113-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 30   | 9.1%  | 20,300 | 20,700 | -2%  | 臨主/次要道路 |
| P117-00 | 2 8  | P302-00 P306-00 | 非臨街地 | 農牧用地 | 無    | 16.9% | 9,000  | 9,000  | 0%   | 堤防預定線   |
| P003-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農業區  | 25   | 9.0%  | 23,300 | 23,400 | 0%   | 臨主/次要道路 |
| P118-00 | 2 10 | P302-00 P308-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 4    | 4.1%  | 15,000 | 15,000 | 0%   | 內側      |
| P118-09 | 8 12 | P306-00 P310-00 | 不予考量 | 水利用地 | -    | 18.5% | 7,200  | 7,200  | 0%   | 內側      |
| P119-00 | 2 10 | P302-00 P308-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 6    | 4.6%  | 16,300 | 16,400 | -1%  | 內側      |
| P004-08 | 8 12 | P306-00 P310-00 | 臨街地  | 水利用地 | 20   | 17.4% | 7,800  | 7,800  | 0%   | 埤塘      |
| P125-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 30   | 9.2%  | 20,700 | 21,100 | -2%  | 臨主/次要道路 |
| P125-09 | 8 12 | P306-00 P310-00 | 不予考量 | 交通用地 | -    | 18.7% | 7,400  | 7,400  | 0%   | 內側      |
| P010-00 | 1 8  | P301-00 P306-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 5    | 6.6%  | 14,300 | 15,700 | -9%  | 內側      |
| P013-00 | 1 8  | P301-00 P306-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 10   | 6.6%  | 14,600 | 15,700 | -7%  | 內側      |
| P127-00 | 8 9  | P306-00 P307-00 | 臨街地  | 農業區  | 4    | 11.7% | 14,400 | 14,800 | -3%  | 內側      |
| P015-00 | 1 8  | P301-00 P306-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 3    | 6.8%  | 13,700 | 14,700 | -7%  | 內側      |
| P016-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 25   | 9.2%  | 19,700 | 20,400 | -3%  | 臨主/次要道路 |
| P018-00 | 8 9  | P306-00 P307-00 | 臨街地  | 農業區  | 3    | 13.3% | 13,300 | 16,100 | -19% | 內側      |
| P019-00 | 4 11 | P311-00 P309-00 | 臨街地  | 農牧用地 | 40   | 9.1%  | 19,600 | 20,300 | -4%  | 臨主/次要道路 |

▲桃園航空城執行成果

# 地價查估作業流程





# 地價查估作業流程-劃設地價區段

## ◆ 劃設地價區段(土地徵收補償市價查估辦法第10條、11條)

- 劃分地價區段時...，原則以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。
- 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。
- 地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。

參酌上述的概念

-判定近鄰地區、類似地區及同一供需圈

### 不動產估價技術規則第二條

- 同一供需圈：指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。
- 近鄰地區：指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。
- 類似地區：指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

# 地價查估作業流程-劃設地價區段

- 依查估辦法第10條第1項規定考量相關影響地價因素
- 經調查分析本地區後，著重於**交通運輸**、**自然條件**、**工商活動**、**房屋建築現況**、**土地利用現況**及其他影響地價因素等6項因素之考量，並依同法第11條規定以**地形地貌**、**道路**、**溝渠**等為界線，將勘估地區初步劃分為不同之地價區段
- **公共設施保留地**應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分
- 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段

| 區域 | 交通運輸 | 房屋建築現況 | 土地利用現況 | 其他影響因素 | 自然條件                                                                                                                                                                                     | 土地改良 | 公共建設 | 特殊設施 | 環境污染 | 工商活動 |
|----|------|--------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| A  |      | ●      | ●      |        | 本地區內自然條件相當，而因長期禁限建之歷史背景，土地利用現況多為農業、住宅使用，土地改良情形趨於一致，島內公共設施及建設缺乏，無加油站、墳墓、焚化爐等特殊設施，環境無受污染情形，全區亦無百貨公司、金融機構等工商活動，故自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染及工商活動等6項因素對地價影響程度甚微，爰著重於交通運輸、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響地價因素 |      |      |      |      |      |
| B  |      | ●      | ●      | ●      |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| C  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| D  |      | ●      | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| E  |      | ●      | ●      | ●      |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| F  |      | ●      | ●      | ●      |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| G  |      | ●      | ●      | ●      |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| H  | ●    |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| I  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| J  |      | ●      | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| K  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| L  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| M  |      | ●      | ●      | ●      |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| N  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |
| O  |      |        | ●      |        |                                                                                                                                                                                          |      |      |      |      |      |



# 地價查估作業流程-劃設地價區段

- 經調查分析本地區影響地價因素之具體內容後，依查估辦法第11條規定以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或適當之地籍線為地價區段界線，**將本地區依土地使用現況條件劃分為A~K計11個區域**

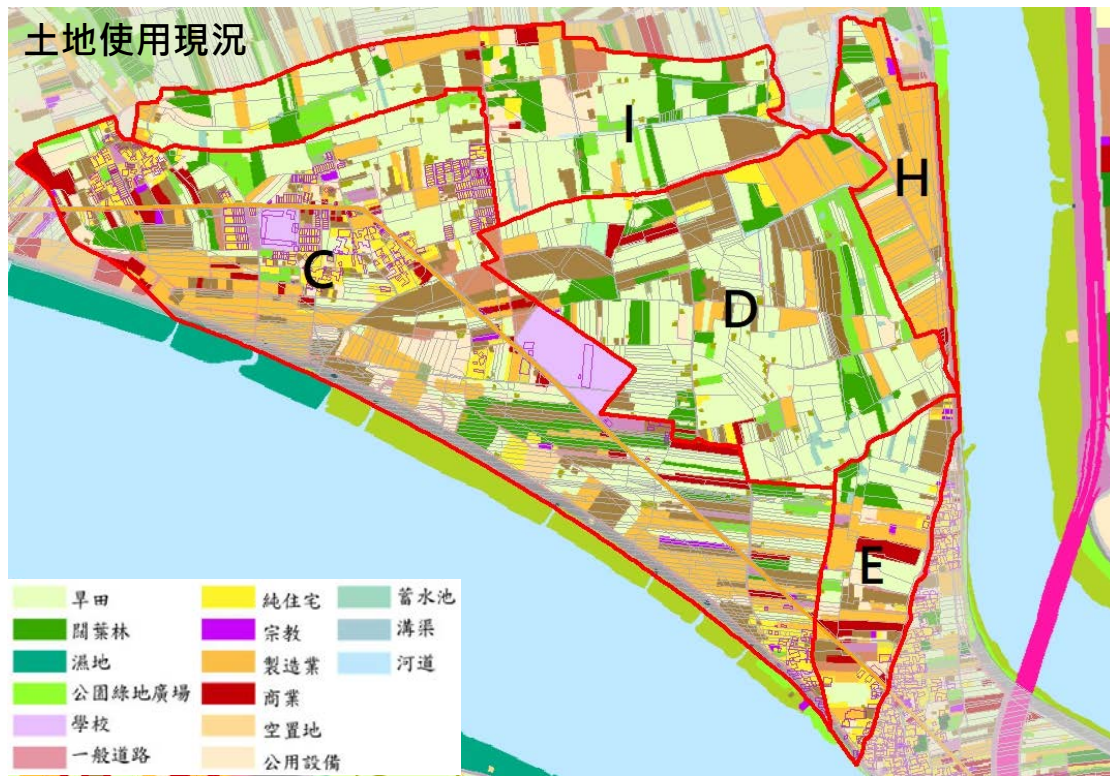




# 地價查估作業流程-劃設地價區段



| 區域 | 交通運輸                                                                                                                                                                                              | 公共建設 | 特殊設施 | 房屋建築現況 | 土地利用現況 | 其他影響因素 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|--------|
| C  | ●                                                                                                                                                                                                 | ●    |      | ●      | ●      | ●      |
|    | <p>交通運輸：有既有聚落。</p> <p>公共建設：有學校（富安國小、福安國中），並由延平北路七、八段貫穿。</p> <p>房屋建築現況：建築密度約60%，建築型態以透天厝、鐵皮建物為主。</p> <p>土地利用現況：多為住宅、農業及工業使用。</p> <p>其他影響因素：地籍多為細長狀且呈現東西向，較毗鄰之B、D、E區域特殊，且南側房屋非順應地籍線興建、土地多呈合併使用。</p> |      |      |        |        |        |
| D  |                                                                                                                                                                                                   |      |      |        | ●      |        |
|    | <p>土地利用現況：多為農業使用。</p>                                                                                                                                                                             |      |      |        |        |        |

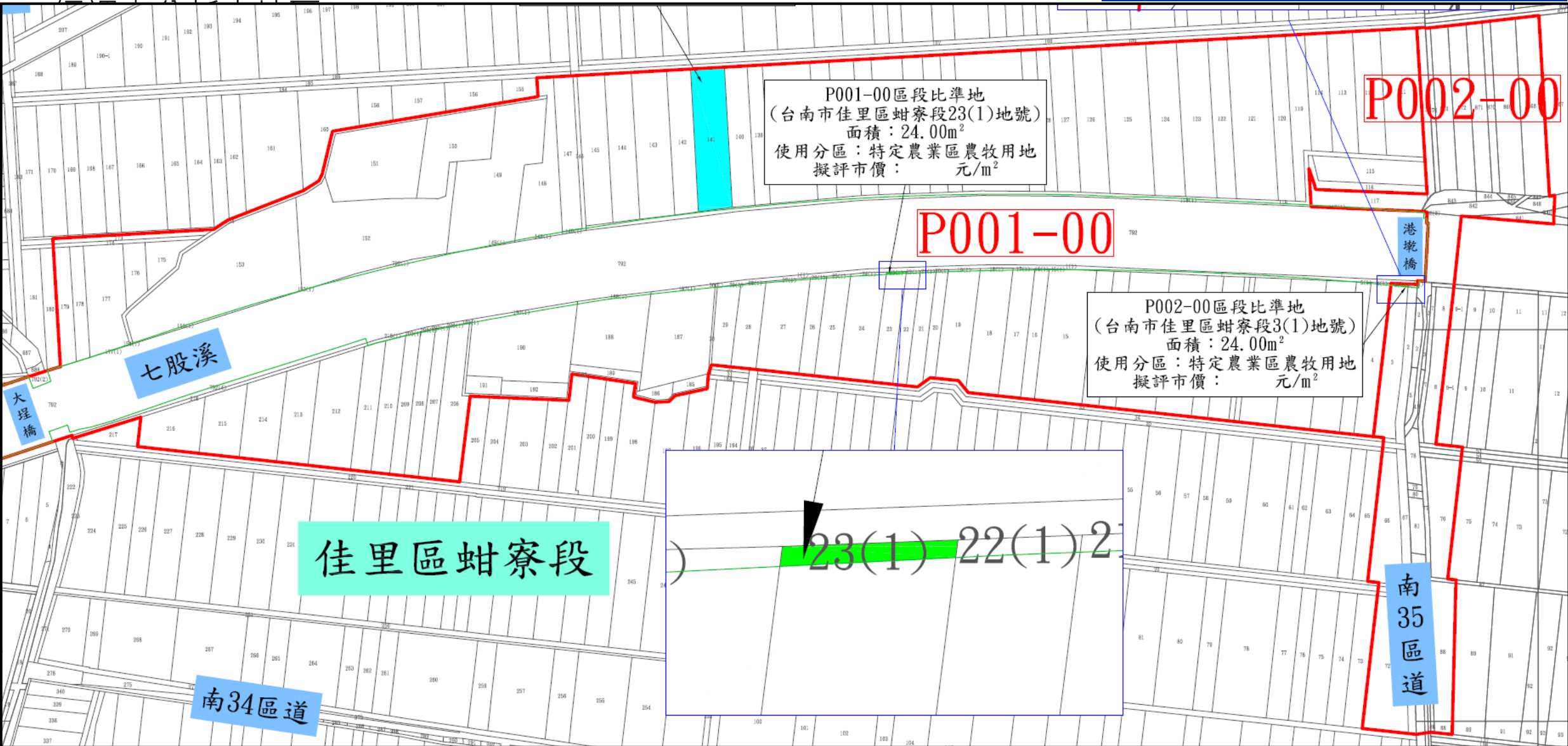


| 區域 | 交通運輸                                                       | 公共建設 | 特殊設施 | 房屋建築現況 | 土地利用現況 | 其他影響因素 |
|----|------------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|--------|
| E  | ●                                                          |      |      | ●      |        |        |
|    | 交通運輸：有既有聚落，並由延平北路七段貫穿。<br>房屋建築現況：建築密度約80%，建築型態以透天厝、鐵皮建物為主。 |      |      |        |        |        |
| H  |                                                            |      |      | ●      | ●      |        |
|    | 房屋建築現況：建築密度約95%，建築型態以鐵皮建物為主。<br>土地利用現況：多為工業使用。             |      |      |        |        |        |
| I  |                                                            |      |      |        | ●      | ●      |
|    | 土地利用現況：多為農業或閒置狀態等低度使用。<br>其他影響因素：土地多具面積規模，較毗鄰之B、C、D、J區域特殊。 |      |      |        |        |        |



# 地價查估作業流程-劃設地價區段

塊狀、路線價地價區段示意圖



# 地價查估作業流程-劃設地價區段 零星已建築用地之認定

## 土地徵收查估辦法 第10條

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。

非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

## 都計畫法台灣省施行細則 第30條

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

## 都計畫法台灣省施行細則 第27條

保護區....原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。



- 查估辦法第10條第2項所稱「依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地」之定義，研析相關函示、法規如下：

## 查估辦法第10條第2項規定

非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。

### 內政部94年2月2日台內地字第0940076305號函

地價調查估計規則認定「零星建築用地及零星已建築用地」意旨，係以「**地目為建之零星土地**」或「**存有保存登記之零星土地**」為準

### 土地徵收條例施行細則第31條規定之立法理由

劃屬公保地之「零星建築用地及零星已建築用地」其毗鄰平均市價，以該保留地距離最近之三個同使用性質地價區段之平均市價計算，上開「同使用性質」，舉例而言，於都市土地指「**地目為建或存有保存登記建物之土地**」

- 非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地：

- ✓非都市土地之甲建、乙建、丙建、丁建地；
- ✓都市土地之農業區建地目、保護區建地目。

- 應整體開發而未開發之零星已建築用地：

- ✓認定以「坐落合法建物之土地」為原則辦理。

■ 有關查估辦法第10條第2項所稱「依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地」之定義，其他縣市區徵案認定標準如下：

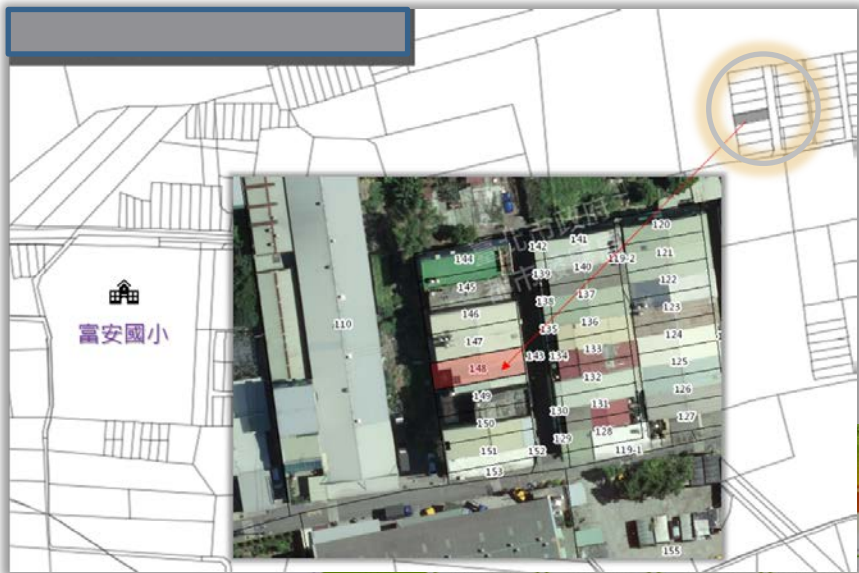
認定標準：  
1. 坐落合法建築物土地  
2. 建地目土地

適用都市計畫法臺灣省施行細則§30 農業區「建地目」土地得建築規定

| 案例            | 新北市-新店中央新村北側                                                                                            | 桃園市-桃園航空城                                                                                                                                 | 臺中市-烏日前竹地區                                                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 區段徵收公告        | 103年                                                                                                    | 預計109年11月9日                                                                                                                               | 107年                                                                                                                       |
| 零星(已)建築用地認定標準 | 1. 建地目土地坐落建物<br>2. 非建地目土地坐落合法建物(排除農舍)                                                                   | 1. 都市土地：農業區建地目土地(無須坐落建物)<br>2. 非都市土地：<br>1) 甲種建築用地<br>2) 農牧用地坐落合法建物                                                                       | 建地目土地(無須坐落建物)                                                                                                              |
| 認定原因          | 依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，針對農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，就其相關建築物及使用訂有規定，爰依上開標準據以認定。 | 1. 都市土地：<br>依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，針對農業區土地在都市計畫發布前已為建地目，其相關建築物及使用訂有規定，爰據以認定。<br>2. 非都市土地：<br>甲建地之建築型態屬零星分布、農牧用地坐落合法建物亦屬零星坐落型態，故需另外認定以劃分地價區段。 | 本案前於61年發布實施都市計畫並將前竹地區劃設為農業區，故依都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定，針對農業區土地在都市計畫發布前已為建地目，其相關建築物及使用訂有規定，又依其個案情況，非建地目土地坐落合法建物多為農舍，爰僅以建地目土地據以認定。 |

# 地價查估作業流程-劃設地價區段 零星已建築用地之認定

針對合法建物(59年7月4日前即存在之建物)坐落之土地，初步建議將地目為「建」者另行挑出，並運用相關圖資系統，並調閱查詢人工登記謄本判斷其土地屬性(建地)，劃設為零星建築用地之地價區段(如P003-02)



| 登記次序  |                  | 地號 ( 148 ) |          |          |          |
|-------|------------------|------------|----------|----------|----------|
| 日期    | 民國 71 年 7 月 30 日 | 民國 年 月 日   | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 |
| 字     | 士 字              | 字          | 字        | 字        | 字        |
| 件     | 13172 號          | 號          | 號        | 號        | 號        |
| 登日    | 民國 71 年 9 月 22 日 | 民國 年 月 日   | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 |
| 原因    | 土地所有權移轉          |            |          |          |          |
| 記原因發生 | 民國 71 年 5 月 31 日 | 民國 年 月 日   | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 | 民國 年 月 日 |

| 公畝 | 平方公尺 | 公頃 | 公畝 | 平方公尺 | 公頃 | 公畝 | 平方公尺 | 公頃 | 公畝 | 平方公尺 | 公頃 | 公畝 | 平方公尺 |
|----|------|----|----|------|----|----|------|----|----|------|----|----|------|
| 雲  | 樹    | 林  |    |      |    |    |      |    |    |      |    |    |      |

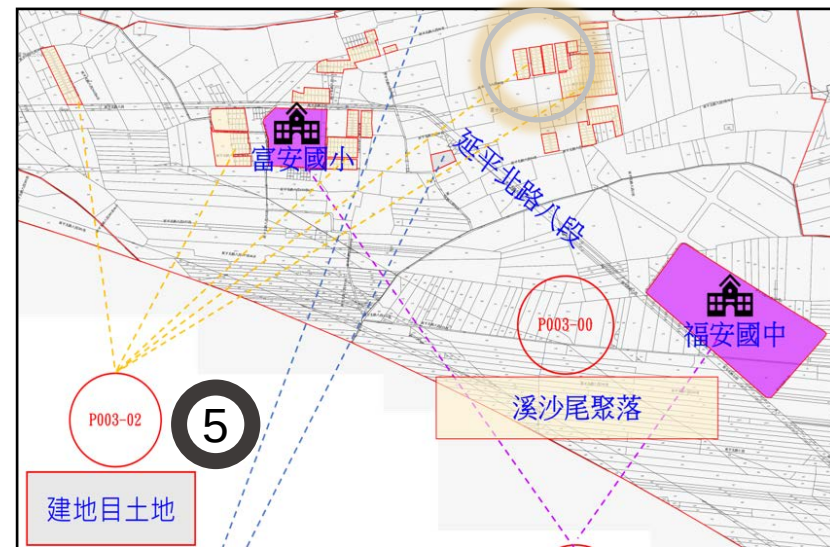
實施地籍資料電子處理  
作業，本報截止記號。

| 校對 | 校對 | 校對 | 校對 | 校對 |
|----|----|----|----|----|
| 登簿 | 登簿 | 登簿 | 登簿 | 登簿 |

本局建地 120 公頃  
20419



# 建地地價區段單獨劃設

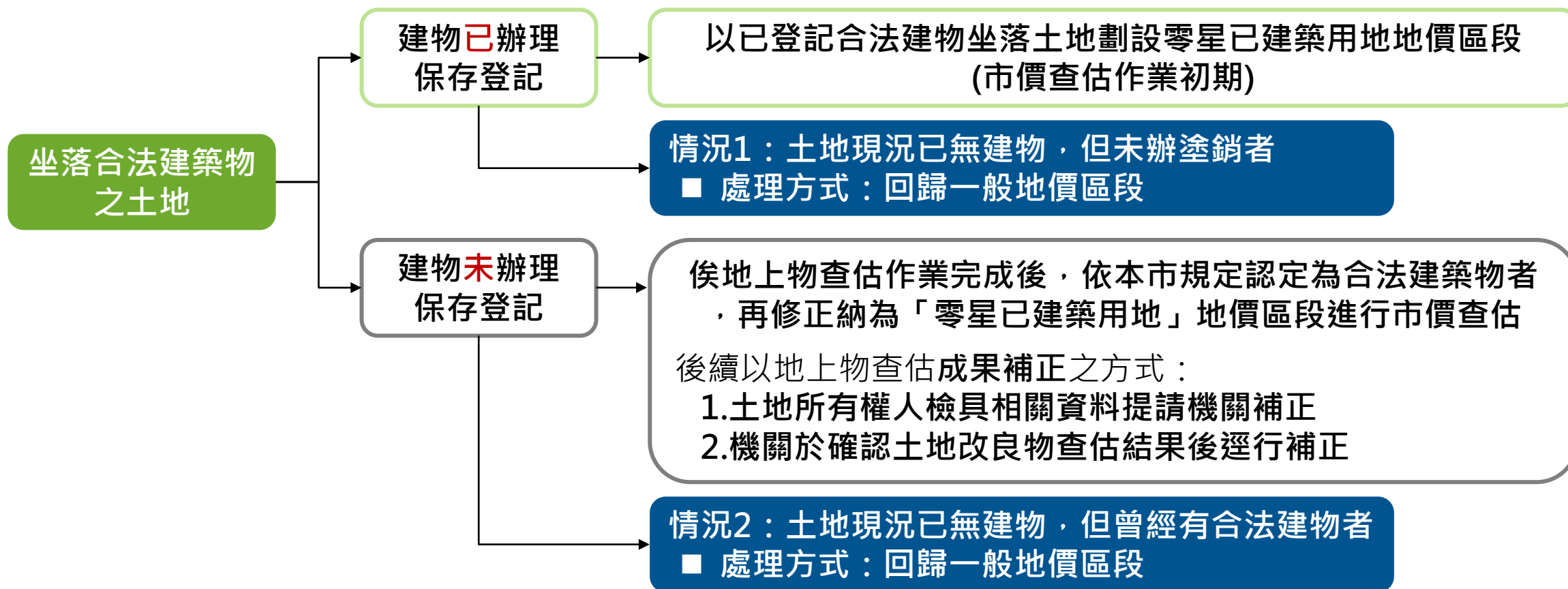
## 兼顧評估公平性與合理性





# 地價查估作業流程-劃設地價區段 零星已建築用地之認定

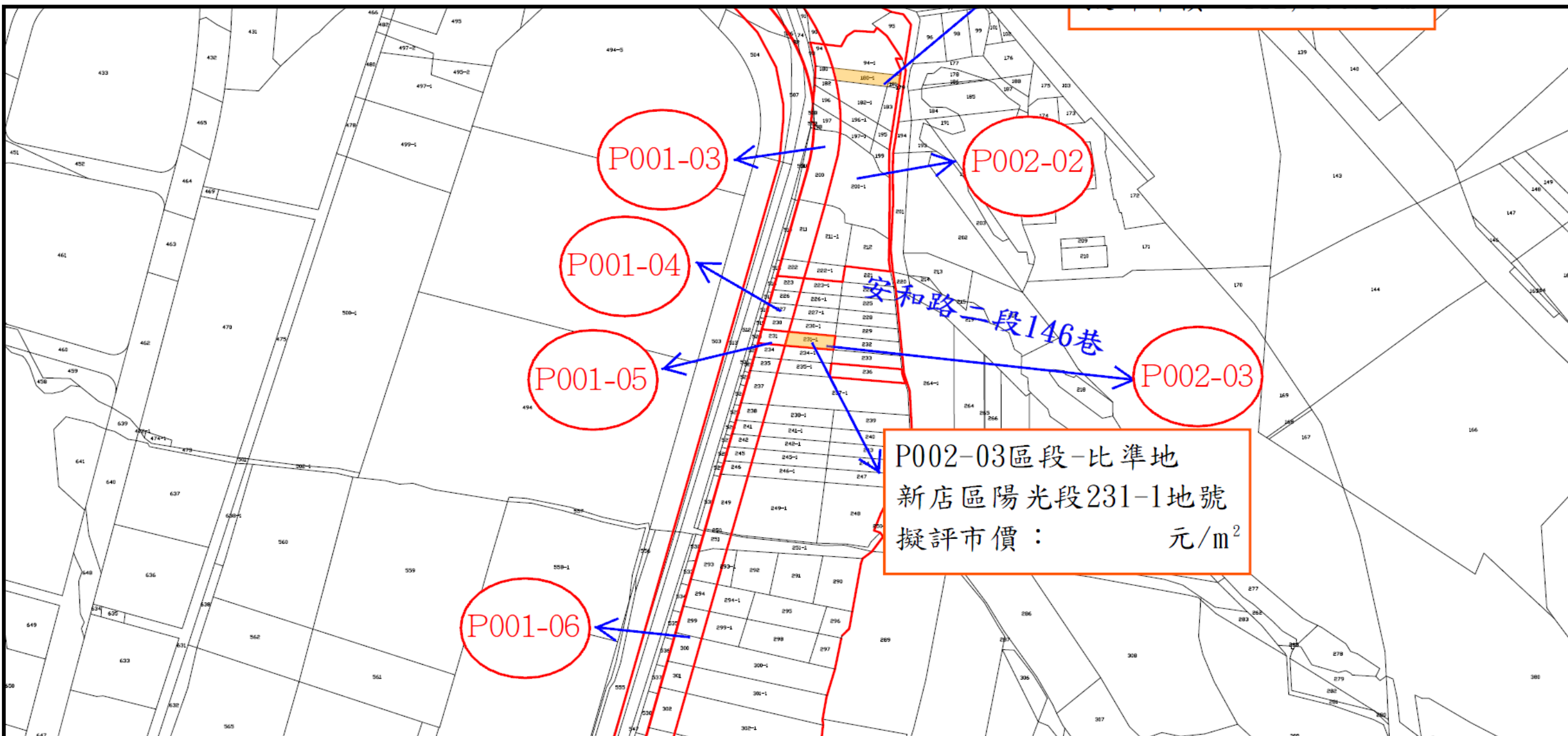
- 市價查估作業初期，因無未辦理保存登記之合法建物資料，初步以已登記合法建物坐落土地劃設零星已建築用地地價區段，後續將依地上物查估成果滾動檢討



零星已建築用地先以「坐落合法建築物之土地」為認定標準

# 地價查估作業流程-劃設地價區段

零星建築用地地價區段示意圖



# 地價查估作業流程-劃設地價區段 進行區域因素調整

表3 地價區段勘查表

表3 地價區段勘查表

| 桃園市 大園區 |         |             |                        |               |                                                                                                                                                                                   |                       |            |       |       |        |
|---------|---------|-------------|------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-------|-------|--------|
| 年期      | 1080901 |             | 區段編號                   | P001-00       | 區段範圍                                                                                                                                                                              | (公共設施保留地請填明毗鄰非保留地區段號) |            |       |       |        |
| 土地使用管制  | 1       | 2           | 都市計畫(內外)               |               | 都市計畫內                                                                                                                                                                             |                       |            |       |       |        |
|         | 4       | 5           | 使用分區(編定)               |               | 農業區                                                                                                                                                                               |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 建 蔽 率                  |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 容 積 率                  |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 有無禁止建築                 |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
| 交通運輸    | -       | -           | 有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制) |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 主要道路                   |               | -                                                                                                                                                                                 | 寬度：                   |            | -     |       |        |
|         | -       | -           | 區段內道路平均寬度：             |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 大型車站                   | ○ -----高鐵路    |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----火車站    |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
| 公共建設    | -       | -           | 站 牌                    | ○ -----客運站    |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----捷運站    |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           | 站 牌                    | ○ -----站牌     |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | 密度程度          |                                                                                                                                                                                   | ○非常密集                 |            | ○密集   |       | ○不密集站牌 |
|         | -       | -           | 交 流 道                  |               | ○交流道                                                                                                                                                                              |                       | ○本區段內      |       | ○本區段外 |        |
| 自然條件    | 1       | 5           | 接近聚落程度                 |               | 大園市區                                                                                                                                                                              |                       | 距離(900M)   |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 接近運銷中心程度               |               | 大園農會                                                                                                                                                                              |                       | 距離(1,100M) |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 接近消費市場程度               |               | 全聯和平二街和平店                                                                                                                                                                         |                       | 距離(1,300M) |       |       |        |
|         | 3       | 5           | 區段內道路規劃及闢建程度           |               | 部份鋪設或闢建                                                                                                                                                                           |                       | 距離(1,300M) |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 日 照                    |               | 日照大部分充足、溫度稍適、乾爽通風                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
| 土地改良    | -       | -           | 景 觀                    |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 傾 斜 度                  |               | 落差極微或傾斜極微                                                                                                                                                                         |                       |            |       |       |        |
|         | 3       | 5           | 保 (排) 水 之 良 否          |               | 完善                                                                                                                                                                                |                       |            |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 地 勢                    |               | 平坦                                                                                                                                                                                |                       |            |       |       |        |
|         | 2       | 5           | 風 勢                    |               | 風速小                                                                                                                                                                               |                       |            |       |       |        |
| 公共建設    | 2       | 3           | 土 質                    |               | 土壤及土質普通                                                                                                                                                                           |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 建築基地改良                 |               | <input type="checkbox"/> 整平或填挖基地 <input type="checkbox"/> 開挖水溝 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 鋪築道路                                                        |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 建築基地改良                 |               | <input type="checkbox"/> 埋設管道 <input type="checkbox"/> 修築駁坎 <input type="checkbox"/> 其他_____                                                                                      |                       |            |       |       |        |
|         | 3       | 5           | 農地改良                   |               | <input type="checkbox"/> 耕地整理 <input type="checkbox"/> 水土保持 <input type="checkbox"/> 土壤改良 <input checked="" type="checkbox"/> 修築農路 <input checked="" type="checkbox"/> 灌溉         |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 農地改良                   |               | <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 防風 <input checked="" type="checkbox"/> 防砂 <input type="checkbox"/> 堤防 <input type="checkbox"/> 其他_____ |                       |            |       |       |        |
| 公共建設    | -       | -           | 學 校                    | ○ -----國小     |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----國中     |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----高中     |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----大專院校   |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           | 市 場                    | ○ -----傳統市場   |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
| -       | -       | ○ -----超級市場 |                        | ○本區段內         |                                                                                                                                                                                   | ○本區段外                 |            | 距離(M) |       |        |
| -       | -       | ○ -----購物中心 |                        | ○本區段內         |                                                                                                                                                                                   | ○本區段外                 |            | 距離(M) |       |        |
| -       | -       | ○ -----里鄰公園 |                        | ○本區段內         |                                                                                                                                                                                   | ○本區段外                 |            | 距離(M) |       |        |
| 公共建設    | -       | -           | 廣 場                    | ○ -----一般公園   |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----廣場、徒步區 |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----其他公園   |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           |                        | ○ -----其他廣場   |                                                                                                                                                                                   | ○本區段內                 |            | ○本區段外 |       | 距離(M)  |
|         | -       | -           | 其他影響因素                 |               | -                                                                                                                                                                                 |                       |            |       |       |        |
| 公共建設    | -       | -           | 房屋建築現況                 |               | 建築密度                                                                                                                                                                              |                       | -          |       |       |        |
|         | -       | -           | 房屋建築現況                 |               | 建築式樣                                                                                                                                                                              |                       | -          |       |       |        |
|         | -       | -           | 土地利用現況                 |               | <input type="checkbox"/> 商業用 <input type="checkbox"/> 住宅用 <input type="checkbox"/> 工業用 <input type="checkbox"/> 住宅混合 <input type="checkbox"/> 佳工混合                                |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 土地利用現況                 |               | <input type="checkbox"/> 農作用 <input type="checkbox"/> 漁牧用 <input checked="" type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 公共設施 <input type="checkbox"/> 其他_____                   |                       |            |       |       |        |
|         | -       | -           | 土地利用現況                 |               | <input type="checkbox"/> 其他_____                                                                                                                                                  |                       |            |       |       |        |

|   |   |              |           |            |
|---|---|--------------|-----------|------------|
| 1 | 5 | 接近聚落程度       | 大園市區      | 距離(900M)   |
| 2 | 5 | 接近運銷中心程度     | 大園農會      | 距離(1,100M) |
| 2 | 5 | 接近消費市場程度     | 全聯和平二街和平店 | 距離(1,300M) |
| 3 | 5 | 區段內道路規劃及闢建程度 | 部份鋪設或闢建   |            |

## 土地徵收補償市價查估辦法 第 9 條

土地徵收補償市價查估應調查影響之區域因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況及其他影響因素之資料等。

前項影響區域因素之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。



# 比準地選取及原則

## 土地徵收補償市價查估辦法

### ◆ 選取比準地(土地徵收補償市價查估辦法第2條、18條)

- 本辦法用詞定義如下：二、比準地：指地價區段內具代表性，以作為查估地價區段內各宗土地市價比較基準之宗地，或作為查估公共設施保留地毗鄰非公共設施保留地區段地價之宗地。
- 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦同。

代表性 | 顯著性 | 恆久性 | 均衡性 | 完整性

- 代表性：以面積適中，具近價區段一般土地代表性為準
- 顯著性：以容易識別為準
- 恆久性：以不易變更形質為準
- 均勻性：以各地能均勻分布為準
- 完整性：以形狀方整為準

地價基準地選定及查估要點

參考統計學概念：以地價區段中之土地條件，篩選符合眾數、中位數或平均數條件之宗地以為地價區段比準地

表7 宗地個別因素清冊

| 表7 宗地個別因素清冊       |               |           |           |         |         |         |         |         |         |         |           |           |           |           |
|-------------------|---------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 宗地編號：102050117014 |               |           |           |         |         |         |         |         |         |         |           |           |           |           |
| 0.基本資料            | 宗地流水號         | 0009-00   | 0010-00   | 0010-01 | 0010-02 | 0010-03 | 0010-04 | 0010-05 | 0010-06 | 0010-07 | 0011-00   | 0012-00   | 0013-00   | 0014-00   |
|                   | 鄉鎮市區          | 蘆竹鄉       | 蘆竹鄉       | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉     | 蘆竹鄉       | 蘆竹鄉       | 蘆竹鄉       | 蘆竹鄉       |
|                   | 段小段名稱         | 八股段       | 八股段       | 八股段     | 八股段     | 八股段     | 八股段     | 八股段     | 八股段     | 八股段     | 八股段       | 八股段       | 八股段       | 八股段       |
|                   | 地號            | 12        | 13        | 13      | 15      | 17      | 19      | 21      | 22      | 23      | 14        | 16        | 18        | 20        |
|                   | 土地所有權人或管理人姓名  | 張義豐等3人    | 張義豐等3人    | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 張義豐等3人  | 呂理勇       | 張慶華       | 張慶華       | 張慶華       |
| 1.宗地條件            | 面積(M2)        | 37.73     | 454.84    | 22.66   | 74.77   | 70.2    | 62.99   | 55.02   | 133.78  | 35.42   | 137.52    | 133.96    | 133.94    | 134.08    |
|                   | 寬度(M)         |           |           |         |         |         |         |         |         |         | 4.9       | 5.0       | 5.0       | 5.0       |
|                   | 深度(M)         |           |           |         |         |         |         |         |         |         | 29.59     | 28.05     | 28.02     | 28.04     |
|                   | 形狀            | 不規則形      | 不規則形      |         |         |         |         |         |         |         | 方形        | 方形        | 方形        | 方形        |
|                   | 臨街情形          | 單面臨街      | 單面臨街      |         |         |         |         |         |         |         | 單面臨街      | 單面臨街      | 單面臨街      | 單面臨街      |
| 2.道路條件            | 地勢            | 平坦        | 平坦        |         |         |         |         |         |         |         | 平坦        | 平坦        | 平坦        | 平坦        |
|                   | 道路種類          | 主要道路      | 主要道路      |         |         |         |         |         |         |         | 主要道路      | 主要道路      | 主要道路      | 主要道路      |
|                   | 道路寬度          | 20        | 20        |         |         |         |         |         |         |         | 20        | 20        | 20        | 20        |
|                   | 學校名稱          | 果林國小      | 果林國小      |         |         |         |         |         |         |         | 果林國小      | 果林國小      | 果林國小      | 果林國小      |
|                   | 接近學校之程度(M)    | 880       | 894       |         |         |         |         |         |         |         | 1465      | 1470      | 1476      | 1478      |
| 3.接近條件            | 市場名稱          | 果林黃昏市場    | 果林黃昏市場    |         |         |         |         |         |         |         | 果林黃昏市場    | 果林黃昏市場    | 果林黃昏市場    | 果林黃昏市場    |
|                   | 接近市場之程度(M)    | 948       | 962       |         |         |         |         |         |         |         | 951       | 956       | 961       | 966       |
|                   | 公園、廣場名稱       | 三民路淨前埔公園  | 三民路淨前埔公園  |         |         |         |         |         |         |         | 三民路淨前埔公園  | 三民路淨前埔公園  | 三民路淨前埔公園  | 三民路淨前埔公園  |
|                   | 接近公園、廣場之程度(M) | 580       | 598       |         |         |         |         |         |         |         | 584       | 588       | 593       | 598       |
|                   | 車站名稱          | 南民八股站(紅線) | 南民八股站(紅線) |         |         |         |         |         |         |         | 南民八股站(紅線) | 南民八股站(紅線) | 南民八股站(紅線) | 南民八股站(紅線) |
| 4.周邊環境            | 接近車站之程度(M)    | 225       | 221       |         |         |         |         |         |         |         | 225       | 220       | 216       | 209       |
|                   | 商圍名稱          | 果林統盟生鮮超市  | 果林統盟生鮮超市  |         |         |         |         |         |         |         | 果林統盟生鮮超市  | 果林統盟生鮮超市  | 果林統盟生鮮超市  | 果林統盟生鮮超市  |
|                   | 接近商圍之程度(M)    | 823       | 822       |         |         |         |         |         |         |         | 825       | 828       | 832       | 836       |
|                   | 嫌惡設施名稱        | 台豐嘉發加油站   | 台豐嘉發加油站   |         |         |         |         |         |         |         | 台豐嘉發加油站   | 台豐嘉發加油站   | 台豐嘉發加油站   | 台豐嘉發加油站   |
|                   | 接近嫌惡設施之程度(M)  | 246       | 218       |         |         |         |         |         |         |         | 243       | 240       | 237       | 232       |

| 使用分區   | 地段  | 地號 | 臨路狀況 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 寬度(m) | 深度(m) | 地形 | 地勢 |
|--------|-----|----|------|---------------------|-------|-------|----|----|
| 甲種建築用地 | 八股段 | 20 | 單面臨街 | 134.08              | 5.0   | 28.04 | 方形 | 平坦 |

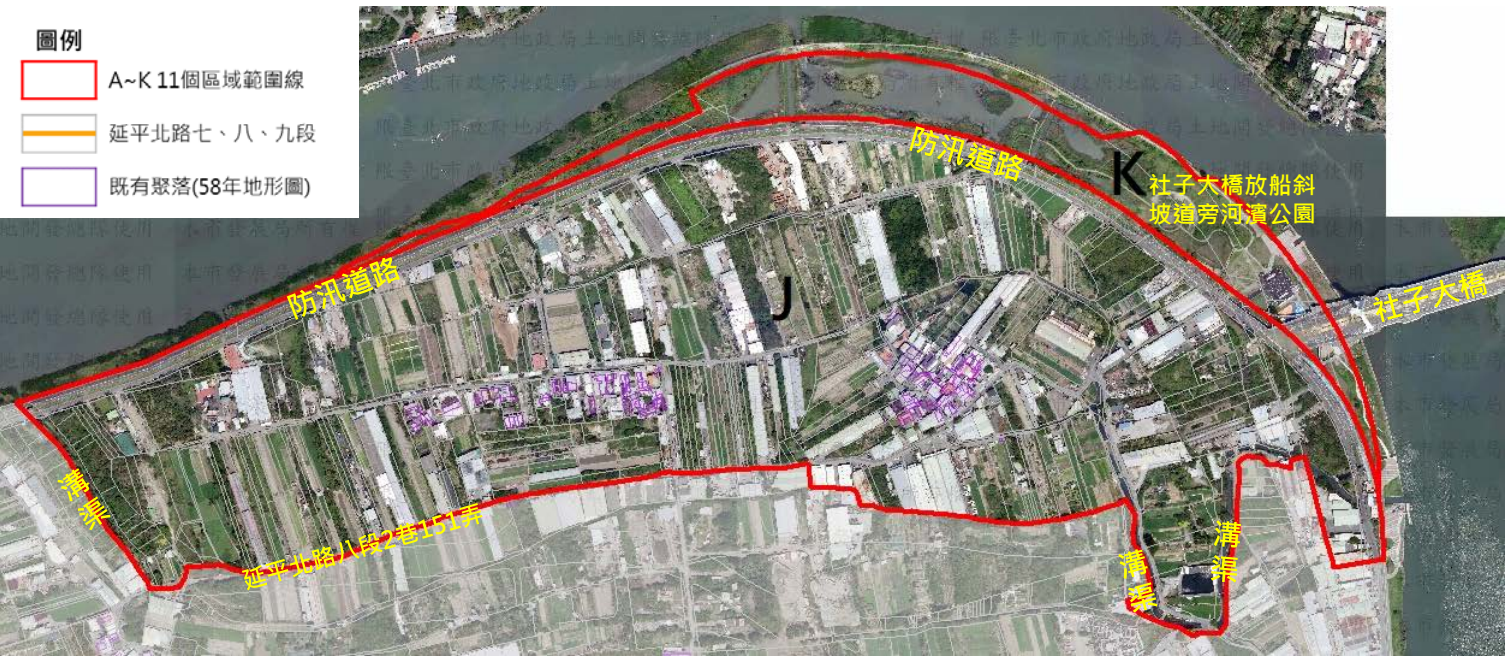


## ■ 比準地選取時機及原則(查估作業手冊第7~8頁)

- 比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就**具代表性之土地**分別選取
- 都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰之地價區段，亦須選取比準地。依本條例第30 條規定，在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。故於都市計畫區內之公共設施保留地毗鄰地價區段選取比準地時，考量深度、寬度、形狀、位置等條件較能代表所屬地價區段內土地價值之宗地外，亦應考量公共設施保留地區段本身之坐落位置及臨街關係等條件
- 部分以預為分割資料作業者，分割確定後，需用土地人應提供地籍分割確定之資料，估價單位倘選取以預為分割資料所填載宗地個別因素清冊之土地作為比準地，應確認變動情形是否影響宗地市價估計結果



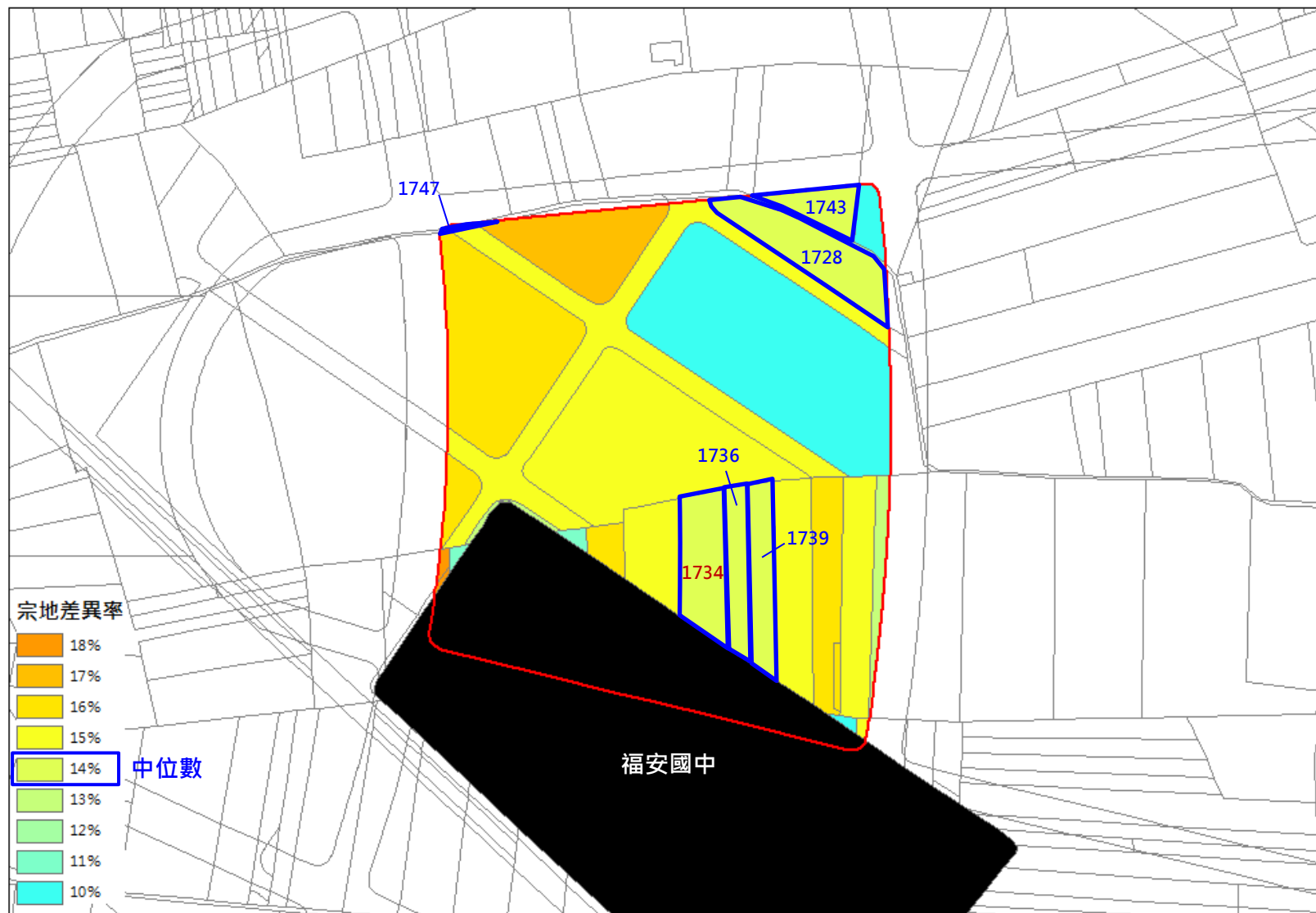
# 地價查估作業流程-比準地選取及原則(社子島為例)





# 地價查估作業流程-比準地選取及原則(社子島為例)

## STEP 1：計算地價區段內宗地個別條件差異率之中位數



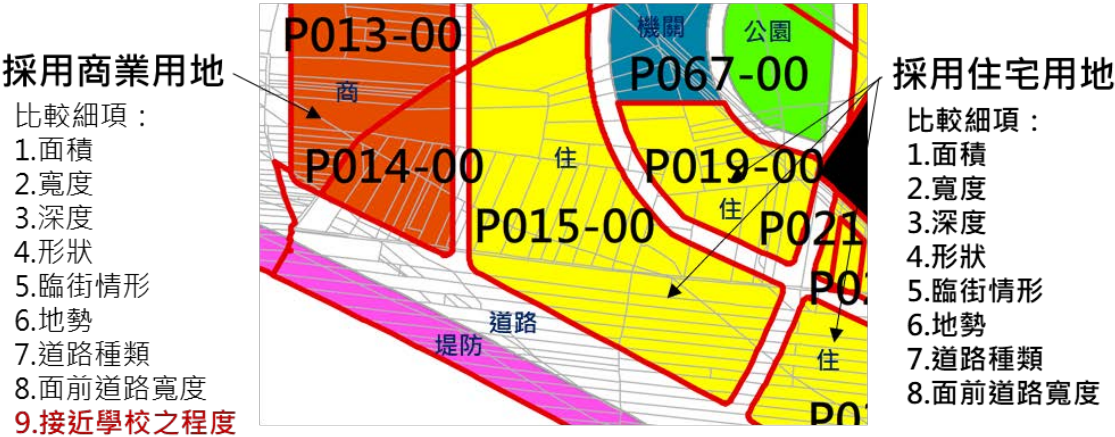
- 於全案相同基礎(住.商.工.農綜合)下，計算地價區段內宗地個別條件差異率
- 以選取個別條件差異率符合中位數之宗地為優先原則
- 本區段內宗地總數為28筆，宗地個別條件差異率介於10%~18%，經分析宗地總數中位數之差異率為14%(符合中位數之宗地計6筆)

# 地價查估作業流程-比準地選取及原則(社子島為例)

- 以宗地分割前條件，依個別因素評價基準表(住宅、商業、工業及農業用地)給予相對應之調整率分數，以判斷各宗地條件之差異率，與區段內各宗地價格層次，宗地個別條件差異率之計算方式如右表
- 因**評分基礎一致**、不受比準地選取影響，當地價區段間採相同評價基準表時，可有效輔助檢視區段間、區段內各宗地之差異情形；亦可一併檢視現況地籍、分屬不同區段，因須採不同評價基準表致考量細項不同對於宗地差異率產生之影響

適用商業用地之個別因素評價基準明細表

| 細項     | 調整級距 | 價格調整率 | 宗地流水號0284：<br>中洲段537等3筆地號分割前條件 | 宗地條件<br>對應級距 | 宗地條件<br>對應差異率 |
|--------|------|-------|--------------------------------|--------------|---------------|
| 面積     | 優    | 2%    | 178.00平方公尺                     | 普通           | 1%            |
|        | 普通   | 1%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 寬度     | 優    | 2%    | 4公尺                            | 劣            | 0%            |
|        | 普通   | 1%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 深度     | 優    | 2%    | 45公尺                           | 普通           | 1%            |
|        | 普通   | 1%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 形狀     | 優    | 4%    | 方形                             | 優            | 4%            |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 臨街情形   | 優    | 4%    | 單面臨街                           | 普通           | 2%            |
|        | 普通   | 2%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 地勢     | 優    | 2%    | 平坦                             | 優            | 2%            |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 道路種類   | 優    | 3%    | 次要道路                           | 稍優           | 2%            |
|        | 稍優   | 2%    |                                |              |               |
|        | 普通   | 1%    |                                |              |               |
|        | 稍劣   | 0%    |                                |              |               |
| 道路寬度   | 優    | 8%    | 6公尺                            | 普通           | 4%            |
|        | 稍優   | 6%    |                                |              |               |
|        | 普通   | 4%    |                                |              |               |
|        | 稍劣   | 2%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 接近學校程度 | 優    | 4%    | 台北海洋科大士林校區<br>160公尺            | 優            | 4%            |
|        | 普通   | 2%    |                                |              |               |
|        | 劣    | 0%    |                                |              |               |
| 差異率合計  |      |       |                                |              | 20%           |



# 地價查估作業流程-比準地選取及原則(社子島為例)

## STEP 2 :

對應個別因素評價基準表，  
計算符合眾數之比準地條件

| 區段號：P001-00 | 區段內條件數量         | 級距 | 符合眾數之比準地條件 |
|-------------|-----------------|----|------------|
| 面積          | 41              | 優  | 普通         |
|             | 298             | 普通 |            |
|             | 81              | 劣  |            |
| 寬度          | 155             | 優  | 普通         |
|             | 244             | 普通 |            |
|             | 21              | 劣  |            |
| 深度          | 83              | 優  | 普通         |
|             | 222             | 普通 |            |
|             | 115             | 劣  |            |
| 形狀          | 381             | 優  | 優          |
|             | 39              | 劣  |            |
| 地勢          | 420             | 優  | 優          |
|             | 0               | 劣  |            |
| 臨街條件        | 137             | 優  | 普通         |
|             | 215             | 普通 |            |
|             | 68              | 劣  |            |
| 道路種類        | 0               | 優  | 稍優         |
|             | 188             | 稍優 |            |
|             | 164             | 普通 |            |
|             | 68              | 稍劣 |            |
| 路寬          | 0               | 優  | 普通         |
|             | 0               | 稍優 |            |
|             | 300             | 普通 |            |
|             | 51              | 稍劣 |            |
| 坐落位置        | 適宜<br>(適中、地價層次) | 優  | 優          |
|             | 不適宜             | 劣  |            |

## STEP 3 :

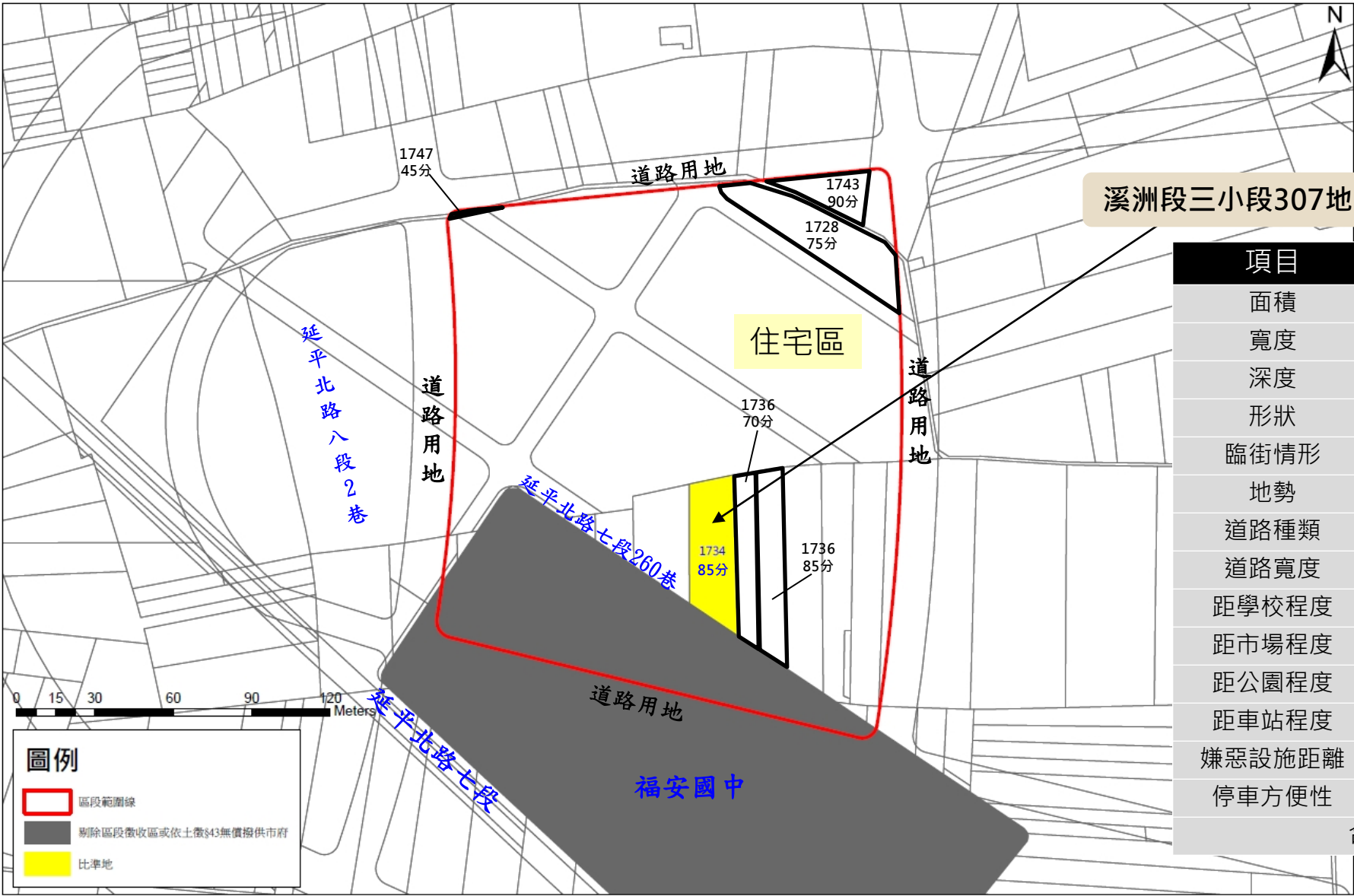
於個別條件差異率符合中位數之宗地中，選取土地條件  
與眾數等級相符、達「條件符合」者，做為比準地

- 參酌目前個別因素評價基準表各項之最大調整率、相對重要程度，賦予各項目1~3分不等之佔分
- 選取土地條件與眾數等級相符者，加計該項目所佔分數，反之不計分，最後依所得分數佔比換算，用以判斷比準地選取適宜性
  - 75分(含)以上為「條件相當符合」
  - 74~50分為「條件符合」
  - 未滿50分為「條件不符」

| 區段號：P001-00 |                       | 區段內條件數量                                                                                                                                                                                            | 級距 | 符合眾數之<br>比準地條件 | 比準地條件<br>(宗地流水號:0284) | 項目佔分 | 比準地得分 |
|-------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|-----------------------|------|-------|
| 2           | 面積                    | 41                                                                                                                                                                                                 | 優  | 普通             | 普通                    | 2    | 2     |
|             |                       | 298                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 81                                                                                                                                                                                                 | 劣  |                |                       |      |       |
| 3           | 寬度                    | 155                                                                                                                                                                                                | 優  | 普通             | 普通                    | 1    | 1     |
|             |                       | 244                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 21                                                                                                                                                                                                 | 劣  |                |                       |      |       |
| 3           | 深度                    | 83                                                                                                                                                                                                 | 優  | 普通             | 普通                    | 1    | 1     |
|             |                       | 222                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 115                                                                                                                                                                                                | 劣  |                |                       |      |       |
| 2           | 形狀                    | 381                                                                                                                                                                                                | 優  | 優              | 優                     | 2    | 2     |
|             |                       | 39                                                                                                                                                                                                 | 劣  |                |                       |      |       |
| 3           | 地勢                    | 420                                                                                                                                                                                                | 優  | 優              | 優                     | 1    | 1     |
|             |                       | 0                                                                                                                                                                                                  | 劣  |                |                       |      |       |
| 1           | 臨街條件                  | 137                                                                                                                                                                                                | 優  | 普通             | 普通                    | 3    | 3     |
|             |                       | 215                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 68                                                                                                                                                                                                 | 劣  |                |                       |      |       |
| 2           | 道路種類                  | 0                                                                                                                                                                                                  | 優  | 稍優             | 稍優                    | 2    | 2     |
|             |                       | 188                                                                                                                                                                                                | 稍優 |                |                       |      |       |
|             |                       | 164                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 68                                                                                                                                                                                                 | 稍劣 |                |                       |      |       |
| 2           | 路寬                    | 0                                                                                                                                                                                                  | 優  | 普通             | 普通                    | 2    | 2     |
|             |                       | 0                                                                                                                                                                                                  | 稍優 |                |                       |      |       |
|             |                       | 300                                                                                                                                                                                                | 普通 |                |                       |      |       |
|             |                       | 51                                                                                                                                                                                                 | 稍劣 |                |                       |      |       |
| 1           | 坐落位置                  | 69                                                                                                                                                                                                 | 劣  | 優              | 優                     | 3    | 3     |
|             |                       | 適宜<br>(適中、地價層次)                                                                                                                                                                                    | 優  |                |                       |      |       |
| 結論          | 分數換算<br>(100×總得分÷總佔分) |                                                                                                                                                                                                    |    | 判斷結果           |                       | 總佔分  | 總得分   |
|             | 100 分                 |                                                                                                                                                                                                    |    | 條件相當符合         |                       | 17   | 17    |
| 說明          |                       | 宗地比準地選取是否適宜之條件判斷依據，係將各區段內宗地之分別前土地條件整理分析後，對應個別因素評價基準表，判斷比準地之土地條件是否與區段內各項屬於眾數之等級相符。若相符者，加計其該項目所佔分數；若不相符則不計分，最後依所得分數佔比換算，用於判斷各區段之比準地選取是否合宜。<br>宗判斷結果之條件：75分(含)以上為『條件相當符合』、74~50分為『條件符合』、未滿50分為『條件不符』。 |    |                |                       |      |       |



# 地價查估作業流程-比準地選取及原則(社子島為例)



| 項目     | 分割前條件                | 等級評分 |
|--------|----------------------|------|
| 面積     | 937.00m <sup>2</sup> | 1%   |
| 寬度     | 22m                  | 2%   |
| 深度     | 57m                  | 0%   |
| 形狀     | 方形                   | 2%   |
| 臨街情形   | 單面臨街                 | 1%   |
| 地勢     | 平坦                   | 2%   |
| 道路種類   | 巷道                   | 1%   |
| 道路寬度   | 3m                   | 1%   |
| 距學校程度  | 233m                 | 1%   |
| 距市場程度  | 2,884m               | 0%   |
| 距公園程度  | 1,228m               | 0%   |
| 距車站程度  | 212m                 | 1%   |
| 嫌惡設施距離 | 232m                 | 1%   |
| 停車方便性  | 停車便利                 | 1%   |
| 合計     |                      | 14%  |

# 協議價購與徵收補償-地價評估方式

協議價購：比較法 + 收益法 / 土地開發分析法



徵收市價：比較法

- 農業用地-臨內側道路  
28+14點
- 農業用地-臨主/次要道路  
17+10點
- 農業用地-河川管制範圍  
8+5點
- 埤塘(農業用地性質)  
7+4點

- 住宅建地-臨路內側  
35+23點
- 住宅建地-臨主/次要道路  
13+9點
- 住宅建地-河川管制範圍  
2+3點

- 工業用地  
12+14點

- 其他(交通、學校、倉儲用地) 13+3點
- 特定目的事業用地  
20+6點
- 交通水利  
57+26點
- 現況道路之建地  
13+14點

# 評估過程 | 影響地價區域因素調整率明細表制定內容

■ 以適合之土地市價查估作業原則之制定內容為基礎，擬定調整細項名稱，維持一致的級距與調整率

| 區域因素調整率明細表 |      |                |      | 主要項目 | 細項        | 等級             | 價格調整率   | 說明             | 區域因素調整率明細表 |      |                |      | 主要項目             | 細項         | 等級     | 價格調整率      | 說明         |         |      |         |         |
|------------|------|----------------|------|------|-----------|----------------|---------|----------------|------------|------|----------------|------|------------------|------------|--------|------------|------------|---------|------|---------|---------|
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           | 農業用地 | 土地管制 | 都市計畫(內、外) | 都內             | 1%      | -              | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           | 農業用地 |                  | 區域觀光遊憩設施規劃 | 優      | 1%         | 未滿1,000M   |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 都外             | 0%      | -              |            |      |                |      |                  |            | 劣      | 0%         | 1,000M以上或無 |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 交通運輸 | 主要道路寬度    | 優              | 2%      | 30M以上          | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 公共設施             | 電力資源       | 優      | 4%         | 電力資源充足     |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 20M以上未滿30M     |            |      |                |      |                  |            | 普通     | 0%         | 電力資源尚可     |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 8M以上未滿20M      |            |      |                |      |                  |            | 稍劣     | -1%        | 4M以上未滿8M   | 劣       | -4%  | 電力資源缺乏  |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍劣             | -1%     | 4M以上未滿8M       |            |      |                |      |                  |            | 住宅用地   | 商業用地       | 工業用地       | 產業用水及設施 | 優    | 4%      | 用水及設施充足 |
|            |      |                |      |      |           | 劣              | -2%     | 未滿4M           |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         | 普通   | 0%      | 用水及設施尚可 |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 道路平均寬度    | 優              | 2%      | 20M以上          | 劣          | -4%  | 用水及設施缺乏        |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 15M以上未滿20M     | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 大型車站(捷運場站設施)之便利性 | 優          |        |            |            |         | 4%   | 有全部處理設施 |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 10M以上未滿15M     |            |      |                |      |                  | 普通         |        |            |            |         | 0%   | 有全部處理設施 |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍劣             | -1%     | 5M以上未滿10M      |            |      |                |      |                  | 劣          | -4%    | 無處理設施      |            |         |      |         |         |
| 劣          | -2%  | 未滿5M           | 住宅用地 |      | 商業用地      | 工業用地           |         | 交流道之規劃影響       |            |      |                |      |                  | 優          | 4%     | 有全部處理設施    |            |         |      |         |         |
| 優          | 2%   | 未滿100M         |      |      |           |                |         |                | 普通         | 0%   | 有全部處理設施        |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 稍優         | 1%   | 100M以上未滿300M   |      |      |           |                |         |                | 劣          | -4%  | 無處理設施          |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 普通         | 0%   | 300M以上未滿500M   |      |      |           |                |         |                | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 聚落接近性            | 優          | 1%     | 5,000M以上或無 |            |         |      |         |         |
| 稍劣         | -1%  | 500M以上未滿1,000M | 普通   |      | 0%        | 500M以上未滿5,000M |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -2%  | 1,000M以上或無     | 劣    |      | -1%       | 未滿500M         |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 交流道之規劃影響  | 優              | 2%      | 未滿100M         |            |      |                |      |                  | 住宅用地       | 商業用地   | 工業用地       |            | 農業用地    | 特殊設施 | 廢棄物處理影響 | 優       |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 100M以上未滿300M   | 普通         | 0%   | 500M以上未滿5,000M |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 300M以上未滿500M   | 劣          | -1%  | 未滿500M         |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍劣             | -1%     | 500M以上未滿1,000M | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 農業用地             |            |        |            |            |         |      |         | 環境污染    |
| 劣          | -2%  | 1,000M以上或無     | 普通   |      | 0%        | 500M以上未滿5,000M |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 運銷中心接近性   | 優              | 2%      | 未滿100M         |            |      |                |      |                  | 劣          | -1%    | 未滿500M     |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 100M以上未滿300M   |            |      |                |      |                  | 住宅用地       | 商業用地   | 工業用地       |            | 農業用地    | 發展潛力 | 商業聚集效益  |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 300M以上未滿500M   | 普通         | 0%   | -              |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍劣             | -1%     | 500M以上未滿1,000M | 劣          | -1%  | -              |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -2%  | 1,000M以上或無     | 住宅用地 |      | 商業用地      | 工業用地           |         | 農業用地           | 目前利用成熟度    | 優    | 1%             | -    |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 優          | 2%   | 未滿100M         |      |      |           |                |         |                |            | 普通   | 0%             | -    |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 稍優         | 1%   | 100M以上未滿300M   |      |      |           |                |         |                |            | 劣    | -1%            | -    |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 普通         | 0%   | 300M以上未滿500M   |      |      |           |                |         |                |            | 住宅用地 | 商業用地           | 工業用地 |                  | 農業用地       | 未來發展趨勢 | 優          | 1%         | -       |      |         |         |
| 稍劣         | -1%  | 500M以上未滿1,000M | 普通   |      | 0%        | -              |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -2%  | 1,000M以上或無     | 劣    |      | -1%       | -              |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 優          | 4%   | 全部鋪設及開建完成      | 住宅用地 |      | 商業用地      | 工業用地           |         | 農業用地           | 其他         |      |                |      |                  |            |        |            |            | 依實際需要增加 |      |         |         |
| 稍優         | 2%   | 大部分鋪設或開建       |      | 優    |           |                |         |                |            | 1%   | -              |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 普通         | 0%   | 部分鋪設或開建        |      | 普通   |           |                |         |                |            | 0%   | -              |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 稍劣         | -2%  | 少部分鋪設或開建       |      | 劣    |           |                |         |                |            | -1%  | -              |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -4%  | 全無鋪設或開建        | 住宅用地 | 商業用地 | 工業用地      | 農業用地           | 土地改良    | 農地改良           | 優          | 4%   | 土壤肥沃及土質優良      |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 稍優         | 2%   | 大部分鋪設或開建       |      |      |           |                |         |                | 普通         | 0%   | 土壤及土質普通        |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 普通         | 0%   | 部分鋪設或開建        |      |      |           |                |         |                | 劣          | -4%  | 土壤及土質欠佳        |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 稍劣         | -2%  | 少部分鋪設或開建       |      |      |           |                |         |                | 優          | 4%   | 5項以上改良         |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -4%  | 全無鋪設或開建        |      |      |           |                |         |                | 稍優         | 2%   | 4項改良           |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           | 農業用地 | 自然條件 |           | 排水之良否          | 優       | 2%             | 極完善        | 住宅用地 | 商業用地           | 工業用地 | 農業用地             | 日照         | 優      | 2%         | 日照充足       |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           |                | 稍優      | 1%             | 完善         |      |                |      |                  |            | 稍優     | 1%         | 日照大部分充足    |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           |                | 普通      | 0%             | 尚稱完善       |      |                |      |                  |            | 普通     | 0%         | 日照普通       |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           |                | 劣       | -2%            | 極不良且會積水、淹水 |      |                |      |                  |            | 稍劣     | -1%        | 日照不充足      |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           |                | 稍劣      | -1%            | 不良         |      |                |      |                  |            | 劣      | -2%        | 日照極差       |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 地勢        | 優              | 2%      | 極完整平坦          | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 景觀               | 優          | 2%     | 景觀極優美      |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 平坦             |            |      |                |      |                  | 稍優         | 1%     | 景觀優美       |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 緩傾斜地           |            |      |                |      |                  | 普通         | 0%     | 景觀尚可       |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 劣              | -2%     | 極高亢或極低窪        |            |      |                |      |                  | 稍劣         | -1%    | 景觀差        |            |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 風勢        | 優              | 2%      | 適當             | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      | 傾斜度              | 優          | 2%     | 無          |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 稍優             | 1%      | 稍適當            |            |      |                |      |                  | 稍優         | 1%     | 落差極微或傾斜極微  |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 普通             |            |      |                |      |                  | 普通         | 0%     | 傾斜角度小或落差小  |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 劣              | -1%     | 稍劣             |            |      |                |      |                  | 稍劣         | -1%    | 傾斜角度小及落差小  |            |         |      |         |         |
| 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |      | 土質        | 優              | 4%      | 土壤肥沃及土質優良      | 住宅用地       | 商業用地 | 工業用地           |      |                  | 劣          | -2%    | 傾斜角度大及落差大  |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      |      |           | 普通             | 0%      | 土壤及土質普通        |            |      |                |      |                  | 普通         | 0%     | 傾斜角度小或落差小  |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      | 劣    |           | -4%            | 土壤及土質欠佳 | 劣              |            |      |                |      |                  | -2%        | 景觀極差   |            |            |         |      |         |         |
|            |      |                |      | 稍劣   |           | -2%            | 1~2項改良  | 稍劣             |            |      |                |      |                  | -2%        | 景觀極差   |            |            |         |      |         |         |
| 劣          | -4%  | 無土地改良          | 住宅用地 | 商業用地 | 工業用地      | 農業用地           |         |                |            |      |                |      |                  |            |        |            |            |         |      |         |         |



# 評估過程 | 影響地價個別因素調整率明細表制定內容

■ 以適合之土地市價查估作業原則之制定內容為基礎，擬定調整細項名稱，維持一致的級距與調整率

| 個別因素調整率明細表 |          |          |          | 主要項目 | 細項          | 等級 | 價格調整率 | 說明                       |
|------------|----------|----------|----------|------|-------------|----|-------|--------------------------|
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 | 宗地條件 | 面積          | 優  | 2%    | 1,200㎡以上                 |
|            |          |          |          |      |             | 稍優 | 1%    | 600㎡以上未滿1,200㎡           |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 150㎡以上未滿600㎡             |
|            |          |          |          |      |             | 稍劣 | -1%   | 60㎡以上未滿150㎡              |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -2%   | 未滿60㎡                    |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 寬度          | 優  | 1%    | 8M以上                     |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 4.8M以上未滿8M               |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -1%   | 未滿4.8M                   |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 深度          | 優  | 1%    | 11M以上未滿30M               |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 30M以上未滿50M               |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -1%   | 未滿11M或50M以上              |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 形狀          | 優  | 1%    | 方形                       |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 尚稱方形                     |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -1%   | 不規則形                     |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 地勢          | 優  | 2%    | 平坦                       |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | 0%    | 高亢或低窪                    |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 臨街情形        | 優  | 1%    | 雙面臨街以上(包括雙面臨街、三面臨街、四面臨街) |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 單面臨街                     |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -1%   | 非臨街地                     |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 | 道路條件 | 面臨主要道路寬度(M) | 優  | 2%    | 15M以上                    |
|            |          |          |          |      |             | 稍優 | 1%    | 8M以上未滿15M                |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 4M以上未滿8M                 |
|            |          |          |          |      |             | 稍劣 | -1%   | 1M以上未滿4M                 |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -2%   | 未滿1M或無                   |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 道路種別        | 優  | 2%    | 主要道路                     |
|            |          |          |          |      |             | 稍優 | 1%    | 次要道路                     |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | 巷道                       |
|            |          |          |          |      |             | 稍劣 | -1%   | 無                        |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |      | 道路鋪設        | 優  | 1%    | -                        |
|            |          |          |          |      |             | 普通 | 0%    | -                        |
|            |          |          |          |      |             | 劣  | -1%   | -                        |

| 個別因素調整率明細表 |          |          |          | 主要項目     | 細項               | 等級  | 價格調整率    | 說明     |
|------------|----------|----------|----------|----------|------------------|-----|----------|--------|
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 |          |          | 接近條件     | 接近學校之程度          | 優   | 1%       | 未滿500M |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 500M以上 |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |          | 接近市場之程度          | 優   | 1%       | 未滿500M |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 500M以上 |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 |          |          |          | 接近公園之程度          | 優   | 1%       | 未滿500M |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 500M以上 |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 |          | 接近車站(公車站)之<br>程度 | 優   | 1%       | 未滿300M |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 300M以上 |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 | 農業<br>用地 | 周邊環境條件   | 嫌惡設施之程度          | 優   | 1%       | 100M以上 |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 未滿100M |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 |          |          | 停車方便性            | 優   | 1%       | 停車便利   |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | 0%       | 停車不便利  |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 |          |          | 商業效益             | 優   | 1%       | -      |
|            |          |          |          |          |                  | 普通  | 0%       | -      |
|            |          |          |          |          |                  | 劣   | -1%      | -      |
| 住宅<br>用地   | 商業<br>用地 | 工業<br>用地 |          | 其他(土地效益) | 優                | 10% | 土地使用效益較佳 |        |
|            |          |          |          |          | 劣                | 0%  | 土地使用效益一般 |        |

備註：本案各調整因素優劣等級劃分方式中備註不予考慮調整之細項未列於上表。

# 評估過程 | 買賣實例蒐集及調查情形(1/3)

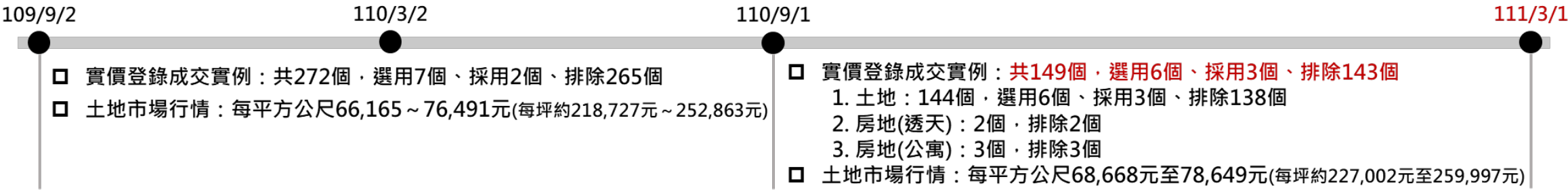
## ■ 案例蒐集與採用原則：

- 1. 採用**適合適法**之買賣實例：經查本地區交易型態以買賣交易為主，因長期禁限建之歷史背景，致與區外交易價格形成因素迥異，且區外買賣實例之土地使用管制難以量化調整至區內
- 2. 採用**全筆交易**之買賣實例：由於本地區內持分交易與全筆土地交易之差異，無法透過分析而有效掌握及量化持分交易對交易價格產生之影響，故以採用屬全筆交易者為優先原則

## ■ 本次評估共調查分析**149個**買賣實例(詳本案估價報告書附件5【買賣實例選用情形一覽表】)

徵收市價案例蒐集期間

協議市價案例蒐集期間

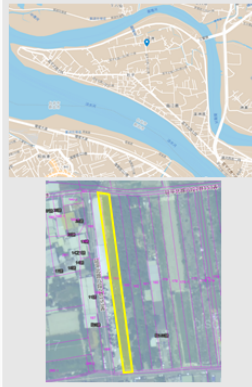


## ■ 買賣實例情況說明綜整：

| 類型 | 買賣實例情況說明綜整                                                                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------|
| A  | 6個 選用案例(買賣實例之交易價格形成非屬特殊情況，交易價格符合本地區內市場行情)                                  |
| B  | 12個 親友關係人間之交易                                                              |
| C  | 117個 持分交易                                                                  |
| D  | 6個 標的土地坐落公保地地價區段，因公保地無須考量區域及個別因素調整，故無法就本實例價格進行後續調整或推估試算                    |
| E  | 2個 標的土地經面積分算後屬混合分區，坐落一般地價區段及公保地地價區段，因公保地無須考量區域及個別因素調整，故無法就本實例價格進行後續調整或推估試算 |
| F  | 1個 短時間內重複交易                                                                |
| G  | 2個 交易價格明顯偏離區域市場行情                                                          |
| H  | 1個 交易面積過小                                                                  |
| I  | 1個 公有土地標讓售                                                                 |
| J  | 1個 土地單價明顯偏高、且本地區未實施土地使用管制，難以就標的土地之使用強度、允建容積進行情況調整(地上有區分所有建物(公寓)實例)         |

# 評估過程 | 買賣實例蒐集及調查情形(2/3)

■ 本地區內近半年土地市場行情：每平方公尺68,668 ~ 78,649元(每坪約227,002元 ~ 259,997元)

| 項目                  | 編號1                                                                                | 編號2                                                                                | 編號3                                                                                | 編號4                                                                                 | 編號5                                                                                  | 編號6                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 地號                  | 富安段三小段<br>289-1地號                                                                  | 富安段三小段<br>94地號                                                                     | 富安段一小段<br>87-3地號                                                                   | 中洲段<br>421地號                                                                        | 富安段一小段<br>184地號                                                                      | 中洲段<br>45地號                                                                          |
| 交易日期                | 110.12.2                                                                           | 110.11.8                                                                           | 110.12.4                                                                           | 110.11.7                                                                            | 110.11.23                                                                            | 110.9.24                                                                             |
| 交易價格                | 19,741,000 元                                                                       | 59,742,500 元                                                                       | 7,896,840 元                                                                        | 22,800,000 元                                                                        | 77,486,550 元                                                                         | 13,184,160 元                                                                         |
| 土地面積                | 251.00平方公尺                                                                         | 790.00平方公尺                                                                         | 109.70平方公尺                                                                         | 293.00平方公尺                                                                          | 1,090.00平方公尺                                                                         | 192.00平方公尺                                                                           |
| 交易單價                | 78,649 元/平方公尺                                                                      | 75,623 元/平方公尺                                                                      | 71,986 元/平方公尺                                                                      | 77,816 元/平方公尺                                                                       | 71,089 元/平方公尺                                                                        | 68,668 元/平方公尺                                                                        |
| 土地形狀                | 不規則形                                                                               | 方形                                                                                 | 尚稱方形                                                                               | 方形                                                                                  | 方形                                                                                   | 方形                                                                                   |
| 地勢                  | 平坦                                                                                 | 平坦                                                                                 | 平坦                                                                                 | 平坦                                                                                  | 平坦                                                                                   | 平坦                                                                                   |
| 寬度                  | 24M                                                                                | 30M                                                                                | 24M                                                                                | 11M                                                                                 | 8M                                                                                   | 6M                                                                                   |
| 深度                  | 11M                                                                                | 27M                                                                                | 4M                                                                                 | 28M                                                                                 | 144M                                                                                 | 31M                                                                                  |
| 臨街情形                | 非臨街地                                                                               | 非臨街地                                                                               | 非臨街地                                                                               | 雙面臨街                                                                                | 單面臨街                                                                                 | 單面臨街                                                                                 |
| 臨路寬度                | -                                                                                  | -                                                                                  | -                                                                                  | 5M                                                                                  | 6M                                                                                   | 4M                                                                                   |
| 道路種類                | -                                                                                  | -                                                                                  | -                                                                                  | 巷道                                                                                  | 巷道                                                                                   | 巷道                                                                                   |
| 位置圖/<br>航照套繪<br>地籍圖 |  |  |  |  |  |  |





# 評估過程 | 買賣實例蒐集及調查情形(3/3)

- 試算採用不同案例組合對於本案評估結果影響之情境模擬
- 經檢視20種不同組合試算結果，本次評估最後採用**編號1、2、3**做為比較標的，進行比較價格之推估
- 以求符合比例原則，即對土地所有權人權益損害最少之最佳情境

| 情境(排名) | 案例組合        | 協議市價總金額 | 全案平均市價(元/㎡) | 差異      |
|--------|-------------|---------|-------------|---------|
| 1      | 編號1+編號2+編號3 |         |             | 0%      |
| 2      | 編號1+編號2+編號4 |         |             | -1.70%  |
| 3      | 編號1+編號3+編號4 |         |             | -2.52%  |
| 4      | 編號2+編號3+編號4 |         |             | -2.75%  |
| 5      | 編號1+編號2+編號5 |         |             | -3.11%  |
| 6      | 編號1+編號3+編號5 |         |             | -3.87%  |
| 7      | 編號2+編號3+編號5 |         |             | -4.34%  |
| 8      | 編號1+編號2+編號6 |         |             | -4.59%  |
| 9      | 編號1+編號4+編號5 |         |             | -5.42%  |
| 10     | 編號1+編號3+編號6 |         |             | -5.51%  |
| 11     | 編號2+編號3+編號6 |         |             | -5.55%  |
| 12     | 編號2+編號4+編號5 |         |             | -5.67%  |
| 13     | 編號3+編號4+編號5 |         |             | -6.32%  |
| 14     | 編號2+編號4+編號6 |         |             | -7.20%  |
| 15     | 編號1+編號4+編號6 |         |             | -7.23%  |
| 16     | 編號3+編號4+編號6 |         |             | -7.92%  |
| 17     | 編號2+編號5+編號6 |         |             | -8.24%  |
| 18     | 編號1+編號5+編號6 |         |             | -8.27%  |
| 19     | 編號3+編號5+編號6 |         |             | -8.98%  |
| 20     | 編號4+編號5+編號6 |         |             | -10.43% |

備註：上表差異率係與情境1之全案平均市價相較。

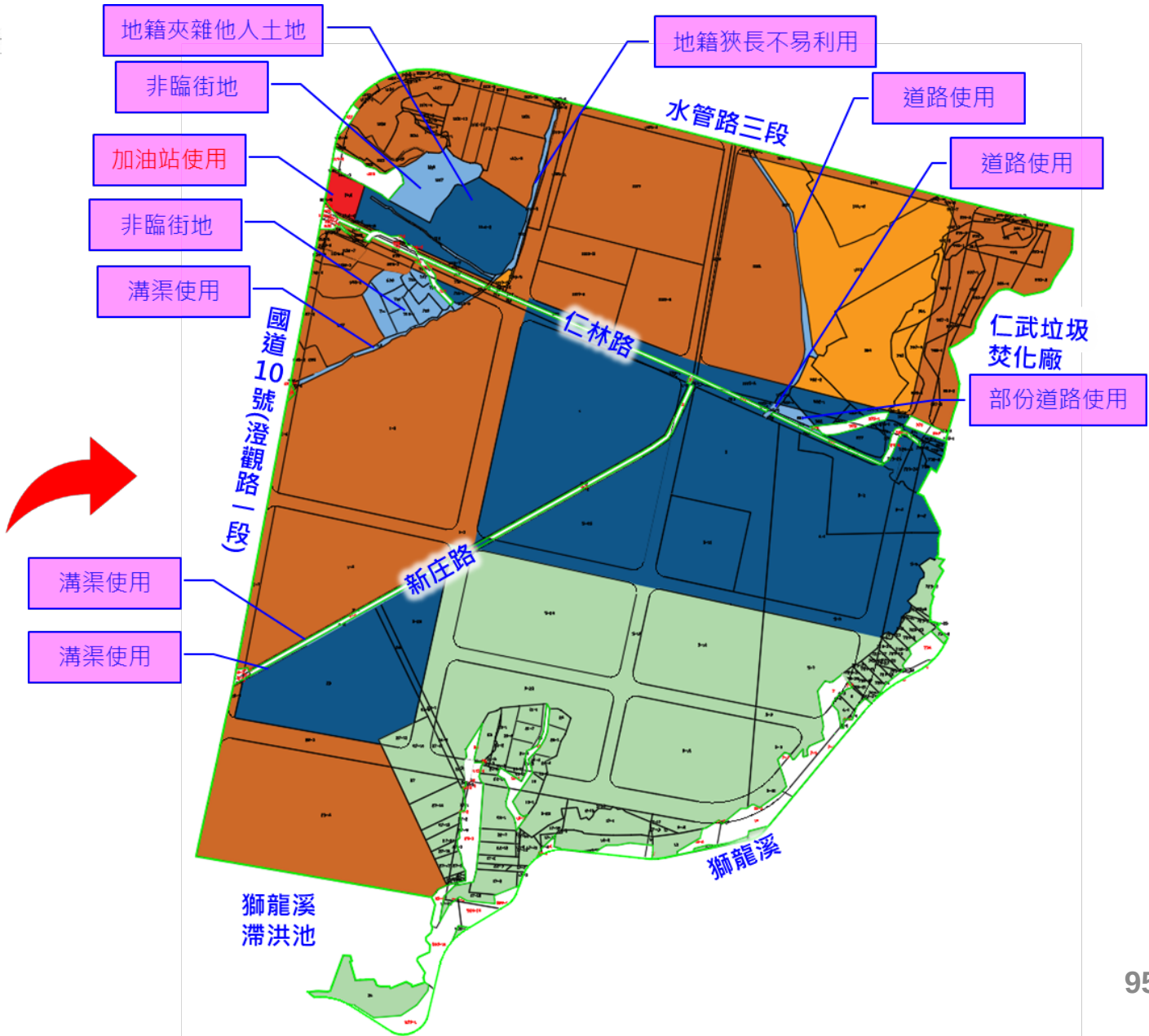
# 評估結果 | 一般徵收(依據產創條例劃設園區)

- 考慮區域原始使用之地價層次，合理劃設地價區段，以維公保地之價格層次合宜





# 評估結果 | 一般徵收(依據產創條例劃設園區)



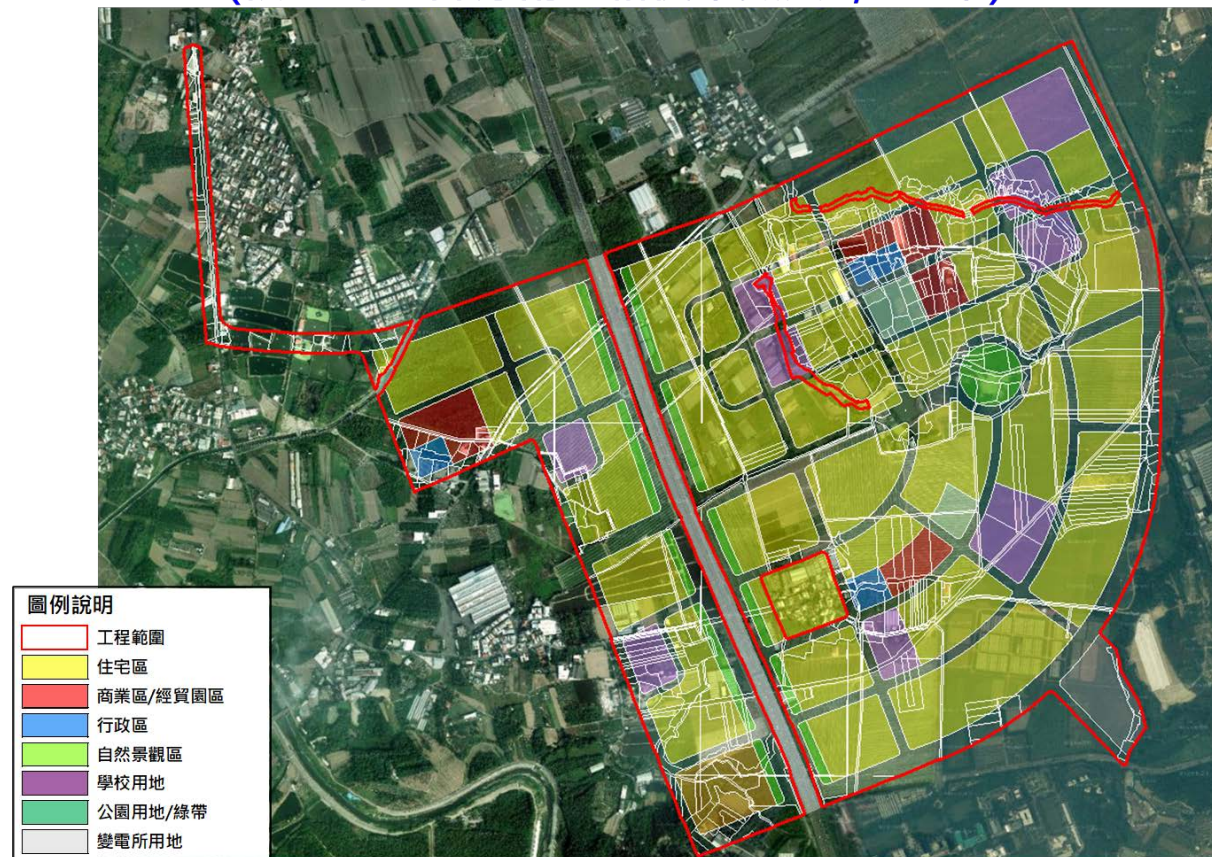


# 評估結果 | 區段徵收(依據高雄新市鎮都計)

(現況地籍土地筆數共1,017筆)



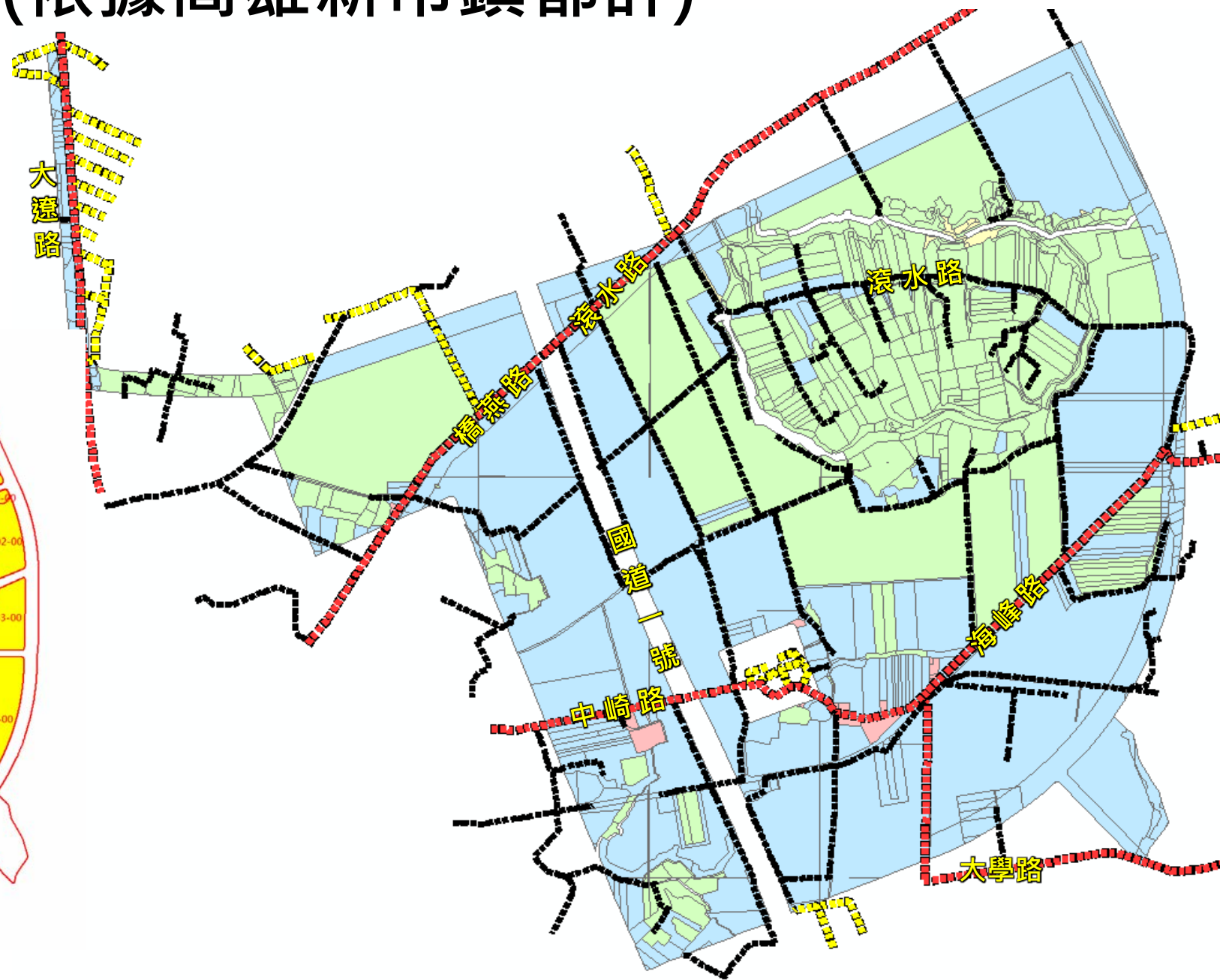
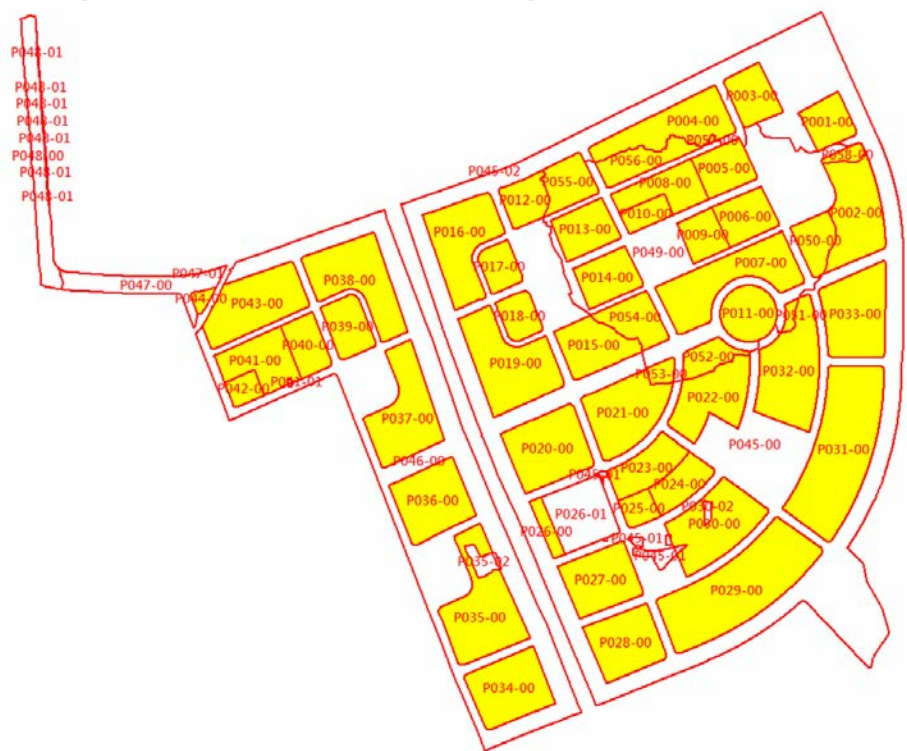
(依83年主計分割地籍後筆數共1,962筆)



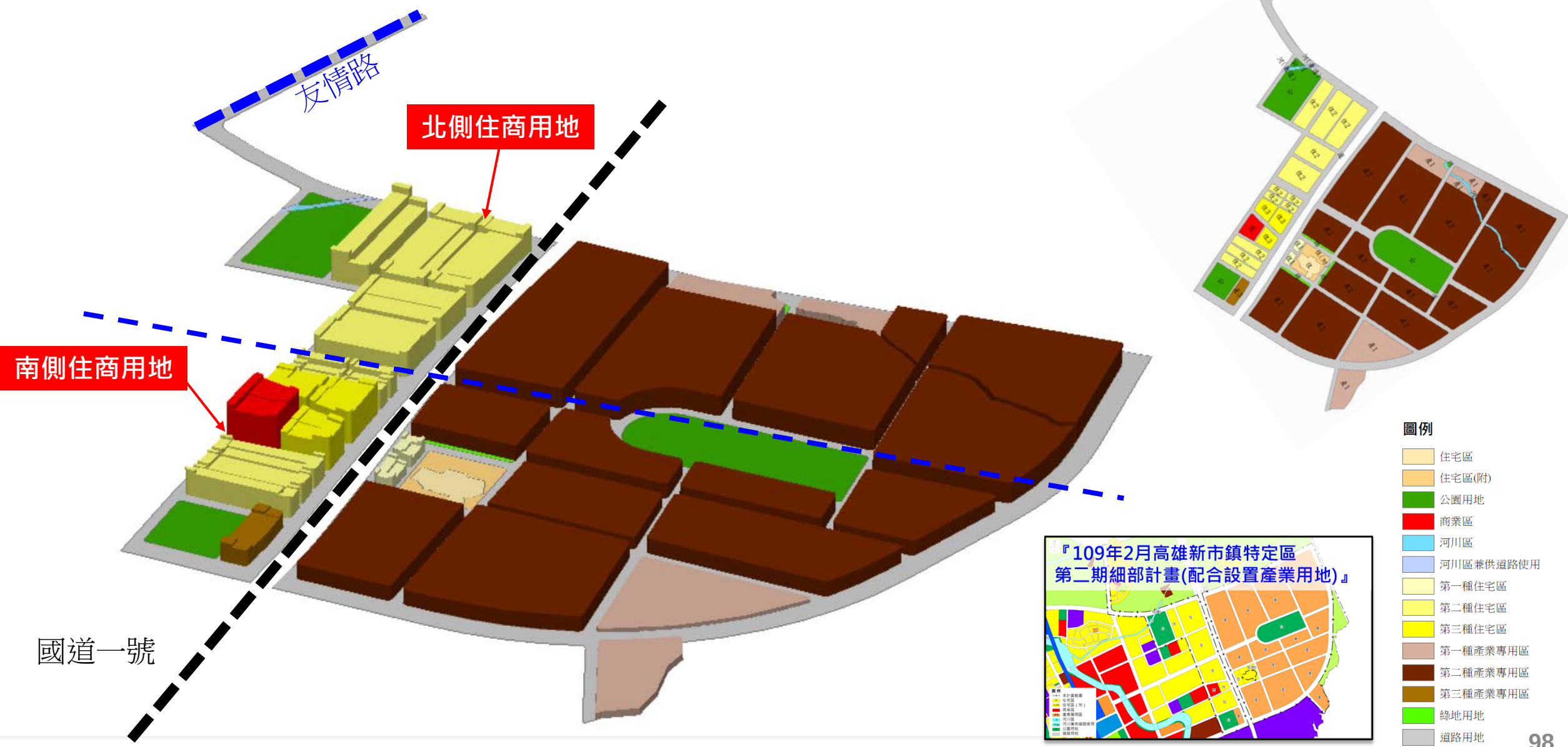


# 評估結果 | 區段徵收(依據高雄新市鎮都計)

(劃設53個農業性質區段)-整體開發區街廓



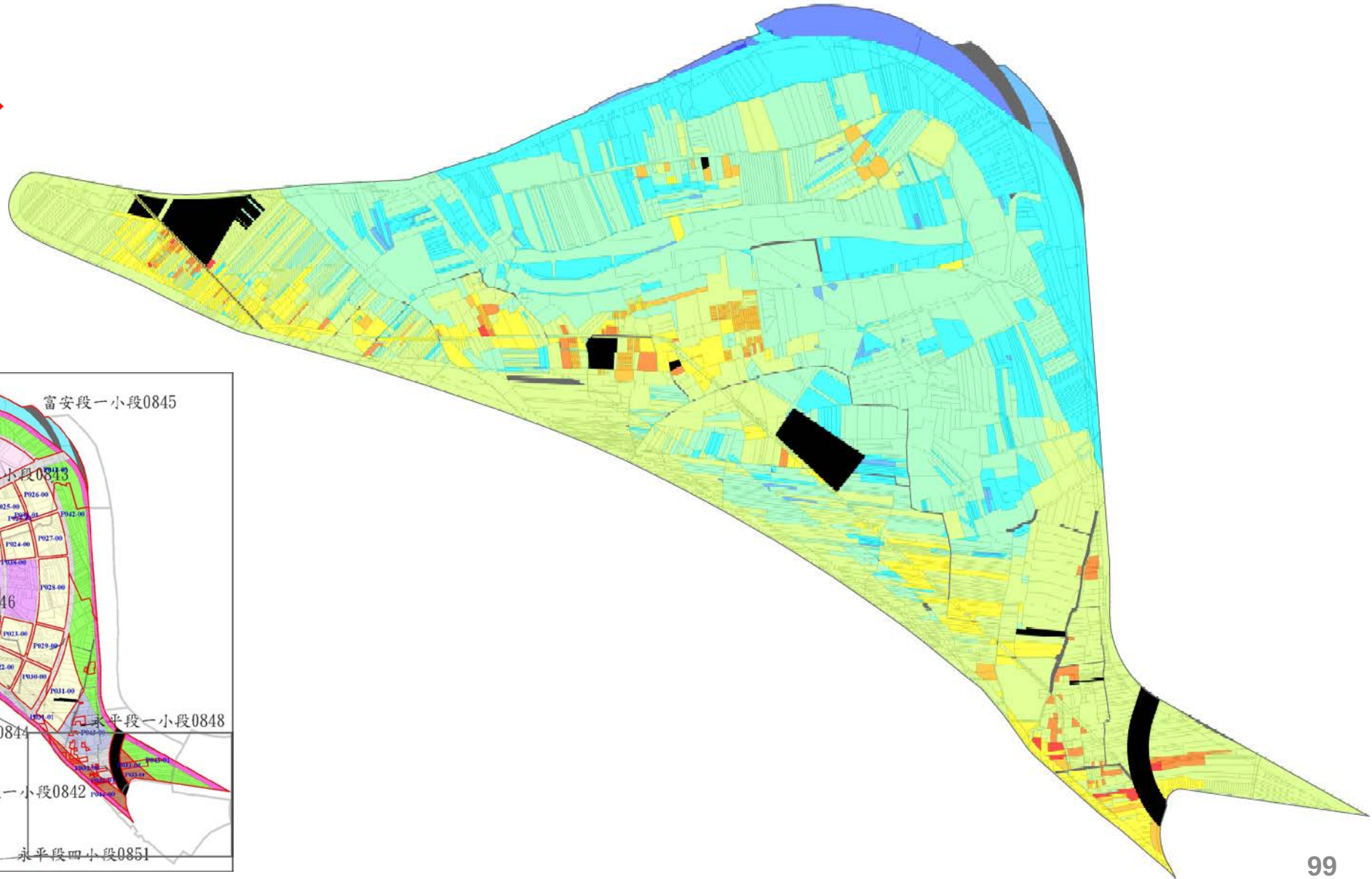
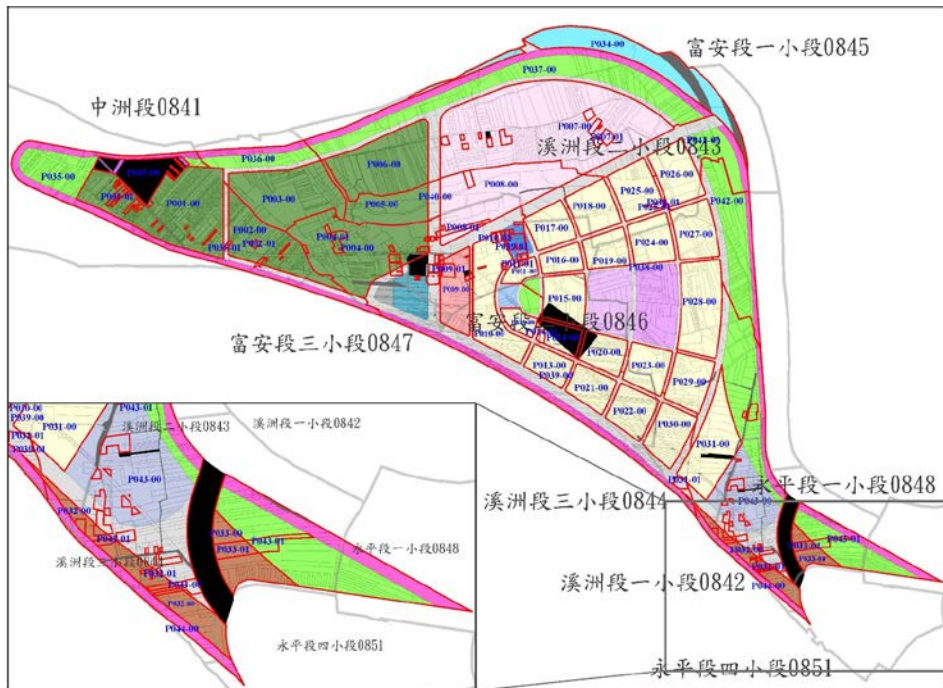
# 評估結果 | 區段徵收後地價(依據橋科園區都計)





# 評估結果 | 區段徵收(依據社子島100年都計)

- 依土地**使用現況條件**及  
**現行主要計畫**內容，共  
劃分\*\*個地價區段



# 協議與徵收補償價值分析-情況因素量化調整

## 法令依據與內容說明

◆ 不動產估價技術規則第23條(102.12.20)

◆ 土地徵收補償市價查估辦法第7條(104.03.01)

- 第23條：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實例調查估價表。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。
- 認為該影響價格交易價格可經由情況因素之有效掌握及量化調整，予以量化調整「與法定用途不符」、「期待因素影響」之交易的情況因素。
- 以上買賣或收益實例應先進行情況調整並修正之，其不能修正者，僅供參考應不予採用。
- 對於都市計畫預計以區段徵收等整體開發方式開發地區，因期待因素影響之交易(預期開發效益)因素致區內實例價格明顯偏高者，宜依規定參考鄰近相同分區且無辦理整體開發區域之實例，予以修正調整。
- 認為該影響之交易價格建議不予以分離「期待因素影響」、「與法定用途不符」交易的情況因素，可經由參考鄰近相同分區且無辦理整體開發區域或無違規之實例，予以修正調整。
- 建議採徵收區外之交易案例以為比較標的。

# 土地未來增值-無須考量

- 法院認為財產權的保障應以已合法取得者為限，未來的可能土地增值均非財產權保障範圍。
- 徵收土地未來預期的開發效益，非應再特別考量在補償地價評定因素內
  - 區域市場交易資料(比較法)、收益資料(收益法)或開發資料(成本法)，自應已有合理反應未來預期可能的開發效益
  - 以徵收之土地當時現況與個別條件為基礎，無須再考慮某些可能造成地價上漲之特定因素，包括未來開發潛力、未來合併效益及未來變更效益...等。

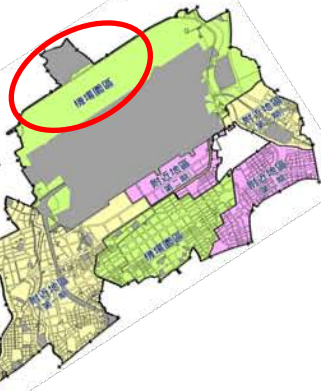
## 最高行政法院判決

財產權保障之範圍應以已經合法取得者為限。至若單純之盈餘機會、期待與展望，甚至預期利益，均非屬財產權保障之範圍

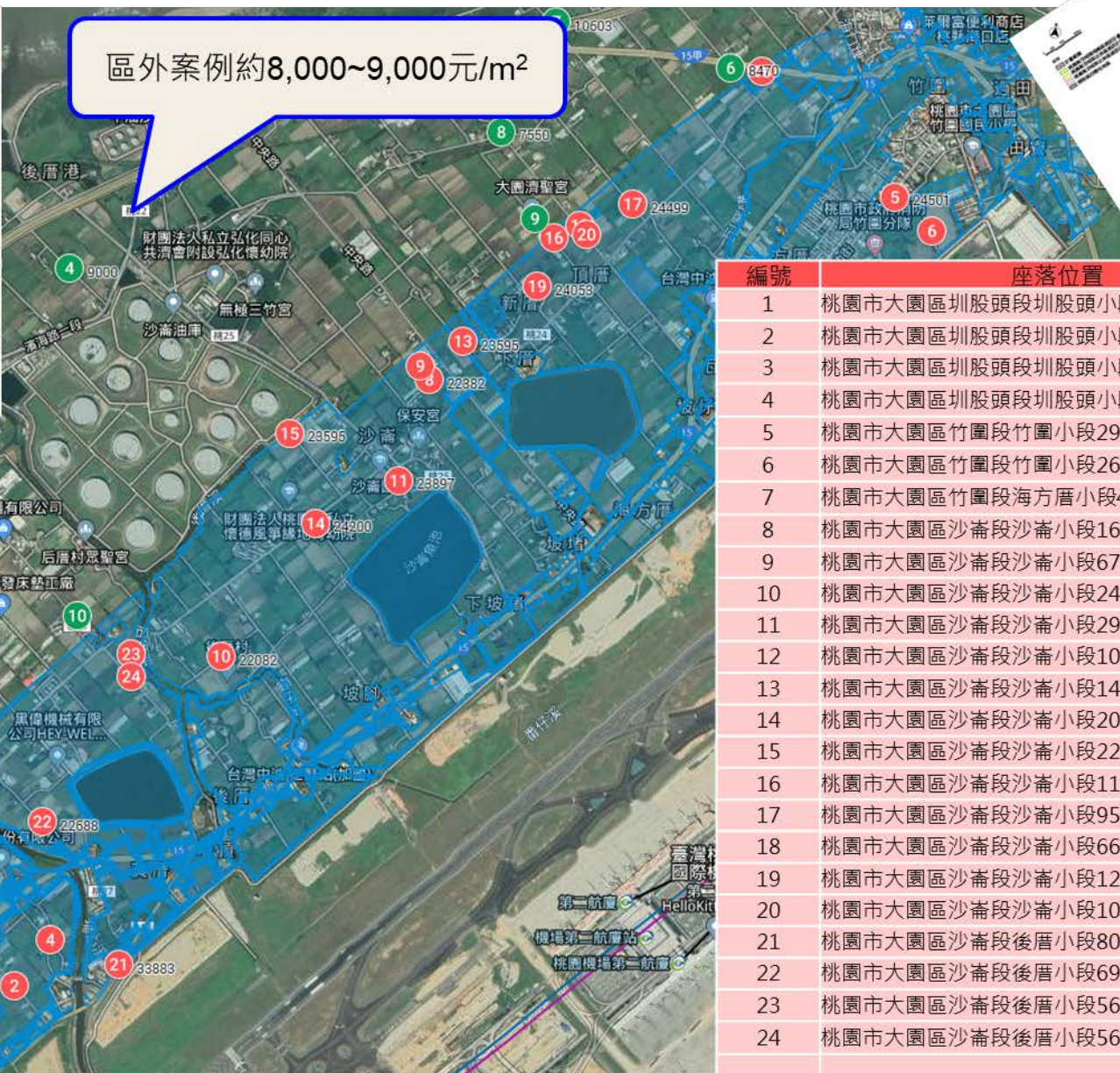




農



區外案例約8,000~9,000元/m<sup>2</sup>



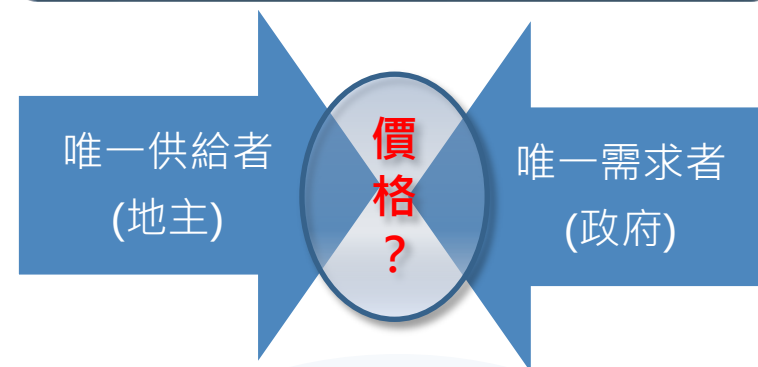
| 編號 | 座落位置                       | 土地單價(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|----------------------------|-------------------------|
| 1  | 桃園市大園區圳股頭段圳股頭小段405-1地號     | 24,200                  |
| 2  | 桃園市大園區圳股頭段圳股頭小段448、449地號   | 22,687                  |
| 3  | 桃園市大園區圳股頭段圳股頭小段548地號       | 23,745                  |
| 4  | 桃園市大園區圳股頭段圳股頭小段345地號       | 22,687                  |
| 5  | 桃園市大園區竹圍段竹圍小段297、298地號     | 24,501                  |
| 6  | 桃園市大園區竹圍段竹圍小段264地號         | 24,569                  |
| 7  | 桃園市大園區竹圍段海方厝小段401地號        | 24,198                  |
| 8  | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1653地號        | 22,382                  |
| 9  | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段672地號         | 23,141                  |
| 10 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段2421地號        | 22,082                  |
| 11 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段296地號         | 23,897                  |
| 12 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1073地號        | 22,687                  |
| 13 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1492地號        | 23,595                  |
| 14 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段2094地號        | 24,200                  |
| 15 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段2264地號        | 23,595                  |
| 16 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1137地號        | 23,718                  |
| 17 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段953-3地號       | 24,499                  |
| 18 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段661地號         | 23,548                  |
| 19 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1273地號        | 24,053                  |
| 20 | 桃園市大園區沙崙段沙崙小段1075地號        | 24,052                  |
| 21 | 桃園市大園區沙崙段後厝小段801地號         | 33,883                  |
| 22 | 桃園市大園區沙崙段後厝小段692地號         | 22,688                  |
| 23 | 桃園市大園區沙崙段後厝小段560、43地號      | 21,476                  |
| 24 | 桃園市大園區沙崙段後厝小段561、562、563地號 | 24,200                  |
|    | 平均                         | 23,928                  |



# 徵收行為所導致之地價變動-無須考量

- 政府徵收土地從事之公共建設，必然對徵收範圍內土地價格產生影響
  - 區域內土地交易買賣行為會在該徵收計畫預計開展時，產生密集頻繁交易與交易價格暴漲的不合理現象，此時，不動產估價師進行評估時應無須考量土地未來可能利益，應予以合理「剝離」其預期效益方可以為市價評估基礎。
  - 桃園航空城區徵案、橋科園區區徵案、社子島區徵案...
- 現行地價評估制度並不考慮這些地價變動因素；現行制度在查估地價時，都是假設這些公共建設是不存在的。
- 被徵收土地不能因政府投入的公共建設可會造成地價增加或減損而予以評估。

## 特定用途與特定效益(損失)



## 特定用途的效益/損失

-  
非屬地主本身所應獲得或應承受，應屬全民納稅人透過政府投入公共建設作為所應獲得或所應承受



# 徵收行為所導致之地價變動-無須考量

農

## ■ 徵收計畫區內（大園、蘆竹）之農地價格漲幅說明：

## 徵收區、近鄰及類似地區非徵收區交易價格漲幅說明

- ✓ 統計資料顯示徵收計畫發布後（即100年後）均價對比計畫發佈前之均價，漲幅超過政策影響之幅度；
- ✓ 檢視近海鄉鎮地區農地價格比例，大園地區對比觀音地區之價格於103年後已明顯偏離過去區域農地價格比例。（上漲原因主要為期待未來開發分配利益）

## ■ 一般因素為不動產價格之重要因素，故本次選取案例中不因受政策因素影響而排除，但針對區內交易案例受到期待利益之影響（整體開發完成之期待利益），則排除做為比較實例。

備註：蘆竹地區樣本數量少、高低價差過大，主要為區域農地多有開發計畫或於編定工業區內，故統計數據差異度大。

## 不動產估價技術規則第23條/土地徵收補償市價查估辦法第7條

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：

一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易。



# 徵收行為所導致之地價變動-無須考量

農

徵收區、近鄰及類似地區非徵收區交易價格漲幅說明

## 徵收計畫發佈前，蘆竹、大園、觀音、中壢農地價格統計資料

| 分析年期：民國94年至民國96年 |            |               |              |                  |
|------------------|------------|---------------|--------------|------------------|
| 地區               | 交易農地<br>總數 | 交易總價格<br>(萬元) | 交易總面積<br>(坪) | 平均交易單價<br>(萬元/坪) |
| 蘆竹地區             | 26         | 24,843.20     | 20,412.15    | 1.22             |
| 大園地區             | 128        | 85,161.10     | 102,491.90   | 0.83             |
| 觀音地區             | 141        | 52,899.00     | 111,601.46   | 0.47             |
| 中壢地區             | 60         | 34,910.00     | 43,856.26    | 0.80             |

備註：  
以該各地區裡地、面積於300坪～2,000坪範圍內之農地為統計樣本。  
統計資料來源：[中華民國內政部地政司全球資訊網-房地產交易價格](#)

| 分析年期：民國97年至民國99年 |            |               |              |                  |
|------------------|------------|---------------|--------------|------------------|
| 地區               | 交易農地<br>總數 | 交易總價格<br>(萬元) | 交易總面積<br>(坪) | 平均交易單價<br>(萬元/坪) |
| 蘆竹地區             | 21         | 23,412.00     | 15,488.92    | 1.51             |
| 大園地區             | 99         | 69,995.00     | 75,562.47    | 0.93             |
| 觀音地區             | 108        | 43,568.00     | 83,258.77    | 0.52             |
| 中壢地區             | 46         | 32,112.00     | 36,167.98    | 0.89             |

備註：  
以該各地區裡地、面積於300坪～2,000坪範圍內之農地為統計樣本。  
統計資料來源：[中華民國內政部地政司全球資訊網-房地產交易價格](#)

# 徵收行為所導致之地價變動-無須考量

農

徵收區、近鄰及類似地區非徵收區交易價格漲幅說明

## 徵收計畫發佈後，蘆竹、大園、觀音、中壢農地價格統計資料

| 分析年期：民國100年至民國102年1月 |            |                  |               |                     |
|----------------------|------------|------------------|---------------|---------------------|
| 地區                   | 交易農地<br>總數 | 平均交易單價<br>(萬元/坪) | 備註            | 計畫發佈前後相對<br>平均價格差異率 |
| 蘆竹<br>地區             | 25         | 5.28             | 坑口地區<br>(徵收區) | 249.31%             |
| 大園<br>地區             | 178        | 5.47             | 埔心地區<br>(徵收區) | 490.51%             |
| 觀音<br>地區             | 310        | 1.44             |               | 175.19%             |
| 中壢<br>地區             | 121        | 2.62             |               | 195.09%             |

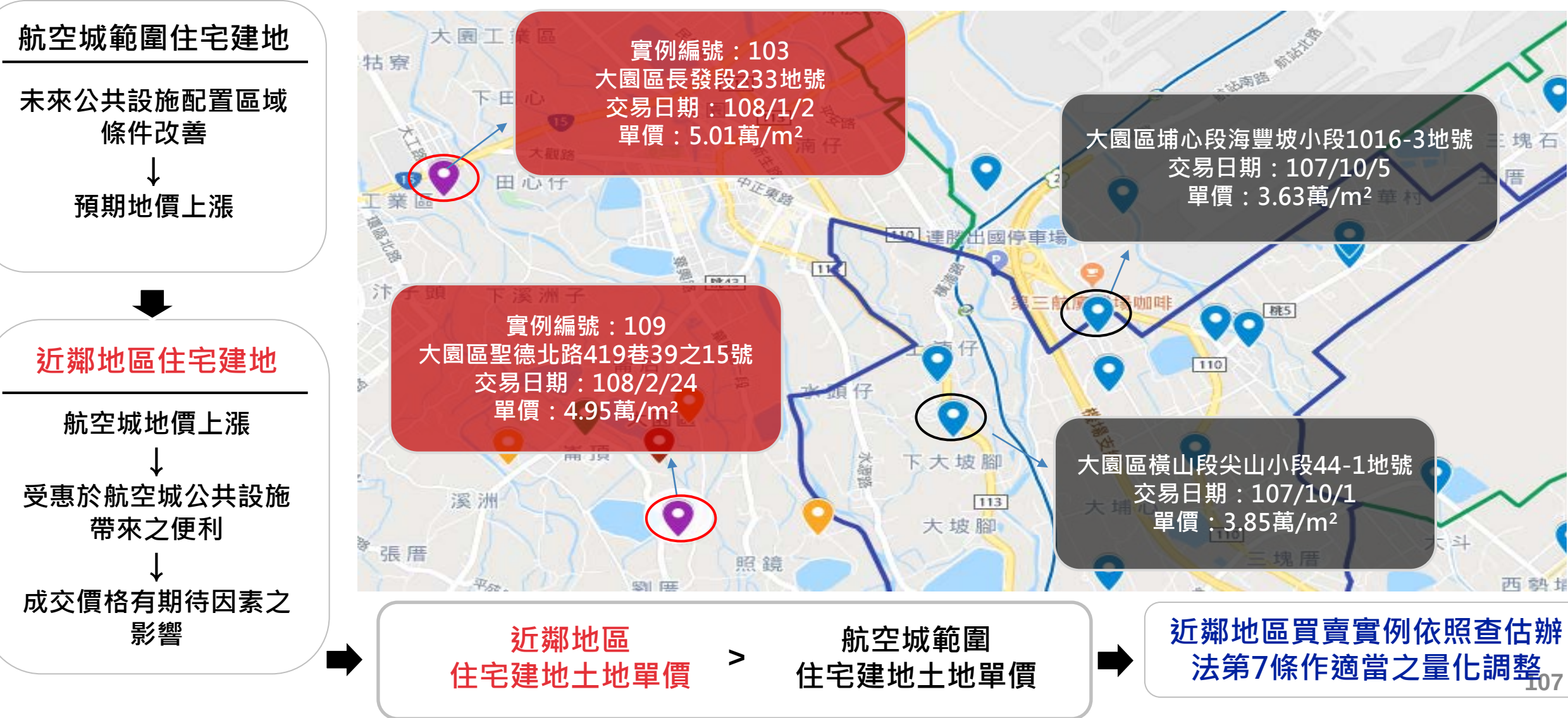
備註：以該各地區裡地、面積於300坪～2,000坪範圍內之農地為統計樣本。  
平均價格差異率：( 本表均價- ( 97～99年區域均價 ) ) / ( 97～99年區域均價 ) x 100%  
統計資料來源：[中華民國內政部不動產交易實價查詢服務網](#)

| 分析年期：民國102年2月至民國104年1月 |            |                  |               |              |
|------------------------|------------|------------------|---------------|--------------|
| 地區                     | 交易農地<br>總數 | 平均交易單價<br>(萬元/坪) | 備註            | 備註           |
| 蘆竹<br>地區               | 74         | 7.11             | 坑口地區<br>(徵收區) | 偏離<br>區域農地價格 |
| 大園<br>地區               | 175        | 8.61             | 埔心地區<br>(徵收區) | 偏離<br>區域農地價格 |
| 觀音<br>地區               | 787        | 1.96             |               |              |
| 中壢<br>地區               | 288        | 3.41             |               |              |

備註：以該各地區裡地、面積於300坪～2,000坪範圍內之農地為統計樣本。  
統計資料來源：[中華民國內政部不動產交易實價查詢服務網](#)

# 評估地價比準地-徵收區、近鄰及類似地區非徵收區交易價格漲幅說明

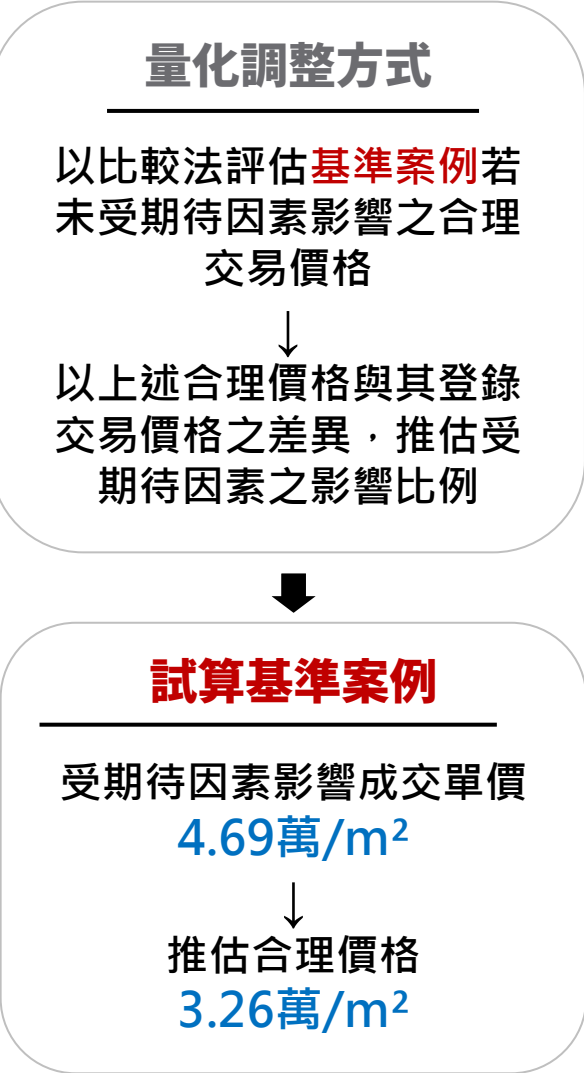
## 近鄰地區住宅建地買賣實例受期待因素影響價格分離(量化調整)之說明-1





# 評估地價比準地-徵收區、近鄰及類似地區非徵收區交易價格漲幅說明

## 近鄰地區住宅建地買賣實例受期待因素影響價格分離(量化調整)之說明-2



分離比例  
**30.68%≒30.00%**



# 區內農地受期待因素影響之價格分離(區徵案)

■ 價格分離之計算說明如下：

➢ 比較法概念：

- 蒐集**市場成交行情**及**公告現值**等資訊，加權決定**101~105年**農地合理漲幅為**59.12%**。

| 農地合理漲幅推算 |     |          |
|----------|-----|----------|
| 市場成交資訊   | 權重  | 決定<br>權重 |
| 68.40%   | 50% |          |
| 公告現值     | 權重  | 59.12%   |
| 49.83%   | 50% |          |



| 區內農地合理地價            |        |                  |
|---------------------|--------|------------------|
| 101年區內<br>農地成交(中位數) | 漲幅     | 105年區內<br>農地合理價格 |
| 26,408元/坪           | 59.12% | 42,019元/坪        |

# 區內農地受期待因素影響之價格分離(區徵案)

■ 價格分離之計算說明如下：

➤ 預期開發分析法概念：

- 以類似地區105年熟地(內側住宅區)價格推求區內內側住宅用地價格，扣除相關負擔後，推求105年區內農地(內側)之合理價格。
- 調查類似地區熟地價格：(內側區段)。以住宅區價格平均計算，決定本案開發後住宅區(熟地)價格以127,000元/坪計算之。



| 座落           | 面積(坪)  | 住宅區(熟地)單價(元/坪) | 開發成熟區域                      |
|--------------|--------|----------------|-----------------------------|
| 蔦松段136-4地號   | 32.37  | 120,000        | 蔦松一街、蔦松一街22巷以西              |
| 三村段534地號     | 93.01  | 100,000        | 三村一街(近鹽洲二街)                 |
| 蔦松段437-24地號  | 96.50  | 125,000        | 蔦松一街、中正北路 (近路角地)            |
| 三民段1550地號    | 34.85  | 115,000        | 三民街122巷以西、三民街以北             |
| 鹽新段95-5地號    | 145.57 | 130,000        | 永安路以西、永安路16巷30弄以北           |
| 鹽新段409-1地號   | 532.99 | 150,000        | 永安路以西、永安路16巷30弄以北           |
| 鹽中段276地號     | 19.44  | 143,000        | 中正路635巷以西、正男五街520巷以北        |
| 永康段1167-1地號  | 244.72 | 138,000        | 永康車站以東、中正北路以南、永大路三段以西、八德街以北 |
| 鹽埕段544、545地號 | 30.90  | 130,000        | 鹽行路146巷6弄、鹽行路以北             |
| 蜈蚣潭段2010地號   | 23.60  | 120,000        | 永大路三段618巷以南、八德路88巷以西        |



# 區內農地受期待因素影響之價格分離(區徵案)

■ 價格分離之計算說明如下：

➢ 預期開發分析法概念：

- 以開發後住宅區(熟地)價格以127,000元/坪，推估農地合理價格：



| 座落 | 住宅區<br>(熟地)價格<br>(元/坪) | 公設<br>負擔比 | 費用<br>比例 | 總負<br>擔比 | 扣除負擔後地價<br>(元/坪) | 折現率 | 開發<br>年期 | 合理農地價格<br>(元/坪) |
|----|------------------------|-----------|----------|----------|------------------|-----|----------|-----------------|
| 內側 | 127,000                | 45%       | 10%      | 55%      | 57,734           | 7%  | 7        | 35,954          |

註：折現率以WACC與DCR推算，並以7%計之。

- WACC(折現現金流量分析法)：

運用資本利息綜合利率進行推估，經本所調查近期企業金融實際放融資利率約2.5%～3.5%，公告五大銀行一年期定存利率約1.13%，經考量後評估本案之60%為自有資金，合理要求報酬率為10.0%；40%為貸款資金，考量風險與貸款年限，以放款利率為2.63%，計算資本利息綜合利率約為5.5%，計算如下： $(60\% \times 10.00\% + 40\% \times 2.63\%) \div 100\% = 7.05\%$ 。

- DCR法：

➢ 運用債務保障比例等公式進行推估，即折現率 = 債務保障比例DCR ( = 淨收益/償債支出 ) × MC ( 償債支出/貸款總額 ) × LR ( 銀行放款比例 ) 。折現率 =  $DCR \times LR \times MC = 1.2 \times 60\% \times \{ (1 + 2.63\%)^{15} \times 2.63\% / (1 + 2.63\%)^{15} - 1 \} = 5.87\%$ 。

- 折現率：  $7.05\% \times 60\% + 5.87\% \times 40\% \div 100\% = 7\%$ 。

# 區內農地受期待因素影響之價格分離(區徵案)

## ■ 價格分離之計算說明如下：

- 區內農地之成交實例，考量其成交價格含有期待因素，故本次針對區內農地案例價格，採比較法概念及預期開發法概念，本次建議量化調整**50%**以為本案計算基礎。
- 量化調整比例計算如下： $1-(38,987/76,000) = 48.70\% \approx 50.00\%$
- 比較法概念：合理農地比較價格 **42,019元/坪**
- 預期開發分析法概念：合理農地成本價格 **35,954元/坪**



| 比較法<br>農地價(元/坪) | 加權<br>比例 | 預期開發法<br>農地價(元/坪) | 加權<br>比例 | 決定合理農地<br>價格(元/坪) | 目前區內市場交易<br>價格(元/坪) | 量化調整<br>比例                          |
|-----------------|----------|-------------------|----------|-------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 42,019          | 50%      | 35,954            | 50%      | 38,987            | 76,000              | 48.70%                              |
|                 |          |                   |          |                   |                     | <b><math>\approx 50.00\%</math></b> |

# 社子島案受期待因素影響之價格分離

- 社子島地區位於本市西北側，基隆河、淡水河下游匯流處，東南側沿淡水河與社子、葫蘆堵相接，西南面隔淡水河與新北市五股區、蘆洲區相對，北側則隔基隆河與關渡平原及關渡自然保留區相望
- 區段徵收範圍：包括士林區富洲里、福安里全部範圍及永倫里部分地區
- 面積：約298.38公頃

適用  
時間點？







# 大有國際不動產估價師聯合事務所 大有國際不動產地政士聯合事務所 大有國際資產評價 股 份有限公司

專業領域切合專案需求  
積極服務，快速反應業主意見及市場變動  
-服務團隊-

---

## 報告完畢・感謝聆聽

---

效率積極負責 協助機關成功  
創造優質環境 連結美好生活