



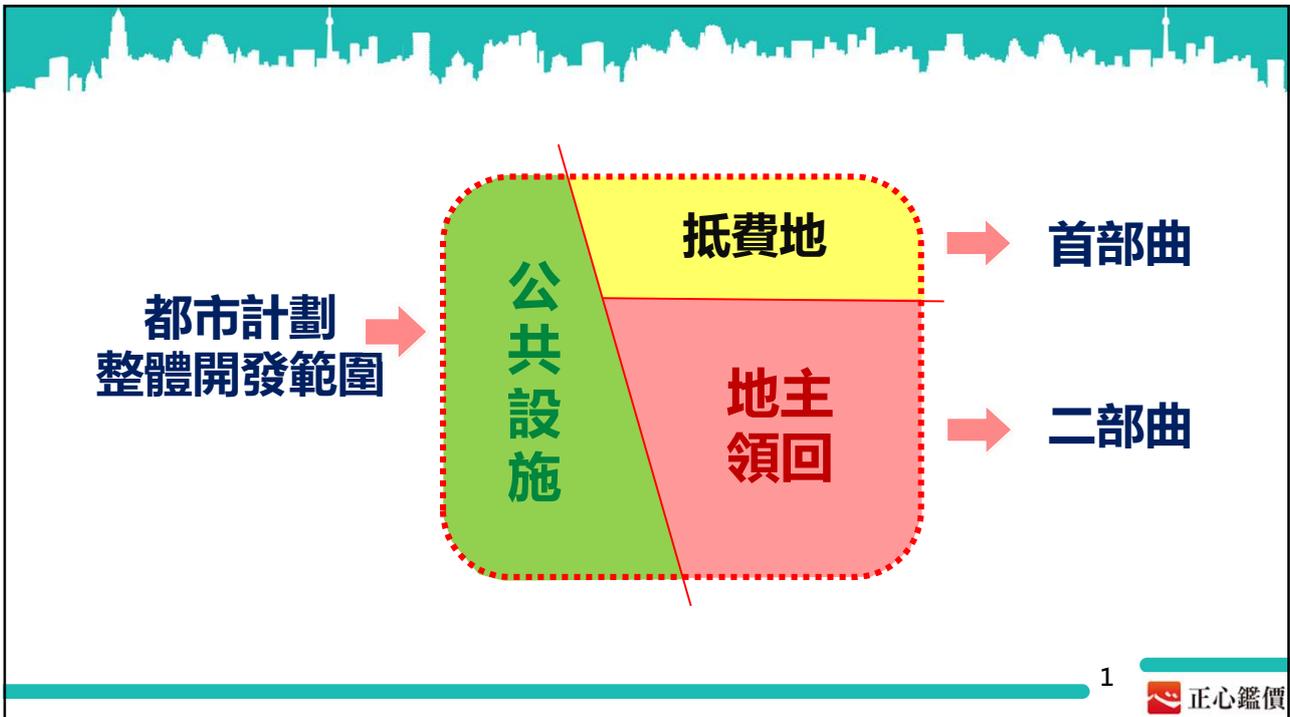
**臺南市政府地政局**  
Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government

# 重劃前後地價查估

**黃昭閔 估價師**



**正心不動產估價師聯合事務所**



# 自償性精神(財務平衡)



—理想面— 🔍

以開發者角度



2

# 實際上財務分析



—現實面—

以開發者角度



3

## 理想面(法令規範)

理想都是美好的



**理想**

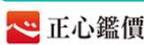
### 總銷售金額

土地所有權人  
應分回價值

開發成本 =  
抵費地、配餘地、  
房地處分價值



**But.....**  
**無利可圖的開發計畫**  
**會有人投入嗎??!!**

4


## 現實面(實際上作法)

### 總銷售金額

開發成本 < 處分價值

土地所有權人  
分回比例  
固定

**景氣越好  
利潤越大**




**現實面**

5


# 市地重劃?



6

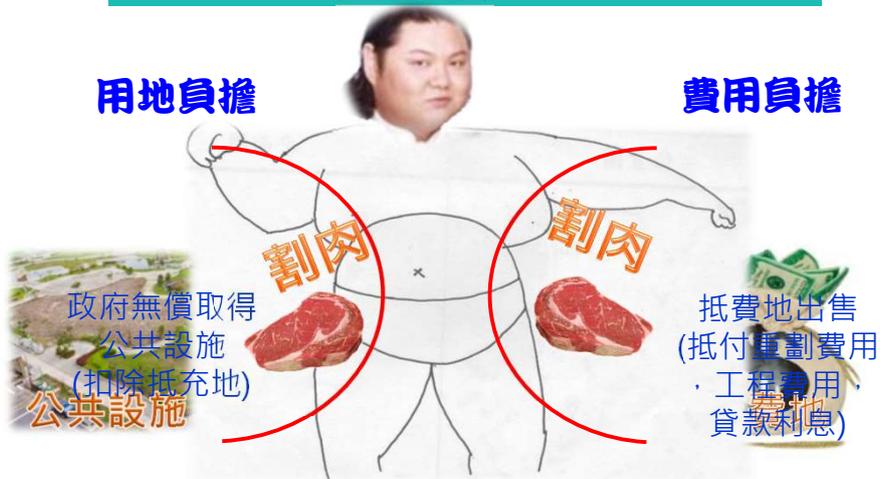
正心鑑價

# 市地重劃負擔

用地負擔 + 費用負擔 < 45%

用地負擔

費用負擔



7

正心鑑價

## 重劃土地分配概念



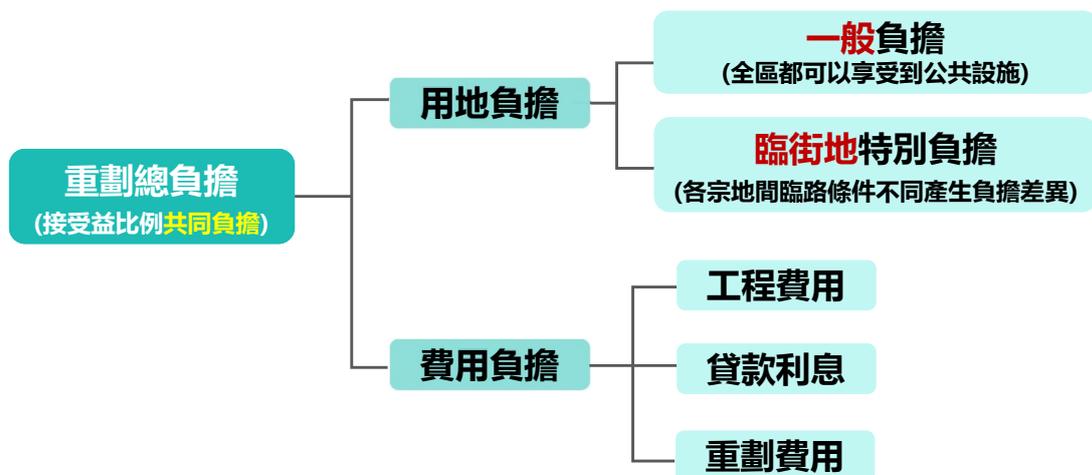
重劃前面積 - 共同負擔面積  
= 重劃後分回土地面積



以**價**的概念換算成負擔面積，非**量**的概念

8

## 市地重劃總負擔架構圖



9

## 一般負擔

### 公共設施用地負擔



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



### 一般負擔

指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。

 抵充地要扣除

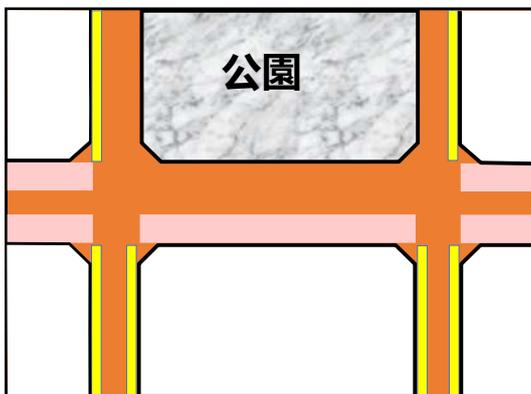
10

 正心鑑價

## 臨街地特別負擔



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



### 圖 例

-  側街負擔
-  正街負擔
-  一般負擔
-  一般負擔

11

 正心鑑價

## 費用負擔-工程費用、重劃費用、貸款利息



### 工程費用

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



### 重劃費用

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



### 貸款利息

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

12

## 台中市第13期公辦市地重劃範圍



13

## 台中市第13期公辦市地重劃面積資料(99年公告)

重劃總面積	229.5673公頃
公共設施用地面積	109.5548公頃
可抵充(水、道)面積	26.5701公頃

### 抵充地

#### 原公有道路、溝渠、河川等土地

指重劃計畫書核定時，實際(現況)作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。

#### 未登錄地

指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。

14

 正心鑑價

## 台中市第13期公辦市地重劃所需費用



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

工程費用	3,534,000,000元(約1,600萬/公頃)
+ 重劃費用	2,667,600,000元(約1,200萬/公頃)
+ 貸款利息費用	744,192,000元
<b>總費用</b>	<b>6,945,792,000元(約70億)</b>

15

 正心鑑價

## 公共設施用地平均負擔比率計算公式

### 公共設施用地平均負擔比率



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

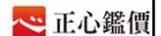
### EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

$$= \frac{109.5548 - 26.5701(\text{抵充地})}{229.5673 - 26.5701}$$

→ 愈多，用地負擔低

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

單位：公頃 16



## 費用平均負擔比率計算公式

### 費用平均負擔比率



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

### EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

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

→ 重劃計劃書擬定?

$$= 9.12\%$$

17



## 土地所有權人平均重劃負擔比率概計



**重劃總平均負擔比率**(市地重劃實施辦法§14附件)  
**= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率**  
**< 45%** (所有權人及其持分面積過半同意除外)

**EX** 台中市第13期公辦市地重劃為例

40.88% + 9.12% = 50% **➡ 平均值**

50% - 40.88% = 9.12% **➡ 湊數字**

18

## 自辦市地重劃區計算負擔總計表

**全區平均值概念**

重劃前情形	重劃後情形	備註
一 重劃區實測面積 10.319700 公頃	八 評定之重劃後平均地價及總地價 326,083,325 元	
1.私有土地面積 公頃	每平方公尺地價： 4,796 元	
2.公有土地面積 公頃	九 重劃後可分配土地面積 6,799,700 公頃	
3.未登記土地面積 公頃	十 重劃前後每平方公尺平均地價上漲率： 1.121033	
4.實測誤差面積 公頃	公共設施用地一般負擔係數(B)： 0.249004	
二 原有道路溝渠河川及未登記等土地補充面積 0.295233 公頃	十一 $\frac{27,982,49 \times 4,278}{47,96 \times (103,197 - 2,952,33)} = 0.249004$	
1.已登記土地面積 公頃	費用負擔係數(C)： 0.237976	
2.未登記土地面積 公頃	十二 $\frac{77,600,000}{4,796 \times (103,197 - 35,200)} = 0.237976$	
三 重劃區土地所有權人數 人	平均負擔比率： 48.31 %	
1.私有： 人	1.公共設施用地負擔： 32.17 %	
2.公有： 人	2.費用負擔： 16.14 %	
四 私有土地所有權人同意辦理重劃情形 人數：120人 5.286 % 面積：5911873公頃 5.841 %	十三 負擔	
五 評定之重劃前平均地價及總地價 總地價： 441,456,155 元 每平方公尺地價： 4,278 元	1.公共設施用地負擔比率： $\frac{35,200 - 2,952,33}{103,197 - 2,952,33} = 32.17 \%$	
六 公共設施用地扣除原有道路溝渠河川及未登記土地等補充土地後共同負擔總面積 3,224,767 公頃	2.費用負擔比率： $\frac{77,600,000}{4,796 \times (103,197 - 2,952,33)} = 16.14 \%$	
1.臨街地特別負擔 $\times(1-C)$ 0.426518 公頃		
2.一般負擔 2,798,249 公頃		
七 費用負擔總額： 77,600,000 元		

19

## 重劃後平均地價(倒果為因?成本考量?)

### 重劃後平均地價



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

### EX 台中市第13期公辦市地重劃為例

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

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

PS. 假設重劃後平均地價提高比率變化?

20

## 假設

重劃後平均地價

由37,518元/m<sup>2</sup>調整至100,000元/m<sup>2</sup>

## 結果

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

◆ 重劃後平均負擔比率

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

21

## 抵費地面積計算公式



工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額

重劃後平均地價

開發者關鍵利益



台中市第13期公辦市地重劃為例

$353,400,000 + 266,760,000 + 744,192,000$

$37,518\text{元}/\text{m}^2$

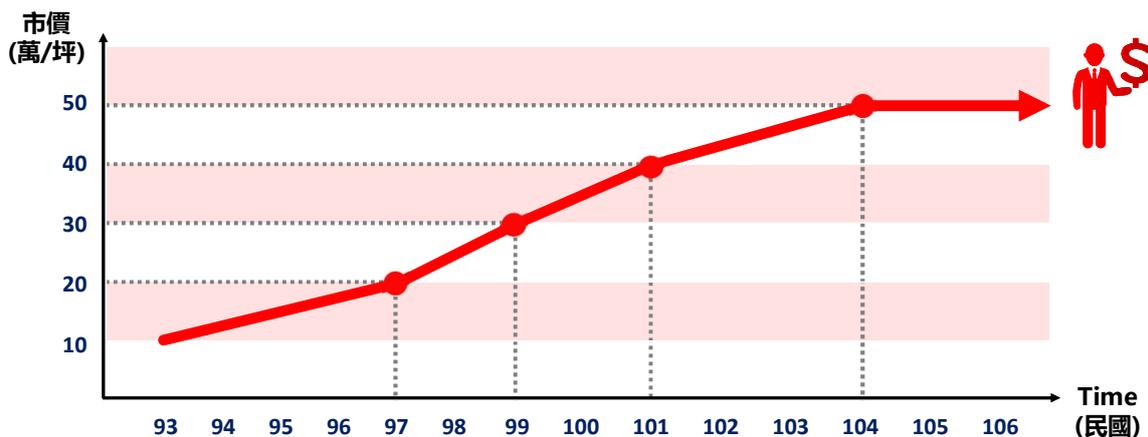
$= 185,132.26\text{m}^2$  (56,002坪) 約18.5公頃

分配因位置不同面積有所變化

22

正心鑑價

## 重劃後地價價格日期?



土地市價改變了，但地評會所通過的重劃後平均地價依然沒變！

23

正心鑑價

# 地主與開發者間 / 地主與地主間



尤其在某區塊地主抗議市價查估不公時!

# 上漲率說明-公平負擔概念



## 各宗地重劃後應分配面積



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

原宗地面積  $a$     一般負擔係數  $B$     費用負擔係數  $C$   
 個別宗地地價上漲率  $A$     臨街地特別負擔係數  $1_1, 1_2$

土地所有權人應分配面積(G)

**需**  
**搭**

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



26

## 土地個別分配計算表

○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區  
土地分配計算表

分配清冊頁		2		所有權人姓名		○○○		計算分配有關資料								
重劃前	土地標示	段	XX段	Σa	Σa'	Σ(a × 原位置重劃前地價 / 預配位置重劃前地平均單價)		Σa' + Σa								
		小段		0.00	930.71	× 7,666 / 7,798 = 914.96		914.96								
		地號	○○ XX													
		登記面積(m²)	195.00	1930.00	重劃後宗地地價				A(a) = 重劃後宗地地價 / (預配位置) 重劃前地價							
		取配面積(m²)	85.41	845.30												
		共有申請	持分比例	1430 / 3265	1430 / 3265	8,400				1,077,199						
		單邊分配	持分面積(m²)	85.41	845.30	B	C / (1-C)	S	W / RW	F	f'	f''	f'''			
		法定空地面積(m²)														
		當期公告現值(元/m²)	6,900	6,900	0.124201	0.276722	22.65	0.00	29.01	0.0000	0.0	0.0	0.0			
		評定之重劃前單價(元/m²)	7,633	7,669		0.723278										
重劃後		評定之重劃後單價(元/m²)	8,400		G = (a(1 - AxB) - RwxF1 - Sx12) (1 - C)											
		重劃後費用負擔總額(元)	\$2,701,476		G = [ 914.96 * (1 - 1.077199 * 0.124201) - 0.0000 * 29.01 * 0.0 - 22.65 * 0.0 ] * (1 - 0.276722)											
		重劃後應分配權利面積(m²)	573.23		= 573.23											
	土地標示	段	○○段	實配面積(m²)		558.63	分配率		G/a = 61.59%							
		小段		預計繳納(領取)差額地價		(\$122,640)										
		地號	○○地號	重劃費用負擔: φ = G × C / (1 - C) = a(a') - G - φ = a × 平均公告現值 + a'												
		面積(m²)	558.63	住宅區												
		土地使用分區	住宅區	預計應繳納差額地價 元												
		預計應繳納差額地價 元		預計應領取差額地價 元		\$122,640										
	計算式	G = (a(1 - AxB) - RwxF1 - Sx12) (1 - C)		φ面積(m²)	219.31	重劃後單價(元/m²)	8,400	負擔額(元)	1,842,242	φ面積(m²)	122.42	φ平均公告現值(元/m²)	7,019	負擔額(元)	859,234	合計

編造：○○縣XX鄉○○自辦市地重劃區重劃會

27

## 早期都市計畫與整體開發未相互配合

導致都市計畫-主要計畫發布實施後產生下列情形：

### 建築發照爭議

即未能依「都市計畫法」第17第2項但書規定，於主要計畫發布後2年內擬定細部計畫及公告整體開發（市地重劃或區段徵收），致產生政府得否准許建築申請之法令疑義。



### 稅賦減免疑義

即產生「農業用地變更為非農業使用」或「公共設施保留地」等兩種土地態樣是否有「農業發展條例第38條之1」或「土地稅法第39條」之適用，得「不課徵」及「免徵」土地增值稅之疑義。



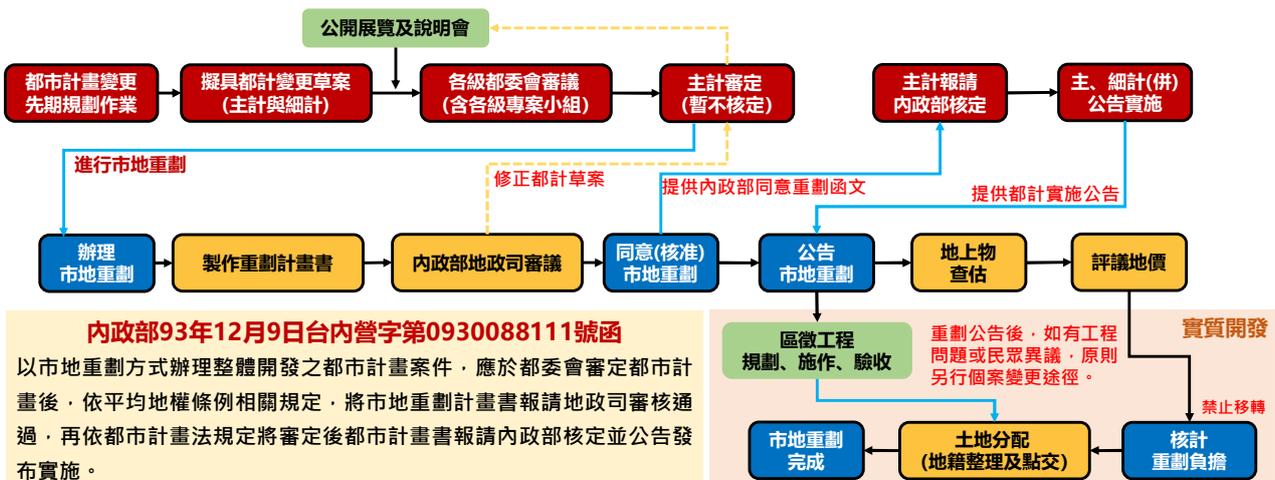
### 整體開發不可行

即未能於擬定或變更都市計畫階段，同步檢核辦理整體開發之公益性、必要性及整體財務計畫，致都市計畫發布實施後，整體開發之行政程序無法接續執行都市計畫內容，導致地區發展停滯。



28

## 都市計畫變更暨市地重劃開發流程圖



29



**Q & A  
THANKS**



欲定期收到最新的臺中房市分析資料及  
不動產相關活動訊息，請加入正心  
Line@，亦可上本所官網瀏覽。