

臺南市第 78 期興港自辦市地重劃區 第 12 次理事會相關資料

檢附資料：

第12次理事會會議紀錄

附件一、不動產估價報告書(摘要)

附件二、理事簽到簿

附件三、提案表決單

附件四、理事會開會現況照片

臺南市第 78 期興港自辦市地重劃區重劃會製

民國 110 年 1 月

臺南市第 78 期興港自辦市地重劃區第 12 次理事會會議紀錄

會議時間：中華民國 110 年 1 月 27 日(星期三)上午 11 時 00 分

會議地點：金富菊日式料理（地址：台南市北區北安路一段 149 號）

主席報告：本重劃會第 12 次理事會應出席理事人數為 7 人，出席人數為 6 人，已達所有理事四分之三以上出席第 12 次理事會。

案由一：重劃前後地價之查定及審議。

說明：

- 一、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 30 條規定辦理。
- 二、依臺南市政府地政局 110 年 1 月 15 日南市地劃字第 1100126318 號函，本重劃區重劃前後地價(109 年第 4 次預審意見修正版)已委託不動產估價師事務所修正製作完成，擬提請理事會審議後提送臺南市政府地價評議委員會評議。(附件一)

辦法：

- 一、本案提請理事會審議通過。
- 二、依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第十四條第二項規定，本案應有理事四分之三以上出席，出席理事三分之二以上同意行之。
- 三、提請理事會議決。

決議：經主席徵詢全體出席理事，同意理事人數為六人，符合出席理事三分之二以上同意之法定規定，本案照案通過。本重劃區重劃前後地價估價報告書本會將另案函送主管機關審核，確切之重劃前後地價以主管機關審核通過為準。

附件一、不動產估價報告書(摘要)



不動產估價報告書

案 號：AA1060727-1

委託單位：臺南市第七十八期興港自辦市地重劃區重劃會

勘估標的：臺南市第七十八期興港自辦重劃區之重劃前後地價

重劃前價格日期：93年05月01日(重劃計畫書核定當時)

重劃後價格日期：110年10月31日(依委託者指示)

勘察日期：109年11月05日

報告書出具日期：109年12月14日

(109年第4次預審意見修正版)

卓越不動產估價師事務所

JhuoYue Real Estate Appraisal Firm

地址：臺中市南屯區惠中路三段69號3樓C戶

電話：04-2258-3111 傳真：04-2255-1363

E-mail：jhuoyue@jyapa.com.tw

「臺南市第七十八期興港自辦市地重劃案」
109年7月6日臺南市地價及標準地價評議委員會預審小組
109年第4次預審審查意見修正綜理表

製表時間：民國109年11月30日

編號	地政局 資訊地價科 審查意見	修正情形或回應	修正後頁碼
1	重劃後價格日期仍訂為109年6月30日是否合理？	遵循審查意見修正。本案修正重劃後價格日期為民國110年10月31日即預計土地點交日期。	詳報告書內文 P5。
2	比較標的含有107年成交案例，勘查日期仍以106年12月1日，建議修正。	遵循審查意見修正。本案修正勘察日期為民國109年11月05日。	詳報告書內文 P5。
3	重劃後公共設施價格較裡地建地價格高是否合理？	遵循審查意見修正。本案考量重劃後公共設施價格高低，並不影響重劃後平均地價之計算，亦不影響重劃後土地所有權人應分配之土地面積及稅捐負擔，而重劃會投入龐大資金開發公共設施完成後，將無償捐贈登記予主管機關等基礎下，再考量重劃區內可建築基地之地價係建構在公共設施效益資本化之基礎上，將來公共設施用地亦不會發生市場交易價格，故為兼顧位於公共設施用地上之土地所有權人領取地價補償之權益，本案將重劃後公共設施價格以重劃後全區最低價格 85,300 元/m ² 推估之。	詳報告書內文 P86。
4	本案正常價格以成熟度 8.82%修正，是否適當？又既於正常價格推估過程中經成熟度修正，再於推估特定價格時，以風險管理費用率修正是否合適？	遵循審查意見修正。本案修正重劃前後地價係以市地重劃目的下之正常價格作為價格種類，再者，地價成熟度之修正，依價格日期當時不動產市場投資環境後，採1年為假設條件進行分析，並以融資放款利率 2.44%(五大銀行平均)，不動產期待報酬率 10%，推估成熟度修正率為 94.14%。	詳報告書內文 P5、P48。
5	B4、B5、B7 區段全區均劃設為路角地區段，是否合適？請說明本案路角地劃設深度之依據及定義。	遵循審查意見修正。本案修正 B4 及 B7 為單面臨街之地價區段，另 B5 仍為路角地之地價區段，再增設 B18 路角地之地價區段。	詳報告書附件八。
6	於重劃後 A3 基準區段對面，於108年3月18日有北區光賢段175地號土地實價登錄案例，單價 80,161 元/m ² 距離及成交日期均較現行採用之比較標的近，請審視是否適合作為比較標的。	遵循審查意見修正。本案修正以該交易實例作為比較標的 1。	詳報告書內文 P51、P68。
7	本案比較標的 1 房地分離表備註欄 3 有關土地開發或建築利潤 2% 是否合適。	遵循審查意見修正。本案修正已不予採用該案例，全部以素地之交易實例，作為比較法之比較標的。	詳報告書內文 P51、P68。
8	比較標的 3 接近商固程度修正幅度，請審視是否合適？	遵循審查意見修正。本案修正考量重劃後價格日期，已全部更新比較法之比較標的。	詳報告書內文 P51。
9	重劃後裡地 B4 基準區段，於108年5月1日大港段 249 地號單價約 69,577 元/m ² 、108年7月8日大興段 1731 地號單價約 61,812 元/m ² 及108年5月24日大興段 1313、1315 地號單價 69,532 元/m ² 均較現行採用之比較標的距離	遵循審查意見修正。本案修正考量重劃後價格日期，已全部更新比較法之比較標的。	詳報告書內文 P68。

編號	地政局 資訊地價科審查意見	修正情形或回應	修正後頁碼
	或成交日期近，請審視是否適合作為比較標的。		
10	臨路區段與裡地區段屬四號公報相同房價水準區間，惟於土地開發分析法選用之營造成本單價卻不一致，是否合理？	遵循審查意見修正。本案修正 A3 土地開發分析法中，以樓層 5 層之銷售平均單價每平方公尺 97,000 元作為計算建坪單價之推估；B4 土地開發分分析法中，以樓層 4 層之銷售平均單價每平方公尺 88,300 元作為計算建坪單價之推估。	詳報告書內文 P56、P73。
11	重劃後基準區段 A3 地價區段，比較法價格大於土地開發分析法價格，邏輯是否合理？全案求取單價之進位取位方式是否應全案一致？	遵循審查意見修正。已將基準地價區段 A3 及 B4 之價格，修正為土地開發分析價格大於比較價格。而全案價格取位與進位已統一為百位數以下四捨五入。	詳報告書內文 P67、P84、P87、P88、P96~P97。

碼
書內

書內

書內

書內
P48。

書附

書內
P68。

書內
P68。

書內

書內

摘 要

壹、委託人：臺南市第七十八期興港自辦市地重劃區重劃會。

貳、受託人：卓越不動產估價師事務所。

參、基本資料：

一、勘估標的：

(一) 重劃前：重劃區坐落於臺南市北區大港段及大興段等 2 地段，共計 152 筆土地(詳附件二重劃區土地清冊)。

(二) 重劃後：共劃分為 24 塊可供分配區塊(第四種住宅區)及未來無償捐贈登記為公有之公共設施用地，其中包括道路用地、綠地及公園用地(詳附件八重劃後地價評議圖)。

二、土地面積：

(一) 重劃前：依委託者提供之重劃區土地清冊土地登記總面積為 51,216.01 平方公尺(重劃計畫書內容所登載為 51,250.5 平方公尺)。

(二) 重劃後：依委託者提供資料，重劃後可供建築總面積為 38,500.59 平方公尺，公共設施用地總面積為 12,810.19 平方公尺，重劃區重劃後總面積為 51,310.78 平方公尺。

(三) 建物面積：本案土地改良物不列入評估範圍。

三、土地所有權人：

(一) 依據本案重劃計畫書內容所載，公有 2 人，私有 192 人，共計 194 人。

四、重劃後土地使用分區：

- (一) 重劃後可建築用地均為第四種住宅區；建蔽率為 60%、容積率為 180%。
- (二) 公共設施用地有公園用地、綠地及道路用地等。

五、勘估標的使用現況：

- (一) 重劃區於現場勘察當時之使用現況部份為建築物坐落，部份為閒置空地。
- (二) 建築物種類鐵皮造平房、廟宇及透天店住等。

肆、估價前提

一、估價目的：

市地重劃前後地價查估具多重目的，包括作為計算市地重劃之公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配、變通補償及繳納差額地價之參考。

二、價格種類：

市地重劃目的下之正常價格。

三、估價條件：

- (一) 依據不動產估價技術規則第一一五、一二二之一條規定「市地重劃估價屬權利估價(暨非一般宗地正常市場價值之估價)同時，權利估價應考慮「契約內容、權利存續期間、權利登記狀況(重劃前後產權狀態自始至終均為原有及分配位置為原位次原則)、相關法令規定(平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法)」...等影響權利價值之因素估計之。

『由於重劃前後地價查估之結果涉及市地重劃土地分配之公平性，對於重劃區內各宗土地評估「相對價格」之重要性，亦不可忽視，蓋其重要性高於土地之「絕對價格」。茲所稱相對價格，其包括了參加重劃土地之平均地價、地價上漲率、重劃前宗地間地價價差、重劃後宗地間地價價差等各種地價，均需一併予以考量(陳明燦，2012，土地重劃理論與實務，台北大學)。』

- (二) 重劃前地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第二十條規定辦理，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告土地現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- (三) 重劃後地價查估之估價條件，係依據市地重劃實施辦法第二十條規定辦理，重劃後之地價應參酌各地價區段土地位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

四、價格日期：

- (一) 重劃前價格日期：重劃計畫書核定當時民國 93 年 05 月 01 日。
- (二) 重劃後價格日期：依據委託者指示，預計土地點交日期為民國 110 年 10 月 31 日。

五、勘察日期：中華民國 109 年 11 月 05 日。

伍、價格結論：

為促進重劃事業之推展，並衡平土地所有權人間之權益，本案重劃前地價之查估，係依市地重劃實施辦法第二十條規定進行，重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資

料，分別估計重劃前各宗土地地價。而重劃後地價之查估，係依據市地重劃實施辦法第二十條規定進行，重劃後之地價應參酌各地價區段土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。估價過程係先評估假設已完成本重劃事業，土地所有權人取得重劃分配之土地，可自由買賣交易之價值，再考量土地開發時間經歷之成熟度修正等因素，調整至價格日期當時之適當價值。

本案評估重劃後地價所採用之估價方法為比較法及土地開發分析法，並依個別條件之差異劃定不同地價區段，在不同地價區段中選定其「基準地價區段」，並評估基準地價區段之「區段地價」；復評估各地價區段與基準地價區段間之差異，再據以評估各地價區段之區段地價。公共設施用地區段則以重劃後住宅區之全區平均地價評估之。評估重劃前地價則先評估各項影響地價之因素，及各宗土地重劃前、後之受益程度予以劃分地價區段，據以計算重劃前各宗土地之重劃前地價。

本案重劃前、後地價查估結果說明如下：

一、重劃後區段地價：

本案勘估範圍共劃分為 24 塊可供分配之地價區段(第四種住宅區)及未來無償捐贈登記為公有之公共設施用地(道路用地、綠地及公園用地)之地價區段，其評估結果如下表 1-1。

表 1-1 重劃後各地價區段之區段地價彙整分析表

編號	地價區段使用分區	地價區段編號	地價區段面積(m ²)	各地價區段土地單價(元/m ²)	各地價區段土地總價(元)	備註
1	第四種住宅區	A1	2,327.30	97,700	227,377,21	
2	第四種住宅區	A2	618.64	96,700	59,822,488	

編號	地價區段 使用分區	地價區 段編號	地價區段 面積(m ²)	各地價區段土 地單價(元/m ²)	各地價區段 土地總價(元)	備註
3	第四種住宅區	A3	3,208.94	98,200	315,117,90	基準地價區段
4	第四種住宅區	A4	1,286.12	96,200	123,724,74	
5	第四種住宅區	A5	2,677.77	94,800	253,852,59	
6	第四種住宅區	A6	419.58	96,700	40,573,386	
7	第四種住宅區	B1	2,736.63	85,300	233,434,53	
8	第四種住宅區	B2	571.53	91,100	52,066,383	
9	第四種住宅區	B3	1,139.64	89,300	101,769,85	
10	第四種住宅區	B4	2,323.82	89,300	207,517,12	基準地價區段
11	第四種住宅區	B5	2,206.13	88,900	196,124,95	
12	第四種住宅區	B6	2,651.03	86,200	228,518,78	
13	第四種住宅區	B7	2,695.56	86,200	232,357,27	
14	第四種住宅區	B8	2,047.66	87,100	178,351,18	
15	第四種住宅區	B9	479.72	92,400	44,326,128	
16	第四種住宅區	B10	1,110.17	87,100	96,695,807	
17	第四種住宅區	B11	266.49	93,800	24,996,762	
18	第四種住宅區	B12	884.46	88,400	78,186,264	
19	第四種住宅區	B13	1,416.18	85,300	120,800,15	
20	第四種住宅區	B14	941.54	88,900	83,702,906	
21	第四種住宅區	B15	1,794.03	86,200	154,645,38	
22	第四種住宅區	B16	2,425.38	89,700	217,556,58	
23	第四種住宅區	B17	1,535.67	91,500	140,513,80	
24	第四種住宅區	B18	736.60	88,900	65,483,740	
合計			38,500.590	-	3,477,515,971	

項目	面積(m ²)	評定單價(元/m ²)	評定總值(元)
公園用地	6,201.27	85,300	528,968,331
綠地	155.82	85,300	13,291,446
道路用地	6,453.10	85,300	550,449,430
總計	12,810.19	-	1,092,709,207

二、重劃前各宗土地之正常價格：

重劃前分為 13 個地價區段，土地共 152 筆，重劃前總地價為 3,264,634,627 元，重劃前平均地價為 63,742 元/平方公尺，詳下表 1-2、

1-3。

表 1-2 重劃前各地價區段地價彙整分析表

地價區段	面積 (m ²)	區段價格 (元/m ²)	區段總價 (元)
1-1	1,637.02	89,700	146,840,694
1-2	1,431.67	89,700	128,420,799
1-3	9,064.110	72,400	656,241,564
1-4	4,713.76	72,400	341,276,224
1-5	1,023.39	72,400	74,093,436
2-1	3,511.42	57,900	203,311,218
2-2	139.73	58,500	8,174,205
2-3	12,451.40	57,900	720,936,060
2-4	905.18	57,900	52,409,922
2-5	2,370.85	58,500	138,694,725
2-6	28.27	56,700	1,602,909
2-7	12,039.49	56,700	682,639,083
2-8	1,899.72	57,900	109,993,788
-	51,216.01	-	3,264,634,627

表 1-3 重劃前各宗地地價彙整分析表

土地 編號	縣市	鄉鎮 市區	地段	地號	重劃面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總額 (元)
1	臺南市	北區	大港	1343-0000	131.62	89,700	11,806,314
2	臺南市	北區	大港	1343-0003	136.37	89,700	12,232,389
3	臺南市	北區	大港	1343-0004	132.78	89,700	11,910,366
4	臺南市	北區	大港	1343-0005	135.11	89,700	12,119,367
5	臺南市	北區	大港	1343-0006	133.68	89,700	11,991,096
6	臺南市	北區	大港	1343-0007	134.63	89,700	12,076,311
7	臺南市	北區	大港	1343-0008	133.14	89,700	11,942,658
8	臺南市	北區	大港	1343-0009	268.80	89,700	24,111,360
9	臺南市	北區	大港	1343-0010	267.02	89,700	23,951,694
10	臺南市	北區	大港	1343-0011	163.59	89,700	14,674,023
11	臺南市	北區	大港	1346-0000	0.28	89,700	25,116
12	臺南市	北區	大港	1003-0000	284.70	89,700	25,537,590
13	臺南市	北區	大港	1004-0000	316.87	89,700	28,423,239
14	臺南市	北區	大港	1014-0000	24.82	89,700	2,226,354
15	臺南市	北區	大港	1015-0000	27.15	89,700	2,435,355
16	臺南市	北區	大港	1016-0000	98.89	89,700	8,870,433
17	臺南市	北區	大港	1329-0000	679.24	89,700	60,927,828
18	臺南市	北區	大港	00061-0000	1,493.37	72,400	108,119,988

土地編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	重劃面積(m ²)	評估單價(元/m ²)	評估總額(元)
19	臺南市	北區	大港	00062-0000	893.12	72,400	64,661,888
20	臺南市	北區	大港	00062-0001	1,068.27	72,400	77,342,748
21	臺南市	北區	大港	0811-0000	135.08	72,400	9,779,792
22	臺南市	北區	大港	0812-0000	1,625.50	72,400	117,686,200
23	臺南市	北區	大港	0812-0003	44.80	72,400	3,243,520
24	臺南市	北區	大港	0812-0004	4.43	72,400	320,732
25	臺南市	北區	大港	0825-0000	1,208.50	72,400	87,495,400
26	臺南市	北區	大港	0825-0002	679.56	72,400	49,200,144
54	臺南市	北區	大港	0825-0003	537.62	72,400	38,923,688
27	臺南市	北區	大港	0825-0004	16.52	72,400	1,196,048
28	臺南市	北區	大港	0825-0006	10.50	72,400	760,200
55	臺南市	北區	大港	0825-0007	13.50	72,400	977,400
29	臺南市	北區	大港	0826-0000	1.92	72,400	139,008
30	臺南市	北區	大港	0827-0000	432.46	72,400	31,310,104
31	臺南市	北區	大港	0828-0000	618.83	72,400	44,803,292
32	臺南市	北區	大港	0829-0000	268.84	72,400	19,464,016
33	臺南市	北區	大港	0829-0001	11.29	72,400	817,396
34	臺南市	北區	大港	00052-0002	203.89	72,400	14,761,636
35	臺南市	北區	大港	00053-0000	1,238.14	72,400	89,641,336
36	臺南市	北區	大港	00054-0000	2,289.66	72,400	165,771,384
37	臺南市	北區	大港	00055-0000	325.71	72,400	23,581,404
38	臺南市	北區	大港	00056-0000	330.65	72,400	23,939,060
39	臺南市	北區	大港	00057-0000	163.00	72,400	11,801,200
40	臺南市	北區	大港	00057-0001	162.71	72,400	11,780,204
41	臺南市	北區	大興	00060-0000	307.39	72,400	22,255,036
42	臺南市	北區	大興	00061-0001	149.16	72,400	10,799,184
43	臺南市	北區	大興	00061-0002	196.38	72,400	14,217,912
44	臺南市	北區	大興	00063-0000	370.46	72,400	26,821,304
45	臺南市	北區	大港	0830-0000	1,445.59	57,900	83,699,661
46	臺南市	北區	大港	0830-0001	160.17	57,900	9,273,843
47	臺南市	北區	大港	0831-0000	72.68	57,900	4,208,172
48	臺南市	北區	大港	0831-0001	1.44	57,900	83,376
49	臺南市	北區	大港	0831-0002	108.32	57,900	6,271,728
50	臺南市	北區	大港	0832-0000	1,614.81	57,900	93,497,499
51	臺南市	北區	大港	0832-0001	96.62	57,900	5,594,298
52	臺南市	北區	大港	0832-0002	3.52	57,900	203,808
53	臺南市	北區	大港	0832-0003	8.27	57,900	478,833
56	臺南市	北區	大港	0825-0001	134.50	58,500	7,868,250
57	臺南市	北區	大港	0825-0005	5.23	58,500	305,955
58	臺南市	北區	大港	00059-0004	1,137.10	57,900	65,838,090
59	臺南市	北區	大港	00060-0001	73.17	57,900	4,236,543

額	土地 編號	縣市	鄉鎮 市區	地段	地號	重劃面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總額 (元)
388	60	臺南市	北區	大港	00062-0002	587.23	57,900	34,000,617
748	61	臺南市	北區	大港	00062-0003	181.60	57,900	10,514,640
92	62	臺南市	北區	大港	00063-0000	1,910.72	57,900	110,630,688
200	63	臺南市	北區	大港	00063-0001	12.66	57,900	733,014
20	64	臺南市	北區	大港	00064-0000	60.39	57,900	3,496,581
2	65	臺南市	北區	大港	00064-0002	291.73	57,900	16,891,167
400	66	臺南市	北區	大港	00064-0003	100.39	57,900	5,812,581
144	67	臺南市	北區	大港	00064-0004	1,988.12	57,900	115,112,148
588	68	臺南市	北區	大港	00064-0005	445.00	57,900	25,765,500
48	69	臺南市	北區	大港	00065-0000	262.48	57,900	15,197,592
10	70	臺南市	北區	大港	00065-0001	219.88	57,900	12,731,052
10	71	臺南市	北區	大港	00065-0002	975.57	57,900	56,485,503
18	72	臺南市	北區	大港	00065-0003	260.09	57,900	15,059,211
104	73	臺南市	北區	大港	00065-0004	554.76	57,900	32,120,604
292	74	臺南市	北區	大港	00066-0000	113.33	57,900	6,561,807
116	75	臺南市	北區	大港	00066-0001	69.25	57,900	4,009,575
16	76	臺南市	北區	大港	00067-0000	609.34	57,900	35,280,786
536	77	臺南市	北區	大港	00067-0002	1,015.54	57,900	58,799,766
336	78	臺南市	北區	大港	00067-0003	545.94	57,900	31,609,926
384	79	臺南市	北區	大港	00067-0004	264.24	57,900	15,299,496
404	80	臺南市	北區	大港	00068-0002	125.63	57,900	7,273,977
160	81	臺南市	北區	大港	00068-0003	20.68	57,900	1,197,372
200	82	臺南市	北區	大港	0809-0001	42.13	57,900	2,439,327
204	83	臺南市	北區	大港	0810-0000	199.41	57,900	11,545,839
136	84	臺南市	北區	大港	0810-0001	150.59	57,900	8,719,161
184	85	臺南市	北區	大港	0812-0001	218.92	57,900	12,675,468
912	86	臺南市	北區	大港	0812-0002	2.51	57,900	145,329
304	87	臺南市	北區	大港	0813-0001	2.28	57,900	132,012
661	88	臺南市	北區	大港	0853-0001	10.72	57,900	620,688
143	89	臺南市	北區	大港	00058-0003	905.18	57,900	52,409,922
72	90	臺南市	北區	大港	00052-0000	16.85	58,500	985,725
6	91	臺南市	北區	大港	00052-0003	17.21	58,500	1,006,785
128	92	臺南市	北區	大港	00053-0001	154.69	58,500	9,049,365
499	93	臺南市	北區	大港	00053-0002	30.26	58,500	1,770,210
198	94	臺南市	北區	大港	00054-0001	390.59	58,500	22,849,515
138	95	臺南市	北區	大港	00054-0002	516.16	58,500	30,195,360
33	96	臺南市	北區	大港	00074-0001	229.27	58,500	13,412,295
150	97	臺南市	北區	大港	00074-0002	426.17	58,500	24,930,945
55	98	臺南市	北區	大港	00074-0003	570.32	58,500	33,363,720
190	99	臺南市	北區	大港	00075-0001	19.33	58,500	1,130,805
143	100	臺南市	北區	大興	00063-0159	28.27	56,700	1,602,909

土地編號	縣市	鄉鎮市區	地段	地號	重劃面積(m ²)	評估單價(元/m ²)	評估總額(元)
101	臺南市	北區	大興	00062-0001	6.66	56,700	377,622
102	臺南市	北區	大興	00062-0002	83.20	56,700	4,717,440
103	臺南市	北區	大興	00064-0000	2,043.15	56,700	115,846,605
104	臺南市	北區	大興	00064-0001	187.41	56,700	10,626,147
105	臺南市	北區	大興	00064-0002	424.68	56,700	24,079,356
106	臺南市	北區	大興	00065-0000	161.21	56,700	9,140,607
107	臺南市	北區	大興	00065-0001	438.40	56,700	24,857,280
108	臺南市	北區	大興	00066-0001	0.86	56,700	48,762
109	臺南市	北區	大興	00066-0002	196.93	56,700	11,165,931
110	臺南市	北區	大興	00066-0003	81.13	56,700	4,600,071
111	臺南市	北區	大興	1023-0000	55.04	56,700	3,120,768
112	臺南市	北區	大興	1025-0000	42.32	56,700	2,399,544
113	臺南市	北區	大興	1025-0001	48.27	56,700	2,736,909
114	臺南市	北區	大興	1026-0000	171.89	56,700	9,746,163
115	臺南市	北區	大興	1026-0001	324.74	56,700	18,412,758
116	臺南市	北區	大興	1027-0000	25.21	56,700	1,429,407
117	臺南市	北區	大興	1027-0001	952.48	56,700	54,005,616
118	臺南市	北區	大興	1027-0002	189.60	56,700	10,750,320
119	臺南市	北區	大興	1028-0000	251.15	56,700	14,240,205
120	臺南市	北區	大興	1028-0001	3.24	56,700	183,708
121	臺南市	北區	大興	1028-0002	1,534.69	56,700	87,016,923
122	臺南市	北區	大興	1028-0003	277.52	56,700	15,735,384
123	臺南市	北區	大興	1029-0000	35.64	56,700	2,020,788
124	臺南市	北區	大興	1029-0001	868.55	56,700	49,246,785
125	臺南市	北區	大興	1030-0000	261.83	56,700	14,845,761
126	臺南市	北區	大興	1030-0001	1,655.38	56,700	93,860,046
127	臺南市	北區	大興	1030-0002	353.46	56,700	20,041,182
128	臺南市	北區	大興	1030-0003	1,118.05	56,700	63,393,435
129	臺南市	北區	大興	1031-0001	41.42	56,700	2,348,514
130	臺南市	北區	大興	1031-0002	41.42	56,700	2,348,514
131	臺南市	北區	大興	1031-0003	41.42	56,700	2,348,514
132	臺南市	北區	大興	1031-0004	41.42	56,700	2,348,514
133	臺南市	北區	大興	1031-0005	41.41	56,700	2,347,947
134	臺南市	北區	大興	1032-0001	39.71	56,700	2,251,557
135	臺南市	北區	大興	0999-0000	4.08	57,900	236,232
136	臺南市	北區	大興	1002-0000	21.41	57,900	1,239,639
137	臺南市	北區	大興	1005-0000	62.93	57,900	3,643,647
138	臺南市	北區	大興	1006-0000	89.38	57,900	5,175,102
139	臺南市	北區	大興	1007-0000	61.26	57,900	3,546,954
140	臺南市	北區	大興	1009-0000	58.14	57,900	3,366,306
141	臺南市	北區	大興	1011-0000	40.60	57,900	2,350,740

額	土地 編號	縣市	鄉鎮 市區	地段	地號	重劃面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總額 (元)
2	142	臺南市	北區	大興	1011-0001	11.24	57,900	650,796
40	143	臺南市	北區	大興	1012-0000	64.26	57,900	3,720,654
605	144	臺南市	北區	大興	1012-0001	15.01	57,900	869,079
147	145	臺南市	北區	大興	1013-0000	216.00	57,900	12,506,400
356	146	臺南市	北區	大興	1013-0001	28.24	57,900	1,635,096
607	147	臺南市	北區	大興	1014-0000	88.08	57,900	5,099,832
280	148	臺南市	北區	大興	1015-0000	82.64	57,900	4,784,856
2	149	臺南市	北區	大興	1016-0000	92.45	57,900	5,352,855
931	150	臺南市	北區	大興	1019-0000	418.72	57,900	24,243,888
71	151	臺南市	北區	大興	1020-0000	529.97	57,900	30,685,263
768	152	臺南市	北區	大興	1020-0001	15.31	57,900	886,449
44	合計	-	-	-	-	51,216.01	-	3,264,634,627

三、重劃前後正常價格平均地價上漲率：

重劃前平均地價為 67,742 元/平方公尺，重劃後可分配土地平均地價(不含公共設施用地)為 90,324 元/平方公尺，本案重劃前後平均地價上漲率為 141.70%(90,324 元/平方公尺 ÷ 67,742 元/平方公尺 = 141.70%)。

不動產估價師：

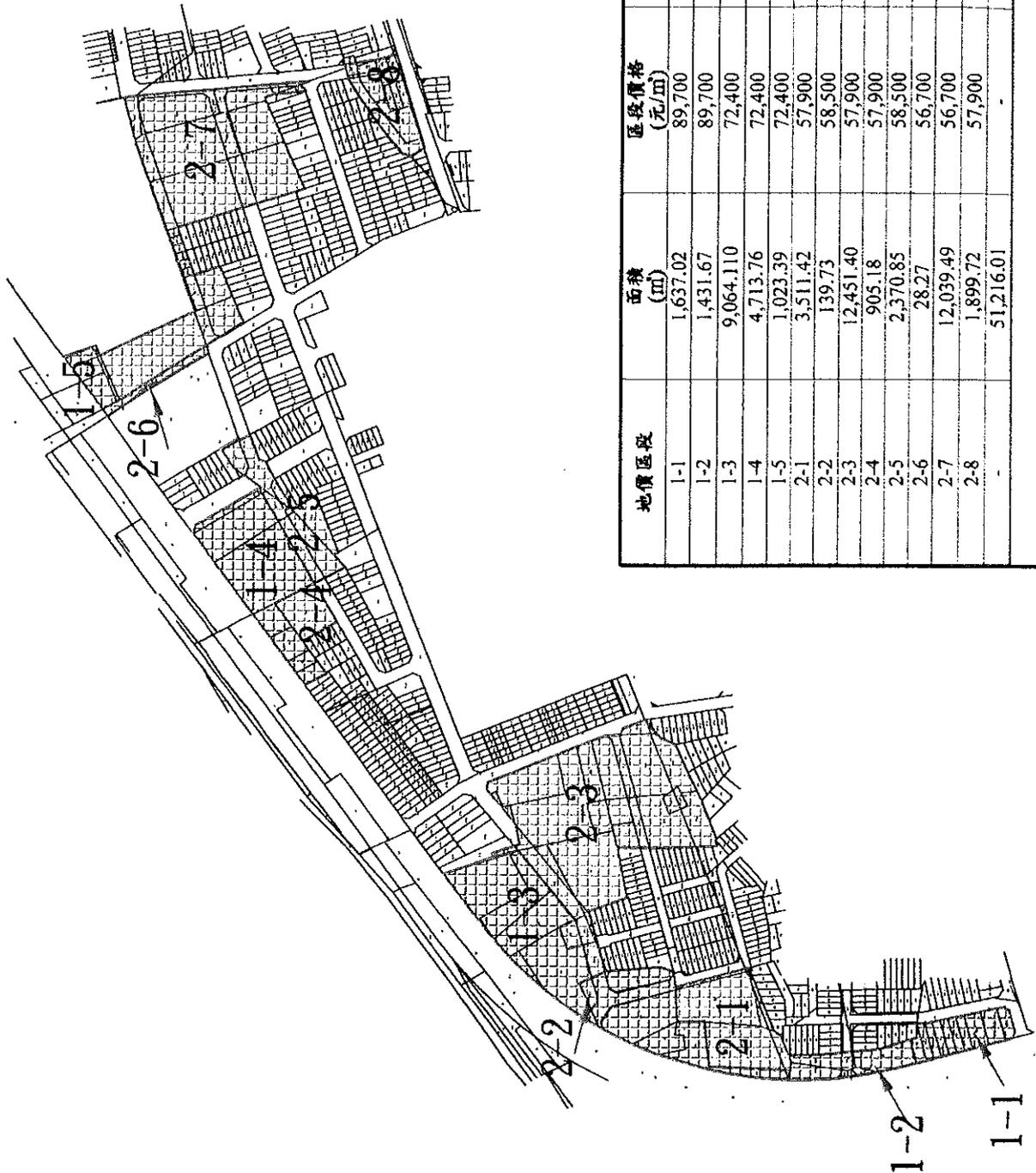
楊祥欽 

1.證照字號：(93)台內估字第 180 號。

2.開業證書字號：(101)中市地估字第 40 號。

3.公會會員證書：(109)中估師證字第 022 號。

臺南市第 78 期興港自辦市地重劃區重劃前地價評議圖



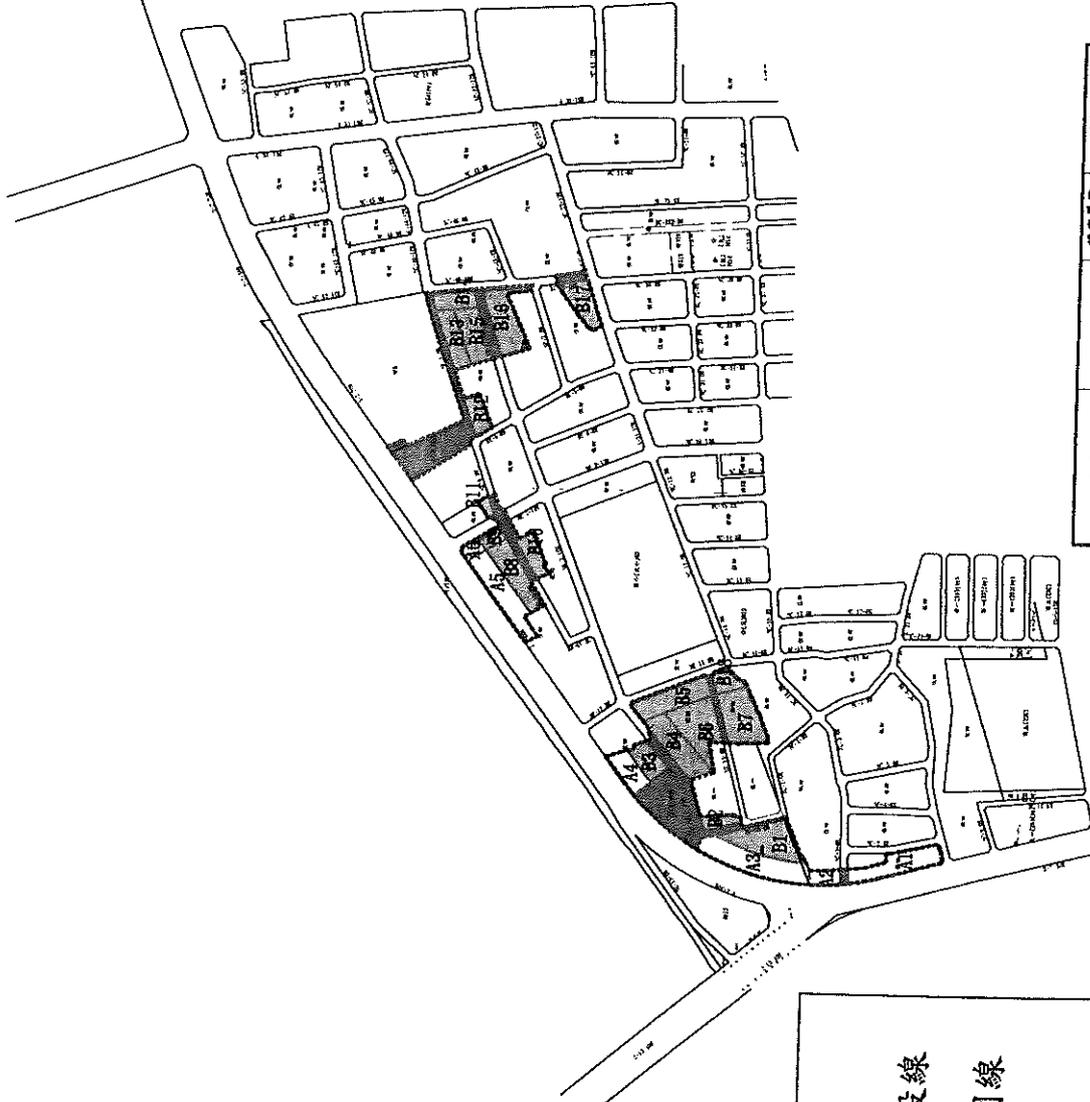
圖例

- 地價區段線
- 地號
- 地籍線
- 地價區段編號

地價區段	面積 (㎡)	區段價格 (元/㎡)	區段總價 (元)
1-1	1,637.02	89,700	146,840,694
1-2	1,431.67	89,700	128,420,799
1-3	9,064.110	72,400	656,241,564
1-4	4,713.76	72,400	341,276,224
1-5	1,023.39	72,400	74,093,436
2-1	3,511.42	57,900	203,311,218
2-2	139.73	58,500	8,174,205
2-3	12,451.40	57,900	720,936,060
2-4	905.18	57,900	52,409,922
2-5	2,370.85	58,500	138,694,725
2-6	28.27	56,700	1,602,909
2-7	12,039.49	56,700	682,639,083
2-8	1,899.72	57,900	109,993,788
-	51,216.01	-	3,264,634,627

室南市第 78 期興港自辦市地重劃區重劃後地價評議圖

附件八



圖例

- 地價區段線
- 重劃範圍線
- 街廓線
- A1 地價區段編號

項目	面積(㎡)	評定單價(元/㎡)	總金額(元)
公園用地	6,201.27	85,300	528,968,331
綠地	155.82	85,300	13,291,446
道路用地	6,453.10	85,300	550,449,430
總計	12,810.19	-	1,092,709,207

地價區段編號	地價區段面積(㎡)	各地價區段土地單價(元/㎡)	各地價區段土地總價(元)	備註
1	2,327.30	97,700	227,377,210	
2	618.64	96,700	59,822,488	
3	3,208.64	98,200	315,117,908	蘇厝港地價區段
4	1,286.12	96,200	123,754,714	
5	2,877.77	94,800	272,852,506	
6	110.38	95,700	10,573,386	
7	2,736.63	85,300	233,434,339	
8	571.53	91,100	52,066,383	
9	1,139.64	88,300	101,769,632	
10	2,323.82	86,300	200,517,136	蘇厝港地價區段
11	2,205.13	88,000	194,254,957	
12	2,051.03	86,200	176,818,786	
13	2,695.56	86,200	232,357,272	
14	2,047.66	87,100	178,331,186	
15	179.72	92,400	16,628,128	
16	1,110.17	87,100	96,685,807	
17	266.49	93,800	24,986,294	
18	884.46	88,100	77,916,294	
19	1,416.16	85,300	120,800,154	
20	941.54	88,900	83,702,906	
21	1,794.03	86,200	154,645,386	
22	2,425.38	89,700	217,356,386	
23	1,545.87	91,300	140,513,805	
24	730.60	88,000	64,303,200	
合計	38,500,590	90,324	3,477,513,971	

附件二、理事簽到簿

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區第十二次理事會簽到簿

一、時間：民國 110 年 01 月 27 日（星期三） 上午十一時

二、地點：金富菊日式料理(台南市北區北安路一段 149 號)

三、出席理事：

記錄： 沈三 啟

理事	簽名或蓋章
林秋水	林秋水
林威光	林威光
陳全成	陳全成
許義雄	許義雄
林清福	林清福
涂國明	涂國明
蔡澤宜	蔡澤宜
地政局	吳宗翰 方偉任

附件三、提案表決單

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：許義雄

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：涂國明

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：

楊陳水

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：蔡澤宜

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：孫清霞

台南市第七十八期興港自辦市地重劃區

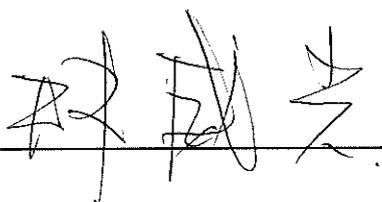
第十二次理事會會議提案表決單

提案：重劃前後地價查估成果

同意

不同意

理事簽名：



附件四、理事會開會現況照片

臺南市第 78 期興港自辦市地重劃區第 12 次理事會
會議相片

