

彰化縣地價及標準地價評議委員會 112 年第 3 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 1 日上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 3 樓簡報室

參、主席：林主任委員田富

紀錄：游升鉞

肆、出席人員：如簽到表

伍、主席致詞：略

陸、報告事項

地政處：本次會議共 1 個提案，為評議「彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區」重劃前後地價案，該案業於 112 年 10 月 30 日完成預審。

柒、提案討論

提案單位：彰化縣政府

【查估單位：秉衡不動產估價師事務所】

案由：為「彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區」重劃前後地價評議案，提請評議。

說明：

- 一、依平均地權條例施行細則第 81 條、市地重劃實施辦法第 20 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條規定辦理。
- 二、本區重劃計畫書業經本府 110 年 8 月 12 日府地開字第 1100279220 號函核定，並於 110 年 8 月 20 日開始公告，於 110 年 9 月 20 日公告期滿。
- 三、依本重劃區重劃計畫書所載，私有土地所有權人總人數 114 人、總面積 2.527503 公頃；同意人數 64 人，占 56.14%、同意面積 2.257849 公頃，占 89.33%。(詳重劃計畫書)
- 四、本區總面積為 2.645400 公頃，鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.277000 公頃、綠地用地 0.016000 公頃、廣場用地兼供道路使用 0.008000 公頃及道路用地 0.502000 公頃，共四項公共設施用地，面積合計 0.803000 公頃。扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地(0.004700 公頃)後，土地所有權人應共同負擔之公共設施用地面積為 0.798300 公頃。本區公共設施用地(共同負擔部分)平均負擔比率及費用負擔比率分別為 30.23%及 14.70%，平均重劃負擔比率約為 44.93%。

五、重劃前後地價之評定係作為計算公共設施用地負擔、費用負擔、土地交換分配及依法領取差額地價與繳納差額地價之標準。依上開規定查估本區重劃前後地價，依該重劃會章程第6條規定授權由理事會全權處理，並經第6次理事會決議通過，查估過程說明如下（詳秉衡不動產估價師事務所簡報）：

(一)重劃前地價：

- 1、本案以重劃計畫書公告日110年8月20日作為重劃前價格日期。
- 2、查估重劃前地價係調查土地位置、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。本案查估重劃前地價係利用比較法與土地開發分析法估算各宗土地之重劃前地價，並與價格日期當時之公告現值作比較，決定重劃前地價。本區重劃前38筆宗地之地價介於○○,○○○~○○,○○○元/m²之間，重劃前平均地價為○○,○○○元/m²。

(二)重劃後地價：

- 1、本案以112年6月30日作為重劃後價格日期。
- 2、查估重劃後地價係參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。本案查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，估算可分配土地比準地價區段之重劃後地價，並估算重劃後各地價區段與比準地價區段間之差異百分率，再據以估算重劃後各地價區段之重劃後地價。經查估之本區重劃後可建築用地（住宅區及行政用地）分為16個地價區段（住宅區共15個地價區段及行政用地1個地價區段），可建築用地地價介於○○,○○○~○○,○○○元/m²之間，平均單價約○○,○○○元/m²；其餘公共設施用地（鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地兼供道路使用及道路用地）地價區段平均單價約○○,○○○元/m²。重劃後全區總平均單價為○○,○○○元/m²。

六、重劃前後地價，其平均上漲率為158.67%（以重劃後全區平均地價○○,○○○元÷重劃前全區平均地價○○,○○○元）。

七、檢附彰化縣溪湖鎮西環自辦市地重劃區重劃前後地價評估報告書（含評議表）1份。

辦法：本案擬定重劃前後地價既經估價師查估完成，依該重劃會章程第 6 條規定授權由理事會全權處理，並經第 6 次理事會決議通過，符合「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條」規定。

決議：本案經查估單位簡報及說明，並經委員充分討論後，全體委員同意本市地重劃區重劃前宗地單價為每平方公尺○○,○○○元至每平方公尺○○,○○○元，各宗地地價詳重劃前地價評議圖、表。重劃後之區段地價為每平方公尺○○,○○○元至每平方公尺○○,○○○元，各重劃後之區段地價詳重劃後地價評議圖、表。

捌、臨時動議：無

玖、散會：上午 9 時 50 分