

108 年度辦理鶯歌溪光明橋下游右岸護岸改善工程 協議價購市價綜合評估說明

一、標的：鶯歌溪光明橋下游右岸護岸改善工程範圍內之用地

二、定價日期：108年3月11日

三、市價資訊來源：

(一) 內政部不動產交易實價查詢服務網。

(二) 新北市政府評定之108年度徵收補償市價。

(三) 新北市政府公告之公告土地現值。

(四) 內政部地政司公告之「公告土地現值占一般正常交易價格百分比」表

(五) 依內政部101年3月15日台內地字第10101307672號函示，函請新北市政府地政局協助提供之市價資訊。

(六) 內政部地政司108年1月15日發布之第51期都市地區地價指數。

四、市價資訊補充說明：實價登錄交易資訊係擷取107年2月至108年3月工區周圍(800公尺以內)之不動產交易單價。

市價取得來源及分析：

一、 本案用地屬河川區域內之都市土地，使用分區為行水區，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，河川區域內土地查無交易資訊，故選擇各項條件較為接近之類似案件，並接近本用地範圍(800公尺以內)之實價登錄交易資訊做為評估參考，經查詢新北市鶯歌區昌福段6筆資料、永昌段1筆資料，其中僅2筆交易資料位於行水區，並接近本案用地範圍(800公尺以內)之，成交單價為13,286~15,940(元/m²)，如下列各圖。

土地編號	交易年月	總價(萬元)	單價(元/m ²)	總面積(m ²)	交易土地筆數	與本案距離(公尺)	使用分區或編定	備註
A	107/8	102.33	13,286	77.02	6	300	行水區	位於排水設施範圍外
B	107/7	112.02	15,940	70.28	1	750	行水區	位於排水設施範圍外

區域查詢 地標查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

*縣市區域 新北市 鶯歌區

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使用分區 都市土地 已選擇 1 個

交易總價 ~ 萬元 屋齡 年

*交易期間 107 年 2 月 ~ 108 年 3 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 昌福段 移轉總面積 ~ m² 坪 搜尋範圍 均價計算

交易資料

第 1-6 筆 頁次 1

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)
1-昌福段511~540地號	107/10	91
2-昌福段511~540地號	107/10	161
3-昌福段511~540地號	107/8	138
4-昌福段961~990地號	107/8	102
5-昌福段391~420地號	107/5	150
6-昌福段751	107/4	14

交易標的: 土地 交易筆棟 土地區段

交易年月: 107年8月

區域查詢 地標查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

*縣市區域 新北市 鶯歌區

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使用分區 都市土地 已選擇 1 個

交易總價 ~ 萬元 屋齡 年

*交易期間 107 年 2 月 ~ 108 年 3 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 永昌段 移轉總面積 ~ m² 坪 搜尋範圍 均價計算

交易資料

第 1-2 筆 頁次 1

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)
1-永昌段391~420地號	107/7	112
2-永昌段31~60地號	107/2	1

交易標的: 土地 交易筆棟 土地區段

交易年月: 107年7月

交易總價: 1,120,263 元

交易單價約: 15,940 (元/m²)

土地移轉總面積: 70.28 m²

交易明細 歷史移轉明細

惟該2筆交易土地皆位於鶯歌溪排水設施範圍外，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，因此剔除。

二、新北市政府評定本案用地之108年度徵收補償市價金額為10,900(元/ m²)。

三、新北市政府公告之公告土地現值為7,700(元/m²)。

四、內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比(新北市108年公告土地現值占一般正常交易價格90.03%)所得一般正常交易價格金額為8,553 (元/m²)。

五、新北市地政機關所提供本案工程鄰近公有土地讓售案例1件，經查該案與「內政部不動產交易實價查詢服務網」所查之編號B係屬同案。其交易土地位於鶯歌溪排水設施範圍外，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，因此剔除。

六、綜整如下：

不動產交易單價(元/m ²) 【行水區】 (1)	108年度徵收補償市價(元/m ²) (2)	公告土地現值(元/m ²) (3)	內政部108年度公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成90.03%) (元/m ²)(4)	新北市地政機關提供之參考市價(元/m ²)(5)	擬價購金額(元/m ²)	備註
13286~ 15940	10,900	7,700	8,553	15,940	11,000	(1)、(5)位於鶯歌溪排水設施外且地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，較無參考價值，因此予以剔除。 (3)、(4)較不動產交易單價偏低於不動產交易單價者，予以剔除

綜合評估分析結果：

- 一、因不動產交易單價2筆交易土地皆位於河川區域外，為不受水利法管制之行水區，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，因此剔除。且公告土地現值、公告土地現值占一般正常交易價格百分比換算價格皆較不動產交易實價明顯偏低，為保障所有權人權益，並提升協議價購意願，不予採納為定價參考。
- 二、本案用地皆為都市土地且位於鶯歌溪排水設施範圍內，因查無河川區內土地交易資訊，爰參考較為接近本案用地範圍之各項資訊，經評估考量後，採新北市政府108年度徵收補償市價(10,900元/m²)為參考市價。
- 三、為鼓勵所有權人同意協議價購提及提高價購機率，掌握市場行情、地價變動即時性，擬依經濟部水利署105年1月15日經水地字第10517002660號函附之「本署105年度核定之用地取得案件協議價購參採市價訂定方式」予以適當調整，據內政部最新一期公布之「都市地價指數」中，「全國都市地價總指數(依鄉鎮市區別)」表，對應所在鄉鎮市區「對上期漲跌率(%)」為-0.14%，得初擬協議價購價格。同一工程案內土地定價原則應一致，調幅進位後價格並以不低於徵收補償市價為原則。再比照土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定，其尾數採無條件進位百位方式計算，其「協議價購價格」為11,000元/m²。
- 四、經綜合評估考量，擬價購金額詳如後附相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表，該金額價格應與市價相當。

108 年度鶯歌溪光明橋下游右岸護岸改善工程用地-相關參考市價資訊及擬價購金額一覽表

編號	土地標示					用地面積 (公頃)	不動產交易單價【行水區】(元/m ²)	108 年度徵收補償市價(元/m ²)	內政部 108 年度公告土地現值占一般正常交易價格百分比(經換成 90.03%) (元/m ²)	新北市地政機關提供之參考市價(元/m ²)	擇定參考市價(元/m ²)	初擬協議價購價格「都市地價指數(鄉鎮市區)對上期漲跌幅率-0.14%調整。	市價查估辦法第 21 條規定進位後擬價購金額(元/m ²)
	市縣	鄉鎮市區	段	地號	面積(公頃)								
1	新北市	鶯歌區	昌福段	776	0.23	0.23	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000
2				776-1	11.44	11.44	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000
3				778-1	29.92	29.92	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000
4				1044-3	554.14	554.14	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000
5				1046	118.53	118.53	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000
6				1170	24.94	24.94	-	10,900	8,553	-	10,900	10,885	11,000