

106 年度辦理橫溪右岸粗坑溪上下游堤防工程用地 協議價購市價綜合評估說明

一、 標的：橫溪右岸粗坑溪上下游堤防工程範圍內之用地

二、 定價日期：106 年 3 月 31 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，函請新北市地

政機關協助提供之市價資訊。

四、 市價資訊補充說明：實價登錄交易資訊係擷取 102 年 7 月至 106 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、 本案用地為非都市土地之特定農業區農牧用地及丁種建築用地，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，橫溪用地範圍線內查得 2 筆土地(位屬特定農業區水利用地)交易資訊，故選擇各項條件較為接近之類似案件，並接近本案用地範圍(800 公尺以內)之實價登錄交易資訊做為評估參考。

新北市三峽區橫溪段坪林小段之特定農業區共有 13 筆交易資料，成交單價為 2,300~10,038 (元/m²)，如下列各圖。

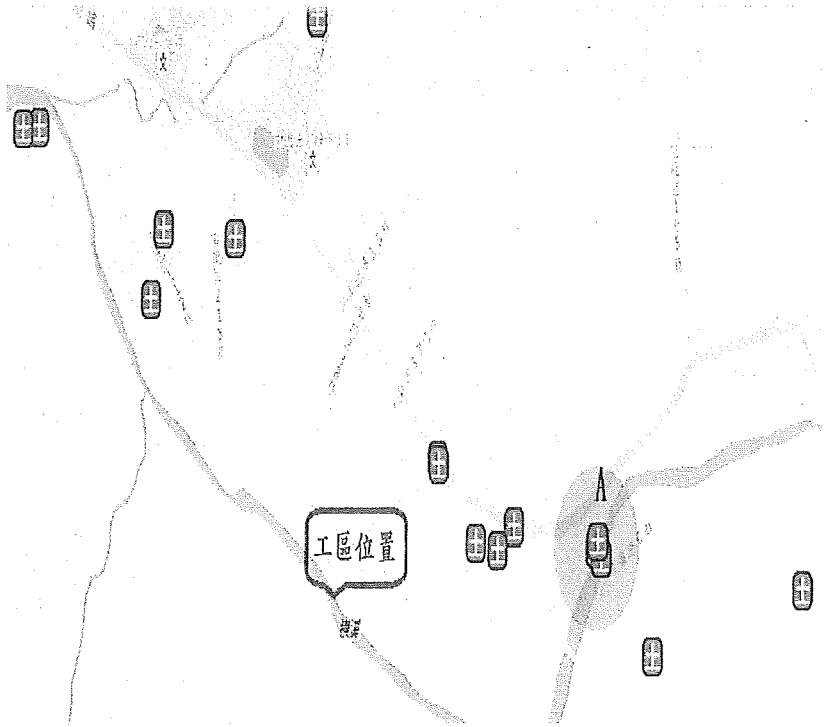
土地編號	交易年月	總價(萬元)	單價(元/m ²)	總面積(m ²)	交易土地筆數	備註	與河道距離(公尺)	使用分區或編定
A	104/6	30	7500	40	1	位於用地範圍線外	750	特定農業區農牧用地
B	104/4	20	5000	40	1	位於用地範圍線外	780	特定農業區農牧用地
C	103/11	720	5560	1295	1	位於用地範圍線外	680	特定農業區農牧用地
D	103/10	391	4085	958	1	位於用地範圍線內	50	特定農業區水利用地
E	103/10	233	4085	572	1	位於用地範圍線內	100	特定農業區水利用地
F	103/4	5817	10038	5795	4	位於用地範圍線外	300	特定農業區農牧用地
G	102/7	132	2300	575.25	4	位於用地範圍線外	100	特定農業區農牧用地

*縣市區域 新北市 三峽區 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 屋齡 年 年

交易總價 ~ 萬元 使用分區

*交易期間 102 年 7 月 - 106 年 3 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 橫溪段浮林小段 移轉總面積 ~ ㎡ 坪 投資 投標 拍賣 買家



交易資料

第 1-18 筆 頁次 2 排序: 年月 升 降

區段位置或區段名稱	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	坪數(坪)	交易筆數	起數	止數	類別	最高樓層
橫溪段浮林小段61-90地號	1052	340	4.3	79.84	1				
橫溪段浮林小段61-90地號	10412	1,360	4.3	319.36	1				
橫溪段浮林小段31-60地號	10411	1,134	0.8	1,474.0	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	1048	20	1.3	15.01	2				
橫溪段浮林小段31-60地號	1049	41	1.1	37.60	1				
橫溪段浮林小段31-30地號	1044	20	0.8	40.00	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	1044	20	0.5	40.00	1				
橫溪段浮林小段31-60地號	10311	60	1.2	49.00	1				
橫溪段浮林小段211-240地號	10311	720	0.6	1,265.0	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	10210	173	0.1	2,263.1	1				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地:1筆(總計:0筆) 單位:0個
 交易年月: 104年6月 土地區段位置: 橫溪段浮林小段1-30地號
 交易總價: 300,000 元
 交易單價約: 7,500 (元/㎡) 編號A
 土地移轉坪數: 40.00 ㎡

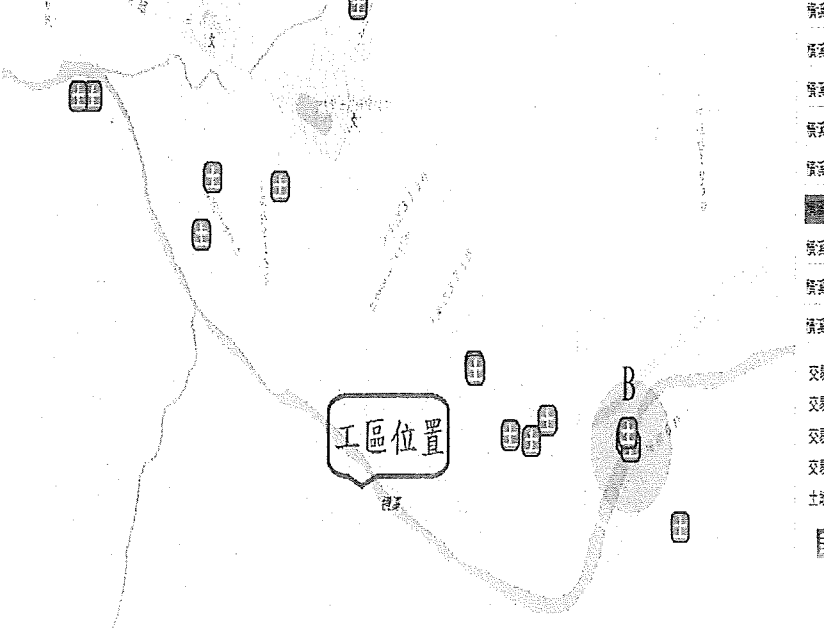
交易資訊 投資移轉開標

*縣市區域 新北市 三峽區 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 屋齡 年 年

交易總價 ~ 萬元 使用分區

*交易期間 102 年 7 月 - 106 年 3 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 橫溪段浮林小段 移轉總面積 ~ ㎡ 坪 投資 投標 拍賣 買家



交易資料

第 1-18 筆 頁次 2 排序: 年月 升 降

區段位置或區段名稱	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	坪數(坪)	交易筆數	起數	止數	類別	最高樓層
橫溪段浮林小段61-90地號	1052	340	4.3	79.84	1				
橫溪段浮林小段61-90地號	10412	1,360	4.3	319.36	1				
橫溪段浮林小段31-60地號	10411	1,134	0.8	1,474.0	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	1048	20	1.3	15.01	2				
橫溪段浮林小段31-60地號	1049	41	1.1	37.60	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	1046	20	0.8	40.00	1				
橫溪段浮林小段31-30地號	1044	20	0.5	40.00	1				
橫溪段浮林小段31-60地號	10311	60	1.2	49.00	1				
橫溪段浮林小段211-240地號	10311	720	0.6	1,265.0	1				
橫溪段浮林小段1-30地號	10210	173	0.1	2,263.1	1				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地:1筆(總計:0筆) 單位:0個
 交易年月: 104年4月 土地區段位置: 橫溪段浮林小段1-30地號
 交易總價: 200,000 元
 交易單價約: 5,000 (元/㎡) 編號B
 土地移轉坪數: 40.00 ㎡

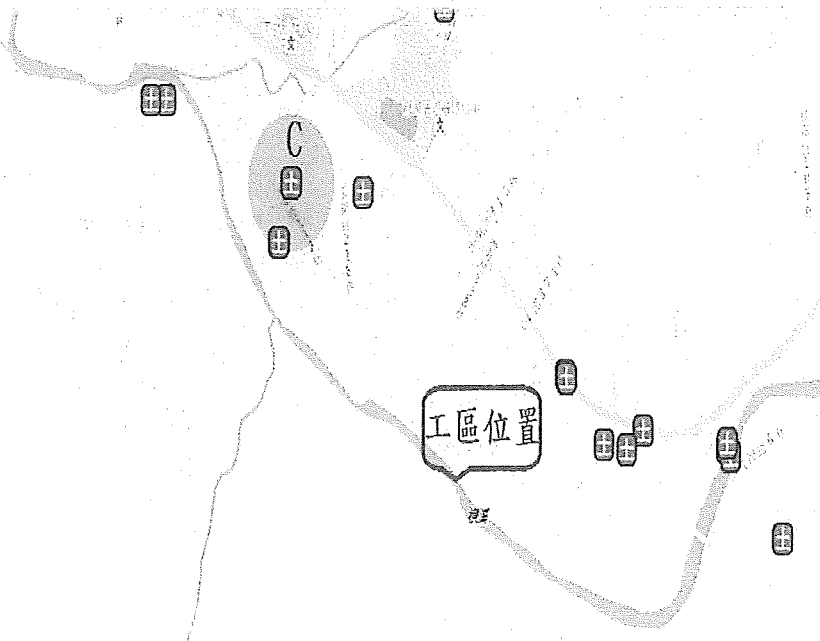
交易資訊 投資移轉開標

*縣市區域 新北市 三峽區 關切(土地+建物) 關切(土地+建物)單位 土地 建物 單位 屋齡 年 年

交易總價 _____ 美元 使用分區 _____

*交易期間 102 年 7 月 - 108 年 3 月 交易單價 _____ 美元 建物格局 _____

地段名稱 橫溪段坪林小段 移轉總面積 _____ m² 坪



交易資料

第 1-18 / 頁 頁次 1 / 2 7 排序: 年月 ▲ ▼

區段位置或區段號碼	交易年月	坪價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪單價 (萬)	交易筆數	區段	區段	區段	區段
橫溪段坪林小段61-90地號	1052	340	4.3	79.84	1				
橫溪段坪林小段61-90地號	10412	1360	4.3	319.36	1				
橫溪段坪林小段31-60地號	10411	1,134	0.8	1,474.0	1				
橫溪段坪林小段1-30地號	1048	20	1.3	15.01	2				
橫溪段坪林小段31-60地號	1048	41	1.1	37.60	1				
橫溪段坪林小段1-30地號	1046	30	0.8	40.00	1				
橫溪段坪林小段1-30地號	1044	20	0.5	40.00	1				
橫溪段坪林小段31-60地號	10311	60	1.2	48.00	1				
橫溪段坪林小段31-60地號	10311	720	0.6	236.0	1				
橫溪段坪林小段1-30地號	10310	173	0.1	2,283.1	1				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0筆 單位: 0個

交易年月: 103年11月 土地區段位置: 橫溪段坪林小段31-60地號

交易總價: 7,200,000 元

交易單價約: 5,880 (元/坪) 編號C

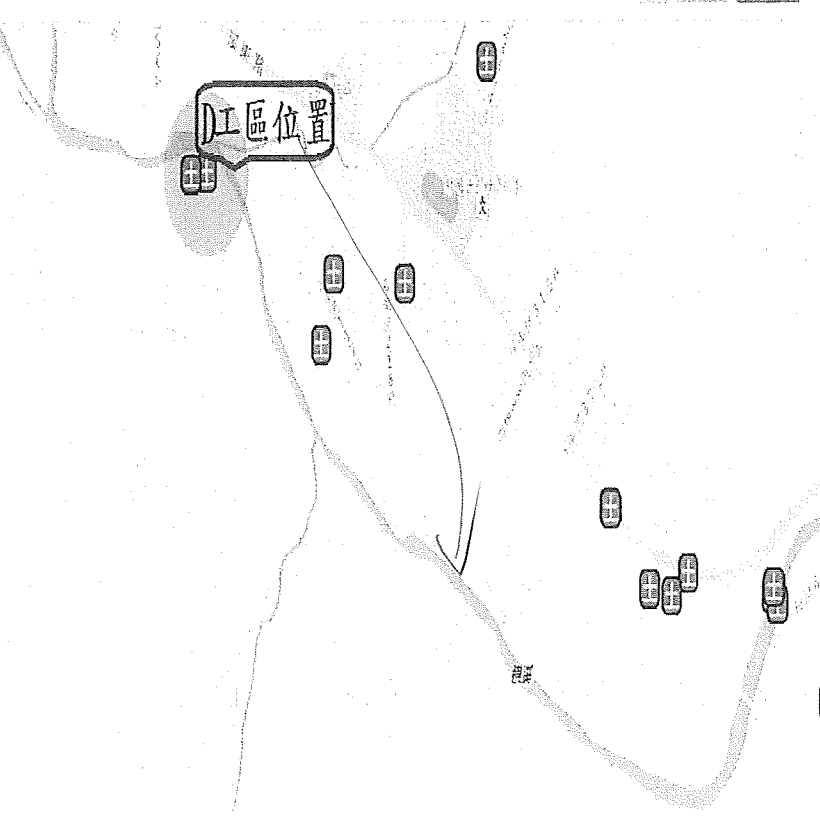
土地移轉總面積: 1,295.69 m²

*縣市區域 新北市 三峽區 關切(土地+建物) 關切(土地+建物)單位 土地 建物 單位 屋齡 年 年

交易總價 _____ 美元 使用分區 _____

*交易期間 102 年 7 月 - 108 年 3 月 交易單價 _____ 美元 建物格局 _____

地段名稱 橫溪段坪林小段 移轉總面積 _____ m² 坪



交易資料

第 1-18 / 頁 頁次 1 / 2 7 排序: 年月 ▲ ▼

區段位置或區段號碼	交易年月	坪價 (萬)	單價 (萬/坪)	坪單價 (萬)	交易筆數	區段	區段	區段	區段
橫溪段坪林小段1-30地號	10310	262	0.1	3,015.0	1				
橫溪段坪林小段211-240地號	10310	351	0.4	858.00	1				
橫溪段坪林小段211-240地號	10310	233	0.4	572.00	1				
橫溪段坪林小段1-30地號	10310	50	0.1	557.20	2				
橫溪段坪林小段1-30地號	1038	200	0.1	2,386.0	5				
橫溪段坪林小段241-270地號	1035	200	1	203.00	1				
橫溪段坪林小段211-240地號	1024	5,817	1	5,785.0	5				
橫溪段坪林小段181-210地號	1027	132	0.2	575.25	4				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0筆 單位: 0個

交易年月: 103年10月 土地區段位置: 橫溪段坪林小段181-210地號

交易總價: 3,913,400 元

交易單價約: 4,085 (元/坪) 編號D

土地移轉總面積: 958.00 m²

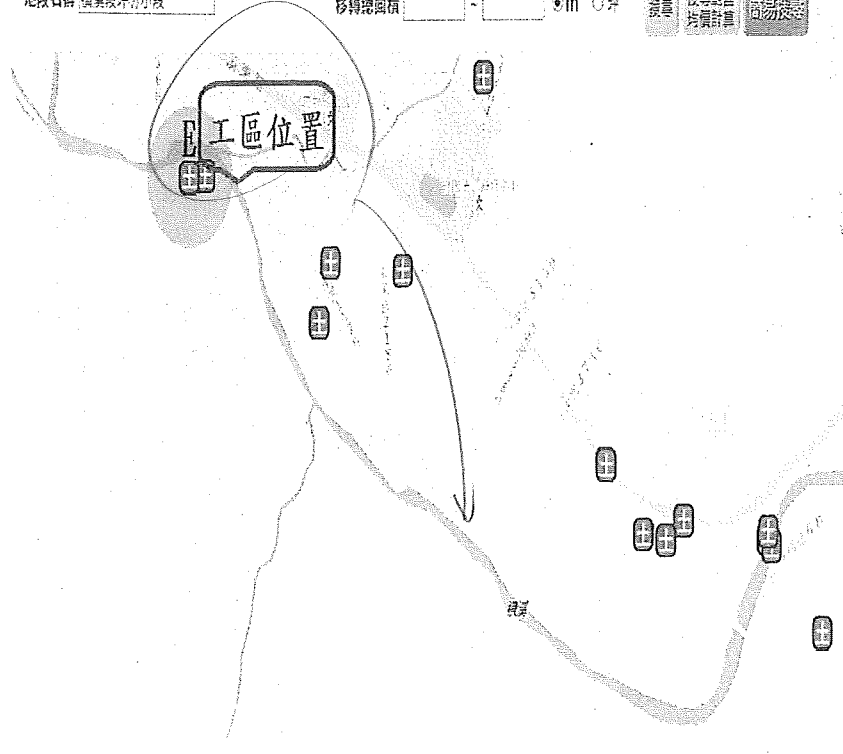
*縣市區域 **新北市** **三峽區** 網寮(土地/建物) 鶯歌(土地/建物) 中坜 土城 龍井 龜山 屋齡 年 年

交易總價 ~ 萬元 使用分區

*交易期間 **102** 年 **7** 月 ~ **106** 年 **3** 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 **橫溪段浮洲小段** 移轉總面積 ~ m² 坪

查詢 搜尋範圍 交易詳情 勿勿勿



交易資料

第 1-18 頁 頁次 A 1 排序: 年月 ▲ ▼

區段位置或區段名稱	交易年月	總價(萬)	總面積(坪)	交易單價	屋齡	樓層	樓別	用途
橫溪段浮洲小段1-36地號	103/10	262	0.1	3,015.00	1			
橫溪段浮洲小段181-210地號	103/10	391	0.4	958.00	1			
橫溪段浮洲小段211-240地號	103/10	233	0.4	572.00	1			
橫溪段浮洲小段1-30地號	103/10	50	0.1	557.20	2			
橫溪段浮洲小段1-30地號	103/8	200	0.1	2,336.00	5			
橫溪段浮洲小段241-270地號	103/5	200	1	203.00	1			
橫溪段浮洲小段211-240地號	103/4	5,817	1	5,785.00	5			
橫溪段浮洲小段181-210地號	102/7	132	0.2	575.25	4			

交易標的: 土地 交易編號: 土地:1區 建物:0(萬坪) 單位:0區

交易年月: 103年10月 土地區段位置: 橫溪段浮洲小段211-240地號

交易總價: 2,336,820 元

交易單價均: 4,056 (元/m²) 編號E

土地移轉總面積: 572.00 m²

交易明細 歷程交移轉明細

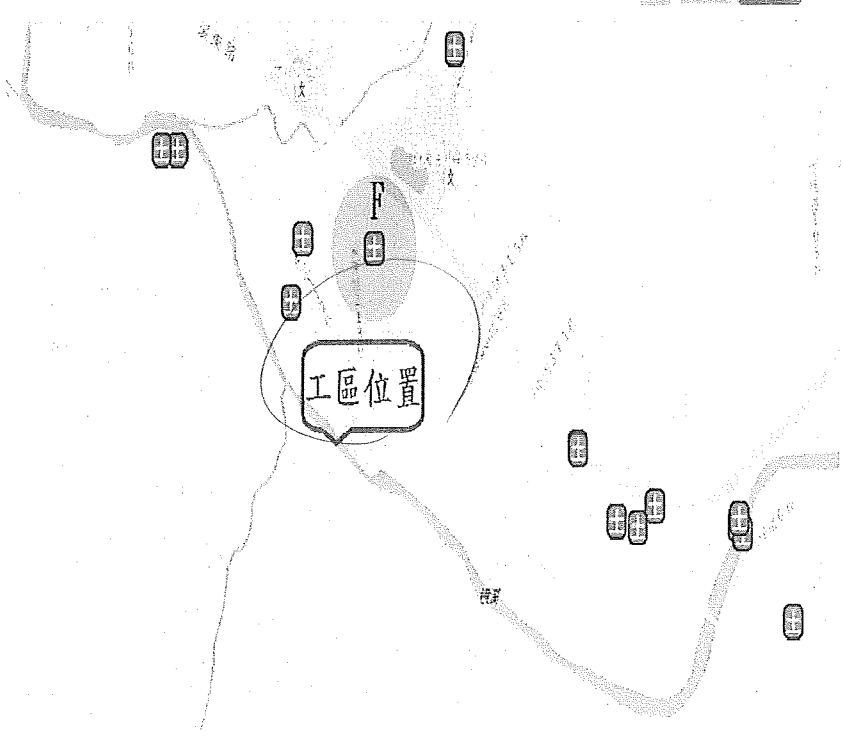
*縣市區域 **新北市** **三峽區** 網寮(土地/建物) 鶯歌(土地/建物) 中坜 土城 龍井 龜山 屋齡 年 年

交易總價 ~ 萬元 使用分區

*交易期間 **102** 年 **7** 月 ~ **106** 年 **3** 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

地段名稱 **橫溪段浮洲小段** 移轉總面積 ~ m² 坪

查詢 搜尋範圍 交易詳情 勿勿勿



交易資料

第 1-18 頁 頁次 A 1 排序: 年月 ▲ ▼

區段位置或區段名稱	交易年月	總價(萬)	總面積(坪)	交易單價	屋齡	樓層	樓別	用途
橫溪段浮洲小段1-30地號	103/10	262	0.1	3,015.00	1			
橫溪段浮洲小段181-210地號	103/10	391	0.4	958.00	1			
橫溪段浮洲小段211-240地號	103/10	233	0.4	572.00	1			
橫溪段浮洲小段1-30地號	103/10	50	0.1	557.20	2			
橫溪段浮洲小段1-30地號	103/8	200	0.1	2,336.00	5			
橫溪段浮洲小段241-270地號	103/5	200	1	203.00	1			
橫溪段浮洲小段211-240地號	103/4	5,817	1	5,785.00	5			
橫溪段浮洲小段181-210地號	102/7	132	0.2	575.25	4			

交易標的: 土地 交易編號: 土地:5區 建物:0(萬坪) 單位:0區

交易年月: 103年4月 土地區段位置: 橫溪段浮洲小段211-240地號

交易總價: 58,170,000 元

交易單價均: 10,036 (元/m²) 編號F

土地移轉總面積: 5,785.00 m²

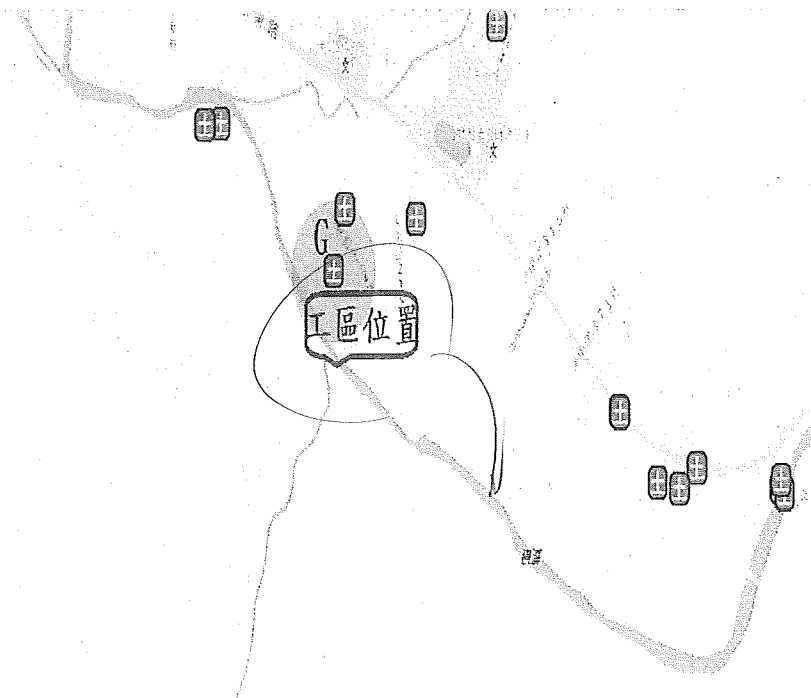
交易明細 歷程交移轉明細

*縣市區域 新北市 桃園縣 基隆市 新竹市 新竹縣 苗栗縣 臺南市 高雄市 屏東縣 花蓮縣 台東縣 澎湖縣 金門縣 馬祖縣

交易總價 - 萬元 使用分區

*交易時間 102 年 7 月 - 106 年 3 月 交易單價 - 萬元 建物格局

地段名稱 橫溪段牙尊小段 移轉總面積 - m² 原



交易資料									
號 1-18	頁次	A	B	C	F	G	排序	年月	▲ ▼
區段位置或區段門牌	交易年月	坪數 (坪)	單價 (元/坪)	總價 (元)	交易筆數	區段	區段	區段	區段
橫溪段牙尊小段1-30地號	103/10	262	0.1	3,015.0	1				
橫溪段牙尊小段181-210地號	103/10	381	0.4	698.00	1				
橫溪段牙尊小段211-240地號	103/10	233	0.4	572.00	1				
橫溪段牙尊小段1-36地號	103/10	50	0.1	557.20	2				
橫溪段牙尊小段1-36地號	103/8	200	0.1	2,339.0	5				
橫溪段牙尊小段241-270地號	103/5	200	1	203.00	1				
橫溪段牙尊小段211-240地號	103/4	5,817	1	5,795.0	6				
橫溪段牙尊小段181-30地號	102/7	122	0.2	505.20	1				

交易標的: 土地 交易單價: 土地: 4區 樓層: 0(層) 車位: 0個
 交易年月: 102年7月 土地區段位置: 橫溪段牙尊小段181-210地號
 交易總價: 1,323,076 元
 交易單價均: 2,300 (元/m²) 編號G
 土地移轉面積: 676.25 m²

惟上列編號 A、B、C、F、G 等 11 筆交易土地皆位於橫溪用地範圍線外，為不受水利法管制之特定農業區農牧用地，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，且屬親友、員工或其他特殊關係間之交易，故較無參考價值，因此剔除。上列編號 D、E 等 2 筆土地係本局 103 年 10 月份協議價購取得之用地，該 2 筆土地位於橫溪用地範圍線內，且屬特定農業區水利用地，查內政部不動產交易實價登錄資料，該 2 筆土地交易價格為 4,085(元/m²)，惟該價格為 103 年下半年度之市價(業依 103 年度下半年市價變動幅度予以調整)，故不予採納參考。

二、新北市政府評定本案用地之 106 年度徵收補償市價金額分別是特定農業區農牧用地為 3,800(元/m²)及特定農業區丁種建築用地為 9,700(元/m²)。

三、新北市政府公告之公告土地現值分別為特定農業區農牧用地 2,401~3,000(元/m²)
及特定農業區丁種建築用地 10,035~11,509(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 106 年公告土地現值
占一般正常交易價格 90.04%)所得一般正常交易價格分別為特定農業區農牧用地
2,667~3,332(元/m²)及特定農業區丁種建築用地 11,145~12,782(元/m²)。

五、新北市地政機關無提供本案工程用地範圍內參考市價。

六、都市地區地價指數：本案工程用地為非都市土地，故不適用。

七、綜整如下：

不動產 交易單 價(元 /m ²) 【山坡 地保育 區】 (1)	106 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 105 年度公告土 地現值占一 般正常交易 價格百分比 (經換成 100%) (元/m ²)(4)	新北市 地政機 關提供 之參考 市價 (元 /m ²)(5)	都市地 區地價 指數換 算(元/ m ²) (6)	擬價購金額 (元/m ²)	備註
無	3800~9 700	2401~11509	2667~12782	無	無	3900~9800	

綜合評估分析結果：

- 一、 本案用地皆為非都市土地且位於橫溪用地範圍線內，經參考及評估上開市價資訊來源，並排除無參考價值及價格明顯差異較大之案件，經綜合評估考量後，以新北市地價及標準地價評議委員會評定106年度徵收補償市價較符合市場正常交易價格，考量前述徵收補償市價有估價基準日與協議價購日之時間點差異，且都市地價指數亦為地價變動幅度之重要政府公開資訊指標，故將此段時間差異以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）」之變動幅度予以調整，計算後得到「初擬協議價購價格」，其尾數比照土地徵收補償市價查估辦法第21條第1項規定，採無條件進位方式計算後得到「擬價購金額」3,900~9,800(元/m²)，並以此作為與所有權人協議價購之價格。
- 二、 又考量個別地號各項條件後，「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)應已與市價相當。