

107 年度辦理基隆河龍川段護岸工程 協議價購市價綜合評估說明

一、標的：基隆河龍川段護岸工程範圍內之用地

二、定價日期：107年3月12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106年度之徵收補償市價

(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，函請新北市瑞芳地政事務所協助提供之市價資
訊。

(六) 內政部地政司107年1月15日發布之第49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106年1
月至107年2月工區周圍(1,150公尺以內)相同條件之不
動產交易單價。

市價取得來源及分析：

一、 本案用地屬都市土地之河川區，經查詢「內政部不動產交易實價查詢服務網」，近1年查無接近本案用地範圍(1,150公尺以內)相同條件之交易資訊可供參考。

新北市瑞芳區瑞芳段查無符合之交易資料。



內政部
不動產交易實價查詢服務網

首頁 不動產買賣 預售屋買賣 不動產租賃

縣市區域：* 新北市 瑞芳區 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 屋齡： ~

建物型態： 請選擇 交易總價： ~ 萬元 使用分區： 都市土地 搜尋

交易期間： 106 年 1 月 ~ 107 年 2 月 交易單價： ~ 萬元 其他

移轉總面積： ~ 坪 m² 坪 建物格局： 搜尋範圍均價計算

未找到相關資料

住宅存量資訊，請至內政部不動產資訊平台之住宅資訊動態看板參閱

二、 **新北市**政府評定本案用地之徵收補償市價金額為**3,100~4,100** (元/m²)。

三、 **新北市**政府公告之公告土地現值為**1,700** (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107**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**1,800**(元/m²)。

五、 **新北**市政機關提供本案相同條件之工程用地範圍內參考市價，
無。

六、 綜整如下：

不動產交易單價(元/m ²) 【河川區】 (1)	107 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 107 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)	備註
無	3,100~4,100	1,600	1,800	無	(3)、(4)低於徵收補償市價，予以剔除

綜合評估分析結果：

- 一、 本案用地皆為都市土地之河川區且位於基隆河河川區域範圍內，土地經函詢新北市瑞芳地政事務所提供參考市價及至內政部不動產交易資訊網站查詢本案土地相同條件之交易資料均無交易資料可供參考。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，經評估考量後，採新北市政府徵收補償市價(3,100~4,100元/m²)為參考市價。
- 二、 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-0.29%，得初擬協議價購價格。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方式計算，其「協議價購價格」為3,100~4,100元/m²。
- 三、 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。