

# 107 年度辦理塔寮坑溪龜山防洪工程 (第四期一工區) 協議價購市價綜合評估說明

一、 標的：塔寮坑溪龜山防洪工程（第四期一工區）工程範圍內之用地

二、 定價日期：107年8月8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) 桃園市政府評定之107年度徵收補償市價。

(三) 桃園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，函請桃園市政府地政局協助提供之市價資訊。

(六) 內政部地政司107年7月15日發布之第50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6月至107年7月工區周圍(550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非都市土地之山坡地保育區丁種建築用地，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，並接近本案用地範圍(550公尺以內)之實價登錄交易資訊做為評估參考。

桃園市龜山區塔寮坑段坑底小段共有4筆交易資料，成交單價為6,049~37,529(元/m<sup>2</sup>)，如下列各圖。

土地編號	交易年月	總價(萬元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	交易土地筆數	與本案距離(公尺)	使用分區或編定	備註
A	106/10	10.68	6,049	17.65	1	250	山坡地保育區 農牧用地	位於排水設施範圍外
B	106/7	650	37,529	173.2	1	550	山坡地保育區 窯業用地	位於排水設施範圍外
C	106/7	650	37,529	173.2	1	550	山坡地保育區 窯業用地	位於排水設施範圍外
D	106/6	650	37,529	173.2	1	550	山坡地保育區 窯業用地	位於排水設施範圍外

\*縣市區域 桃園市 龜山區 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 建物格局

\*交易期間 106 年 6 月~ 107 年 7 月 交易單價 萬元

地段名稱 塔寮坑段坑底小段 移轉總面積 m<sup>2</sup> 坪

搜尋 搜尋範圍 均價計算 簡易搜尋



交易資料

第 1-5 筆 頁次 1 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	交易筆數	型態	屋齡	樓別	現況格局
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/12	12	0.3	47.00	1	建			
塔寮坑段坑底小段1-30地號	106/10	10	0.6	17.65	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/7	650	3.8	173.20	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/7	650	3.8	173.20	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/6	650	3.8	173.20	1	建			

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個

交易年月: 106年10月 土地區段位置: 塔寮坑段坑底小段1-30地號

交易總價: 106,757 元

交易單價約: 6,049 (元/m<sup>2</sup>) 編號A

土地移轉總面積: 17.65 m<sup>2</sup>

交易明細 歷史移轉明細

\*縣市區域 桃園市 龜山區 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 建物格局

\*交易期間 106 年 6 月~ 107 年 7 月 交易單價 萬元

地段名稱 塔寮坑段坑底小段 移轉總面積 m<sup>2</sup> 坪

搜尋 搜尋範圍 均價計算 簡易搜尋



交易資料

第 1-5 筆 頁次 1 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/m <sup>2</sup> )	總面積 (m <sup>2</sup> )	交易筆數	型態	屋齡	樓別	現況格局
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/12	12	0.3	47.00	1	建			
塔寮坑段坑底小段1-30地號	106/10	10	0.6	17.65	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/7	650	3.8	173.20	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/7	650	3.8	173.20	1	建			
塔寮坑段坑底小段241-270地號	106/6	650	3.8	173.20	1	建			

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個

交易年月: 106年7月 土地區段位置: 塔寮坑段坑底小段241-270地號

交易總價: 6,500,000 元

交易單價約: 37,529 (元/m<sup>2</sup>) 編號B

土地移轉總面積: 173.20 m<sup>2</sup>

交易明細 歷史移轉明細

\*縣市區域 桃園市 龜山區 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 建物格局

\*交易期間 106 年 6 月~ 107 年 7 月 交易單價 萬元

地段名稱 塔寮坑段坑底小段 移轉總面積 m<sup>2</sup>

搜尋 搜尋範圍 均價計算 簡易搜尋

交易資料

第 1-5 筆 頁次 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	交易筆數	型態	屋齡	樓別	現況格局
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/12	12	0.3	47.00	1				
塔寮坑段坑底小段1~30地號	106/10	10	0.6	17.65	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/7	650	3.8	173.20	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/7	650	3.8	173.20	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/6	650	3.8	173.20	1				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個

交易年月: 106年7月 土地區段位置: 塔寮坑段坑底小段241~270地號

交易總價: 6,500,000 元

交易單價約: 37,529 (元/m<sup>2</sup>) 編號C

土地移轉總面積: 173.20 m<sup>2</sup>

交易明細 歷次移轉明細

\*縣市區域 桃園市 龜山區 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 建物格局

\*交易期間 106 年 6 月~ 107 年 7 月 交易單價 萬元

地段名稱 塔寮坑段坑底小段 移轉總面積 m<sup>2</sup>

搜尋 搜尋範圍 均價計算 簡易搜尋

交易資料

第 1-5 筆 頁次 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m <sup>2</sup> )	總面積(m <sup>2</sup> )	交易筆數	型態	屋齡	樓別	現況格局
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/12	12	0.3	47.00	1				
塔寮坑段坑底小段1~30地號	106/10	10	0.6	17.65	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/7	650	3.8	173.20	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/7	650	3.8	173.20	1				
塔寮坑段坑底小段241~270地號	106/6	650	3.8	173.20	1				

交易標的: 土地 交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個

交易年月: 106年6月 土地區段位置: 塔寮坑段坑底小段241~270地號

交易總價: 6,500,000 元

交易單價約: 37,529 (元/m<sup>2</sup>) 編號D

土地移轉總面積: 173.20 m<sup>2</sup>

交易明細 歷次移轉明細

惟該4筆交易土地皆位於塔寮坑溪排水設施範圍外，為不受水利法管制之山坡地保育區之農牧用地及窯業用地，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，因此剔除。

- 二、桃園市政府評定本案用地之107年度徵收補償市價金額為21,500(元/m<sup>2</sup>)。
- 三、桃園市政府公告之公告土地現值為13,600(元/m<sup>2</sup>)。
- 四、內政部公告土地現值占一般正常交易價格百分比(桃園市107年公告土地現值占一般正常交易價格90.54%) 所得一般正常交易價格金額為15,021 (元/m<sup>2</sup>)。

五、桃園市地政機關無提供本案工程用地範圍內參考市價。

六、綜整如下：

不動產交易單價(元/m <sup>2</sup> ) 【山坡地保育區】 (1)	107 年度徵收補償市價(元/m <sup>2</sup> ) (2)	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> ) (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 90.54%) (元/m <sup>2</sup> )(4)	桃園市地政機關提供之參考市價(元/m <sup>2</sup> )(5)	擬價購金額(元/m <sup>2</sup> )	備註
無	21,500	13,600	15,021	無	21,500	(1)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4筆交易土地皆位於河川區域外，為不受水利法管制之山坡地保育區農牧用地及窯業用地，其土地坐落地理位置條件皆較本案工程範圍用地優越，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、本案用地皆為非都市土地且位於塔寮坑溪排水設施範圍內，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，採桃園市政府107年度徵收補償市價(21,500元/m<sup>2</sup>)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-0.49%，調幅進位後價格低於徵收補償市價，故不予採計，其「協議價購價格」為：21,500(元/m<sup>2</sup>)。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。