

# 107 年度辦理新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第一、二期) 協議價購市價綜合評估說明

- 一、 標的：新店溪福和橋至秀朗橋河段疏濬工程(新北市段)(第一、二期)範圍內之用地
- 二、 定價日期：107年8月7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107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，函請新北市新店地政事務所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(1,250公尺以內)之相同條件不動產交易單價。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年查無河川區土地交易資訊，故選擇接近本案用地範圍(1,250公尺以內)之實價登錄交易資訊做為評估參考。

(一)新北市新店區莊敬段查無符合之交易資料。

(二)接近本案用地範圍(1,250公尺以內)共有3筆交易資料，成交單價為40,000~320,000（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	107/2	11	40,000	3	1	820	其他區 道路用地	位於河川區域外
B	106/8	499	33,000	152	1	900	其他區 道路用地	位於河川區域外
C	106/6	40	320,000	1.23	1	1250	其他區 市場用地	位於河川區域外

內政部 不動產交易實價查詢服務網

縣市區域: [臺北市] [臺南市] [桃園市] [基隆市] [新竹市] [嘉義市] [屏東市] [花蓮市] [台東市] [金門縣] [馬祖縣]

交易時間: 106年6月 - 107年7月

交易金額: 萬元

地段名稱: [ ]

建物種類: [ ]

交易資料

區段	交易筆數	總面積	總價	平均單價	交易日期	建物種類	用途	備註
萬壽路三小段391-32地號	10702	11	4	3.00				
萬壽路三小段391-42地號	10608	499	3.3	152.00				
萬壽路五小段331-36地號	10606	40	32	1.25				

交易條件: 土地  
 交易年月: 107年2月  
 交易金額: 119,000 元  
 交易筆數: 30,000 (59M)  
 交易單價: 3.00 M<sup>2</sup>

交易地點: 土地  
 交易地點: 土地 1筆 建物: 0筆  
 土地區段位置: 萬壽路三小段391-42地號

土地建物資訊 交易明細

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
萬壽路三小段	3,000M <sup>2</sup>	都市: 其他 其他之說明: 屬農用地(公共設施用地)

內政部 不動產交易實價查詢服務網

縣市區域: [臺北市] [臺南市] [桃園市] [基隆市] [新竹市] [嘉義市] [屏東市] [花蓮市] [台東市] [金門縣] [馬祖縣]

交易時間: 106年6月 - 107年7月

交易金額: 萬元

地段名稱: [ ]

建物種類: [ ]

交易資料

區段	交易筆數	總面積	總價	平均單價	交易日期	建物種類	用途	備註
萬壽路三小段391-42地號	10608	499	3.3	152.00				
萬壽路五小段331-36地號	10606	40	32	1.25				

交易條件: 土地  
 交易年月: 107年2月  
 交易金額: 119,000 元  
 交易筆數: 30,000 (59M)  
 交易單價: 3.00 M<sup>2</sup>

交易地點: 土地  
 交易地點: 土地 1筆 建物: 0筆  
 土地區段位置: 萬壽路三小段391-42地號

土地建物資訊 交易明細

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
萬壽路三小段	3,000M <sup>2</sup>	都市: 其他 其他之說明: 屬農用地(公共設施用地)

內政部 不動產交易實價查詢服務網

縣市區域: [臺北市] [臺南市] [桃園市] [基隆市] [新竹市] [嘉義市] [屏東市] [花蓮市] [台東市] [金門縣] [馬祖縣]

交易時間: 106年6月 - 107年7月

交易金額: 萬元

地段名稱: [ ]

建物種類: [ ]

交易資料

區段	交易筆數	總面積	總價	平均單價	交易日期	建物種類	用途	備註
萬壽路三小段391-42地號	10702	11	4	3.00				
萬壽路三小段391-32地號	10608	499	3.3	152.00				
萬壽路五小段331-36地號	10606	40	32	1.25				

交易條件: 土地  
 交易年月: 106年3月  
 交易金額: 4,000,730 元  
 交易筆數: 32,007 (59M)  
 交易單價: 3.00 M<sup>2</sup>

交易地點: 土地  
 交易地點: 土地 1筆 建物: 0筆  
 土地區段位置: 萬壽路三小段391-42地號

土地建物資訊 交易明細

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
萬壽路三小段	152,000M <sup>2</sup>	都市: 其他 其他之說明: 屬農用地

內政部 不動產交易實價查詢服務網

縣市區域: [臺北市] [臺南市] [桃園市] [基隆市] [新竹市] [嘉義市] [屏東市] [花蓮市] [台東市] [金門縣] [馬祖縣]

交易時間: 106年6月 - 107年7月

交易金額: 萬元

地段名稱: [ ]

建物種類: [ ]

交易資料

區段	交易筆數	總面積	總價	平均單價	交易日期	建物種類	用途	備註
萬壽路三小段391-42地號	10702	11	4	3.00				
萬壽路三小段391-32地號	10608	499	3.3	152.00				
萬壽路五小段331-36地號	10606	40	32	1.25				

交易條件: 土地  
 交易年月: 106年6月  
 交易金額: 400,000 元  
 交易筆數: 320,000 (59M)  
 交易單價: 1.25 M<sup>2</sup>

交易地點: 土地  
 交易地點: 土地 1筆 建物: 0筆  
 土地區段位置: 萬壽路五小段331-36地號

土地建物資訊 交易明細

土地資料

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
萬壽路三小段	1,25M <sup>2</sup>	都市: 其他 其他之說明: 市農用地

二、 新北市政府評定本案用地之徵收補償市價金額為

9,200~11,300 (元/ m<sup>2</sup>)。

三、 新北市政府公告之公告土地現值為8,178~13,000 (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 (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9,084~14,440 (元/m<sup>2</sup>)。

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、 綜整如下：

不動產交易單價(元/m <sup>2</sup> ) 【其他區】 (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 90.03%) (元/m <sup>2</sup> )(4)	新北市地政機關提供之參考市價(元/m <sup>2</sup> )(5)	備註
40,000~ 320,000	9,200~ 11,300	8,178~ 13,000	9,084~14,440	無	(1)該 3 筆交易土地皆位於河川區域外，為不受水利法管制之市場用地及交通用地，其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。

## 綜合評估分析結果：

- 一、 本案不動產交易單價3筆交易土地因皆位於河川區域外，為不受水利法管制之市場用地及交通用地，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、 本案用地皆為都市土地之河川區及排水溝用地且位於新店溪河川區域範圍內，因查無河川區內土地交易資訊，經評估考量後，採新北市政府徵收補償市價(9,200~11,300元/m<sup>2</sup>)及公告土地現值依內政部107年度公告土地現值占一般正常交易價格百分比換算之價格(9,084~14,440元/m<sup>2</sup>)，並考量個別民眾權益從優定價做為參考市價。
- 三、 為掌握市場行情、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-0.42%，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9,200~14,400元/m<sup>2</sup>。

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。