

108 年度辦理「橫溪溪南 5 號堤防工程」

協議價購市價綜合評估說明

一、 標的：橫溪溪南 5 號堤防工程範圍內之用地

二、 定價日期：108 年 4 月 18 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 108 年度之徵收補償市價

(三) 新北市政府 108 年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」

(五) 依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號

函示，函請新北市樹林地政事務所協助提供之參考市

價資訊

(六) 內政部地政司 108 年 1 月 15 日發布第 51 期「都市地

區地價指數」，全國都市地價總指數（依鄉鎮市區

別)表列「新北市三峽區」

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 2 月工區周圍 (1,150 公尺以內) 不動產

交易單價。

市價取得來源及分析：

一、 本案用地位於橫溪用地範圍線內，屬**非都市土地之特定農業區**

農牧用地，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（1,150 公尺以內）之實價登錄交

易資訊作為評估參考。

二、 經查較為接近本案用地範圍之交易資訊，得新北市三峽區橫溪

段溪南小段 5 筆資料、坪林小段 1 筆資料及頂寮小段 3 筆資料

等共 9 筆交易資料，成交單價為 3,821~12,100（元/m²），

如下列圖示。

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	與本案用 地距離 (公尺)	備註
A	107/10	102.33	3,821	527.00	4	180	特定農業區 農牧用地
B	107/12	112.02	12,100	928.00	1	400	特定農業區 農牧用地
C	107/07	178.33	5,000	356.67	1	370	特定農業區 農牧用地
D	107/07	2,385.94	7,127	3347.93	7	350	特定農業區 農牧用地
E	107/06	711	12,099	587.67	1	460	特定農業區 農牧用地
F	108/01	6.4	3,958	16.17	1	800	特定農業區 農牧用地

G	107/05	12.7140	3,933	32.33	1	800	特定農業區 農牧用地
H	107/05	6.3575	3,932	16.17	1	800	特定農業區 農牧用地
I	107/04	0.9418	3,924	2.40	1	800	特定農業區 農牧用地





內政部

不動產交易實價查詢服務網

區域查詢

地標查詢

不動產買賣

不動產租賃

預售屋買賣

使用說明

首頁

聯絡資訊

*縣市區域

新北市

鄉鎮市區

*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

非都市土地

已選擇 1個

已選擇 2個

*交易期間

107

年

2

月

108

年

2

月

交易總價

萬元

屋齡

年

交易單價

萬元

建物格局

移轉總面積

m²

坪

搜尋範圍

均價計算

搜尋

簡易搜尋

地段名稱

區段位置或區段門牌

交易年月

總價(萬)

總面積(m²)

型態

1-橫溪段溪南小段211~240地號

108/1

6

16.17

7-橫溪段溪南小段211~240地號

107/5

12

32.33

8-橫溪段溪南小段211~240地號

107/5

6

16.17

9-橫溪段溪南小段211~240地號

107/4

0

2.40

工區位置

交易資料

第 1-9 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 ²)	總面積(m ²)	型態	屋齡	樓別	樓高
1-橫溪段溪南小段211~240地號	108/1	6	0.4	16.17		0		
2-橫溪段溪南小段121~150地號	107/12	1,122	1.2	928.00		0		
3-橫溪段坪林小段211~240地號	107/10	201	0.4	527.00		0		
4-橫溪段頂寮小段121~150地號	107/7	2,385	0.7	3,347.9		0		
5-橫溪段頂寮小段121~150地號	107/7	178	0.5	356.67		0		
6-橫溪段頂寮小段151~180地號	107/6	711	1.2	587.67		0		
7-橫溪段溪南小段211~240地號	107/5	12	0.4	32.33		0		
8-橫溪段溪南小段211~240地號	107/5	6	0.4	16.17		0		
9-橫溪段溪南小段211~240地號	107/4	0	0.4	2.40		0		

交易標的: 土地

交易年月: 108年1月

交易總價: 64,000 元

交易單價約: 3,958 (元/m²)

土地移轉總面積: 16.17 m²

交易筆數: 土地: 1筆 建物: 0筆(戶) 車位: 0個

土地區段位置: 橫溪段溪南小段211~240地號

交易明細

歷史移轉明細

經度 121.40235, 緯度 24.93127



二、 新北市政府評定本案用地之徵收補償市價金額為 3,800~4,500 (元/㎡) ,

估價基準日為 107 年 9 月 1 日。

三、 新北市政府公告之公告土地現值為 2,400~3,000 (元/㎡)。

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為 90.03%) 經換算得一般正常交易價格金額為

2,888~3,332(元/㎡)。

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：

(1) 不動產交 易單價 (元/㎡) 【特定農 業區】	(2) 108 年度 徵收補 償市價 (元/㎡)	(3) 公告土 地現值 (元/㎡)	(4) 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/㎡)	(5) 新北市地政 機關提供之 參考市價 (元/㎡)	(6) 擬價購金額 (元/㎡)	備註
3,821~ 12,100	3,800~ 4,500	2,400~ 3,000	2,666~ 3,332	無	3,900~ 4,600	

綜合評估分析結果：

- 一、 經查「內政部不動產交易實價查詢服務網」土地交易資料，因不動產交易單價 9 筆交易皆位於河川區域外，為不受水利法管制之特定農業區農牧用地，土地座落位置皆較本案工程範圍用地優越，故較無參考價值，予以剔除；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及都市地區地價指數換算價格，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、 本案用地為非都市之特定農業區土地，位於三峽河支流橫溪用地範圍線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內之各項資訊，經評估考量後，採新北市政府徵收補償市價(3,800~4,500 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 0.10%，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 3,900～4,600 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。