

臺中市政府地政局 函

地址：40343臺中市西區三民路1段158號
6樓

承辦人：方瑞蓉

電話：04-22170689

電子信箱：f67215@taichung.gov.tw

臺中市西區三民路一段158號6樓

受文者：臺中市政府地政局重劃科

發文日期：中華民國105年11月1日

發文字號：中市地劃一字第1050041027號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府105年10月4日召開本市地價及標準地價及標準地價評議委員會105年第6次會議決議(重劃前後地價評議)1份，請查照。

說明：依據本府105年10月19日府授地價一字第1050218289號函辦理。

正本：臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重劃會

副本：臺中市政府地政局重劃科

局長張治祥

本案依分層負責規定授權主管科長決行

臺中市地價及標準地價評議委員會 105 年第 6 次會議			
案號	第一案	提案單位	臺中市政府地政局(重劃科)
案由	臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重劃前、後地價評議案，提請評議。		
說明	<p>一、依據平均地權條例施行細則第 81 條及市地重劃實施辦法第 20 條規定及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條辦理。</p> <p>二、本自辦市地重劃區坐落本市南屯區，其範圍四至為： 東：25M-31 號計畫道路之道路中心線為界。 西：80M-1 計畫道路(環中路)為界。 南：20M-102 號計畫道路(黎明路)之道路中心線為界。 北：20M-155 號計畫道路之道路中心線為界。</p> <p>三、依重劃計畫書，本重劃區總面積 70.252880 公頃，公共設施用地面積 31.74626 公頃。提供可建築用地面積 38.50662 公頃。 本重劃區負擔比率如下： (1) 公共設施用地負擔比率：35.77%。 (2) 費用負擔比率：14.23%。 (3) 平均重劃負擔：50.00%。</p> <p>四、市地重劃係屬自償性之土地開發方式，辦理重劃前後地價查估評定作業時，需以達成重劃區財務損益兩平為基本原則；即自辦市地重劃之精神，乃係著重於合理的、公平的計算公共設施用地負擔、重劃費用負擔、土地交換分配及依法繳領差額地價之標準。評估重劃前、後地價的目的主要在反映宗地的差異性，以顯現出公平負擔的精神。重劃前地價需調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，估計重劃前各宗土地地價；而重劃後地價則參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及預期發展情形，查估各路街之區段價。</p> <p>五、地價查估原則，依「平均地權條例及其施行細則」、「市</p>		

地重劃實施辦法」及其他相關規定辦理。

六、本案相關說明如下：

1. 本區重劃會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條」及「不動產估價師法」第14條規定，委託誠不動產估價師聯合事務所辦理本重劃區擬定重劃前後地價查估，確認本重劃區所評之重劃前、後地價確實可行。
2. 本區重劃會於103年3月6日召開第12次理事會審議重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。（本重劃區於98年1月17日召開第1次會員大會，審議通過重劃會章程。依章程第9條載明本區重劃前後地價，授權由理事會辦理。）
3. 臺中市政府103年6月13日以府授地劃一字第1030105655號函通知本區重劃會103年7月3日召開初審提供建議修正意見。
4. 臺中市政府103年9月17日以府授地價一字第1030182193號函通知本區重劃會103年10月1日召開本市地價及標準地價評議委員會103年第7次會議，共六點決議事項需進行檢討、說明或修正。
5. 本區重劃會於103年10月17日召開第15次理事會審議修正後重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。
6. 臺中市政府103年12月4日以府授地價一字第1030249210號函通知本區重劃會103年12月17日召開本市地價及標準地價評議委員會103年第9次會議，惟本案退回，不予審議。
7. 本區重劃會於104年5月28日召開第16次理事會審議修正後重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。
8. 本局104年9月1日中市地劃一字第1040035193號函檢送104年7月8日召開之臺中市地價及標準地價評議委員會104年第二次會議紀錄，「決議本案待重劃科請示內政部釐清重劃後價格日期之基準後，送請估價

師修正後再行審議」，內政部並於 104 年 10 月 6 日內授中辦地字第 1041308429 號函示相關意見。

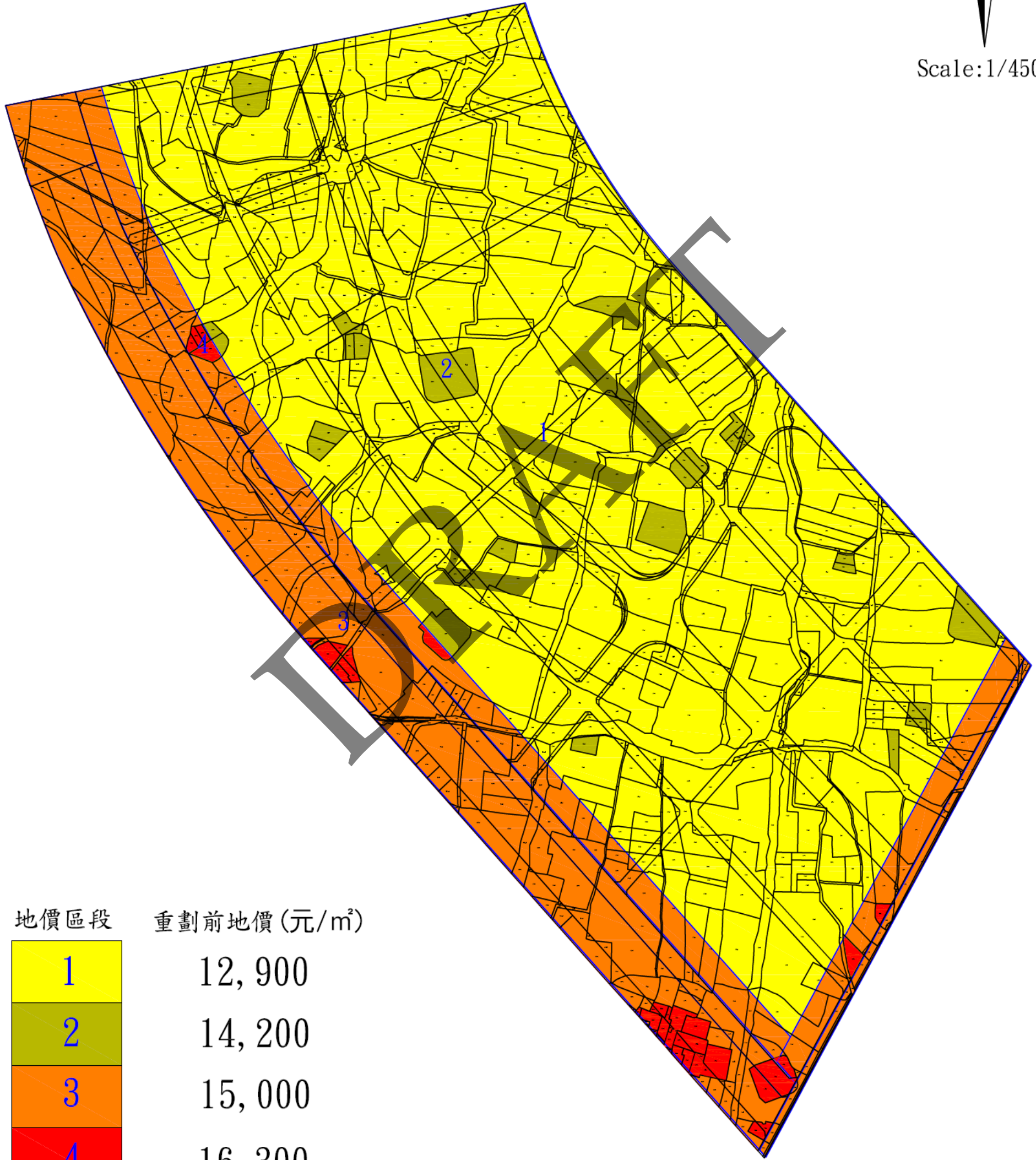
9. 104 年 12 月 7 日召開本市地價及標準地價評議委員會 104 年第 5 次會議，尚須檢討修正，未通過評議。
 10. 本區重劃會於 104 年 12 月 17 日召開第 19 次理事會審議修正後重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。
 11. 105 年 1 月 21 日召開本市地價及標準地價評議委員會 105 年第 1 次會議，經委員充分討論後，全體委員均反對，不予通過。
 12. 本區重劃前、後地價前經「誠 不動產估價師聯合事務所」五次提送臺中市地價及標準地價評議委員會，審議均未通過，故本區重劃會依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 30 條」及「不動產估價師法」第 14 條規定擬改請「卓 不動產估價師事務所」重新估價並依 105 年 1 月 21 日地價及標準地價評議委員會會議審查意見進行修正。
 13. 本區重劃會於 105 年 8 月 11 日召開第 21 次理事會審議修正後重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。
 14. 臺中市政府 105 年 8 月 10 日以府授地劃一字第 1050172715 號函通知本區重劃會於 105 年 8 月 12 日召開重劃前、後地價擬議初審會議，並依會議審查意見進行修正。
 15. 臺中市政府地政局 105 年 8 月 15 日以中市地價一字第 1050030081 號函通知本區重劃會於 105 年 8 月 19 日召開重劃前、後地價評議案預審會議，並依會議審查意見進行修正。
 16. 本區重劃會於 105 年 9 月 14 日召開第 22 次理事會審議修正後重劃前後地價，經全體出席理事同意通過，送請本局提交地價及標準地價評議委員會評定。
 17. 另檢附歷次修正意見對照表（詳報告書）。
- 七、經重劃會重新查估地價後，本重劃區土地重劃前平均地價為 13,478 元/m²，重劃後平均地價（不含公共設施

	用地) 為 32,608 元/m ² ，平均上漲率為 2.4194 倍，各宗土地重劃前地價及各區段重劃後地價，詳不動產估價報告書及重劃前後地價評議圖、表。
辦法	依重劃前後地價評議圖、表內容，評議通過。
決議	<p>(一) 本案自辦重劃相關行政程序之適法性，請地政局本於職權依法辦理。</p> <p>(二) 本案經查估單位簡報、說明及依委員意見修正，並經委員充分討論，除張委員 沂反對外，其餘委員均無意見，決議修正後通過。修正後，重劃後平均地價為 33,272 元/m²；重劃前平均地價為 13,778 元/m²。</p>

臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重劃前地價評議圖



Scale:1/4500

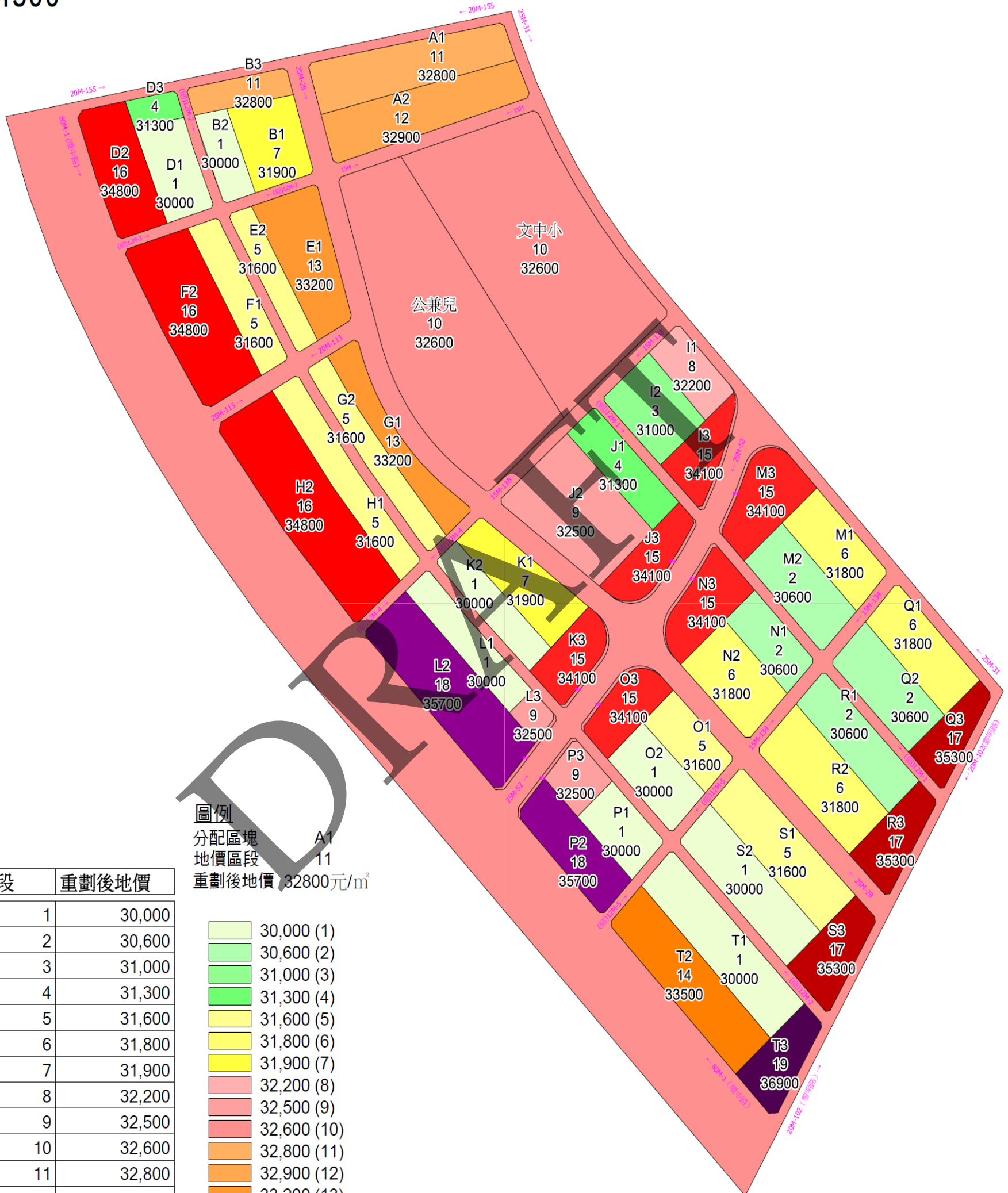


地價區段	重劃前地價(元/m ²)
1	12,900
2	14,200
3	15,000
4	16,300

臺中市高鐵新市鎮自辦市地重劃區重劃後地價評議圖



1 : 4500



圖例
 分配區塊 A1
 地價區段 11
 重劃後地價 32800元/m²

地價區段	重劃後地價
1	30,000
2	30,600
3	31,000
4	31,300
5	31,600
6	31,800
7	31,900
8	32,200
9	32,500
10	32,600
11	32,800
12	32,900
13	33,200
14	33,500
15	34,100
16	34,800
17	35,300
18	35,700
19	36,900

- 30,000 (1)
- 30,600 (2)
- 31,000 (3)
- 31,300 (4)
- 31,600 (5)
- 31,800 (6)
- 31,900 (7)
- 32,200 (8)
- 32,500 (9)
- 32,600 (10)
- 32,800 (11)
- 32,900 (12)
- 33,200 (13)
- 33,500 (14)
- 34,100 (15)
- 34,800 (16)
- 35,300 (17)
- 35,700 (18)
- 36,900 (19)