

高雄市第 82 期大樹區維新自辦市地重劃區

重劃計畫書

高雄市第 82 期大樹區維新自辦市地重劃會
中華民國 109 年 5 月

目 錄

一、	重劃地區及其範圍.....	1
二、	法令依據.....	1
三、	辦理重劃原因及預期效益.....	2
四、	重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數.....	2
五、	土地所有權人同意重劃情形.....	3
六、	重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積	4
七、	土地總面積	4
八、	預估公共設施用地負擔.....	4
九、	預估費用負擔.....	6
十、	土地所有權人平均重劃負擔比率概計.....	7
十一、	重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則	7
十二、	財務計畫.....	7
十三、	預定重劃工作進度表.....	9
十四、	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	10
十五、	附件	11

高雄市第 82 期大樹區維新自辦市地重劃區 重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

(一) 本自辦重劃區座落於高雄市大樹區維新段土地，依高雄市「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)」規定整體開發範圍，重劃總面積約為 1.406898 公頃，其範圍四至如下：

東：以計畫道路四-12-12M 以西為界。

西：以住宅區及公三公園用地以東為界。

南：以計畫道路二-1-20M(新鎮路)以北為界。

北：以計畫道路四-11-12M(九曲路 237 巷)以南為界。

二、法令依據

- (一) 依平均地權條例第 58 條第 3 項及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 25 條規定辦理。
- (二) 都市計畫發布日期文號：高雄市政府 109 年 5 月 21 日高市府都發規字第 10932367602 號公告發布實施「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」。
- (三) 本重劃會業經高雄市政府 106 年 9 月 26 日高市府地發字第 10670900300 號函核准。
- (四) 本重劃區實施範圍業經高雄市政府 108 年 1 月 11 日高市府地發字第 10870004000 號函核定。
- (五) 本重劃區經高雄市政府環境保護局 108 年 3 月 25 日高市環局綜字第 10832280200 號函示，未達開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 5 及 25 條應實施環境影響評估之規範。(如附件一)
- (六) 本重劃區水土保持計畫經高雄市政府水利局 108 年 1 月 21 日高市水保字第 10830364200 號函示，非位屬劃定公告之山坡地範圍，無需擬具水土保持計畫送核。(如附件二)
- (七) 依高雄市政府文化局 108 年 1 月 22 日高市文資字第 10830076600 號函示，非屬古蹟、遺址、文化景觀範圍內。(

如附件三)

(八) 本重劃區經高雄市政府農業局 108 年 1 月 19 日高市農植字第 10830179900 號函示，區內無列管特定紀念樹木。(如附件四)

三、辦理重劃原因及預期效益

(一) 辦理原因：

本重劃區原都市計畫係屬公共設施用地，因都市計畫劃定整體開發區，重劃範圍有零星鐵皮屋及磚造建物外，其餘大部分為農作使用。因此，本重劃區土地所有權人欲藉以市地重劃方式辦理開發，提高土地利用價值，改善環境，並可立即做建築開發使用。

(二) 預期效益：

本重劃區總面積 1.406898 公頃，經由市地重劃方式開發後，可提供建築用地 0.914415 公頃，預計可增加約 400 人之人口遷入，並取得公共設施用地計劃道路用地 0.361641 公頃、公園兼兒童遊樂場用地 0.130842 公頃，總計提供公共設施用地 0.492483 公頃，重劃完成後亦可增加政府財政稅收(如房屋稅、地價稅、契稅等)，及釐整並消除崎零不整地形，增進區內土地所有權人土地利用效益與土地價值、改善地區街道景觀，並提升該地區經濟繁榮。

(三) 檢附重劃範圍都市計畫地籍地形套繪圖一份。(如附件五)

四、重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一) 本重劃區公私有土地總面積及土地所有權人數如下表：

項目	土地所有權人數	面積(m ²)
公有	2	112.0
私有	41	13956.98
未登錄土地	0	0
總計	43	14068.98

備註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

(二) 本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公有土地分佈示意圖（如附件六）：

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	1	103.83	溝渠或無使用之土地
2	高雄市	高雄市政府工務局	1	8.17	部分種植作物
合計				112.0	

備註：上表面積係依土地登記簿謄本及未辦理重劃邊界逕為分割前位於重劃範圍內之圖面計算面積，其實際面積俟重劃範圍邊界分割後之實測面積為準。

五、 土地所有權人同意重劃情形

(一) 本重劃區土地所有權人平均重劃負擔比率為 51.32%，超過 45%，經徵得過半數之私有土地所有權人及其所有土地面積之同意，同意人數及土地面積如下表：

私有土地所有權人人數					私有土地面積(m ²)				
同意人數		未同意人數	總人數		同意面積(m ²)		未同意面積(m ²)		總面積 (m ²)
人數	%	人數	%	人	面積	%	面積	%	
23	65.71	12	34.29	35	11907.57	86.22	1902.41	13.78	13809.98
不計入人數		6 人			不計入面積		147 m ²		
公有土地面積：112 m ² ；可抵充之公有地面積：23.42 m ²									

備註 1：依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 13 條第四項規定，籌備會核准成立之日起（106 年 05 月 10 日高市府地發字第 10670244500 號函）前一年起至重劃完成前取得所有權之重劃範圍土地，除繼承取得者外，其所有土地面積未達該範圍都市計畫規定最小建築基地面積；不計入同意及不同意之計算。

備註 2：都市計畫未規定者，應達高雄市畸零地使用自治條例規定建築基地最小寬度及最小深度相乘之面積；經查本重劃區屬於變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)，依上開都市計畫之土地使用分區管制規定，本重劃區無建築基地最小面寬限制。故本重劃區最小建築基地面積依高雄市畸零地使用自治條例第三條，使用分區為住宅區（正面路寬超過七公尺至十五公尺）最小面寬為 3.5 公尺，最小深度為 14 公尺，計算為 $3.5\text{m} \times 14\text{m} = 49\text{ m}^2$ 。本重劃區內共計鍾雅鈴等 6 人，面積合計 147.00 m²，不計入人數及面積之計算。

(二) 座談會辦理情形：

本重劃區於 106 年 5 月 27 日假高雄市大樹區吉林海產餐廳召開本重劃區座談會，計有 16 位土地所有權人到場。會中土地所有權人提出有關本重劃區重劃範圍及重劃後土地分配方式，經籌備會說明有關重劃後土地分配位置及計算方式皆依照重劃相關法令辦理。另有土地所有權人建議重劃區施做排水箱涵或相關排水設施，籌備會亦納入未來工程設計規劃之參考，檢附座談會會議記錄一份(如附件七)。

六、 重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積

- (一) 經與國有財產署 106 年 11 月 13 日會勘結果，其中維新段 979 地號土地，部分現作為溝渠使用，面積共計 0.002342 公頃，依平均地權條例第六十條規定抵充為共同負擔之公共設施用地。
- (二) 檢附國有財產署 106 年 11 月 29 日台財產南接字第 10600204170 號函同意抵充公文(如附件八)及重劃範圍內抵充土地充分布示意圖(如附件九)。

七、 土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 112.0 平方公尺，私有土地面積共計 13956.98 平方公尺，合計 14,068.98 平方公尺。

八、 預估公共設施用地負擔

- (一) 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積：

項目	面積(公頃)
道路用地	0.361641
公園兼兒童遊樂場用地	0.130842
合計	0.492483

(二) 土地所有權人負擔公共設施用地面積：0.490141 公頃

土地所有權人負擔公共設施用地面積

=共同負擔之公共設施用地面積－原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積

= $0.492483 - 0.002342 = 0.490141$ 公頃

(三) 公共設施用地平均負擔比率

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \left[\frac{\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充面積}} \right] \times 100\% \\ &= \left[\frac{0.492483 - 0.002342}{1.406898 - 0.002342} \right] \times 100\% = 34.90\% \end{aligned}$$

九、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及其他費用、重劃費用及貸款利息之總額

項 目	金額(元)	說 明
工程費用	假設工程	886,930
	整地工程	4,440,416
	道路工程	6,524,116
	排水工程	5,336,371
	汙水工程	1,942,373
	道路名牌及標線工程	168,524
	號誌燈工程	1,006,078
	路燈工程	603,212
	公兒工程	2,096,181
	雜項工程	941,167
	寬頻管道工程	1,850,400
	工程材料試驗費	104,510
重劃費用	管線配合工程	2,814,000 含電力、電信、自來水等（平均每公頃約200萬） 本項費用以事業機構開具之繳納收據為準。
	其他工程	7,052,722 設計監造、勞工安全衛生設備費、工程品質管理作業費、包商管理及利潤、營造綜合保險費、包商稅捐、空氣汙染費用、其他工程等。
	小計	35,767,000 詳如附件十重劃工程費用總表。
備	重劃作業費	3,450,000 詳如附件十二重劃作業費概算表。
	地上物拆遷補償費	3,293,943 詳如附件十三。本項費用以理事會依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等相關規定查定並送提主管機關備查後公告之金額為準。
貸款利息	1,299,508	貸款年利率2.63%。(依108年2月份五大銀行平均基準利率，詳如附件十四) 一、預計重劃工程作業時間約需1年。 $35,767,000 \times 2.63\% \times 1 = 940,672$ 元。 二、預計重劃作業時間約需3年。 $3,450,000 \times 2.63\% \times 3 = 272,205$ 元 三、拆遷補償費貸款為期1年。 $3,293,943 \times 2.63\% \times 1 = 86,631$ 元 四、本案貸款利息合計約為： $940,672 + 272,205 + 86,631 = 1,299,508$ 元。
合計	43,810,451	
備註	分項經費可依實際支出情形調整及勻支處理。	

(二) 費用平均負擔比率

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \left(\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充面積})} \right) \times 100\% \\ &= \left(\frac{35,767,000 + 6,743,943 + 1,299,508}{19,000 \times (14,068.98\text{m}^2 - 23.42\text{m}^2)} \right) \times 100 \% \\ &= \left(\frac{43,810,451}{19,000 \times 14,045.56 \text{ m}^2} \right) \times 100 \% \\ &= 16.42\% \end{aligned}$$

(三) 本重劃區貸款利率係依據中央銀行網站上登載 108 年 2 月五大銀行平均基準利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 19,000 元，係參考本重劃區鄰近土地近年內之交易價格，進行重劃後平均地價之估算，檢附參考物件資料（如附件十五）。

十、 土地所有權人平均重劃負擔比率概計

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 34.90\% + 16.42 \% = 51.32 \% \end{aligned}$$

十一、 重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則

本重劃區無減輕原則。

十二、 財務計畫

- (一) 重劃負擔總費用：約 43,810,451 元。
- (二) 財源籌措方式：由重劃理事會或理事長向銀行貸款或向民間籌措支應。
- (三) 債還計畫：由土地所有權人折價抵付重劃負擔之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。
- (四) 現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃總負擔費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

項目		合計 (萬元)	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	3,577	0	0	20	593	2,964
	重劃費用	674	28	100	126	250	170
	小計	4,251	28	100	146	843	3,134
	貸款利息	130	1	4	6	29	90
	合計	4,381	29	104	152	872	3,224
收 入	收取差額地價或出售抵費地價款	4,381	0	0	0	0	4,381
	小計	4,381	0	0	0	0	4,381
當期淨值		0	(29)	(104)	(152)	(872)	1,157

備註：當期淨值以當年度總收入減去總支出，負值以括號表示。

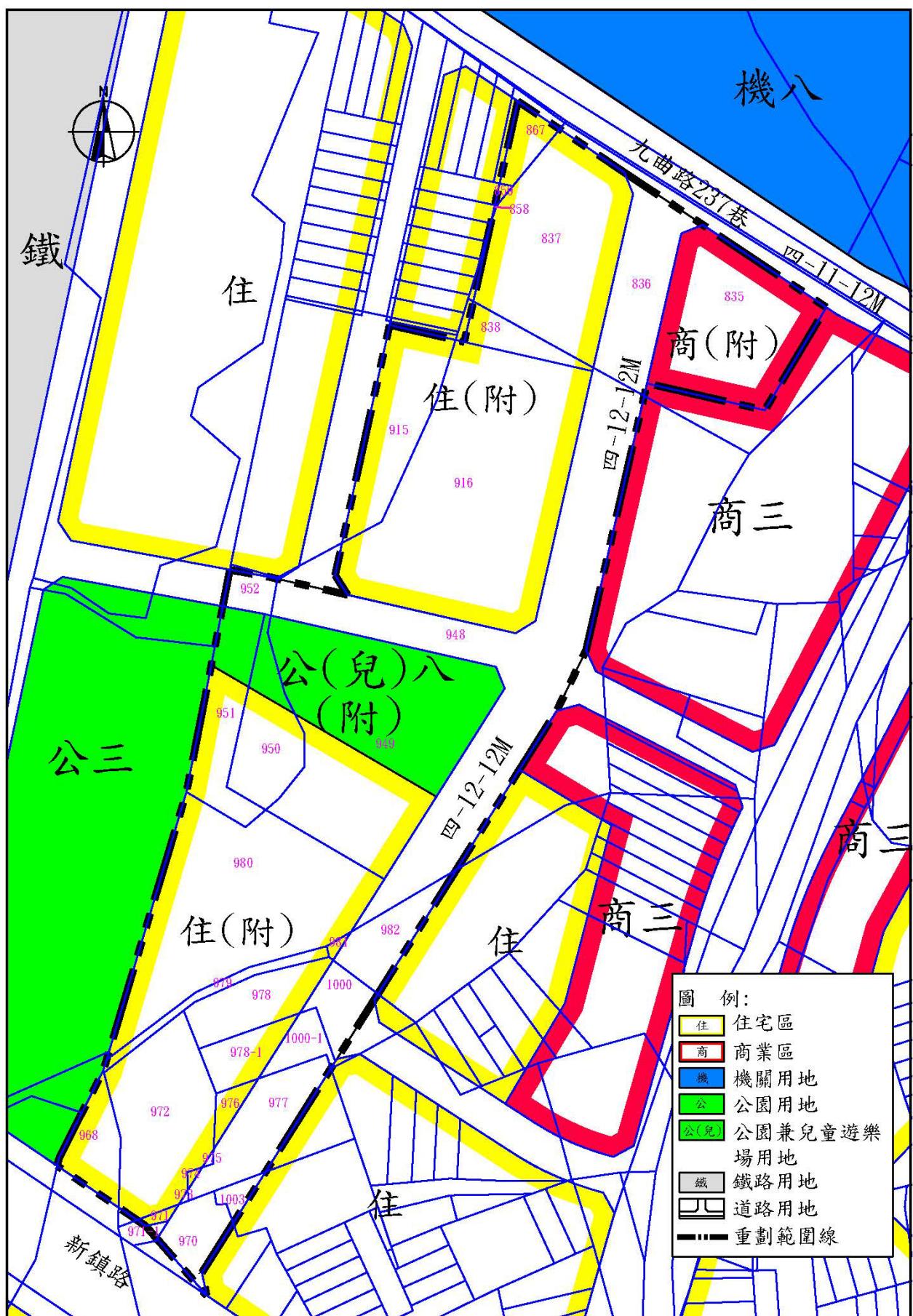
(五) 本重劃區預估取得抵費地面積為 2,306 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 19,000 元，經試算後預估土地處分收入約 4,381 萬元，扣除重劃負擔總費用 4,381 萬元，財務尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度表

工作期間預計自民國 106 年 5 月 10 日起至民國 110 年 12 月止。

高雄市第 82 期大樹區維新自辦市地重劃區工作進度表	
工作項目	預定工作進度
一、成立籌備會	106 年 05 月 10 日
二、舉辦座談會	自 106 年 05 月至 106 年 05 月
三、召開第一次會員大會及成立重劃會	自 106 年 05 月至 106 年 10 月
四、召開第二次會員大會	自 106 年 10 月至 106 年 12 月
五、申請核定重劃範圍	自 106 年 12 月至 108 年 01 月
六、徵求地主同意及研擬重劃計畫書草案	自 107 年 11 月至 108 年 01 月
七、召開第三次會員大會	自 108 年 01 月至 108 年 03 月
八、核定重劃計畫書	自 108 年 03 月至 109 年 06 月
九、公告重劃計畫書	自 109 年 06 月至 109 年 07 月
十、測量工作(邊界鑑界、分割測量)	自 109 年 06 月至 109 年 08 月
十一、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109 年 06 月至 110 年 06 月
十二、現況調查及測量	自 109 年 06 月至 109 年 08 月
十三、辦理地上物查估及拆遷補償費	自 109 年 03 月至 109 年 09 月
十四、工程規劃設計	自 109 年 06 月至 109 年 09 月
十五、工程施工	自 109 年 10 月至 110 年 10 月
十六、查定重劃前後地價	自 109 年 10 月至 110 年 01 月
十七、土地分配設計及計算負擔	自 110 年 01 月至 110 年 03 月
十八、召開第四次會員大會	自 110 年 03 月至 110 年 05 月
十九、分配結果公告及異議處理	自 110 年 05 月至 110 年 07 月
二十、地籍整理及權利變更登記	自 110 年 08 月至 110 年 10 月
二十一、交接土地及清償	自 110 年 11 月至 110 年 11 月
二十二、財務結算	自 110 年 12 月至 110 年 12 月
二十三、重劃會報請解散	自 110 年 12 月至 110 年 12 月

十四、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



十五、附件

- 附件一、應否實施環境影響評估函詢公文
- 附件二、山坡地暨水土保持計畫函詢公文
- 附件三、古蹟、遺址及文化景觀函詢公文
- 附件四、特定紀念樹木函詢公文
- 附件五、重劃範圍都市計畫地籍地形套繪圖
- 附件六、重劃範圍內公有土地分布示意圖
- 附件七、座談會會議記錄
- 附件八、公有土地抵充公文
- 附件九、重劃範圍內抵充土地分布示意圖
- 附件十、重劃工程費用總表
- 附件十一、重劃工程費用分析表
- 附件十二、重劃作業費概算表
- 附件十三、地上物拆遷補償費預估表
- 附件十四、五大銀行平均基準利率佐證資料
- 附件十五、重劃後平均地價參考物件資料

附件一：應否實施環境影響評估函詢公文

附件一

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府環境保護局 函

830
高雄市鳳山區自由路230號

地址：83347高雄市鳥松區澄清路834號
承辦單位：綜合計畫科
承辦人：王婉如
電話：(07)7351500分機2513
傳真：(07)7335543
電子信箱：wrwang@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

發文日期：中華民國108年3月25日

發文字號：高市環局綜字第10832280200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「本市第82期大樹區維新自辦市地重劃區」應否辦理環境影響評估乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府地政局108年2月25日高市地政發字第10870225700號函轉自評表及確認表辦理。

二、依環境影響評估法第7條第1項規定：「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。」爰上，開發行為應否實施環境影響評估，應以向目的事業主管機關申請許可之開發計畫內容，依申請案經目的事業主管機關受理申請日期時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱「認定標準」）及環境影響評估法第5條規定予以認定。

三、依據開發單位所提自評表資料略以：「開發基地位於本市大樹區維新段835地號等33筆土地，申請開發面積為14,068.98平方公尺，開發內容為自辦市地重劃，重劃階段工程項目包含整地、道路、公園兼兒童樂園開闢等，基地內道路總長度為331.45公尺。」

四、依據上述資料初步判釋尚未達「認定標準」第5及25條應實

裝

訂

線

施環境影響評估之規範，惟為避免最後核定之許可內容與送本局判釋資料有變更，致影響本局判別產生差異，故本案是否應實施環境影響評估，仍應以向目的事業主管機關(本府地政局)所提之計畫書申請內容，依「認定標準」規定確認為準。

五、開發行為若達應實施環境影響評估之規定而未進行者，違反環評法第7條「開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查」者，將依環評法第22條「處新台幣30萬元以上150萬元以下罰鍰，並由主管機關轉請目的事業主管機關，命其停止實施開發行為；不遵行者，處負責人3年以下有期徒刑或拘役，得併科30萬元以下罰金」；及違反第14條「目的事業主管機關於環境影響說明書未經完成審查或評估書未經認可前，不得為開發行為之許可，其經許可者，無效」。

六、本案係依據開發單位提供相關書面資料內容進行判釋，惟所提供之資料如有不實、變更或不完全之陳述，致影響判別，應由開發單位負起相關責任。

正本：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會
副本：高雄市政府地政局

局長袁中新

附件二：山坡地暨水土保持 函詢公文

附件二

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府水利局 函

83069
高雄市鳳山區自由路230號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號
承辦單位：高雄市政府水利局
承辦人：曾勳苑
電話：07-7995678-2184
傳真：07-7105290
電子信箱：sunyuan@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

發文日期：中華民國108年1月21日
發文字號：高市水保字第10830364200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：重劃區範圍圖及地號摘錄表影本各1份

裝

主旨：查本市大樹區維新段835地號等33筆土地（詳如所送重劃區範圍圖及地號摘錄表）非位屬劃定公告之山坡地範圍，無需依水土保持法第12條擬具水土保持計畫送核，請查照。

說明：復貴會108年1月17日維新自劃字第108011704號函。

訂

正本：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會
副本：本局水土保持科

局長李戎威

本案依分層負責規定授權業務主管判鑑

線

附件三：古蹟、遺址、文化 景觀範圍函詢公文

附件三

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府文化局 函

83069
高雄市鳳山區自由路230號

地址：80252高雄市五福一路67號
承辦單位：文化資產中心南區營運課
承辦人：林秀芬
電話：072225136#8623
電子信箱：cull1811@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

發文日期：中華民國108年1月22日

發文字號：高市文資字第10830076600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：有關貴會查詢本市大樹區維新段835地號等33筆土地是否位屬本市古蹟、遺址、文化景觀範圍內乙案，復如說明，請查照。

訂

說明：

一、復貴會108年1月17日維新自劃字第108011702號函。

二、依貴會所送資料，經查本案土地非位屬本市古蹟、遺址、文化景觀範圍內。

三、為避免觸及文化資產保存法第106條、第107條之規定，本案土地後續開發期間如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，請貴會依前開法令第33、57、77條規定，立即通知業主或工程單位停止工程或開發行為之進行，並通報本局處理。

線

正本：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

副本：本局文化資產中心

代理局長 王文翠

附件四：特定紀念樹木函詢 公文

附件四

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府農業局 函

83069
高雄市鳳山區自由路230號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號7樓
承辦單位：植物防疫及生態保育科
承辦人：羅子欣
電話：07-7995678#6166
傳真：07-7467774
電子信箱：lucy0523@kcg.gov.tw

受文者：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

發文日期：中華民國108年1月19日

發文字號：高市農植字第10830179900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝
主旨：本市大樹區維新段835地號等33筆土地(詳如貴會函送之地號
摘要表)，經查無本市列管特定紀念樹木，復請查照。

說明：復貴會108年1月17日維新自劃字第108011703號函。

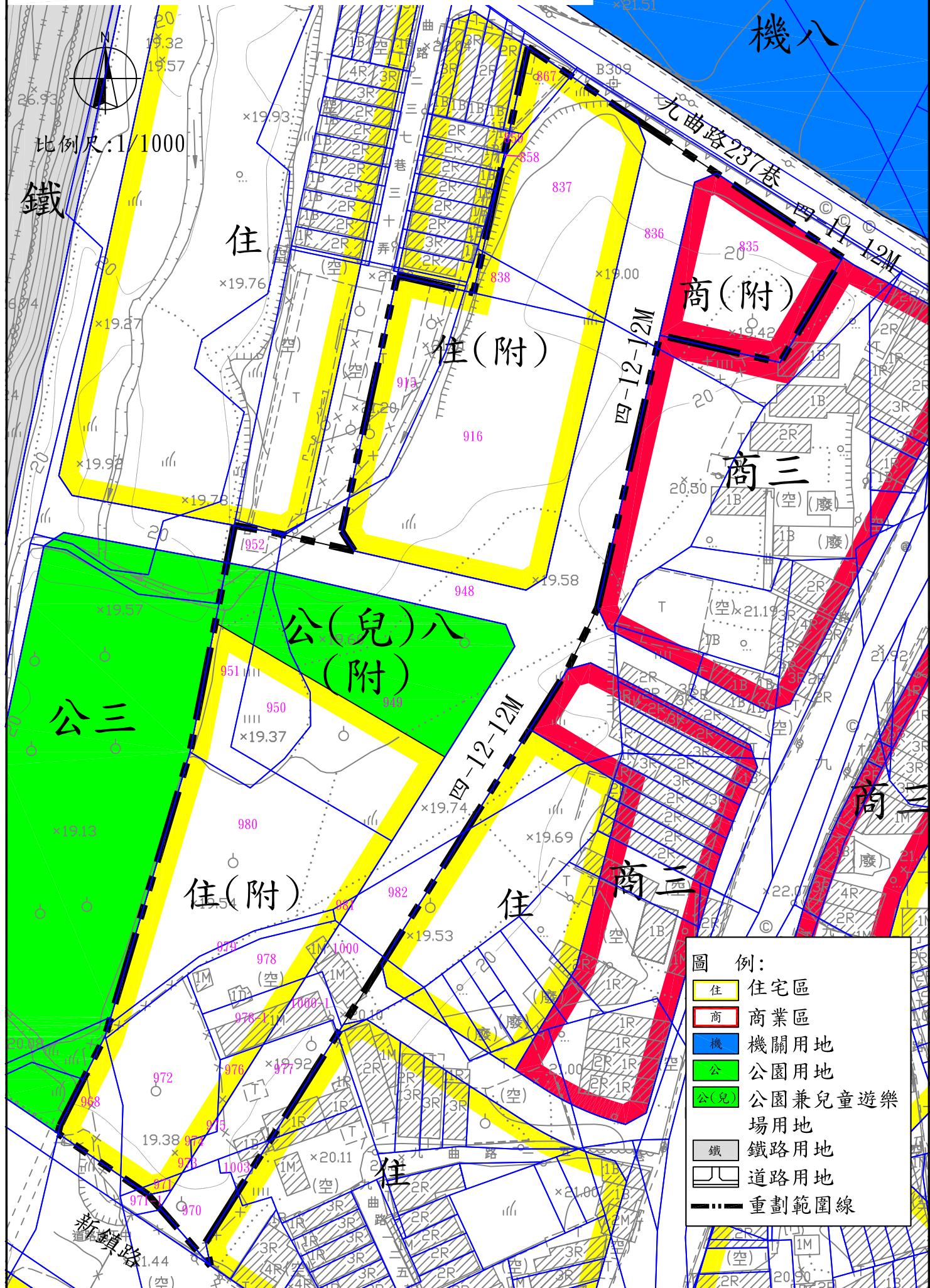
訂
正本：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

副本：本局植物防疫及生態保育科

線
本案依分層負責規定授權業務主管判發

附件五：重劃範圍都市計畫 地籍地形套繪圖

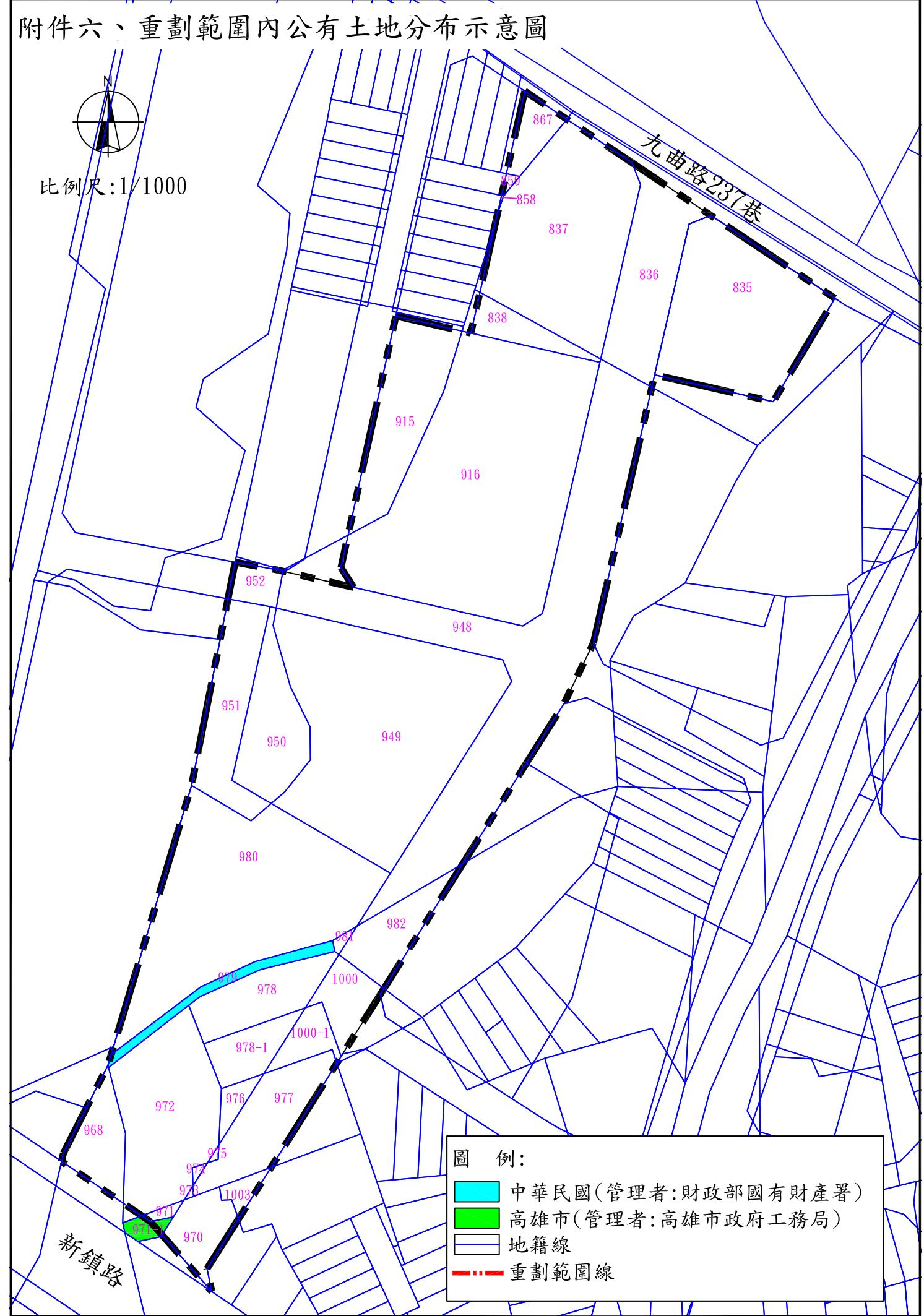
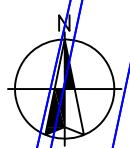
附件五、重劃範圍都市計畫地籍地形套繪圖



附件六：重劃範圍內公有土地分布示意圖

附件六、重劃範圍內公有土地分布示意圖

比例尺:1/1000



附件七：座談會會議紀錄

附件七

高雄市大樹區維新段自辦市地重劃區 座談會會議記錄

時 間：中華民國 106 年 5 月 27 日(星期六)上午 11 時 30 分

地 點：高雄市大樹區竹寮路 149 號(吉林海鮮餐廳)

出席人員：詳簽到簿

座談會主旨：

一、 說明目前重劃辦理情形及後續辦理事項。

二、 說明重劃範圍：

東：以計畫道路 4-12-12M 為界。

西：公三公園用地以東為界。

南：新鎮路以北為界。

北：以九曲路 237 巷以南為界。

三、 總面積：約 1.39 公頃。

四、 公共設施用負擔項目及其概略面積：道路用地、公園兼兒童遊樂場用地，其概略面積共計約 0.48 公頃。

五、 舉辦重劃工程項目：道路工程、下水道工程、填土整地工程、共同管線工程、停車場工程、公兒工程及其他工程。

六、 預計平均負擔比率：50.00%。

七、 重劃經費負擔概算及負擔方式等資料：

重劃經費負擔概算：重劃工程費約 3351 萬元，重劃業務費約 112 萬元，貸款利息約 300 萬元，費用負擔比率約 15%。

負擔方式：所需費用擬由區內土地所有權人按平均地權條例第六十條第一項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款或繳納差額地價償還。

會議記錄：

與會土地所有權人意見：

1. 詢問本重劃區重劃範圍與土地分配方式。

2. 計畫區周邊易淹水，建議重劃施作箱涵或相關排水設施，改善淹水情況。

高雄市大樹區維新段自辦市地重劃區座談會照片



附件八：公有土地抵充公文

附件八

正本

財政部國有財產署南區分署 函

機關地址：高雄市新興區中正三路25號18樓
聯絡方式：黃正彥 07-2293670#221

840

高雄市大樹區中興街69號

受文者：高雄市第82期大樹區維新自
辦市地重劃會

發文日期：中華民國106年11月29日

發文字號：台財產南接字第10600204170號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本署經管列入高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區之維新段979地號國有土地，部分實際作溝渠使用面積約23.42平方公尺，同意依平均地權條例第60條第1項規定辦理抵充，請查照。

說明：依據貴會106年11月20日維新自劃字第106112000號函辦理。

正本：高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃會

副本：

分署長 黃莉莉

裝

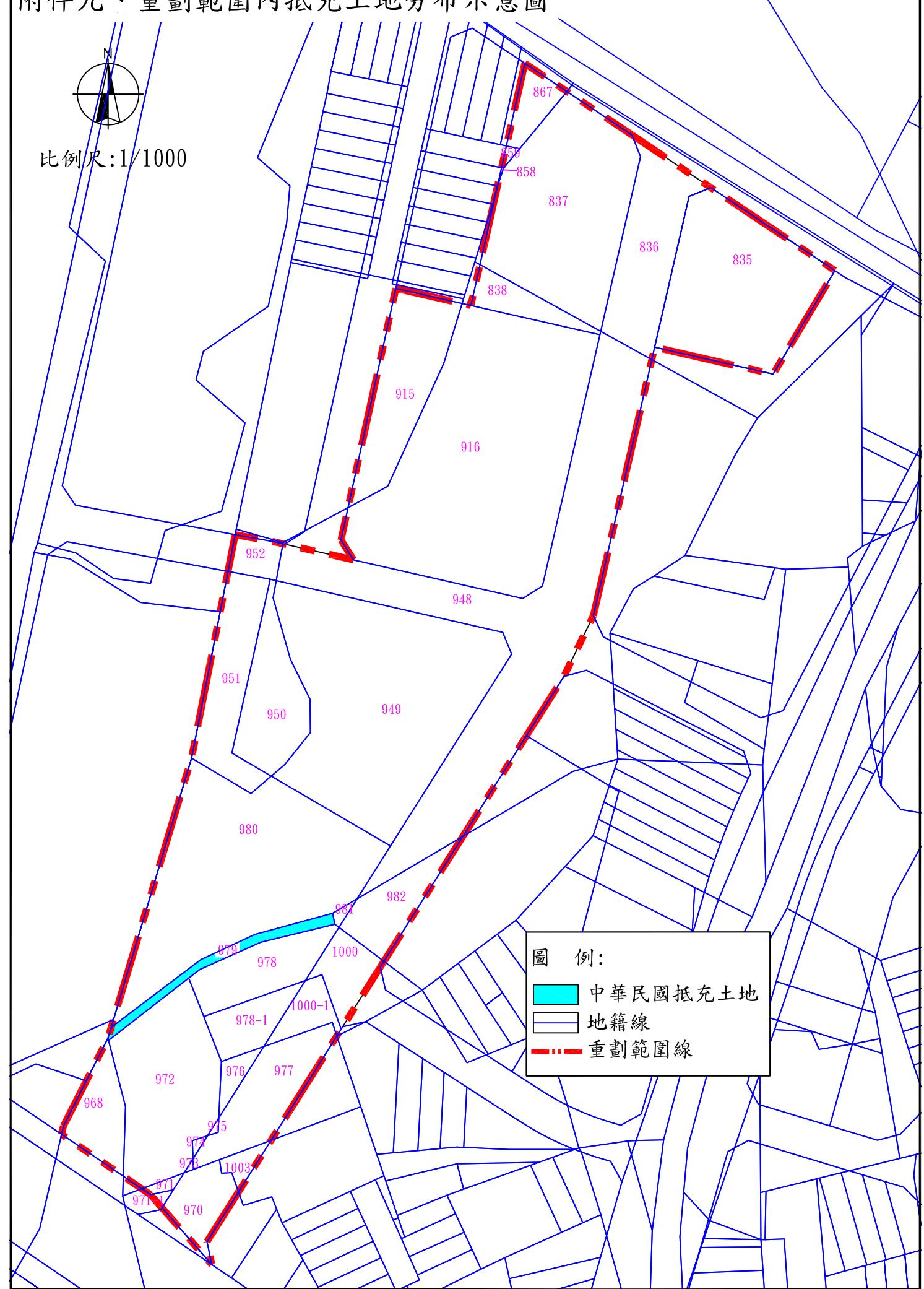
訂

線

附件九：重劃範圍內抵充土地分布示意圖

附件九、重劃範圍內抵充土地分布示意圖

比例尺:1/1000



附件十：重劃工程費用總表

附件十

重劃工程費用總表〔預算〕

工程名稱	高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區-重劃工程	工作期限	360日曆天
施工地點	高雄市大樹區	編製日期	108年8月
項 次	工 作 項 目	金 額 (元)	備 註
壹	發包工程費		
壹-一	假設工程	886,930	
壹-二	整地工程	4,440,416	
壹-三	道路工程	6,524,116	
壹-四	排水工程	5,336,371	
壹-五	污水工程	1,942,373	
壹-六	道路名牌及標線、標誌工程	168,524	
壹-七	號誌燈工程	1,006,078	
壹-八	路燈工程	603,212	
壹-九	公兒工程	2,096,181	
壹-十	雜項工程	941,167	
壹-十一	寬頻管道工程	1,850,400	
壹-十二	工程材料試驗費	104,510	
	小計	25,900,278	
壹-十三	職業安全衛生設備費(壹-一～壹-十二之1.5%)	388,504	
壹-十四	工程品質管理作業費(壹-一～壹-十二之1.5%)	388,504	
壹-十五	包商管理及利潤	2,132,714	
	合計(壹-一～壹-十五)	28,810,000	
壹-十六	營造綜合保險費(壹-一～壹-十五之0.5%)	144,050	
壹-十七	包商稅捐(壹-一～壹-十六之5%)	1,447,703	
	合計(壹-一～壹-十七)	30,401,753	
貳	設計監造費	2,432,046	
參	空氣污染防治費 (7060*1.407公頃*12月)(依實際繳納金額為準)	119,201	
肆	管線配合工程費	2,814,000	
	總計(總工程費)	35,767,000	

附件十一：重劃工程費用分 析表

附件十一

重劃工程費用分析表〔預算〕

工程名稱	高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區-重劃工程			工作期限	360日曆天	
施工地點	高雄市大樹區			編製日期	108年1月	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
壹	發包工程費				25,900,278	
壹-一	假設工程	式	1.00	886,930	886,930	
壹-二	整地工程				4,440,416	
壹-二-1	機械路床整理	m ²	14,077.00	8.00	112,616	
壹-二-2	借方(含滾壓夯實)	m ³	21,639.00	200.00	4,327,800	
壹.三	道路工程				6,524,116	
壹-三-1	放樣	m ²	3,616.78	20	72,336	
壹-三-2	12M道路	m ²	3,085.46	1,000	3,085,460	
壹-三-3	8M道路	m ²	531.32	1,000	531,320	
壹-三-4	3M擋土牆	M	102.00	14,800	1,509,600	
壹-三-5	土方(掛網植生護坡)	M	262.00	4,200	1,100,400	
壹-三-6	鋼筋樁擋土設施費(7M單側)	M	75.00	3,000	225,000	房屋後側
壹-四	排水工程				5,336,371	
壹-四-1	A1側溝(w=50*h=61cm)	M	96.87	3,870	374,887	
壹-四-2	A2側溝(w=50*h=60cm)	M	99.08	3,888	385,223	
壹-四-3	A2側溝(w=50*h=60cm)	M	42.06	3,732	156,968	
壹-四-4	A2側溝(w=50*h=60cm)	M	65.12	3,802	247,586	
壹-四-5	A5側溝(w=50*h=77cm)	M	140.38	4,349	610,513	
壹-四-6	A6側溝(w=50*h=69cm)	M	162.25	4,507	731,261	
壹-四-7	A7涵管(D=60cm)	M	11.00	2,155	23,705	
壹-四-8	A8涵管(D=60cm)	M	8.00	2,155	17,240	
壹-四-9	集水井(W=1.0m*0.6m*H=1.6m)	座	4.00	23,176	92,704	
壹-四-10	鍍鋅格柵板(40*100cm)	組	126.00	3,925	494,550	
壹-四-11	箱涵(W=130*H=130cm)	M	178.00	12,157	2,163,946	
壹-四-12	箱涵清掃孔(h=91cm)	座	2.00	18,894	37,788	
壹-五	污水工程				1,942,373	
壹-五-1	污水管線附屬工作，A型圓形預鑄污水人孔，標稱直徑1200mm，含導水槽及安裝，4.0m< H ≤ 5.0m	座	3	93,206	279,618	
壹-五-2	污水管線施工，短管推進，標稱管徑300mm，土層，不含管材	M	173	4,735	819,155	
壹-五-3	產品，污水管管材，塑化管，標稱管徑300mm，推進用管，含接頭、膠圈及必要之緩衝材	M	173	2,410	416,930	
壹-五-4	道路施工及復舊，道路，AC面層，厚5cm	m ²	63	350	22,050	
壹-五-5	道路施工及復舊，道路，AC層，厚5cm	m ²	63	600	37,800	
壹-五-6	瀝青混凝土面層刨除(或挖除)，厚5cm	m ²	63	40	2,520	
壹-五-7	污水管線施工，現場試驗，滲漏水試驗	M	173	60	10,380	
壹-五-8	污水管線施工，現場試驗，測試塊試驗	M	173	20	3,460	
壹-五-9	污水管線施工，管線檢視，小管徑管道閉路電視檢	M	173	260	44,980	
壹-五-10	施工照相及攝(錄)影	式	1	85,480	85,480	
壹-五-11	施工測量(含提供數位化圖檔及屬性資料草稿)	式	1	60,000	60,000	
壹-五-12	竣工文件(含提供數位化圖檔及屬性資料草稿)	式	1	60,000	60,000	
壹-五-13	施工中抽排水費	式	1	100,000	100,000	
壹-六	道路名牌及標線工程				168,524	
壹-六-1	道路中心及區界樁位測量	支	34.00	3,600	122,400	
壹-六-2	銅標埋設費	支	34.00	310	10,540	
壹-六-3	2MM厚熱拌塑膠反光標線(標線、標字)	m ²	93.55	266	24,884	
壹-六-4	輔2(4A)標誌	支	1.00	10,700	10,700	
壹-七	號誌燈工程				1,006,078	
壹-七-一	電源分界箱	組	3.00	13,715	41,145	
壹-七-二	號誌燈管線設備工程					
壹-七-二-1	三色號誌(含燈桿、基礎座及獨立接地等，配件全)	組	12.00	45,401	544,812	
壹-七-二-2	微型電腦控制器	組	3.00	107,016	321,049	

附件十一

重劃工程費用分析表〔預算〕

工程名稱	高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區-重劃工程			工作期限	360日曆天	
施工地點	高雄市大樹區			編製日期	108年1月	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
壹-七-二-3	600V PVC 控制電纜 8/C 2.0mm	M	32.00	52	1,664	
壹-七-二-4	600V XLPE 電纜 2/C 5.5mm ²	M	32.00	61	1,952	
壹-七-二-5	PVC "E" 管 $\phi 80\text{mm}$ t:5.5mm	M	16.00	173	2,768	
壹-七-二-6	PVC "E" 管 $\phi 52\text{mm}$ t:4.0mm	M	32.00	84	2,688	
壹-七-二-7	配管另料	式	1.00	7,000	7,000	
壹-七-二-8	配線另料	式	1.00	3,000	3,000	
壹-七-二-9	裝配工資	式	1.00	30,000	30,000	
壹-七-三	線路補助費	式	1.00	10,000	10,000	
壹-七-四	電氣系統接地工程(含銅棒、裸銅線、導線、焊藥等)，採責任施工，R<50歐姆	式	1.00	15,000	15,000	
壹-七-五	辦理用電申請及竣工檢驗費(不含台電規費)	式	1.00	15,000	15,000	
壹-七-六	雜項工程(含管溝開挖回填、打鑿修補、油漆等)及運雜費	式	1.00	10,000	10,000	
壹-八	路燈工程				603,212	
壹-八-一	路燈開關箱工程	組	3.00	16,330	48,990	
壹-八-二	路燈管線設備工程					
壹-八-二.1	路燈 LED燈105Wx1 220V (含燈桿、基礎座等，配件全)	組	12.00	32,112	385,344	
壹-八-二.2	600V XLPE 電纜 2/C 8mm ²	M	364.00	58	21,112	
壹-八-二.3	PVC "E" 管 $\phi 80\text{mm}$ t:5.5mm	M	30.00	173	5,190	
壹-八-二.4	PVC "E" 管 $\phi 52\text{mm}$ t:4.0mm	M	364.00	84	30,576	
壹-八-二.5	五金零星材料(含各式出線盒，拉線箱及接線盒)	式	1.00	6,000	6,000	
壹-八-二.6	配管另料	式	1.00	10,000	10,000	
壹-八-二.7	配線另料	式	1.00	5,000	5,000	
壹-八-二.8	裝配工資	式	1.00	35,000	35,000	
壹-八-三	線路補助費	式	1.00	10,000	10,000	
壹-八-四	電氣系統接地工程(含銅棒、裸銅線、導線、焊藥等)，採責任施工，R<50歐姆	式	1.00	15,000	15,000	
壹-八-五	辦理用電申請及竣工檢驗費(不含台電規費)	式	1.00	6,000	6,000	
壹-八-六	雜項工程(含管溝開挖回填、打鑿修補、油漆等)及運雜費	式	1.00	25,000	25,000	
壹-九	公兒工程				2,096,181	
壹-九-1	透水平板磚	m ²	564.00	850	479,400	
壹-九-2	預鑄路緣石(20*15*60cm)	M	391.00	1,000	391,000	
壹-九-3	花崗石休憩座椅(50*50*50cm)	座	10.00	28,000	280,000	
壹-九-4	無障礙坡道	座	1.00	7,971	7,971	
壹-九-5	公園認養告示牌	座	1.00	50,000	50,000	
壹-九-6	阿勃勒，H=300cm，W=100cm， $\delta = 8\text{cm}$	株	20.00	4,610	92,200	
壹-九-7	巴西地毯草皮	m ²	317.00	160	50,720	
壹-九-8	兒童遊具	組	1.00	235,000	235,000	
壹-九-9	健步機	組	2.00	15,000	30,000	
壹-九-10	安全彈性地墊50*50*4.5cm	m ²	105.00	2,050	215,250	
	機電、給水、排水工程					
壹-九-11	開關箱	只	1.00	30,000	30,000	
壹-九-12	景觀高燈	組	4.00	24,000	96,000	
壹-九-13	配管設備	式	1.00	15,000	15,000	
壹-九-14	配線設備	式	1.00	12,000	12,000	
壹-九-15	給水設備	式	1.00	19,000	19,000	
壹-九-16	排水設備	式	1.00	27,000	27,000	
壹-九-17	集水井	座	4.00	12,090	48,360	
壹-九-18	雙扁銅鍍鋅格柵板及安裝	只	4.00	4,320	17,280	
壹-十	雜項工程				941,167	

附件十一

重劃工程費用分析表〔預算〕

工程名稱	高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區-重劃工程			工作期限	360日曆天	
施工地點	高雄市大樹區			編製日期	108年1月	
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)
壹-十一-1	現有水溝銜接修復費	式	1.00	25,000	25,000	
壹-十一-2	與原有路面銜接整修費	式	1.00	75,000	75,000	
壹-十一-3	灑水費	式	1.00	50,000	50,000	
壹-十一-4	地下管線探勘及保護	式	1.00	25,000	25,000	
壹-十一-5	車行路徑及裸露地表環境維護費	式	1.00	36,500	36,500	
壹-十一-6	洗車台	座	1.00	100,000	100,000	
壹-十一-7	工地覆蓋防塵網	M2	1,309.00	63	82,467	
壹-十一-9	刺絲網圍籬	M	684.00	800	547,200	
壹-十一	寬頻管道工程				1,850,400	
壹-十一-1	纜線手孔	座	6.00	58,000	348,000	
壹-十一-2	4" ϕ PVC*6管+2" ϕ PVC*12管 纜線管路	m	250.00	4,200	1,050,000	
壹-十一-3	引上管路4"	m	156.00	710	110,760	
壹-十一-4	引上管路2"	m	468.00	730	341,640	
壹-十二	工程材料試驗費				104,510	
壹-十二-1	鋼筋一般物性試驗	支/組	4.00	1,350	5,400	
壹-十二-2	混凝土圓柱試體抗壓試驗(養護)	3個/組	5.00	1,000	5,000	包含坍度、氯離子
壹-十二-3	低強度混凝土圓柱試體抗壓試驗	2個/組	2.00	550	1,100	包含管流度、坍流度及氯離子
壹-十二-4	瀝青混凝土單位重、穩定值及流度試驗	組	4.00	5,715	22,860	
壹-十二-5	瀝青混凝土篩分析及瀝青含量試驗	組	4.00	4,285	17,140	
壹-十二-6	瀝青混凝土厚度試驗	顆/組	4.00	900	3,600	
壹-十二-7	瀝青混凝土壓實度試驗	顆/組	4.00	900	3,600	
壹-十二-8	平坦度試驗	組	2.00	7,500	15,000	
壹-十二-9	工地密度試驗(路床)(土壤)	孔/組	4.00	1,430	5,720	
壹-十二-10	土壤粒料比重及吸水率試驗	組	4.00	1,570	6,280	
壹-十二-11	工地密度試驗(基、底層)(級配)	孔/組	4.00	2,150	8,600	含厚度
壹-十二-12	級配粒料比重及吸水率試驗	組	4.00	1,570	6,280	
壹-十二-13	鍍鋅格柵蓋鍍鋅量	組	1.00	1,430	1,430	
壹-十二-14	路緣石尺寸	組	1.00	200	200	
壹-十二-15	路緣石抗壓強度	組	1.00	2,000	2,000	含裁切
壹-十二-16	路緣石高程許可差	組	1.00	300	300	

附件十二：重劃作業費概算 表

附件十二

高雄市第82期大樹區維新自辦市地重劃區重劃作業費用概算表

項目	單位	單價(元)	合計(元)	備註
一、人事費				
(一)技術員(1人)	36月	40,000	1,440,000	
(二)技工(1人)	36月	35,000	1,260,000	
小計			2,700,000	
二、業務費				
(一)旅運費	36月	5,000	180,000	
(二)設備費	1式	50,000	50,000	購置儀器。
(三)郵電費	36月	3,000	108,000	
(四)文具、紙張、印刷	36月	1,000	36,000	
(五)房租費	36月	6,000	216,000	
(六)水電費	36月	2,000	72,000	
小計			662,000	
三、地籍測量				
(一)邊界分割	5筆	400	2,000	土地邊界分割每筆800元，減半收取。
(二)範圍鑑界	20筆	2,000	40,000	土地鑑界規費每筆4,000元，減半收取。
(三)重劃後各宗地測量	20筆	2,000	40,000	土地測量規費每筆4,000元，減半收取。
(四)各宗地界樁埋設	20筆	300	6,000	每筆界樁費120元，埋設工資180元計300元。
小計			88,000	
總計			3,450,000	

附件十三：地上物拆遷補償 費預估表

附件十三

編號	地上物所有權人	座落地號				
1	黃振家等2人	968、970、971、972、973、974、975、976、977、981、982、1003				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
枇杷	中(4-6年)	1	棵	660	660	
紅龍果紅肉種	中(4-6年)	130	株	750	97,500	200株150,000元
玉荷包	大(7-10年)	35	棵	5,370	187,950	
香蕉	中(4-6年生)	5	棵	220	1,100	
香蕉	大(7-10年生)	7	棵	308	2,156	
番石榴	大(7-10年)	4	棵	1,650	6,600	
番石榴	中(4-6年生)	3	棵	2,200	6,600	
番石榴	小(2-3年)	10	棵	330	3,300	
磚造	平房	30.84	m ²	8,100	249,804	重建單價第三類
加強磚造	平房	12.73	m ²	12,900	164,217	重建單價第三類
立面補強費	7.55 × 3 × 12900 × 25%	22.65	m ²	12,900	73,046	主體構造重建單價百分之二十五
拆卸及安裝工資	普通工	5	人/天	1,980	9,900	
搬運車資	十五噸(不含)以下卡車	5	車	8,800	44,000	
鐵棚		17.32	m ²	1,000	17,320	
鐵棚		4.72	m ²	1,000	4,720	
鐵棚		12.73	m ²	1,000	12,730	屋頂
自行拆遷獎勵金	$249804 \times 25\% + 164217 \times 25\%$			103,505	依建築物主體構造補償費百分之二十五發給	
	補償金額加總			985,109		

編號	地上物所有權人	座落地號				
2	陳胡玉枝等2人	978-1、1000-1				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
仙桃	特大(11年生以上)	1	棵	1,320	1,320	
愛文芒果(改良種)	特大(11年生以上)	2	棵	3,300	6,600	
土芒果(在來種)	特大(11年生以上)	6	棵	3,850	23,100	
檳榔	特大(11年生以上)	9	棵	1,100	9,900	
可可椰子	特大(11年生以上)	5	棵	3,850	19,250	
楊桃	特大(11年生以上)	1	棵	3,300	3,300	
茶樹	甲(10年以上)	1	棵	358	358	
木瓜	特大(11年生以上)	1	棵	110	110	
竹子(綠竹)	甲(3年以上者)	3	檣	1,485	4,455	
龍眼	特大(11年生以上)	1	棵	4,400	4,400	
七里香	4公尺以上	1	棵	620	620	
輕型鋼鐵造	平房	25.45	m ²	3,200	81,440	重建單價第二類，非屬高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第5條規定之建築改良物以百分之50救濟
輕型鋼鐵造	平房	143.28	m ²	3,200	458,496	重建單價第二類，非屬高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第5條規定之建築改良物以百分之50救濟
畜舍類補償費	鋼鐵造	3.55	m ²	1,100	3,905	非屬第5條規定之建築改良物以百分之50救濟
拆卸及安裝工資	普通工	4	人/天	1,980	7,920	
拆卸及安裝工資	技術工	4	人/天	2,200	8,800	
搬運車資	十五噸(不含)以下卡車	4	車	8,800	35,200	
租金補貼	四人	4	人	30,000	30,000	重劃後未受配土地仍依第15條規定發放
人口遷移費	四人	4	人	100,000	100,000	
白鐵桶水塔	未滿一噸	2	桶	500	1,000	
自行拆遷獎勵金	$81,440 \times 25\% + 458,496 \times 25\%$			134,984	依建築物主體構造補償費百分之二十五發給	
	補償金額加總			935,158		

附件十三

編號	地上物所有權人	座落地號				
3	黃宏儒	867				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
鐵棚		93.3	m ²	1,000	93,300	
簡易圍籬		26.57	m	200	5,314	
補償金額加總				98,614		

編號	地上物所有權人	座落地號				
4	楊玉燕	859				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
磚造	平房	2.23	m ²	8,900	19,847	重建單價第二類
鐵棚		2.23	m	1,000	2,230	鐵皮屋頂
補償金額加總				22,077		

編號	地上物所有權人	座落地號				
5	梁建全等8人	948、949				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
綠竹	27×15=405	405	檣	1,485	601,425	每公畝15檣，約27公畝
補償金額加總				601,425		

編號	地上物所有權人	座落地號				
6	梁建全等8人	980				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
玉荷包	特大(11年生以上)	45	株	7,840	352,800	每10公畝30株，約15公畝
補償金額加總				352,800		

編號	地上物所有權人	座落地號				
7	張秀瓊等2人	915				
地上物種類/名稱	年期或等級、尺寸	數量/面積	單位	補償單價	補償總價	備註
鐵棚		264.00	m ²	1,000	264,000	
拆卸及安裝工資	普通工	2	人/天	1,980	3,960	
搬運車資	十五噸(不言)以下卡車	1	車	8,800	8,800	
鳳梨釋迦	特大	10	檣	2,200	22,000	
補償金額加總				298,760		

重劃區內總補償加總	3,293,943
-----------	-----------

註：本表為預估地上物拆遷補償費用，實際金額仍依公告之金額為準。

附件十四：五大銀行平均基 準利率佐證資料



賀年



您在這裡 [首頁](#) > [貨幣政策與支付系統](#) > [利率及準備率](#) > [利率](#) > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」 [回上一頁](#)

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

	日期：108 年 2 月 18 日 單位：年息百分比率
	一、「五大銀行平均存款利率」
	一個月期： 0.60 三個月期： 0.64 六個月期： 0.78 九個月期： 0.89 一年期： 1.04 二年期： 1.05 三年期： 1.07
	二、「五大銀行平均基準利率」： 2.63
	說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

[回頁首](#) [回上一頁](#)

展開



Google Play



Apple Store

[政府網站資料開放](#) [隱私權宣告](#) [資訊安全政策宣告](#) [Accesskey](#)
聯絡地址：10066台北市中正區羅斯福路一段2號 ([地圖](#))聯絡電話：(02)2357-1999,2393-6161 ([營業時間](#))

各局處室諮詢專線 免付費電話：0800-666268

傳真：(02)2357-1974

建議瀏覽解析度 1024 x 768

日期: 2019-02-18



附件十五：重劃後平均地價 物件參考資料

附件十五

鄰近土地交易參考物件資料

一、選取原則

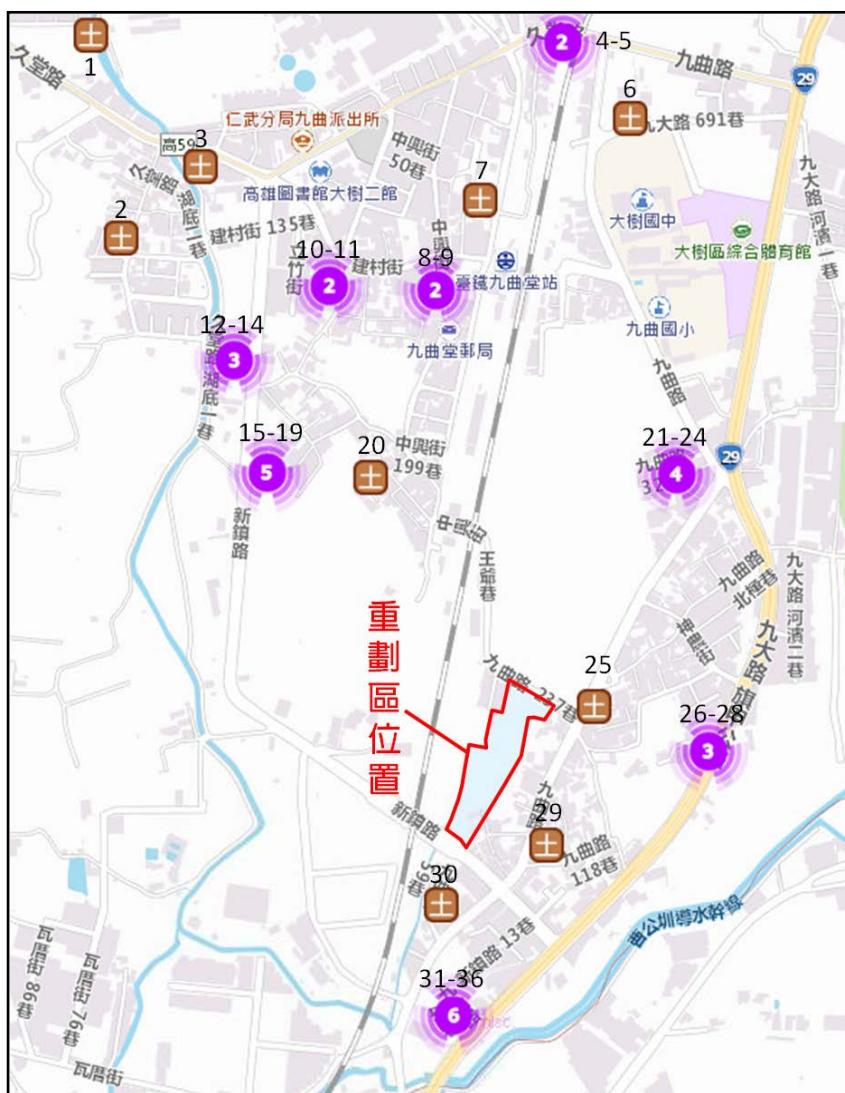
1. 實例價格屬正常價格者。
2. 與重劃區位置同屬一供需圈之近鄰地區或類似地區。
3. 選取近鄰地區近年交易實例作為比較標的，避免價格日期水準差異過大。
4. 考量重劃區周邊近二年來建築多屬透天住宅及透天店面形式，故以重劃區面臨新鎮路街廓劃設一宗深度 25M 及面寬 5M 作為重劃區基準宗地(如圖二)。

二、預估過程

參考鄰近地區近年(107/1-108/5)交易實例(如表一)，選取三個與基準宗地類似之實例作為比較標的，進行情況、價格日期、區域因素、個別因素等調整，並依調整後之差異百分率絕對值予以權重計算，求取基準宗地地價(如表二)，

經前述求取之基準宗地之價格後，依市地重劃實施辦法第20條規定估算重劃後區段價格，本案考量重劃區之整體土地坐落區位，依各街廓面臨道路寬度、土地使用分區等作為調整因素，調整各街廓區段地價，估算重劃區之平均重劃後地價為19,000元/m²(如表三)。

圖一、重劃區鄰近交易案例位置圖



表一、重劃區鄰近交易案例

編號	區段位置 或區段門牌	交易 年月	總價 (元)	單價 (元/m ²)	總面積 (m ²)	土地 筆數	備註
1	永豐段931~960地號	107/10	40,000,000	25,871	1546.15	2	
2	湖底段151~180地號	108/01	850,000	6,827	124.51	1	含未保存建物一戶。
3	東隆段601~630地號	108/05	490,057	35,460	13.82	1	向政府機關承購之案件。
4	九曲段61~90地號	107/05	800,000	18,034	44.36	1	父賣給子。
5	九曲段61~90地號	107/03	1,000,000	11,896	84.06	1	
6	新興段1021~1050地號	108/01	1,591,367	25,630	62.09	1	向政府機關承購之案件。
7	中興段241~270地號	107/08	549,380	19,502	28.17	1	親友、員工或其他特殊關係間之交易。含增建或未登記建物。
8	東隆段241~270地號	107/07	707,360	24,200	29.23	1	
9	中興段691~720地號	107/03	3,960,000	21,842	181.3	3	含增建或登記建物
10	東隆段481~510地號	108/03	2,000,000	33,546	59.62	1	親友員工或其他特殊關係間之交易。
11	東隆段481~510地號	107/12	1,920,000	32,204	59.62	1	含增建或未登記建物
12	東隆段631~660地號	108/02	5,808,755	20,327	285.77	2	
13	東隆段631~660地號	107/08	3,510,360	20,328	172.69	2	
14	東隆段631~660地號	107/07	1,680,448	20,344	82.6	2	
15	湖底段631~660地號	108/04	1,000,000	13,278	75.31	1	
16	湖底段661~690地號	107/10	3,100,000	20,083	154.36	6	部分道路用地
17	湖底段601~630地號	107/10	400,000	10,727	37.29	1	
18	湖底段601~630地號	107/03	700,000	18,772	37.29	1	含未登記建物
19	湖底段601~630地號	107/01	1,100,000	12,155	90.5	2	地上建物未保存登記
20	湖底段601~630地號	107/01	50,000	5,624	8.89	1	親友員工或其他特殊關係間之交易。
21	九曲段631~660地號	107/08	3,000,000	35,566	84.35	1	含增建或未登記建物
22	九曲段691~720地號	107/05	4,000,000	19,460	205.55	3	部分人行步道，親友、員工或其他特殊關係間之交易
23	九曲段661~690地號	107/04	550,000	11,518	47.75	2	
24	九曲段661~690地號	107/01	2,400,000	20,330	118.05	2	含未保存登記平房
25	維新段451~480地號	107/09	1,036,685	38,900	26.65	1	向政府機關承購之案件。
26	維新段721~750地號	107/06	7,983,278	30,250	263.91	4	
27	維新段691~720地號	107/05	4,061,958	22,665	179.22	3	
28	維新段721~750地號	107/04	1,714,812	24,200	70.86	1	比較標的1
29	維新段751~780地號	108/05	3,245,550	21,000	154.55	1	親友員工或其他特殊關係間之交易。
30	維新段1261~1290地號	108/04	2,700,000	21,176	127.5	1	比較標的2
31	維新段1321~1350地號	108/02	1,818,686	29,310	62.05	1	向政府機關承購之案件。
32	維新段1321~1350地號	107/10	995,826	44,200	22.53	1	向政府機關承購之案件。
33	維新段1321~1350地號	107/03	5,657,000	26,918	210.16	1	比較標的2
34	維新段1321~1350地號	107/03	6,039,000	28,735	210.16	1	
35	維新段1321~1350地號	107/03	6,039,000	28,735	210.16	1	
36	維新段1321~1350地號	107/03	5,657,000	26,919	210.15	1	

表二、基準價格預估表

比較主要項目	比較細項	基準宗地	比較標的1		比較標的2		比較標的3		
		條件	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率	
位置(土地坐落或建物門牌)	重劃區	維新段721~750地號		維新段1261~1290地號		維新段1321~1350地號			
總價(元)	-	1,714,812		2,700,000		5,657,000			
土地價格(元/平方公尺)	-	24,200		21,176		26,918			
情況調整百分率(A)	一般正常情況	一般正常情況	0%	一般正常情況	0%	一般正常情況	0%	一般正常情況	0%
價格日期調整百分率(B)	-	107/4	1%	108/4	0%	107/3	1%		
區域因素調整	交通運輸	主要道路寬度	20M	24M	-3%	20M	0%	24M	-3%
		公車之便利性	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
		交流道之有無及接近交流道之程度	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
		小計	-	-	-3%	-	0%	-	-3%
	自然條件	景觀	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
		排水之良否	普通	普通	0%	普通	0%	普通	0%
		災害影響	無	無	0%	無	0%	無	0%
		小計	-	-	0%	-	0%	-	0%
	公共設施	學校(國小、國中)	有	有	0%	有	0%	有	0%
		市場(傳統、超級、超大型市場)	有	有	0%	有	0%	有	0%
		公園、廣場、徒步區	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
		服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關)	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
		小計	-	-	0%	-	0%	-	0%
	發展趨勢	佳	最佳	-5%	佳	0%	最佳	-5%	
	其他如治安、地方聲望	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%	
區域因素調整百分率(C)		-	-	-8%	-	0%	-	-8%	
個別因素調整	宗地條件	面積(平方公尺)	125.00	70.86	3%	127.5	0%	210.16	-3%
		形狀	方整	方整	0%	方整	0%	方整	0%
		小計	-	-	3%	-	0%	-	-3%
	道路條件	道路寬度	12M	12M	0%	8M	3%	12M	0%
		臨路情形	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
		聯外道路	佳	最佳	-3%	佳	0%	最佳	-3%
		小計	-	-	-3%	-	3%	-	-3%
	周邊環境條件	地勢	平坦	平坦	0%	平坦	0%	平坦	0%
		日照	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
		停車方便性	良好	良好	0%	良好	0%	良好	0%
		小計	-	-	0%	-	0%	-	0%
	成熟度	普通	最佳	-10%	佳	-5%	最佳	-10%	
個別因素調整百分率(D)		-	-	-10%	-	-2%	-	-16%	
土地總調整率 $E=(1+A)*(1+B)*(1+C)*(1+D)$		-	0.83628		0.98		0.780528		
土地試算價格(元/m ²)		-	20,238		20,752		21,010		
差異百分率絕對值加總		-	17%		2%		23%		
土地權重		-	30%		50%		20%		
基準宗地地價(元/m ²)									20,650

表三、重劃後區段價格預估表

區段	面積	基準價格	土地使用分區		道路寬度		調整後區段價格	
1	943.83	20,700	商	+1,500	12M	-2,000	20200	19,065,366
2	3934.42	20,700	住	0	12M	-2,000	18700	73,573,654
3	3714.15	20,700	住	0	12M	-2,000	18700	69,454,605
4	551.75	20,700	住	0	20M	0	20700	11,421,225
小計	9144.15							173,514,850
重劃後平均地價								18,976

圖二、重劃後區段位置示意圖

