

副 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：李美玲
電話：03-8227171分機473.474
傳真：03-8242098
電子信箱：melin@hl.gov.tw

受文者：本府地政處重劃科

發文日期：中華民國109年12月29日

發文字號：府地價字第1090254762號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：簽到表、會議紀錄、委員發言摘要

主旨：檢送本縣109年第3次地價及標準地價評議委員會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府109年12月2日府地價字第1090234424號開會通知單續辦。

正本：本縣各地價及標準地價評議委員

副本：本縣各地政事務所、本府地政處重劃科、本府地政處地價科（均含附件）

縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權主管處長決行

花蓮縣 109 年第 3 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

壹、時間：109 年 12 月 9 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：本府小簡報室

參、出席委員及人員：應到 16 人，出席委員 10 人、請假 6 人，達法定開會人數，詳如簽到簿。

肆、主席：張副主任委員逸華代理 記錄：李美玲

伍、主席致詞：法定人數已到，會議開始。

陸、會議說明：地價科（略）

柒、提案討論：

提案一：評定本縣第 16 期（玉里鎮仁愛）及第 17 期（玉里鎮民國）市地重劃區重劃前、後地價。

決議：照案通過。

提案二：評定本縣 110 年各鄉、鎮、市平均地權土地各地價區段公告土地現值。

決議：本縣 110 年公告土地現值地價區段數計 6,198 個區段，全縣平均調漲 0.3%，公告土地現值占市價 90.14%，照案通過。

捌、臨時動議：

鐘委員燦榮：蘇花改通車後將帶來人潮與商機，建議挑選大面積辦理重劃，最主要可增加縣府財源，再者地主及政府均得利，鼓勵重劃科積極辦理重劃業務。

吳處長泰焜：目前吉安住一住宅區自辦市地重劃面積約 42 公頃，東華大學城特定區面積約 115 公頃，預定以市地重劃方式辦理開發已成立籌備會，以上是面積較大的重劃區。

玖、主席宣布散會。

花蓮縣 109 年第 3 次地價及標準地價評議委員會 委員發言摘要

壹、提案討論：

提案一：評定本縣辦理第 16 期(玉里鎮仁愛)及第 17 期(玉里鎮民國)市地重劃區，重劃前後地價。

第 16 期：

重劃科簡報(略)：請主席裁示。

主席：玉里地政事務所有無補充報告。

玉里所：無。

主席：地政處吳處長有無補充報告。

吳處長泰焜：無。

主席：請各位委員表示意見。

王委員明朝：重劃區內之土地所有權人是否有領取現金。

重劃科：本區無土地所有權人領取現金，均以土地分配。

鐘委員燦榮：現地之使用狀況為重劃前地價考慮因素之一，本區部分土地蓋有木屋或其他建物等情形，此類土地因使用狀況不同，相對投資成本亦不同，是否有考量地價之間的平衡，另外，素地與有地上物之土地二者價格為何？請說明。

重劃科：重劃屬自償行為，原則以工程施工或土地分配時，才會拆除原有建物。本區停車場內之樹木移除，將會發給補償費；建物部分之所有權人，在本區擁有之土地超過二分之一，所以原有建物均坐落在分配土地上，無需拆遷之情形。土地重劃開發成本是以自償性為原則，財務推估亦是以平衡為考量，期

望重劃後標售抵費地有一些盈餘，作為重劃後公設地管理維護之費用，以目前財務估算來看，本單位認為是合理。

鐘委員燦榮：業務單位可能不瞭解我的意思，有建築物之土地，基本上會有整地或投資的成本，類似買賣土地時，有建築物將會產生一些利潤。畢竟素地與有建物之土地二者是有差異的。對重劃整體而言，財務估算本應當平衡，就個別宗地之使用狀況亦應列入考量，法規也有此項規定，請斟酌。

重劃科：重劃後之地價查估方法有提到，既成社區參加重劃有減輕負擔之原則，以重劃前為合法建物或提出合法建物證明文件適用之，本區建物均屬土地所有權人所有，且土地原位次分配，將無拆除建物之情形。

陳委員榮孝：關於鐘委員的意見應該是，土地上有建築物則為基地價格，無建築物為素地價格。但如果重劃區內有未辦保存登記或簡陋之建物，且未做最有效使用時，基本上土地改良物之效益可忽略之，可將其土地視為素地價格，除非做最有效之使用，才列入考慮基地價格之效益。

重劃科：經實地查估，重劃區南側之木屋確實非常簡陋老舊，而且屋齡達 50 年之久，殘餘價值甚低。

主席：玉里地政事務是否實地勘查過重劃區內之使用狀況，建物是否非常簡陋。

玉里所：是，相當簡陋的木造鐵皮屋，居住者可能向地主承租的。

主席：有人居住嗎？

玉里所：有人居住。

主席：為避免重劃後造成困擾，委員的顧慮承辦單位瞭解嗎？

重劃科：瞭解。說明會已辦理許多場次，當地居民已完全瞭解。地主們也希望儘快完成重劃，取得土地權狀後，能早日申請建築使用，所以本區私有土地所有權人全數同意，並取得全數同意書。

王委員明朝：市地重劃是原位次分配，無需考量土地改良物的問題，所以建物部分無影響。

主席：其他委員是否有意見，如無意見，照案通過。

決議：依業務單位提案，照案通過。

第 17 期：

重劃科簡報（略）：請委員審議。

主席：玉里地政事務所是否補充。

玉里所：無。

王委員明朝：領現金的部分，是斜角那塊不足最小建築單位面積，對嗎？

重劃科：是的。

主席：請各委員提問，如無意見，照案通過。

決議：依業務單位提案，照案通過。

提案二：評議本縣 110 年期各鄉鎮市平均地權土地各地價區段公告土地現值：

地價科簡報（略）：請委員審議。

主席：吳處長有無補充。

吳處長泰焜：說明各縣市公告土地現值調漲情形。

地價科：本縣 109 年公告土地現值平均調漲 0.22%，全國平均調漲 0.72%，位居全國第 18 名。

主席：基本上本縣地價或公告土地現值均位居全國各縣市排名之末段，請各委員表達意見。

夏委員貴勇：簡報說明與市價動態相當符合。

主席：蘇花改的通車確實帶動本縣助益頗多，各委員有無意見，如無意見就按照調整比率，照案通過。

決議：本縣 110 年公告土地現值地價區段數計 6,198 個區段，全縣平均調漲 0.3%，公告土地現值占市價 90.14%，照案通過。

貳、臨時動議：

主席：請各委員提供意見，作為公部門施政之參考或依據。

鐘委員燦榮：蘇花改通車後將帶來人潮與商機，建議挑選大面積辦理重劃，主要可增加縣府財源，再者，地主與政府均得利，鼓勵重劃科積極辦理重劃業務。

吳處長泰焜：目前吉安住一住宅區自辦市地重劃面積約 42 公頃，東華大學城特定區面積約 115 公頃，預定以市地重劃方式辦理開發已成立籌備會，以上是面積較大的重劃區。

主席：會議圓滿，散會。

花蓮縣政府會議簽到表

花蓮縣 109 年第 3 次地價及標準地價評議委員會

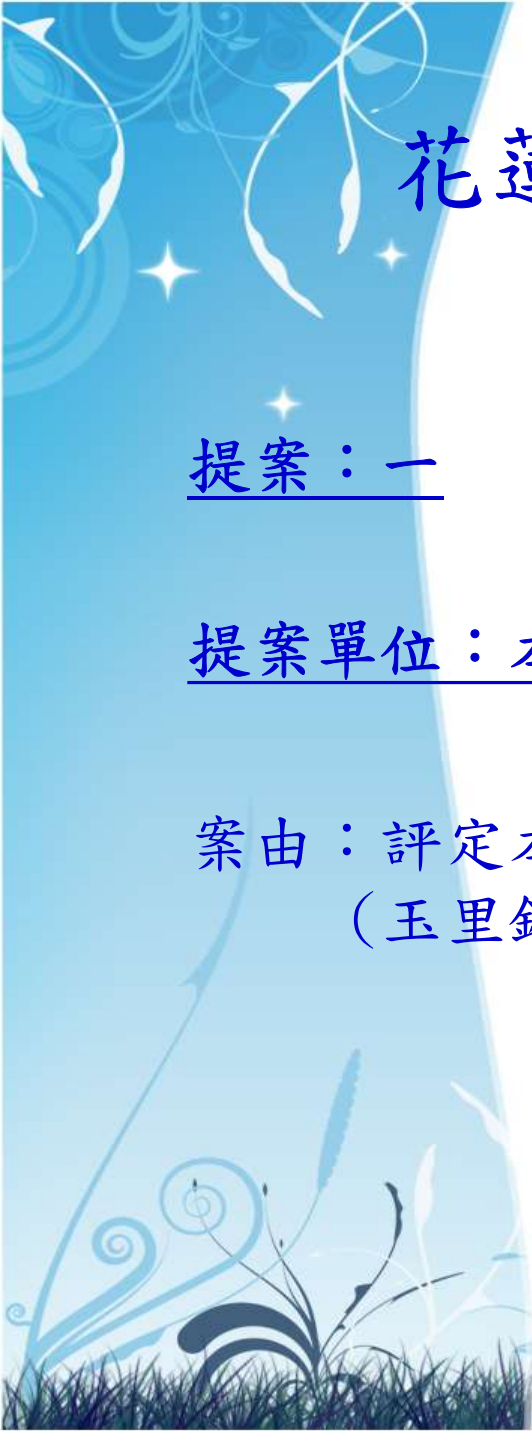
時間：109 年 12 月 9 日（星期三）下午 2 時

地點：花蓮縣政府小簡報室（2 樓）

出席人員或單位	簽名
徐主任委員榛蔚	請假
張副主任委員逸華	張逸華
黃委員馨	請假
湯委員文章	請假
鍾委員換仁	鍾換仁
吳委員政芳	請假
王委員明朝	王明朝
陳委員榮孝	陳榮孝
鍾委員燦榮	鍾燦榮

出席人員或單位	簽名
林委員武順	林武順
王委員錦華	王錦華
夏委員貴勇	夏貴勇
吳委員泰焜	吳泰焜
鄧委員子榆	請假
吳委員昆儒	請假
呂委員玉枝	呂玉枝

列席人員或單位	簽名
花蓮地政事務所	王秋雪、姚偉松 林寶山、楊國雄、謝清松
鳳林地政事務所	黃睿彬 張都賢、詹國仰、黃文成 高偉訓、許玄揚、李有華
玉里地政事務所	鄭曉鳴、李德薰 王川源、張瑜芬
本府地政處 重劃科	劉志瑋、詹明諱、黃國雄 黃顯玉、黃達芬、李明雄
本府地政處 地價科	曾梅珍、李美玲 陳雅玲、林國銘 洪隆君、許仁南 陳建宏

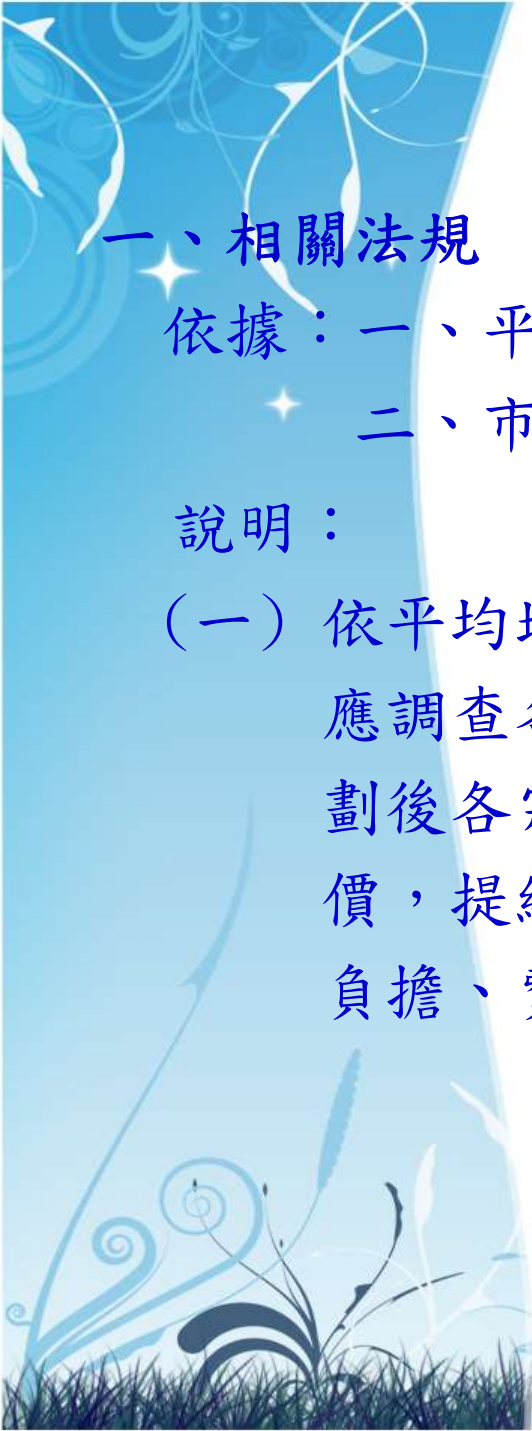


花蓮縣109年第3次地價及標準 地價評議委員會

提案：一

提案單位：本府地政處重劃科

案由：評定本縣辦理第16期(玉里鎮仁愛)及第17期
(玉里鎮民國)市地重劃區重劃前、後地價。



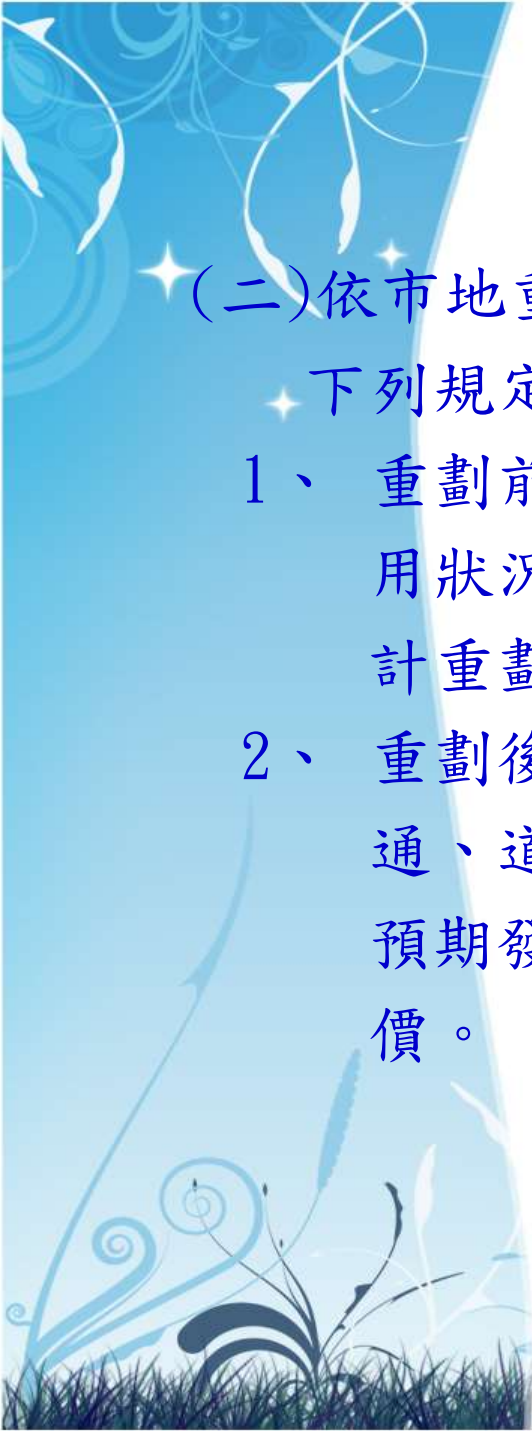
一、相關法規

依據：一、平均地權條例施行細則第81條

★ 二、市地重劃實施辦法第20條

說明：

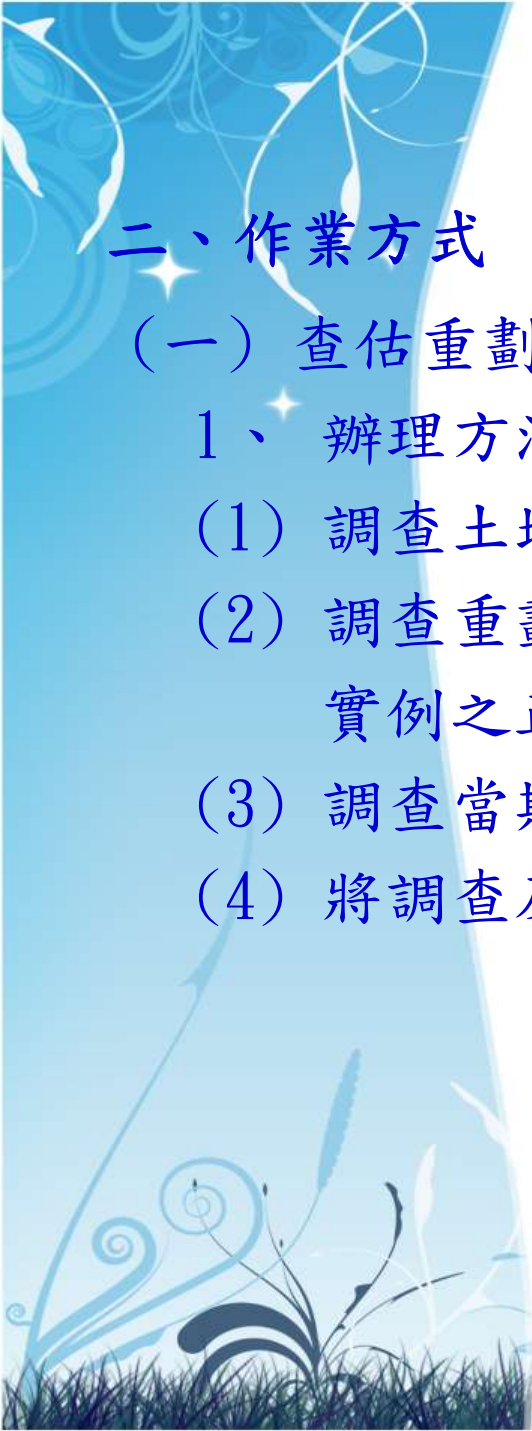
(一) 依平均地權條例施行細則第81規定辦理市地重劃時，應調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。



★(二)依市地重劃實施辦法第20條規定重劃前後之地價應依

★下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

- 1、 重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。
- 2、 重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

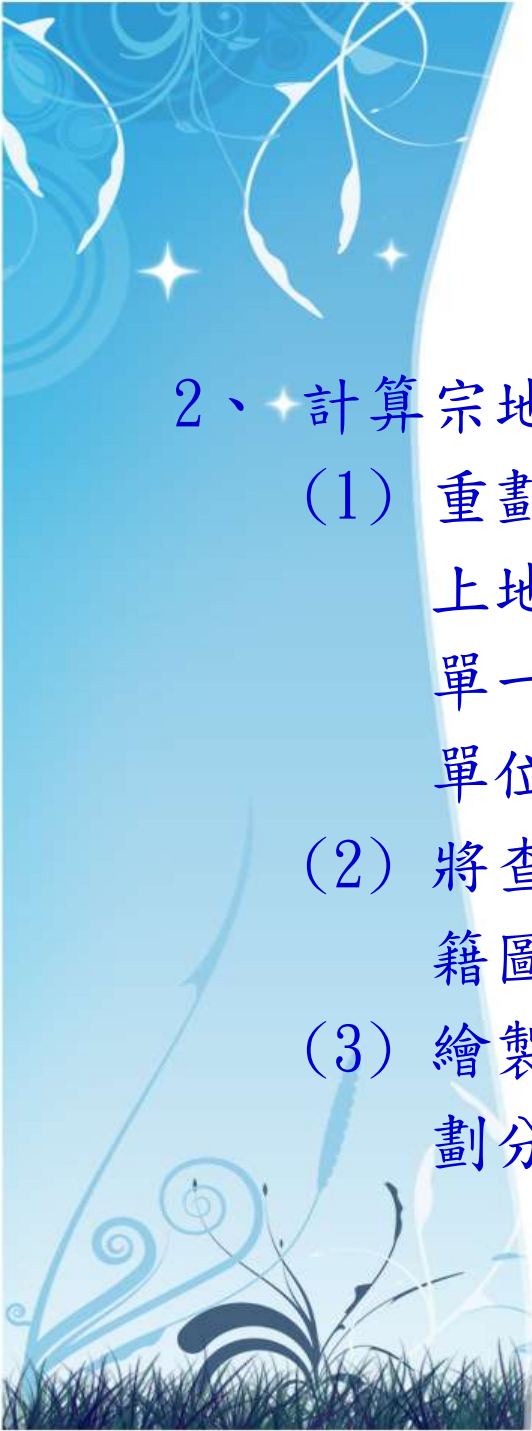


二、作業方式

(一) 查估重劃前地價

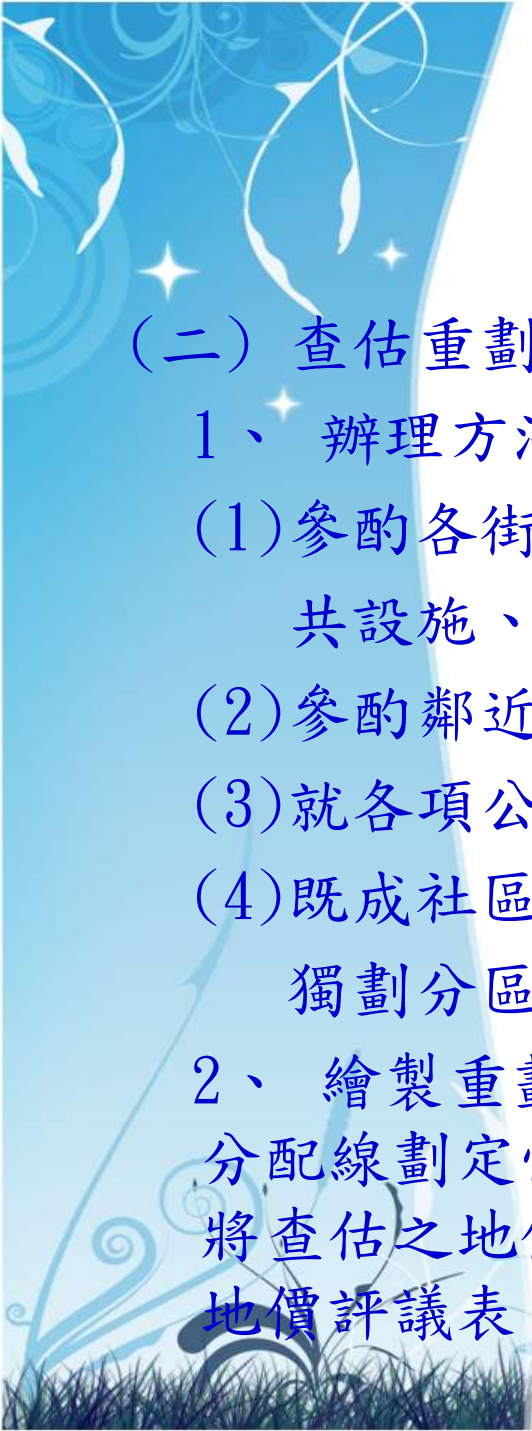
1、辦理方法：

- (1) 調查土地位置、地勢、交通及使用狀況。
- (2) 調查重劃區內及附近土地買賣實例，並研析土地買賣實例之正確性，屬正常價格者始能採用。
- (3) 調查當期公告現值。
- (4) 將調查及蒐集之地價資料加註或套繪於重劃前地籍圖。



2、✧計算宗地地價及繪製重劃前地價圖表：

- (1) 重劃前地價之評估，係為宗地地價，如跨越兩個以上地價區段之宗地，其地價應按面積加權計算為單一地價（計算至個位數，個位數以下四捨五入，單位為元/平方公尺）。
- (2) 將查估之各宗土地重劃前地價分別註入於重劃前地籍圖，並繪製重劃前地價圖及編造地價評議表。
- (3) 繪製重劃前地價圖時，得依「地價調查估計規則」劃分地價區段有關規定繪製。



(二) 查估重劃後地價

1、 辦理方法：

- (1)參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用區及重劃後預期發展情形。
- (2)參酌鄰近區外已開發地區地價之趨勢。
- (3)就各項公共設施情形，比照推定各路線價或區段價。
- (4)既成社區應參酌重劃計畫書擬減輕負擔情形，配合單獨劃分區段，以利計算。

2、 繪製重劃後地價圖表：利用市地重劃作業用圖，配合分配線劃定情形，予以劃設路線價或區段價之範圍，再將查估之地價於圖上註明，並繪製重劃後地價圖及編造地價評議表。



請審議第一案

第16期(玉里鎮仁愛)市地重劃區位置

本重劃區位處玉里都市計畫區之東北側，為原兒童遊樂場用地「兒二-一」之街廓，總面積0.3502公頃。

四至範圍如下：

東：仁愛路二段228巷為界。

西：仁愛路二段為界。

南：建國五街為界。

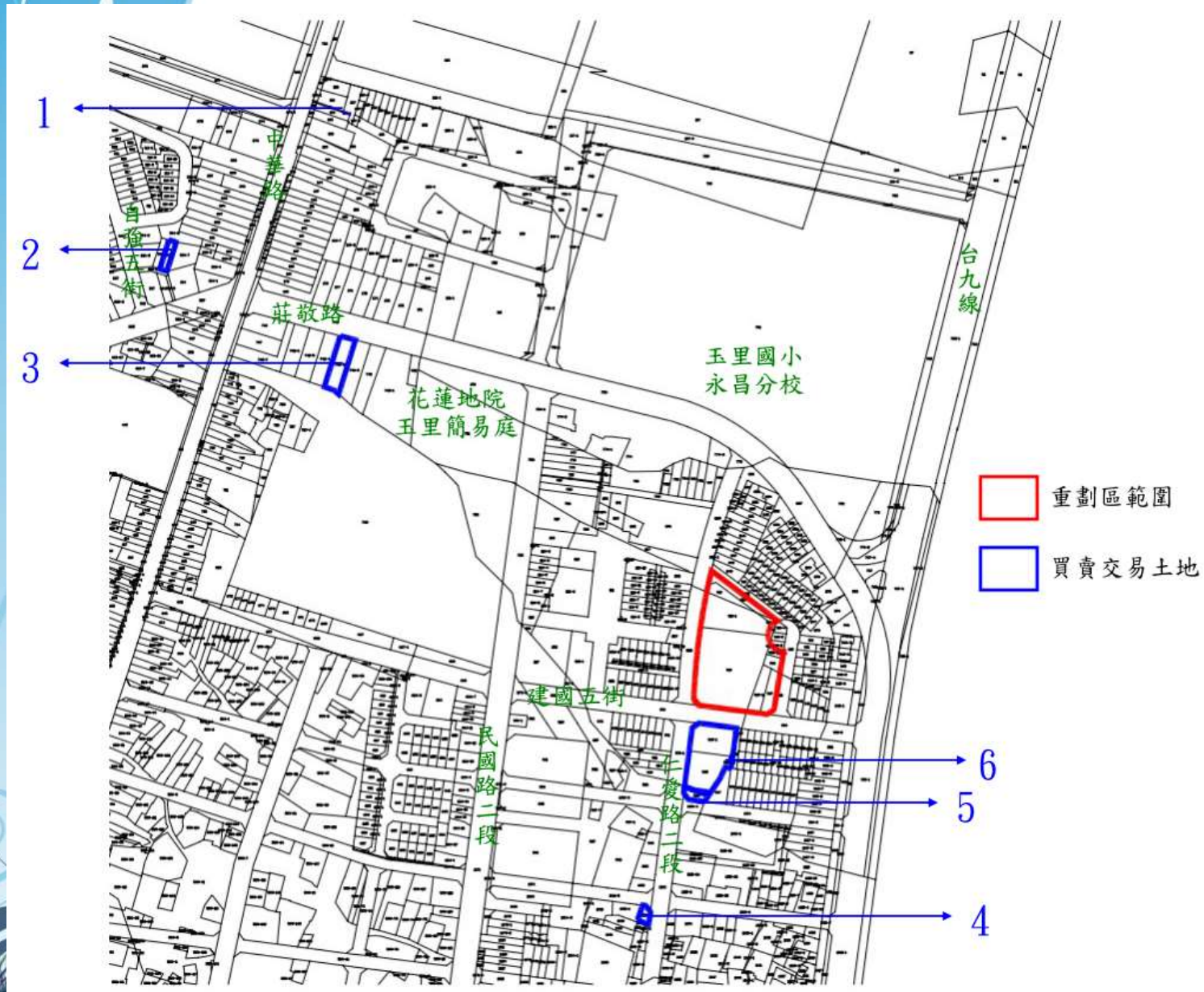
北：仁愛路二段228巷為界。



第16期(玉里鎮仁愛)市地重劃區土地使用現況

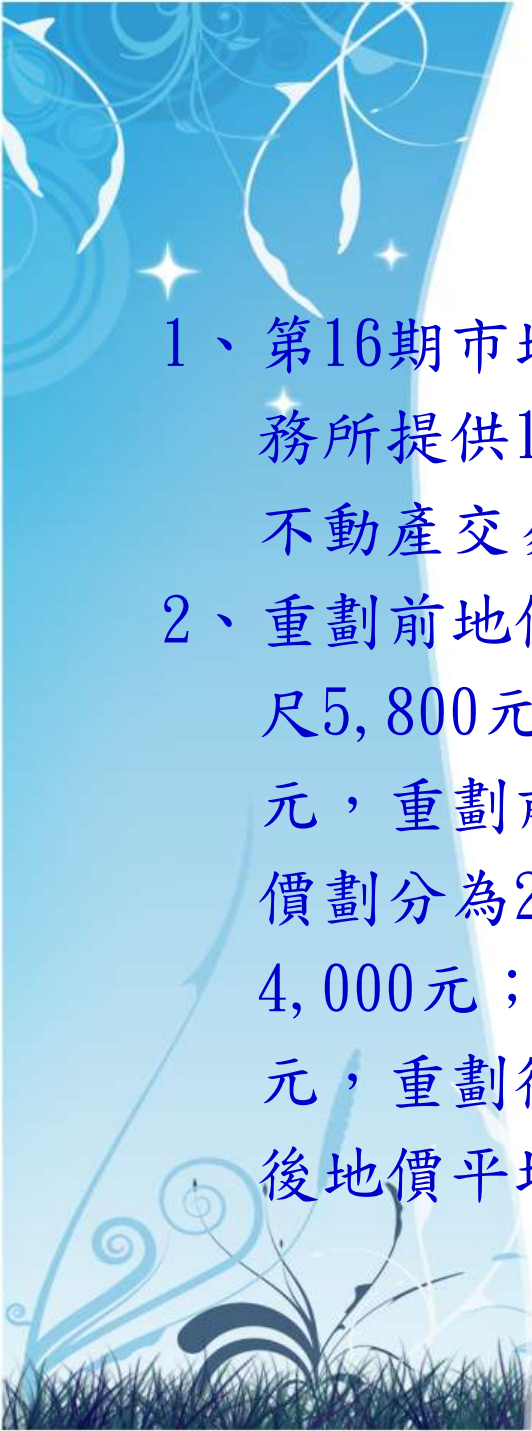


第16期(玉里鎮仁愛)市地重劃區周邊不動產交易實價登錄案件 分布示意圖(106-108年土地)

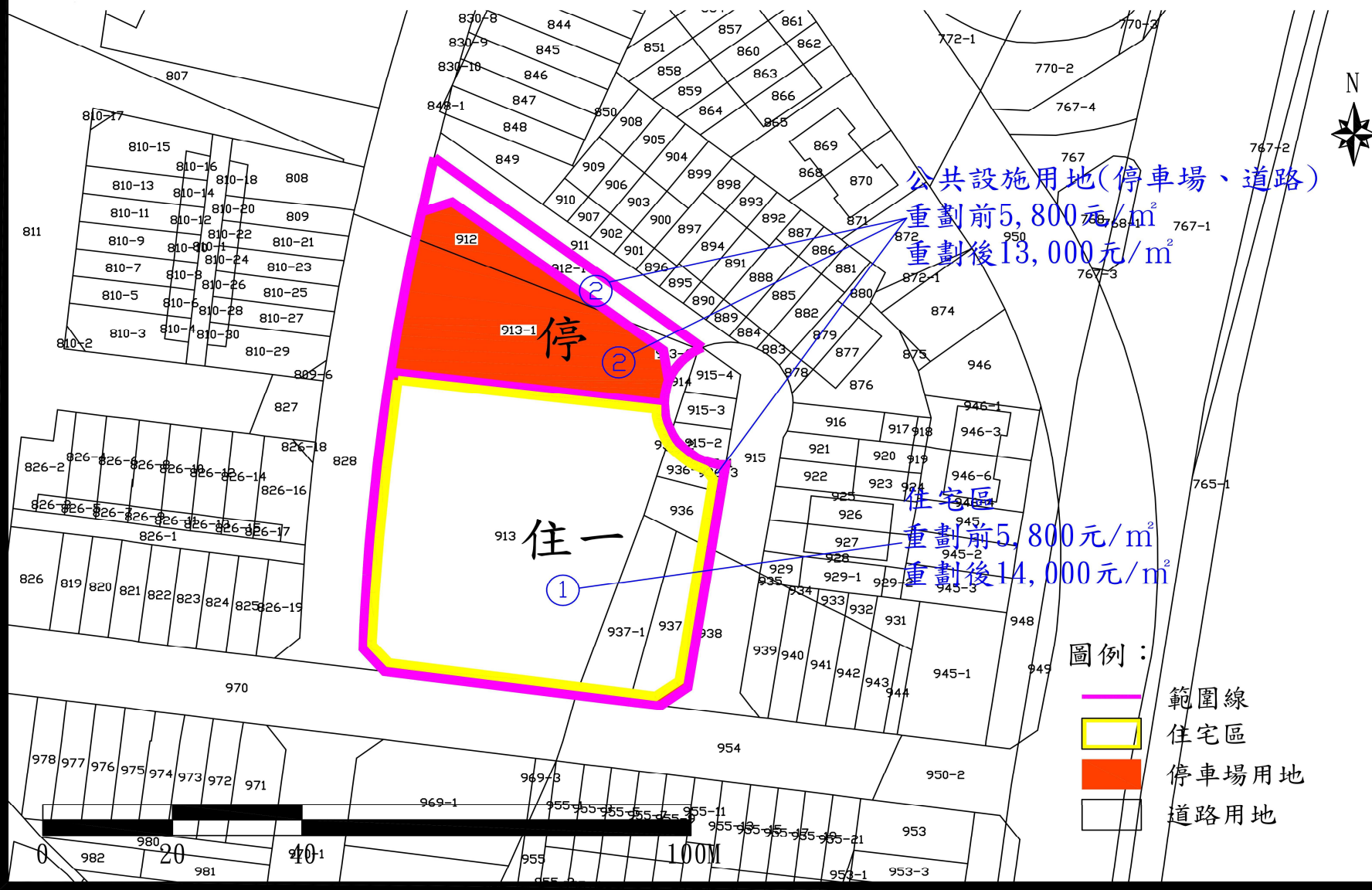


第16期(玉里鎮仁愛)市地重劃區周邊不動產交易實價登錄案件

編號	鄉鎮市區	地段	地號	土地移轉總面積 (平方公尺)	單價 (元/平方公尺)	總價(元)	交易日期	交易 標的	使用 分區	建蔽率 容積率	備註
1	玉里鎮	玉昌段	131-1	4	11,000	44,000	10706	土地	住二	60% 200%	畸零地或有合併使用 之交易。
2	玉里鎮	玉昌段	305	88	14,773	1,300,000	10603	土地	住一	60% 180%	含增建或未登記建物。
3	玉里鎮	玉昌段	748-3	332	15,663	5,200,000	10807	土地	住二	60% 200%	
4	玉里鎮	玉昌段	1058-2	62	18,065	1,120,000	10610	土地	住一	60% 180%	
5	玉里鎮	玉昌段	968	80	21,000	1,680,000	10604	土地	住一	60% 180%	
6	玉里鎮	玉昌段	955-24 968-1 969 969-1	1020	22,696	23,150,000	10806	土地	住一	60% 180%	

- 
- 1、第16期市地重劃區重劃前後查定地價係參酌玉里地政事務所提供106年1月至108年12月鄰近地區(參考住宅區)不動產交易實價推估。
 - 2、重劃前地價劃分為2個區段，第1區段價(住)為每平方公尺5,800元；第2區段價(停、道)為每平方公尺5,800元，重劃前平均地價為每平方公尺6,500元。重劃後地價劃分為2個區段，第1區段價(住)為每平方公尺1萬4,000元；第2區段價(停、道)為每平方公尺1萬3,000元，重劃後平均地價為每平方公尺1萬3,500元。重劃前後地價平均上漲率為2.08倍。

花蓮縣第16期(玉里鎮仁愛)市地重劃區 重劃前後地價評議圖





請審議第二案

第17期(玉里鎮民國)市地重劃區位置

本重劃區位處玉里都市計畫區之東北側，西側為中華電信無線電波站，為原市場用地「市二」之街廓，總面積0.1618公頃。

四至範圍如下：

東：以建國五街30巷為界。

西：以民國路二段為界。

南：以建國五街為界。

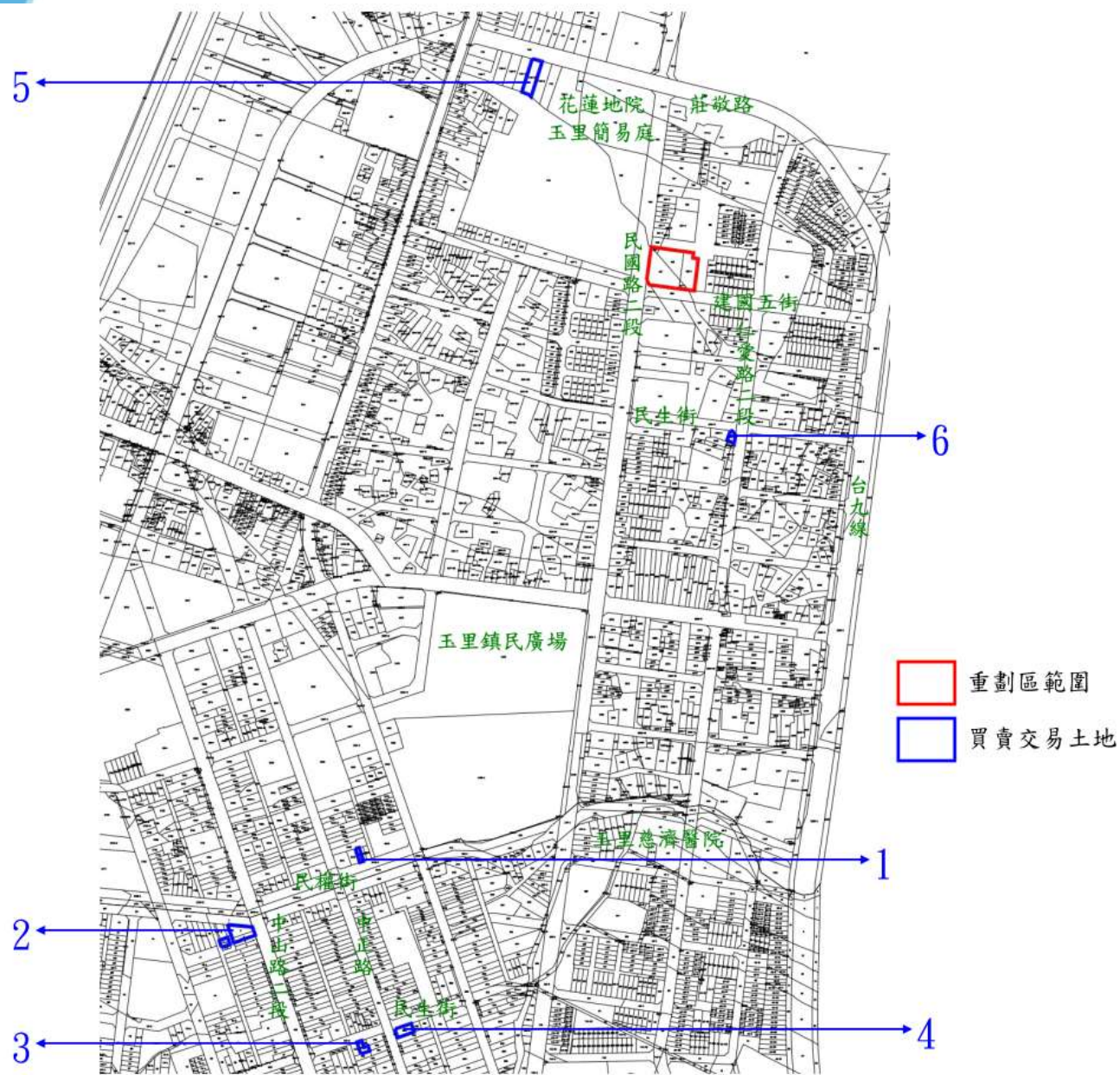
北：以仁愛路二段227巷為界。



第17期(玉里鎮民國)市地重劃區土地使用現況

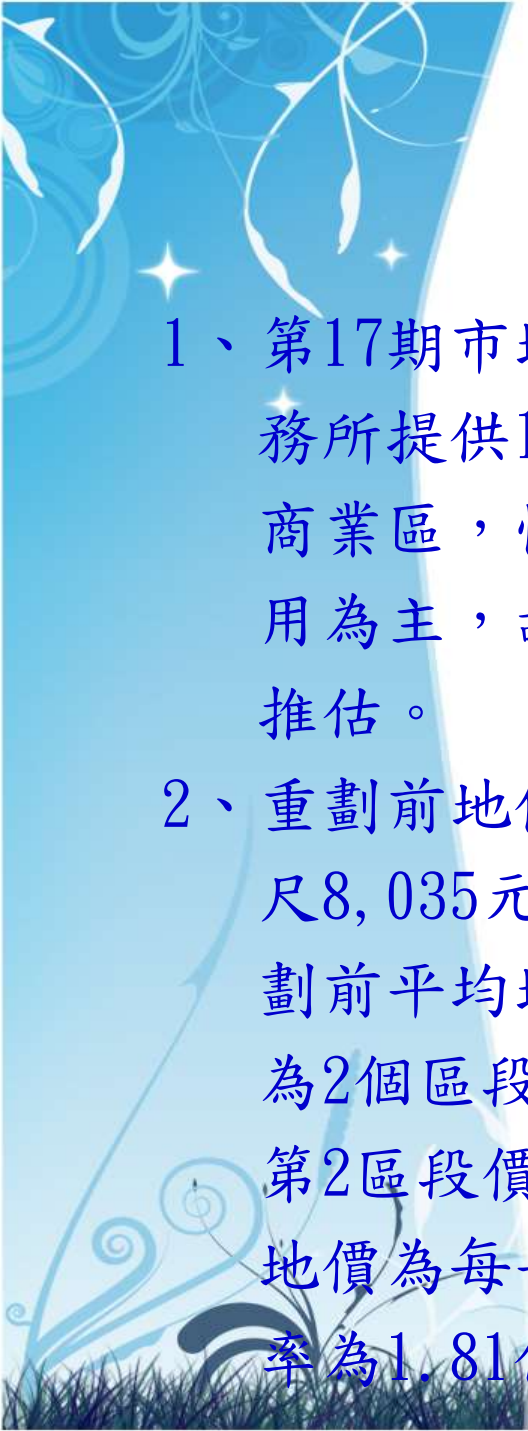


第17期(玉里鎮民國)市地重劃區周邊不動產交易實價登錄案件 分布示意圖(106-108年土地)



第17期(玉里鎮民國)市地重劃區周邊不動產交易實價登錄案件

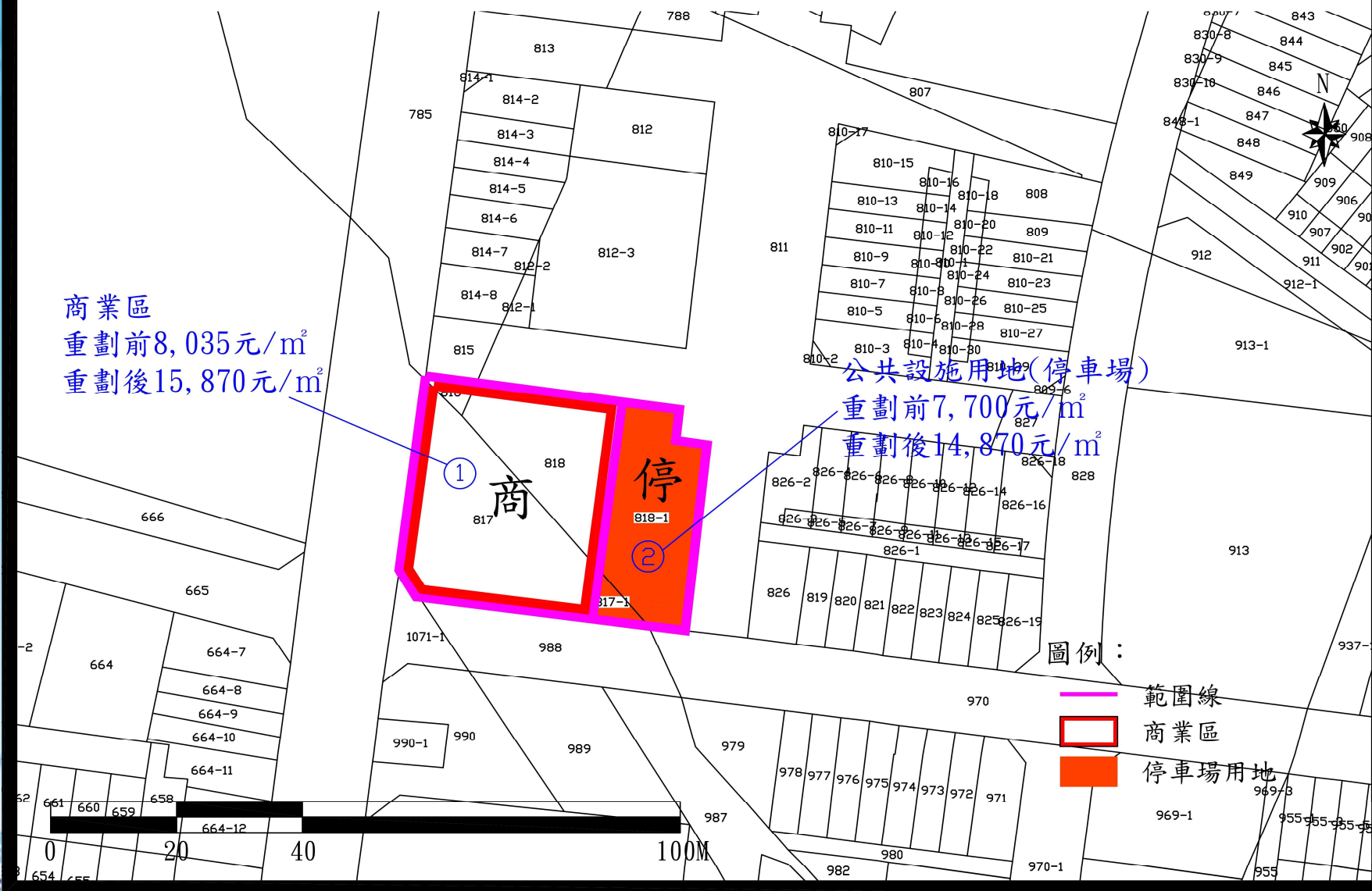
編號	鄉鎮市區	地段	地號	土地移轉總面積 (平方公尺)	單價 (元/平方公尺)	總價(元)	交易日期	交易 標的	使用 分區	建蔽率 容積率	備註
1	玉里鎮	玉昌段	1639-2	53	60,377	3,200,000	10810	土地	商一-三	80% 240%	本件買賣含地上未辦 保存登記建物一棟。
2	玉里鎮	玉城段	2-1 3 4	69.2	46,243	3,200,000	10708	土地	商一-四	80% 240%	地上有未登記建物。
3	玉里鎮	玉璞段	490-1	41	73,171	3,000,000	10808	土地	商一-十	80% 240%	含增建或未登記建物。
4	玉里鎮	玉璞段	599	34	30,250	1,028,500	10703	土地	商一-十 一	80% 240%	
5	玉里鎮	玉昌段	748-3	332	15,663	5,200,000	10807	土地	住二	60% 200%	
6	玉里鎮	玉昌段	1058-2	62	18,065	1,120,000	10610	土地	住一	60% 180%	

- 
- 1、第17期市地重劃區重劃前後查定地價係參酌玉里地政事務所提供106年1月至108年12月鄰近地區(本區雖規劃為商業區，惟商業性質係屬鄰里型商業，周邊以純住宅使用為主，故參考商業區及部分住宅區)不動產交易實價推估。
 - 2、重劃前地價劃分為2個區段，第1區段價(商)為每平方公尺8,035元；第2區段價(停)為每平方公尺7,700元，重劃前平均地價為每平方公尺8,500元。重劃後地價劃分為2個區段，第1區段價(商)為每平方公尺1萬5,870元；第2區段價(停)為每平方公尺1萬4,870元，重劃後平均地價為每平方公尺1萬5,370元。重劃前後地價平均上漲率為1.81倍。

花蓮縣第17期(玉里鎮民國)市地重劃區 重劃前後地價評議圖

商業區
重劃前8,035元/m²
重劃後15,870元/m²

公共設施用地(停車場)
重劃前7,700元/m²
重劃後14,870元/m²



簡報結束

