

「大溪行政園區區段徵收開發案」協議價購土地價格說明

一、辦理依據

協議價購依土地徵收條例第 11 條規定略以，應由需用土地人依市價與所有權人協議。所稱市價，指市場正常交易價格，係蒐集政府相關公開資訊，分析後綜合評估本案範圍內宗地道路接近條件、周邊環境、行政環境等因素後，訂定範圍內各地號之協議市價，是本府為辦理本案協議價購，已委由不動產估價師依據「不動產估價技術規則」進行價格評估，並參酌「土地徵收補償市價查估辦法」相關規定辦理。

二、價格說明

(一) 地價區段劃設說明：

本案範圍內土地，原則按「土地徵收補償市價查估辦法」第 10 條規定，依土地使用性質及地價差異程度分別劃設住宅區(附)、商業區(附)、零星建地及公共設施用地等地價區段(如下圖)。

(二) 一般用地地價區段：

於各地價區段內選取比準地，經蒐集同一供需圈內近鄰地區及類似地區之比較標的，並就比較標的與比準地間之期日、區域及個別因素進行調整後賦予適當權重，推估比準地價格。復按「土地徵收補償市價查估辦法」第 20 條規定，以比準地價格為基準，比較同地價區段各筆土地宗地、道路、接近、周邊環境及行政個別條件差異程度，調整估計同地價區段內各筆宗地市價。

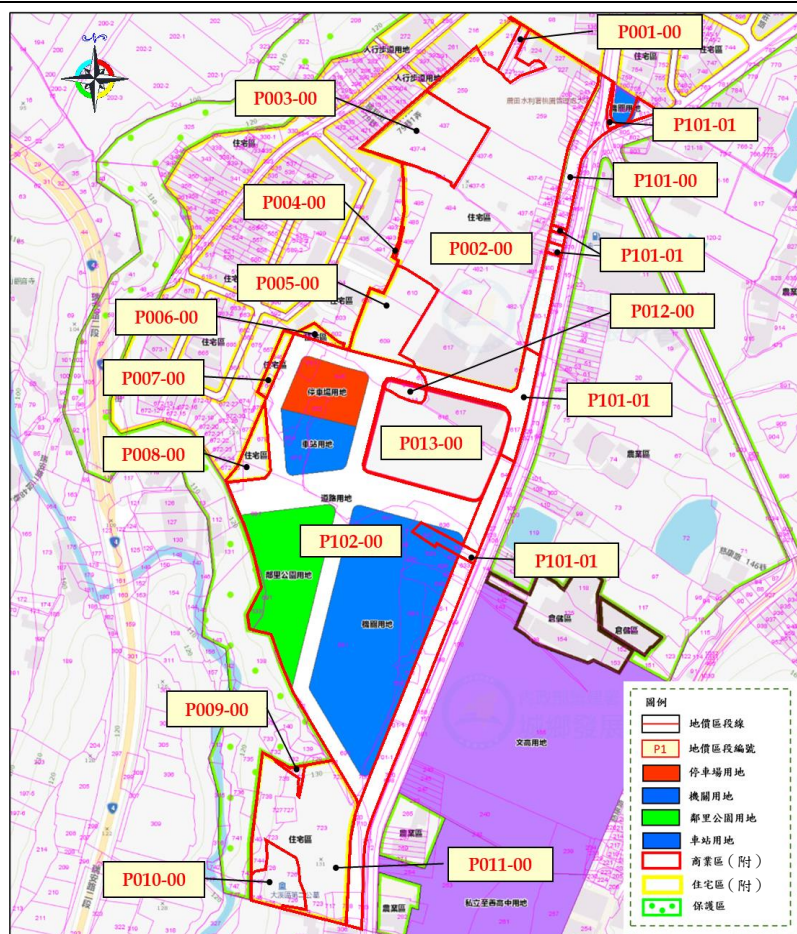
(三) 公共設施保留地地價區段：

本案區段徵收範圍內道路用地、車站用地、停車場用地、鄰里公園用地及機關用地為公共設施保留地，考量本案為區段徵收案，故依據土地徵收補償市價查估辦法第 22 條第 6 項規定，即區段徵收範圍內之非公共設施保留地地價區段線長加權平均計算為原則，毗鄰地價區段比準地查估方法與前段同。

(四) 特殊情形說明：

本案範圍內土地早期為農業區、工業區及墓地，依 87 年「變更大溪都市計畫(第二次通盤檢討)案」計畫發布內容，為取得機關用地，規劃以區段徵收方式開發，區內土地變更為附帶條件之住宅、商業區及公共設施用地，惟須另行擬訂細部計畫完成法定程序後始得發照建築，土地使用較為限縮，與一般可申請建築使用之住宅區及商業區情形不同。

區段號		說明	比準地價格 (元/平方公尺)
非公共設施保留地地價區段	P001-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	34,300
	P002-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	38,000
	P003-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	35,000
	P004-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	27,700
	P005-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	35,800
	P006-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	28,600
	P007-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	28,600
	P008-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	28,000
	P009-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	23,800
	P010-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	26,200
	P011-00	區段徵收範圍住宅區(附)地價區段	35,700
	P012-00	區段徵收範圍商業區(附)地價區段	29,200
	P013-00	區段徵收範圍商業區(附)地價區段	38,500
	P101-01	區段徵收範圍零星建地地價區段	46,800
公共設施保留地地價區段	P101-00	道路用地、機關用地地價區段(公共設施保留地)，毗鄰 P002-00、P011-00、P013-000 地價區段	37,800
	P102-00	道路用地、車站用地、停車場用地、鄰里公園用地、機關用地等分區之地價區段(公共設施保留地)，毗鄰 P005-00、P006-00、P007-00、P008-00、P011-00、P012-00、P013-00 地價區段	33,300



圖：本案地價區段劃分