

桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃會

前次審議事項回應對照表

編號	108年第1次市地重劃會		108年第3次市地重劃會			109年第1次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
1	有部分土地所有權人主張重劃後地價偏低、重劃負擔過高疑義。	<p>一、重劃後地價偏低：</p> <p>(一)本案重劃前平均地價為33,588元/平方公尺，經估算重劃後平均地價為60,551元/平方公尺，上漲率約為1.8倍，實屬合理，其推估方式詳如後附桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃後地價推估報告書。</p> <p>(二)次按上開桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃後地價推估報告書蒐集買賣實例，係以「本重劃區為中心，直徑2.5公里範圍內，住宅區土地」為基礎，</p>	108年第1次市地重劃會審議之重劃後地價偏低、負擔過高疑義，尚未完全釐清修正，請重劃會依不動產估價技術規則相關規定蒐集實例及推估價格，並詳予說明估價過程。	一、查108年12月4日製作之「桃園市龜山區長庚自辦市地重劃區重劃後地價推估報告」所蒐集買賣實例，係以「本重劃區為中心，直徑2.5公里範圍內，住宅區土地」為基礎，「自106年01月至今」為蒐集期間，惟其鄰近地區，多屬持分交易、二親等間買賣、親友員工或其他特殊關係間之交易，而依不動產估價技術規則第23條之規定，該交易價格無法有效掌握及量化調整	一、依本案重劃計畫書(草案)第53至62頁所載，本區重劃後地價預估為6萬5,608元/m <sup>2</sup> ，較前次提會所預估之6萬551元/m <sup>2</sup> 調升5,057元/m <sup>2</sup> ，已請重劃會就成熟度修正率預估年數補陳說明，估價師已就開	本案經重劃會修正預估重劃後地價及負擔比率，符合相關規定，另重劃前後之地價應依市地重劃實施辦法第20條規定辦理查估，並提交地價評議委員會評定之。

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>「自106年01月至今」為蒐集期間，發現其鄰近地區交易，多屬持分交易、二親等間買賣、親友員工或其他特殊關係間之交易，依不動產估價技術規則第23條之規定，該交易價格無法有效掌握及量化調整時，不予採用，故「擴大蒐集範圍」並將「面積過小」及「價格異常極端之偏高與過低者」排除，篩選具代表性之買賣實例15個。</p> <p>(三)其中，鄰近地區住宅區土地交易價格一覽表列買賣實例「編號1~8」皆位屬「極度成熟發展之市中心地帶」，整體區位條件差異過大，故</p>		<p>時，不予採用，故「擴大蒐集範圍」並將「面積過小」及「價格異常極端之偏高與過低者」排除，篩選具代表性之買賣實例15個。</p> <p>二、其中，鄰近地區住宅區土地交易價格一覽表列買賣實例「編號1~8」位屬極度成熟發展之市中心地帶，整體區位條件較佳，故從中挑選相對符合本區重劃後區位條件之案例2、5、6作為比較標的；又該比較標的，係依(71)府建都字102374號函公告發布實施之「變更林口特定區計畫(第一期開</p>	<p>發期程、預期風險等進行評估。本案重劃前後之地價應依市地重劃實施辦法第20條規定辦理查估，並提交地價評議委員會評定之。</p> <p>二、依市地重劃實施辦法第21條規定，土地所有權人應共同負擔之重劃負擔比率為公共設施用地負擔比率及</p>	

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>不予採用。</p> <p>(四)另買賣實例「編號 9~11」所屬區位條件與本重劃區較為相似，皆屬「鄰近開發完成地區周邊」，故採用為比較標的1~3。</p> <p>(五)至買賣實例「編號 12~15」雖區位條件相似，但其皆屬「巷弄間之土地」，個別條件差異較大，故不予採用。</p> <p>(六)又本區重劃前後平均地價，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條規定，本會仍應於「公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前」，委託不動產估價師辦理查估(重劃前地價應先調查土</p>		<p>發地區)主要計畫及細部計畫」，業已辦竣市地重劃在案。</p> <p>三、另買賣實例「編號 9~11」距離本區位置相對較遠，故不予採用。</p> <p>四、至買賣實例「編號 12~15」皆屬巷弄間之土地，個別條件差異較大，故不予採用。</p> <p>五、經採「買賣實例比較法」進行評估；依比較法，經各項影響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整率絕對值決定比較標的加權數(評估過程詳後附推估報告)，預估勘估標的合</p>	<p>費用負擔比率，依本案重劃計畫書(草案)第 16 頁所載，本重劃區重劃總平均負擔比率為</p> <p>33.77%+15.09%=48.86%</p> <p>，較前次提會所估算之 50.11%調降 1.25%。</p>	

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>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。重劃後地價則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)後，提請 貴府地價評議委員會評定，以作為「土地交換分配、計算公共用地負擔及費用負擔」之依據，併予敘明。</p> <p>二、重劃負擔過高：  (一)查本區重劃計畫書(草案)附件十四、十四之一～四(P.40～42以下)內預估之工程費用，係依據行政院公共</p>		<p>理價格為126,000元/m<sup>2</sup>。</p> <p>六、惟開發區自開發完成至形成與買賣實例相同之居住環境，尚需經歷一段時間，因此，成熟發展地區土地之正常價格，尚需作區域環境差異成熟度修正，求得合理之開發後地價。從而透過環境發展成熟度修正，將比準街廓之地價由發展成熟區域地價修正為開發完成初期之土地價格，<b>預估開發後土地市場交易價格為65,608元/平方公尺。</b>(126,000 X 52.07%=65,608)</p> <p>七、準此，本區費用平均</p>		

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>工程委員會於107年2月23日公布修正之公共建設工程經費估算編列手冊，按本區應辦重劃工程項目，載明施作規格、單價及數量，並將「雨水工程」項目，諸如：雨水箱涵、滯洪池、排水溝、管涵、集水井等之尺寸、單價、數量及「水土保持設施工程」項目，諸如：滯洪池、排水溝、管涵等之尺寸、數量及「假設工程費用」等逐列明。</p> <p>(二)又參後附「107、108年度桃園市自辦市地重劃區重劃工程費用估算資料比較表(取自各區重劃計畫書)」，本區</p>		<p>負擔比率為15.09%，加計公共設施用地平均負擔比率33.77%，則土地所有權人重劃平均負擔比率為48.86%。</p> <p>八、又本區重劃前後平均地價，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條規定，本會仍應於「公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前」，委託不動產估價師辦理查估(重劃前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。重劃</p>		

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>重劃工程各費用(主體工程項目)或高或低於表列其他重劃區,就費用估算均價(萬元/公頃)而言,亦非絕對最高值;尤其本區尚有軍方林上營區營建廢棄物拆除及清運費,初步估算金額已達2,400萬元,即便不考量個案狀況,本區重劃工程費用估算仍無過高之情形。</p> <p>(三)至本區重劃計畫書(草案)內預估地上物拆遷補償費用,係經本會派員實地現勘並繕製查估位置對照圖後,逐一按應行拆遷之土地改良物材質、面積、樓層,依「桃園市興辦公</p>		<p>後地價則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)後,提請貴府地價評議委員會評定,以作為「土地交換分配、計算公共用地負擔及費用負擔」之依據,併予敘明。</p>		

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>共設施拆遷建築改良物補償自治條例」建築物價格評點標準表查列(詳參重劃計畫書(草案)附件十四之七、八(P.46~48))。</p> <p>(四)綜上,本區之費用負擔實無高估情形。</p>				
2	貸款利息未參酌實際情形合理估算。	<p>按內政部 92 年 12 月 12 日內授中辦地字第 0920084846 號令:「自辦市地重劃所需費用之貸款利息,預估利率以不超過重劃計畫書報核當日中央銀行上網登載之五大銀行『平均基準利率』為原則」。準此,本區貸款利息金額,經依五大銀行平均基準利率 2.63%、年期為 2.5 年試算結果,預估值為 3,603 萬元,應無不妥。</p>				

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
3	重劃計畫書(草案)內所載之土地所有權人平均重劃負擔比例高於自擬都市計畫內財務計畫所載比例。	<p>一、查貴府地政局曾於 104 年 9 月 17 日以桃地重字第 104004344 號函請內政部營建署惠示，經內政部營建署 104 年 10 月 1 日營署都字第 1040820183 號函復；略以：「另查獎勵獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 14 條明定…，故有關本區市地重劃開發經費應以經地政主管機關核定市地重劃計畫書為準，…。」(詳後附)。</p> <p>二、另查本區都市計畫之細部計畫書內預估工程費用為 1 億 800 萬元，惟並未如重劃計畫書(草案)附件十四、十四之一～四(P. 40~42</p>				



編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>以下)所示，係按本區應辦重劃工程項目，載明施作規格、單價及數量並將「雨水工程」項目，諸如：雨水箱涵、滯洪池、排水溝、管涵、集水井等之尺寸、單價、數量及「水土保持設施工程」項目，諸如：滯洪池、排水溝、管涵等之尺寸、數量及「假設工程費用」等逐一系列明。</p> <p>三、又本區細部計畫書，自 104 年 8 月 18 日發布實施迄今，時隔久遠，考量人力、原物料成本增加及行政院主計處公布之營造工程物價指數年增率等因素，工程造價已不可同日而</p>				

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
		<p>語。</p> <p>四、至本區都市計畫之細部計畫書內預估地上物拆遷補償費用為 2 億 3,500 萬元，亦不若重劃計畫書(草案)所揭，係經本會派員實地現勘並繕製查估位置對照圖後，逐一按應行拆遷之土地改良物材質、面積、樓層，依「桃園市興辦公共設施拆遷建築改良物補償自治條例」建築物價格評點標準表查列(詳參重劃計畫書(草案)附件十四之七、八(P. 46 ~ 48))。</p>				

編號	108年第1次市地重劃會		108年第3次市地重劃會			109年第1次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
4			有關同意辦理重劃之人數及其面積所占範圍內比例，請依最新地籍登記資料重新計算。	<p>一、本會於108年12月6日調閱區內土地所有權人最新地籍登記資料，經重新計算後，本區私有土地所有權人為166人，總面積3.696451公頃，扣除依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第26條規定不計入同意或不同意人數與面積比例(經計算後人數與面積分別為7人與0.001462公頃)，可計入同、不同意人數及面積為159人及3.694989公頃。</p> <p>二、準此，本區土地所有權人同意重劃情形為： 同意人數：99人；同</p>	經查土地登記資料，截至109年1月2日止，本重劃區私有土地所有權人總數為166人、可列入計算之人數及其所有面積為159人及36,949.89平方公尺，重劃會計算之同意人數及面積比率無誤。	本案經重劃會依最新地籍登記資料修正同意辦理重劃之人數及其面積所占範圍內比例，符合相關規定。

編號	108 年第 1 次市地重劃會		108 年第 3 次市地重劃會			109 年第 1 次市地重劃會
	審議事項	重劃會回應	審議事項	重劃會回應	業務單位說明	決議
				<p>意人數比率為 62.26%。</p> <p>同意面積：26,418.31m<sup>2</sup>；同意面積比率為 71.50%。</p>		
5			<p>開發單位名稱由籌備會變更為重劃會，請依環評相關法令修正環境影響說明書向本府環境保護局提請備查。</p>	<p>本區環境影響說明書所載開發單位名稱由籌備會變更為重劃會部分，因不涉及環境影響說明書經審核定之內容，本會刻正檢附重劃會核准成立函文，提請 貴府環境保護局准予同意備查。</p>	<p>重劃會於 108 年 12 月 9 日函請本局協助轉送開發單位名稱變更申請備查，本局業於 108 年 12 月 12 日轉送，並於 108 年 12 月 27 日補送「已通過環境影響說明書或評估書變更原申請內容（備查）目的事業主管機關確認表」。</p>	<p>本案已向市府環境保護局申請備查，符合相關規定。</p>