



中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

土地重劃 60週年 成果展覽 專刊



內政部地政司 編印
中華民國 108 年 4 月

部長序

臺灣地區自民國 47 年起開辦高雄市第 1 期市地重劃及台南縣仁德鄉大甲區、屏東縣社皮區試辦農地重劃以來，土地重劃開創出樂活宜居的優質環境，引導都市健全發展並改善農業生產環境，為創造公私互利的土地開發方式。

土地重劃經過一甲子努力，共計辦理市地重劃 1,010 區、開發面積約 1 萬 7 千公頃，農地重劃 812 區、開發面積約 39 萬公頃，農村社區土地重劃 56 區、開發面積約 407 公頃。經由市地重劃促進都市建設發展（如林口新市鎮開發）、農地重劃之重新規劃標準農地坵塊，配置農水路，改善農業生產環境、擴大農場規模，以利機械耕作，民國 76 年起開辦農村社區重劃後，協助南投縣 921 災區農村重建，並結合農村再生計畫，改善農村生活環境品質及農村社區的再生活化，如臺南市官田區瓦瑤農村社區及宜蘭縣員山鄉阿蘭城。從歷來土地重劃開發過程中，也顯現開發方式由最初改善生活環境及土地活化利用，逐漸演變至注重環境及歷史記憶的衝擊與保護。

107 年適逢土地重劃辦理屆滿 60 年，本部於 107 年 11 月間舉辦「土地重劃 60 週年」成果展系列活動，展出從首次辦理的重劃區至目前尚在開發中的重劃區開發成果，呈現重劃地區的重劃前、後城鄉風貌變遷、重大災區的土地重劃重建成果及生態保育、文化保留之開發思維。透過本專刊的出版，期盼讓更多民眾瞭解土地重劃所創造的效益，未來更期許地政同仁能以強化公民參與、活化土地及生態永續發展之觀念，精進土地開發利用方式，共創繁榮、富庶、具地方特色的土地重劃。

內政部 部長  謹誌

中華民國一〇八年四月十五日

目錄

活動 花絮

4

臺灣土地 重劃發展

14

市地 重劃

一、意義	16
二、市地重劃主要法令依據	16
三、實施成果	17
(一) 草創階段 - 開啟都市建設發展	18
(二) 開發新市鎮或新市區 - 創造美麗新家園	23
(三) 配合都市整體規劃開發 -(1) 構築前瞻新都心	26
(三) 配合都市整體規劃開發 -(2) 建構生態永續都會新風貌	33
(四) 配合土地活化利用 - 保留歷史回憶	37
(五) 配合經濟、政策重大建設 - 促進地區經濟發展	41
(六) 都會產業轉型建設 - 開創產業新契機	45

農地 重劃

一、意義	49
二、農地重劃法令依據	49
三、實施成果	50
(一) 釐整地籍 - 土地綜合改良	50
(二) 災區重建 (八七水災) - 災區復耕	51
(三) 擴大農場經營規模 - 促進機械耕作	52
(四) 改善農業生產環境 - 特殊地形改良	56
(五) 生態永續發展	59

農村社區 土地重劃

一、意義	62
二、農村社區土地重劃法令依據	62
三、實施成果	63
(一) 試辦階段	63
(二) 促進農村經濟發展	65
(三) 921 災區重建	69
(四) 配合農村再生計畫	72
(五) 改善原住民聚落環境	77

未來 展望

81

附錄

107 年地政節慶祝大會之專題研討會	
一市地重劃地價上漲率與重劃效益之探討	82
一、主講人：黃名義	82
二、與談人：王璽仲	106
三、與談人：何彥陞	116
四、與談人：莊仲甫	122

活動花絮

土地重劃 60 週年成果展暨開幕園遊會

園遊會花絮



花政務次長致詞



美麗的汽球拱門



熱舞開場



成果展開幕儀式



積木堆疊完成



積木堆疊完成貴賓合照



縣市政府主管與花政次、司長合照

活動花絮



地政司全體同仁大合照



來賓蒞臨與會



園遊會盛況

各直轄市、縣市政府展示攤位



活動花絮



成果展集錦



花政次於看版上簽名留念



成果展主視覺海報



成果展會場



九宮格闖關遊戲題目

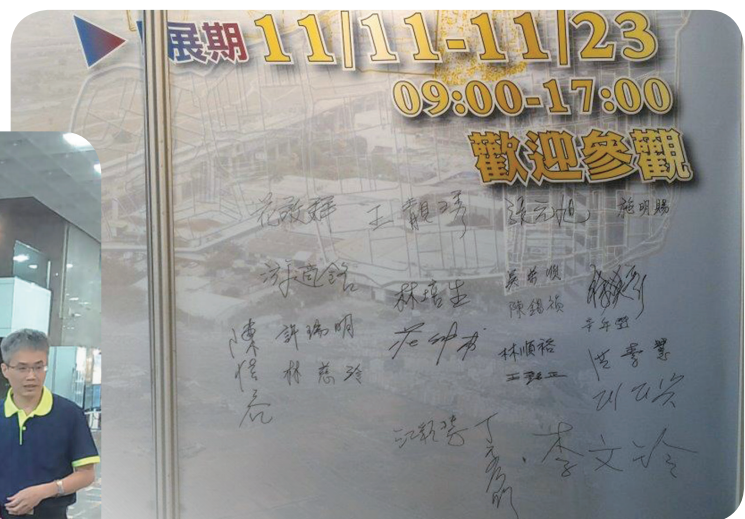
活動花絮



花政務次長蒞臨成果展



林常務次長蒞臨成果展



來賓於看版上簽名



張前司長與吳前司長蒞臨成果展

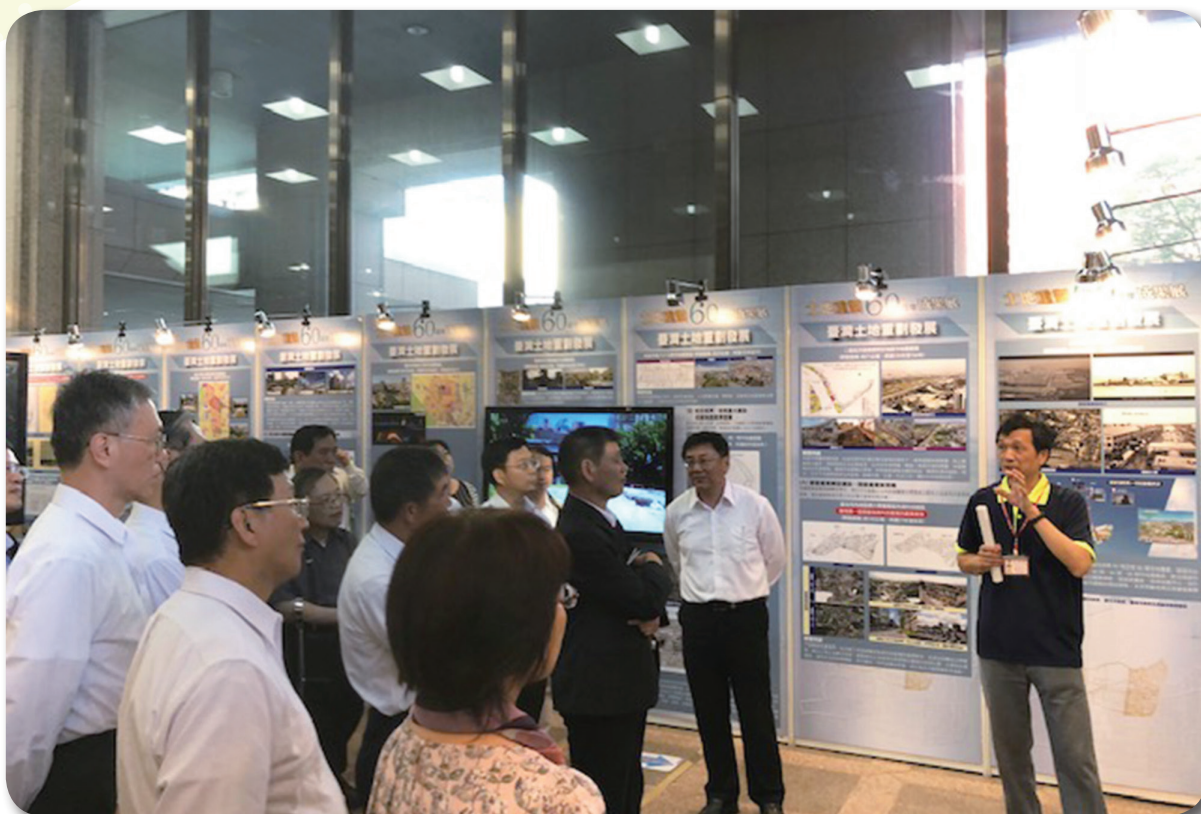


成果展來賓合影留念

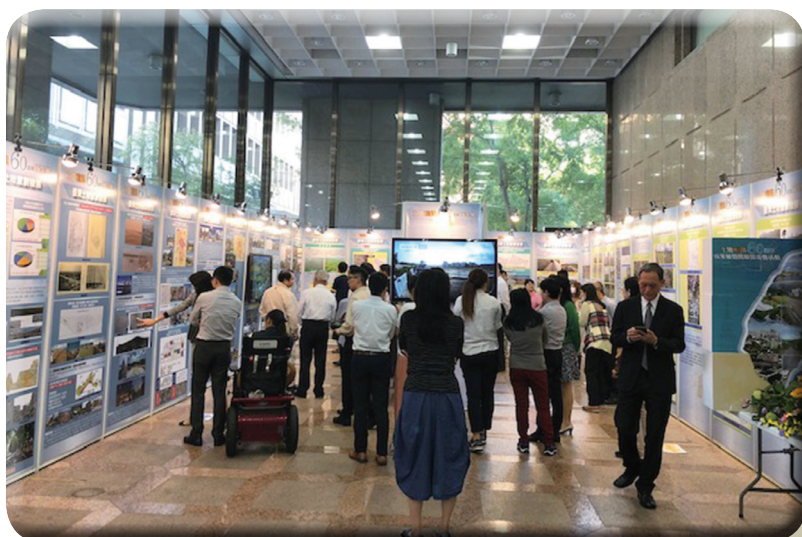


部內長官參觀成果展

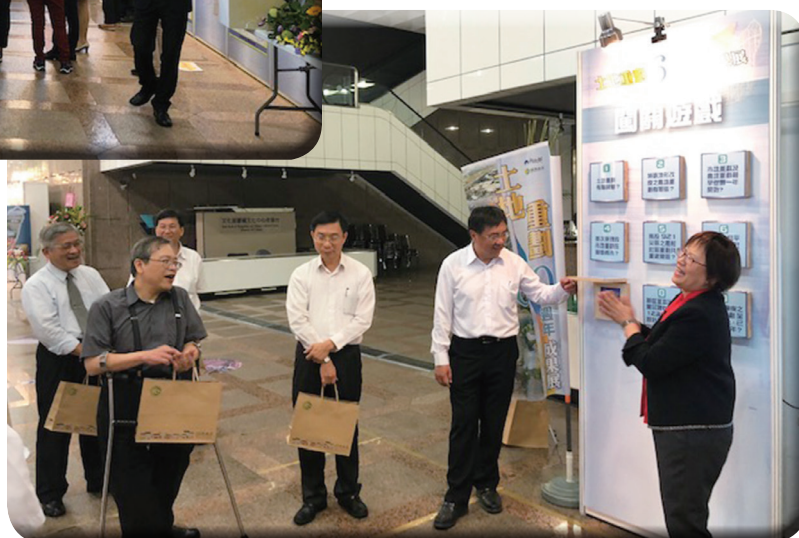
活動花絮



工程處陳課長簡介成果展內容



部內長官參觀成果展



部內長官玩九宮格闖關遊戲



政大學生體驗 VR



政大師生參觀成果展



地政司土地重劃科工作同仁合影

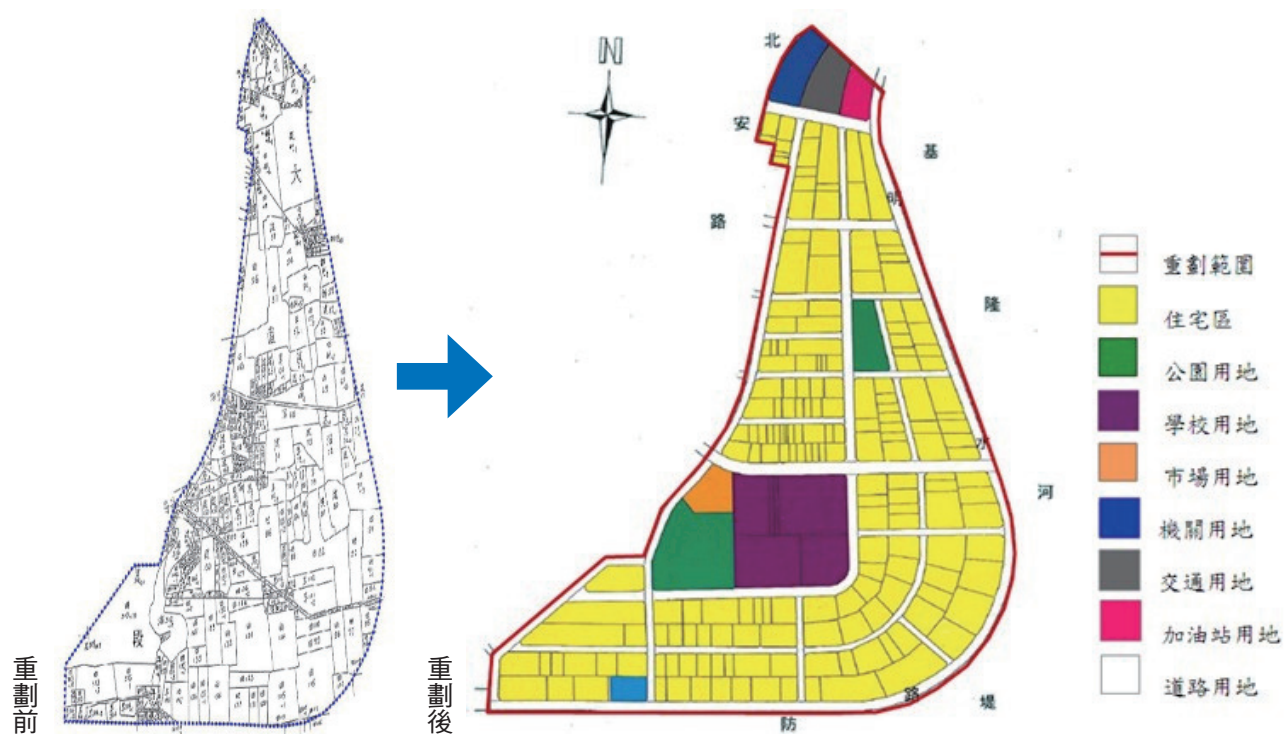
臺灣土地重劃發展

臺灣土地重劃發展

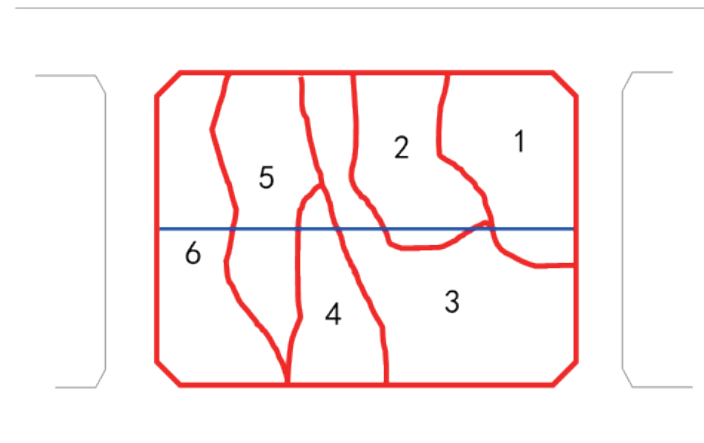
壹、前言



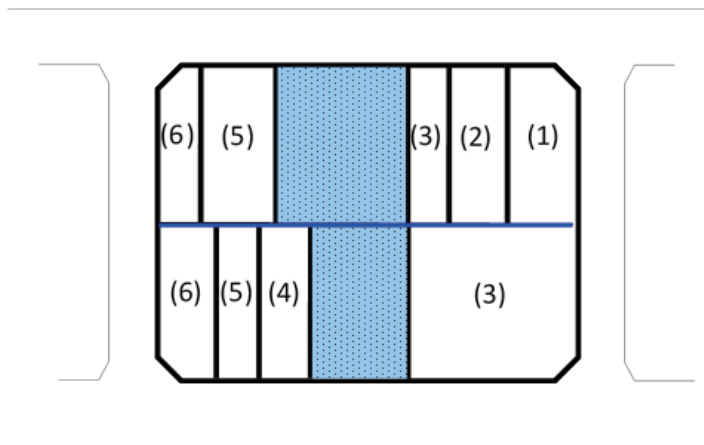
「土地重劃」是土地使用結構之一種改革，將一定地區範圍內各宗畸零狹小，使用分散之地坵地塊，加以劃分整理，重新劃定其地界；同時配合興闢公共設施，改善環境，使成為整齊劃一，適合經濟使用之規格與面積之宗地單位，再按交換分合方式，仍分配與原土地所有權人之行為。目前開發方式分為市地重劃、農地重劃及農村社區土地重劃三種。



重劃前



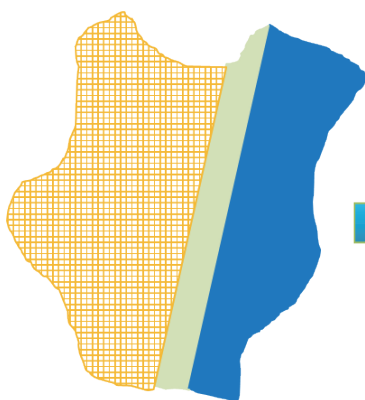
重劃後



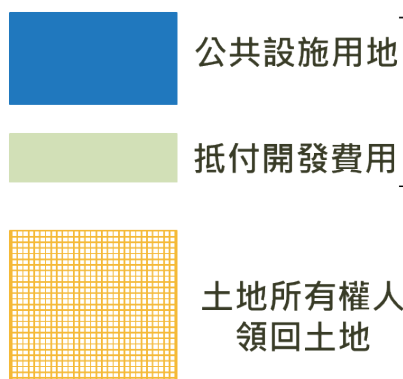
圖例
 —：重劃前地籍 —：街廓分配 1：重劃前位置
 —：重劃後地籍 ■：抵費地 (1)：重劃後分配位置

地籍整理土地交換分合

重劃前



重劃後



公共設施用地
 抵付開發費用
 政府取得或代為處分
 土地原則不超過法定
 比例

土地所有權人領回形狀
 方整、立可建築土地，
 且周遭公共設施完善，
 土地利用價值提高

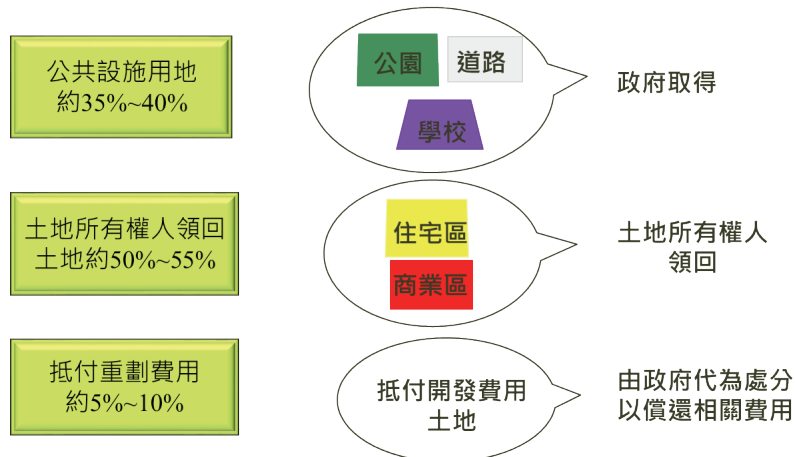
土地所有權人權利變動原則

市地重劃

貳、市地重劃

一、意義

市地重劃係依照都市計畫規劃內容，將一定區域內各宗畸零、狹小、使用分散之土地，整體規劃，透過土地交換分合方式，並由土地所有權人按其受益比例共同負擔公共設施用地及開發費用，以未建築土地折價抵付，剩餘土地配回土地所有權人。



二、市地重劃主要法令依據

日據時期為開發建設臺灣地區都市，即於高雄市及台中豐原首辦區劃整理（類似市地重劃），後多因戰爭而中斷。

光復後，為開辦臺灣地區之市地重劃業務，陸續訂（修）定以下法令，據以執行。

項次	法規命令		發布日期
一	土地法	總則篇第 3 章明訂土地重劃規定	民國 19 年 6 月 30 日
		增訂第 3 編第 6 章「土地重劃」專章	民國 35 年 4 月 29 日
二	訂定「『土地重劃辦法』」		民國 35 年 10 月 31 日
三	平均地權條例	「實施都市平均地權條例」增訂第 35 條市地重劃規定	民國 47 年 6 月 24 日，民國 66 年 2 月 2 日修正名稱
		「平均地權條例」增訂多條市地重劃規定。	民國 66 年 2 月 2 日
四	「實施都市平均地權條例臺灣省施行細則」增訂重劃作業程序、計算負擔及土地分配等規定。		民國 53 年 6 月 29 日
五	「市地重劃實施辦法」	訂定「都市土地重劃實施辦法」	68 年 6 月 26 日，77 年 6 月 13 日修正名稱
		修正名稱為「市地重劃實施辦法」	77 年 6 月 13 日
六	「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」	訂定「獎勵都市土地所有權人辦理重劃辦法」	68 年 8 月 26 日，77 年 6 月 15 日修正名稱
		修正名稱為「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」	77 年 6 月 15 日

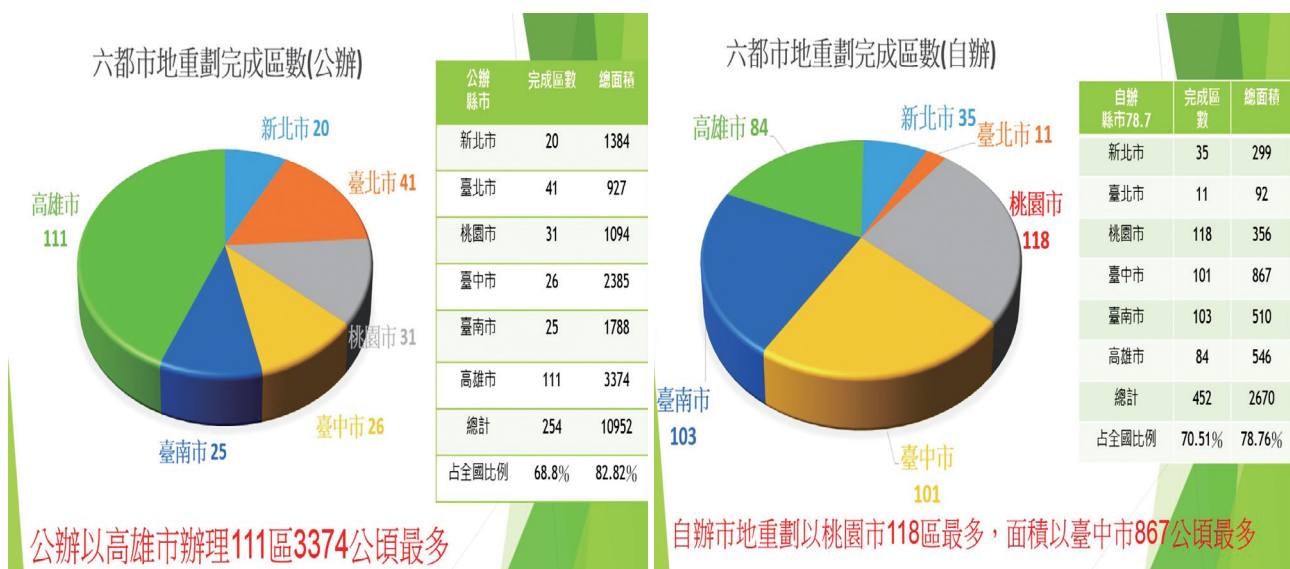
三、實施成果

自民國 47 年試辦迄今，督導各地方政府辦理公辦市地重劃，計完成 369 區、面積 1 萬 3,224 公頃；自辦市地重劃，計完成 641 區、面積約 3,391 公頃，取得公共設施用地 5,610 公頃，提供可建築用地面積 10,675 公頃，節省政府建設經費計 9,411 億元。

全國地區市地重劃成果統計表至 106 年 12 月底止

縣市	項目	辦理完竣地區				
		重劃區數	重劃面積（公頃）	提供可建築用地面積（公頃）	取得公共設施用地面積（公頃）	節省政府建設經費（百萬元）
公辦重劃	臺灣省	115	2,268	1,538	725	52,432
	臺北市	41	928	548	291	127,403
	新北市	20	1,384	857	492	181,018
	桃園市	31	1,095	722	362	35,539
	台中市	26	2,385	1,464	913	107,079
	台南市	25	1,789	1,202	584	49,996
	高雄市	111	3,375	2,132	1,228	150,837
	小計	369	13,224	8,463	4,595	704,304
自辦重劃	臺灣省	188	715	486	187	39,414
	臺北市	11	92	69	22	15,929
	新北市	35	299	188	108	63,541
	桃園市	118	356	244	94	16,795
	台中市	101	868	515	319	44,455
	台南市	103	510	351	151	25,898
	高雄市	84	547	358	133	30,794
	福建省	1	2.78	1.7	1	67
	小計	641	3,390.78	2,212	1,015	236,893
總計		1010	16,615	10,675	5,610	941,197

六都以市地重劃方式開發都會區建設之比例如下：



市地重劃

（一）草創階段 - 開啟都市建設發展

高雄市首先於民國 47 年試辦市地重劃，因辦理成效良好，後以台中市民國 54 年辦理之第 1 期大智路市地重劃區為最先辦理地區；臺北市則以同（54）年辦理之松山 1 期為該市最先辦理地區。

此階段除北部地區稍具都市規模，其餘地區仍維持農村景象，農田、魚塭、三合院散居，透過市地重劃之公共設施開闢，帶動重劃地區之都市建設發展。

高雄市第一期市地重劃區—台灣光復後第一期重劃區

（開發面積：約 66 公頃，民國 47 年）



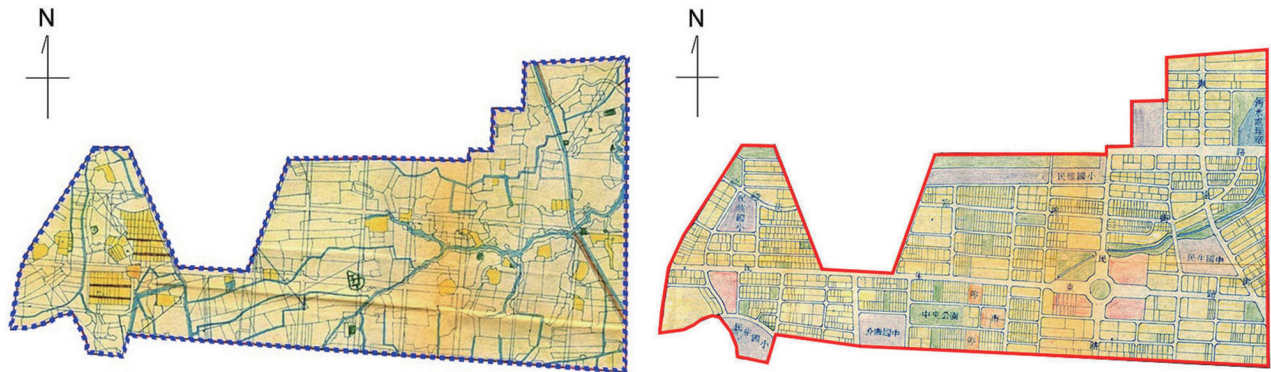
重劃前後地籍圖



重劃前後照片

臺北市松山區第一期市地重劃區－全臺首座美式示範社區民生東路新社區

（開發面積：約 118 公頃，民國 54 年至 65 年）



重劃前後地籍圖

重劃前
（民 54 年）



重劃中
（民 62 年）



市地重劃

重劃後
(民 80 年)



重劃過程航照



重劃後綠樹成蔭、環境優美

三重二重埔市地重劃區－發揮銜接新北市門戶及臺北市都市中心之重要機能
(開發面積：約 33 公頃，民國 56 年至 58 年)



重劃前後照片

市地重劃

臺南市第一期市地重劃區－舊安平老聚落區域

（開發面積：約 17 公頃，民國 58 年）



重劃後地籍圖



重劃前、中、後照片

(二) 開發新市鎮或新市區－創造美麗新家園

以新市鎮、新市區之都市設計觀念進行開發，規劃結合新市政中心、商業區及住宅區、教育設施等用地使用。

林口新市鎮市地重劃區－民國 67 年 12 項重大建設計畫之一

(開發面積：新北市約佔 499.19 公頃、桃園市約佔 207.5 公頃，民國 71 年至 75 年及民國 89 年至 92 年)



林口第三期(三、四區)市地重劃區都市計畫圖



林口新市鎮(一)(二)期市地重劃區現況



林口第三期(三、四區)市地重劃區空照圖



新北影視城（民視）



林口運動公園



三井 OUTLET

開發效益：

本區位於新北市及桃園市之交界處且位處中山高速公路林口交流道附近，開發完成低、中高密度之住宅區、中心商業區及完整教育設施，加上林口新市鎮周邊大型運動公園、長庚醫學中心及華亞科學園區之建設，滿足交通、文教、醫療等機能。目前結合機場捷運線、中山高速公路及三縣道連接臺北商港、桃園機場，具備「海空雙港」的優勢區位。

臺南市第五期新市區市地重劃區－全國最大市地重劃區

（開發面積：約 605 公頃，民國 68 年至 75 年）



重劃前及重劃施工中



重劃後指界及大興土木



重劃後榮景

開發效益：

本區位於台南安平特定區開發計劃，結合安平新社區、港灣利用、古蹟廟宇觀光與發展水產、農業加工服務等多目標開發方式，重劃後整合億載金城、安平商（漁）港、安平工業區、安平運河等重要景點及工商業機能，形成具有商業、住宅、行政、觀光、親水等綜合性功能的新興生活圈。

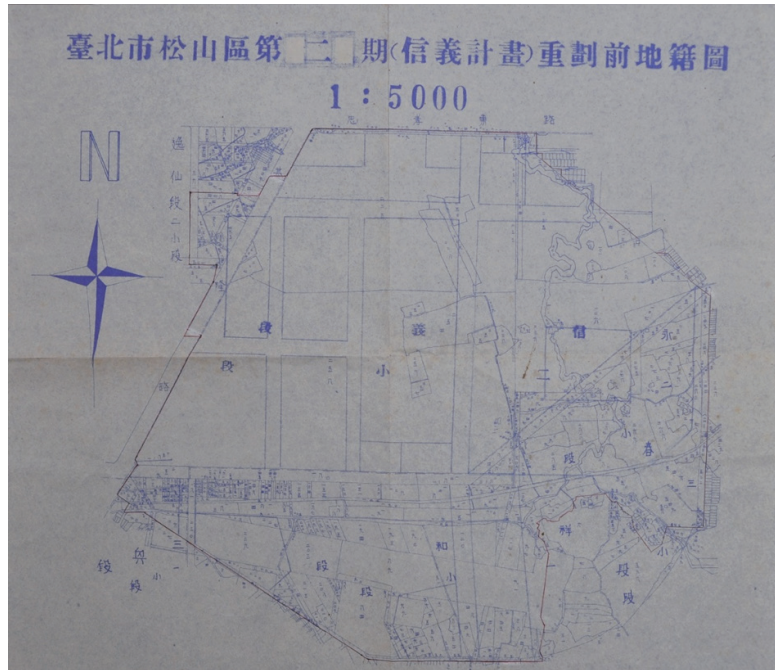
市地重劃

（三）配合都市整體規劃開發－（1）構築前瞻新都心

運用區域交通運輸網絡之優勢，透過市地重劃之開發，均衡都會區整體發展，塑造都會新都心或生態永續都會風貌。

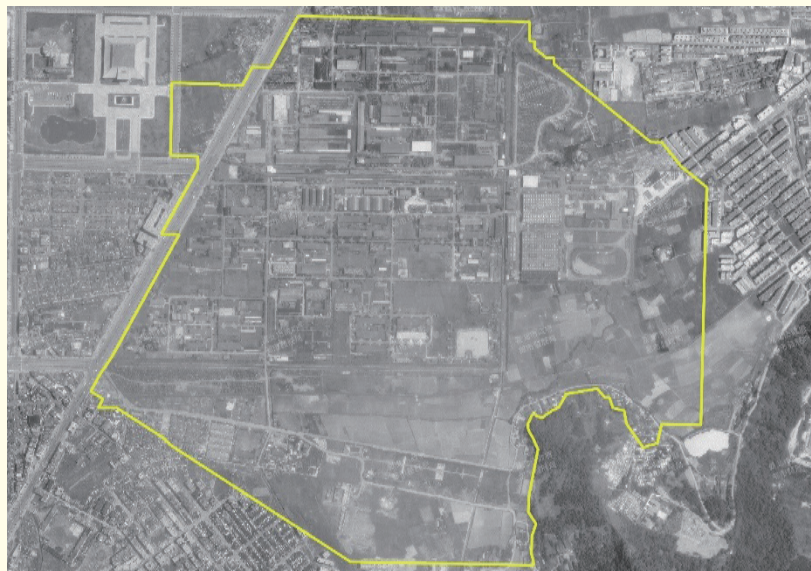
臺北市松山區第二期市地重劃區信義計畫區－全世界百貨公司最密集的地方

（開發面積：約 152 公頃，民國 71 年至 86 年）



重劃前地籍圖

重劃前
（民 62 年）



重劃後
(民 91 年)



重劃前後航照圖



本區重劃前照片



市府前廣場及臺北 101 興建工程施工情形



市地重劃



重劃後夜景及臺北市政府環境

開發效益：

帶動臺北市東區都市發展，有效改善原本西區舊都心（臺北車站、西門町一帶商圈）的交通擁擠、環境混亂，均衡都市發展。重劃後大型企業進駐，商辦百貨林立，成為臺北首要中心商業區（CBD），被國際媒體譽為全世界百貨公司最密集的地方，舉世聞名之 101 大樓吸引每年數百萬觀光客前來朝聖及國際知名企業進駐。

臺中市第七期新市區市地重劃區

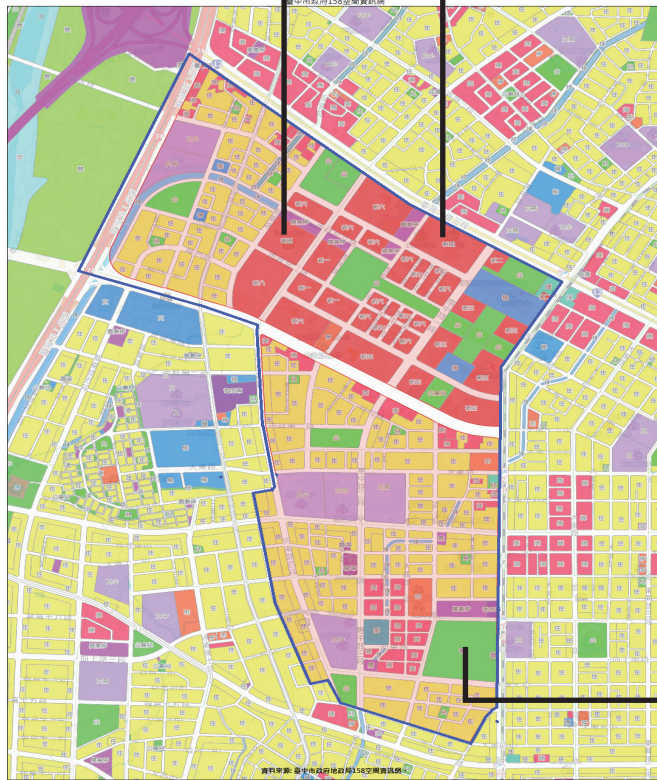
(開發面積：約 353 公頃，民國 79 年至 81 年)



臺中歌劇院



臺中市政府



文心森林公園暨戶外圓滿劇場



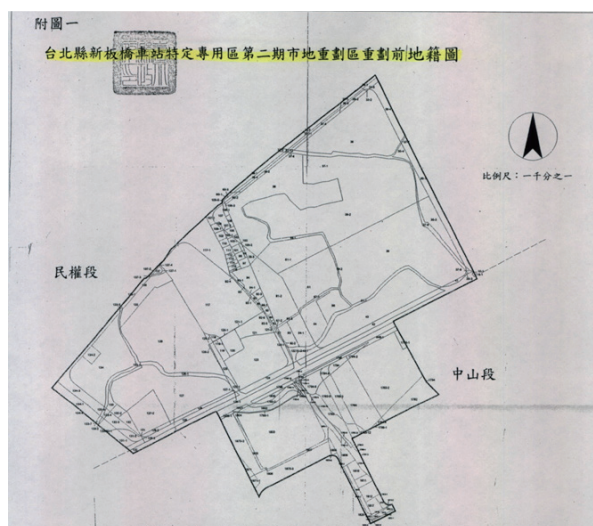
重劃後環境

開發效益：

採大街廓利用方式開發，藉由建置市政中心及指標性公共設施，吸引大型商業進駐，引導臺中市市中心由火車站舊市區轉移至此發展。

市地重劃

新板橋車站特定專用區（第一期、第二期）市地重劃區（開發面積：約 30 公頃，民國 83 年至 85 年、90 年至 92 年）



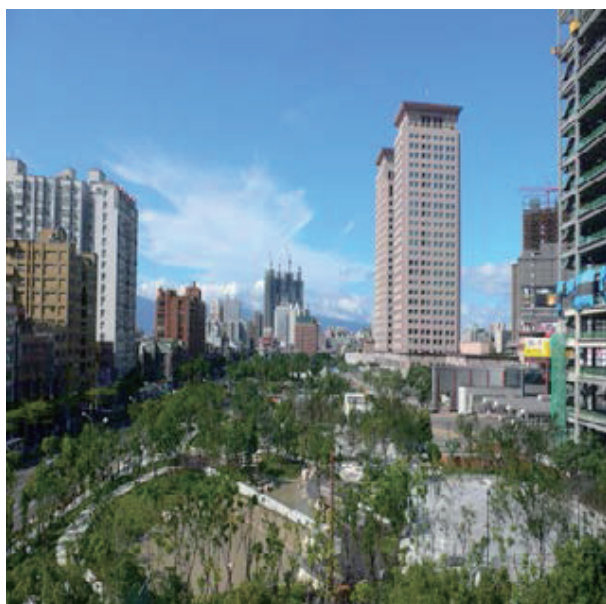
第二期市地重劃區重劃前地籍圖



第二期市地重劃區重劃後地籍圖



新北市政府



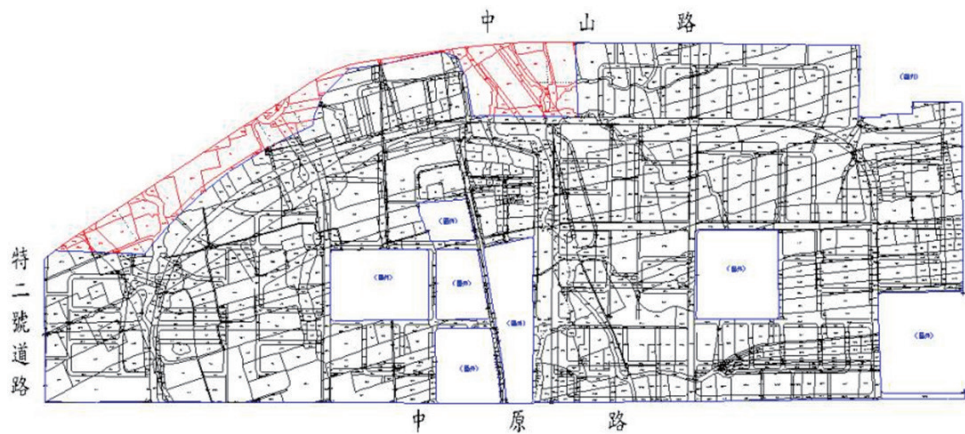
新板特區萬坪公園



板橋車站

新莊副都市中心地區市地重劃區

(開發面積：約 77 公頃，民國 93 年至 96 年)



重劃前後地籍圖

市地重劃



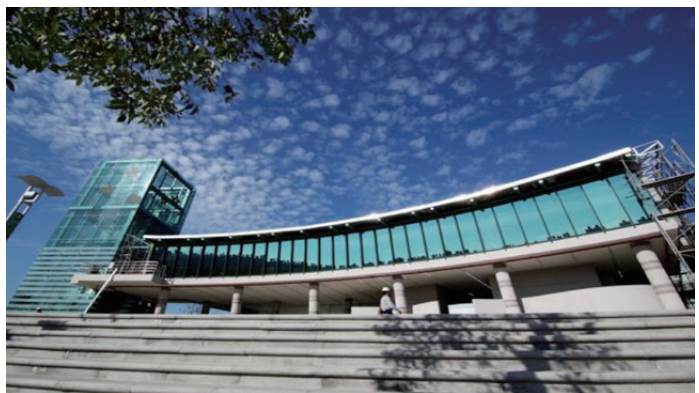
重劃前及重劃中空照圖



新莊副都心中央合署辦公大樓



塭仔底溼地公園重劃後照片



中港大排願景館

開發效益：

1. 2 個重劃區配合捷運、鐵路、高鐵等重大交通建設及中港大排河廊環境改造工程，規劃萬坪公園用地，建構區內新市府大樓、稅捐稽徵大樓、行政院中央合署辦公大樓等行政機關及金融、商業機能等用地，形成新北市跨越大漢溪兩岸的行政、商業雙子城都心。
2. 經由特專四用地招商、大台北新劇院及臺灣電影文化中心等重大產業政策的推動，帶動新板橋車站特定區之蛻變發展，加上一高二快三捷運的交通運輸網絡優勢（包括特二號快速道路、台一線高架快速道路、環狀捷運線及機場捷運線經過），塑造此 2 區為具備政治、經濟、休閒、生活的多功能都會區雙核心。

(三) 配合都市整體規劃開發－(2) 建構生態永續都會新風貌

高雄愛河沿岸市地重劃區

(開發面積：約 450.5 公頃，民國 62 年至 105 年)



開發效益：

運用南北高雄交通樞紐之地理位置，以市地重劃方式開發，設置滯洪池舒緩愛河水患，檢討體育場用地減額使用，促進土地利用，形塑河岸都市景觀，並配合文化園區之都市設計構想，帶動大高雄都會區域發展。

市地重劃

臺南市九份子市地重劃區－獲 2015 年國家卓越建設獎中最佳規劃設計類休閒
建築獎優質獎

(開發面積：約 102 公頃，民國 96 年至 104 年)



九份子都市計劃圖及重劃前作魚塭低度利用



重劃施工情形



重劃後環境

開發效益：

本區鄰近四草濕地、臺江生態保護區與臺南科技工業園區，工程規劃特色為避免市地重劃工程開發後，滯洪面積減少，設有中央滯洪渠道，吸納周邊區域雨水逕流外，並提高防洪標準，於滯洪渠道南側設置抽水站，有效降低重劃區及周邊區域淹水風險，又搭配低碳城市政策，配合置入多項永續綠能理念，建構臺南市首座生態低碳親水示範區，鼓勵建置太陽能光電及建築管理，打造成為一個具有綠點（生態性綠濕地）、綠網（連續性綠廊道）及綠意（生活性綠野）的優質生態地區，打造為臺南後花園。

市地重劃

臺中市 8 期及 13 期市地重劃區

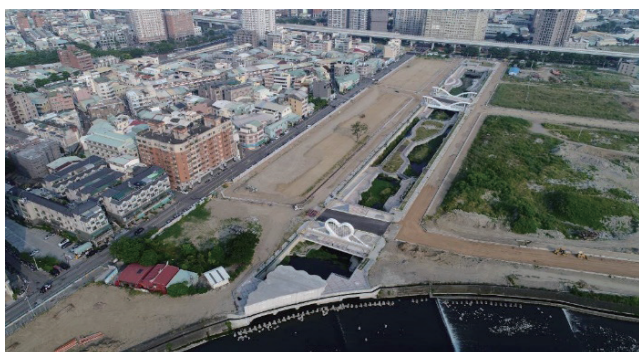
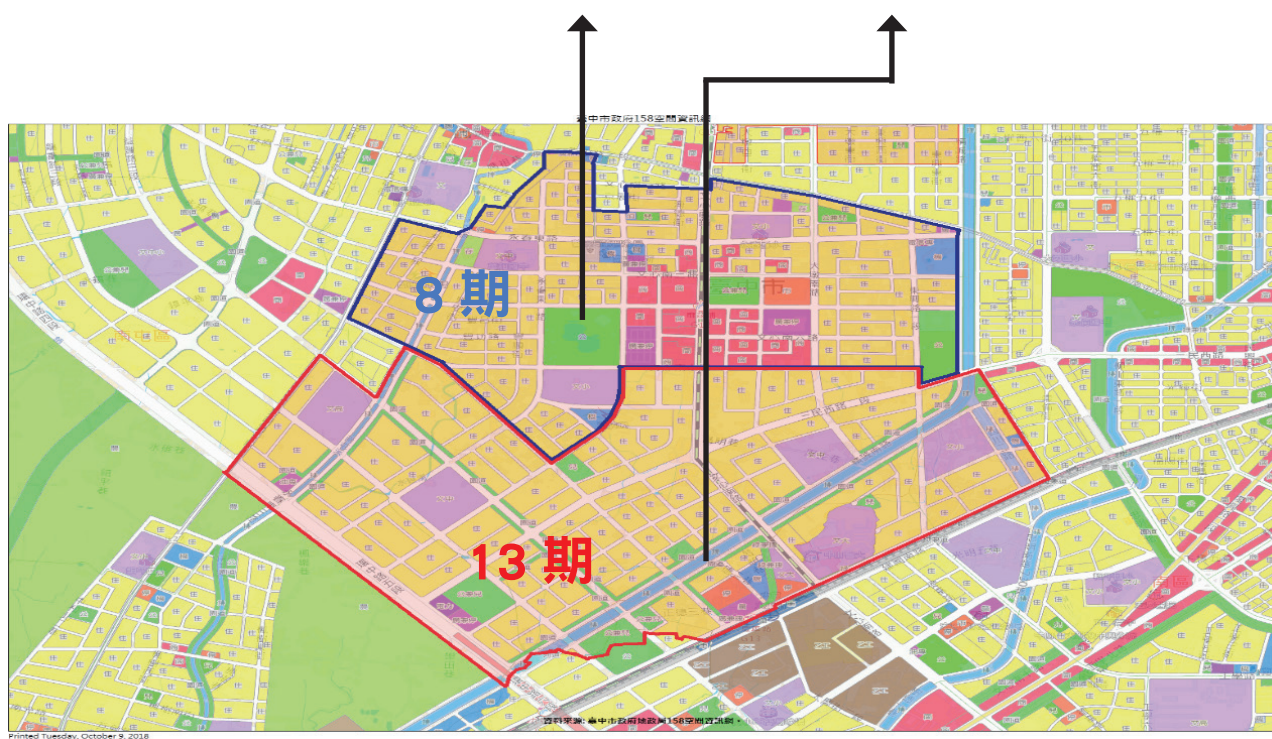
(開發面積：約 378 公頃，民國 78 年至 80 年、民國 98 年迄今)



8 期豐樂雕塑公園



13 期生態橋



生態渠道



重劃後環境

開發效益：

本區位屬鐵路及都會主要道路之交通轉運樞紐，闢建主要幹道文心路，串連臺中北屯區至霧峰南投，並配合捷運場站的設立，連接鐵路車站及高鐵烏日站周邊地區，運用生態施工保留河道及闢建綠地公園，形塑都會區整體新風貌。

（四）配合土地活化利用－保留歷史回憶

位於都市地區之國軍眷村聚落或早期工廠聚落，無法因應都市發展趨勢，致土地荒廢、建築物閒置、髒亂，為提升居住環境品質並保留特色建築，以市地重劃手段，提供完善之可建築用地，進行土地活化再利用。

臺中市南屯區建功市地重劃區

（開發面積：約 10 公頃，民國 100 年至 103 年）



重劃前後環境對照

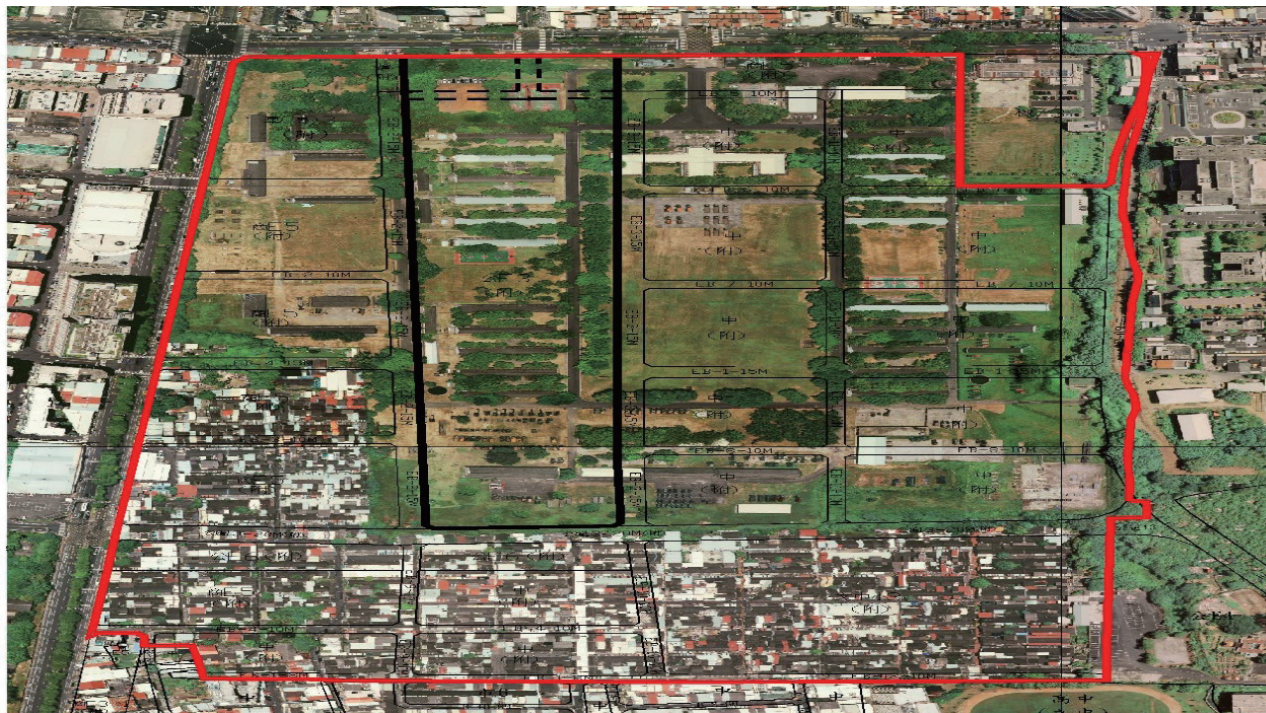
開發效益：

本重劃區原為馬祖二村、台貿五村、干城六村等眷村改建基地，重劃區內保留彩虹村特色，並延伸規劃為彩虹藝術公園，解決老舊眷村荒廢閒置問題、提升居住環境品質及創造臺中市新觀光景點。

市地重劃

臺南市平實營區市地重劃區

(開發面積：約 42 公頃，民國 100 年至 106 年)



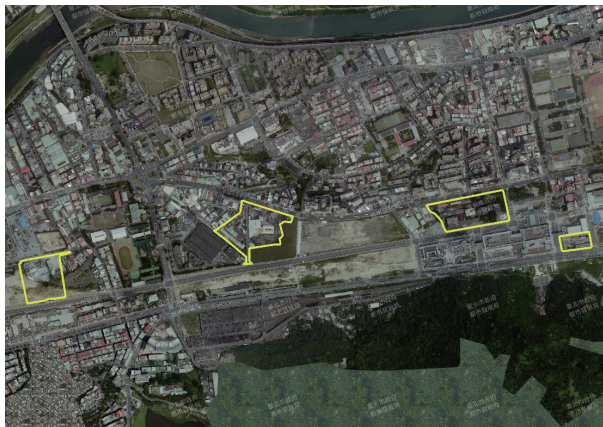
重劃前、後環境對照

開發效益：

臺南市政府主動與國防部建立合作機制，透過都市計畫變更及市地重劃開發，改善整體生活環境並建置 7 公頃的生態環保公園，活化土地利用並創造多贏局面。

臺北市南港區第三期市地重劃區—首創「立面挪移」技術，擴大保留非歷史建築
（開發面積：約 7 公頃，民國 101 年至 106 年）

重劃前
（民 101 年）



重劃後
（民 106 年）



重劃過程航照



重劃前照片



重劃後照片

開發效益：

1. 開發與保存並重：辦理過程除致力於保留老樹、保存 D 區瓶蓋工廠歷史建築及供活化利用作為「自造者工廠」外，更透過全國首創「立面挪移」技術，擴大保留非歷史建築 G 棟立面與 A1 棟建物，維持建築群風貌及保存歷史紋理。
2. 導入智慧生態設施，新闢門戶公園：以「生態都市」理念進行工程施作，並闢建瓶蓋印象公園作為智慧生態之典範。
3. 奠定臺北市東區門戶計畫先行基礎：促成原鐵路地下化沿線土地利用轉化，取得現在正興建中的北部流行音樂中心，以及將作為青創中心的南港瓶蓋工廠等文創中心（C 區）與交通中心用地（E 區）



市地重劃

高雄市第八十七期市地重劃區

(開發面積：約 29 公頃，民國 105 年迄今)



重劃區範圍



重劃前



重劃施工中

開發效益：

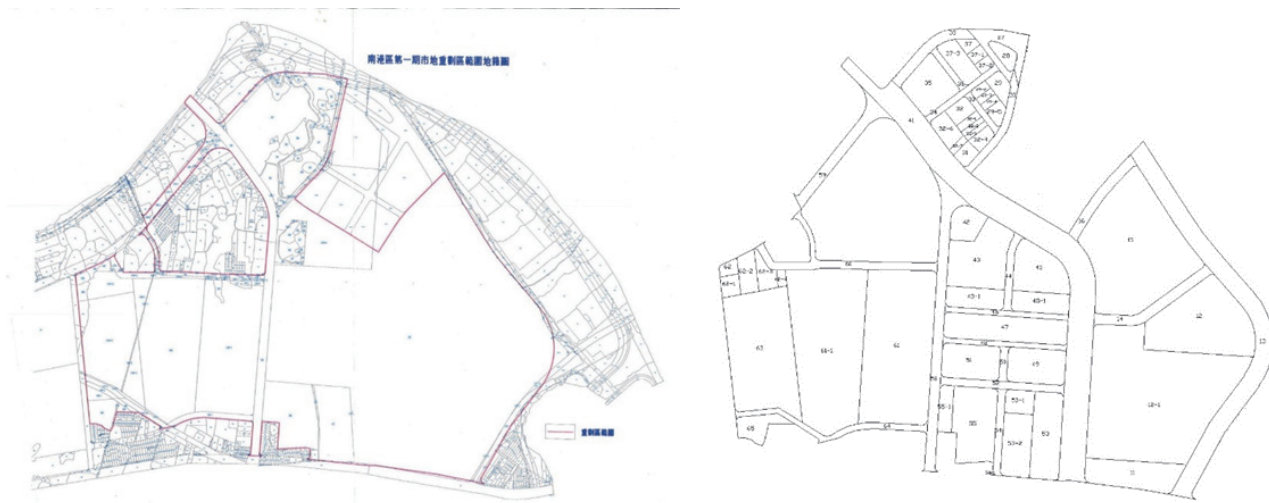
本區原係國軍眷村用地，建物老舊殘破，土地閒置荒廢，開發後，促進岡山地區發展並解決計畫道路、公園用地多年未取得等問題。

(五) 配合經濟、政策重大建設－促進地區經濟發展

配合政府重大經濟、政策建設，以重劃方式開發經貿專區或取得重大建設用地，節省政府徵購土地及工程費用。

臺北市南港區第一期市地重劃區

(開發面積：約 53 公頃，民國 86 年至 99 年)



重劃前後地籍圖

重劃前
(民 80 年)



重劃後
(民 100 年)



重劃過程航照

南港區第一期市地重劃區(南港經貿園區)重劃成果



開發效益：

1. 促成產業轉型：本區大部分為台灣肥料股份有限公司南港廠土地，經濟部為提升國家經濟競爭力，由其規劃設置，以市地重劃整體開發，打造本區由傳統工業轉型為「亞太軟體中心」及「全亞洲研發總部」。又本區位於捷運文湖線、板南線交會處，且鄰近臺鐵及高鐵共構的南港車站，區內設有經貿園區、軟體園區、南港展覽館 1 館與 2 館（國家會展中心）及中國信託金融園區，匯集軟體、世貿、商業、金融及文化等都市機能，未來可望發展成軟體、會展 2 大產業中心。
2. 串連臺北市的科技走廊：本區串連內湖區第六期重劃區（內湖科技園區）與位於北投的北投士林科技園區，形成臺北市科技走廊。

二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區

(開發面積：約 71 公頃，民國 100 年至 104 年)



重劃前違章建築林立

市地重劃



重劃施工中



重劃後環境

開發效益：

本區早期屬禁建地區，在缺乏都市計畫引導及管理的情形下，違章建築快速興建，加上道路狹小曲折，增添居民生活品質低落、公共安全等問題。隨著二重疏洪道的興闢，本區解除洪水平原管制，透過市地重劃之開發，拆除違章建築及嫌惡設施，闢建完善的道路、雨水、汙水下水道系統等公共設施，創造生態、生產、生活三生一體的水岸休憩空間。

(六) 都會產業轉型建設－開創產業新契機

考量都會產業面臨轉型需求，藉由市地重劃之公共設施闢建及開發後之都市土地使用分區管制措施，提供產業聚落所需土地並導引產業型態改變。

臺北市內湖區第六期重劃區內湖科技園區－**臺灣第一座蛻變為高科技產業的產業聚落**

(開發面積：約 143 公頃，民國 77 年至 85 年)



市地重劃

重劃中
(民 80 年)



重劃後
(民 91 年)



重劃過程航照



重劃前土地使用程度低，房屋老舊，地籍紊亂



重劃後土地合於建築規劃，科技公司進駐，加速產業升級，創造大量就業機會

開發效益：

本重劃區為臺灣第一座由輕工業區蛻變成為高科技產業的產業聚落，並經由抵費地公開標售，解決工業土地難求現象。重劃後的土地使用分區管制及優越的地理位置、方便的交通網絡，提供充足的就業機會，吸引國內、外科技產品研發、設計為主之廠商進駐本地區。

市地重劃

高雄市亞洲新灣區

(開發面積：約 169 公頃，尚在陸續開發中)



高雄舊廠區

日據時代的「臺灣肥料株式會社高雄工場」



早期廠區

「臺灣肥料股份有限公司第三廠」

臺肥舊廠區照片



臺塑舊廠區



製藥部及溶劑部外景

硫酸亞工廠



亞洲新灣區市地重劃開發成果

開發效益：

為翻轉高雄工業城市的歷史宿命，本區已陸續完成第 60 期及第 65 期市地重劃，辦理中尚有第 70 期、79 期、80 期、83 期、88 期、90 期、94 期、95 期市地重劃區。配合高雄市政府「亞洲新灣區」計畫，期透過高雄市立圖書館總館、高雄展覽館、港埠旅運中心、流行音樂中心等公共建設，串連港灣遊憩與城市運輸的環狀輕軌，未來帶動港灣及周邊產業轉型。

參、農地重劃

一、意義

農地重劃是將一定區域內不合經濟效益使用的農地，加以重新規劃整理，建立標準坵塊，並配置農水路，使每一塊農地都十分方整，直接臨路、排水、灌溉，以改善農業生產環境，擴大農場規模，改善農場結構，增進農地利用，實施機械耕作，促進農業現代化，以提高經營效益，增進農業建設發展。



農地重劃前景觀



農地重劃後景觀

二、農地重劃法令依據

土地法第 3 編第 6 章及其施行法僅列數條重劃法令，而土地重劃辦法對於農地重劃區之勘劃、地價之查定、經費負擔、農水路工程之規劃設計、土地分配、異議處理及權利清理等，均欠完備規定。為期農地重劃之擴大推行，民國 69 年 12 月 9 日總統台統（一）義字第 7255 號令制定公布「農地重劃條例」後，執行法規始為明確，並據以訂定相關執行命令。

項次	法規命令		發布日期
一	土地法	總則篇第 3 章明訂土地重劃規定	民國 19 年 6 月 30 日
		增訂第 3 編第 6 章「土地重劃」專章	民國 35 年 4 月 29 日
二	土地重劃辦法		民國 35 年 10 月 31 日
三	農業發展條例		民國 62 年 9 月 3 日
四	農業發展條例施行細則		民國 64 年 10 月 1 日
五	農地重劃條例		民國 69 年 12 月 19 日
六	農地重劃條例施行細則		民國 71 年 3 月 12 日
七	農地重劃區農路水路管理維護要點		民國 88 年 11 月 9 日
八	農地重劃委員會設置辦法		民國 88 年 12 月 24 日
九	農地重劃協進會設置辦法		民國 88 年 12 月 24 日
十	農地重劃土地分配作業注意事項		民國 89 年 7 月 25 日
十一	農地重劃區農路水路工程設施規劃設計標準		民國 92 年 2 月 10 日

農地重劃

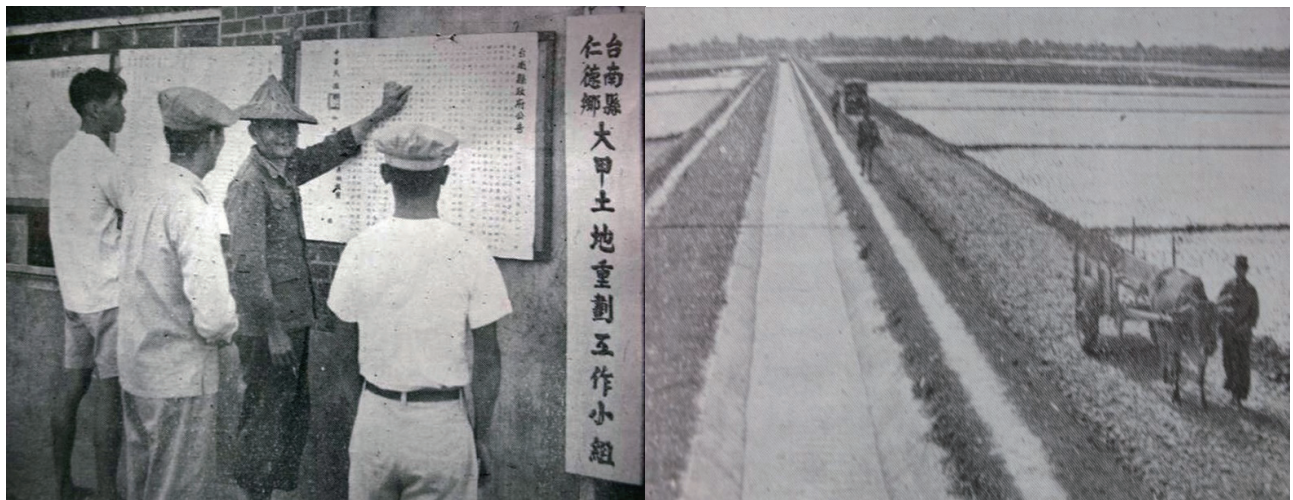
三、實施成果

（一）釐整地籍 - 土地綜合改良

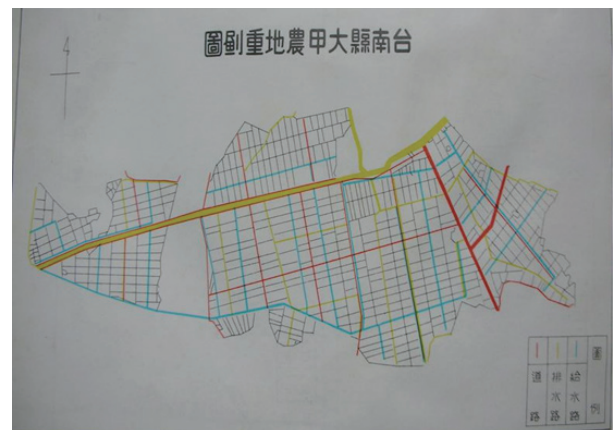
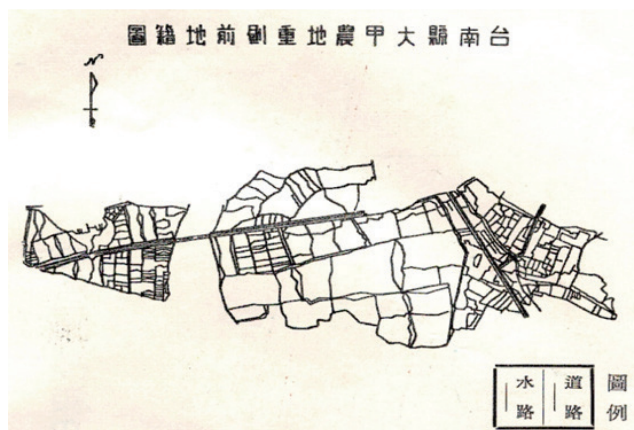
農地重劃之辦理始於民國 47 年，勘選臺南縣仁德鄉大甲段及車路墘部分土地作為大甲試辦重劃區及屏東縣萬丹鄉社皮區作為試辦重劃區，因該地區原由養魚池或河床浮復地改良為田地，地籍紊亂、缺乏灌溉系統、交通運輸不便或耕作零散，由政府予以重劃並地籍整理，施築農、水路，解決該地區缺乏水源及權利移轉不能核實登記等問題。

臺南市仁德區（原臺南縣仁德鄉）大甲農地重劃區

（開發面積：約 183 公頃）



大甲農地重劃區 - 農民觀閱土地分配公告及重劃後農水路



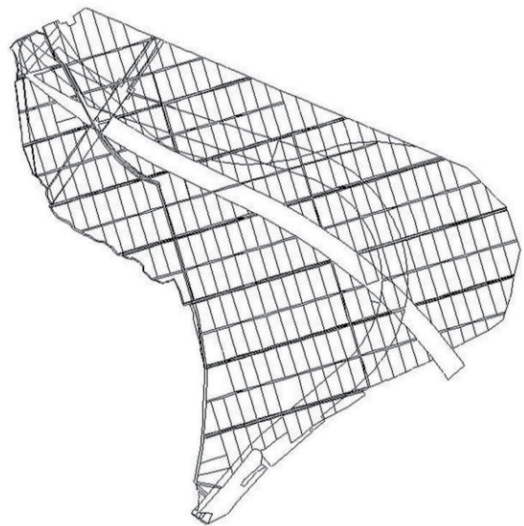
大甲農地重劃區 - 重劃前後地籍圖

(二) 災區重建（八七水災）- 災區復耕

民國 48 年 8 月 7 日臺灣中、南部發生大水災，農田土地經界無存，影響農民無法生計，政府透過農地重劃方式予以重新整理，並施設農路、給水路及排水路，使重劃後每坵塊均能直接臨農路、水路，達重建災區復耕目的。

南投縣南投市包尾農地重劃區

（開發面積：約 49 公頃）



包尾農地重劃區 - 重劃後鳥瞰及地籍

嘉義縣民雄鄉林子尾農地重劃區

（開發面積：約 47 公頃）



林子尾農地重劃區 - 重劃後農路現況及鳥瞰

農地重劃

彰化縣彰化市渡船頭農地重劃區

(開發面積：約 136 公頃)



渡船頭農地重劃區 - 重劃後現況

(三) 擴大農場經營規模 - 促進機械耕作

臺南市西港區 (原臺南縣西港鄉) 西港農地重劃區 - 最大農地重劃

(開發面積：約 3,155 公頃)



彰化縣竹塘鄉永基農地重劃區

(開發面積：約 1,515 公頃)



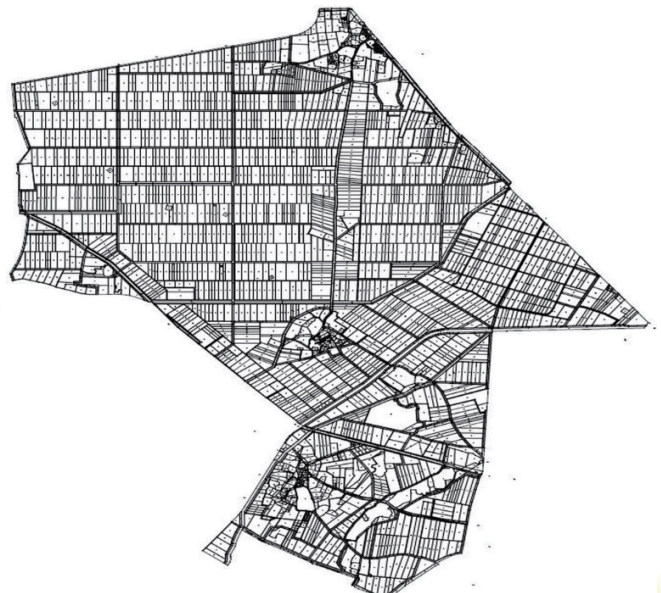
雲林縣北港鎮好收南農地重劃區
(開發面積：約 422 公頃)



好收南農地重劃區 - 小排水路渠底滲水生態設施及大排水路格樑框砌石生態設施



北港鎮好收南農地重劃區 - 重劃後農路、植栽及紀念碑



好收南農地重劃區 - 重劃前後地籍

農地重劃

彰化縣鹿港鎮草港尾農地重劃區

(開發面積：約 340 公頃)



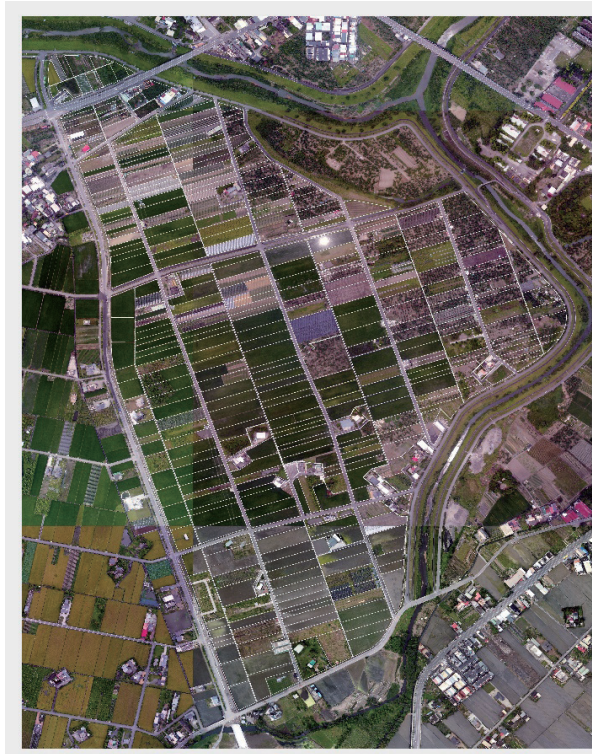
草港尾農地重劃區 - 大排水路坡面生態設施、農路植栽及紀念碑



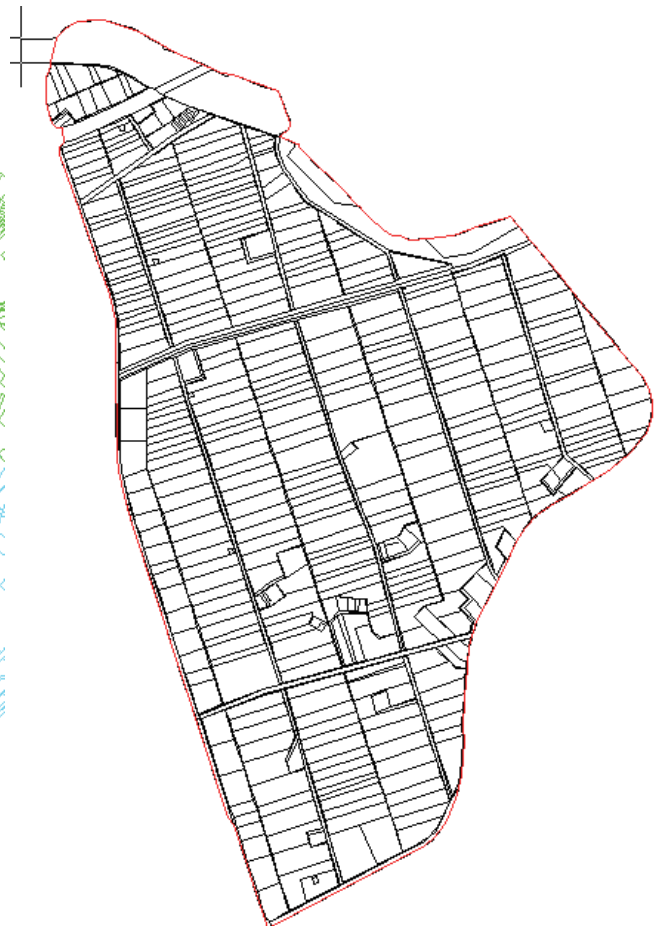
草港尾農地重劃區 - 重劃前後地籍

宜蘭縣員山鄉大湖二農地重劃區

(開發面積：約 92 公頃)



大湖二農地重劃區 - 重劃後鳥瞰



大湖二農地重劃區 - 重劃前後地籍

農地重劃

(四) 改善農業生產環境 - 特殊地形改良

臺東縣鹿野鄉高台農地重劃區 - 山坡地重劃

(開發面積：約 126 公頃)



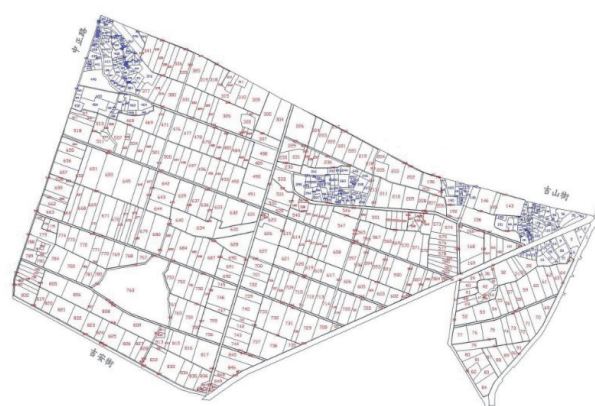
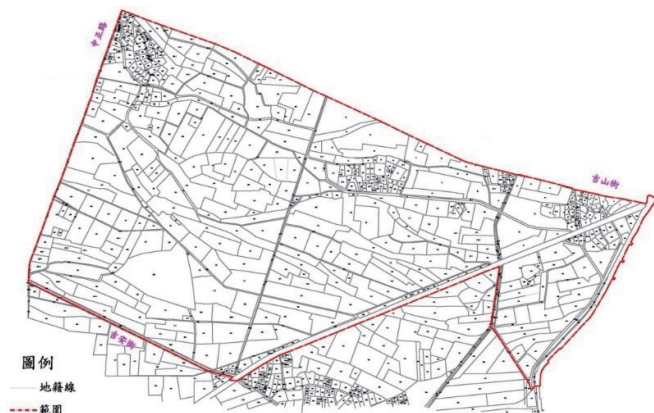
高台農地重劃區 - 重劃後鳥瞰

高雄市美濃區（原高雄縣美濃鎮）吉安農地重劃區

(開發面積：約 109 公頃)



吉安農地重劃區 - 重劃前後鳥瞰



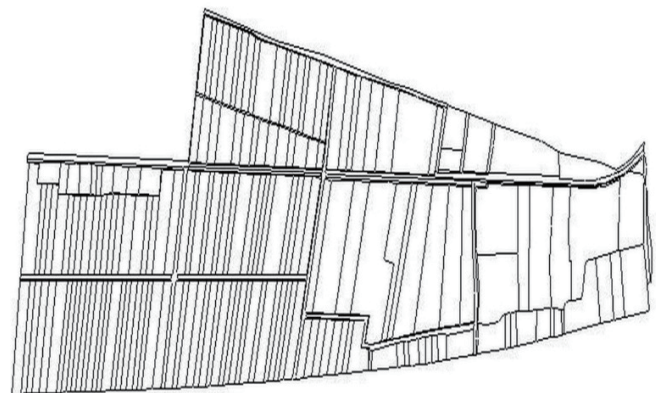
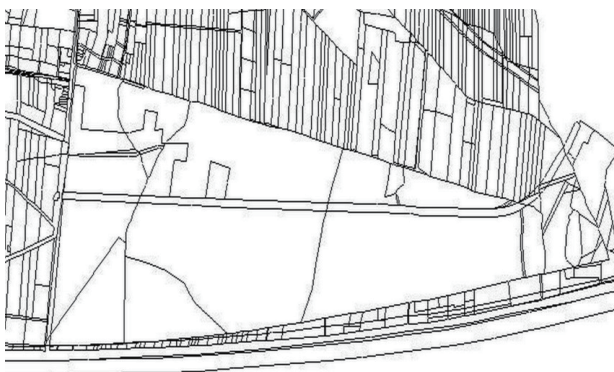
吉安農地重劃區 - 重劃前後地籍

臺南市七股區（原臺南縣七股鄉）十分塢農地重劃區 - 魚塢轉型重劃

（開發面積：約 43 公頃）



十分塢農地重劃區 - 中排水路格樑框砌石生態設施、擋土牆及農路植栽綠籬



十分塢農地重劃區 - 重劃前後地籍

農地重劃

金門縣烈嶼鄉大山頂農地重劃區 - 旱地重劃

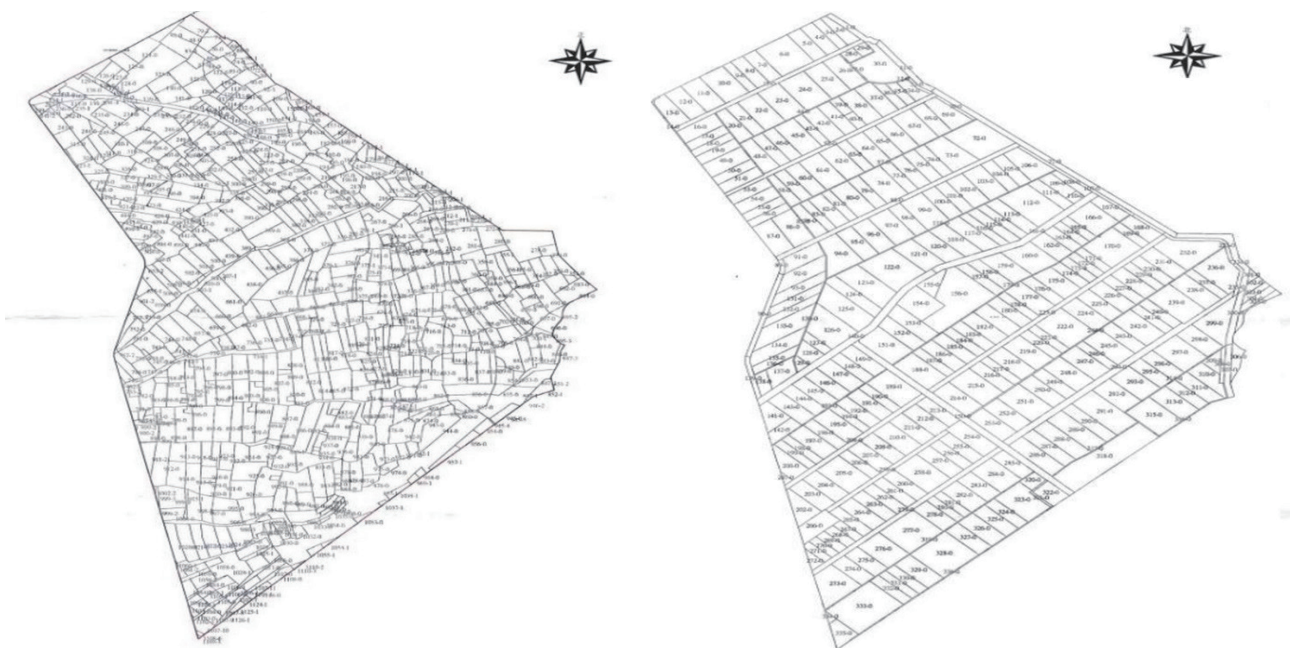
(開發面積：約 29 公頃)



大山頂農地重劃區 - 排水路跌水設施及農路植栽綠籬



大山頂農地重劃區 - 農塘及重劃後鳥瞰



大山頂農地重劃區 - 重劃前後地籍

（五）生態永續發展

農地重劃於先期規劃及工程設計階段均考量當地自然環境，採用適當生態工程，以兼顧自然保育需求及營造生物棲息環境，減緩工程對環境衝擊之目的。



雲林縣麥寮鄉麥寮（一）農地重劃區 - 小排水路滲水及生態孔設施



宜蘭縣員山鄉大湖（二）農地重劃區 - 中排水路砌石生態設施

農地重劃



宜蘭縣礁溪鄉十六結農地重劃區 - 小給及小排水路

砌石（四稜砂岩）生態設施



宜蘭縣三星鄉雙和農地重劃區 - 大排水路石籠生態設施

農地重劃自民國 47 年試辦至民國 106 年度，總計完成 812 區、面積 393,628 公頃。

臺閩地區完成農地重劃地區數及面積表		
年度別	地區數	面積（公頃）
47	2	525
49	9	817
50	11	3,225
51-60	446	251,681
62-65	26	3,694
66-69	42	18,647
70-74	99	61,310
75-80	87	31,066
81-86	43	13,172
87-90	16	3,924
91-93	8	2,289
94-97	9	1,727
98-101	11	1,299
102-106	3	253
合計	812	393,628

農村社區土地重劃

肆、農村社區土地重劃

一、意義

農村社區土地重劃係針對非都市土地使用編定為鄉村區、農村聚落及原住民聚落地區，將當地居民參與重劃意願較高者，藉社區整體力量之發揮，先行整體規劃。依規劃結果辦理土地重劃，藉地籍整理、土地交換分合，使各宗土地成為適當坵塊，面臨道路且適合建築使用；並改善現有公共設施或增加必要之公共設施，及結合社區發展、農宅輔建、守望相助、防治公害、美化環境等作法，為改善農村地區生活環境，提昇農民生活品質。



二、農村社區土地重劃法令依據

臺灣省政府於民國 76 年訂定「臺灣省農村社區試辦土地重劃要點」及 87 年訂頒「臺灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」，作為農村社區土地重劃執行依據，由於上開法令位階不足，內政部乃研擬「農村社區土地重劃條例」草案，並配合農業發展條例放寬「農地農有、落實農地農用」政策及九二一地震災區重建事宜需要，經總統於 89 年 1 月 26 日總統華總一義字第 8900021170 號令公布施行。

農村社區土地重劃條例相關法規		
項次	法規命令	發布日期
一	訂定「農村社區土地重劃條例」	89 年 1 月 26 日
二	訂定「農村社區土地重劃祖先遺留共有土地減徵土地增值稅標準」	89 年 4 月 25 日
三	訂定「直轄市縣（市）農村社區土地重劃委員會設置辦法」	89 年 7 月 5 日
四	訂定「直轄市縣（市）農村社區更新協進會設置辦法」	89 年 7 月 5 日
五	訂定「鄉村區、農村聚落及原住民聚落辦理農村社區土地重劃工程費分擔原則」	90 年 3 月 8 日
六	訂定農村社區土地重劃條例施行細則	91 年 3 月 6 日
七	訂定土地所有權人辦理農村社區土地重劃辦法	92 年 8 月 26 日

三、實施成果

自 76 年度起迄今，督導各地方政府辦理農村社區土地重劃，計完成 56 區、面積 406.5541 公頃。

(一) 試辦階段

依據臺灣省政府訂定之「臺灣省農村社區試辦土地重劃要點」及「臺灣省農村社區更新土地重劃實施辦法」辦理，透過試辦及更新農村社區土地重劃方式整體規劃社區道路、排水及相關公共設施，有效解決臺灣地區依區域計畫法完成現況編定之非都市土地鄉村區，缺乏整體規劃及公共設施建設，改善社區居民生活環境及解決土地權屬複雜問題。

臺中市大安區松雅農村社區

(開發面積約 5.5 公頃)



施工及臺灣省農村社區重新推動小組委員視察情形



松雅農村社區 - 重劃前後鳥瞰



松雅農村社區 - 重劃前後地籍

農村社區土地重劃

雲林縣土庫鎮溪埔寮農村社區

(開發面積約 7 公頃)



施工情形



重劃後鳥瞰



溪埔寮農村社區 - 重劃前後地籍

(二) 促進農村經濟發展

內政部於民國 89 年訂定「農村社區土地重劃條例」及「農村社區土地重劃條例施行細則」作為辦理農村社區土地重劃依據，有效解決推動之窘境，另為加速推廣農村社區土地重劃，編列農村社區土地重劃示範計畫（90 至 93 年度、94 至 97 年度及 98 至 103 年度）據以推動，相關工程費由政府全額負擔。

臺南市七股區（原臺南縣七股鄉）十分塢農村社區 （開發面積約 7.4 公頃）



十分塢農村社區 - 重劃前



十分塢農村社區 - 重劃後道路



土地分配結果公聽會



社區意象及三角控制點



十分塢農村社區 - 重劃後鳥瞰

農村社區土地重劃



十分塢農村社區 - 重劃前後地籍

花蓮縣富里鄉羅山農村社區
(開發面積約 9.6 公頃)



社區重劃前後道路對照



羅山農村社區兒童遊戲設施及公園



羅山農村社區生態溝



羅山農村社區 - 重劃前後鳥瞰

農村社區土地重劃



羅山農村社區 - 重劃前後地籍

重劃效益：

整體規劃配置道路、排水、污水處理、廣場、公園、綠地、停車場等必要公共設施並留設活動中心及集貨場用地，改善農村社區公共設施不足等問題，並透過土地交換分合重新整理地籍，解決共有土地處分及利用問題，減少土地地界糾紛，促進重劃後各宗土地的土地合理利用。

(三) 921 災區重建

民國 88 年 9 月 21 日清晨 1 時 47 分，臺灣中部地區（南投縣集集鎮）發生芮氏規模 7.3 強烈地震，造成近百年來臺灣最大傷亡及財物損失災情，南投災區之農村房舍及各項公共設施嚴重損害及傾毀，亟需整體規劃重建家園，政府為保障居民生活及復甦社區，依據行政院訂定「九二一震災重建暫行條例」及內政部訂定「九二一震災鄉村區重建及審議作業規範」及「農村社區土地重劃新社區開發安置九二一震災受災戶作業規範」辦理南投市軍功寮區、營南區、中寮鄉大丘園區、國姓鄉水長流區、草屯鎮紅瑤區、過坑區、番子田區、三層巷區及埔里鎮虎山區等農村社區土地重劃，相關工程費由政府全額負擔。

南投縣九二一災區重建

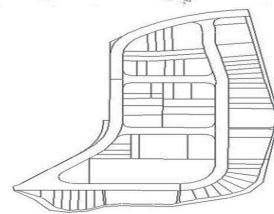
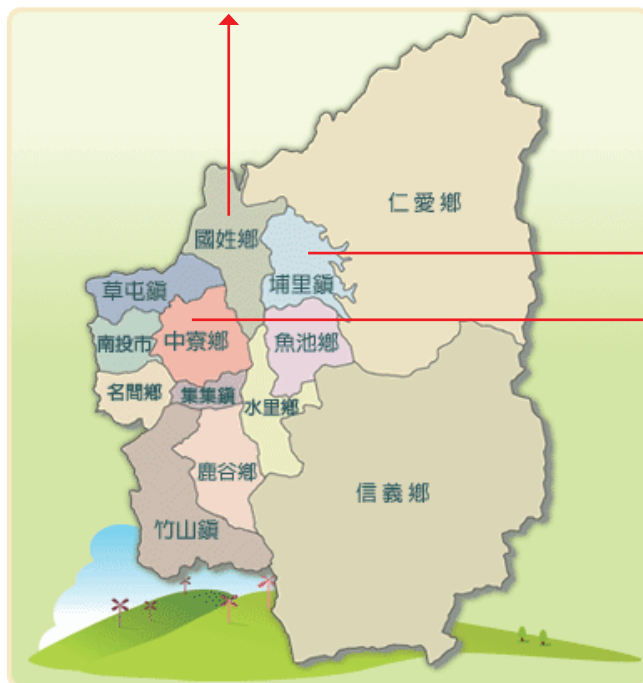
(重建面積：合計約 32.5 公頃)



埔里鎮虎山農村社區 (8.70 公頃) - 重劃鳥瞰及前後地籍圖

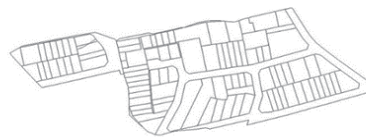


國姓鄉水長流農村社區 (3.13 公頃) - 重劃前後鳥瞰

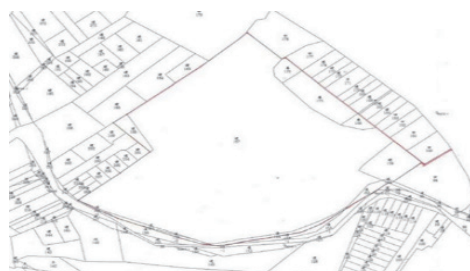


中寮鄉大丘園農村社區 (2.36 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍圖

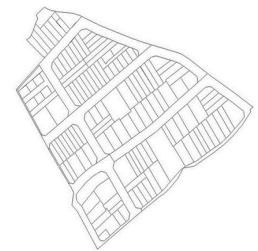
農村社區土地重劃



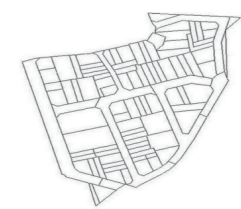
南投市軍功寮農村社區 (3.08 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍圖



南投市營南農村社區 (1.62 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍圖



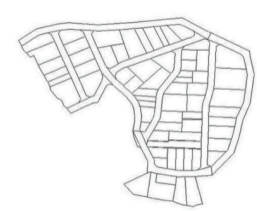
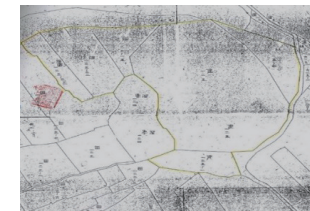
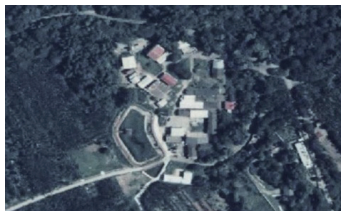
草屯鎮紅瑤農村社區 (2.53 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍圖



草屯鎮過坑農村社區 (1.79 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍



草屯鎮番子田農村社區 (7.72 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍



草屯鎮三層巷農村社區 (2.15 公頃) - 重劃前後鳥瞰及地籍
重劃效益：

整體規劃配置道路、排水及土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施，協助災區農村重建，恢復農村蓬勃生機。

農村社區土地重劃

(四) 配合農村再生計畫

內政部為結合農村社區土地重劃及行政院農業委員會之農村再生計畫，爰於 103 年 10 月 23 日修正「農村社區土地重劃範圍勘選作業要點」，辦理農村社區土地重劃之區位須位於已核定農村再生計畫範圍內，透過跨部會合作，達農村活化再生目標。

臺南市官田區（原臺南縣官田鄉）瓦礫農村社區 (開發面積：約 6 公頃)



瓦礫農村社區 - 重劃前後鳥瞰



瓦礫農村社區 - 重劃後道路、意象景觀及污水自然淨化設施



瓦礫農村社區 - 完工後社區巡禮



瓦礫農村社區 - 重劃前後地籍

農村社區土地重劃

南投縣埔里鎮大湳農村社區

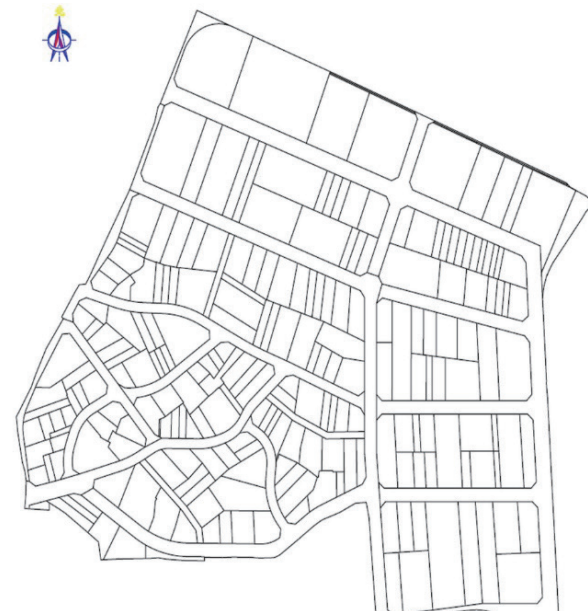
(開發面積：約 9 公頃)



大湳農村社區 - 公園及綠地、污水淨化池及處理廠



大湳農村社區 - 重劃前後鳥瞰



大湳農村社區 - 重劃前後鳥瞰

雲林縣古坑鄉水碓農村社區
(開發面積：約 2.5 公頃)



水碓農村社區 - 重劃前鳥瞰、施工中鳥瞰及內政部土地重劃工程處督導情形

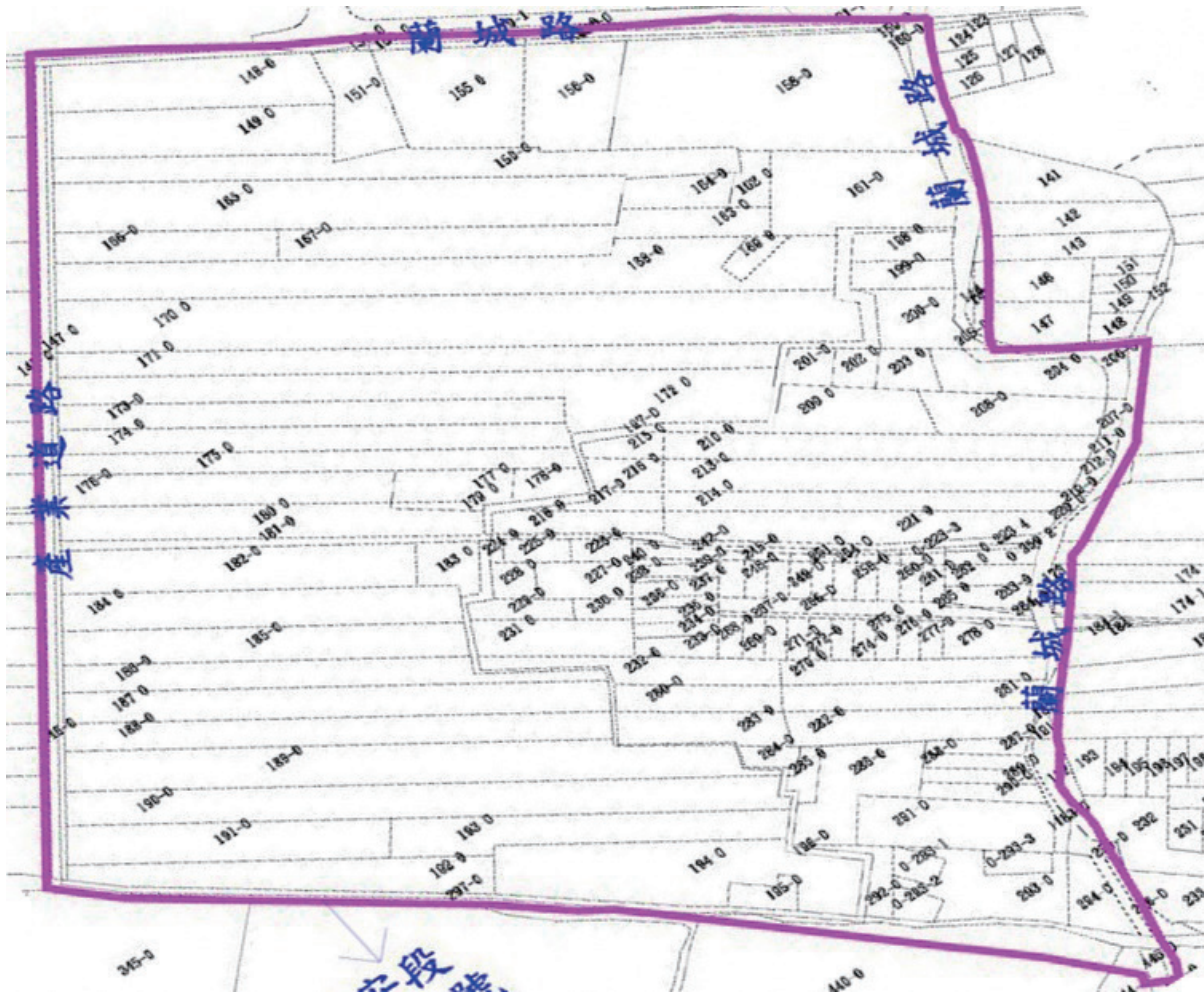


水碓農村社區 - 施工前地籍及土地使用計畫

農村社區土地重劃

宜蘭縣員山鄉阿蘭城農村社區

(開發面積：約 7.7 公頃)



阿蘭城農村社區 - 重劃前地籍



阿蘭城農村社區 - 重劃前鳥瞰及施工中鳥瞰

重劃效益：

充分運用農村社區土地重劃於基礎建設、地籍整理及公共設施用地取得之整體規劃，及農村再生計畫於整體環境改善、農村產業發展、文化保存與活用等跨域合作優點，發揮農村再生及土地重劃的加乘效果

(五) 改善原住民聚落環境

鑒於多數原住民聚落因公共設施缺乏，致生活環境品質低落，聚落文化意象逐漸凋落，為改善原住民聚落生活環境品質、保留原住民文化特性、留住原住民人口、促進原住民特色觀光產業，並引導原住民人口回流，故政府針對辦理農村社區土地重劃意願較高社區依「農村社區土地重劃條例」等相關規定辦理農村社區土地重劃。

臺中市和平區（原臺中縣和平鄉）和平農村社區

（開發面積：約 10 公頃）



重劃後道路及造型路燈



重劃後涼亭



和平農村社區 - 意象景觀

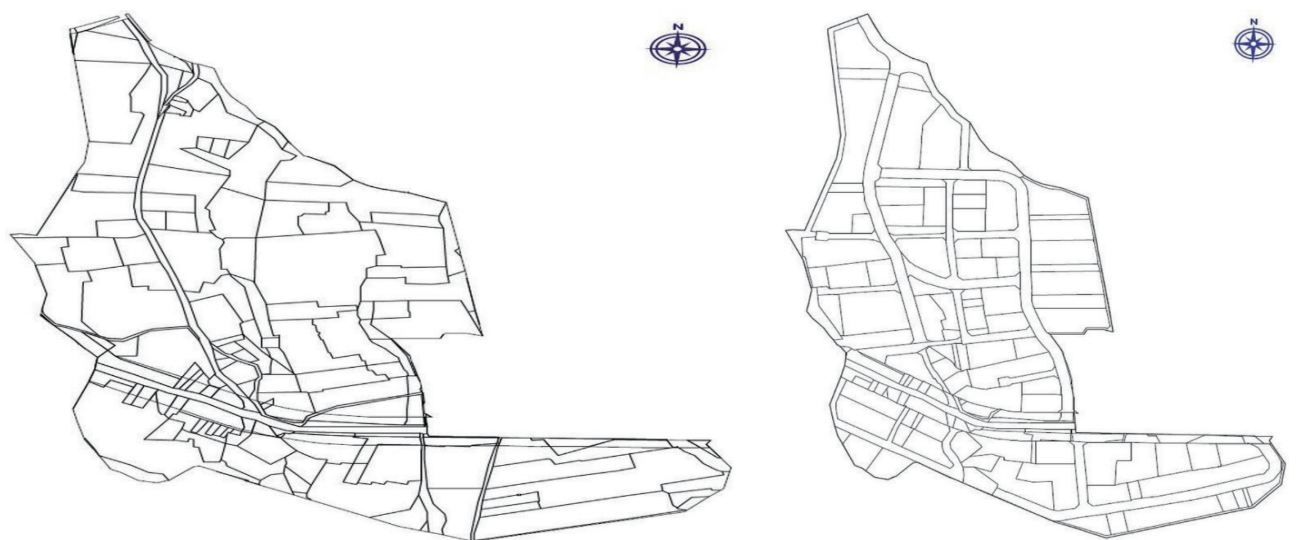


和平農村社區 - 完工典禮

農村社區土地重劃



和平農村社區 - 重劃後鳥瞰



和平農村社區 - 重劃前後地籍

苗栗縣泰安鄉天狗農村社區

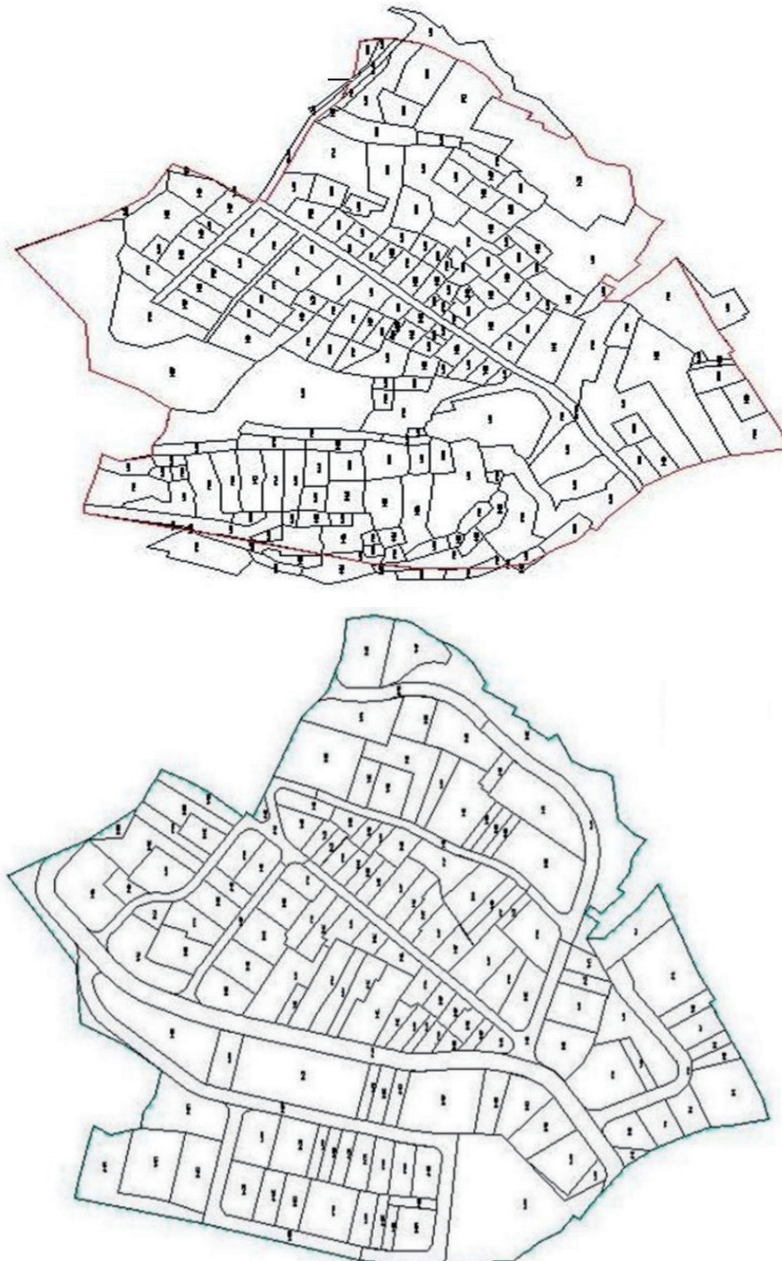
(開發面積：約 5.7 公頃)



天狗農村社區 - 意象景觀兼綠地



天狗農村社區 - 污水自然淨化池



天狗農村社區 - 重劃前後地籍

農村社區土地重劃



天狗農村社區 - 重劃後鳥瞰

重劃效益：

整體規劃配置道路、排水、污水處理與相關公共設施，並依社區特性規劃具象徵原住民意象景觀設施，透過重劃之地籍整理與土地交換分合手段，改善居民生活環境及促進社區原住民特色與觀光產業。

伍、未來展望

土地重劃開發完成後，促進土地利用並兼顧都市、農村及農地之公共建設規劃及興闢，增加土地生產力及土地價值，推動臺灣經濟之發展。鑒於人類與自然環境共存、區域均衡發展及產業、人口如何引進重劃區等課題漸受重視，土地開發過程及其施工方式如何符合民眾期待，「著重溝通」將是未來努力的目標。



市地重劃地價上漲率與重劃效益之探討

黃名義

摘要

市地重劃是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業；重劃完成後，政府取得公共設施及其用地，土地所有權人領回改良後之土地，可謂等值交換分合之土地改良，而政府則以公開標售重劃完成後之抵費地來回收開發成本，藉以創造雙贏；惟長期以來，各地方政府公辦市地重劃結算後總是盈餘豐厚，並以此作為政績宣導，其背後似有侵害土地所有權人的財產權益，分配也略顯不公平；究其原因可能與低估重劃後平均地價，藉以增加費用負擔，提高抵費地面積，並於標售後來達成此一成果；本文蒐集南北都會區與非都會區公辦市地重劃案例進行分析，研究發現重劃前後地價上漲率介於 45%～88%；抵費地標售地價與重劃後地價上漲率也介於 56%～140%；抵費地標售地價和重劃前地價相比，都會區的漲幅約在 2.5～3.5 倍之間，而非都會區則有 1.5 倍，顯示重劃後地價似有被低估之現象。為了解決此一非系統性問題的原因，可能是因為估價人員主觀估計所造成之偏誤，未來應蒐集實價登錄交易資料，以計量模型分析法進行地價及特徵屬性估計，預期可以估計出比較法中之情況調整、價格日期調整、區域因素調整與個別因素調整參數，藉以降低估價人員主觀給定權重之偏誤。其次，將重劃區附近實價登錄交易之平均地價，以現金流量折現模型還原得到地價特徵價格模型，以估算出重劃區每筆宗地重劃後平均地價，預期可以求得適當之折現率，並和實施都市更新權利變換之風險管理費率，以及資本利息綜合利率，加以權衡評估出成熟度修正率，如此將可大幅降低估價主觀之非系統風險與偏誤，提升重劃後地價估計之準確性。

關鍵詞：市地重劃、地價上漲率、成熟度修正率、重劃效益

壹、前言

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方整，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人。而重劃範圍內之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園等公共設施及工程費用，則由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，故是一種有效促進土地經濟使用與健全都市發展的綜合性土地改良事業；市地重劃完成後，政府取得公共設施及其用地，土地所有權人原則上按原位次分配領回改良後之土地，可謂交換分合方式之土地改良；其次，政府得公開標售重劃完成後之抵費地，以回收開發成本（內政部地政司，2018）。由此可知，市地重劃應為一種「等值交換」的土地改良，而抵費地的標售，則以回收「開發成本」為主。

根據內政部統計處（2018）統計資料顯示，截至 2017 年底止，台灣地區總計完成了 1010 區市地重劃，總面積約 16,615 公頃，取得的道路、溝渠等公共設施用地

面積約 5,610 公頃，提供可建築用地面積約 10,675 公頃，節省政府建設經費總計約 9,411 億元；高雄市政府地政局（2017）統計資料顯示，截至 2016 年底止，公辦市地重劃總計 93 區，總面積 2,708.55 公頃，其中除第 22 期重劃區等 14 期，面積總計 153.59 公頃尚未結算外，其餘 79 區總面積 2,554.96 公頃皆已結算，其中抵費地已出售 82.67 公頃（金額計 409.86 億元），尚未出售面積計 5.41 公頃（金額計 68.87 億元），總盈餘計約 272.87 億元，其中撥充實施平均地權基金計約 130 億元，市地重劃之財務收益績效卓著。

吳容明（1990）和蔡仁銓（2012）指出市地重劃之效益包括取得公共設施、使建地整齊、面臨道路，達到都市計畫之目的；李吉弘（2010）指出市地重劃是一種自償性（self-financed）之土地開發事業，可節省政府龐大建設經費支出，且抵費地標售後之盈餘款，對政府財政及都市地區整體發展貢獻良多。反之，曾裕詳（2006）、發展遲緩等問題¹；蔡仁銓（2012）指出市地重劃犧牲了社會大眾的利益、使都市周邊農地減少、都市古蹟遭到破壞，以及財團養地，民眾買不起豪宅等問題；黃昭閔、許信強（2014）指出市地重劃糾紛頻傳、爭訟不斷，土地分配不公；鍾麗娜（2018）指出市地重劃在「使用者付費」的精神下，土地所有權人的負擔比例過高？市地重劃淪為政府紓解財政窘境的萬靈丹，進而剝奪土地所有權人之財產權。

綜上可知，以市地重劃方式取得公共設施、節省政府財政、土地臨路可建築使用、促進土地經濟使用與健全都市發展等正面效益廣受肯定，但就財產權交換分合公平互惠角度，以及抵費地以回收開發成本為原則之財務平衡機制下，市地重劃結算財務盈餘豐厚，可能有侵蝕土地所有權人之財產權益，略顯不公平；而開發者為了獲得財務盈餘來支應重劃區之各項支出與撥充平均地權基金，便會促進抵費地極大化，由於抵費地面積的多寡剛好等於工程費用、重劃費用與貸款利息之總和除以重劃後平均地價，故低估重劃後平均地價，便能增加抵費地，以此觀之，各市地重劃區是否普遍存在低估重劃後地價之情形？重劃後地價如何查估？地價上漲率又如何估算？成熟度修正率如何計算？便引發本文研究之動機。本文概分為五節，第二節為相關文獻回顧，第三節為現況分析，第四節為研究設計與實證模型討論，最後一節為結論與建議。

貳、相關文獻回顧

本文回顧市地重劃辦理計算公共用地負擔、費用負擔標準與重劃後地價查估，以及重劃效益等相關文獻討論，說明如下。

一、公共用地負擔、費用負擔標準

依平均地權條例施行細則第 81 條規定：「依本條例第 56 條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關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。」由此可知，重劃前、後地價為市地重劃計算公共用地負擔、土地交換分配及變通補償的

1 該文研究台中市第七期至第十二期重劃區。

標準。其次，依市地重劃實施辦法第 29 條規定，重劃負擔及分配面積之計算公式如式（1）：

$$G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times l_1 - S \times l_2](1 - C) \dots\dots\dots (1)_2$$

G：表示各宗土地重劃後應分配之面積；

a：表示參加重劃土地重劃前原有宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時，應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積（a'）；

A：表示宗地地價上漲率；

B：表示一般負擔係數；

C：表示費用負擔係數；

如下說明重劃前後地價與重劃負擔：

（一）重劃後非以原有街廓分配

應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積（a'）如式（2）：

$$a' = \frac{a \times \text{原位置之重劃前宗地單價}}{\text{預計分配街廓之重劃前宗地平均單價}} \dots\dots\dots (2)$$

（2）式中當原位置及預計分配街廓二者都屬於同一地價區段，或重劃前地價相同時，則 a 值等於 a' 值，若原位置之重劃前宗地單價高於預計分配街廓之重劃前宗地平均單價，則 a 值大於 a' 值，土地所有權人重劃後分配土地面積較多（莊仲甫，2009；黃昭閔、許信強，2014）。

（二）宗地地價上漲率 A

計算公式如式（3）：

$$\text{重劃前後宗地地價上漲率}(A) = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}} \dots\dots\dots (3)$$

（3）式中宗地地價上漲率與土地所有權人應分配面積呈反比關係，地價上漲率愈高，重劃負擔愈重，應分配面積愈少（黃文鳳，1998；莊仲甫，2009）；惟地價上漲率係按宗地各別計算，每宗土地地價上漲率未必相同，且與全區平均地價上漲率也並非一致，只是通常全區平均地價上漲率愈高，個別宗地之地價上漲率也大致較高。

（三）一般負擔係數 B

計算公式如式（4）：

$$\begin{aligned} &\text{重劃區一般負擔係數}(B) \\ &= \frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \dots\dots\dots (4) \end{aligned}$$

2 $R_w \times F \times l_1 - S \times l_2$ ：表示臨街地特別負擔係數，本文予以省略一一說明。

重劃區一般負擔係數與土地所有權人應分配面積呈反比關係，一般負擔係數愈大，重劃後土地所有權人能分配的土地就愈少。由於地價上漲率與一般負擔係數相乘後（ $A \times B$ ），反映地主間的一般用地負擔比例差異，當公共設施面積較多時，用地負擔比例將較高，在沒有可抵充地時，地價上漲率便成為地主之間領回土地比例多寡的關鍵係數（黃昭閔、許信強，2014）。

（四）費用負擔係數 C

計算公式如式（5）：

$$\text{重劃區費用負擔係數}(C) = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積})} \dots (5)$$

重劃區費用負擔係數與重劃後地價呈反比關係，與重劃前地價無關，重劃後地價愈高，費用負擔係數愈低，全區土地所有權人費用負擔比率也愈低，再加上公共設施用地平均負擔比率後，平均所分回的土地面積比率也就愈高（莊仲甫，2009；黃昭閔、許信強，2014）。

綜上可知，重劃前、後地價，提經地價評議委員會評定後，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；是以開發者與全區土地所有權人所關心的第一個重點將落在抵費地與分回之土地，亦即重劃全區土地面積扣除公共設施用地面積後，剩餘的可建築土地面積；其次，開發者為了使市地重劃財務平衡或有盈餘，以便於負擔工程費用總額、重劃費用總額與貸款利息總額，就會將重劃後地價低估，以提高費用負擔係數（C），並增加抵費地面積；再者，地價上漲率愈高，重劃負擔愈重，應分配面積也就愈少；雖然重劃前後地價影響各方權益，查估時應注意公平性，以市場價格為主，不宜以重劃前後地價作為調整重劃負擔比例之工具，惟實務上卻常與此意涵相左。

二、重劃後地價查估

在重劃後的地價查估方面，市地重劃實施辦法第 20 條規定略以：「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。」惟重劃後地價常有低估現象（邱品方，2003；黃俊哲，2007；黃昭閔、許信強，2014），究竟重劃後地價該如何查估？黃昭閔、許信強（2014）建議不動產估價師應以比較法與土地開發分析法來推算評議當時（價格日期）預估開發完成時之熟地合理平均市價作為重劃後平均地價，分析如下。

（一）比較法

林英彥（2006）指出市場比較法的案例是以實際交易價格作為評定標準，符合當事人之經濟行為，故對於一般案例之說服力較強，也是目前普遍採用的方法；周尚民（2010）進一步指出估價師採用比較法的比例達 28.6%；陳巧玟（2017）則指出由於市場比較法案例取得容易，

在價格調整上較為主觀，易使估價師推估之市場價值產生偏差；Diaz and Wolverton（1998）也指出估價人員在執行估價行為時，會產生定錨（anchoring）現象；張能政（2004）指出估價師在價格決策上，未以交易案件為主要調整因素，反而在評估之前心中早已有價格。綜上可知，在比較法估價中，以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整後，推算出勘估標的價格³；其中調整的因素包括：情況調整、價格日期調整、區域因素調整與個別因素調整等，透過比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異，進行價格調整，而調整的方式以百分率法為主⁴；但在區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定差異過大，應予排除適用，但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限⁵。雖然估價人員在估價過程中應保有一致性的標準與獨立進行業務，避免受到人為干預的影響結果，惟研究發現，客戶或重劃實施者的意見經常會影響估價人員之估價程序，Kinnard et al.（1997）研究指出 90% 的估價師被客戶要求調整估值；作者曾審議某政府公辦重劃案之比較法估價報告，也見過總調整率超過 35% 之荒謬現象；是以在市地重劃過程中，以比較法決定重劃後地價的程序時，經常會有透過案例的選擇與因素的調整幅度，直接將重劃後地價予以壓低，藉以獲得更多的抵費地；Kinnard（2001）認為未來不動產估價的研究重點，應該要運用電腦及模型估價來降低偏誤，以提升估價效率。

（二）土地開發分析法

林英彥（2006）指出宅地開發完成至與實例地達到相同之居住環境，可能尚須等待一段期間，因為並非具備建築基地與道路、水溝、水電等即算為成熟之居住地區，而是要有市場、學校、郵電、銀行、商店、公車等均已設立，才算是成熟之宅地；因此運用土地開發分析法時，尚需進一步進行成熟度修正，才能求得合理之價格。梁仁旭、陳奉瑤（2001）指出土地開發分析法中，當土地所在地區開發程度尚未達到與實例地同等成熟度以前，地價不能與實例地相等，因此必須進行成熟度減價修正；成熟度修正率之公式為 $\frac{1}{(1+r)^n}$ ，r 為折現率，n 為重劃後預計至開發完成之年數，參酌不動產估價技術規則第 43 條第 1 項風險溢酬法內容⁶，此一折現率可視為是風險貼水，實務上估價師報告計算

3 不動產估價技術規則第 18 條。

4 不動產估價技術規則第 24 條。

5 不動產估價技術規則第 25 條。

6 風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

成熟度修正率主要採用三種方法：1. 風險溢酬法。2. 加權平均資金成本法（Weighted Average Cost of Capital；WACC）⁷。3. 參考都市地區地價指數⁸。惟從實務估價報告可以發現，估計之折現率落於 2%～20% 之間，差距範圍極大，缺乏客觀之標準，且令人疑竇是否有先射箭後畫靶之嫌，亦即先決定重劃後地價，再來推算折現率。黃昭閔、許信強（2014）曾建議可仿效都市更新事業計畫，將實施者的風險管理費訂為 12%，再考量各重劃區的實際情形調整推估之；上述有關成熟度修正率之計算仍有極大爭議，張能政（2004）指出估價人員進行估價操作時，雖有相關估價規範與原則，但是仍然存在許多模糊空間。

三、重劃效益

吳容明（1990）指出市地重劃是一種綜合性之都市建設手段，可在廣大之區域內建設道路、公園、市場、溝渠等現代生活所必需之各項公共設施，同時又可使建地整齊、面臨道路，以達都市計畫之目的，故為現代都市建設常用之重要手段；湯國榮（1996）指出市地重劃是都市土地開發策略，並且是都市建設最重要的推手，有助於都市的快速發展、土地價值的提高和房地產的蓬勃發展；李吉弘（2010）指出市地重劃可為政府節省龐大建設經費之支出，土地所有權人亦可享受重劃後交通便利、環境品質提升及土地增值等實質效益，抵費地於標售後之盈餘款，依規定半數留供重劃區增添設施，另半數撥充實施平均地權基金，對政府財政及都市地區整體發展貢獻良多，為一種集合民間財力共同完成地方建設，且為增進土地利用及都市建設發展甚有助益的一種綜合性土地改良事業；蔡仁銓（2012）指出市地重劃確實解決政府稅收不足，以及公共設施用地取得困難的問題；綜上所述，市地重劃的效益包括：1. 促進都市健全發展。2. 節省政府財政支出。3. 健全地籍管理。4. 土地所有權人獲得土地增值利益。5. 土地所有權人獲得土地增值稅減徵、地價稅減免。6. 改善生活環境品質等。

參、現況分析

本文蒐集 2011 年至 2017 年北部與南部都會區及非都會區公辦市地重劃區之成果報告書與抵費地標售資料進行分析，分析內容包括各重劃區重劃前、後平均地價、抵費地標售平均地價，以及重劃後地價平均上漲率⁹與抵費地標售後地價平均上漲率¹⁰，分析結果詳如圖 1～7 圖與表 1¹¹。

- 7 不動產估價技術規則第 79 條略以：「資本利息綜合利率＝資本利息年利率×（土地價值比率＋建物價值比率×1/2）×開發年數。」第 58 條略以：勘估標的之資本利息應依分期投入資本數額及資本使用年數，按自有資金與借貸資金分別計息，其自有資金與借貸資金比例，應依銀行一般放款成數定之。
- 8 內政部地政司於每年 1 月 15 日和 7 月 15 日定期發布。
- 9 $\text{重劃後地價平均上漲率} = (\text{重劃後平均地價} - \text{重劃前平均地價}) / \text{重劃前平均地價}$ 。
- 10 $\text{抵費地標售後地價平均上漲率} = (\text{抵費地標售後平均地價} - \text{重劃後平均地價}) / \text{重劃後平均地價}$ 。
- 11 本文蒐集之各地區各年期地價資料皆經過都市地價指數予以調整，以 107 年 3 月 31 日為基期（100）。

附錄

由圖中分析可知，重劃前後地價上漲率介於 45%～100%之間，南部都會區與非都會區重劃前後地價之漲幅約在 50%上下，北部都會區重劃前後地價漲幅則達到 88%，顯示南北地價高低約有三成差異，增值漲幅也不同，特別是北部都會區土地開發後的增值效益明顯較大；其次，以抵費地標售地價與重劃後地價相比，則可以看出地價上漲率介於 56%～140%之間，特別是南北都會區的地價漲幅都在 110%～140%之間，南北非都會區的地價漲幅則介於 55%～70%之間，都會區抵費地標售地價明顯高過重劃後地價；如果以重劃前地價和抵費地標售地價相比，則在北部都會區增幅超過3.5 倍，南部都會區增幅也有 2.5 倍，南部非都會區增幅則在 1.5 倍之間；

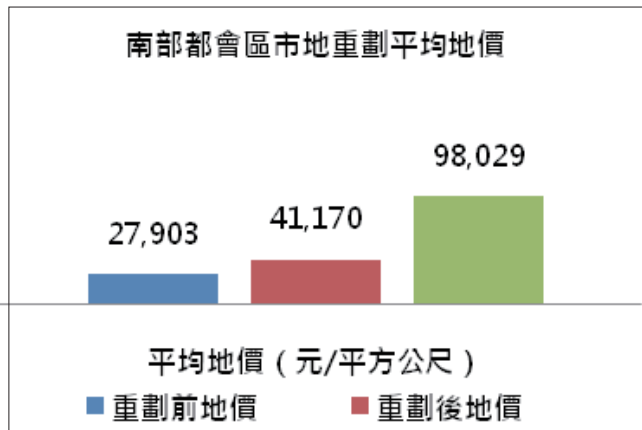


圖 1 南部都會區市地重劃平均地價

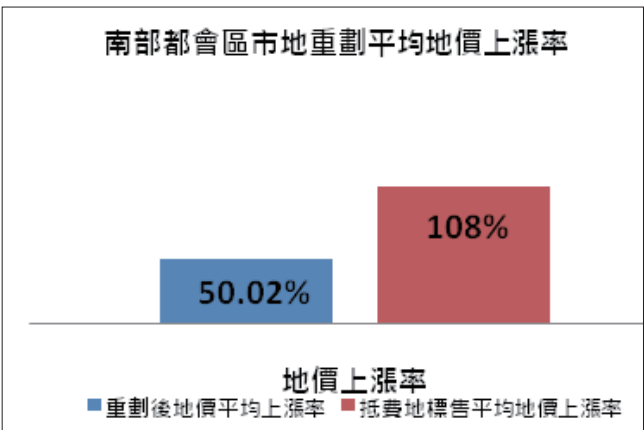


圖 2 南部都會區市地重劃地價上漲率

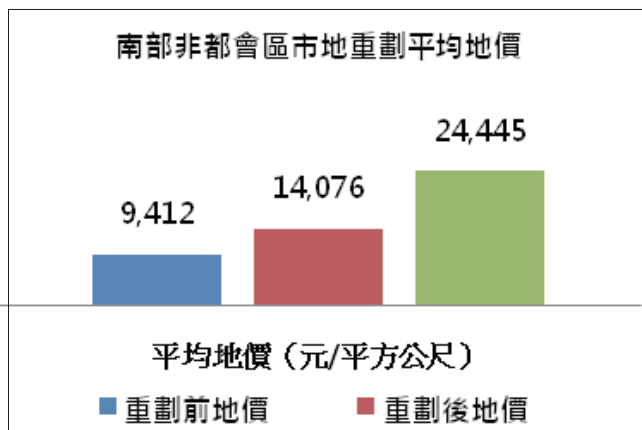


圖 3 南部非都會區市地重劃平均地價

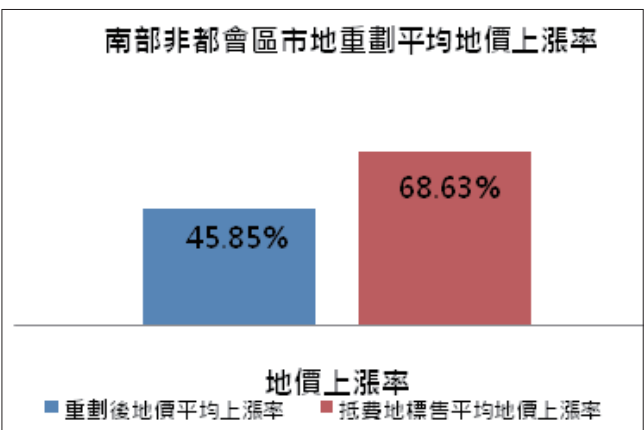


圖 4 南部非都會區市地重劃地價上漲率

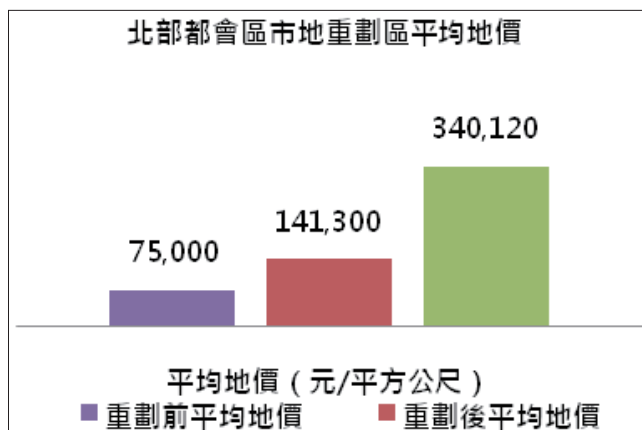


圖 5 北部都會區市地重劃平均地價

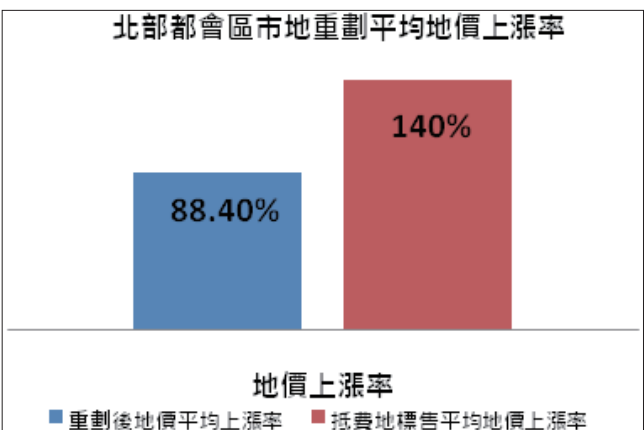


圖 6 北部都會區市地重劃地價上漲率

北部非都會區市地重劃平均地價

▲抵費地標售地價平均上漲率56.1%

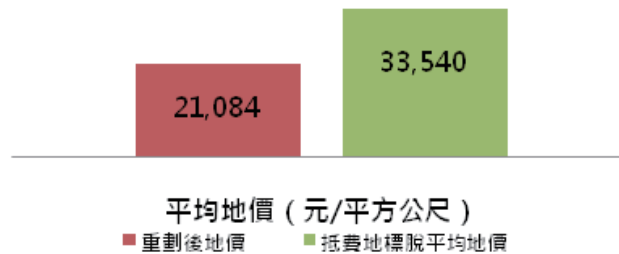


圖 7 北部非都會區市地重劃平均地價

綜上可以證實重劃後地價確實有低估現象，以便於藉此來提高重劃費用負擔比例，讓市地重劃實施者得以分回更多的抵費地，最終再以高價讓售來獲得財務盈餘。

表 1 市地重劃區重劃前後平均地價與上漲率暨抵費地標售平均地價與上漲率（單位：元）

市地重劃區	重劃前 平均地價	重劃後 平均地價	抵費地標售 平均地價	重劃後地價 平均上漲率	抵費地標售 平均地價上漲率	地價總 上漲率
南部都會區	27,903	41,170	98,029	50.02%	108.02%	251%
南部非都會區	9,412	14,076	24,445	45.85%	68.63%	159%
北部都會區	75,000	141,300	340,120	88.40%	140.70%	353%
北部非都會區	-	21,084	33,540	-	56.10%	-

資料來源：本研究分析整理

四、研究設計與實證模型討論

重劃後地價低估不外乎前述文獻與現況分析中所提及的，當以比較法決定重劃後地價的程序時，經常會有透過案例的選擇與因素的調整幅度，直接將重劃後地價予以壓低，是以本文建議在估價過程中，比較法可以採用計量模型分析法：蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法¹²；林英彥（2006）指出市地重劃需在短時間內評估眾多土地之價格，為了達到省時、省力、省錢、評估之價格公平合理，故屬於大量估價之範疇。Rosen（1974）提出了特徵價格理論（hedonic price theory），認為產品是由許多特徵所組成，其價格應由各該特徵的價格加總所決定。特徵價格理論為學術界利用統計理論而發展出來的估價方法，對不動產學界來說，主要係根據不動產的各項特徵組合，作為衡量不動產價格之主要因素，並以計量模型計算出各項特徵的邊際價格（marginal price）。一般而言，土

12 不動產估價技術規則第 19 條。

地特徵價格函數模型的縮減式可以表示如式（6）：

$$P_L = f(A, C_i, D, R_j, E_k) + \varepsilon \dots\dots\dots (6)$$

PL 為土地交易價格；A 為面積屬性；Ci 為第 i 個交易情況屬性；D 為價格日期屬性；Rj 為第 j 個區域因素屬性；Ek 為第 k 個個別因素屬性；ε 為誤差項；i、j 和 k 的屬性皆為 1~n。

相關研究中，Follain and Malpezzi（1980）認為半對數（semi-log）模型可以降低變異數不齊一的問題；Sirmans, Macpherson and Zietz（2005）研究也指出特徵價格模型取半對數模型之分析，房價之分布較為常態，也有助於誤差項符合常態之假設；是以透過半對數特徵價格模型可以求得各特徵屬性對地價的影響性，例如面積對地價預期的影響為 $\frac{\partial P_L}{\partial A} > 0$ ，亦即當面積愈大，地價就愈高；假設區域因素中第 1 個因素為主要道路寬度 R1，則主要道路寬度對地價預期的影響為 $\frac{\partial P_L}{\partial R_1} > 0$ ，亦顯示道路寬度對地價的影響預期為正向；本文後續擬以已開發之市地重劃區為研究範圍，蒐集重劃區附近之實價登錄交易資料，建立地價特徵價格模型來實證估計地價及其影響因素，最後再將比較標的資料帶入模型中便可求得勘估標地價格。

其次，前述土地開發分析法對於折現率或成熟度修正率的決定仍有極大之模糊空間，本文擬以地價特徵價格模型估算出之重劃區每筆宗地重劃後地價，計算重劃區重劃後平均地價，並以 P0 表示；其次將重劃區附近實價登錄交易之平均地價以 P1 表示，透過折現率之公式估計出折現率 r，公式表示為： $P_0 = \frac{P_1}{(1+r)^n} \Rightarrow r = \sqrt[n]{\frac{P_1}{P_0}} - 1$ ，當設定的開發年期 n 愈長時，折現率 r 就會愈小；最後再以此折現率和實施都市更新權利變換之風險管理費率 12%¹³，以及資本利息綜合利率加以權衡評估，估計成熟度修正率。

伍、結論與建議

市地重劃為一種綜合性的都市建設手段，對於各項公共設施取得，使建地方整，促進都市發展，節省政府龐大建設經費支出，績效確實卓著；惟在保障人民財產權的核心價值下，建立更公平的「等值交換」土地改良，以及抵費地標售以回收「開發成本」為主之思維，應被更多的落實，過去宣稱透過市地重劃能為政府取得高額財政收益，挹注重劃區增添設施與撥充實施平均地權基金之善意，就財務評估分析而言，其期望報酬率（expected return）的預估明顯仍不夠精確，如此將為實施者與土地所有權人帶來極高的風險；合理的期望報酬高過必要報酬（required return）為投資開發之準則，且必須權衡實施者與土地所有權人之損益，以合理利潤創造雙贏，避免向任一方傾斜。

本文透過文獻與現況分析發現重劃後地價確實有被低估之嫌，且抵費地標售後為實施者創造了超額報酬，就參與土地所有權人而言，重劃後雖也有獲利，但畢竟

13 依市新條第 30 條、市新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 7 款。「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定略以：不論更新單元規模為何，費率得依基準利率提列。新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表略以：風險費率以 12% 為上限。

並非自願（公辦市地重劃），且實施者的獲利若大幅度超過土地所有權人時，無異於損及土地所有權人之權利，應以獲取合理利潤來贏得雙方之信任。

為健全合理之地價評估，避免過多人為及主觀之干預，建議未來宜透過大量估價技術來進行市地重劃之地價查估，並以計量模型估計各種調整因素之參數，以降低不動產估價人員主觀權重之衡量；同時透過已開發市地重劃區交易案例價格與重劃後地價估算出折現率，做為未來重劃後地價推估時之成熟度修正率，如此將能降低估價之偏誤，並減少重劃前後價格所造成之糾紛與爭訟，提升市地重劃之公平與效率。

參考文獻：

- 內政部地政司（2018）<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/landfaq1.asp?fqid=811&cid=2>。
- 內政部統計處（2018）https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html。
- 李吉弘（2010）影響市地重劃辦理完成之相關因素研究，國立成功大學都市計劃研究所博士論文。
- 林英彥（2006）不動產估價（第 11 版），文笙書局：台北。
- 吳容明（1990）市地重劃效益分析及其評估模式之研究，國立政治大學地政研究所博士論文。
- 周尚民（2010）從行為觀點檢視法拍不動產鑑價過程－以台中地區鑑定人為例，逢甲大學土地管理研究所碩士論文。
- 邱品方（2003）市地重劃中重劃前後地價與公告土地現值關係之探討，土地問題研究季刊，2（2），116-123。
- 梁仁旭、陳奉瑤（2001）土地開發分析法之探討，人與地，210，7-11。
- 陳巧玟（2017）估價師案例選取行為之研究－以臺北市與臺中市估價師為例，逢甲大學土地管理研究所碩士論文。
- 湯國榮（1996）台中市空間發展政治經濟史考察（1945-1995），逢甲大學建築與都市計畫研究所碩士論文。
- 莊仲甫（2009）市地重劃實務全輯，永然文化，台北。
- 曾裕詳（2006）台中市新發展市地重劃地區開發內容之比較分析－以台中市東區一、六、九期重劃區為例，逢甲大學都市計劃研究所碩士論文。
- 黃文鳳（1998）論辦理市地重劃中公告現值與重劃前後地價之關係與影響，台灣地政，151，12-14。
- 黃昭閔、許信強（2014）市地重劃前、後地價查估模式探討，土地問題研究季刊，13（1），88-99。

附錄

黃俊哲（2007）區段徵收及市地重劃開發方式評選—以台北縣為例，輔仁大學管理學研究所碩士論文。

張能政（2004）不動產估價行為研究 -- 行為理論之應用，國立台北大學地政研究所碩士論文。

蔡仁銓（2012）台中市辦理市地重劃負面效益之研究，國立彰化師範大學地理研究所碩士論文。

鍾麗娜（2018）從釋字第 739 號解釋之震撼審視市地重劃之結構性問題，土地問題研究季刊，17（2），19-32。

Diaz, J. and M. Wolverton（1998），A Longitudinal Examination of the Appraisal Smoothing Hypothesis, Real Estate Economics, 26(2): 349-358.

Follain, J. R. and S. Malpezzi（1980），Dissecting Housing Value and Rent, Washington, DC: The Urban Institute.

Kinnard, William N, Jr. (2001), New thinking in appraisal theory, The Appraisal Journal, 69(3), 235-243.

Kinnard, W. N., M. Lenk and E. M. Worzala (1997), Client Pressure in the Commercial Appraisal Industry: How Prevalent Is It?" Journal of Property Valuation and Investment, 15(3), 233-244.

Rosen, S. (1974), Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, Journal of Political Economy, 82, 34-55.

Sirmans, S., D. Macpherson, and E. Zietz (2005), The Composition of Hedonic Pricing Models, Journal of Real Estate Literature, 13(1), 1-44.

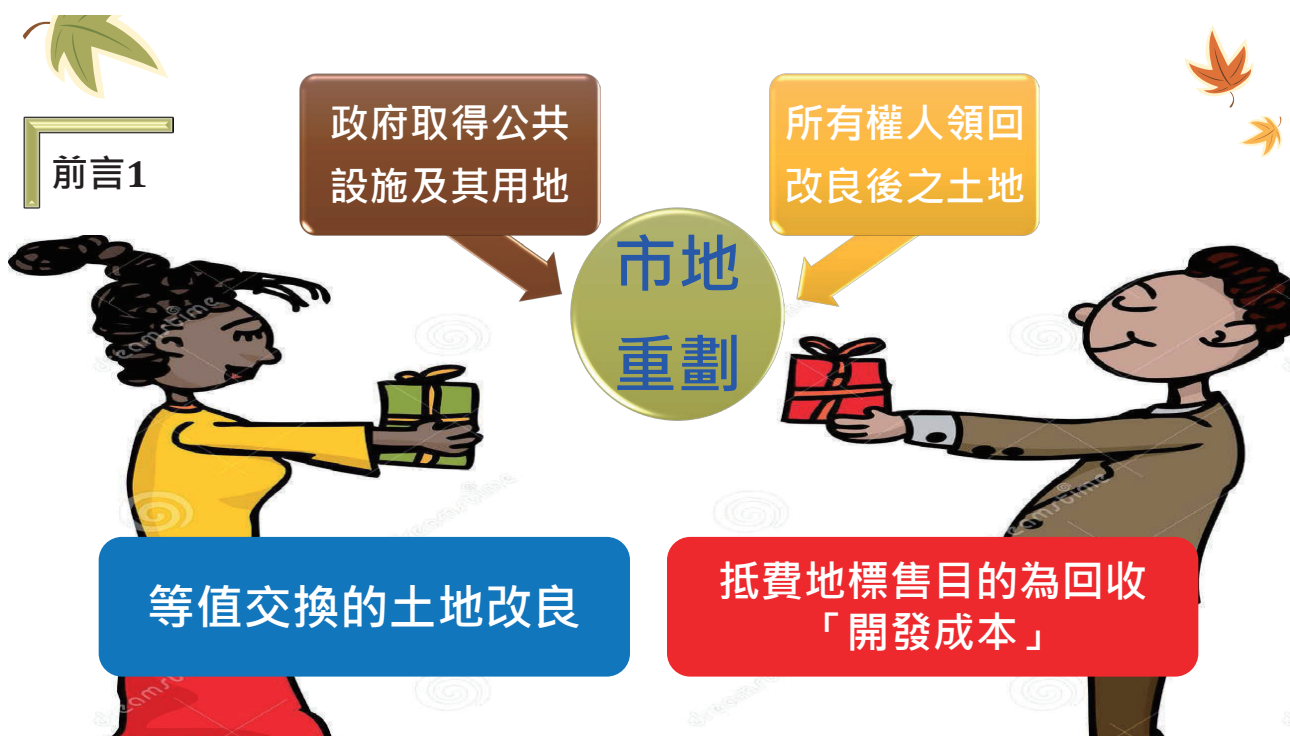
市地重劃地價上漲率與 重劃效益之探討

黃名義

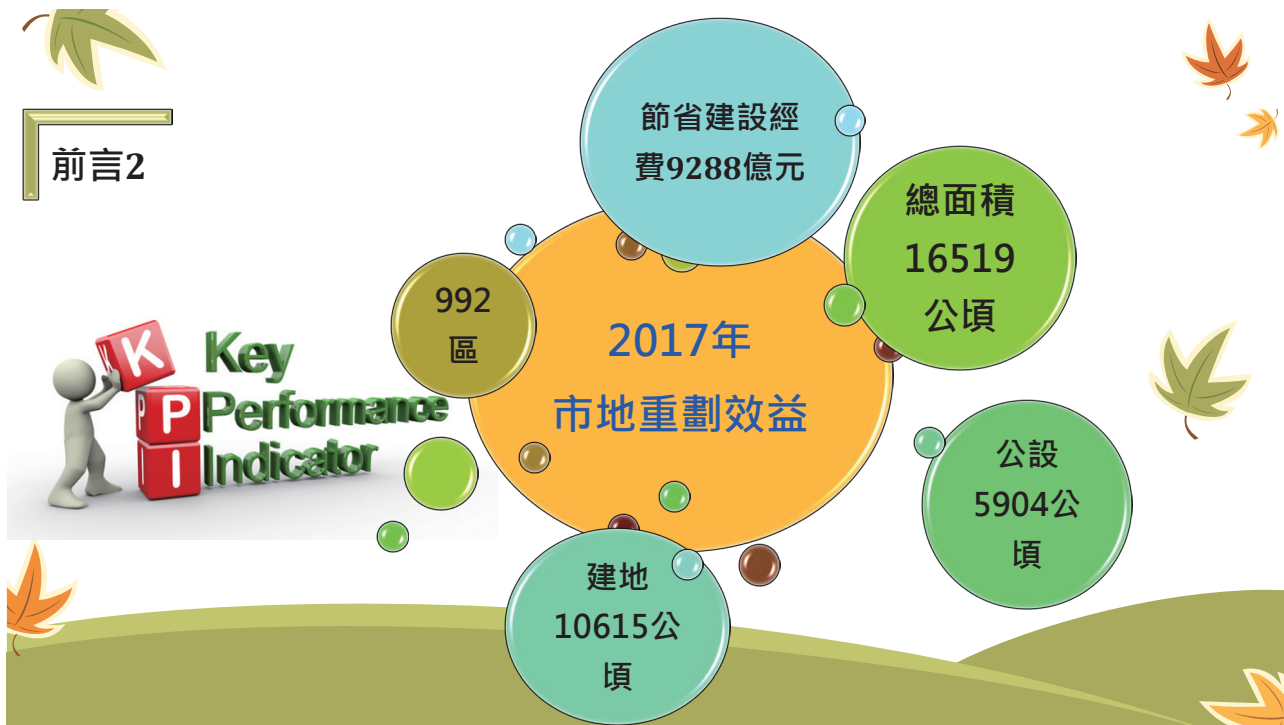
國立屏東大學
不動產經營學系系所主任

大綱 Contents

- 1 前言
- 2 相關文獻回顧
- 3 現況分析
- 4 研究設計與實證模型討論
- 5 結論與建議



前言2



前言3

市地重劃正面效益與負面影響



前言4 議題

低估重劃後地價？

重劃後地價查估？

地價上漲率估算？

成熟度修正率？



2

相關文獻回顧



相關文獻回顧1

一般負擔係數B

$$= \frac{\text{一般負擔總面積} \times \text{重劃前平均地價}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

一般負擔係數
與土地所有權
人應分配面積
呈反比關係

費用負擔係數C

$$= \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{公共設施用地負擔總面積})}$$

費用負擔係數
與重劃後地價
呈反比關係

相關文獻回顧1 公共設施用地負擔、費用負擔標準

平細81條：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

重劃前、後地價為市地重劃計算公共用地負擔、土地交換分配及變通補償的標準

市29條：重劃負擔及分配面積公式

$$G = [a(1 - A \times B) - R_W \times F \times l_1 - S \times l_2](1 - C)$$

宗地地價上漲率A

$$\text{重劃前後宗地地價上漲率}(A) = \frac{\text{重劃後宗地單價}}{\text{重劃前宗地單價}}$$

宗地地價上漲
率與土地所有
權人應分配面
積呈反比關係

相關文獻回顧1 小結

開發者與土地所有權人關心抵費地與分回土地

低估重劃後地價，以提高費用負擔係數（ C ），
增加抵費地面積

地價上漲率愈高，重劃負擔愈重，應分配面積也就愈少

相關文獻回顧2 重劃後地價查估

(1) 比較法

- 最常採用的方法
- 案例取得容易
- 價格調整較主觀
- 易產生定錨現象
- 易被客戶要求調整估值
- 宜以電腦及模型估價來降低偏誤

相關文獻回顧2

(2) 土地開發分析法

- 宅地開發完成至與實例地達到相同居住環境，尚須等待一段期間
- 應進行成熟度修正，才能求得合理價格

- 公式為 $\frac{1}{(1+r)^n}$
- 風險溢酬法
- 加權平均資金成本法
- 參考都市地區地價指數

3

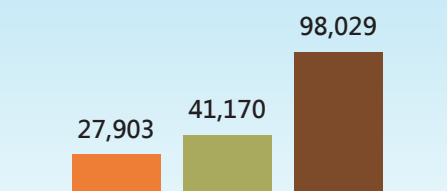
現況分析



現況分析1 2011 ~ 2017年公辦市地重劃區分析

南部都會區市地重劃平均

地價

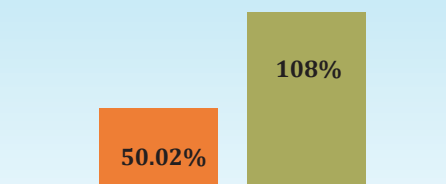


平均地價 (元/平方公尺)

■ 重劃前地價 ■ 重劃後地價 ■ 抵費地標脫平均地價

南部都會區市地重劃平均

地價上漲率

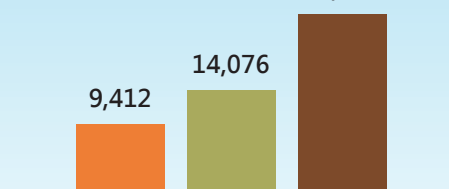


地價上漲率

■ 重劃後地價平均上漲率 ■ 抵費地標售平均地價上漲率

南部非都會區市地重劃平

均地價

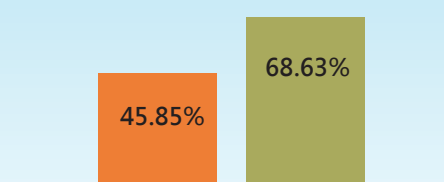


平均地價 (元/平方公尺)

■ 重劃前地價 ■ 重劃後地價 ■ 抵費地標脫平均地價

南部非都會區市地重劃平

均地價上漲率

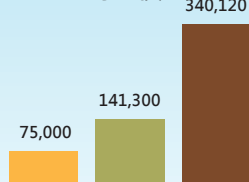


地價上漲率

■ 重劃後地價平均上漲率 ■ 抵費地標售平均地價上漲率

現況分析3

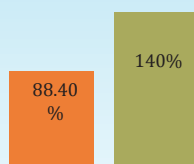
北部都會區市地重劃區平均地價



平均地價 (元/平方公尺)

■ 重劃前平均地價 ■ 重劃後平均地價

北部都會區市地重劃平均地價上漲率

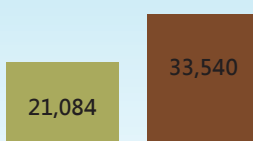


地價上漲率

■ 重劃後地價平均上漲率 ■ 抵費地標售平均地價上漲率

北部非都會區市地重劃平均地價

▲ 抵費地標售地價平均上漲率56.1%



平均地價 (元/平方公尺)

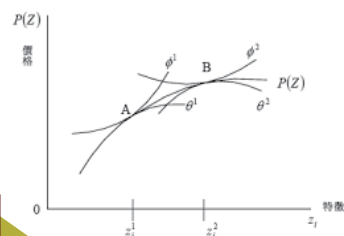
■ 重劃後地價

現況分析4 小結

市地重劃區	重劃前平均地價	重劃後平均地價	抵費地標售平均地價	重劃後地價平均上漲率	抵費地標售平均地價上漲率	地價總上漲率
南部都會區	27,903	41,170	98,029	50.02%	108.02%	251%
南部非都會區	9,412	14,076	24,445	45.85%	68.63%	159%
北部都會區	75,000	141,300	340,120	88.40%	140.70%	353%
北部非都會區	-	21,084	33,540	-	56.10%	-



研究設計與實證模型討論1



土地特徵價格函數模型

$$P_L = f(A, C_i, D, R_j, E_k) + \varepsilon$$

P_L 為土地交易價格； A 為面積屬性； C_i 為第 i 個交易情況屬性； D 為價格日期屬性； R_j 為第 j 個區域因素屬性； E_k 為第 k 個個別因素屬性； ε 為誤差項； i 、 j 和 k 的屬性皆為 $1 \sim n$

研究設計與實證模型討論2

折現率或成熟度修正率模型

$$r = \sqrt[n]{\frac{p_1}{p_0}} - 1$$

P_0 為重劃後平均地價； P_1 為重劃區附近實價登錄交易之平均地價； r 為折現率； n 為開發年期。將結果與實施都市更新權利變換之風險管理費率，以及資本利息綜合利率比較修正。

啟示

未來AI人工智慧的機器學習演算
將會讓大量估價技術更精準

更多精彩翻譯影片・YouTube搜尋: William.Wu

-我現在才一歲
我還有很長一段路要走
a long ways to go.







中華民國
內政部 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.

107年地政節慶祝大會之專題研討會



市地重劃地價上漲率 與重劃效益之探討 與談報告

報告人 王璽仲



大有國際不動產估價師聯合事務所
V-Land International Appraisers Joint Firm

高雄市不動產估價師公會 榮譽理事長
不動產估價師、第一期閩台認證評估師
高雄市不動產估價師優良貢獻獎(99年)
中華民國第21屆 地政貢獻獎(105年)
英國皇家特許測量師協會資深會員(MRICS)

市地重劃估價爭點 - 重劃負擔及分配面積之計算公式(市地重劃施辦法#29)

◆ $G = [a(1 - A \times B) - R_w \times F \times l_1 - S \times l_2](1 - C)$

G：表示各宗土地重劃後應分配之面積；

a：表示參加重劃土地重劃前原有宗地面積；如重劃後非以原有街廓分配時，應先計算預計分配街廓之重劃前宗地面積(a')；

A：表示宗地地價上漲率；

B：表示一般負擔係數；

C：表示費用負擔係數；

- 重劃後前地價影響宗地地價上漲率(A)，上漲率高，應分配土地面積愈少
- 重劃前後地價影響一般負擔係數(B)，負擔係數高，應分配土地面積愈少
- 重劃後地價越高，費用負擔係數(C)越低，應分配土地面積愈多

◆ 重劃前後地價的評估結果，影響地主與重劃實施者的損益

◆ 重劃前後地價的評估結果，影響重劃實施者的財務可行性

權衡損益+合理利潤=公平可行、降低爭議

市地重劃估價爭點-價格日期

內政部函示(內授中辦地字1051301565號)

正本

中華民國不動產估價師公會全國聯合會
105.2.22
105047

內政部 函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：紀文
電話：04-22502231
傳真：04-22502375
電子信箱：gw@land.moi.gov.tw

103
臺北市大同區長安西路82號6樓
受文者：中華民國不動產估價師公會全國聯合會
發文日期：中華民國105年2月16日
發文字號：內授中辦地字第1051301565號
類別：普通件
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：
主旨：有關市地重劃前、後地價之查估作業，請查照。
說明：
一、有關重劃前、後地價之查估作業疑義，前經本部104年10月6日內授中辦地字第1041308429號函復臺中市政府略以：「查市地重劃係由土地所有權人按其受益程度共同負擔重劃區內之公共設施、土地及興建費用，首重公平合理。在此前提下，重劃前後地價之查估結果，除應平衡重劃負擔，並應反映正常交易價格。重劃前地價除應接近重劃前市價外，並應反映各宗土地之差異情形，把握宗地間公平性前提下查估個別宗地價格；重劃後地價則預估開發後情形及地價可能上漲幅度，估計路線價格或區段價格，以計算負擔比率。其目的在於兼顧土地所有權人分配之公平性、補償合理性，及開發之財務可行性，有其特殊之目的，與一般單純之估價作業尚有差異，故重劃前後地價之查估，除依不動產估價技術規則規定辦理外，仍須兼顧市地重劃作業之原則，以免造成窒礙難行之情形」。
二、準此，重劃前地價查估，在於反映重劃前各宗土地價值，以重劃計畫書公告日作為價格日期，尚屬適切；至於重劃後地價之查估，著重反映重劃後設施完善等對於該區土地所帶來之效益，該效益發生時點原則上會落於重劃計畫書所載工作進度表內預定土地分配結果公告之日至土地點交日，故應就各重劃案自行評估該期間內之最適時點作為價格日期。至於委由不動產估價師辦理查估作業，其估價方法及估價條件之擇定，則由估價師視重劃個案，依不動產估價技術規則之規定辦理。
三、上開說明如仍有疑義，請於文到15日內研擬具體意見送部憑辦。

部長陳威仁

價格日期

- 重劃前地價：重劃計畫書公告日
- 重劃後地價：重劃計畫書所載預定土地分配結果公告之日至土地點交日

第1頁,共2頁

第2頁,共2頁

3

重劃土地價格決定-價格日期105.3.1(地價變動率)

重劃後地價價格日期為108年12月31日(依**市第**期市地重劃重劃計畫書第七頁「預定重劃工作進度表」之交接及清償108年01月至110年02月)，本次以現況不動產交易資訊推得之價格，以現況時間點委託分析評估原高雄市周邊不動產價格長期趨勢後，推算至重劃後地價價格日期：(至108年每年約上漲3%)

民國年	高雄市全區	預估年增率
101	76.62	-
102	81.99	-
103	91.59	-
104	97.09	6%
105	100	3%
106	103.00	3%
107	106.09	3%
108	109.27	3%
109	114.74	5%
110	123.91	8%
111	130.12	5%
112	136.62	5%
113	140.71	3%
114	144.93	3%
115	149.29	3%

十二、預定重劃工作進度表：

工 作 項 目	預定工作進度
(一) 勘定重劃範圍	自 103 年 12 月至 104 年 01 月
(二) 研訂重劃計畫書報核	自 104 年 04 月至 105 年 01 月
(三) 公告重劃計畫書	自 105 年 02 月至 105 年 03 月
(四) 舉辦土地所有權人說明會及處理反對意見	自 105 年 02 月至 105 年 06 月
(五) 籌編經費	自 103 年 10 月至 104 年 01 月
(六) 公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 106 年 01 月至 107 年 06 月
(七) 現況調查及測量	自 105 年 06 月至 105 年 09 月
(八) 工程規劃設計	自 105 年 03 月至 105 年 06 月
(九) 查定重劃前後地價	自 105 年 07 月至 106 年 02 月
(十) 查估及公告、通知發放土地改良物表墳墓拆遷補償費	自 105 年 03 月至 110 年 02 月
(十一) 工程施工	自 105 年 07 月至 108 年 01 月
(十二) 土地分配設計、計算負擔及分配草案說明會	自 106 年 03 月至 106 年 12 月
(十三) 分配結果公告及異議處理	自 107 年 01 月至 107 年 06 月
(十四) 地籍整理及權利變更登記	自 107 年 07 月至 107 年 12 月
(十五) 交接及清償	自 108 年 01 月至 110 年 02 月
(十六) 財務結算	自 110 年 03 月至 110 年 07 月
(十七) 成果報告	自 110 年 08 月至 110 年 11 月

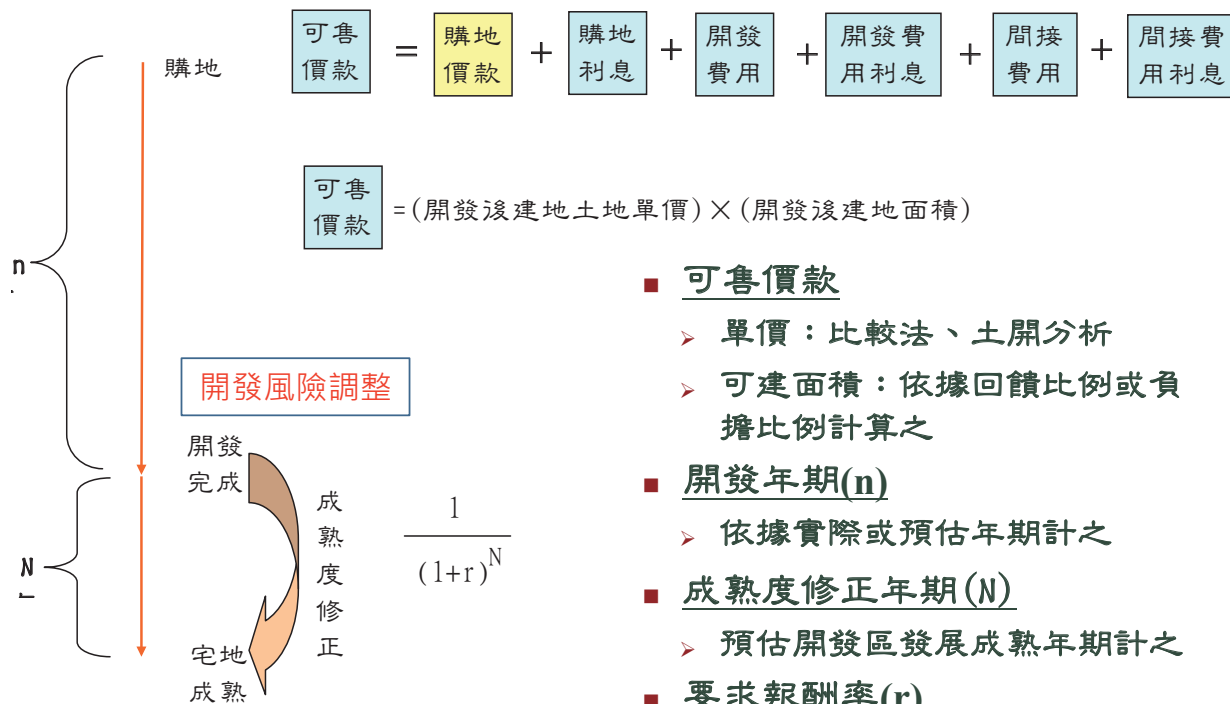
變動係數

$$(1+3\%)^4 = 112.55\%$$

4

重劃土地價值估價方法-比較法或收益法以外

■ 預期開發分析法(或土地開發分析)



■ 可售價款

- 單價：比較法、土開分析
- 可建面積：依據回饋比例或負擔比例計算之

■ 開發年期(n)

- 依據實際或預估年期計之

■ 成熟度修正年期(N)

- 預估開發區發展成熟年期計之

■ 要求報酬率(r)

5

重劃土地價值評估 (開發風險調整、成熟度修正)

一、開發風險調整(折現率)

假設重劃前價格日期105年03月01日已開發完成之土地總價值，折算至重劃前價格日期當期之價值，故係以108年12月31日計算105年03月01日為年期，共計約4年。

A、CAPM法(或是參照權變風險管理費率)

依前述所載為**18.87%**。

B、WACC法

自有資金比率(%)	40%
貸款比率(%)	60%
自有資金要求報酬率(%)	10.00%
貸款利率(%)	2.63%
推估折現率(%)	5.58%

C、DCR法

Debt Coverage Ratio	1.20
貸款比率(%)	60%
貸款利率(%)	2.63%
貸款年期(年)	20
Mortgage Constant	6.49%
推估折現率(%)	4.68%

二、成熟度修正調整(折現率)

以價格日期假設已開發完成地價為基礎，予以計算重劃後區域成熟地價。若位於市中心精華地區近鄰地區均已發展成熟，故本案無需考量成熟度修正。

$$18.87 \times 75\% + 5.58 \times 12.5\% + 4.68 \times 12.5\% = 15.286\%$$

$$\text{開發風險調整係數} : 1 / (1 + 15.286\%)^4 \approx 56.61\%$$

計算重劃前地價：
以價格日期假設已開發完成地價為基礎，
予以計算重劃前地價，開發風險較大

重劃地價查估概念示意

■ 假設價值

- 重劃開發後土地總地價
- 建構於可建築用地價值

■ 實現價值

- 公設用地價值補償
- 開發風險調整
- 成熟度修正

估價方法	開發階段	重劃前地價/宗地價 (生地)		價格日期假設已開發完成地價 /區段地價(熟地)		重劃後地價/區段地價 (熟地)	
		重劃計畫書公告日		假設於重劃前地價之價格日期已完成重劃，計算各區段建築用地市場價值		土地分配結果公告之日至土地點交日之間	
預期開發法	價格日期	105年3月1日		105年3月1日		108年12月31日	
	評估價值	實現價值	142億		373億		189億
					189億		
	實現						
	1.開發風險修正 2.折現係數調整						

7

重劃地價查估概念示意

開發 階段	重劃前地價/宗地價 (生地)	價格日期假設已開發完成地價 /區段地價(熟地)	重劃後地價/區段地價 (熟地)
	重劃計畫書公告日	假設於重劃前地價之價格日期已完成重 劃，計算各區段建築用地市場價值	土地分配結果公告之日至土地點 交日之間
價格日期	105年3月1日	105年3月1日	108年12月31日
估價方法	比較法	比較法	價格日期假設已開發完成地價 (熟地)之比較價格，經考慮開發 風險修正後價格，再以價格日期 修正或地價變動幅度計算之
	收益法		
	土地開發分析法	土地開發分析法	價格日期假設已開發完成地價 (熟地)之土地開發分析價格，經 考慮開發風險修正後價格，再以 價格日期修正或地價變動幅度計 算之
	預期開發法		



重劃後價格決定 (公共設施用地價格決定)

重劃後區段總價39,982,768,503元×開發風險折現係數83.73%×地價變動係數112.55%，可得重劃後地價價格日期合理總價值37,678,341,512元

可建地區段價格價值比例與公共設施用地平均單價計算：

可建築用地 區段編號	毗鄰公設線段長 比例	可建地區段價格 (元/㎡)	公共設施用地 平均單價(元/㎡)
1	1.23%	215,000	243,714 (約比準區段單價97.45%)
2	6.07%	219,000	
3	1.20%	223,000	
4	21.51%	228,000	
5	6.94%	244,000	
6(比準區段)	33.10%	250,000	
7	29.95%	255,000	

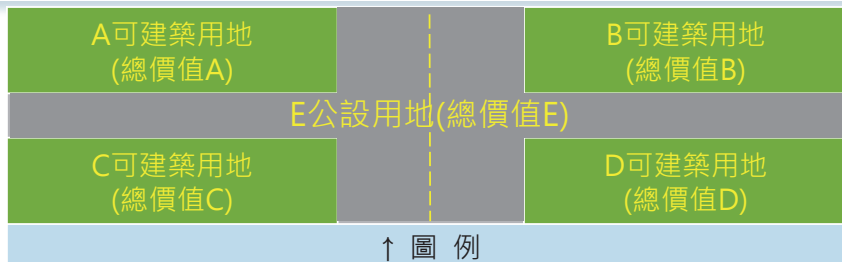
重劃後價格決定 (可建築用地地價區段)

重劃後可建築用地總價值：

可建築用地 區段編號	區段面積 (㎡)	區段價格 (元/㎡)	重劃後區段總價 (元)
1	472.5476	215,000	101,597,734.00
2	2,674.9325	219,000	585,810,218
3	472.6475	223,000	105,400,393
4	17,677.141	228,000	4,030,388,148
5	2,313.6751	244,000	564,536,724
6	33,063.3283	250,000	8,265,832,075
7	103,251.7773	255,000	26,329,203,212
公共設施	87,576.4207	-	-
總計	247,502.47		39,982,768,503



重劃後土地價值決定方式



- 價格日期假設已開發完成地價(熟地)重劃後總價值甲(假設價值)=總價值A+總價值B+總價值C+總價值D，其中，總價值E=0
- 但E公設用地(總價值E)須予以價值補償，故重劃後需給予E公設用地(總價值E)以為重劃後地價予以補償，惟該補償價值應由開發後可建築用地予以合理分配補償。故以A~D可建築用地毗鄰E公設用地長度計算出總價值E。
- 依據上述2計算出A~E的分配權利權數價值比例
- 重劃後總價值甲(實現價值)=【重劃後總價值甲(假設價值)×地價變動率】÷【1+(開發+成熟度)折現率】^{年期}。
- 依據重劃後總價值甲(實現價值)×分別A~E的分配權利權數價值比例=A~E重劃後分配地價價值。

開發後總地價分配

- 重劃開發後土地總地價建構於可建築用地價值
- 公設用地的特別犧牲成就重劃後地價市場價值
- 重劃開發後總地價應補償(包含)公設用地價值
- 剩餘後之土地價值予以分配在開發後各建地街廓，以為重劃後地價

重劃後總價值

- 假設價值
- 實現價值
 - ✓ 開發風險調整
 - ✓ 成熟度修正



11

重劃後價格決定 (公共設施、可建築用地地價區段)

再依各區段所佔面積及其價值比例以重劃後價格日期總價分配之：

可建築用地 區段編號	與比準區段 價差比例 (A)	各區段面積 (m ²) (B)	各區段面積占 總面積比例	重劃後土地總價 (折現後)(元)	各區段應分 配權數 (A)×(B)	基準區段單價 (元/m ²)(C)	各區段單價 (元/m ²)(A)×(C)
1	86.00%	472.5476	0.191%	37,678,341,512	406.390936	119,000 (37,678,341,512/ 315,737.7209)	102,000
2	87.50%	2674.9325	1.081%		2,340.565938		104,000
3	89.00%	472.6475	0.191%		420.656275		106,000
4	91.00%	17677.141	7.142%		16,086.19831		108,000
5	97.50%	2313.6751	0.935%		2,255.833223		116,000
6(比準區段)	100.00%	33063.3283	13.359%		33,063.3283		119,000
7	102.00%	103251.7773	41.717%		105,316.8128		121,000
8公共設施	97.45%	87576.4207	35.384%		155,847.935		116,000
總計		247,502.4700	100.000%		315,737.7209		

重劃後地價(價值分配)
特定價格?正常價格?

重劃前土地價值 - 預期開發總價值(重劃前)價值分配

■ 不動產之價值產生的基礎

- 效用、有效需求
- 慾望、相對稀少性
- 效用產生使用價值，使用價值轉換交換價值，交易後轉換成市場價格

■ 整體開發區土地之價值產生基礎

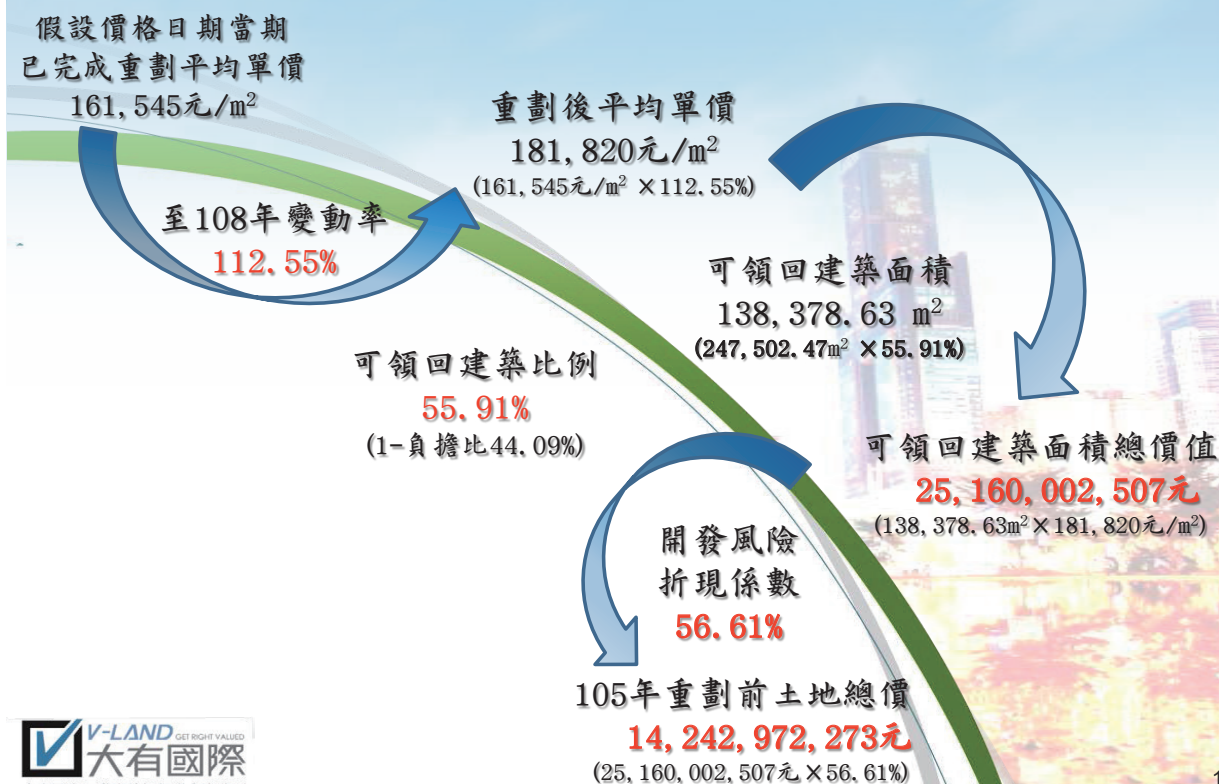
- 原來之使用所產生的效用
- 預計變更用途使用後所產生之效用
- 後者之效用會因不確定因素而逐年下降，最悲觀的狀態應是下降為原來之使用所產生之效用



- 重劃前之土地價值主要係建構於預期變更用途使用後所產生的效用的風險度
- 若是具備良好意識與通常之使用能力的購買者，即會採取此種價值權利變換的思考邏輯進行價格決策之依據
- 若在重劃計畫確定可行的狀況下，在此狀況下所反應的重劃前的土地價格應屬合理，且為當時之全體地主可接受度最高的價格。
- 再依據重劃前各宗地的土地位置、地勢、交通、使用狀況等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

13

重劃前土地總價值



14

重劃前各區段價值權數決定(可分配權數決定)

本次假定公共設施用地別之基準區段單價為Y；一般用地別之基準區段單價為X，將各區段基準加計各地價差異率後乘以面積可得各區段之權數。

Y × 區段1調整率 = 區段1單價，區段1單價 × 區段1面積 = 區段1總價	重劃前總價
Y × 區段2調整率 = 區段2單價，區段2單價 × 區段2面積 = 區段2總價	
Y × 區段3調整率 = 區段3單價，區段3單價 × 區段3面積 = 區段3總價	
Y × 區段4調整率 = 區段4單價，區段4單價 × 區段4面積 = 區段4總價	
X × 區段5調整率 = 區段5單價，區段5單價 × 區段5面積 = 區段5總價	
X × 區段6調整率 = 區段6單價，區段6單價 × 區段6面積 = 區段6總價	
X × 區段7調整率 = 區段7單價，區段7單價 × 區段7面積 = 區段7總價	
X × 區段8調整率 = 區段8單價，區段8單價 × 區段8面積 = 區段8總價	
X × 區段9調整率 = 區段9單價，區段9單價 × 區段9面積 = 區段9總價	
X × 區段10調整率 = 區段10單價，區段10單價 × 區段10面積 = 區段10總價	
X × 區段11調整率 = 區段11單價，區段11單價 × 區段11面積 = 區段11總價	
X × 區段12調整率 = 區段12單價，區段12單價 × 區段12面積 = 區段12總價	
X × 區段13調整率 = 區段13單價，區段13單價 × 區段13面積 = 區段13總價	

由推定的各區段調整率、各區段面積與重劃前總價，故將重劃前總價分配求取X與Y即可得公共設施用地與一般用地基準地價區段單價。

另經由各區段調整率即可求取各地價區段單價。



重劃前價格決定(區段地價基準地地價X、Y決定)

區段	用地別單價	區段地價與基準區段地價差異率(a)	調整率(1+a)	面積(b)	區段權數(1+a)×b
1	0.74Y	-26.0%	74%	155,685.08	115,206.96
2	0.90Y	-10.0%	90%	16,846.92	15,162.23
3	Y	基準	100%	600.04	600.04
4	1.34Y	34.0%	134%	56,378.00	75,546.52
				小計	206,515.75
5	0.97X	-3.0%	97%	5,627.13	5,458.32
6	0.98X	-2.0%	98%	2,610.25	2,558.05
7	X	基準	100%	894.00	894.00
8	102X	2.0%	102%	318.07	324.43
9	103X	3.0%	103%	941.00	969.23
10	116X	16.0%	116%	691.40	802.02
11	117X	17.0%	117%	6,481.53	7,583.39
12	118X	18.0%	118%	180.00	212.40
13	120X	20.0%	120%	249.05	298.86
				小計	19,100.70

206,515.75Y

14,197,648,407 =

206,515.75Y + 19,100.70X

206,515.75Y + 19,100.70 × 1.63Y

可得 Y ≒ 60,000

X = Y × 1.63 ≒ 98,000

19,100.70X



重劃前價格決定

地價區段	基準單價 (元/㎡)	調整率	調整後單價 (元/㎡)	區段面積 (㎡)	區段總價 (元)	備註
1	60,000	-26.0%	44,000	155,685.08	6,850,143,520	-
2	60,000	-10.0%	54,000	16,846.92	909,733,680	-
3	60,000	-	60,000	600.04	36,002,400	基準區段
4	60,000	34.0%	80,000	56,378.00	4,510,240,000	-
5	98,000	-5.0%	95,000	5627.13	534,577,350	-
6	98,000	-4.0%	96,000	2610.25	250,584,000	-
7	98,000	-3.0%	98,000	894.00	87,612,000	-
8	98,000	-	100,000	318.07	31,807,000	基準區段
9	98,000	5.0%	101,000	941.00	95,041,000	-
10	98,000	16.0%	114,000	691.40	78,819,600	-
11	98,000	16.0%	115,000	6481.53	745,375,950	-
12	98,000	18.0%	116,000	180.00	20,880,000	-
13	98,000	20.0%	118,000	249.05	29,387,900	-
總計			57,293	247,502.47	14,180,204.400	



市地重劃估價

- 假設價格日期定在重劃計劃書核定公告後60天以內為評價基準日
 - 以當時未進行重劃前各筆宗地進行價值評估，以為重劃前土地價值依據。
 - 以該評價基準日評估重劃區土地於當時已重劃完成之狀態，推估其重劃後土地價值。
- 建議應不需以實際實際重劃完成之日為價值評定之日
 - 因其變動率無法精準預測。
 - 以合理、均衡、公平的分配及補找關係人之權利價值前提下，以該評價基準日所顯示價值為相關權利人衡量投資風險與共同分擔未來的投資風險。
 - 與不動產估價技術規則128條有關都市更新後新成屋評價基準相當。
- 以共同承擔風險與預期未來增值的角度，參與重劃作業
 - 進入重劃區前後地價評估的階段，即是市地重劃已進入實質作業的程序。
 - 檢送地價評議委員會評議之前，故重劃相關開發時程已相對明朗化及法定條件均已完備。
 - 地主而言，應以知悉該重劃作業內容與作業投資風險之前提。
 - 以共同承擔風險與預期未來增值的角度，參與重劃作業，故以該階段某一合適時間點為評價基準日應屬恰當。

市地重劃估價

■ 相對公平性為原則來計算受益比例

- 市地重劃實施辦法第21條之意旨，按其土地受益比例(土地增值)為計算費用負擔與用地負擔。
- 非以探討土地全部增值為要義，故無須著眼或遷就土地重劃前價格日期應是位於同意者人數暨其所有土地面積均超過平均地權條例58條規定比例之日(所謂完全剷除土地預期增值)。

■ 以財產權保障角度，解釋重劃前後估價之要義

- 財產現有存續狀態之保障。包括財產依其現狀繼續存在並作為財富使用。
- 私有財產所產生的財富價值應予以保障。受保障的財產權標的應包括所有具經濟上財產價值之權利。

■ 財產的存續狀態改變，應給予至少等價之補償

- 以市場價值來進行「等價交換」的公平概念。
- 都市更新之權利變化估價與市地重劃之前後地價估價，應以「等價交換」的概念進行評價。
- 法令不適宜之處應予修正，例如：價值連接公告現值之觀念與援用、重劃實施者應導入開發利潤的規範...

19

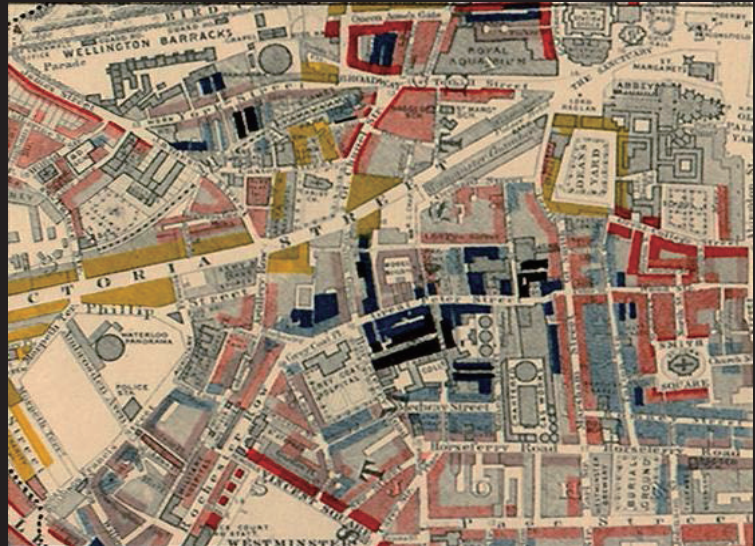


感謝聆聽



大有國際不動產估價師聯合事務所
V-Land International Appraisers Joint Firm

專業領域切合個案需求
在地服務，快速反應業主意見及市場變動

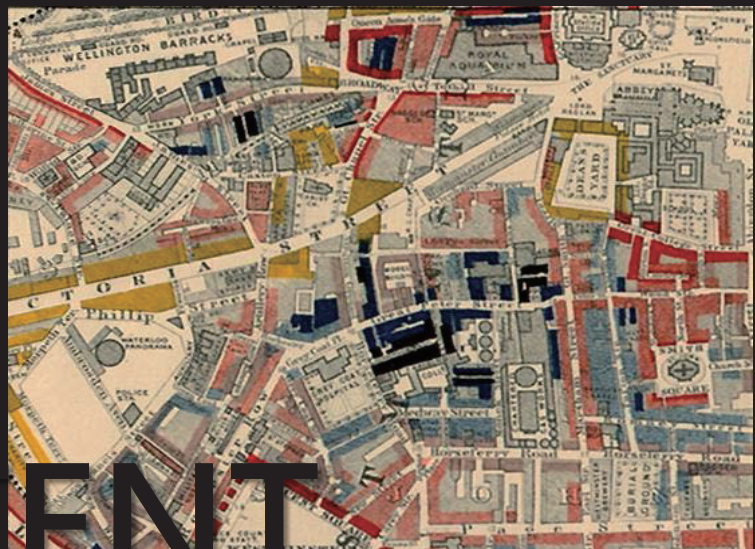


107年地政節慶祝大會之專題研討會

市地重劃地價上漲率與重劃效益之探討

與談人 何彥陞副教授
逢甲大學 土地管理系

與談資料



CONTENT

- 壹、本文摘要
- 貳、市地重劃的本質與共同負擔
- 參、都市更新程序與人權議題
- 肆、都市更新人權教材文案撰寫
- 伍、結論與建議



本文摘要



可行性？

財務平衡機制

回收開發成本為原則
受益者付費原則

獲得財務盈餘來支應重劃區各項支出與撥充平均地權基金，會促進抵費地極大化



抵費地面積等於**工程費用、重劃費用與貸款利息之總和**除以**重劃後平均地價**，**低估重劃後平均地價**，能增加抵費地，而有侵蝕土地所有人財產權益之疑慮

各市地重劃區是否普遍存在低估重劃後地價之情形？重劃後地價如何查估？地價上漲率又如何估算？成熟度修正率如何計算？

3



本文摘要



本文蒐集2011年至2017年北部與南部都會區及非都會區公辦市地重劃區報告書與抵費地標售資料

- ▶ 各重劃區重劃前、後平均地價
- ▶ 抵費地標售平均地價
- ▶ 重劃後地價平均上漲率
- ▶ 抵費地標售後地價平均上漲率

重劃前後地價上漲率介於45%~88%；抵費地標售地價與重劃後地價上漲率介於56%~140%；抵費地標售地價和重劃前地價相比，都會區漲幅約2.5~3.5倍之間，非都會區有1.5倍，顯示重劃後地價似有被低估之現象

如何降低
估價主觀
非系統風
險與偏誤

應蒐集實價登錄交易資料，以計量模型分析法進行地價及特徵屬性估計，估計比較法之情況調整、價格日期調整、區域因素調整與個別因素調整參數

提升重劃
後地價估
計準確性

將重劃區附近實價登錄交易之平均地價，以現金流量折現模型還原得到地價特徵價格模型，估算出重劃區每筆宗地重劃後平均地價，預期可以求得適當之折現率，並和實施都市更新權利變換之風險管理費率，以及資本利息綜合利率，加以權衡評估出成熟度修正率

4



重劃與公共利益



市地重劃

對都市土地的重新規劃

土地財產權的重分配

對土地使用的重新規劃

- 地籍整理
- 坵形方整
- 臨路建築

重新劃分重劃區內的土地範圍

落實都市計畫
增加公共設施
促進土地利用

增加重劃區的土地總產值，而後所有參加重劃者，其財產法益亦可增加



5



重劃財產權社會義務之基礎-替換原則



德國傳統重劃制度特色

傳統重劃制度特色在**換地**，土地重劃後，扣除公共建設外，交付在原來財產權人。重分配過程，原有財產權人不僅不會損失財產現值，且有增加之潛在性，且重劃帶來公共建設也是明顯的有利於重劃區人民

替換原則

替換原則 (Surrogationsprinzip) :重劃制度是一個土地交換之制，因重劃計畫所產生變動者，不是財產權人的變動，而是**財產標的之變動**，亦即財產權人對於原有財產標的上的權利，已經移轉到另一個財產標的之上，並不損於財產權人原有的財產權限與其價值



替代原則是德國通說，「非財產標的之同一性」，而是「權利的同一性」。聯邦法院提出「在變動土地上的不中斷之所有權」理論。



在此之下，德國才認定土地使用負有極大之社會義務，土地使用須配合都市計畫，重劃計畫加諸財產權人的限制—包括禁止有害重劃計畫的使用與處分（聯邦建設法§51），可視為財產權的社會義務

應負擔的項目與費用？

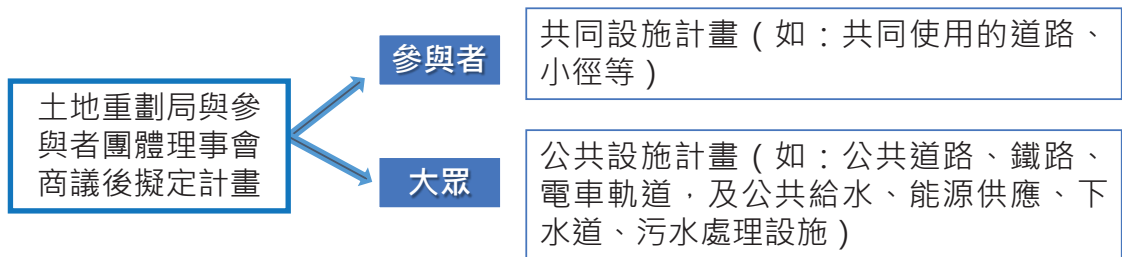
應如何估價？

應如何分配？

6



共同及公共設施計畫



- 此一計畫應充分掌握重劃區內現存的問題，並研擬解決之道
- 共同/公共設施用地之取得，由參與者依重劃調整後之土地價值比例分擔，除非重劃區在重劃前已有相同的設施或可由重劃區剩餘土地來抵充
- - 1.所有參與土地重新分配的成員按其土地價值與所有用於公共/公眾事業的土地改革用地的總價值的比率，所貢獻出來的土地份額
 - 2.按建築法規從換地中扣除部分用地，劃歸公有，用於地區之街道、人行道、廣場、停車場、綠帶、兒童遊樂場、自然災害防護建設、滿足當地居民需求的雨水淨化和溢流池所需的面積
- 計畫擬定後，應再與有關當局磋商，並且在聽證會上討論，多方聽取團體、公共事務負責人等的意見，以促進計畫之核准

7



費用負擔



費用	說明	負擔者
程序費用	任何行政機關的人事、材料費用	邦政府負擔
施行費用	實施土地重劃所不可或缺的支出，包括公共設施（道路與水路）建設費用、實施土地改良費用、測量費用等	由參與者團體負擔
	若土地在重劃區外，卻因重劃而獲得實質利益者	地主依所獲得利益比例負擔
延遲費用	提出異議與上訴的費用，因妨礙或延誤聽證會或重劃實施的必要措施所發生的費用	本人負擔
規費/稅捐	因實施土地重劃而發生的交易、轉讓及官方記錄的修正	不應徵收
手續費/稅金	若重劃局確認交易與移轉有助於土地重劃之施行	免除

政府補助 引導功能

參與者團體可向申請補助以減輕負擔，一般資助80%（聯邦60%，邦40%），20%為自籌。偏遠地區資助比例較高。資助無固定比例，因個案而異。如道路規劃和建設、水域整治、測量和估價等公共服務措施，資助總費用70—90%。生態環境/景觀保護措施，費用全由政府承擔。另有第三者費用分攤（如鄉鎮政府對非僅供成員使用的公共設施）

8



應得價值之計算



價值影響因素

所有對**不動產流通價值**產生影響的因素，如地理位置、地產形狀和大小、社會保險及勞動保障、權利與負擔、土地組成情況、污染情況、使用狀態等情況，需加以考慮

價值參照體系

在充分並合理權衡所有參與者的利益，根據具體情況，主管機關得在經過合乎義務的裁量後指定統一的換地計算標準。主管機關準備價值參照體系，把重劃範圍內土地按用途和品質分等級，每等級確定一個相對價值係數，將等級間的交換價值固定。土地估價結果落實於土地估價圖。土地估價圖、土地估價參照體系和原始記錄資料要公開展示和解釋

應得權益

參與換地的所有權人從全換地總面積中應該享有的部分。計算應得數量之計算方式：

- 1 依換地前原有土地面積
- 2 依原有土地價值之比例核算
- 3 若參與者全體同意，可採用另種計算標準來劃分換地

10



重劃土地之估價



為了使法律意義上的產權交換**實現價值平衡**，須土地估價。估價非給出絕對貨幣價格，而是確定各地塊與其他地塊間的相對價值關係，確定個別參與者之土地與土地重劃區內所有土地價值的比例關係

【土地重劃法】（FlurbG）

§27	對參與者來說，以同等價值的土地為條件，確定舊土地的價值。估價必須以參與人的土地價值與土地整理區所有土地的價值決定的方式進行。
§29	（1）建築用地和建築用地以及建築物的估價必須以市場價值為基礎。 （2）市場價格是在相應定價期間，按照正常的商業程式在合法的條件下根據地產的真實特徵、其它情況與地產所處位置、在考慮定價其他因素而不考慮非同尋常情況或個人特定情況下所能得到的價格。由於進行重劃之預期前景造成建築物價值之變化，應不予考慮。 （3）對於已開發的土地，如果可以根據比較價格進行評估，則土地和組成部分的市場價值應單獨確定；市場價值應分開計算。

9



本論文之發想



1

考量市地重劃之財產權社會義務以及公共利益之性質，市地重劃應該有怎樣的土地估價思維，以及其論述基礎？（產權交換實現價值平衡？）

2

公辦市地重劃為落實都市發展與都市計畫之公共目的，應如何思考市地重劃之財務平衡與自償？（福利國原則？）

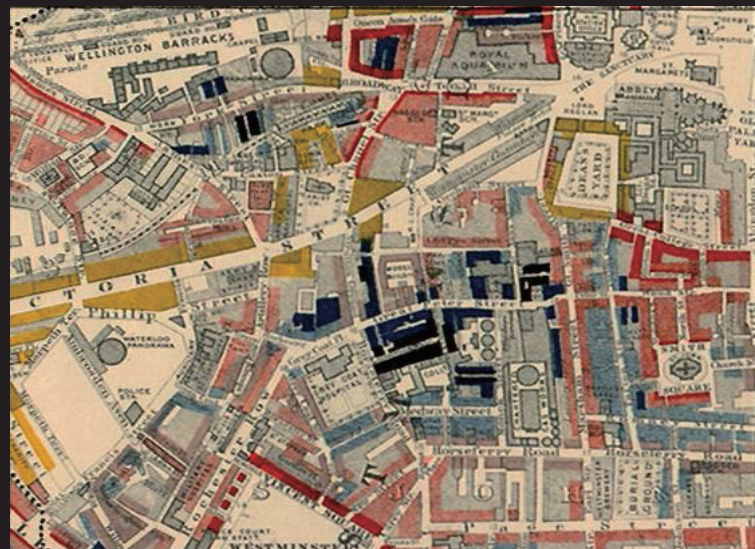
3

公辦市地重劃之共同負擔是否應調整？是否仍以回收開發成本為原則，而要求受益者付費？抑或是以地區發展為原則？強調一定區域受益者付費？或是課以增值利益之回饋？

4

是否可能由公部門建立土地價值參照體系，分級分類訂定相對價值係數，以計算交換價值？是否以市場價格作為計算基礎？是否不應考慮重劃後期待利益？

11



報告完畢
敬請指教



107年地政節研討會

市地重劃地價上漲率 與重劃效益之探討

與談人：高雄市政府地政局土地開發處 莊仲甫

1

與談大綱

1

前言

2

今昔地價查估之規定

3

市地重劃實務面之淺見與說明

2

1 前言

臺灣實施市地重劃已**60**年，相關制度已相當健全、具體。惟重劃前後地價查估規定仍不具體明確，可能是重劃實務上最不踏實之處...



3

2 今昔地價查估之規定

- 重劃前後地價為實踐市地重劃受益比例之指標之一，亦為計算負擔之基準，與地主分配面積多寡息息相關。
- 例如，**高雄市第1期市地重劃（臺灣第1個市地重劃）**，**首創重劃前後地價作為計算負擔之方法。**

可知，60年來地價查估仍為原則性規定，變革不大。

昔

高雄市都市
土地重劃施
行規程

§ 2

今

平均地權
條例施行
細則

§ 81

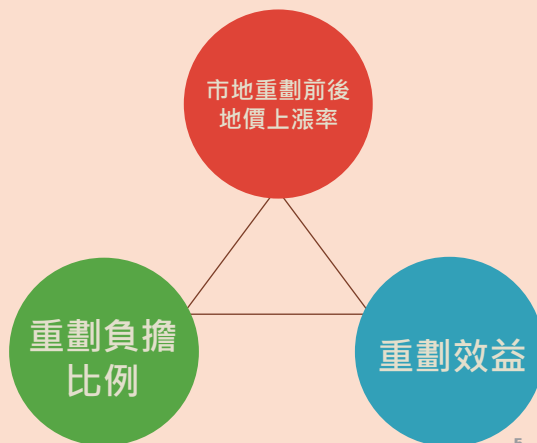
依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣(市)主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

施行重劃區域內主管機關應於重劃前切實調查各宗土地之位置及其交通與利用情形，並參酌重劃前後各宗土地價值，相互比較估計其重劃前後之地價，提經都市地價評議委員會評定後，作為計算公設負擔及重劃時整理交換分配暨變通補償之標準。

4

3 市地重劃實務面之淺見與說明(1)

- 文中內容偏重於重劃後地價之探討，對於重劃前後地價上漲率與重劃效益兩者關係著墨較少。
- 建議進一步實證探討。
- 或可擴充分析前後地價上漲率、重劃負擔比例與重劃效益三者之關係。



5

3 市地重劃實務面之淺見與說明(2)

- 文中提及「市地重劃是等值交換」。惟依平權條例60條、60條之1或市地重劃實施辦法之計算負擔公式來看，此說法似乎有待商榷。
- 建議可深入探討或補充論述。



6

3 市地重劃實務面之淺見與說明(3-1)

- 普遍認為，重劃後地價長期偏低。而所謂「偏低」是不同價格相對而言。

重劃後地價vs市價?

1 市價為何?

(1) 指查估時的市價?

(2) 指重劃完成時的市價?

2 建議明確界定，並佐以實際資料。

重劃後地價vs抵費地標售價格?

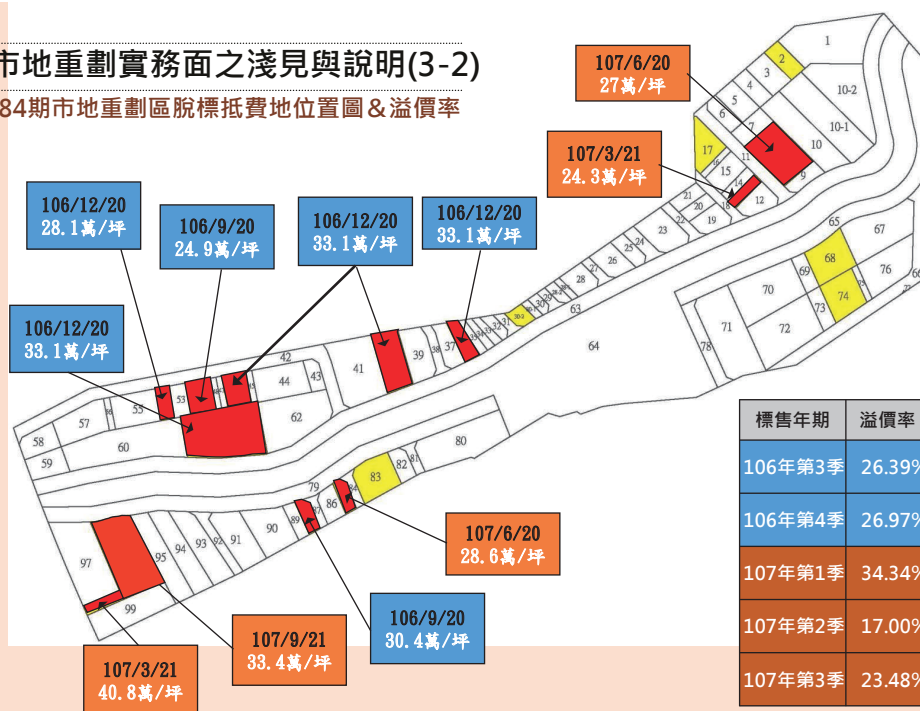
1 黃老師所指應是與抵費地價格相較。

2 惟抵費地價格於正常情況下，應會高於重劃後地價。

7

3 市地重劃實務面之淺見與說明(3-2)

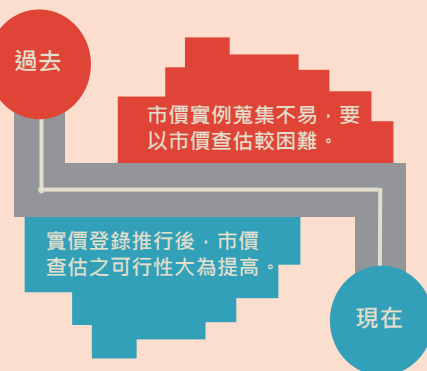
第84期市地重劃區脫標抵費地位置圖&溢價率



8

3 市地重劃實務面之淺見與說明(4)

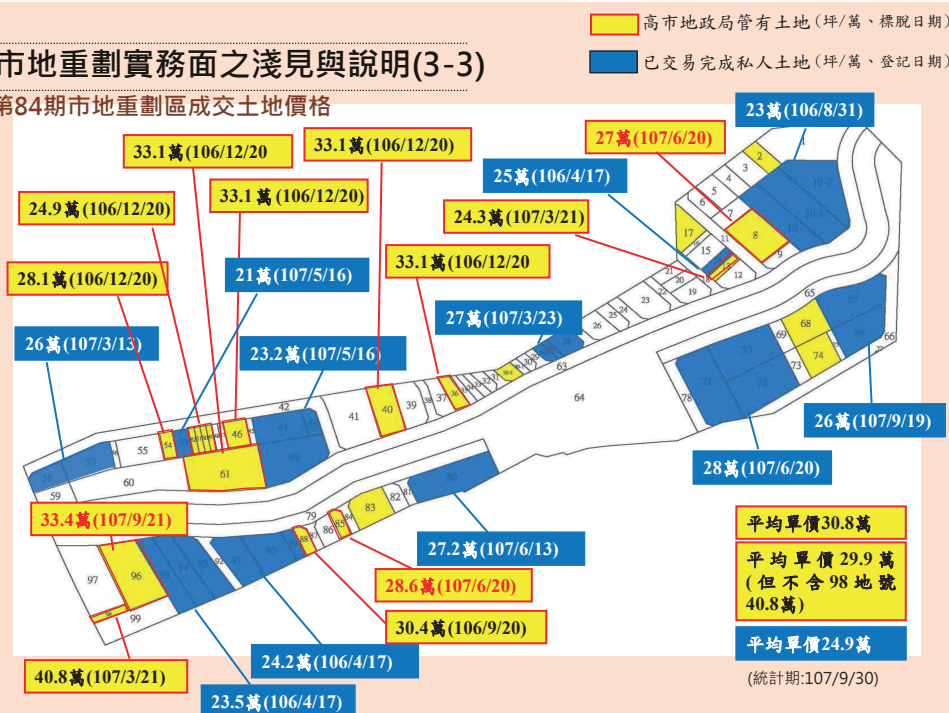
- 「重劃前後地價」之查估，應以何種價格為準？
→認同黃老師主張，應以「市場價格」為準。
- 以高雄市為例，實務上多方蒐集買賣實例作為查估地價之依據，亦朝此方向努力中。
- 惟價格日期若以土地分配結果公告至土地點交間為準，仍屬預估地價，未必與重劃後實際地價相近。



10

3 市地重劃實務面之淺見與說明(3-3)

第84期市地重劃區成交土地價格



9

3 市地重劃實務面之淺見與說明(5)

- 文中P.5提及，以比較法決定重劃後地價時，常透過案例選擇與因素的調整幅度，直接壓低重劃後地價，然而有些重劃區缺乏適當案例。

缺乏適當案例的重劃區
如:高市多功能經貿園區

1 使用項目較為特殊，非一般商業區可比擬

2 區內交易實例幾乎為零

查估重劃後地價
有難度

- 另有關影響因素之調整幅度，並不容易精確訂定，需累積更多實例研訂。
- 目前高雄市正訂定查估原則，希冀隨時檢視調整因素之合理性。



11

3 市地重劃實務面之淺見與說明(6-1)

- 文中P.3提及，市地重劃結算財務盈餘豐厚，有侵蝕地主權益1節，以下分述說明：

- 抵費地標售價格 > 重劃後地價，是普遍現象，其原因可能為重劃後地價偏低（若依黃老師建議，縱使以市價查估再以成熟度修正，仍會低於市價）。

\$ 影響抵費地價格之因素：



高雄市自100年市縣合併後，抵費地平均溢價率高達18.38%，最高甚至高達98.78%，可資了解

12

3 市地重劃實務面之淺見與說明(6-2)

2. 公辦重劃非以賺錢為目的，而是基於「取之於民、用之於民」之精神，將抵費地盈餘款投入重劃區及相關地區建設，受益者仍為地主。何況，重劃區地價上漲，並非只有抵費地，其他地主仍享有增值之利益。



84期整治後景觀



84期北屋滯洪公園一隅

13

3 市地重劃實務面之淺見與說明(7)

- 成熟率修正仍應依個案而定。尤其目前許多公設保留地解編指定以市地重劃方式辦理者，面積小，多數夾雜於發展成熟地區。是否仍需以成熟度修正，應有斟酌餘地。
- 市地重劃本為大量估價。目前，地價實例越多、科技越進步、估價工具越多樣化，讓大量估價可更精準、合理、公平與容易。
- 能用更多估價方法從事重劃前後地價查估，應是未來之方向。



14



感謝聆聽，敬請指教。

15

土地重劃 60 週年成果展覽專刊

國家圖書館出版品預行編目 (CIP) 資料

土地重劃 60 週年成果展覽專刊 / 內政部地政司編輯 .

-- 初版 . -- 臺北市 : 內政部 , 民 108.04

面 ; 公分

ISBN 978-986-05-8853-8 (平裝)

1. 內政部土地重劃工程處 2. 土地行政 3. 土地重劃

554.333

108004438

出版機關 內政部

發行人 徐國勇

編輯單位 內政部地政司

召集人：王靚琇

副召集人：王成機、許瑞明

執行編輯：周文樹、林家正、姬世明、江宛瑛、邱麗枝

本部土地重劃工程處 紀文、張昌鈴

地址 10017 臺北市徐州路 5 號

電話 04-22502326

網址 <http://www.moi.gov.tw>

出版年月 中華民國 108 年 4 月

版次 初版

其他類型版本說明：本書同時登載於內政部地政司全球資訊網，

網址 <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/publishlist/50>

定價 新臺幣 350 元

展售處

一、五南文化廣場

地址：406 台中市北屯區軍福七路 600 號

電話：(04)24378010

二、國家書店

地址：320 桃園縣中壢市合圳北路二段 95 巷 190 之 1 號（國家書店物流中心）

電話：(02)25180207

GPN: 1010800450

ISBN: 978-986-05-8853-8 (平裝)

【著作權利管理資訊：本部保留對本書依法所享有之所有著作權利。故欲重製、改作、編輯或公開口述本書全部或部分內容者，須先徵得同意或授權。】