

新竹市政府 開會通知單

受文者：如出（列）席單位及人員

密等及解密條件：

發文日期：中華民國九十年十一月二十二日

發文字號：（九十）府地價字第八九二五六號

附件：如備註

開會事由：召開本市九十年第四次地價及標準地價評議委員會

開會時間：九十年十一月二十八日上午九時三十分

開會地點：本府地政局會議室

主持人：黃副主任委員慶隆

出席者：鄭劉委員淑妹、陳委員由銓、呂委員仁觀、鄭委員秋木、楊委員長榮、何委員隆光、陳委員國棟、林委員欽榮、吳委員宗錕、馮委員瑞徵、沈委員敏欽。

列席者：新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃會、本府地政局重劃課

副本：本府地政局

備註：檢送提案、新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃前後地價評議表

新竹市政府

新竹市九十年第四次地價及標準地價評議委員會會議提案

提案一：

一、案由：為新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃會擬於今年辦理本市香山區香美市地重劃區，該重劃會參酌該區重劃前之本年度公告現值與考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價因素而研定重劃前地價 17000 元/m²，並擬依該區重劃後街廓土地位置面臨之道路寬度、交通公共設施等並參酌鄰近地區發展現況及預期重劃後發展情形，研定重劃後地價 18000 元/m²，平均上漲率（以重劃後平均地價 18000 元/重劃前平均地價 17000 元）為百分之一〇六，茲將該重劃區重劃前、後地價，提請貴會評議。

二、說明：

（一）依據市地重劃實施辦法第二十條規定辦理。

（二）檢送新竹市香山區香美自辦市地重劃區重劃前後地價評議表，供貴會參酌。

三、評議結果：

一、重劃前簡介：

(一) 土地坐落：新竹市香中段、香美段。

(二) 擬辦面積：約 1.5636 公頃。

(三) 擬辦範圍：

1、東：以八米計畫道路東側為界。

2、西：以香美段 120 地號及 127 地號土地地籍線西側與農業區為界。

3、南：以香美段 146 地號土地地籍線南側與文小為界。

4、北：以十五米道路南側為界。

二、該重劃前、後地價重劃會查定後，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第二十八條規定，業經九十年九月九日該自辦重劃區第一次會員大會決議授權第一次理事會討論通過在案。

三、以重劃觀點審酌重劃會所提地價上漲率合理性：

該重劃前、後地價乃作為計算負擔、土地分配、領繳差額地價之標準，考量：

(一) 為降低土地所有權人重劃費用負擔，需提高重劃後平均地價；

$$\left(\text{重劃費用負擔} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times \text{重劃區總面積}} \right)$$

(二) 為增加土地所有權人配地權益，需壓低重劃後平均地價；

(三) 土地經重劃後，地價自然增值性；

故以重劃業務單位認為重劃會所提地價上漲率尚屬合理。

四、以重劃後地價每平方公尺 18000 元，預估本區：

(一) 公共設施用地負擔：15.9%。

(二) 費用負擔：14.8%。

(三) 總負擔：30.7%