

副本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號

承辦人：曾韻蓉

電話：(03)5216121分機325

電子信箱：010058@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處(重劃科、地價科)

發文日期：中華民國104年7月8日

發文字號：府地價字第1040102606號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「新竹市104年第2次地價及標準地價評議會會議紀錄」
1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府104年6月9日府地價字第10040090524號開會通知辦理。
- 二、副本抄送新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會、新竹市地政事務所、本府工務處，請依上開會議紀錄辦理後續事宜。

正本：林主任委員智堅、陳副主任委員章賢、吳委員國寶、林委員明、花委員敬群、林委員秋綿、黃委員義宏、莊委員進昌、趙委員基榮、翁委員曉玲、曾委員仁杰、白委員仁德、李委員世珍、陳委員炳煌、胡委員其湘、吳委員堂安

副本：新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會、新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會、新竹市地政事務所、本府工務處、本府地政處(重劃科、地價科)(均含附件)

市長 林智堅

新竹市 104 年第 2 次地價及標準地價評議委員會 會議紀錄

壹、時間：104 年 6 月 26 日（星期五）下午 1 時 50 分

貳、地點：新竹市稅務局 301 簡報室

參、主持人：林主任委員智堅（陳副主任委員章賢代、吳委員堂安代）

記錄：曾韻蓉

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、報告案：

一、案由：有關新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃前、後地價，已於新竹市 104 年第 1 次地價及標準地價評議委員會會議決議，原則同意本案重劃前、後地價，惟就各委員所提意見修正報告書後，授權由業務單位（地政處）審核確定後，提本次地評會報告案備查。

二、決議：准予備查，會後應補充說明個別因素修正級距明細表錄案。

陸、提案討論：

提案一：（略）

提案二：（略）

提案三：（略）

提案四：

一、案由：本市北區港清自辦市地重劃區重劃前、重劃後地價，提請評議。

二、說明：

1、依據「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 30 條規定辦理。

2、本自辦市地重劃區位於本市北區港北里地區，面積約為 3.184005 公頃，重劃計畫書業經本府 103 年 3 月 26 日府地劃字第 1030067630 號函核定在案，並於 103 年 5 月 2 日公告期滿（公告 30 日）。

3、本案重劃前、重劃後地價已依「市地重劃實施辦法」第 20 條規定經重劃會理事會審議通過及本府同意備查在案。

4、本區重劃前地價經考量各區位置、地勢、交通、使用情形及公告現值等

各項影響地價之因素而研定 4 個區段價，其情形及理由如下：

- (1) 第一區段 (A1)：本區都市計畫編定使用分區為道路用地及部分住宅區，因臨已開闢 15 米延平路，重劃前地價定為 27,600 元/㎡。
- (2) 第二區段 (B1)：本區都市計畫編定使用分區為住宅區及道路用地，但因計畫道路尚未開闢且未直接臨已開闢 15 米延平路，重劃前地價定為 22,200 元/㎡。
- (3) 第三區段 (C1)：本區都市計畫編定使用分區為住宅區及道路用地，但因計畫道路尚未開闢且街廓深度過深，重劃前地價定為 18,300 元/㎡。
- (4) 第四區段 (D1)：本區為都市計畫道路用地，重劃前地價定為 11,800 元/㎡。

5、重劃後因所有公共設施均已施設完成，每一宗土地皆可立即建築使用，為使區內各宗土地重劃負擔公平合理及考量受益程度，其重劃後地價擬分別採 10 個區段價，其情形及理由如下：

- (1) 第一區段價 (A1)：本區為都市計畫道路，為已開闢 15M 延平路，考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素，擬評 32,900 元/㎡。
- (2) 第二區段價 (A2)：本區為都市計畫道路及新增設計畫道路，因受益程度較低，擬評為 22,500 元/㎡。
- (3) 第三區段價 (B1)：本區編定為住宅區，重劃後地價依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，擬評 22,500 元/㎡。
- (4) 第四區段價 (B2)：本區編定為住宅區，重劃後地價依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，擬評為 22,500 元/㎡。
- (5) 第五區段價 (B3)：本區編定為住宅區，重劃後地價依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，擬評為 22,500 元/㎡。
- (6) 第六區段價 (B4)：本區編定為住宅區，因距離 15 米已開闢延平路近，重劃後地價依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，為使各宗土地重劃負擔公平及考量其受益程度較高，擬評為 22,900 元/㎡。
- (7) 第七區段價 (B5)：本區編定為住宅區，但因距離 15 米已開闢延平路近且街廓深度適中，重劃後地價依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，擬評為 23,800 元/m²。

(8) 第八區段價 (B6)：本區編定為住宅區，大部分面臨 8 米計畫道路，雖距離已開闢 15M 延平路較近，但該區域並未為一完整之區塊，其受益程度最低，考量位置、地勢、交通、使用情形等各項影響地價之因素，擬評為 22,000 元/m²。

(9) 第九區段價 (B7)：本區編定為住宅區，雖亦面臨已開闢 15M 延平路，但該區域並未為一完整之區塊，依受益程度不同，擬評 32,400 元/m²。

(10) 第十區段價 (B8)：本區編定為住宅區，面臨已開闢 15M 延平路，其受益程度最高，擬評為 33,100 元/m²。

6、檢附本市北區港清自辦市地重劃區重劃前、重劃後地價評議圖表各 1 份。

三、辦法：擬依說明四、五所擬重劃前、重劃後地價評議圖表之地價予以評議後，作為本重劃區計算負擔之依據。

四、決議：照案通過。

柒、臨時動議：(略)

捌、散會時間：下午 6 時 10 分。

召開本市 104 年第 2 次地價及標準地價評議委員會
簽到簿

時間：104 年 6 月 26 日（星期五）下午 1 時 30 分

地點：本市稅務局 301 簡報室

主持人：林主任委員智堅請假

記錄：曾韻蓉

出席單位及人員：

陳副主任委員章賢

陳章賢

吳委員國寶

吳國寶

林委員明

林明

花委員敬群

請假

林委員秋綿

請假

黃委員義宏

黃義宏

莊委員進昌

莊進昌

趙委員基榮

趙基榮

翁委員曉玲

請假

曾委員仁杰

請假

白委員仁德 請假

李委員世珍 李世珍

陳委員炳煌 蔡志明代

胡委員其湘 蔡其遠代

吳委員堂安 吳堂安

新竹市東區光埔二期自辦市地重劃區重劃會

林清泉 陳東獻

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會

蔡其遠 蔡純榮

新竹市地政事務所

趙汝剛 羅育慈

黃建忠 李采慶 陳至甫

本府工務處

張詩吟 吳政雲 鄭慶芳 傅可馨

本府地政處 (地價科、重劃科)

吳承恩 曾昭基 方怡茹 陳玉慧
鄭鐵蓮 劉志力

宸輝不動產估價師聯合事務所：蔡連春

散會時間：下午 6 時 10 分。