

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：劉志力
電話：03-5216121轉331
傳真：03-5229880
電子信箱：01799@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國103年11月24日

發文字號：府地劃字第1030205185號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：為貴會所送本市北區港清自辦市地重劃區重劃會第3次理事會會議紀錄乙案，備查，請將前開紀錄確實送達各會員知悉，復請 查照。

說明：

- 一、復貴會103年11月20日港清字第103046號函。
- 二、請依新竹市市地重劃委員會設置要點第2點規定，於地價及標準地價評議委員會評定前，檢送重劃前後地價擬評價格等相關資料共15份，送請新竹市市地重劃委員會審議；另查估之重劃前每平方公尺單價低於103年公告現值部分，請一併說明。

正本：新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

市長許明財 請假
副市長游建華代行

本案依分層負責規定授權主管處長決行

正本

檔號：

保存年限：

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會 函

地址：403 台中市西區福人街 75 號
聯絡電話：04-23715698
聯絡人：蔡惠華
電子信箱：chia.chen98@msa.hinet.net

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國 103 年 11 月 20 日

發文字號：港清字第 103046 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送本自辦市地重劃區第三次理事會會議紀錄等相關資料，敬請備查。

說明：

- 一、依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 17 條規定辦理。
- 二、檢附本自辦市地重劃區第三次理事會會議紀錄及理事會簽到簿影本各乙份。

正本：新竹市政府

副本：本會

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃會

理事長：陳偉程



地政處

103/11/20 11:44



1030205185

有附件

地

新竹市北區港濟自辦市地重劃區第三次理事會會議紀錄

- 一、會議時間：103年11月19日(星期三)上午10時30分整。
- 二、會議地點：新聖地庭園海鮮餐廳(新竹市延平路二段1386巷6弄1號)
- 三、出席人員：理事：詳如簽到簿。
主席：陳偉程
紀錄：詹德生
- 四、來賓致詞：(略)。
- 五、主席報告：(略)。
- 六、工作報告：(略)。
- 七、提案討論：

提案(一)擬定本自辦市地重劃區前、後地價區段，以為分配土地計算之依據，提請討論。

說明：

1. 依照獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條規定辦理。
2. 本重劃區重劃前擬定價格：重劃前各地號土地價格由於重劃前各宗土地本身條件、土地之利用度不同，重劃前土地估價作業考量本區重劃前除了部分土地有低度建築使用外，其餘土地多為閒置空地，土地使用情形較為單純，同時由於考量重劃前地形雜亂、土地持分複雜，土地之利用受限，故將預期開發法計算出來之土地價格，以面積、形狀、交通等因素加以調整，以求出重劃前各地號土地價格。本重劃區重劃前土地價格可分為12種區段地價。求得之12種區段地價如下：C1重劃前地價訂為9,700元/m²；C2重劃前地價訂為10,000元/m²；C3重劃前地價訂為10,100元/m²；C4重劃前地價訂為10,300元/m²；C5重劃前地價訂為10,600元/m²；C6重劃前地價訂為11,000元/m²；C7重劃前地價訂為11,200元/m²；C8重劃前地價訂為11,400元/m²；C9重劃前地價訂為11,500元/m²；C10重劃前地價訂為11,600元/m²；C11重劃前地價訂為11,800元/m²；C12重劃前地價訂為12,000元/m²。(詳如重劃前地價評議圖)
重劃後地價：A1區段為本重劃區計畫道路及增設道路用地，擬定價格為22,800元/m²；B1區段為面臨10米未開闢計畫道路之

住宅區用地，擬定價格為 23,200 元/m²；B2 區段為面臨 8 米未開闢增設道路之住宅區用地，擬定價格為 22,000 元/m²；B3 區段為面臨 8 米未開闢計畫道路及 8 米增設道路之住宅區用地，擬定價格為 23,000 元/m²；B4 區段為面臨 15 米已開闢延平路之住宅區用地，擬定價格為 24,000 元/m²；B5 區段為面臨 15 米已開闢延平路之住宅區用地，但因該區並非為一完整之街廓且面積偏小，擬定價格為 22,200 元/m²；B6 區段為面臨 8 米未開闢計畫道路之住宅區用地，因為一不完整區塊，擬定價格為 17,300 元/m²。（詳如重劃後地價評議圖）

辦法：本案通過後檢送重劃前、後地價審議評議圖、表，提請新竹市地重劃委員會暨新竹市地價及標準地價評議委員會評定。

決議：照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散會。

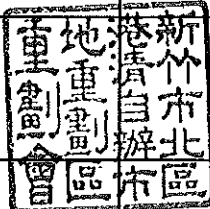
新竹市北區港濟自辦市地



第三次理事會簽到簿

編號	職稱	姓名	簽章	備註
1	理事長	陳偉程	陳偉程	
2	理事	彭金龍	彭金龍	
3	理事	陳錦潭	陳錦潭	
4	理事	莊勝能	莊勝能	
5	理事	陳朝海	陳朝海	
6	理事	楊坤忠	楊坤忠	
7	理事	陳煥煤	陳煥煤	
8				
9				
10				
11				
12				

本影本與正本相符，如有不實願負法律責任。



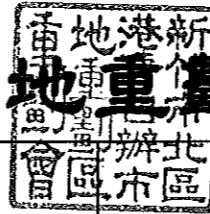
新竹市北區港濟自辦市地重劃區

重劃前地價評議圖表

重劃後地價評議圖表

新竹市北區港濟自辦市地重劃區
地價評議會
編制
陳偉程

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃前地價評議表



區段編號	查估之重劃前每平方公尺單價	土地座落			評議委員修正意見			評議結果 (元/m ²)
		鄉鎮市區	段	地號	委員姓名	修正意見	具體事實及理由	
C1	9,700	北	東濱	194、204、205、206、225、				
				228、481-1、513、514、515、				
				516、524、529、531、646、				
				654				
C2	10,000	北	東濱	227、229、236、241、249-1、				
				475、492、493、510、512、				
				520、521、522、525、530、				
				645、651、652				
C3	10,100	北	東濱	469-1				
C4	10,300	北	東濱	215、216、222、226、237、				
				357-1、473、481、489、495、				
				517、519、523、526、528、				
				644、653				

新竹市北區港清自辦市地重劃區重劃前地價評議表



區段編號	查估之重劃前每平方公尺單價	土地座落			評議委員修正意見			評議結果 (元/m ²)
		鄉鎮市區	段	地號	委員姓名	修正意見	具體事實及理由	
C5	10,600	北	東濱	200、207、232、244、468、				
				490、494、518、527				
C6	11,000	北	東濱	239				
C7	11,200	北	東濱	196、217、224、249-2、478-1、				
				480-1、484				
C8	11,400	北	東濱	203、218、219、221、238、				
				240、242、471、472、480、				
				482、483				
C9	11,500	北	東濱	244-1、476、478				
C10	11,600	北	東濱	201、202、213、220、234、				
				235-1、235-2、235-3				
C11	11,800	北	東濱	212、214、235、243、470、				
				474、488、491				

新竹市北區港汊地重劃區



重劃前地價評議圖



價位區圖

C1	9,700	C8	11,400
C2	10,000	C9	11,500
C3	10,100	C10	11,600
C4	10,300		11,800
C5	10,600		12,000
C6	11,000		
C7	11,200		

新竹市北區港清地重劃區

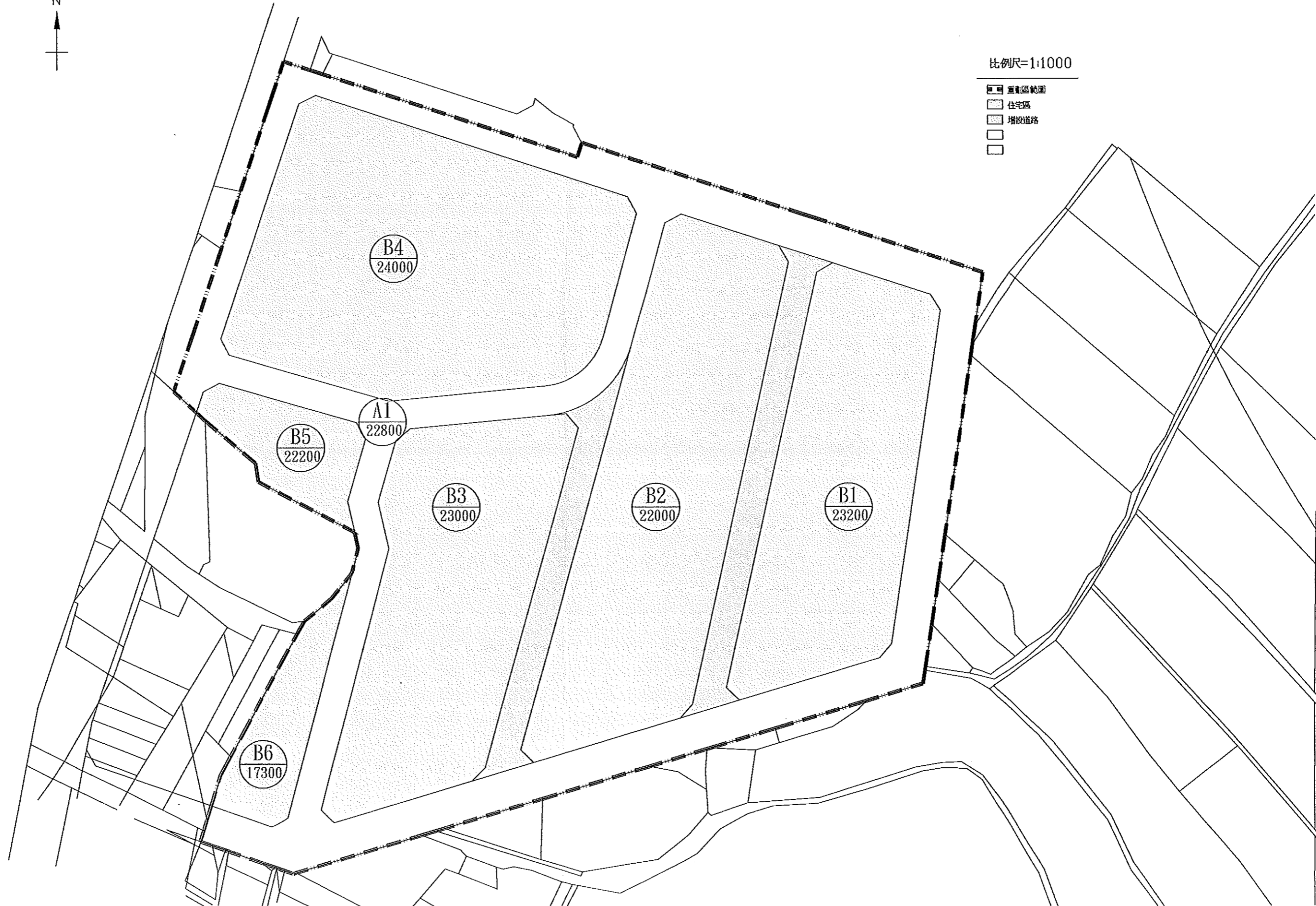


重劃後地價評議圖



比例尺=1:1000

- 重劃區範圍
- 住宅區
- 增設道路
-
-



新竹市北區港濟自辦市地重劃區重劃前後地價查估比較說明表



重劃前地價評議	<p>本次估價作業考量本區重劃前除了部分土地有低度建築使用外，其餘土地多為農地，土地使用情形較為單純，同時由於考量重劃前地形雜亂、土地持分複雜，土地之利用受限，故將預期開發法計算出來之土地價格，以面積、形狀、交通等因素加以修正，得出重劃前各地號土地價格。本重劃區重劃前土地價格可分為12種區段地價。</p> <p>重劃前各地號土地價格由於重劃前各宗土地本身條件、土地之利用度不同，求得之12種區段地價如下：</p> <p>C1重劃前地價訂為9,700元/m²；C2重劃前地價訂為10,000元/m²；C3重劃前地價訂為10,100元/m²；C4重劃前地價訂為10,300元/m²；C5重劃前地價訂為10,600元/m²；C6重劃前地價訂為11,000元/m²；C7重劃前地價訂為11,200元/m²；C8重劃前地價訂為11,400元/m²；C9重劃前地價訂為11,500元/m²；C10重劃前地價訂為11,600元/m²；C11重劃前地價訂為11,800元/m²；C12重劃前地價訂為12,000元/m²。</p>
重劃後地價評議	<p>△本重劃區A1區段為計畫道路及增設道路用地，重劃後地價依道路位置及寬度、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，定為下列地價22,800元/m²。</p> <p>△本重劃區B1區段為面臨10米未開闢計畫道路之住宅區用地，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，定為下列地價23,200元/m²。</p> <p>△本重劃區B2區段為面臨8米未開闢增設道路之住宅區用地，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，定為下列地價22,000元/m²。</p> <p>△本重劃區B3區段為面臨8米未開闢計畫道路及8米增設道路之住宅區用地，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，定為下列地價23,000元/m²。</p> <p>△本重劃區B4區段為面臨15米已開闢延平路之住宅區用地，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，定為下列地價24,000元/m²。</p> <p>△本重劃區B5區段為面臨15米已開闢延平路之住宅區用地，但因該區並非為一完整之街廓且面積偏小，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，定為下列地價22,200元/m²。</p> <p>△本重劃區B6區段為面臨8米未開闢計畫道路之住宅區用地，因為一不完整區塊，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，定為下列地價17,300元/m²。</p>
地價上漲率	<p>△以上所擬定之重劃前、後地價，其平均上漲率約為百分之二〇三。</p>