

地政學訊



第 102 期，民國 113 年 1 月 11 日

發行人：白仁德 系主任

本期主編：丁秀吟

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

專題報導

市地重劃之市場分析

本文內容：

案例一取自學士班

蔡時曆（111 級土管）、
陳羿安（111 級土資）、
張勝閔（111 級土管）、
張凱欣（110 級土管）

之 112 學年度第 1 學期土地重劃課程期末報告「土地重劃期末報告主題：台中 14 期重劃案」部分內容；

案例二取自學士班

陳首丞（110 級土測）、
金鎧岳（110 級土管）、
黃睿恩（110 級土測）

之 112 學年度第 1 學期土地重劃課程期末報告「自辦小檜溪市地重劃」部分內容。

一個成熟具成效的市地重劃，通常對於該區域的土地及房屋市場帶來刺激。於重劃完成後往往增加了區域的土地供給，也帶動了土地的交易，並伴隨著建商的開發行為，帶來較熱絡的預售房屋交易市場。本期學訊將以臺中市北屯區的第 14 期美和庄市地重劃，以及桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃區為例，提供在市地重劃完成後，於土地及房地交易市場的交易資訊。

案例一：臺中市第 14 期美和庄市地重劃案

（一）重劃區基本資料說明

1. 辦理時間：

- 內政部 98 年 11 月 3 日內授中辦地字第 0980725842 號函核定重劃計畫書。
- 臺中市政府 107 年 6 月 29 日府授地劃一字第 1070150405 號公告，自 107 年 7 月 30 日起至 109 年 1 月 29 日止，計 1 年 6 個月，禁止或限制土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重

建及採取土石或變更地形。

- 臺中市政府109年1月13日府授地劃一字第1090009289號公告土地分配各項圖冊，公告期間自109年1月17日起至109年2月17日止，公告30日。

- 2.重劃面積：約 403.48 公頃
- 3.重劃區範圍：臺中市北屯區仁美段、同榮段、仁德段及西屯區廣昌段等 12 個地段土地（如圖 1 所示）
 - 東以30M-8、20M-29計畫道路與農業區為界。
 - 西以25M-8、25m-11計畫道路及衛道中學邊界、臺電變電所向南延伸至大連北街24巷為界。
 - 南以原有鄰路住宅區邊線及計畫道路為界。
 - 北以八十公尺環中路北側邊線為界。

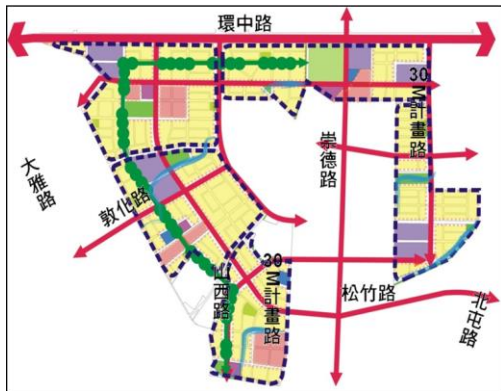


圖 1 「臺中市第 14 期美和庄市地重劃案」重劃區範圍

資料來源：臺中市政府網站
(https://www.land.taichung.gov.tw/content/?parent_id=10655&type_id=10655，取得日期：103年2月1日)

(二) 重劃區之土地及房地交易數量

1. 土地交易情形

美和庄市地重劃區面積達 400 公頃

，涵蓋多個地籍地段（詳如圖 2 所示），基於重劃前的都市發展，於土地與房地產市場可依地籍地段區分為個別的次市場，由於土地交易數量熱絡，此僅以美和段為例說明之。

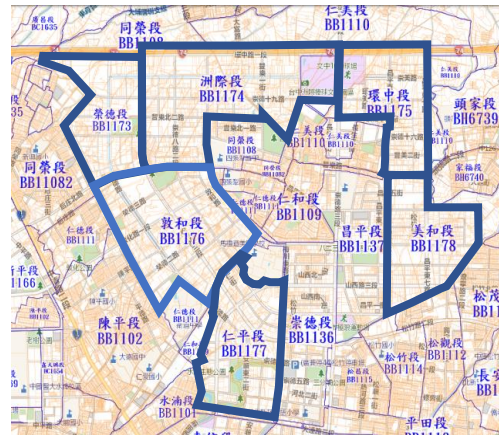


圖 2 「臺中市第 14 期美和庄市地重劃案」重劃區地段圖

資料來源：本文繪製(底圖取自地籍圖資網路便民服務系統)
(<https://easymap.land.moi.gov.tw/W10Web/Index>)

根據表 1 彙整的內政部實價登錄之美和段土地交易紀錄可知，若以土地分配完成公告（109 年 2 月）為該重劃區完成重劃之時間點，則該地段土地的交易較集中於重劃完成之二年內，顯示重劃後的土地供給增加了該區域土地市場的交易。

表 1 108 年-112 年間美和段之 184 筆土地交易情形

交易年	數量 (筆)	交易面積區間 (m ²)	交易單價區間 (萬元/m ²)
108	3	344.26-6,490.03	6.7-11.7
109	46	22.46-2,368.54	8.9-19.1
110	80	5.01-2,437.05	3.6-23.5
111	28	105.52-1,384.64	13.6-24.2
112	27	21.14-4,794.21	11.8-23.3

資料來源：「內政部不動產實價交易查詢服務網」彙整(103 年 2 月 1 日查詢)
(<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)

由圖 3 則可以看出土地的交易面積在 109 與 110 的中位數落於 360-445 平方公尺之間，而 111-112 年的中位數則是下降到 195-230 平方公尺之間；另由圖 4 則可發現土地的交易單價於 109-110 有較明顯的上漲。可知土地交易面積似隨時間而變小，或可推測土地投資者或開發商較偏好大面積土地的投資，而於重劃完成初期優先交易大面積的土地。

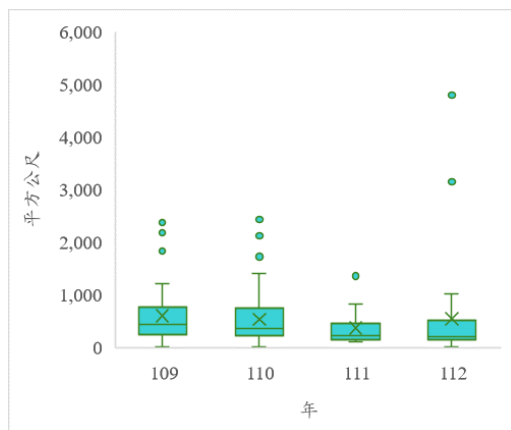


圖 3 109-112 年美和段土地交易面積
盒鬚圖

註：基於 108 年只有 3 筆交易資料，呈現之中位數與四分位數將不具參考，故此未將 108 年交易資料納入圖表

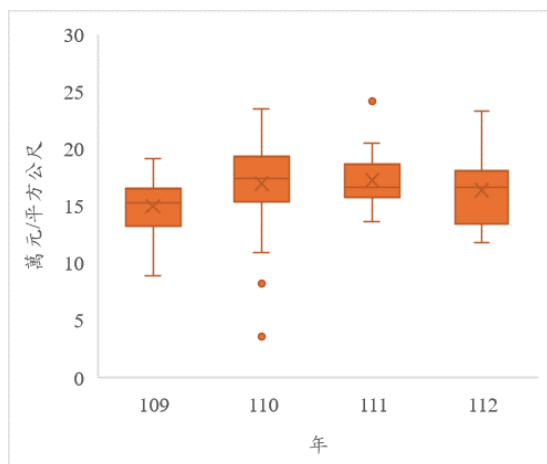


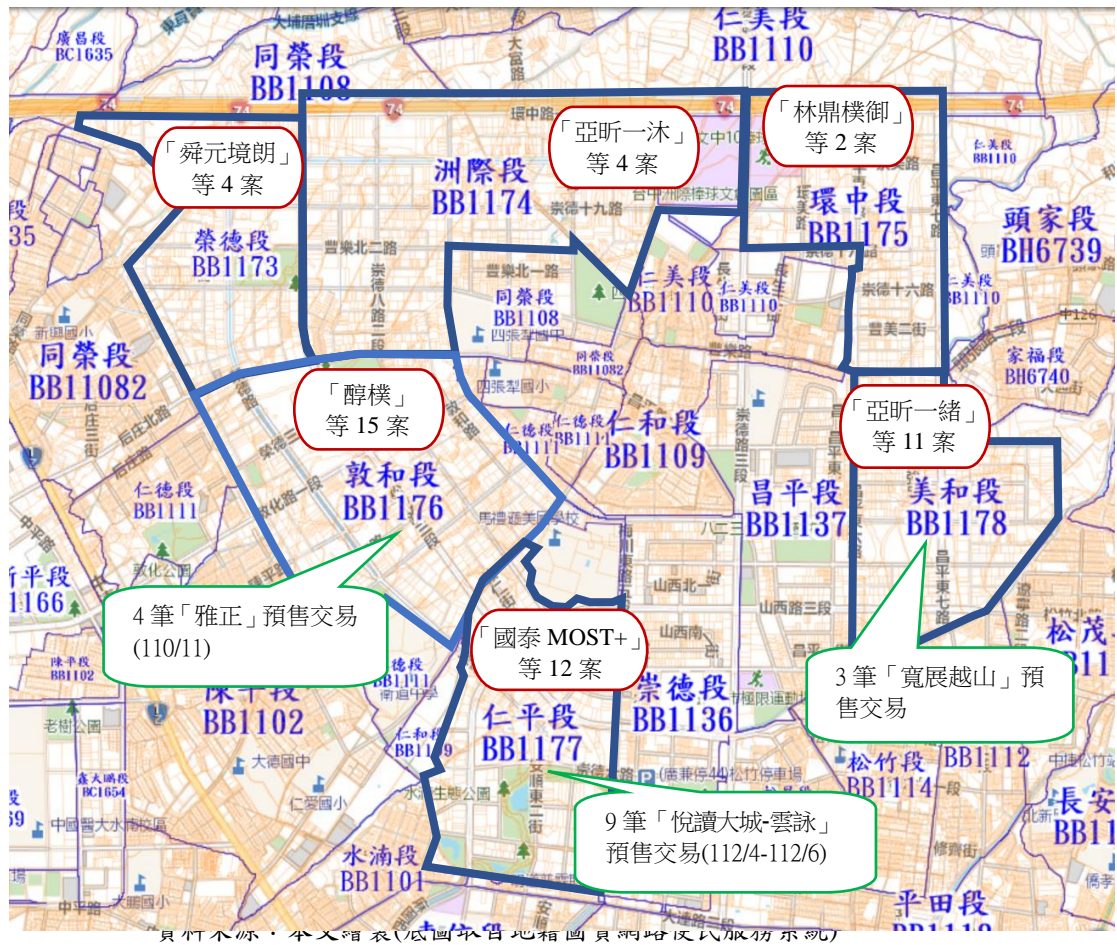
圖 4 109-112 年美和段土地交易單價
盒鬚圖

註：基於 108 年只有 3 筆交易資料，呈現之中位數與四分位數將不具參考，故此未將 108 年交易資料納入圖表

2. 預售屋交易情形

至 113 年 1 月止，重劃區內各區段的推案量與預售屋交易情形如圖 5 所示。於 109 年開始，於實價登錄中可查詢到的預售屋推案申報備查時間為仁平段於 110 年 7 月的「國泰 MOST+」、110 年 8 月美和段的「亞昕一緒」、110 年 9 月敦和段的「醇樸」、110 年 10 月環中段「林鼎樸御」及 111 年 3 月與 9 月分別在洲際段與榮德段推出的「亞昕一沐」與「舜元境朗」。其中最早推案的仁平段、和美段與敦和段亦是推案量較多的地區。實價登錄亦揭露了仁平段、敦和段、美和段之預售屋的交易紀錄，此三段都位於十四期重劃區的南邊，周邊的發展和生活機能較為成熟，可能是建商率先在此推出建案的原因。

本重劃區在 110 年 03 月完成財務結算及成果報告(重劃正式完成)後，隨即在 110 年完成四件的交易、111 年則是 2 件、112 年則有 10 件的交易紀錄。另外在公開的網路資訊上也可查詢到各建商仍在持續推案中。可以看出隨著重劃的完成，建商的推案是隨著時間漸進式地增加推案數量。



(<https://easymap.land.moi.gov.tw/W10Web/Index>)

案例二：桃園市桃園區小檜溪暨埔子 自辦市地重劃區

配結果公告為重劃完成時間

(一) 重劃區基本資料說明

1. 辦理時間：

- 桃園市政府 103 年 7 月 10 日府地重字第 1030163439 號函核定重劃計畫書。
- 桃園市政府 106 年 10 月 5 日府地重字第 10602348341 號公告，自 106 年 11 月 6 日起至 108 年 5 月 5 日止，計 1 年 6 個月，禁止或限制土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。
- 本文中將以 107 年 7 月 20 日土地分

2. 重劃面積：約 39.94 公頃

3. 重劃區範圍：自辦小檜溪市地重劃區

位於桃園市桃園區，範圍包括小檜溪段與埔子段埔子小段之部分：

- 東以南崁溪河川區域線為界
- 南以三民路二段北側道路境界線為界
- 西以民生路內側住宅使用分區線為界
- 北以南崁溪河川區域線為界



圖 6 桃園市桃園區小檜溪暨埔子自辦市地重劃都市計畫地籍套繪圖

資料來源：桃園市政府地政局

(<https://ws.tycg.gov.tw/001/Upload/62/relfile/9911/723/8940399c-ad71-4a8d-98c9-9160537a274a.pdf>, 取得日期：103 年 2 月 1 日)

(二) 重劃區之土地及房地交易數量

1. 土地交易情形

根據表 2 彙整的內政部實價登錄之三民段土地交易紀錄可知，若以土地分配完成公告（107 年 12 月）為該重劃區完成重劃之時間點，則該地段土地的交易較集中於重劃完成之二年內，顯示重劃後的土地供給增加了該區域土地市場的交易。由圖 7 則可以看出土地的交易面積在 108 與 109 年的中位數落於 233-540 平方公尺之間，而 110-112 年的中位數則是下降到 136-434 平方公尺之間。

表 2 106 年-112 年間三民段之 209 筆土地交易情形

交易年	數量(筆)	交易面積區間(m ²)	交易單價區間(萬元/m ²)
106	1	1,022.51	15.1
107	4	84.32-2,010.68	16.6-21.3
108	89	6.62-6,167.93	11-31.5
109	75	0.9-6,637.58	5.4-33.3
110	23	0.05-1,455.45	5.4-27.8
111	5	18.5-976.88	2-29.6
112	12	14.66-1,234.94	0.7-28.4

資料來源：「內政部不動產實價交易查詢服務網」彙整(103 年 2 月 1 日查詢)

(<https://lvr.land.moi.gov.tw/>)

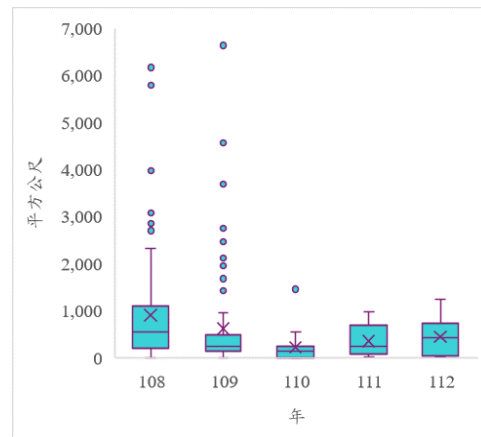


圖 7 108-112 年三民段土地交易面積盒鬚圖

註：基於 106 與 107 年分別只有 1、4 筆交易資料，呈現之中位數與四分位數將不具參考，故此未將 106 與 107 年交易資料納入圖表。

另由圖 8 則可發現土地的交易單價於 111-112 有小幅的上漲。此與前一臺中的案例相同，重劃區內的土地交易面積似隨時間而有變小之傾向，土地投資者或開發商在土地市場上偏好大面積土地的投資，而於重劃完成初期優先交易大面積的土地，此於二個重劃區皆出現相同的情形。

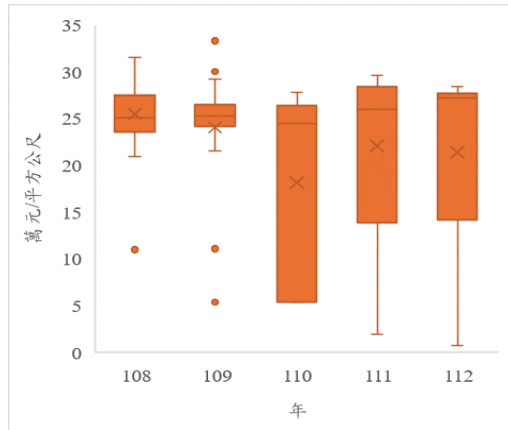


圖 8 108-112 年三民段土地交易單價
盒鬚圖

註：基於 106 與 107 年分別只有 1、4 筆交易資料，呈現之中位數與四分位數將不具參考，故此未將 106 與 107 年交易資料納入圖表。

本文利用「重劃前後地號圖」與內政部不動產實價登錄資料之查詢，取得重劃區內在重劃完成後的幾筆交易紀錄如表 3 所示。由表 4 的「價格差」一欄中，可知重劃完成時的地價與後續實際交易價格之間的差異，反映了市場的波動和投資者對於特定地區潛在價值的評估。

表 3 重劃後土地交易價格之比較

地段位置	重劃完成時 ^註 之土地價格 (元/m ²)	實價登錄		價格差 (元/m ²)	漲跌程度
		交易日期	交易價格 (元/m ²)		
三民段100地號	119,000	111/03/28	272,250	+153,250	+129%
三民段101地號		107/12/10	213,263	+94,263	+79%
三民段102地號		107/12/10	213,262	+94,262	+79%
三民段103地號		108/12/30	297,962	+178,962	+150%
平均			249,184	+130,184	+109%
三民段169地號	123,000	110/05/07	242,027	+119,027	+97%
三民段170地號		108/05/21	241,995	+118,995	+97%
三民段172地號		108/01/29	225,363	+102,363	+83%
三民段174地號		108/07/24	253,495	+130,495	+106%
三民段175地號		110/03/10	272,889	+149,889	+122%
三民段175地號		110/01/23	278,300	+155,300	+126%
三民段175地號		109/04/10	257,122	+134,122	+109%
平均			253,027	+130,027	+106%

註：依該重劃區於106年12月4日公告的地價圖資料。

(<https://ws.tycg.gov.tw/001/Upload/62/refile/9911/723/95.pdf>，取得日期：103年2月1日)

2. 不含土地的房地交易情形

表 4 說明了在 101-112 年間，重劃區內的房地交易數量呈現了明顯的波動。重劃前的 101 年到 106 年的交易數量相對較低。而重劃後則在 109 年達最大交易量，此與土地的交易量最高時

間(表 2 之 108 年)約落後一年，顯示此重劃區的開發反應了帑場於房地之需求，重劃的執行應有助於地方的發展與平衡該地區不動產市場的供需。

表4 101年-112年間三民段房地交易
(不包含土地)之交易數量

年度	交易數量(筆)
101	14
102	48
103	71
104	46
105	52
106	76
107	5
108	50
109	877
110	334
111	73
112	37

資料來源：本文彙整

地政活動紀實

1. 本系於 112 年 12 月 8 日 14 時至 16 時，邀請日本龍谷大學政策學部金紅實准教授在綜合院館六樓 270624 教室演講，講題為「公共性、公共政策、國土開發與環境問題-戰後日本公共政策的經驗」。
2. 本系於 112 年 12 月 12 日 14 時至 16 時，邀請北京大學-林肯研究院城市發展與土地政策研究中心劉志主任在綜合院館 270113 教室演講，講題為「都市交通建設與地價增值回收」。
3. 本系於 112 年 12 月 15 日 14 時至 16 時，邀請中央研究院法律學研究所李建良所長在綜合院館六樓 270624 教室演講，講題為「環境影響評估的法制與實踐—從中科三期環評案談起」。

* 本學訊可至地政學系網站
(<http://landeconomics.nccu.edu.tw>)下載