

新竹科學工業園區（寶山用地）擴建計畫

用地取得協議價購會議 土地價格評估說明

主辦單位：科技部新竹科學工業園區管理局

簡報單位：茗強不動產估價師聯合事務所

民國108年08月17日

簡報大綱

土地價格評估說明

- 1.協議價購之意義及法源依據
- 2.協議價購土地價格評估概述
- 3.協議價購土地價格評估過程
- 4.周邊地價變動情形
- 5.最終估計之協議價購價格

➤ 協議價購之意義

- 需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，先行與所有權人就未來徵收標的以協議方式購買之法定行為。

➤ 辦理協議價購之法源依據

- 土地徵收條例第11條：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前.....，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得。」
- 由需用土地人依市價與所有權人協議。
- 市價→市場正常交易價格。

➤ 委託專業估價師查估

- 本案為查估土地合理市價，需用土地人（科技部新竹科學工業園區管理局）係委託宸輝不動產估價師聯合事務所、茗強不動產估價師聯合事務所查訪或以政府公布之實價登錄資訊尋找本地區適當交易時間及適當位置之成交案例為估價參考，並依據不動產估價技術規則辦理本案市價查估報告，價格日期為民國108年03月01日。
- 本案市價查估報告業經桃園市不動產估價師公會審核，符合不動產估價相關法令之規範。
- 綜上，不動產估價師係依據不動產估價技術規則製作本案之不動產估價報告書，並供本案需用土地人（科技部新竹科學工業園區管理局）與土地所有權人協議價購時參考。

➤ 價格形成概述

- 本案用地範圍內計有新竹縣寶山鄉大雅段39-9(1)地號等78筆土地及園區段45地號等175筆土地，共253筆私有（含私法人所有）土地。另本案園區段628-1、628-2、629-1、629-4地號等4筆土地現況為電路鐵塔用地，其餘249筆土地為保護區土地，其中大雅段182地號及園區段68、531、585(1)、586(1)、587(1)、588、588(1)、589(1)、590 (2)、591(1)地號等11筆土地屬於保護區內零星建築用地。
- 參照土地徵收補償市價查估辦法第20條，預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、.....等個別因素調整估計之。.....。有關都市計畫範圍內非屬公共設施保留地之依法得徵收土地宗地個別因素資料之行政條件，依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制規定填寫。
- 故本案於進行協議價購價格評估時，係依照其依都市計畫變更為得徵收土地前之土地使用管制進行評估。

➤ 價格形成概述

- 本案園區段628-1、628-2、629-1、629-4地號等4筆電路鐵塔用地屬於公共設施用地，其毗鄰土地為保護區土地，依照不動產估價技術規則第97條，公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。
- 因本案周邊無電路鐵塔用地買賣實例可供查詢，故本案4筆電路鐵塔用地最終係比較其與毗鄰保護區土地容許使用項目、使用強度差異及土地價值減損情況，斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。

➤ 價格形成概述

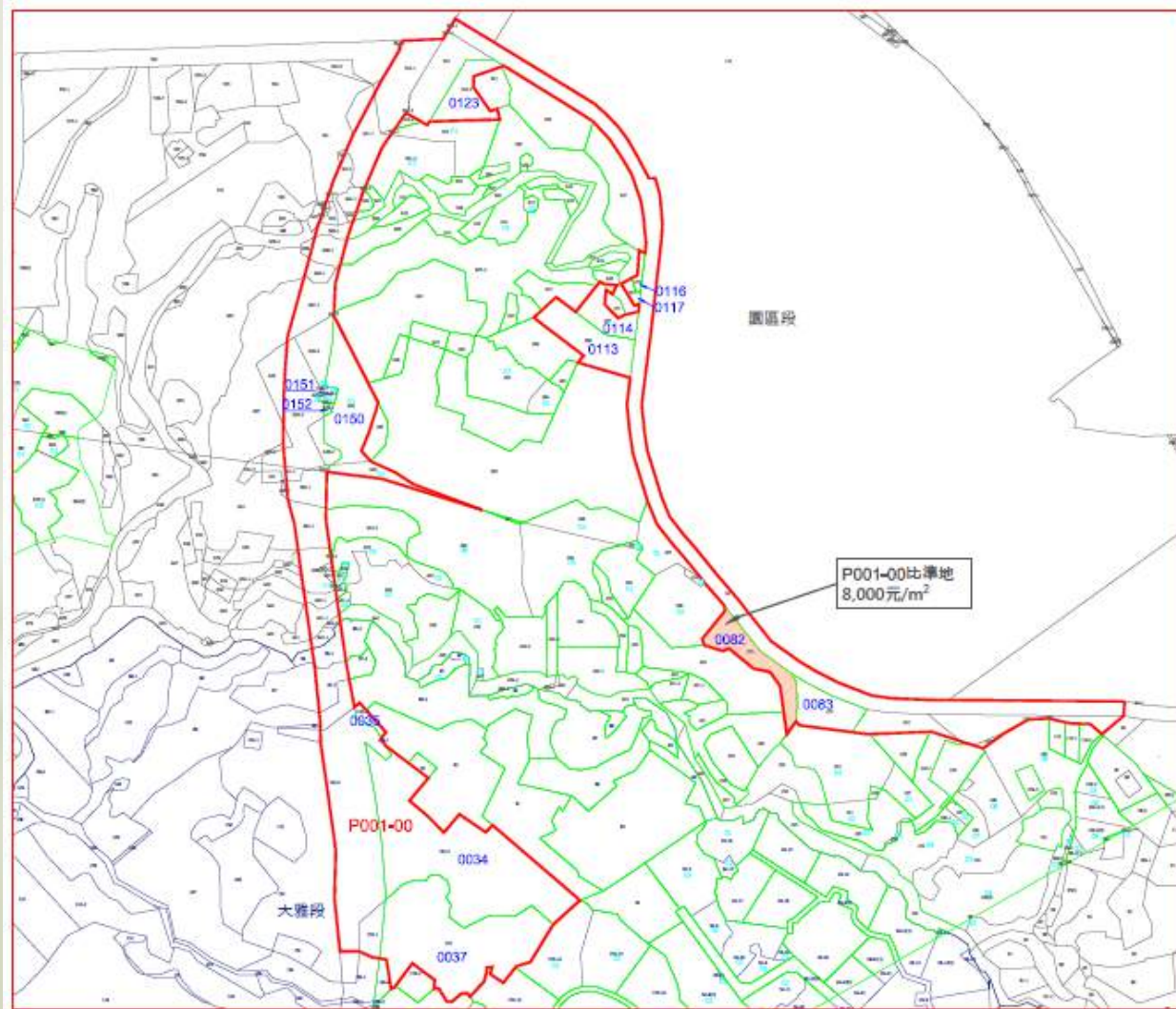
- 另本案大雅段39-9(1)地號等其餘249筆土地於依據「不動產產估價技術規則」進行市價查估時，茲以茗強不動產估價師聯合事務所為例，不動產估價師係先將本案標的所屬地價區段內比準地與比較標的進行區域因素（包括「交通運輸」、「自然條件」、「公共設施」、「發展潛力」及「其他」等）及個別因素（包括「宗地個別條件」、「道路條件」、「接近條件」、「週邊環境條件」及「其他」等）調整，進而求得各地價區段比準地之價格。
- 各筆土地再各自依其宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境條件、行政條件等個別因素條件與比準地之差異，修正調整其價格。

➤ 本案估價說明

- 經考量本案工程用地範圍土地現況為電路鐵塔用地、保護區土地或保護區內零星建築用地，經考量其性質，最終電路鐵塔用地、保護區土地係採用比較法進行評估；保護區內零星建築用地係採用比較法及土地開發分析法為估價方法。
- 進行協議價購範圍內土地市價查估時，經斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況等因素，本案將工程範圍及周邊土地劃設為P001-00、P002-00、P002-01、P003-00、P003-01、P004-00、P005-00、P005-01等8個地價區段。

➤ 本案估價說明

■ 本案P001-00地價區段圖及區段範圍說明



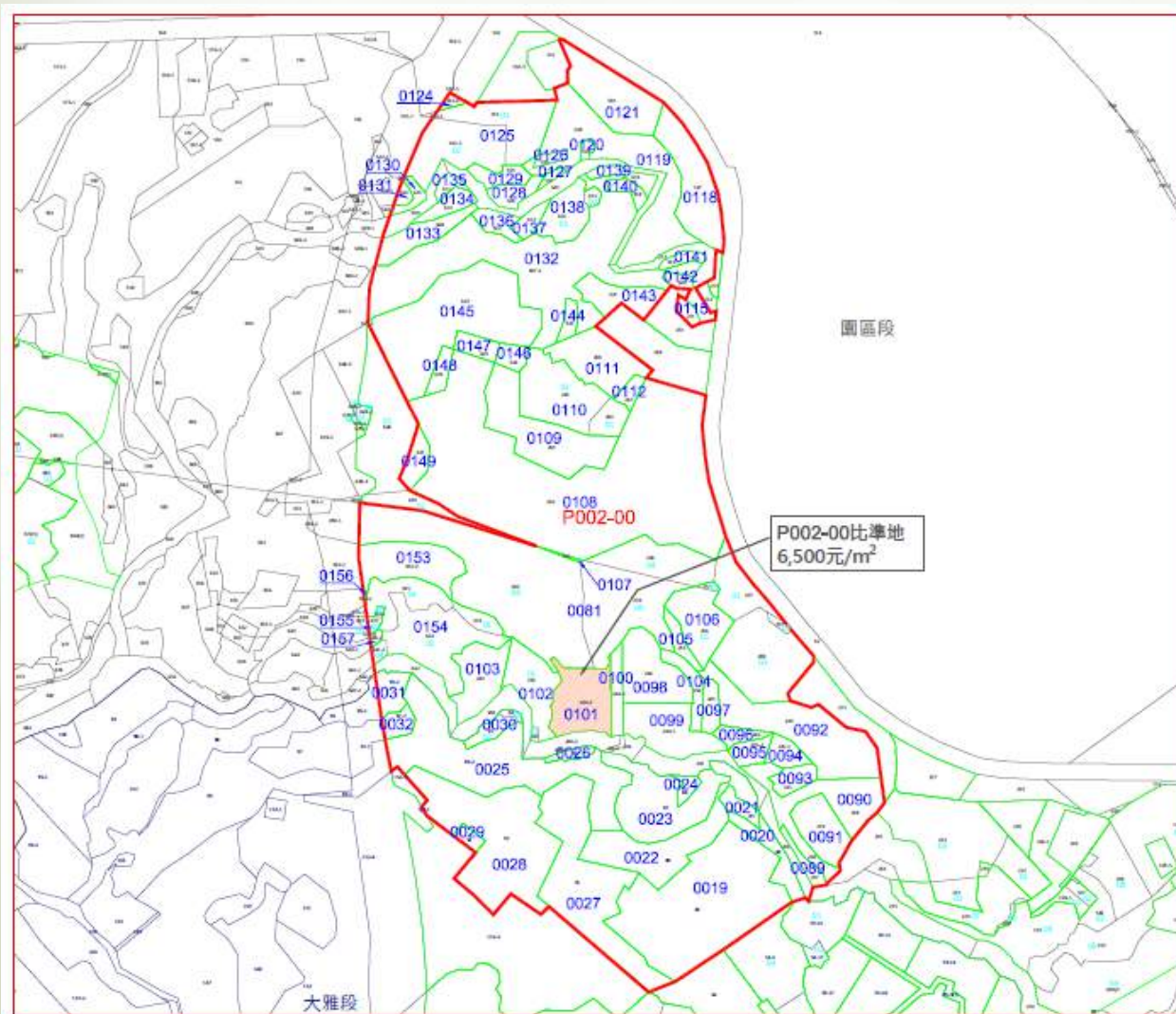
區段範圍

本案將平埔頂地區，科環路東側及力行三路南側地勢平坦之第一宗保護區土地劃設為P001-00區段，大雅段152-2地號等17筆土地坐落於本區段，並選取宗地流水號0082【園區段215地號】作為比準地。



本案估價說明

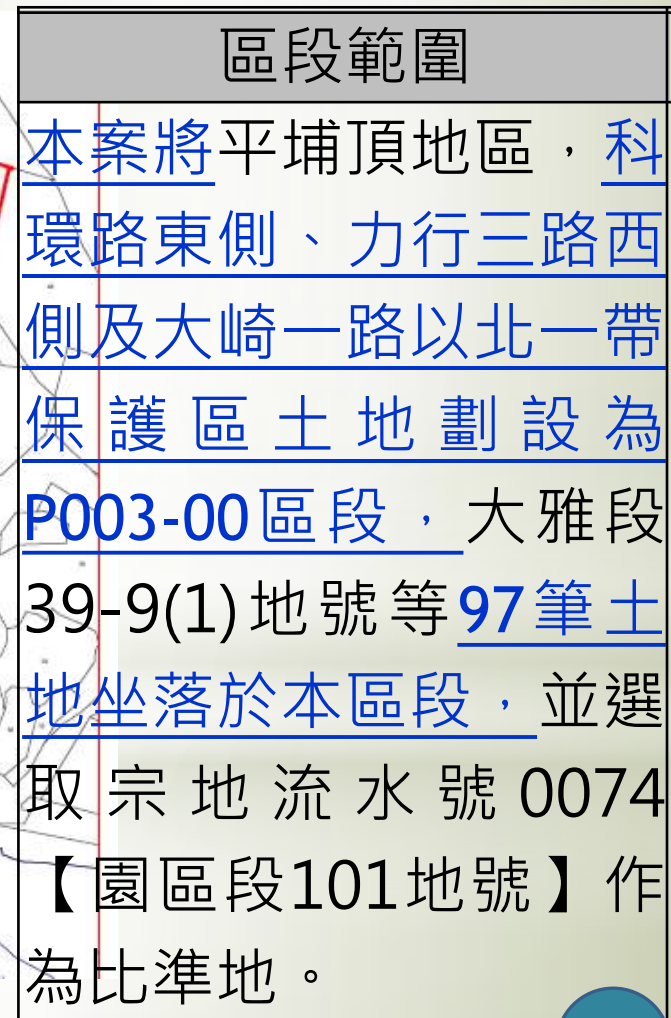
■ 本案P002-00地價區段圖及區段範圍說明



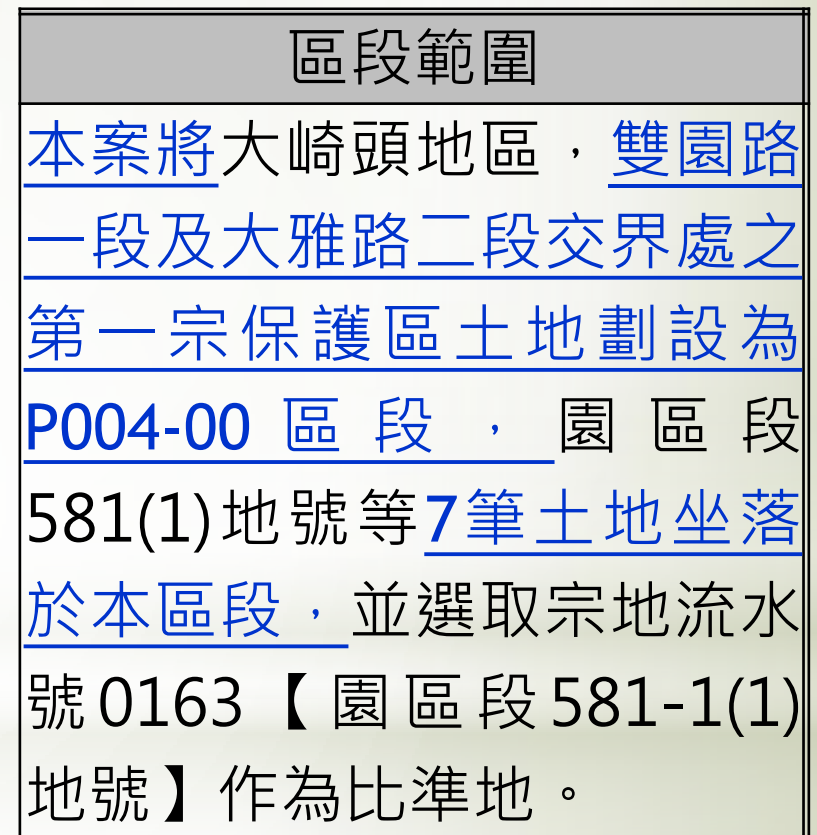
區段範圍

本案將平埔頂地區，科環路及力行三路交界處以南之內側一帶保護區土地劃設為**P002-00區段**，大雅段83地號等91筆土地坐落於本區段，並選取宗地流水號0101【**園區段244-3地號**】作為比準地。

■ 本案P003-00地價區段圖及區段範圍說明

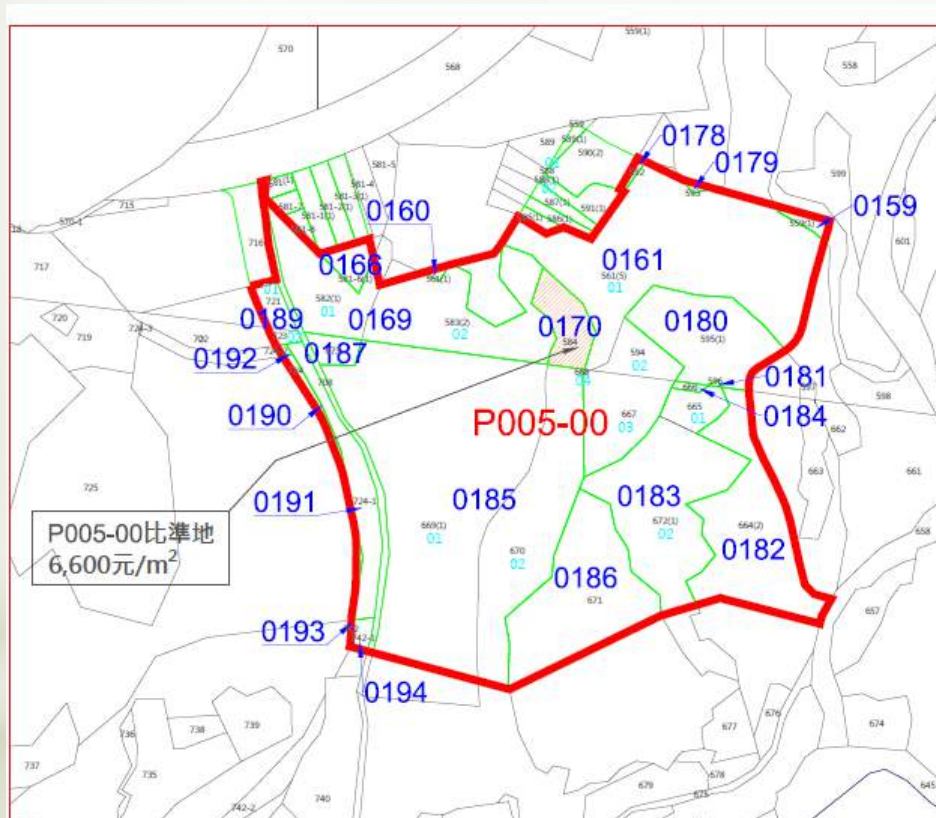


■ 本案P004-00地價區段圖及區段範圍說明



➤ 本案估價說明

■ 本案P005-00地價區段圖及區段範圍說明

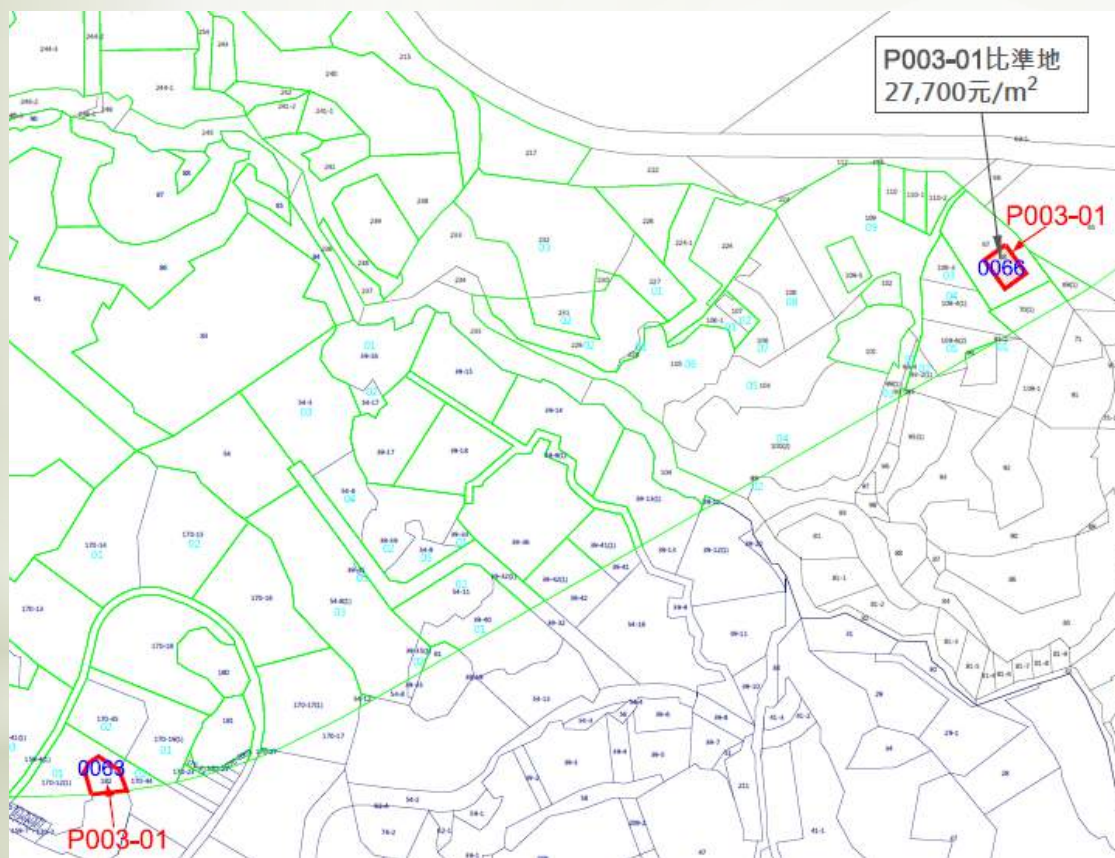


區段範圍

本案將大崎頭地區，雙園路一段南側及大雅路二段東側一帶保護區土地劃設為P005-00區段，園區段559地號等30筆土地坐落於本區段，並選取宗地流水號0170【園區段584地號】作為比準地。

➤ 本案估價說明

■ 本案P003-01地價區段圖及區段範圍說明

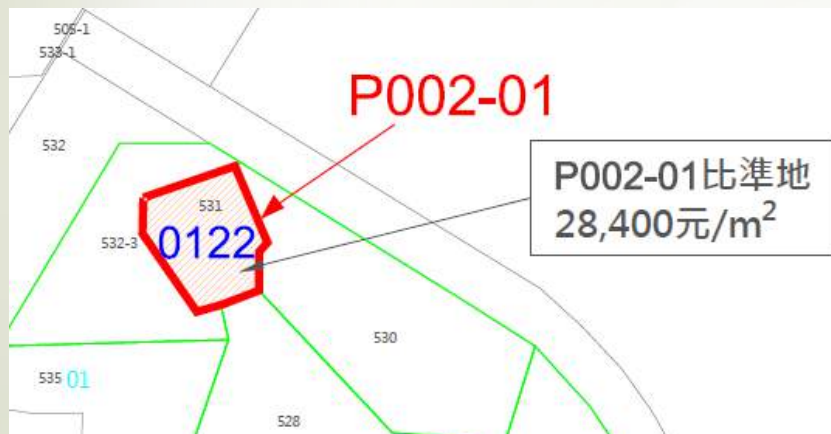


區段範圍

本案將平埔頂地區，科環路東側、力行三路西側及大崎一路以北一帶保護區建地目土地劃設為P003-01區段，大雅段182地號等2筆土地坐落於本區段，並選取宗地流水號0066【園區段68地號】作為比準地。

➤ 本案估價說明

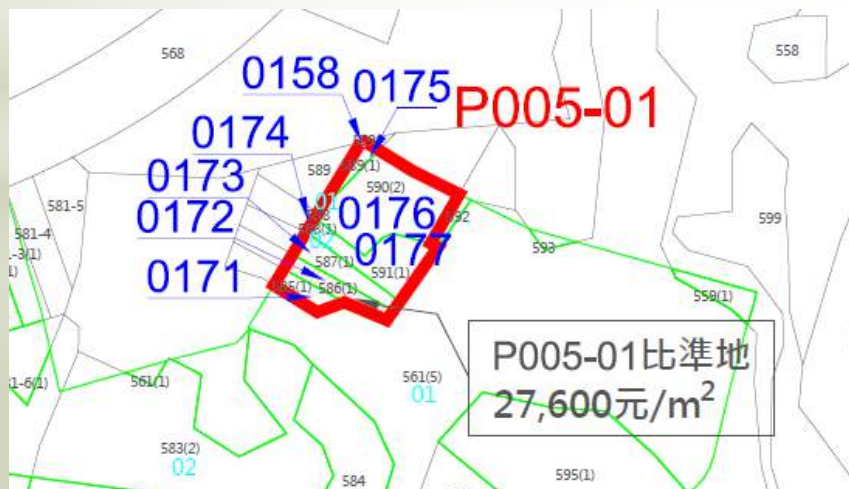
■ 本案P002-01地價區段圖及區段範圍說明



區段範圍

本案將平埔頂地區，科環路及力行三路交界處以南之內側一帶保護區零星建地劃設為P002-01區段，因本區段僅一筆徵收土地，故選取宗地流水號0122【園區段531地號】作為當然比準地。

■ 本案P005-01地價區段圖及區段範圍說明



區段範圍

本案將大崎頭地區，雙園路一段南側及大雅路二段東側一帶保護區零星建地劃設為P005-01區段，園區段585(1)地號等8筆土地坐落於本區段，並選取宗地流水號0172【園區段586(1)地號】作為比準地。

➤ 本案估價說明

- 經不動產估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況等專業意見分析後，於本案各地價區段內分別選取具代表性之土地作為比準地，再依前述估價方法進行比準地價格之計算。
- 於評估前述比準地之合理價格後，各地價區段內各筆私有土地則各自依其宗地條件、道路條件、接近條件、週邊環境條件、行政條件等個別因素條件與其所屬地價區段內比準地之差異修正調整其價格。

▶ 本案估價說明

- 再考量代表性、替代性、均衡性、合理性與適當性等原則，於本案8個地價區段中，分別選取適宜之土地作為比準地，如下表所示。

地價區段	區段內土地使用分區	比準地
P001-00	保護區、電路電塔用地	園區段215地號
P002-00	保護區	園區段244-3地號
P003-00	保護區	園區段101地號
P004-00	保護區	園區段581-1(1)地號
P005-00	保護區	園區段584地號
P002-01	保護區（屬農業區內零星建築用地）	園區段531地號
P003-01	保護區（屬農業區內零星建築用地）	園區段68地號
P005-01	保護區（屬農業區內零星建築用地）	園區段586(1)地號

- 於選取適合之比準地後，保護區比準地係採用比較法評估其價格；保護區內零星建築用地比準地則採用比較法及土地開發分析法計算其價格。

➤ 本案估價說明

■ 選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的

勘估標的土地不動產型態為電路鐵塔用地、保護區土地或保護區內零星建築用地。經依內政部地政司「不動產交易實價查詢服務網」所登錄之資料進行調查，距離價格日期前2年內（交易期間介於民國106年03月至108年02月），寶山鄉計有22筆保護區土地交易案例，2筆農業區土地交易案例，190筆山坡地保育區農牧用地土地交易案例，55筆山坡地保育區丙種建築用地土地交易案例。經調查前述22筆保護區案例，單價多為4,000元/m² ~ 8,000元/m²之間；經查前述190筆山坡地保育區農牧用地案例，約有24筆位於勘估標的近鄰地區或同一供需圈內之類似地區，單價多為3,000元/m² ~ 6,000元/m²之間；經查前述55筆山坡地保育區丙種建築用地案例，約有43筆位於勘估標的近鄰地區或同一供需圈內之類似地區，單價多為16,000元/m² ~ 23,000元/m²之間。

▶ 本案估價說明

■ 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)保護區
案例

編號	地號 (寶山鄉)	交易日期 (年/月)	總價 (萬元)	總面積 (m ²)	單價 (元/m ²)	編號	地號 (寶山鄉)	交易日期 (年/月)	總價 (萬元)	總面積(m ²)	單價 (萬/m ²)
1	雙園段 121~150地號	106/3	175	166.64	10,502	11	園區段 1~30地號	107/2	840	1,133.63	7,410
2	大雅段 181~210地號	107/4	113	118.13	9,566	12	園區段 1~30地號	107/7	370	566.93	6,526
3	雙園段 91~120地號	107/8	4,000	4,390.54	9,110	13	園區段 211~240地號	107/12	43.1	72.87	5,915
4	雙龍段 121~150地號	107/3	40.41	44.54	9,073	14	大雅段 31~60地號	106/11	380	840.72	4,520
5	雙龍段 121~150地號	106/12	16.8	18.56	9,052	15	大雅段 31~60地號	106/11	540	1,201.03	4,496
6	雙龍段 121~150地號	107/1	2.79	3.09	9,029	16	園區段 1~30地號	107/6	1,150	2,825.24	4,070
7	園區段 751~780地號	107/11	196.56	232.03	8,471	17	大雅段 61~90地號	106/11	77.2	212.72	3,629
8	園區段 751~780地號	107/5	294.756	348.05	8,469	18	園區段 721~750地號	106/3	75.5202	217.09	3,479
9	雙園段 271~300地號	107/11	100	121.18	8,252	19	大雅段 31~60地號	107/4	227	830.16	2,734
10	園區段 511~540地號	107/4	3,818	5,048.42	7,563	20	大雅段 151~180地號	107/2	195.8	1,295.04	1,512

▶ 本案估價說明

■ 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)保護區
案例



▶ 本案估價說明

- 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)其中10筆農牧用地案例

編號	地號 (寶山鄉)	交易日期 (年/月)	總價 (萬元)	總面積 (m ²)	單價 (元/m ²)	編號	地號 (寶山鄉)	交易日期 (年/月)	總價 (萬元)	總面積 (m ²)	單價 (萬/m ²)
21	新城段新城 小段271~300地號	107/4	1,780	2,547.00	6,989	26	枋子坑段361~390 地號	107/7	180	303.30	5,935
22	寶中段 841~870地號	106/10	320	3,261.10	981	27	雙峰段 301~330地號	107/9	3,027.6	5,004.3 1	6,050
23	雙峰段 271~300地號	106/9	1,110	5,014.04	2,214	28	雞油凸段三叉凸 小段121~150地號	108/3	330	500.00	6,600
24	雙峰段 301~330地號	107/11	1,187.53 5	2,610.55	4,569	29	新城段新城 小段181~210地號	107/10	495	2,696.0 0	1,836
25	雞油凸段三叉凸 小段361~390地號	107/10	35	271.50	1,289	30	新城段新城 小段151~180地號	106/09	428	676.50	6,327

➤ 本案估價說明

- 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)其中10筆農牧用地案例



▶ 本案估價說明

■ 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)其中10筆丙建案例

編號	地號 (寶山鄉)	交易日期 (年/月)	總價 (萬元)	總面積 (m ²)	單價 (元/m ²)	所屬區域
31	新城段新城 小段271~300地號	106/4	275	240.00	11,458	寶新路二段旁， 近打中午活動公園
32	雞油凸段三叉凸 小段361~390地號	106/12	1,500	1,620.00	9,259	峰城二路旁， 近浦坑一街天閣社區
33	華安段 601~630地號	106/5	2,100	726.54	28,904	竹安三路旁， 華邦安居社區內
34	華安段 901~930地號	106/11	12,196.9999	10,158.08	12,007	三峰路一段610巷旁， 近華邦安居社區
35	大雅段 781~810地號	107/4	736	325.23	22,630	位於愛迪生山莊社區內
36	大雅段 781~810地號	106/11	125	83.09	15,044	位於愛迪生山莊社區內
37	水段 241~270地號	107/10	880	530.13	16,600	位於比佛利社區內
38	洽水段 421~450地號	107/5	1,100	472.15	23,298	位於比佛利社區內
39	洽水段 331~360地號	106/3	558	337.40	16,538	位於比佛利社區內
40	明湖段 1321~1350地號	107/4	735	277.03	26,531	明湖三街旁， 位於雙溪林園社區內

➤ 本案估價說明

- 勘估標的土地周邊(近鄰地區或同一供需圈內之類似地區內)其中10筆丙建案例



▶ 本案估價說明

■ 前述案例採用或不採用為本案比較標的之理由

編號	地號 (寶山鄉)	單價 (元/m ²)	採用或不採用為 本案比較標的之理由	編號	地號 (寶山鄉)	單價 (萬/m ²)	採用或不採用為 本案比較標的之理由
1	雙園段 121~150地號	10,502	實例交易含地上物，無法分算土地價格，故不予採用	11	園區段 1~30地號	7,410	整體條件與比準地較為接近，選取為比較標的(實例編號2)
2	大雅段 181~210地號	9,566	屬親友、員工或其他特殊關係間之交易，故不予採用	12	園區段 1~30地號	6,526	整體條件與比準地較為接近，選取為比較標的(實例編號1)
3	雙園段 91~120地號	9,110	實例交易含地上物，無法分算土地價格，故不予採用	13	園區段 211~240地號	5,915	向政府機關承購之案件，價格無法量化調整，故不予採用。
4	雙龍段 121~150地號	9,073	持分交易，故不予採用	14	大雅段 31~60地號	4,520	臨路條件與勘估標的替代性低，故不予採用
5	雙龍段 121~150地號	9,052	持分交易，故不予採用	15	大雅段 31~60地號	4,496	臨路條件與勘估標的替代性低，故不予採用
6	雙龍段 121~150地號	9,029	持分交易，故不予採用	16	園區段 1~30地號	4,070	已採用其他3筆適當實例，故不予採用
7	園區段 751~780地號	8,471	畸零地或有合併使用之交易，故不予採用	17	大雅段 61~90地號	3,629	持分交易，故不予採用
8	園區段 751~780地號	8,469	持分交易，故不予採用	18	園區段 721~750地號	3,479	持分交易，故不予採用
9	雙園段 271~300地號	8,252	屬親友、員工或其他特殊關係間之交易，故不予採用	19	大雅段 31~60地號	2,734	屬親友、員工或其他特殊關係間之交易，故不予採用
10	園區段 511~540地號	7,563	持分交易，故不予採用	20	大雅段 151~180地號	1,512	持分交易，故不予採用

▶ 本案估價說明

■ 前述案例採用或不採用為本案比較標的之理由

編號	地號 (寶山鄉)	單價 (元/㎡)	採用或不採用為 本案比較標的之理由	編號	地號 (寶山鄉)	單價 (萬/㎡)	採用或不採用為 本案比較標的之理由
21	新城段新城 小段271~300地號	6,989	整體條件與比準地較為接近， 選取為比較標的(實例編號3)	26	枋子坑段 361~390地號	5,935	屬親友、員工或其他特殊關係 間之交易，故不予採用
22	寶中段 841~870地號	981	持分交易，故不予採用	27	雙峰段 301~330地號	6,050	整體條件與比準地較為接近， 選取為比較標的(實例編號4)
23	雙峰段 271~300地號	2,214	交易含水利用地，價格較難量 化調整，故不予採用	28	雞油凸段三叉凸 小段121~150地號	6,600	持分交易，故不予採用
24	雙峰段 301~330地號	4,569	臨路條件與勘估標的替代性低 ，故不予採用	29	新城段新城 小段181~210地號	1,836	臨路條件與勘估標的替代性低 ，故不予採用
25	雞油凸段三叉凸 小段361~390地號	1,289	屬親友、員工或其他特殊關係 間之交易，故不予採用	30	新城段新城 小段151~180地號	6,327	實例交易含地上物，無法分算 土地價格，故不予採用
31	新城段新城 小段271~300地號	11,458	實例交易含地上物，無法分算 土地價格，故不予採用	36	大雅段 781~810地號	15,044	屬親友、員工或其他特殊關係 間之交易，故不予採用。
32	雞油凸段三叉凸 小段361~390地號	9,259	臨路條件與勘估標的替代性低 ，故不予採用	37	洽水段 241~270地號	16,600	臨路條件與勘估標的替代性低 故不予採用
33	華安段 601~630地號	28,904	已採用其他3筆適當實例，故 不予採用	38	洽水段 421~450地號	23,298	整體條件與比準地較為接近， 選取為比較標的(實例編號6)
34	華安段 901~930地號	12,007	臨路條件與勘估標的替代性低 ，故不予採用	39	洽水段 331~360地號	16,538	臨路條件與勘估標的替代性低 故不予採用
35	大雅段 781~810地號	22,630	整體條件與比準地較為接近， 選取為比較標的(實例編號5)	40	明湖段 1321~1350地號	26,531	整體條件與比準地較為接近， 選取為比較標的(實例編號7)

➤ 比較法最終選用之案例

■ 茲以茗強不動產估價師聯合事務所為例，經不動產估價師蒐集並查證比較標的相關資料，並考量勘估標的與比較標的之條件，最終採用2筆保護區買賣實例、2筆山坡地保育區農牧用地買賣實例、3筆山坡地保育區丙種建築用地買賣實例作為本案採用比較法計算時之比較標的。該7筆買賣實例之成交資訊，詳如下表

編號	土地標示	交易單價 (元/ m ²)	備註
1	寶山鄉園區段9-4地號	6,526	為評估電路鐵塔用地、保護區土地價格採用之買賣實例
2	寶山鄉園區段9-2、9-3地號	7,410	為評估電路鐵塔用地、保護區土地價格採用之買賣實例
3	寶山鄉新城段新城小段272-1、274-15地號	6,989	為評估電路鐵塔用地、保護區土地價格採用之買賣實例
4	寶山鄉雙峰段323、323-55地號	6,050	為評估保護區土地價格採用之買賣實例
5	寶山鄉大雅段788地號	22,630	為評估保護區內零星建築用地價格採用之買賣實例
6	寶山鄉洽水段425地號	23,298	為評估保護區內零星建築用地價格採用之買賣實例
7	寶山鄉明湖段1339地號	26,531	為評估保護區內零星建築用地價格採用之買賣實例

➤ 比較法最終選用之案例

■ 前述7筆買賣實例之成交資訊、位置，詳下圖所示



➤ 土地開發分析法計算之過程

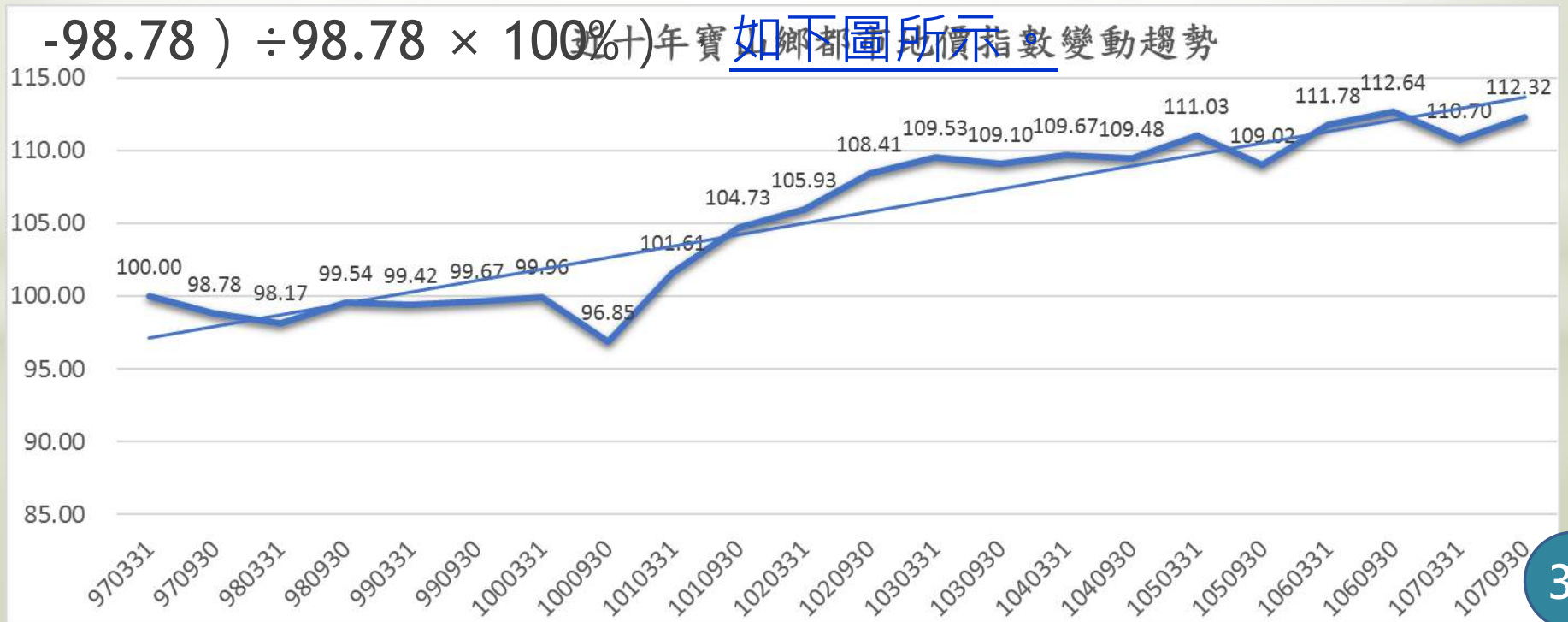
- 土地開發分析法公式
- 可建築總樓地板面積分析
- 總銷售樓地板面積推估
- 總銷售金額評估
- 各項成本費用推估
- 各比準地之土地開發分析價格

➤ 經查內政部地政司公布之相關地價資訊，寶山地區近十年地價動態（漲幅）如下。

■ 都市地區地價指數

若以民國97年3月31日為基期（指數為100.00），寶山鄉於民國97年09月30日之都市地價指數為98.78，於民國107年09月30日之都市地價指數為112.32，近十年之漲幅為13.71%（ $\frac{112.32 - 98.78}{98.78} \times 100\%$ ）

（ $\frac{112.32 - 98.78}{98.78} \times 100\%$ ）如下圖所示。



➤ 經查內政部地政司公布之相關地價資訊，寶山地區近十年地價動態（漲幅）如下。

■ 房地產交易價格簡訊

於98年第1季至101年第2季，整體而言，寶山鄉地價變動並不大，另由前述表2可知，於98年第1季至101年第2季，寶山鄉地價資訊建立及發布件數僅191件，平均每季僅約13.6件，故可供建立及發布地價資訊之件數並不多，當資料太少時，劃分次市場可能產生統計偏誤問題，故於98年第1季至101年第2季，較難客觀評估寶山地區各種用地地價變動情形。

➤ 經查內政部地政司公布之相關地價資訊，寶山地區近十年地價動態（漲幅）如下。

■ 不動產成交案件實際資訊動態分析

實價登錄制度自101年08月01日開始實施。因登錄之成交資訊較以往多出許多，於102年第2季～107年第4季，寶山地區之地價變動可分為住宅區房地、住宅區土地、商業區土地、保護區土地、農業用地、零星建地土地、零星建地房地等類型進行探討。

經調查，寶山地區近6年住宅區房地均價為129,759元/坪（相當於39,252元/m²）；近2年保護區土地均價為15,694元/坪（相當於4,747元/m²）；近6年農業用地均價為4,494元/坪（相當於1,359元/m²）；近5年零星建地土地均價為50,891元/坪（相當於15,394元/m²）；近5年零星建地房地均價為135,669元/坪（相當於41,040元/m²）。

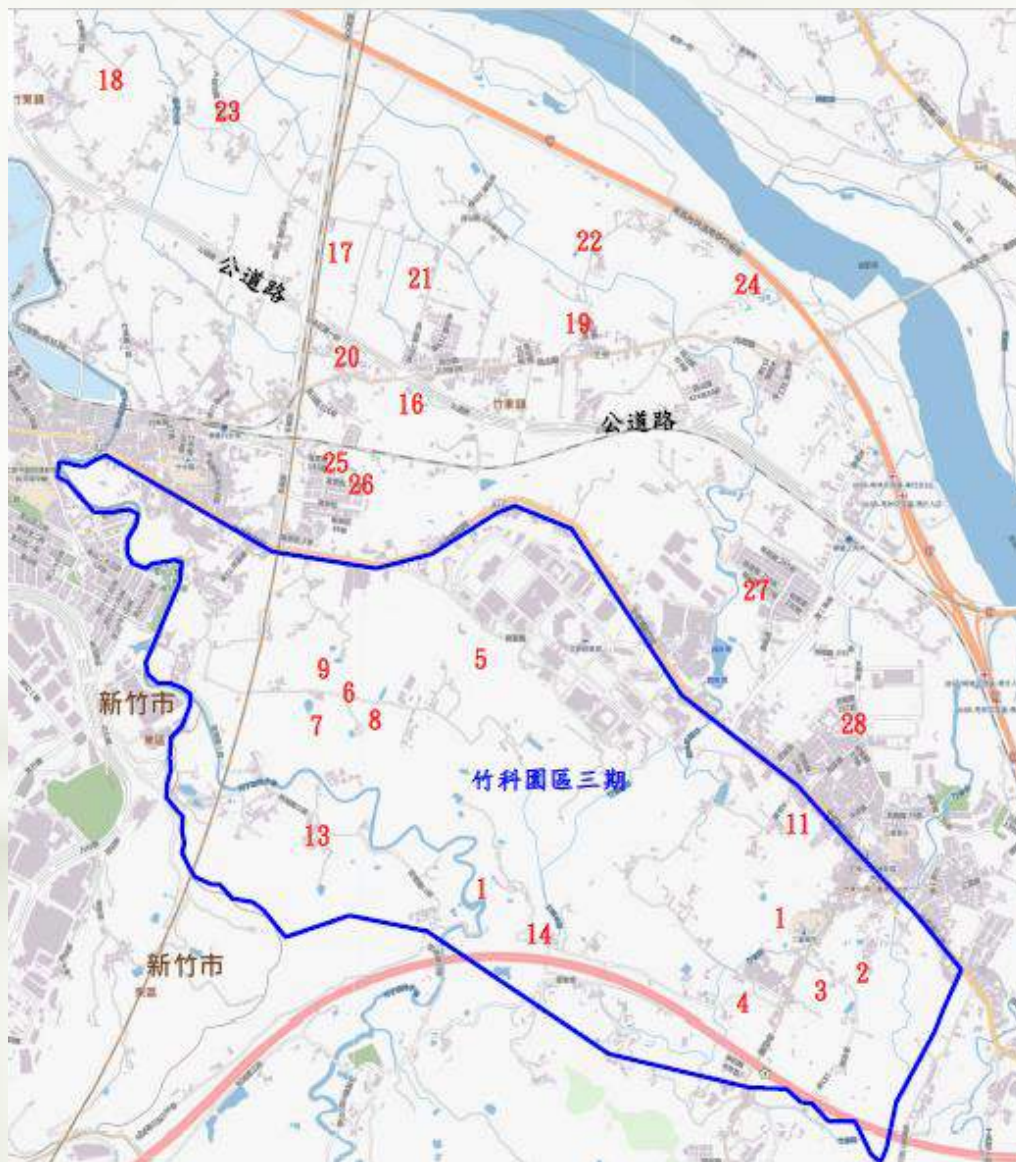
➤ 經蒐集近期內之成交案例，竹科園區三期區段徵收區範圍內之成交行情介於6,000元/m²至14,500元/m²之間，如下表所示，其中保護區成交價約為8,800元/m²至12,000元/m²。

編號	地號	土地使用分區	交易日期	總價	面積(m ²)	單價 (元/m ²)	單價 (元/坪)
1	竹東鎮二重埔段 271~300地號	工業區	107年05月	9,100,000	958.00	9,499	31,402
2	竹東鎮二重埔段 271~300地號	工業區	107年10月	4,800,000	331.00	14,502	47,939
3	竹東鎮二重埔段 271~300地號	工業區	108年01月	850,000	108.00	7,870	26,018
4	竹東鎮二重埔段 271~300地號	工業區	107年12月	14,920,000	1,142.00	13,065	43,189
5	竹東鎮頭重埔段 211~240地號	公園用地、保護區	107年12月	67,830,000	6,229.00	10,889	35,998
6	竹東鎮頭重埔段 241~270地號	公園用地、工業區	107年06月	1,660,000	189.17	8,775	29,009
7	竹東鎮柯子湖段61~90 地號	工業區、保護區	108年01月	21,650,000	1,961.59	11,037	36,486
8	竹東鎮頭重埔段 301~330地號	道路用地、工業區	107年08月	7,000,000	1,157.10	6,050	19,999
9	竹東鎮柯子湖段 331~360地號	工業區、綠地	108年01月	19,110,000	1,755.17	10,888	35,993
10	竹東鎮頭重埔段 241~270地號	公園用地	107年12月	29,720,620	2,655.46	11,192	36,999
11	竹東鎮二重埔段 181~210地號	工業區	107年12月	4,920,000	428.60	11,479	37,948
12	竹東鎮柯子湖段91~120 地號	工業區、河川區、河 川區兼供道路使用	107年12月	7,054,000	897.00	7,864	25,997
13	竹東鎮柯子湖段 481~510地號	工業區	107年12月	19,732,000	1,812.00	10,890	35,999
14	竹東鎮頭重埔段 211~240地號	公園用地	107年03月	2,500,000	331.00	7,553	24,968

➤ 竹科園區三期周邊公道路沿線周邊土地多規劃為住宅區、農業區及都市計畫外之特定農業區，經蒐集近期內之成交案例，公道路沿線之農地成交價格約介於11,400元/m²至21,800元/m²之間，建地成交價格約介於19,500元/m²至64,200元/m²之間，如下表所示。

編號	地號	土地使用分區	交易日期	總價	面積(m ²)	單價 (元/m ²)	單價 (元/坪)
16	竹東鎮富貴段391~420地號	特定農業區 農牧用地	107年04月	71,770,000	3,295.18	21,780	72,001
17	竹東鎮下員段721~750地號	農業區	108年02月	27,000,000	1,316.75	20,505	67,785
18	竹東鎮下員段211~240地號	農業區	107年01月	32,070,000	2,120.67	15,123	49,992
19	竹東鎮中員段1111~1140地號	特定農業區 農牧用地	106年03月	12,300,000	1,073.89	11,454	37,863
20	竹東鎮下員段751~780地號	農業區	106年11月	19,000,000	871.47	21,802	72,074
21	竹東鎮下員段781~810地號	農業區	106年05月	30,250,000	2,000.00	15,125	50,000
22	竹東鎮中員段181~210地號	特定農業區 農牧用地	106年12月	42,000,000	3,404.66	12,336	40,780
23	竹東鎮下員段421~450地號	特定農業區 甲種建築用地	107年02月	12,620,000	312.69	40,359	133,420
24	竹東鎮中員段31~60地號	特定農業區 甲種建築用地	107年09月	2,000,000	102.50	19,512	64,503
25	竹東鎮富貴段691~720地號	住宅區	107年07月	123,001,666	2,457.22	50,057	165,478
26	竹東鎮富貴段691~720地號	住宅區	107年09月	24,036,666	500.58	48,018	158,736
27	竹東鎮明星段481~510地號	住宅區	107年12月	14,991,104	699.75	21,424	70,822
28	竹東鎮重光段121~150地號	住宅區	107年11月	3,900,000	60.71	64,240	212,363

- 有關前述竹科園區三期範圍內及其周邊近期成交案例之位置，如下圖所示。



- 綜上，經現場實地勘查本案勘估標的所在之位置、地形、地勢、區域環境與交通狀況等條件，並詳細調查本案近鄰地區及同一供需圈內其他類似地區內保護區、山坡地保育區農牧用地、保護區內零星建築用地、山坡地保育區丙種建築用地及都市計畫內住宅區土地等土地之市價行情，經2家不動產估價師事務所出具不動產估價報告書估定各筆土地市價，並由桃園市不動產估價師公會審查認可後，各筆土地擇其價格較高者，作為本次協議價購價格之價格。

- 本案協議價購價格，如下表所示。

項目	價格區間 (元/㎡)－茗強	價格區間 (元/㎡)－宸輝	擇優作為基礎 價格(元/㎡)
農地	5,700~8,500	5,800~8,300	5,800~8,500
建地	26,600~28,400	26,900~28,900	26,900~28,900

備註：上表中之建地係指本案用地範圍內之保護區內零星建築用地（可供住宅使用），農地係指其餘土地。

- 本案市價查估報告業經權責單位審核符合估價相關作業規定，協議金額僅供協議價購使用，如不同意協議價購者，由本局續辦徵收作業，相關徵收補償地價仍需經新竹縣地價及標準地價評議委員會評定後之公告為準。

新竹科學工業園區（寶山用地）擴建計畫

用地取得協議價購會議 土地價格評估說明

簡報結束

民國108年08月17日