

宏國學校財團法人宏國德霖科技大學 113 年校務研究成果報告

壹、校務研究議題：校地區段徵收後抵價地選址之分析

負責單位：不動產經營系

研究人員：陳錚漢

分析建議後提供單位：總務處及不動產經營系

貳、研究目的(建議條列式說明即可)

- 1.了解校地未來於「土城司法園區整體開發計畫」完成後分回抵價地之區位及價值。
- 2.研究並分析分回抵價地對學校最佳之選地方案。

參、研究方法

- 文獻分析 問卷調查 深度訪談
內容分析 資料蒐集 其他研究方法

肆、研究結論與建議 (建議條列式說明即可)

研究結論與研究建議：

本研究為了解經由新北市政府於「土城司法園區整體開發計畫」核算學校方的應領補償費或折算抵付地價補償費價值為 285,607,111 元前題下，未來分回抵價地最佳區位之選擇方案，以提出分析建議；為學校未來分回抵價地選址的參考依據。

經由本研究將「土城司法園區整體開發計畫」未來分回抵價地時可能地價，與「土城暫緩發展區」內土地實價登錄資料匯整對比後；以土地價值較高區位分析得出以下二個結論供後續執行參考：

- (1)抵費地權利換回坪數：以選擇 R7~R12 編號之住 1-1 街廓換回土地坪數最大。
- (2)可建基準樓地板總建坪：以選擇容積率最高的商業區街廓換回土地後允建樓地板最大。

伍、附件:區段徵收範圍內抵價地各土地街廓編號配賦市價表

街廓編號	使用分區	容積率	最小建築基地	市價預估(萬元)	抵費地權利換回坪數預估	可建基準樓地板總建坪(萬)
R1、R3、R4	住2	240%	500 m ²	70	4,080,102	979
R5	住2	240%	100 m ²	63	4,533,446	1,088
R2	住2	240%	300 m ²	66	4,327,380	1,039
R6	住1-1	200%	500 m ²	58	4,924,261	985
R7~R12	住1-1	200%	300 m ²	53	5,388,813	1,078
C1~C3	商業區	320%	500 m ²	78	3,661,630	1,172

陸、參考文獻

1. 內政部(2021)。土城司法園區整體開發興辦事業計畫。臺北市：內政部。
2. 內政部(2024)。內政部不動產交易實價查詢服務網。Available:<https://lvr.land.moi.gov.tw/>
3. 內政部國土管理署城鄉發展分署(2024)。全國土地使用分區資料查詢系統。Available:<https://ngis.tcd.gov.tw>。
4. 新北市政府(2018)。新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫書。新北市:新北市政府。
5. 新北市政府(2019a)。新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案。新北市:新北市政府。
6. 新北市政府(2019b)。變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)書。新北市:新北市政府。
7. 新北市政府(2021)。變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書。新北市:新北市政府。
8. 新北市政府(2023)。擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)書。新北市:新北市政府。
9. 新北市政府地政局(2024)。新北市土城暫緩發展區及附近地區市地重劃開發案。Available:<https://www.land.ntpc.gov.tw/cp.aspx?n=8806>