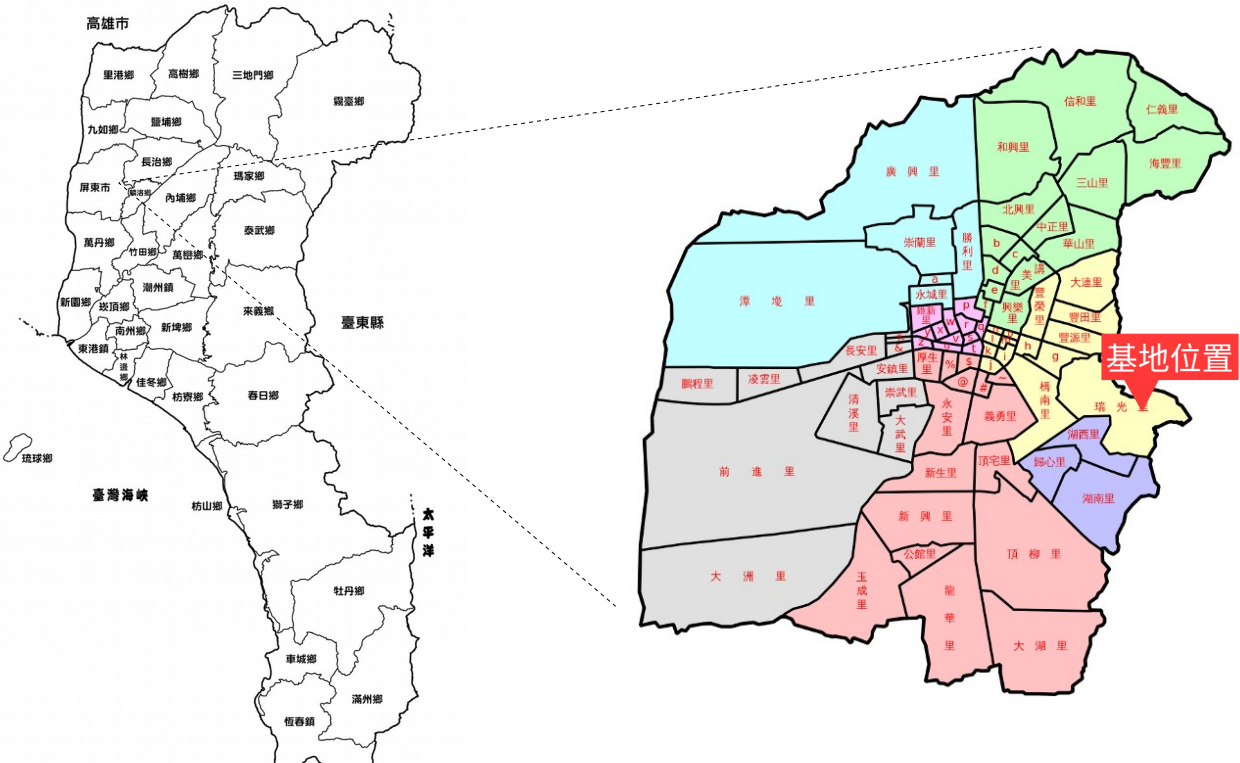


基地位置暨行政區位示意圖



基地位置圖



行政區圖

附件一、基地、市調案及本公司鄰近土地位置示意圖



742地號、751地號
 平均公告現值: 20,120元/m²
 時間: 109年6月
 土地單價: 49,308元/m²
 (約163,000元/坪)

本案
 瑞光段1139、1171、1171-1、1171-2地號
 平均公告現值: 14,192元/m²
 土地單價: 42,500元/m²
 (約140,500元/坪)

1184-3地號
 公告現值: 16,732元/m²
 時間: 108年8月
 土地單價: 51,429元/m²
 (約170,000元/坪)

1183地號
 公告現值: 16,909元/m²
 時間: 109年9月
 土地單價: 54,450元/m²
 (約180,000元/坪)

附件一、基地、市調案及本公司鄰近土地位置示意圖



(光電社區)
住宅：52,998元/m²
(約175,200元/坪)

(民宅自建)
住宅：48,130元/m²
(約159,100元/坪)

本 案
瑞光段1139、1171、1171-1、1171-2地號
住宅：55,200元/m²
(約182,500元/坪)

本公司鄰近土地使用現況表

編號	地段	地號	面積(m ²)	使用分區	現況	擬規劃利用
1	瑞光段	526	3,365	住宅區	椰林學苑	無
2	瑞光段	739	2,757	住宅區	B & Q 特力屋	無
<p>本區段(瑞光段)公司所有土地大多為鐵道用地(廢線)，均無可供開發利用土地，除本案1139地號等4筆土地合建案規劃外，上述2筆土地為已開發完成。</p>						
小計	—	—	6,122	—	—	—

附件二 市場調查表 (土地單價)

案名 項目	本案 (瑞光段1139 地號等4筆)	案例 1 瑞光段742、751 地號	案例 2 瑞光段1183 地號	案例 3 瑞光段1184-3 地號
基地位置	歸仁路	民生路	和生路	和生路
與本案距離 (公里)	—	0.18 KM	0.25 KM	0.28 KM
臨路寬/面數	8m ×2面	25 m ×1面	30 m ×1面	30 m ×1面
基地面積	2,920 m ² (883.30坪)	766 m ² (31.72坪)	1,269 m ² (383.87坪)	1,057 m ² (319.74坪)
目前規劃用途	興建 透天住宅	建築工程興建中	空地	建築工程興建中
110年公告現 值(元/m ²)	(平均) 14,192元/ m ²	(平均) 20,120元/m ²	16,909元/m ²	16,732元/m ²
成交年月 時價登錄 土地單價	土地:42,500元/m ² (約 140,500 元/坪)	土地:49,308 元/m ² (約 163,000 元/坪)	土地:54,450元/m ² (約 180,000 元/坪)	土地:51,429元/m ² (約 170,000 元/坪)
成交日期	—	109年6月	109年9月	108年8月
與本案比較 (簡述優劣點)	—	本市調案位於25米民生 路上、生活機能及藝文 商業活動等條件較本案 為佳。	本市調案位於30米和 生路上、生活機能及 商業活動等條件較本 案為佳。	本市調案位於30米民生 路上、生活機能及商業 活動等條件較本案為 佳。
交易實價 查詢彙整表	—	如附表1	如附表2	如附表3

附件三 市場調查表 (房屋單價)

案名 項目	本案 (瑞光段1139地號等4筆)	中洲建設 光電社區	民地自建
基地位置	歸仁路	民福路及民興路	歸仁路166巷
與本案距離 (公里)	—	0.43 KM	0 KM
臨路寬/面數	8m x2面	15 m x1面 15 m x1面	4 m x1面
基地面積	2,920 m ²	11,944 m ²	約 734 m ²
規劃樓層 用途	4樓 透天住宅	3-4樓 住宅	4樓 住宅
規劃戶數	5	44	7
房屋單價	住宅: 55,200 元/m ² (約 182,500 元/坪)	住宅: 52,998 元/m ² (約 175,200 元/坪)	住宅: 48,130 元/m ² (約 159,100 元/坪)
109年12月止 累計銷售率	—	100%	100 %
推案日期 (成交日期)	—	107年6月~109年12月	106年月~108年4月
與本案比較 (簡述優劣點)	—	本市調案銀第2階段共興建39戶，區域位置較靠近市中心，緊鄰學區、生活機能及藝文商業活動等條件較本案為佳。	本市調案共興建7戶，其中1戶與本案基地在同一界址線上，惟本市調案進出口道路較狹窄外(約4米)，區域位置、生活機能等條件與本案相同。
交易實價 查詢彙整表	—	如附表1	如附表2

「光電社區」- 市調案交易實價資料

*縣市區域

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 車位 使用分區

建物型態 交易總價 ~ 萬元 屋齡 年~

*交易期間 年 月~ 年 月 交易單價 ~ 萬元 建物格局

道路名稱 移轉總面積 ~ 〇m² 〇坪

不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

交易資料

第 1-44 筆 頁次 1 2 3 4 5 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態	屋齡	樓別樓高
1 - 民福路9巷55弄1~30號	109/8	1,500		225.32	透	2	全/4
2 - 屏東縣屏東市民福路9巷31~60號	109/5	1,545		254.72	透	2	全/4
3 - 屏東縣屏東市民福路9巷31~60號	109/4	1,500		254.98	透	2	全/3
4 - 屏東縣屏東市民福路9巷55弄1~30號	108/7	1,458		225.32	透	1	全/4
5 - 屏東縣屏東市民福路9巷31~60號	108/6	1,380		258.82	透	1	全/4
6 - 屏東縣屏東市民福路9巷31~60號	108/5	1,250		197.18	透	1	全/3
7 - 屏東縣屏東市民福路9巷55弄1~30號	108/5	1,480		243.90	透	1	全/4
8 - 屏東縣屏東市民福路9巷55弄1~30號	108/4	1,480		243.90	透	1	全/4
9 - 屏東縣屏東市民福路9巷31~60號	108/4	1,320		253.32	透	1	全/4
10 - 屏東縣屏東市民福路9巷55弄1~30號	108/4	1,460		225.32	透	1	全/4

107/6 ~ 109/12年度共交易44戶

交易總價49,524萬元，交易總面積2,827.27坪。

交易單價17.52萬元/坪(49,524萬元 / 2,827.27坪)

附表1-「光電社區」市調案交易實價彙整表

案名	光電社區
項目	
交易標的	透天住宅(土地+建物)
建物區段門牌	民福路9巷1~90號
建築完成年月	108年11月
主要用途	住家用
交易年月	107年6月 ~ 109年12月
建物移轉總面積 (坪)	45.10 ~ 130.63
交易總價 (萬元)	710 ~ 1,820
交易單價約 (萬元/建坪)	17.52
與本案比較 (簡述優劣點)	<p>(本市調案為本公司105年決標合建開發案)</p> <p>本市調案採第2階段銷售共規劃興建39戶，區域位置較靠近市中心，緊鄰學區、生活機能及藝文商業活動等條件較本案為佳。</p>

「民地自建」-市調案交易實價資料

*縣市區域 屏東縣 ▾ 屏東市 ▾

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車位 使用分區

建物型態 透天厝 交易總價 700 ~ 1001 萬元

*交易期間 106 年 1 月 - 109 年 1 月 交易單價 ~ 萬元

道路名稱 歸仁路166巷 移轉總面積 ~ 〇m²



不動產買賣 不動產租賃 租賃房屋買賣

交易資料

第 1~8 筆 頁次 1 排序: 總價 ▲ ▼

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態	屋齡	樓別樓高
1-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	108/4	845		164.60	透	3	全/3
2-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/10	800		164.60	透	1	全/3
3-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/8	780		169.12	透	1	全/3
4-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/6	780		164.60	透	1	全/3
5-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/6	800		164.60	透	1	全/3
6-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/5	768		164.60	透	1	全/3
7-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/4	835		167.18	透	1	全/3
8-屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號	106/3	1,000		213.84	透	1	全/3

交易標的: 房地(土地+建物) 交易筆棟數: 土地: 1筆 建物: 1棟(戶) 車位: 0個
 交易年月: 108年4月 建物區段門牌: 屏東縣屏東市歸仁路166巷1-30號
 交易總價: 8,450,000 元 建物型態: 透天厝
 交易單價約: 建物現況格局: 4房2廳3衛有隔間

106~109年度共交易8戶

交易總價6,608萬元，交易總面積415.37坪。

交易單價15.91萬元/坪(6,608萬元 / 415.37坪)

附表-2 「民地自建」市調案交易實價彙整表

案名	民地自建
項目	
交易標的	透天住宅(土地+建物)
建物區段門牌	歸仁路166巷1 ~ 30號
建築完成年月	105年8月
主要用途	住家用
交易年月	106年4月 ~ 108年4月
建物移轉總面積(坪)	49.79 ~ 64.69
交易總價 (萬元)	768 ~ 1000
交易單價約 (萬元/建坪)	15.91
與本案比較 (簡述優劣點)	本市調案共規劃興建7戶，其中1戶與本案基地在同一界址線上，惟本市調案進出入口道路較狹窄外(約4米)，區域位置、生活機能等條件與本案相同。

附件四 - 地籍圖 1/1000



資料管轄機關：屏東縣屏東地政事務所
本謄本核發機關：屏東縣屏東地政事務所
中華民國 110年03月17日

主任：藍市堯

本案依分層負責規定授權承辦人員林秀里核發

屏東工業區

25米 民生路

8米 歸仁路

歸仁路

本案基地

歸仁路136巷

巷

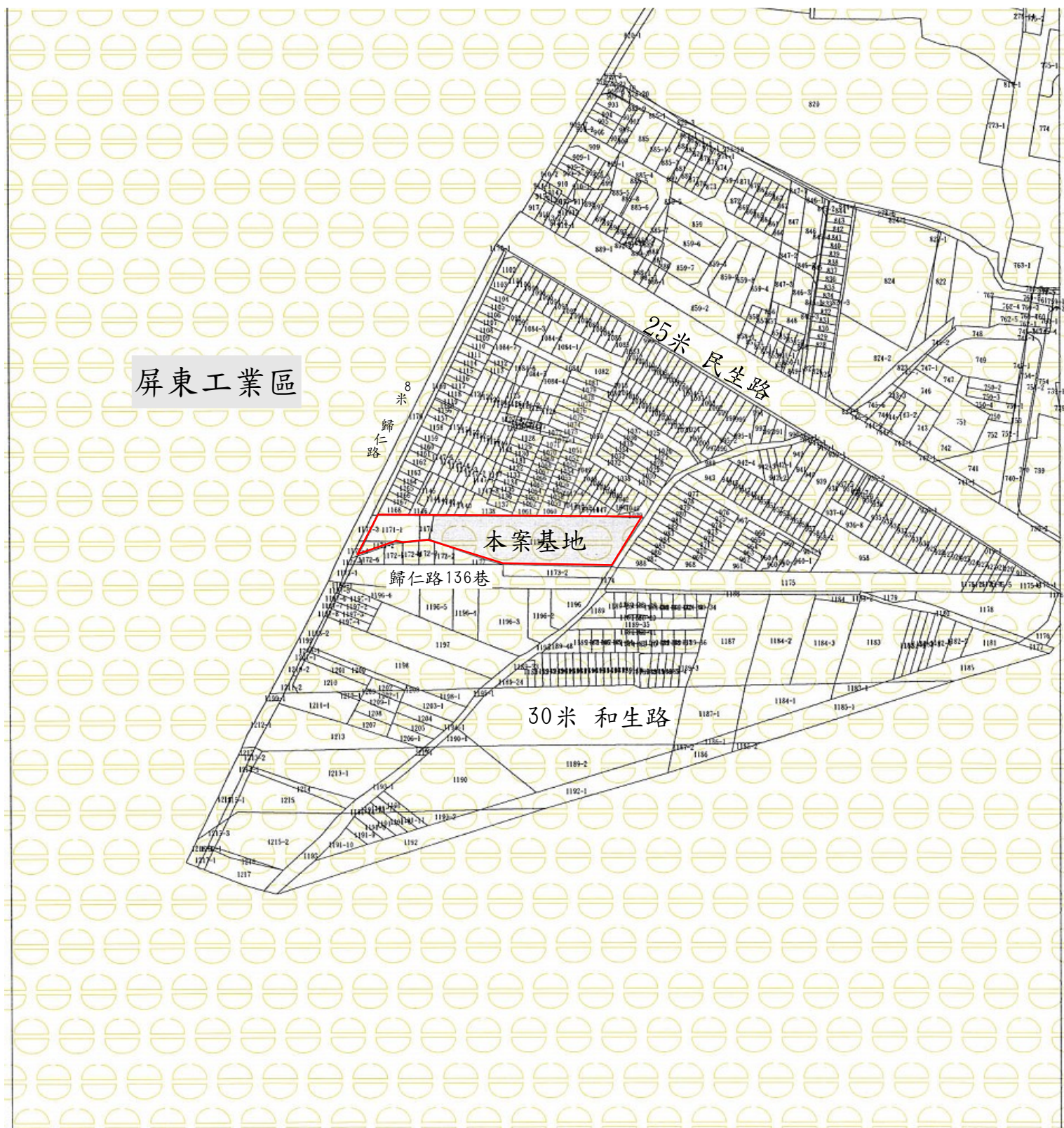
民生路

巷

和生路

30米 和生路

附件四 - 地籍圖 1/3000



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

附件伍-規劃配置圖

地籍圖謄本

屏騰字第003160號

土地坐落：屏東縣屏東市瑞光段1139, 1171, 1171-1, 1171-2地號共4筆

本謄本係以地籍圖分幅強制接合，實地界址以複丈鑑界結果為準

北



資料管轄機關：屏東縣屏東地政事務所

本謄本核發機關：屏東縣屏東地政事務所

主任：藍市堯

中華民國 109年02月04日

本案依分層負責規定授權承辦人員洪全秀核發



屏東菸廠

私設巷道(8m)

比例尺：1/1000

原比例尺：1/500
屏東縣屏東地政事務所

附件六 效益分析表

屏東區處提報之屏東縣屏東市瑞光段1139.1171與1171-1.1171-2土地合建效益分析

一、土地坐落、使用分區、容積管制、公告現值及申報地價

地段及地號	基地面積(m ²)	使用分區	建蔽率	容積率	110年公告土地現值(元/m ²)	當期申報地價(元/m ²)
瑞光段1139號	2,415	住宅區	60%	180%	12,800	2,560
瑞光段1171號	77	住宅區	60%	180%	12,800	2,560
瑞光段1171-1號	352	住宅區	60%	180%	22,300	4,240
瑞光段1171-2號	76	住宅區	60%	180%	22,300	4,240
合計	2,920					

二、得規劃興建總樓地板面積及總銷售房屋面積

項目	計算式	合計(m ²)
1.基地面積		2,920.00
2.主建物總樓地板面積	(1)+(2)	5,475.00
(1)法定容積樓地板	基地面積×180%(使用容積率)	5,256.00
(2)屋突	基地面積×60%(使用建蔽率)÷8(屋突)	219.00
3.陽台面積	法定容積樓地板面積×10%(陽台)	525.60
4.得銷售房屋面積	2+3	6,000.60

三、得銷售房地總金額(含營業稅)=得銷售房屋面積×單價

產品規劃	開發年限	戶數	得銷售房屋面積	單價	得銷售金額(元)
4樓透天住宅	14	25	5,475.00m ² (約1,656坪)	55,200元/m ² (約182,500元/坪)	302,220,000
陽台			525.60m ² (約159坪)	44,160元/m ² (146,000元/坪)	23,210,496
合計		25	6,000.60m ² (約1,815坪)		325,430,496

四、成本分析

(一)本公司

項目	計算式說明	
1.土地作價:	土地以42,500元/m ² (140,500元/坪)計算(含土地增值稅5,076元/m ²) =2,920.00m ² ×42,500元/m ²	= 124,100,000
2.地價稅:	當期申報地價×基地面積×稅率5.5%×開發年限 =2,806元/m ² ×2,920.00m ² ×5.5%×12×14個月	= 525,797
3.交換發生契稅:	房屋評定標準價格(房屋標準單價×地段等級率×折舊率) ×得銷售房屋面積×本公司權益比×稅率2% =4,700元/m ² ×100%×100%×6,000.60m ² ×43.68%×2%	= 246,380
4.增繳土地增值稅:	以簽約日公告現值至使用執照取得期限末日止公告現值之預估漲幅×稅率計算 =預估漲幅10.00%×稅率40%	= 1,657,680
本公司總成本:	=1+ 2+ 3+ 4	= 126,529,857

(二)建商

項目	計算式說明	
1.工程費:	(1)主建物=以110年度行政院主計總處編列之一般房屋建築費標準表中, 1~5層鋼筋混凝土造之住宅單價計算。 =5,256.00m ² ×26,474元/m ² (約87,500元/坪)	= 139,147,344
	(2)屋突 =以主建物單價75%計算 =219.00m ² ×26,474×75%	= 4,348,355
	(3)陽台 =以主建物單價75%計算 =525.60m ² ×26,474×75%	= 10,436,051
	(4)小計=(1)+(2)+(3)=153,931,750	= 153,931,750
2.設計監造費:	以工程費3.0%計算 =153,931,750元×3.0%	= 4,617,953
3.工程管理暨維護費:	以工程費3.0%計算 =153,931,750元×3.0%	= 4,617,953
建商總成本:	=1+ 2+ 3	= 163,167,656

附件六 效益分析表

五、投資權益比：

- (一)本公司：126,529,857元÷(126,529,857元 + 163,167,656元) = 43.68%
- (二)建商：163,167,656元÷(126,529,857元 + 163,167,656元) = 56.32%

六、計算營業稅用房地比(以公價計算)

- 1.房屋評定標準價格(房屋標準單價×地段等級率×折舊率)：
4,700元/m²×100%×100%×6,000.60m² = 28,202,820元
- 2.土地公告現值：14,192元/m²×2,920.00m² = 41,442,000元
- 3.「房屋評定標準價格」占「土地公告現值及房屋評定標準價格總額」之比例：
28,202,820÷(28,202,820 + 41,442,000) = 40.50%
- 4.稅捐機關大約可接受之房屋比： = 40%

七、扣除營業稅後本公司分得房地實收底價及反推地價(營業稅外加)

- 1.全案銷售房屋營業稅：325,430,496元×40%÷1.05×5% = 6,198,676元
- 2.扣除營業稅後全案實收金額：325,430,496元 - 6,198,676元 = 319,231,820元
- 3.本公司分得房地實收底價：
319,231,820元×43.68%(本公司權益比) = 139,440,459元
- 4.本公司分得房地實收底價反推地價 139,440,459元÷2,920.00m² = 47,754元/m²
(約157,900元/坪)

八、利潤(營業稅外加)

單位：元

項目	本公司	建商	小計
實收底價	139,440,459	179,791,361	319,231,820
成本	126,529,857	163,167,656	289,697,513
利潤	12,910,602	16,623,705	29,534,307
利潤率	10.20%	10.19%	10.19%

九、毛利率(依會計帳務計算)

項目	金額(元)	備註
營收(營業稅外加)	139,440,459	
營支	24,731,775	
(1)土地帳值	10,261,932	含增值稅準備金2,474,631及重估增值5,792,948元(含累損增值稅準備金794,794及累損重估增值1,580,707元)
(2)地價稅	525,797	申報地價2,806元/m ²
(3)管間費	13,944,046	含用人、事務、修理等相關費用
毛利	114,708,684	
毛利率	82.26%	

備註：本案不符合(屏東縣)容積移轉接收基地

附件七 土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本(地號全部) 屏東市瑞光段1139-0000地號

列印時間:民國110年01月04日10時53分
屏東地政事務所 主任:藍市堯
屏謄字第000077號
資料管轄機關:屏東縣屏東地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:林秀里
謄本核發機關:屏東縣屏東地政事務所

土地標示部

登記日期:民國108年08月12日
面積:**2,415.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國110年01月公告土地現值:***12,800元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:重測前:歸來段120之2地號
登記原因:面積更正

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國045年05月25日
原因發生日期:(空白)
所有權人:台灣糖業股份有限公司
統一編號:03794905
住址:臺南市東區東智里生產路68號
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:109年01月 ****2,560.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
059年08月 *****12.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:(空白)

登記原因:總登記

權狀字號: 屏東地字第028667號

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件七 土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本(地號全部) 屏東市瑞光段1171-0000地號

列印時間:民國110年01月04日10時53分 頁次:000001
屏東地政事務所 主任:藍市垚 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
屏謄字第000077號 列印人員:林秀里
資料管轄機關:屏東縣屏東地政事務所 謄本核發機關:屏東縣屏東地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國108年08月12日 登記原因:面積更正
面積:****77.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國110年01月 公告土地現值:***12,800元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:重測前:歸來段123之1地號
因分割增加地號:1171之1,1171之2地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國045年05月25日 登記原因:總登記
原因發生日期:(空白)
所有權人:台灣糖業股份有限公司
統一編號:03794905
住址:臺南市東區東智里生產路68號
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:屏東地字第026088號
當期申報地價:109年01月 ****2,560.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
059年08月 *****12.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件七 土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本(地號全部) 屏東市瑞光段1171-0001地號

列印時間:民國110年01月04日10時53分 頁次:000001
屏東地政事務所 主任:藍市堯 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
屏謄字第000077號 列印人員:林秀里
資料管轄機關:屏東縣屏東地政事務所 謄本核發機關:屏東縣屏東地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國108年08月12日 登記原因:面積更正
面積:***352.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國110年01月 公告土地現值:***22,300元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:分割自:1171地號
因分割增加地號:1171之3地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國045年05月25日 登記原因:總登記
原因發生日期:(空白)
所有權人:台灣糖業股份有限公司
統一編號:03794905
住址:臺南市東區東智里生產路68號
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:屏東地字第026089號
當期申報地價:109年01月 ****4,240.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
059年08月 *****12.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:(空白)

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件七 土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本(地號全部) 屏東市瑞光段1171-0002地號

列印時間:民國110年01月04日10時53分
屏東地政事務所 主任:藍市堯
屏謄字第000077號
資料管轄機關:屏東縣屏東地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:林秀里
謄本核發機關:屏東縣屏東地政事務所

土地標示部

登記日期:民國081年09月04日 登記原因:逕為分割
面積:****76.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國110年01月 公告土地現值:***22,300元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:分割自:1171地號
因分割增加地號:1171之4地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國045年05月25日
原因發生日期:(空白)
所有權人:台灣糖業股份有限公司
統一編號:03794905
住 址:臺南市東區東智里生產路68號
權利範圍:全部*****1分之1*****
當期申報地價:109年01月 ****4,240.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
059年08月 *****12.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****
其他登記事項:(空白)

登記原因:總登記

權狀字號: 屏東地字第026090號

(本謄本列印完畢)

- ※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件八 土地使用分區證明書

屏東市公所 (函)

檔 號
保存年限

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國一一〇年一月六日

發文字號：屏市建字11030023800號

速別：

密等及解密條件或保密期限

附件：

主旨：核發台端前向本所申請之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書

說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套圖核對，若作實施之依據應依現地指示建築線為準。
二、本證書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）及計畫說明書中之特殊土地使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定……等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用別、使用性質、建蔽率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
三、本證書有效期間8個月。證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更為準，不再另行通知。
四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。
五、所請土地經查覆如下：

鄉鎮市區	段 小 段	地 號	都市計畫案名（發佈日期）
屏東市	瑞光段[無]	1139-0000	擴大屏東都市計畫
屏東市	瑞光段[無]	1171-0000	擴大屏東都市計畫
屏東市	瑞光段[無]	1171-0001	擴大屏東都市計畫
屏東市	瑞光段[無]	1171-0002	擴大屏東都市計畫

土地使用分區（或公共設施用地）名稱	計畫書中特別土地使用規定			備 註
	整體開發方式之規定	有關公共設施負擔比率	其他規定	
第一種住宅區	無細部計畫及整體開發之規定	無細部計畫及整體開發之規定		
第一種住宅區	無細部計畫及整體開發之規定	無細部計畫及整體開發之規定		
第一種住宅區	無細部計畫及整體開發之規定	無細部計畫及整體開發之規定		
第一種住宅區	無細部計畫及整體開發之規定	無細部計畫及整體開發之規定		

依所提供地政機關核發之地籍圖判定，因本區非屬數值重測區，如爾後該分區界線經地政機關再作修正，非本所認定權責。

正本受文者：台糖公司屏東區處

副本受文者：本所建設課

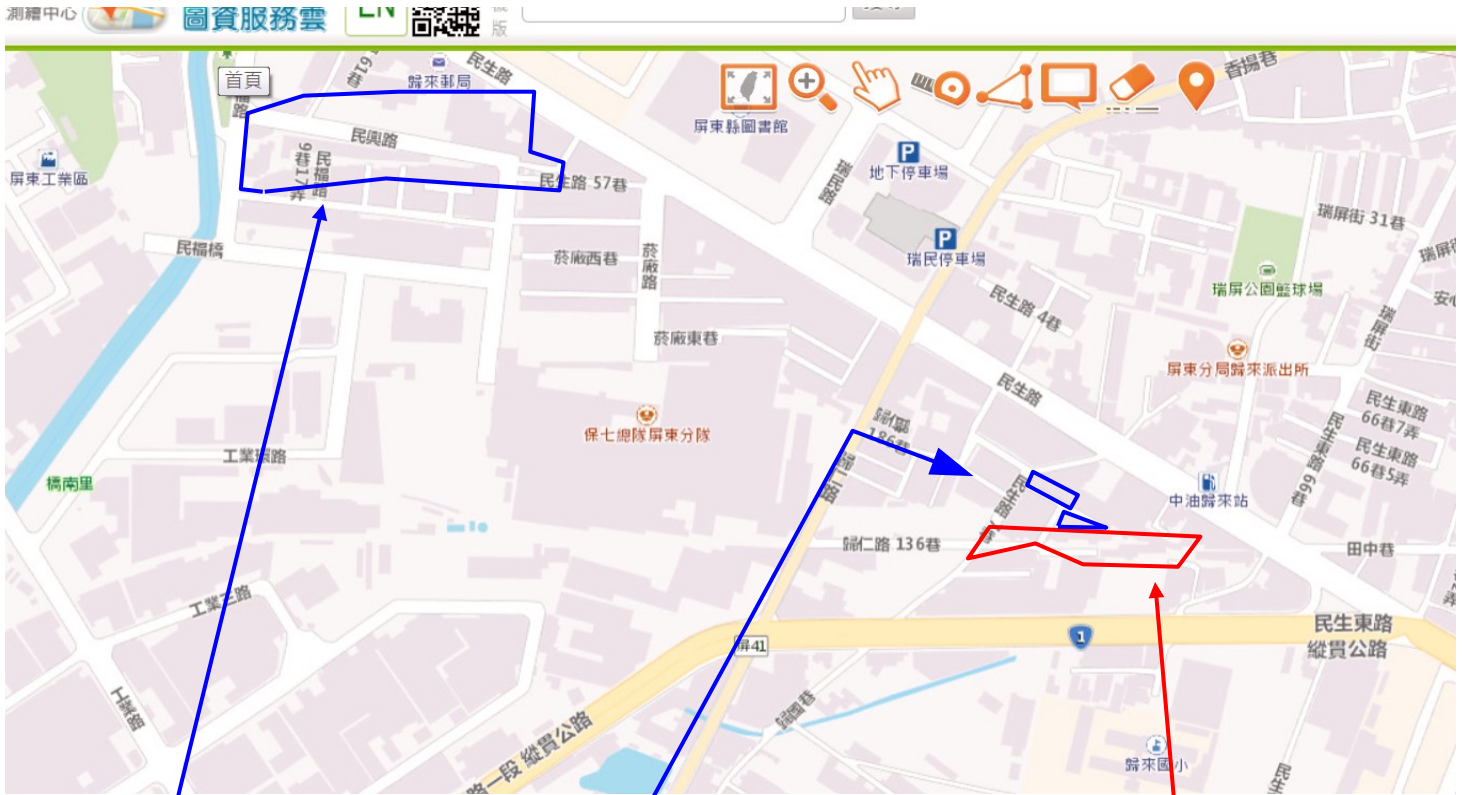
屏東市公所

本案依照分層負責規定授權
承辦人員判發

110年度行政院主計總處編列支一般房屋建築費標準表

項 目	單 位	編列基準 (新臺幣元)	備 註
參、設備與投資 一、建築及設備 (一) 一般房屋建築費 2. 鋼筋混凝土構造 (3) 住宅與宿舍 甲. 1~5層 乙. 6~12層 丙. 13~16層 丁. 17層以上	平方公尺 平方公尺 平方公尺 平方公尺	22,318 26,474 31,071 32,439	一、所列建築物之樓層數為地上層加地下層之總和。 二、所列單價不包含：「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」所訂規劃、地質鑽探、測量、設計、監造等費、專案管理及顧問費、工程管理費及物價調整費。

附件九 基地及市調案照片(房屋)



市調案例-1
光電社區



市調案例-2
民宅自建



本案基地
住宅: 55,200元/m²
(約182,500元/坪)

附件九 基地及市調案照片(房屋)

市調案-「光電社區」現況照片

光電社區



「光電社區」-西側
由北向南拍攝

光電社區



「光電社區」-東側
由北向南拍攝



本案基地



「光電社區」-西側
由南向北拍攝



「光電社區」-東側
由南向北拍攝

附件九 基地及市調案照片(房屋)

市調案-「民地自建」現況照片



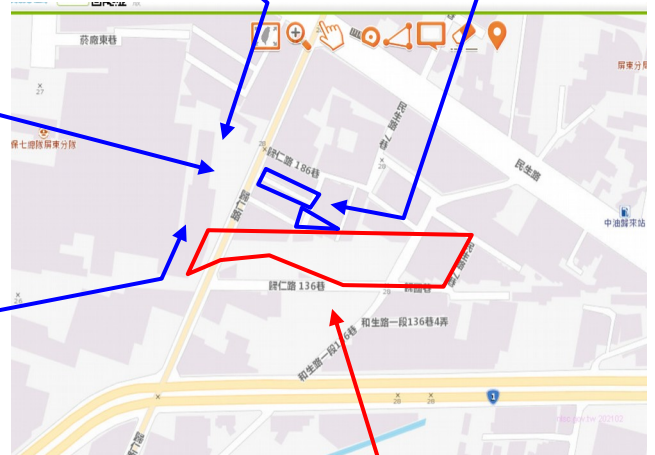
「民地自建」-西側
(由北向南拍攝)



「民地自建」-西側
(由東向西拍攝)



「民地自建」-西側
(由西向東拍攝)



本案基地



「民地自建」-西側
(由南向北拍攝)

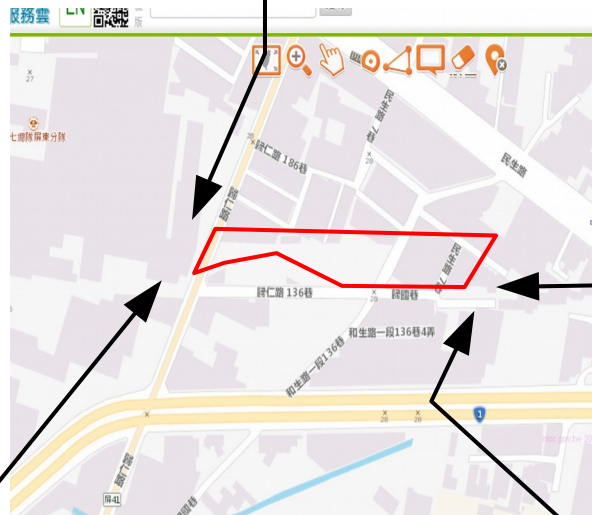
附件九 基地及市調案照片 「本案基地」周邊現況照片



基地西北側- (由北向南拍攝)



基地東南側- (由東向西拍攝)



基地西南側- (由南向北拍攝)



基地東南側- (由南向北拍攝)

附件九 基地及市調位置示意圖(土地)



742地號、751地號
 (平均)公告現值:20,120元/m²
 土地:49,308元/m²
 (約163,000元/坪)



本案基地
 (平均)公告現值:14,192元/m²
 土地:42,500元/m²
 (約140,500元/坪)



1184-3地號
 公告現值:16,732元/m²
 土地:51,429元/m²
 (約170,000元/坪)



1183地號
 公告現值:16,909元/m²
 土地:54,450元/m²
 (約180,000元/坪)

計3筆，交易總價計161,227萬元，交易總面積計935.33坪
 平均交易單價17.2萬元/坪 (161,227萬元/935.33坪)。

附件九 基地及市調位置示意圖(土地)

「瑞光段742、751地號」-市調案交易實價資料

不動產交易實價查詢服務網

區域查詢 地標查詢 不動產買賣 不動產租賃 預售屋買賣

*縣市區域 屏東縣 屏東市

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物

*交易期間 107 年 5 月 - 109 年 10 月

地段名稱 瑞光段

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m ²)	總面積(m ²)	型態	屋齡	樓別樓高
1-瑞光段1171-1200地號	109/9	6,909	5.4	1,269.0	土		
2-瑞光段751-780地號	109/6	3,776	4.9	766.00	土		
3-瑞光段751-780地號	109/1	2,769	4.9	561.73	土		
4-瑞光段1171-1200地號	108/8	5,436	5.1	1,057.0	土	0	

交易標的: 土地
 交易年月: 109年6月
 交易總價: 37,769,545 元
 交易單價約: 49,308 (元/m²)
 土地移轉總面積: 766.00 m²

交易筆標數: 土地: 2筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個
 土地區段位置: 瑞光段751-780地號

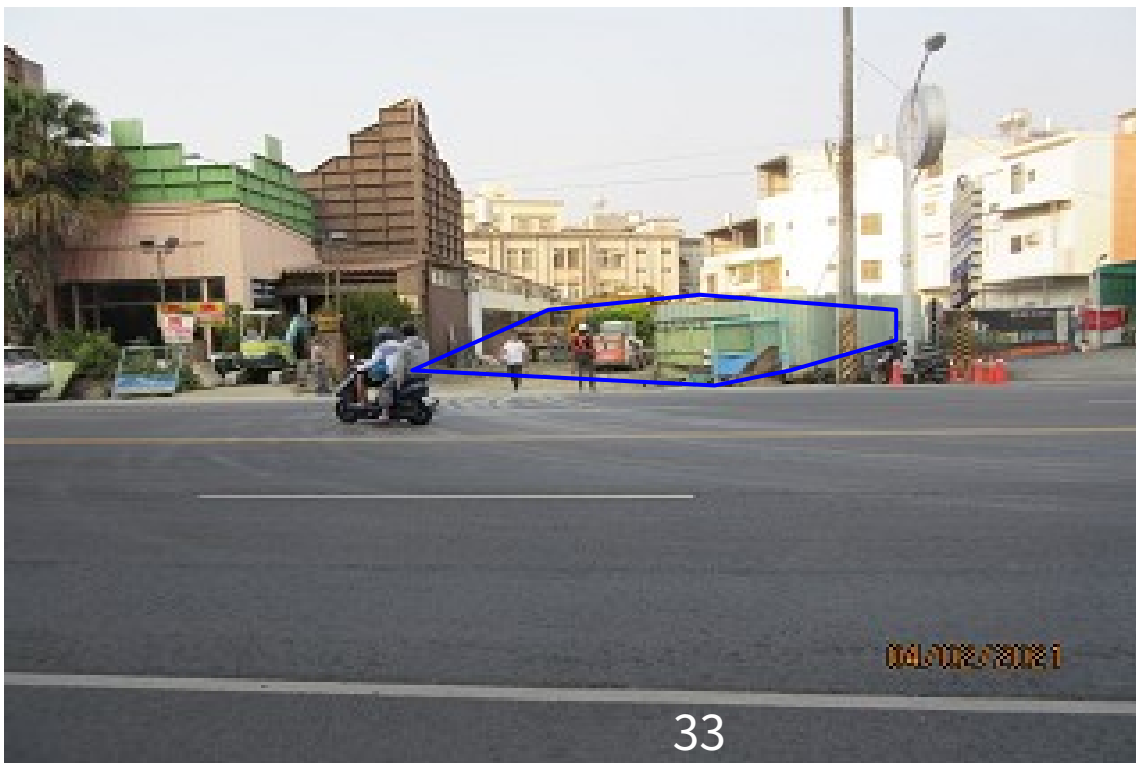
742地號、751地號
 (110年度)平均公告現值:
 約20,120元/m²
 土地:49,308萬元/m²
 (約163,000元/坪)

土地建物買賣-交易明細

備註資料
 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
瑞光段	258.00 m ²	都市:住
瑞光段	508.00 m ²	都市:住

土地: 2筆 建物: 0棟(戶)
 瑞光段751-780地號



附件九 基地及市調位置示意圖(土地)

「瑞光段1183地號」-市調案交易實價資料

*縣市區域

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地 建物 車

*交易期間 108 年 1 月 - 110 年 1 月

地段名稱 移轉總面積



交易資料

第 1-3 筆 頁次 1 排序: 總價 ▲

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/㎡)	總面積(㎡)	型態	屋齡
1-瑞光段1171~1200地號	109/9	6,909	5.4	1,269.0	土	
2-瑞光段751~780地號	109/6	3,776	4.9	766.00	土	
3-瑞光段1171~1200地號	108/8	5,436	5.1	1,057.0	土	0

交易標的: 土地
 交易年月: 109年9月
 交易總價: 69,096,600 元
 交易單價約: 54,450 (元/㎡)
 土地移轉總面積: 1,269.00 ㎡

交易筆棟數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0
 土地區段位置: 瑞光段1171~1200地號

1183地號
 公告現值: 16,909元/㎡
 土地: 54,450萬元/㎡
 (約180,000元/坪)

土地建物買賣-交易明細

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
瑞光段	761.40 ㎡ 持分移轉 (3/5)	都市: 住宅區
瑞光段	507.60 ㎡ 持分移轉 (2/5)	都市: 住宅區

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考, 如有疑義, 仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準。」

交易單價約: 54,450 (元/㎡)
 土地移轉總面積: 1,269.00 ㎡

[交易明細](#) [歷次移轉明細](#)



附件九 基地及市調位置示意圖(土地)

「瑞光段1184-3地號」- 市調案交易實價資料

*縣市區域

*種類 房地(土地+建物) 房地(土地+建物)+車位 土地

*交易期間 108 年 1 月~ 110 年 1 月

地段名稱



交易資料

第 1-3 筆 頁次 1 排序: 總價

區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/m²)	總面積(m²)	型態	屋齡	樓別樓高
1-瑞光段1171~1200地號	109/9	6,909	5.4	1,269.0	土		
2-瑞光段751~780地號	109/6	3,776	4.9	766.00	土		
3-瑞光段1171~1200地號	108/8	5,436	5.1	1,057.0	土	0	

交易標的: 土地 交易筆棟數: 土地: 1筆 建物: 0棟(戶) 車位: 0個
 交易年月: 108年8月 土地區段位置: 瑞光段1171~1200地號
 交易總價: 54,360,000 元
 交易單價約: 51,429 (元/m²)
 土地移轉總面積: 1,057.00 m²

1184-3地號
 公告現值: 16,732元/m²
 土地: 51,429萬元/m²
 (約170,000元/坪)



土地建物買賣-交易明細

土地區段位置	土地移轉面積	使用分區或編定
瑞光段	1,057.00 m ² 全單移轉	都市: 住

「本網站提供之都市地區土地使用分區資訊僅供參考，如有疑義，仍應以各直轄市、縣(市)政府都市計畫機關審認結果為準。」

交易年月: 108年8月 土地區段位置: 瑞光段1171~1200地號
 交易總價: 54,360,000 元
 交易單價約: 51,429 (元/m²)
 土地移轉總面積: 1,057.00 m²

