

第七章 實施進度及經費

第一節 土地開發方式及進度

壹、土地開發計畫構想

- 一、開發方式：區段徵收
- 二、開發主體：新竹縣政府。
- 三、開發時程：預計民國 96 年底開發完成。

貳、開發進度

為使計畫區能循序發展，乃配合實際發展及地方財力負擔，訂定分期發展計畫。本計畫開發進度主要劃分為 2 個階段，即前置作業階段，擴大、變更都市計畫、都市計畫釘樁作業、環境影響評估作業等，為期 2 年，第 2 階段為區段徵收作業階段及公共設施、公共工程開發階段，為期 3 年。全區開發預計於 5 年內完成。

第二節 經費

壹、區段徵收財務可行性評估前提說明：

- 一、預計本案區段徵收私有地 85%土地所有權人申領抵價地，15%土地所有權人領取現金補償。
- 二、預計本案區段徵收公有土地 24%土地所有權人申領抵價地，76%土地所有權人領取現金補償。
- 三、考量本徵收區之成本效益計價基準會因時間變動而有不同，本評估案應以立即辦理區段徵收，並於 5 年內完成估算，以符合財務可行性評估之保守原則。

貳、土地處分方式：

- 一、發還地主抵價地面積：29.60 公頃，佔區段徵收面積 26.24%。
- 二、無償公共設施用地面積：60.75 公頃，包括文大、文小、公園、綠地、停車場及道路用地（含細部計畫道路）等，係無償提供新竹縣政府使用（文大無償提供國立台灣科技大學使用），總計無償取得之公共設施用地共佔 53.86%。
- 三、其餘可供建築土地面積：22.44 公頃，佔 19.90%，依平均地權條例規定，應予標售。

詳表 18 本計畫區段徵收面積表、表 19 本計畫區段徵收內公共設施明細表、表 20 本計畫區段徵收後土地分配表。

參、開發費用：本計畫區區段徵收之開發費用項目包括如下：

- 一、先期行政作業費：包括都市計畫釘樁及區段徵收作業費用。
- 二、補償費：包括建造物及農作物之拆遷補償費等。
- 三、公共工程費：包括整地、道路、雨水及污水下水道及地下管道、

公園、公園兼兒童遊樂場、綠地、停車場等之規劃設計及施工費用等。

四、工程管理費及貸款利息：工程管理費用以公共工程費用之 8% 估計，貸款利息則參考近年來之貸款利率水準，設定為年利率之 6.5%。

依上述開發費用概算結果，本整體規劃範圍區段徵收開發總費用依估算約為新台幣 95.43 億元。（詳表 20 區段徵收開發成本估算表）

表 18 本計畫區段徵收面積表

項 目		有償取得面積 (公頃)	無償取得面積 (公頃)	不列入區段徵 收面積(公頃)	備 註
土 地 使 用 分 區	第一種住宅區	37.13		0.33	再發展區
	第一種商業區	6.19			
	寺廟專用區			0.26	清水祖師廟、靈泉宮
	加油站專用區	0.13			
	鐵路專用區			0.85	
	小計	43.45		1.44	
公 共 設 施 用 地	文大用地		20.38		
	文小用地		3.32		
	機關用地	10.15			
	公園用地		9.12		
	公園兼兒童遊 樂場		1.70		
	綠地用地		0.97		
	停車場用地		1.48		
	變電所	0.49			
	高速公路			2.26	
	河道用地		0.76		
	道路用地		20.97		
小 計	10.64	58.70	2.26		
合 計		54.09	58.70	3.70	
區段徵收總面積		112.79			

註：本表僅供參考，實際面積以辦理區段徵收時之法令規定及實地分割測量面積為準。

表 19 本計畫區段徵收內公共設施明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 10	4.57	5-11 號道路東側	
	機 11	5.09	3-5 號道路東側	
	機 12	0.49	警廣用地	
	小計	10.15		
文小用地	文小 6	3.32	高速公路東側, 3-7 號道路北側	
文大用地	文大 2	20.38	鐵路東側, 供台科大使用	
公園	公 23	2.18	台科大用地北側	
	公 24	1.22	高速公路西側	
	公 25	0.76	高速公路東側	
	公 26	1.11	3-6 號道路南側	
	公 27	1.07	3-6 號道路南側	
	公 28	0.98	3-6 號道路南側	
	公 29	1.17	縱貫鐵路東側	
	公 30	0.63	台科大用地北側	
	小計	9.12		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場	公(兒)22	0.12	鐵路專用區東側	
	公(兒)23	0.34	文大 2 用地東側	
	公(兒)24	0.14	機十東側	
	公(兒)25	0.52	高速公路東側, 綠九北側	
	公(兒)26	0.58	高速公路東側	
	小計	1.70		
綠地、綠帶	綠 8	0.01	3-7 號道路西側臨河道用地	
	綠 9	0.67	高速公路東側	
	綠 10	0.29	高速公路兩側	
	小計	0.97		
停車場	停 7	0.55	台科大用地北側	
	停 8	0.42	高速公路西側、公 24 北側	
	停 9	0.51	3-6 號道路北側、公 27 北側	
	小計	1.48		
變電所	變 2	0.49	鐵路專用區東側	
河道	河	0.76		

註：1. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 20 本計畫區段徵收後土地分配表

項 目	面積 (公頃)	比例 (%)	備 註
區段徵收總面積	112.79	100.00	
抵價地面積	29.60	26.24	
無償公共設施用地面積	60.75	53.86	1.主要計畫：58.70 公頃 2.細部計畫：2.05 公頃 合計：60.75 公頃
政府可標讓售土地面積	22.44	19.90	

註：本表僅供參考，實際面積以辦理區段徵收時之法令規定及實地分割測量面積為準。

表 21 本計畫區段徵收開發總費用概算表

項 目	單 位	數 量	參考單價	複 價	說 明	
			(萬元)	(萬元)		
一、作業費	公頃	112.79	60.00	6,767.40		
二、 補 償 費	地價補償費	公頃	38.80	10,000.00	388,000.00	
	地上補償費	公頃	112.79	1,100.00	124,069.00	
	小 計				512,069.00	
三、 工 程 費	整地	公頃	112.79	30.00	3,383.70	
	道路	公頃	23.02	1,500.00	34,530.00	
	雨水下水道	公尺	17,850.00	2.00	35,700.00	
	污水下水道	公尺	8,220.00	3.00	24,660.00	
	地下管道	公尺	8,220.00	7.50	61,650.00	含電力、電信、自來水、瓦斯等費用
	公園+公兒	公頃	10.82	2,000.00	21,640.00	以簡易舖面估算
	綠地	公頃	0.97	2,000.00	1,940.00	以簡易舖面估算
	停車場	公頃	1.48	2,000.00	2,960.00	
	工程管理費	式	1.00	14,917.10	14,917.10	按工程費之 8% 估算
	小 計				201,380.80	
四、貸款利息	式	1.00		234,070.59	以年息 6.5% , 5 年計算	
合 計				954,287.79		

註：本表僅供參考，實際面積以辦理區段徵收時之法令規定及實地分割測量面積為準。

肆、財務可行性評估

本案依據土地徵收條例施行細則第 46 條規定，採私有土地 85% 土地所有權人申領抵價地，公有土地 76% 土地所有權領取現金補償，該方案可取得 22.44 公頃的可標售土地，以開發總費用 95.43 億元計算，可標售土地之每坪底價約為 14.06 萬元，以本縣縣治二期標售土地售價約為 8 至 14 萬元，但本區靠近頭前溪地價偏高，因此財務評估尚屬可行。

表 22 可標讓售土地每坪平均底價統計表

項 目	單位	金額
總開發費用	萬元	954,287.79
可標讓售面積	公頃	22.44
可標讓售土地平均底價	元/m ²	42,526.19
	元/坪	140,582.45

第三節 區段徵收情形說明

本案土地開發方式採區段徵收作業，其相關作業進度說明如下：

一、依據：內政部 95 年 1 月 26 日內授中辦地字第 0950723563 號函辦理。

二、公告：自民國 95 年 3 月 1 日至 95 年 3 月 31 日止計 30 日。公告分別張貼於新竹縣政府、竹北市公所及竹北地政事務所。

公展書圖相關資料：區段徵收計畫書、區段徵收範圍地籍圖及地價補償費清冊、建築改良徵收補償費清冊、工廠機具設備及水產物、畜禽類遷移費清冊、農漁林作物徵收補償費清冊、墳墓遷葬費清冊及相關救濟金清冊。陳列於新竹縣政府地政局閱覽室。

三、申領抵價地時間、地點

(一) 時間：95 年 3 月 1 日至 95 年 3 月 31 日止，每日上午 9 時至下午 4 時止（中午 12 時至下午 1 時止為午休時間，例假日照常受理）。

(二) 地點：於新竹市政府地政局中庭設置公告閱覽處受理申請收件，並設有專人輔導及解說。

四、地上物補償費發放：

(一) 發放地點：台灣銀行竹北分行 3 樓。

(二) 每日發放時間：上午 9 時 30 分至下午 3 時 30 分（中午 12 時至 1 時休息）。

(三) 發放日期：

發放日期	地上物歸戶號
95 年 4 月 7 日	1-85
95 年 4 月 10 日	86-170
95 年 4 月 11 日	171-255
95 年 4 月 12 日	256-340
95 年 4 月 13 日	341-417

五、地價補償費訂於 95 年 4 月 12、13 日於上述同一地點發放。