

附錄十 橫山都市計畫(第四次通盤檢討)附帶條件變更開發財務可行性評估

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：劉宏基

電話：03-5518101轉3383

電子郵件：1000533@hchg.gov.tw

受文者：本府國際產業發展處

發文日期：中華民國 100年07月11日

發文字號：府地徵 字第 1000083915 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：檢送「變更橫山都市計畫（第四次通盤檢討）案」，以區段徵收可行性分析相關資料乙份供參，請 查照。

說明：依據地政處案陳國際產業發展處100年6月3日府產城字第1000067540號書函辦理。

正本：本府國際產業發展處

副本：本府地政處

新竹縣政府



變更橫山都市計畫以區段徵收開發總費用、經費來源、

償債能力等財務計畫可行性分析

一、預計區段徵收開發總費用

區段徵收開發經費包括地價補償費（含加成部分）、地上改良物補償費、區段徵收作業費、公共設施費用及貸款利息等，並以百分之十土地所有權人領取現金，百分之九十土地所有權人申請抵價地預估：

（一）區段徵收作業費：3,497,600 元

（二）補償費：19,715,900 元

1、地價補償費（每公頃 910 萬元加計 4 成計算，預計 1 成領現）2,227,971 元

2、地上改良物補償費：17,488,000 元（每公頃 1748.8 萬元計算）

（三）工程施工費用：33,995,000 元

（四）貸款利息：8,009,200 元

合計：65,217,800 元

二、經費來源

本區段徵收所需經費，由本府向銀行貸款支應辦理，並按未來實施進度編列後續預算。

三、償債能力

（一）預計發還原土地所有權人之抵價地面積以徵收私有土地總面積百分之 40 及百分之 90 土地所有權人申領價地估算，發還抵價地面積公私有合計約 0.63 公頃。

（二）區段徵收開發總面積共計 1.7488 公頃，公共設施用地面積 0.6367 公頃，申領地價地面積約 0.6295 公頃，剩餘可供處分之土地面積約 0.4821 公頃，住宅區預計處分平均價為 13600/平方公尺，預估區段徵收總收入約 65,565,600 元，財務計劃尚可平衡。

（三）開發後出售之土地價款收入，除抵付開發成本外，全數撥充平均地權基金。

變更橫山都市計畫(第四次通盤檢討案)

變更橫山都市計畫區段徵收領回抵價地與標讓售土地平均底價之關聯分析表				
	抵價地領回比例			
	97.00%	95%	90%	85%
區段徵收總面積(公頃)	1.7488	1.7488	1.7488	1.7488
公共設施用地 面積(公頃)	0.6367			
預計配回抵價地面積(公頃)抵價地比例40%	0.6800	0.6645	0.6296	0.5946
標讓售土地面積(公頃)	0.4321	0.4476	0.4825	0.5175
需要發放補償地價土地面積(公頃)	0.0525	0.0874	0.1749	0.2623
地價現金補償(萬元)(總地價910萬元)	66.8391	111.3986	222.7971	334.1957
地上物補償費(萬元)	1,748.80			
公共工程費用(萬元)	3,399.50			
區段徵收作業費(萬元)	349.76			
貸款利息(萬元)(3.5%*4)	779.09	785.32	800.92	46.79
區段徵收開發總費用 (萬元)	6,343.99	6,394.78	6,521.78	5,879.04
可標讓售土地平均底價(元/平方公尺)	14,681.75	14,288.23	13,515.74	11,360.29
可標讓售土地平均底價(元/坪)	48,449.78	47,151.16	44,601.94	37,488.97

變更橫山都市計畫區段徵收範圍土地使用分區面積表

項 目		有償取得 面積(公頃)	無償取得 面積(公頃)	百 分 比
土 地 使 用	住 宅 區	1.1121		63.59%
	小 計	1.1121		63.59%
公 共 設 施 用 地	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場		0.1757	10.05%
	停 車 場		0.2652	15.16%
	道 路 用 地		0.1958	11.20%
	小 計		0.6367	36.41%
	合 計	1.1121	0.6367	100.00%
區 段 徵 收 總 面	1.7488			

項目		面積（公頃）	備註
使用分區	住宅區	1.1121	
	兒童遊樂場	0.1757	
	停車場用地	0.2652	
	道路用地	0.1958	
	小計	1.7488	
扣除部分	住宅區（領回抵價地）	0.6296	
	兒童遊樂場	0.1757	
	停車場用地	0.2652	
	道路用地	0.1958	
	小計	1.2663	
可負擔開發成本		0.4825	平均價為 13,600 （元/m ² ）
土地處份收入		65,565,600 元	

結論

- 一、 本計畫區區段徵收開發總費用約需 65,217,800 元，土地處分收入約 65,565,600 元，預估區段徵收盈餘約 34,780 元，雖顯示本計畫區段徵收財務結構足以達成財務自償目標。
- 二、 但因目前內政部已進行修正土地徵收條例，且土地徵收條例修正草案已擬訂，將地上物補償費及土地地價補償費修改採市價計算補償，此勢必造成開發成本增加甚大，本開發案將產生由盈轉虧，是為不可行。