

## 第六章 事業及財務計畫

### 壹、開發方式

本案未來由申請人辦理整體開發，有關科技商務服務專用區需整體規劃須函送都市設計審議委員會審議，但得分期建築。

本計畫依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 8 點規定，申請人以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。

另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點之規定(略)：變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37%、40.5%；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之，其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。

爰此，本計畫係變更為科技商務服務專用區，惟捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之 40.5%，係比照變更為商業區之比例。捐贈之公共設施用地及可建築土地面積說明如後。

#### 一、公共設施用地

本計畫依上述規定，擬捐贈 31.14%公共設施用地，故劃設 2.0335 公頃之公共設施用地 ( $6.5298 \times 31.14\% = 2.0335$ )，包括公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等，符合規定。

前開公共設施用地，由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府，至於管理及維護事宜，除開發者需於點交予新竹縣政府後負責管理維護五年外，其餘依協議書內容辦理。

#### 二、自願捐贈土地

本計畫依上述規定，捐贈可建築土地，科技商務服務專用區 0.6112 公頃。(詳圖 6-1 所示)。

應捐贈土地面積計算如下：

科技商務服務專用區

$$6.5298 \text{ 公頃} \times (40.5\% - 31.14\%) = 0.6112 \text{ 公頃}$$

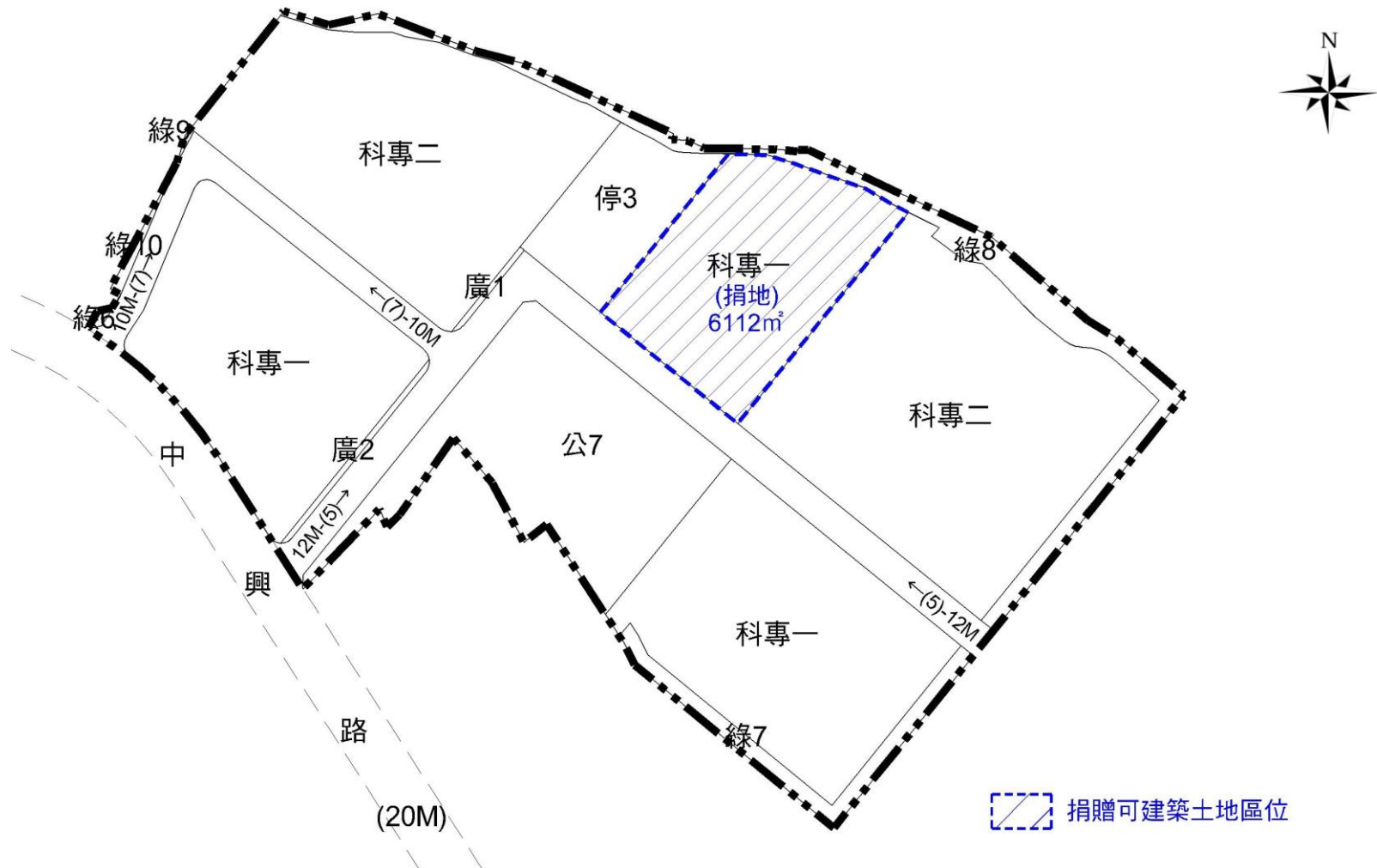


圖6-1 本計畫捐地位置示意圖

## 貳、事業及財務計畫

### 一、實施進度

本計畫發布實施後三年內應予以開發建設(係指公共設施用地興闢完成並移轉登記予地方政府之日)。

### 二、經費預估

本計畫區工程費用估計約需 4,688 萬元(本費用係屬預估，應依實際發生之費用為準)，其經費均由申請人自行籌措經費。

表 6-1 本計畫公共設施(公用設備)工程經費概估表

| 項目      | 工程項目及說明              | 單位 | 數量 | 單價(元)     | 複價(元)      | 備註 |
|---------|----------------------|----|----|-----------|------------|----|
| 壹       | 發包工程費                |    |    |           |            |    |
| 一       | 直接工程費                |    |    |           |            |    |
|         | A.整地工程               |    |    |           | 500,000    |    |
|         | B.道路及交通工程            |    |    |           | 2,118,368  |    |
|         | C.排水工程               |    |    |           | 2,518,670  |    |
|         | D.照明及號誌工程            |    |    |           | 318,500    |    |
|         | E.污水工程               |    |    |           | 12,141,500 |    |
|         | F.綠化工程               |    |    |           | 7,495,360  |    |
|         | 小計                   |    |    |           | 25,092,398 |    |
| 二       | 安全衛生費(約一項之 0.6%)     | 式  | 1  | 150,554   | 150,554    |    |
| 三       | 環境保護費(約一項之 0.6%)     | 式  | 1  | 150,554   | 150,554    |    |
| 四       | 交通維持費(約一項之 0.5%)     | 式  | 1  | 125,462   | 125,462    |    |
| 五       | 品質管制費(約一項之 0.5%)     | 式  | 1  | 125,462   | 125,462    |    |
| 六       | 包商利潤及管理費(約一~五項之 10%) | 式  | 1  | 2,564,443 | 2,564,443  |    |
| 七       | 營造綜合保險費(約一~五項之 0.8%) | 式  | 1  | 205,155   | 205,155    |    |
| 八       | 稅捐(約一~六項之 5%)        | 式  | 1  | 1,410,444 | 1,410,444  |    |
| 壹項合計    |                      |    |    |           | 29,824,473 |    |
| 貳       | 分攤公用設備費              |    |    |           |            |    |
| 一       | 電力工程                 | 式  | 1  | 3,850,000 | 3,850,000  |    |
| 二       | 電信工程                 | 式  | 1  | 3,150,000 | 3,150,000  |    |
| 三       | 自來水工程                | 式  | 1  | 3,850,000 | 3,850,000  |    |
| 四       | 瓦斯管線工程               | 式  | 1  | 2,100,000 | 2,100,000  |    |
| 貳項合計    |                      |    |    |           | 12,950,000 |    |
| 參       | 其他費用                 |    |    |           |            |    |
| 一       | 用電申請及外電補助費           | 式  | 1  | 100,000   | 100,000    |    |
| 二       | 空氣污染防制費              | 式  | 1  | 100,000   | 100,000    |    |
| 三       | 工程設計費                | 式  | 1  | 1,500,000 | 1,500,000  |    |
| 四       | 監造費                  | 式  | 1  | 1,500,000 | 1,500,000  |    |
| 五       | 工程管理費                | 式  | 1  | 900,000   | 900,000    |    |
| 參項合計    |                      |    |    |           | 4,100,000  |    |
| 壹+貳+參總計 |                      |    |    |           | 46,874,473 |    |

註：本表經費係屬預估，未來應依主管機關核定之內容為準。

表 6-2 本計畫事業及財務計畫

| 項目                                        | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式        |                  |                  |                  |        | 費用<br>(萬元) | 主辦<br>單位 | 預定完成<br>期限                                                                 | 經費<br>來源                      |
|-------------------------------------------|------------|---------------|------------------|------------------|------------------|--------|------------|----------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                           |            | 徵購<br>或撥<br>用 | 市<br>地<br>重<br>劃 | 區<br>段<br>徵<br>收 | 開<br>發<br>許<br>可 | 其<br>他 |            |          |                                                                            |                               |
| 公園用地、<br>綠地用地、<br>廣場用地、<br>停車場用地<br>及道路用地 | 2.0335     | -             | -                | -                | -                | √      | 4,688      | 申請人      | 本計畫發布<br>實施後三年<br>內應予以開<br>發建設(係<br>指公共設施<br>興闢完成並<br>移轉登記予<br>地方政府之<br>日) | 銀行<br>貸款、<br>自<br>有<br>資<br>金 |

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。