第六章 事業及財務計畫

壹、實施進度

一、開發方式

1.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，申請人以全部捐贈公共設施用地方式辦理。

2.公共設施用地由申請人負責開闢。

3.樁位測釘及其費用申請人辦理及負擔，以符「社會成本內部化原則」。

4.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。

二、捐贈回饋

(一)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%。

(二)本計畫劃設及捐贈3.8936公頃之公共設施用地，比例為40.60%，符合前述規定。

(三)捐贈之公共設施用地應於本計畫公告實施後，由開發者整體規劃、負責興闢完成後捐贈予新竹縣政府。

(四)開發者應負責認養本計畫所捐贈公園用地之管理與維護，管理維護期限應至少10年。

(五)前述有關捐贈回饋事項，均應納入協議書載明。

三、開發期程

(一)科技商務服務專用區

依據交通影響分析結果，本計畫區在未有其他相關改善策略之情境下，全區開發時光明路將達E級之服務水準，若僅就全區50%之『商務及服務業』允建樓地板面積進行開發，則可維持光明路於D級以上之正常服務水準；而在自由街開通之交通改善措施執行後，光明路於本計畫區全區開發情境下始得維持D級以上之正常行車水準。故本計畫區之科技商務服務專用區分期分區開發如下：

1.本計畫於公告發布實施後三年內完成計畫區範圍50%之『商務及服務業』所有建築執照之申請。

2.本計畫應俟自由街開通後，並取得『商務及服務業』之使用執照後，始得取得『住宅』之使用執照。

(二)公共設施用地

本計畫所回饋捐地之公共設施用地，應於本計畫公告發布實施後三年內完成開闢，並回饋捐地予新竹縣政府。

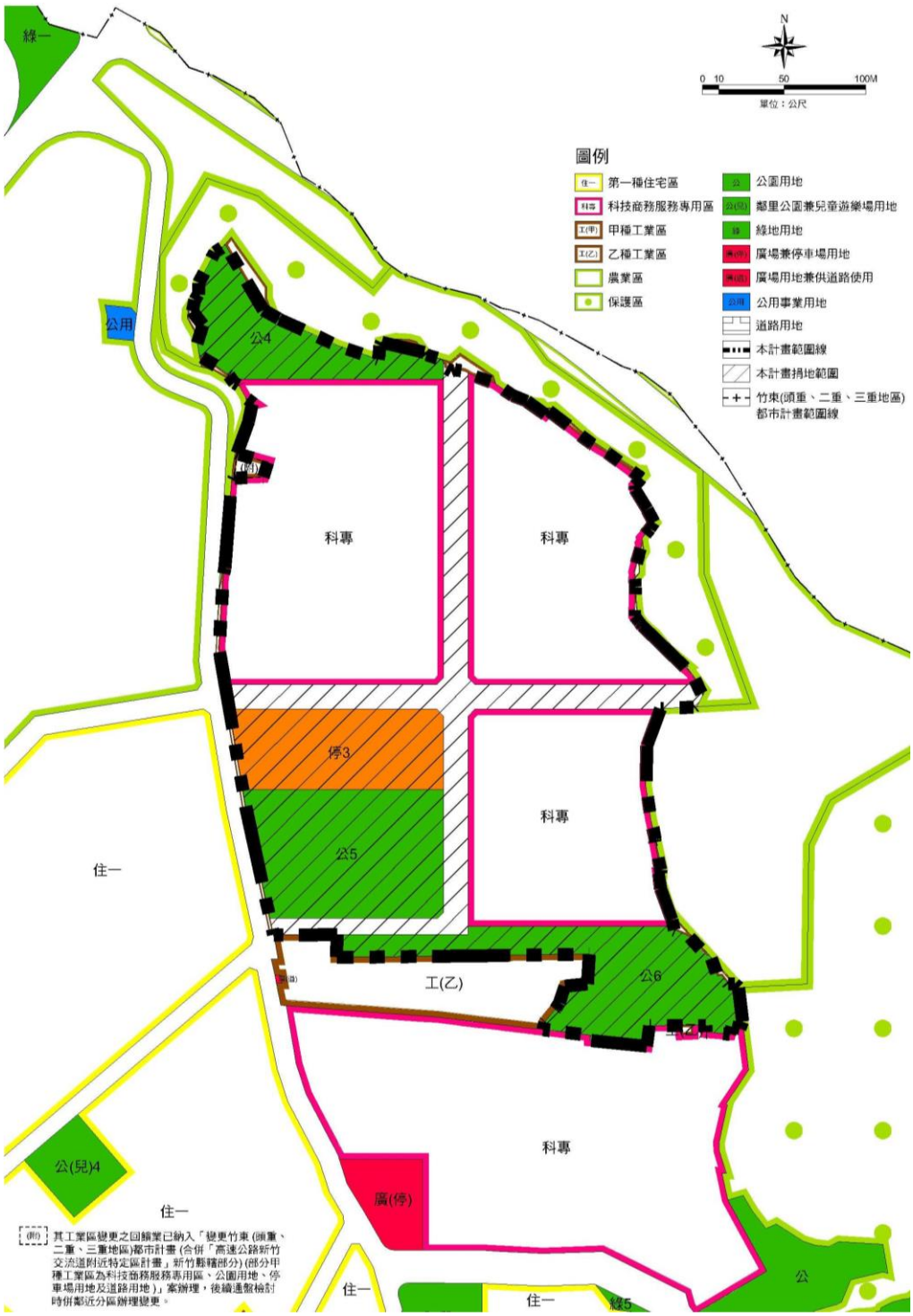

圖 6-1　本計畫回饋捐贈土地位置示意圖

貳、實施經費

(一)科技商務服務專用區

1.土地成本：20億3,715萬元。

2.先期工程費用(不含公共設施用地)：3,230萬元。

3.營建費用：69億3,126萬元。

4.稅雜費用：3億2,774萬元。

5.合計：上列經費合計為93億2,845萬元。

(二)公共設施用地

本計畫所回饋捐地之公共設施用地，包括公園、停車場及道路用地。其中公園用地開闢經費為8,108萬元，停車場用地開闢經費為2,266萬元，道路用地開闢經費為3,760萬元，總計約需14,134萬元，詳表6-1。

表 6-1　本計畫事業及財務計畫表

分區及用地種類		面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費（萬元）			主辦單位	預定完成期限	備註
			徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他	工程成本	其他	合計			經費來源
科技商務服務專用區		5.6973					V	696,356	236,489	932,845	申請人	細部計畫公告發布實施日起3年內	銀行貸款、自有資金
公共設施用地	公園用地	2.2336					V	8,108		8,108			
	停車場用地	0.6242					V	2,266		2,266			
	道路用地	1.0358					V	3,760		3,760			
	合計	**3.8936**	—					**14,134**	—	**14,134**	—	—	—

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2.表內面積僅供參考，實施時應以核定計畫圖實際測量分割面積為準。