

第七章 事業及財務計畫

壹、開發方式

本計畫區之開發方式分別採市地重劃及區段徵收方式辦理整體開發，各別開發方式範圍詳圖 7-1 所示。

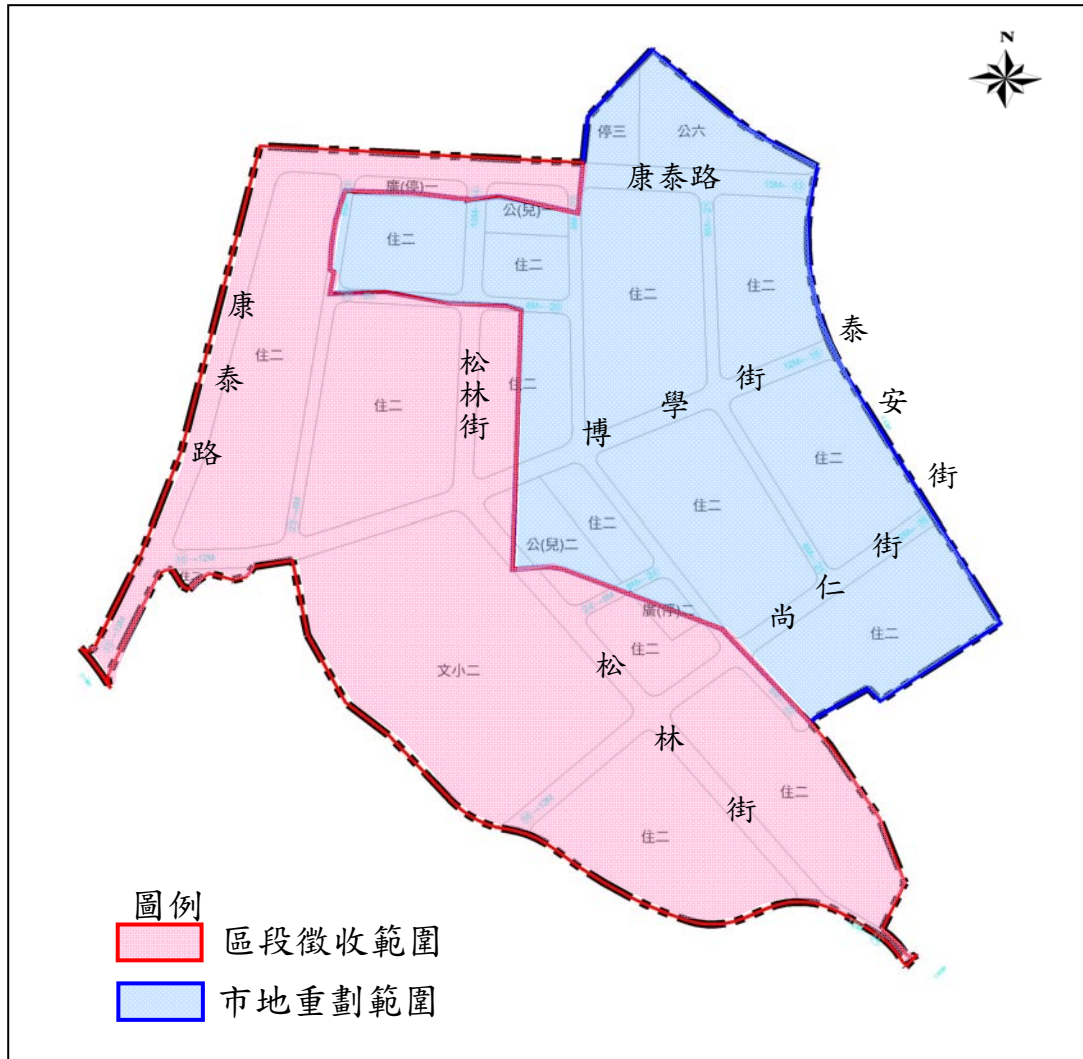


圖 7-1 本計畫區段徵收、市地重劃範圍示意圖

貳、實施進度

本計畫之市地重劃計畫書業於 89 年經新竹縣政府核准，重劃後之土地亦於 91 年 6 月 26 日辦理登記完竣；區段徵收計畫業於 89 年經行政院內政部准予辦理，區段徵收後土地業於 93 年 2 月 4 日辦理登記完竣。

參、市地重劃財務計畫

依據新竹縣政府 89 年核定之重劃計畫書，摘要說明如后。

一、市地重劃負擔總費用估算

(一)重劃費用

1. 地上物拆遷補償費：估計約需 44,458 萬元。
2. 重劃業務費：估計約需 749 萬元。

(二)工程費用

本計畫區市地重劃所需之工程費用預估約為 4,896 萬元。

(三)貸款利息

約為 5,496 萬元。

(四)估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，本計畫區市地重劃開發總費用預估約為 55,599 萬元(本費用係屬預估應依實際發生之費用為準)。

表 7-1 本計畫公共設施(公用設備)工程經費概估表

	項目	金額	備註
工程費	道路工程(含排水及路燈)	41,045,250 元	新竹縣政府 89 年 9 月 28 日府地劃字第 150413 號函核備。
	電信系統工程	2,033,693 元	中華電信 89 年 10 月 24 日新線規字第 89D8100067 號函通知繳款文。
	天然氣系統工程	3,71,000 元	新竹縣瓦斯管理處 89 年 10 月 19 日 89 瓦工字第 2439 號函通知繳款文。
	自來水系統工程	2,171,400 元	自來水公司 89 年 8 月 16 日 89 台水三工字第 7848 號函通知繳款文。

項目		金額	備註
重劃費用	地上物拆遷補償費	444,578,817 元	89 年 7 月 29 日第二次理事會會議記錄第一案審議通過，並經縣府同意備查。
	重劃業務費	7,485,232 元	第一次會員大會認可。
	利息貸款	54,964,429 元	第一次會員大會認可。
	合計	555,988,821 元	

資料來源：新竹縣新豐鄉松林自辦市地重劃區重劃計畫書(第一次修正)。

二、重劃總平均負擔比率估算

(一)公有土地優先抵充公共設施面積

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川等已登記及未登記土地面積共計泰豐段 174-1 地號 1 筆，由於位於既有道路上，面積計約 8.70 平方公尺，依平均地權條例、同條例施行細則規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

(二)公共設施用地負擔

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記} \\
 & \text{地面積} \\
 = & \frac{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{(2.221436 - 0.00087) \text{ 公頃}} \\
 = & \frac{(7.728672 - 0.00087) \text{ 公頃}}{(2.221436 - 0.00087) \text{ 公頃}} \\
 = & 28.73 \%
 \end{aligned}$$

(三)重劃費用負擔

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & \text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額} \\
 = & \frac{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地})}{555,988,821 \text{ 元}} \\
 = & \frac{26,000 \text{ 萬元/公頃} \times (7.728672 - 0.00087) \text{ 公頃}}{555,988,821 \text{ 元}} \\
 = & 27.67 \%
 \end{aligned}$$

(四)重劃總平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 & = \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\
 & = 28.73\% + 27.67\% \\
 & = 56.40\%
 \end{aligned}$$

(五)前述負擔比率係依原計畫核定面積計算，惟本次通盤檢討係依重製後計畫圖重新丈量面積，故兩者面積有些微差異。

肆、區段徵收財務計畫

依據行政院內政部 90 年核定之區段徵收計畫書，摘要說明如后。

一、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、公有土地作價補償費、區段徵收作業費、公共設施費用及貸款利息等，並以百分之六十土地所有權人領取現金補償，百分之四十土地所有權人申領抵價地估算。

(一)地價補償費(包含公有土地作價及加成補償費)：681,450,000 元。

(二)地上改良物補償費：30,000,000 元。

(三)區段徵收作業費：4,320,000 元。

(四)公共設施費用：185,090,000 元。

(五)貸款利息：174,817,811 元。

故本區段徵收總開發費用共約 1,075,677,811 元。

表 7-2 本計畫區段徵收開發總費用統計表

開發經費項目		90 年	91 年	合計	
土地 整理 費	區段徵收作業費	2,160,000	2,160,000	4,320,000	
	補 償 費	農林作物補償費	2,500,000		2,500,000
		建築改良物拆遷補償費	27,500,000		27,500,000
		墳墓拆遷補償費	0,		0
		地價補償費(含地價加成及公地撥用地價)	681,450,000		681,450,000
		小計	713,610,000	2,160,000	715,770,000
土地整理費合計				715,770,000	
公 共 設 施 費 用	整地費	15,000,000		15,000,000	
	道路工程費		95,000,000	95,000,000	
	廣(停)一新闢工程費		4,090,000	4,090,000	
	廣(停)二新闢工程費		2,030,000	2,030,000	
	兒童遊樂場新闢工程費		5,410,000	5,410,000	
	公(兒)新闢工程費		6,010,000	6,010,000	

開發經費項目	90年	91年	合計
台電管線地下化配合款		23,000,000	23,000,000
自來水管線地下化配合款		20,000,000	20,000,000
工程管理費	860,000	4,240,000	5,100,000
地形測量及高程規劃費	900,000		900,000
工程委託設計監造費	950,000	7,600,000	8,550,000
公共設施費用合計	17,710,000	167,380,000	185,090,000
貸款利息			174,817,811
總開發費用(含貸款利息)			1,075,677,811

資料來源：新竹縣新豐鄉松林社區區段徵收計畫書。

二、償還開發總費用分析

(一)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 40%及四成土地所有權人申領抵價地估算，約 1.525 公頃。

(二)區段徵收開發總面積共計 9.579662 公頃(私有土地 9.530932 公頃、公有土地 0.04873 公頃)，公共設施用地面積 4.731962 公頃，可建築用地僅規劃 4.8477 公頃，扣除申領抵價地面積約 1.525 公頃，剩餘可標售土地面積約 3.3197 公頃，區段徵收總開發費用約 1,075,677,811 元，為達自償性開發目標，全數由標售可建築用地 3.3197 公頃回收，以每平方公尺標售地價約新台幣 32,402 元、每坪約 107,117 元估算，與區段徵收所在地相毗鄰都市計畫住宅區之土地售價相當，順利標售則可達財務平衡。

(三)開發出售後之土地價款收入，除抵付開發成本外，全數撥充平均地權基金。

三、預算編列情形及籌措方式

(一)本案區段徵收所需開發經費，係向金融機構辦理貸款支應，已依預定進度編入 90 年及 91 年預算(編列開發計畫建設基金)，以支應開發計畫之土地補償費、工程費用…等費用，於辦理土地分配作業後，以剩餘可建築用地標售所得價款償還。

(二)其中所需 1,075,677,811 元之開發經費已列入 90 年及 91 年預算(松林區段徵收開發計畫建設基金)，其 90 年度基金預算並經新竹縣議會 89 年 12 月 1 日 89 竹縣議議字第 1290 號函審議通過。

伍、其它

本計畫區公共設施用地皆已由新竹縣政府取得土地所有權，惟計畫區東南側14-12M 道路(松林街)之土地上，仍有部分範圍尚未進行道路施作工程。