

第九章 實施進度及經費

壹、開發方式

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 9-1 所示）。

應捐贈土地面積計算如下：

科技商務服務專用區

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

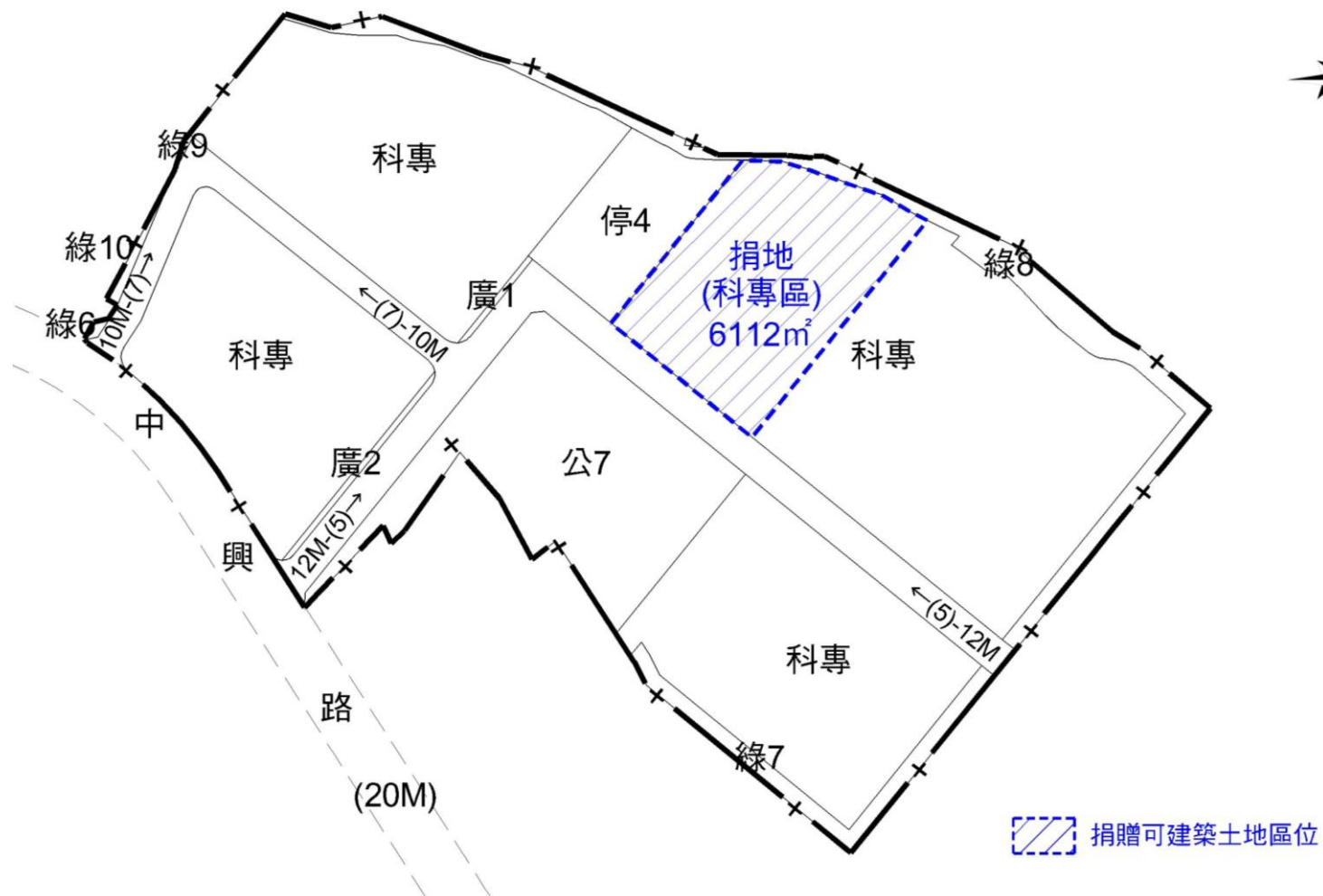


圖9-1 本計畫捐地位置示意圖

貳、開發效益

一、總投資金額

(一)工程費用

本計畫區範圍所需之工程費用預估約為 4,688 萬元。

(二)建築工程

依科技商務服務專用區容積率 260%以及都市計畫工業區檢討變更審議規範第七條(略)：工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積之 0.5 倍，故以科技商務服務專用區容積率 260%乘於 1.5 倍計算之，其預估樓地板興建之建築成本及其規劃設計管理費，約計 445,579 萬元：

1.建築工程費=53,045 坪×8 萬元/坪=424,361 萬元

2.工程規劃設計管理費(以工程費 5%計之)=424,361 萬元×5%=21,218 萬元

(三)投資金額合計

以上述二項合計，總投資金額約 450,267 萬元。

二、提供就業機會

(一)施工期間

本計畫區範圍開發工程假設施工人員平均月薪為 7 萬元、人事費為開發工程費之 3%，則估計施工期間產生 1,930 人月之工作機會。

$$(450,267 \text{ 萬元} \times 3\%) \div 7 (\text{萬元/人月}) = 1,930 \text{ 人月}$$

(二)營運期間

假設營業面積為總樓地板之 50%，則可提供就業機會合計約 1,366 人。

$$(44,963 \text{ m}^2 \times 260\% \times 50\%) \div 42.79 (\text{m}^2/\text{人}) = 1,366 (\text{人})$$

三、增加政府稅收

對於本計畫區開發後所衍生之商業及服務業，可活絡經濟活動，以促進政府稅收之增加，如營業稅及營利事業所得稅等。另外本計畫區範圍由工業

使用改為商辦及住宅使用，將提高土地價值及地價稅，亦可增加房屋稅之稅收。綜上所述，本計畫區發後之設置對於政府稅收之增加頗有助益。以下僅就營業稅進行預估：

(一)興建期間營業稅

$$450,267 \text{ 萬元} \times 5\% = 22,513 \text{ (萬元)}$$

(二)營運期間營業稅

假設以坪效作為營運收入，並假設營業面積為總樓地板之 50%，則營業稅合計約每年 21,218 萬元：

$$44,963 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 260\% \times 50\% \times 2 \text{ (萬元/坪月)} \times 12 \text{ (月/年)} \times 5\% = 21,218 \text{ (萬元/年)}$$

四、增加地方公共設施供給

本計畫區範圍共計規劃包括公園用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等公共設施合計 2.0335 公頃，未來於興闢完成後捐予政府，可增加鄰近地區之地方性公共設施供給。

五、帶動當地工業區轉型使用

現行竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫區內工業區面積約 31.9727 公頃，目前純工業使用之比率僅 31.78%，而其中台灣日光燈公司、碧悠電子公司、中興電工機械公司、嘉德玻璃公司，因地方資源日趨枯竭、產業轉型、勞力匱乏等因素皆已停產，導致廠區閒置未加以利用，故為建立適當土地使用形態引導都市合理發展，建議適當變更部分工業區為其他使用分區，以符地方發展需求。因此，本案即配合竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫之指導，將工業區變更為科技商務服務專用區使用，對帶動當地工業區之轉型將有正面助益。

六、捐贈代用地增加政府財政收入

本案捐贈科技商務服務專用區代用地面積約 0.6112 公頃，以每坪 25 萬元估計，價值約 46,222 萬元，有助於增加政府財政收入。

七、小結

整體而言，本計畫區之開發，有助於竹東生活及商業服務機能更為健全，更促進地方繁榮，且對於政府財政收入、增加就業機會，均有實質的助益。

參、實施進度及經費

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 9-1 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 9-2 本計畫實施進度及經費預估表

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