

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與進度

壹、本計畫開發方式與進度

一、開發方式

依據院頒規定，都市計畫之新訂或擴大，除特殊原因報院核准者，應以區段徵收方式辦理開發。本計畫依循此原則，將以區段徵收方式開發。未來計畫區內除既有高鐵軌道（高鐵用地）及已營運中之高鐵維修機場用地外，均納入區段徵收範圍（如圖 6-1 所示）；徵收面積約 437.62 公頃。

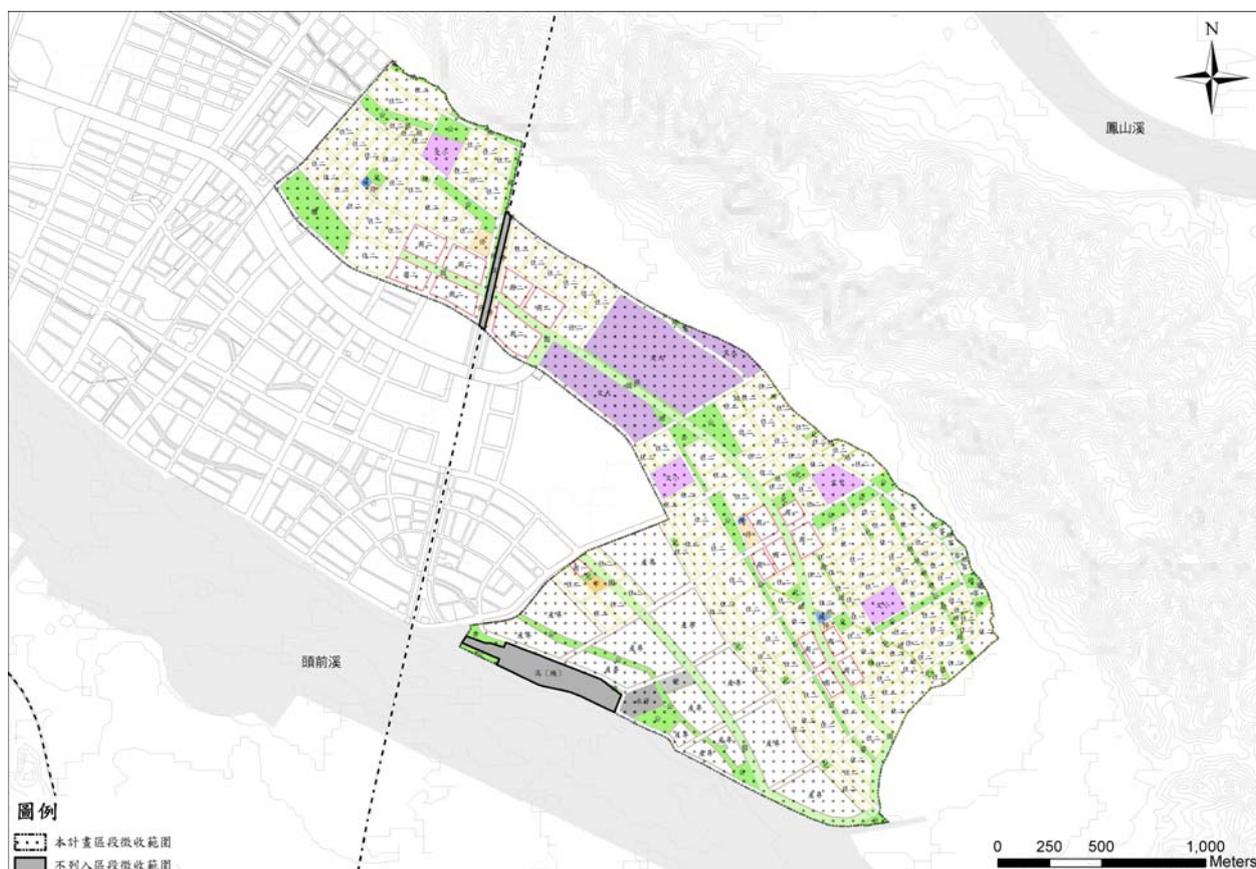


圖 6-1 本計畫區段徵收範圍示意圖

二、開發時程規劃

在開發時程上，若以民國 99 年作為區段徵收正式作業的起始年推算之，預計公共工程施工自 99 年 12 月起為期 4 年，且於補償費發放完畢後開始進行產業專用區土地標售。假設投資者於 99 年 12 月依約給付購地之頭期款後，其餘款項分四年於每年年

初按當年工程進度及其他所需費用一併計算給付之，工程進度按年平均分配之，以利標售底價之初估。至民國 105 年底工程完工時投資者亦付清所有價款。開發時程見表 6-1。

表 6-1 區段徵收時程表

區段徵收準備作業		99	100	101	102	103	104	105
1	區段徵收計畫研擬、現況調查及可行性評估							
2	徵收範圍邊界分割測量							
3	補償費查估及編造清冊							
4	產業專用區標售招商作業							
區段徵收正式作業		99	100	101	102	103	104	105
4	區段徵收地區開發計畫報核							
5	抵價地比例研訂報核							
6	建築改良物禁止事項報核公告							
7	研擬區段徵收計畫書							
8	區段徵收與土地所有權人協議價購及召開說明會							
9	區段徵收計畫書報內政部核定							
10	區段徵收公告通知及異議處理							
11	產業專用區標售							
12	公有土地取得及未登記土地處理							
13	申請抵價地案件審核							
14	發放各項補償費							
15	逾期未受領補償費之存入保管							
16	囑託登記							
17	異議處理							
18	地上物拆遷							
19	劃分區段及評定地價							
19	劃定抵價地區段及分配方案研擬							
20	抵價地分配							
21	地籍整理							
22	配餘地標售							
公共工程細部規劃及建築工程設計								
公共工程及建築工程發包								
公共工程及建築工程施工								

資料來源：本計畫推估

貳、交通大學竹北園區進駐時機

交大竹北園區於 97 年 3 月 11 日通過教育部複審會議，原則同意籌設，並於 97 年 6 月 5 日取得教育部同意交大竹北園區籌設計畫書備查在案；交通大學並與新竹縣政府協商修訂「新竹縣政府與國立交通大學合作推動新竹縣璞玉發展計劃協議書」，依照本計畫開發進度，未來將於取得新竹縣政府土地使用同意書後 2 年內申請建造執照，並於取得建造執照後，3 年內完成 20,000 平方公尺樓地板面積之建築。

文大用地後續如未依前述開發期程實施開發建設者，新竹縣政府應依都市計畫法定程序，將該土地檢討變更為公園用地。

第二節 開發主體

根據行政院 93 年 4 月 8 日院臺科字第 0930017126 號函核示，本計畫之開發主體為新竹縣政府，並由中央統籌整合相關部會與民間力量，共同推動。

新竹縣政府依據「都市計畫法」與「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點」等規定擬定台灣知識經濟旗艦園區計畫申請書，送交區域計畫委員會審議。經區委會核定後，由新竹縣政府繼續擬定都市計畫書與區段徵收計畫，分送交各級都委會與行政院核定後公告實施並執行開發作業。

第三節 財務計畫

壹、區段徵收財務可行性評估前提說明：

- 一、分別以本計畫區段徵收範圍內私有地土地所有權人申領抵價地比例為 90%、95% 及 97% 等三種不同之情境假設條件，評估本計畫之財務可行性。
- 二、考量本計畫區段徵收之成本效益計價基準會因時間變動而有不同，本評估案應以立即辦理區段徵收、區段徵收作業期間四年再加上估計銷售期一年，合計五年計算之，以符合財務可行性評估之保守原則。

貳、土地處分方式：

- 一、依據前述三種不同情境，發還地主抵價地面積以私有土地總面積之 36%、38%、38.8%（即 $40\% \times 90\%$ 、 $40\% \times 95\%$ 、 $40\% \times 97\%$ ）分別估算。

二、無償公共設施用地面積約 188.91 公頃，包括學校、公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、停車場、園道及道路用地等，係無償提供新竹縣政府使用（文大無償提供國立交通大學使用），總計無償取得之公共設施用地共佔區段徵收面積 43.16%。其他公共設施用地，包括機關、市場、水資源回收處理中心、變電所及電力設施用地等，面積約 4.43 公頃，佔區段徵收面積 0.99%，應由縣政府依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

三、其餘可供建築土地面積，依平均地權條例規定，應予標售。

表 6-2 區段徵收範圍面積分配表

項目		有償取得面積〈公頃〉	無償取得面積〈公頃〉	不列入區段徵收面積〈公頃〉	備註
土地 使用 分區	住宅區	151.45			含國際示範村 20 公頃
	商業區	27.60			
	產業專用區	61.42			
	客家農業休閒專用區	3.80			
	小計	244.28	—	—	
公共 設施 用地	機關及市場用地	1.06			
	文大用地		33.03		
	文中及文小用地		9.60		
	公園、兒童遊樂場、綠地、體育場用地		42.43		含產業專用區及文大用地內之公園、綠地
	停車場用地		2.87		
	水資源回收處理中心用地	2.14			
	變電所及電力設施用地	1.23			
	道路及含園道用地		100.98		含產業專用區及文大用地內之道路、園道
	高鐵維修機場用地			8.12	已由高鐵營運中
	高鐵用地（供高鐵軌道用）			1.69	已由高鐵營運中
小計	4.43	188.91	9.81		
合計	248.71	188.91	9.81	全區面積合計 447.43 公頃	
區段徵收總面積			437.62		

註：表內面積未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫推估。

參、區段徵收開發經費及財務可行性評估

本計畫所規劃之公共設施項目包括公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、停車場、道路、園道、雨水下水道、水資源回收處理中心等，其開發成本參考鄰近都市計畫開發案（新竹縣竹北（斗崙地區）都市計畫、高速鐵路新竹車站特定區等）之價格，作為財務推估基

準。依前述不同情境估算本計畫區段徵收開發經費及財務可行性評估，其結果分別說明如下：

(一) 情境一：本計畫區段徵收範圍內私有土地地主申領抵價地比例為 90%

估算此情境下本計畫區段徵收開發總費用為約新台幣 226.88 億 (詳表 6-3)。以此情境評估未來可售地之開發成本，住商每坪約 9.5 萬元，產業專用區每坪約 5.7 萬元，客家農業休閒專用區每坪約 1.9 萬元，依據新竹縣政府在本計畫周邊地區辦理區段徵收作業經驗，前述土地標售價格應屬合理，故本計畫確可達到財務平衡。

表 6-3 區段徵收開發經費估算—私有土地地主領地 90% 之情境

項目	單位	數量	單價 <萬元>	複費 <萬元>	說明	
行政業務費	區段徵收作業費	公頃	437.62	60	26,257.18	
	小計				26,257.18	
補償費	地價補償費	公頃	62.94	7,594	477,954.57	以私有土地地主 10% 領取現金補償、縣有地以外之公有土地 100% 作價，並參考 98 年公告現值 (平均約 5424 萬元/公頃) 加四成估計
	地上物補償費		437.62	1,500	656,429.40	
	小計				1,134,383.97	約 437.62*2,592=1,134,310
開發工程費	整地	公頃	437.62	140	61,266.74	
	雨水下水道	公頃	262.57	100	26,257.18	
	區內污水下水道管線	公頃	262.57	520	136,537.32	
	區外污水放流管線	公尺	10,000.00	2.9	29,000.00	
	共同管道	公尺	14,318.20	10	143,182.00	以寬度 30 公尺以上道路及縣 120 道路施作共同管道概估
	公園、兒童遊樂場、綠地、體育場用地	公頃	42.43	2,500	106,067.12	
	停車場	公頃	2.87	2,500	7,175.30	
	道路 (含園道)	公頃	100.98	1,500	151,466.62	
	水資源回收處理中心	處	1	53,000	53,000.00	納入區段徵收辦理或未來將爭取中央補助
		小計				713,952.27
	工程管理費				35,697.61	工程管理費用以公共工程費用之 5% 估計
開發成本合計					1,910,291.03	
貸款利息					358,535.47	貸款利息參考近年來之貸款利率水準，設定為年利率 3.5% (複利計算)。預計區段徵收作業 4 年 + 估計銷售期 1 年，合計 5 年計算之
開發經費總計					2,268,826.49	

註：表內面積未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫推估

(二) 情境二：本計畫區段徵收範圍內私有土地地主申領抵價地比例為 95%

估算此情境下本計畫區段徵收開發總費用為約新台幣 209.63 億（詳表 6-4）。以此情境評估未來可售地之開發成本，住商每坪約 9.7 萬元，產業專用區每坪約 5.8 萬元，客家農業休閒專用區每坪約 2.0 萬元，依據新竹縣政府在本計畫周邊地區辦理區段徵收作業經驗，前述土地標售價格應屬合理，故本計畫確可達到財務平衡。

表 6-4 區段徵收開發經費估算—私有土地地主領地 95%之情境

項目		單位	數量	單價 〈萬元〉	複費 〈萬元〉	說明
行政業務費	區段徵收作業費	公頃	437.62	60	26,257.18	
	小計				26,257.18	
補償費	地價補償費	公頃	43.82	7,594	332,715.22	以私有土地地主 5%領取現金補償、縣有地以外之公有土地 100%作價，並參考 98 年公告現值（平均約 5424 萬元/公頃）加四成估計
	地上物補償費		437.62	1,500	656,429.40	
	小計				989,144.63	約 437.62*2,260=989,020
開發工程費	整地	公頃	437.62	140	61,266.74	
	雨水下水道	公頃	262.57	100	26,257.18	
	區內污水下水道管線	公頃	262.57	520	136,537.32	
	區外污水放流管線	公尺	10,000.00	2.9	29,000.00	
	共同管道	公尺	14,318.20	10	143,182.00	以寬度 30 公尺以上道路及縣 120 道路施作共同管道概估
	公園、兒童遊樂場、綠地、體育場用地	公頃	42.43	2,500	106,067.12	
	停車場	公頃	2.87	2,500	7,175.30	
	道路（含園道）	公頃	100.98	1,500	151,466.62	
	水資源回收處理中心	處	1	53,000	53,000.00	納入區段徵收辦理或未來將爭取中央補助
	小計				713,952.27	
	工程管理費				35,697.61	工程管理費用以公共工程費用之 5%估計
開發成本合計					1,765,051.68	
貸款利息					331,276.03	貸款利息參考近年來之貸款利率水準，設定為年利率 3.5%（複利計算）。預計區段徵收作業 4 年+估計銷售期 1 年，合計 5 年計算之
開發經費總計					2,096,327.71	

註：表內面積未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫推估

（三）情境三：本計畫區段徵收範圍內私有土地地主申領抵價地比例為 97%

估算此情境下本計畫區段徵收開發總費用為約新台幣 202.73 億（詳表 6-5）。以此情境評估未來可售地之開發成本，

住商每坪約 9.8 萬元，產業專用區每坪約 5.9 萬元，客家農業休閒專用區每坪約 2.0 萬元，依據新竹縣政府在本計畫周邊地區辦理區段徵收作業經驗，前述土地標售價格應屬合理，故本計畫確可達到財務平衡。

表 6-5 區段徵收開發經費估算—私有土地地主領地 97% 之情境

項目		單位	數量	單價 <萬元>	複費 <萬元>	說明
行政業務費	區段徵收作業費	公頃	437.62	60	26,257.18	
	小計				26,257.18	
補償費	地價補償費	公頃	36.16	7,594	274,619.48	以私有土地地主 3% 領取現金補償、縣有地以外之公有土地 100% 作價，並參考 98 年公告現值（平均約 5424 萬元/公頃）加四成估計
	地上物補償費		437.62	1,500	656,429.40	
	小計				931,048.89	約 437.62*2,127=930,817
開發工程費	整地	公頃	437.62	140	61,266.74	
	雨水下水道	公頃	262.57	100	26,257.18	
	區內污水下水道管線	公頃	262.57	520	136,537.32	
	區外污水放流管線	公尺	10,000.00	2.9	29,000.00	
	共同管道	公尺	14,318.20	10	143,182.00	以寬度 30 公尺以上道路及縣 120 道路施作共同管道概估
	公園、兒童遊樂場、綠地、體育場用地	公頃	42.43	2,500	106,067.12	
	停車場	公頃	2.87	2,500	7,175.30	
	道路（含園道）	公頃	100.98	1,500	151,466.62	
	水資源回收處理中心	處	1	53,000	53,000.00	納入區段徵收辦理或未來將爭取中央補助
	小計				713,952.27	
	工程管理費				35,697.61	工程管理費用以公共工程費用之 5% 估計
開發成本合計					1,706,955.95	
貸款利息					320,372.26	貸款利息參考近年來之貸款利率水準，設定為年利率 3.5%（複利計算）。預計區段徵收作業 4 年 + 估計銷售期 1 年，合計 5 年計算之
開發經費總計					2,027,328.20	

註：表內面積未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫推估