

第陸章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫

壹、區段徵收開發主體、期程

本計畫範圍內除不納入區段徵收範圍者外，其開發方式係以區段徵收方式辦理整體開發，並依土地徵收條例及其相關法令規定辦理用地取得及相關事宜。

一、開發主體

本計畫之區段徵收開發主體為新竹縣政府。

二、開發期程

本計畫區段徵收範圍係以全區一期辦理整體開發，其區段徵收作業預定進度為 108 年至 116 年（完成財務結算及成果報告），其預定辦理進度詳表 6-1 所示。惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

貳、區段徵收範圍勘選

區段徵收之範圍與內容，以新竹縣政府報經核定之區段徵收計畫書、圖之內容與範圍為準。以下說明本計畫區段徵收範圍勘選原則及初步勘選結果：

一、區段徵收勘選原則

本計畫不納入區段徵收範圍勘選原則及相關說明如下：

- (一) 本次主要計畫通盤檢討前，現行計畫已劃設為住宅區者，且包括 98 年 2 月 3 日府工都字第 0980005802B 號函發布實施將前開部分住宅區變更為機關用地(係供二重埔警察局使用者)，不納入區段徵收範圍。
- (二) 本次主要計畫通盤檢討後依現況使用劃設為住宅區並個別回饋者，不納入區段徵收範圍。
- (三) 本次主要計畫通盤檢討後劃設為零星工業區者，不納入區段徵收範圍。
- (四) 現況已開闢之二重國中校地部分、高速鐵路用地、高速公路用地及高速公路用地兼供道路使用，不納入區段徵收範圍。

- (五) 本次主要計畫通盤檢討後劃設為農業區、客家休閒農業專用區、保護區者，不納入區段徵收範圍。
- (六) 經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」，業於 99 年 3 月 19 日府工都字第 0990037805B 號函公告發布實施在案，不納入區段徵收範圍。
- (七) 變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分(竹東鎮部份)(配合 122 線(中興路)銜接新竹科學園區新闢道路)(第一階段)於 106 年 7 月 27 日府產城字第 1060092763B 號函公告發布實施在案，由內政部營建署補助與新竹縣政府編列經費開闢，不納入區段徵收範圍。
- (八) 主要計畫通盤檢討範圍內除已開闢之中興路道路用地納入徵收範圍，現行計畫未開闢之道路用地經通盤檢討已併緊臨土地使用分區及公共設施用地變更者亦納入徵收範圍，但考量緊臨土地使用現況需要而維持現行計畫道路用地者(如緊鄰研究專用區、零星工業區、農業區)，不納入區段徵收範圍。

二、區段徵收範圍初步勘選結果

本計畫區總面積約 411.44 公頃，經初步勘選建議不納入區段徵收範圍之面積約 122.19 公頃(詳圖 6-1 所示)，故本細部計畫區納入區段徵收範圍之面積約 289.25 公頃(詳表 6-2 所示)，惟其實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

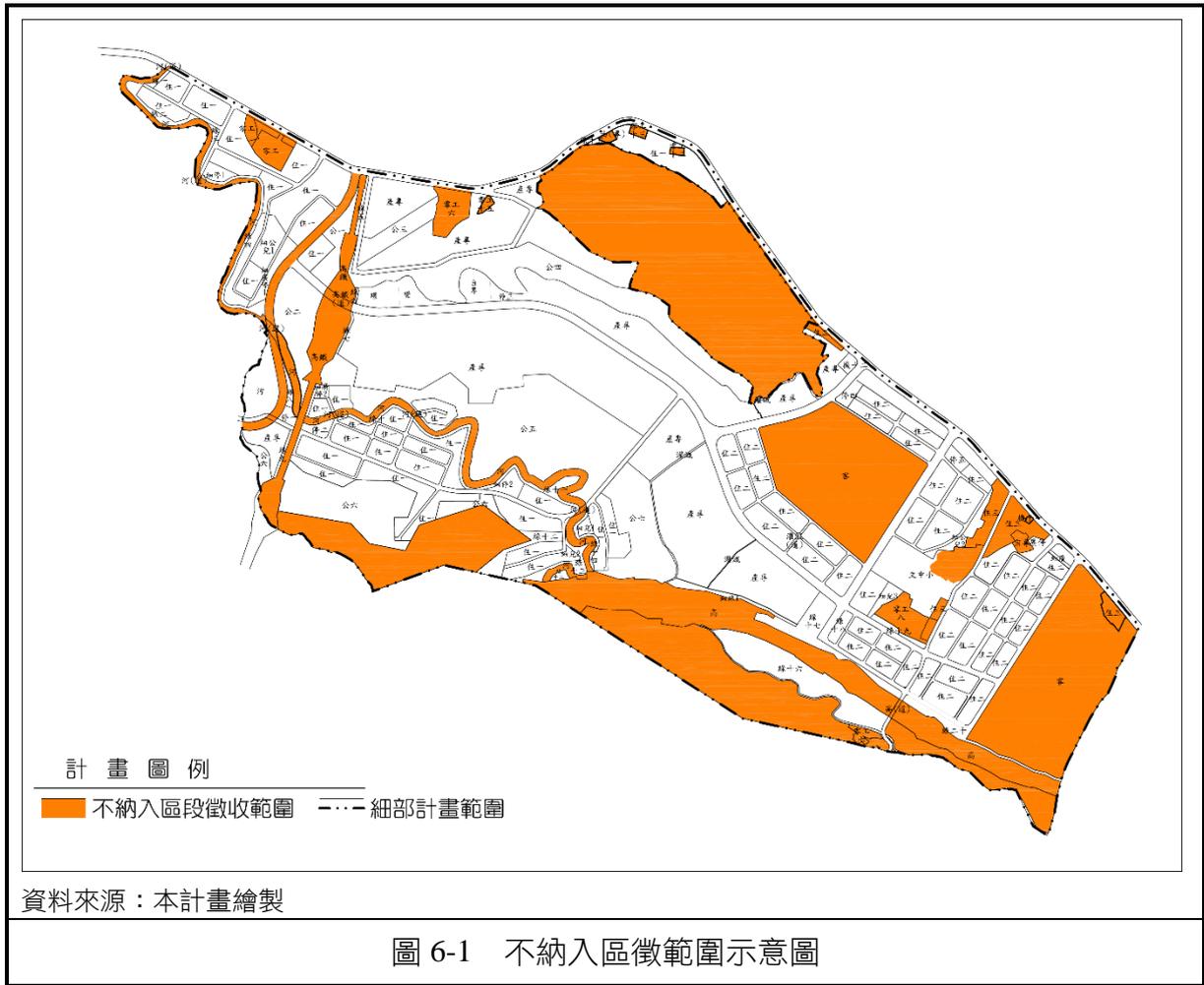
表 6-1 區段徵收作業辦理預定進度表

項次	工作項目	108年	109年		110年		111年		112年		113年		114年		115年		116年	
		7-12月	1-6月	7-12月														
1	區段徵收範圍勘選	■																
2	範圍邊界分割測量		■	■	■	■	■	■										
3	區段徵收範圍報核						■	■										
4	禁止事項報核及公告						■	■										
5	抵價地發還比例製作與報核						■	■										
6	地籍整理、查估及繕造清冊						■	■										
7	召開協議價購說明會						■	■										
8	召開區段徵收說明會						■	■										
9	區段徵收計畫書報核						■	■										
10	區段徵收公告及異議處理						■	■	■	■								
11	抵價地申領及審核						■	■	■	■								
12	公有土地及未登記土地處理						■	■	■	■								
13	補償費發放及存入保管專戶						■	■	■	■								
14	囑託登記						■	■	■	■								
15	地價評議作業						■	■	■	■								
16	土地分配設計及分配作業要點審核						■	■	■	■								
17	抵價地抽籤分配及成果公告						■	■	■	■	■							
18	樁位測量及登記						■	■	■	■	■							
19	公共設施工程施工						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
20	公共設施工程驗收						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
21	界樁測釘及確定測量						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
22	抵價地點交土地所有權人						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
23	辦理土地專案讓售及財務結算及成果報告						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

表 6-2 細部計畫區段徵收面積表

項目		細部計畫面積		剔除區徵面積		納入區徵面積		
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 1 種住宅區	39.35	9.56			39.35	13.60
		第 2 種住宅區	37.08	9.01			37.08	12.82
		第 3 種住宅區	4.32	1.05	4.32	3.54		
		小計	80.75	19.63	4.32	3.54	76.43	26.42
	商業區	2.92	0.71			2.92	1.01	
	宗教專用區	0.40	0.10	0.40	0.33			
	零星工業區	5.91	1.44	5.91	4.84			
	產業專用區	78.07	18.97			78.07	26.99	
	客家農業休閒專用區	41.30	10.04	41.30	33.80			
	自來水事業專用區	1.17	0.28			1.17	0.40	
	加油站專用區	0.17	0.04	0.17	0.14			
	農業區	0.39	0.09	0.39	0.32			
	保護區	30.84	7.50	30.84	25.24			
	河川區(排水使用)	8.88	2.16	8.88	7.27			
	河川區(排水使用)兼供道路使用	0.33	0.08	0.33	0.27			
	灌溉設施專用區	0.60	0.15			0.60	0.21	
	灌溉設施專用區兼道	0.04	0.01			0.04	0.01	
	合計	251.77	61.19	92.54	75.73	159.23	55.05	
	公共 設施 用地	機關用地	0.35	0.09	0.05	0.04	0.30	0.10
學校用地		5.80	1.41	1.60	1.31	4.20	1.45	
公園用地		57.04	13.86			57.04	19.72	
公園兼兒童遊樂場用地		2.11	0.51			2.11	0.73	
兒童遊樂場用地		0.96	0.23			0.96	0.33	
綠地		18.41	4.47			18.41	6.36	
廣場用地		0.10	0.02			0.10	0.03	
停車場用地		2.84	0.69			2.84	0.98	
廣場兼停車場用地		1.33	0.32			1.33	0.46	
污水處理廠用地		2.40	0.58			2.40	0.83	
變電所用地		0.97	0.24			0.97	0.34	
高速鐵路用地		6.29	1.53	6.29	5.15			
道路用地		41.28	10.03	3.77	3.09	37.51	12.97	
高速公路用地		17.52	4.26	17.52	14.34			
高速鐵路用地兼供道路使用		0.33	0.08	0.33	0.27			
高速公路用地兼供道路使用		0.09	0.02	0.09	0.07			
河道用地		0.63	0.15			0.63	0.22	
環保設施用地		1.22	0.30			1.22	0.42	
合計		159.67	38.81	29.65	24.27	130.02	44.95	
總面積		411.44	100.00	122.19	100.00	289.25	100.00	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



參、區段徵收土地處理原則

一、預計土地所有權人領回抵價地比例

本細部計畫區段徵收預計土地所有權人領回抵價地比例，於非農地重劃區部分預計土地所有權人領回抵價地比例為 40%，於農地重劃區部分預計土地所有權人領回抵價地比例為 45%，惟實際土地所有權人領回抵價地比例應以新竹縣政府報經中央主管機關（內政部地政司）核定之抵價地比例為準。

二、區段徵收後土地處理方式

本細部計畫區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其土地處理方式依土地徵收條例第 43、44 條及其相關規定辦理，並以新竹縣政府報經中央主管機關（內政部地政司）核定之區段徵收計畫為準。以下依本細部計畫區段徵收範圍土地使用計畫及公共設施計畫內容，說明如下：

- (一) 抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由新竹縣政府按其應領地價補償費與區段徵收地價補償總額之比率計算其應領權利價值，並以實際領回抵價地之區段徵收後單位地價折算之。
- (二) 灌溉設施專用區及灌溉設施專用區兼道由新竹農田水利會土地指配，如有剩餘土地權值則另為選配。
- (三) 公有土地如以領回土地方式撥供新竹縣政府統籌規劃開發、分配者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比率計算後配回原公有土地管理機關，配回之土地應以土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。
- (四) 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、學校用地、道路用地無償登記為新竹縣所有。
- (五) 變電所用地、污水處理廠用地、環保設施用地、自來水事業專用區，由公有土地以領回土地撥供使用者優先指配。
- (六) 前六項之剩餘之土地辦理專案讓售土地事宜。另考量產業發展特性及帶動地區發展之需要，爰依內政部 87 年 3 月 18 日台 87 內土字第 8613192 號函示敘明其辦理方式，並規劃產業專用區面積 68.38 公頃為預留完整街廓供專案讓售予廠商開發使用之可建築土地，惟其實際之土地位置及面積仍依區段徵收執行結

果為準，有關預留完整街廓供專案讓售予廠商開發使用之必要性與合理性說明如下：

- 1.本區段徵收範圍內若無指標性之產業、商業、服務業進駐，短、中期內恐無法帶動地區整體發展，則區段徵收後所配回之可建築用地，其發展潛力恐於短、中期難有突破。
- 2.若要吸引大型廠商或指標性之產業、商業、服務業進駐，其最基本之前提條件為：
 - (1)土地面積完整及足夠，以符合其需求。
 - (2)土地區位要明確，以利進行招商
- 3.若要期盼大型廠商或指標性之產業、商業、服務業於區段徵收完工（預估約民國 116 年）後，即可立即進駐帶動本案整體發展，則目前就要確定土地區位、範圍，才能積極辦理招商，因為廠商投資評估、規劃設計、資金籌措亦需 3-4 年之籌備期。
- 4.若無預留完整街廓及相關配套措施之投入，則地主抽籤配地後之土地已零星分布，已無法具備吸引大型廠商或指標性之產業、商業、服務業進駐之條件，且在土地區位不確定下亦喪失爭取其進駐之先機。
- 5.綜上，本區段徵收採行預留完整街廓之策略應有其必要性與合理性，以期帶動整體發展。

肆、區段徵收財務計畫

一、區段徵收開發費用估算

依「平均地權條例施行細則」第 78 條第 1 項第 3 款規定，區段徵收開發總費用係指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地、補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等項目之支出總額。本案採區段徵收方式開發，開發總成本共約 1,422,628 萬元，所包含項目及經費所需開發總成本其各項費用需求說明如下：

(一) 抵價地發還比例

本案抵價地比例參考新竹縣過往辦理之區段徵收經驗值以 40%計，惟實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之區段徵收計畫書為準。

(二) 地價補償費

經查 107 年度區內私有土地平均公告現值約為每公頃 15,011 萬元，公有土地平均公告現值約為每公頃 6,583 萬元，依據 100 年 12 月 13 日修正之土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。另依據 101 年 6 月 5 日台內地字第 1010199193 號公告實施之土地徵收補償市價查估辦法，市價查估應於預定徵收土地範圍內選定具代表性之土地為比準地，再就範圍內各宗地個別因素進行調整。經查詢內政部不動產交易實價登錄資料 106 年度實際買賣案例，成交價格每坪約 2~5 萬元，基於財務評估風險考量，本案地價補償費以每平方公尺 12,100 元（每坪約 4 萬）作為財務評估之假設條件。

經查本案公有土地除現況均供道路或通路使用，依土地徵收條例第 43 條規定，應無償撥供主管機關統籌規劃開發，假設公有土地以領回土地方式參與開發，私有土地以 15%領取現金補償估算，本案所需籌措之地價補償費用約需 464,301 萬元。

(三) 地上物補償費

依據新竹縣政府有關地上物補償費相關標準，概估區段徵收範圍內地上物補償費（含房屋津貼），預估約為 289,250 萬元。

(四) 土地整理費

土地整理費用包括依法應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，其中，行政作業費包括數值地形測量作業費、都市計畫作業費、都市計畫樁位測釘費、區段徵收作業費等以每公頃 100 萬元預估約為 28,925 萬元；自動拆遷獎勵金及救濟金部分，基於保守原則並參考鄰近縣市實際執行經驗，以建物補償費之 30% 估算，自動拆遷獎勵金及救濟金合計約為 86,775 萬元，合計約為 115,700 萬元。

(五) 公共設施費用

公共設施開發經費包括道路用地建設費、自來水及污水下水道工程費、電力電信管線工程費、景觀工程費及工程管理費，實際工程費用約 394,858 萬元，再依政府採購法加計工程管理費，以總工程費用 5% 提列，公共設施開關經費合計約 414,600 萬元（詳見表 6-3）。

表 6-3 公共設施開關經費概算表

項目	單價 (萬元/公頃)	面積 (公頃)	總價 (萬元)	備註
整地工程	80	289.25	23,140	
道路工程	2,000	37.51	75,020	含雨水下水道工程
自來水工程	120	289.25	34,710	
污水下水道工程	200	289.25	57,850	
電力、電信管線工程	150	289.25	43,388	
景觀工程	1,800	79.95	143,910	公園、廣場及綠地工程
其他公共設施	2,000	8.42	16,840	停車場、污水處理廠、環保設施
工程管理費	-	-	19,743	以直接工程費 5% 估算
合計			414,600	

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。
資料來源：本計畫整理。

(六) 管理維護費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定提列公共設施管理維護費，按開發總面積每公頃每年 5 萬元，提列 3 年，共計約 4,339 萬元。

(七) 利息費用

財務分析作業中，利息一般係參照五大銀行放款利率預估，經查 106 年 2 月 28 日五大銀行（台銀、合庫銀、一銀、華銀及彰銀）平均基準利率為 2.63%。本案從初期到完成土地標售預計以六年開發期計之，利率調整以平均值計之，加計未來風險貼水以年利率 4%複利計算，依開發年期及工程進度分年動支，計息 6 年，預計支出 134,438 萬元。

(八) 開發總成本

以前揭假設條件估算，本案區段徵收預估開發總成本額約為 1,422,628 萬元（表 6-4）。

表 6-4 區段徵收開發成本分析表

項目		數量 (公頃)	單位	單價 (萬元)	總價 (萬元)	
一	徵收土地之現金補償地價	38.37	公頃	12,100	464,301	
二	地上物補償費	289.25	公頃	1,000	289,250	
三	土地整理 費用	行政作業費	289.25	公頃	100	28,925
		自動拆遷獎勵金 ¹	1.00	式	-	86,775
四	公共設施費用	1.00	式	-	414,600	
五	管理維護費用 ²	289.25	公頃	15	4,339	
六	貸款利息	-	4%	-	134,438	
開發總費用			-	-	1,422,628	

註 1：以建物拆遷費用之 30%估算。
註 2：每公頃每年 5 萬元，提列 3 年估算。

二、償債能力與現金流量分析

(一) 開發後平均地價

區段徵收屬自償性土地開發，其財務計畫以收入與支出平衡為原則，區段徵收的收入主要來自於剩餘土地的標（讓）售所得，而標（讓）售底價以回收預計支出之開發總費用為準，不以營利為目的。財務評估是為推估區段徵收完成整體作業後，其土地標（讓）售之總收入扣除各項作業成本是否有盈餘，以做為區段徵收財務可行性之判斷依據。

依內政部地政司 107 年 1 月 15 日發布第 49 期「都市地價指數」有關全國地區都市土地平均區段地價表資料顯示，新竹縣竹東鎮住宅區平均區段地價為 26,702 元/m²（約為 8.83 萬/坪）；商業區平均區段地價為 76,699 元/m²（約為 25.36 萬/坪）。鑒於本計畫區周邊住宅發展已臻成熟，預估開發後第一種住宅區地價採 25,000 元/m² 估算，第二種住宅區地價採 26,000 元/m² 估算，商業區土地因尚待商業聚集效益成熟，故經成熟度修正採 63,000 元/m² 估算，產業專用區則以工業區價格估算，工業區平均區段地價為 21,902 元/m²（約為 7.24 萬/坪），預估開發後產業專用區地價採 22,000 元/m² 估算。

■ 商業區：76,699 元/m² × 1 ÷ (1 + 2.63%)⁸ = 62,315 元/m²

商業區成熟度修正因子依五大銀行平均基準利率 2.63% 計算，成熟度年期推估為 8 年

綜上，預估開發後平均地價約為 24,461 元/m²。

$$\frac{(22,000 \times 78.07 + 25,000 \times 39.35 + 26,000 \times 37.08 + 63,000 \times 2.92)}{(78.07 + 39.35 + 37.08 + 2.92)} = 24,453 (\text{元/m}^2)$$

(二) 剩餘可標售土地

預估私有土地所有權人領回抵價地面積

$$= (254.4381 \times 40\%) \times 85\% = 86.51 (\text{公頃})$$

預估公有土地管理機關領回土地面積

$$= 6.3396 \times 40\% = 2.54 (\text{公頃})$$

剩餘可標售土地面積

=開發後可建築用地－領回抵價地面積－公地管理機關領回土地面積

=157.42－86.51－2.54

≒68.38 (公頃)

(三) 現金流量分析

土地處分時程則假設自公共工程完竣當年度起分四年處分完成，分年標脫率假設為 30%、30%、20%、20%，則現金流量分析如表 6-5 所示，B/C 值大於 1，IRR 大於 4%，NPV 為 511,841 萬元，顯示本案開發財務得以自償，故以下就影響區段徵收財務計畫之因素進行敏感度分析，作為評估本案調整開發決策之參考。

表 6-5 區段徵收現金流量分析表

單位：萬元

費用項目	金額	年度						
		111	112	113	114	115	116	
支出	土地補償費	464,301	464,301	-	-	-	-	-
	地上物補償費	289,250	20,608	-	-	-	-	-
	土地整理費用	115,700	95,453	7,231	5,785	4,339	1,446	1,446
	公共設施費用	414,600	138,200	138,200	138,199	-	-	-
	管理維護費用	4,339	-	-	4,339	-	-	-
	貸款利息	134,438	28,742	35,709	43,071	26,916		
	合計	1,422,628	747,303	181,140	191,394	31,255	1,446	1,446
收入	標售剩餘地	1,504,254	-	-	451,276	451,276	300,851	300,851
現金流量		81,626	-747,303	-181,140	259,882	420,021	299,405	299,405
B/C		1.27						
IRR		10.33%						
NPV (萬元)		186,748						

三、財源籌措

鑒於當前地方政府財源短絀之情形，為加速本區開發，縮短整體開發之時程，建議開發單位可透過下列方式進行經費籌措：

- (一) 向平均地權基金貸款。
- (二) 向金融機構貸款。
- (三) 逐年編列區段徵收開發基金。

四、事業及財務計畫

本計畫區採區段徵收開發部分，其實施進度預計於 116 年完成，道路用地部分應配合相鄰土地整體開發期程而定，至於河川區（排水使用）及河川區（排水使用）兼供道路使用則配合經濟部水利署辦理期程而定，惟配合本計畫區段徵收時程建議應於 110 年前完成。

表 6-6 實施進度及經費估算表(採徵收(協議價購)、撥用方式取得之公共設施用地部分)

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式				開關經費(萬元)			主辦單 位	預定完 成期限 (年度)	經費來源
		徵 收	撥 用	協 議 價 購	其 他	土地徵購 及地上物 補償費	工程及設 計費	合計			
道路 用地	3.77	√	√	√	√	72,107	89,238	161,345	新竹縣 政府	110	內政部營建 署補助與新 竹縣政府編 列預算
河川區(排 水使用)	8.88	√	√	√	√	36,447	-	36,447	水利署	110	水利署編列 預算
河川區(排 水使用)兼 供道路使 用	0.34	√	√	√	√	1,849	-	1,849	水利署	110	水利署編列 預算
合計	12.99					110,403	89,238	199,641	-	-	-

註：1.開關經費及預定完成期限係屬預估，未來應依主辦單位實際辦理情形而定。

- 2.道路用地系摘自「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫-新竹縣轄部分（竹東鎮部份）（配合 122 線（中興路）銜接新竹科學園區新闢道路）案（第一階段）」其業於 106 年 7 月 27 日府產城字第 1060092763B 號函公告發布實施在案。
- 3.河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用部分，係摘自「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)-新竹縣轄部分(竹東鎮)變更內容第 7-2、8-6、10-2 案(配合柯子湖溪排水工程整治計畫部分)」，其業於 99 年 3 月 19 日府工都字第 0990037805B 號函公告發布實施在案。
- 4.河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用係屬水利署權責，其地上物補償、工程及設計費應依其實際辦理情形而定。

第陸章 事業及財務計畫	1
表 6-1 區段徵收作業辦理預定進度表	3
表 6-2 細部計畫區段徵收面積表	4
表 6-3 公共設施開闢經費概算表	9
表 6-4 區段徵收開發成本分析表	10
表 6-5 區段徵收現金流量分析表	單位：萬元
表 6-6 實施進度及經費估算表(採徵收(協議價購)、撥用方式取得之公共設施用地部分).....	13
圖 6-1 不納入區徵範圍示意圖	5