附錄十、橫山都市計畫(第四次通盤檢討)附帶條件變更區段徵收開發財務可行性評估

一、整體開發範圍

依據「變更橫山都市計畫(第三次通盤檢討)」計畫書之規定，本計畫於有 6.15 公頃係屬以區段徵收方式開發，俟開發完成後始得發照建築之地區，本案重製後通盤檢討面積為 6.2977 公頃(包括三通規定以附帶條件方式辦理之變更案(變更編號一~八)，本次通盤檢討排除恢復為保護區部分，面積為 1.7488 公頃，調整後公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場五項公共設施面積為 10.05%，詳如表 1 所示。

表 1　實施整體開發地區公共設施用地面積負擔比例表

項　目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	1.1121	63.59	都市計畫法第45條規定之五項公共設施面積佔變更範圍之10.05%
公共設施用地	兒童遊樂場	0.1757	10.05	
	停車場用地	0.2652	15.16	
	道路用地	0.1958	11.20	
	小　計	0.6367	36.41	
合　計		1.7488	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

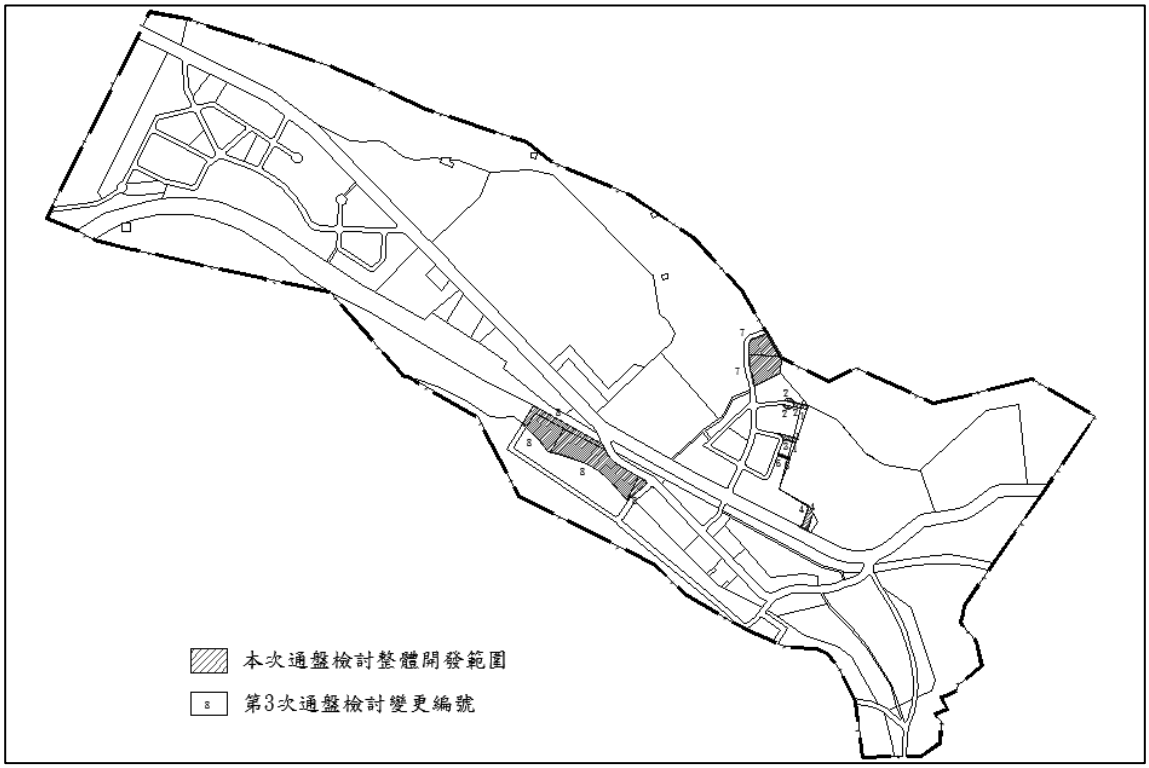

圖 1　實施整體開發範圍示意圖

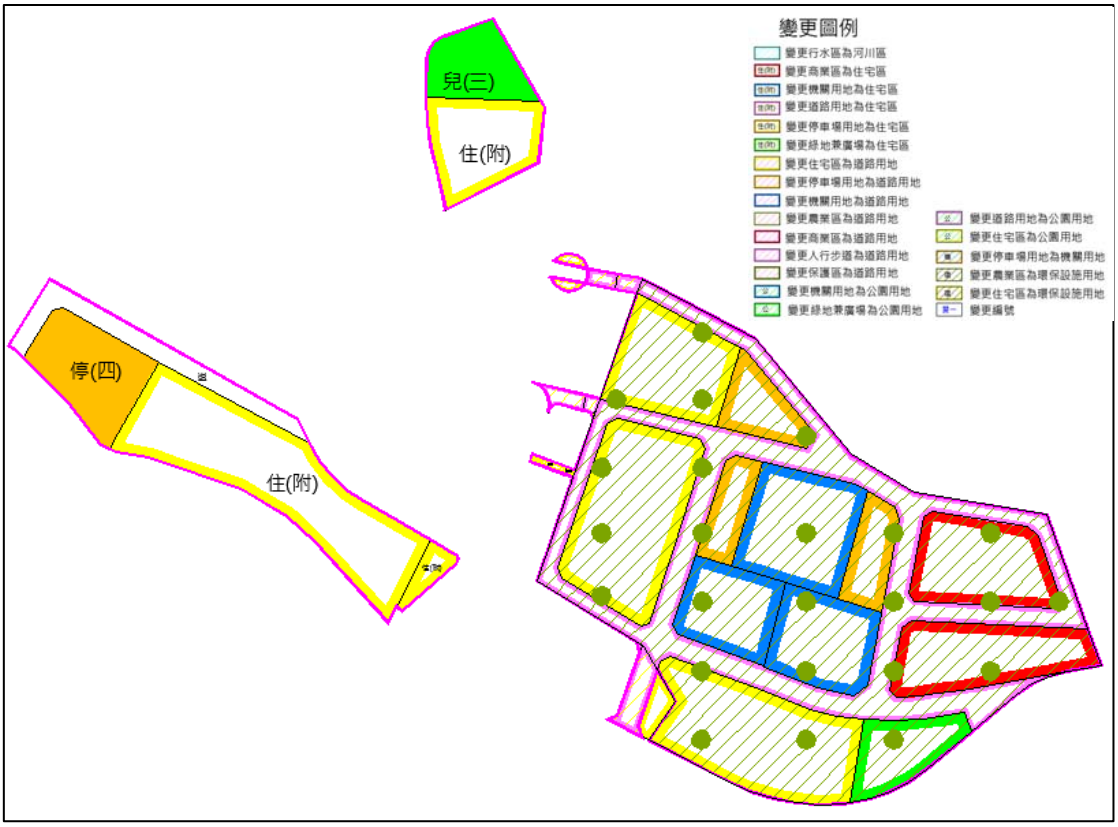

圖 2 整體開發計畫內容示意圖

二、開發總費用估算

依據土地徵收條例施行細則第51條之規定，區段徵收開發總費用包括：

1.私有土地補償地價及公有土地有償撥用地價、協議價購地價。

2.無償撥用公有出租耕地補償承租人地價。

3.道路、橋樑、溝渠、與污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、管線工程所需之工程費或遷移費、整地費及其他經主管機關核定之公共設施費用。

4.土地整理費用。

5.貸款利息等。

其中有關私有土地補償地價部份，假設土地所有權人有九成領回抵價地，其他詳如表2所示。

表 2　開發總費用概估表

項目		單位	數量（公頃）	3%領現 97%領地	5%領現 95%領地	10%領現 90%領地	單價（萬元）	複價（萬元）	備註
一、土地整理與行政作業費		公頃	1.7488	349.76	349.76	349.76	200	349.76	含地籍測量、土地登記費、都市計畫相關作業費、土地改良物及地價查估作業…等
二、私有地價補償費		公頃	1.7488	66.84	111.40	222.80	1,274	2,227.97	假設全為私有地且以 99 年平均公告現值約 910 萬元/公頃，加計四成估計
三、地上改良物補償費及遷移費		公頃	1.7488	1,748.80	1,748.80	1,748.80	1,000	1,748.80	含養殖補償費、建物拆遷補償費、遷移費(人口搬遷、救濟金…等
小計(一+二+三)				2,165.40	2,209.96	2,321.36		4,326.53	
四、工程費用	整地	公頃	1.7488	349.76	349.76	349.76	200	349.76	
	道路用地	公頃	0.1958	587.40	587.40	587.40	3,000	587.40	
	區內污水下水道管線及公用設備共同管線分擔	公頃	1.7488	1,049.28	1,049.28	1,049.28	600	1,049.28	每公頃 600 萬元
	停車場	公頃	0.2652	530.40	530.40	530.40	2,000	530.40	每公頃 2000 萬元
	兒童遊樂場	公頃	0.1757	439.25	439.25	439.25	2,500	439.25	每公頃 2500 萬元
	小計			2,956.09	2,956.09	2,956.09		2,956.09	
	工程規劃、管理、監造費等	式	1	443.41	443.41	443.41	-	443.41	按工程費之 15%估算
	合計			3,399.50	3,399.50	3,399.50		3,399.50	
五、開發成本合計(一+二+三+四)				5,564.90	5,609.46	5,720.86		7,726.03	
六、貸款利息(四x3.5%x4)		年	3.50%	779.09	785.32	800.92	-	1,139.77	以年息 3.5%；貸款期間 4 年計算
七、開發成本總計(五+六)				6,343.99	6,394.79	6,521.78		8,865.80	
八、領取抵價地面積				0.6785	0.6645	0.6296		0.6995	私有地*40%*領地比
九、可供標售、撥用土地面積(住-八)		公頃		0.4336	0.4476	0.4825		0.4126	
十、標、讓售或撥用之土地底價(七/九)				14,632.13	14,288.24	13,515.75		21,488.69	元/平方公尺

三、開發總收益估算

開發後可標讓售或有償撥用土地面積為0.4825公頃，以14,000萬元/公頃估算，總收益為233.67萬元，詳如表3所示。

總收益(6,755.45萬元)-總費用(6,521.78萬元)=盈餘(233.67萬元)。

表 3　開發總收益概估表

項　目	單位	數量	單價(萬元)	複價(萬元)
可供標售土地(住宅區)	公頃	0.4825	14,000	6,755.45

表 4　可標售土地底價表

項目	數量	單位	備註
總面積	1.7488	公頃	
公共設施	0.6367	公頃	
可建築用地面積	1.1121	公頃	
開發總費用	6,521.78	萬元	
單位面積開發成本	3,729.29	萬元/公頃	=開發總費用/總面積
平均開發成本	5,864.38	萬元/公頃	=開發總費用/可建築用地面積
法定抵價地上限	0.87	公頃	=總面積*50%
抵價地總面積(40%)	0.70	公頃	=總面積*40%
私有實領抵價地面積	0.63	公頃	
可標、讓售之建築土地	0.48	公頃	總面積-公共設施面積-公有地領回面積-私有實領抵價地
可標、讓售之建築土地標售底價	13,515.75	萬元/公頃	
	4.47	萬元/坪	

四、開發可行性

開發總費用與開發總收益已如前述，以下參照一般財務評估方式，以益本比及淨現值法(net present value, NPV)，說明本案辦理區段徵收開發計畫之財務效益，試算後結果如表5所示，顯示在前述情況下方案在財務上具有可行性。

表 5　區段徵收財務可行性試算表

項目	試算結果	分析說明
B/C	1.04	B/C>0 為方案可行
NPV	192.24 萬元	NPV>0 為方案可行(折現率假設為 5%)

五、小結

經初步財務可行性評估，本方案具有可行性，惟細項參數之調整，如地上物補償費、所有權人領抵價地之比例等對於實際補償費及貸款利息有相當程度之影響，未來在擬定區段徵收計畫時宜透過意願調查近一步確認。

可標讓售建築土地之底價14,000元/平方公尺遠低於臺閩地區都市土地平均區段地價住宅區99年3月之18,672元/平方公尺，與橫山鄉實際土地交易價格之差距可能更多，本案區段徵收可行性極大。

為降低區段徵收風險，建議後續宜針對其影響要素進一步做敏感度分析，以確實掌握並預先排除不確定因素之干擾。