

第六章 事業及財務計畫

壹、區段徵收開發主體、期程

本細部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

本細部計畫之區段徵收開發主體為新竹縣政府。

二、開發期程

本細部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民國 97 年至 105 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。以下說明本細部計畫區段徵收範圍勘選原則及初步勘選結果：

一、區段徵收範圍勘選原則

本細部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劃設為零星工業區者，不納入區段徵收範圍。
- (三)現況已開闢之二重國中校地且屬現行計畫學校用地部分、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。
- (四)本次主要計畫通盤檢討後劃設為農業區、保護區者，不納入區段徵收範圍。

- (五)本次主要計畫通盤檢討後，竹東圳位於第二高速公路以南之灌溉設施專用區，不納入區段徵收範圍，其餘灌溉設施專用區納入區段徵收範圍。
- (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)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、保護區、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

本細部計畫區總面積約 411.1214 公頃，經初步勘選建議不納入區段徵收範圍之面積約 79.1830 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 331.9384 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 本細部計畫區段徵收作業辦理預定進度表

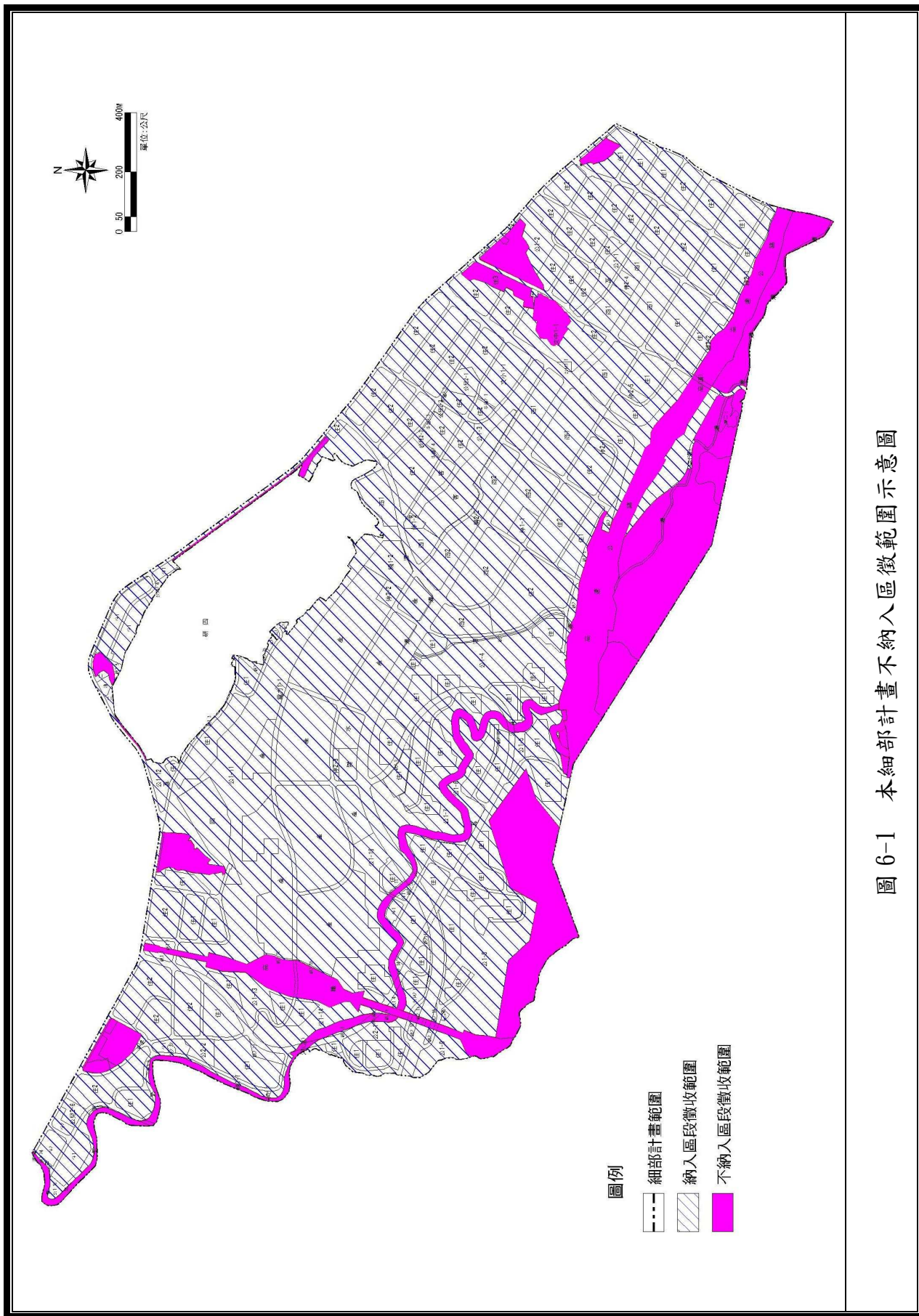
項次	工作項目	97年	98年		99年		100年		101年		102年		103年		104年		105年	
		7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月
01	區段徵收範圍勘選																	
02	範圍邊界分割測量																	
03	區段徵收範圍報核																	
04	禁止事項報核及公告																	
05	抵價地發還比例製作與報核																	
06	地籍整理、查估及繕造清冊																	
07	召開協議價購說明會																	
08	召開區段徵收說明會																	
09	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																	

註：本細部計畫區段徵收作業辦理預定進度係屬預估，未來應依區段徵收主管機關實際之作業時間為準。

表 6-2 本細部計畫區段徵收面積表

項目			本細部計畫面積		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	62.6120	15.23			62.6120	18.86
		第 2 種住宅區	54.0334	13.14			54.0334	16.28
		第 3 種住宅區	3.9448	0.96	3.9448	4.98		
		小計	120.5902	29.33	3.9448	4.98	116.6454	35.14
	商業區	第 1 種商業區	14.3691	3.50			14.3691	4.33
		第 2 種商業區	11.4765	2.79			11.4765	3.46
		小計	25.8456	6.29			25.8456	7.79
	工業區		0.2842	0.07			0.2842	0.09
	零星工業區		4.2836	1.04	4.2836	5.41		
	產業專用區		38.2107	9.29			38.2107	11.51
	客家農業休閒專用區		4.0000	0.97			4.0000	1.21
	加油站專用區		0.2067	0.05			0.2067	0.06
	天然氣設施專用區		0.2082	0.05			0.2082	0.06
	瓦斯減壓站專用區		0.0424	0.01			0.0424	0.01
	灌溉設施專用區		1.2044	0.29	0.8317	1.05	0.3727	0.11
	保護區		15.7555	3.83	15.7555	19.90		
	農業區		18.7765	4.57	18.7765	23.71		
	河川區(排水使用)		8.7656	2.13	8.7656	11.07		
	河川區(排水使用)兼供道路使用		0.4446	0.11	0.4446	0.56		
	合計		238.6182	58.04	52.8023	66.68	185.8159	55.98
公共 設施 用地	機關用地		1.6507	0.40	0.0513	0.06	1.5994	0.48
	文小用地		2.0000	0.49			2.0000	0.60
	文中用地		4.0454	0.98	1.4872	1.88	2.5582	0.77
	公園用地		65.9204	16.03			65.9204	19.86
	公園兼兒童遊樂場用地		2.2762	0.55			2.2762	0.69
	綠地用地		4.9150	1.20			4.9150	1.48
	廣場用地		0.0457	0.01			0.0457	0.01
	停車場用地		2.6375	0.64			2.6375	0.79
	綠色自行車步道用地		0.1228	0.03			0.1228	0.04
	電力事業用地		0.1491	0.04			0.1491	0.04
	變電所用地		0.6591	0.16			0.6591	0.20
	水資源回收處理中心用地		3.2300	0.79			3.2300	0.97
	自來水事業用地		1.1020	0.27			1.1020	0.33
	高速鐵路用地		6.6326	1.61	6.6326	8.38		
	高速公路用地		21.9716	5.34	17.5243	22.13	4.4473	1.34
	高速公路用地兼供道路使用		0.1363	0.03	0.0878	0.11	0.0485	0.01
	高速公路用地兼供灌溉使用		0.0879	0.02			0.0879	0.03
	道路用地		54.9209	13.36	0.5975	0.75	54.3234	16.37
	合計		172.5032	41.96	26.3807	33.32	146.1225	44.02
	計畫總面積			411.1214	100.00	79.1830	100.00	331.9384

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。

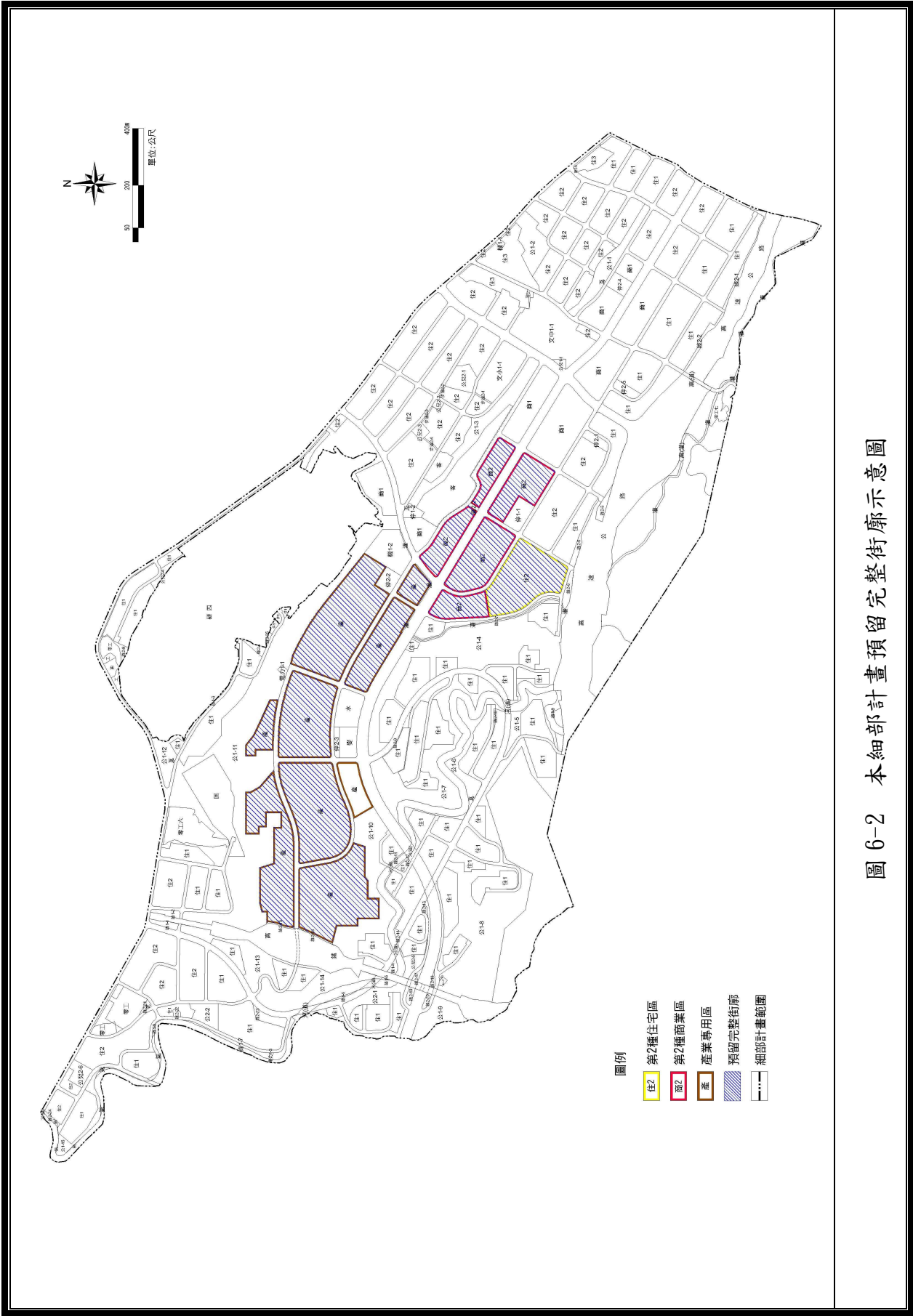
二、區段徵收後土地處理方式

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)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。
- (三)公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、學校用地(文中、文小用地)、道路用地(含綠色自行車步道用地)無償登記為新竹縣所有。
- (四)客家農業休閒專用區未來依申領客家農業休閒專用區土地所有權人應領權利價值計算實際配回面積並計算應繳納差額地價。
- (五)變電所用地、電力事業用地、自來水事業用地，由公有土地以領回土地撥供使用者優先指配，其未受公有土地指配之面積依下列第(六)項所述之規定辦理。
- (六)前述(一)、(二)、(三)、(四)、(五)，除機關用地及水資源回收處理中心用地應依新竹縣政府民國 96 年 6 月 6 日與廠商簽訂之「科學工業園區特定區新竹縣轄竹東鎮區段徵收委託開發案」契約規定無償登記為新竹縣所有外，另高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用及高速公路

用地兼供灌溉使用等應一併無償登記予新竹縣所有，其剩餘之土地依約辦理專案讓售土地事宜。另考量產業發展特性、帶動地區發展之需要及引領朝向國際綠能社區邁進，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 38.2107 公頃、第 2 種商業區面積 11.4765 公頃及第 2 種住宅區面積 4.6762 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(詳圖 6-2 所示)，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建地，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)土地面積要完整、要夠大，才能符合其需求。
 - (2)土地區位要明確，才能進行招商。
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 102 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. 另為塑造本地區高品質住宅社區之典範，除保留產業專用區及商業區外，仍需保留一處住宅區完整街廓，並訂定相關都市設計及綠建築規範，以形塑本地區住宅特色與風格，期能引領朝向國際綠能社區邁進。
6. 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、區段徵收開發總費用估算

(一)地價補償費

以區段徵收範圍內全部(包括公、私有地)土地面積 5%領取現金補償地價(含公有土地以作價方式提供使用之地價款)作為地價補償費預估之基礎，另考量公告現值之調整，暫依本細部計畫區民國 98 年公告現值估算其徵收地價，並依新竹縣政府規定於區段徵收整體開發地區之地價補償費加成補償成數四成之規定，估算其地價補償費約為 96,684 萬元。

(二)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，概估本細部計畫區段徵收範圍內地上物補償費(含房屋津貼)，預估約為 331,938 萬元。

(三)公共設施費用

包括道路(含綠色自行車步道用地)、橋樑、雨污水下水管道、公園、廣場、綠地及公園兼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、整地費、土地徵收條例施行細則第五十二條規定需用土地人應分攤之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用(包含廠商負責處理有關一般廢棄物之清除、運棄費用)，預估約需 671,985 萬元。

(四)公共設施管理維護費

所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理養護所需之費用，預估約為 3,000 萬元。

(五)土地整理費用

所稱土地整理費用指辦理區段徵收及開發計畫之規劃設計調查與相關作業之技術服務費；機關執行區段徵收之作業費、必要之行政支出及業務費；地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，估計約需 38,299 萬元。

(六)貸款利息

依據上述(一)至(五)各項費用預估金額並以年利率 5%，開發年期五年單利方式估算本細部計畫區段徵收作業之貸款利息，估計約需

285,476 萬元。

(七)其他經新竹縣政府核定之開發費用

除上述土地徵收條例規定之各項補償費、必要工程及區段徵收相關作業費外，配合本區段徵收開發區建設需要，由新竹縣政府要求廠商興建污水處理廠與專用放流管線工程規劃設計施工費，估計約需 104,958 萬元。

(八)估算結果

依據前述地價補償費、地上物補償費、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用、貸款利息及其他經新竹縣政府核定之開發費用估算結果，本細部計畫區段徵收開發總費用預估約為 1,427,382 萬元，預估開發總成本為 1,532,340 萬元，詳表 6-3 所示。

表 6-3 本細部計畫區段徵收開發總費用及開發總成本估算表

項目	數量(公頃)	複價(萬元)	備註
一、徵收土地補償費		428,622	
(一)私有土地領取現金補償	15.5339	90,608	領取現金補償比例為 5%，並含四成加成補償費
(二)地上物補償費	331.9384	331,938	每公頃 1000 萬元計算
(三)公有土地作價	1.0430	6,076	作價比例為 5%，並含四成加成補償費
二、公共設施費用	331.9384	671,985	
三、公共設施管理維護費	331.9384	3,000	
四、土地整理費用	331.9384	38,299	
五、貸款利息		285,476	一、二、三、四項費用以年利率 5%，年期 5 年單利計算
六、區段徵收開發總費用小計		1,427,382	一+二+三+四+五
七、其他經機關核定之費用		104,958	
八、實際開發總成本		1,532,340	六+七

註：1. 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。

2. 表內複價係依 Excel 計算結果，故可能因為小數點之關係，造成其乘積些微之差異。

資料來源：本計畫整理。

二、區段徵收後土地處分說明

依區段徵收土地處理原則，預估本細部計畫區段徵收之土地處分方式詳表 6-4 所示，惟實際狀況仍應依區段徵收土地分配之結果為準。

表 6-4 本細部計畫區段徵收後土地處分預估分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
地主領回抵價地	第 1、2 種住宅區及第 1 種商業區	120.2264	36.22%	以區段徵收範圍內私有地 95%申領抵價地及公有土地指配後剩餘面積估算。
	客家農業休閒專用區	4.0000	1.21%	未來依申領客專區土地所有權人應領權利價值計算實際配回面積並計算應繳納差額地價。
	變電所用地、電力事業用地、自來水事業用地	1.9102	0.58%	由公有土地以領回土地撥供使用者優先指配。
	小計	126.1366	38.00%	
本府無償取得土地	公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、學校用地(文中、文小用地)、道路用地(含綠色自行車步道用地)	134.7992	40.61%	依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定辦理。
	機關用地及水資源回收處理中心用地	4.8294	1.45%	依約屬廠商需無償回饋之土地。
	高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用、高速公路用地兼供灌溉使用	4.5837	1.38%	需無償登記予新竹縣所有。
	小計	144.2123	43.45%	
專案讓售土地	地主領回抵價地後其餘可供建築土地(第 1、2 種住宅區及第 1 種商業區)	6.1119	1.84%	
	第 2 種住宅區	4.6762	1.41%	規劃第 2 種住宅區面積 4.6762 公頃為預留完整街廓供廠商開發使用(詳圖 6-2 所示)。
	第 2 種商業區	11.4765	3.46%	規劃第 2 種商業區面積 11.4765 公頃為預留完整街廓供廠商開發使用(詳圖 6-2 所示)。
	產業專用區	38.2107	11.51%	規劃產業專用區面積 38.2107 公頃為預留完整街廓供廠商開發使用(詳圖 6-2 所示)。
	工業區	0.2842	0.09%	
	天然氣設施專用區	0.2082	0.06%	
	灌溉設施專用區	0.3727	0.11%	
	加油站專用區	0.2067	0.06%	
	瓦斯減壓站專用區	0.0424	0.01%	
	小計	61.5895	18.55%	
合計		331.9384	100.00%	

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2.表內土地處分係屬預估，實際狀況仍應依區段徵收土地分配之結果為準。

3.表內地主領回抵價地之面積係屬預估，未來應依實際地主領回之抵價地面積為準。

資料來源：本計畫整理。

三、區段徵收經費籌措及回饋計畫

(一)經費籌措

本案係由新竹縣政府公開甄選投標廠商參與本案之區段徵收開發作業，開發所需經費均由得標廠商自行籌措支應。

(二)回饋計畫

依據新竹縣政府與廠商簽訂之「科學工業園區特定區新竹縣轄竹東鎮區段徵收委託開發案」契約第十條回饋計畫規定，廠商除須籌措本案所需各項區段徵收開發經費及協助辦理各項開發作業外，應將區段徵收完成後之機關用地1.5994公頃與水資源回收處理中心用地3.23公頃無償登記為新竹縣所有以作為本案回饋標的外，並應另行提供新台幣1,000萬元做為現金回饋，惟該回饋部分不予納入本案開發成本費用核計標的。

四、申領抵價地比例暨住宅區、商業區之平均土地成本分析

本案抵價地發還比例參照新竹縣其他區段徵收開發案之數據訂為40%，並假設土地所有權人申領抵價地比例為85%至100%之情境下推估本案開發成本，相關數據如表6-5所示。惟參考新竹縣政府辦理其他區段徵收開發案之經驗，土地所有權人實際申領抵價地比例多為95%以上，基於同一申領水準之假設情境，則本案剩餘住宅區及商業區之平均土地成本約為每坪140,218元至174,223元之間。

表 6-5 本細部計畫區段徵收私有土地申領抵價地比例暨住宅區、商業區之平均土地成本分析表

私有土地申領抵價地比例(%)		85%	90%	95%	100%
開發總成本(萬元)		1,774,049	1,653,195	1,532,340	1,411,485
專案讓售土地(公頃)	第1、2種住宅區、第1種商業區	24.0656	17.4269	10.7881	4.1493
	第2種商業區	11.4765	11.4765	11.4765	11.4765
	產業專用區	38.2107	38.2107	38.2107	38.2107
	工業區	0.2842	0.2842	0.2842	0.2842
	天然氣設施專用區	0.2082	0.2082	0.2082	0.2082
	灌溉設施專用區	0.3727	0.3727	0.3727	0.3727
	加油站專用區	0.2067	0.2067	0.2067	0.2067
	瓦斯減壓站專用區	0.0424	0.0424	0.0424	0.0424
小計		74.8670	68.2283	61.5895	54.9507
剩餘土地平均成本(元/坪)		78,334	80,100	82,248	84,914
剩餘住宅區、商業區平均土地成本(元/坪)		110,318	121,834	140,218	174,223

註：1. 本表各項參數均為假設值，未來仍應實際狀況調整之。

2. 工業區、天然氣設施專用區、灌溉設施專用區、加油站專用區、瓦斯減壓站專用區土地以9,000元估算，產業專用區土地以15,125元估算，依估算剩餘住宅區、商業區平均土地成本。

伍、其他

除區段徵收、已開闢並取得之公共設施用地及柯子湖溪外，其餘公共設施用地取得方式說明如：

道路用地(0.5974 公頃)部分除由目的事業主管機關依規辦理用地取得事宜外，如其區位與 有工廠、工研 、 相鄰，得納入該相鄰之土地辦理整體開發，並依主要計畫規定辦理。

陸、事業及財務計畫

本計畫區採區段徵收開發部分，其實施進度預計於民國 105 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 辦理期程而定，惟配合本計畫區段徵收時程建議應於 104 年完成。

表 6-6 事業及財務計畫估算表(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				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期(年度)	經費來源
		徵收	撥用	協議價購	其他	土地取得費	地上物補償費	工程及設計費	合計			
道路用地	0.5974					11,041	879	1,195	13,115	縣政府或竹東鎮公所	-	縣政府或竹東鎮公所列預算
河川區(排水使用)	8.7656					36,447	-	-	36,447	水利	104	水利列預算
河川區(排水使用)兼供道路使用	0.4446					1,849	-	-	1,849	水利	104	水利列預算
合計	9.8076	-	-	-	-	49,337	879	1,195	51,411	-	-	-

註：1. 開闢經費及預定完成期 係屬預估，未來應依主辦單位實際辦理情形而定。

2. 河川區(排水使用)及河川區(排水使用)兼供道路使用部分，係自「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。

3. 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 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。