

第八章 事業及財務計畫

新市鎮開發期程長達數十年，所需開發經費龐大，自民國83年度成立新市鎮開發基金後，因國庫撥充基金數遠較原預定額度200億元低，致自有資金偏低，且自民國84年後不動產市場呈現低迷不景氣，乃造成開發進度減緩和財務負擔沉重，顯示原定新市鎮開發目標已不符時宜。

為避免新市鎮開發基金短絀擴大，行政院於民國91年12月30日以院授主孝三字第091008774號函送「中央政府非營業特種基金存續原則」暨依據該原則檢討中央政府非營業特種基金裁撤、簡併暨財務及財產經管改進意見各一份，該意見略以：「新市鎮開發基金原設置任務已不存在，應儘速修正開發計畫朝結束開發方向規劃報院核定」，且國家資產經營管理委員會民國92年10月2日第16次會議決議略以：「住宅市場已供過於求，新市鎮開發基金原設置功能已不復存在，請內政部修正新市鎮開發計畫報院，朝結束開發方向辦理，相關未結業務之處理方式，請一併於修正計畫中敘明」。據此，內政部乃辦理「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」（草案），以有效改善新市鎮財務狀況，加速土地銷售，減低國庫負擔，並維持相關未結業務之辦理。

因此，本計畫依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」內容，配合修正「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案」之事業及財務計畫內容，以下及針對修正後之計畫目標與調整原則、實質推動計畫及開發經費需求、土地銷售計畫及收入、財務效益分析等分別說明。

第一節 計畫目標與調整原則

一、財務計畫之目標

本計畫之財務計畫配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」內容，設定以加速銷售完竣可標（讓）售土地，完成第1期發展區公共工程建設為目標。

二、財務計畫之調整原則

為達成上述之計畫目標，依據民國95年6月21日行政院經濟建設委員會總字第0950002513號函及95年6月30日行政院秘書長院臺建字第0950030821號函示，配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」內容依下列原則進行財務計畫之調整：

- （一）高雄新市鎮第1期發展區由營建署辦理建設，應以賡續完成既定公共工程建設項目為重點，以加速土地銷售及人口進駐。
- （二）計畫經費需求主要包括賡續完成高雄新市鎮第1期發展區既定公共工程建設項目與聯外設施，各項建設事業經費來源由主辦機關依權責負責籌措，其中由內政部營建署主辦之第1期發展區建設項目所需經費由新市鎮開發建設基金支應。

- (三) 為加速新市鎮第 1 期發展區之土地銷售，區內必要之公共設施應檢討辦理開發，區外自來水及聯外交通等建設經費，應確實檢討各項公共設施之投資規模，協調各部會及地方政府依據預算程序報行政院核定。
- (四) 積極協調各有關部會及尋覓潛在買主，研擬提供各需地機關及民間業者進駐新市鎮及購買土地之誘因，並於財務計畫中訂定各年期售地目標，必要時可採調整售價方式辦理，以符市場需求。
- (五) 由內政部持續辦理第 1 期發展區土地之銷售，並配合通盤檢討作業檢討都市計畫使用分區，以整併零星土地，適度調整容積及採不同基地間容積彈性處理方式辦理，創造較高銷售價值。

第二節 實質推動計畫及開發經費需求

一、實質推動計畫

依據前述計畫調整原則，高雄新市鎮第1期發展區以賡續完成既定公共工程建設項目為重點，由營建署辦理建設，並由新市鎮開發建設基金支應；而聯外設施（高雄輕軌捷運系統）建設經費來源由主辦機關依權責負責籌措。因此第1期發展區之實質推動計畫依辦理權責分為區內延續性公共工程建設及高雄輕軌捷運系統建設二部分說明之。

依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」內容，高雄新市鎮第1期發展區之既定公共工程建設項目擬由營建署辦理建設，以便加速土地銷售及人口進駐，相關後續推動工作項目如表8-2-1所示，所需經費約26.91億元。

表 8-2-1 後續工作項目表

項目	金額（億元）
1.街廓用地既埋垃圾清除作業暨整地工程	3.48
2.公共設施移交地方維管補助費	5.37
3.公有土地撥用價款	5.42
4.三角公園第二期工程	0.20
5.都市計畫第二次通盤檢討與訂樁作業	0.27
6.其他支出（含利息費用、行銷管理總費用、其他相關費用）	12.17
合計	26.91

二、開發經費需求

高雄新市鎮第1期發展區之開發經費需求主要包括已執行之開發經費及後續應執行實質推動計畫經費需求。依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」之開發經費需求，本計畫開發總經費為139.69億元，其中迄100年12月已執行112.78億元，後續應執行26.91億元。

而為減輕新市鎮開發單位財務負擔壓力，依前述計畫調整原則，未來新市鎮的開發方式，除內政部營建署主辦之第1期發展區內公共工程建設事項所需經費由新市鎮開發建設基金支應外，聯外道路與區域性運輸設施則由各目的事業主管單位循公務預算編列支應。因此，開發總經費負擔情形，內政部營建署應負擔139.69億元（迄100年12月已執行112.78億元），經修訂後高雄新市鎮第1期發展區開發經費需求及營建署各年度開發經費需求概估如表8-2-2所示。

表 8-2-2 高雄新市鎮第1期發展區開發經費需求概估表

項目	經費（億元）	經費來源	主辦機關
已執行開發經費（截至100年12月止）	112.78	新市鎮開發基金	內政部營建署
區內延續性公共工程建設工作	26.91	新市鎮開發基金	內政部營建署
總計	139.69	-	

第三節 土地銷售計畫及收入

一、已銷售及待售土地面積

高雄新市鎮第1期發展區辦理區段徵收面積為270.64公頃，除分回抵價地71.65公頃外，取得無償公共設施用地75.57公頃，可標讓售及有償撥用土地74.98公頃。高雄新市鎮第1期發展區自92年8月迄100年12月底止，已標讓售土地總面積44.28公頃，待標讓售土地總面積29.92公頃。

二、土地銷售收入

(一) 土地銷售單價

目前計畫區內商業區已標售土地平均單價為42,596元/m²，住宅區銷售平均單價約為23,230元/m²，車站專用區土地銷售平均單價為42,000元/m²，行政區土地銷售平均單價為42,000元/m²，詳如表8-3-1所示。

表 8-3-1 各土地使用分區土地平均標讓售單價一覽表

使用分區		平均標讓售單價	
		元/m ²	元/坪
商業區	社區商業區	41,869	138,410
	住商混合區	43,338	143,264
	平均單價	42,596	140,813
住宅區	住六	27,868	92,125
行政區		42,000	138,844

註：調查時間民國100年12月。

(二) 土地銷售收入

高雄新市鎮細部計畫區之收入包括土地讓、標售及撥用予需地機關、地方政府及各事業單位之土地銷售收入。

高雄新市鎮計可標讓售土地74.98公頃，截至民國100年12月底止，高雄新市鎮已標讓售土地面積計44.28公頃，土地銷售金額計新台幣11億5,935萬元，尚餘29.92公頃之土地尚未標讓售。

第四節 配合事項

一、樁位測定

高雄新市鎮第一期細部計畫區應配合本次配合主要計畫第二次通盤檢討調整之都市計畫成果，儘速進行都市計畫範圍樁位之測定與公告實施作業。

二、本計畫與相關都市計畫之效力

本計畫新訂都市計畫發布實施時，已同時公告廢止於本計畫範圍內原有之都市計畫，原有都市計畫則應配合第一期細部計畫區計畫範圍，於其通盤檢討作業時將應屬本計畫範圍之土地調整剔除；因本次配合主要計畫第二次通盤檢討範圍調整剔除於本新市鎮計畫範圍外者，於本次配合主要計畫第二次通盤檢討發布實施時，亦同時恢復由原有都市計畫管制，以利都市計畫管轄權責之落實。

三、公有地參與區段徵收作業配申土地，應與開發單位取得之土地統籌運用。