檔　　號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
聯絡人：梁文文02-33567170
電子信箱：wwliang@ey.gov.tw

受文者：內政部

發文日期： 中華民國109年6月5日
發文字號：院臺建字第1090016175號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(附件大小超出限制，請至https://attachment.ey.gov.tw/下載，識別碼：33e8)

裝

主旨：有關「機場捷運沿線站區周邊土地開發 A7站區開發案興辦事業計畫」修訂版草案一案，同意修正，檢附修正後計畫一份，並照核復事項辦理。

說明：復109年2月26日台內營字第1090803745號函。

核復事項：

訂

一、請賡續規劃推動站區內交通路網、道路照明、污水下水道及水土保持等公共設施。

二、有關不予開發區域之現有大量廢棄物（土）及環境回復等事宜，請協調相關部會與桃園市政府建立監控機制，擬訂配套措施周妥處理。

線

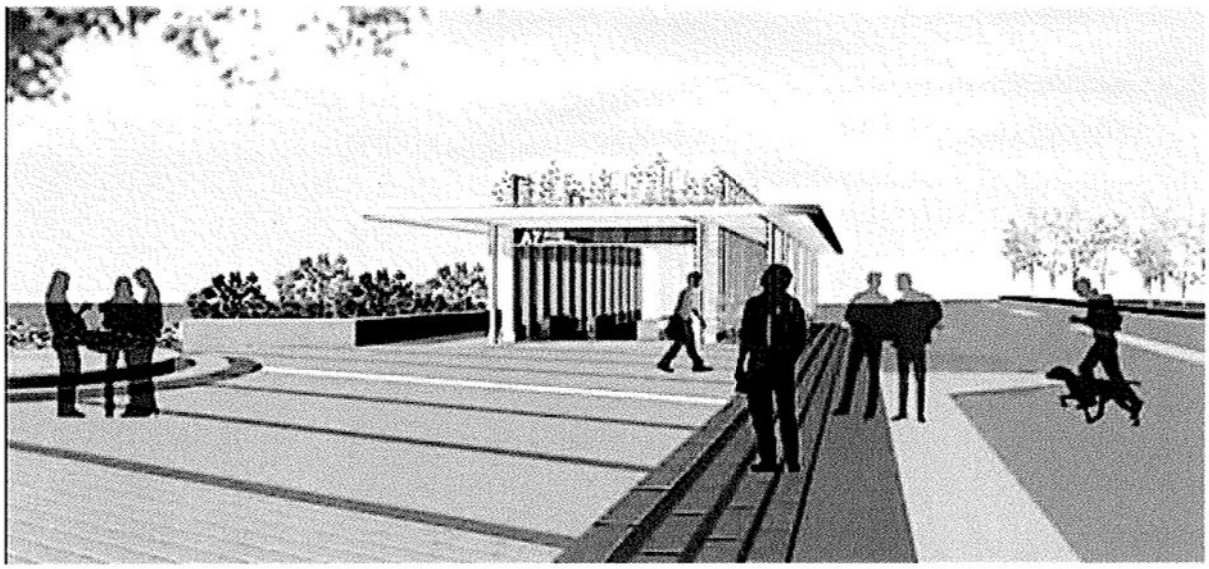
三、本計畫已列為部會管制計畫，請本於權責補充計畫績效指標及明確計畫開發期程（以99年至113年底施工年期為聚焦範圍），並確實管考。

正本：內政部
副本：國家發展委員會 電子公文交換章 2020/06/05 14:20:12

新市鎮建設組
1090042542

機場捷運沿線站區周邊土地開發

—A7 站區開發案興辦事業計畫(修訂版)



109 年 6 月

16175

目　　錄

壹、計畫緣起.....1

貳、計畫目標.....5

參、法令依據.....7

肆、現行相關政策及方案之檢討.....8

伍、環境變遷檢討.....10

陸、計畫修正理由說明.....11

柒、計畫範圍及都市計畫規劃內容.....12

捌、土地價格評估.....30

玖、抵價地發還及申領比例變動評估.....38

拾、財務計畫分析.....42

拾壹、各單位分工執掌及工作進度.....69

拾貳、開發效益及影響.....85

拾參、風險管理.....87

拾肆、附錄.....91

EY18

圖 目 錄

圖 1　林口特定區行政區劃示意圖.....14
圖 2　現行林口特定區計畫示意圖.....15
圖 3　本計畫周邊位置示意圖.....16
圖 4-1 本計畫範圍示意圖(修正前).....18
圖 4-2 本計畫範圍示意圖(修正後).....19
圖 5-1 本計畫原都市計畫規劃草案示意圖.....25
圖 5-2 本計畫現行都市計畫規劃示意圖.....26
圖 6-1 本計畫土地使用現況(開發前).....28
圖 6-2 本計畫土地使用現況(開發後).....29
圖 7-1 本計畫土地權屬分布示意圖(開發前).....31
圖 7-2 本計畫土地權屬分布示意圖(開發後).....32
圖 8　本計畫開發流程圖.....83

EY18

表 目 錄

表 1-1 土地使用計畫面積對照表.....23
表 1-2 現行土地使用計畫面積表.....24
表 2 本計畫區土地權屬表.....30
表 3 本計畫區土地交易行情一覽表.....34
表 4 住商工平均地價一覽表.....36
表 5 影響區段徵收財務主要變數(一).....39
表 6 影響區段徵收財務主要變數(二).....39
表 7 財務敏感度分析表.....41
表 8 區段徵收開發總費用概估分析表.....49
表 9 區段徵收後土地處分收入概估表.....55
表 10-1 本計畫現金流量分析表(開發前).....57
表 10-2 本計畫現金流量分析表(開發後).....58
表 11 影響財務收支變數分析表.....64
表 12 私有地申領抵價地比例影響財務效益敏感度分析表...65
表 13 地上物補償費及遷移費影響財務效益敏感度分析表...66
表 14 產業專用區預標售價格影響財務效益敏感度分析表...68
表 15 本計畫相關部門分工表.....73
表 16 本計畫工作進度表.....84
表 17 公有土地領地對剩餘可建地面積影響分析表.....88

壹、計畫緣起

一、緣起

為配合林口地區都市發展及機場捷運系統於 103 年全線通車，宜結合大眾運輸導向發展模式(TOD)與生活機能，積極開發捷運系統沿線站區周邊土地，俾整合站區周邊土地開發作業並兼顧捷運運量與營運成本。

99 年間行政院研究發展考核委員會運用網路辦理「十大民怨」民調，發現「都會地區房價過高」為民怨之榜首。為供給合理價格之房屋，爰規劃於機場、捷運周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，讓民眾可以便宜購屋。

本計畫位於「桃園國際航空城」附近，並觸及「便捷交通網」與「振興老舊及發展落後地區」，型塑北臺灣科技走廊，有助「產業創新走廊」之實現。

由於當時正在興建中之機場捷運 A1 至 A9 車站，除 A7 車站周邊土地為農業區外，其餘各站周邊土地均已為都市發展區，案經行政院邀集相關單位勘查捷運系統沿線站區周邊土地會商相關單位獲致共識—機場捷運A7站區周邊土地適合前開政策指示，應積極辦理開發。

二、歷次會議(會勘)情形概述

（一）98 年 11 月 26 日本部營建署邀集相關單位至機場捷運線林口 A7 站鄰近地區及 A9 至 A10 沿線勘選，初步評估，

以A7站周圍之農業區、保護區較為符合需求。

（二）98年12月22日行政院林前秘書長中森主持之「研商機場捷運沿線站區周邊土地開發相關事宜」會議，就本計畫為下列指示，爰開始陸續與相關單位協商及規劃本計畫之相關工作：

1.為配合政府開發捷運場站周邊土地，規劃產業發展專用區及合宜價位住宅用地，以達提高捷運運量促進捷運場站周邊發展之目標，本機場捷運A7車站周圍地區開發案確有需要，請本部營建署彙整各單位所提意見納供規劃參考並儘速完成規劃。

2.本計畫A7車站周邊區段徵收作業部分，仍請本部地政司及土地重劃工程處主辦，並請桃園縣政府及臺北縣政府協辦。

3.本計畫開發相關經費支應，規劃以運用新市鎮開發基金方式辦理，相關作業程序請主計處協助地政司及營建署辦理；有關本計畫經費支用，宜評估以產業專用區土地預為標售方式辦理，俾加速帶動產業發展，並多引進民間資金，以降低政府財政負擔。

4.請臺北縣政府清查目前縣內各都市計畫區及各機場捷運沿線站區周邊開發案釋出之公、私有土地資料，並評估配合提供土地推動合宜價位住宅政策之可行性。

（三）98年12月29日行政院吳前院長敦義聽取「機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案」，原則同意本開發規劃案，請各相關單位配合辦理後續事項，加速本計畫之

推行，並對本計畫裁示事項如次：

1.原則同意本部所提報「機場捷運林口 A7 站區周邊土地開發案」，請本部營建署彙整與會各單位所提意見納入規劃參考並積極辦理，其相關作業，請各部會積極推動辦理。

2.本計畫區段徵收作業部分由本部主辦，並請臺北縣政府及桃園縣政府協辦。

3.本計畫開發之財務計畫請主計處協助本部研擬規劃，應朝引進民間資金方式辦理，以利加速帶動產業發展及降低政府資金周轉負擔。

（四）99 年 1 月 6 日行政院吳前院長敦義再次聽取「機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案」，針對本計畫進一步裁示事項如次：

1.本計畫報載未來建築售價為每坪 10 萬元，與本人原意不符，其原意為土地開發成本為每坪 10-12 萬元，故未來應以真正原意來說明，否則恐引發民眾對售價之爭議，避免不必要之困擾。

2.本計畫開發期程應以捷運 102 年底通車時，完成所招商之民間企業總部大樓落成為目標，否則至少亦須以平價住宅興建完成為目標，相關作業期程應以此有效規劃。

3.本計畫開發請採預標售方式辦理，並引進民間投資興建開發，以減少政府之財務壓力，區段徵收則採政府辦理為原則，並請本部辦理。

4.有關本計畫範圍之土地在臺北縣部分僅為少數之土地，請予剔除以避免未來土地開發及建設時產生須向二縣府申請之困擾。

5.本計畫山坡地部分請協調農委會水保局協助檢討解編，以合乎實際現況及未來開發之需要。

6.本計畫區段徵收應採先行區段徵收方式辦理，都市計畫期程應配合調整，並有效配合預標售之時程作業。

7.相關單位所需配合事項請本部營建署先行協調，如有需要再請林前秘書長中森予以協調。

（五）99 年 1 月 11 日及 12 日，本部營建署與相關單位協商，獲致初步協商結果，包括經費來源、工作項目、辦理機關等。

（六）99 年 2 月 3 日行政院吳前院長敦義聽取「捷運機場 A7 站區周邊土地開發案、東北角風景特定區土地利用案、台 2 丙線(基福公路)興建及改善工程辦理情形案簡報」簡報會議，針對本計畫裁示事項如次：

1.產業專用區土地應以帶動產業發展為主，不得供一般住宅使用，僅得供給員工宿舍之用。

2.為積極推動本開發案，請將部分相關工作項目之期程提前開辦，並納入修正興辦事業計畫。

3.本開發案之規劃操作模式完備，請規劃團隊複製規劃操作經驗，落實於其他捷運站區之開發。

貳、計畫目標

本計畫開發前預計達成住宅、交通、產業等三方面之目標，依本計畫開發實際執行成果，亦已配合機場捷運實際於 106 年全線通車時程，達成提供合理價格之合宜住宅、引導機場捷運 A7 站區周邊土地發展壓力、提供產業專用區土地供台商鮭魚返鄉暨廠商創新投資新腹地等目標，故本次未修正計畫目標，茲就本計畫目標說明如次：

一、提供合理價格合宜住宅並帶動建築產品市場新思維

回顧 98 年間，「都會地區房價過高」為民怨之首，尤以北台灣都會地區為最。為有效紓緩民眾購屋房貸壓力，經考量交通與土地價格現況後，以機場捷運系統 A7 站周邊土地為優選地區，故本計畫規劃積極開發該地區，作為興建合宜住宅之基地，期能滿足部分民眾購屋需求，並建立合宜住宅市場區隔性，在政府的引導下帶動建築產品市場新思維。

二、引導車站周邊土地發展壓力並兼顧捷運營運

重大之交通建設往往帶來車潮與人潮，相對亦會帶動交通樞紐地區如車站、交流道附近周邊土地之發展。若未適當加以規範引導，則土地易遭民眾誤用濫用，而影響地區整體發展，並有礙地區觀瞻，甚至形成未來發展阻礙或抗爭壓力。

本計畫針對捷運站周邊地區土地未來使用之擬定，期配合機場捷運全線通車，能適當引導土地發展，化解開發壓力，並期引進適量居住人口，提高機場捷運運作效率並兼顧營運。

三、提供台商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地

近年來由於國際投資環境改變，加以我國戮力改善本身投資環境體質，許多原本外出投資之本土廠商，選擇返國投資，惟在北部區域快速發展下，產業用地已不敷需求。本計畫藉此發展契機，併行規劃適量產業專用區土地，期增加北台灣產業發展用地，及藉此型塑北台灣「產業創新走廊」，以引領台商鮭魚返鄉投資建設與本土廠商進駐，落實台灣產業紮根，並創造更多就業機會。

EY18

參、法令依據

一、土地徵收條例暨其施行細則。

二、平均地權條例暨其施行細則。

三、區段徵收實施辦法。

四、都市計畫法。

五、新市鎮開發條例暨其施行細則。

EY18

EY18

肆、現行相關政策及方案之檢討

本計畫經行政院99年3月10日院臺建字第0990012031號函核定為採全區一次開發，按依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」研處後，本計畫未劃出山坡地範圍者經納入第2期辦理，案經100年2月15日本部都委會第749次會議審定，惟尚未完成核定及發布實施，未來將俟環境影響評估通過後再行開發。嗣行政院100年3月16日函同意將區內186.58公頃土地劃出山坡地範圍，並經行政院農業委員會100年3月29日公告劃出在案，爰賡續以上開區內劃出山坡地範圍為第1期先進行開發，其餘土地則納入第2期，後續再行開發。

惟本部於105年7月25日召開研商林口特定區計畫（配合「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」)（第二期）開發案會議，會中葉前部長俊榮指示事項略以：「一、…第二期開發案前於104年8月間業經本部政策決定終止開發，本次討論後，基於抵價地不足分配且初判有大量陳年廢棄物（土）違規傾倒情事等因素，宜維持不開發…。三、A7二期後續辦理程序，先請營建署與地政司及桃園市政府協商確認必要性聯繫道路用地取得與開闢主體後，提報內政部都市計畫委員會辦理都市計畫變更與報請行政院核定修正興辦事業計畫。」。

又本計畫於107年間經監察院糾正，其審核意見要求本部改善作為中，包含加強比對不同年期地形等高線變化較大之警示區，辦理地質鑽探作業，判定是否存在非原生土壤，作為劃

出計畫範圍之參考依據在案。案經本部就上開第 2 期範圍辦理地質鑽探作業後，初步評估恐存在有大量陳年廢棄物(土)違規傾倒情事。

綜上，本計畫原規劃採全區一次開發，嗣依劃出山坡地範圍與否分為兩期開發，現又因第 2 期範圍經調查遭掩埋大量廢棄物(土)，於重新檢討後，經評估宜維持現狀不予開發，故修正本計畫範圍為以原第 1 期範圍為之。至原納入第 2 期開發部分，則回歸林口特定區計畫範圍，並維持現狀（保護區及農業區）不予開發。惟基於交通路網完整性考量，其中屬本計畫已開發區與該範圍間之必要性聯絡道路將仍予以闢建，以利已闢建之道路系統串連，並發揮本計畫之綜效。

EY18

伍、環境變遷檢討

本計畫已開發範圍施工期間，除住五用地發現約 34 萬立方公尺大量廢棄物，於評估確認該用地無法作為建築使用後，業經辦竣廢止區段徵收作業，並剔除開發範圍外，其餘開挖時發現之廢棄物，已辦理分選及清運。

本計畫已開發範圍外未劃出山坡地範圍之土地，經調查遭掩埋大量廢棄物(土)，基於未來使用安全性及存有開發公益性不足情形，經重新檢討評估宜維持現狀不予開發。惟本計畫道路系統規劃係以全區為標的設計，部分道路分屬一、二期範圍內，現今第一期工程業已完工並完成道路使用，但部分路段屬第二期範圍之必要性聯絡道路，因未能施作以致原規劃道路系統無法串連。基於交通路網完整性考量，及為發揮本計畫之綜效，爰將部分農業區、保護區變更為道路用地予以闢建，以提高該地區交通可及性，其餘原第 2 期範圍土地，則維持原計畫（即林口特定區計畫），以避免過多的人為擾動，影響原有自然環境。

EY18

陸、計畫修正理由說明

本計畫自 99 年間核定迄今，為應實際執行需要，經歷次都市計畫變更後，依本部都委會 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審議通過內容，其計畫範圍已變更（原計畫範圍未開發部分，除就必要性聯絡道路進行闢建外，其餘維持現狀（保護區及農業區）不予開發），爰本計畫範圍應予修正，以符實際；又基於依本計畫實際執行現況及預估未來相關作業辦理期程，如公共工程執行進度預估至 113 年完成、都市計畫書之計畫年期為至 115 年及污水下水道系統計畫期程預計至 119 年完成等，其完成期限均已超過原核定之計畫期程 108 年，為利後續相關工作遂行，本計畫期程亦需依實際執行需要予以展延，爰修正本計畫內容俾據以執行。

EY18

柒、計畫範圍及都市計畫規劃內容

一、林口特定區計畫概要

「林口特定區計畫」源於 59 年 11 月由經合會擬定，後由臺灣省政府公共工程局於 62 年 2 月擬定都市化地區都市計畫草案，於 63 年 12 月層報本部核定。嗣後為配合實際發展需要與開發單位要求，陸續辦理 30 餘處個案變更與 5 處細部計畫，為避免零散發展影響新市鎮之整體發展，自 70 年 8 月起辦理地形測量及第一次通盤檢討，於 75 年 10 月發布實施，其後歷經 15 件個案變更及 2 件細部計畫，又配合公共設施保留地取得方案，於 77 年 3 月辦理變更林口特定區計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)，並於 79 年 3 月發布實施。

變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)案則於 85 年 3 月至 89 年 11 月間，分 6 次由改制前臺北縣、桃園縣政府發布實施。另林口特定區計畫(第三次通盤檢討)案包含土地使用分區管制要點等共分 8 次發布實施，迄後共辦理 37 次個案變更，經彙整納入林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案，併同於 108 年 1 月發布實施，是為現行之林口特定區計畫。

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣，南接臺 1 號省道北側，西與桃園相臨。計畫範圍跨越臺北與桃園兩縣，行政轄區在新北市包括五股區、泰山區、新莊區、八里區之部分及林口區全部。在桃園市包括桃園區、蘆竹區、龜山區等部分，共涵蓋 8 個行政區，計畫面積 18,480.38 公頃，詳見圖 1。

林口特定區之都市化地區跨越中山高速公路，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里，範圍包括林口區及龜山區所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之臺地，面積約 1,620 公頃，土地使用分區示意圖詳見圖 2。

EY18

二、計畫區位置

本計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站區周邊地區，區內之機場捷運 A7 站（體育大學站）位屬桃園市龜山區，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學；西側為華亞科技園區，其相關位置詳見圖 3。

EY18

圖 1　林口特定區行政區劃示意圖

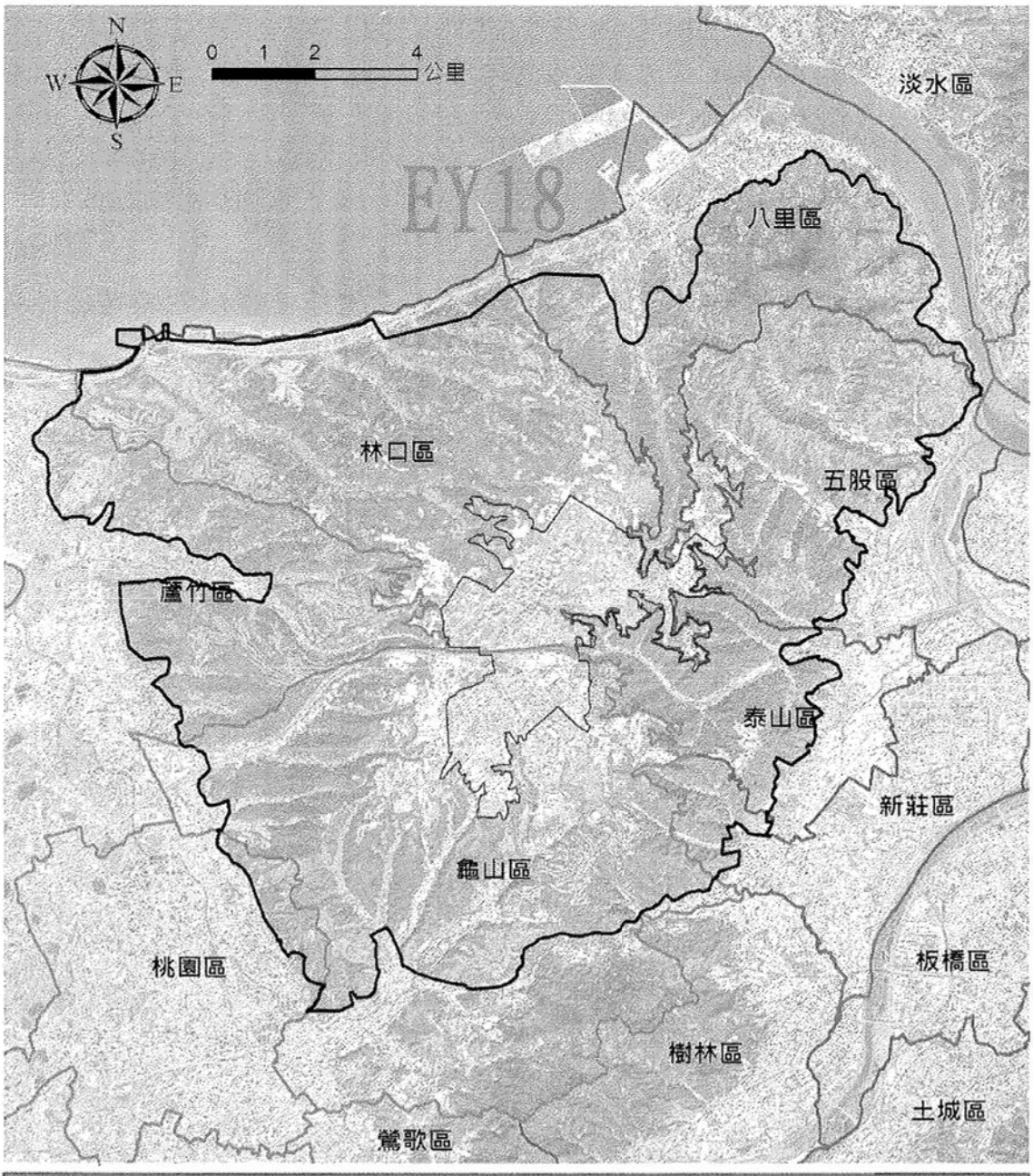


圖 2　現行林口特定區計畫示意圖

圖例

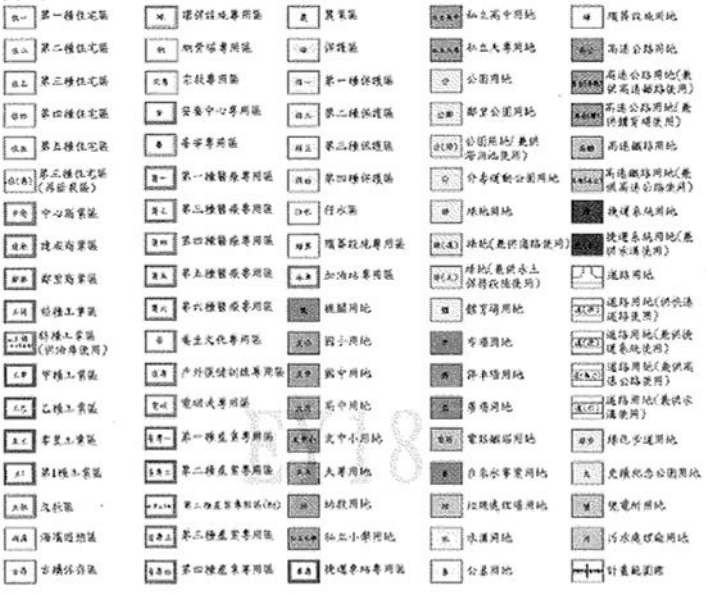
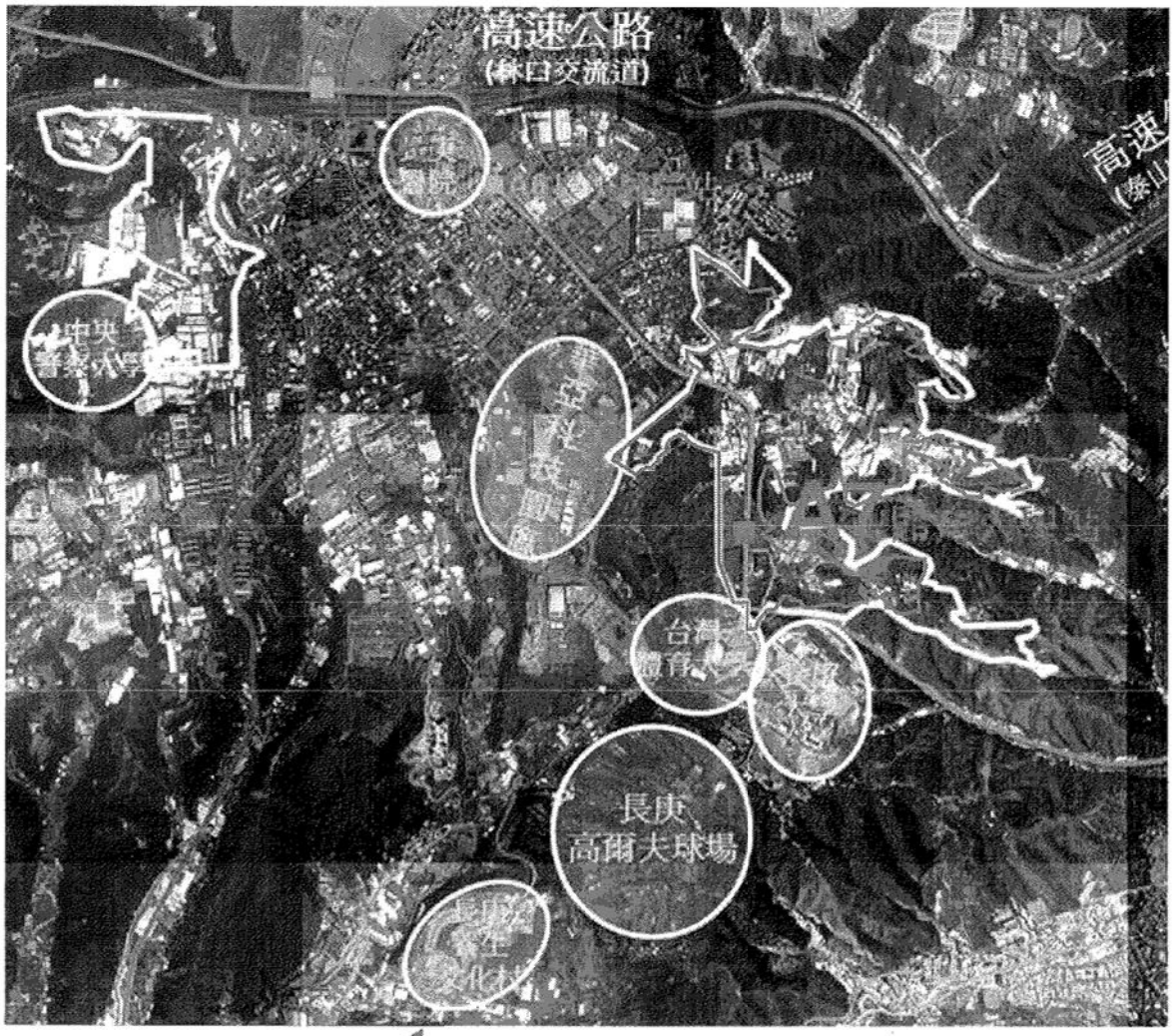


圖 3　本計畫周邊位置示意圖



三、計畫區範圍

本計畫於 99 年間核定之計畫範圍面積計約 226.78 公頃，嗣依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」研處後，區內未劃出山坡地範圍者經納入第 2 期辦理，並經 100 年 2 月 15 日本部都委會第 749 次會議審定，範圍示意圖詳圖 4-1。

惟本部就上開第 2 期範圍辦理地質鑽探作業後，初步評估恐存在有大量陳年廢棄物(土)違規傾倒情事，因此除必要性聯絡道路亟待完成外，其餘地區宜維持現狀（保護區及農業區）不予開發，案經提報本部都委會 107 年 7 月 17 日第 926 次暨 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審議通過，就本計畫原第 2 期範圍必要性聯絡道路需求部分辦理變更，並經桃園市政府 108 年 9 月 17 日公告實施在案，故本計畫範圍修正為原第 1 期部分（即目前已辦理區段徵收範圍及未納入該範圍之住宅區(再發展區)暨已取得開闢之捷運系統用地、電路鐵塔用地），修正後面積約 185.59 公頃，詳圖 4-2 所示。

EY18

圖 4-1　本計畫範圍示意圖(修正前)

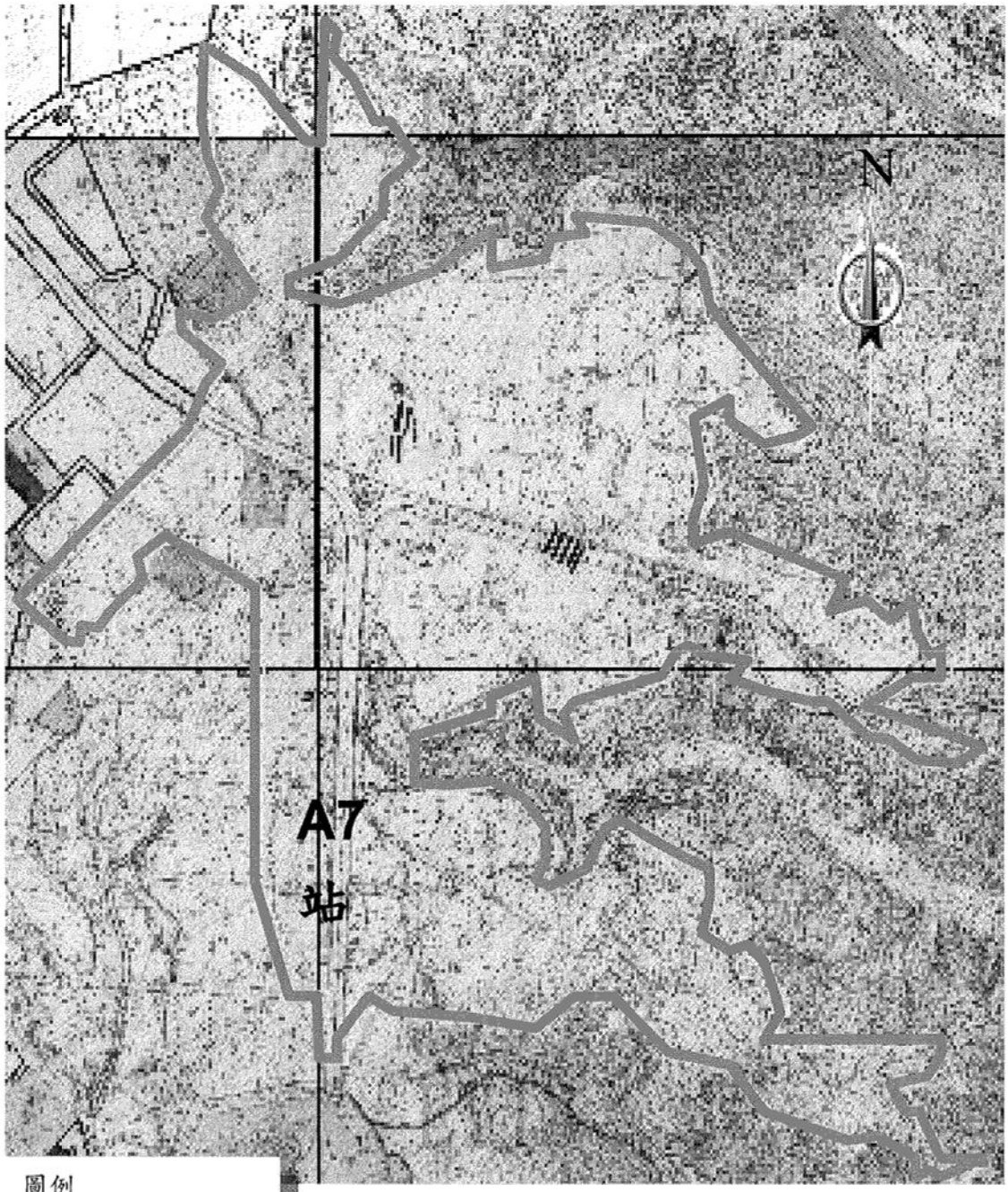
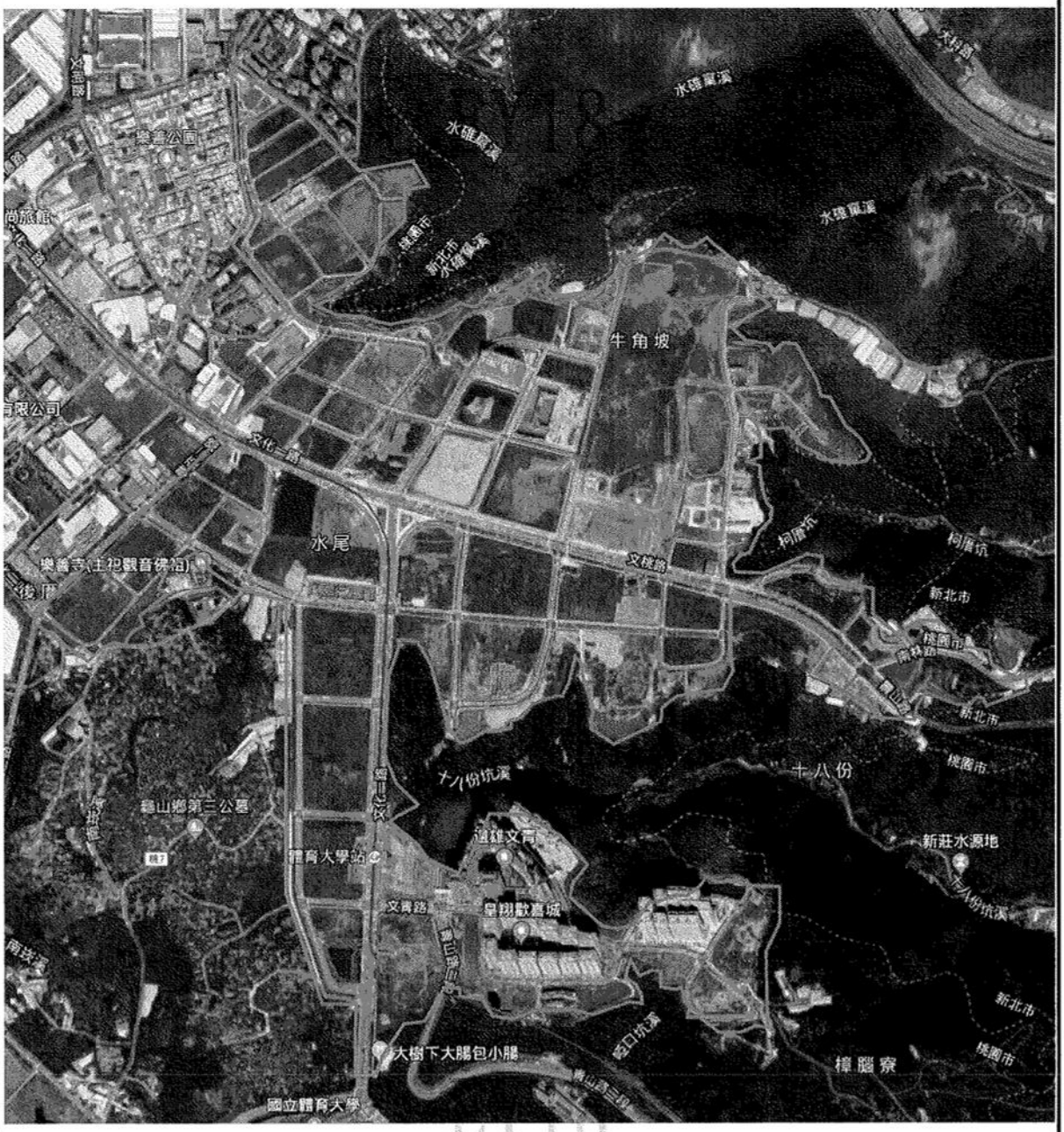


圖 4-2　本計畫範圍示意圖(修正後)



圖例

—— 計畫範圍

四、區段徵收勘選原則

本計畫區段徵收範圍勘選原則如次：

（一）選擇鄰近機場捷運 A7 站區具發展潛力之周邊土地。

（二)開發規模符合開發目的實際需要，並兼顧土地供需平衡。

（三）範圍應力求完整，並儘量避免將合法既成社區、聚落、建物密集地區及公墓用地納入。

（四）坡度較陡地區與其他環境敏感地區不利未來建築使用者，應儘量排除於區段徵收範圍外。

（五）經辦理廢棄物、土壤、地下水調查作業後，確有不利本計畫開發之地區，應儘量排除於區段徵收範圍外。

五、都市計畫規劃情形

（一）都市計畫變更歷程概述

本計畫 99 年間奉核定後，業依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並依土地徵收條例第 4 條規定採先行區段徵收方式辦理，區內各項土地使用配置已有規劃成果。

本計畫都市計畫內容，前經本部都委會 100 年 2 月 15 日第 749 次會議審決，其中該次會議紀錄決議第四項為「本案後續若因配合水土保持計畫、區段徵收作業、環境影響評估相關事宜或其他法令規定事項，涉及需再調整計畫範圍及內容時，請規劃單位將修正後之計畫書、圖報部，再提請委員會審議。」。

嗣『變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-

機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)』案，於 101 年 1 月 20 日發布實施後，旋即辦理區段徵收及各項開發作業。惟於開發過程中發現區內原第五種住宅區部分土地掩埋大量廢棄物，經行政院 103 年 8 月 6 日院臺建字第 1030043402 號函同意回復原分區，爰依前開決議，經提報本部都委會 104 年 6 月 2 日第 852 次會議審議通過恢復原分區並剔除區段徵收範圍。

查本計畫都市計畫於上開 101 年間發布實施後，經配合區段徵收相關作業歷經三階段檢討，其中第一階段變更內容計 6 案，於 103 年 12 月 3 日公告實施；第二階段變更內容共計 1 案，經本部於 104 年 6 月 10 日核定，轉請桃園市政府依法發布實施；第三階段變更內容計 1 案即上述配合廢棄物調整計畫內容，經桃園市政府 104 年 8 月 20 日發布實施，即現行第一期實際計畫內容。

又本計畫原規劃納入第 2 期開發之範圍，經就廢棄物調查及鑽探作業結果，初步評估恐存在有大量陳年廢棄物(土)違規傾倒情事，爰該範圍除必要之聯絡道路外，其餘維持現狀（保護區及農業區）不予開發，則經桃園市政府 108 年 9 月 17 日公告實施在案

(二) 都市計畫規劃內容概述

本計畫都市計畫規劃為配合興建合宜住宅之政策，爰劃設第五種住宅區（供合宜住宅使用）以提供更多居住單

元。同時，為配合引領臺商鮭魚返鄉投資建設，亦規劃產業專用區，供產業進駐以增加工作機會，並引進人潮帶動地方發展。惟為提升整體之生活環境品質，公園、綠地、文中、停車場等用地仍需內部化，以健全整體都市公共設施服務品質，有關本計畫土地使用計畫面積對照表及現行土地使用計畫面積表，詳如表 1-1、表 1-2 所示，至都市計畫規劃配置情形詳如圖 5-1、圖 5-2。

另有關本計畫規劃之產業專用區及提供作合宜住宅使用之第五種住宅區土地主要用途，概述如次：

1.產業專用區土地

本計畫劃設產業專用區，未來供作廠辦大樓、企業總部、科技研發中心、員工宿舍、一般零售業或批發業等使用，將採預標售方式，吸引相關產業進駐，主要以國內外大企業為招商對象。

2.第五種住宅區土地（供合宜住宅使用）

本計畫劃設之住宅區，除供原土地所有權人申領抵價地分配外，政府將優先保留一定面積供作合宜住宅興建使用，以供給合理價格之房屋，有效滿足民眾購屋需求，並帶動建築產品市場新思維。

表 1-1　土地使用計畫面積對照表

項目		修正前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)		修正後	
			增加	減少	計畫面積(公頃)	百分比(%)
使用分區	住宅區	73.53	-	20.16	53.37	28.76
	商業區	17.14	9.33	-	26.47	14.26
	產業專用區	66.88	-	27.44	39.44	21.25
	乙種工業區	-	3.58	-	3.58	1.93
	加油站專用區	-	0.15	-	0.15	0.08
	農業區	-	0.27	-	0.27	0.15
	合計	**157.55**	**13.33**	**47.60**	**123.28**	**66.43**
公共設施用地	機關用地	0.27	-	0.27	-	-
	公園用地	9.75	-	7.05	2.70	1.46
	公園用地(兼供滯洪池使用)	-	11.15	-	11.15	6.01
	綠地	9.44	-	5.80	3.64	1.96
	文中用地	4.02	-	4.02	-	-
	文小用地	3.87	-	3.87	-	-
	文中小用地	-	4.05	-	4.05	2.18
	停車場用地	3.36	-	3.28	0.08	0.04
	水溝用地	0.04	-	0.02	0.02	0.01
	道路用地	38.48	-	2.90	35.58	19.17
	廣場用地	-	1.31	-	1.31	0.71
	變電所用地	-	0.65	-	0.65	0.35
	污水處理廠用地	-	1.96	-	1.96	1.06
	電路鐵塔用地	-	0.35	-	0.35	0.18
	捷運系統用地	-	0.82	-	0.82	0.44
	合計	**69.23**	**20.29**	**27.21**	**62.31**	**33.57**
總計		**226.78**	**33.62**	**74.81**	**185.59**	**100.00**

註：1.檢討前計畫面積係以行政院 99 年 3 月 10 日函核定之本計畫表 4 土地使用分區面積表所載面積計列。

2.檢討後計畫面積中，屬區段徵收範圍計 184.57 公頃，係以地籍整理後土地登記面積計列，其餘 1.02 公頃未納入區段徵收範圍，則以土地登記面積計列，分別為住宅區 0.18 公頃及已取得開關之捷運系統用地 0.82 公頃暨電路鐵塔用地 0.02 公頃。

表 1-2　現行土地使用計畫面積表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	第三種住宅區	12.08	6.51
		第四種住宅區	11.06	5.96
		第五種住宅區	20.20	10.88
		第五種住宅區(供合宜住宅使用)	9.85	5.31
		住宅區(再發展區)	0.18	0.10
		小計	53.37	28.76
	中心商業區		26.47	14.26
	第二種產業專用區		39.44	21.25
	乙種工業區		3.58	1.93
	加油站專用區		0.15	0.08
	農業區		0.27	0.15
	合計		**123.28**	**66.43**
公共設施用地	文中小用地		4.05	2.18
	公園用地		2.70	1.45
	公園用地(兼供滯洪池使用)		11.15	6.01
	綠地		3.64	1.96
	廣場用地		1.31	0.71
	停車場用地		0.08	0.04
	水溝用地		0.02	0.01
	變電所用地		0.65	0.35
	污水處理廠用地		1.96	1.06
	電路鐵塔用地		0.35	0.18
	道路用地		35.58	19.17
	捷運系統用地		0.82	0.44
	合計		**62.31**	**33.57**
總計			**185.59**	**100.00**

註：住宅區(再發展區)(0.18 公頃)及已取得開闢之捷運系統用地(0.82 公頃)暨電路鐵塔用地(0.02 公頃)未納入區段徵收範圍，係以土地登記面積計列，共計 1.02 公頃；其餘面積以區段徵收地籍整理後土地登記面積計列，共計 184.57 公頃。

圖 5-1　本計畫原都市計畫規劃草案示意圖

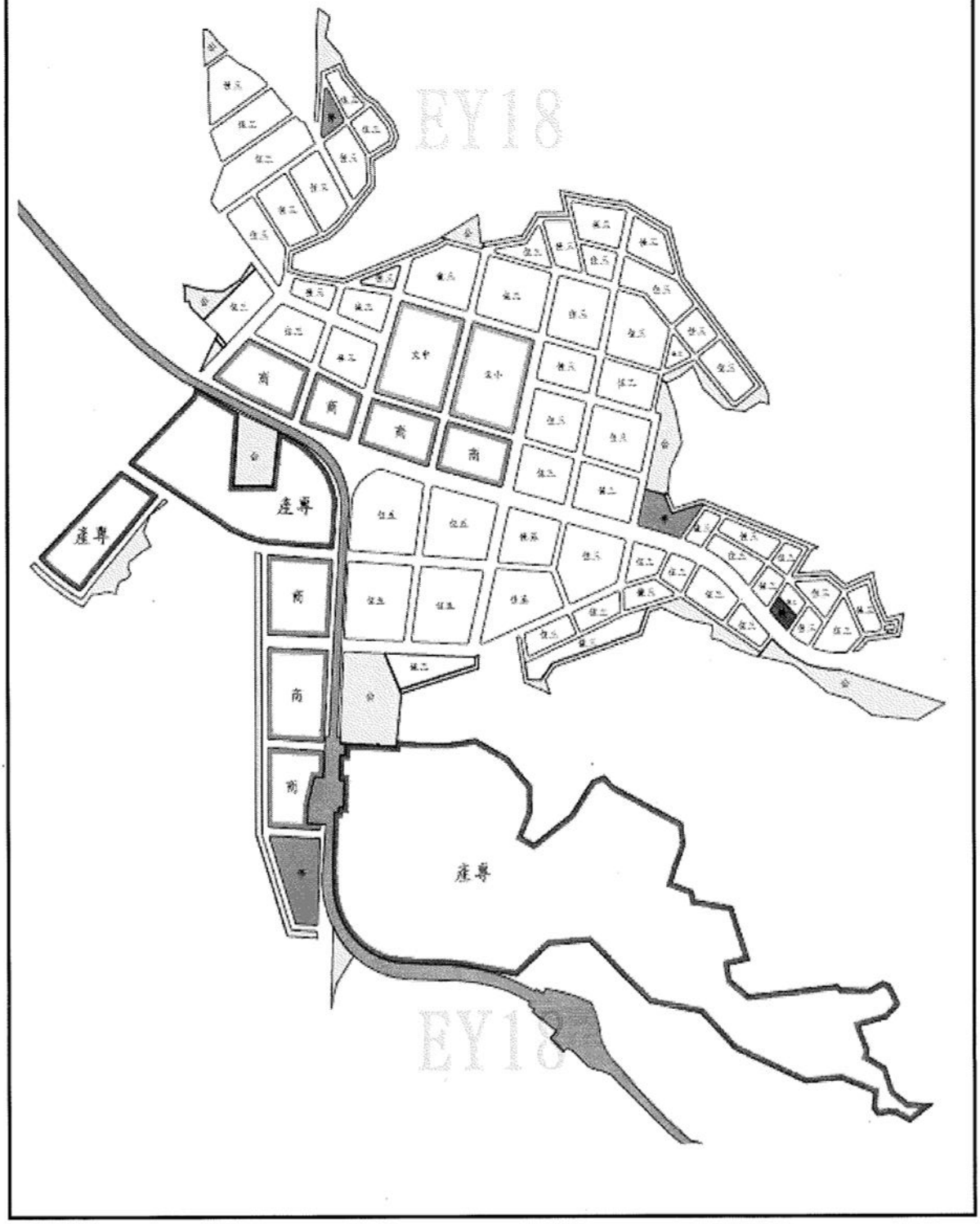
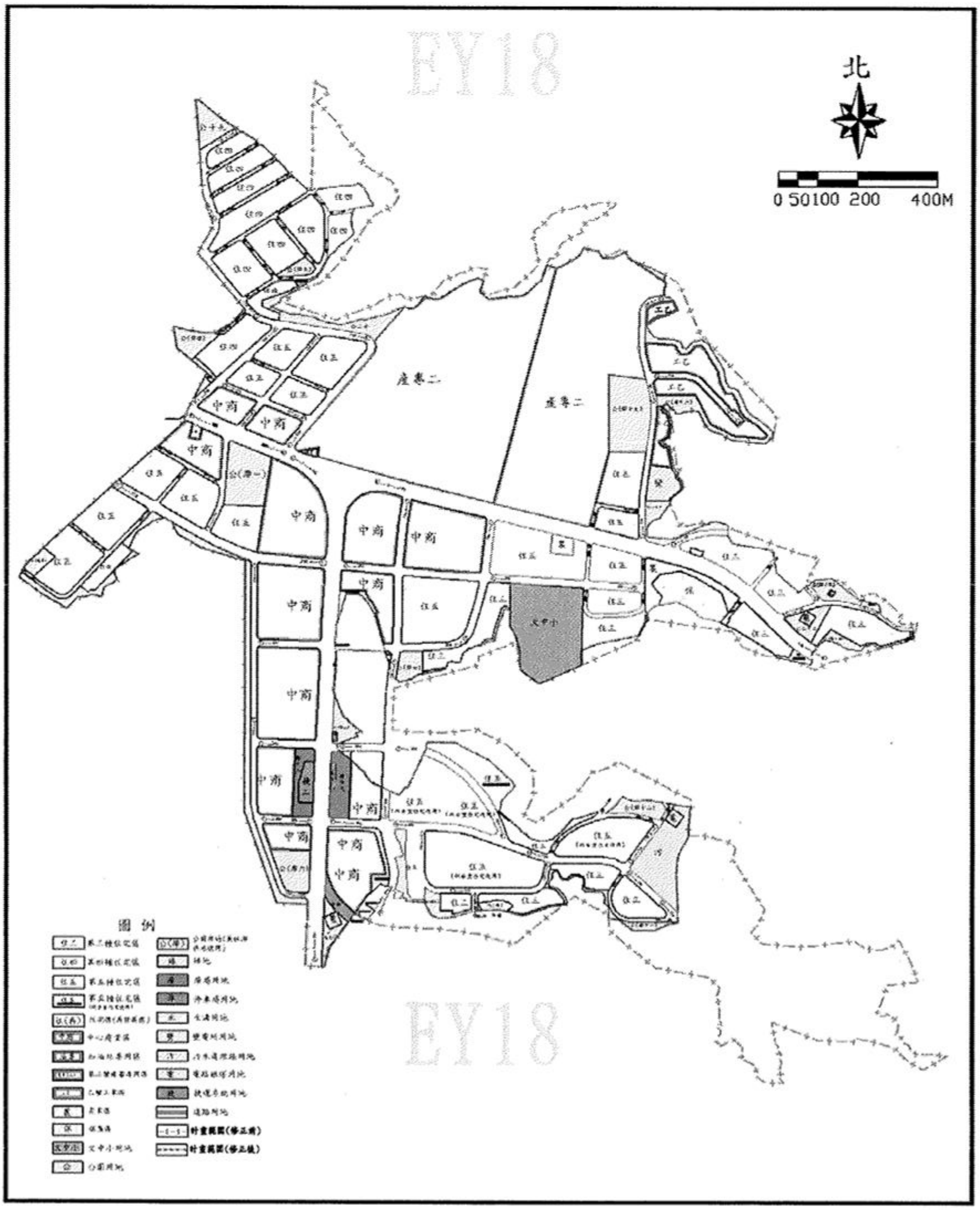


圖 5-2 本計畫現行都市計畫規劃示意圖



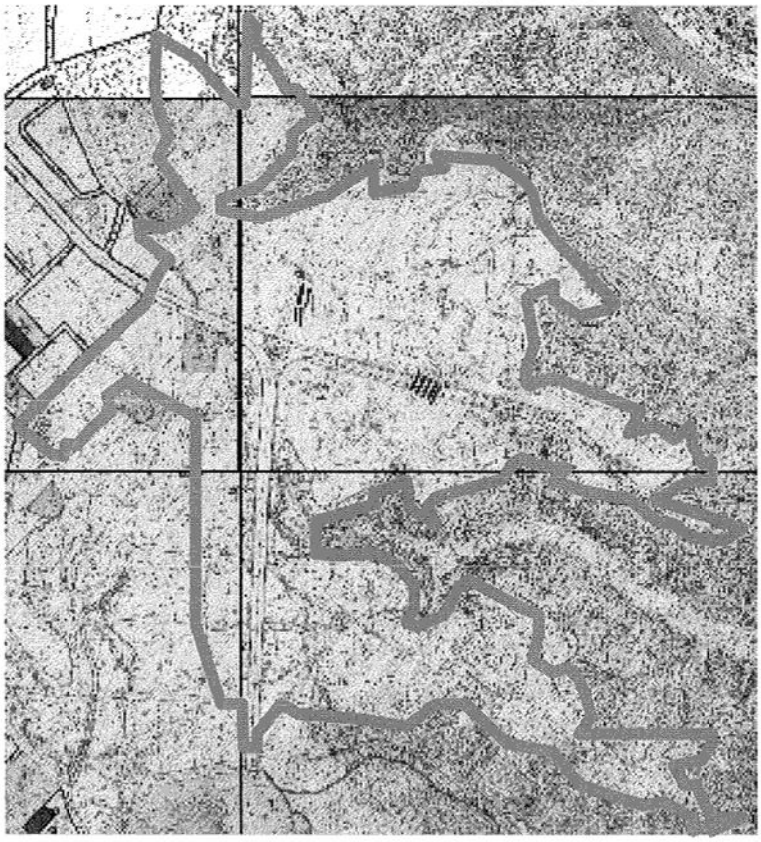
六、土地使用現況

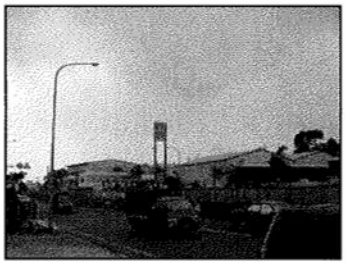
本計畫開發前土地使用分區為農業區，經現場實際勘察結果，區內農作情形較少，除少部分農舍外，大部分均已作工業使用，建築物則多為二層樓鋼骨造鐵皮屋，主要作為工廠、倉儲等違章建築使用，現況照片詳如圖 6-1 所示。

本計畫開發後，除公共設施已開闢外，現況多為住宅區及產業專用區，其中合宜住宅亦已興建完成，有關現況照片詳如圖 6-2 所示。

EY18

圖 6-1　本計畫區周邊土地使用現況(開發前)





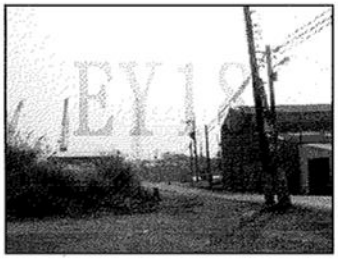
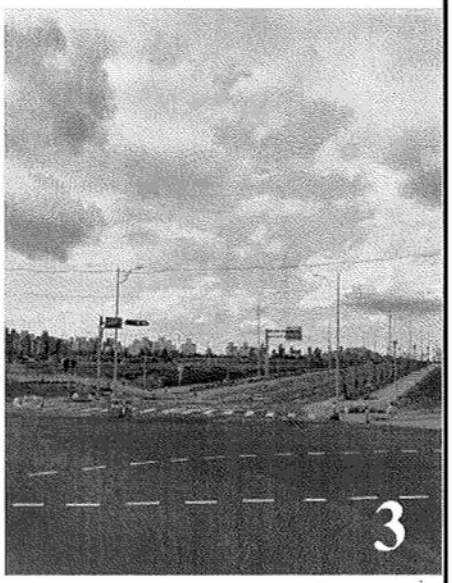
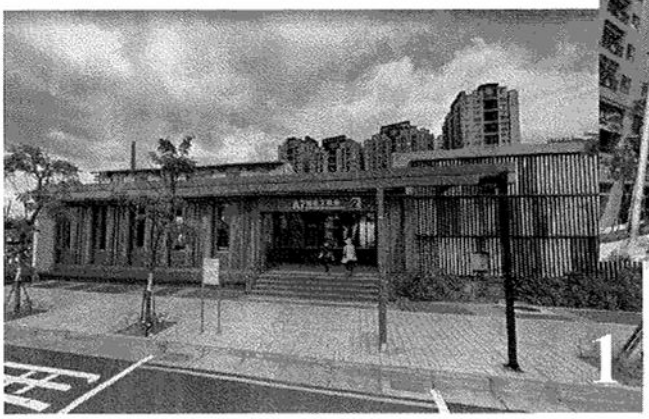


圖 6-2　本計畫區周邊土地使用現況(開發後)





捌、土地價格評估

一、土地權屬及面積

本計畫開發前，經依計畫範圍套繪地籍略圖結果，據改制前桃園縣政府查稱區內未有辦理農地重劃之情形，有關本計畫公私有土地面積與位置，詳如表 2 及圖 7-1、圖 7-2 所示。

表 2 本計畫區土地權屬表

權屬	開發前		開發後	
	面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
公有	27.84	12.28	21.86	11.85
私有	195.47	86.19	162.64	88.15
公私有	3.47	1.53	0	0
合計	226.78	100.00	184.50	100.00

註：本計畫整理。開發前面積係依計畫範圍套繪地籍略圖估算，實際應依地政事務所分割面積為準；開發後面積則依歷次奉核定區段徵收計畫書所載計列，不含未登錄土地 0.07 公頃。

EY18

圖 7-1　本計畫土地權屬分布示意圖(開發前)

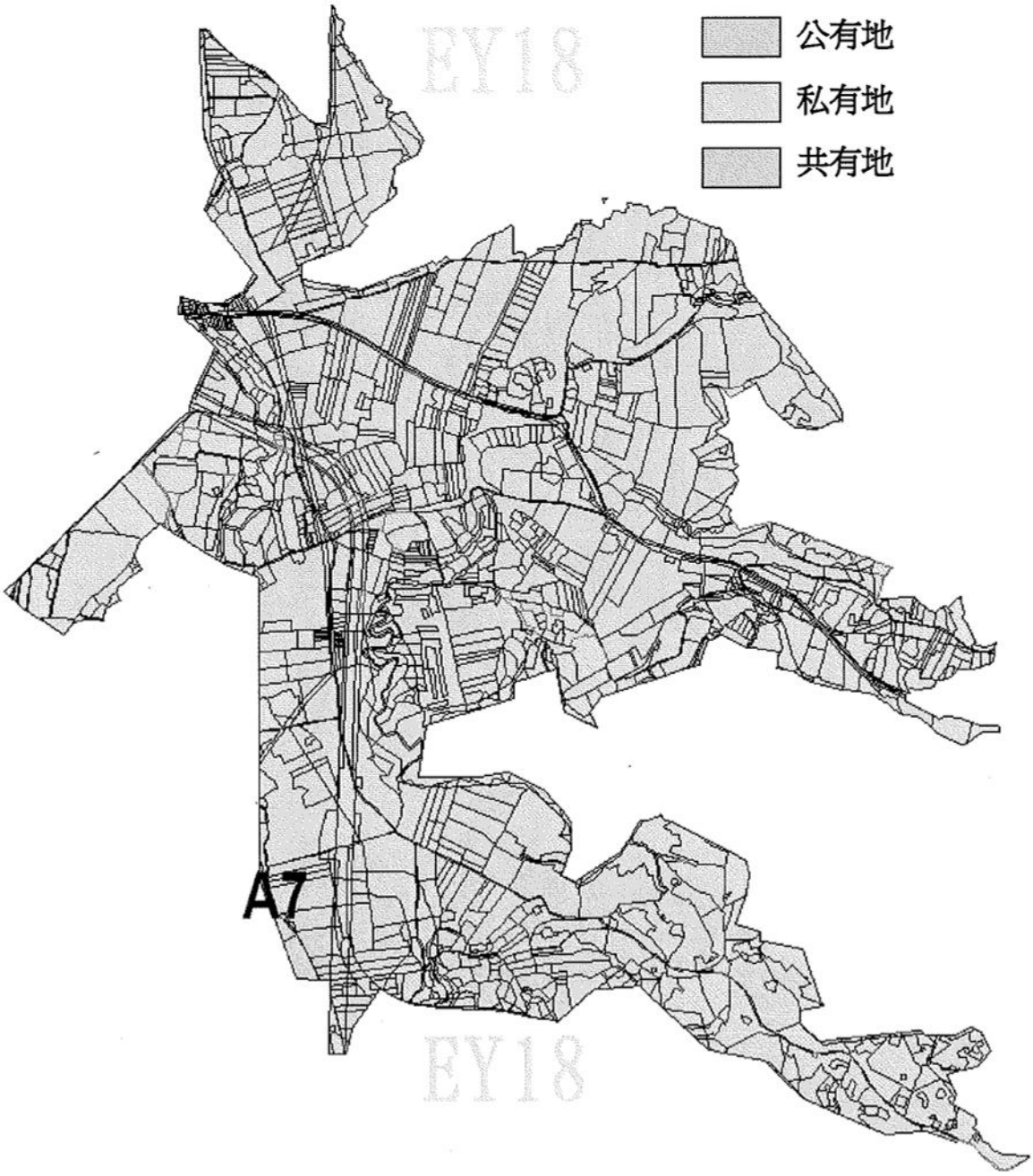
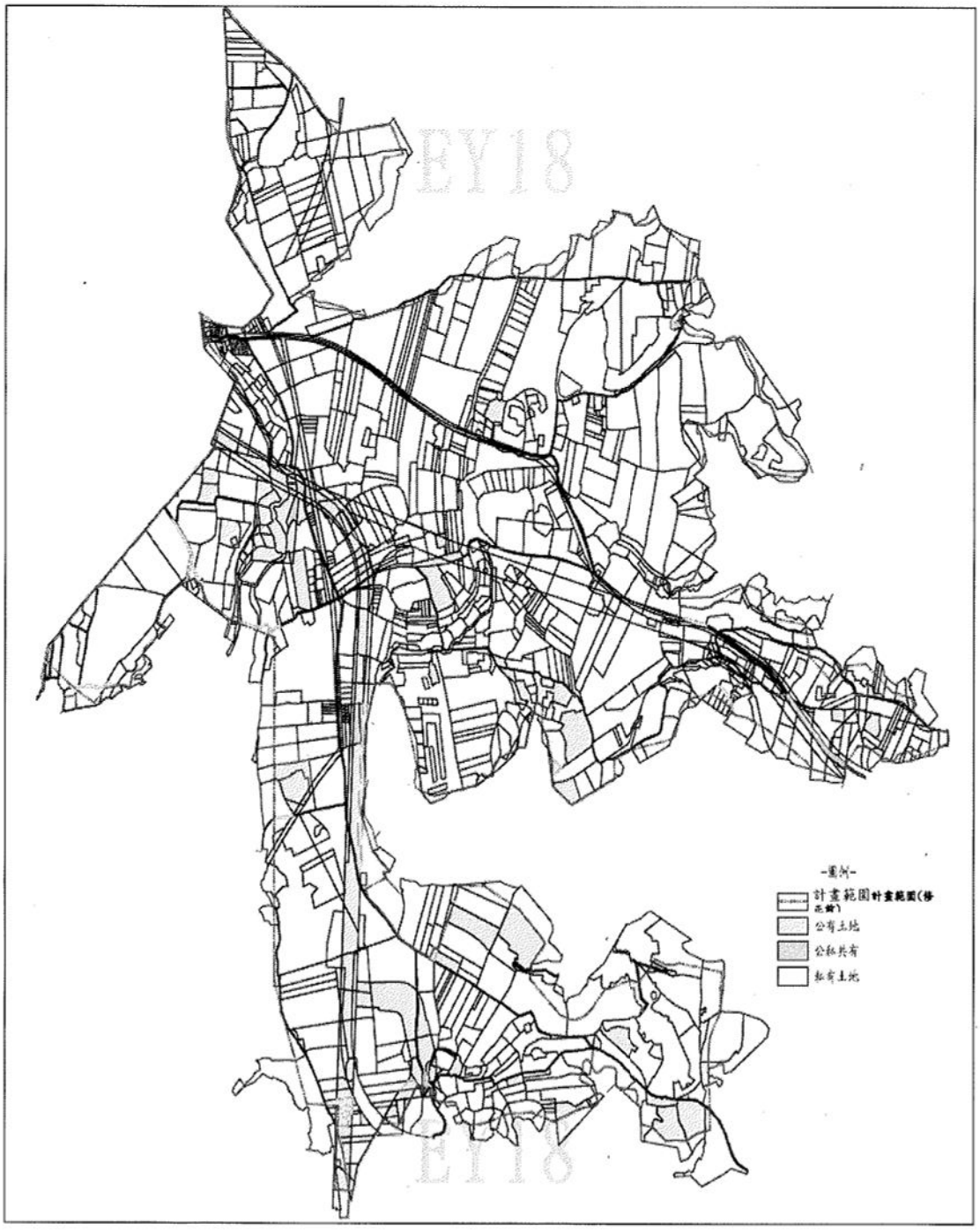


圖 7-2　本計畫土地權屬分布示意圖(開發後)



二、區段徵收當期補償地價

查依本計畫 99 年間核定時之土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之公告土地現值，補償其地價。…徵收補償地價，必要時得加成補償；其加成補償成數，由直轄市或縣（市）主管機關比照一般正常交易價格，提交地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評定之。

本計畫開發前，經調查區內土地公告現值結果，約略介於新臺幣（以下同）3,200~4,173 元/㎡。惟捷運站區周邊土地公告現值較高，爰估算辦理區段徵收當期，區內土地平均公告現值為 3,700 元/㎡，如加計 4 成加成補償單價則為 5,180 元/㎡。

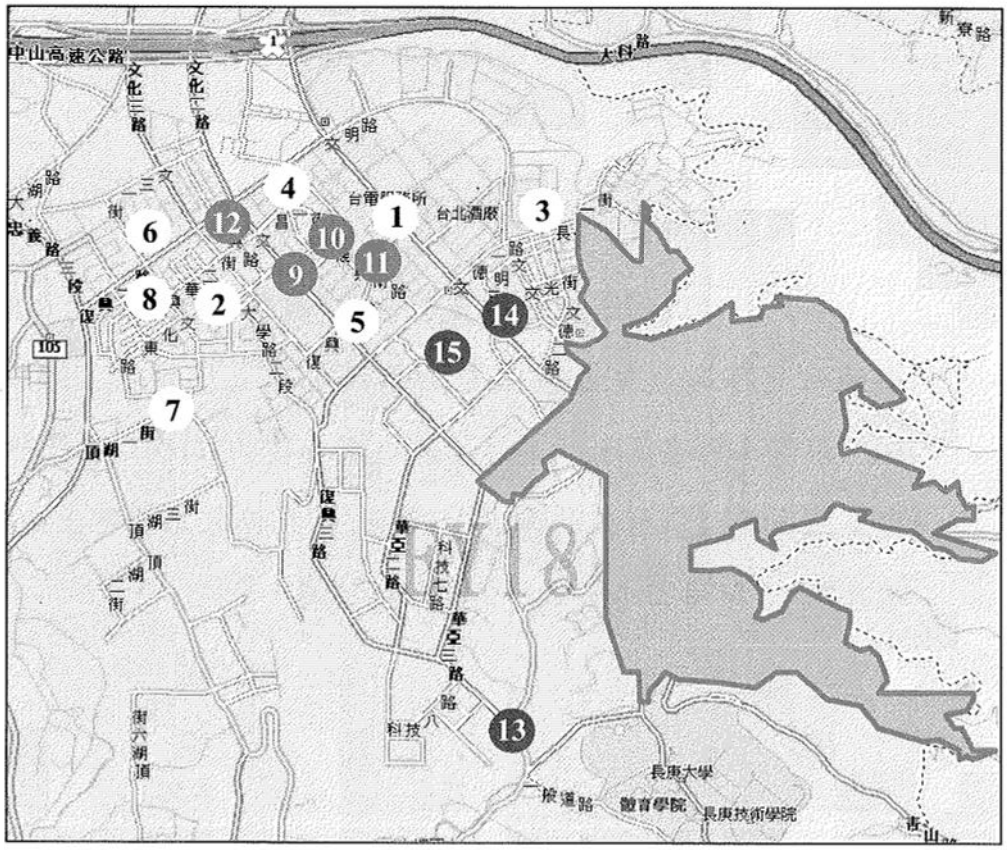
按依本計畫開發實際執行情形，實際發放現金補償地價計約 8,413 萬元，及區內私有土地總面積 162.64 公頃之 0.59%領現金補償面積計約 0.96 公頃核算，辦理區段徵收當期補償地價平均單價約 8,764 元/㎡。

三、土地市場交易買賣實例調查

本計畫開發前區內土地交易行情，經實地現場訪查及依本部地政司不動產交易價格查詢系統公布之土地成交價格得知，鄰近本計畫區之住宅區土地成交行情約 11~13 萬元/坪，商業區土地交易行情約 16～19 萬元/坪，至於工業區土地約 9 萬元/坪，有關土地交易行情整理如表 3。

表 3　本計畫土地交易行情一覽表

編號	街道名稱 範圍		土地使用分區	移轉面積（㎡）	總價（萬元）	單價（萬元/坪）
1	復興二路	復興南路與文化一路間	住宅區	1,151.00	4,235	12.16
2	興華三街	文化五路與文化三路間	住宅區	291.00	1,160	13.18
3	文善路	文德二路與長庚路間	住宅區	168.00	635	12.50
4	文昌三街	文昌一街與文昌二街之間	住宅區	290.00	1,050	11.97
5	復興二路	文化二路與復興南路之間	住宅區	316.00	1,125	11.77
6	文化三路	文三一街與復興一路間	住宅區	223.00	815	12.08
7	文東一街	文化東路與文七九街間	住宅區	265.00	960	11.98
8	興華二街	文化五路與興華一街間	住宅區	1,351.00	5,000	12.23
9	文昌五街	文化公園與復興二路間	商業區	410.00	2,010	16.21
10	文昌五街	復興北路與復興南路間	商業區	410.00	2,045	16.49
11	復興二路	復興南路與文化一路間	商業區	11.13	58	17.22
12	文三二街	大湖國小與復興一路間	商業區	21.52	125	19.15
13	華亞五路	科技九路與振興路間	工業區	1,122.70	3,225	9.50
14	文化一路	復興三路與華亞二路間	工業區	3,465.06	10,395	9.92
15	科技一路	復興三路與華亞二路間	工業區	862.45	2,400	9.20



四、區段徵收後土地價格

由於本計畫區地處桃園市龜山區並鄰近新北市林口區，故自本部地政司全球資訊網當時所載之最新都市地價指數調查報告中，節錄該行政區內住宅區、商業區及工業區，本計畫研擬時前 5 年之平均區段地價數據作為本計畫開發土地市場交易變動參考依據（詳表 4）。

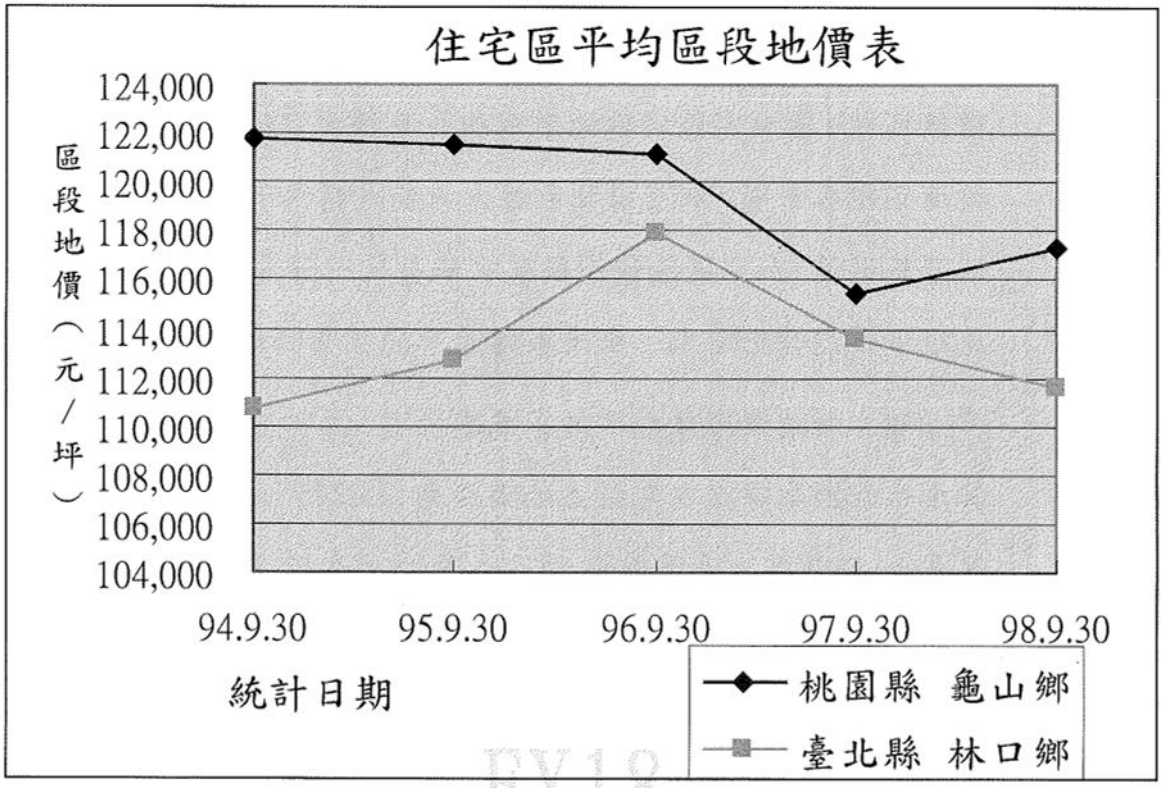
自上開地區住宅區、商業區及工業區平均區段地價變動情形觀之，兩行政區之工業區變動較為一致，且有上漲趨勢；反觀商業區之變動差異性相對較大，若以本計畫鄰近林口特定區高度發展地區而言，商業區土地行情必受其牽引，故土地利用價值可期。至住宅區區段地價則相去無幾且變化不大，惟機場捷運穿越本計畫，於交通便利性大大提升情況下，必能提高當地發展價值，加以國際經濟經歷次級房貸所帶來金融風暴後已見緩步復甦情形看來，未來不動產市場交易必能逐步加溫。

綜上所述及考量都市計畫規劃情形，本計畫開發前，經估算未來政府取得之住宅區土地價格為 33,275 元/㎡（每坪 11 萬元），商業區土地價格為 48,400 元/㎡（每坪 16 萬元），住商土地依計畫面積比例推算為 36,134 元/㎡。至本計畫開發後，政府取得之住宅區土地平均銷售單價為 68,038 元/㎡，惟商業區土地部分，已全數經原土地所有權人於抵價地分配後領回，已無剩餘可供政府取得並處分。

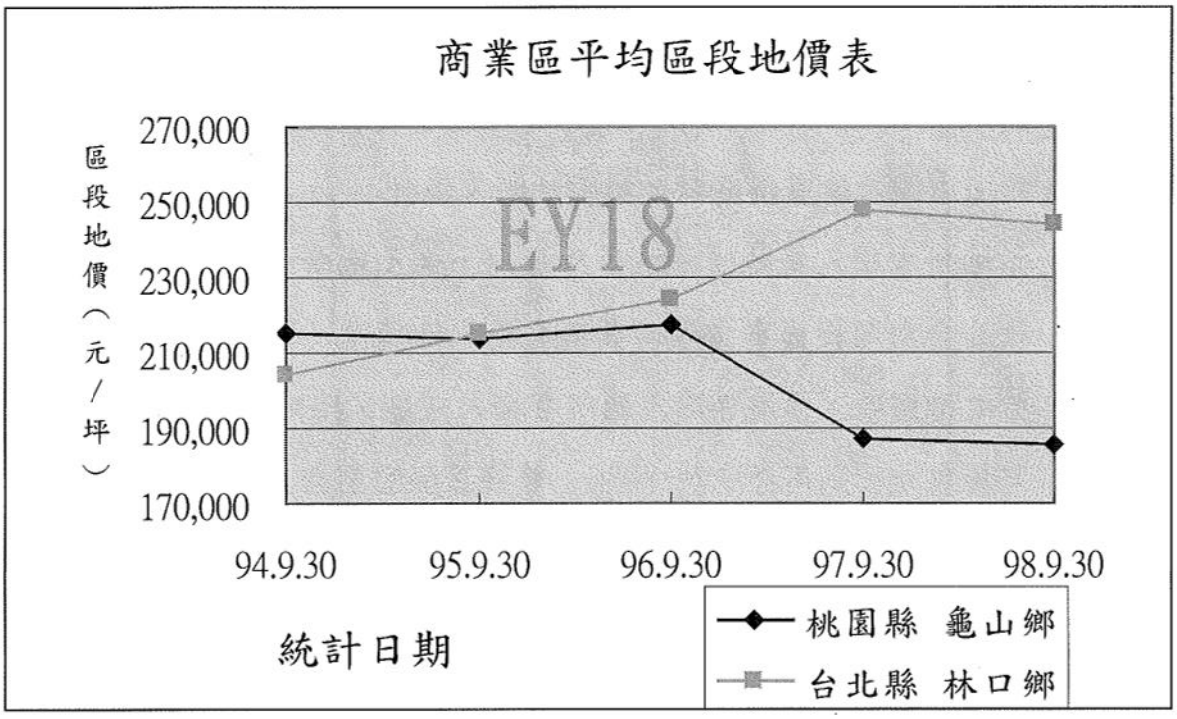
表 4　住商工平均地價一覽表

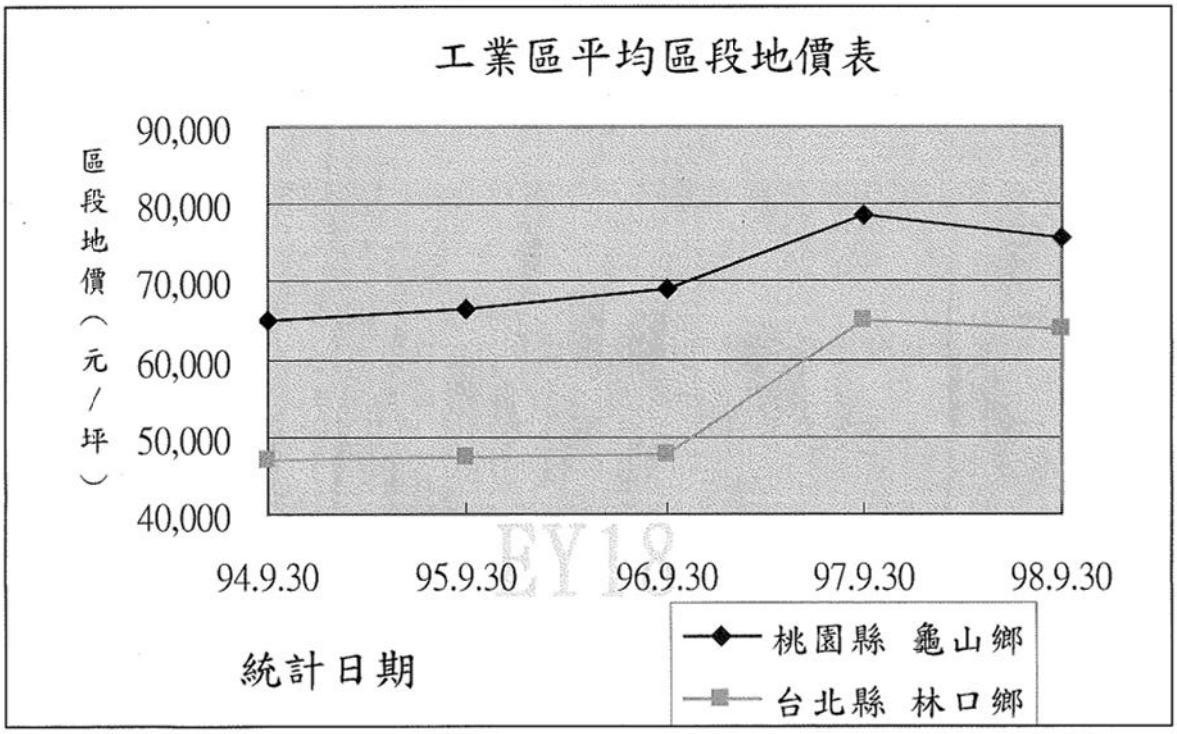
單位：元/坪

使用分區別	地區別		94.9.30	95.9.30	96.9.30	97.9.30	98.9.30
住宅區	桃園縣	龜山鄉	121,762	121,471	121,157	115,408	117,336
	臺北縣	林口鄉	110,767	112,648	117,878	113,607	111,626
商業區	桃園縣	龜山鄉	215,256	213,901	217,745	187,319	185,597
	臺北縣	林口鄉	203,884	215,223	223,779	247,739	243,782
工業區	桃園縣	龜山鄉	65,048	66,545	68,926	78,681	75,693
	臺北縣	林口鄉	47,025	47,326	47,782	64,886	63,716



EY18


商業區平均區段地價表
區段地價（元／坪）
270,000
250,000
230,000
210,000
190,000
170,000
94.9.30
95.9.30
96.9.30
97.9.30
98.9.30
統計日期
桃園縣 龜山鄉
台北縣 林口鄉


工業區平均區段地價表
區段地價（元／坪）
90,000
80,000
70,000
60,000
50,000
40,000
94.9.30
95.9.30
96.9.30
97.9.30
98.9.30
統計日期
桃園縣 龜山鄉
台北縣 林口鄉

玖、抵價地發還及申領比例變動評估

依土地徵收條例第 39 條第 1 項規定：「區段徵收土地時，應依第 30 條規定補償其地價。除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付...」，亦即以現金補償土地所有權人之地價補償費為原則，但土地所有權人亦可於徵收公告期間提出申請領回與徵收前土地地價（地價補償費）相當之抵價地，惟為保障土地所有權人權益，於同條第 2 項亦規定抵價地比例不得少於 40%；曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%之限制。

本計畫開發前係於各項假設條件下進行財務試算，惟基於抵價地發還比例及土地所有權人申領抵價地比例之假設條件變動，將牽動本計畫之風險程度及不確定性，對整體開發效益甚鉅。為評估上開假設條件變動對本計畫財務效益之影響程度，以期了解相關財務因素調整波動對整體開發財務形成之效果，爰就上述兩種主要變數進一步進行分析，以作為財務計畫之參考依據。

一、抵價地發還比例變動假設基值

經查本計畫區內尚無曾經辦理農地重劃之土地，又抵價地發還比例越高時，申領抵價地地主領回土地面積將較高，相對地，剩餘可售土地亦將減少。案依桃園市轄區內相關案例及及本計畫特性，以 6 種固定比例情境之抵價地發還比例假設為基值（詳表 5），進行本計畫修正前財務敏感度分析可行性。

表 5　影響區段徵收財務主要變數表(一)

因素	變數
抵價地發還比例	非農地重劃區 40%
	非農地重劃區 41%
	非農地重劃區 42%
	非農地重劃區 43%
	非農地重劃區 44%
	非農地重劃區 45%

二、抵價地申領比例變動假設基值

土地所有權人申領抵價地比例，將影響區段徵收後政府取得可售土地面積之多寡。由於經參考本計畫開發前鄰近區段徵收案執行經驗，土地所有權人申領抵價地意願以 80%～90%為多數，加以本計畫區內及鄰近地區土地交易熱絡且具未來發展潛力，故本計畫開發前，經評估其申領比例可能超過 90%以上。惟為求周延，本計畫開發前仍以 50%、60%、70%、80%、90%、100%為假設條件（詳表 6），以分析土地所有權人申領地價地比例之影響。

表 6　影響區段徵收財務主要變數表(二)

因素	變數
土地所有權人申領抵價地比例	100%
	90%
	80%
	70%
	60%
	50%

三、分析結果及執行現況

（一）分析結果

本計畫開發前，按依上開假設條件下，經就財務敏感度分析結果可知，本計畫之土地所有權人申領抵價地比例為 90%時，如抵價地發還比例為 41%時，淨現值係呈現負值，將形成財務虧損，無法自償。為降低本計畫開發財務風險，於抵價地發還比例為 40%時，財務方可達平衡，詳表 7。

（二）執行現況

本計畫開發區段徵收抵價地發還比例，業經本部土地徵收審議委員會 99 年 7 月 28 日第 240 次會議審議通過為 40%，嗣為配合本計畫開發面積調整，該比例亦經重新提報該委員會 100 年 3 月 9 日第 254 次會議報告確定仍維持為 40%。至土地所有權人申請抵價地比例，依本計畫開發實際執行情形核算結果計約 99.41%。

EY18

表 7　財務敏感度分析表

發還抵價地比例	申領抵價地比例	區段徵收開發總費用(萬元)	土地處分收入(萬元)	區段徵收盈餘(萬元)	NPV(萬元)	益本比(B/C)	自償率(SLR)
40%	50%	3,707,553	3,636,405	(71,148)	(154,147)	0.98	1.08
	60%	3,460,128	3,422,357	(37,771)	(114,904)	0.99	1.09
	70%	3,212,662	3,208,636	(4,026)	(75,310)	1.00	1.10
	80%	2,966,366	2,994,589	28,223	(37,110)	1.01	1.11
	90%	2,720,225	2,780,542	60,317	948	1.02	1.12
	100%	2,474,084	2,566,494	92,410	39,005	1.04	1.13
41%	50%	3,710,858	3,609,935	(100,923)	(182,537)	0.97	1.08
	60%	3,464,127	3,390,332	(73,795)	(149,251)	0.98	1.08
	70%	3,217,355	3,171,056	(46,299)	(115,616)	0.99	1.08
	80%	2,970,582	2,951,779	(18,803)	(81,312)	0.99	1.09
	90%	2,723,851	2,732,177	8,325	(48,695)	1.00	1.10
	100%	2,477,079	2,512,901	35,821	(15,060)	1.01	1.11
42%	50%	3,714,204	3,583,138	(131,066)	(211,277)	0.96	1.07
	60%	3,468,125	3,358,306	(109,819)	(183,599)	0.97	1.07
	70%	3,222,047	3,133,475	(88,572)	(155,922)	0.97	1.07
	80%	2,975,928	2,908,970	(66,958)	(127,894)	0.98	1.08
	90%	2,728,091	2,684,138	(43,953)	(98,593)	0.98	1.08
	100%	2,483,771	2,459,307	(24,464)	(72,540)	0.99	1.08
43%	50%	3,717,550	3,556,341	(161,209)	(240,017)	0.96	1.06
	60%	3,472,124	3,326,281	(145,843)	(217,947)	0.96	1.06
	70%	3,226,699	3,096,221	(130,478)	(195,878)	0.96	1.06
	80%	3,472,124	3,326,281	(145,843)	(217,947)	0.96	1.06
	90%	3,717,550	3,556,341	(161,209)	(240,017)	0.96	1.06
	100%	2,490,422	2,406,040	(84,382)	(129,669)	0.97	1.06
44%	50%	3,720,896	3,529,544	(191,352)	(268,757)	0.95	1.05
	60%	3,476,123	3,294,255	(181,868)	(252,295)	0.95	1.05
	70%	3,231,391	3,058,640	(172,751)	(236,184)	0.95	1.05
	80%	2,986,619	2,823,351	(163,268)	(219,722)	0.95	1.04
	90%	2,741,887	2,587,735	(154,151)	(203,611)	0.94	1.04
	100%	2,497,114	2,352,447	(144,667)	(187,150)	0.94	1.04
45%	50%	3,724,242	3,502,747	(221,494)	(297,497)	0.94	1.04
	60%	3,480,163	3,261,903	(218,260)	(286,993)	0.94	1.04
	70%	3,236,043	3,021,386	(214,657)	(276,140)	0.93	1.03
	80%	2,991,964	2,780,542	(211,422)	(265,636)	0.93	1.03
	90%	2,747,885	2,539,697	(208,188)	(255,133)	0.92	1.02
	100%	2,503,806	2,298,853	(204,953)	(244,630)	0.92	1.01

拾、財務計畫分析

一、基本假設與參數設定

（一）評估基礎年

評估基礎年係設定一基本年期，將各項公共建設計畫成本與收益以設定之評估基礎年幣值為基準推估計算，並配合折現率將源自建設計畫之現金流量折算為基礎年的價值，本計畫開發前評估基礎年以 99 年為基本年期，本次修正則以 108 年為基本年期。

（二）評估期間

本計畫評估期間包括建設階段之施工年期及處分土地之營運年期，依開發前原預定進度係以 99 年初至 102 年底為主要施工年期，102 年底至 108 年底為主要營運年期，共計為 10 年。

雖本計畫開發公共工程執行進度預估至 113 年完成，惟基於已核定之本計畫污水下水道系統計畫期程為至 119 年完成，經考量該計畫期程完成後所需行政作業程序，本計畫期程規劃以都市計畫目標年 120 年為之，故本次本計畫修正以 99 年至 113 年底為主要施工年期，114 年至 120 年為主要營運年期，共計為 22 年。

（三）土地處分時程

本計畫開發前，原規劃於 100 年公告區段徵收，並於當年底完成囑託登記等作業，俾利於 101 年初將預標售產業專用區土地移轉予得標廠商，以取得產業專用區土地標

售款，及於 102 年區段徵收工程完工且土地點交後開始處分賸餘可建築用地，期程為 103 年完成機關用地土地處分，102 年至 108 年陸續完成賸餘住商土地處分。

按依本計畫開發實際執行情形，業自 101 年起，陸續處分產業專用區、合宜住宅、乙種工業區及電路鐵塔用地，其餘剩餘住宅區土地及變電所暨電路鐵塔用地，則規劃自 114 年至 120 年間陸續處分完竣。

（四）興建與營運

本計畫之興建與營運均由政府自行辦理，並以特種基金－新市鎮開發基金方式運作，開發前原規劃以產業專用區土地預標售款支付期程返還基金預算，惟依開發後實際執行情形，則以各類土地價款繳納期程為之。

本計畫開發所需經費將編列基金預算支應，並向金融單位貸款，並需支應相關利息，但無相關稅賦支出。本計畫開發以達到完全自償為財務目標，並依「新市鎮開發基金收支保管及運用辦法」規定執行。

（五）稅率

本計畫係由政府以特種基金方式自行辦理，無稅率之考量。

（六）折現率

折現率可定義為投資計畫之機會成本，其計算方式因投資主體的不同而異。

財務評估須考慮資金之時間價值，應選定能適當反映

投資機會成本之折現率，將未來的現金流量折算為現值作分析，通常以加權平均資金成本率為折現率，亦可參酌市場資金成本率、公債發行殖利率、行政院經建會中長期資金運用利率等。

在政府自辦之成本效益分析中，係以政府投資公共建設之觀點來評估計畫之可行性，一般可假設以「政府公債利率」為折現率，惟若政府以特種基金方式運作，可參酌政府公債利率，再考量結合不同產業開發之風險溢酬估算之。

由於本計畫係由政府以特種基金方式辦理，99 年間核定時，係經參酌 99 年間行政院經建會中長期資金運用利率 1.21%及 98 年度甲類第四期中央政府建設公債得標加權平均利率 0.762%後，以中長期資金運用利率 1.21%作為折現率。至本次本計畫修正時，經查目前國家發展委員會中長期資金運用利率為 1.12%及 108 年度甲類第四期中央政府建設公債得標加權平均利率為 1.117%，故參酌以中長期資金運用利率 1.12%作為折現率。

（七）折舊

本計畫未購置相關機器設備，故未估算相關折舊項目。

（八）資產更新與殘值

本計畫未購置相關機器設備，故財務分析期間不考慮一般性資產更新問題。

（九）收支估計原則

支出項目，因僅有建設計畫，爰已執行部分，以實際金額計列，待執行部分則以預估金額估算。

收入項目，已處分土地部分，以實際金額計列，其餘待處分部分，則因其售價待評定，故以區段徵收後評定地價估算之。

二、開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，區段徵收開發總費用包括徵收土地之現金補償地價、補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

本計畫開發總費用開發前預估為 244 億 6,650 萬元、開發後依實際執行及預估未來辦理情形估算為 209 億 3,639 萬元，詳表 8 所示，茲就各項費用金額估算說明如次：

（一）現金補償地價

基於土地所有權人申領抵價地比例將影響本計畫現金補償之金額多寡，爰本計畫開發前係將區內土地權屬區分為公有、私有與公私共有，並假設公有土地面積全數作價、私有土地面積 10%選擇領取現金補償、公私共有土地面積均視為私有土地，按依平均公告現值加計 4 成加成補償單價為 5,180 元/㎡計算，本計畫現金補償地價約需 24 億 7,262 萬元。

本計畫開發後，私有土地部分尚無達成協議價購者，

故無該項費用；至領取現金補償之私有土地所有權人僅0.59%（即 99.41%申請領取抵價地），經就歷次補辦區段徵收及一併徵收辦理情形統計後，其金額計約 8,413 萬元。另公有土地部分，分別於 99 年、103 年及 107 年間以作價取得面積計約 10.54 公頃，作價款共計約 12 億 2,023 萬元。承上，依本計畫開發實際執行情形統計，現金補償地價金額計約 13 億 436 萬元。

（二）地上物補償費及遷移費

本計畫開發前，**基於區內地上物大多為工廠與倉儲，未來除建築物補償費外，尚有機械設備遷移費與營業損失等費用，故以每公頃 6,000 萬元估算，合計約為 136 億 680 萬元**（含獎勵金、救濟金等）。

本計畫開發後，經桃園市政府查估公告在案之土地改良物計約 73 億 5,026 萬元，其中地上物補償費及遷移費計約 6 億 7,904 萬元，經加計公共工程施工期間辦理之無主墳墓遷葬費計約 457 萬元後，其金額合計為約 6 億 8,361 萬元。其餘獎勵金、救濟金等計約 66 億 7,122 萬元，則依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，改列於土地整理費用項下。

（三）公共設施費用

公共設施費用包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、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、整地費、應分

擔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。

本計畫開發前，因尚未辦理公共工程設計，爰依過往案例以每公頃 3,000 萬元估算，合計約 68 億 340 萬元。

本計畫開發後，經依土地徵收條例施行細則第 51 條規定臚列各項經費，並就各項經費實際情形及未來執行需要估算，本項經費所需金額為約 108 億 7,292 萬元，其與本計畫修正前預估金額之差異數，主要係為應實際執行需要新增之其他必要公共設施費用，如污水處理廠興建、T 字型聯外道路闢建及舊路溪排水幹線改善計畫等所需經費支出。

（四）土地整理費用

本項係指依規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用，爰區段徵收範圍勘選、區段徵收作業等行政作業費、委外辦理技術服務費等，均予納入本項。

本計畫開發前，本項費用係以每公頃 500 萬元估算，合計為 11 億 3,390 萬元。本計畫開發後，經依土地徵收條例施行細則第 51 條規定臚列各項經費，並就各項經費實際情形及未來執行需要估算，本項經費所需金額為約 80 億 4,779 萬元(含原列於地上物補償費及遷移費項目之獎勵金、救濟金等計約 66 億 7,122 萬元)。

（五）公共設施管理維護費

本項係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 3 年內，辦理管理維護所需之費用，其額度以開發總面積每年每公頃 5 萬元為限。

本計畫開發前，本項經費係以計畫範圍總面積 226.78 公頃估算，所需金額計約為 3,402 萬元。本計畫開發後，經以區段徵收地籍整理後面積 184.57 公頃估算，本項經費金額計約 2,769 萬元。

（六）貸款利息

本計畫開發前，由上述費用計算後之總額，依現金流量分析每年度資金需求，以年利率 2.56%【目前五大銀行平均基準利率】複利計算，貸款利息合計約為 4 億 1,576 萬元。

由於本計畫開發經費係由新市鎮開發基金籌措財源支應，開發期間相關經費支出均先自該基金帳戶餘款支應，故除 99 年間支出 2 萬元利息外，100 年迄今尚無利息費用支出，預估未來至計畫期滿亦無該項支出。

EY18

表 8　區段徵收開發總費用概估分析表　　單位：萬元

費用項目	開發前	開發後	增減數	備註
現金補償地價	247,262	130,436	(116,826)	1.開發前假設公有土地全數作價、私有土地10%領現、公私共有土地則均視為私有土地；開發後則依實際執行數計列。 2.差異原因主要係因本計畫範圍縮減面積減少及依本計畫開發實際執行情形，土地所有權人僅0.59%領取現金補償，以致本項費用減少。
地上物補償費及遷移費	1,360,680	68,361	(1,292,319)	1.開發前金額係以每公頃6,000萬元估算；開發後則依實際執行數計列。 2.差異原因主要係因本計畫範圍縮減面積減少及將依規定非列入本項之自動拆遷獎勵金、救濟金等改列土地整理費用，以致本項費用減少。
公共設施費用	680,340	1,087,292	406,952	1.開發前係以每公頃3,000萬元估算；開發後則依實際情形及未來執行所需數計列。 2.差異原因主要係因99年間本計畫核定後，其他必要公共設施闢建項目增加，以致本項費用增加。
土地整理費用	113,390	804,779	691,389	1.開發前係以每公頃500萬元估算；開發後則依實際情形及未來執行所需數計列。 2.差異原因主要係因增列依規定應列入本項之獎勵金、救濟金等，以致本項費用增加。
公共設施管理維護費	3,402	2,769	(633)	1.以每公頃5萬元估算，共計3年。 2.差異原因主要係本計畫範圍縮減面積減少，以致本項費用減少。
貸款利息	41,576	2	(41,574)	1.開發前係依所估算開發總費用金額，以年利率2.56%複利計算；開發後則依實際執行數計列，並預估未來至計畫期滿無利息支出。 2.差異原因主要係本計畫開發期間相關經費支出均先自該基金帳戶餘款支應，以致本項費用減少。
合計	**2,446,650**	2,093,639	(353,011)	

三、經費來源

本計畫經費籌措，於開發前原係規劃將區內產專區土地先行標售所得之價款抵付或歸墊開發總費用；於開發後，則以各類土地銷售所得價款抵付或歸墊，以降低政府財政負擔。惟於土地價款收受前，以運用新市鎮開發基金編列預算與向公民營銀行融資借貸方式辦理。

本計畫開發所需經費，99 年度因未及納編預算，係於淡海及高雄新市鎮開發建設經費額度內調整支應，100 年度以後則循預算程序編列。

四、土地處分收入

本計畫開發前，經就當地土地交易行情調查及就本計畫各項條件評估結果，預計開發後政府取得土地之處分收入計約 313 億 7,785 萬元，其中各類土地面積及單價為產業專用區約 66.88 公頃、36,583 元/㎡；住商計約 19.05 公頃、平均 36,134 元/㎡（以住宅區 33,275 元/㎡、商業區 48,400 元/㎡，及住商土地計畫面積比例推算）；機關用地計 0.27 公頃、10,000 元/㎡。

本計畫開發後，經依本計畫開發實際執行及預估未來辦理情形估算，預計開發後政府取得土地之處分收入計約 298 億 6,315 萬元，其中各類土地面積及單價為產業專用區計 39.44 公頃、平均約 48,007 元/㎡；乙種工業區計約 3.06 公頃、平均約 35,363 元/㎡；住宅區計約 14.11 公頃、平均約 68,038 元/㎡；變電所及電路鐵塔等公共設施用地計約 0.86 公頃、平均

約 28,717 元/㎡。

承上，本計畫區段徵收土地處分收入經概估如表 9 所示，至其開發前預估金額，及開發後實際執行或預估數估列情形，茲說明如次：

FY18

（一）本計畫開發前預估

1.產業專用區土地

依本計畫開發前，依都市計畫土地使用配置草案規劃，產業專用區係毗鄰捷運 A7 站，未來可連接至國際機場及臺北車站，交通相當便利，且鄰近長庚大學、臺灣體育大學等學區，有相當商業與住宅需求，可加速產業專用區之發展。

基於本計畫係以產業專用區預標售所得回收開發總費用，故本計畫開發前係預估其標售價格為 36,583 元/㎡，並預計於 99 年度完成決標，及假設得標廠商先行支付 10%保證金，並於交付土地後支付預標售地價款，以回收本計畫區段徵收開發總費用全額。經依前述公私有土地領取現金補償情形與抵價地比例 40%估算，本計畫申領抵價地需求總面積約為 71.62 公頃，而劃設之住宅區與商業區面積計 90.67 公頃，則賸餘住商用地達 19.05 公頃，可達成提供 15.71 公頃住宅區供合宜住宅興建之政策目標，且所劃設之產業專用區土地計 66.88 公頃可全數取得，免再提供私有土地所有權人分配，故估算產業專用區預標售收入為 244 億 6,671 萬元。

FY18

2.住商土地

本計畫開發前，依據前述假設條件，預計可取得住商土地共約 19.05 公頃。經依本計畫修正前 99 年間土地市場行情分析，以 36,134 元/㎡做為標售價格，並假設區段徵收完成後第 1 年出售 30%，第 2 年出售 20%，第 3 年以後每年出售 10%至售罄，故住商用地標售收入計約為 68 億 8,414 萬元。

3.機關用地

本計畫開發前劃設之機關用地，屬 9 項以外公共設施用地，依法得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，經假設該用地屬有償撥用，並斟酌帶動地方公共服務之遠景，故暫以 10,000 元/㎡做為撥用單價，經估算後機關用地有償撥用收入計 2,700 萬元。

（二）本計畫開發後(依實際執行或預估數)

1.產業專用區土地

本計畫開發後，已銷售產業專用區土地登記面積計約 39.44 公頃，土地價款計約 189 億 3,398 萬元。其中 22.29 公頃係由致茂電子股份有限公司、順達科技股份有限公司及禾聯股份有限公司(原名禾陽國際股份有限公司)共同標得，將導入新興及智慧型產業，土地總價計約 101 億 1,738 萬元。另 17.15 公頃係配合行政院推動「台北市華光社區開發計畫案」及發展物流服務需

要，奉行政院 102 年 8 月 23 日函核准，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定專案讓售予配合遷建之中華郵政公司，土地總價計約 88 億 1,660 萬元。

2.乙種工業區土地

本計畫開發後，已銷售乙種工業區土地登記面積計約 3.06 公頃，土地價款計約 10 億 8,210 萬元。其中面積約 2.81 公頃，係為保障本計畫區內被拆遷工廠業主權益及紓解因徵收造成之生產製造或營運上之衝擊，爰經劃設作為被拆遷工廠安置之用，並經行政院 103 年 8 月 6 日院臺建字第 1030044734 號函核准讓售，土地總價計約 9 億 7,933 萬元；其餘約 0.25 公頃，係經行政院 108 年 4 月 11 日院授內地字第 1080261686 號函准予辦理專案讓售予台灣建築中心興建廠房使用，以提供國內目前及未來建築材料與構件檢測、研發需要，土地總價約 1 億 277 萬元。

3.住宅區土地

本計畫開發後，經分回抵價地後賸餘住宅區土地登記面積計約 14.11 公頃（已扣除刻辦理都市計畫變更為其他用地之土地面積），土地價款計約 96 億 10 萬元。其中面積計約 9.85 公頃係為第 5 種住宅區土地（供合宜住宅使用），經分 4 標辦理標售，並分別由遠雄建設、皇翔建設、名軒開發及麗寶建設標得，土地總價計約 76 億 6,246 萬元；其餘住宅區土地計約 4.26 公頃，經

依區段徵收後評定地價計算，土地總價約 19 億 3,764 萬元，其銷售期程規劃自區內公共工程完工(預估 113 年)後，賡續辦理土地銷售事宜至計畫年期屆滿，即自 114 年起銷售，至 120 年售罄。

EY18

4.公共設施用地

本計畫區內規劃有變電所及電路鐵塔等公共設施用地計約 0.86 公頃（已扣除刻辦理都市計畫變更為其他用地之土地面積），依區段徵收後評定地價計算，土地總價約 2 億 4,697 萬元，其中電路鐵塔用地面積約 0.12 公頃已讓售予台灣電力股份有限公司，土地總價約 2,940 萬元。至其餘土地面積計約 0.74 公頃，經台灣電力股份有限公司函復表示，將視區內發展程度及用電需求，適時辦理價購事宜，爰規劃於計畫年期屆滿時（即 120 年）售罄。

EY18

表 9　區段徵收後土地處分收入概估表

土地類別	開發前預估			開發後(實際及預估)			
	面積(公頃)	單價(元/㎡)	土地價款(萬元)	銷售現況	面積(公頃)	單價(元/㎡)	土地總價(萬元)
產業專用區土地	66.88	36,583	2,446,671	標售	22.29	45,384	1,011,738
				讓售	17.15	51,425	881,660
				小計	39.44	48,007	1,893,398
乙種工業區土地	-	-	-	安置	2.81	34,852	97,933
				台建中心	0.25	41,596	10,277
				小計	3.06	35,363	108,210
住商土地	19.05	36,134	688,414	-	-	-	-
住宅區土地	-	-	-	合宜住宅	9.85	77,791	766,246
				待售	4.26	45,485	193,764
				小計	14.11	68,038	960,010
機關用地	0.27	10,000	2,700	-	-	-	-
公設用地	-	-	-	已售	0.12	24,500	2,940
				待售	0.74	29,401	21,757
				小計	0.86	28,717	24,697
合計	86.20	-	3,137,785	-	57.47	-	2,986,315

註：1.開發前土地單價係依當時調查當地土地交易實際買賣實例結果予以評估。

2.部分土地開發後土地總價係以實際收入計列，爰其土地單價則以土地總價除以面積後為之；另開發後待售土地單價，如為單筆土地係以區段徵收後評定地價計列，如為數筆土地，則以各該土地區段徵收後評定地價核算之土地總價總和除以土地面積總和計列。

五、現金流量分析與自償能力分析

（一）現金流量分析

現金流量為一公共建設計畫在其投資年限中，為從事營運活動、投資活動而產生的現金流入與流出，其內容為現金及約當現金，其目的為計算自償率之基礎、分析未來產生淨現金流量的能力、分析融資的額度及還本付息的能力，並瞭解計畫之現金收支訊息及財務狀況。

計算原則係依據前開假設與收支估計情形，假設相關收支均能順利執行，並以政府角度出發，僅考慮稅前現金流量，彙總資金使用與營運情況後預估相關現金流量。有關本計畫現金流量分析詳如表 10-1 及表 10-2。

EY18

表 10-1　本計畫現金流量分析表（開發前）

單位：萬元

項目		合計	年期									
			99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
收入	產業專用區標售	2,446,671	244,667		2,202,004							
	住商用地標售	688,414				206,524	137,683	68,841	68,841	68,841	68,841	68,841
	機關用地讓售	2,700					2,700					
	小計	**3,137,785**	244,667		2,202,004	206,524	140,383	68,841	68,841	68,841	68,841	68,841
支出	現金補償地價	247,262		247,262								
	地上物補償費及遷移費	1,360,680		1,360,680								
	公共設施費用	680,340	6,803	197,299	238,119	238,119						
	土地整理費用	113,390	11,339	45,356	40,820	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268
	公共設施管理維護費	3,402				1,134	1,134	1,134				
	小計	**2,405,074**	18,142	1,850,597	278,939	241,521	3,402	3,402	2,268	2,268	2,268	2,268
分析	當年度收支相抵		226,525	(1,850,597)	1,923,065	(34,997)	136,981	65,440	66,574	66,574	66,574	66,574
	當年度利息費用			(41,576)								
	淨現金流量		226,525	(1,892,173)	1,923,065	(34,997)	136,981	65,440	66,574	66,574	66,574	66,574
	累計淨現金流量	**691,135**	226,525	(1,665,648)	257,416	222,420	359,401	424,840	491,414	557,988	624,561	691,135
	淨現值(NPV)	**628,484**										
	內部報酬率(IRR)	**29.75%**										
	自償率(SLR)	**1.29**										

註：本計畫整理。

表 10-2　本計畫現金流量分析表（開發後）

單位：萬元

項目		合計	年期									
			99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
收入	產業專用區	1,893,398			100,889	302,667		653,435	408,493	221,098	204,627	2,000
	乙種工業區	108,210					29,380	68,553				4,277
	第五種住宅區(供合宜住宅使用)	766,246			228,922				537,324			
	住宅區	193,764										
	變電所及電路鐵塔用地	24,697									2,940	
	小計	2,986,315			329,811	302,667	29,380	721,988	945,817	221,098	207,567	6,277
支出	現金補償地價	8,413		8,413								
	公有土地作價款	122,023			119,354		1,873				796	
	地上物補償費及遷移費	68,361		67,891	83				(226)		13	
	公共設施費用	1,087,292	120	1,152	25,348	92,654	71,049	74,404	79,897	113,358	140,035	115,074
	公共設施管理維護費	2,769										
	土地整理費用	804,779	2,223	659,904	3,576	2,475	2,200	9,825	3,490	1,554	2,532	2,164
	小計	**2,093,637**	**2,343**	**737,360**	**148,961**	**95,129**	**75,122**	**84,229**	**83,161**	**114,912**	**143,376**	**117,238**
分析	當年度收支相抵		(2,343)	(737,360)	180,850	207,538	(45,742)	637,759	862,656	106,186	64,191	(110,961)
	當年度利息費用		2									
	淨現金流量		(2,345)	(737,360)	180,850	207,538	(45,742)	637,759	862,656	106,186	64,191	(110,961)
	累計淨現金流量	**892,676**	(2,345)	(739,705)	(558,855)	(351,317)	(397,059)	240,700	1,103,356	1,209,542	1,273,733	1,162,772
	淨現值(NPV)	**919,312**										
	內部報酬率(IRR)	**27.58%**										
	自償率(SLR)	**1.42**										

註：本計畫整理。

表 10-2　本計畫現金流量分析表（開發後）

單位：萬元

項目		年期											
		109	110年	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年
收入	產業專用區	189											
	乙種工業區	4,000	2,000										
	第五種住宅區(供合宜住宅使用)												
	住宅區						8,912	13,948	16,966	28,653	30,332	31,788	63,165
	變電所及電路鐵塔用地												21,757
	小計	4,189	2,000				8,912	13,948	16,966	28,653	30,332	31,788	84,922
支出	現金補償地價												
	公有土地作價款												
	地上物補償費及遷移費												
	公共設施費用	41,943	173,279	43,799	14,242	11,697	100						89,141
	公共設施管理維護費	923	923	923									
	土地整理費用	935	948	942	6,211	5,786	1,116	1,134	1,153	1,172	1,192	1,213	93,034
	小計	**43,801**	**175,150**	**45,664**	**20,453**	**17,483**	**1,216**	**1,134**	**1,153**	**1,172**	**1,192**	**1,213**	**182,175**
分析	當年度收支相抵	(39,612)	(173,150)	(45,664)	(20,453)	(17,483)	7,696	12,814	15,813	27,481	29,140	30,575	(97,253)
	當年度利息費用												
	淨現金流量	(39,612)	(173,150)	(45,664)	(20,453)	(17,483)	7,696	12,814	15,813	27,481	29,140	30,575	(97,253)
	累計淨現金流量	1,123,160	950,010	904,346	883,893	866,410	874,106	886,920	902,733	930,214	959,354	989,929	892,676
	淨現值(NPV)												
	內部報酬率(IRR)												
	自償率(SLR)												

註：本計畫整理。

（二）自償率分析

1.定義

(1)依據促參法施行細則第 32 條第 1 項，自償率（Self-Liquidation Ratio,SLR）係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各現金流出現值總額之比值」。

(2)計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，（1-自償率）即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。

2.目的

計算計畫自償能力的最主要目的，在於劃分計畫政府與民間部門的財務權責，並以此初步評估計畫是否適合由民間參與。

3.公式

(1)自償率＝（營運評估期間之淨現金流入現值總和）／（興建期間工程建設經費現金流出現值總和）。

(2)依據促參法施行細則第 32 條第 2 項的定義，營運評估年期係指公共建設計畫之財務計畫中，可產生營運收入及附屬事業收入之設算年期。

(3)依據第 1 項的定義，營運評估期間之淨現金流入＝公共建設計畫營運收入＋附屬事業收入＋資產設備處分收入－不含折舊與利息之附屬事業成本與費用

一資產設備增置與更新之支出；而工程建設經費為建設期間內之一切相關成本，包括設計作業成本、土地及建物取得成本、工程成本等。

4.評估準則

(1)自償率大(等)於 1：即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。

(2)自償率小於 1 而大於 0：表示計畫為未具完全自償，政府得補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。

(3)自償率小（等）於 0：計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收益為負，是否仍執行該計畫則需視政策需要而定。

(4)注意事項：營運評估期間之淨現金流入為稅前息前之現金流量，故不含營利事業所得稅費用、利息費用及折舊費用。分年現金流量均需考慮時間價值，故均需以折現率折為現值後加總。

5.自償率估算

本計畫開發前以 99 年度為基期、折現率為 1.21%，經分析後其自償率為 1.29，具完全自償能力。

本計畫開發後，以 108 年度為基期、折現率為 1.12%，經分析後其自償率為 1.42，具完全自償能力。

（三）效益評估

1.淨現值分析

$$NPV = \sum_{t=0}^{t} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

CF：現金流量、r：折現率、t：期間

其中現金流量係依個案實際情形計算，本計畫開發前折現率以 1.21%計算，期間則計算至所有土地處分完成為止（預計 108 年底處分完成）；本計畫開發後，本次修正折現率以 1.12%計算，期間則計算至所有土地處分完成為止（預計 120 年底處分完成）。

淨現值法係考慮整體投資計畫期間之現金流量，並將貨幣之時間價值考慮在內，故已成為衡量投資計畫效益之重要評估指標。一般而言，當淨現值等於 0 時，表示該投資方案至少可達損益平衡。因此，當淨現值小於 0 時，表示該投資方案將產生虧損不利投資；當淨現值大於 0 時，表示該投資方案將有利潤產生，該方案方有投資價值。

承上，本計畫開發前預估淨現值(NPV)為 62 億 8,484 萬元，本計畫開發後，依其實際執行及預估未來辦理情形估算之淨現值(NPV)則為 91 億 9,312 萬元，均大於 0，顯示本計畫開發將有利潤產生。

$$\sum_{t=0}^{t} \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

2.內部報酬率分析

內部報酬率為投資計畫中所隱含之報酬率，與淨現值法同樣考量各期現金流量，並將貨幣價值考慮在內。當內部報酬率達到投資者設定之標準時，投資者方願意投資。而若投資風險越高，投資者所要求之報酬率亦將會提高。

本計畫屬政府投資興建公共設施，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，故可以內部報酬率大於利息成本做為指標。

承上，本計畫內部報酬率(IRR)開發前估算為29.75%，已大於所預估融資利率(2.56%)，至開發後則為27.58%，亦大於所預估融資利率(2.56%)，故本計畫開發具投資效益。

3.小結

本計畫開發前，預計可於 101 年底回收開發總費用，且於土地售罄時累計淨現金流量為 69 億 1,135 萬元，可達到財務自償並具開發效益。至本計畫開發後，已於 105 年底回收開發總費用，且於土地售罄時累計淨現金流量為 89 億 2,676 萬元，亦可達財務自償並具開發效益。

EY18

（四）敏感度分析

本計畫開發前進行前述財務評估時，均係在當時產經環境下預先建立各種基本條件之假設，例如地主申領抵價

地比例、都市計畫公共設施比例、土地標售價格等。然若假設條件產生變化時，均將造成各分區財務之風險性與不定性，進而影響整體投資效益。

基本上，各種假設條件變數的改變所產生的影響，大致可以歸納為成本面之各項費用支出及收入面之土地處分價格暨數量等狀況因素，以下即針對部分影響本計畫財務效益之重大不確定因素，進行敏感度分析，以作為未來在風險管理上之參考。

為上述各項基本條件變數及其相關影響因素內容，由表 11 可知各項條件變數對於成本面或收入面均將產生連動效應。

表 11　影響財務收支變數分析表

項目	支出面	收入面
1.公私有土地申領抵價地比例	地價補償費	1.土地平均開發成本 2.剩餘可建地面積
2.地上物補償費	地上物補償費	土地平均開發成本
3.公共設施費用	公共設施費用	土地平均開發成本
4.貸款利率	貸款利息	土地平均開發成本
5.都市計畫公共設施比例		1.土地平均開發成本 2.剩餘可建地面積
6.抵價地發還比例		1.土地平均開發成本 2.剩餘可建地面積
7.標讓售價格		資金回收

註：本計畫整理。

由於敏感度分析需針對各項變動因子予以分析檢討，故本計畫開發前進行敏感度分析過程中，係將產業專用區土地預標售價格維持在 36,583 元/㎡之下，篩選部分影響較大之敏感度分析變數，再就其變動區間及變動幅度

進行說明。

1.私有土地申領抵價地比例

地主申領抵價地比例，將影響成本面之地價補償費及收入面之土地平均開發成本與剩餘可供標讓售土地面積。於前述現金流量與財務效益分析係以公有土地全數作價及私有土地（含公私共有土地）以徵收面積 90%領地計算，然私有土地部分將隨市場景氣與否，而在領錢與領地的選擇上產生極大差距，經以 10%為變動幅度，估算私有土地申領抵價地比例從 60%至 100%之不同情形下，對財務效益所產生影響之分析詳如表 12。

在本計畫開發前周邊地區土地交易仍屬熱絡，而本計畫區公告現值偏低之情況下，預估本計畫區內私有土地所有權人應多數選擇領回抵價地。未來倘私有土地所有權人全數領地，雖對本計畫財務將有影響，但其影響層面不大，故本計畫仍具開發效益。依本計畫開發實際執行結果，私有土地申領抵價地比例為 99.41%。

表 12 私有土地申領抵價地比例影響財務效益敏感度分析表

私有土地領地比例	60%	70%	80%	90%	100%
開發總費用(萬元)	2,765,245	2,658,028	2,552,339	2,446,650	2,340,961
淨現值(NPV/萬元)	1,118,369	956,056	792,270	628,484	464,698
內部報酬率(IRR/%)	30.26%	30.18%	30.00%	29.75%	29.37%
自償率(SLR)	1.44	1.40	1.34	1.29	1.22

註：本計畫整理。

2.地上物補償費及遷移費

本計畫開發前預估地上物補償費及遷移費約為136億元，因占開發總費用約 55.61%，致其變動影響開發總費用甚鉅，經以 10%為變動幅度，估算地上物補償費及遷移費從 100%至 140%之不同情形下，對於財務效益所產生影響分析詳如表 13。

根據分析結果，地上物補償費及遷移費雖對本計畫土地平均開發成本造成影響，但在變動幅度於 100%至140%之區間，本計畫仍具開發效益。依本計畫開發實際執行結果，地上物補償費及遷移費為 6 億 8,361 萬元，如再加計獎勵金、救濟金等計 66 億 7,122 萬元，合計為 73 億 5,483 萬元，較上開開發前預估金額為低。

表 13　地上物補償費及遷移費影響財務效益敏感度分析表

地上物補償費及遷移費變動比例	100%	110%	120%	130%	140%
開發總費用(萬元)	2,446,650	2,586,202	2,727,773	2,876,439	3,033,945
淨現值(NPV/萬元)	628,484	492,249	354,083	209,144	56,000
內部報酬率(IRR/%)	29.75%	20.69%	13.61%	7.77%	2.81%
自償率(SLR)	1.29	1.22	1.16	1.10	1.05

註：本計畫整理。

3.產業專用區土地預標售價格

本計畫區內產業專用區土地係採預標售方式處理，以回收開發費用，開發前預估其銷售單價為 36,583 元/㎡（120,936 元/坪）。惟進行該土地招商時，廠商將斟酌本計畫執行之時程風險、都市計畫審議通過之該土地使用強度及未來該土地行情做綜合評估，故在此情境下，倘未來產業專用區土地銷售情形不如預期，勢應予以適當降價。本計畫開發前，經以 10%為變動幅度，估算產業專用區土地預標售價格從 60%至 100%之不同情形下，對於財務效益所產生影響之分析詳如表 14 所示。

根據分析結果可知，除產業專用區土地預標售價格低於預估價格 7 成以下時，將致本計畫不具開發效益外，其餘均仍屬具開發效益。由於本計畫開發前 99 年間當地土地交易行情約在 11~19 萬元/坪，如再考量機場捷運完工所帶來之效應，本計畫開發前所訂產業專用區土地預標售價格仍屬樂觀可期。依本計畫開發實際執行結果，產業專用區土地平均售出單價為 48,007 元/㎡（約 158,701 元/坪），較開發前預估金額為高。

EY18

表 14　產業專用區預標售價格影響財務效益敏感度分析表

產專區預標售價格變動比例	60%	70%	80%	90%	100%
產專區價格(元/坪)	72,561	84,655	96,748	108,842	120,936
開發總費用(萬元)	2,547,513	2,506,718	2,467,154	2,447,862	2,446,650
淨現值(NPV/萬元)	(432,101)	(144,163)	135,783	390,763	628,484
內部報酬率(IRR/%)	(10.65%)	(3.14%)	5.81%	16.52%	29.75%
自償率(SLR)	0.88	0.98	1.08	1.19	1.29

註：本計畫整理。

EY18

拾壹、各單位分工執掌及工作進度

一、各單位分工執掌

本計畫之部門分工，經 98 年 12 月 22 日由行政院林前秘書長中森主持之工作小組會議裁示，並於 98 年 12 月 29 日由行政院吳前院長敦義主持之會議確認，指示相關部門通力合作，以儘速完成本計畫相關行政程序與開發作業，紓緩當時急迫之合宜住宅需求。有關各單位職責分工詳如表 15 所示。另本計畫各項工作、應辦事項及主辦機關等具體內容，茲依照權責分工，臚列如次：

（一）興辦事業計畫

興辦事業計畫為指導本開發案之綱要性計畫，其中財務規劃更是辦理之關鍵，本計畫已奉行政院林前秘書長中森指示由新市鎮開發基金先行支應先期開發經費，爰本案興辦事業計畫，由本部營建署辦理。

（二）財源籌措

由於本計畫開發前預估所需預算金額高達約 245 億元，基於廠商標得產業專用區土地後，初期僅支付 10% 保證金，致本計畫仍須先行編列預算支應，俟取得產業專用區土地預標售全部款項後方得予歸墊，故本計畫開發初期仍需以新市鎮開發基金籌措財源，故有關本計畫財源籌措，由本部營建署辦理。

（三）都市計畫擬定

本計畫須辦理都市計畫變更、擬定細部計畫，並進行測量及定樁等，其都市計畫相關作業，由本部營建署辦理。

（四）山坡地範圍檢討

本計畫位屬山坡地，為加速辦理時效，有必要針對山坡地範圍進行檢討。有關山坡地範圍檢討作業，由改制前龜山鄉公所依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」規定，製作山坡地範圍檢討圖說資料呈報改制前桃園縣政府，由農委會水保局及改制前桃園縣政府聯席審查。

（五）站區開發總顧問

有關可建築用地預標售之前期作業，包括產業專用區招商文件之研擬、合宜住宅招商文件之研擬、協助開發進度之掌控、資金流量之控管等，由本部地政司及本部營建署辦理。由於本項工作係視需要適時推動，嗣因尚無該需要，故未辦理。

（六）區段徵收先期作業（含區段徵收可行性評估）

有關區段徵收先期作業，包括核定區段徵收範圍、區段徵收可行性評估、範圍邊界分割測量、建築改良物禁止事項之報核及公告、地籍資料整理調查及繕造清冊、徵收補償費查估及繕造清冊等準備作業，由本部地政司辦理，桃園市政府協助辦理。

（七）產業專用區土地預標售作業

本計畫產業專用區土地之預標售，為本計畫啟動與否

之關鍵，故本計畫之執行程序，為區段徵收準備作業與都市計畫擬定同步進行，並先行區段徵收後方發布都市計畫。又為確保本計畫係引進民間資金而非由政府編列預算辦理方式，本計畫開發前規劃於區段徵收計畫書奉核定後，俟產業專用區土地標脫後，始由改制前桃園縣政府辦理區段徵收公告，以避免該等土地未標脫，而本計畫區段徵收正式作業已啟動之危機。為利事權統一及爭取最速之時效，由本部地政司主辦、桃園市政府協辦，至有關產業專用區土地興建時程，則納入預標售招標文件一併控管。

嗣因相關作業進行時，本計畫範圍內被徵收地主迭有反彈聲浪，認為土地未完成徵收程序即辦理標售程序，不符程序正義，為弭平社會爭議，爰依照行政院指示，產業專用區土地仍於徵收公告前進行招標作業，惟有關決標程序將俟區段徵收公告完成法定程序後再行辦理。

（八）區段徵收相關計畫報核

有關區段徵收範圍、抵價地分回比例及區段徵收計畫等項目之報核作業，由本部地政司辦理，桃園市政府協辦。

（九）區段徵收正式作業

本計畫區段徵收公告、發價及地上物拆遷補償等相關行政作業由桃園市政府依法辦理，其餘有關區段徵收正式作業相關事項，由本部地政司辦理，桃園市政府協辦。

（十）區段徵收工程

有關區段徵收工程之規劃、設計、發包施工及驗收作業，由本部土地重劃工程處辦理。

（十一）公共設施（含用地）移交接管

有關區段徵收後公共設施（含用地）移交接管作業，由本部地政司暨土地重劃工程處辦理，桃園市政府協辦。

（十二）剩餘待處分土地接管

本計畫開發期間為應實際執行需要，經辦理數次都市計畫變更後，除住宅區外，尚有變電所及電路鐵塔用地待處分，爰區段徵收後剩餘待處分土地接管作業，由本部營建署辦理。

（十三）合宜住宅招商及興建

有關合宜住宅招商及興建作業，由本部營建署辦理。

EY18

表 15　本計畫相關部門分工表

工作項目		辦理機關
計畫擬定及財源籌措	興辦事業計畫	本部（營建署）
	財源籌措	本部（營建署）
	都市計畫變更、定樁及擬定細部計畫	本部（營建署）
	山坡地範圍檢討	農委會（水保局） 本部（營建署） 桃園市政府 龜山區公所
	站區開發總顧問	本部（地政司） 本部（營建署）
區段徵收作業	區段徵收先期作業（含區段徵收可行性評估）	本部（地政司） 桃園市政府
	產業專用區預標售	本部（地政司） 桃園市政府
	區段徵收計畫報核	本部（地政司） 桃園市政府
	區段徵收正式作業	本部（地政司） 桃園市政府
	區段徵收工程（含規劃、設計、施工、驗收）	本部（土地重劃工程處）
用地接管	公共設施（含用地）移交接管	本部（地政司） 本部（土地重劃工程處） 桃園市政府 龜山區公所
	住商用地接管	本部（營建署）
住宅興建	合宜住宅招商及興建	本部（營建署）

註：站區開發總顧問工作係視需要適時推動，因依本計畫開發實際執行現況尚無該需要，故未辦理。

二、工作進度

因應機場捷運線原規劃於 102 年通車到三重，103 年通車到臺北，合宜住宅之需求可謂迫在眉睫，故本計畫之計畫時程顯有急需、不容耽宕，致本計畫各階段之時程均以最快速最濃縮之辦理時間規劃，根據本計畫特性，擬定工作流程詳如圖 8。至本計畫開發後，雖期間遭遇相關抗爭及阻力，惟仍能配合機場捷運實際於 106 年全線通車之時程，完成各項工作。本次本計畫修正後之工作進度詳表 16 所示，至各項工作規劃時程，茲概分下列四個階段說明如次：

（一）都市計畫擬定

本階段主要工作項目，包含研擬都市計畫草案（含主要及細部計畫）、辦理公開展覽及說明會、提送本部都市計畫委員會審議、計畫核定後之定樁測量等工作。此間各個主要工作項，除顧及法令規定必要之先後程序外，其餘工作均以最濃縮之時程重疊進行，推計整個都市計畫擬定作業程序，應於 6 個月內完成。另為配合先行區段徵收作業，都市計畫將於區段徵收公告期滿後再予發布實施，茲就重大都市計畫變更情形概述如次：

1.變更林口特定區計畫（配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」）計畫（第一階段）案

本部都委會 99 年 6 月 29 日第 733 次、100 年 2 月 15 日第 749 次及 100 年 11 月 1 日第 767 次會議審議通

過、改制前桃園縣政府 101 年 1 月 19 日府城綜字第 10100108681 號公告實施、計畫目標年為 120 年。

本次變更主要係全計畫區依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」辦理情形劃分兩期，第 2 期未劃出山坡地範圍俟環境影響評估通過後再行開發（49.70 公頃），本階段變更範圍僅就第 1 期範圍辦理（186.43 公頃）；變更農業區為可發展分區，作為興建合宜住宅基地；劃設適當分區，以引導周邊土地發展，提高機場捷運運作效率並兼顧營運；規劃適當產專區土地，增加北台灣產業發展用地，以引領台商鮭魚返鄉，並創造更多就業機會。

2.變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第一階段）案

本部都委會 103 年 9 月 30 日第 836 次及 103 年 10 月 14 日第 837 次會議審竣、改制前桃園縣政府 103 年 12 月 3 日府城綜字第 10302906071 號公告實施、計畫目標年為 120 年。

本次變更主要係調整第 1 期範圍界、配合區段徵收共工程設計及配地需求調整使用分區等。

3.變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第二階段）案

本部都委會 104 年 1 月 27 日第 844 次會議審議通過、桃園市政府 104 年 7 月 3 日府都綜字第 10401549131 號公告實施、計畫目標年為 120 年。

本次變更主要係為解決陳情人表達希能於原地規劃農業區繼續從事農業使用，案經本部同意陳情人依原核定抵價地參與配售農業區後，爰將第五種住宅區變更為農業區，以供陳情人繼續從事農作。

4.變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第三階段）案

本部都委會 104 年 6 月 2 日第 852 次會議審決經修正通過、桃園市政府 104 年 8 月 20 日府都綜字第 1040185098 號公告實施、計畫目標年為 120 年。

本次變更主要係位於本計畫區右側之住五街廓與南側道路，其原始地形，原屬 2 至 6 級坡，因遭埋置大量廢棄物填平並興建工廠使用，致誤為平地，而劃設為住五，為考量基地未來使用安全性，將該住五街廓及其南側道路恢復為原分區(保護區、農業區)，並剔除區段徵收範圍，且其前經行政院 103 年 8 月 6 日院臺建字第 1030043402 號函原則支持循都市計畫變更程序回復為原土地使用分區，剔除區段徵收範圍在案。

5.變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」）（第二階段）案

本部都委會 107 年 7 月 17 日第 926 次會議及 108 年 1 月 29 日第 939 次會議審議通過、桃園市政府 108 年 9 月 17 日府都計字第 1080209458 號公告實施、計畫目標年為 115 年。

本次變更主要係依本計畫第二期廢棄物調查及鑽探作業結果，修正計畫書圖草案，該範圍除必要之連通道路外，其餘維持現狀（保護區及農業區）不予開發。

6.變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第四階段）案

基於桃園市政府就本計畫內用地需求案，前經納入本部於 108 年 7 月 26 日拜會桃園市政府住宅及相關研商政策推動事宜會議討論，經決議略以，無償提供龜山區樂捷段 292 地號及善捷段 298、299 地號等 2 處基地由桃園市政府規劃社會住宅使用，以及善捷段 269 地號作市民活動中心使用，嗣該府以 108 年 10 月 28 日府地區字第 1080267712 號函請本部協助辦理上開土地都市計畫變更作業。另區內亦有因本計畫開發後或原規劃之第二期未開發，致造成相鄰土地無進出道路可供通行而以本部經管土地提供通行者；或第一期開發後剩餘之可建築土地中，面積狹小不利處分等情形，須一併辦理都市計畫變更作業者，爰刻就上開土地研擬都市計畫變更書圖中。

（二）山坡地範圍檢討

為配合加速本計畫之推動時程，本計畫之山坡地範圍檢討相關作業應與都市計畫擬定作業同時進行，其作業內容包括山坡地範圍檢討計畫擬定、送審及公告實施等相關項目。本階段已由改制前龜山鄉公所於 99 年 1 月開始研擬檢討作業，並於 99 年 9 月底前，由行政院農委會及改制前桃園縣政府聯席審查完成山坡地劃出相關程序。

嗣經行政院 100 年 3 月 16 日院臺農字第 1000013046 號函同意照辦，並經行政院農業委員會 100 年 3 月 29 日農授水保字第 1000116117 號公告 186.58 公頃劃出山坡地在案。

（三）區段徵收作業

本計畫因區內產業專用區土地之預標售結果關乎成敗關鍵，故採「先行區段徵收」方式辦理，而與一般區段徵收作業，均於都市計畫擬定後才進行有別。因此在時程規劃上，區段徵收作業時程與都市計畫擬定同步展開，原預估「先行區段徵收準備作業」應於 4 至 5 個月內完成。在完成準備作業後，隨即辦理產業專用區預標售作業，並同步進行區段徵收作業相關協議、說明會、計畫報核及工程規劃設計工作，此階段原預估應於 5 至 6 個月內完成。嗣於產業專用區土地標脫後，賡續進行區段徵收公告及正式作業，直到計畫完成為止。另在補償費發放完成後，即開始進行區段徵收工程作業，原預定於 102 年 12 月前完

成。

依本計畫開發執行現況，前述先行區段徵收作業已於100年間完成；產業專用區土地預標售作業之A標部分已於101年間標脫、B標部分則於102年間讓售；區段徵收工程則於99年間辦理規劃設計，並自101年開始陸續開工，經評估預計至113年底完成，茲概述如次：

1.先行區段徵收作業

(1)原區段徵收案，奉行政院100年8月8日院內授中地字第1000725159號函准予辦理，區段徵收範圍面積計約185.71公頃，其中私有土地約163.98公頃、公有土地約21.73公頃。

(2)補辦區段徵收案（因都市計畫樁位測釘時，發現現地界址與原徵收範圍未符部分），奉行政院102年11月12日院授內中地字第1026652166號函准予辦理，補辦區段徵收範圍面積計約1.06公頃，其中私有土地約0.93公頃、公有土地約0.13公頃。

(3)第二次補辦區段徵收案（因作業遺漏致部分土地未納入範圍部分），奉行政院104年7月1日院授內中地字1041305396號函准予辦理，補辦區段徵收範圍面積計約0.01公頃，均為私有土地。

(4)廢止區段徵收案

本計畫都市計畫書圖於101年1月20日公告實施後，嗣因調整第一期範圍界、捷運系統用地範圍、

加站專用區及配合捷運出土段調整道路寬度、區段徵收公共工程設計、配地需求調整使用分區，爰於103 年 12 月 3 日重新發布實施公告。惟牛角坡牛角坡小段 144-0 等 76 筆土地，因配合後續都市計畫變更需要，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要，故依土地徵收條例第 49 條第 2 項第 3 款規定辦理廢止徵收，經奉行政院 104 年 07 月 01 日院授內申地字 1041305397 號函准予辦理，廢止區段徵收面積計約 2.28 公頃，均為私有土地。

2.產業專用區土地預標售作業

本計畫區內產業專用區土地預標售作業，前因民眾認為該土地於未完成徵收程序即辦理標售之預標售方式，不符程序正義，為弭平社會爭議，經依行政院指示，仍於徵收公告前進行招標作業，惟有關決標程序則俟區段徵收計畫公告完成法定程序後再行辦理。

另為有效控管產業專用區土地興建時程，故於預標售時採二階段評選方式，要求投標廠商需同時準備投資計畫書及競標單，第一階段先就投標廠商所送投資計畫進行評選，以確保投標廠商均具投資興建能力，避免投機套利廠商得標。再就達第一階段評選門檻者，進行第二階段競標，並以最高價者得標，且得標廠商未來需依與本部所簽訂之契約內容履約。

本計畫區內產業專用區土地預標售部分，其中 A 標部分業於 101 年間與得標廠商(致茂電子股份有限公

司、順達科技股份有限公司及禾聯股份有限公司）簽訂契約書。得標廠商於依投資計畫書執行完成公共設施興闢，且該土地面積 50%以上取得建照並完成申報開工後，已於 107 年間繳訖全數土地價款（約 101 億 1,738 萬元），並於當年度辦竣產權移轉暨預告登記事宜在案。

另 B 標部分，嗣為配合行政院推動「台北市華光社區開發計畫案」及發展物流服務需要，經行政院 102 年 8 月 26 日函同意，依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定，將土地專案讓售予配合遷建之中華郵政公司，並於 104 年間簽訂契約書。目前得標廠商已繳訖第 1 至 4 期款及第 5 期款部分款項（88 億 1,471 萬元），至餘款（189 萬元）俟本部依契約規定通知該公司後再行繳納，且本部並已依契約書規定核發土地使用權同意書及備查得標廠商所提整體開發計畫，該區內公共設施預計於 109 年 3 月底完工。

3.區段徵收工程

本計畫開發公共工程部分，已委託專業廠商於 99 年 7 月 1 日起辦理規劃設計作業，預定執行 9 個採購標案，並自 101 年開始陸續開工。其中第 1、2、3、4、5、8 標及監控中心新建工程等 7 案，已自 102 年起至 107 年間陸續竣工；第 6 標銜接水路水土保持工程預定於 109 年 8 月底施作完成；第 7 標廣場用地工程刻檢討併案辦理招標可行性中，經評估本計畫公共工程完成期限為至 113 年底。

（四）合宜住宅興建

本計畫內合宜住宅興建，採與民間合作方式辦理，係由政府提供土地，民間提供資金、技術為之。由本部依土地徵收條例辦理該住宅土地預標售，並明定住宅產品規格、住宅基本品質、住宅售價及出售對象等事項，由投標金額最高之廠商投資興建銷售，售屋價金則由投資廠商取得。

在時程規劃方面，全案主要分為招商（即住宅土地預標售）、規劃設計（包含申請建造執照）、施工（包含申請使用執照）與銷售（預售）四階段，招商作業規劃由本部於產專區土地預標售作業完成後 3 月內辦理完成，廠商應於接受招商後 2 年 6 個月完成規劃設計(包含申請建造執照)、施工與銷售（預售），該辦理期程將納入招標文件一併控管，俾達成於 102 年底完成之目標。

合宜住宅招商(用地預標售)已於 100 年間完成，並賡續於 101 年辦理規劃設計（含請照）及於 102 年辦理住宅銷售(預售)。嗣於 104 年 12 月至 105 年 4 月間陸續申報完工，並均已於 105 年間取得使用執照，計興建 4,463 戶，其中 4,238 戶係優先售予一定所得以下之無自有住宅家庭，明定每坪平均售價不得超過 15 萬元，其餘 225 戶供出租使用部分，其每坪每月租金不得超過 250 元。上開出售部分，除 1 戶因訴訟中外，其餘 4,237 戶均已完成交屋作業。

圖 8　本計畫開發流程圖

機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7站區開發流程圖

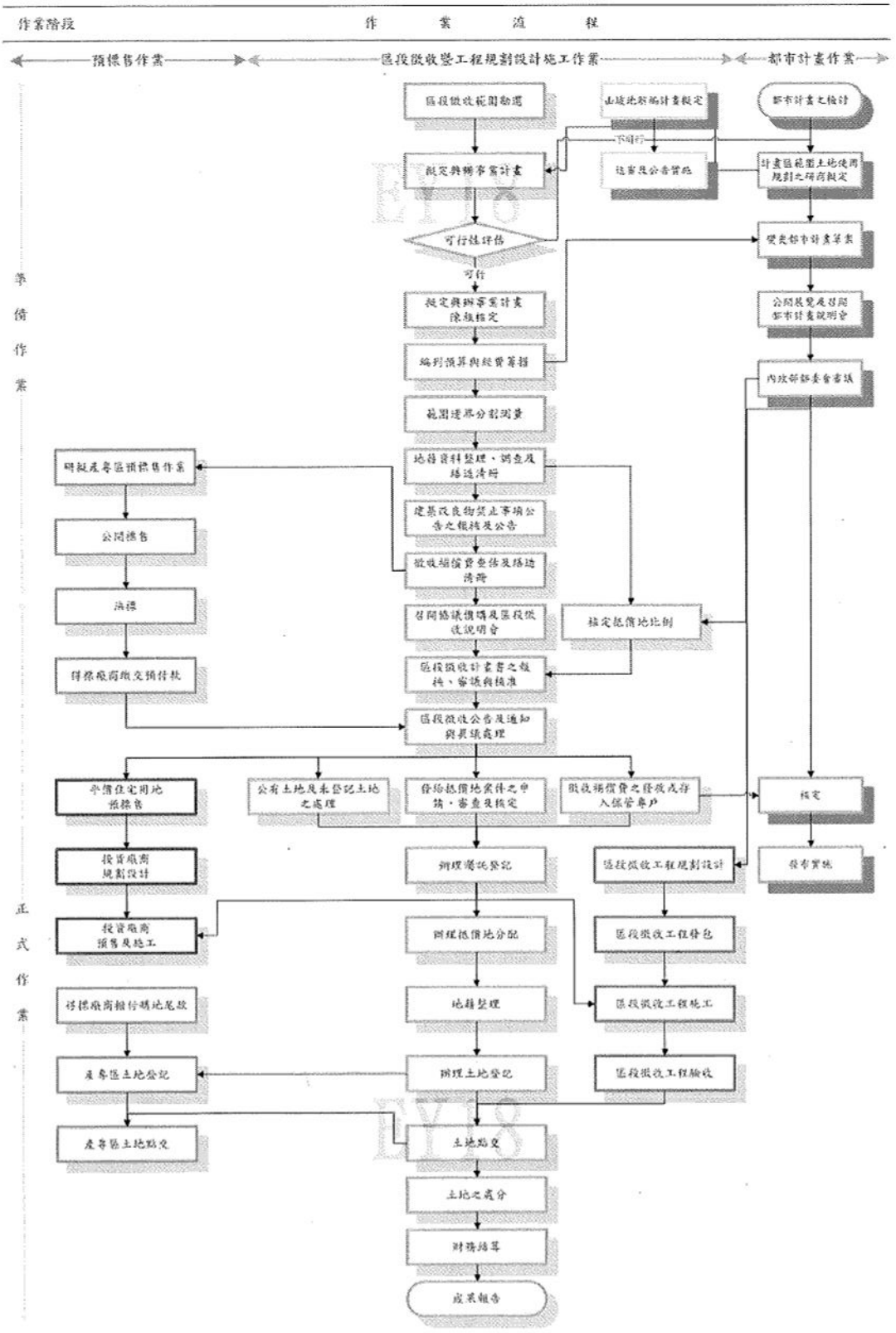
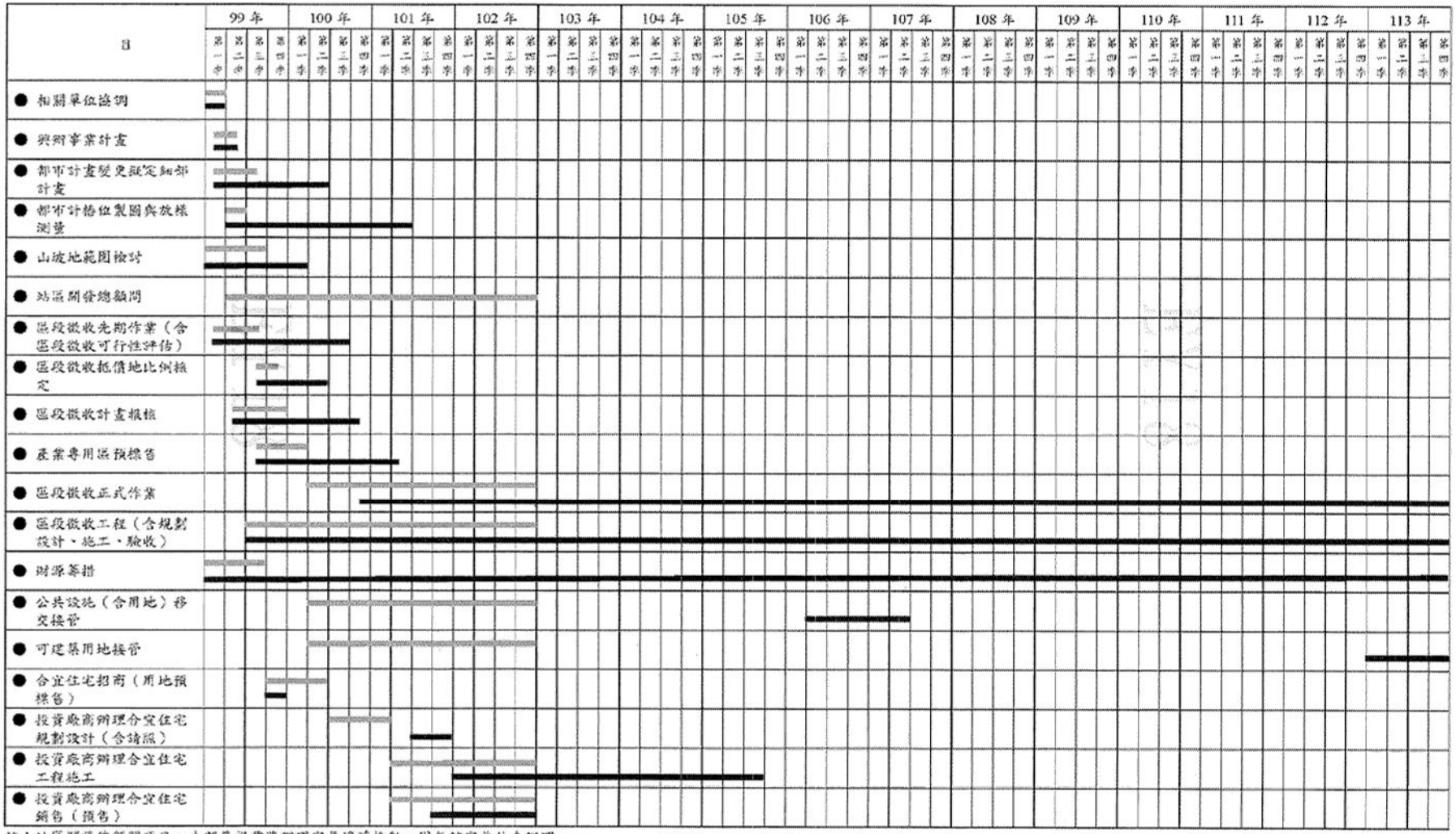


表 16　本計畫工作進度表



註：站區開發總顧問項目，本部係視業務辦理需要適時推動，因無該需要故未辦理。

拾貳、開發效益及影響

本計畫開發後，已配合機場捷運實際於 106 年全線通車之時程，帶來以下三方面之效益，不論在住宅、交通、產業等三方面均有彼此交互的加乘效果，可謂相輔相成。

一、提供合理價格之合宜住宅並帶動建築產品市場新思維

本計畫係規劃積極開發機場捷運 A7 站周邊土地，以作為興建合宜住宅基地，滿足部分民眾購屋需求，及建立合宜住宅市場區隔性，於政府引導下帶動建築產品市場新思維。

本計畫開發後，區內合宜住宅計興建 4,463 戶，已於 105 年間取得使用執照，其中優先售予一定所得以下之無自有住宅家庭部分，明定每坪平均售價不得超過 15 萬元，至供出租使用部分，其每坪每月租金不得超過 250 元。另為避免市場投機客炒作投資房地產，亦規定該承購戶 5 年內不得轉售，已確實有效紓解民眾購（租）屋壓力。

二、引導車站周邊土地發展壓力並兼顧捷運營運

本計畫係期針對捷運站周邊地區土地未來使用之擬定，能適當引導土地發展，化解開發壓力，並引進適量居住人口。

本計畫開發後，除提供約 61.47 公頃公共設施用地外，並已闢建道路、溝渠、地下管道、公園、綠地等設施。配合機場捷運全線通車時程，已促進都市健全發展及改善國民居住暨生活環境，且未來都市計畫預估之容納人口約 3 萬 5,000 人進駐後，將可提高捷運運作效率並兼顧營運，已達成引導車站周邊土地發展壓力之效益。

三、提供台商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地

本計畫係期藉產業用地供給不足契機，併行規劃適量產業專用區土地，增加北台灣產業發展用地。同時藉此型塑北台灣「產業創新走廊」，以引領台商鮭魚返鄉投資建設與本土廠商進駐，落實台灣產業紮根，並創造更多就業機會。

本計畫開發後，區內產業專用區土地均已銷售，未來該土地開發完成後，將導入新興及智慧型產業及打造全台最大之物流園區，已確實有效達成引進產業及提供廠商創新投資新腹地之效益。

EY18

拾參、風險管理

一、開發前規劃

為利整體規劃開發，並避免增加新市鎮開發基金財務負擔，爰本計畫開發前，所規劃執行時應注意條件如次：

（一）公有土地應協調全數作價

公有土地除原屬區段徵收前作為九項公共設施用地可無償撥用外，其餘土地依規定可以作價或領回土地方式撥供規劃開發、分配。

由於本計畫係在取得合宜住宅用地之政策前提下辦理開發，應協調公有土地以作價方式撥供開發，以利取得較多的住宅區土地並兼顧本計畫財務可行性，俾利本計畫順利推展。

又本計畫開發前，係規劃同時取得產業專用區與部分可建築用地，以供興建合宜住宅使用，其在抵價地比例為40%時，若全部公私有土地所有權人均選擇領回抵價地，且產業專用區不提供作配地時，將導致住商用地不足分配。爰此，若以取得足供興建合宜住宅使用之可建築用地為計畫目標時，公有土地應協調全數作價，以利達成合宜住宅興建所需面積，且部分產業專用區可能未來視私有土地所有權人申領抵價地情形，需開放提供予私有土地所有權人分配，有關公有土地領地對剩餘可建地面積影響分析詳如表 17 所示。

表 17　公有土地領地對剩餘可建地面積影響分析表(開發前)

情境	權屬	申請領地比例	配地面積(公頃)	政府取得		分配私有地主後住商區剩餘面積(公頃)
				住宅區面積(公頃)	產專區面積(公頃)	
一	公有	100%	11.14	15.71	66.88	-15.76
	私有	100%	79.58			
		小計	90.72			
二	公有	50%	5.57	15.71	66.88	-10.19
	私有	100%	79.58			
		小計	85.15			
三	公有	0%	0.00	15.71	66.88	-4.62
	私有	100%	79.58			
		小計	79.58			
四	公有	0%	0.00	15.71	66.88	3.34
	私有	90%	71.62			
		小計	71.62			

註：本計畫整理。

（二）抵價地發還比例

本計畫除為達成提供產業專用區土地，供廠商及早進駐興建之政策目標外，尚有興建合宜住宅之目標，故需取得一定面積之產業專業用區及住宅區土地，以利該目標落實，故本計畫土地所有權人分回抵價地比例將為關鍵。由於本計畫區內未經農地重劃，爰於陳報抵價地發還比例應以 40%為原則，方能達成前揭政策目標。

（三）產業專用區土地預標售價格與付款機制

由於產業專用區土地出售價格將影響本計畫之財務，如未來都市計畫土地使用管制要點中，有關產業專用區土地之容許使用項目與容積率具有較大的彈性空間，將

有助於提高廠商參與產業專用區土地預標售意願，並增加其競爭性。

另本計畫係以預標售產業專用區土地所收取之土地價款來抵付開發費用，基於本計畫開發前估算產業專用區土地總價款高達約 245 億元，其付款時間點與額度將影響廠商參與產業專用區土地標售意願，爰該土地標售價款之給付，考量將尾款繳交期限配合區段徵收公告後之囑託登記時程辦理，以利得標廠商儘早取得土地作規劃設計興建，提高廠商投資意願與加速產業專用區土地興建期程。

二、實際執行情形

依目前本計畫開發實際執行結果，區內公有土地均已採作價方式取得，且抵價地發還比例亦經核定為 40%。至本計畫開發前原規劃以產業專用區土地總價款抵付開發總費用，並預計於 101 年起該土地價款繳訖後，累計淨現金流量即呈正值。嗣因本計畫開發範圍縮減，其土地面積減少約 27.44 公頃，致其土地總價無法抵付開發總費用。惟依表 11-2 本計畫現金流量分析表（開發後）所示，本計畫開發後，自 104 年底起累計淨現金流量亦已呈正值，且截至 108 年底止，已回收土地價款計約 276 億 4,605 萬元，已較預估開發總費用總額 209 億 3,639 萬元為高，顯示本計畫開發財務收入已足敷支應相關經費支出，故依本計畫開發已執行情形，財務已達自償，未增加新市鎮開發基金財務負擔，且具開發效益。

三、開發後規劃

有鑑於本計畫開發大部分工作均已完成，並已配合機場捷運實際於 106 年全線通車之時程，達成引導機場捷運 A7 站區周邊土地發展壓力並兼顧捷運營運、提供價格合宜之住宅帶動建築產品市場新思維及提供產業專用區土地供台商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地等計畫目標，爰本次未就風險管理予以評估。

EY18