

柒、開發方式與財務計畫

7.1 開發方式

一、開發方式

新設都市地區之土地開發一般以採用區段徵收、市地重劃等方式最為常見，然依行政院於民國 79 年函示：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」。由於本案屬「新訂都市計畫」，故開發方式依規定應以區段徵收為原則，否則均將敘明理由，報由行政院核定後方能改以其他方式進行開發。

二、開發主體

本案區段徵收之開發主體為新北市政府。

三、區段徵收範圍劃設原則

本案區段徵收範圍以都市計畫範圍為主，除部分既有合法建物形成社區聚落者及已辦理徵收完成或已擬具其他用地取得方式之土地外，其餘地區皆納入區段徵收範圍，其剔除區段徵收範圍原則說明如下：

- (一)範圍內已辦理徵收完成土地，原則不納入區段徵收範圍，如「國家教育研究院用地」、「台北大學特定區聯外道路用地」、「行政院農業委員會桃園農業改良場台北分場用地」等。
- (二)範圍內已擬具其他用地取得方式之土地，原則不納入區段徵收範圍，如捷運系統用地。
- (三)依內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函，範圍內現有聚落合法建築密集者，原則上不納入區段徵收範圍，但仍應有適當之自願捐獻回饋措施，納入都市計畫規定，以符開發許可之精神及社會公平正義原則。
- (四)區段徵收之範圍與內容以區段徵收主管機關報核經核定之區段徵收計畫書圖範圍與內容為準。

7.2 分期分區發展計畫

本案計畫面積 127.80 公頃，除不納入區段徵收範圍之土地外，其餘皆利用區段徵收以整體開發方式一次開發完竣。

7.3 事業及財務計畫

一、土地處分方式

計畫區面積共計 127.80 公頃，依區段徵收勘選原則剔除區段徵收面積共計約 45.69 公頃，本次區段徵收面積共計 82.11 公頃，其位置如圖 3 所示。

本案總面積 127.80 公頃，扣除文教區(國家教育研究院)、捷運系統用地、機關用地(行政院農業委員會桃園區農業改良場台北分場)、第一種住宅區(再發展區)、宗教專用區、北大聯外道路等用地不納入區段徵收面積，則區段徵收面積為 82.11 公頃，茲將其土地處分方式分述如下：

(一)無償取得土地

本案依區段徵收方式取得之公共設施，包括公園用地、公園用地兼供滯洪池使用、綠地用地、廣場用地兼供停車場使用、停車場用地、學校用地、道路用地等，皆無償登記為新北市政府所有，總計面積約 33.16 公頃。

(二)可標讓售土地

本計畫劃設可建築土地面積共 34.76 公頃，在私有土地 80%地主領取抵價地、公有土地全數以作價方式撥供需地機關統籌開發之假設條件下，需配回抵價地面積約 21.91 公頃，尚剩餘 25.23 公頃之配餘地可作為標售土地(包括住商配餘地、產專區等)、0.53 公頃用地可作為讓售土地(變電所用地等)，0.97 公頃之污水處理廠用地以有償撥用方式取得，另 0.83 公頃之農業專用區則由土地所有權人以其已領之現金補償費數額申請折算配售土地，繼續農業耕作使用，詳細內容請參見表 7.3-1。

二、開發費用估算

依土地徵收條例施行細則第五十一條規定，區段徵收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、土地整理費用及貸款利息等，茲分述如下：

表 7.3-1 可標讓售土地面積計算表

項目	面積(公頃)	說明
一、計畫面積	127.80	
(一)不參加區段徵收面積	45.69	文教區(國家教育研究院)、捷運系統用地、機關用地(行政院農業委員會桃園區農業改良場台北分場)、第一種住宅區(再發展區)、北大聯外道路
(二)區段徵收面積	82.11	
1.私有土地面積	68.47	
2.公有土地面積	13.64	
二、最小抵價地面積需求	27.39	以區段徵收範圍內私有土地面積乘以暫定抵價地比例 40%估
三、劃設可配回抵價地面積	34.76	住宅、商業
四、預計領取抵價地	21.91	公有土地全部以領取補償費方式估算，其餘私有地主 80%申請領取抵價地
(一)領取商業區	2.19	其餘私有地主 80%申請領取抵價地，其中 10%領取商業區，90%領取住宅區
(二)領取住宅區	19.72	
五、農業專用區配售	0.83	由土地所有權人以其已領之現金補償費數額申請折算配售土地，繼續農業耕作使用
六、剩餘可標讓售地面積	26.21	
(一)產專區	11.86	
(二)商業區(配餘地)	3.73	
(三)住宅區(配餘地)	9.12	
(四)變電所用地	0.53	
(五)污水處理廠用地	0.97	有償撥用

資料來源:本計畫整理

(一)費用項目與估算假設

1.土地整理費用

土地整理費包括依其他規定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。本計畫依先前案例經驗概估本案土地整理費用每公頃 150 萬元，總計土地整理費用 12,317 萬元。

2.補償費及遷移費

(1)地價補償費

地價補償費包括徵收私有地之現金補償地價及有償撥用公有地地價等。本計畫假設私有土地領取現金補償佔私有土地市值總額之 20%，其餘 80% 申領抵價地，公有土地全數以作價撥供新北市政府使用。

粗估本計畫推動進度，約 7 年後可開始發放地價補償費，而本計畫區內農地近 5 年土地公告現值參見表 7.3-2，目前公告現值約 12,700~14,100 元/m²，參考「內政部不動產資訊平台」之不動產買賣實際成交價，計畫區農地現行市場成交行情土地區位條件不同有所差異(參見表 7.3-3)，考量未來捷運三鶯線設站交通便利及區位條件因素，以平均價格約 20,000 元/m²暫估，並以每年 3% 之比例上漲，則 7 年後農地之市場成交行情約 23,900 元/m²，屆時市府需發放私有土地之地價補償費約 327,288 萬元，公有土地之價款約 325,996 萬元。

(2)地上物拆遷補償費及救濟金

包括申請一併徵收補償金、建築改良物補償費、農作改良物補償費、土地改良費用補償、營業損失補償、動力及機械設備或人口、墳墓搬遷補助費、土地改良物或水產養殖物或畜產遷移費、救濟金等。本計畫依目前地上物情形以 3,500 萬元/公頃計，總計需發放補償費及拆遷費 287,386 萬元。

表 7.3-2 計畫區內農地近 5 年土地公告現值

單位：元/平方公尺

年	麥子園段 麥子園小段	麥子園段 劉厝埔小段	劉厝埔段	隆恩埔段	民生段	樹林桃子腳段
102.1	12,700	12,700	12,700	14,100	12,700	9,900
101.1	9,500	9,500	9,500	12,300	9,500	8,600
100.1	9,000	9,000	9,000	11,700	9,000	8,100
99.1	8,700	8,700	8,700	11,600	8,700	7,600
98.1	8,700	8,700	8,700	11,700	8,700	7,400
97.1	8,800	8,800	8,800	11,700	8,800	7,400

資料來源：新北市政府不動產買賣交易服務網。

表 7.3-3 計畫區內農地實價交易價格參考

交易年	交易月	交易地號	交易單價 (萬/坪)	交易單價 (萬/m ²)
102	5	麥子園段劉厝埔小段 101~150 地號	8	2.42
102	3	麥子園段劉厝埔小段 101~150 地號	6.2~7.5	1.88~2.27
102	2	麥子園段劉厝埔小段 201~250 地號	5.5	1.66
102	1	麥子園段劉厝埔小段 101~150 地號	6	1.82
102	6	劉厝埔段 1~50 地號	5.3	1.6
102	3	劉厝埔段 1~50 地號、51~100 地號	4.3	1.3
102	2	劉厝埔段 151~200 地號	4.2	1.27
102	1	劉厝埔段 51~100 地號	7.7	2.33
平均單價(萬/坪)			5.74	1.74

資料來源：內政部「不動產實價交易查詢網」(<http://lvr.land.moi.gov.tw/>)。

3. 公共設施費用

公共設施費用項目包括道路、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、工程管理費及整地費，以及依土徵條例 52 條規定需用土地人應分擔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。本案公共工程費用依新北市區段徵收公共工程執行以 3,500 萬元/公頃推估，同時每年加計 3% 物價上漲率之方式估算，則公共設施費用總計 300,904 萬元。

4. 貸款利息

參考目前利率水準，將貸款利息以年利率 3% 計算，自區段徵收先期作業費發生年起至可標讓售土地完成標讓售作業為計息年期，本計畫以 8 年計，總計貸款利息為 253,697 萬元。

由表 7.3-4 觀之，本計畫區開發總成本約 150.7587 億元，將其除以本案預計提供標讓售地 25.23 公頃，可求出本計畫區可供標讓售地平均成本約 59,749 元/平方公尺(約 197,518 元/坪)。

表 7.3-4 區段徵收開發費用分析表

項目	單價 (萬元/公頃)	面積 (公頃)	總價 (萬元)	說明
一、私有土地徵收補償費	23,900	13.69	327,288	以私有土地面積 20% 領取現金補償估算
二、公有土地作價地價款	23,900	13.64	325,996	以公有土地面積 100% 領取地價款估算
三、補償費及遷移費	3,500	82.11	287,386	
四、公共設施費用	-	-	300,904	含工安、保險、管理費及營業稅，年物價上漲率 3%
五、土地整理費用	150	82.11	12,317	以參加區徵面積估算
六、貸款利息			253,697	以年利率 3%，貸款年期 8 年估
總計			1,507,587	
可標讓售地平均成本			59,749	元/平方公尺
			197,518	元/坪

註:本表僅供參考，應以區段徵收實際執行狀況為主

資料來源:本計畫整理

三、分年現金流量及開發效益評估

(一)可標讓售地底價訂定

本計畫參考「內政部不動產資訊平台」之不動產買賣實際成交價，三峽地區可分為老市鎮區與北大特區二大區塊，土地成交資訊僅有老市鎮區資料，新市區無土地交易資料，多以房價交易為主(參見表 7.3-5)。老市鎮區以中山路、大同路為主要幹道，老聚落機能齊備，區內土地成交價商業區每坪 31~42 萬元左右(9.41~12.7 萬元/平方公尺)，住宅區每坪 18.3~29.8 萬元左右(5.54~9.01 萬元/平方公尺)；而新開發的北大特區範圍為學府路以南至三樹路以北、大學路以西至大義路以東，經詢房仲單位，周邊已開發市區住宅區之土地成交價格約 5.3 萬元/平方公尺(學成路)、商業區之土地成交價格約 7.8 萬元/平方公尺(大義路)，本計畫在考量每年物價上漲等因素後，將本案住宅區土地之單位售價訂在 80,000 元/平方公尺(264,463 元/坪)，商業區土地之單位售價訂在以 117,000 元/平方公尺(386,777 元/坪)之價格標售商業區用地，預計分四年標售完竣(標售比率分別為 30%、30%、30%、10%)，同時第二年以後每年因應物價調升，將標售價格調升 3%。

另變電所用地部份，暫以接近開發成本 52,000 元/平方公尺 (171,901 元/坪)之價格讓售於台電公司；污水處理廠用地屬有償撥用，土地之取償以核准撥用日當期公告土地現值為準，暫推估公告現值 47,300 元/平方公尺(156,364 元/坪)。在產專區標售價格部分，為鼓勵廠商進駐，達到本計畫示範效果，其標售底價則建議以略低於開發成本 52,000 元/平方公尺(171,901 元/坪)訂定，同時第二年以後每年因應物價調升，將標售價格調升 3%。

表 7.3-5 鄰近區域土地實價交易價格參考

交易年	交易月	交易地號區間	土地使用分區	市價 (萬元/坪)	市價 (萬元/m ²)
101	10	民權段 151~200 地號	商業區	42	12.7
101	10	文化段 501~550 地號	商業區	31.1	9.41
102	5	介壽段 1~50 地號	住宅區	29.8	9.01
101	12	礁溪段 151~200 地號	住宅區	22~26	6.66~7.87
101	11	礁溪段 301~350 地號	住宅區	24	7.26
102	4	大仁段 101~150 地號	住宅區	18.3	5.54

資料來源：內政部「不動產實價交易查詢網」(<http://lvr.land.moi.gov.tw/>)。

(二)開發效益評估

依前述各類可標讓土地之標售底價及進度推估本案開發效益，則本區段徵收計畫預估將可產生 421,971 萬元之盈餘(參見表 7.3-6)。

表 7.3-6 區段徵收財務效益評估表

項目	可標讓 售面積 (公頃)	單位售價 (元/平方 公尺)	單位售 價(元/坪)	第五年	第六年	第七年	第八年	總計 (萬元)
住宅區	9.12	80,000	264,463	218,906	225,473	232,237	79,735	756,350
商業區	3.73	117,000	386,777	130,792	134,716	134,716	47,640	447,864
產專區	11.86	52,000	171,901	185,001	190,551	190,551	67,385	633,489
變電所	0.53	52,000	171,901	27,329	-	-	-	27,329
農業專用區	0.83	22,500	74,380	18,645	-	-	-	18,645
污水處理廠 有償撥用	0.97	47,300	156,364	45,881	-	-	-	45,881
標售及撥用 收入小計				626,554	550,740	557,504	194,760	1,929,558
區段徵收成本								1,507,587
盈餘								421,971

註：農業專用區係由土地所有權人以其已領之現金補償費數額申請折算配售土地

資料來源：本計畫整理

(三)分年現金流量

依表 7.3-7 觀之，本案執行資金需求最大將落在區段徵收辦理第四年，總資金需求虧口達 139 億元，至第五年起始有現金流入，至第七年始可轉虧為盈。

表 7.3-7 區段徵收辦理期間現金流量表

單位:萬元

項目		合計	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
支出	私有土地徵收補償費	327,288	327,288		-	-	-	-	-	-
	公有土地作價地價款	325,996	325,996		-	-	-	-	-	-
	補償費及遷移費	287,386	287,386		-	-	-	-	-	-
	公共設施費用	300,904	-	103,603	182,933	14,369	-	-	-	-
	土地整理費用	12,317	3,079	3,079	1,232	1,232	1,232	1,232	616	616
	支出小計	1,253,890	943,749	106,682	184,164	15,601	1,232	1,232	616	616
	貸款利息	253,697	28,312	32,362	38,858	40,492	22,947	25,947	26,541	38,238
	總計每年現金支出	1,507,587	972,061	139,044	223,022	56,093	24,179	27,178	27,156	38,854
收入	標售地及撥用所得價款	1,929,558	-	-	-	-	626,554	550,740	557,504	194,760
	總計每年現金收入	1,929,558	-	-	-	-	626,554	550,740	557,504	194,760
分析	當年淨值		-972,061	-139,044	-223,022	-56,093	602,375	523,561	530,348	155,906
	累積貸款本利		972,061	1,111,105	1,334,127	1,390,220	1,414,399	1,441,577	1,468,734	1,507,587
	累積淨值		-972,061	-1,111,105	-1,334,127	-1,390,220	-787,845	-264,283	266,064	421,971

資料來源:本計畫整理

7.4 實施進度及經費來源

一、實施進度

三峽麥仔園地區都市計畫可概分為申請書、擬定都市計畫以及區段徵收作業等三個階段，各階段之辦理期程推估如表 7.4-1 所示，現正辦理新訂都市計畫申請階段；依本計畫推估結果，預計於民國 109 年發佈都市計畫，民國 114 年配回抵價地並同時進行可標讓售土地之標讓售作業，於民國 116 年底完成區段徵收財務結算。

表 7.4-1 本案預計實施進度表

項目\民國年	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
一、新訂都市計畫申請書階段																
1.新訂都市計畫申請書及相關書圖擬定	■															
2.區委會審查			■	■												
3.水利署審查		■	■	■												
4.環保署審查		■	■	■												
5.向內政部地政司報告				■												
二、擬定都市計畫階段																
1.都市計畫實質規劃				■	■	■										
2.公開展覽						■										
3.都委會審查						■	■	■	■							
4.都市計畫發佈實施									■							
三、區段徵收作業階段																
1.準備作業									■	■						
2.核定抵價地比例及召開區段徵收說明會										■						
3.徵收補償費之發放或存入保管專戶											■					
4.土地所有權移轉											■					
5.工程施工												■	■	■		
6.抵價地分配														■		
7.土地處分														■	■	■
8.財務結算																■

註：本表進度僅供參考，應以實際執行狀況為主

二、經費來源

本計畫依現行法令依據，可依預算法及中央特種基金管理準則等有關規定，由市政府配合區段徵收地區之勘選及議會會期，將預算書送議會定期大會審議。而其籌措途徑分別有：

1. 由市府於實施平均地權基金編列預算。
2. 金融機構貸款支應。

7.1 開發方式	1
7.2 分期分區發展計畫	1
7.3 事業及財務計畫	2
7.4 實施進度及經費來源	9
表 7.3-1 可標讓售土地面積計算表	3
表 7.3-2 計畫區內農地近 5 年土地公告現值	4
表 7.3-3 計畫區內農地實價交易價格參考	5
表 7.3-4 區段徵收開發費用分析表	6
表 7.3-5 鄰近區域土地實價交易價格參考	7
表 7.3-6 區段徵收財務效益評估表	7
表 7.3-7 區段徵收辦理期間現金流量表	8
表 7.4-1 本案預計實施進度表	9

找不到圖表目錄。