

由統計指標看新北市板橋埔墘 4-7 區區
段徵收案財務可行性

新北市政府地政局 編印

中華民國 108 年 6 月

目次

壹、前言	1
貳、板橋埔墘 4-7 區區段徵收案介紹	1
一、法源依據	1
二、區段徵收範圍及面積	2
三、土地使用現況	3
四、土地使用計畫	4
五、土地權屬分析	7
參、本局近年區段徵收案統計	9
一、抵價地核定比例	10
二、私有地權屬比例	10
三、抵價地申領比例	11
四、公共設施工程費	11
肆、財務可行性評估	14
一、條件假設	14
二、地價補償費平均單價	15
三、未來平均標售價格	16

四、開發總費用.....	18
伍、結語.....	19

壹、前言

區段徵收係政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。開發完成後，可充分補足當地之公共設施，由政府直接使用，其他可供建築土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分供開發目的所需或撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地所得收入償還開發總費用，故區段徵收是一種自償性之土地整體開發方式，也是公私互蒙其利。

本局近年陸續以區段徵收方式辦理臺北大學特定區、臺北商港社區、板橋車站特定專用區、中和華中橋西側、臺北港特定區、新莊北側知識產業園區及新店中央新村北側等地區之開發，除帶動地方快速發展，提供市民完善公共設施及優良環境品質外，更促進了土地合理有效利用，提高土地價值。基於上述理念，本局亦針對其他都市計畫規定載明應以區段徵收辦理開發，但尚未開辦之地區進行財務可行性評估，期藉區段徵收方式，儘速完成各區開發作業，為市府與市民共創雙贏局面，俾達成地盡其利、地利共享之政策目標。

以下將以板橋埔墘 4-7 區區段徵收案為例，運用統計分析方法進行本案基礎資料分析並評估其財務可行性。

貳、板橋埔墘 4-7 區區段徵收案介紹

一、法源依據

(一) 土地徵收條例(下稱土徵條例)第 4 條規定：「有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

- 一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
- 二、舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
- 三、都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
- 四、非都市土地實施開發建設者。
- 五、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。

六、其他依法得為區段徵收者。

前項第一款至第三款之開發範圍經中央主管機關核定者，得先行區段徵收，並於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫，不受都市計畫法第五十二條規定之限制。

第一項第五款之開發，需用土地人得會同有關機關研擬開發範圍，並檢具經上級目的事業主管機關核准之興辦事業計畫書，報經中央主管機關核定後，先行區段徵收，於區段徵收公告期滿後，依土地使用計畫完成非都市土地分區或用地編定之變更。

第一項第四款或第六款之開發，涉及都市計畫之新訂、擴大或變更者，得依第二項之規定辦理；未涉及者，得依前項之規定辦理。

不相連之地區，得依都市計畫或興辦事業計畫書內容、範圍合併辦理區段徵收，並適用前三項之規定。區段徵收範圍勘選、計畫之擬定、核定、用地取得、拆遷補償、工程施工、土地分配、地籍整理、權利清理、財務結算及區段徵收與都市計畫配合等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

(二)依區段徵收實施辦法(下稱區徵辦法)第 4 條規定:都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣(市)主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

(三)綜上，本案係屬都市土地由農業區變更為住宅區及商業區等用地，依前開規定，應採區段徵收方式辦理整體開發。

二、區段徵收範圍及面積

本案區段徵收範圍四至，東以新北環河快速道路路權範圍為界；西與板橋都市計畫住宅區為鄰；南鄰中和都市計畫界線；北至光環路二段，詳細開發範圍如圖 1 所示，面積約 3.74 公頃。



圖 1 本案區段徵收範圍示意圖

三、土地使用現況

本案係屬都市計畫區內附帶條件之住宅區，依照原主要計畫原意，俟完成區段徵收後，本區始得開發建築使用。目前土地使用現況以工廠、倉庫使用為主，其次為停車場使用。整體而言，計畫區內公共設施缺乏，土地使用呈現低度利用且環境雜亂，影響整體都

市景觀。

表 1 區段徵收範圍內土地使用現況表

項目	面積(公頃)	比例(%)
住宅使用	0.09	2.41
商業使用	0.16	4.28
住商混合使用	0.07	1.87
工廠、倉庫使用	1.61	43.05
停車場使用	1.33	35.56
農作使用	0.07	1.87
廟宇使用	0.02	0.53
道路、廣場使用	0.31	8.29
空地、荒地	0.06	1.61
其他使用	0.02	0.53
合計	3.74	100.00

資料來源：本計畫整理。

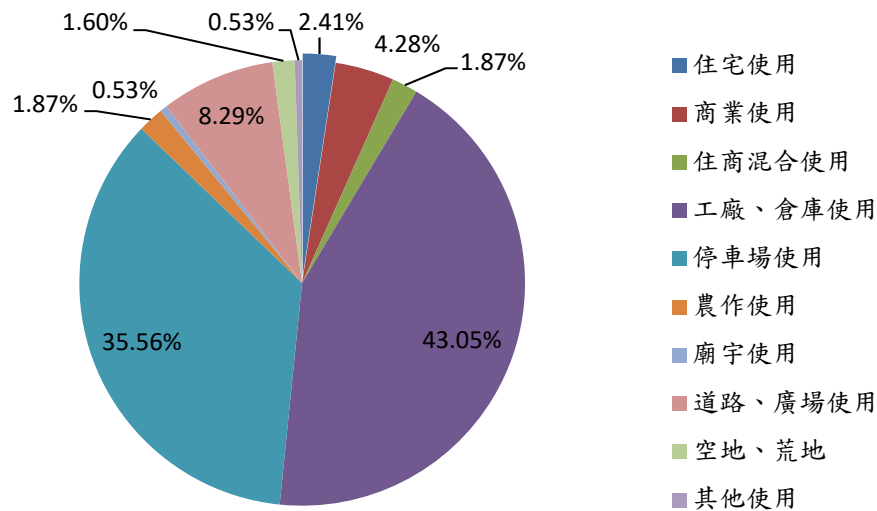


圖 2 土地使用現況比例

依土地使用現況分析(表 1, 圖 2)結果可知, 本案現行分區應屬都市土地農業區, 惟部分土地已作為住宅、住商混合工廠倉儲及停車場等使用, 現有農業使用型態僅少數為零星早作, 故本案既有都市計畫使用分區已未能滿足土地發展及使用所需。

四、土地使用計畫

本案中心係位處「板橋都市計畫區」與「中和都市計畫區」之交界處, 為能塑造埔墘地區中低密度優質生活居住場域, 縫合周邊

空間紋理，都市計畫應預為調整規劃，將既有農業區變更為其他適當之使用分區，以為因應都市計畫區人口成長及促進土地合理利用，並彌補各項公共設施之不足。爰此，為達上述目的，本案實有透過區段徵收進行整體開發之必要性，發展構想如下：

- (一)以區段徵收方式一次開發住宅區，鄰里性公共設施用地比例維持 40%。
- (二)配合北側板橋埔墘市地重劃 1-3 區細計案及南側華中橋細計案，規劃為中低密度之住宅區。
- (三)本計畫區之道路系統配合周邊計畫道路及既有道路系統規劃。
- (四)本計畫區東側住宅區主要延續華中橋細計案之道路系統與街廓紋理劃設。
- (五)配合華中橋細計案劃設之帶狀公園，將本計畫區東側部分地區劃設為綠地，以延續其隔離帶，減輕附近工業區對周邊土地使用之影響。
- (六)分別於東、西側住宅區內劃設公園用地，提供區內居民休閒活動空間，另本計畫區西北側地勢較為低窪，且為易淹水地區，爰該地區劃設為公園用地，作為防洪防災之緩衝地帶。
- (七)考量中和都市計畫區乙種工業區及街廓規劃整體性，區內工業區劃設為乙種工業區。
- (八)因應日益增加之社會福利設施需求，劃設社會福利設施用地，強化社會安全網。

按都市發展定位，配合依前開構想，應予適當合理劃設相關住宅區、社會福利設施用地、公園用地、綠地用地及道路用地等使用分區。

表 2 土地使用計畫面積分配表

項目		面積 (公頃)	比例	納入區段徵 收範圍面積 (公頃)	納入區段徵 收範圍比例	
土地使用 分區	住宅區	1.88	43.12%	1.88	50.26%	
	乙種工業區	0.62	14.22%	—	—	
	合計	2.50	57.34%	1.88	50.26%	
公共設施 用地	公園 用地	公(一)	0.35	8.03%	0.35	9.36%
		公(二)	0.10	2.29%	0.10	2.67%
		公(三)	0.18	4.13%	0.18	4.81%
		小計	0.63	14.45%	0.63	16.84%
	綠地 用地	綠(一)	0.15	3.44%	0.15	4.01%
		綠(二)	0.01	0.23%	0.01	0.27%
		小計	0.16	3.67%	0.16	4.28%
	社會福利設施用地	0.36	8.26%	0.36	9.63%	
	道路用地	0.71	16.28%	0.71	18.99%	
	合計	1.86	42.66%	1.86	49.74%	
	總計		4.36	100.00%	3.74	100.00%

資料來源：本計畫整理。

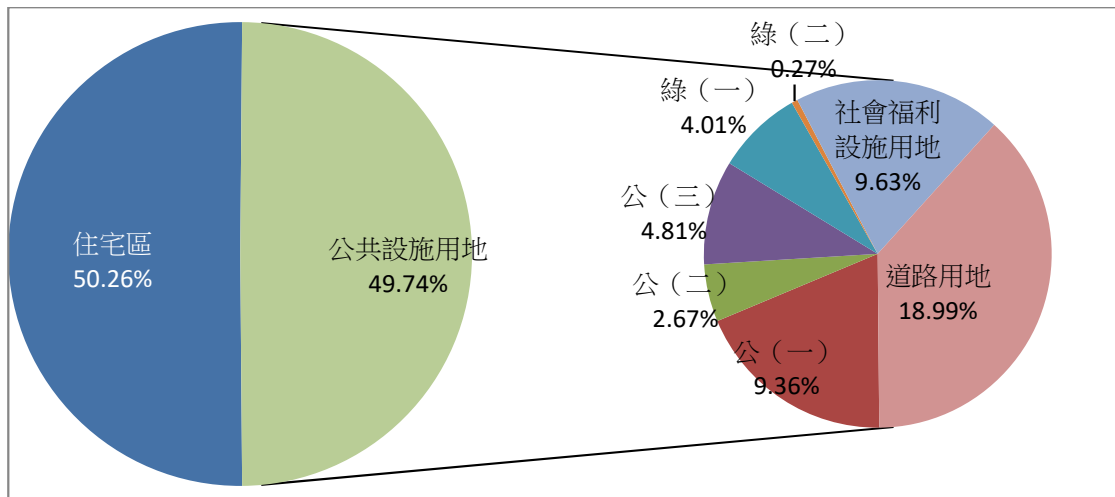


圖 3 土地使用計畫面積比例

按土地使用計畫分析(表 2，圖 3)，本案開發完成後之土地約五成作為公共設施用地使用，其用途多為道路用地及公園用地，其餘為綠地用地；可建築土地部分，則以住宅區為主。

五、土地權屬分析

本案範圍分含板橋區埔墘段及中和區中原段、光復段及新民段，區段徵收內土地共 116 筆，權屬部分以私有土地為主，比例將近全區 8 成，筆數及面積詳如下表 3、4 及圖 4、5 之分析。

表 3 區段徵收範圍內公私有土地面積及比例

	筆數	比例(%)	面積 (公頃)	比例(%)
公有	19 筆	16.38	0.73	19.52
私有	97 筆	83.62	3.01	80.48
合計	116 筆	100.00	3.74	100.00

資料來源：本計畫整理。

表 4 區段徵收範圍土地持分情形

土地持分人數	土地筆數	百分比	備註
1 人	78	67.24%	含 19 筆公有土地，其餘均為私人土地。
2~10 人	35	30.17%	私人土地。
11~20 人	2	1.73%	私人土地。
20 人以上	1	0.86%	私人土地，持分人數為 26 人。
合計	116	100.00%	

資料來源：本計畫整理。(資料查詢時間：民國 107 年。)

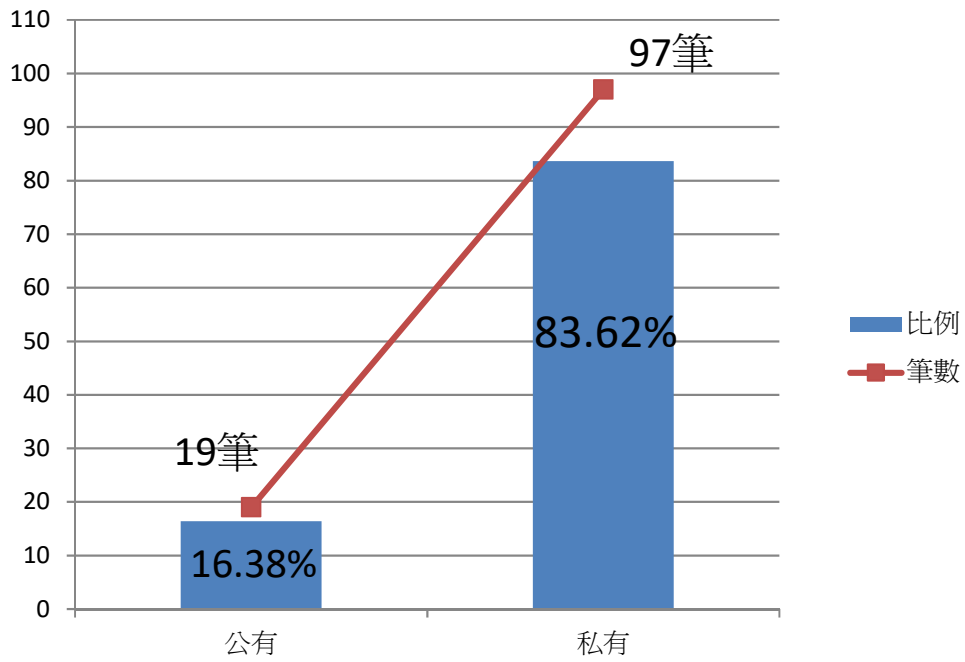


圖 4 土地權屬比例(土地筆數)

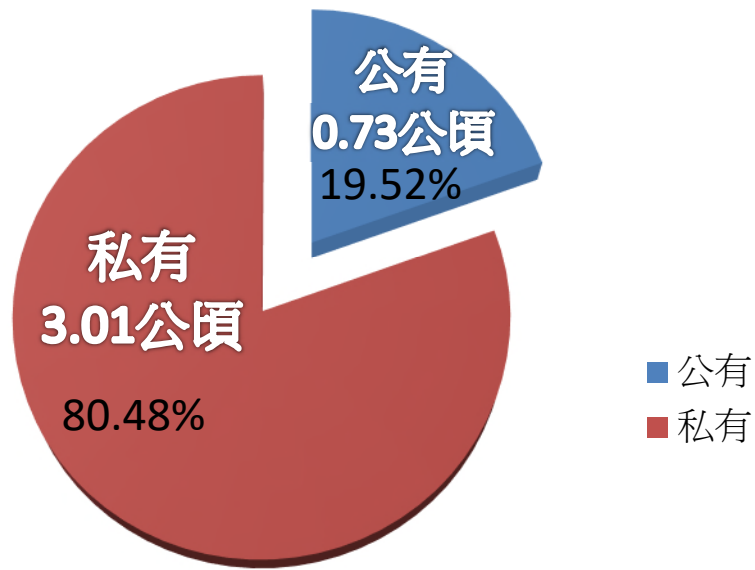


圖 5 土地權屬比例(面積)

按區段徵收範圍內土地權屬分析(表 3、4，圖 4、5)無論在所佔筆數或面積，權屬皆以私有土地為大宗。

參、本局近年區段徵收案統計

本局自 100 年起陸續辦理「臺北港特定區區段徵收開發案」、「新莊北側知識產業園區區段徵收開發案」及「新店中央新村北側附近地區區段徵收案」等區段徵收案，各案相關資料統計詳如表 5。

表 5 近年區段徵收案資訊統計表

案名	面積	公告徵收日	抵價地核定比例(%)	私有地權屬比例(%)	土地所有權人申領抵價地比例(%)	工程預算(萬元/公頃)	工程實際發包金額(萬元/公頃)
臺北港特定區區段徵收開發案	135.70	100.8.23	40%	91.69%	98%	2371.11	2057.43
新莊北側知識產業園區區段徵收開發案	26.57	101.11.12	40%	98.16%	99.85%	2996.71	2415.92
新店中央新村北側附近地區區段徵收案	39.80	103.7.28	40%	94.42%	99.46%	2385.62	1877.39
平均	67.36	---	40%	94.76%	99.10%	2584.48	2116.91

資料來源：本計畫整理。

以下就近年各區段徵收案相關數據進行統計分析，並作為本案後續財務可行性評估相關數據之假設依據。

一、抵價地核定比例

按土徵條例第 39 條第 2 項 1 之規定：「抵價地總面積以徵收總面積百分之五十為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得低於百分之四十。」，本局近年辦理之區段徵收案抵價地核定比例皆為 40%，參考前開辦理經驗及考量財務可行性評估宜採保守估計，爰本案抵價地比例假設為 41%。

二、私有地權屬比例

本案私有土地占區段徵收面積比例亦達 80.48%，與表 5 各區段徵收案相似，多以私有地為大宗。

三、抵價地申領比例

按土徵條例第 39 條第 1 項¹及第 40 條第 1 項²之規定，區段徵收範圍內之土地所有權人以領取土地補償費為原則，但亦得於徵收公告期間內，以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請以徵收後可供建築之抵價地折算抵付。

依表 6 統計結果可知，本局近年來辦理之區段徵收案，土地所有權人申領抵價地比例均高達 95%以上，惟財務可行性評估宜採保守估計，加以考量本案私有地權屬比例略低於前開數案，且計畫區內小地主眾多持分甚小，難以合併配地，爰後續本案進行財務可行性評估時，將假設私有土地所有權人領取抵價地比例以 90%預估，餘 10%土地所有權人選擇領取現金補償費；另假設區內公有地均全數作價由本局統籌規劃開發分配³。

四、公共設施工程費

本案公共設施工程費用估算約 1 億 3,055 萬元，包括發包工程費及其他費用，茲說明估算內容如下及表 5：

(一)發包工程費

1. 直接工程費：包括整地、道路、排水、公園、綠地、污水管線等工程費用。
2. 公用設備費：包括電力管道工程（負擔 1/2）、自來水管線（全額負擔）以及電信管道工程（負擔 1/3）等費用。
3. 安全衛生費：直接工程費 1%。
4. 環境保護費：直接工程費 0.2%。

¹土地徵收條例第 39 條規定：

I. 區段徵收土地時，應依第三十條規定補償其地價。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外，其餘各項補償費依第三十一條至第三十四條規定補償之。

²土地徵收條例第 40 條第 1 項規定：

實施區段徵收時，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣(市)主管機關收受申請後，應即審查，並將審查結果，以書面通知申請人。

³土地徵收條例第 43 條規定：

區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第四十四條第一項第二款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。

前項以作價方式提供者，其地價準用第三十條規定計算。以領回土地方式提供者，其領回土地面積按區段徵收之抵價地面積比例計算，配回原管理機關。配回之土地應以第四十四條第一項第二款以外之公共設施用地為優先，並依區段徵收計畫處理。

5. 交通維持費：直接工程費 1.5%。
6. 品質管制費：直接工程費 0.5%。
7. 營造綜合保險費：第(1)~(6)項之 0.8%。
8. 包商利潤及稅捐：第(1)~(6)項之 10%。

(二)其他費用：包括空氣污染防治費、設計監造費、工程管理費。

表 6 公共設施費用估算表

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
壹、發包工程費				11,187	
一、直接工程費				7,626	
1.整地工程費	公頃	3.74	200	748	
2.道路工程	公頃	0.71	3,000	2,130	含標誌、標線、牌面標記與路燈、交通號誌及簡易擋土設施工程
3.排水工程	公尺	1,392	0.9	1,183	
4.公園	公頃	0.63	2,500	1,575	
5.綠地	公頃	0.16	2,000	320	
6.污水管線	公尺	1,392	1.2	1,670	
二、公用設備費				2,227	
1.電力管道工程	公尺	1,392	0.8	557	負擔 1/2
2.自來水管線	公尺	1,392	1	1,392	全額負擔
3.電信管道工程	公尺	1,392	0.6	278	負擔 1/3
三、安全衛生費	式	1	76	76	直接工程費 1%
四、環境保護費	式	1	15	15	直接工程費 0.2%
五、交通維持費	式	1	114	114	直接工程費 1.5%
六、品質管制費	式	1	38	38	直接工程費 0.5%
七、營造綜合保險費	式	1	81	81	一~六項之 0.8%
八、包商利潤及稅捐	式	1	1,010	1,010	一~六項之 10%

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
貳、其他費用				1,868	
一、空氣污染防治費	公頃	3.74	7	26	單價為第一級費 率 5787 元/公頃/ 月*工期 12 個月
二、設計監造費	式	1	719	719	約壹項之 6.4%
三、工程管理費	式	1	1,123	1,123	約壹項之 10%
總計				13,055	

資料來源：本計畫整理。

肆、財務可行性評估

一、條件假設

本案區段徵收總面積為 3.74 公頃，其中私有土地面積約 3.01 公頃、公有土地約 0.73 公頃，參考本局歷年辦理區段徵收之經驗，本案抵價地比例假設為 41%、土地所有權人申領抵價地比例以 90% 計算，且公有土地假設全部作價，則預計土地所有權人領回土地面積計 1.11 公頃，剩餘得標讓售土地面積計 0.77 公頃⁴。

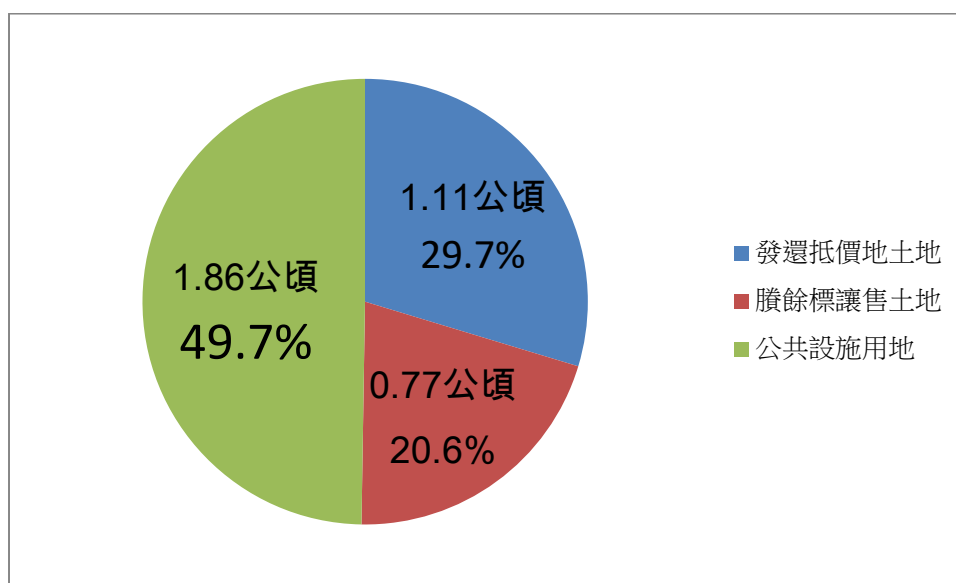


圖 6 未來土地分配比例及面積

按未來土地分配比例(圖 6)可知，本案開發完成後 49.7% 土地將提供作為公共設施用地使用，29.7% 土地發還原土地所有權人，剩餘 20.6% 土地則用以標讓售以平衡本案開發費用。

⁴私有土地面積 3.01 公頃*抵價地比例 0.41*土地所有權人申領抵價地比例 0.9 \div 土地所有權人可領回土地面積 1.11 公頃

區段徵收總面積 3.74 公頃-土地所有權人可領回土地 1.11 公頃-公共設施用地 1.86 公頃 \div 剩餘標讓售土地 0.77 公頃

二、地價補償費平均單價

本案地價補償費依據民國 101 年 1 月 4 日發布實施之土地徵收條例第 30 條規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期市價補償其地價。」。

- (一) 依區段徵收後之土地價值參考預期開發法之概念以區段徵收完成後之土地價格推估區段徵收前土地合理價值，可得區段徵收前土地平均單價為 306,899 元/坪(約 92,837 元/m²)
- (二) 另估價基準以農業區、農業區建地目之交易案例進行比較分析調整，惟考量區域中供純農業使用之切適案例選取不易，故以含有未登記建物之農業區案例進行比較分析，經考量其進行非容許使用項目所產生之價值進行情況因素調整剝離後，再考量勘估標的現況土地使用分區已屬附帶條件整體開發之住宅區土地進行比較分析調整。經蒐集勘估標的類似地區農業區案例推估比準地新北市中和區光復段 91 地號合理價格為 59,400 元/m²，另蒐集勘估標的類似地區農業區建地目案例推估比準地新北市板橋區埔墘段 207-4 地號合理價格為 192,000 元/m²，將比準地推估各宗地後之單價乘以各土地面積後除以總面積即可得區段徵收區域內之土地平均單價為 67,000 元/m²。
- (三) 將前述以預期開發分析之概念所評估之價格與比較法評估比準地等二種價格來源推估而得之區段徵收前土地平均單價評估其價格來源決定各方法之權重為何。區段徵收前前土地平均決定價值為 90,300 元/m²。(92,837 元/m²×90% + 67,000 元/m²×10%÷90,300 元/m²)

表 7 近年計畫區週邊農業區土地交易情形資訊統計表

比較標的	地點	使用分區	土地交易單價 (坪)	土地交易單價 (m ²)	交易年月 (民國)
1	中和區國道段 277、277-1 地號	農業區	271,196	82,037	107.2
2	板橋區信義段 70-2 地號	農業區	129,983	39,320	107.07
3	土城區延吉段 263 地號	農業區	212,072	64,152	106.10
4	蘆洲區樹德段 749 地號	農業區建地目	460,849	139,407	106.09
5	中和區自強段 293 地號	農業區建地目	393,609	119,067	106.01
6	中和區烘爐地段 703 地號	農業區建地目	573,676	173,537	106.12

資料來源：本計畫整理。

三、未來平均標售價格

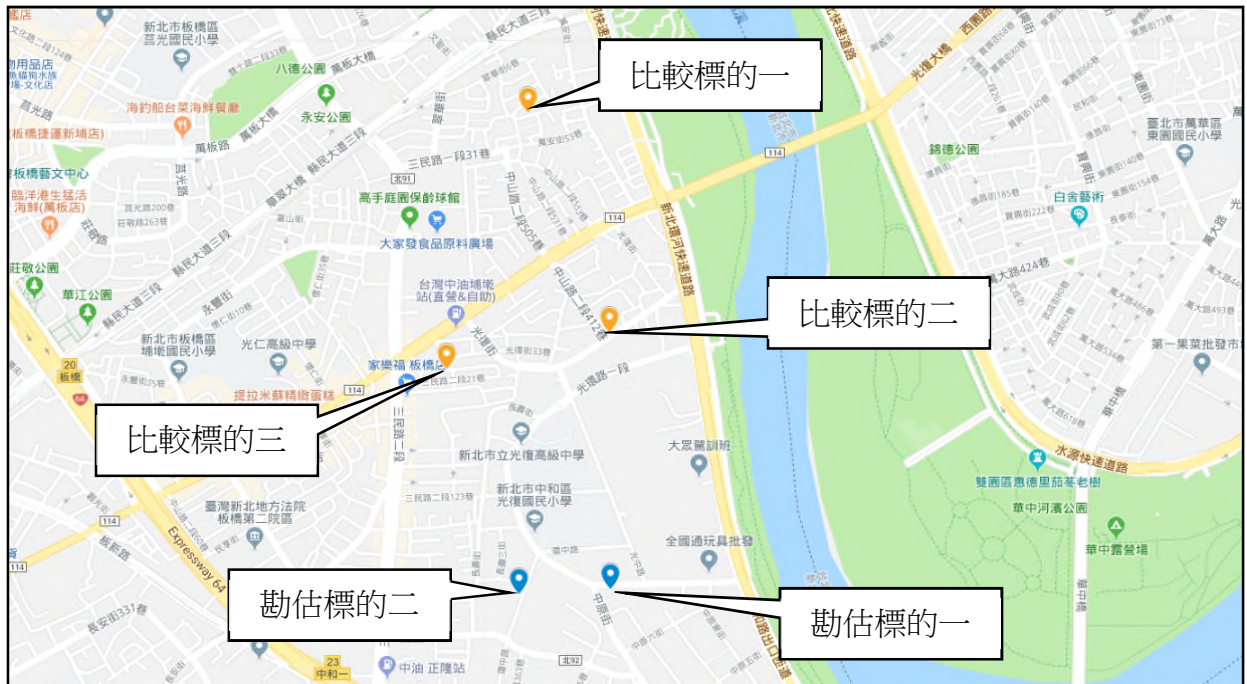
本次評估係採比較法與土地開發分析法評估合理房地總值，再依加權平均方式，決定土地最適價格，所蒐集開發區周遭房地交易成交案例(新北市板橋區林森街 1 巷 15 號、新北市板橋區光復街 107 巷 1 號及新北市板橋區中山路二段 318 巷 25 號等)作為比較案例，房地分離估算素地價後，據以推估本區比準街廓價格依比較法與土地開發分析法分別評估比準街廓最適價格後，再依其餘可建築用地街廓與比準街廓之個別條件差異比較評估分析其餘街廓之價格，並計算區段徵收後可建築用地平均單價為 781,346 元/坪(約 236,357 元/m²)。

表 8 土地標售單價預估表

比較標的	地點	使用分區	容積率 (%) ⁽²⁾	推估土地價格 (元/坪) ⁽³⁾	交易年月 (民國)
1	港子嘴段 42-81 地號	住宅區	240%	677,966	106.12
2	港子嘴段 297-47 地號	住宅區	240%	655,457	107.04
3	埔墘段 33-37 地號	住宅區	240%	886,134	107.04

資料來源：本計畫整理。

圖 7 範圍周邊房屋成交行情示意圖



四、開發總費用

抵價地總面積預計以徵收總面積 41%辦理、土地所有權人選擇領地比例 90%計算，並加計公共設施工程費後，本案開發總經費為 13.18 億元，各項金額詳表 9。

表 9 開發總費用預估表

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複費(萬 元)	說明
一、土地整理費用	公頃	3.74	150	561	地籍測量費、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、地價補償費	公頃	1.031	90,300	93,099	公有地 0.73 公頃全部作價+私有地 3.01 公頃之一成領錢，地價補償費為 90,300 元/m ²
三、地上物補償費及遷移費	式	3.74	3,500	13,090	含建物拆遷補償費、遷移費(人口搬遷、救濟金…等)
四、公共設施費用	式	1	13,055	13,055	計算內容詳表十二
五、管理維護費	公頃	3.74	15	56	每年每公頃 5 萬元，編列 3 年計算。
六、貸款利息	式	1	11,949	11,949	以年息 3%；貸款期間 5 年計算
七、開發總費用				131,810	

資料來源：本計畫整理。

伍、結語

區段徵收係屬基金自償性之土地開發方式，政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理，相關開發費用先行向銀行借貸，後續並以剩餘可標讓售土地之標售收入償還各項開發費用，爰政府於執行區段徵收相關作業前，會先就各項開發條件進行假設並進行財務可行性評估，以確保開發完成後之收益得以衡平開發成本。

本案財務可行性評估之各項條件假設，係參考本局歷年辦理區段徵收案之經驗，並考量區段徵收係屬自償性之土地開發方式，故財務可行性評估宜採保守估計，爰本案抵價地核定比例假設為 41%、土地所有權人選擇領地比例以 90%計算、公有土地部分假設全部作價，為前提假設條件進行試算，本案開發總經費約為 13.18 億元，土地標讓售處分收入為 17.2 億元，盈餘約為 4.02 億元，故本案具財務可行性。

於區段徵收作業執行前進行財務可行性評估，除能先行檢視區段徵收案未來處分收益是否得以衡平開發成本，具備財務可行性外，更能提高後續預算編列作業之可信度，且使預算編列更符合實際執行所需。