

由統計指標看新北市中和秀朗橋北側區段  
徵收案財務可行性

新北市政府地政局 編印

中華民國 110 年 6 月

## 目 錄

第一章 前言.....	6
第二章 個案介紹 .....	6
第三章 開發總費用 .....	8
第四章 財務計畫 .....	16
第五章 總結.....	33

## 圖目錄

圖 1	本案區段徵收範圍圖 .....	7
圖 2	本案地價補償比較標的分布示意圖 .....	10
圖 3	本案標售價格比較標的分布示意圖 .....	23

## 表目錄

表 1	區段徵收範圍內住宅區實價登錄表 .....	9
表 2	住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表 .....	11
表 3	勘估標的及比較標的調整比率表 .....	13
表 4	開發總經費預估表 .....	15
表 5	私有土地面積級距表 .....	16
表 6	本案區段徵收土地處分方式一覽表 .....	18
表 7	住宅區實價登錄表 .....	20
表 8	住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表 .....	21
表 9	勘估標的及比較標的調整比率表 .....	22
表 10	剩餘可建築土地標售價格及預估收入估算表 .....	24
表 11	土地所有權人領取現金補償及申領抵價地差異分析表 .....	25
表 12	開發期程估計表 .....	25
表 13	現金流量表 .....	26
表 14	財務收支一覽表 .....	27
表 15	淨現值法分析表 .....	28
表 16	標售價格與地主選擇領地比之敏感度分析表 .....	29
表 17	標售價格與抵價地比例之敏感度分析表 .....	30

表 18	抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析表 .....	31
表 19	抵價地比例與淨現值之折現率之敏感度分析表 .....	31

## 第一章 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、新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。

以下將以中和秀朗橋北側區段徵收案為例，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。

## 第二章 個案介紹

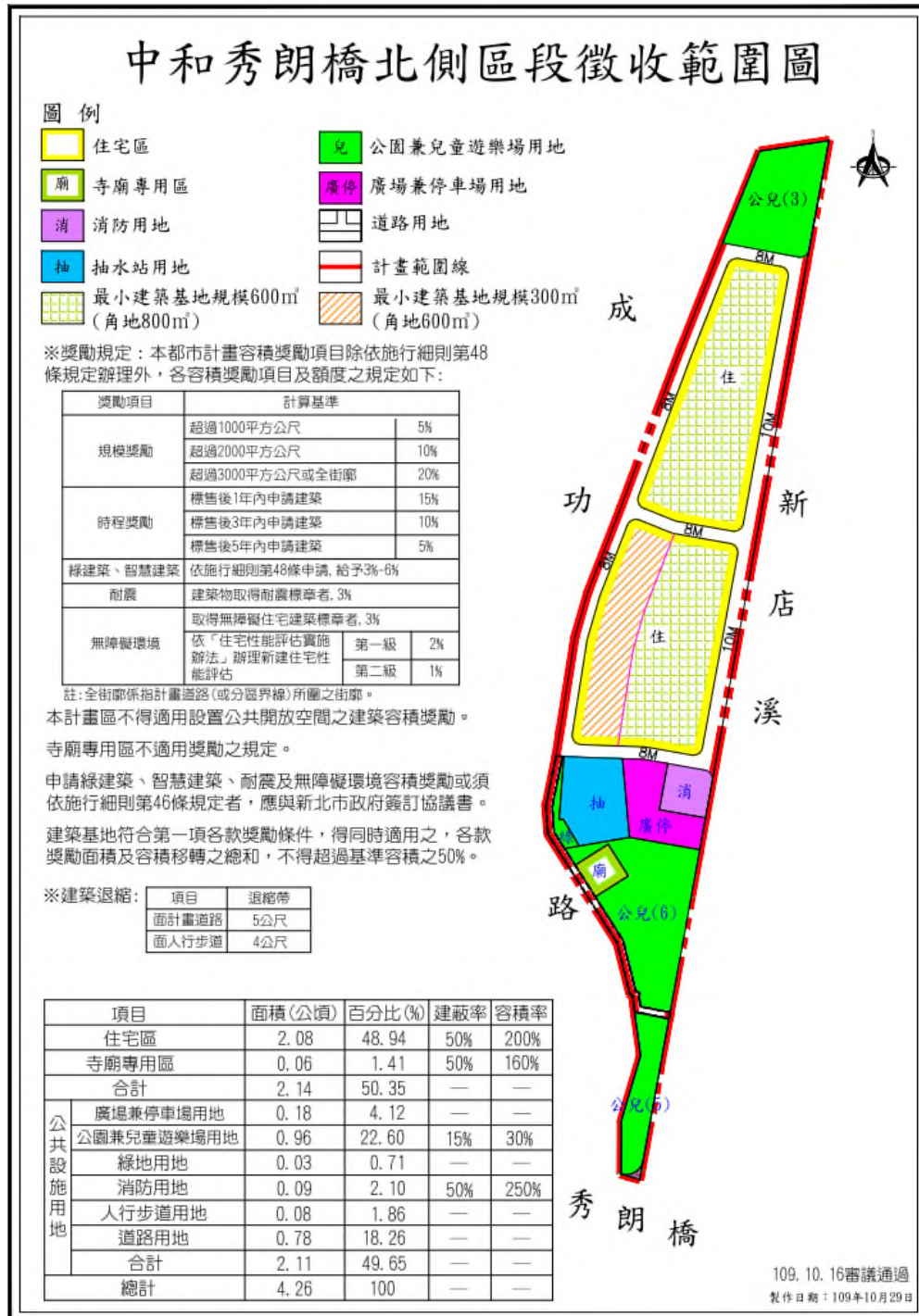
### 第一節 法源依據

依據「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(修正事業及財務計畫之開發方式、污水處理廠用地為寺廟專用區及公園兼兒童遊樂場用地、公園兼兒童遊樂場用地為消防用地及廣場兼停車場用地)案」都市計畫發布內容辦理區段徵收整體開發作業。

## 第二節 區段徵收範圍及面積

本案區段徵收範圍如下所示，面積約 4.255 公頃。

圖 1 本案區段徵收範圍圖



資料來源：新北市政府地政局

## 第三章 開發總費用

依據土地徵收條例施行細則(下稱施行細則)第 51 條之規定，區段徵收開發總費用，指徵收土地之現金補償地價、土地徵收條例第 8 條及第 31 條至第 34 條規定之補償費及遷移費、第 11 條規定之協議價購地價、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。

前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、兩污水下水管道、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、施行細則第 52 條規定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。前述道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有之道路。

### 第一節 土地整理費用

土地整理費用係指其他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，本財務計畫以 150 萬元/公頃推估。

### 第二節 徵收補償費

#### 一、地價補償費

依據土徵條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期市價補償其地價。經查本案周邊住宅區土地自 106 年 1 月至 109 年 3 月住宅區土地買賣行情大多介於 300,000~550,000 元/㎡，而區段徵收範圍內土地買賣行情約為 120,000 元/㎡。本案區段徵收係屬先行發布都市計畫地區，考量都市計畫歷程之特殊性，本案係採用區段徵收範圍內之住宅區買賣實例作為比較標的，並經情況因素(-20%)及個別因素調整(+5%~-5%)後，預估本案區徵前土地市價區間大多約為 90,000~100,000 元/㎡，再加以加權平均後為 9.6 萬元/㎡作為本案區內地價補償費之推估基礎，詳如表 1~3。

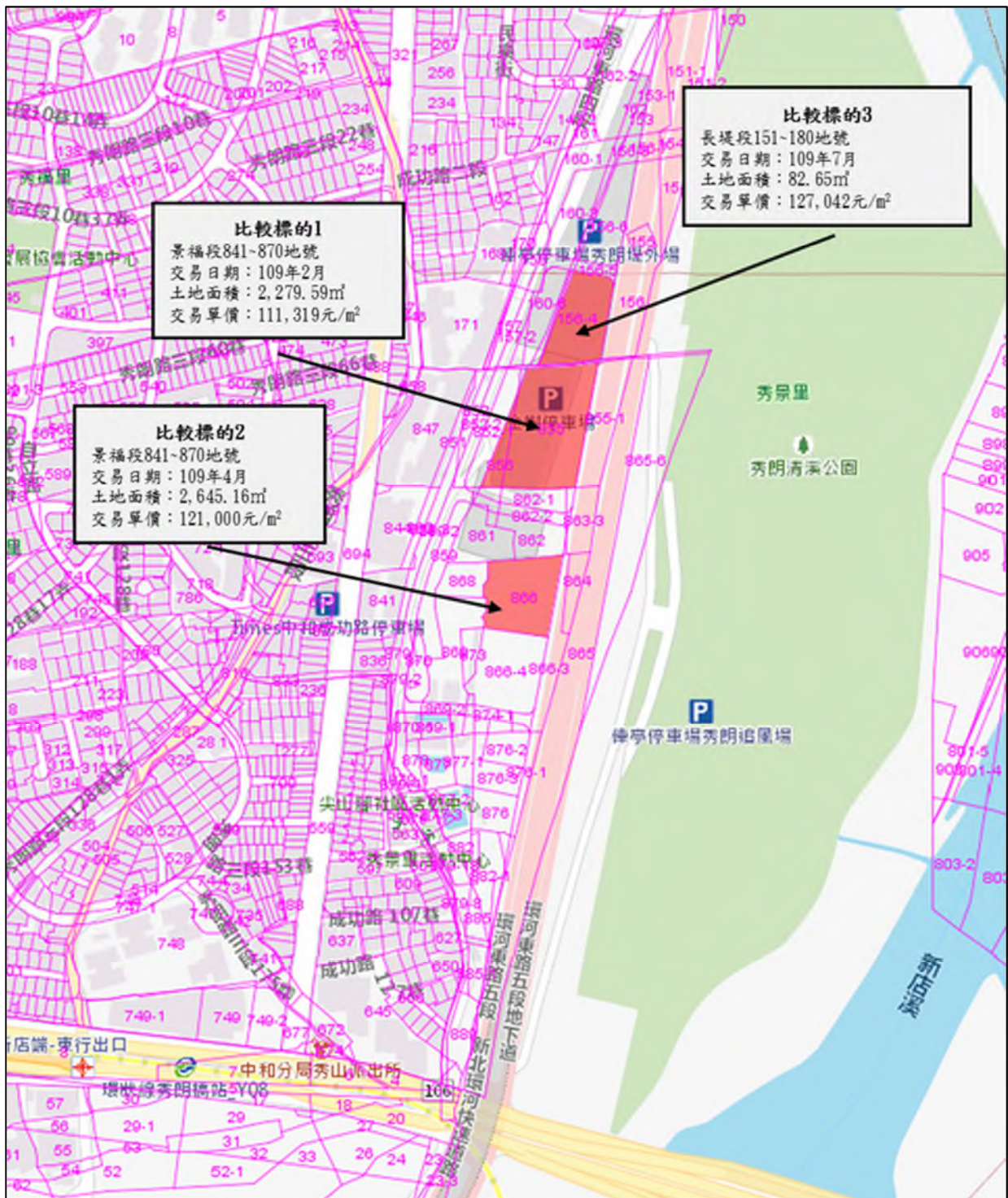


表 1 區段徵收範圍內住宅區實價登錄表

項 目		比準地	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
地號		新北市中和區 景福段 866-4 地號	新北市中和區 景福段 855、 856、861、861- 1 地號	新北市中和區 景福段 866 地號	新北市中和區 長堤段 156-4 地 號
案 例 類 型		素地	素地	素地	素地
使 用 分 區		住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
法定建蔽率/容積 率		50% / 200%	50% / 200%	50% / 200%	50% / 200%
臨 路	臨 路 面 數	非臨街地	單面臨街	非臨街地	非臨街地
	臨路寬度 (公尺)	無	4/既成巷道	無	無
土 地	土地利用程 度	未開發	未開發	未開發	未開發
	土地面積 (m <sup>2</sup> )	2645.17	2,279.59	2,645.16	82.65
	地 形/地 勢	矩形	矩形 / 平坦	矩形 / 平坦	矩形 / 平坦
價 格 型 態		-	成交價	成交價	成交價
調 查 日 期		-	民國 109 年 10 月 8 日	民國 109 年 10 月 8 日	民國 109 年 10 月 8 日
交 易 日 期		-	民國 109 年 2 月 1 日	民國 109 年 4 月 1 日	民國 109 年 7 月 1 日
不動產總價值(元)		-	253,761,760	320,064,360	10,500,000
素地單價(元/m <sup>2</sup> )		96,000	111,319	121,000	127,042
資 料 來 源		-	1.內政部不動產交易實價查詢服務網及本事務所調查 2.本事務所依不動產估價技術規則第二十二條規定，對於所蒐集之比較標的中各項費用之負擔方式、有特殊付款方式者，其查證上確有困難，故不予將其列入影響價格之因素內，特此說明。		

資料來源：新北市政府地政局

圖 2 本案地價補償比較標的分布示意圖



資料來源：新北市政府地政局

表 2 住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表

修正因素	比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3		
	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率	
座落位置	新北市中和區 景福段 855、856、 861、861-1 地號		新北市中和區 景福段 866 地號		新北市中和區 長堤段 156-4 地號		
土地面積	2,279.59 m <sup>2</sup>		2,645.16 m <sup>2</sup>		82.65 m <sup>2</sup>		
交易價格	111,319 元/m <sup>2</sup>		121,000 元/m <sup>2</sup>		127,042 元/m <sup>2</sup>		
交易情況	價格情況 因素調整率	急買急賣、期待因素影響、受債權債務關係影響、受迷信影響、親友關係人間之交易、地上物處理有糾紛、畸零地或有合併使用之交易、法院拍賣、人為哄抬、包含公設地之交易...等					
		優	-20%	優	-20%	優	-20%
	交易情況 調整率(B)	80%		80%		80%	
期日修正	價格日期	普通	0%	普通	0%	普通	0%
	價格日期 調整率(C)	100%		100%		100%	
區域因素	土地使用 管制	都市計畫(內/外)；使用分區(編定)；建蔽率；容積率；有無禁止建築；有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制...等)					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交通運輸	主要道路寬度；區段內道路平均寬度；接近大型車站之程度；接近站牌之程度；交流道之有無及接近交流道之程度；區段內道路規劃及開建程度)					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	自然條件	日照；景觀；傾斜度；排水之良否；地勢					
		普通	0%	普通	0%	稍劣	2%
	土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁坎等)或其他改良					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)；接近市場之程度(傳統市場、超級市場、大型購物中心)；接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度；接近觀光遊憩設施之程度；停車場地之便利程度；接近服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)之程度					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	特殊設施	變電所、高壓電塔、瓦斯槽之有無及接近程度；環境汙染(水、噪音、廢氣、廢棄物污染等)之有無及接近程度；墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度；垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	未來 發展趨勢	重大建設計畫、都市計畫重劃、市場供需情況...等。					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
其他影響 因素	治安、地方聲望...等。						
	普通	0%	普通	0%	普通	0%	
區域因素總 調整率(D)	100%		100%		102%		

資料來源：新北市政府地政局

表 2 住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表(續)

修正因素		比較標的 1		比較標的 2		比較標的 3	
		條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
個別因素	行政及法令條件	土地使用分區管制、法定建蔽率、法定容積率及實際允建容積率；禁限建之有無。					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	基地實質條件	土地面積適宜度、土地寬度、土地深度、土地形狀、地勢坡度、土地座向、其他。					
		普通	0%	普通	0%	稍劣	2%
	臨路條件	道路寬度、道路鋪裝狀況、道路種別、臨路面數、其他。					
		稍優	-2%	普通	0%	普通	0%
	公共設施接近條件	接近學校(國小、國中、高中、大學)之程度； 接近服務性設施(傳統及超級市場、郵局、醫院、警察局、消防隊...)之程度； 接近休閒育樂設施(公園、綠地、廣場、游泳池、音樂廳、戲院、劇場...)之程度； 接近文化、行政設施(地方政府、國稅局、戶政及地政事務所...)之程度； 接近金融機構(銀行、郵局、農漁會...)之程度； 接近大眾運輸系統(車站、快速道路、外環道路、捷運、高速公路...)之程度；其他。					
		普通	0%	普通	0%	稍優	-2%
	週邊環境條件	周圍建築物及環境景觀； 供水、供電、排水設施、天然瓦斯管線、路燈設置...等基本生活條件； 通風及日照之自然條件；嫌惡設施之影響程度； 區位寧適性(治安、噪音、污水、空氣品質...等之影響)；鄰地使用情況；其他。					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
個別因素總調整率(E)	98%		100%		100%		

資料來源：新北市政府地政局

表 3 勘估標的及比較標的調整比率表

項 目	比較標的 1	比較標的 2	比較標的 3
比較案例價格(A)(元/m <sup>2</sup> )	111,319	121,000	127,042
交易日期	民國 109 年 2 月 1 日	民國 109 年 4 月 1 日	民國 109 年 7 月 1 日
交易情況調整率(B)	80%	80%	80%
期日修正調整率(C)	100%	100%	100%
區域因素調整率(D)	100%	100%	102%
個別因素調整率(E)	98%	100%	100%
試算價格(F) = A×B×C×D×E (元/m <sup>2</sup> )	87,274	96,800	103,666
各案例加權指數(G)	34%	36%	30%
加權後試算價格(H) = F×G (元/m <sup>2</sup> )	29,673	34,848	31,100
建坪價格試算(元/m <sup>2</sup> )	95,621		
推定建坪價格(元/m <sup>2</sup> )	96,000		

資料來源：新北市政府地政局

依據土地徵收條例第 43 條規定，公有土地以作價方式提供者，其地價準用第 30 條計算，故本區公有土地平均市價亦以 9.6 萬元/m<sup>2</sup>預估。

另有關徵收補償面積，假設公有地全數作價方式，私有土地領回抵價地比例為 90%，則發放補償費面積為 0.2653 公頃(2.6525 公頃\*10%÷0.2653 公頃)。

## 二、地上物補償費

本案區內除其他使用(停車場等)外，目前主要以農業使用為主，區內建物除三界大帝廟及尖山腳活動中心(部分拆除)外，其餘皆為鐵皮屋、鐵棚。參考新北市其他區段徵收區地上物補償費用，並考量各區土地使用、建物密度等差異後，地上物補償費以 2,000 萬元/公頃推估。

### **第三節 公共設施工程費用**

公共設施工程費用，包括道路、公園、綠地及廣場兼停車場用地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等，參考新北市其他區段徵收區公共設施工程費，並考量本案公共設施劃設項目、面積、施工界面銜接難易度、營造工程物價總指數近年攀升等差異，加上專案管理及設計監造費用，本案公共工程費(含規劃設計及專案管理費)平均約為 5,000 萬元/公頃，估算總價約 2 億 1,275 萬元。

### **第四節 公共設施管理維護費**

依土地徵收條例第 51 條第 2 項規定，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，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣 5 萬元為限。本案開發總面積 4.2550 公頃，故三年所需公共設施管理維護費為 64 萬元。

## 第五節 貸款利息

公部門自行籌資辦理區段徵收時，可向公營行庫或民營銀行等金融單位辦理貸款，其貸款條件因個別開發案之不同，而有所差異，參考五大銀行基準利率（台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行，109年8月為2.63%(年息)，貸款利率以2.63%進行估算。

表 4 開發總經費預估表

項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	說明
一、土地整理費		公頃	4.2550	150	638	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、徵收土地補償費	地價補償費	公頃	1.8677	96,000	179,301	評估領錢面積 1.867719 公頃，地價補償單價為 9.6 萬元/m <sup>2</sup> ，合計為 179,301 萬元。
	地上物補償費	公頃	4.2550	2,000	8,510	參考鄰近地區地上物補償基準。
	小計	--	--	--	187,811	
三、公共設施工程費		公頃	4.2550	5,000	21,275	包括道路、公園、綠地及停車場用地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、整地費及規劃設計及專案管理費等。
四、管理維護費		公頃	4.2550	15	64	每年每公頃 5 萬元，編列 3 年，故 1 公頃計 15 萬元。
五、貸款利息		式	1	--	25,786	以年息 2.63% 估算
合計		--	--	--	235,574	

資料來源：新北市政府地政局

## 第四章 財務計畫

區段徵收財務原則係以達成自償為目標，而影響區段徵收財務之因素可分為開發總費用及剩餘可建築用地供有償處分等二大類。另開發案之抵價地比例、土地所有權人申領抵價地百分比及公有土地處理方式等因素，將直接影響剩餘可建築用地面積多寡，以下就本案之財務評估說明如後：

### 第一節 預計土地所有權人領回抵價地比例

按「抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則，因情況特殊經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%...。」及「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。」分為土地徵收條例第 39 條第 2 項及區段徵收實施辦法第 16 條第 1 項所明定，查本案私有土地總面積計 2.6525 公頃，所屬都市計畫訂定最小開發規模為 300 平方公尺，爰此，地主原持有面積須達約 750 平方公尺始得單獨配地，經分析範圍內地主權屬情形（如表 5），倘持有面積小於 750 平方公尺者，可藉由合併分配機制領回抵價地，進一步分析，持有面積小於 250 平方公尺者，占本案土地所有權人總人數 90.70%（本案稱小地主）、占總土地面積 23.87%（6,333 平方公尺），小地主每人平均持有僅約 54.13 平方公尺（6,333 平方公尺/117 人）不易全數整併至最小開發規模 300 平方公尺，且協議價購及土地徵收價格以市價補償等機制亦降低小地主選擇領地之意願，爰此，本案假設區內私有土地所有權人中，90%選擇領回抵價地、10%選擇領取地價補償費，另公有地全數採作價方式，又以本市過去辦理之區段徵收案執行經驗、本案開發特性等因素考量，據以擬定抵價地總面積占徵收總面積 41%，試算至少須規劃 0.9788 公頃（ $2.6525 \times 41\% \times 90\%$ ）抵價地供土地所有權人領回，經檢視本案劃設住宅區計 2.0822 公頃（如表 6），已足供土地所有權人領回。

表 5 私有土地面積級距表

持有面積級距	人數(組)	人數比	持有面積小計(m <sup>2</sup> )	面積比
250 m <sup>2</sup> <	117	90.70%	6,332.87	23.87%
250 m <sup>2</sup> ~500 m <sup>2</sup>	3	2.33%	1,094.81	4.13%
500 m <sup>2</sup> ~750 m <sup>2</sup>	2	1.55%	1,236.19	4.66%
未能單獨配地小計	122	94.57	8,663.87	32.66%
750 m <sup>2</sup> ~1000 m <sup>2</sup>	1	0.78%	923.35	3.48%



1000 m <sup>2</sup> ~1500 m <sup>2</sup>	0	0.00%	0	0.00%
1500 m <sup>2</sup> ~2000 m <sup>2</sup>	0	0.00%	0	0.00%
2000 m <sup>2</sup> ~2500 m <sup>2</sup>	3	2.33%	6,799.73	25.63%
2500 m <sup>2</sup> ~3000 m <sup>2</sup>	0	0.00%	0	0.00%
>3000 m <sup>2</sup>	3	2.33%	10,138.39	38.22%
合計	129	100.00%	26525.34	100.00%

資料來源：新北市政府地政局

## 第二節 公有土地處理方式

依土地徵收條例第 43 條第 1 項規定，公有土地管理機關應以作價或領回土地方式撥供區段徵收主管機關統籌規劃、分配；另依其施行細則第 47 條第 2 項規定，前述應無償撥供主管機關統籌規劃開發之土地，指於區段徵收作業前，經區段徵收前主管機關會同公有土地管理機關認定實際已作道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等用地使用之公有土地，並應循無償撥用程序辦理。

本案區段徵收範圍內已登記之公有土地面積約有 1.6025 公頃，計畫協調公有土地以全數作價方式撥供規劃開發，且依據土地徵收條例第 30 條及第 43 條規定，其地價按照徵收當期之市價計算之。

## 第三節 區段徵收後土地處理

本案區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，原則依土地徵收條例第 43、44 條及其相關規定辦理，並以本府報經中央區段徵收主管機關（內政部）核定之區段徵收計畫內容為準。

有關本案區段徵收後土地計畫處分方式，區分為可建築土地及公共設施用地兩類(如表 6)，分別說明如下：

### 一、可建築土地

- (一) 住宅區：本區住宅區規劃面積為 2.0822 公頃，被徵收土地所有權人領回抵價地(假設以私有土地 90%領地，且抵價地比例 41%)預估約

0.9788 公頃，尚約 1.1034 公頃剩餘土地供標售處分。

- (二) 寺廟專用區：本區內現有秀山三界大帝廟，為當地信仰中心，惟建於公有土地上，不符合土地利用，為尊重地方信仰之需要，規劃寺廟專用區供遷移，維持其使用，依都市計畫規定：「專案讓售予本計畫區內現有廟宇」，面積為 0.06 公頃。

## 二、公共設施用地：

- (一) 依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所列之公共設施用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有。故本案區內之「廣場兼停車場用地」、「綠地用地」、「公園兼兒童遊樂場用地」、「人行步道用地」及「道路用地」無償登記為新北市所有。
- (二) 消防用地：屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 3 款所列之公共設施用地，依本財務計畫評估，擬以無償方式撥供需地機關使用。

表 6 本案區段徵收土地處分方式一覽表

項目	土地種類	面積(公頃)	比例
發還抵價地土地	住宅區	0.9788	23.00%
專案讓售土地	寺廟專用區	0.0600	1.41%
無償取得或無償撥 供需地機關之公共 設施用地	廣場兼停車場用地、綠地用 地、公園兼兒童遊樂場用 地、消防用地、人行步 道用地、道路用地	2.1128	49.66%
剩餘標售土地	住宅區	1.1034	25.93%
	合計	4.2550	100.00%

資料來源：新北市政府地政局

註 1：假設土地所有權人申領抵價地比例為 90%。

註 2：消防用地係屬土地徵收條例第 44 條所稱之非九項公共設施用地，未來將視本案財務計畫採有償或無償撥供需地機關使用，目前均假設未來採無償撥供需地機關使用。

## 第四節平均可標售土地價格分析

### 一、標售價格估計

依土地徵收條例第 44 條規定，撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

本案未來可標售之可建築土地為住宅區，爰參考同一供需圈內土地及房地交易價格作為推估依據，經蒐集「新北市政府不動產買賣交易服務網」內住宅區土地及房地交易案例，然其素地買賣實例較少，且多具不動產估價技術規則第 23 條規定之特殊交易情形，故本案係採用房地買賣實例作為本案比較標的，而經房地拆分後之土地價格約在 27~32 萬元/m<sup>2</sup>。本案區段徵收範圍內住宅區標售之適當價格，係考量本案所選取之比較標的與勘估標的於情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素等各項影響價格因素差異後，經分析、比較及調整推估出勘估標的住宅區之平均價格為 251,000 元/m<sup>2</sup>，約 82.97 萬元/坪。如表 7~9 所示，其相對位置如圖 2 所示。

表 7 住宅區實價登錄表

項 目		勘估標的	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
門牌		-	和平街 54 巷 8 弄 16 號	秀朗路三段 10 巷 14 弄 52 號	安樂路 272 巷 50 號
地號		區段徵收後 比準街廓	新北市中和區 大華段 626 地 號	新北市中和區 景福段 158 地號	新北市永和區 永安段 618 地號
案 例 類 型		-	房地	房地	房地
使用分區		住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
法定建蔽率/容積率		50% / 200%	50% / 300%	50% / 300%	50% / 300%
臨路	臨路面數	單面臨街	單面臨街	單面臨街	單面臨街
	臨路寬度(公尺)	10/計畫道路	4/和平街 54 巷 8 弄	8/秀朗路三段 10 巷 14 弄	4/安樂路 272 巷
土地	土地利用程度	未開發	已開發	已開發	已開發
	土地面積(m <sup>2</sup> )	500	98.58	75.39	60.12
	地形/地勢	矩形	矩形 / 平坦	矩形 / 平坦	矩形 / 平坦
建物	建物面積(m <sup>2</sup> )	-	115.20	83.72	83.20
	主要構造	-	加強磚造	加強磚造	加強磚造
	總樓層/標的樓層	-	3F / 1~3F	2F / 1~2F	2F / 1~2F
	建築完成年月	-	民國 62 年 3 月 1 日	民國 63 年 1 月 1 日	民國 58 年 2 月 1 日
	屋 齡	-	46.7 年	45.年	50.3 年
價格型態		-	成交價	成交價	成交價
調查日期		-	民國 109 年 10 月 8 日	民國 109 年 10 月 8 日	民國 109 年 10 月 8 日
交易日期		-	民國 108 年 11 月 1 日	民國 108 年 1 月 1 日	民國 108 年 6 月 1 日
不動產總價值(元)		-	26,660,000	24,000,000	18,300,000
素地單價(元/m <sup>2</sup> )		251,000	270,440	318,345	304,391
備 註		考量本案尚未完成區段徵收，故區段徵收後比準街廓係假設一宗地條件及臨路條件適中之街廓作為本案區段徵收後適當價格評估之依據。			
資料來源		1.內政部不動產交易實價查詢服務網及本事務所調查 2.本事務所依不動產估價技術規則第二十二條規定，對於所蒐集之比較標的中各項費用之負擔方式、有特殊付款方式者，其查證上確有困難，故不予將其列入影響價格之因素內，特此說明。 3.本案比較標的 4、5、6 之建物均已超過其經濟耐用年數，故不予計算其建物價值。			

資料來源：新北市政府

表 8 住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表

修正因素		比較標的 4		比較標的 5		比較標的 6	
		條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率
座落位置		新北市中和區 大華段 626 地號		新北市中和區 景福段 158 地號		新北市永和區 永安段 618 地號	
土地面積		98.58 m <sup>2</sup>		75.39 m <sup>2</sup>		60.12 m <sup>2</sup>	
交易價格		270,440 元/m <sup>2</sup>		318,345 元/m <sup>2</sup>		304,391 元/m <sup>2</sup>	
交易情況	價格情況 因素調整率	急買急賣、期待因素影響、受債權債務關係影響、受迷信影響、親友關係人間之交易、地上物處理有糾紛、畸零地或有合併使用之交易、法院拍賣、人為哄抬、包含公設地之交易...等					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	交易情況 調整率(B)	100%		100%		100%	
期日修正	價格日期	普通	0%	稍劣	2%	稍劣	2%
	價格日期 調整率(C)	100%		102%		102%	
區域因素	土地使用 管制	都市計畫(內/外)；使用分區(編定)；建蔽率；容積率；有無禁止建築；有無限制建築(整體開發、面積限制、高度限制...等)					
		極優	-8%	極優	-8%	極優	-8%
	交通運輸	主要道路寬度；區段內道路平均寬度；接近大型車站之程度；接近站牌之程度；交流道之有無及接近交流道之程度；區段內道路規劃及開建程度)					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	自然條件	日照；景觀；傾斜度；排水之良否；地勢					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	土地改良	建築基地改良(整平或填挖基地、開挖水溝、水土保持、鋪築道路、埋設管道、修築駁坎等)或其他改良					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
	公共建設	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)；接近市場之程度(傳統市場、超級市場、大型購物中心)；接近公園(里鄰公園、一般公園)、廣場、徒步區之程度；接近觀光遊憩設施之程度；停車場地之便利程度；接近服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)之程度					
		稍優	-2%	優	-4%	優	-4%
	特殊設施	變電所、高壓電塔、瓦斯槽之有無及接近程度；環境汙染(水、噪音、廢氣、廢棄物污染等)之有無及接近程度；墓地、殯儀館、火葬場之有無及接近程度；垃圾場或掩埋場、焚化爐之有無及接近程度					
		普通	0%	普通	0%	普通	0%
未來 發展趨勢	重大建設計畫、都市計畫重劃、市場供需情況...等。						
	普通	0%	普通	0%	普通	0%	
其他影響 因素	治安、地方聲望...等。						
	普通	0%	普通	0%	普通	0%	
區域因素總 調整率(D)		90%		88%		88%	

資料來源：新北市政府地政局

表 8 住宅區比較標的情況、期日及區域因素調整分析表(續)

修正因素	比較標的 4		比較標的 5		比較標的 6		
	條件	差異百分率	條件	差異百分率	條件	差異百分率	
個別因素	行政及法令條件	土地使用分區管制、法定建蔽率、法定容積率及實際允建容積率；禁限建之有無。					
		優	-4%	優	-4%	優	-4%
	基地實質條件	土地面積適宜度、土地寬度、土地深度、土地形狀、地勢坡度、土地座向、其他。					
		劣	4%	劣	4%	劣	4%
	臨路條件	道路寬度、道路鋪裝狀況、道路種別、臨路面數、其他。					
		稍劣	2%	普通	0%	劣	4%
	公共設施接近條件	接近學校(國小、國中、高中、大學)之程度； 接近服務性設施(傳統及超級市場、郵局、醫院、警察局、消防隊...)之程度； 接近休閒育樂設施(公園、綠地、廣場、游泳池、音樂廳、戲院、劇場...)之程度； 接近文化、行政設施(地方政府、國稅局、戶政及地政事務所...)之程度； 接近金融機構(銀行、郵局、農漁會...)之程度； 接近大眾運輸系統(車站、快速道路、外環道路、捷運、高速公路...)之程度；其他。					
		優	-4%	優	-4%	優	-4%
	週邊環境條件	周圍建築物及環境景觀； 供水、供電、排水設施、天然瓦斯管線、路燈設置...等基本生活條件； 通風及日照之自然條件；嫌惡設施之影響程度； 區位寧適性(治安、噪音、污水、空氣品質...等之影響)；鄰地使用情況；其他。					
		優	-4%	優	-4%	優	-4%
個別因素總調整率(E)	94%		92%		96%		

資料來源：新北市政府地政局

表 9 勘估標的及比較標的調整比率表

項目	比較標的 4	比較標的 5	比較標的 6
比較案例價格(A) (元/m <sup>2</sup> )	270,440	318,345	304,391
交易日期	民國 108 年 11 月 1 日	民國 108 年 1 月 1 日	民國 108 年 6 月 1 日
交易情況調整率(B)	100%	100%	100%
期日修正調整率(C)	100%	102%	102%
區域因素調整率(D)	90%	88%	88%
個別因素調整率(E)	94%	92%	96%
試算價格(F) = A×B×C×D×E (元/ m <sup>2</sup> )	228,792	262,887	262,293
各案例加權指數(G)	35%	34%	31%
加權後試算價格(H) = F×G (元/m <sup>2</sup> )	80,077	89,382	81,311
建坪價格試算(元/m <sup>2</sup> )	250,770		
推定建坪價格(元/m <sup>2</sup> )	251,000		

資料來源：新北市政府地政局

圖 3 本案標售價格比較標的分布示意圖



資料來源：新北市政府地政局

## 二、剩餘土地之處分方式及價格

本案預計尚有住宅區剩餘可建築土地 1.1034 公頃，係採公開標售方式處分，其價格訂定依前述分析結果為 25.1 萬元/m<sup>2</sup>，預估土地標售收入約為 27 億 6,957 萬元；另寺廟專用區 0.06 公頃，將以專案讓售方式處分，讓售金額單價為 15.06 萬元/m<sup>2</sup>，計讓售金額為 9,036 萬元，合計處分總金額預計為 28.59 億元，如表 10 所示。

表 10 剩餘可建築土地標售價格及預估收入估算表

項目	標售土地面積 (公頃)	平均標售或 專案讓售價格 (萬元/m <sup>2</sup> )	標售收入 (萬元)
住宅區	1.1034	25.1	276,957
寺廟專用區 (採專案讓售)	0.0600	15.06	9,036
合計	1.1634	-	285,993

資料來源：新北市政府地政局

備註：表內各欄位因小數點進捨位影響，致部分數字計算結果產生些微誤差。

## 第五節 土地所有權人權益保障分析

本計畫發還之抵價地面積，以抵價地比例 41%，私有地主申請領回土地面積 90% 進行假設，則私有地主領回約 0.9788 公頃土地，本計畫劃設 2.0822 公頃住宅區，足供區內土地所有權人領回土地。

另在土地所有權人權益保障部分，區段徵收地主可選擇領取現金補償費或申領抵價地，倘選擇領取補償費部分，依土地徵收條例第 30 條規定，土地徵收補償地價係以市價估算之，故土地所有權人參與開發案之補償相較以往採公告現值補償時提升，在此情況下，土地所有權人所領取之補償費已獲相當之合理保障；另倘土地所有權人依土地徵收條例第 39 條規定申領抵價地，將能享受區內公共設施興闢帶來之良好生活品質、便捷生活機能等土地開發效益。

以量化方式就地主領取現金補償費及申領抵價地進行差異分析，假設被徵收之私有土地面積為 1,000 平方公尺，土地所有權人如選擇領取現金補償，其地價補償費總額約為 9,600 萬元，以定存 4 年計算其本利和約為 1 億 5 萬元；如參與區段徵收開發，在全區預計發還抵價地比例平均為 41% 情況下，領回土地面積為 410 平方公尺，以本案開發後價格 25.1 萬元/m<sup>2</sup> 計算，則領回抵價地總價值約為 1 億 291 萬元。本案預計 110 年區段徵收公



告後辦理工程及地籍整理，113 年發回抵價地，故以領回抵價地之價值與領取現金補償 4 年後本利和二者相比，差異程度約為 102.85% (如表 11 所示)，顯示抵價地比例訂為 41%，已可使參與此開發案選擇領地之土地所有權人獲得合理補償，兼以目前土地徵收補償地價係以市價估算之，故土地所有權人參與本案區段徵收之權益已受充分保障。

表 11 土地所有權人領取現金補償及申領抵價地差異分析表

徵收私有土地面積 (m <sup>2</sup> )	平均補償價格 (元/m <sup>2</sup> )	土地總價值 (萬元)	定存利率	定存 4 年後本利和 (萬元)
1,000	96,000	9,600	1.04%	10,005
發還抵價地比例	發回抵價地面積 (m <sup>2</sup> )	領回抵價地價值 (萬元/m <sup>2</sup> )	抵價地總地價 (萬元)	領現及領地差異程度
41.00%	410.00	25.1	10,291	<b>102.85%</b>

資料來源：新北市政府地政局

註 1：定存利率參考五大銀行平均存款利率之一年期定期儲蓄存款利率。

註 2：領現及領地程度=10,291 萬元/10,005 萬元=102.85%。

## 第六節 財務可行性分析

### 一、開發期程假設

本案預計於區段徵收計畫報經內政部核准公告後 110 年至 113 年完成區段徵收作業及公共工程，公共設施管理維護費則自 113 年編列至 115 年，標售土地自 113 至 115 年，土地去化率分別以 30%、30%及 40%進行試算，並於 115 年全數標出，如表 12。

表 12 開發期程估計表

開發期程 (年)		110	111	112	113	114	115
行政及地籍整理費		34%	33%	33%			
公共設施規劃設計費用		100%					
土地取得	地價補償費	100%					
	地上物補償費	100%					

費用							
公共設施工程費	10%	35%	35%	20%			
公共設施管理維護費				33%	33%	34%	
土地標售收入				30%	30%	40%	

資料來源：新北市政府地政局

## 二、經費來源

有關辦理本開發案所需開發經費計畫係向銀行辦理貸款，並以區段徵收可建築土地之處分收入優先償還開發成本，剩餘之結餘則全數撥充平均地權基金。

## 三、財務流量估算及風險評估

本案係依據開發期程、預估開發成本及規劃標售土地面積評估整體財務，預計分3年辦理區段徵收前置、徵收、工程及地籍整理等開發作業，後續土地去化考量近期其他開發案標售期程、近年來房地產政策、貸款利率及未來不動產景氣趨勢不明，且本區及周邊交易量少，增加後續可建地標售風險，故本案規劃自第4年起採分3年標售方式處分，爰此，本案開發期程以6年估算財務現金流量。現金流量表內各年度費用支出及收入項目，經本府審慎考量區段徵收開發期程規劃及相關費用支出、收入期間，逐年評估現金流量分析，例如公共設施工程費用逐年支出、土地標售逐年去化面積、各年度業務費用支出等，詳細內容如表13。

表 13 現金流量表

(萬元)

項目	興建年			標售年			合計	
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年		
區段徵收開發總支出	現金補償地價	179,301					179,301	
	地上物補償費及遷移費	8,510					8,510	
	土地整理費	217	211	211	0	0	0	638
	公共設施工程費	2,128	7,446	7,446	4,255			21,275
	公共設施維護費				21	21	21	64
	小計	190,156	7,657	7,657	4,276	21	21	209,788
	利息費用	5,001	5,334	5,676	5,937	3,838	0	25,786
小計	195,157	12,991	13,333	10,214	3,859	21	235,574	
土地處分收入	標讓售				85,798	85,798	114,397	285,993
	小計				85,798	85,798	114,397	285,993
當年淨值	(195,157)	(12,991)	(13,333)	75,584	81,939	114,376	50,419	
折現	(185,863)	(11,783)	(11,517)	62,183	64,201	85,349	2,570	

資料來源：新北市政府地政局

註：表內各欄位因小數點進捨位影響，致部分數字計算結果產生些微誤差。

#### 四、益本比

本案預期開發總費用約 23 億 5,574 萬元，開發完成後剩餘可建築用地標售預估收入約為 28 億 5,993 萬元，益本比為 1.214(>1)，顯示本案財務得以自償，具可行性。

表 14 財務收支一覽表

開發總費用(萬元)	剩餘可標、讓售土地(公頃)	標、讓售總收入(萬元)
235,574	1.1634	285,993
益本比	<u>1.214</u>	(土地標售總收入 ÷ 開發總費用)

#### 五、風險評估-淨現值分析法

本案財務採淨現值法分析，並以折現率 5% 計算當年度淨現值及期末結餘。淨現值係指一個投資項目的全部現金流入的折現值和全部現金流出的折現值之間的差額，如果淨現值為正值，則說明該投資的現金流入現值大於現金流出現值，其結果可提高財務可行性。本案參考 109 年 9 月五大銀行平均基準利率 2.63%，而以利率 2.63% 作為本案財務評估依據。另風險因子係考量實際執行與現行假設條件差異導致之財務計畫風險，如政策因素導致開發年期延宕、房地產景氣循環導致土地去化不穩定等現階段無法預期或執行過程中不可抗力因素。綜上考量，本案折現率以 5% 計算，淨現值為 2,570 萬元，如表 15。因此，本案財務狀況在目前的處分價格水準下，經時間成本轉換及開發風險考量下預計可達財務自償。

$$NPV = PV - C_0 = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t} - C_0$$

CF<sub>t</sub>：開發期間內每一期的現金流量

C<sub>0</sub>：期初的投入成本

r：折現率

T：開發期間

表 15 淨現值法分析表

項目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	總計
年收入				85,798	85,798	114,397	285,993
年支出	190,156	7,657	7,657	4,276	21	21	209,788
年利息	5,001	5,334	5,676	5,937	3,838	0	25,786
年淨額	(195,157)	(12,991)	(13,333)	75,584	81,939	114,376	50,419
淨現值	(185,863)	(11,783)	(11,517)	62,183	64,201	85,349	2,570

資料來源：新北市政府地政局

備註：表內各欄位因小數點進捨位影響，致部分數字計算結果產生些微誤差。

## 六、內部報酬率(IRR)

指某一方案之預期現金流入量現值等於該方案之預期現金流出量現值。當內部報酬率等於（大於）必要報酬率時，方案才會接受。假設淨現值總和等於0之下，依各期淨現金流所計算出之內部報酬率為5.33%高於5%財務尚屬可行。

## 第七節 自償能力分析

綜述前開財務分析，本案預估之開發總費用為23億5,574萬元，考量開發過程中(開發期程6年內)所可能產生潛在之風險因子(例如政策變動因素、公共工程施工進度及區段徵收作業能否順利執行等)及財務可行性，計算風險性成本，整體財務結餘考量各項風險因子後餘2,570萬元。

## 第八節 財務敏感度分析

在影響開發案財務計畫之相關變數中，「地上物補償費」及「公共設施費用」等因素均有相關規定可作為費用估算基礎，原則上變動幅度相對有限，但就「地主選擇領地比」及「可標售土地價格」等二項變數，因受「土地所有權人價值判斷」、「不動產景氣波動」影響，通常容易產生較大變動，且難以作精準預測。

為供本案抵價地比例決策參考，依「申請領回抵價地百分比」、「標售土地價格」、「抵價地比例」及「淨現值之折現率」等四項變動因素進行財務敏感度分析，詳如後列說明：

(一) 因現行法令明定徵收補償費之發放，應依照徵收當期市價合理補償。以本案財務情形推估，地主選擇領地比愈低時，開發總費用之支出隨之提高，相對可增加區段徵收後可供標售之土地面積。當地主選擇領地比越高時，本案財務狀況越趨樂觀。

(二) 綜觀本次財務評估，當抵價地比例為 41%、預估地主選擇領地比為 90%及開發後土地平均標售價格約為 25.1 萬元/m<sup>2</sup>時，財務結餘尚有 2,570 萬元，顯示隨著時間成本及風險考量下財務尚屬可行。

### 一、標售價格與地主選擇領地比之敏感度分析

標售價格漲跌幅度不變時，公有地全部作價、地主申請領地比例 90%，財務尚屬可行，惟標售價格跌幅達 5%，或地主選擇領地比低於 90%，財務即為不可行，財務敏感度分析詳表 16。

表 16 標售價格與地主選擇領地比之敏感度分析表

盈虧情形 (萬元)		地主選擇領地比				
		80%	85%	90%	95%	100%
標售價格漲跌幅度	25%	58,344	58,576	58,805	59,037	59,269
	20%	46,022	46,791	47,560	48,327	49,095
	15%	33,703	35,006	36,312	37,616	38,921
	10%	21,382	23,223	25,065	26,907	28,748
	5%	9,062	11,439	13,818	16,197	18,573
	0%	-3,260	-344	2,570	5,486	8,400
	-5%	-15,580	-12,128	-8,677	-5,226	-1,775
	-10%	-27,902	-23,913	-19,924	-15,936	-11,948
	-15%	-40,222	-35,696	-31,172	-26,646	-22,120
	-20%	-52,542	-47,481	-42,417	-37,356	-32,295
	-25%	-64,864	-59,266	-53,665	-48,068	-42,468

資料來源：新北市政府地政局

## 二、標售價格與抵價地比例之敏感度分析

依「抵價地比例」及「標售價格」等二項變動因素進行財務敏感度分析，於其他條件固定之情形下，當抵價地比例為 41%時，標售價格漲跌幅度不變時，財務尚屬可行，惟標售價格跌幅達 5%，或抵價地比例超過 41%時，財務即為不可行，財務敏感度分析詳表 17。

表 17 標售價格與抵價地比例之敏感度分析表

盈虧情形 (萬元)		抵價地比例					
		40%	41%	42%	43%	44%	45%
標售價格漲跌幅度	25%	64,699	58,805	52,914	47,023	41,132	35,240
	20%	53,215	47,560	41,902	36,247	30,592	24,937
	15%	41,732	36,312	30,891	25,472	20,052	14,633
	10%	30,249	25,065	19,879	14,696	9,513	4,327
	5%	18,766	13,818	8,868	3,921	-1,029	-5,977
	0%	7,284	2,570	-2,144	-6,855	-11,569	-16,281
	-5%	-4,200	-8,677	-13,155	-17,631	-22,109	-26,586
	-10%	-15,682	-19,924	-24,167	-28,409	-32,649	-36,890
	-15%	-27,166	-31,172	-35,178	-39,184	-43,190	-47,197
	-20%	-38,649	-42,417	-46,190	-49,960	-53,730	-57,500
	-25%	-50,130	-53,665	-57,201	-60,735	-64,270	-67,804

資料來源：新北市政府地政局

## 三、抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析

依「地主選擇領地比」及「抵價地比例」等二項變動因素進行財務敏感度分析，於其他條件固定之情形下，以供本案掌握財務狀況及後續相關作業參考之用。

當抵價地比例介於 40%~41%之間，且地主選擇領地比於 90%~100%時，財務皆屬可行，此抵價地比例能承擔較大地主選擇領地比變化風險。而當抵價地比例高於 41%或申請領回抵價地百分比低於 85%時，財務皆屬不可行，不具開發效益，財務敏感度分析詳表 18。

表 18 抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析表

盈虧情形 (萬元)		地主選擇領地比				
		80%	85%	90%	95%	100%
抵價地比例	40%	930	4,106	7,284	10,460	13,637
	41%	-3,260	-344	2,570	5,486	8,400
	42%	-7,449	-4,796	-2,144	511	3,162
	43%	-11,639	-9,247	-6,855	-4,463	-2,073
	44%	-15,826	-13,698	-11,569	-9,439	-7,309
	45%	-20,016	-18,149	-16,281	-14,413	-12,547

資料來源：新北市政府地政局

#### 四、淨現值之折現率與抵價地比例之敏感度分析

考量時間成本、物價漲跌、市場波動及政策制定等因素影響，在訂定不同程度風險因子承受度，及不同抵價地比例財務自償情形，求得最適宜之抵價地比例。

綜觀下表敏感度分析，若增加抵價地比例至 45%，則本案財務計畫應考量承擔風險之折現率將低於 3%，代表財務可調整空間減少、案件執行容錯率降低，同時較無風險承受空間，配合前三項財務敏感態樣分析，在內部報酬率 5.33% 可財務平衡範圍內，設定折現率 5% 應為適當之考量，詳表 19 所示。

表 19 抵價地比例與淨現值之折現率之敏感度分析表

盈虧情形 (萬元)		淨現值之折現率			
		3%	4%	5%	6%
抵價地比例	40%	24,903	15,785	7,284	-643
	41%	19,706	10,837	2,570	-5,136
	42%	14,509	5,889	-2,144	-9,629
	43%	9,315	943	-6,855	-14,120
	44%	4,119	-4,005	-11,569	-18,613
	45%	-1,076	-8,951	-16,281	-23,104

資料來源：新北市政府地政局

## 五、結論

以土地所有權人角度來看，參與區段徵收抵價地分配將可獲得比領取補償費更高的收益，同樣情形以公部門角度來看，本案財務評估顯示地主選擇領地比越高，其財務結餘將會增加，而以目前預估標售價格、地主選擇領地比及抵價地比例評估，仍不致影響本案財務自償性原則。

綜上，顧及房地產市場景氣波動將影響土地所有權人申請領回抵價地意願及市場價格，導致本案財務產生較大之變動，為使本案財務可承受較大變動之潛在風險，抵價地比例保守訂定為 41%，不僅充份保障土地所有權人權益，亦可達到合作開發及財務自償性之目標。

### 第九節 小結

依前開各項財務影響分析，考量本案辦理期間（約 6 年）可能之開發風險及其他不可預期因素，以及地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度及實際開發狀況等因素，為確保本案完竣後不致財務赤字，同時在保障土地所有權人應有權益程度下，訂定本案預設之抵價地比例為 41%。



## 第五章 總結

區段徵收財務規劃對於土地所有權人權益影響甚鉅，考量土地所有權人之權益及公部門開發以自償為原則下，兩者皆應予兼顧。本次財務評估因考量開發期程冗長，於作業期間物價及地價之起伏波動，以及地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際開發狀況等因素結合下，預計開發總費用為 23 億 5,574 萬元。

綜合上述潛在可能發生之風險因素及衡量財務可行性評估，在訂定抵價地總面積為 41%情形下，折算開發年期 6 年後之整體財務結餘約為 2,570 萬元，顯示本案財務狀況在當前各項因素評估下，經時間成本轉換及風險評估考量後堪達財務自償，且經財務敏感度分析，倘訂定抵價地比例以 41%以上估算，會因為標售價格的不同造成財務上虧損，使本案財務無法達到自償目標。

近年來房地產政策已進行調整，措施包括特種貨物及勞務稅條例，及不動產交易價格揭露範圍擴及預售屋等，故未來不動產交易波動趨勢尚難論定，增加後續可建地標售風險；又徵收係取得土地之最後手段，應優先踐行協議價購或以其他方式取得，且協議價購過程不得流於形式，爰此，為提高地主協議價購之意願，本府更以加發土地及地上物補償成數，增加與地主議價的彈性空間，惟該措施亦將加深本案區段徵收財務風險，故本案抵價地比例不宜再予調高。

此外，本案位處中和成功路東側既有社區及環河快速道路間，周邊發展成熟，生活機能完善，且捷運環狀線秀朗橋站亦已於 109 年 1 月通車，提升當地交通之易達性，爰配合鄰近區域發展及都市發展願景，劃設住宅區、寺廟專用區、公園綠地、人行步道、道路及消防用地，以串連週邊公共設施，健全區內居住、休憩、交通及消防等都市機能與空間品質，若本案未來因地價上漲之效益產生結餘，將依土地徵收條例施行細則第 56 條規定全部撥供平均地權基金，即以整體開發土地處分結餘挹注基金收入後，復運用於已辦竣之整體開發地區相關建設費用，落實漲價歸公政策與地利共享精神。