

由統計指標看新北市新店區碧潭大橋北側
(F 單元)區段徵收案財務可行性

新北市政府地政局 編印

中華民國 111 年 3 月

目 錄

第一章 前言.....	5
第二章 個案介紹	5
第三章 開發總費用	8
第四章 財務計畫	13
第五章 總結.....	28

圖目錄

圖 1	本案區段徵收範圍圖	7
圖 2	農業區及河川區土地交易價格分布示意圖	10
圖 3	住宅區土地實價登錄位置示意圖	17

表目錄

表 1	區段徵收範圍內農業區及河川區實價登錄表	9
表 2	新店區公告土地現值調幅統計表	9
表 3	開發總經費預估表	12
表 4	本案區段徵收土地處分方式一覽表	15
表 5	住宅區實價登錄表	16
表 6	住宅區標售平均市價推算表	18
表 7	剩餘可建築土地標售價格及預估收入估算表	19
表 8	土地所有權人領取現金補償及申領抵價地差異分析表	20
表 9	開發期程估計表	20
表 10	現金流量表	21
表 11	財務收支一覽表	22
表 12	淨現值法分析表	23
表 13	標售價格與地主選擇領地比之敏感度分析表	24
表 14	標售價格與抵價地比例之敏感度分析表	25
表 15	抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析表	26
表 16	抵價地比例與淨現值之折現率之敏感度分析表	27

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。

以下將以新店碧潭大橋北側(F 單元)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

一、興辦事業計畫核准情形

依據都市計畫法第 26 條辦理「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討第三階段)(B、F、J 單元)案」變更作業，並據以擬訂細部計畫案，其辦理過程如下：

「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案」經內政部都市計畫委員會民國 88 年 6 月 8 日第 466 次會議臨時動議決議，採分階段執行，其中第一及第二階段業已於民國 88 年及 90 年發布實施，而包括本案 B、F、J 單元在內之

11 處農業區則納入「暫予保留，另案辦理」案件；另同達興單元原為個案變更之都市計畫案，並經改制前臺北縣都市計畫委員會審議通過，惟於內政部都市計畫委員會第 687 次會議決議納入變更新店都市計畫（第二次通盤檢討第三階段）案辦理。

本案都市計畫於民國 96 年 8 月 3 日起辦理公開展覽 30 天；並經新北市都市計畫委員會民國 101 年 7 月 26 日第 22 次會議審議通過；另本案主要計畫於民國 101 年 11 月 14 日報請內政部審議，目前本案業經內政部都委會專案小組召開八次會議研商(詳附件 1)，區段徵收之公益性及必要性於 110 年 9 月 29 日經內政部地政司土地徵收審議小組審議通過，俟都市計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，續辦區段徵收整體開發作業。

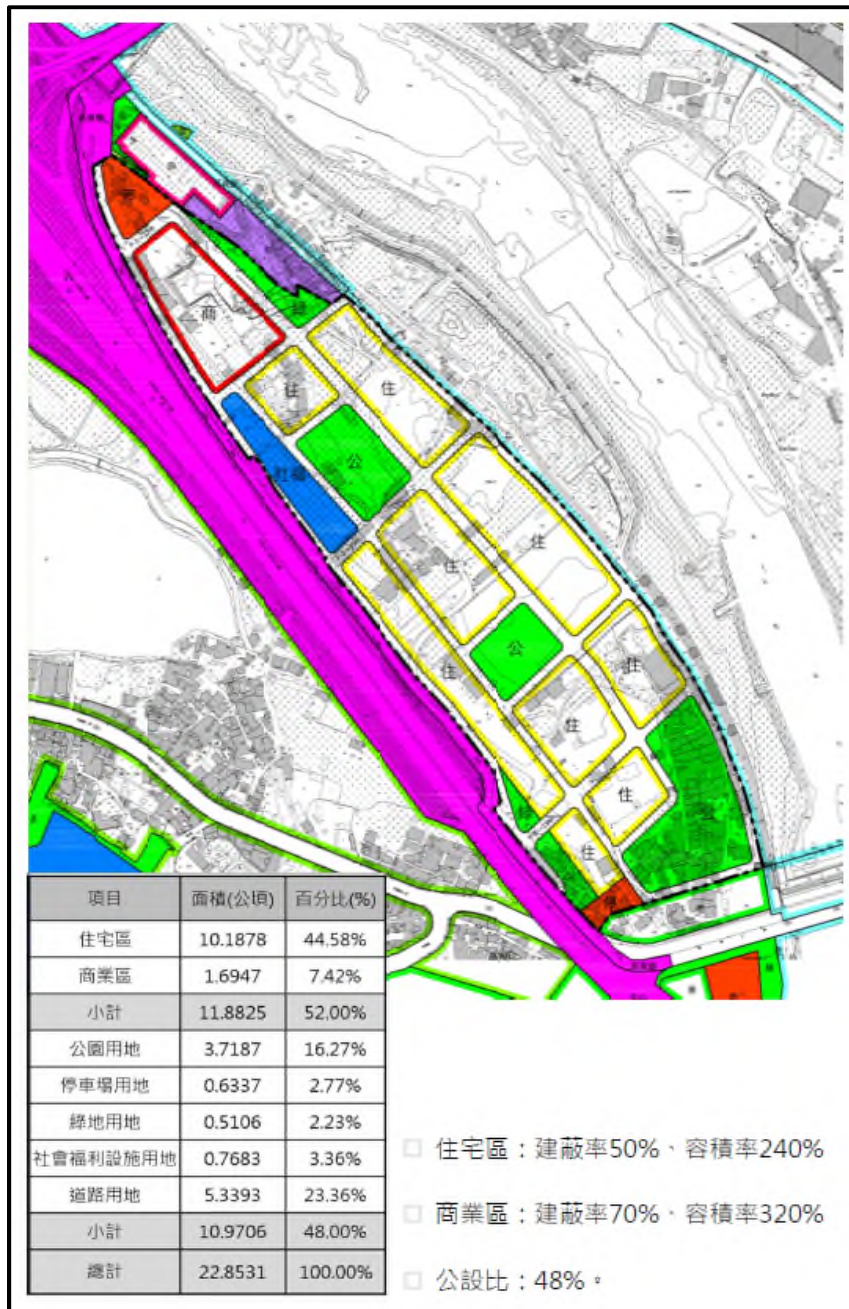
二、有關辦理本案區段徵收作業之法令依據如下：

- (一) 土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款。
- (二) 區段徵收實施辦法第 4 條。
- (三) 都市計畫整體開發地區處理方案第 3 條第 1 項及第 5 條第 1 項。
- (四) 行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函。

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 22.8531 公頃。

圖 1 本案區段徵收範圍圖



資料來源：新北市政府

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。經查本案周邊農業區土地(詳表 1)自 107 年至 109 年土地交易價格平均為 4.67 萬元/m²；河川區 107 年土地交易價格平均為 1.71 萬元/m²(詳表 1)，再以農業區及河川區面積比例加權平均後為 4.05 萬元/m²(4.67*79.03%+1.71*20.97%)，以該單價作為本案區內地價補償費之推估基礎。

另參新北市新店區近 5 年公告現值調幅趨緩，爰不作地價上漲率調整，推估徵收當期(預計為 110 年)地價補償費為 4.05 萬元/m²。

表 1 區段徵收範圍內農業區及河川區實價登錄表

編號	交易年月	標的位置	分區	土地面積 (m ²)	總價(萬)	單價(萬/坪)	單價(萬/m ²)		
1	109年04月	新店區陽光段 301~330地號	農業區	948.1	4,302	15	15.43	4.54	4.67
2	108年06月	新店區陽光段 211~240地號	農業區	170.73	878	17		5.14	
3	108年04月	新店區陽光段 1051~1080地號	農業區	1697.14	7,000	13.64		4.12	
4	107年10月	新店區陽光段 541~570地號	農業區	367.05	1,499	13.50		4.08	
5	107年02月	新店區安康段 1171~1200地號	農業區	447.52	2,436	18.00		5.44	
1	107年07月	新店區陽光段 1~30地號	河川區	24.76	44	5.82	5.66	1.76	1.71
2	107年03月	新店區陽光段 121~150地號	河川區	100.83	168	5.50		1.66	

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

表 2 新店區公告土地現值調幅統計表

年度	104年	105年	106年	107年	108年
調幅	16.45%	4.36%	1.98%	-1.93%	0.23%

資料來源：新北市政府不動產買賣交易服務網。



圖 2 農業區及河川區土地交易價格分布示意圖

資料來源：新北市政府

依據土徵條例第 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 4.05 萬元/ m^2 預估。

另有關徵收補償面積，假設公有地全數作價領取補償費，私有土地領回抵價地比例為 90%，則發放補償費面積為 4.2191 公頃 (2.1487 公頃+20.7044 公頃*10%=4.2191 公頃)。

二、地上物補償費

本案區內除其他使用(砂石場等)外，目前主要以遊憩使用為主，其次為工業使用，再其次為農業及住宅使用，建物結構以鐵棚為主，佔區內建物 77%；其次為磚造房屋約 12%；鋼筋混凝土最少約 11%。參考對岸北側中央新村北側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 2,600 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，本案參考對岸北側中央新村北側區段徵收區公共設施工程費，並考量公共設施劃設項目、面積、施工界面銜接難易度、營造工程物價總指數近年攀升及配合新店溪堤防興建工程未來可能辦理穿堤排水作業等差異後，以 3,200 萬元/公頃推估。其中規劃設計費以公共設施工程費 5.1%估算，本案公共工程費(含規劃設計費)平均約為 3,363 萬元/公頃，估算總價約 7 億 6,860 萬元。

第四節 公共設施管理維護費

依土徵條例第 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。本案開發總面積約 22.8531 公頃，故三年所需公共設施管理維護費約為 343 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（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）105 年至 108 年間之平均基準利率為 2.63%，爰貸款利率以 2.63% 進行估算。

表 3 開發總經費預估表

項目	單位	數量	單價	複價	說明	
			(萬元)	(萬元)		
一、土地整理費	公頃	22.8531	150	3,428	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、公共工程規劃設計費	式	1	--	3,730	公共設施工程費之 5.1% 計算	
三、徵收土地補償費	地價補償費	公頃	4.2191	4.05	170,738	公有地 2.1478 公頃全部作價+私有地 20.7044 公頃之 10%領錢，地價補償費為 4.05 萬元/m ²
	地上物補償費	公頃	22.8531	2,600	59,418	參考鄰近地區地上物補償基準。
	小計	--	--	--	230,156	
四、公共設施工程費	公頃	22.8531	3,200	73,130	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、工程管理費及整地費等。	
五、管理維護費	公頃	22.8531	5	343	每年每公頃 5 萬元，編列 3 年計算。	
六、貸款利息	式	1	--	32,927	以年息 2.63% 估算	
合計	--	--	--	343,713		

資料來源：新北市政府

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

土徵條例於民國 89 年 02 月 02 日公布施行後，公有土地參與區段徵收時，區段徵收前現況非屬無償撥用為九項公設之土地，除可以作價方式提供外，亦可選擇領回土地並依區段徵收計畫利用，因此有關區內公、私有土地所有權人領回抵價地比例，經參考本市過去辦理之區段徵收案執行經驗、本案開發特性及區內近 73%地主持有面積小於 750 平方公尺等因素後，因小地主比例較高整併不易、土地徵收價格係以市價補償等因素，致小地主領回土地意願降低，爰假設私有土地所有權人領取抵價地比例以 90%預估，另有 10%土地所有權人以領回地價補償費之方式參與，至區內公有土地則全數作價領取補償費。

至於抵價地發還比例，依土地徵收條例第 39 條規定，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%，故本案考量財務負擔，預計發還抵價地比例為 41%。

如本案發還抵價地比例以 41%概估，依區段徵收開發範圍地籍面積約 22.8531 公頃，假設區內公有地全數採作價領取補償費，而私有地土地所有權人領回抵價地比例為 90%，則至少須規劃 $22.8531 \times 41\% \times 90\% = 7.6399$ 公頃抵價地供土地所有權人領回，本案劃設住宅區及商業區共 11.8825 公頃，已足供土地所有權人領回。

第二節 公有土地處理方式

依土徵條例第 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 2.1487 公頃，且初步評估尚無可採無償撥用之情形，計畫協調公有土地以全數作價方式撥供規劃開發，且依據土徵條例第 30 條及第 43 條規定，其地價按照徵收當期之市價補償計算之。

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 4)，分別說明如下：

一、可建築土地

規劃「住宅區」及「商業區」為抵價地提供分配，合計面積為 11.8825 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 7.6399 公頃，尚約 4.2426 公頃剩餘可建築土地供標售處分。

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「停

「車場用地」、「綠地用地」、「公園用地」及「道路用地」無償登記為新北市所有。

(二) 社會福利設施用地：係屬土徵條例第 44 條第 1 項第 3 款所列之公共設施用地，考量我國刻面臨生育率下降、人口老化及大都會地區房價居高不下之問題，亟待政府提供公共托嬰、托老服務及社會住宅，有鑒於上述社會福利設施用地均為推行政策所必須，惟社會福利事業自償能力有限，難以負擔龐大之用地費用，爰依本財務計畫評估，擬以無償方式撥供需地機關使用。

表 4 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	5.9452	26.02%
	商業區	1.6947	7.42%
	小計	7.6399	33.44%
無償取得或無償撥供需地機關之公共設施用地	停車場用地、綠地用地、公園用地、社會福利設施用地、道路用地	10.9706	48.00%
剩餘標售土地	住宅區	4.2426	18.56%
合計		22.8531	100.00%

註 1：假設土地所有權人申領抵價地比例為 90%。

註 2：社會福利設施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，惟考量係配合市府住宅政策劃設，目前均假設未來採無償撥供需地機關使用。

資料來源：新北市政府

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。

本案係參考周邊土地交易價格作為區內可建築土地未來標售

價格之推估依據，假設區內商業區皆由土地所有權人配回，剩餘可建築土地皆為住宅區條件下，有關住宅區標售價格，係蒐集「新北市政府不動產買賣交易服務網」毗鄰本案之住宅區土地交易案例，其平均成交價格約為 13.92 萬元/m²。

考量土地使用管制(包含建蔽率及容積率)為影響區段地價主要因素之一，本案蒐集鄰近地區之交易案例，其使用分區及建蔽率皆與本案相同，惟容積率有所落差，當土地使用規劃管制愈嚴謹，容積率對地價的影響程度愈大，而容積率的不同直接反應土地使用強度及其利用效益的高低，不僅對未來交易價格造成影響，亦影響後續建商投資、居民進駐之意願，故以容積率之比值再予修正，修正後為 11.93 萬元/m²，如表 5 所示，其相對位置如圖 3 所示。

又地價上漲率部分，因近年來房地產政策及貸款利率，未來不動產景氣趨勢不明，基於財務評估應採保守估計之理由，爰不進行地價上漲率之調整，復考量甫完成開發地區因周邊生活機能尚未成熟，故進行地價成熟度修正，修正後本案住宅區可標售單價約為 10.31 萬元/m²(詳表 6)。

表 5 住宅區實價登錄表

編號	交易年月	標的位置	分區	土地面積(m ²)	總價(萬)	單價(萬/坪)	單價(萬/m ²)		容積調整比率(%)	容積調整後單價(萬/m ²)		
1	109年6月	新店區新和段1141~1170地號	住宅區	99.32	1,202	39.99	46.02	12.10	85.71	10.37	11.93	
2	108年04月	新店區新和段91~120地號	住宅區	36.01	305	42.95		12.99	13.92	85.71		11.14
3	106年11月	新店區新和段61~90地號	住宅區	84.28	1,530	60.00		18.15	85.71	15.56		

4	106 年11 月	新店區民 安段 241~270 地號	住宅 區	46.26	576	41.15	12.45	85.71	10.67
---	-----------------	-----------------------------	---------	-------	-----	-------	-------	-------	-------

註：住宅區容積率為 280%，本案變更後住宅區容積率為 240%，故容積調整比率為 85.71%。
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖 3 住宅區土地實價登錄位置示意圖

資料來源：新北市政府

二、成熟度修正率計算

本案開發後地價之假設為開發完成後其區域條件與蒐集案例相同，倘僅參考蒐集案例之買賣價格而未考量因周邊機能成熟增值效益，則顯與事實不符，故開發完成之土地尚未達到與蒐集案例同等成熟度前，預估開發後地價須酌予調整，方能求得合理價格。以本案周邊新店中央新村北側區段徵收區為例，於 106 年開發完成後，自 106 年至 108 年陸續辦理 5 次標售，配餘地全數標脫，市場投標意願熱絡，且近期大型建案接續推出，市場開發意願濃烈，顯示新店區土地使用需求量大，極具發展潛力，惟開發完成仍需一段成熟時間。

參酌本案區域內不動產發展之各項因素，且周邊環境非屬既成社區，與案例環境有別，又本案係配合溪洲阿美族生活文化園區計畫及建立能承續傳統文化的生活環境辦理周邊區域開發，而該園區家屋已於 110 年完成，因周邊生活機能尚未成熟，預計本案開發完成後需經約 3 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相當，故本案以 3 年為折現期間基礎，因此成熟度修正率為 86.38%。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 5\%)^3 = 86.38\%$$

表 6 住宅區標售平均市價推算表

土地使用分區	住宅區
109 年平均土地單價(萬元/m ²)	11.93
113 年標售平均市價(萬元/m ²)(成熟度修正前)	11.93
成熟度修正率(%)	86.38%
113 年標售平均市價(萬元/m ²)(成熟度修正後)	10.31

資料來源:本計畫整理。

三、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 4.2426 公頃，係採公開標售方式，其價格訂定依前述分析結果為 10.31 萬元/m²，預估土地標售收入約為 43 億 7,328 萬元，如表 7。

表 7 剩餘可建築土地標售價格及預估收入估算表

項目	發還土地所有權人抵價地(公頃)	標售土地面積(公頃)	平均標售價格(萬元/m ²)	標售收入(萬元)
住宅區	7.6399	4.2426	10.31	437,328

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。

資料來源：新北市政府

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 7.6399 公頃土地，依過去執行經驗，地主選配土地以住宅區及商業區為主，則本計畫劃設 11.8825 公頃，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。

進一步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 4,047 萬元，以定存 4 年計算其本利和約為 4,218 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 10.31 萬元/m² 計算，則領回抵價地總價值約為 4,226 萬元。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 100.20% (如表 8 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 8 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 ²)	平均補償價格 (元/m ²)	土地總價值 (萬元)	定存利率	定存 4 年後本利和 (萬元)
1,000	40,468	4,047	1.04%	4,218
發還抵價地比例	發回抵價地面積 (m ²)	領回抵價地價值 (萬元/m ²)	抵價地總地價 (萬元)	領現及領地差異程度
41.00%	410.00	10.31	4,226	100.2%

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=42,263,109/42,177,395≈100.2%。

資料來源：新北市政府。

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 112 年至 114 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 114 年編列至 116 年，115 年至 118 年標售土地，土地去化率分別以 20%、30%、30%及 20%進行試算，並於 116 年全數標出，如表 9。

表 9 開發期程估計表

開發期程 (年)		112	113	114	115	116	117	118
行政及地籍整理費		34%	33%	33%				
公共設施規劃設計費用		100%						
土地取得費用	地價補償費	100%						
	地上物補償費	100%						
公共設施工程費		30%	50%	20%				
公共設施管理維護費用				34%	33%	33%		
土地標售收入					20%	30%	30%	20%

資料來源：本計畫整理。

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

本案財務依據預估開發成本及規劃標售土地面積，並配合開發期程 7 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 10。

表 10 現金流量表

項目	金額(萬元)	興建年			標售年			
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
支出	土地整理費(萬元)	3,428	1,166	1,131	1,131			
	公共工程規劃設計費(萬元)	3,730	3,730					
	徵收土地補償費(萬元)	230,156	230,156					
	公共設施工程費(萬元)	73,130	21,939	36,565	14,626			
	管理維護費(萬元)	343			117	113	113	
	上開支出小計(萬元)		256,990	37,696	15,874	113	113	0
	年支出(萬元)		256,990	37,696	15,874	113	113	0
收入	土地標、讓售收入(萬元)	437,328	0	0	0	87,466	131,198	131,198
	上開收入小計(萬元)		0	0	0	87,466	131,198	131,198
	年收入(萬元)		0	0	0	87,466	131,198	131,198
	期初年淨額(萬元)		(256,990)	(37,696)	(15,874)	87,352	131,085	131,198
	累計年淨額(萬元)		(256,990)	(301,445)	(325,247)	(246,449)	(121,845)	6,149
	年利息(萬元)		(6,759)	(7,928)	(8,554)	(6,482)	(3,205)	0
	期末年淨額		(263,749)	(45,624)	(24,428)	80,871	127,881	131,198
	貸款利息總計(萬元)					32,927		
	開發總費用(萬元)					343,713		

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。

資料來源：新北市政府。

四、益本比

本案預期開發總費用約 34 億 3,713 萬元，開發完成後剩餘可建築用地標售預估收入約為 43 億 7,328 萬元，益本比為 1.27 (>1)，顯示本案財務得以自償，具可行性。

表 11 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)
343,713	4.2426	437,328
益本比	<u>1.27</u>	(土地標售總收入 ÷ 開發總費用)

資料來源：新北市政府。

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。

查國家發展委員會申辦中長期資金融資利率計算方式，係以中華郵政股份有限公司公告之「中華郵政一年期定期儲金機動利率」(目前為 0.81%) 機動調整，加上承辦行庫加碼(以不超過 2% 為原則) 計算，並以不超過 2.81% 原則，另本案參考 105 年至 108 年間五大銀行平均基準利率 2.63%，爰以利率 2.63% 作為本案財務評估依據。另風險因子估計以 2.37% 計算，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，以本案為例，未來可供標售住宅區僅 4.24 公頃，未來房地產景氣將影響成本回收年期，風險較高。綜上考量，本案折現率以 5% 計算(含 2.63% 利率、2.37% 財務風險)，淨現值為 1 億 3,119 萬元，如表 12。因此，本案財務狀況在目前的處分價格水準之下，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_t：開發期間內每一期的現金流量

C₀：期初的投入成本

r：折現率

T：開發期間

表 12 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	第七年	總計
年收入	0	0	0	87,466	131,198	131,198	87,466	437,328
年支出	(256,990)	(37,696)	(15,874)	(113)	(113)	0	0	310,786
年利息	(6,759)	(7,928)	(8,554)	(6,482)	(3,205)	0	0	(32,927)
年淨額	(263,749)	(45,624)	(24,428)	80,871	127,881	131,198	87,466	93,615
淨現值	(251,190)	(41,382)	(21,102)	66,533	100,198	97,902	62,160	13,119

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。

資料來源：新北市政府。

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。依照上述公式，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6.03%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34億3,713萬元，考量開發過程中(開發期程7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，以2.37%計算風險性成本，整體財務結餘考量各項風險因子後餘1億3,119萬元。

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「土地所有權人申請領回抵價地百分比」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，詳如後列說明及表 13、表 14、表 15 及表 16：

- (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，土地所有權人申請領回抵價地百分比愈低時，開發總費用之支出隨之提高，但相對可增加區段徵收後可供標售之土地面積。
- (二) 在本次財務評估狀態下，依財務敏感度分析表顯示結果，當土地所有權人申請領回抵價地百分比越高時，本案財務狀況越趨樂觀。
- (三) 綜觀本次財務評估，當抵價地比例為 41%、預估申請領回抵價地百分比為 90%及開發後土地平均標售價格約為 10.31 萬元/m²時，財務結餘尚有 1 億 3,119 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、私有地主申請領地比例 90%，財務尚屬可行，惟標售價格跌幅達 5%，或申請領回抵價地比例低於 85%，財務即為不可行，財務敏感度分析詳表 13。

表 13 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)		領回抵價地百分比				
		80%	85%	90%	95%	100%
標售價格 漲跌幅度	25%	93,962	96,199	98,435	100,672	102,908
	20%	73,485	77,428	81,372	85,316	89,259
	15%	53,008	58,658	64,309	69,960	75,610
	10%	32,530	39,888	47,246	54,603	61,961
	5%	12,053	21,118	30,182	39,247	48,312
	0%	(8,770)	2,235	13,119	23,891	34,663
	-5%	(29,669)	(16,922)	(4,174)	8,535	21,014
	-10%	(50,568)	(36,078)	(21,589)	(7,099)	7,365
	-15%	(71,467)	(55,235)	(39,003)	(22,772)	(6,540)

	-20%	(92,782)	(74,574)	(56,418)	(38,444)	(20,470)
	-25%	(114,191)	(94,198)	(74,205)	(54,212)	(34,400)

資料來源:新北市政府。

二、標售價格與抵價地比例之敏感度分析

於其他條件固定之情形下，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，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14。

表 14 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%	117,171	98,435	79,699	60,963	42,227	23,491
	20%	99,359	81,372	63,386	45,399	27,413	9,426
	15%	81,546	64,309	47,072	29,835	12,598	(4,884)
	10%	63,733	47,246	30,758	14,270	(2,412)	(19,239)
	5%	45,921	30,182	14,444	(1,470)	(17,532)	(33,594)
	0%	28,108	13,119	(2,057)	(17,355)	(32,652)	(47,949)
	-5%	10,295	(4,174)	(18,707)	(33,239)	(47,772)	(62,396)
	-10%	(7,821)	(21,589)	(35,357)	(49,124)	(62,997)	(77,101)
	-15%	(26,001)	(39,003)	(52,006)	(65,166)	(78,486)	(91,806)
	-20%	(44,180)	(56,418)	(68,902)	(81,439)	(93,975)	(106,512)
	-25%	(62,452)	(74,205)	(85,958)	(97,711)	(109,464)	(121,217)

資料來源:新北市政府。

三、抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析

另於其他條件固定之情形下，依「申請領回抵價地百分比」及「抵價地比例」等二項變動因素進行財務敏感度分析，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，且申請領回抵價地百分比於 85%~100%時，財務皆屬可行，此抵價地比例能承擔較大之申請領回抵價地百分比變化風險。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，就公部門投資將有很大機會虧損，且造成開發案無法自償情形，對於開發者角度來說實有損開發效益，財務敏感度分析詳表 15。

表 15 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)		領回抵價地比例百分比				
		80%	85%	90%	95%	100%
抵價地比例	40%	4,827	16,504	28,108	39,713	51,317
	41%	(8,770)	2,235	13,119	23,891	34,663
	42%	(22,368)	(12,213)	(2,057)	8,070	18,009
	43%	(35,965)	(26,660)	(17,355)	(8,049)	1,256
	44%	(49,563)	(41,108)	(32,652)	(24,196)	(15,741)
	45%	(63,161)	(55,555)	(47,949)	(40,344)	(32,738)

資料來源:新北市政府。

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 6.03%可財務平衡範圍內，設定折現率 5%應為適當之考量，詳表 16 所示。

表 16 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)		淨現值之折現率風險係數			
		3%	4%	5%	6%
抵價地 比例	40%	81,868	53,609	28,108	5,091
	41%	64,236	37,359	13,119	(8,818)
	42%	46,604	21,110	(2,057)	(22,939)
	43%	28,842	4,532	(17,355)	(37,060)
	44%	10,844	(12,054)	(32,652)	(51,181)
	45%	(7,155)	(28,640)	(47,949)	(65,303)

資料來源:新北市政府。

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，考量本案之工作期程(約 7 年)，於作業期間可能含有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，因此訂定 41% 為本案預設之抵價地比例。

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 34 億 3,713 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 7 年後之整體財務結餘約為 1 億 3,119 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，本案為配合鄰近溪洲阿美族生活文化園區辦理開發，藉由公園、道路及停車場等公共設施用地劃設，彌補周遭地區公共建設不足情形，塑造優質居住空間，同時串連新店溪沿岸綠帶，形塑休閒遊憩空間，發展水岸城市。上述發展將提升本案交通便利性，改善生活機能多元性，其地價上漲之效益，應循漲價歸公之原則辦理，嗣後區內公共建設、公設新增或維護管理成本亦可由本市實施平均地權基金予以補助支應，此亦體現平均地權基金設立意旨，若本案未來產生結餘，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。