

由統計指標看新北市新店安坑輕軌 K8 站周邊地區
(J 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 112 年 6 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	7
第四章 財務計畫	12
第五章 總結	25

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	16

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.....	14
表 5	住宅區實價登錄表.....	15
表 6	住宅區標售平均市價推算表.....	17
表 7	剩餘可建築土地標售價格及預估收入估算表.....	17
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.....	18
表 9	開發期程估計表.....	19
表 10	現金流量表.....	20
表 11	財務收支一覽表.....	20
表 12	淨現值法分析表.....	21
表 13	標售價格與地主選擇領地比之敏感度分析表.....	22
表 14	標售價格與抵價地比例之敏感度分析表.....	23
表 15	抵價地比例與地主選擇領地比之敏感度分析表.....	24
表 16	抵價地比例與淨現值之折現率之敏感度分析表.....	24

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申領抵價地之用，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、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、新店中央新村北側及中和秀朗橋北側等地區之開發，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，為本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。

以下將以新店安坑輕軌 K8 站周邊地區(J 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 次會議決議以區段徵收方式辦理開發；主要計畫復於民國 101 年 11 月 14 日報請內政部審議，在民國 102 年至 107 年間召開 8 次小組會議，並經內政部都市計畫委員會民國 111 年 6 月 14 日會議審議通過；細部計畫經新北市都市計畫委員會民國 111 年 8 月 19 日會議審議通過，續依內政部都市計畫委員會決議自民國 111 年 10 月 21 日起辦理再公開展覽 30 天，民國 111 年 11 月 8 日召開再公開展覽說明會，目前本案刻由新北市都市計畫委員會審議，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，俟都市計畫經新北市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 3 之 2 條。
- (二)土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款。
- (三)區段徵收實施辦法第 4 條。
- (四)內政部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函。
- (五)內政部 104 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1041302616 號函。
- (六)內政部 105 年 8 月 25 日內授中辦地字第 1051307382 號函。
- (七)內政部 107 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1071305021 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 1.4972 公頃。

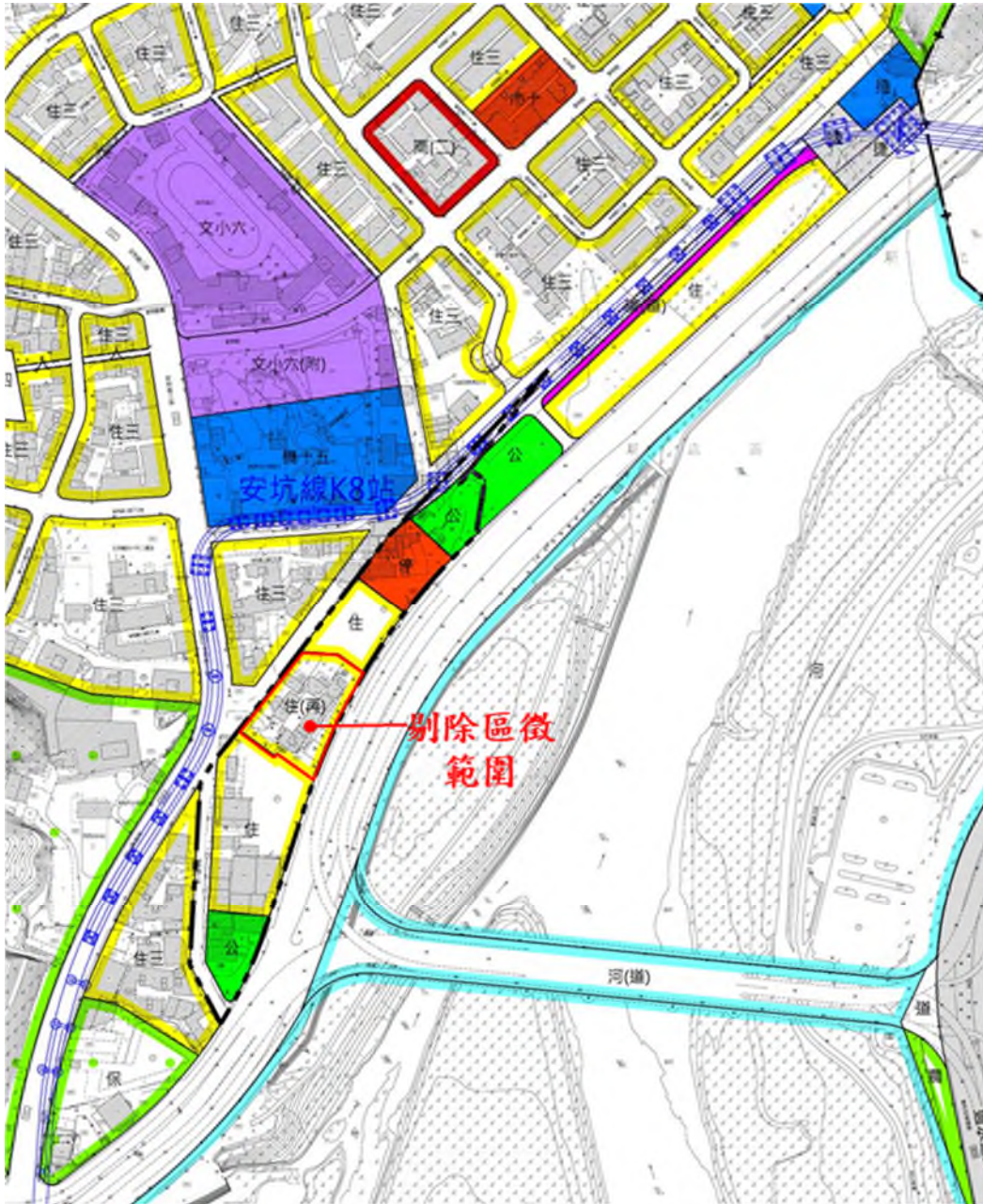


圖 1 本案區段徵收範圍圖

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 4.97 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)，另有關道路用地係屬公共設施保留地，依據土地徵收補償市價查估辦法第 22 條規定，區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價，以其毗鄰非公共設施保留地區段地價平均計算，本案非公共設施保留地區符合上述規定僅有農業區，故道路用地徵收市價以農業區價格推算，再以前開各使用分區平均交易價格依面積比例加權平均後，地價補償費推估結果約為 4.34 萬元/m²{4.97*80.89%(包含道路用地)+1.71*19.11%，作為計畫區內地價補償費之推估基礎。

另參新店區近 5 年公告土地現值調幅(詳表 2)，自 104 年開始公告現值調幅逐年降低至趨緩，爰不作地價上漲率調整，推估徵收當期地價補償費為 4.34 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	15.00	16.41	4.54	4.97
2	108年06月	新店區陽光段 31~60地號	農業區	213.05	1,304	20.24		6.12	
3	108年06月	新店區陽光段 541~570地號	農業區	75.74	348	15.20		4.60	
4	108年05月	新店區陽光段 511~540地號	農業區	321.18	1,749	18.00		5.44	
5	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	
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	167	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 4.34 萬元/m²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%，則發放補償費面積約為 0.4577 公頃(公有土地 0.3422 公頃+私有土地 1.155 公頃*10%)。

二、地上物補償費

本案區內目前以其他使用為主(雜林草地、停車場)約佔 3 成 8；其次為工業使用，約佔 3 成 6，建物結構以鐵棚為主，佔區內建物約 77%；其次為鋼筋混凝土約 17%；磚造建物最少，佔區內建物不到 1 成。參考對岸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、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、面積及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，本案公共工程費及規劃設計費估算總價分為 4,791 萬元及 244 萬元，平均約為 3,363 萬元/公頃。

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五萬元為限。本案開發總面積約 1.4972 公頃，故三年所需公共設施管理維護費約為 22 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	1.4972	150	225	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	--	244	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	0.4577	43,438	19,882	公有地 0.3422 公頃全部作價+私有地 1.1550 公頃之 10%領錢，地價補償費為 19,882 萬元
	地上物補償費	公頃	1.4972	2,600	3,893	參考鄰近地區地上物補償基準。
	小計	--	--	--	23,774	
四、公共設施工程費	公頃	1.4972	3,200	4,791	包括道路、公園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	1.4972	5	22	每年每公頃 5 萬元，編列 3 年計算。	
六、貸款利息	式	1	--	2,961	以年息 2.63%估算	
合計	--	--	--	32,018		

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

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 預計土地所有權人申領抵價地比例

土地徵收條例於民國 89 年 2 月 2 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應無償撥用之九項公設土地者，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。因此有關計畫區內公、私有土地所有權人申領抵價地之比例，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 97%地主持有面積小於 1250m² 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及相關因素後，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 1.4972 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申領抵價地比例為 90%，則至少須規劃 $1.1550 \times 41\% \times 90\% = 0.4262$ 公頃抵價地供土地所有權人領回，本案劃設住宅區共 0.7702 公頃，足供土地所有權人領回。

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 0.3422 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

規劃以「住宅區」為抵價地提供分配，土地面積合計 0.7702 公頃。被徵收土地所有權人申領抵價地面積，以私有土地 90%領地比例，且抵價地比例 41%，預估約 0.4262 公頃，剩餘可建築用地約 0.3440 公頃，未來將採公開標售方式處分。

二、公共設施用地

案內公設均屬土地徵收條例第 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「公園」、「停車場」及「道路」無償登記為新北市所有。

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
J 單 元	發還抵價地土地	住宅區	0.4262	28.47%
	無償取得之公共設施用地	公園用地、停車場 用地、道路用地	0.7270	48.56%
	剩餘可建築土地	住宅區	0.3440	22.97%
合計			1.4972	100%

註：假設土地所有權人申領抵價地比例為 90%。另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優劣估定。

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，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 13.91 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容積率(280%)與本案(240%)有所落差，直接反應其利用效益的高低，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 11.92 萬元/m²，如表 5 所示。

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01月	新店區新和段91~120地號	住宅區	1,336.25	20,000	49.48	45.99	14.97	13.91	85.71	12.83	11.92
2	108年12月	新店區新和段751~780地號	住宅區	40.16	612	50.38		15.24		85.71	13.06	
3	108年04月	新店區新和段91~120地號	住宅區	23.45	305	42.95		12.99		85.71	11.14	
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。

查本案規模較小，且位於以新和國中為主之市中心外圍，本區現況商家及住宅並不熱絡，屬既有老舊社區，多為配合新北環河快速道路所設置之汽車維修及用品等。考量本案所蒐集案例為周邊環境生活機能完善之住宅區價格，而甫完成開發地區因發展尚未成熟，參酌區域內不動產發展之各項因素，預計本案開發完成後需經約 1 年時間始可與買賣實例區域環境成熟度相比較，故本案以 1 年為折現期間基礎，因此成熟度修正率為 95.24%，修正後本案住宅區可標售單價約為 11.36 萬元/m²(詳表 6)。

$$\text{成熟度修正率} = 1 / (1 + 5.00\%) = 95.24\%$$

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)	11.92
113 年標售平均市價(萬元/m ²)(成熟度修正前)	11.92
成熟度修正率(%)	95.24
113 年標售平均市價(萬元/m ²)(成熟度修正後)	11.36

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

三、剩餘土地之處分方式及價格

本案預計發還土地所有權人抵價地面積 0.4262 公頃，尚有住宅區之剩餘可建築用地 0.3440 公頃，未來將採公開標售方式，其價格訂定依前述分析結果 11.36 萬元/m²，預估土地標售收入約為 3 億 9,067 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

單元	土地種類	單價(元/m ²)	面積(m ²)	土地標售收入(萬元)
J 單元	住宅區	113,564	3,440	39,067

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：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

第五節 土地所有權人權益保障分析

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 4,344 萬元，以定存 4 年計算其本利和約為 4,626 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 11.36 萬元/m² 計算，則申領抵價地總價值約為 4,656 萬元。以申領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 100.6% (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	43,438	4,344	1.575%	4,626
發還抵價地比例	發回抵價地面積 (m ²)	申領抵價地價值 (元/m ²)	抵價地總地價 (萬元)	領現及領地差異程度
41.00%	410.00	113,564	4,656	100.6%

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：領現及領地差異程度 = 46,561,190 / 46,260,725 = 100.6%。

註 3：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：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

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 117 年標售土地，土地去化率分別以 30%、30% 及 40% 進行試算，並於 117 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
行政及地籍整理費		34%	33%	33%			
土地 取得	地價補償費	100%					
	地上物補償費	100%					
公共設施工程費		30%	50%	20%			
管理維護費				34%	33%	33%	
土地標售金額					30%	30%	40%

資料來源：本計畫整理。

二、經費來源

有關辦理本案所需開發經費計畫向銀行辦理貸款，並以區段徵收標售剩餘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內。

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 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 10。

表 10 現金流量表

區段徵收開發總費用估計表								
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	
支出	土地整理費(萬元)	225	76	74	74			
	公共工程規劃設計費(萬元)	244	244					
	徵收土地補償費(萬元)	23,774	23,774					
	公共設施工程費(萬元)	4,791	1,437	2,396	958			
	管理維護費(萬元)	22			8	7	7	
	上開支出小計(萬元)		25,532	2,470	1,040	7	7	0
	年支出(萬元)		25,532	2,470	1,040	7	7	0
收入	土地標、讓售收入(萬元)	39,067	0	0	0	11,720	11,720	15,627
	上開收入小計(萬元)		0	0	0	11,720	11,720	15,627
	年收入(萬元)		0	0	0	11,720	11,720	15,627
	期初年淨額(萬元)		(25,532)	(2,470)	(1,040)	11,713	11,713	15,627
	累計年淨額(萬元)		(25,532)	(28,674)	(30,468)	(19,556)	(8,358)	7,049
	年利息(萬元)		(672)	(754)	(801)	(514)	(220)	0
	期末年淨額		(26,204)	(3,224)	(1,841)	11,198	11,493	15,627
	貸款利息總計(萬元)				2,961			
	開發總費用(萬元)				32,018			

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：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

四、益本比

本案預期開發總費用約 3 億 2,018 萬元，開發完成後剩餘可建築用地標售預估收入約為 3 億 9,067 萬元，益本比為 1.22(>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)
32,018	0.3440	39,067
益本比	<u>1.22</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，淨現值係指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，以折現率得以計算當年度淨現值及期末結餘，本案折現率則分以 105 年至 108 年間五大銀行平均基準利率 2.63%及風險因子估計以 2.37%計算，其中風險因子

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：政策因素或房地產景氣循環影響，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。另本案開發規模較小，可處分配餘地面積僅 0.3440 公頃，承受市場價格變動彈性較小，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 408 萬元，如表 12。因此，本案財務狀況在目前的標售價格水準之下，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	總計
年收入	0	0	0	11,720	11,720	15,627	39,067
年支出	(25,532)	(2,470)	(1,040)	(7)	(7)	0	29,057
年利息	(672)	(754)	(801)	(514)	(220)	0	2,961
年淨額	(26,204)	(3,224)	(1,841)	11,198	11,493	15,627	7,049
淨現值	(24,956)	(2,924)	(1,591)	9,213	9,005	11,661	<u>408</u>

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：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

六、內部報酬率(IRR)

指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 5.37%，內部報酬率高於 5%，財務尚屬可行。

第七節 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「土地所有權人申請申領抵價地百分比」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，通常容易產生較大之變動、且難以作較精準的預測。

為供本案抵價地比例決策參考，依「申請申領抵價地百分比」、「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，土地所有權人申請申領抵價地百分比愈低時，開發總費用支出隨之提高，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申領抵價地百分比及可標售土地價格越高時，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%、預估申請申領抵價地百分比為 90%、折現率 5%、預估開發後土地標售平均價格約為 11.36 萬/m²時，財務結餘尚有 408 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，惟若標售價格跌幅達 5%時，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)		申領抵價地百分比				
		80%	85%	90%	95%	100%
標售價格 漲跌幅度	-25%	(9,643)	(8,550)	(7,457)	(6,364)	(5,272)
	-20%	(7,822)	(6,839)	(5,857)	(4,874)	(3,898)
	-15%	(6,001)	(5,139)	(4,277)	(3,414)	(2,552)
	-10%	(4,225)	(3,470)	(2,715)	(1,960)	(1,205)
	-5%	(2,449)	(1,801)	(1,154)	(506)	141
	0%	(672)	(132)	408	948	1,488

	5%	1,104	1,537	1,969	2,402	2,834
	10%	2,881	3,206	3,531	3,856	4,181
	15%	4,657	4,875	5,092	5,310	5,527
	20%	6,433	6,543	6,654	6,764	6,874
	25%	8,210	8,212	8,215	8,218	8,220

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

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，惟若抵價地比例高於41%，或標售價格跌幅達5%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%	(6,732)	(7,457)	(8,183)	(8,908)	(9,634)	(10,359)
	-20%	(5,083)	(5,857)	(6,631)	(7,404)	(8,178)	(8,952)
	-15%	(3,474)	(4,277)	(5,079)	(5,900)	(6,723)	(7,545)
	-10%	(1,866)	(2,715)	(3,564)	(4,414)	(5,267)	(6,138)
	-5%	(257)	(1,154)	(2,050)	(2,947)	(3,843)	(4,740)
	0%	1,351	408	(536)	(1,480)	(2,423)	(3,367)
	5%	2,960	1,969	978	(12)	(1,003)	(1,994)
	10%	4,569	3,531	2,493	1,455	417	(621)
	15%	6,177	5,092	4,007	2,922	1,836	751
	20%	7,786	6,654	5,521	4,389	3,256	2,124
	25%	9,395	8,215	7,035	5,856	4,676	3,497

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

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「申領抵價地百分比」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。

當抵價地比例為40%~41%時，申領抵價地百分比於90%~100%區間，財

務皆為正值，此時抵價地比例能承擔較大之申領抵價地百分比變化風險。而當抵價地比例高於 41%，且申領抵價地百分比低於 90%，財務則皆為負值，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，使財務承擔風險能力降低，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)		申領抵價地比例百分比				
		80%	85%	90%	95%	100%
抵價地 比例	40%	167	759	1,351	1,944	2,536
	41%	(672)	(132)	408	948	1,488
	42%	(1,511)	(1,023)	(536)	(48)	439
	43%	(2,350)	(1,915)	(1,480)	(1,044)	(609)
	44%	(3,189)	(2,806)	(2,423)	(2,040)	(1,658)
	45%	(4,027)	(3,697)	(3,367)	(3,037)	(2,706)

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

四、淨現值之折現率與抵價地比例之敏感度分析

於其他條件固定情形下，依抵價地比例及折現率等二項變動因素進行財務敏感度分析，倘若增加抵價地比例，於貸款利率固定情形下，則本案預估風險因子將減少，即財務易受開發時間成本、物價漲跌、市場波動及政策制定等因素影響，另案件執行容錯率降低，將致財務較無承受風險空間。綜合考量前三項財務敏感態樣分析，尚可達財務平衡範圍，設定折現率 5% 應為合理，財務敏感度分析詳表 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			
		3%	4%	5%	6%
抵價地 比例	40%	4,515	2,870	1,351	(51)
	41%	3,454	1,870	408	(942)
	42%	2,394	870	(536)	(1,833)
	43%	1,334	(130)	(1,480)	(2,724)

	44%	273	(1,130)	(2,423)	(3,615)
	45%	(787)	(2,130)	(3,367)	(4,506)

資料來源：本案區段徵收公益性及必要性評估報告

第八節 小結

依前開各項財務影響分析，考量本案之工作期程（約 6 年）於作業期間可能之開發風險及其他不可預期因素（如房地產市場景氣波動及土地所有權人申領抵價地意願），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，為使本案財務可承受較大變動之潛在風險不致財務赤字，以 2.37% 計算風險性成本，折現率及抵價地比例分別保守訂定為 5% 及 41%，不僅得充分保障土地所有權人權益，亦可達到財務自償性之目標。

第五章 總結

區段徵收財務規劃應兼顧土地所有權人之權益及開發自償原則，考量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，致增加後續可建築土地標售風險；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，現今為提高地主協議價購之意願，本府以加發土地及地上物補償成數，增加與地主議價之彈性空間，相關措施均將加深本案區段徵收可能財務風險，本案經於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 408 萬元，堪達財務自償。

此外，本案鄰近民國 112 年完工通車之捷運安坑線 K8 站，惟目前區內土地呈現低度使用，未來透過土地整體開發利用，有助於帶動地方均衡發展，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，並彌補各項公共設施之不足。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實施平均地權基金予以補助支應，此亦體現實施平均地權基金設立意旨。