

正本

營建署

新市鎮

行政院 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-33566920

10017

台北市中正區徐州路5號7樓

受文者：內政部

發文日期：中華民國99年3月10日

發文字號：院臺建字第0990012031號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：所報「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」草案一案，照本院經濟建設委員會審議結論辦理。

說明：

- 一、復99年2月5日台內營字第0990801057號函。
- 二、影附本院經濟建設委員會99年3月2日總字第0990000919號致本院秘書長函及檢附旨揭計畫(核定本)各1份(壹)

正本：內政部

副本：交通部、本院主計處、本院農業委員會、桃園縣政府(均含附件)、本院經濟建設委員會(檢附旨揭計畫核定本1份)

院長 吳敦義

99. 3. 11

總收文



內政部



0990050497 099/03/11

正 本

檔 號：
保存年限：

行政院經濟建設委員會 函

地址：10020 台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5494
承辦人：黃淑婷
電子郵件：olivia@cepd.gov.tw

受文者：行政院秘書長

發文日期：中華民國99年3月2日

發文字號：總字第0990000919號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

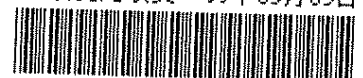
附件：如文

主旨：奉 交議，內政部陳報「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7站區開發案興辦事業計畫」草案一案，業經本會委員會議審議獲致結論，復請 查照轉陳。

說明：

- 一、復 貴秘書長99年2月22日院臺建字第0990007974號函。
- 二、本案經本會於99年2月25日邀請 鈞院秘書處、主計處、公共工程委員會、交通部、財政部、內政部、桃園縣政府等相關機關會商，嗣經內政部依該會議結論修正計畫以99年2月26日內授營鎮字第0990801555號函函送至本會後，提99年3月1日本會第1382次委員會議討論，獲致結論如次

(一)為落實「改善庶民生活行動方案」並配合機場捷運系統開發建設，促進產業及就業機會並提高捷運之運量，提供北部都會地區平價住宅，原則同意內政部所提報「機場捷運林口A7站區周邊土地開發」案，請內政部確實掌握預定時程積極辦理，並請相關部會及桃園縣政府配合



推動，確實於99年第3季辦理預標售產專用地，務期達成102年底前完成產業專用區之開發建設及興建平價住宅之目標。

(二)本案之財務計畫經內政部分析具開發效益且能完全自償，惟仍應朝引進民間資金方式辦理，以減少政府之財務壓力，請內政部洽經濟部先行掌控日後產業專用區潛在進駐廠商之市場需求，預作資格標招標文件，並進行未來標售作業之規劃。另對本案未來水電供給等應預為籌劃。

(三)本計畫採先行區段徵收與都市計畫變更併行方式辦理，都市計畫期程除應儘速完成外，相關定樁、測量及放樣等工作可預先辦理，以利後續區段徵收相關作業之進行。

三、檢送修正後之「改善庶民生活行動方案—機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7站區開發案興辦事業計畫」1份。

正本：行政院秘書長

副本：內政部、本會都市及住宅發展處

主任委員 蔡勳雄



改善庶民生活行動方案

機場捷運沿線站區周邊土地開發

—A7 站區開發案

興辦事業計畫



行政院 99 年 3 月 10 日院臺建字第 0990012031 號函核定

目錄

壹、開發目的	1
貳、法令依據	5
參、區段徵收範圍及勘選原則	6
肆、土地權屬及面積	13
伍、土地使用現況	20
陸、都市計畫或土地使用配置規劃情形	22
柒、預計土地所有權人領回抵價地比例	25
捌、財務計畫分析	26
玖、各單位分工執掌及預定工作進度表	48
拾、預期效益	58
附錄	59

圖目錄

圖一	林口特定區行政區劃示意圖.....	8
圖二	現行林口特定區計畫示意圖.....	9
圖三	機場捷運 A7 站周邊位置示意圖.....	11
圖四	機場捷運 A7 站周邊開發計畫範圍示意圖.....	12
圖五	機場捷運 A7 站周邊土地權屬分佈示意圖.....	14
圖六	本計畫區周邊土地使用現況.....	21
圖七	機場捷運 A7 站周邊都市計畫規劃草案示意圖.....	24
圖八	本計畫開發流程圖.....	56

表目錄

表一	本計畫區土地權屬分析表.....	15
表二	本計畫區土地交易行情一覽表.....	16
表三	住商工平均地價一覽表.....	18
表四	土地使用分區面積表.....	25
表五	區段徵收開發總費用分析表.....	32
表六	本計畫現金流量分析表.....	35
表七	公有土地領地對剩餘可建地面積影響分析表.....	41
表八	影響財務收支變數分析表.....	43
表九	私有土地申領抵價地比例影響財務效益敏感度分析表.....	45
表十	地上物補償費及遷移費影響財務效益敏感度分析表.....	46
表十一	產業專用區預標售價格影響財務效益敏感度分析表.....	47
表十二	本計畫相關部門分工表.....	52
表十三	本計畫預定工作進度表.....	57

壹、開發目的

一、緣起

為配合林口地區都市發展，及機場捷運系統將於民國 103 年全線通車，結合大眾運輸導向發展模式(TOD)與生活機能，積極開發捷運系統沿線站區周邊土地，以整合站區周邊土地開發作業並兼顧捷運運量與營運成本。

近期行政院研究發展考核委員會運用網路辦理「十大民怨」民調，發現「都會地區房價過高」為民怨之榜首。為供給合理價格之房屋，爰規劃於機場、捷運周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，讓民眾可以便宜購屋。

為落實總統「愛臺 12 建設」之競選承諾；本計畫案不僅位於「桃園國際航空城」附近，並觸及「便捷交通網」與「振興老舊及發展落後地區」，型塑北臺灣科技走廊，有助「產業創新走廊」之實現。為型塑北臺灣「產業創新走廊」(愛臺十二項建設之一)及引領臺商鮭魚返鄉投資建設，應提供產業專用區土地吸引臺商及科技廠商進駐。

正興建中之機場捷運 A1 至 A9 車站，除 A7 車站周邊土地為農業區外，其餘各站周邊土地均已為都市發展區，案經行政院邀集相關單位勘查捷運系統沿線站區周邊土地會商相關單位獲致共識—機場捷運 A7 站區周邊土地適合前開政策

指示，應積極辦理開發。

爰上，研擬本興辦事業計畫，據以執行。

二、辦理情形

(一) 98 年 11 月 26 日內政部營建署邀集相關單位至機場捷運線林口 A7 站鄰近地區及 A9 至 A10 沿線勘選，初步評估，以 A7 站周圍之農業區、保護區較為符合需求。

(二) 98 年 12 月 22 日行政院秘書長主持之「研商機場捷運沿線站周邊土地開發相關事宜」會議結論，第一點：「為配合政府開發捷運場站周邊土地，規劃產業專用區及合宜價位住宅用地，以達提高捷運運量促進捷運場站周邊發展之目標，本機場捷運 A7 車站周圍地區開發案確有需要，請營建署彙整各單位所提意見納供規劃參考並儘速完成規劃。」，本計畫開始進行陸續相關單位協商與規劃工作；其中秘書長當日針對本計畫之指示事項如下：

1. 為配合政府開發捷運場站周邊土地，規劃產業專用區及合宜價位住宅用地，以達提高捷運運量促進捷運場站周邊發展之目標，本機場捷運 A7 車站周圍地區開發案確有需要，請營建署彙整各單位所提意見納供規劃參考並儘速完成規劃。
2. 本計畫 A7 車站周邊區段徵收作業部分，仍請內政部地政司及土地重劃工程處主辦，並請桃園縣政府及

臺北縣政府協辦。

3. 本計畫開發相關經費支應，規劃以運用新市鎮開發基金方式辦理，相關作業程序請主計處協助地政司及營建署辦理；有關本計畫經費支用，宜評估以產業專用區土地預為標售方式辦理，俾加速帶動產業發展，並多引進民間資金，以降低政府財政負擔。
4. 請臺北縣政府清查目前縣內各都市計畫區及各機場捷運沿線站區周邊開發案釋出之公私有土地資料，並評估配合提供土地推動合宜價位住宅政策之可行性。

(三) 98 年 12 月 29 日院長聽取「機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案」，原則同意本開發規劃案，並請各相關單位配合辦理後續事項，加速本計畫之推行。當日院長對於本計畫之裁示事項如下：

1. 原則同意內政部所提報「機場捷運林口 A7 站區周邊土地開發案」，請內政部營建署彙整與會各單位所提意見納入規劃參考並積極辦理，其相關作業，請各部會積極推動辦理。
2. 本計畫區段徵收作業部分由內政部主辦，並請臺北縣政府及桃園縣政府協辦。
3. 本計畫開發之財務計畫請主計處協助內政部研擬規劃，應朝引進民間資金方式辦理，以利加速帶動產

業發展及降低政府資金周轉負擔。

(四) 99 年 1 月 6 日院長再次聽取「機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案」，針對本計畫進一步裁示事項如下：

1. 本計畫報載未來建築售價為每坪 10 萬元，與本人原意不符；其原意為土地開發成本為每坪 10-12 萬元，故未來應以真正原意來說明，否則恐引發民眾對售價之爭議，避免不必要之困擾。
2. 本計畫開發期程應以捷運 102 年底通車時，完成所招商之民間企業總部大樓落成為目標，否則至少亦須以平價住宅興建完成為目標，相關作業期程應以此有效規劃。
3. 本計畫開發請採預標售方式辦理，並引進民間投資興建開發，以減少政府之財務壓力，區段徵收則採政府辦理為原則，並請內政部辦理。
4. 有關本計畫範圍之土地在臺北縣部分僅為少數之土地，請予剔除以避免未來土地開發及建設時產生須向二縣府申請之困擾。
5. 本計畫山坡地部分請協調農委會水保局協助檢討解編，以合乎實際現況及未來開發之需要。
6. 本計畫區段徵收應採先行區段徵收方式辦理，都市計畫期程應配合調整，並有效配合預標售之時程作

業。

7. 相關單位所需配合事項請營建署先行協調，如有需要再請林秘書長予以協調。

(五) 99 年 1 月 11 日~12 日，營建署與相關單位協商，獲致初步協商結果，包括經費來源、工作項目、辦理機關等。

(六) 99 年 2 月 3 日院長聽取「捷運機場 A7 站區周邊土地開發案、東北角風景特定區土地利用案、台 2 丙線(基福公路)興建及改善工程辦理情形案簡報」簡報會議，院長對於本計畫之裁示事項如下：

1. 產業專用區土地應以帶動產業發展為主，不得供一般住宅使用，僅得供給員工宿舍之用。
2. 為積極推動本開發案，請將部分相關工作項目之期程提前開辦，並納入修正興辦事業計畫。
3. 本開發案之規劃操作模式完備，請規劃團隊複製規劃操作經驗，落實於其他捷運站區之開發。

貳、法令依據

- 一、土地徵收條例暨其施行細則
- 二、平均地權條例暨其施行細則
- 三、區段徵收實施辦法

四、都市計畫法

五、新市鎮開發條例暨其施行細則

參、區段徵收範圍及勘選原則

一、林口特定區計畫概要

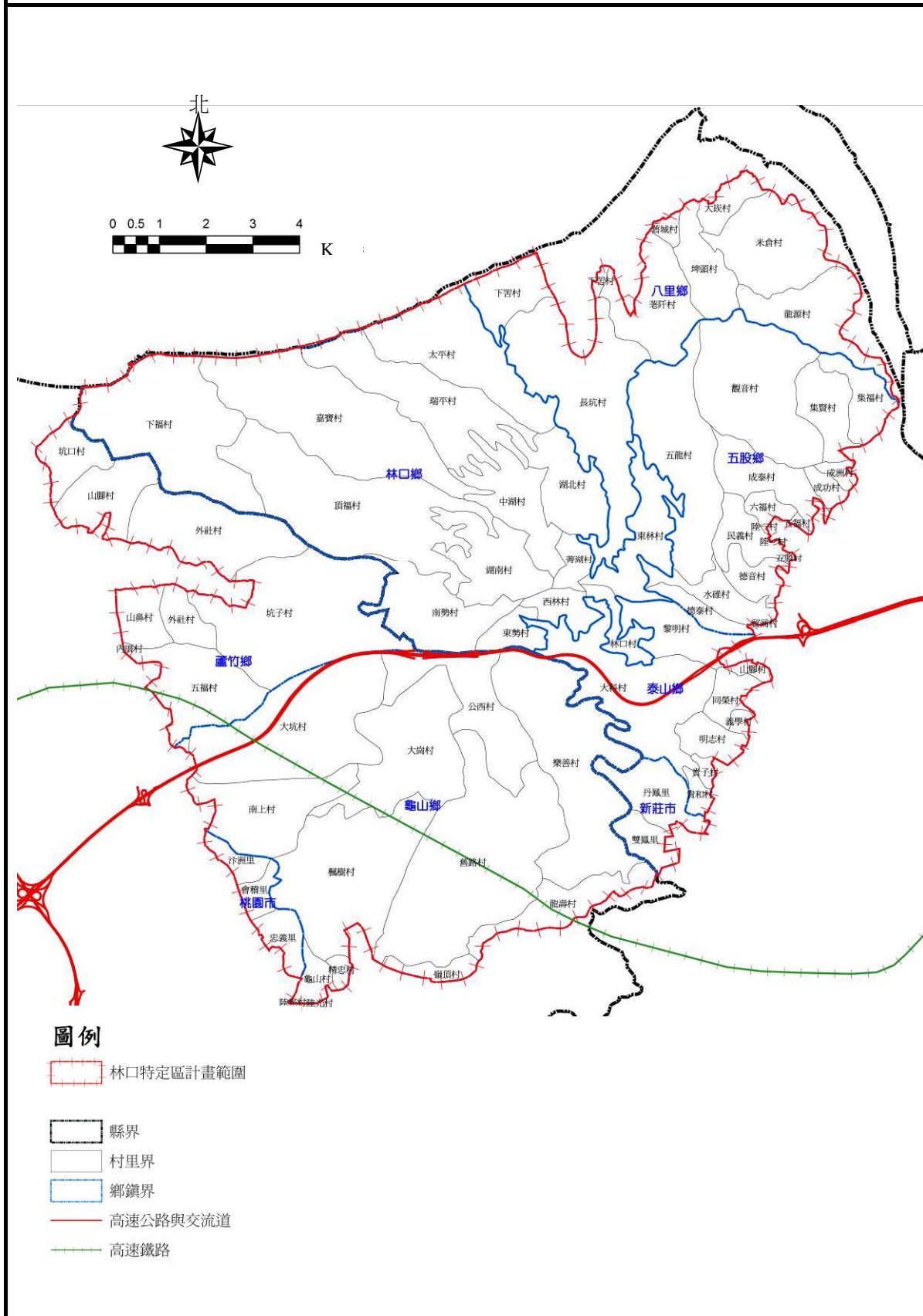
「林口特定區計畫」源於民國 59 年 11 月由經合會擬定，後由臺灣省政府公共工程局於民國 62 年 2 月擬定都市化地區都市計畫草案，於民國 63 年 12 月層報內政部核定。嗣後為配合實際發展需要與開發單位要求，陸續辦理 30 餘處個案變更與 5 處細部計畫，為避免零散發展影響新市鎮之整體發展，自民國 70 年 8 月起辦理地形測量及第一次通盤檢討，於 75 年 10 月發布實施，其後歷經 15 件個案變更及 2 件細部計畫，又配合公共設施保留地取得方案，於民國 77 年 3 月辦理變更林口特定區計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)，並於 79 年 3 月發布實施，其後再經 23 次個案變更及 4 件細部計畫。變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)案則於民國 85 年 3 月至 89 年 11 月間，分 6 次由臺北縣、桃園縣政府發布實施，後再辦理 49 件個案變更、擬定細部計畫 5 件、細部計畫通盤檢討 1 件、土地使用分區管制要點專案通盤檢討 1 件、第三次通盤檢討先行核定發布實施 4 件，經彙整為現行之林口特定區計畫。

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北

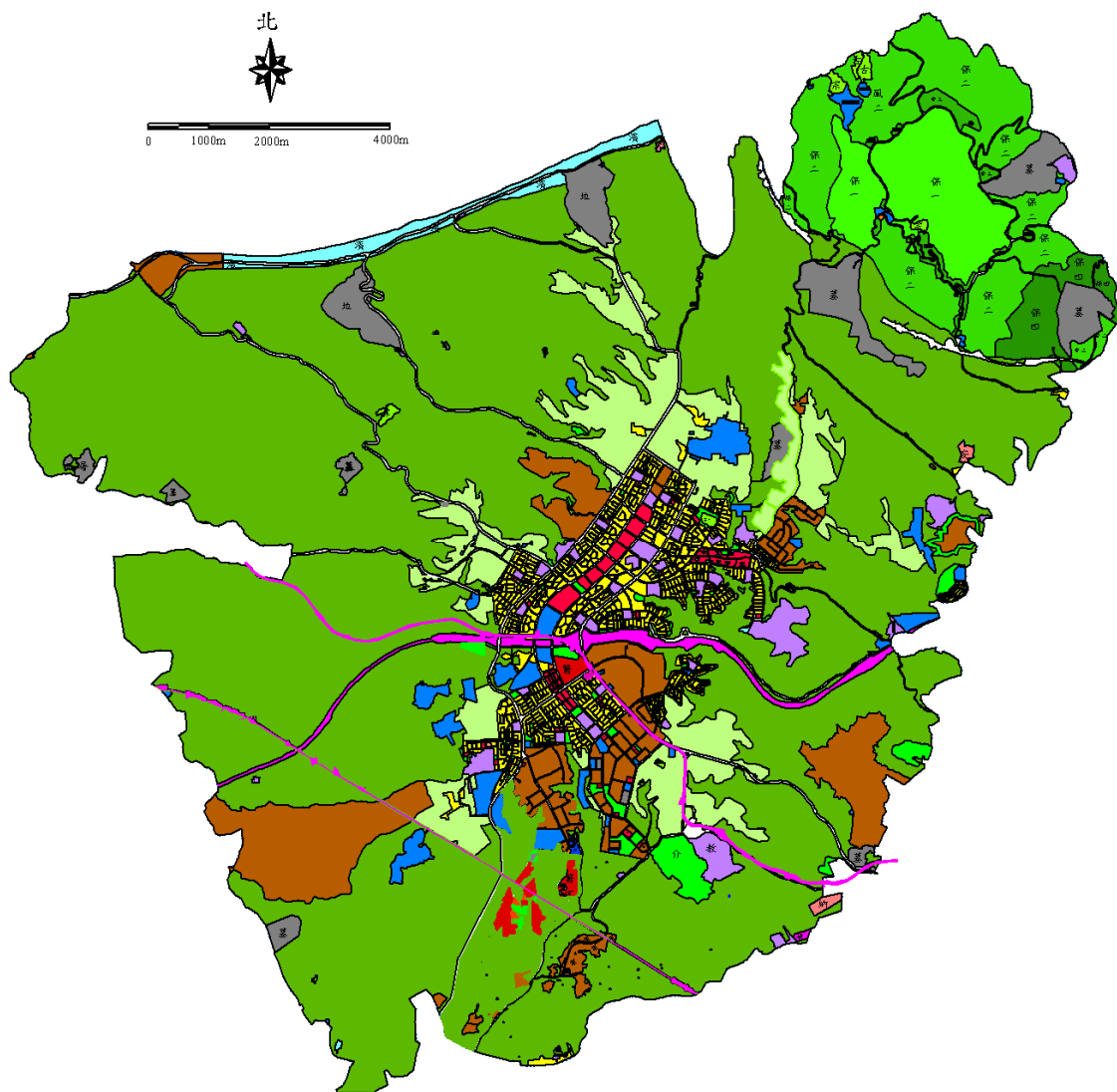
盆地邊緣，南接臺 1 號省道北側，西與桃園相臨。計畫範圍跨越臺北與桃園兩縣，行政轄區在臺北縣包括五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉之部分及林口鄉全部。在桃園縣包括桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等部分。共涵蓋 8 個市鄉，計畫面積 18,750 公頃，詳見圖一。

林口特定區之都市化地區跨越中山高速公路，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里，範圍包括林口鄉及龜山鄉所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之臺地，面積約 1,620 公頃。土地使用分區示意圖，詳見圖二。

圖一 林口特定區行政區劃示意圖



圖二 現行林口特定區計畫示意圖



圖例

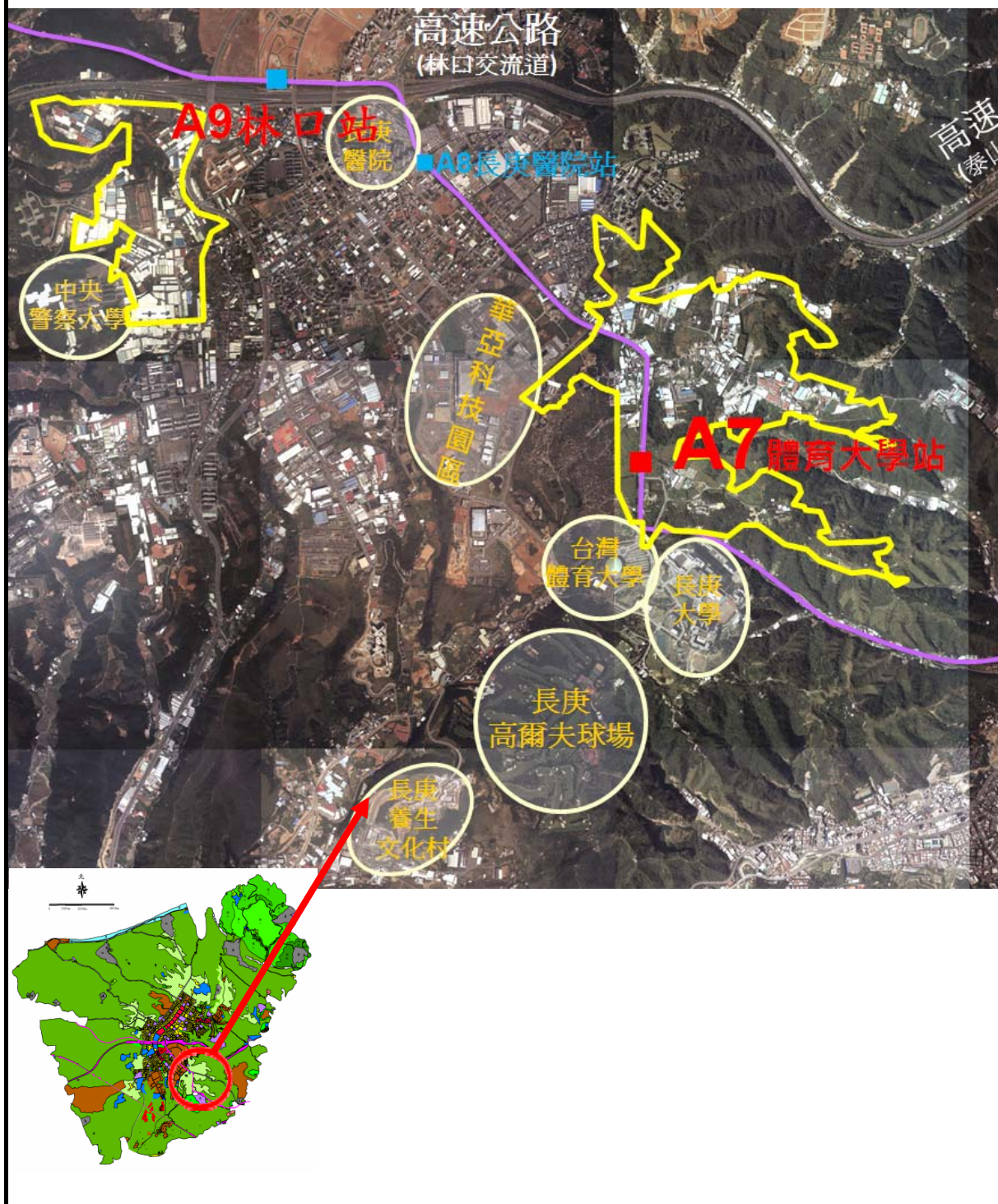
- | | | | |
|------------|-----------|--------------|---------------|
| 住宅區 | 養生文化專用區 | 體育場用地 | 高速公路兼供高速鐵路使用 |
| 商業區 | 戶外復健訓練專用區 | 公園、鄰里公園用地 | 高速鐵路用地 |
| 工業區 | 電磁波專用區 | 綠地、綠地(兼道路使用) | 高速鐵路兼供高速公路使用 |
| 文教區 | 產業專用區 | 市場用地 | 捷運系統用地 |
| 海濱遊憩區 | 捷運車站專用區 | 停車場用地 | 道路用地 |
| 古蹟保存區 | 農業區 | 廣場用地 | 道路用地(供快速公路使用) |
| 環保設施區 | 保護區 | 加油站用地 | 道路用地兼供快速公路使用 |
| 食品工業研究所專用區 | 第一至第四種保護區 | 電路廠塔用地 | 道路用地兼供捷運系統使用 |
| 納骨塔專用區 | 行水區 | 自來水事業用地 | 道路用地兼供高速公路使用 |
| 宗教專用區 | 殯葬設施專用區 | 垃圾處理場用地 | 綠化步道用地 |
| 安養中心專用區 | 機關用地 | 水溝用地 | 計畫範圍線 |
| 屠宰專用區 | 學校用地 | 公墓用地 | 行政區界線 |
| 醫療專用區 | 介壽運動公園用地 | 高速公路用地 | |

二、計畫區位置與範圍

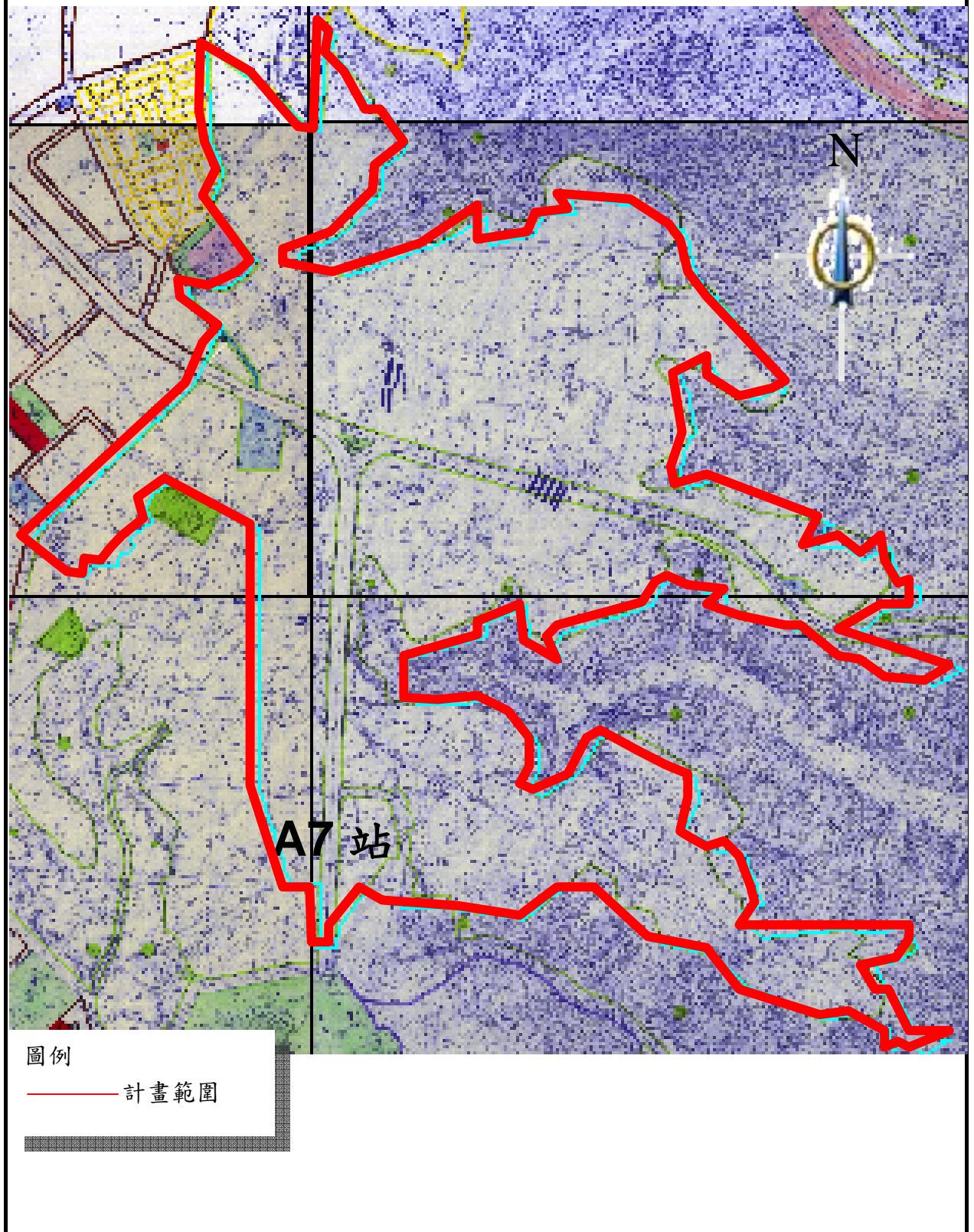
本計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站區周邊地區，面積共約 226.78 公頃，其相關位置及範圍示意圖詳圖三、圖四。

本計畫區內之機場捷運 A7 站（體育大學站）位屬桃園縣龜山鄉，南側緊鄰臺灣體育大學、長庚大學；西側為華亞科技園區。

圖三 機場捷運 A7 站周邊位置示意圖



圖四 機場捷運 A7 站周邊開發計畫範圍示意圖



三、區段徵收勘選原則

本計畫區段徵收面積預計約 226.78 公頃，有關範圍勘選原則如下：

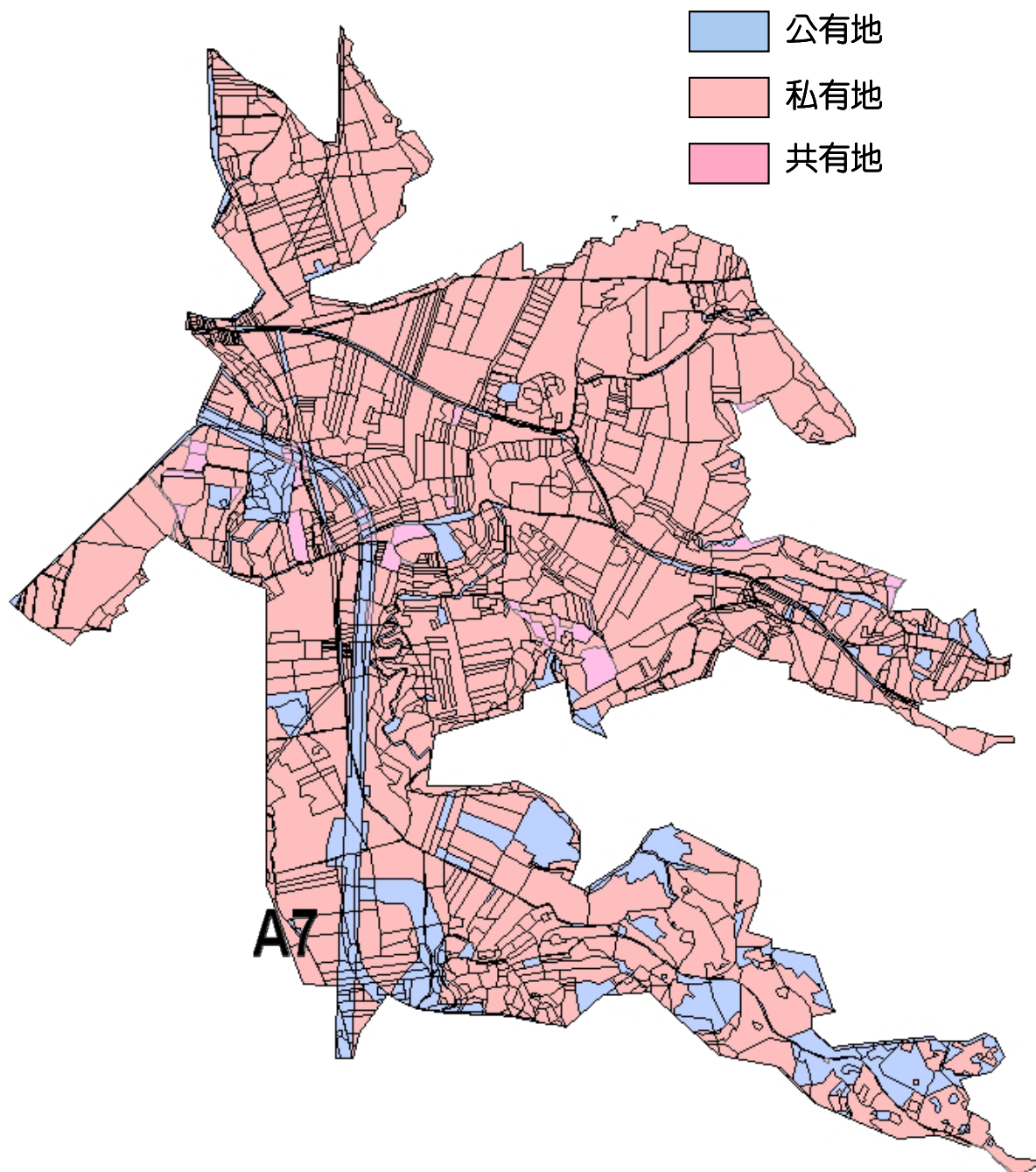
- (一) 選擇鄰近機場捷運 A7 站區具發展潛力之周邊土地。
- (二) 開發規模符合開發目的實際需要，並兼顧土地供需平衡。
- (三) 範圍應力求完整，並儘量避免將合法既成社區、聚落、建物密集地區及公墓用地納入。
- (四) 坡度較陡地區與其他環境敏感地區不利未來建築使用者，應儘量排除於區段徵收範圍外。
- (五) 經辦理廢棄物、土壤、地下水調查作業後，確有不利本案開發之地區，應儘量排除於區段徵收範圍外。

肆、土地權屬及面積

一、土地權屬

本計畫依本計畫範圍套繪地籍略圖，據桃園縣政府查稱區內未有辦理農地重劃之情形。有關公私有土地位置與面積，詳如圖五及表一所示：

圖五 機場捷運 A7 站周邊土地權屬分佈示意圖



表一 本計畫區土地權屬分析表

權屬	面積【公頃】	百分比【%】	備註
公有	27.84	12.28	
私有	195.47	86.19	
公私有	3.47	1.53	
合計	226.78	100.00	

註：本計畫整理，未來仍應依地政事務所實際分割面積為準。

二、公告現值

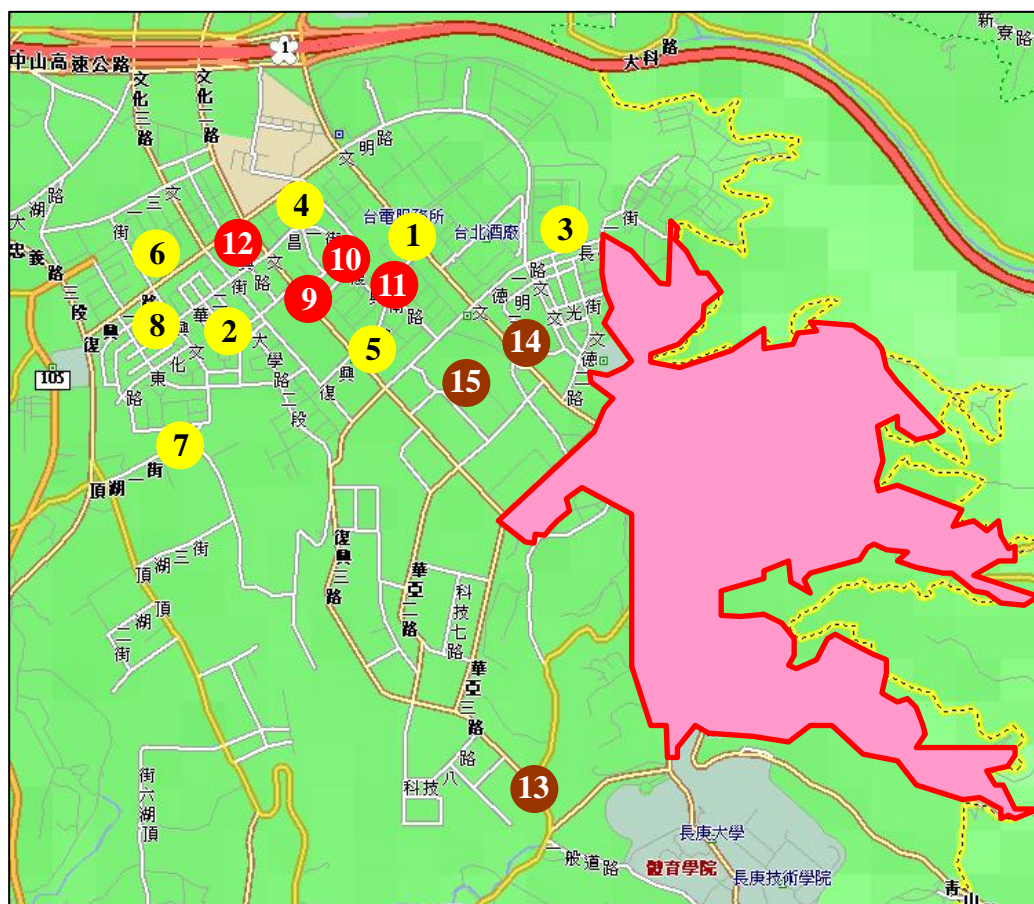
根據本計畫調查結果，本區公告現值約略介於 3,200~4,173 元/m²，捷運站區位置周邊土地公告現值較高，預估本區平均公告現值為 3,700 元/m²。

三、當地土地市場交易買賣實例調查

經實地現場訪查區內土地交易行情，以及內政部地政司不動產交易價格查詢系統公布之土地成交價格得知，鄰近本計畫區之住宅區土地成交行情約約 11~13 萬元/坪，商業區土地交易行情約 16~20 萬元/坪，至於工業區土地約 9 萬元/坪。有關土地交易行情整理如下表：

表二 本計畫區土地交易行情一覽表

編號	街道名稱 範圍	土地使用分區	移轉面積 (m ²)	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)
1	復興二路 復興南路與文化一路間	住宅區	1,151.00	4,235	12.16
2	興華三街 文化五路與文化三路間	住宅區	291.00	1,160	13.18
3	文善路 文德二路與長庚路間	住宅區	168.00	635	12.50
4	文昌三街 文昌一街與文昌二街之間	住宅區	290.00	1,050	11.97
5	復興二路 文化二路與復興南路之間	住宅區	316.00	1,125	11.77
6	文化三路 文三一街與復興一路間	住宅區	223.00	815	12.08
7	文東一街 文化東路與文七九街間	住宅區	265.00	960	11.98
8	興華二街 文化五路與興華一街間	住宅區	1,351.00	5,000	12.23
9	文昌五街 文化公園與復興二路間	商業區	410.00	2,010	16.21
10	文昌五街 復興北路與復興南路間	商業區	410.00	2,045	16.49
11	復興二路 復興南路與文化一路間	商業區	11.13	58	17.22
12	文三二街 大湖國小與復興一路間	商業區	21.52	125	19.15
13	華亞五路 科技九路與振興路間	工業區	1,122.70	3,225	9.50
14	文化一路 復興三路與華亞二路間	工業區	3,465.06	10,395	9.92
15	科技一路 復興三路與華亞二路間	工業區	862.45	2,400	9.20



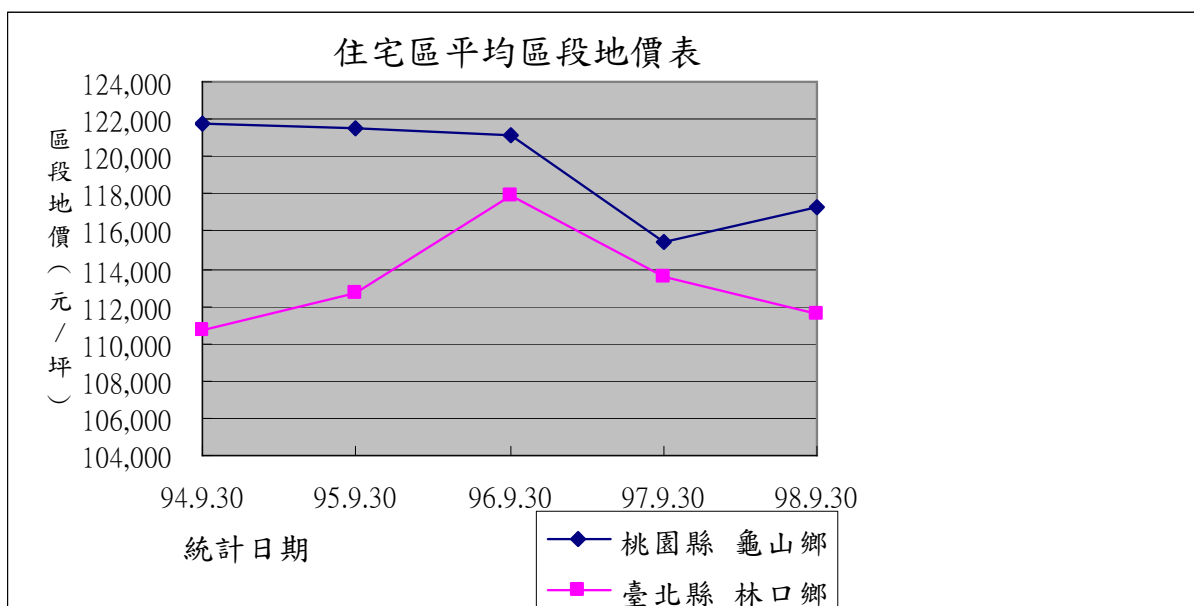
藉由內政部地政司全球資訊網提供最新都市地價指數調查報告中有關住宅區、商業區及工業區平均區段地價數據，因本開發區地處桃園縣龜山鄉並鄰近臺北縣林口鄉，故節錄桃園縣龜山鄉及臺北縣林口鄉近 5 年平均區段地價數據作為未來本開發區土地市場交易變動參考依據。依據住宅區、商業區及工業區平均區段地價變動情形看來，兩鄉鎮之工業區變動較為一致，且有上漲趨勢，反觀商業區之變動差異性相對較大，若以本計畫鄰近林口特定區高度發展地區而言，商業區土地行情必受其牽引，故土地利用價值可期。至於住宅區發展目前兩鄉鎮區段地價相去無幾且變化不大，惟機場捷運穿越本開發案，交通便利性大大提升情況下，必能提高當地發展價值，再加以國際經濟經歷次級房貸所帶來金融風暴後已見緩步復甦情形看來，不動產市場交易未來必能逐步加溫。

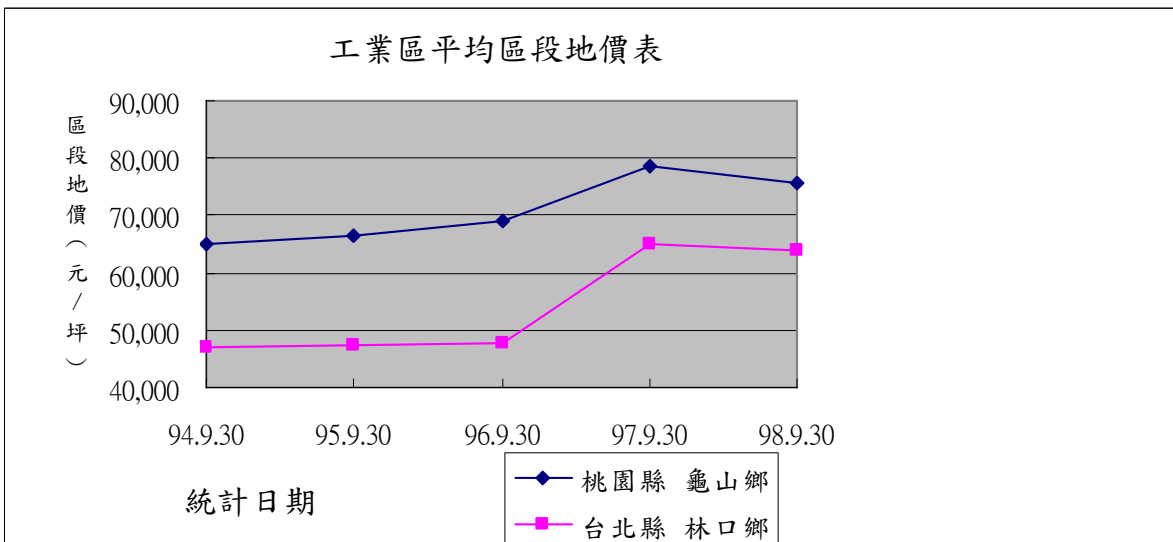
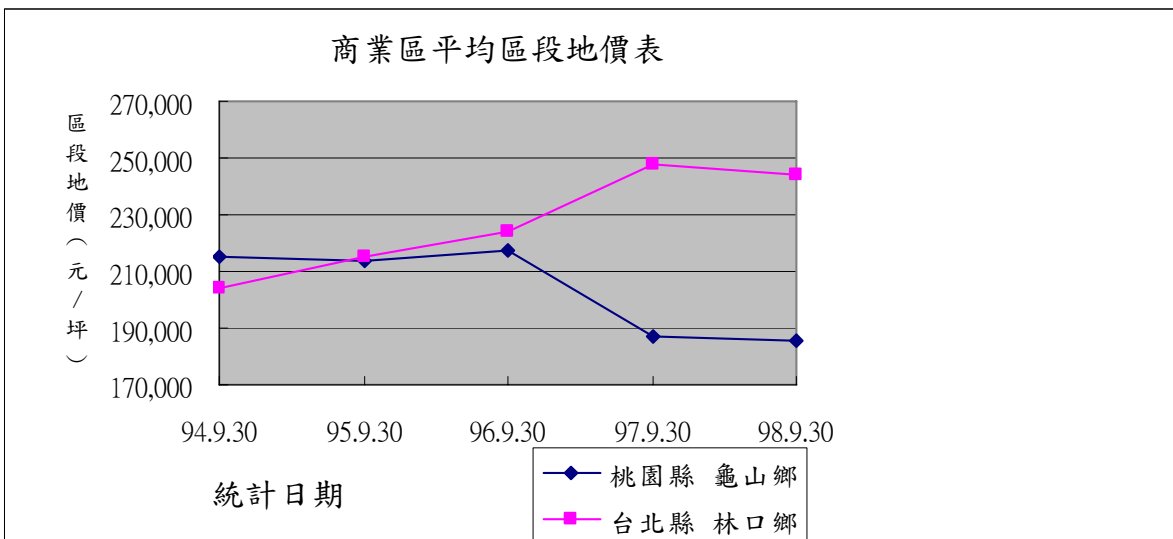
故根據上述資料所述並考量未來都市計畫可能之規劃情形，住宅區土地價格為 33,275 元/m²（每坪 11 萬元），商業區土地價格為 48,400 元/m²（每坪 16 萬元），住商土地依計畫面積比例推算為 36,134 元/m²。

表三 住商工平均地價一覽表

單位：元/坪

使用分區別	地區別		94. 9. 30	95. 9. 30	96. 9. 30	97. 9. 30	98. 9. 30
住宅區	桃園縣	龜山鄉	121, 762	121, 471	121, 157	115, 408	117, 336
	臺北縣	林口鄉	110, 767	112, 648	117, 878	113, 607	111, 626
商業區	桃園縣	龜山鄉	215, 256	213, 901	217, 745	187, 319	185, 597
	臺北縣	林口鄉	203, 884	215, 223	223, 779	247, 739	243, 782
工業區	桃園縣	龜山鄉	65, 048	66, 545	68, 926	78, 681	75, 693
	臺北縣	林口鄉	47, 025	47, 326	47, 782	64, 886	63, 716

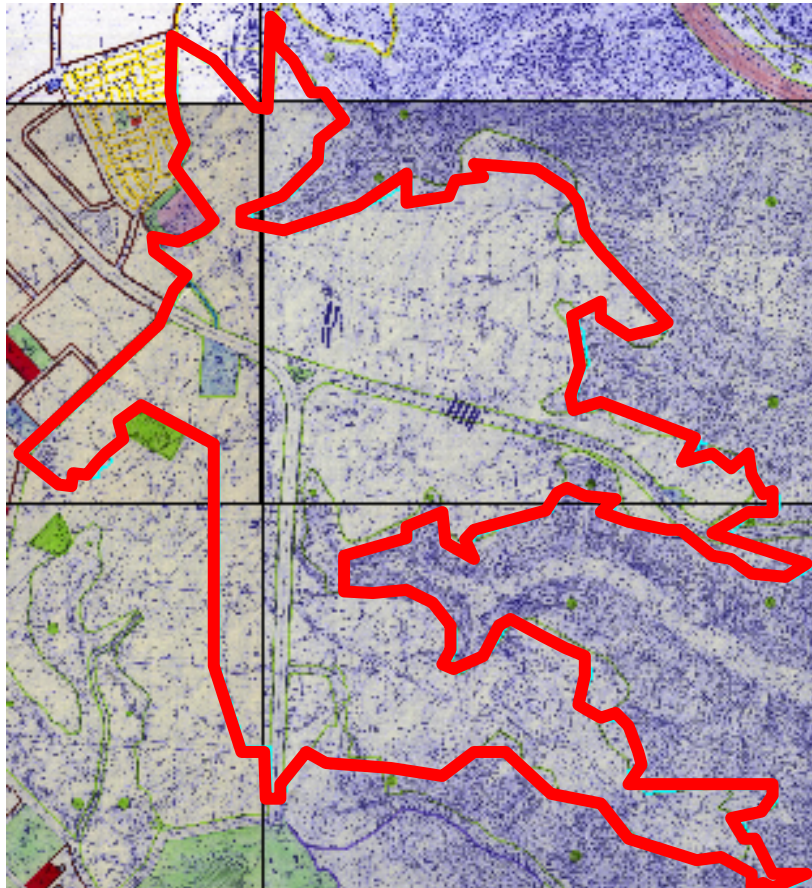




伍、土地使用現況

捷運 A7 站區周邊土地使用分區為農業區，經現場實際勘察結果，本區農作情形較少，除少部分農舍外，大部分均已作工業使用，建築物多為二層樓鋼骨造鐵皮屋，主要作為工廠、倉儲等違章建築使用。有關現況照片詳如下圖所示：

圖六 本計畫區周邊土地使用現況



陸、都市計畫或土地使用配置規劃情形

本計畫奉核定後，將依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更，並依土地徵收條例第 4 條規定採先行區段徵收方式辦理，目前針對區內各項土地使用配置已有初步規劃成果。

為配合興建平價住宅之政策，本計畫劃設住宅區以提供更多居住單元。同時，為配合引領臺商鮭魚返鄉投資建設，亦將規劃約 66.88 公頃之產業專用區，可供產業進駐以增加工作機會，並引進人潮帶動地方發展。另劃設機關用地，保留未來發展潛力與空間。惟為提升整體之生活環境品質，公園、綠地、文中、文小、停車場等用地仍需內部化，以健全整體都市公共設施服務品質。有關都市計畫配置情形詳如下列圖表。

另有關產業專用區及提供作平價住宅之住宅區，主要用途如下所述：

一、產業專用區

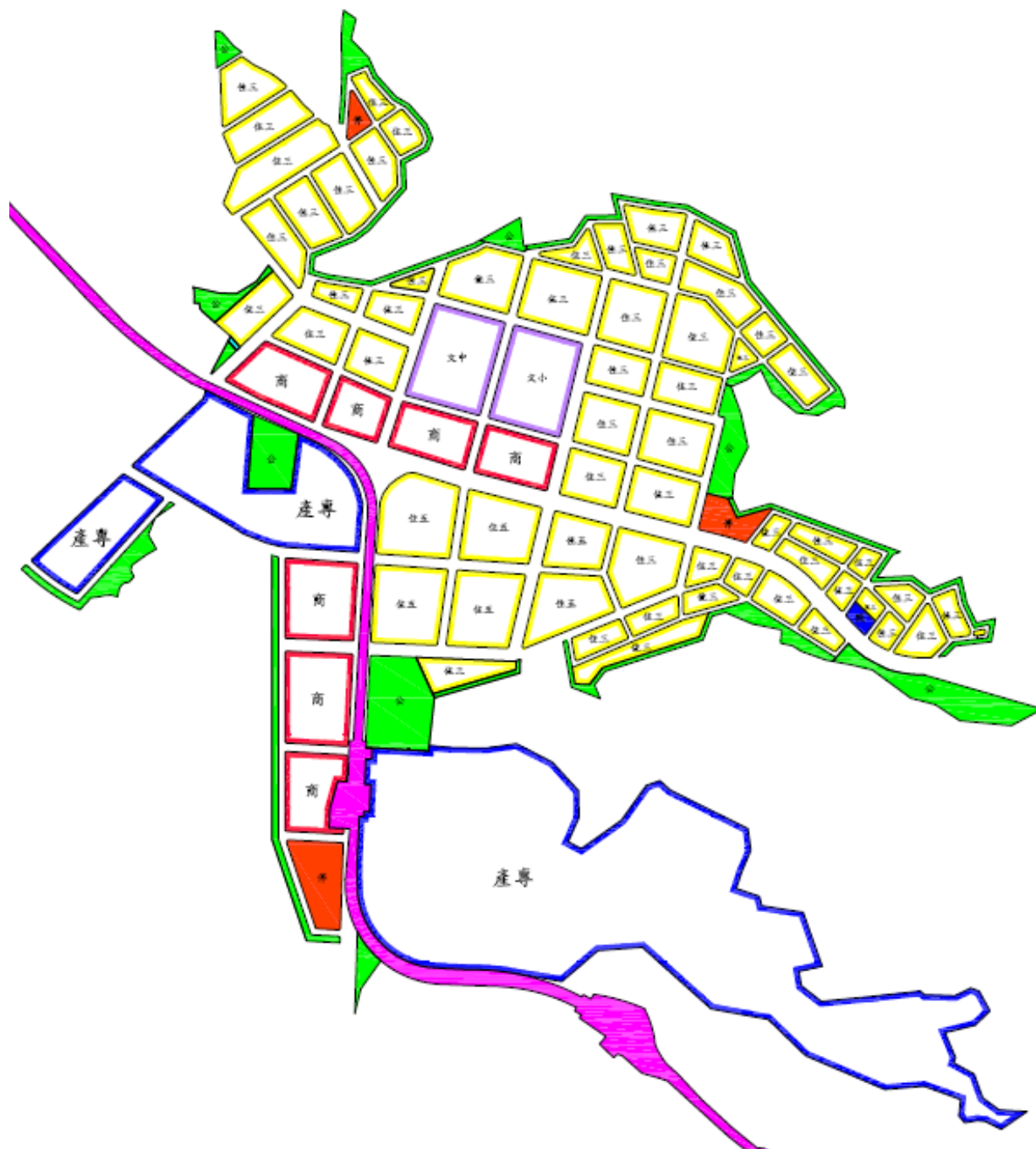
本計畫預計劃設產業專用區約 66.88 公頃，未來供作廠辦大樓、企業總部、科技研發中心、員工宿舍、一般零售業或批發業等使用，並將採預標售方式，吸引相關產業進駐，主要以國內外大企業為招商對象。

二、住宅區（供平價住宅興建部分）

本計畫預計劃設住宅區約 73.53 公頃，除供原土地所有

權人申領抵價地分配外，政府預計優先保留 15.71 公頃住宅區供作平價住宅興建使用，以供給合理價格之房屋，有效滿足民眾購屋需求，並帶動建築產品市場新思維。

圖七 機場捷運 A7 站周邊都市計畫規劃草案示意圖



表四 土地使用分區面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
使用分區	住宅區	73.53	32.42
	商業區	17.14	7.56
	產業專用區	66.88	29.49
	小計	157.55	69.47
公共設施用地	機關用地	0.27	0.12
	公園用地	9.75	4.30
	綠地	9.44	4.16
	文中用地	4.02	1.77
	文小用地	3.87	1.71
	停車場用地	3.36	1.48
	水溝用地	0.04	0.02
	道路用地	38.48	16.97
	小計	69.23	30.53
總計		226.78	100.00

註：本計畫整理，未來仍應依都市計畫審議通過為準。

柒、預計土地所有權人領回抵價地比例

一、法令依據

依據土地徵收條例第 39 條第 1 項規定：「區段徵收土地時，應依第 30 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...」，區段徵收以現金補償土地所有權人之地價補償費為原則，但土地所有權人亦可於徵收公告期間提出申請領回與徵收前土地地價（地價補償費）相當之抵價地，惟為保障土地所有權人權益，於同條第 2 項亦規定抵價地比例不得少於 40%；曾經農地重

劃者，該重劃地區部分不得少於 45% 之限制。

二、預計領回抵價地比例

經查本區並無曾經辦理農地重劃之情形，而依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本地區特性、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，暫評估本區之抵價地面積以徵收總面積 40% 計算。

如以全部土地均領回抵價地計算，預計配地總需求面積為 90.71 公頃，如政府優先取得 15.71 公頃供平價住宅興建之住宅區用地，則區內土地所有權人得分配賸餘住商土地面積 74.96 公頃與產業專用區 15.75 公頃。

捌、財務計畫分析

一、基本假設與參數設定

(一) 評估基礎年

本計畫之評估基礎年以民國 99 年為基本年期。

(註：評估基礎年係設定一基本年期，將各項公共建設計畫成本與收益以設定之評估基礎年幣值為基準推估計算，並配合折現率將源自建設計畫之現金流量折算為基礎年的價值。)

(二) 評估期間

本計畫評估期間包括建設階段之施工年期及處分土地之營運年期，依目前預定進度以民國 99 年初至 102 年底為主要施工年期，102 年底至 108 年底為主要營運年期，共計為 10 年。

(三) 土地處分時程

本計畫預計於民國 100 年中旬完成區段徵收公告，預計 100 年底完成囑託登記。故民國 101 年初可將預標售產業專用區土地移轉予得標廠商，以取得產業專用區土地標售款。

本計畫預計於民國 102 年區段徵收工程完工且土地點交後開始處分賸餘可建築用地，預計民國 103 年完成機關用地土地處分，賸餘住商土地則自 102 年起至 108 年止陸續完成土地處分。

(四) 興建與營運

本計畫之興建與營運均由政府自行辦理，並以特種基金--新市鎮開發基金方式運作，並依產業專用區預標售款支付期程返還基金預算。經費將編列基金預算支應，並向金融單位貸款支應，需支應相關利息，但無相關稅賦支出。

本計畫以達到完全自償為財務目標，依「新市鎮開發基金收支保管及運用辦法」規定執行，基金年度決算如有賸餘，得循預算程序撥充基金或以未分配賸餘處

理，俟基金結束後，應予以結算，其餘存權益解繳國庫。

(五) 稅率

本計畫係由政府以特種基金方式自行辦理，無稅率之考量。

(六) 折現率

折現率可定義為投資計畫之機會成本，其計算方式因投資主體的不同而異。

財務評估須考慮資金之時間價值，應選定能適當反映投資機會成本之折現率，將未來的現金流量折算為現值作分析，通常以加權平均資金成本率為折現率，亦可參酌市場資金成本率、公債發行殖利率、行政院經建會中長期資金運用利率等。

在政府自辦之成本效益分析中，係以政府投資公共建設之觀點來評估計畫之可行性，一般其折現率可假設以「政府公債利率」為折現率，惟若政府以特種基金方式運作，可參酌政府公債利率，再考量結合不同產業開發之風險溢酬估算之。

經參酌行政院經建會中長期資金運用利率為 1.21% 及 98 年度甲類第四期中央政府建設公債得標加權平均利率為 0.762%。而本計畫係由政府以特種基金方式辦理，故參酌以中長期資金運用利率 1.21% 作為折現率。

(七) 折舊

本計畫未購置相關機器設備，故未估算相關折舊項目。

(八) 資產更新與殘值

本計畫未購置相關機器設備，故財務分析期間不考慮一般性資產更新問題。

(九) 收支估計原則

支出項目，因僅有建設計畫，以預估金額估算。

收入項目，因尚未簽奉核准之標讓售底價，故參酌目前土地交易情形估算待售土地價值。

二、開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，區段徵收開發總費用係指徵收土地之現金補償地價、地上物補償費及遷移費、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、公共設施管理維護費及貸款利息之總額。茲針對開發總費用之各項費用估算方式分列如下節。

(一) 現金補償地價

土地所有權人申領抵價地比例將影響本計畫現金補償之金額多寡，而本區權屬目前暫區分為公有、私有與公私共有，故擬假設公有土地面積全數作價，私有土

地面積百分之十選擇領取現金補償，公私共有土地面積視為私有土地，依平均公告現值加計四成加成補償單價為 5,180 元/m²，計算本區領取現金補償約為 24 億 7,262 萬元。

(二) 地上物補償費及遷移費

由於本區範圍內地上物大多為工廠與倉儲，未來除建築物補償費外，尚有機械設備遷移費與營業損失等費用，故以每公頃 6,000 萬元估算，合計約為 136 億 680 萬元。

(三) 公共設施費用

公共設施費用包括道路、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、整地費、應分擔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，此部份尚未辦理工程設計，暫依過往案例以每公頃 3,000 萬元估算，合計約 68 億 340 萬元。

(四) 土地整理費用

土地整理費用指依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。

另區段徵收範圍勘選、區段徵收作業等行政作業

費、委外技術服務費等，亦為本計畫之成本支出，將此部份視為其他辦理土地整理必要之費用。

有關土地整理費用暫以每公頃 500 萬元估算，合計為 11 億 3,390 萬元。

(五) 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，辦理管理養護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣 5 萬元為限。故若以上限計算，合計約為 3,402 萬元。

(六) 貸款利息

由上述費用計算後之總額，依現金流量分析每年度資金需求，以年利率 2.56%【目前五大銀行平均基準利率】複利計算，合計約為 4 億 1,576 萬元。

表五 區段徵收開發總費用分析表

費用項目	金額 【萬元】	備註
現金補償地價	247,262	假設公有土地全數作價，私有土地 10%領現，公私共有土地視為私有土地
地上物補償費及遷移費	1,360,680	以每公頃 6,000 萬元估算
公共設施費用	680,340	以每公頃 3,000 萬元估算
土地整理費用	113,390	以每公頃 500 萬元估算
公共設施管理維護費	3,402	以每公頃 5 萬元估算，共計三年
貸款利息	41,576	依現金流量分析，以年利率 2.56%複利計算
合計	2,446,650	

註：本計畫整理。

三、經費來源

有關本計畫經費籌措，擬將產專區土地先行標售所得價款抵付或歸墊本計畫開發總費用，以降低政府財政負擔。惟作業期間因尚未交付土地予得標廠商，將運用新市鎮開發基金方式編列預算與向公民營銀行融資借貸辦理。因 99 年度所需經費未及納編預算，將於淡海及高雄新市鎮開發建設經費額度內調整支應，100 年度以後所需經費則循預算程序編列。

四、土地處分收入估算

(一) 產業專用區預標售收入

依都市計畫土地使用配置草案，產業專用區毗鄰捷運 A7 站，未來可連接至國際機場及臺北車站，交通相

當便利，且鄰近長庚大學、臺灣體育大學等學區，有相當商業與住宅需求，可加速產業專用區之發展。

本計畫係以產業專用區預標售所得回收開發總費用，故預估標售價格為 36,583 元/m²，並預計於 99 年度完成決標，假設得標廠商先行支付 10%保證金，並於交付土地後支付預標售地價款，以回收本計畫區段徵收開發總費用全額。

若依前述公私有土地領取現金補償情形與抵價地比例 40%估算，本計畫申領抵價地需求總面積約為 71.62 公頃，而都市計畫住宅區與商業區合計共 90.67 公頃，賸餘住商用地達 19.05 公頃，可達到 15.71 公頃住宅區供平價住宅興建之政策目標，且產業專用區 66.88 公頃可全數取得，免再提供私有土地所有權人分配。故估算產業專用區預標售收入為 244 億 6,671 萬元。

(二) 住商用地標售收入

依據前述假設條件，預計可取得住商用地共 19.05 公頃。依土地市場行情分析以 36,134 元/m²做為標售價格，並假設區段徵收完成後第一年出售 30%，第二年出售 20%，第三年以後每年出售 10%至售罄。故估算住商用地標售收入為 68 億 8,414 萬元。

(三) 機關用地有償撥用收入

機關用地屬九項以外公共設施用地，依法得於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。假設本計畫機關用地屬有償撥用，並斟酌帶動地方公共服務之遠景，暫以 10,000 元/m²做為撥用單價。故估算機關用地有償撥用收入為 2,700 萬元。

五、現金流量分析與自償能力分析

(一) 現金流量分析

現金流量為一公共建設計畫在其投資年限中，為從事營運活動、投資活動而產生的現金流入與流出，其內容為現金及約當現金。其目的為計算自償率之基礎、分析未來產生淨現金流量的能力、分析融資的額度及還本付息的能力，並瞭解計畫之現金收支訊息及財務狀況。

計算原則係依據前開假設與收支估計情形，假設相關收支均能順利執行，並以政府角度出發，僅考慮稅前現金流量，彙總資金使用與營運情況後預估相關現金流量。有關現金流量分析詳如下表。

表六 本計畫現金流量分析表

項目		合計	年期										
			99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
收 入	產業專用區標售	2,446,671	244,667		2,202,004								
	住商用地標售	688,414				206,524	137,683	68,841	68,841	68,841	68,841	68,841	
	機關用地讓售	2,700					2,700						
	小計	3,137,785	244,667	0	2,202,004	206,524	140,383	68,841	68,841	68,841	68,841	68,841	
支 出	現金補償地價	247,262		247,262									
	地上物補償費及遷移費	1,360,680		1,360,680									
	公共設施費用	680,340	6,803	197,299	238,119	238,119							
	土地整理費用	113,390	11,339	45,356	40,820	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	2,268	
	公共設施管理維護費	3,402				1,134	1,134	1,134					
	小計	2,405,074	18,142	1,850,597	278,939	241,521	3,402	3,402	2,268	2,268	2,268	2,268	
分 析	當年度收支相抵		226,525	(1,850,597)	1,923,065	(34,997)	136,981	65,440	66,574	66,574	66,574	66,574	
	當年度利息費用	41,576	0	(41,576)	0	0	0	0	0	0	0	0	
	淨現金流量		226,525	(1,892,173)	1,923,065	(34,997)	136,981	65,440	66,574	66,574	66,574	66,574	
	累計淨現金流量		226,525	(1,665,648)	257,416	222,420	359,401	424,840	491,414	557,988	624,561	691,135	
	淨現值(NPV)		628,484										
	內部報酬率(IRR)		29.75%										
	自償率(SLR)		1.29										

註：本計畫整理。 單位：萬元

(二) 自償率分析

1. 定義

- (1) 依據促參法施行細則第 32 條第 1 項，自償率 (Self-Liquidation Ratio, SLR) 係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各現金流出現值總額之比值」。
- (2) 計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，(1-自償率) 即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。

2. 目的

計算計畫自償能力的最主要目的，在於劃分計畫政府與民間部門的財務權責，並以此初步評估計畫是否適合由民間參與。

3. 公式

- (1) 自償率 = (營運評估期間之淨現金流入現值總和) / (興建期間工程建設經費現金流出現值總和)。
- (2) 依據促參法施行細則第 32 條第 2 項的定義，營運評估年期係指公共建設計畫之財務計畫中，可產生營運收入及附屬事業收入之設算

年期。

- (3) 依據第 3 項的定義，營運評估期間之淨現金流入＝公共建設計畫營運收入＋附屬事業收入＋資產設備處分收入－不含折舊與利息之附屬事業成本與費用－資產設備增置與更新之支出；而工程建設經費為建設期間內之一切相關成本，包括設計作業成本、土地及建物取得成本、工程成本等。

4. 評估準則

- (1) 自償率大（等）於 1：即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。
- (2) 自償率小於 1 而大於 0：表示計畫為未具完全自償，政府得補貼其所需貸款利息或投資其建設之一部。
- (3) 自償率小（等）於 0：計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收益為負，是否仍執行該計畫則需視政策需要而定。
- (4) 注意事項：營運評估期間之淨現金流入為稅前息前之現金流量，故不含營利事業所得稅費用、利息費用及折舊費用。分年現金流量均需考慮時間價值，故均需以折現率折為現值

後加總。

5. 自償率估算

以民國 99 年度為基期、折現率為 1.21%，本計畫自償率為 1.29，具完全自償能力。

(三) 效益評估

1. 淨現值分析

$$NPV = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

CF：現金流量

r：折現率

t：期間

其中現金流量係依各按實際情形計算，折現率以 1.21% 計算，期間則計算至所有土地處分完成為止（預計民國 107 年底處分完成）。

淨現值法係考慮整體投資計畫期間之現金流量，並將貨幣之時間價值考慮在內，故已成為衡量投資計畫效益之重要評估指標。一般而言，當淨現值等於 0 時，表示該投資方案至少可達損益平衡。因此，當淨現值小於 0 時，表示該投資方案將產生虧損不利投資；當淨現值大於 0 時，表示該投資方案將有利潤產生，該方案方有投資價值。

本計畫淨現值(NPV)為 628,484 萬元，淨現值大於 0，本投資案將有利潤產生。

$$\sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1 + IRR)^t} = 0$$

2. 內部報酬率分析

內部報酬率為投資計畫中所隱含之報酬率，與淨現值法同樣考量各期現金流量，並將貨幣價值考慮在內。當內部報酬率達到投資者設定之標準時，投資者方願意投資。而若投資風險越高，投資者所要求之報酬率亦將會提高。

本計畫屬政府投資興建公共設施，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，故可以內部報酬率大於利息成本做為指標。

本計畫內部報酬率(IRR)為 29.75%，已大於本計畫預估融資利率 (2.56%)，故本計畫具投資效益。

3. 小結

本計畫預計於民國 101 年底即可回收開發總費用，且於土地售罄時累計淨現金為 691,135 萬元，可達到財務自償並具開發效益。

(四) 財務模型應注意條件

為利整體規劃開發，並避免增加新市鎮開發基金財務負擔，本計畫執行時應注意下列數項條件：

1. 公有土地應協調全數作價

公有土地除原屬區段徵收前作為九項公共設施用地可無償撥用外，其餘土地依規定可以作價或領回土地方式撥供規劃開發、分配。

而本計畫在取得平價住宅用地之政策前提下辦理開發，應協調公有土地以作價方式撥供開發，以利取得較多的住宅區土地並兼顧本計畫財務可行性，俾利本計畫順利推展。

同時，本計畫預計同時取得產業專用區（66.88 公頃）與部分可建築用地（15.71 公頃），以供興建平價住宅使用。惟本計畫區總面積約 226.78 公頃，在抵價地比例為 40% 時，若全部公私有土地所有權人選擇領回抵價地，且產業專用區不提供作配地時，將導致住商用地不足分配。

爰此，若以取得 15.71 公頃可建築用地為計畫目標時，公有土地應協調全數作價，將有助於達成平價住宅興建所需面積。且部分產業專用區可能未來視私有土地所有權人申領情形，需開放提供作私有土地所有權人分配。

表七 公有土地領地對剩餘可建地面積影響分析表

情境	權屬	領地比例	配地面積 (公頃)	政府取得		私有土地 分配後住 商區剩餘 面積 (公頃)
				住宅區面積 (公頃)	產專區面積 (公頃)	
一	公有	100%	11.14	15.71	66.88	-15.75
	私有	100%	79.58			
	小計		90.71			
二	公有	50%	5.57	15.71	66.88	-10.18
	私有	100%	79.58			
	小計		85.14			
三	公有	0%	0.00	15.71	66.88	-4.62
	私有	100%	79.58			
	小計		79.58			
四	公有	0%	0.00	15.71	66.88	3.34
	私有	90%	71.62			
	小計		71.62			

註：本計畫整理。

2. 產業專用區預先標售價格與付款機制

產業專用區之出售價格將影響本計畫之財務，如未來都市計畫土地使用管制要點有關產業專用區之容許使用項目與容積率具有較大的彈性空間，將有助於廠商投資產業專用區預標售的意願與競爭。

另本計畫係以預標售產業專用區來抵付所有之開發費用，而產業專用區總價款高達約 245 億元，其付款時間點與額度將影響廠商對於參與產業專用區標售意願，爰本計畫標售價款之給付考量將尾款繳交期限配合區段徵收公告後之囑託登記時程辦理，讓得標廠商儘早取得土地作規劃設計興建，提高廠商投資意願與加速產業專用區興建期程。

3. 土地所有權人領回抵價地比例核定

由於本計畫具有興建平價住宅之政策目標，為取得 66.88 公頃之產業專業用區及 15.71 公頃之住宅區興建平價住宅，本計畫土地所有權人分回抵價地比例將為關鍵，由於本區未經農地重劃，爰未來陳報抵價地比例應以 40% 為原則，方能達成前揭政策目標。

五、敏感度分析

前述進行財務評估時，係在現行產經環境下預先建立各

種基本條件之假設，例如地主申領抵價地比例、都市計畫公共設施比例、土地標售價格等。然若假設條件產生變化時，均將造成各分區財務之風險性與不定性，進而影響整體投資效益。

基本上，各種假設條件變數的改變所產生的影響，大致可以歸納為成本面之各項費用支出，收入面之土地處分價格及數量等狀況因素。以下即針對部分未來將重大影響本特定區財務效益之不確定因素，進行敏感度分析，以作為未來在風險管理上之參考。

為上述各項基本條件變數及其相關影響因素內容，由表可知各項條件變數對於成本面或收入面均將產生連動效應。

表八 影響財務收支變數分析表

項目	支出面	收入面
1. 公私有土地申領 抵價地比例	地價補償費	1. 土地平均開發成本 2. 剩餘可建地面積
2. 地上物補償費	地上物補償費	土地平均開發成本
3. 公共設施費用	公共設施費用	土地平均開發成本
4. 貸款利率	貸款利息	土地平均開發成本
5. 都市計畫公共設 施比例		1. 土地平均開發成本 2. 剩餘可建地面積
6. 抵價地發還比例		1. 土地平均開發成本 2. 剩餘可建地面積
7. 標讓售價格		資金回收

註：本計畫整理。

由於敏感度分析需針對各項變動因子予以分析檢討，故進行敏感度分析過程中，將維持產業專用區預標售價格為 36,583 元/m²。以下則篩選部分影響較大之敏感度分析變數變動區間及變動幅度進行說明。

(一) 私有土地申領抵價地比例

地主申領抵價地之比例，將影響成本面之地價補償費及收入面之土地平均開發成本與剩餘可供標讓售土地面積。於前述現金流量與財務效益分析係以公有土地全數作價及私有土地（含公私共有土地）以徵收面積 90%領地計算，然私有土地部份將隨市場景氣與否在領錢與領地的選擇上產生極大之差距，故以 10%為變動幅度估算私有土地申領抵價地比例從 60%至 100%之不同情形下，對於財務效益產生之影響如下表。

本計畫周邊地區土地交易仍屬熱絡，且在本計畫區公告現值偏低之情況下，私有土地所有權人應多數選擇領取抵價地。未來倘私有土地所有權人全數領地，雖本案財務將有影響，但其影響層面不大，本計畫仍具開發效益。

表九 私有土地申領抵價地比例影響財務效益敏感度分析表

私有土地領地比例	60%	70%	80%	90%	100%
開發總費用 (萬元)	2,765,245	2,658,028	2,552,339	2,446,650	2,340,961
淨現值 (NPV/萬元)	1,118,369	956,056	792,270	628,484	464,698
內部報酬率 (IRR/%)	30.26%	30.18%	30.00%	29.75%	29.37%
自償率 (SLR)	1.44	1.40	1.34	1.29	1.22

註：本計畫整理。

(二) 地上物補償費及遷移費

地上物補償費及遷移費目前估算約為 136 億元，佔開發總費用約 55.61%，動輒將影響開發總費用甚鉅。故以 10% 為變動幅度估算地上物補償費及遷移費從 100% 至 140% 之不同情形下，對於財務效益產生之影響如下表。

根據分析結果，地上物補償費雖對本計畫土地平均開發成本造成影響，但在變動幅度 100% 至 140% 之區間，本計畫仍具開發效益。

表十 地上物補償費及遷移費影響財務效益敏感度分析表

地上物補償 費及遷移費 變動比例	100%	110%	120%	130%	140%
開發總費用 (萬元)	2,446,650	2,586,202	2,727,773	2,876,439	3,033,945
淨現值 (NPV/萬元)	628,484	492,249	354,083	209,144	56,000
內部報酬率 (IRR/%)	29.75%	20.69%	13.61%	7.77%	2.81%
自償率 (SLR)	1.29	1.22	1.16	1.10	1.05

註：本計畫整理。

(三) 產業專用區預標售價格

產業專用區係採預標售作業以回收本計畫開發總費用全額，惟產業專用區進行招商時，廠商將斟酌本計畫執行之時程風險、都市計畫審議產業專用區土地使用強度以及未來產業專用區市場行情做綜合評估。故在此情境下，倘未來產業專用區出售情形不如預期，必須適當降價。茲以 10% 為變動幅度，估算產業專用區預標售價格從 60% 至 100% 之不同情形下，對於財務效益

產生之影響如下表。

根據分析可知，除產業專用區預標售價格為目前預估價格七成以下時，將使本計畫不具開發效益外，其餘均屬仍具開發效益。而依目前當地土地交易行情約在 11~19 萬元/坪，且未來機場捷運完工所帶來之效應，本計畫產業專用區預標售價格仍屬樂觀可期。

表十一 產業專用區預標售價格影響財務效益敏感度分析表

產專區預標售 價格變動比例	60%	70%	80%	90%	100%
產專區價格 (元/坪)	72,561	84,655	96,748	108,842	120,936
開發總費用 (萬元)	2,547,513	2,506,718	2,467,154	2,447,862	2,446,650
淨現值 (NPV/萬元)	-432,101	-144,163	135,783	390,763	628,484
內部報酬率 (IRR/%)	-10.65%	-3.14%	5.81%	16.52%	29.75%
自償率 (SLR)	0.88	0.98	1.08	1.19	1.29

註：本計畫整理。

玖、各單位分工執掌及預定工作進度表

一、各單位分工執掌

本計畫之部門分工，經 98 年 12 月 22 日由秘書長主持之工作小組會議裁示，並於 98 年 12 月 29 日由院長主持之會議確認，指示相關部門通力合作，以儘速完成本計畫相關行政程序與開發作業，紓緩目前急迫之平價住宅需求。故有關 A7 站區周邊土地開發案之各項推動工作項目、應辦事項及主辦機關之具體內容，依照權責分工，臚列如下：

(一) 興辦事業計畫

興辦事業計畫為指導本案之綱要性計畫，其中財務規劃更是辦理之關鍵，本案已奉秘書長指示由新市鎮開發基金先行支應先期開發經費，爰本案興辦事業計畫，由內政部營建署辦理。

(二) 財源籌措

由於本計畫預算金額高達約 245 億元，且廠商初期將僅有 10%保證金，故本計畫仍須先行編列預算支應，俟取得產業專用區預標售全部款項後方予歸墊，故本計畫仍須於開發初期以新市鎮開發基金籌措財源，有關本計畫財源籌措，由內政部營建署辦理。

(三) 都市計畫擬定

本計畫須針對都市計畫辦理變更、細部計畫擬定、測量及定樁等都市計畫相關作業。相關都市計畫作業，由內政部營建署辦理。

(四) 山坡地範圍檢討

本計畫位屬山坡地，為加速辦理時效，有必要針對山坡地範圍進行檢討。有關山坡地範圍檢討作業，由龜山鄉公所依「山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」規定，製作山坡地範圍檢討圖說資料呈報桃園縣政府，由農委會水保局及桃園縣政府聯席審查。

(五) 站區開發總顧問

有關可建築用地預標售之前期作業，包括產業專用區招商文件之研擬、平價住宅招商文件之研擬、協助開發進度之掌控、資金流量之控管等，由內政部地政司及內政部營建署辦理。

(六) 區段徵收先期作業（含區段徵收可行性評估）

有關區段徵收先期作業，包括核定區段徵收範圍、區段徵收可行性評估、範圍邊界分割測量、建築改良物禁止事項之報核及公告、地籍資料整理調查及繕造清冊、徵收補償費查估及繕造清冊等準備作業，由內政部地政司辦理，桃園縣政府協助辦理。

(七) 產業專用區預標售

本案產業專用區土地之預標售，為本案啟動與否之

關鍵，故本案之執程序，為區段徵收準備作業與都市計畫擬定同步進行，並先行區段徵收後方發布都市計畫，為確保本案係引進民間資金而非由政府編列預算辦理方式，本案建請於區段徵收計畫書奉核定後，暫緩將原案通知桃園縣政府，俟產業專用區標脫後，再通知桃園縣政府辦理公告，可避免產業專用區未標脫，而本案區段徵收正式作業已啟動之危機，為統一事權及爭取最速之時效，由內政部地政司辦理，桃園縣政府協助辦理。有關產業專用區興建時程，納入預標售招標文件一併控管。

(八) 區段徵收計畫報核

有關區段徵收範圍報核、抵價地分回比例報核及研擬區段徵收計畫報核作業，由內政部地政司辦理，桃園縣政府協助辦理。

(九) 區段徵收正式作業

本案區段徵收公告、發價及地上物拆遷補償等相關行政作業由桃園縣政府依法辦理，其餘有關區段徵收正式作業相關事項，由內政部地政司辦理，桃園縣政府協辦。

(十) 區段徵收工程

有關區段徵收工程之規劃、設計、發包施工及驗收作業，由內政部土地重劃工程處辦理，並得併同產業專

用區預標售作業一併辦理競標，委託民間參與區段徵收，以期減緩財務負擔，並增進計畫之可行性。

(十一) 公共設施（含用地）移交接管

有關區段徵收後公共設施（含用地）移交接管作業，由內政部地政司及內政部土地重劃工程處辦理，桃園縣政府協助辦理。

(十二) 住商用地接管

預估區段徵收後可分回住商用地 19.05 公頃，其中 15.71 公頃，係供興建平價住宅使用，爰有關區段徵收後住商用地接管作業，由內政部營建署辦理。

(十三) 平價住宅招商及興建

有關平價住宅招商及興建作業，由內政部營建署辦理。

有關各單位職責分工詳如下表所示：

表十二 本計畫相關部門分工表

工作項目		辦理機關	經費	備註
計畫擬定及財源籌措	興辦事業計畫	內政部（營建署）		
	財源籌措	內政部（營建署）		
	都市計畫變更、定樁及擬定細部計畫	內政部（營建署）	1200 萬	
	山坡地範圍檢討	農委會（水保局） 內政部（營建署） 桃園縣政府 龜山鄉公所		
	站區開發總顧問	內政部（地政司） 內政部（營建署）	1000 萬	
區段徵收作業	區段徵收先期作業（含區段徵收可行性評估）	內政部（地政司） 桃園縣政府	300 萬	
	產業專用區預標售	內政部（地政司） 桃園縣政府	150 萬	
	區段徵收計畫報核	內政部（地政司） 桃園縣政府	800 萬	
	區段徵收正式作業	內政部（地政司） 桃園縣政府	240 億	
	區段徵收工程（含規劃、設計、施工、驗收）	內政部（土地重劃工程處）		
用地接管	公共設施（含用地）移交接管	內政部（地政司） 內政部（土地重劃工程處） 桃園縣政府 龜山鄉公所	3400 萬	
	住商用地接管	內政部（營建署）		
住宅興建	平價住宅招商及興建	內政部（營建署）	150 萬	

二、預定工作進度表

因應機場捷運線預定於民國 102 年通車到三重，103 年通車到臺北，平價住宅之需求可謂迫在眉睫，故本計畫之計畫時程顯有急需、不容耽宕；因此本計畫各階段之時程均以最快速最濃縮之辦理時間規劃。故有關 A7 站區周邊土地開發案各工作項目之規劃時程，均概分以下四個階段敘明：

(一) 都市計畫擬定

在都市計畫擬定階段中之各主要工作項目，包含研擬都市計畫草案（含主要及細部計畫）、辦理公開展覽及說明會、提送內政部都市計畫委員會審議、計畫核定後之定樁測量等工作；此間各個主要工作項，除顧及法令規定必要之先後程序外，其餘工作均以最濃縮之時程重疊進行。推計整個都市計畫擬定作業程序，應於 6 個月內完成。配合先行區段徵收作業，都市計畫將於區段徵收公告期滿後發佈實施。

(二) 山坡地範圍檢討

為配合加速本計畫之推動時程，本計畫之山坡地範圍檢討相關作業應與都市計畫擬定作業同時推動，預估作業內容包括山坡地範圍檢討計畫擬定、送審及公告實施等相關項目。本階段預計由龜山鄉公所於民國 99 年 1 月開始研擬檢討作業，並於民國 99 年 9 月底前，由行政院農委會、桃園縣政府聯席審查完成山坡地劃出相關

程序。

(三) 區段徵收作業

有別於一般區段徵收作業，均於都市計畫擬定後才進行，本計畫因產業專用區土地之預標售關乎成敗關鍵，故採「先行區段徵收」方式辦理；因此在時程規劃上，區段徵收作業時程與都市計畫擬定同步展開，預估「先行區段徵收準備作業」應於 4~5 個月內完成，在完成準備作業後，隨即辦理產業專用區預標售作業，並同步進行區段徵收作業相關協議、說明會、計畫報核及工程規劃設計工作，此階段預估應於 5~6 個月內完成。在產業專用區標脫後，即可進行區段徵收公告及正式作業，直到計畫完成為止。另在補償費發放完成後，亦開始進行區段徵收工程作業，預定於民國 102 年 12 月前完成。

(四) 平價住宅興建

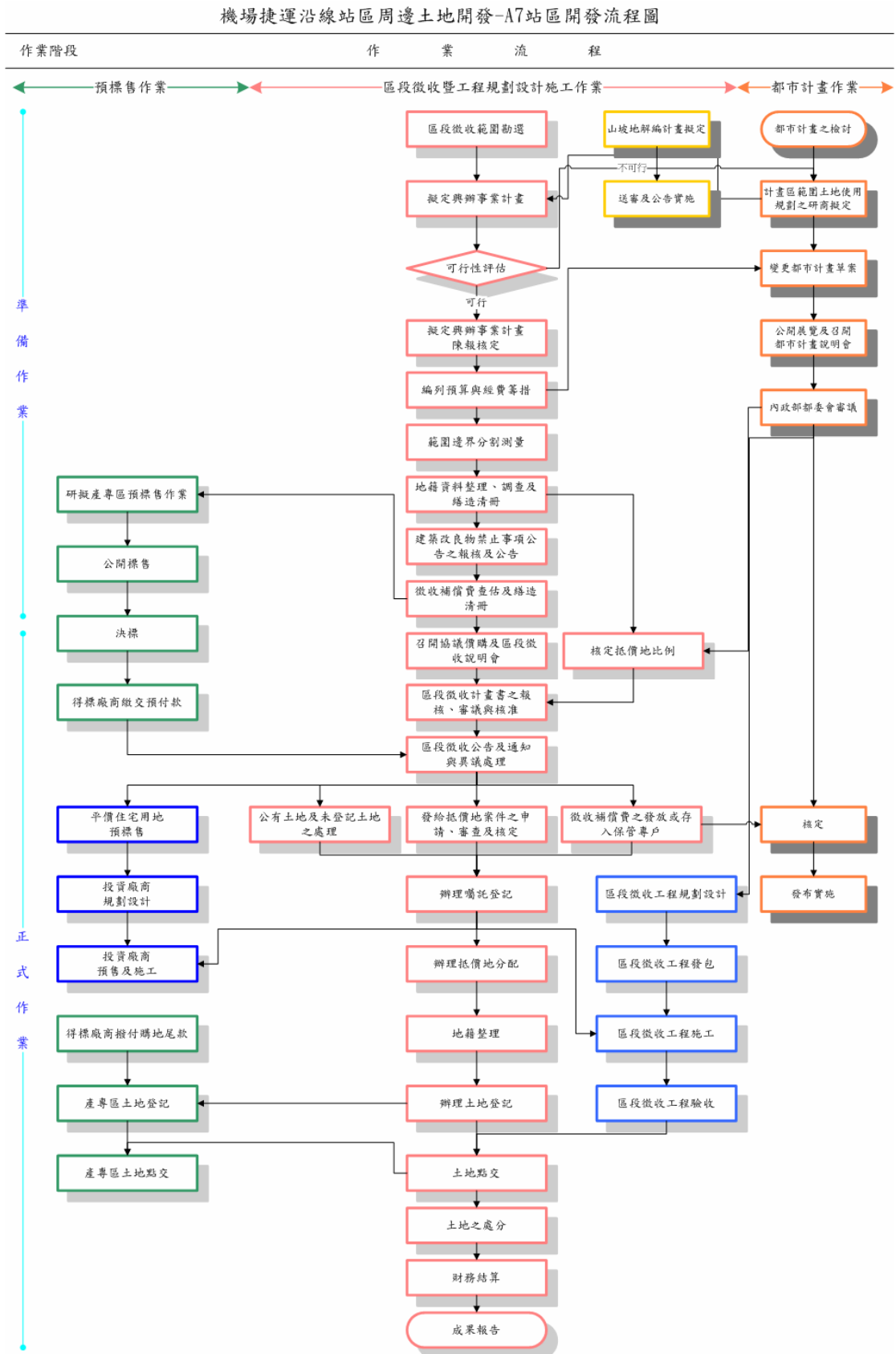
本案擬採與民間合作方式辦理，由政府提供土地，民間提供資金技術辦理平價住宅興建，本部將依據土地徵收條例辦理平價住宅用地預標售，並明定住宅產品規格、住宅基本品質、住宅售價及出售對象等事項，由投標金額最高之廠商投資興建銷售，售屋價金由投資廠商取得。

在時程規劃方面，全案主要分為招商（即住宅用地

預標售)、規劃設計(包含申請建造執照)、施工(包含申請使用執照)與銷售(預售)四階段,招商作業預計由本部於產專區預標售完成後 3 月內辦理完成,廠商應於接受招商後 2 年 6 個月完成規劃設計(包含申請建造執照)、施工與銷售(預售),該辦理期程將納入招標文件一併控管,俾達成於 102 年底完成目標。

根據本計畫特性,擬定工作流程圖如下圖。另有關本計畫預定工作進度,詳如下表所示。

圖八 本計畫開發流程圖



表十三 本計畫預定工作進度表

項目	99年				100年				101年				102年			
	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季	第一 季	第二 季	第三 季	第四 季
● 相關單位協調	■															
● 興辦事業計畫		■														
● 都市計畫變更擬定細部計畫		■	■													
● 都市計畫樁位製圖與放樣測量		■														
● 山坡地範圍檢討	■	■	■													
● 站區開發總顧問		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
● 區段徵收先期作業(含區段徵收可行性評估)		■	■													
● 區段徵收抵價地比例核定			■													
● 區段徵收計畫報核		■	■	■												
● 產業專用區預標售			■	■	■											
● 區段徵收正式作業					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
● 區段徵收工程(含規劃設計、施工、驗收)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
● 財源籌措	■	■	■													
● 公共設施(含用地)移交接管					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
● 可建築用地接管					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
● 平價住宅招商(用地預標售)				■	■	■										
● 投資廠商辦理平價住宅規劃設計(含請照)						■	■	■								
● 投資廠商辦理平價住宅工程施工									■	■	■	■	■	■	■	■
● 投資廠商辦理平價住宅銷售(預售)										■	■	■	■	■	■	■

拾、預期效益

本計畫之執行，預期可帶來以下三方面之效益，不論在住宅、交通、產業等三方面均有彼此交互的加乘效果，可謂相輔相成：

一、提供合理平價住宅並帶動建築產品市場新思維

回顧 2009 年，「都會地區房價過高」為民怨之首，尤以北台灣都會地區為最；為有效紓緩一般民眾購屋房貸壓力，並考量交通與土地價格現況後，以捷運系統 A7 站周邊土地為優選地區。故本計畫以積極開發機場捷運 A7 站周邊土地，作為興建平價住宅之基地，期能滿足部分民眾購屋需求，並建立平價住宅市場區隔性，在政府的引導下帶動建築產品市場新思維。

二、引導車站周邊土地發展壓力並兼顧捷運營運

重大之交通建設往往帶來車潮與人潮，相對亦會帶動交通樞紐地區如車站、交流道附近周邊土地之發展；若未適當規範引導，則土地易遭民眾誤用濫用，而影響地區整體發展，並有礙地區觀瞻，甚至形成未來發展阻礙或抗爭壓力。配合

機場捷運 103 年全線通車，本計畫擬定捷運站周邊地區未來使用，不僅能適當引導周邊土地發展，化解開發壓力，更可引進適量居住人口，提高機場捷運運作效率並兼顧營運。

三、提供台商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地

近年來由於國際投資環境改變，加以我國戮力改善本身投資環境體質，許多原本外出投資之本土廠商，選擇返國投資；惟在北部區域快速發展下，產業用地已不敷需求。本計畫藉此發展契機，併行規劃適量產業專用區土地，以增加北台灣產業發展用地，同時藉此機會型塑北台灣「產業創新走廊」，引領台商鮭魚返鄉投資建設與本土廠商進駐，落實台灣產業紮根，並創造更多就業機會。

拾壹、附錄

附件一 98.12.22 林秘書長中森聽取「研商機場捷運沿線站區周邊土地開發相關事宜」會議記錄

附件二 99.12.29 院長聽取捷運機場沿線站區周邊土地開發案簡報會議紀錄

附件三 99.01.11~12 營建署與相關單位協商本案會議備忘錄