



## 目錄

第壹章 財務計畫 .....	- 1 -
第一節 第一階段.....	- 5 -
第二節 第二階段.....	- 12 -
第三節 預定開發進度及流程.....	- 22 -
第四節 財務分析小節.....	- 24 -



## 圖目錄

圖 1-1-1 二階段計畫開發示意圖 .....	- 1 -
圖 1-1-2 第一階段範圍圖 .....	- 5 -
圖 1-1-3 第一階段範圍權屬圖 .....	- 6 -
圖 1-2-1 第二階段範圍圖 .....	- 13 -
圖 1-2-2 嘉義車站周邊土地使用變更後示意圖 .....	- 15 -
圖 1-2-3 乙種工業區(13)土地使用變更後示意圖 .....	- 16 -
圖 1-2-4 嘉義南段乙種工業區土地使用變更後示意圖 .....	- 17 -
圖 1-2-5 嘉北車站西側農業區範圍圖 .....	- 18 -



## 表目錄

表 1-1-1 車專區開發年期預估表.....	- 4 -
表 1-1-2 財務評估相關參數假設表.....	- 4 -
表 1-1-3 第一階段面積表.....	- 5 -
表 1-1-4 第一階段之土地變更回饋嘉義市可取得之面積表.....	- 6 -
表 1-1-5 第一階段車專區設定地上權與都市更新效益參數假設表.....	- 7 -
表 1-1-6 設定地上權可收取之開發權利金與各年度可收取之營運權利表.....	- 8 -
表 1-1-7 財務評估相關參數假設表.....	- 9 -
表 1-1-8 房地銷售收益表.....	- 10 -
表 1-1-9 預估每年可產生之效益表.....	- 10 -
表 1-1-10 第一階段之車專區各所有權人開發效益分配預估表.....	- 12 -
表 1-2-1 第一階段之車專區各所有權人開發效益分配預估表.....	- 14 -
表 1-2-2 嘉義車站周邊土地使用回饋面積表.....	- 15 -
表 1-2-3 乙種工業區(13)土地使用回饋面積表.....	- 16 -
表 1-2-4 嘉義南段乙種工業區土地使用回饋面積表.....	- 17 -
表 1-2-5 土地配置面積表.....	- 19 -
表 1-2-6 開發費用表.....	- 20 -
表 1-2-7 本區可挹注金額表.....	- 21 -
表 1-3-1 各階段開發原則與開發方式說明表.....	- 22 -
表 1-3-2 各階段開發期程表.....	- 23 -
表 1-4-1 開發效益說明表.....	- 24 -
表 1-4-2 市府開發效益說明表.....	- 24 -



## 第壹章 財務計畫

本案配合嘉義鐵路高架化沿線較可執行之相關土地初步分成兩階段進行開發，第一階段先配合鐵路高架沿線軌道工程施作及嘉義車站周邊以台灣鐵路局之土地為主；第二階段則以策略產業發展區（嘉北車站）及雙站核心發展區為主（嘉義車站及北門車站），並將閒置土地配合區域發展調整。

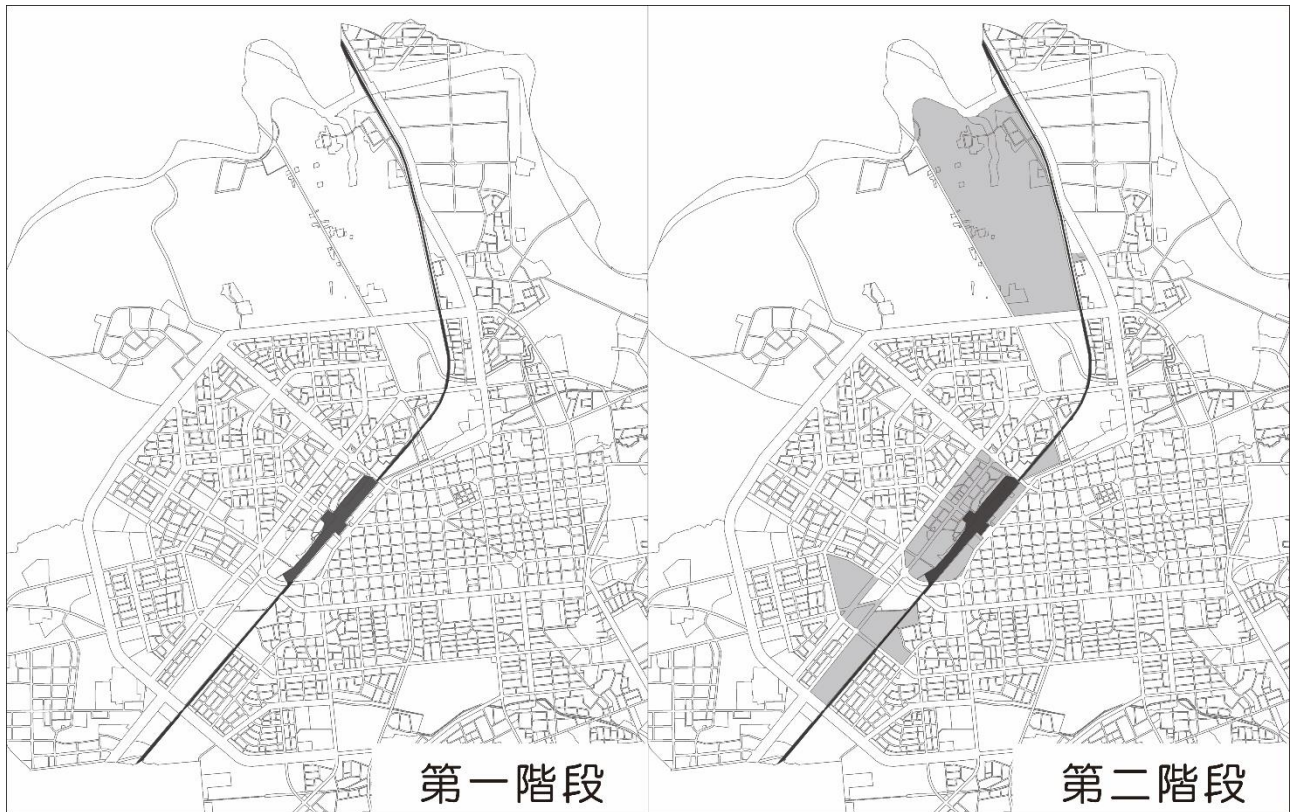


圖 1-1-1 二階段計畫開發示意圖

### 一、分析步驟

本章財務計畫係根據現行站區及沿線發展狀況進行評估，本案將依下列步驟進行分析：

- (一) 由於嘉義市產業經濟發展之特性，本案假設在政府投入鐵路建設經費並結合土地開發策略之假設條件下，分析其財務可行性及財源籌措與償債計畫。
- (二) 為提高計畫之自償性及提升嘉義市產業經濟發展之規模，配合本計畫之發展，我們將於本案納入「區段徵收」參數進行評估。
- (三) 嘉義車站之車站專用區（單元一）嘉義市所有之土地之開發方式規劃以設定地上權為主要開發方式，嘉義車站之車站專用區（單元二）嘉義市所有之土地之開發方式規劃以都市更新進行開發，並就分回房地出租進行營



運，本案於參採嘉義市不動產市場之發展後，提供適宜之資訊納入財務計畫中。

## 二、評估內容

根據上述之說明，本案之開發策略評估內容如下：

### (一) 鐵路高架化後土地開發之財務規劃

本案將假設政府完成高架化工程並於完工後就嘉義車站車專區及周邊土地開發所可能產生之開發利益之假設條件下進行財務試算。

在此開發規劃下，本案之開發土地開發區分為可建地直接開發與土地變更等類型，茲分別說明如下：

1. 第一階段部分車站專區(單元一)開發區域以設定地上權之方式為之，透過設定地上權可獲取之收益有開發權利金、營運權利金等收益效益挹注於嘉義市政府。
2. 第一階段部分車站專區(單元二)開發主體為台鐵局及嘉義市政府，透過開發主體之掌握度提昇開發效率。主要開發區域嘉義市站前車站專區，該等區域土地開發策略為都市更新，可產生挹注於嘉義市政府之財務為都市更新權利變換分回房地之出租收益等項。
3. 第二階段開發區域有嘉北車站西側地區區段徵收作業，於開發完成後之可建築用地扣除地主領回及抵充公共設施費用後其餘土地效益挹注於嘉義市政府。
4. 第二階段開發區域有嘉義車站第一階段範圍外、工乙13及嘉創中心周邊，嘉義市政府透過土地開發變更取得回饋。

在進行評估之前，本案擬就評估方法、基本假設與參數設定、成本項目先行歸納整理，茲分別說明如後：

### (二) 評估方法

一般財務評估的指標有淨現值、內部報酬率、回收期、自償率及營運益本比等五種。各項指標之操作性定義如下：

1. 淨現值法：該法係將評估期間內各期所產生的淨現金流量以考量計畫風險之後的資金成本折現至基期，並將各期現值加總得出計畫之淨現值，若淨現值為正，則表示計畫方案為可行，若為負值，則應放棄本案。由於淨現值法考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫全部年限內的效益和成本，是目前各種方法中較佳的計畫評估方式。其計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$



$R_t$ ：第  $t$  年之收益

$C_t$ ：第  $t$  年之成本

$i$ ：折現率

$T$ ：建造與營運期間

2. 投資內部報酬率法：是指使各年現金流量之淨現值和為零之折現率，只要內部報酬率大於可接受的合理報酬率則表示本計畫值得進行。

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t} = 0$$

$R_t$ ：第  $t$  年之收益

$C_t$ ：第  $t$  年之投入成本

$i$ ：折現率

$T$ ：建造與營運期間

3. 回收期法：在未考慮時間價值的情況下，分析投資總成本於何時能回收，回收期越短表示計畫可行性越高。
4. 自償率：在某一折現率下，營運期各年淨現金流量之完工年度現值和興建期間各年建設成本完工年度終值和之比例（公式如下），用以說明本建設之自償能力，自償率若達 100%，表示在不考慮利息及稅的前提下，計畫收入可完全將成本回收，自償性愈高，表示未來收入吸納投入成本的能力愈強，由民間參與的可行性也愈高。自償率同時也是政府是否對民間參與業者補助或是投資的考量指標。

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運期間淨現金流量之現值和}}{\text{興建期間所有工程建設經費各年現金流出現值和}}$$

5. 益本比：益本比主要用於評估營運期間之營運績效，以營運收入現值與營運維修成本與興建成本現值比值進行比較。益本比大於 1 表示營運期間其收入可完全吸納維持營運所產生之營運與維修成本及興建成本並有盈餘產生。

### （三）第一階段基本假設與參數設定

#### 1. 評估基期

以民國 108 年為基期（評估基期）



## 2. 評估年期

表 1-1-1 車專區開發年期預估表

階段	車專區(單元一) (設定地上權)	車專區(單元二) (都市更新分回房地)
規劃期	民國 108~民國 109	民國 108~民國 109
招商期	民國 110~民國 118	民國 110~民國 116
開發與營運期	民國 119~民國 149	民國 117~

上表開發期程係依土地開發程序進行規劃，該時程規劃雖與鐵路高架化工程互相搭配，惟為維持招商規劃之靈活度與招商機關徵詢潛在投資者必要時間，其主要程序不宜與工程或通車時期並進，以維持土地開發最大效益。

## 3. 折現率

本案屬於政府機構的公共投資方案，考量政府借款方式籌措建造資本時，宜參考採政府機構的資金成本率、銀行定存利率及基準利率等相關資訊綜合研判為宜。108 年五大銀行一年期定存利率為 1.04%，基準利率為 2.63%，本案屬配合交通建設之開發，營運具備穩定性，相對風險性較低，但土地開發部分涉及招商、市場景氣變化等因素影響，折現率宜參採上述資訊並考量風險溢酬予以綜合決定之。本案以 5.00% (=自有資金比率假設 40%×1.04%+借貸資金比率假設 60%×2.63%+出租房地收益率 3.3%) 為折現率 (基準利率加計物價變動率後取整數)。

## 4. 都市更新土地開發策略財務假設

茲將本案關於站區營運收益假設與土地開發假設條件彙整如表 1-1-2 所示：

表 1-1-2 財務評估相關參數假設表

項目	假設值	說明
都市更新地區地價 (元/坪)	620,000	依據周邊商業區土地交易價格資訊及土地開發分析評估結果而定
都市更新每坪共同負擔成本 (元)	95,000	本案根據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表」之規定並依據中華民國不動產估價師全國聯合會第四號公報之資訊提列
地主分回房地比例 (%)	49.50%	地主參與都市更新權利變換分回房地比例
房地出租淨收益率(商業區)(%)	3.30%	以住宅區為基礎，加計 20% 商業效益核定之



## 第一節 第一階段

### 一、評估內容

#### (一) 第一階段土地範圍

嘉義車站由鐵路用地、鐵路用地兼供社教使用、車站用地變更為車站專用區，面積合計 13.36 公頃。

表 1-1-3 第一階段面積表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
車站專用區	13.36	100.00

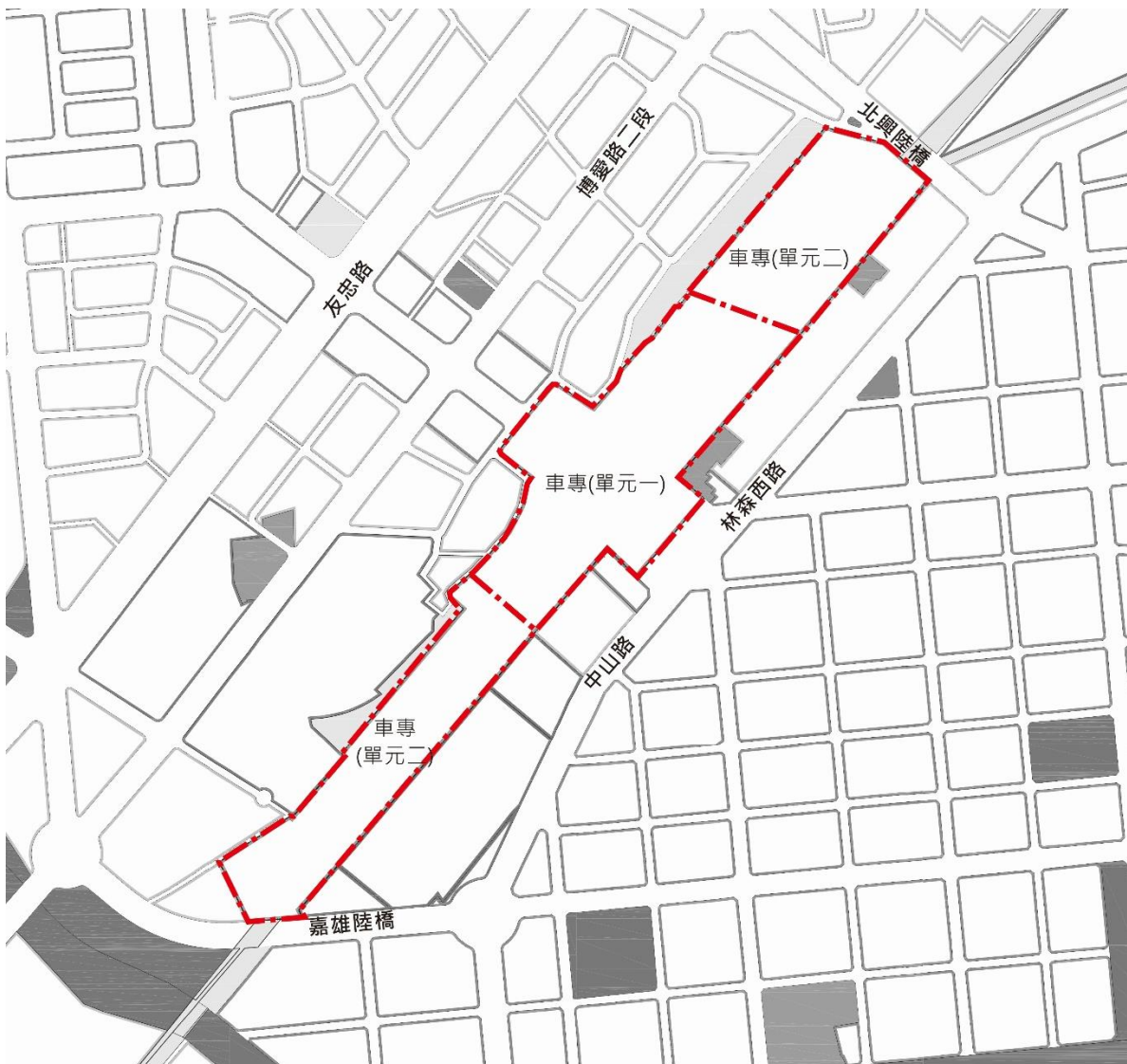


圖 1-1-2 第一階段範圍圖



(二) 第一階段之土地變更回饋嘉義市可取得之面積如下表所示

嘉義車站車站專用區分為單元一及單元二，面積分別為 67,712 m<sup>2</sup>及 65,896 m<sup>2</sup>，依「嘉義市都市計畫土地使用變更回饋審議原則」回饋 30%，嘉義市政府可取得之回饋面積約 40,082.4 m<sup>2</sup>。

表 1-1-4 第一階段之土地變更回饋嘉義市可取得之面積表

新分區	分區面積 (m <sup>2</sup> )	公有地 (m <sup>2</sup> )					其他土地 (m <sup>2</sup> )	台糖 (m <sup>2</sup> )	回饋比例 (%)	嘉義市政府可取得之面積 (m <sup>2</sup> )
		交通部台灣鐵路管理局	財政部國有財產局	嘉義市政府	其他	總計				
車專 (單元一)	67,712.00	61,967.33	230.00	4,757.00	1.00	66,955.33	5.67	751.00	30%	20,313.60
車專 (單元二)	65,896.00	64,201.39	235.00	0.61	49.00	64,529.47	118.00	1,292.00	30%	19,768.80
合計	133,608.00	126,168.72	465.00	4,757.61	50.00	131,441.33	123.67	2,043.00		40,082.40

註：實際面積應以後續實地分割測量面積為準。

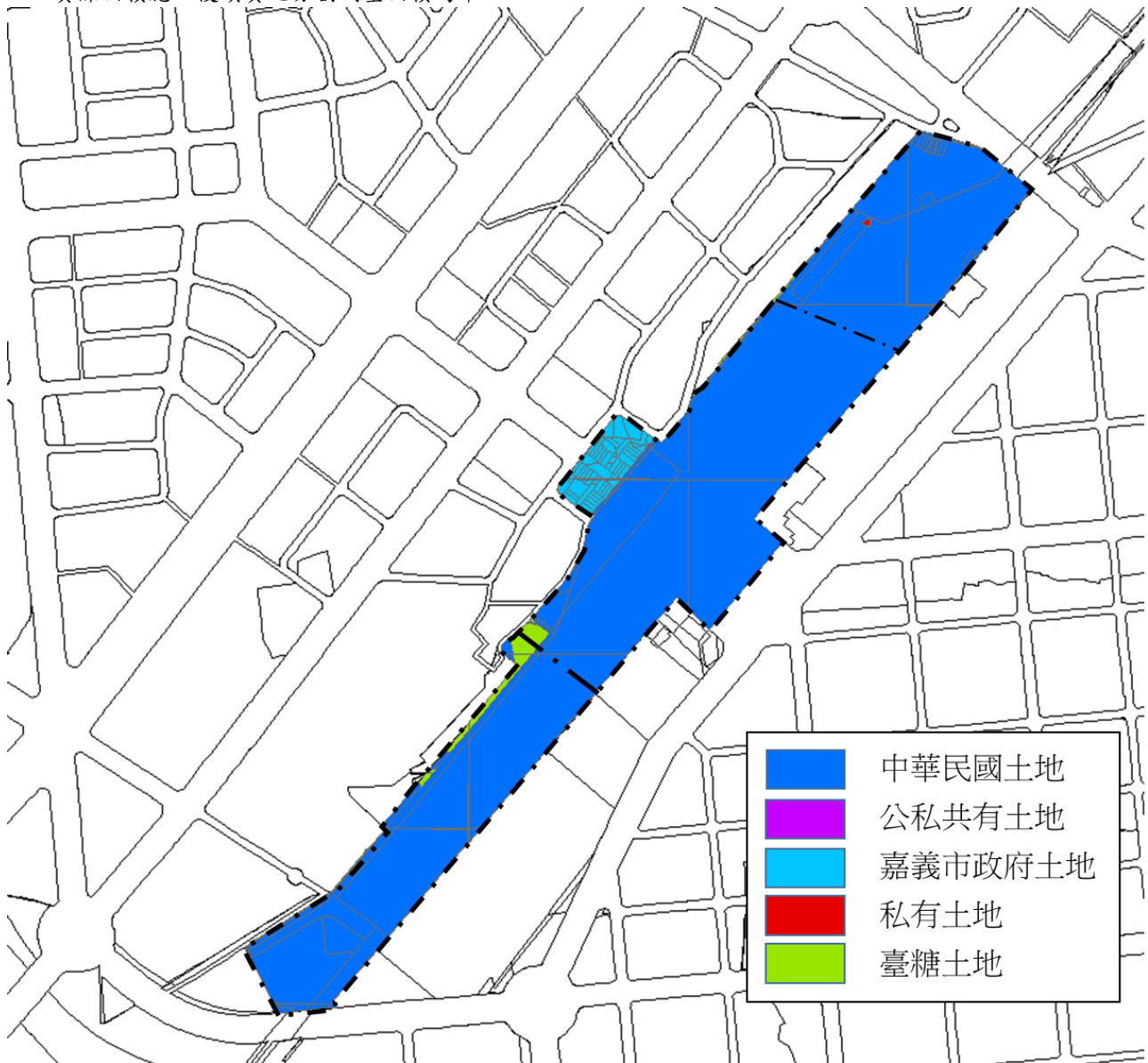


圖 1-1-3 第一階段範圍權屬圖



## 二、評估假設、土地開發經費預估與試算、資金籌措及費用負擔方式之說明

在進行評估之前，本案先就評估方法、基本假設與參數設定、成本項目先行歸納整理，茲分別說明如後：

本案車專區(單元一)土地開發方式以設定地上權為主，土地所有權人以收取土地地上權權利金與地租為主，土地開發經費、資金來源、籌措與費用負擔係由取得開發權人負擔。

表 1-1-5 第一階段車專區設定地上權與都市更新效益參數假設表

1. 開發權利金		
1-1. 起始地價 (新臺幣元/坪)	56,165	依車專區公告現值為地價估算基礎。
1-2. 開發權利金比率 (%)	15%	考量本案立地條件佳之特性，故建議權利金比率可調整為公告現值之 15%。
2. 營運權利金		
2-1. 月租金 (新臺幣元/坪)	293	參考板橋站營運權利金水準，並視嘉義站之情形，下修 20%
2-2. 租金成長率 (%)	2%	依車專區域不同假設租金每年係按一定比率成長。
2-3-1. 出租率 (%)	65%	依車專區域之差異起始出租率為 65%，最高出租率可達 85%。
2-3-2. 出租率調整率 (%)	5%	假設招租情形良好，每年均可提升出租率。
2-4. 營運權利金比率 (%)	2.50%	以開發商可獲取營業收入之一定比例作為營運權利金之計收方式。
3. 土地租金		
3-1. 起始公告地價 (新臺幣元/m <sup>2</sup> )	6,864	依黑金段 20 地號之公告地價查詢結果假設，並參酌歷年公告地價之調整後，予以設定。
3-2. 公告地價成長率 (%)	2%	參酌歷年公告地價之調整後，予以設定每 3 年成長 2%。
3-3. 土地租金率 (%)	1%	依國有非公用土地設定地上權作業要點規定，土地租金率可在年息 1% 至 5% 之間，惟考量本區域市場狀況，建議應設定為 1% 較為適當。
4. 嘉義站周邊地區都市更新效益假設		
4-1. 都市更新地區地價 (新臺幣元/坪)	450,000~650,000	依據周邊住宅區土地交易價格資訊及土地開發分析評估結果而定
4-2. 都市更新每坪共同負擔成本 (新臺幣元)	95,000	本案根據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表」之規定並依據中華民國不動產估價師全國聯合會第四號公報之資訊提列
4-3. 地主分回房地比例 (%)	49.50%	地主參與都市更新權利變換分回房地比例
4-4. 房地出租淨收益率 (住宅區) (%)	2.75%	租金扣除地價稅、房屋稅、管理與維修費、保險費等費用後之淨額
4-5. 房地出租淨收益率 (商業區) (%)	3.30%	以住宅區為基礎，加計 20% 商業效益核定之



### 三、第一階段經濟與成本效益分析

#### (一) 設定地上權開發效益評估

第一階段中車站專區（單元一）開發區域以設定地上權之方式為之，透過設定地上權可獲取之收益有營運權利金、開發權利金、土地租金等收益效益挹注於嘉義市政府。

根據前述財務效益假設，開發權利金為設定地上權時一次性收取，土地租金則於營運過程中依據公告地價收取，茲將該區可收取之開發權利金與各年度可收取之土地租金表列如下：

表 1-1-6 設定地上權可收取之開發權利金與各年度可收取之營運權利表 單位：千元

年度	營運權利金				專區土地 租金	開發權利金
	出租率	租金成 長率	樓地板租金每月 每坪租金	營運權利金收益		
108-118						
119						172,564
120-122						
123	65%	0	293	4,096	4,648	
124	70%	2%	299	4,501	4,648	
125	75%	2%	305	4,920	4,764	
126	75%	2%	311	5,017	4,764	
127	80%	2%	317	5,454	4,883	
128	80%	2%	323	5,557	4,883	
129	80%	2%	329	5,661	5,005	
130	85%	2%	336	6,142	5,005	
131	85%	2%	343	6,270	5,131	
132	85%	2%	350	6,398	5,131	
133	85%	2%	357	6,526	5,259	
134	85%	2%	364	6,654	5,259	
135	85%	2%	371	6,782	5,390	
136	85%	2%	378	6,910	5,390	
137	85%	2%	386	7,056	5,525	
138	85%	2%	394	7,203	5,525	
139	85%	2%	402	7,349	5,663	
140	85%	2%	410	7,495	5,663	
141	85%	2%	418	7,641	5,805	
142	85%	2%	426	7,788	5,805	
143	85%	2%	435	7,952	5,950	
144	85%	2%	444	8,117	5,950	
145	85%	2%	453	8,281	6,099	



年度	營運權利金				專區土地租金	開發權利金
	出租率	租金成長率	樓地板租金每月每坪租金	營運權利金收益		
146	85%	2%	462	8,446	6,099	
147	85%	2%	471	8,610	6,251	
148	85%	2%	480	8,775	6,407	
149	85%	2%	490	8,958	6,568	

註：

1. 營運權利金收益=單元一土地面積(67,712 m<sup>2</sup>)×容積率(350%)×建坪月租金×12月×出租率×權利金比率。
2. 專區土地租金=單元一土地面積(67,712 m<sup>2</sup>)×公告地價×土地租金率。
3. 開發權利金=起始地價(公告現值)56,165元/坪×開發權利金比率15%×單元一土地面積(67,712 m<sup>2</sup>)。
4. 實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

## (二) 第一階段都市更新土地開發(單元二)策略財務假設、土地開發經費預估與試算、資金籌措及費用負擔方式之說明

茲將本案關於車專區(單元二)之開發、營運收益假設與土地開發假設條件彙整如下表所示：

表 1-1-7 財務評估相關參數假設表

項目	假設值	說明
都市更新地區地價(元/坪)	620,000	依據周邊商業區土地交易價格資訊及土地開發分析評估結果而定
都市更新每坪共同負擔成本(元)	95,000	本案根據「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表」之規定並依據中華民國不動產估價師全國聯合會第四號公報之資訊提列
地主分回房地比例(%)	49.50%	地主參與都市更新權利變換分回房地比例

本案車專區(單元二)土地開發方式以都市更新權利變換為主，土地所有權人以出具土地為更新後房地分配基礎，土地開發經費、資金來源、籌措與費用負擔係由取得開發權人負擔。

全案整體開發房地效益 21,822,944 千元，房地分配比率以 49.5% 為基礎下，單元二全部土地所有權人預估可分配房地金額約 10,802,357 千元，算式如下：

1. 預估總銷金額=單元二土地總面積 64,874.7 m<sup>2</sup>×容積率 350%×(1+預估都更獎勵 30%)×(1+預估銷坪比例 30%)×0.3025×預估平均房價 188,000 元/坪=21,822,944 千元
2. 土地所有權人預估可分配房地金額=21,822,944 千元×預估地主分配比率(49.5%)=10,802,357 千元。



表 1-1-8 房地銷售收益表

項目	土地所有權人預估可分配房地金額	說明
房地銷售收益 (千元)	10,802,357	根據本案土地面積(單元二約 6.5 公頃)及容積假設,本案基準容積為 350%,都更容積獎勵值為 30%,二層以上房價為 188,000 元,預估總銷金額為 21,822,944 千元,預估土地所有權人可分配房地比例為 49.50%,本案將以該比例作為後續各街廓評估都市更新開發策略土地所有人分回比例之財務挹注基礎。

### (三) 都市更新地主與實施者權利變換分回房地經濟與成本效益分析

都市更新權利變換依據都市更新條例第三條的定義為：「權利變換係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部份或權利金。」

實施者與地主依據權利比例（土地價值與共同負擔金額）共同分配興建完成後之建物，地主與實施者分配比例受到區域房價、實施者投入成本、土地開發強度及獎勵等因素而有不同，本案依據嘉義市車站周邊地區新建物房價、台北市都市更新處出版之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列表之規定等要求評估共同負擔金額、地價與地主分配比率。

本案土地所有權人預估可分配房地金額為 10,802,357 千元，在商業租金收益率 3.3% 之基礎下，預估分回房地每年可產生之租金收益為 356,478 千元。

### (四) 第一階段開發效益綜整

根據前述專區之開發效益分析，預估每年可產生之效益如表 1-1-9 所示：

表 1-1-9 預估每年可產生之效益表

單位：千元

年度	車專(單元一)				專區土地租金	開發權利金	車專 (單元二) 分回房地租金收益	合計
	營運權利金							
	出租率	租金成長率	每月每坪租金	營運權利金收益				
108-118								
119						172,564	356,478	529,042
120							356,478	356,478
121							356,478	356,478
122							356,478	356,478
123	65%	0	293	4,096	4,648		356,478	365,222
124	70%	2%	299	4,501	4,648		356,478	365,627



年度	車專(單元一)					專區土地租金	開發權利金	車專 (單元二) 分回房地租金收益	合計
	營運權利金								
	出租率	租金成長率	每月每坪租金	營運權利金收益					
125	75%	2%	305	4,920	4,764		356,478	366,162	
126	75%	2%	311	5,017	4,764		356,478	366,259	
127	80%	2%	317	5,454	4,883		356,478	366,815	
128	80%	2%	323	5,557	4,883		356,478	366,918	
129	80%	2%	329	5,661	5,005		356,478	367,144	
130	85%	2%	336	6,142	5,005		356,478	367,625	
131	85%	2%	343	6,270	5,131		356,478	367,878	
132	85%	2%	350	6,398	5,131		356,478	368,006	
133	85%	2%	357	6,526	5,259		356,478	368,263	
134	85%	2%	364	6,654	5,259		356,478	368,391	
135	85%	2%	371	6,782	5,390		356,478	368,650	
136	85%	2%	378	6,910	5,390		356,478	368,778	
137	85%	2%	386	7,056	5,525		356,478	369,059	
138	85%	2%	394	7,203	5,525		356,478	369,206	
139	85%	2%	402	7,349	5,663		356,478	369,490	
140	85%	2%	410	7,495	5,663		356,478	369,636	
141	85%	2%	418	7,641	5,805		356,478	369,923	
142	85%	2%	426	7,788	5,805		356,478	370,070	
143	85%	2%	435	7,952	5,950		356,478	370,380	
144	85%	2%	444	8,117	5,950		356,478	370,545	
145	85%	2%	453	8,281	6,099		356,478	370,857	
146	85%	2%	462	8,446	6,099		356,478	371,022	
147	85%	2%	471	8,610	6,251		356,478	371,339	
148	85%	2%	480	8,775	6,407		356,478	371,660	
149	85%	2%	490	8,958	6,568		356,478	372,003	

註：

1. 營運權利金收益=單元一土地面積(67,712 m<sup>2</sup>)×容積率(350%)×建坪月租金×12月×出租率×權利金比率。
2. 實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

單元二為都市更新開發，土地所有權人分回房地後以出租收益為主，根據本案土地面積及容積假設，本案基準容積為 350.00%，都更容積獎勵值為 30.00%，二層以上房價為新臺幣 188,000 元，預估總銷金額為新臺幣 21,822,944 千元，預估土地所有權人可分配房地比例為 49.50%，則分回房地價值約為新臺幣 10,802,357 千元，預估毛收益率為 3.3%，則每年可產生之租金效益為新臺幣 356,478 千元，本案將以該比例作為後續各街廓評估都市更新開發策略土地所有人分回比例之財務挹注基礎。



第一階段車專區之開發係以所有土地所有權人進行評估，故土地所有權人預計可分配之金額下表所示：

表 1-1-10 第一階段之車專區各所有權人開發效益分配預估表

區域	所有權人	土地面積(m <sup>2</sup> )	開發效益(千元)	開發方式
車專 (單元一)	嘉義市政府	23,643.50	177,583	設定地上權
	國有財產署	161.00	1,219	
	交通部台灣鐵路管理局	43,377.13	325,800	
車專(單元一)合計		67,181.63	504,592	
車專 (單元二)	嘉義市政府	19,769.23	3,291,796	都市更新
	國有財產署	164.50	27,391	
	交通部台灣鐵路管理局	44,940.97	7,483,170	
車專(單元二)合計		64,874.70	10,802,357	

註：

1. 土地面積係以表 1-1-4 之面積 $\times(1-30\%)$ 計。
2. 車專(單元一)嘉義市政府土地面積 $=20,313.60\text{ m}^2+(4,757\text{ m}^2\times 0.7)=23,643.50\text{ m}^2$
3. 車專(單元二)嘉義市政府土地面積 $=19,768.80\text{ m}^2+(0.61\text{ m}^2\times 0.7)=19,769.23\text{ m}^2$
4. 實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

車專(單元一)設定地上權總開發效益新臺幣 504,592 千元，本案依據各所有權人土地面積比率分配其效益，嘉義市政府、國有財產署與交通部台灣鐵路管理局各可分得之效益分別為新臺幣 177,583 千元、新臺幣 1,219 千元與新臺幣 325,800 千元。

車專(單元二)以都市更新分回房地出租收益為主，房地總價值為新臺幣 10,802,357 千元，本案依據各所有權人土地面積比率分配其效益，嘉義市政府、國有財產署與交通部台灣鐵路管理局各可分得之效益分別為新臺幣 3,291,796 千元、新臺幣 27,391 千元與新臺幣 7,483,170 千元。

## 第二節 第二階段

### 一、評估內容

#### (一) 第二階段範圍

第二階段範圍包含嘉義車站周邊及嘉北車站西側之土地變更，其中嘉義車站周邊住宅區、乙種工業區及機關用地均變更為特定商業區，預估可取得 3.84483 公頃之回饋用地。

嘉北車站周邊區段徵收，變更為產業專用區、住宅區、商業區、河川區、綠地用地及道路用地，合計面積約 148.29 公頃；住宅區約配置 34.42 公頃，商業區面積約 5.21 公頃；產業專用區約為 53.36 公頃，位置詳如圖 1-2-1。

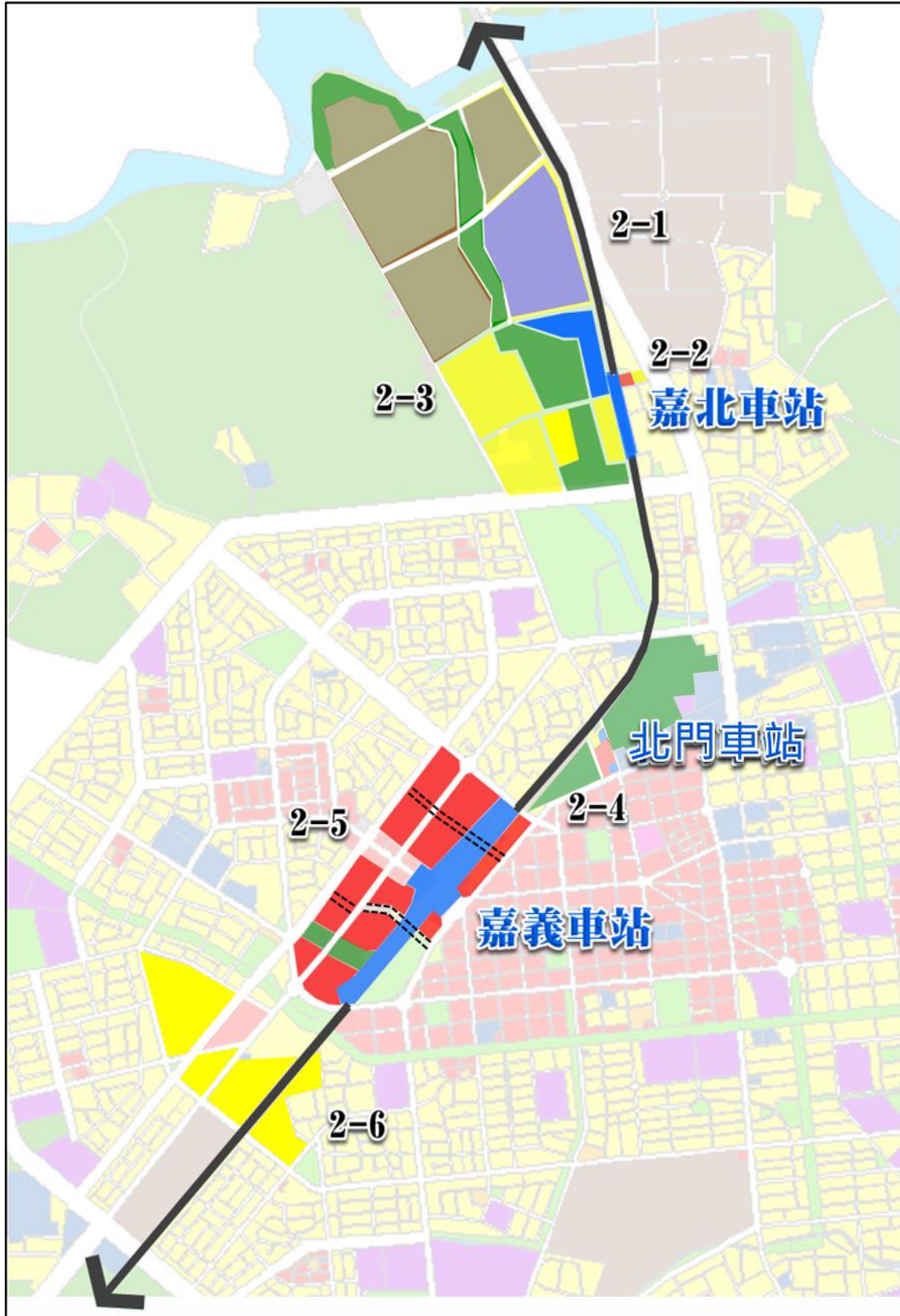


圖 1-2-1 第二階段範圍圖



## 二、土地變更預估效益

### (一) 第二階段嘉義車站周邊土地變更回饋開發策略財務假設

第二階段嘉義車站周邊土地開發回饋所取得之面積約為 11,630.60 坪(參見表 1-2-1)，考量土地變更區域多位於市鎮核心地帶，商業區地價將高於嘉義市商業區平均地價，根據表 1-1-7 所提示商業區之土地價格約為新臺幣 620,000 元/坪，則預估回饋土地總價值為新臺幣 7,210,972 千元。

另外，嘉創中心周邊土地變更回饋所取得之住宅區 5,272 餘坪、工乙 13 變更 1,044 餘坪，參考內政部地政司嘉義市地價分析住宅區地價以新臺幣 300,000 元/坪計算，工乙變更為林業產業專用區參考產專區與區位後地價以新臺幣 180,000 元/坪計算，該部分變更嘉義市政府可取得回饋土地價值為新臺幣 1,769,520 千元，故嘉義車站周邊(含工乙 13 及嘉創中心周邊)土地開發嘉義市政府可取得回饋土地價值為新臺幣 8,982,472 千元。詳表 1-2-1 至 1-2-4 所示。

表 1-2-1 第一階段之車專區各所有權人開發效益分配預估表

項目		面積(坪)	土地價格(元/坪)	回饋土地總價值(千元)
嘉義 車站 車專 區以 外	嘉義車站周邊土地變更	11,630.6	620,000	7,210,972
	嘉創中心周邊土地變更	5,272.6	300,000	1,581,780
	工乙 13 變更	1,044.0	180,000	187,920
	合計	-	-	8,980,672

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

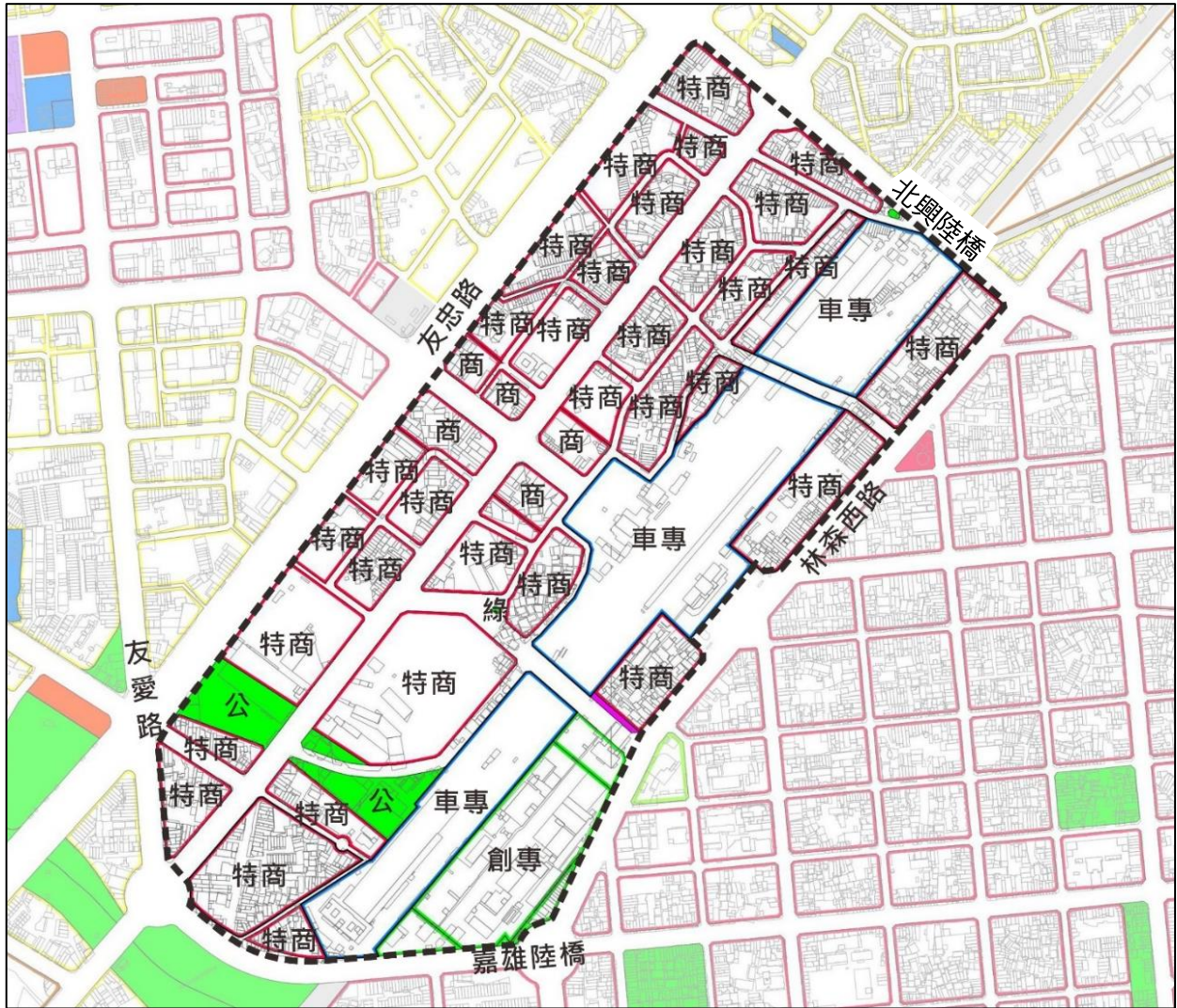


圖 1-2-2 嘉義車站周邊土地使用變更後示意圖

表 1-2-2 嘉義車站周邊土地使用回饋面積表

原分區	新分區	面積(公頃)	回饋比率	回饋面積(公頃)/坪
工業區	綠地	0.01	10.50%	0.3480/1,052.7
	公園用地	1.57		
	特商區	1.68		
	道路用地	0.47		
住宅區	特商	18.8	15%	2.8235/8,541.1
	道路用地	0.2		
文創專區	道路用地	0.2	0%	
	廣場	0.05		
車站專用區	道路用地	0.51	0%	
機關用地	特商	0.74	35%	0.25869/782.5
	道路用地	0.32		
鐵路用地	公園	0.13	35%	0.34223/1,035.2
	特商	0.98		
市場用地	特商	0.19	30%	0.05691/172.1
道路用地	特商	0.04	35%	0.01551/46.9
商業區	特商	0.31	0%	
合計		26.2		3.84483/ 11,630.6

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。



圖 1-2-3 乙種工業區(13)土地使用變更後示意圖

表 1-2-3 乙種工業區(13)土地使用回饋面積表

原分區	新分區	面積(公頃)	回饋比率	回饋面積(公頃)/坪
乙種工業區	林業產業專用區	3.29	10.5%	0.34545/1,044

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

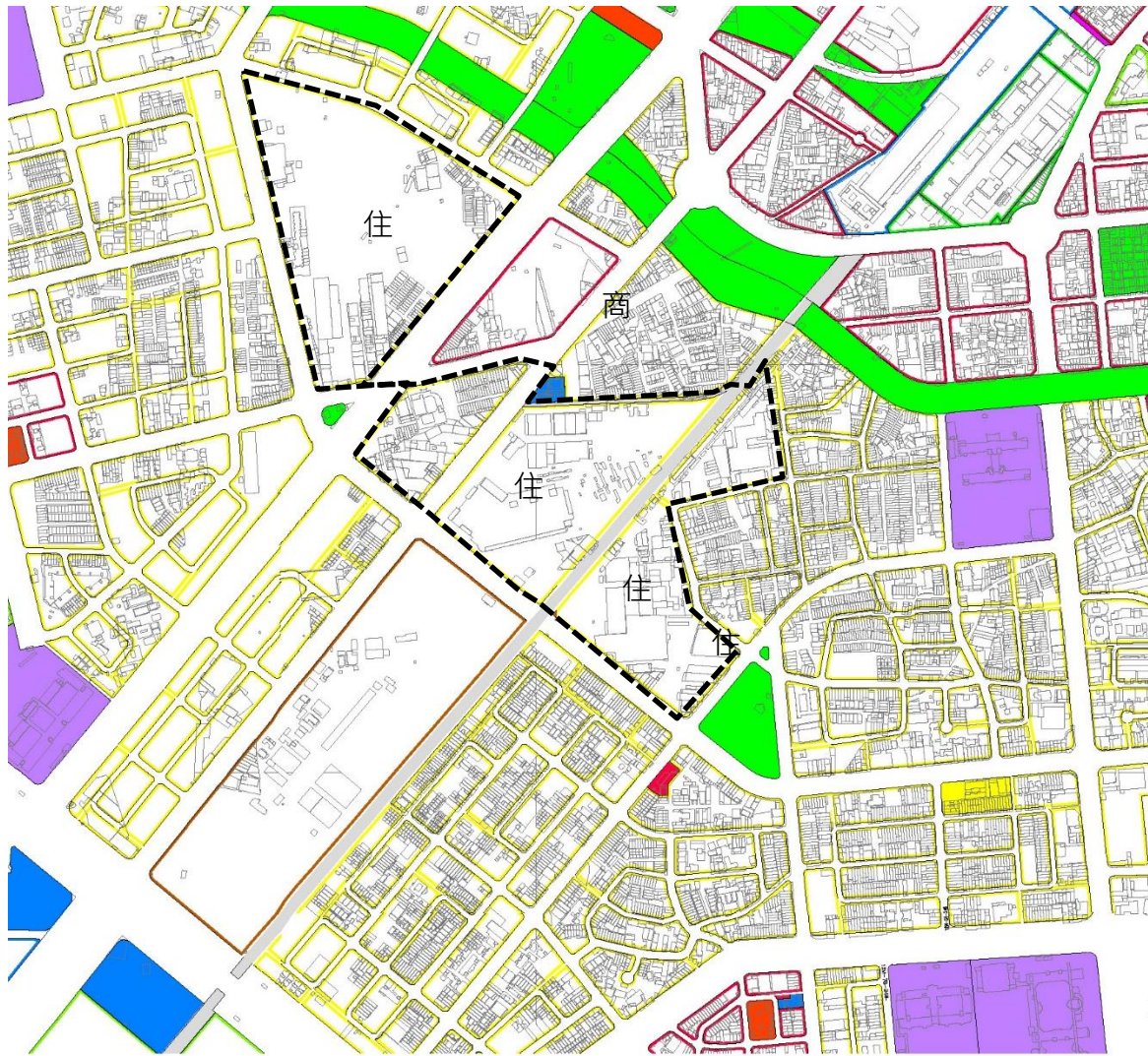


圖 1-2-4 嘉義南段乙種工業區土地使用變更後示意圖

表 1-2-4 嘉義南段乙種工業區土地使用回饋面積表

原分區	新分區	面積(公頃)	回饋比率	回饋面積(公頃)/坪
乙種工業區 16	住宅區	10.24	7%	0.7168/2168.3
乙種工業區 18	住宅區	2.40	7%	0.1680/508.2
乙種工業區 19	住宅區	6.28	7%	0.4396/1329.8
乙種工業區 20	住宅區	1.91	7%	0.1337/404.4
乙種工業區 21	住宅區	4.07	7%	0.2849/861.8
合計		24.9		1.7430/5272.6

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

本案第二階段土地變更土地開發方式以都市計畫變更回饋取得可開發建築用地為主，變更後土地所有權於土地開發經費、資金來源、籌措與費用負擔係由配回土地之權利人負擔。



## (二) 第二階段嘉北車站周邊土地開發效益-區段徵收土地開發效益分析

1. 區域說明：嘉北車站西側農業區至文化路面積合計約 148 公頃，然剔除既有的住宅社區、學校使用及河川，區段徵收範圍約為 133 公頃。本區鄰近嘉義基督教醫院、省道、松屋百貨等設施，開發策略以區段徵收為主，以嘉北站為核心，結合 TOD(Transit Oriented Development) 之概念配置規劃車專、住、商區之開發，使低集約度之農業區使用轉變為中高集約度之住商區開發，本區土地面積規劃約為 133 公頃。(詳如下圖)

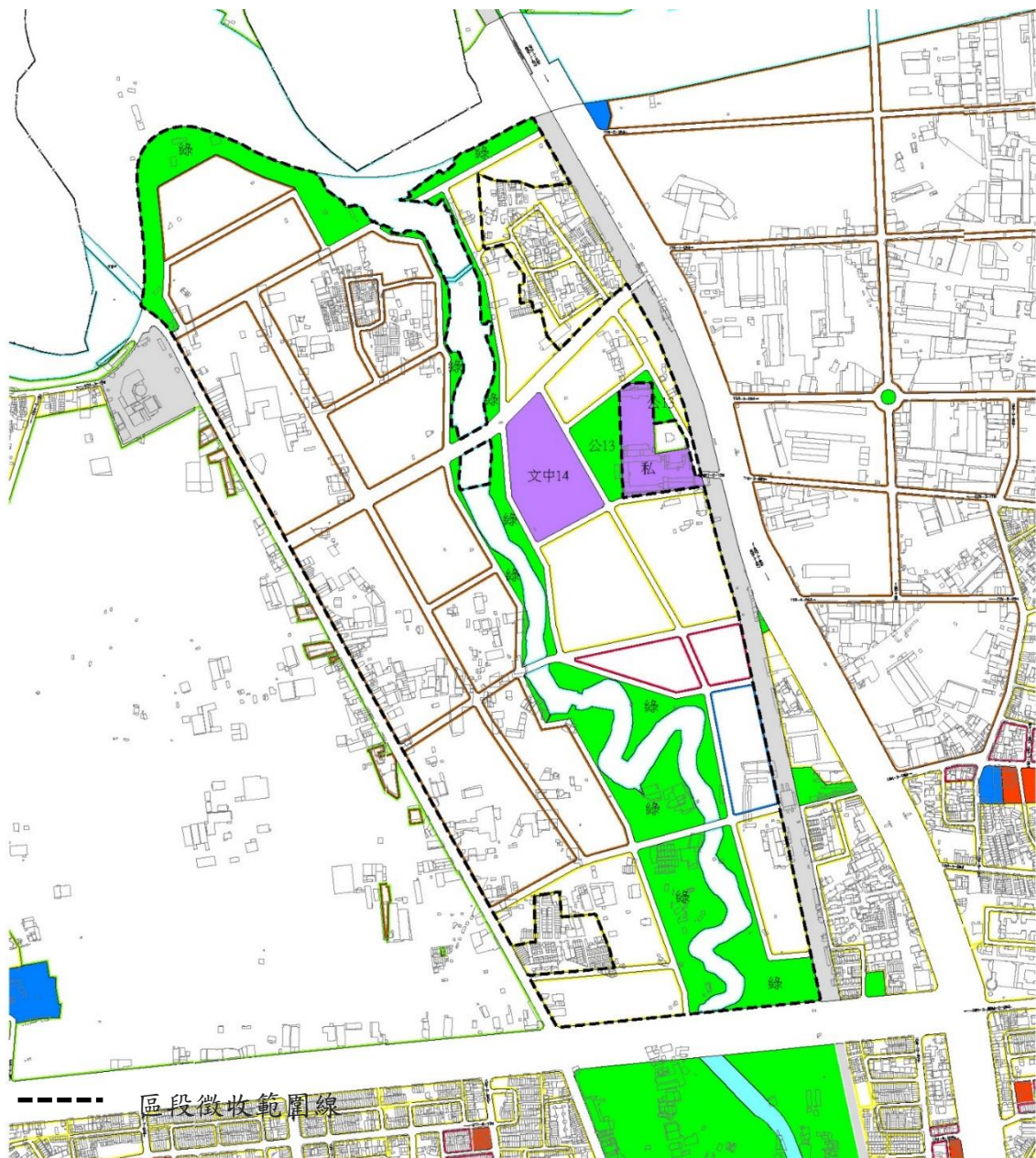


圖 1-2-5 嘉北車站西側農業區範圍圖



## 2. 區段徵收開發淨效益說明

嘉義市政府未來亦將配合本區嘉北站之立體化工程及區域發展之需要，未來將於本區車專區舉辦區段徵收作業，區段徵收作業依據區域鄰近嘉義基督教醫院、周邊地區已有住宅社區開發、鄰近工業區等發展特性，區段徵收面積規劃為133公頃，土地規劃配置以本區車專區、住宅區、商業區及產業專用區為主，茲將區段徵收作業及可挹注財務效益預估如下：

### (1) 嘉北站區段徵收開發範圍

本案依過去承辦區段徵收作業之經驗，及前述對本案現況之瞭解與分析，未來如何以主辦機關立場，而又能爭取土地所有權人最大合法權益，以確保整個區段徵收開發案圓滿順利完成，爰提出以下之課題分析。

區段徵收係為提供地區發展所進行之開發方式，而財務計畫為辦理區段徵收開發之基礎，因此可說是區域發展及區段徵收成功與否之關鍵，在此將之獨立為一大課題，模擬實際狀況分析其可行性。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…」，惟為保障土地所有權人權益，於同條第2項規定抵價地比例不得少於40%；曾農地重劃者，該重劃地區部分不得少於45%。

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45%計。

表 1-2-5 土地配置面積表

項目		面積(公頃)	百分比
分區	住宅區	25.4138	19.10%
	商業區	2.8757	2.16%
	河川區	7.3795	5.55%
	車站專用區	2.4382	1.83%
	產業專用區	53.3628	40.11%
	小計	91.4700	68.75%
公共設施用地	學校用地	3.6258	2.73%
	公園用地	1.7288	1.30%
	綠地(帶)	18.8778	14.19%
	道路用地	17.3367	13.03%
	小計	41.5691	31.25%
合計		133.0391	100.00%

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。



本區段徵收案財務計畫基本假設與參數、開發年期設定如下：

- A. 本案評估期間依預定進度定為民國 108 年～118 年底為工作年期，119 年起分年標售可建築用地以為嘉義市財源經費。
- B. 本案考量區域新發展區之特性，預期未來土地所有權人以領地傾向為主，故擬假設私有土地所有權人 10% 選擇領取現金補償、公有土地面積均作價方式領回補償費，並暫以 107 年度區域土地使用現況之市價設算補償地價。
- C. 開發總費用估算：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之總額。茲就本案之開發總費用分別估算，如表 1-2-6 所示。

(2) 開發費用：

表 1-2-6 開發費用表

單位：千元；公頃；當年度幣值

項目		數量 (公頃)	單價 (千元/公頃)	小計	說明
土地整理與行政作業費用(A)		133.04	1,000	133,039	
補償費 (B)	地價補償費用	13.30	180,000	2,394,704	
	地上物補償費用	133.04	10,000	1,330,391	
	拆遷救濟金	133.04	10,000	1,330,391	
小計(A)+(B)				5,188,525	
公共設施 工程費用 (C)	直接工程費	1 式	2,926,860	2,926,860	
	管理維護費	1 式	33,260	33,260	
小計(C)				2,960,120	
開發成本合計				8,148,645	
貸款利息				845,934	
開發費用總計(1)				8,994,579	
剩餘可供 標(讓)售 或有償撥 用土地面 積(公頃)	配地後剩餘可供標(讓)售之 可建地面積			37.59	
	小計(2)			37.59	
可供標(讓)售或有償撥用土地財務平衡 單價				23,929	元/m <sup>2</sup>
				79,103	元/坪

註：

1. 數量欄位非整數，以四捨五入進位呈現，另單價係參考相關案例後微調
2. 小計欄位以實際核算數值呈現。
3. 實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。



## (3) 土地處分收入估算：

根據嘉義市住宅區地價之市場資訊，其土地市場單價約為新臺幣 16 萬元/坪~新臺幣 30 萬元/坪之間，商業區核心區地價則約在新臺幣 40 萬元/坪至新臺幣 60 萬元/坪之間，本案區段徵收嘉北站屬於嘉義市市郊地帶，惟其鄰近嘉義基督教醫院、松屋百貨、特力屋等重要設施，具備發展潛力。

本案住宅區與商業區優先分配給私地主，政府以產專區土地為主，考量區域差異等影響，以區域核心地價為基礎，區段徵收後之地價於 119 年陸續標售，產專區標售價格以新臺幣 15 萬元/坪（約為新臺幣 45,375 元/m<sup>2</sup>）為基礎，約占區域現行核心地價 35%~60%，顯示本案之假設地價具備市場與財務之可行性。

## (4) 區段徵收經濟及成本效益分析

依上述假設說明，其可挹注之金額如表 1-2-7 所示。

表 1-2-7 本區可挹注金額表

項目		面積 (公頃)	土地單價 (千元/公頃)	複價 (千元)	備註
商業區總面積(公頃)		2.88			
住宅區總面積(公頃)		25.41			
車專區總面積(公頃)		2.44			
河川區總面積(公頃)		7.38			
產專區總面積(公頃)		53.36			
抵價地 發還面 積	私有土地所有權人(90%領抵價地)	53.88	-	-	
	小計	53.88	-	-	
土地處 分收入	剩餘可供標(讓)售之土地(河川區)	7.38	-	-	
	剩餘可供標(讓)售之土地(車專區)	2.44	-	-	
	剩餘可供標(讓)售之土地(產專區)	27.77	453,750	12,601,302	
	開發總收入(1)	37.59	-	12,601,302	
開發總費用(2)		-	-	8,994,579	
盈餘(1)-(2)		-	-	3,606,723	

註：

1. 私有土地所有權人(90%領抵價地)= 面積(133.0391 公頃)×45%×90%(領抵價地)= 53.88。
2. 剩餘可供標(讓)售之土地(產專區)係以商業區總面積+住宅區總面積+產專區總面積-私有土地所有權人(90%領抵價地)得出
3. 實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。



區段徵收總面積為 133.04 公頃，配置住宅區面積為 25.41 公頃，配置車站專用區面積為 2.44 公頃，產專區面積為 53.36 公頃，商業區為 2.88 公頃，公設設施比例為 31.25%，剩餘可供標(讓)售之可建地 27.77 公頃(不包含車專區與河川區)，本案可出售地價總金額為新台幣 12,601,302.02 千元，扣除開發總費用 8,994,578.88 千元，可挹注金額為新台幣 3,606,723.14 千元。

### 第三節 預定開發進度及流程

#### 一、分期分區原則與方式

本案區分為二階段進行開發，各階段開發原則與開發方式如下表所示：

表 1-3-1 各階段開發原則與開發方式說明表

階段	區域	開發原則	開發方式
一	車專(單元一)	公私合作開發	設定地上權
	車專(單元二)	公私合作開發	都市更新
二	嘉義車站周邊地區	分區變更	都市計畫變更
	嘉北車站周邊地區	擴大都市地域用地變更	區段徵收



## 二、開發進度及開發流程

本計畫依據一、二階段進行分期分區開發原則研議，並將各階段開發方式、工作項目依據預定期程規劃作業進度。

表 1-3-2 各階段開發期程表

項次	階段	開發區域	開發方式	工作項目	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123			
1	一	車站專用區(單元一)	設定地上權	前置規劃階段	■																		
				公告招商階段			■																
				議約簽約階段														■					
				興建階段																■			
				營運階段																			■
2	一	車站專用區(單元二)	都市更新	前置規劃階段	■																		
				公告招商階段			■																
				議約簽約階段																			
				都市更新事業擬定階段																			
				興建階段																	■		
				營運階段																			■
3	二	嘉義車站周邊地區	都市計畫變更	擬定主要計畫階段		■																	
				擬定細部計畫階段			■																
				土地徵收計畫		■																	
				拆遷安置計畫		■																	
4	二	嘉北車站周邊地區	區段徵收	評估報告作業階段		■																	
				地上物查估階段				■															
				協議價購及公聽會階段					■														
				計畫書報部核定階段						■													
				區段徵收公告階段							■												
				補償發放與搬遷階段									■										
				工程施作階段										■									
				土地分配階段												■							
工程完工與土地點交階段													■										

本表為預定期程，以實際辦理時程為準。



#### 第四節 財務分析小節

本案區分開發方式有設定地上權、都市更新權利變換、用地變更及區段徵收等方式，各階段產生之效益如下表所示：

##### 一、嘉義車站車專區部分：

車專區部分涉及到各公地主，本案依據公地主土地比例預估各公地主可獲取之開發效益，茲彙整如下表所示：

表 1-4-1 開發效益說明表

區域	所有權人	土地面積(m <sup>2</sup> )	開發效益(千元)	開發方式
車專 (單元一)	嘉義市政府	23,643.50	177,583	設定地上權
	國有財產署	161.00	1,219	
	交通部台灣鐵路管理局	43,377.13	325,800	
車專(單元一)合計		67,181.63	504,592	
車專 (單元二)	嘉義市政府	19,769.23	3,291,796	都市更新
	國有財產署	164.50	27,391	
	交通部台灣鐵路管理局	44,940.97	7,483,170	
車專(單元二)合計		64,874.70	10,802,357	

註：實際土地面積應以後續實地分割測量面積為準。

##### 二、嘉義車站周邊及嘉北車站西側部分：

在用地變更與區段徵收方面，嘉義市政府合計收益約 125 億元，開發效益如下表所示：

表 1-4-2 市府開發效益說明表

區域	開發效益(千元)	開發方式
嘉義車站車專區以外	8,980,672	分區變更回饋
嘉北車站西側	3,606,723	區段徵收
合計	12,587,395	

本章相關土地價值係為浮動，實際以開發時為準，上表(表 1-4-2)市府開發效益係由土地換算所得之，部分回饋土地包含公共設施(道路、公園、綠地…等)不具開發效益，部分回饋比例尚需由嘉義市政府與交通部台灣鐵路管理局進行協商，故本章財務計算僅供參酌。