

副本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：970270花蓮縣花蓮市府前路17號
承辦人：汪冠穎
電話：8227171#480
電子信箱：la6116@hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國111年1月25日

發文字號：府地劃字第1110019584號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關貴會所送花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)等相關補正資料，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會110年10月15日吉安自劃字第1100010128號函。
- 二、為加速旨揭重劃計畫書審核期程，經本縣市地重劃委員會先行書面審查，審查結果仍有若干待補正或澄清事項，請貴會依「110年度花蓮縣市地重劃委員會第1次會議」決議事項再行檢討補正重劃計畫書(草案)，並請於111年2月28日前送核，以利召開會議審議。
- 三、檢送110年度花蓮縣市地重劃委員會提案三決議事項先行書面審查綜整意見供參。

正本：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會

副本：本府地政處

縣長 徐榛蔚

本案依分層負責規定授權主管處長決行

110年度花蓮縣市地重劃委員會提案三決議事項先行書面審查綜整意見

案名：花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會申請核定重劃計畫書並核准實施市地重劃案。

說明：

- 一、依據「花蓮縣市地重劃委員會設置要點」第2點規定及花蓮縣第1期(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃區重劃會110年10月15日吉安自劃字第1100010128號函辦理。
- 二、本案重劃計畫書前經110年4月19日召開110年度花蓮縣市地重劃委員會第1次會議審查，決議請重劃會檢討重劃計畫書內容，重劃會據以補正相關資料續函請花蓮縣政府核定重劃計畫書並核准實施市地重劃案，為加速本案市地重劃計畫書審核期程，請花蓮縣市地重劃委員會先行書面審查。

審查意見：

- 一、重劃計畫書雖已將重劃後平均地價，由每平方公尺33,000元修成為37,410元，惟仍有偏低及與一般社會對本案重劃後土地價值之期待不同之情形，宜予修正。
- 二、本案預估重劃後地價為37,410元/平方公尺，乘以預估取得抵費地面積58,982平方公尺(計畫書草案P.12)，得出預估土地處分收入約22億652萬元，比總費用22億649萬元僅多出3萬元，雖說財務尚屬可行，但重劃後土地價值反而比重劃前降低16.19%，似不合理。
- 三、重劃後土地總價增值幅度是否合理，請參閱附表檢討是否有調整空間，以兼顧開發者與地主權益。

四、有關重劃後地價仍明顯偏低，應再調整。

五、吉安鄉住一住宅自辦市地重劃，重劃公司自106年至今，已耗時五年之久，現在為了重劃後地價也不斷的在反覆的溝通，建請重劃公司可以把重劃後的地價，調整到府方及民眾可以接受的地價。舉鄰近住宅區的公告現值如：自強段129-3地號為每平方公尺41800元，又舉市中心商業區(商一)的公告現值如：民生段840地號為每平方公尺47825元，以上二個案例為本人承辦過的，住宅區的部份較能充分反應市價，而商業區的部份明顯偏低了。就本次(吉安鄉住一住宅)自辦市地重劃，重劃公司應查估最貼近市價之數字，或許尚不能達到上次會議中決議之數字，但也不能落差會議中決議的金額太多，以維護地主之權益。

六、經嘗試估算後，草案之重劃後地價確實稍低，惟重劃區現況需經歷數年開發與建設，方能與比較標的之區域條件及地價相符，故一般人所認知之市價須經適度合理的之熟度修正。而依花蓮縣「土地徵收補償市價查估」用影響地價區域因素評價基準，重劃區因屬限制整體建築，與比較標的屬無限制建築之差異調整率最高達50%，故草案中之重劃後地價以無限制建築之熟地地價向下修正31.97%尚屬合理。另第14期、15期之抵費地標售價格(市價)可證，標售價格(市價)分別較重劃後地價高出38%及35%，若標售結果為溢價脫標，則(市價)與重劃後地價差距更大，故不動產估價師公會全國聯合會頒定之「市地重劃前後地價估價指引」中特別強調，重劃前後地價評估之結果僅用於重劃辦理過程中之土地交換分配價值參考、增配土地繳納差額地價參考、領取地價補償金參考、計算費用負擔比率參考，不適宜作為重劃前後土地於公開市場交易價值參考。

七、經嘗試估算本案後，總負擔比例宜再下修正至36%左右方屬合理。

- 八、重劃後平均地價為影響全區土地所有權人得配回土地面積之關鍵，倘重劃後的平均地價越低，則土地所有權人得配回的土地面積比率越低，重劃會主張委由不動產估價師辦理查估作業，惟重劃後平均地價每平方公尺3萬7,410元，以此預估地價相乘重劃後配回土地面積推估重劃後土地價值，其價值反而比重劃前低，易引起土地所有權人疑慮與反對意見。
- 九、依附件36-重劃計畫書報核階段重劃前後地價預估分析第24頁～第25頁所載，採用加權平均資金成本法(WACC)進行成熟度折現修正率推估，並評估本案投資使用資金50%為自有資金，自有資金報酬率引用台灣經濟新報資料庫內不動產產業近5年(2016.12～2020.12營建類)平均報酬率17.60%為參考，在低利環境下似不合理，且不適合本案條件，本案開發費用(包括工程費、重劃費及貸款利息)係由全體土地所有權人所負擔，不宜站在建商營利角度以營建業年報酬率為自有資金報酬率。
- 十、有關市地重劃計畫書概估重劃後地價倘涉及市地重劃實施辦法第53條第2項地價補償，若重劃後地價偏低似會造成領取現金補償所有權人的權益受損之虞，重劃會應再予審慎思考調整。
- 十一、重劃工程費成本之預估值似乎偏高，每公頃高達1億元以上，應有調整下修之空間。
- 十二、本案費用負擔總額概估為22億649萬元(計畫書草案P.10)，其中工程費總額為13億3,194元，公設面積為11.2687公頃，平均每公頃工程費為1億1,819萬元，相較於其他縣市自辦市地重劃案，其中高雄市鳥松區華美及宜蘭縣礁溪休閒渡假區與本案面積相仿，但其每公頃工程費分別為6,733萬元及6,001萬元，本案明顯高出許多，是否有虛增工程費用之情形？應請查明。
- 十三、重劃會所提出之每公頃工程費，與條件相仿之重劃案件比較，確有金

額顯然較高之情形，宜再予確認其所列金額之合理性。

十四、有關附件32—工程費用概估詳細表：

- (一)列入共同負擔之道路用地38,829.32平方公尺，綠園道用地49,413.11平方公尺，請問工程費用之工項瀝青混凝土面層數量8,262立方公尺如何計算而來？碎石級配石料及碎石級配石料底層鋪築及壓實數量34,928立方公尺如何計算而來？
- (二)透層之單位為何與黏層不同(一為立方公尺；一為平方公尺)。另透層用於新鋪路面；黏層用於舊有路面刨鋪，此兩項數量如何計算出來？
- (三)「基底層養護」工項單價18元/平方公尺？建議減半。
- (四)細部計畫內之道路標準斷面或綠園道標準斷面僅為示意圖，未來設計只須符合市區道路設計規範即可，本區計畫道路路寬普遍不寬(多未達30公尺)，建議取消中央分隔島工項，反而是綠園道屬景觀性較強之道路，應儘可能設置人行道及植栽，以提升景觀，達到綠園道之功能。
- (五)綠園道為景觀功能導向，建議設置景觀路燈(建議適當配置間距，如20公尺一盞)，並應同步調整原路燈數量。
- (六)「雨水下水道工程」項目，建議依已核定之出流管制計畫內容(項目、數量及單價)編列。
- (七)「汙水下水道」工程項目中，未見編列有400mm推進管項目，也無工作井(推進)項目，是否不需要？另 Φ 200PVC汙水管之單價標列遠超過一般正常單價達10倍，請就本項再確實檢視後，編列合理工項及單價、數量。
- (八)交通設施工程中「號誌工程」項目編列共50組數量，請問1組指的是1

支號誌？或是1個路口4支號誌？

(九)各工程項目最後所列「其他」項目之用途不明確，建議刪除，並於總項目最後統一編列10%之「工程準備金」項即可因應。

(十)「U型溝」及「L型溝」數量如何估算而來？請補充說明。

(十一)「整地工程」及「遠運填方」項目，其數量如何估算而來？

十五、工程費的多少，直接影響重劃會取得抵費地面積與土地所有權人得配回土地面積的比例，參考附件32。

(一)填土整地工程-5. 其他費用2,000萬，佔其餘金額10,620萬約20%，有待明確內容。

(二)道路工程-13. 其他費用6,000萬，佔其餘金額21,483萬約28%，未能清楚主要內容。

(三)雨水下水道工程-6. 其他費用5,000萬，佔其餘金額21,760萬約23%，欠缺實質內容。

(四)汙水下水道工程-3. 其他為2,500萬，佔其餘金額17,000萬約14.7%，欠缺實質內容。

(五)水利會圳路渠道改道工程長度4,000公尺，應洽農田水利署確認長度及是否有廢棄部分。

(六)以上未能明確內容之比例由14.7%~28%，影響工程費甚多，建議再詳實評估。

十六、建議請概估經費公司補斷面示意圖、平面配置圖及詳細內容，經初審同意後再送審查。

十七、重劃計畫書草案附件36所載「成熟度折現修正率推估」引用營建業報酬率與現況似有背離，應為售價隨土地行情調整，非以土地價值修正售價。

十八、重劃計畫書第6頁預估土地增值幅度為33%，第11頁土地平均負擔37.5%，負擔大於增值幅度不合理。

十九、重劃計畫書第11頁財源籌措方式：由部分土地所有權人、重劃理事會或理事長向銀行或民間貸款籌措支應。依重劃相關規定，自辦重劃之出資方式及財務收支程序，應明載於重劃會章程中。查重劃會章程載明：「本會所需經費出資方式由理事會或理事會授權理事長負責籌措並自負盈虧，區內土地所有權人以提供抵費地或繳納差額地價作為抵付」。

二十、權利估價偏低，折現修正率過高：50%為自有資金，報酬率17.6%；50%為貸款，利率為2.63%。依前條出資方式是否有經過會員大會同意？重劃會章程既載明自負盈虧，為何還有報酬率17.6%？貸款利息總額已計入費用負擔總額，又計算折現率，是否重複計算？

二十一、本案土地分區原本就是住宅區使用，僅開發方式調整成重劃辦理，自辦市地重劃應以公平合理，費用共同負擔，非由重劃會提高獲利所得造成其他土地所有權人權益受損情形產生，成熟度修正權利估價應符合市場行情。

二十二、重劃作業費用106年280萬、107年688萬、108年688萬、109年688萬，其作業費用應核實。

二十三、另工程費用所載，基地範圍是否需土方外運？

二十四、重劃計畫書之附件37(五大銀行平均基準利率)未提供。