

八德區貿開自辦市地重劃區 開發案聽證會議紀錄

(含發言及簡報資料)

八德區貿開自辦市地重劃區開發案

聽證會議紀錄

- 一、案由：八德區貿開自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃
- 二、主持人：國立屏東大學不動產經營學系賴碧瑩教授
- 三、出席人員：詳附件一
- 四、聽證之期日及場所：110年8月19日於桃園市桃園區風禾公園中心廣場
(桃園區慈文路688號)
- 五、聽證爭點：詳附件二
- 六、會議實況：

(一) 開場：

司儀：八德區貿開自辦市地重劃區開發案聽證會議，會議開始，今日會議是八德區貿開自辦市地重劃區重劃會申請核准實施市地重劃，桃園市政府依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定舉辦聽證，並依行政程序法第57條規定，由屏東大學不動產經營學系賴碧瑩教授擔任會議主持人，會議將依議程進行，會議議程已張貼至醒目處，請參閱，議程時間以實際為準，接下來將會議交給主持人。

(二) 主持人說明：

主持人：各位登記發言的女士先生，還有關心八德區貿開自辦市地重劃與會的民眾，主辦單位代表還有各位專家，大家好，今天辦理聽證的目的主要是八德區貿開自辦市地重劃區重劃會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定申請核准實施市地重劃，為了讓重劃區內土地所有權人及相關利害關係人有機會可以清楚的了解重劃內容，互相溝通以及對於爭點可充分表達，而召開此次聽證會，桃園市政府依行政程序法第57條簽准本人為主持人，也請了相關專業人員或其他熟稔法令的人員在場協助，依序為大家介紹，首先在我右手邊的是桃園市地政局黃建華副局長。

襄助主持人黃建華副局長：各位專家學者，還有到場的鄉親大家好，我是桃園市政府地政局副局長黃建華，今天由我來協助主持人進行今天的會議，謝謝大家的參與，謝謝。

主持人：我的左手邊是桃園市估價師公會趙基榮不動產估價師，桃園市政府都市發展局張家嘉技士，以上3位專業人員是對於地政專業法令或都市計畫相關經驗豐富的專業人士，將會協助我今天舉辦聽證的事務。接下來把議程跟大家作提醒及說明，主辦單位在110年7月26日(含)已

經將開會通知寄給大家，並請大家在 110 年 8 月 12 日(含)前就聽證爭點、程序提出，在這個期限內桃園市政府並沒有收到所有權人或利害關係人對於今日聽證的爭點或者是會議程序上面有任何的異議，因此我們今天的聽證會就按照主辦單位的程序來進行聽證會。聽證過程會採取全程的錄音及錄影，為了方便工作人員紀錄發言，以及確保發言的正確性，在此提醒各位民眾，等一下如果在會中有任何發言的時候，請先說出您的大名，接著再說明對於重劃內容的意見，同時也提醒大家，今天最主要的目的是為了了解都市計畫、市地重劃的內容、互相溝通，請大家在發言的過程中對於爭點的部分去陳述您的意見，避免在會場上對任何人做情緒性的發言，本人也希望今天會議能和平、有效地進行。本人在此正式宣布八德區貿開自辦市地重劃開發案聽證會議正式開始，請司儀宣讀下一個議程，謝謝大家。

(三) 主辦機關報告(聽證程序、發言時間及注意事項)

司儀：接下來我們請主辦單位針對今日程序及進行方式等聽證相關事項，先向各位民眾簡報。

機關代表(劉家欣股長)：各位與會的貴賓好，我是重劃科代表，接下來將為各位針對聽證的流程去作一個報告，大綱部分，我們會針對聽證的必要性、議程、會議注意事項、會議紀錄的方式、以及核准實施市地重劃這件事情向各位簡報，在聽證必要性的部分，我們是依司法院釋字第 739 號解釋意旨，以及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 27 條規定舉辦聽證，讓在場的所有民眾都可以陳述意見，那在議程上感謝剛剛主持人為各位說明，接下來就會請重劃會說明重劃計畫的意旨，接著會由當事人及利害關係人陳述意見或發問，接著會宣讀未出席者之書面意見，以及最後主持人會詢問有沒有最後陳述或者是提問，以及做結語。在當事人及利害關係人陳述意見部分，我們每人以 3 分鐘並以 1 次為限，在發問的部分，都需要先經過主持人同意，發問的時間每個人 2 分鐘，並以 2 次為限，回應時間每人 3 分鐘，並以 2 次為限。那在響鈴的提醒說明，在剩餘 1 分鐘時，我們會給予 2 短鈴，時間屆滿的時候會給予 1 長鈴，超過發言時間的時候請停止發言，否則不予紀錄。在會議注意事項部分，請各位參閱我們所發送的開會通知附件，聽證會議將會採全程錄影、錄音，聽證紀錄的部分會在完成後公開於市府以及本局的網站，會議紀錄的部分在最後會由主持人指定日期、場所供今日發言的代表以及其他的出席人員去閱覽以及簽名，聽證我們是以國語為主，如果使用其他的語言的話，請自備翻譯人員。聽證紀錄的部分，我們會在會後提供給市地重劃會參酌，那在會後提出意見的話，我們不會列入聽證紀錄，

但是也會一併提供給我們後面審議的市地重劃會作參考。在市地重劃會審議過後，將會有同意以及不同意的兩種處理方式，同意的時候我們會將文件送達所有權人以及利害關係人，並於機關公告欄及網站公告，那不同意的話，我們會敘明駁回的理由，以上就是今日的議程，謝謝。

主持人：謝謝我們的機關代表有關聽證的相關辦法的說明，那請教大家對於主辦單位剛剛所說的聽證程序有沒有聽清楚或是有其他意見需要表達，如果沒有的話，接著請司儀進行下一個程序。

(四) 重劃會說明重劃計畫要旨

司儀：接下來請八德區貿開自辦市地重劃區重劃會代表向各位民眾說明重劃計畫要旨。

重劃會代表(輔佐人：謝○鋒)：今天在此所舉辦的聽證會，本人係擔任桃園市八德區貿開自辦市地重劃區重劃會之輔佐人，因而由本人在此謹代表重劃會，向在座各位，說明本重劃區之重劃計畫要旨。本重劃區的重劃計畫要旨說明大綱，共分 8 個項目，依序為計畫緣起、計畫範圍及土地使用現況、重劃後預期效益、重劃區產權分布狀況、重劃區內土地所有權人同意重劃情形、平均重劃負擔比例概計、財務規劃以及預定重劃工作進度等 8 個項目。在第 1 項計畫緣起方面，本重劃計畫的起源是為因應本重劃區位置的都市計畫變更，本重劃區所在位置係位於縱貫公路桃園內壢間都市計畫之西南角落上，原有土地使用分區為倉儲區、農業區及綠地等，縱貫公路桃園內壢間都市計畫辦理第三次通盤時，為解決倉儲區內大量貨櫃車進出時，經常造成縱貫公路，就是所謂中華路的壅塞景況，經各級都委會審議結果，同意倉儲區、綠地併同鄰接農業區整體規劃變更為住宅區，且在毗鄰桃園大圳旁劃設一條 12 公尺的計畫道路，之後本重劃區歷經 100 年 4 月 27 日之主要計畫個案變更、100 年 6 月 14 日第一次細部計畫發布實施，以及因應臺鐵高架改成地下及其他原因，本重劃區做了第二次細部計畫修正，並於 105 年 10 月 25 日發布實施，本重劃區的重劃計畫即是依照 105 年 10 月 25 日發布實施的細部計畫所擬定，此細部計畫的土地使用計畫內容，包含有建蔽率(應修正為容積率)180%的第一種住宅區，建蔽率(應修正為容積率)240%的第二種住宅區，公共設施用地則包含有文教用地、綠地用地、鐵路用地兼道路、圳渠溝渠用地以及道路用地等，開發方式規定全區採市地重劃開發。第 2 項重劃範圍及土地使用現況，本重劃區重劃範圍東以永豐中學與華康街為界、西以桃園大圳為界、南以私立元智大學及工業區為界、北以鐵路用地南側及部分中華路為界，鄰近重要設施包含有北側部立桃園醫院以及未來台鐵地下化後新增設之桃園醫院車站，本重劃區總面積為

13.0624 公頃，本重劃區內的土地使用現況主要分為倉儲區使用，這是混凝土鋪面及農業區使用草地鋪面，其間並有大小不等的建築物分布其間。第 3 項重劃後預期效益，本計畫重劃後預期效益包含有下列幾點：1.政府無償取得文教用地及其他公共設施，節省政府土地徵收費用約 36.5 億元，2.可取得建地 7.6756 公頃，可增加地方稅收，3.可改善現有交通因大型貨櫃進出所造成之壅塞景象，4.具有完備的公共設施以及良好的生活環境品質，將可帶動附近地區都市健全的發展，5.現有廢耕農地得以有效利用，增進土地使用效益，改善重劃區域內都市環境景觀。第 4 項是重劃區產權分布狀況，本重劃區之產權分布狀況如表所示，深藍及淺藍色為公有土地，其餘均為私有土地，土地所有權人數部分，國有、市有各 1 人，私法人有 7 人，自然人有 74 人，總計為 83 人，那扣除國有及市有，私有土地所有權人共計 81 人。第 5 項重劃區內土地所有權人同意重劃情形，在私有土地所有權人 81 人中，已簽署同意書者計有 68 人，其中 62 人同意書已經由民間公證人認證，另 6 人旅居國外其同意書也由國外交寄桃園市政府，同意人數比例為 83.59%，這些簽署同意的土地所有權人所占面積共計 117,654.33 平方公尺，占私有土地所有權人總面積 118,172.64 平方公尺的比例為 99.56%。第 6 項平均重劃負擔比例概計，平均重劃負擔比例包含 2 個項目，一個是公共設施用地的負擔比例，另一個則是總重劃費用的負擔比例，2 項加總即為本重劃區的平均負擔比例，那在公共設施負擔方面，本重劃區依法可列入負擔之公共設施項目包含，文教用地 2.1060 公頃、綠地用地 0.7960 公頃，道路用地 2.1265 公頃，合計是 5.0285 公頃，將此數值除以重劃總面積 13.0624 公頃扣掉不辦理抵充不計負擔具灌溉功能的圳渠溝渠用地 0.3574 公頃，所得數值即為本計畫區公共設施用地之平均負擔比例為 39.58%，在總重劃費用負擔方面，總重劃費用負擔估算如表所示，包含了重劃區全區公共設施的施作工程費用，合計為 3 億 2,316 萬元，拆遷補償費用合計為 3 億 4,007 萬元，重劃業務費用為 1,500 萬元，銀行貸款利息支出約為 4,965 萬元，總重劃費用總計為 7 億 2,788 萬元，那在重劃費用平均負擔比例的計算係以總重劃費用 7 億 2,788 萬元除以重劃後平均地價每平方公尺是 10.38 萬元再除以重劃總面積 130,624 平方公尺扣除不辦理抵充不計負擔具灌溉功能的圳渠溝渠用地 3,574 平方公尺，總合數值為 127,050 平方公尺，最終計算所得為 5.52%，那前面所提重劃後平均地價每平方公尺 10.38 萬元，係為重劃會委託估價師所作之估算值，請參考重劃計畫書草案的附件 13。本重劃區每一位土地所有權人之平均負擔比例，在公共設施比例 39.58%與重劃費用負擔比例 5.52%的加總下，所得的數值為 45.1%，意即每一位土地所有權人可取回之可建築用地平均約為 54.9%，54.9%

是一個平均值，最後各位土地所有權人實際分回比例仍須依照法定公式，按實際分配區位以及重劃前後地價之差異計算而所得。第7項財務規劃，本重劃區開發之資金需求總額約需7億2,888萬元(應修正為7億2,788萬元)，此資金來源將由理事會負責籌措並以重劃會名義支付，後續的償還計畫將由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價來償還，在財務的可行性方面，重劃區預估可取得抵費地面積是7,013平方公尺，重劃後預估地價以每平方公尺10.38萬元計算所得，與重劃區負擔總費用7億2,788萬約略相符，財務應可平衡。第8項預定重劃區重劃工作從106年10月16日成立籌備會開始，已先後完成重劃會的成立以及重劃範圍的確定工作，在今天舉辦重劃會(應修正為聽證會)後，接下來工作包含整個公共工程的設計、送審、發包及施工作業，還有以後的土地改良物的拆遷補償估算及發放作業，接著後續再進行重劃前後地價的查定、土地分配設計、分配結果公告、地籍整理及權利變更登記等作業，最後完成財務結算並解散重劃會，那麼整個重劃作業完成時間約在113年3月，以上報告，敬請各位指教，謝謝。

主持人：我們謝謝重劃會輔佐人謝○鋒先生，對於市地重劃內容、過程的報告跟說明，不知道在場的各位，是不是對謝○鋒先生剛剛所做的說明有需要釐清的地方，或有不清楚的地方？如果在座各位對謝○鋒先生所做的市地重劃報告沒有需要再行釐清的地方，那在此我們宣布進行下一個聽證程序，謝謝。

(五) 當事人及利害關係人陳述意見或發問：

司儀：下一個程序是民眾陳述意見時間，本次聽證會議無民眾登記陳述意見或發問。

主持人：謝謝重劃會的努力跟市府的努力，這一次並沒有民眾登記發言，所以我們就請司儀宣布進行下一個程序。

(六) 宣讀未出席者之書面意見

司儀：下一個程序，我們進行宣讀未出席者書面意見，本次聽證無未出席民眾提出書面意見。

主持人：因為沒有民眾提出書面的意見，這代表我們桃園市政府地政局做的非常的精準，也是重劃會努力，因為不需要代為宣讀書面意見，我們請司儀進行下一個程序。

(七) 主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

司儀：最後請主持人詢問有無最後陳述並進行結語。

主持人：在座的包含府內、還有府外，以及重劃會跟各位民眾，有沒有

需要最後陳述跟相關結語的補述，如果沒有人要做最後的陳述跟補述的話，請問一下重劃會或土地所有權人有沒有需要做陳述，土地所有權人跟重劃會？謝謝今天並沒有土地所有權人跟重劃會需要做一個陳述，那相關的資料其實我相信現在的政府是公開、透明，而且也是公正的，所以我們都會秉持這樣的理念，來往下推動整個重劃的作業，本人僅代表今天貿開自辦市地重劃聽證做下面的結論，在這個之前司儀有沒有需要說明的？如果司儀沒有要說明的話，有關今天八德區貿開自辦市地重劃區重劃會依據獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法跟市地重劃實施辦法第25條，向桃園市政府申請核准實施市地重劃，所以舉辦今天的聽證會議，本人按照主持人的職權現在指定桃園市政府地政局在8月27號星期五早上8點到下午5點，中午不休息，將今天的會議紀錄以逐字稿的方式紀錄，聽證紀錄將會放置於桃園市政府前棟大樓3樓地政局重劃科辦公室，供大家審閱，此乃依據行政程序法第64條的規定辦理，本席宣布今日聽證會到此結束，謝謝大家的參與，本人正式宣布今天聽證會散會。

(八) 相關資料：

1. 主辦機關簡報資料
2. 重劃會簡報資料

七、附件：

附件一：出席人員名冊

附件二：聽證爭點



聽證報告

報告機關：桃園市政府地政局
-110.08.19-

簡報大綱

壹.聽證必要性

貳.聽證議程

參.會議注意事項

肆.會議紀錄

伍.核准實施市地重劃





壹.聽證必要性

依司法院釋字第739號解釋意旨，主管機關應以合議制方式審議擬辦重劃範圍及重劃計畫書，並於核定前給予土地所有權人及已知利害關係人陳述意見之機會，**及舉行公開聽證**。

依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第27條規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理申請核准實施市地重劃後，應檢送重劃計畫書草案，通知土地所有權人及已知利害關係人**舉辦聽證**...。」

-3-



貳.聽證議程

項次	預訂時間	預計時間	議程
1	09:30~10:00	30分鐘	辦理報到(含身分查核)
2	10:00~10:10	10分鐘	主持人說明
3	10:10~10:20	10分鐘	主辦機關報告 (聽證程序、發言時間及注意事項)
4	10:20~10:30	10分鐘	重劃會說明重劃計畫要旨
5	10:30~11:30	60分鐘	當事人及利害關係人陳述意見或發問
6	11:30~12:00	30分鐘	宣讀未出席者之書面意見
7	12:00~12:10	10分鐘	主持人詢問有無最後陳述、結語及宣布散會

備註：上述議程，主持人認有必要時得予調整、順延或終結。

-4-



貳.聽證議程

當事人及利害關係人陳述意見

- 1**
Step ▶ 發言順序：依登記發言順序
- 2**
Step ▶ 陳述意見時間 / 提出證據
每人3分鐘，並以1次為限

 過號處理方式：倘唱名3次未到場，則視為過號，於其他人陳述意見後才可補行發言。

-5-



貳.聽證議程

當事人、利害關係人及其他出席人員發問

- 1**
Step ▶ 發言條件：需先經主持人同意
- 2**
Step ▶ 發問時間：每人2分鐘，並以2次為限
- 3**
Step ▶ 回應時間：每人3分鐘，並以2次為限

-6-



貳.聽證議程

響鈴提醒說明(陳述意見、發問或回應時間)



剩1分鐘時
兩短鈴



時間屆滿
一長鈴



超過時間停止發言，如未自行停止，該發言**不予紀錄**

-7-



參.會議注意事項

- ① 有關會議注意事項，詳如開會通知附件。
- ① 聽證會議將採**全程錄影**、**錄音**，聽證紀錄完成後公開於桃園市政府網站及本府地政局網站供公開閱覽。
- ① 由主持人指定日期、場所供發言代表及其他出席人員有陳述意見(含發問及回應)者閱覽，並請其簽名或蓋章。發言代表及其他出席人員拒絕簽名、蓋章或未於指定日期、場所閱覽者，將記明其事由。
- ① 聽證以國語為主，使用他國語言者，應自備翻譯人員。



桃園市政府
Taoyuan City Government

<http://www.tycg.gov.tw>



桃園市政府地政局
Department of Land Administration, Taoyuan

<http://land.tycg.gov.tw>

-8-



肆. 會議紀錄

聽證紀錄

▶ 聽證紀錄將供**市地重劃會**參酌。

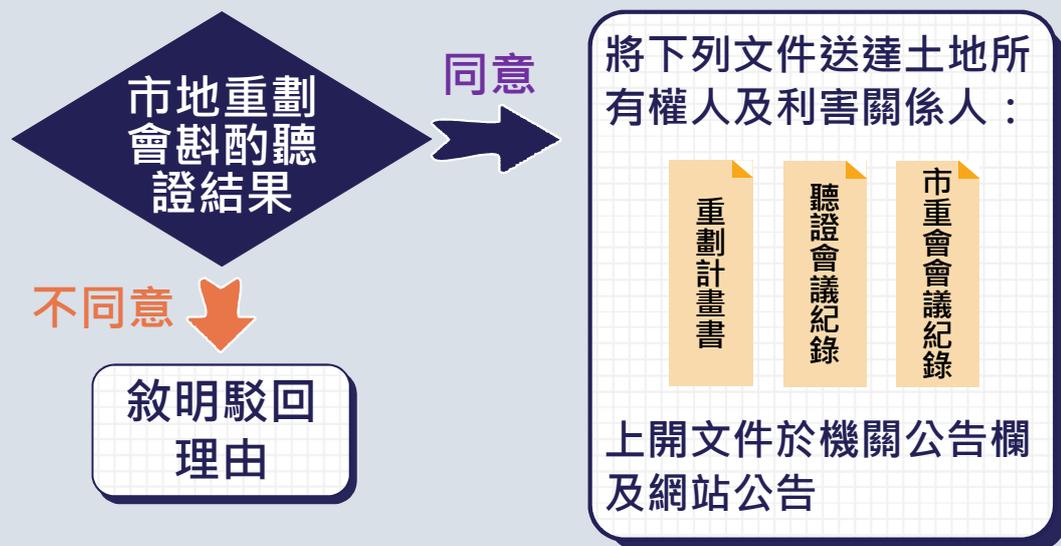
會後提出意見之處理

▶ 會後提出意見者，將不納入聽證紀錄，惟仍供市地重劃會參酌。

-9-



伍. 核准實施市地重劃



-10-



1

桃園市八德區貿開自辦市地重劃區 開發案聽證會議

中華民國110年8月19日

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

2

簡 報 大 綱

- 一、計畫緣起
- 二、重劃範圍及土地使用現況
- 三、重劃後預期效益
- 四、重劃區產權分布狀況
- 五、重劃區內土地所有權人同意重劃情形
- 六、平均重劃負擔比例概計
- 七、財務規劃
- 八、預定重劃工作進度

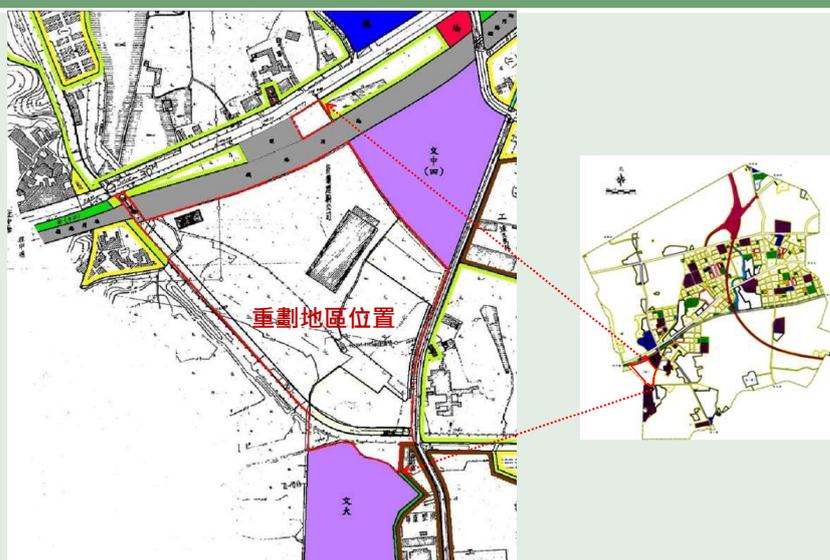
貿開自辦市地重劃區重劃會 110/08/19

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

一、計畫緣起

3

重劃地區位置



貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

本案變更內容概要說明

4

都市計畫變更歷程

發布實施日期	變更都市計畫名稱
95.1.9	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)
100.4.27	變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)主要計畫
100.6.14	擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫
105.10.25	「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(計畫區西側倉儲區、周遭南北側農業區、綠地及部分鐵路用地為住宅區、道路用地)細部計畫案



• 都市計畫附帶條件應以市地重劃方式辦理整體開發

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

105.10.25 本重劃區細部計畫

5

土地使用計畫



一、土地使用計畫

項目	編號	面積(公頃)		佔總面積之百分比(%)
第一種住宅區	住一	1.1677	7.6756	58.76
第二種住宅區	住二	6.5079		
文教用地	文	2.1060		16.12
公共設施用地	綠地用地	綠一	0.0216	6.09
		綠二	0.1374	
		綠三	0.4040	
		綠四	0.0947	
		綠五	0.0215	
		綠六	0.0057	
		綠七	0.1111	
鐵路用地兼作道路使用	鐵(道)	0.0009		0.01
圳渠溝渠用地	—	0.3574		2.74
道路用地	—	2.1265		16.28
小計	—	5.3868		41.24
合計	—	13.0624		100.00

註：實際面積應以核定後地籍實地分割面積為準。

二、開發方式

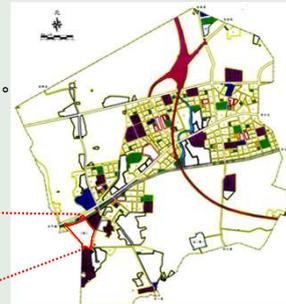
➤全區採自辦市地重劃方式開發

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

二、重劃範圍及土地使用現況

6

- 東：永豐中學西南側境界線、華康街為界。
- 西：至桃園大圳（主要計畫二十號道路）為界。
- 南：以元智大學、原有工業區為界。
- 北：鐵路用地南側邊緣及部分臨接中華路境界線為界。



總面積共13.0624 公頃



貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

7

重劃區
土地
使用
現況



貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

三、重劃後預期效益

8

預期
效益

政府無償取得文教用地及其他公共設施，節省政府土地徵收費用約36.5億元。

一可取得建地7.6756公頃，此舉將可增加市府地方稅收。

一可改善現有交通因大型貨櫃進出所造成之壅塞景象。

具有完善的公共設施以及良好的生活環境品質，將可帶動附近地區都市健全的發展。

一現有廢耕農地得以有效利用，增進都市土地使用效益，改善重劃區域內都市環境景觀。

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

四、重劃區產權分布狀況

9

		機關名稱(姓名)	人數	面積(m ²)	百分比
公有土地	國有	中華民國(交通部台灣鐵路管理局)	1	2,553.62	1.95%
		中華民國(財政部國有財產署)		843.64	0.65%
		中華民國(行政院農業委員會農田水利署)		8,313.53	6.36%
	市有	桃園市(桃園市政府養護工程處)	1	610.21	0.47%
		桃園市(桃園市政府交通局)		129.92	0.10%
私人	貿聯開發股份有限公司	1	96,305.52	73.73%	
	財團法人元智大學	1	332.30	0.25%	
	盛新食品企業股份有限公司	1	1,824.05	1.40%	
	貿聯企業股份有限公司	1	583.84	0.45%	
	航偉國際股份有限公司	1	264.96	0.20%	
	航偉汽車股份有限公司	1	49.94	0.04%	
	航偉開發股份有限公司	1	501.58	0.38%	
自然人	曾紹武等74人	74	18,310.45	14.02%	
		合計	83	130,623.56	100%

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

五、重劃區內土地所有權人同意重劃情形

10

私有土地所有權人數					私有土地面積(m ²)				
總人數	已簽同意書人數		尚未簽同意書人數		總面積	已簽同意書面積		尚未簽同意書面積	
	人數	比例	人數	比例		面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例

註：同意辦理自辦市地重劃人數為68人(含旅居國外6人，此6人皆已將同意書由國外居所寄送桃園市政府，但尚未經由駐外使館的認證)

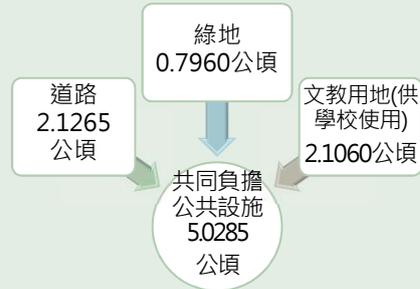
貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

六、平均重劃負擔比例概計

11

(一) 公共設施用地負擔

公共設施項目	面積(公頃)
文教用地(供國中、國小使用)	2.1060
綠地用地	0.7960
道路用地	2.1265
總計	5.0285



$$\frac{\text{公共設施用地面積} 5.0285 \text{ 公頃}}{\text{重劃區總面積} 13.0624 \text{ 公頃} - \text{圳渠溝渠用地} 0.3574 \text{ 公頃}} \times 100\% = 39.58\%$$

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

12

(二) 預估總重劃費用負擔

項目	單位	數量	單價	費用(元)
一、假設工程	式	1	22,119,000	22,119,000
二、道路工程				69,400,000
A、直接工程費				79,930,000
三、排水出流設施工程				30,000,000
四、污水下水道工程	公尺	2500	12,000	30,000,000
五、公共照明工程	式	1	10,000,000	10,000,000
六、寬頻工程	公尺	2500	5,400	13,500,000
七、交通工程				10,400,000
八、綠地工程	平方公尺	7960	1,000	7,960,000
小計				243,309,000
B、代辦管線費				13,000,000
電力工程	公尺	2500	5,200	13,000,000
電信工程	公尺	2500	6,000	15,000,000
自來水工程	式	1	20,000,000	20,000,000
瓦斯工程	式	1	4,800,000	4,800,000
小計				52,800,000

項目	單位	數量	單價	費用(元)
一、技術服務費	式	1	8,515,815	8,515,815
C、間接工程費				2,433,090
二、工程管理費	式	1	2,433,090	2,433,090
三、營造綜合保險費	式	1	1,216,545	1,216,545
四、空氣污染防治費	公頃	13.06	5,787	2,720,816
五、營業稅	式	1	12,165,450	12,165,450
小計				27,051,716
工程費用合計(A+B+C)				323,160,716
重劃費用				340,070,000
拆遷補償費	式	1	340,070,000	340,070,000
重劃業務費	式	1	15,000,000	15,000,000
重劃費用合計				355,070,000
貸款利息				49,646,488
總計				727,877,204

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

13

費用負擔比例



$$\frac{\text{總開發費用} 727,877,204 \text{元}}{\text{重劃後平均地價} 103,800 \text{元/m}^2 \times 127,050 \text{m}^2} \times 100\% = 5.52\%$$

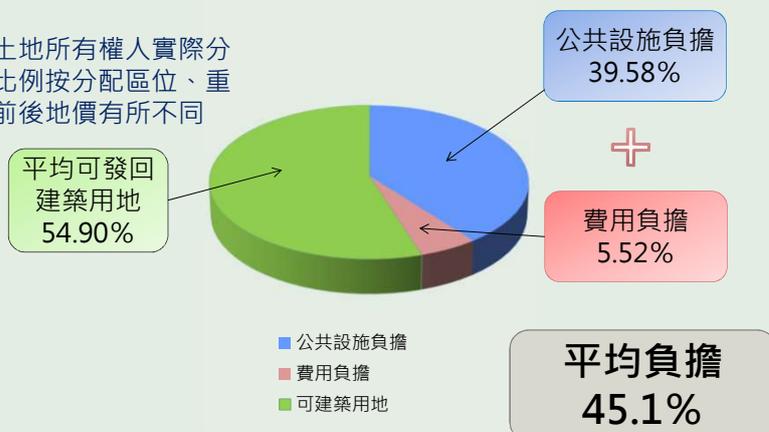
註：重劃後平均地價為重劃會委任估價師所作估算值，詳重劃計畫草案附件十三

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

13

重劃平均負擔

各土地所有權人實際分
回比例按分配區位、重
劃前後地價有所不同



貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

七、財務規劃

15

- 資金需求總額：約 72,788 萬元。
- 資金來源：本重劃區所需重劃費用由理事會負責籌措並以重劃會名義支付。
- 償還計畫：由區內土地所有權人以其未建築土地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

● 現金流量分析

項目	合計 (萬元)	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
工程費	32,316	0	0	0	20,000	12,316	0
重劃費用	35,507	86	109	11,255	23,357	400	300
小計	67,823	86	109	11,255	43,357	12,716	300
貸款利息	4,965	0	0	280	1,861	1,430	1,394
小計	72,788	86	109	11,535	45,218	14,146	1,694
收取差額地價 或出售抵費地 價款	72,788	0	0	0	0	0	72,788
小計	72,788	0	0	0	0	0	72,788
當期淨值	0	-86	-109	-11,535	-45,218	-14,146	71,094

- 財務可行性：由本重劃區預估取得抵費地面積7,013 m²，重劃後預估地價103,800元/m²，與重劃負擔總費用727,877,204元約略相符，財務平衡。

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

八、預定重劃工作進度

16

項次	工作項目	預定工作期程
一	重劃之發起及成立籌備會	已成立
二	研擬重劃會章程草案	已完成
三	召開重劃會成立大會	已完成
四	申請核准成立重劃會	已成立
五	申請核定重劃範圍	已完成
六	徵求土地所有權人同意	109年03月至110年01月
七	重劃計畫書草案之研擬	109年10月至110年01月
八	申請核定重劃計畫書	110年03月至110年10月
九	重劃計畫書公告	110年10月至110年11月
十	籌編經費及公告禁止移轉(第一次)等事項	110年11月至111年01月
十一	現況調查及測量	110年07月至110年10月
十二	工程規劃設計及送審	110年11月至111年05月

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

八、預定重劃工作進度

17

項次	工作項目	預定工作期程
十三	查估及發放土地改良物或拆遷補償費	110年11月至111年05月
十四	工程施工	111年06月至112年04月
十五	查定重劃前後地價	111年03月至111年06月
十六	公告禁止移轉(第二次)	111年06月至112年05月
十七	土地分配設計及計算負擔	111年06月至111年10月
十八	分配結果公告及異議之處理	111年11月至112年02月
十九	工程驗收、相關單位接管	112年02月至112年05月
二十	地籍整理及權利變更登記	112年03月至112年05月
二十一	辦理交接及清償	112年06月至112年08月
二十二	申請核發重劃費用負擔證明書	112年09月至112年10月
二十三	財務結算	112年10月至112年11月
二十四	成果報告並解散重劃會	112年12月至113年03月

貿開自辦市地重劃區重劃會說明重劃計畫要旨

簡報結束
敬請指教

貿開自辦市地重劃區重劃會

110/08/19

桃園市八德區貿開自辦市地重劃區開發案聽證會議

出席人員名冊

身分	姓名
主持人	賴碧瑩
襄助主持人	黃建華、趙基榮、張家嘉
桃園市政府(機關代表)	劉家欣
司儀	莊靜芬
桃園市八德區貿開自辦市地重劃區重劃會	貿聯開發股份有限公司代表人：朱○翎、謝○鋒、樂○文

桃園市八德區貿開自辦市地重劃區 開發案聽證爭點

編號	聽證爭點
1	重劃需求與效益
2	公共設施負擔及費用負擔合理性
3	負擔減輕原則之訂定方式
4	財務計畫可行性
5	預計工作進度之規劃

備註：詳細內容參閱本案文書證據「桃園市八德區貿開自辦市地重劃區重劃計畫書(草案)」。