

金門縣議會第七屆第2次定期會



金門縣政府
KINMEN COUNTY GOVERNMENT

中和四眷村土地開發報告

報告單位：金門縣政府財政處

報告人：處長 孫國智

日期：中華民國 108 年 11 月 20 日

目錄

壹、 中和四眷村開發先後規劃順序	1
貳、 中和四眷村基地分析	1
參、 都市計畫法規分析	7
肆、 市場分析	8
伍、 四眷村開發方式比較	9
陸、 中和四眷村基準開發量體及成本概算.....	11
柒、 規劃方向分析	12
捌、 開發期程規劃	13

壹、中和四眷村開發先後規劃順序

中和四眷村以漸進方式先辦理太湖山莊開發，再辦理浯江新村、太武山莊開發，最後辦理九如新村開發。

貳、中和四眷村基地分析

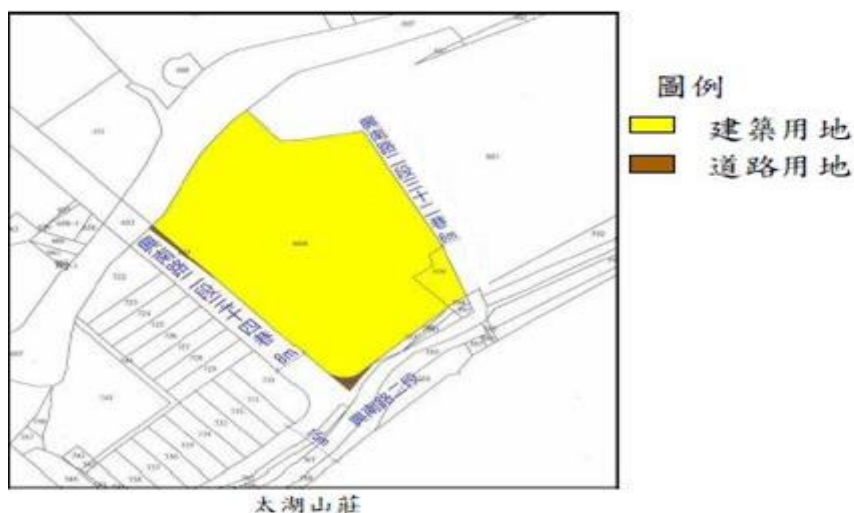
一、太湖山莊

土地標示	新北市中和區南勢段604、605、606、655地號
使用分區	住宅區，道路用地
土地面積合計	3,431.18m ²
可開發面積	3,399.19m ²
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%
產權	金門縣

基地條件分析說明

(1)基地位於新北市中和區興南路二段32巷，東臨6M現有巷道，西臨8M計畫道路，南臨15M計畫道路，距離捷運南勢角站及金門新村約550公尺，附近有知名的南洋美食街、興南觀光夜市以及香火鼎盛的烘爐地南山福德宮，另有華夏科技大學、竹林中學、中和國中及興南國小等學校。

(2)咖啡色範圍為都市計畫道路用地。



二、浯江新村

土地標示	新北市中和區大同段308、315、316地號
使用分區	住宅區
土地面積合計	1538.19m ²
可開發面積	1538.19m ²
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%
產權	金門縣

基地條件分析說明

- (1)基地位於新北市中和區圓通路145巷8弄，東臨5M現有巷道，西南臨8M計畫道路，距離捷運景安站約650公尺，鄰近有雙和醫院，錦和運動公園，以及錦和高中、錦和國小及復興國小等學校，周邊多為老舊住宅社區。
- (2)紅色斜線所示位置為現有巷道邊界線，須保留巷道作為人行通道，現有巷道面積可計入法定空地合併開發使用。



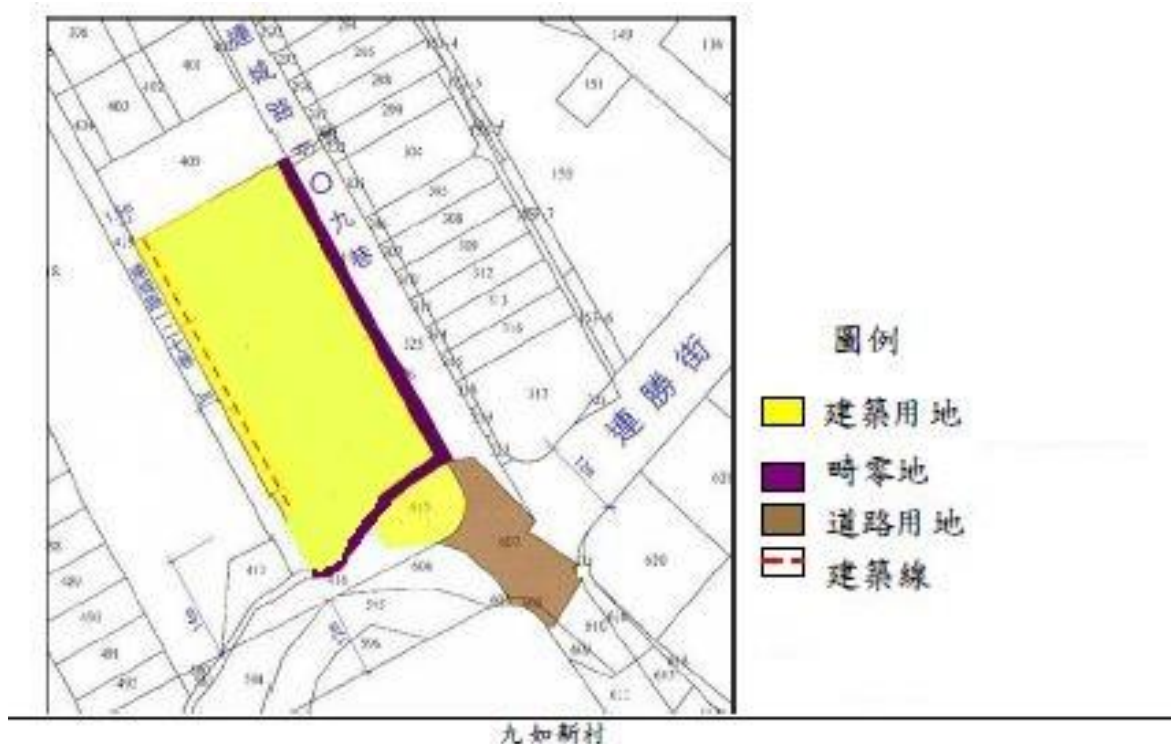
浯江新村

三、九如新村

土地標示	新北市中和區連城段406、415、607、608、617地號
使用分區	住宅區、道路用地
土地面積合計	1581.86m ²
可開發面積	1352.3m ²
法定建蔽率	50%
法定容積率	300%
產權	金門縣

基地條件分析說明

- (1)基地位於新北市中和區連城路127巷，東臨8M計畫道路，西臨6M現有巷道，南臨12M計畫道路，附近有costco、家樂福中和店、大潤發、迪卡儂等賣場，及中和區公所、國稅局中和稽徵所、中和國小等機關學校，周邊多為老舊住宅社區。
- (2)紫色範圍為鄰地，屬畸零地須合併使用，連城段414地號產權屬國有土地，面積約126.9 m²，已於109年編列1,932萬1,540元，向國產署有償撥用。
- (3)紅色虛線為考量都市整體防災所需而退讓之建築線退縮1.5M，該退讓部分之面積可計入法定空地且不得設置構造物。



四、太武山莊(分 ABCD 四基地)

太武山莊A區	土地標示	新北市中和區三民段64、66、67、69、70、78地號
	使用分區	住宅區、道路用地
	土地面積合計	5325.07m ²
	可開發建築面積	3819.67m ²
	法定建蔽率	50%
	法定容積率	300%
	產權	金門縣
太武山莊B區	土地標示	新北市中和區三民段61、63地號
	使用分區	住宅區
	土地面積合計	3011.09m ²
	可開發建築面積	2779.38m ²
	法定建蔽率	50%
	法定容積率	300%
	產權	金門縣

基地條件分析說明

- (1) 本案 A 區位於新北市中和區民有街，東臨 12m 計畫道路，北臨 12m 計畫道路，西臨現有巷道；B 區，東臨現有巷道，西臨 12m 計畫道路，北臨 4m 人行步道，附近有新北市最早也是規模最大的環球購物中心，以及板橋監理站、積穗國中、自強國小，旁邊除冠德建設於 85 年興建完成公寓型社區外、多為老舊住宅區。
- (2) 紅色虛線①所示位置為建築線。
- (3) 紫色範圍為裡地，產權屬國有土地，屬畸零地須合併使用，其中 68 地號面積 59.91 m²，62 地號面積 26.81 m²，已於 109 年分別編列 670 萬 9,200 元及 321 萬 7,200 元，向國產署有償撥用。



太武山莊(A、B區)

太武山莊C區	土地標示	新北市中和區民有段627、628地號
	使用分區	住宅區、道路用地
	土地面積合計	2588.44m ²
	可開發建築面積	1446.26m ²
	法定建蔽率	50%
	法定容積率	300%
	產權	金門縣
太武山莊D	土地標示	新北市中和區員山段115、125、126地號
	使用分區	住宅區、道路用地
	土地面積合計	1712.04m ²

區	可開發建築面積	1598.9m ²
	法定建蔽率	50%
	法定容積率	300%
	產權	金門縣 (新北市政府公告為「市定古蹟」)

基地條件分析說明

(1)本案C區位於新北市中和區民有街，東臨12m計畫道路，南臨12m計畫道路，D區西臨12m計畫道路，南臨4m人行步道，附近有新北市最早也是規模最大的環球購物中心，以及板橋監理站、積穗國中、自強國小，旁邊除冠德建設於85年興建完成公寓型社區外、多為老舊住宅區。

(2)紅色虛線①所示位置為建築線。

(3)咖啡色範圍為都市計畫道路用地。



參、都市計畫法規分析

一、都市計畫法新北市施行細則(民國108年7月3日修正)

中和四眷村基地都市計畫為住宅用地之使用，按依該細則第十四條明訂住宅區為保護居住環境而劃定，本案四眷村基地有條件下適用範圍如下：

	有條件允建項目	太湖山莊	太武山莊	浯江新村	九如新村
1	住宅	√	√	√	√
2	旅館	√	√	√	√
3	證券及期貨業	√	√		√
4	金融業分支機構、票券業及信用卡公司	√	√		√
5	辦公室、聯絡處所	√	√		√
6	大型商場店及飲食店	√			

二、中和都市計畫土地使用分區管制要點摘要如下：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者，得不受此限，中和四眷村基地皆臨8公尺以上計畫道路，不受此管限制制。

肆、市場分析

市場分析	社會面	近年來由於台北市房價持續攀升，造就台北市人口出現外移，其中位於新北市的中和地區由於交通便利且生活機能完整，吸引大量市民在此定居置產，再加計區域換屋、投資置產之需求、環狀線 108 年底通車的利多，因此新北市的不動產除了本地區域客的需求外，亦有極大之外地客之居住需求。
	交易面	新北市房地產整體而言，近一年來新北市成交價，除高價區如板橋、中永和、新店上漲外，其餘推案量較大如三峽、新莊、淡水、林口等地區均呈現下跌狀態，整體推案量、銷售率及成交量皆維持穩定，從過去幾季移動趨勢來看，大樓成交價連續三季呈現微幅上漲走勢，成交量雖處相對低檔但已回穩，房市呈現盤整狀態。
	供給及需求面	對於中和地區而言，因大規模面積土地取得不易，且開發歷史較早，可建用地也較少，覓地推案相對困難，大型建案相當有限，再加上因交通便利優勢、生活機能佳及多條捷運路線通過等特點，吸引許多在台北市工作的人，來此購屋，整體呈現需求大於供給的賣方市場。

伍、四眷村開發方式比較

中和四眷村土地整體開發案，其分析可開發方式如下：

一、自建自售

即縣府自行籌措建築經費依一般建築法規興建開發，於興建完工後自行辦理標售作業；同時仍可依金門新村案例，以優惠價格抽籤讓售給鄉親，對金門鄉親而言，應是最受歡迎之方案，其遭遇之狀況與金門新村大致相同，但不會有原眷戶之問題，相對較為單純，其使用之建材也不受眷村改建之限制。但因為全案戶數較大，房屋不一定能立即出清，可能產生資產流動性與管理及資金積壓之問題。

二、合建分屋

係由本府提供土地，建築商提供資金方式，以招標方式雙方合作建屋，並就分得部分之房屋，各以自己名義登記為起造人，而於興建完成後按約定比例由雙方分配房屋及應計之土地持分，並各自銷售。此開發方式無須背負建築成本，本案如以合建分屋模式開發，施工時不必依照政府採購法執行，開發時程較快。

惟由台北市與建商合建之經驗看，由於土地估價在先，建築及銷售在後，以每年土地上漲幅度甚高的情形下，最後分屋時，一定產生土地低估之問題，造成很大的糾紛，而後續仍有銷售及資產流動性與管理上之問題。在本府預算尚可支應情形下，本方案應列為次要考量。

三、設定地上權

以招標設定地上權 50 年方式，由建商統一建築，並由其負責管理，年限到達後收回；雖然依設定地上權方式開發，本府可得利益不若自建自售及合建分屋，但土地仍歸本縣所有，本開發方式較沒有賤賣縣產之顧慮，但也因此鄉親不能優惠購屋。

四、土地標售

土地標售雖為各項開發方式最簡單、也是問題最少、風險最低且資金回收速度最快的方法，但收益最低，容易被有心人渲染為賣祖產的作為。

各案分析比較表

	自建自售	合建分屋	設定地上權	土地標售
投資預算	16.87億元 ★★	0元 ★★★★	0元 ★★★★	0元 ★★★★
建築風險	風險較高 ★★	風險最高 ★	風險低 ★★★★	風險最低 ★★★★★
行政處理速度	較慢 ★	次慢 ★★	次快 ★★	快 ★★★★
社會觀感	尚可接受 ★★★★	政府怠責 ★★	維護縣產 ★★★★★	賤賣縣產 ★
後續管理	問題較大 ★★	問題較大 ★★	問題小 ★★★★	沒有問題 ★★★★★
鄉親參與度	高 ★★★★★	次高 ★★★★	中 ★★	無法參與 ★
綜合評估	18	16	19	17

陸、中和四眷村基準開發量體及成本概算

項次	太湖山莊	太武山莊	浯江新村	九如新村	合計
土地總面積 (m ²)	3,431.18	12,636.64	1,538.19	1,581.86	19,187.87
使用分區	住宅區 道路用地	住宅區 道路用地	住宅區	住宅區道路 用地	
可建基地面積 (m ²)	3,399.19	9,644.21	1538.19	1,352.30	15,933.89
預估土地價值 (億元)	8.0795	15.7584	3.0296	2.6028	29.4703
法定建蔽率	50%	50%	50%	50%	
法定容積率	300%	300%	300%	300%	
允建容積(m ²)	10,197	28,933	4,615	4,057	47,802
每平方公尺造價 (萬元)	3.53	3.53	3.53	3.53	
建築成本(億元)	3.5995	10.2133	1.6291	1.4321	16.874
每平方公尺售價 (萬元)	14.54	10.61	12.37	12.12	
估計建築後房屋 價值(萬元)	14.8264	30.6979	5.7088	4.9171	56.1502
開發利潤(億)	3.1474	4.7262	1.0501	0.8822	9.8059

註：1. 預估土地價值及每平方公尺售價係參考不動產交易實價查詢服務網。

2. 每平方公尺造價係參考(104)新北市建築物工程造價標準單價表。

柒、規劃方向分析

考量貴會於第七屆第 5、6 次臨時會議，多位議員要求不賣土地為原則來開發，未來規劃方向建議向設定地上權住宅、飯店及百貨商場等方式評估。

一、太湖山莊：

考量本基地因形狀完整，面積規模足夠且適切，且位於南勢角商圈附近，距離南勢角捷運站僅 550 公尺，土地相對而言顯得稀有，周邊並無大型飯店或商場，且多為老舊住宅區，建議可朝設定地上權住宅、飯店及百貨商場方向評估。

二、浯江新村：

本基地雖形狀完整，面積規模足夠且適切，但因出入巷道狹窄，建議可朝容積移轉將法定容積分配至其他土地使用，或地上權住宅方式評估。

三、九如新村：

本基地形狀完整，面積規模足夠且適切，可合併使用國有畸零地，基地主要面向將轉為連城路 109 巷，考量周邊已有 costco、家樂福中和店、大潤發、迪卡儂等賣場，較少飯店或商務旅館，且亦多為老舊住宅區，建議可朝設定地上權飯店、住宅方式評估。

四、太武山莊：

(一)考量A、B、C三塊基地面積大，面寬與深度適切，可開發利用性尚佳，周邊僅有環球購物中心，較少飯店或商務旅館，且多為老舊住宅區，建議可朝地上權商場、住宅、飯店評估。

(二)D區基地105年5月2日經新北市政府公告為「市定古蹟」，未來可考慮合併三棟古蹟定著土地與其他太武山莊範圍之土地（非古蹟範圍），以同一基地內的「容積檢討」方式，將古蹟定著土地之法定容積分配至「同一基地內」之其他土地使用，並責成未來其他太武山莊非古蹟部分之開發行為，應將古蹟修復再利用納入，作為開發者的責任。

五、規劃方向分析表

規劃方向建議	太湖山莊	太武山莊	浯江新村	九如新村
設地上權商場	√	√		
設地上權飯店	√	√		√
設地上權住宅	√	√	√	√
容積移轉		√	√	

捌、開發期程規劃

一、考量土地面積、基地形狀及所在區位以太湖山莊為最佳，本府先委託專業顧問公司辦理土地開發規劃方案評估、市場可行性評估、財務與風險可行性評估等相關評估作業，俟待報告完成之後，再依土地法第25條規定送請貴會審議，並核報行政院核准，始辦理相關開發作業，後續再辦理浯江新村，太武山莊及九如新村評估規劃開發。

二、另有關九如新村連城段414地號國有土地及太武山莊62、68地號國有土地已於109年編列2,924萬7,940元，向國產署辦理有償撥用，也懇請貴會支持。