

# 臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

## PART IV 財務機制

謝志誠

臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會執行長

### 四、財務機制

災區重建新社區所需開發經費主要由重建更新基金撥貸與補助，小部分由其他公務預算補助。本節除介紹新社區開發之經費內容與財務運作機制外，並介紹新社區開發之補助項目、融資撥貸之申請及住宅售價之分戶計算公式。

#### 4.1 新社區開發經費

新社區開發經費可分成「土地有關費用」、「住宅建築工程有關費用」與「其他費用」等三部分：

##### 1. 土地有關費用：

- (1) 土地成本：含土地價款、稅捐（如地價稅）、開發費用（如補償費、圍籬費、鑑界、合併、分割等規費及工程受益費等）及墊款利息等。
- (2) 規劃設計費用：開發可行性評估作業費、區段徵收或市地重劃作業費、整體測量作業費、整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線規劃設計費。
- (3) 規劃工程設計及施工管理等技術顧問費。
- (4) 公共設施費用：
  - ①共同管道幹管及支管工程費用。
  - ②聯外道路、大型公園、社區活動中心、共同管溝排水幹線等公共設施工程費。

2. 住宅建築工程有關費用：建築、水電工程等規劃、設計、發包、施工之相關經費及住宅社區內公共設施費用。

3. 其他費用：公共基金提撥款。

依據「災區重建新社區財務計畫規範」規定，新社區開發經費來源包括九二一震災社區重建更新基金補助（部分補助，如地質鑽探費來自公務預算）與撥貸；其財務運作機制（圖 4-1）依據開發計畫內容規定如下：

1. 一般住宅：於取得建照或完工後依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」規定，辦理預售或出售予九二一震災受災戶及無自有住宅之一般民眾，並將售屋款歸墊九二一震災社區重建更新基金。必要時，得依地方政府需求，轉為平價住宅使用，並將該部分之融資撥貸轉為補助款項。
2. 平價住宅：交由直轄市、縣（市）政府經營管理，供作出租及救濟性住宅，其總開發經費（包括土地有關費用）依據「九二一震災重建暫行條例」第七十條第一項第十四款「其他有關支出」規定，以補助方式處理，無庸歸墊。
3. 建築用地（僅配售土地者）：依據「九二一震災重建暫行條例」第三十四條之一第五項規定，公寓大廈因震災毀損並經拆除者，於其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者，得以其災前原有整筆建築基地移轉於政府，以抵充其申請配售之新社區土地應繳之金額，其價值以災前正常交易價格及開發後評議地價標準計算之。無法以土地抵充交換者，則以配售方式處理。
4. 公共設施：無償交由直轄市、縣（市）政府經營管理。
5. 公共設施用地：
  - (1) 依規定無償登記地方政府所有者如下：
    - ①以區段徵收取得者：道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等用地。
    - ②以市地重劃取得者：道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等用地。
  - (2) 前項以外之其他公共設施用地（含重建基金補助之聯外道路、區內大型公園、社區活動中心、污水處理設施、排水幹線等公共設施用地）：
    - ①以區段徵收取得者：有償或無償撥供需地機關或讓售供公營機關使用。
    - ②以市地重劃取得者：需地機關應配合編列預算價購，但依法得民營之公用事業用地，得辦理公開標售。
6. 商業區用地：
  - (1) 以區段徵收方式取得之商業區用地，得以讓售、標售方式辦理。
  - (2) 以市地重劃方式取得之商業區抵費地，以公開標售處理。
  - (3) 商業區用地總開發成本原地主不能享有重建更新基金補助費。

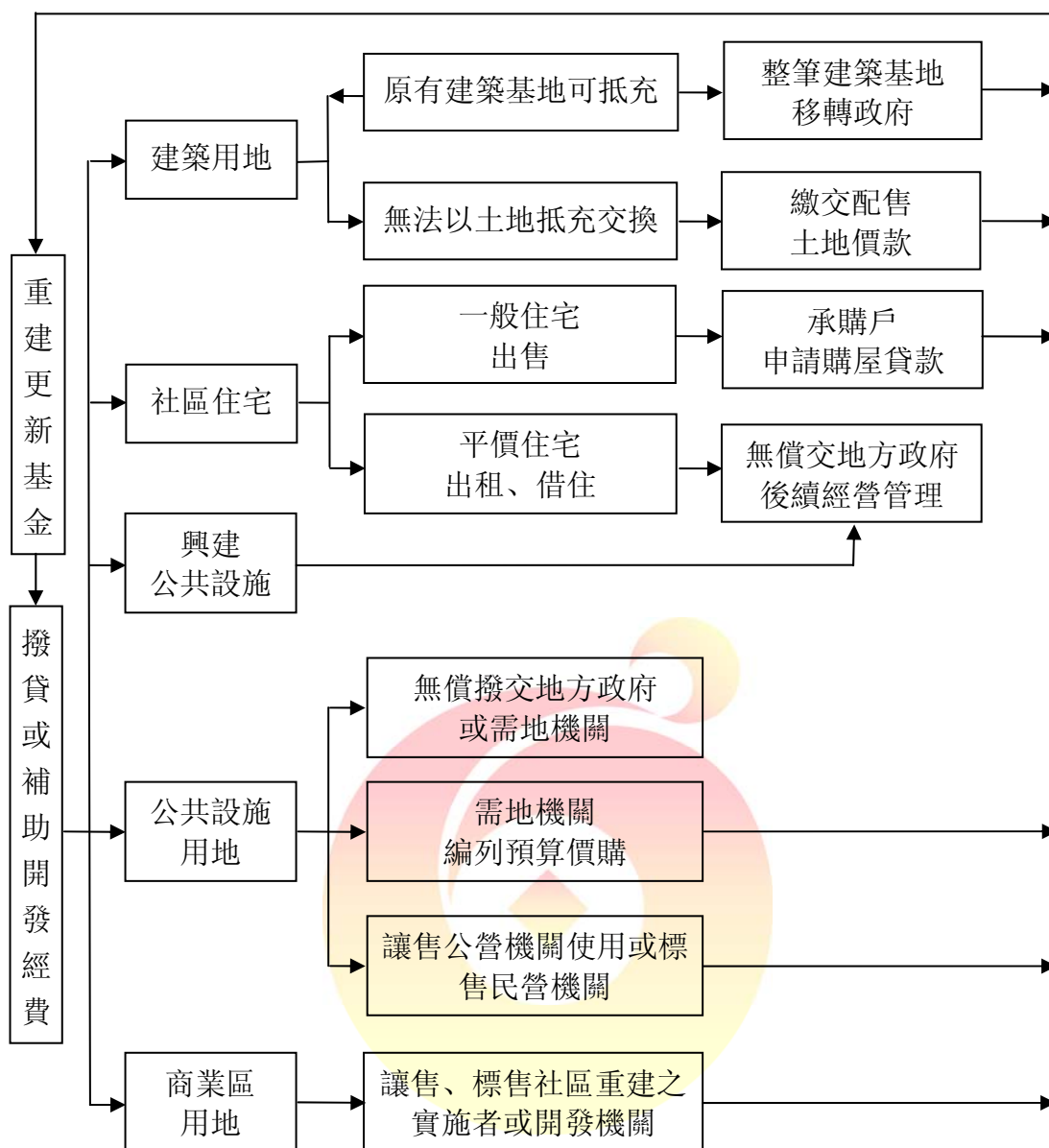


圖 4-1 新社區開發財務機制

## 4.2 經費補助

經費補助部分，為降低開發成本、減輕受災戶承購或承租新社區住宅之負擔，政府辦理之新社區開發地區之執行單位（或開發主體）得依據「九二一地震災後重建新社區開發規劃設計費補助作業要點」、「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點」、「九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點」、「九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點」、「九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知」、「補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知」，申請下列項目之補助：

1. 規劃設計費。
2. 地質鑽探費。
3. 技術顧問費。
4. 公共設施興建與復舊工程費。
5. 土地徵收及地上物拆遷補償費。
6. 共同管道工程經費。

#### 4.2.1 規劃設計費

依據「九二一地震災後重建新社區開發規劃設計費補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區之「開發可行性評估作業費」、「區段徵收、市地重劃作業費」、「整體測量作業費」、「整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道及公共設施管線規劃設計費」，得由執行單位依第七點申請計畫、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。補助標準為：

1. 開發可行性評估作業費：每一社區最高 10 萬元。
2. 區段徵收、市地重劃作業費：
  - (1) 徵收：依內政部訂頒之「直轄市或縣（市）政府辦理土地徵收業務作業費基準」辦理。
  - (2) 區段徵收及市地重劃：每公頃最高 50 萬元。
3. 整體測量作業費：
  - (1) 測量作業費：每公頃最高 15,000 元。
  - (2) 規劃作業費：面積 5 公頃以下，每公頃最高 10 萬元，超過 5 公頃不足 10 公頃部分，每公頃最高 8 萬元。超過 10 公頃部分，每公頃最高 3 萬元。
  - (3) 整體測量規劃若情況特殊案件，可專案報准增加補助經費。
4. 整地、道路、排水、污水、公園、綠地、共同管道、公共設施管線規劃設計費：依政府採購法「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」辦理。

#### 4.2.2 地質鑽探費

依據「九二一重建地區示範性社區重建地質鑽探補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區依「建築技術規則」建築構造篇第二章第二節規定須辦理地質鑽探者，得循行政程序，申請地質鑽探經費之補助，補助標準依鑽探深度計算，每公尺補助 3,500 元整（包括鑽探報告、技師簽證等費用）。

### 4.2.3 技術顧問費

依據「九二一地震重建區都市更新地區及新社區開發地區技術顧問費用補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區之相關規劃工程設計及施工管理等之技術顧問費，得由執行單位依第八點計畫申請、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。補助標準係在原預算額度內，參照機關辦理工程委託專案管理廠商評選及計費辦法附表「專案管理費建造費用百分比上限標準表」規定調整勻支。

### 4.2.4 公共設施興建與復舊工程費

依據「九二一地震重建區新社區開發地區及都市更新地區公共設施興建與復舊工程費補助作業要點」，政府辦理之新社區開發地區之聯外道路、大型公園、社區活動中心、排水幹線、區內道路、排水設施等公共設施工程費，得由執行單位依第七點申請計畫、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。經費補助標準以每公頃不超過 1,500 萬元為原則，如有特殊個案須提報詳細工程計畫由內政部營建署專案審查。若屬復舊工程費，則按實際損壞情形實質審查。

### 4.2.5 公共設施用地徵收及地上物拆遷補償費

依據「九二一震災重建新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償費撥貸、補助作業須知」，政府辦理之新社區開發地區之聯外道路（包括區內主要幹線道路連接到區外之道路）、區內大型公園、社區活動中心、共同管溝、排水幹線等公共設施用地之徵收及地上物拆遷補償費、購地款、有償撥用地價款、租金或地上權權利金等費用，得由開發主體依第貳一五點補助之申請、審核、撥款及核銷程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。其中，公共設施用地徵收及地上物拆遷之補助金額，係以徵收或區段徵收公告期滿第十五日當時之公告土地現值及其加成暨地上物拆遷補償費估算之。採有償撥用方式辦理者，以奉准撥用日當期公告土地現值估算之。土地跨越不同地價區段者，按面積比例分算。若新社區開發係採價購、租用或設定地上權方式辦理者，則公共設施用地徵收及其地上物拆遷之補助金額，以實際支付金額估算之。

### 4.2.6 共同管道工程經費

依據「補助九二一震災重建區新社區開發地區共同管道工程經費須知」，政府辦理之新社區開發地區之共同管道施作工程費，得由執行單位依第陸點計畫申請、審核及撥款程序，申請九二一震災社區重建更新基金補助。經費補助標準為每處補助幹管（長 1 公里、寬 1.5 公尺、高 2 公尺）工程費用 33,333,000 元，支管（長 1 公里）10,000,000 元。（幹管造價每公里約 100,000,000 元，支管造價每公里約 30,000,000

元，每處各以補助三分之一工程費用估算，其餘三分之二由參與之管線事業機關（構）分攤）。

### 4.3 融資撥貸

開發總經費扣除補助者外，所需之土地改良物補償費、地價款與建築工程費用得由開發主體於完成整體規劃後，依據「九二一震災社區重建更新金融資新社區開發撥貸作業要點」規定，研擬綜合規劃書及概算，送內政部審核後，再提報九二一震災社區重建更新基金管理委員會審議通過，就開發計畫、財務計畫等所估算之開發總費用及資金需求流量向內政部提出融資之申請。其中，土地開發工程之土地改良物補償費及地價款撥貸部分，則依「撥貸、補助九二一震災重建區新社區開發、都市更新地區內土地徵收及地上物拆遷補償作業須知」辦理。

### 4.4 住宅售價之分戶計算

依據「重建新社區開發住宅配售及管理維護作業規範」第八點規定，新社區住宅及其基地之售價，由開發主體機構依其土地取得地價、開發等土地費用及建築物之興建成本與必要費用（含公寓大廈管理條例規定應提列之公共基金）之總額，扣除相關補助款後，按其住宅之區位、樓層依面積之比例分戶計算之：

每戶售價＝房屋售價＋土地售價＋分攤提列之公共基金。

房屋售價＝每戶房屋面積×（區位指數×建築工程費用）÷ $\Sigma$ （區位指數×各層樓房屋面積）。

土地售價＝每戶土地持分面積×（土地費用÷土地總面積）。

計算式中建築工程費用與土地費用均為扣除工程補助款與公共設施補助款後之餘額，如表 4-1 所列。若為開放銷售予無自有住宅之一般民眾者，則將補助款回加入建築工程費用與土地費用。

表 4-2 為新社區開發興建之一般與平價住宅每戶平均面積與平均售價。

表 4-1 新社區開發總經費

新 社 區 名 稱	類 別	土 地 費 用	建 築 工 程 費 用	合 計
南投市茄苳新社區	一 般	14,354,755	115,536,980	129,891,735
	一 般 *	25,484,337	125,698,955	151,183,292
	平 價	8,033,735	97,353,567	105,387,302
埔里鎮北梅新社區	一 般	42,594,074	435,224,768	477,818,842
埔里鎮南光新社區 A	平 價	54,916,191	82,367,334	137,283,525

竹山鎮柯子坑新社區	一般	79,217,748	198,137,703	277,355,451
	一般*	80,082,690	207,268,121	287,350,811
	平價	27,613,050	73,579,749	101,192,799
中寮鄉大丘園新社區	平價	6,828,200	28,150,426	34,978,626
草屯鎮紅瑤新社區	平價	18,188,528	33,565,597	51,754,125
水里鄉鉅工段新社區	一般	5,124,815	14,713,493	19,838,308
	平價	6,115,852	21,128,553	27,244,405
東勢鎮東勢新社區	一般	111,116,751	130,207,687	241,324,438
	一般*	125,526,800	130,453,087	255,979,887
	平價	57,560,000	88,902,444	146,462,444
太平市德隆新社區	一般	44,354,664	138,392,209	182,746,873
	平價	26,209,038	97,125,729	123,334,767
大里市菸類試驗所	平價	28,073,036	77,138,504	105,211,540
石岡鄉新石新社區	一般	32,301,693	85,724,584	118,026,277
	平價	13,177,857	56,166,245	69,344,102
雲林縣嘉東新社區	配地			

註：本表所列數據以核定售價當時之初步決算為基準，不含補助款。

註：補助款分成工程補助款與公設補助款，確切額度尚待進一步查詢。

註：\*售予非受災戶之數據因已將補助款回加，故高於出售予受災戶者。

表 4-2 新社區開發興建之一般與平價住宅每戶平均面積與平均售價

新社區名稱	類別	戶數	核定日期	每戶坪數	每坪售價	每戶售價
南投市茄苳新社區	一般	60	2003.04.01	45.64	47,677	2,176,000
			2003.08.13 <sup>2</sup>		55,455	2,530,860
	平價 <sup>3</sup>	63	2003.09.10	35.15	47,881	1,683,444
埔里鎮北梅新社區 <sup>4</sup>	一般	184	2005.03.18	46.67	55,848	2,606,436
埔里鎮南光新社區 A	平價	54	2004.05.26	13.06~ 41.01	95,532	1,268,774
竹山鎮柯子坑新社區	一般	98	2003.10.31	45.74	61,875	2,812,150
			2004.03.17 <sup>2</sup>		64,096	2,913,114
	平價	56	2003.10.31	31.3	57,946	1,816,094
中寮鄉大丘園新社區	平價	18	2005.05.31	13.24~ 39.83	88,153	1,170,180
草屯鎮紅瑤新社區	平價	19	2004.07.14	28.93	94,474	2,732,775
水里鄉鉅工段新社區	一般	6	2005.01.09	45.64	72,453	3,306,384
	平價	13	2005.01.09	45.74	86,072	2,095,723
東勢鎮東勢新社區	一般	74	2003.05.09	47.04	69,560	3,272,572

			2003. 09. 05 <sup>2</sup>		73, 770	3, 470, 617
	平價	48	2003. 10. 22	39. 63	77, 233	3, 061, 606
太平市德隆新社區	一般	68	2005. 04. 21	45. 74	59, 048	2, 700, 811
	平價	70	2004. 04. 26	32. 477	54, 477	1, 769, 602
大里市菸類試驗所	平價	49	2004. 07. 13	34. 29	62, 925	2, 157, 830
石岡鄉新石新社區	一般	42	2005. 01. 05	45. 74	61, 740	2, 824, 068
	平價	35	2005. 01. 13	33. 12	60, 109	1, 990, 580

註<sup>1</sup>：分戶計價係以核定售價當時之初步決算數據為基準，與最終決算數據難免略有出入。

註<sup>2</sup>：針對非受災戶之售價係將補助款回加後重新分戶計算，高於出售予受災戶者。

註<sup>3</sup>：平價住宅因考慮先租後售之可能，亦比照一般住宅核定售價。

註<sup>4</sup>：埔里鎮北梅新社區於核定售價時尚未有部分住宅轉成平價住宅之議。

