

宏國學校財團法人宏國德霖科技大學 114 年校務研究成果報告

壹、校務研究議題：校地區段徵收抵價地配地開發利用方向分析

負責單位：土木工程系

研究人員：陳錚漢

分析建議後提供單位：總務處及土木工程系

(說明：議題完成分析後建議給哪個行政/教學單位參考)

貳、研究目的(建議條列式說明即可)

1. 了解未來分回抵價地該土地位置利用之法令規定與最佳開發方向
2. 研究校地在「土城司法園區整體開發計畫」中的角色定位
3. 土地使用管制規定及市場利用方向過程中對學校選配之抵價地最佳之選擇方案，
4. 提出分析建議，為學校未來抵價地開發利用之參考。

參、研究方法

- ☒文獻分析 ☐問卷調查 ☐深度訪談
☐內容分析 ☒資料蒐集 ☐其他研究方法：

肆、研究結論與建議 (建議條列式說明即可)

研究結論：

本研究經由上節資料匯整後；得出以下建議開發方案如下，供後續執行參考：

①. 充盈校產全部出售方案

- A. 規劃方案：全部住宅使用為主。
- B. 設計方案：地上 15 樓地下 2 層、每層 4 戶、每戶 38 銷坪。
- C. 財務方案：不考慮土地成本前提下；全案收益淨現金流入約 7.4 億。

②. 部份出售抵營造費用方案

- A. 規劃方案：高樓層景觀住宅使用；中低樓層辦公使用為主。
- B. 設計方案：地上 11 樓地下 2 層、1~3 層辦公使用、辦公使用每層約 365 建坪、4~11 層住宅使用、住宅每戶 38 銷坪。
- C. 財務方案：
 - a. 不考慮土地成本前提下；住宅樓層出售(含對應車位)銷售收入 8.1 億，約等可攤還全案營建費用 8 億。
 - b. 辦公使用空間(含對應車位)年租金收入 1,467 萬元。

③. 全部保留自用方案

- A. 規劃方案：中低樓層全部辦公使用為主；包括文教類教室，推廣教育、產業育成使用之辦公空間。
- B. 設計方案：地上 6 樓地下 1 層、1 層商店使用、2~6 層辦公使用，其中包括規劃文教類教室，推廣教育、產業育成使用之自用辦公空間，辦公使用每層約 365 建坪，1 層規劃 105 建坪之商場(店)或樓地板面積 90 建坪之飲食店。
- C. 財務方案：不考慮土地成本前提下；本案以保留出租為主(含車位)年租金收入 3,000 萬，對比全案營建費用 7.3 億，年報酬率約 4.11%。

伍、附件(開發利用方案對照表)

方案	規劃內容	設計數據	年租金 收益	出售淨 收益	優點
一	充盈校產 全部出售	地上 15 樓地 下 2 層住宅大 樓	0	7.4 億	一 次 性 收 益 極 大 化
二	部份出售 抵營造費 用	地上 11 樓地 下 2 層住辦混 合大樓	1,467 萬	0	回 收 校 產 基 資 金, 仍 有 穩 定 收 益
三	全部保留 自用	地上 6 樓地下 1 層辦公使用 大樓	3,000 萬	0	租 金 收 入 及 免 稅 效 益 極 大 化

陸、參考文獻

內政部(2021)。土城司法園區整體開發興辦事業計畫。臺北市：內政部。

內政部(2024)。內政部不動產交易實價查詢服務網。Available:<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

內政部國土管理署城鄉發展分署(2024)。全國土地使用分區資料查詢系統。
Available:<https://ngis.tcd.gov.tw>。

新北市政府(2018)。新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫書。新北市:新北市政府。

新北市政府(2019a)。新訂擴大大漢溪南都市計畫(土城地區)(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)主要計畫案暨擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)案。新北市:新北市政府。

新北市政府(2019b)。變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)書。新北市:新北市政府。

新北市政府(2021)。變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書。新北市:新北市政府。

新北市政府(2023)。擬定土城細部計畫(配合土城彈藥庫附近地區為司法園區)書。新北市:新北市政府。

新北市政府地政局(2024)。新北市土城暫緩發展區及附近地區市地重劃開發案。
Available:<https://www.land.ntpc.gov.tw/cp.aspx?n=8806>