

# 第十一章 土地開發初步分析

## 11.1 房地產市場潛力分析

### 一、區域不動產市場分析

桃園市工商業發展快速，人口僅次於臺北地區，已於民國 100 年升格為準直轄市。近年因桃園國際航空城計畫、台鐵捷運化、桃園捷運綠線計畫及捷運三鶯線延伸桃園八德段計畫陸續推動，使得未來往來大臺北地區的時間大幅縮減，加上受到臺北地區房價持續攀升影響與都會區範圍的擴展，鄰近的桃園市逐漸成為臺北民眾購屋的新選擇。近 10 年間，住宅增加數為全國第二。其中八德又為桃園第二大城，行政及文教機能良好，且公共設施完善，加上聯外交通便利，優質的居住環境吸引不少桃園地區購屋者的青睞。101 年初啟用之「美超微科技園區」不但創造就業機會，就業人口的湧入也將帶動八德區另一波不動產發展。

此外，擴大八德都市計畫中，規劃興建 50m 綠園道與多種主題公園，其目標乃發展「兼具優質文教住宅與生活機能之新市鎮」，希望兼具優質生活住宅區、人文大學城、地區行政服務核心、地區商業機能中心等四大特色，希望地區之發展不僅集中於大湳地區。計畫中提高公共設施比例相對提升區域住宅環境品質，且中央大學未來將進駐本區設立園區，期望吸引產業人才移入，未來人口移入不僅增加住宅需求，良好的居住環境品質亦將帶動八德地區的房地產市場。

分析桃園市各行政區之住宅供給情形，依據桃園市公布之 104 年第 2 季住宅存量及設有戶籍宅數統計(104 年 11 月查詢)，全市平均之住宅家戶比為 1.22，其中大溪、中壢、桃園、楊梅、龜山、蘆竹、觀音、八德、龍潭、新屋等地區住宅家戶比皆高於平均值，為住宅供給相對偏多的區域，而本計畫路線行經的八德區則約為 1.23(詳圖 11.1-1)，在捷運三鶯線延伸段及「和強路至介壽路新闢道路」等交通建設投入後，應可吸引更多移居人口，因此為桃園市各區內相對仍具有住宅需求潛力的地區。

### 二、土地出售行情分析

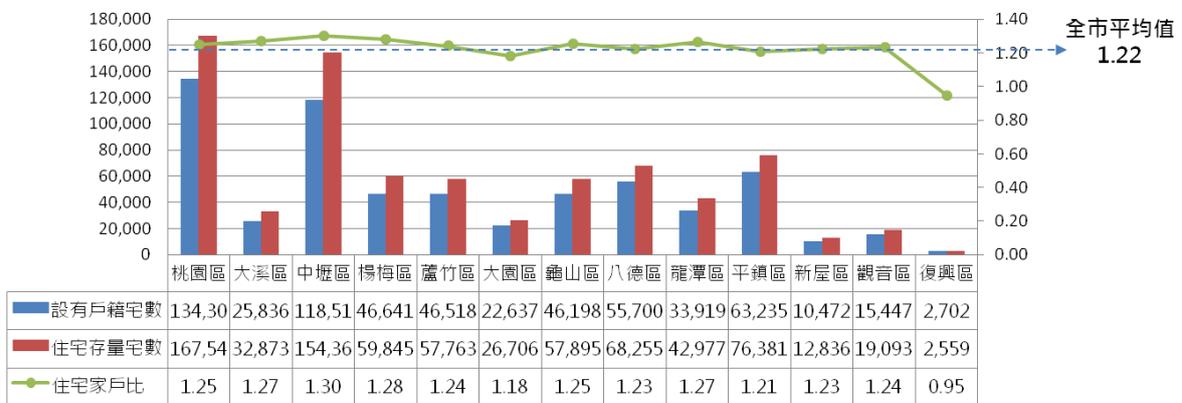
桃園市近年來持續進行大型公共建設之推動，並規劃桃園航空城與既有都市擴大開發，造成市內土地交易熱絡的情況，進一步促使土地交易價格的攀升。

#### (一)八德區土地行情價格

根據內政部房地產交易價格資料顯示，八德區土地民國 96 年至 101 年前半年成交筆數約 650 筆，各土地使用分區分年平均成交單價如表 11.1-1 所示。而實價登錄新制自 101 年 8 月 1 日起施行，101 年後至半年成交筆數

約 370 筆，較實價登錄前能更真實反映土地單價，其中住宅區約 17.81 萬元/坪，商業區約 28.60 萬元/坪，102 年成交筆數約 785 筆，其中住宅區約 21.12 萬元/坪，商業區約 35.68 萬元/坪，103 年成交筆數約 542 筆，其中住宅區約 25.14 萬元/坪，商業區約 45.43 萬元/坪。另根據財政部國有財產局臺灣北區辦事處桃園分處 100 年與 101 年土地標售結果，八德區住宅區平均脫標價約為 20 萬/坪的水準；此外，擴大八德都市計畫區段徵收土地標售，於 101 年標售之土地價格商業區總平均已達 35 萬/坪，住宅區平均標售價約為 16 萬/坪。

由近年各項土地標售價格顯示，八德區近年公共建設興建與整體環境品質改善，帶動區域內土地價格逐步提升，亦隱含八德區未來不動產市場仍有發展空間。



住宅家戶比 = 住宅存量宅數 / 設有戶籍宅數  
資料來源：桃園不動產資訊網。104年第二季資料(104年11月查詢)。

圖 11.1-1 八德區住宅存量分析圖

表 11.1-1 八德區分年土地成交平均單價

單位：萬元/坪

土地使用分區	實價登錄前						實價登錄後		
	96	101.8-12	98	99	100	101.1-7	101.8-12	102	103
甲種建築用地	4.65	12.50	4.60	5.85	4.68	4.43	12.50	11.39	11.99
乙種建築用地	5.79	9.64	8.59	7.34	6.68	9.48	9.64	9.99	11.46
丁種建築用地	5.90	12.27	5.44	4.66	5.25	4.65	12.27	15.87	13.09
工業區	9.18	19.85	5.90	6.09	6.04	-	19.85	9.02	14.77
住宅區	10.97	17.81	12.80	10.90	10.67	12.82	17.81	21.12	25.14
商業區	16.64	28.60	19.71	11.84	14.64	21.13	28.60	35.68	45.43
農業區	2.61	4.77	2.76	2.81	3.19	2.18	4.77	5.77	7.35
農牧用地	1.80	3.37	2.07	2.07	2.00	2.12	3.37	4.14	5.00

資料來源：內政部房地產交易價格、內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫整理。

### 三、建物出售行情分析

#### (一)八德區預售屋與新成屋

八德區為北桃園第二大城，以工商業活動為主，行政及文教機能良好。由於公共設施完善、生活機能良好，加上桃園內環線與大湳交流道等建設提升本市聯外交通便利性，優質的居住環境吸引不少桃園地區購屋者的青睞。

據住展雜誌統計，近一年多來，八德區內預售與新成屋案近 50 個，成屋推案戶數僅次於桃園區與中壢區，居全市第三。其中近八成個案皆位於廣豐或擴大重劃區內，平均預售屋行情從 103 年 10 月的 23 萬元/坪，降至現今(104 年 9 月)的平均 21 萬元/坪，平均售屋行情微幅下降。目前銷售中的建案包含「親家」、「夢時代」、「佳瑞遊 city」、「御藏」等，每坪成交單價介於 18~30 萬元/坪之間，產品類型大致皆為 40 坪以上的中大坪型，以電梯大樓與透天住宅為主，尤其近兩年推出的預售產品中，電梯大樓也有逐漸增加的趨勢。

本計畫捷運站位屬八德(大湳地區)都市計畫區，區內建案包括「親家」、「夢時代」、「桃大極」等三處預售屋，以及「輝煌騰達」、「三本千晴」、「合雄帝璟」與「展耀臻璽 2」四處新成屋，每坪成交單價介於 20~29 萬元/坪之間，惟「展耀臻璽 2」因位於非都市地區，成交單價略低，約 18 萬元/坪(如圖 11.1-2)。

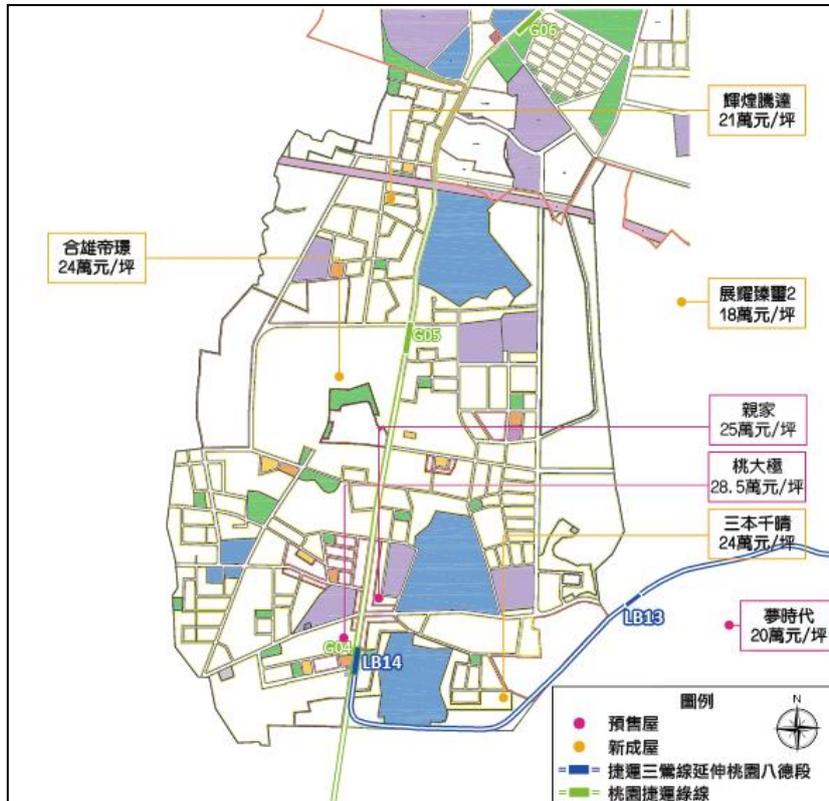


圖 11.1-2 八德(大湳地區)都市計畫建案分布圖

表 11.1-2 八德區住宅近期預售與新成屋推案一覽表

案名	型態	位置	樓層 G/B	坪型 (坪)	基地面積 (坪)	行情價 (萬元/坪)	
預售	親家	電梯大樓	介壽路一段、和平路口	12/3	電梯大樓 17-26 坪	190 坪	25
	夢時代	電梯大樓	和平路(面大安國小)	3.5, 13, 14/2	電梯大樓 21-90 坪	823 坪	20
	佳瑞遊 city	電梯大樓	仁德一路、仁德路口	12, 13/2	電梯大樓 27-46 坪	1601 坪	18
	御藏	電梯大樓	仁德路、仁德一路	13, 15/3	電梯大樓 28-46 坪	2243 坪	18
	璞心苑	電梯大樓	豐田路、仁德路口	13/2	電梯大樓 26-47 坪	485 坪	19
	桃大極	公寓大樓	金和路	23/4, 5	公寓大樓 48-70 坪	2651 坪	28.5
	涵悅	公寓大樓	豐田三路、豐德一路	14/3	公寓大樓 29-39 坪	1656 坪	18.5
	皇翔百老匯 2	公寓大樓	建德路	16/3	公寓大樓 26-64 坪	1419 坪	24
新成屋	閱美館	電梯大樓	豐田一路 19 號	13/2	電梯大樓 28-50 坪	1531 坪	16.5
	龍騰御璽	公寓大樓	介壽路二段 1442 號	12/2	公寓大樓 41-42 坪	350 坪	18
	源美學	公寓大樓	仁德路	13/3	公寓大樓 27-55 坪	1760 坪	20.5
	易家謙悅	公寓大樓	瑞安街 118 號	4.5/0 15/2	公寓大樓 45-115 坪	1946 坪	19
	竹風鳳凰 II	公寓大樓	仁德一路 125 號	15/2	公寓大樓 30-41 坪	927 坪	19
	輝煌騰達	公寓大樓	大福街 53 巷旁	13/2	公寓大樓 40-42 坪	965 坪	21
	三本千晴	公寓大樓	大興路	21, 22/3	公寓大樓 46-68 坪	1645 坪	24
	富都華城 NO. 2	透天住宅	興豐路 1906 巷 185 弄 2 號	4.5/0	透天住宅 82-110 坪	431 坪	20
	新潤明日匯	公寓大樓	建德路	15/3	公寓大樓 40 坪	600 坪	22
	合雄帝璟	公寓大樓	廣興路、公園路口	14, 15/3	公寓大樓 28-60 坪	4112 坪	24
	展耀臻璽 2	透天住宅	東勇街 490 巷 182 弄 10 號	4.5/0	透天住宅 88-100 坪	231 坪	18
	舜欣如意	透天住宅	連安街 87 巷 3 號	5/0	透天住宅 106 坪	202 坪	23
	時尚 bobo	電梯大樓	仁德路 95 巷	13/3	電梯大樓 30-31 坪	526 坪	25
	泓瑞群英	電梯大樓	仁德一路、建國路	12, 13/0	電梯大樓 27-39 坪	1559 坪	18
	敦藝	透天住宅	仁德路 293 號	4.3/0	透天住宅 104-108 坪	209 坪	34
	天尊	透天住宅	仁德一路 229 號對面	5.3/0	透天住宅 106-110 坪	527 坪	28
	富山春	透天住宅	廣興五街 38 號	3.5/0	透天住宅 133 坪	700 坪	32
	直心巷	透天住宅	豐田路 225 項 1 號	5/0	透天住宅 129-152 坪	1010 坪	25
	鵬程 V1	電梯大樓	廣興路、廣興一路口	12/3	電梯大樓 31-43 坪	481 坪	19.5
	夏沐寬	電梯大樓	長興二路 50 號旁	7/2	電梯大樓 55-103 坪	302 坪	20
	法樂琦	電梯大樓	廣興五路、長興二路	11/2	電梯大樓 43-53 坪	1476 坪	19.5
	公園大道	電梯大樓	廣興二路、廣興五街	13/3	電梯大樓 27-52 坪	1236 坪	19
	麗寶大藝術家	公寓大樓	長興二路、廣興路口	17/2	公寓大樓 34-50 坪	1999 坪	24
	佐公園	公寓大樓	長興路 76 號	14/2	公寓大樓 25-48 坪	337 坪	20.5
佳展高陞 II	公寓大樓	中正路 156 號	15/3	公寓大樓 26-47 坪	963 坪	22	
德融首璽 NO. 9	透天住宅	豐吉路 307 號	5.5/0	透天住宅 115-123 坪	332 坪	24.5	
豐田大郡	電梯大樓	豐田三路、豐田路	13/3	電梯大樓 27-51 坪	2281 坪	18	

註：斜體字為位於八德(大湳地區)都市計畫區內或鄰近之建案。

資料來源：住展雜誌 104 年 10 月號。

## (二)八德區中古屋

統計捷運站周邊的中古屋成交個案，中古公寓平均價格約為 6-15 萬元/坪，住宅大樓平均價格約為 13-19 萬元/坪。

## (三)八德區住宅成屋市場

觀察近年八德區住宅成屋成交狀況，主要交易產品類型為透天住宅，約占七成以上，而平均售價上升帶動單位成交價占比結構朝高價端移動，主力價位為 500 萬以下產品，約占六至七成，其中 300 萬以下近年大幅減少，300 至 500 萬相對增加；700 萬以上中高價位產品於本區之區占率有逐漸提升之趨勢，但 2000 萬元以上產品交易仍屬罕見。本區近年單位成交坪數結構不甚穩定，可能與不同時期市場推案主力產品不同有關；大致上 25-35 坪仍為主力，惟交易量略為下降，55 坪以上交易量逐年攀升，15 坪以下產品則大幅縮減。

表 11.1-3 八德區中古屋買賣成交個案調查表

編號	價格日期 (民國)	型態	位置	樓層/ 樓高	建物坪 數(坪)	移轉總價 (萬元)	建物單價 (萬元/坪)
1	104.08	住宅大樓	銀和街 27 巷 2 弄 1~30 號	15/18	28.11	456	16.2
2	104.08	住宅大樓	陸光街 31~60 號	1/13	43.62	160	3.7
3	104.08	住宅大樓	銀和街 27 巷 2 弄 1~30 號	18/18	28.12	385	13.7
4	104.08	華廈	義勇街 151~180 號	3/8	30.31	427	14.1
5	104.08	住宅大樓	銀和街 27 巷 2 弄 1~30 號	7/18	39.89	650	16.3
6	104.07	公寓	介壽路二段 212 巷 1~30 號	2/2	22.88	340	14.9
7	104.07	住宅大樓	和平路 276 巷 1~30 號	2/13	36.82	675	18.3
8	104.07	住宅大樓	銀和街 27 巷 2 弄 1~30 號	4/18	66.07	811	12.3
9	104.07	公寓	建國路 1178 巷 1~30 號	2/5	24.35	135	5.6
10	104.07	住宅大樓	和平路 241~270 號	3/13	49.49	650	13.2
11	104.07	華廈	文昌街 111 巷 28 弄 2 街 1~30 號	4-5/5	51.06	650	12.7
12	104.07	住宅大樓	福國北街 61~90 號	10/12	25.87	398	15.4
13	104.07	公寓	介壽路二段 212 巷 1~30 號	2/4	22.88	340	14.9
14	104.07	住宅大樓	和平路 276 巷 1~30 號	2/13	36.82	675	18.3
15	104.07	華廈	東勇街 19 巷 13 弄 1~30 號	2/6	70.28	520	7.4
16	104.07	公寓	永福街一段 121~150 號	1/5	21.77	400	18.4
17	104.07	公寓	介壽路二段 212 巷 1 弄 1~30 號	4/4	26.31	295	11.2
18	104.06	住宅大樓	東勇街 1~30 號	13/13	40.85	580	14.2
19	104.06	住宅大樓	金和路 61~90 號	10/15	29.32	617	21
20	104.06	住宅大樓	金和路 31~60 號	3/15	27.95	555	19.8
21	104.06	住宅大樓	銀和街 27 巷 2 弄 1~30 號	4/18	25.46	425	16.7
22	104.06	住宅大樓	東勇街 1~30 號	11/13	35.92	480	13.4
23	104.06	店面	福國北街 61~90 號	1/8	18	750	41.7
24	104.06	公寓	廣福路 20 巷 1~30 號	4/5	39.62	600	15.2

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫整理。

表 11.1-4 近年八德區住宅成屋成交狀況分析表

年度		96	97	98	99	100	101	102	103
單位成交價件數占總成交件數比									
單位 成交 價	300 萬以下	62.65%	59.02%	50.00%	44.44%	45.04%	40.58%	27.16%	22.76%
	300-500 萬	24.10%	21.31%	26.34%	24.36%	30.50%	25.36%	27.54%	32.63%
	500-700 萬	6.63%	5.74%	11.16%	14.53%	12.06%	12.90%	17.02%	22.96%
	700-1000 萬	4.22%	9.02%	7.59%	9.83%	7.80%	6.52%	7.25%	9.08%
	1000-2000 萬	1.81%	4.92%	4.46%	6.41%	3.90%	11.88%	15.46%	9.08%
	2000 萬以上	0.60%	0.00%	0.45%	0.43%	0.71%	2.75%	5.58%	3.53%
平均總價(萬)		327	375	409	441	403	486	688	620
平均單價(萬/坪)		9.16	9.34	8.72	9.43	8.76	12.8	14.70	15.60
單位成交坪數件數占總成交件數比									
單位 成交 坪數	15 坪以下	7.23%	2.46%	2.68%	1.71%	2.48%	5.89%	3.42%	3.84%
	15-25 坪	25.30%	25.41%	14.29%	10.68%	10.64%	24.71%	17.37%	19.14%
	25-35 坪	36.14%	36.07%	29.46%	35.90%	29.79%	29.45%	36.75%	40.31%
	35-45 坪	13.86%	9.02%	15.63%	17.09%	21.28%	15.09%	12.44%	16.78%
	45-55 坪	7.83%	9.02%	8.04%	5.13%	8.51%	5.03%	4.26%	4.63%
	55 坪以上	9.64%	18.03%	29.91%	29.49%	27.30%	19.83%	25.77%	15.29%

資料來源：內政部房地產交易價格、內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫整理。

#### 四、建物租賃行情分析

沿街店面為桃園市主要商業活動型態之一，提供桃園居民便利的民生購物機能，以下將針對捷運周邊租金價格與規模進行分析。

##### (一)住宅租金價格行情

LB13 車站周邊多為農業區及非都市土地，租屋個案較少，大多接近西側 LB14 車站附近，電梯大樓主要租金約 300-500 元/坪/月間。LB14 車站靠近八德大湳商圈，其華廈主要租金價格約為 300-400 元/坪/月間，電梯大樓主要租金約 300-750 元/坪/月間，以近金和路周邊之租金較高。

##### (二)店面租金價格行情

近年八德區出租面積以 20~60 坪占比約五至六成，而 20~40 坪占比最高；租金方面近年平均單價約為 450~650 元/坪，且近兩年擬租價格介於 500~800 元/坪之間，平均每戶店面總租金約在 20,000~37,000 元/月之間，捷運站周邊則以臨東勇街與和平路之店面租金較高。

表 11.1-5 捷運車站周邊地區整層住家租金行情個案調查表

車站	編號	價格日期 (民國)	用途	型態	位置	樓層/ 樓高	租金總價 (元)	建物坪數 (坪)	建物單價 (元/坪/月)
LB13	1	104.05	整層住家	華廈	永福街	6/7	11000	31.51	350
	2	103.12	整層住家	住宅大樓	東勇街	2/13	16000	34.24	466
	3	104.02	整層住家	透天厝	和平路	1-4/4	15000	50.47	297
LB14	1	104.08	整層住家	住宅大樓	金和路	12/15	12000	30.64	390
	2	104.07	整層住家	住宅大樓	銀和街	17/18	13500	35.30	383
	3	104.04	整層住家	住宅大樓	金和段	14/15	13000	30.72	423
	4	104.04	整層住家	住宅大樓	仁愛街	8/12	12100	37.85	321
	5	104.01	住商用	住宅大樓	金和路	2/13	50000	69.06	724
	6	103.12	國宅	住宅大樓	仁愛街	2/13	10500	37.66	278
	7	104.06	商業用	公寓	重慶街	1/5	17000	25.46	668
	8	103.12	整層住家	華廈	福國北街	3/8	10500	28.04	374
	9	104.03	住商用	透天厝	廣福路	1-2/2	16000	29.88	535
	10	104.04	整層住家	透天厝	介壽路	2/2	4000	6.99	572
	11	103.11	整層住家	透天厝	建國路	1-2/2	27000	38.96	693
	12	104.05	整層住家	透天厝	介壽路	2/2	3500	4.99	701
	13	104.08	住商用	透天厝	介壽路	1/4	45000	39.55	1138

註：租金案例多為待租租金。

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫整理。

表 11.1-6 八德區近年店面租屋成交狀況分析表

年度		97	98	99	100	101	102	103
單位成交坪數佔總成交件數比								
單位成交坪數	20坪以下	-	4.76%	-	7.14%	16.67%	16.63%	29.73%
	20-40坪	45.45%	42.86%	66.67%	28.57%	16.67%	28.13%	35.14%
	40-60坪	18.18%	33.33%	16.67%	28.57%	33.33%	18.75%	8.11%
	60-80坪	18.18%	14.29%	-	28.57%	16.67%	25.00%	24.32%
	80坪以上	18.18%	4.76%	16.67%	7.14%	16.67%	12.50%	2.70%
平均租金(元/坪)		657	508	599	525	481	592	809
總租金(元)		27,727	20,119	33,500	24,179	21,500	22,719	22,243

資料來源：591 租屋網，本計畫整理。

表 11.1-7 捷運車站周邊地區地面層租金行情個案調查表

車站	價格日期 (民國)	用途	型態	位置	樓層/ 樓高	租金總價 (元)	建物坪數 (坪)	建物單價 (元/坪/月)
LB13	103.08	店面	電梯大樓	東勇街	1/8	27000	40.39	688
LB14	104.08	店面	電梯大樓	和平路	1/12	30000	50.64	592
	103.12	店面	電梯大樓	陸光街	2/15	37750	65.54	575

註：租金案例多為待租租金。

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網，本計畫整理。

## 11.2 周邊土地開發評估

### 11.2.1 TOD 都市發展潛力評估

#### 一、車站地區都市發展課題

##### (一) 都市發展機能調整引發運輸需求

桃園八德大湳地區一帶，為支援大桃園地區之居住型計畫區，屬都市發展外環地區，除了主要道路具有公車運輸機能之外，居民大多數的交通需求，仍得倚賴私人運具，形成都會邊緣與市中心區通勤交通的問題。對於八德地區的居民而言，不僅交通便利性低，也因倚賴汽機車交通較易產生危險、噪音與空氣污染等問題，影響市郊地區民眾的生活品質。

因此，捷運三鶯線延伸桃園八德段的規劃建設，將是串接桃園捷運綠線及臺北都會區捷運路網的重要路段，一旦捷運路網形成，將可降低居民對於汽機車交通的使用率，提升交通的安全性；再者，配合捷運建設周邊土地開發規劃，將可改善車站周邊步行交通的可及性與人行空間品質，對於都市環境品質也具有顯著的改善效果。

##### (二) 透過 TOD 規劃積極進行都市成長管理，限制郊區蔓延開發

桃園地區近年來隨重大建設陸續推動，大幅刺激開發動能，吸引產業及人口進駐，但隨房價高漲，迫使廠商及居民往八德及周邊非都市土地尋求相對低成本的生产與居住空間，導致都市逐漸向外蔓延，尤其八德(大湳地區)都市計畫沿介壽路往南兩側地區，聚落蔓延情形明顯；鶯歌與八德間的非都市地區，雖主要使用分區為特定農業區，但多有大面積工廠座落(詳圖 11.2-1)。

桃園捷運綠線建設串聯航空城、桃園市中心及八德等主要發展重心，周邊已規劃多處整體開發區，而捷運三鶯線沿伸桃園八德路段屬桃園與新北市間的銜接路段，在整體空間發展定位上應確實落實 TOD 都市成長管理，使車站依據其規模及行經地區特性，將周邊土地作合理利用，並有效控管非都市土地開發，避免未來開發活動繼續向未發展之非都市土地擴張。使八德地區得以在保有良好的生活環境品質下適性開發，並維持合宜的房價水準。

##### (三) 適時的配合大眾公共運輸系統及提供民眾公共空間

過去八德地區公共運輸並不發達，多依賴私人運具，因此步行及自行車等綠色通行動線亦不完善。然而在捷運三鶯線延伸桃園八德段與桃園捷運綠線銜接後，八德地區將成為相當重要的雙捷運轉乘節點，未來無論是地方政府或者是開發者，均應透過大眾公共運輸場站周邊土地開發之實施，加強建立都市大眾公共運輸系統與重要商圈、公共活動空間之間的綠帶系統及行人徒步空間及自行車動線，並使人車動線分離，以安全且舒適的公共空間及綠色通行動線鼓勵民眾使用大眾公共運輸系統。

此外，八德都市計畫目前各項公共設施平均開闢率僅 68%，其中文小、文中、公園、公兒等皆未達檢討標準。因此未來捷運車站周邊土地開發規劃時，也必須考量周邊公共設施供給情形，避免 TOD 移入人口造成公共設施過大負擔，同時也應思考如何透過 TOD 規劃及 TIF 租稅增額，協助車站周邊公共服務機能提升。

#### (四) 紓解產業轉型帶來土地轉變利用的壓力

根據八德區之工商及服務業普查統計資料顯示，民國 90 年至 95 年間八德區服務業成長率達 29.61%，其中住宿及餐飲業發展成長 60.11%，專業科學及技術服務業」及「文化、運動及休閒服務業」等產業亦分別有 346%及 123%之成長率，而工業部門中製造業成長僅約 4.10%，顯示八德區產業結構正在轉型。

此外，於 LB14 站周邊 500 公尺範圍內，八德(大湳地區)都市計畫南緣，有一處乙種工業區，位於車站西南側，緊鄰介壽路二段，面積約 2.19 公頃，目前作大潤發賣場及附屬倉儲空間使用。東南側另有兩處都市計畫農業區，一處亦緊鄰介壽路，面積為 1.95 公頃，沿街處多為家具、中古車及汽車零件賣場；另一處農業區面積約 3.65 公頃，現況因受機(六)用地(保一總隊)阻隔，大多維持農業使用。然而，未來捷運三鶯線延伸桃園八德段捷運高架橋將由八德(大湳地區)都市計畫南端穿越，上述農業區、工業區以及局部機(六)用地配合捷運建設用地需求，或可配合公共設施用地之整體開發，引導提供新的土地利用型態，如購物中心、其他地區服務性設施等。

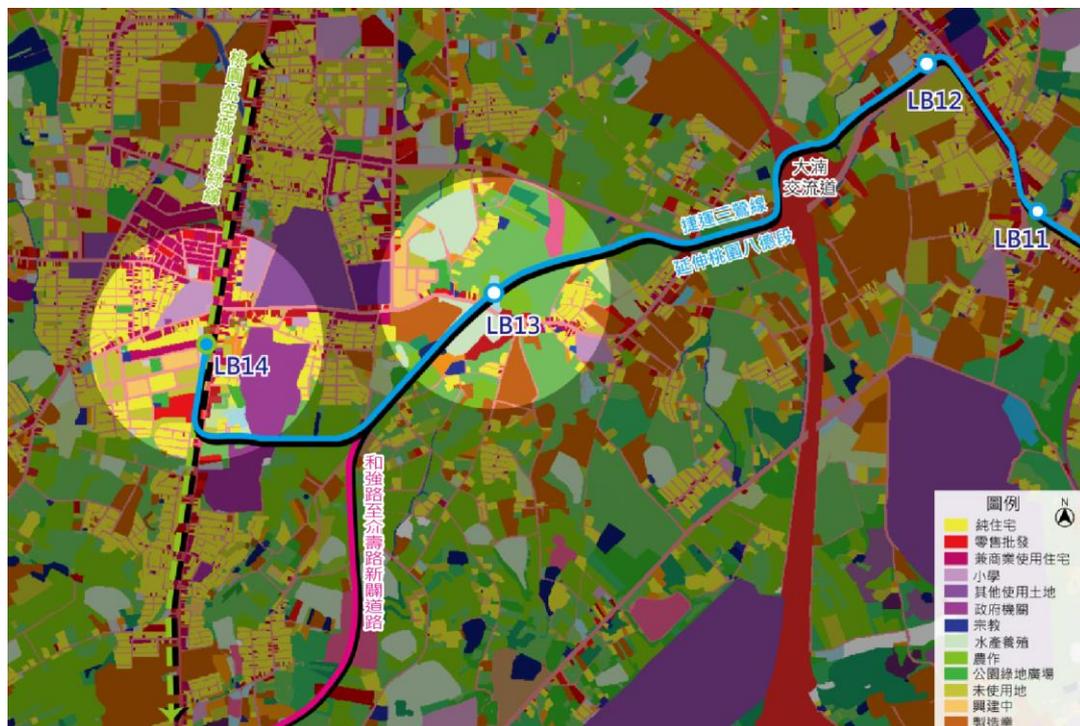


圖 11.2-1 車站周邊地區都市擴張情形示意圖

資料來源：國土利用調查成果資訊網(民國 104 年 11 月查詢)。

## 二、TOD 都市發展潛力分析結果

本計畫之基礎環境調查與分析，將參考國外案例之 TOD 土地開發規劃分析模式，透過捷運沿線房地產市場潛力與大眾運輸導向發展潛力分析，將捷運沿線聚落加以分類，以此作為擬定 TOD 發展策略方案及各項投資計劃的依據。

### (一) 大眾運輸導向發展潛力

以居住及活動人口密度 (people)、既有綠色運輸服務品質 (performance)、公共設施佈設 (public facilities)、政府政策及相關計畫 (policy) 與土地使用強度與混合程度 (places) 組成大眾運輸導向發展潛力分析的新五大要素 (簡稱 5P)，詳圖 11.2-2。透過 5P 分析比較各站之間各項大眾運輸發展要素的相對強度與完整度，檢視本計畫沿線各站之 TOD 發展潛力高低，以及後續進行 TOD 規劃應著重之發展重點與相應的規劃策略。圖 11.2-3 為各捷運車站以 5 級分方式評估出的 5P 潛力分析結果，分數越高的地區，表示其車站周邊的建成環境具備越高的 TOD 都市發展條件。

### (二) 房地產市場潛力分析

房地產市場價格及新推案量、市場交易量，代表車站周邊是否具有土地開發的市場條件，是反映都市環境品質及生活機能的另一項量化指標。本計畫以近年發生的住宅及住商混合之不動產交易資料，透過市場價格變化分析捷運三鶯線延伸桃園八德段 LB13 及 LB14 車站周邊地區之房地產市場潛力，如圖 11.2-4。



圖 11.2-2 5P 大眾運輸發展潛力分析架構

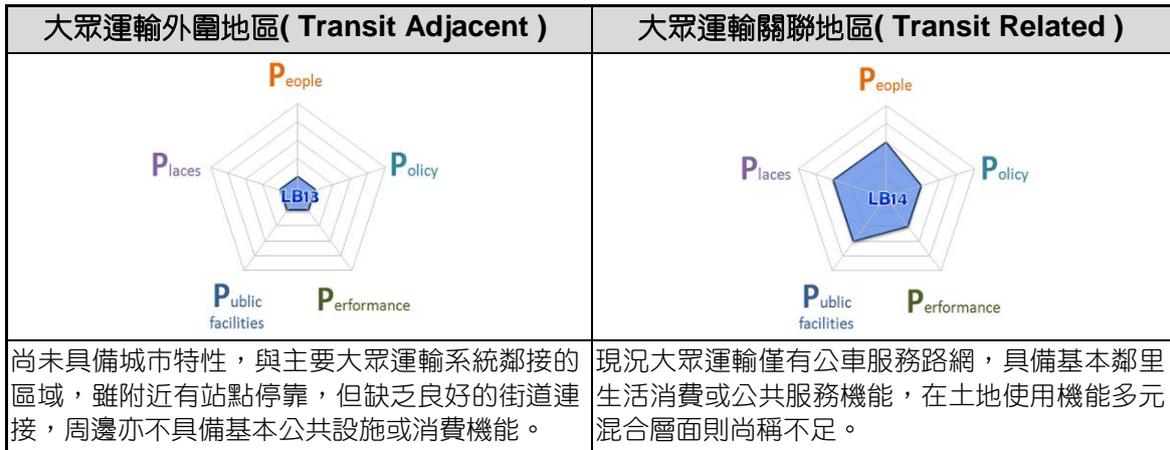


圖 11.2-3 車站周邊大眾運輸發展潛力分析圖

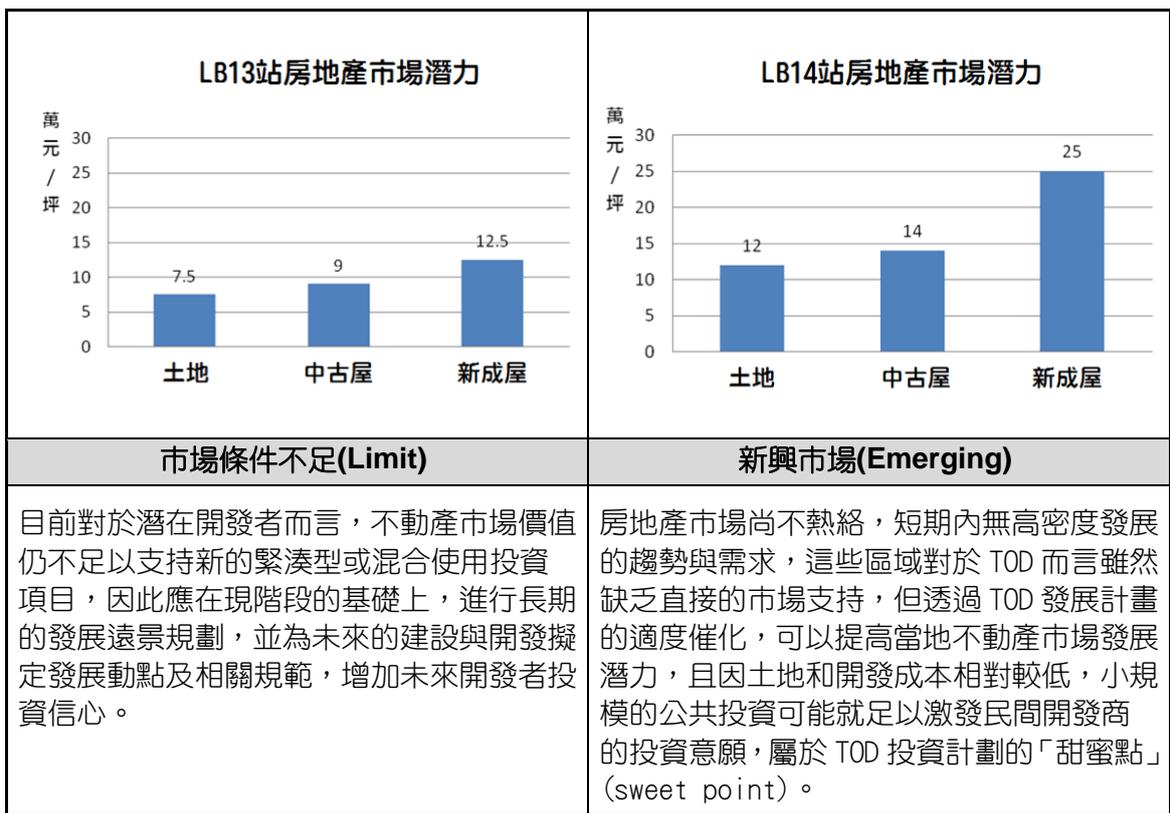


圖 11.2-4 車站周邊房地產市場價格統計

### (三) TOD 都市發展潛力及策略方向

以捷運三鶯線延伸桃園八德段之車站周邊房地產市場潛力高低為橫軸，大眾運輸導向發展潛力(5P)高低為縱軸，將捷運沿線各場站依其潛力落點加以分類，擬定不同類型場站之 TOD 策略執行重點方向，分析結果如圖 11.2-5 及表 11.2-1 所示。



圖 11.2-5 車站周邊 TOD 都市發展潛力分析

表 11.2-1 車站周邊 TOD 都市發展潛力及策略執行重點方向

項目	LB13 站	LB14 站(與綠線 G04 站轉乘)
潛力條件	大眾運輸導向發展潛力與房地產市場潛力均低，各項條件尚未成熟，捷運建設的投資，將進一步促進未來本區成為衛星聚落的可能性。	具備基本的大眾運輸導向發展潛力與房地產市場潛力條件，並具備桃園捷運綠線與捷運三鶯線延伸段雙捷運轉乘優勢，透過空間規劃的催化與綠色通行路網的連結，促進車站周邊朝向 TOD 都市發展，催化車站周邊土地開發。
TOD 策略執行重點方向	長程 TOD 發展規劃 <ul style="list-style-type: none"> <li>透過長程都市發展規劃，確立地區發展方向及未來土地開發價值。</li> </ul>	催化 TOD 都市型態發展 <ul style="list-style-type: none"> <li>生活機能完備。</li> <li>空間結構改善。</li> <li>多元住宅型態供給。</li> <li>提升通行網路連結度。</li> </ul>

### 三、車站周邊地區土地開發之合理影響範圍界定

距離捷運車站之遠近顯著影響民眾使用捷運系統之意願，依據研究調查民眾可接受之步行距離約為 500 至 800 公尺。由於本案主要行經桃園市八德區，屬於桃園都會區之衛星都市，其中 LB13 車站服務人口有限，依照各區使用現況及發展強度，以捷運車站半徑 800 公尺為吸引人口移入之影響範圍，進行長程都市發展走向評估，以半徑 500 公尺為 TOD 發展核心區，以「行人尺度」使用配置為主軸，將使用密度(density)、多元混合使用

(diversity)、都市設計 (design) 等 TOD-3D 規劃元素落實於都市空間中。

#### (一) 租稅增額財源 (Tax Increment Financing, TIF) 適用範圍

本計畫依據財政部研訂之《租稅增額財源機制作業流程及分工》，配合捷運三鶯線延伸桃園八德段計畫，以沿線各捷運車站半徑 500 公尺範圍為基準，選取涉及之課稅地區為租稅增額財源實施地區 (Tax Increment District, TID)，詳圖 11.2-6。視取得之稅額歷史資料及捷運建設計畫期程決定實施期間及基年，估算 TIF 實施期間地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅因捷運三鶯線延伸桃園八德段建設所引發之稅額增長，配合財務規劃，逐年將稅收增額撥入基金支應本計畫需求。

其中 LB14 站因與桃園捷運綠線 G04 站銜接轉乘，若以車站周邊 500 公尺劃設 TIF 實施範圍將完全重疊。經與桃園市政府研議且 105 年經行政院確認：為避免效益重覆計算，則將 G04 站之 TIF 效益納入本計畫中，與本計畫 LB14 站一併計算「雙捷運」建設下之不動產增值效益。

此外，依據 105 年 4 月 20 日奉行政院核定之「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線暨土地整合發展計畫綜合規劃報告」，航空城捷運線 (綠線) 配合車站規劃部份整體開發地區，其中包括 G05 站東側約 800 公尺之農業區整體開發區，面積約 49 公頃，擬透過整體規劃，增加大眾運輸導向之都市發展腹地，並透過公共設施劃設服務車站周遭地區，惟桃園綠線綜合規劃並未將 G05 整體開發區之相關開發效益納入 TOD 與 TIF 估算。考量 LB13 站半徑 500 公尺範圍已含括 G05 整體開發區之部分範圍 (南側農業區)，詳圖 11.2-6，本計畫計算 TIF 課稅面積時，將納入 G05 整體開發區之部分範圍，列為未來可發展用地。

#### (二) 捷運建設影響都市計畫範圍區

##### 1. 都市土地

於各捷運車站半徑 500 公尺 TOD 發展核心區，依都市計畫街廓劃設 TOD 土地開發規劃範圍，進行短、中期之土地使用發展策略及都市設計原則建議。若車站周邊涉及保護區、河川區等不宜開發之土地，或為無調整需求的公共設施用地 (如 LB14 東北側文小用地及機關用地)，則視地區環境條件及使用現況調整縮減周邊土地開發範圍詳圖 11.2-7。

##### 2. 非都市土地

LB13 站周邊 500 公尺範圍有大部分面積為非都市土地，其 TOD 土地開發應以不擴張蔓延為原則，若 500 公尺範圍內涉及大面積特定農業區之農牧用地、水利用地等，為保有非都市土地原始之優質自然生態環境，建議不辦理開發。

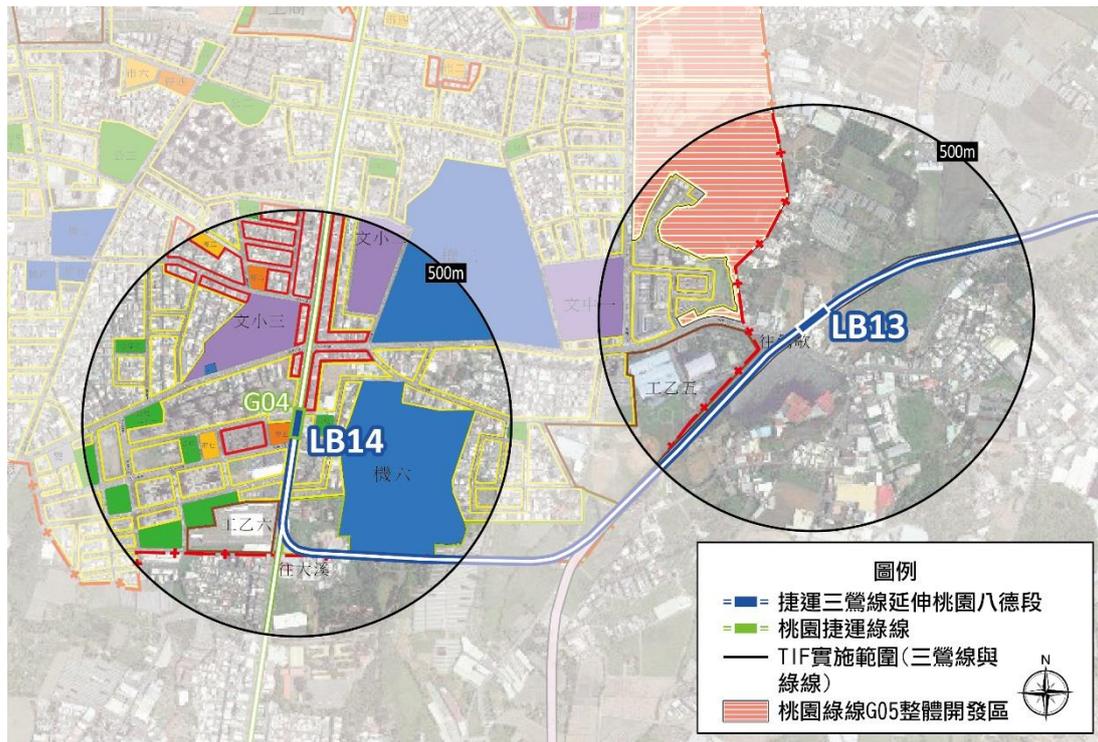


圖 11.2-6 捷運三鶯線延伸桃園八德段租稅增額財源適用範圍

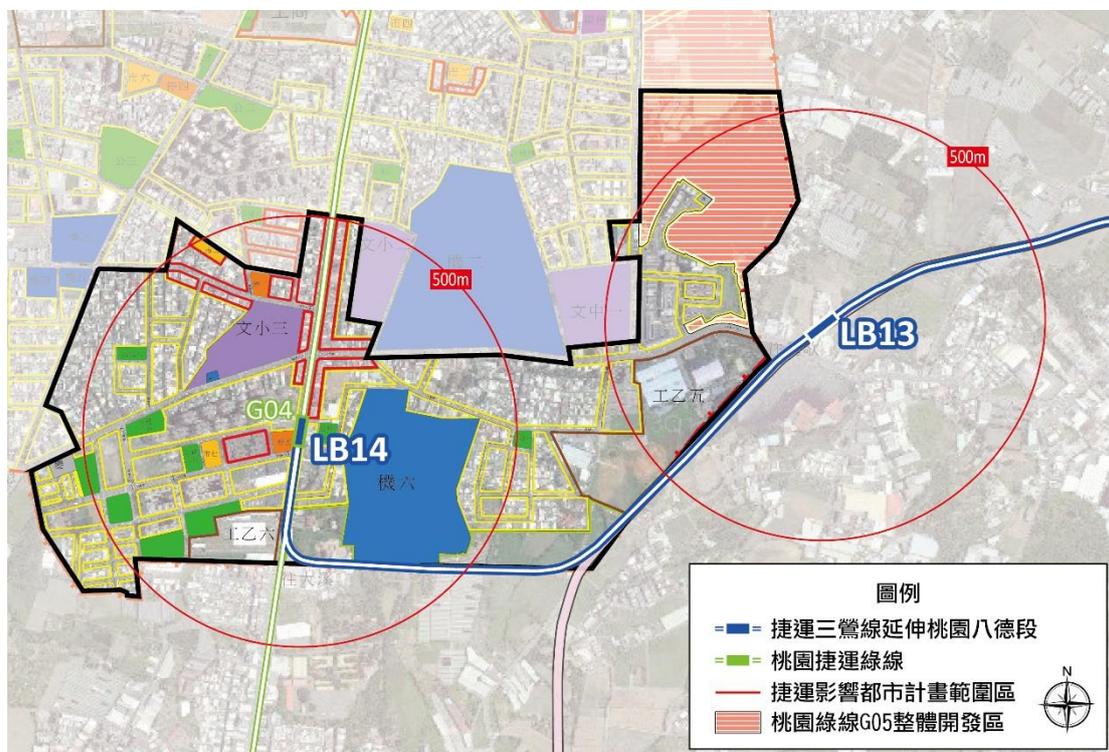


圖 11.2-7 捷運三鶯線延伸桃園八德段影響都市計畫範圍

## 11.2.2 車站周邊土地開發初步規劃

### 一、車站周邊地區發展願景與空間機能定位

#### (一) 地區發展願景-大湳宜居花園城鎮

捷運三鶯線於行至鶯歌，往西連接八德大湳地區，至介壽路與桃園捷運綠線相接。大湳地區毗鄰桃園市，在都市功能上屬桃園市的居住發展腹地，相較於鄰近的鶯歌、鳳鳴地區，其工業發展所佔比重相對較少。於原都市計畫中劃設有三處鄰里單元，另有原機一用地及桃園捷運綠線 G05 站東側之整體開發區，未來本計畫 LB13、LB14 站設置後，將可促使地方公共設施與交通服務機能更為完善，待周邊新興開發區完成開發後，大湳地區儼然成為大桃園都會區之宜居花園城鎮。

因此捷運三鶯線延伸桃園八德段，主要 TOD 規劃方向應以成長管理為主，將捷運建設後之周邊土地開發力道，集中於都市計畫區內之各新興開發區中，並積極檢討都市計畫內閒置公有土地，強化車站周邊多元消費、娛樂機能，發揮本路段串接桃園都會及新北都會的雙捷運交會優勢，建構以捷運車站為核心的生活鄰里單元（詳圖 11.2-8）。

#### (二) 車站周邊空間機能規劃方向

八德地區屬桃園市的支援地區，過去以傳統產業及軍事機構為主，發展相對受限，而未來捷運三鶯線與綠線在此交會，除了大幅提升交通區位條件之外，也將改變捷運車站周邊的都市發展走向。

本計畫透過車站周邊空間機能與生活圈域之相互依存關係剖析，進行地區發展定位。在健全大眾運輸系統發展基礎下，以車站為區域發展節點，在可接受的步行距離內提供民眾多元型態的居住、工作、教育、消費、休閒、交通轉運選擇，並強化地區既有發展脈絡，使車站周邊成為地方居民的多元活動中樞。而不同特性的鄰里與地區節點則透過完善的綠色通行系統加以串聯，進而減少私人運具，維持生活環境品質，促進都市永續發展，詳圖 11.2-9。

#### (三) 車站周邊空間機能定位

##### 1. LB13 站：新興住宅鄰里

LB13 車站位於八德都市計畫區邊界之東側，周邊地區使用分區以非都市土地之特定農業區為主，少部分屬都市計畫區（同屬 LB14 站周邊生活圈），車站所在位置現為農地，南側沿富榮街、和平路沿街多為 2 至 3 層樓連棟之住商或住工混合使用建築，亦不乏小型家具工廠及汽車維修廠等鐵皮廠房；北側則以大面積農田、農業附屬設施和零星住宅為主。

本區多為特定農業區，非屬都市發展用地，現況雖有人口聚落分佈，然可行性研究階段暫無擴大都市計畫之規劃，為避免捷運建設對環境造成過大衝擊，建議周邊土地開發範圍以既有都市計畫區為原則，未來配合國

土計畫之推動，改善鄉村公共服務設施與機能，確保地區農耕需求與生態環境品質。

## 2. LB14 站：地區消費節點

LB14 站位於往桃園市區之主要道路-介壽路上，兩側地區近年來住宅大樓推案量逐漸增加，車站北側即為八德大湳地區傳統生活消費商圈，南側有大型量販店進駐，本身已具有一定之商業發展潛力。

未來 LB14 站可在此處與 G04 站銜接轉乘，使此區更具備交運運輸轉乘節點的優勢，配合場站設置引入商業與部分辦公、住宅機能，並善用雙捷運優勢，藉此促進周邊都市開發，並開闢公共設施、留設開放空間，改善街廓紋理，規劃適合通勤與通學的步行系統，以串連捷運場站與周邊的重要節點，強化主要街道之生活商業服務機能，發展成為地區消費節點。

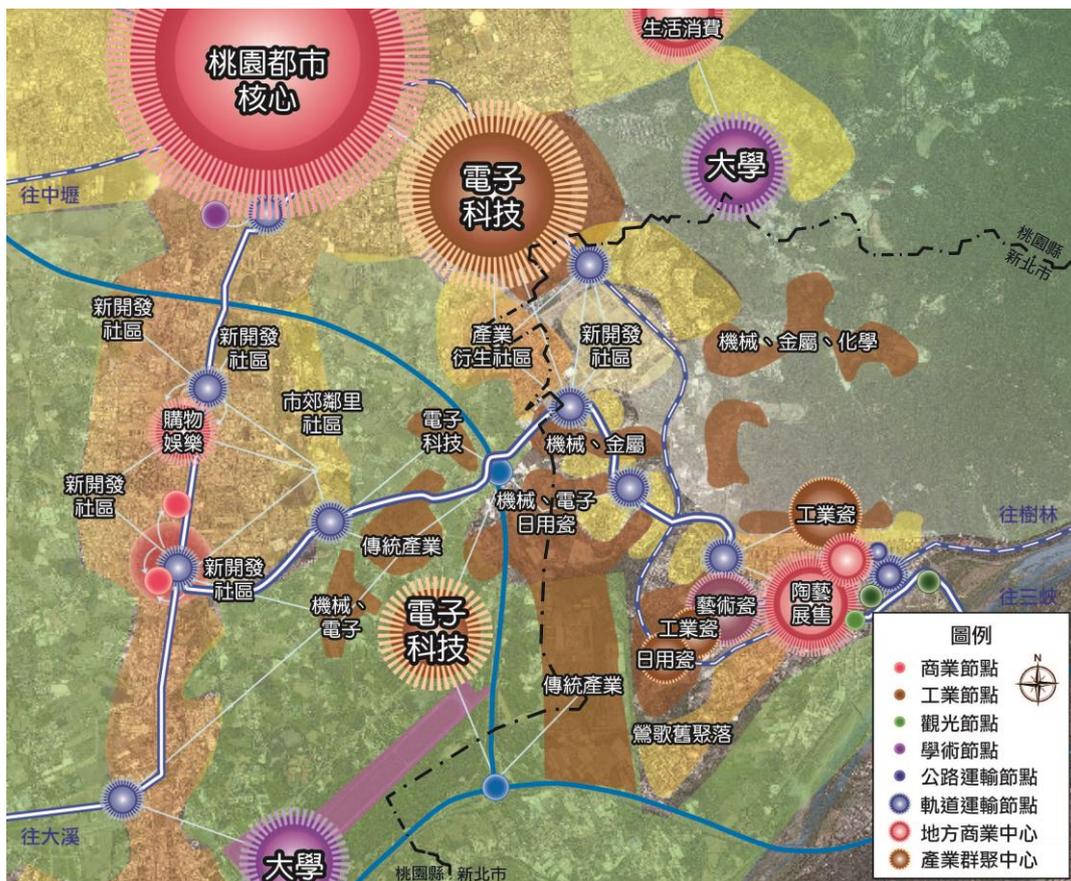


圖 11.2-8 車站周邊地區發展願景圖

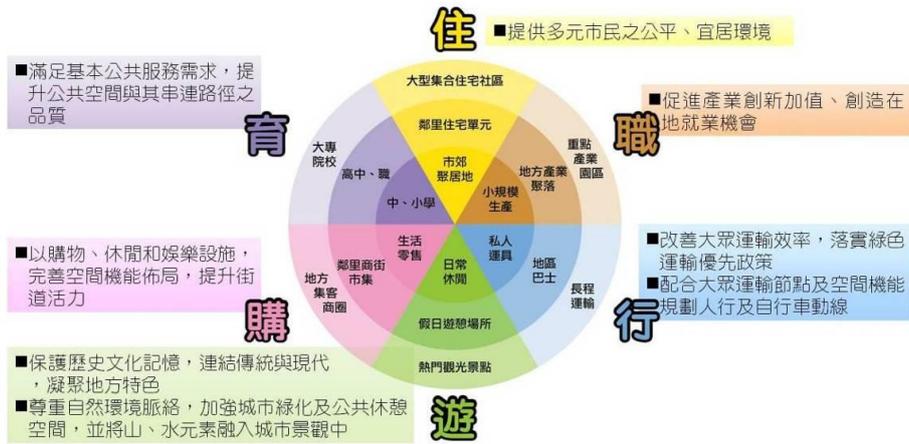


圖 11.2-9 車站周邊六大空間機能

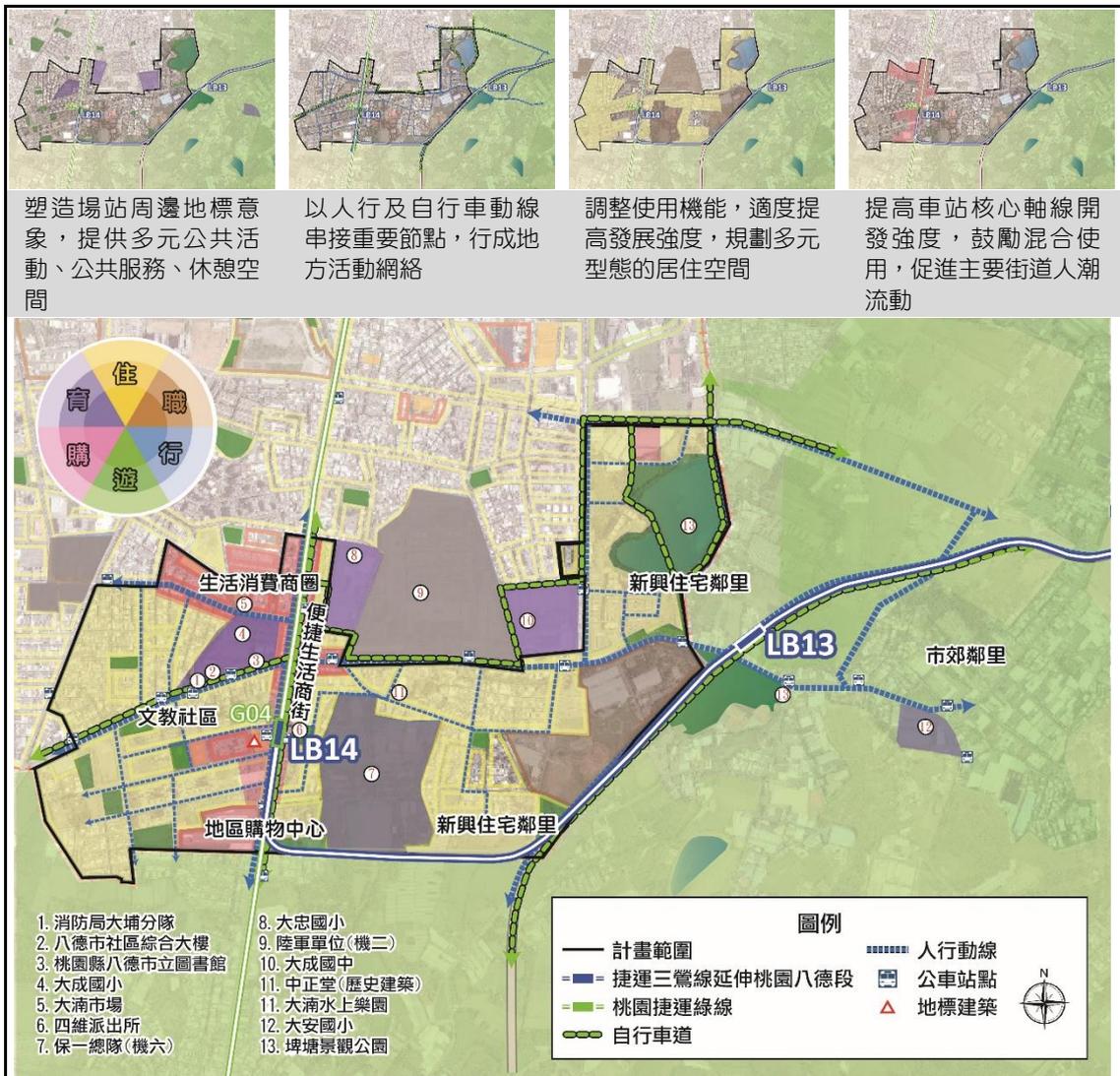


圖 11.2-10 LB13-LB14 站都市機能定位圖

## 二、車站周邊地區土地開發構想

為有效引導車站地區土地開發及都會區空間結構的永續發展，本計畫將結合「5P」大眾運輸環境發展條件分析結果，以「3D」為規劃主軸，研擬捷運三鶯線延伸桃園八德段各場站之 TOD 開發行動策略。所謂「3D」即包含：「使用密度 (density)」，車站周邊地區之緊湊發展及開放空間調配；「混合使用 (diversity)」，車站周邊地區的活動引入及土地適度混合使用；「都市設計 (design)」，建構舒適完善的步行與大眾運輸轉乘環境，提升大眾運輸系統之使用率(詳圖 11.2-11)。

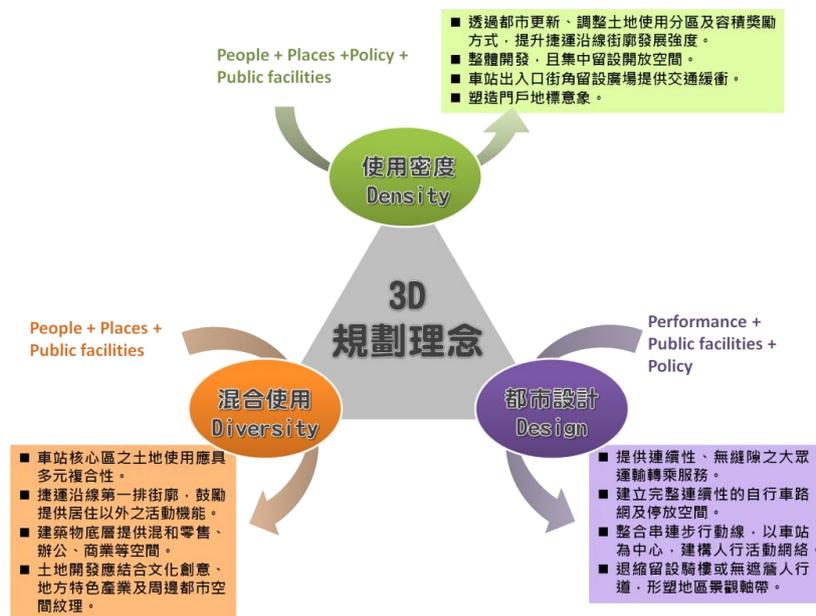


圖 11.2-11 TOD-3D 之土地開發規劃理念示意圖

表 11.2-2 結合 TOD-3D 之土地開發策略

規劃元素	規劃概念	開發方式與策略
使用密度 Density	提高發展強度	增額容積
	增加發展地區	調整分區
	活化老舊、閒置空間	都市更新、促進民間參與公共建設、設定地上權、標租
混合使用 Diversity	促進沿街人群流動	地面層採商業、公共使用
	配合產業趨勢調整分區	工業區、農業區調整分區
	多元活動引入	提供車站周邊多元消費機能與多樣住宅
都市設計 Design	地標建築、活動節點	強調地方特色、整體開發規劃
	綠色通行動線留設	人行及自行車道串接、退縮建築
	轉乘空間規劃	銜接捷運 G04 站

(一) 土地開發方式說明

本計畫土地開發以都市土地為原則，相關推動方式如表 11.2-3 所示。配合土地開發時必須考慮的項目，檢討基地之開發潛力，評估可行性較高的基地，作為財務效益推估模擬對象。惟基地開發之決定權仍以土地所有權人開發意願為準，屬於機率的問題，因此於後續財務評估階段需將各項土地開發參數列入風險與敏感度分析檢討。

表 11.2-3 車站周邊土地開發方式及基地選取原則(都市土地)

開發策略	調整使用分區	區段徵收	市地重劃	增額容積	權利變換	促進民間參與公共建設/設定地上權/標租
開發系統	個案變更	個案變更/ 通盤檢討	個案變更/ 通盤檢討	開發許可	都市更新	直接開發 (以公有土地為主)
法源依據	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫法</li> <li>都市計畫工業區檢討變更審議規範</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫法</li> <li>都市計畫農業區變更使用審議規範</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計畫法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市更新條例</li> <li>桃園市都市更新單元劃定基準</li> <li>桃園縣都市更新建築容積獎勵核算基準</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進民間參與公共建設法</li> <li>國有不動產撥用要點</li> <li>各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則</li> <li>國有非公用不動產出租管理辦法</li> </ul>
適用範圍	距離捷運車站 500m 範圍內之工業區	距離捷運車站 500m 範圍內之工業區或農業區	距離捷運車站 500m 範圍內之工業區或農業區	距離捷運車站 500m 範圍內，面鄰 12 公尺寬以上計畫道路或永久性空地之街廓	考量公有土地分布，以距捷運車站 500m 為範圍	距捷運車站 500m 範圍內之公有土地或未開闢公共設施用地
開發規模	以完整街廓為原則	以 3 公頃以上為原則	以 3 公頃以上為原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>整體開發</li> <li>規模達 2,000 m<sup>2</sup> 以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整體開發</li> <li>街廓大於 1,000 m<sup>2</sup> 者，至少需為 1,000 m<sup>2</sup></li> </ul>	整體開發
基地選取原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>考量地方發展紋理及 TOD 發展潛力</li> <li>以計畫道路為範圍邊界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>考量地方發展紋理及 TOD 發展潛力</li> <li>以既成道路、計畫道路或地籍界線為範圍邊界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>考量地方發展紋理及 TOD 發展潛力</li> <li>以既成道路、計畫道路或地籍界線為範圍邊界</li> </ul>	具開發潛力之基地條件： <ul style="list-style-type: none"> <li>閒置空地</li> <li>30 年內具再開發潛力之基地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>符合桃園市都市更新單元劃定基準</li> <li>公有土地超過 100 m<sup>2</sup> 之建地(非巷道)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>閒置或低度利用土地</li> </ul>
開發主體	由地主申請個案變更並整體開發	由政府主動納入都市計畫檢討並研擬細部計畫，地主配合開發，政府取得土地以支應開發費用	由政府主動納入都市計畫檢討並研擬細部計畫，地主配合開發，政府取得土地以支應開發費用	建築基地所有權人會同得標者，向地方政府申請核准使用	公有與私有土地整合，整體開發	管理機關負責規劃、公開招標、簽約及監督管理民間開發者(非市有土地需先辦理撥用)
財源型態	以回饋可建築用地或代金為財源。	劃設車站專用區，由相關單位撥用開發後所得之盈餘	以市地重劃開發盈餘或配餘之可建築用地為財源	政府以一次或分批競標，收取增額容積價金	公有地開發利得可為建設財源	土地租金或開發權利金
回饋比例	捐贈 7% 至 10.5% 可開發建築用地開發效益	車站專用區開發盈餘，應撥充市庫或相關基金，可經地方政府(議會通過)同意後挹注捷運建設	市地重劃產生之盈餘，應撥充市庫及平均地權基金，經地方政府(及議會)同意挹注捷運建設	增額容積價金應納入財務運作基金，作為融資還款或挹注重大公共建設經費	公有地因都市更新容積獎勵之開發利得(扣除營款或挹注重大公共建設經費)	取得之土地租金或開發權利金以一定比例挹注捷運建設

資料來源：本計畫分析。

## (二) 車站周邊土地整體開發構想

於捷運三鶯線延伸桃園八德段之車站周邊 500 公尺範圍，屬都市計畫土地地方考量辦理開發，經遴選具開發潛力基地如表 11.2-4 及圖 11.2-12。說明如下，未來配合地主意願，引導工業區及農業區變更並辦理整體開發。

### 1. LB13 站

LB13 站周邊多為非都市土地，以特定農業區為主，為維護地區生態與農地資源系統，屬非都市土地不建議辦理開發。目前 LB13 站周邊主要道路為東西向和強路、和平路，未來配合「和強路至介壽路新闢道路」興建，可再串連南北向聯外道路，完善地區道路系統，提升車站可及性。

### 2. LB14 站

捷運路線經過 LB13 站後，於八德(大湳地區)都市計畫東側，岔出「和強路至介壽路新闢道路」後向西行，沿都市計畫區南緣之非都市土地通過，再經機(六)用地及都市計畫農業區至介壽路往北設置 LB14 站銜接轉乘桃園捷運綠線 G04 站。

因捷運路線於都市計畫區南側由高架逐漸降至地下，其引道段占用部分農業區，具有阻隔性，扣除捷運路線(引道及地下段)所需土地後，剩餘農業區(基地 1 與基地 2)較為零碎，不易開發利用，故無可挹注之財務效益。未來可考量納入鄰近國有土地及捷運用地進行整體開發或開闢公共設施，完善周邊居住機能。

另外，LB14 站出入口南側現有一處乙種工業區(基地 3)，面積約 2.19 公頃，目前為大潤發賣場，鄰接主要幹道及市地重劃後之新興住宅區，因現況使用情形良好，土地租約期長，評估短期間無調整分區之需求，暫不納入財務挹注。建議未來可調整變更為商業區，提高其使用強度，提供車站周邊多元消費服務機能，並留設完善的公共設施及開放空間系統。

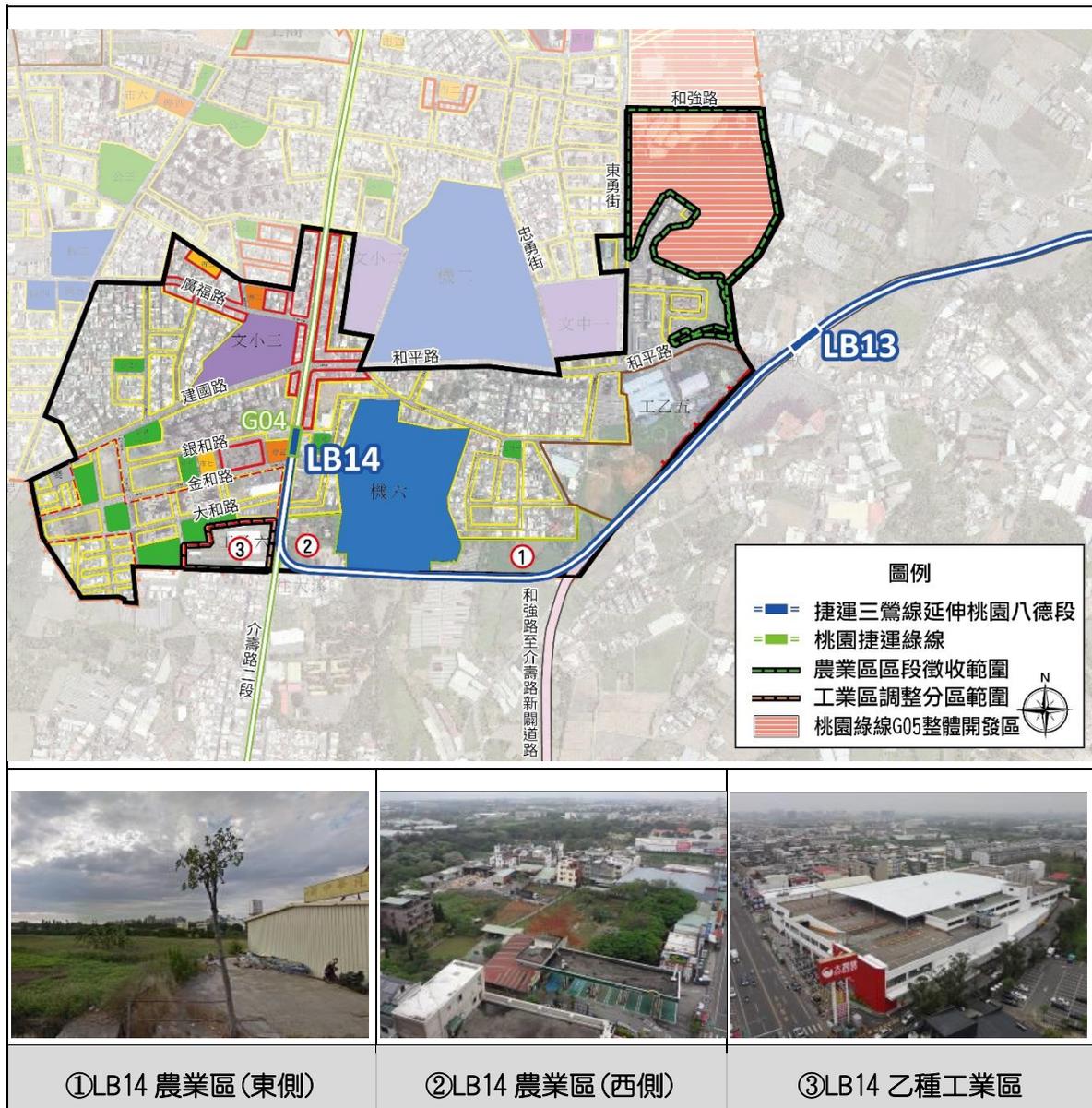


圖 11.2-12 車站周邊土地開發潛力基地位置圖

表 11.2-4 車站周邊土地開發潛力基地評估表

基地	LB14 農業區(東側)	LB14 農業區(西側)	LB14 乙種工業區
範圍界定	以扣除「和強路至介壽路 新闢道路」徵收範圍後之 完整農業區街廓。	以完整農業區街廓為範圍。	以完整乙種工業區街廓 為範圍。
面積	3.07 公頃	2.02 公頃	2.19 公頃
使用現況	農業使用、汽車行	加油站、家具賣場、機車行	大潤發賣場
開發系統	通盤檢討		通盤檢討/ 個案變更
開發策略	兩基地共同辦理區徵，進行開發		調整分區
開發緣由	<ul style="list-style-type: none"> <li>捷運路線行經，需取得捷運系統用地。</li> <li>為避免捷運系統用地徵收後，剩餘土地難以開發利用，建議一併劃設為整體開發區。</li> <li>位於 LB14 站周邊 500 公尺範圍，建議配合 TOD 規劃調整使用機能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>捷運路線行經，需取得捷運系統用地。</li> <li>為避免捷運系統用地徵收後，剩餘土地難以開發利用，建議一併劃設為整體開發區。</li> <li>鄰接 LB14 站出入口及主要幹道，建議調整使用機能以符合車站周邊都市發展。</li> </ul>	鄰接 LB14 站出入口、主要幹道及市地重劃後之新興住宅區，建議調整變更以符合車站周邊都市發展。
規劃方向	<p>(一)土地使用：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>配合大湳宜居花園城鎮發展願景、區位條件與八德(大湳地區)都市計畫整體土地使用配置，可發展用地劃設將以住宅區為主。</li> </ul> <p>(二)公共設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>與捷運設施相結合，促進公共設施用地之多元利用。</li> <li>於各區域分別規劃供未來引入人口使用之公園綠地。</li> <li>捷運路線於八德(大湳地區)都市計畫南緣通過，岔出「和強路至介壽路新闢道路」後向西行，並由高架段逐漸轉為地下，具有阻隔性較難作其他公共設施使用，剩餘農業區可思考土地轉型利用之可能。</li> </ul>		長期建議調整變更為商業區，提高使用強度，提供車站周邊多元消費服務機能，並留設完善的公共設施及開放空間系統。
開發挹注潛力	扣除捷運路線(引道及地下段)所需土地後，剩餘土地較為零碎，較難開發利用，故無可挹注之財務效益。		以現行乙種工業區分區即可容許大型賣場等商業使用行為，短期間無調整分區之需求，暫不納入財務挹注。

### (三) 車站周邊非都市土地長期發展方向

依車站周邊土地開發潛力分析，桃園市政府辦理之「捷運 G05 車站周邊土地開發計畫」已在桃園市都市計畫委員會審議中；另針對圖 11.2-12 之 LB14 農業區(東側)、LB14 農業區(西側)及其間的機六用地(原為桃園保一總隊大湳營區，已搬遷)，刻正規劃「八德(大湳地區)都市計畫機六用地及兩側周邊農業區整體開發」(詳圖 11.2-13 整開區(二))。

此外，桃園市政府考量 LB13 站東側及 LB14 站南側非都市土地之現況使用、聚落發展及產業分布情形，提出長期發展方向，整理說明如下：

#### 1. LB13 站東側非都市土地長期發展

LB13 站周邊 800m 居住人口逾 1 萬人，東側非都市地區雖為特定農業區，但有多處甲種、乙種、丁種建築用地，現況有住宅、小學、商店、餐廳、工廠等，形成大草厝聚落，生活機能完整。另工廠現有八德大發、鈺霖、章松木業、美超微科技園區及大量臨時登記工廠，工廠聚集密度高。

由現況發展可知，LB13 站東側有相當之居住人口、就業人口及通勤、通學、消費需求；此外，周邊現有工業區使用率已達 95% 以上，非都工廠分布顯示本地區仍有產業發展需求。

桃園市政府考量聚落現況、工廠經營及產業需求，已將本處非都市土地納為潛在發展腹地(預定範圍詳圖 11.2-13)，配合環境條件及捷運建設，逐步調整土地使用。桃園市政府做法包括：

- 檢討變更非都市土地特定農業區

LB13 站東側非都市土地特定農業區現況多非作農業使用，工廠聚集密度高，並有大量臨時登記工廠，其間夾雜住商混合及破碎農地，故就土地利用實際情況調整為一般農業區。

桃園市政府刻正辦理特定農業區變更為一般農業區的行政作業，變更面積約 419 公頃，其中現況非屬農業使用面積約占 65%。檢討變更結果已於 107 年 8 月提報內政部，營建署於 107 年 12 月召開專案小組會議，依初核意見，本處符合檢討變更原則。目前尚在審查程序中。

- 檢討產業需求，規劃產業園區

本處非都市土地有多處工廠，且仍有產業發展需求。桃園市政府刻正辦理第一期產業園區(八德大安產業園區計畫)報編，面積約 5.12 公頃，引進 8 家廠商。已依據經濟部工業局「補助地方政府強化地方工業區公共設施補助方案及設置平價產業園區補助方案」提出申請。

- 引導附近未登記工廠進駐產業園區

以產業園區引導、輔導非都市土地未登記工廠合法化，可較有效管理土地使用、降低工廠污染、抑制工廠無限制擴張、減少農地流失、改善環境景觀、提升產業競爭力、增加政府稅收，並引入就業人口，

活絡地方經濟。

目前 LB13 站東側非都市土地正辦理之第一期產業園區(八德大安產業園區計畫)，以電子機械製造業為主，將輔導合法化並升級轉型。未來將滾動式檢討本處非都地區產業使用需求及土地利用政策，有助於地區經濟活動及提升捷運旅運量。

- 豎唧埤規劃為多目的滯洪池，打造區域觀光亮點

豎唧埤為八德區第二大埤塘，過去曾做為灌溉、養殖及大湳水上樂園使用，目前主要功能為灌溉、滯洪。目前桃園市政府鑑於本地區現有排水設施能力不足，刻正辦理大湳滯洪池工程，改建豎唧埤，強化滯洪、灌溉功能，工程面積約 5.6 公頃。並考慮多元目標活化使用，打造滯洪池兼公園，同步設置必要性之建築物提供環境教育場域、環湖步道及綠景營造等，提供鄰里居民活動、休憩、運動等場所，活絡周邊社區，並結合捷運 LB13 站之運輸節點、捷運橋下空間及周邊舊有社區進行埤塘周邊環境之綠美化，改善居住品質，營造都會亮點，吸引觀光人潮。

- 以捷運 LB13 站為地區轉運中心

規劃 LB13 站做為大湳市區及非都大草厝聚落之轉運中心，透過地區公車接駁，強化周邊連結，提高捷運使用率。

- 長期評估辦理都市計畫新訂擴大

整合現有聚落及產業園區，加強土地有效管理，做為八德儲備發展用地。

## 2. LB14 站南側非都市土地長期發展

沿著省道台 4 線兩側，LB14 站南側非都市土地多屬於可建築用地，人口與建物密集，且規劃設有桃園捷運綠線 G03 站。桃園市政府考量大湳市區雙捷運匯集，以及本處非都聚落與大湳市區依存關係密切，將本處非都市土地納為潛在發展腹地(預定範圍詳圖 11.2-13)，相關做法包括：

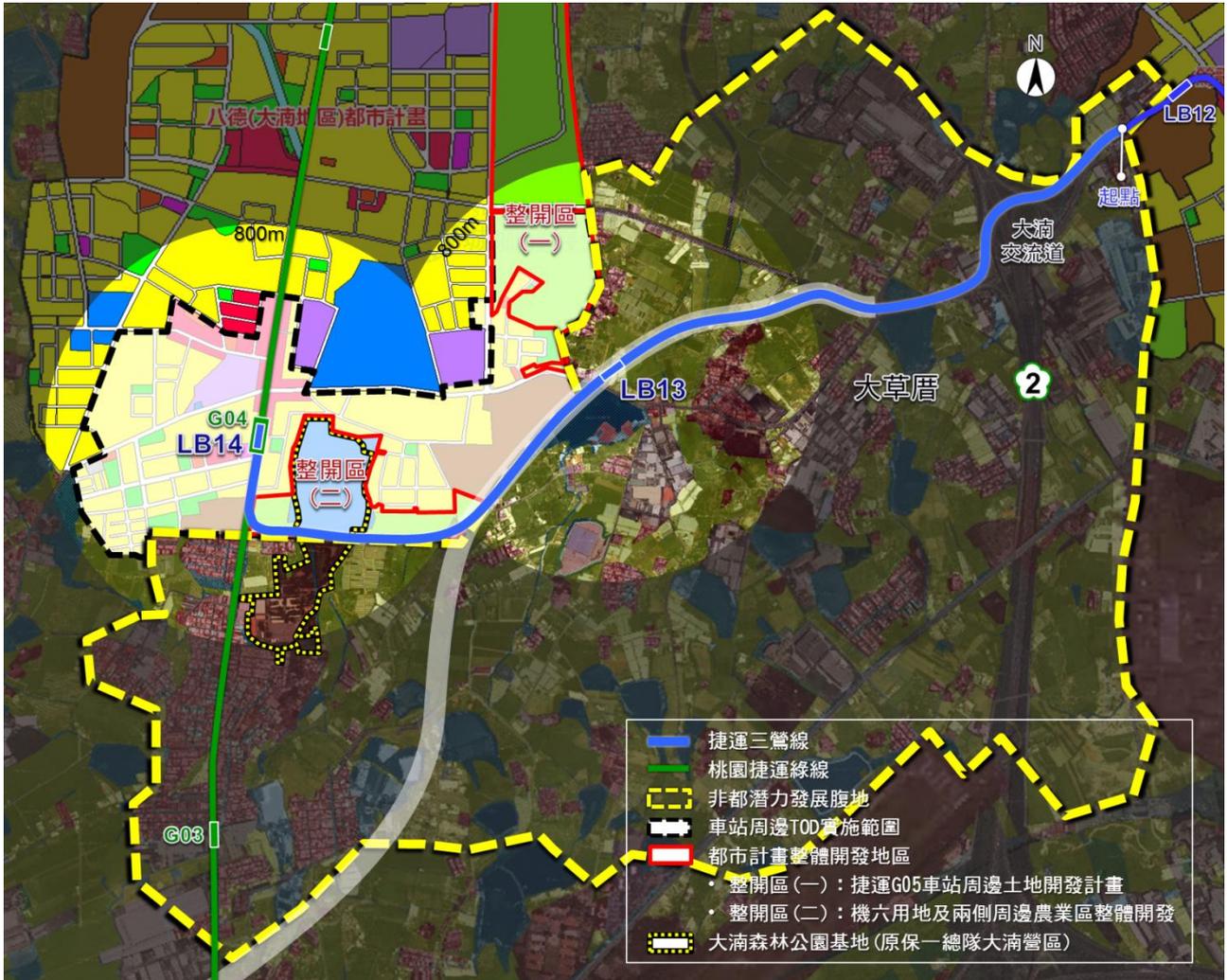
- 打造大湳森林公園

利用原桃園保一總隊大湳營區打造大湳森林公園，規劃面積 16.6 公頃，分布於大湳都市計畫及非都市地區。其中都計區屬於機六用地，納入「八德(大湳地區)都市計畫機六用地及兩側周邊農業區整體開發」，整併兩側農業區辦理區段徵收。

大湳森林公園以生態、樂活、藝文為規劃方向，將大幅增加八德大湳市區及南側非都市地區公共設施空間及環境品質，吸引人口移入。

- 長期評估辦理都市計畫新訂擴大

納入現有聚落及大湳森林公園範圍，加強土地有效管理，做為八德儲備發展用地。



### 11.2.3 車站周邊土地開發效益初步評估

#### 一、以增額容積籌措財源之可行性分析

本計畫參考內政部《以增額容積籌措重大公共建設財源運作要點》之精神，與前述 5P 大眾運輸潛力分析及 TOD-3D 理念，研擬之增額容積應用於桃園市捷運建設之評估架構，如圖 11.2-14 所示。

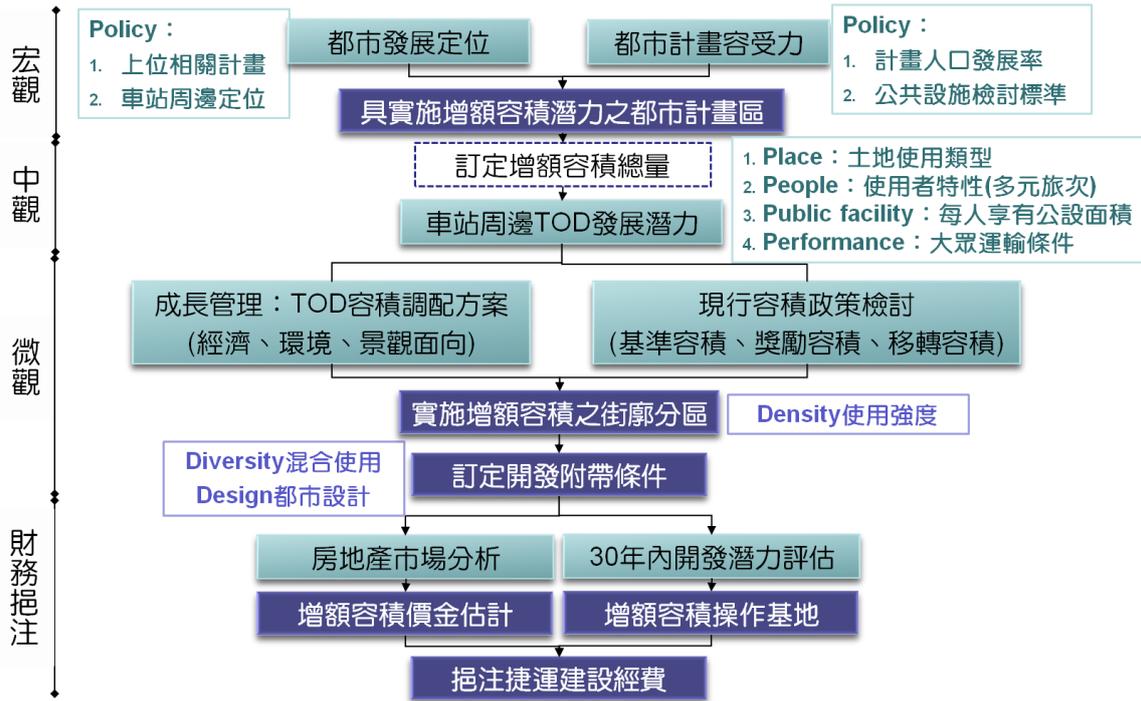


圖 11.2-14 增額容積實施評估架構圖

經評估後未來桃園市配合捷運周邊土地開發實施增額容積挹注財源，本計畫參考桃園捷運綠線對車站周邊 500m 範圍之增額容積量規範，以 30%為增額容積量上限。若屬既有市區之住宅區以 10%計算；屬既有市區之商業區以 20%計算，如屬交通轉運節點，則可考量酌予增加容積量。30%之增額容積上限訂定係考量以下四項原則：

1. 降低公共設施負荷。
2. 降低捷運財務挹注風險。
3. 保留未來挹注其他公共建設機會。
4. 保留容積政策調整彈性。

本計畫以 LB13 站及 LB14 站為中心，在距離捷運車站 500 公尺範圍內，

面臨 12 公尺寬以上計畫道路之計畫街廓，在配合以下開發附帶條件的情況下，可劃設為增額容積實施地區，所挑選符合的增額容積實施地區如圖 11.2-15 所示。

1. 開發規模限制：整體開發基地，規模達 2,000 平方公尺以上。
2. 地面層使用限制（需引入商業或公共活動，促進混合使用）。
3. 可退縮留設人行空間至少 4 公尺寬。
4. 開放空間綠化率至少 60% 以上。

實施街廓判定除考量各街廓是否位於車站 500 公尺範圍內，亦依據捷運綠線增額容積實施範圍之劃設原則，計畫街廓位於 500 公尺範圍內之面積應不小於 50%，經檢視本計畫可實施增額容積地區詳圖 11.2-15，圖中之黑色框線範圍即為增額容積實施地區。

後續財務試算階段將再行檢視個別街廓現況條件，若經評估 30 年內具有再開發潛力，則列為增額容積操作基地，依據其所在地區發展類型，分別以住宅區 10%、商業區 20%之增額容積量進行估計。

## 二、土地開發財務效益初步分析

本計畫以捷運車站周邊土地開發效益挹注捷運建設為目標，前述章節已考量區位條件、產權持有、規模效益等綜合因素，評估具有開發潛力之基地。為進一步確認土地開發評估符合目前市場開發之條件，將透過財務計算，分析各基地之開發挹注潛力。

本計畫周邊土地開發挹注捷運建設之方式，主要採增額容積出售方式，目前評估 30 年內具開發可行性之挹注基地位置詳圖 11.2-16 所示。

另外，土地開發策略的選擇，可能因開發單位不同，採用不同偏好的開發策略。於財務評估階段，為降低土地開發財務挹注風險，於單一基地僅分派一項 TOD 土地開發策略(最具可行性或可挹注財務效益較大者)進行計算。

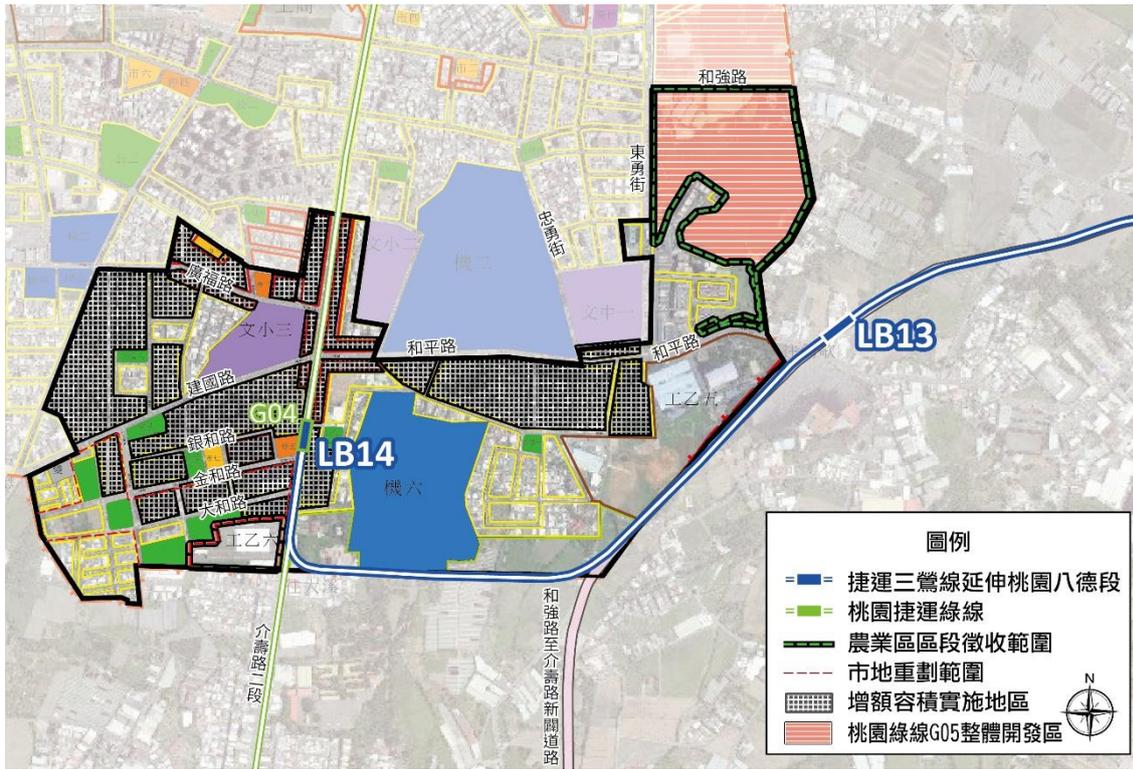


圖 11.2-15 車站周邊可實施增額容積之街廓分區

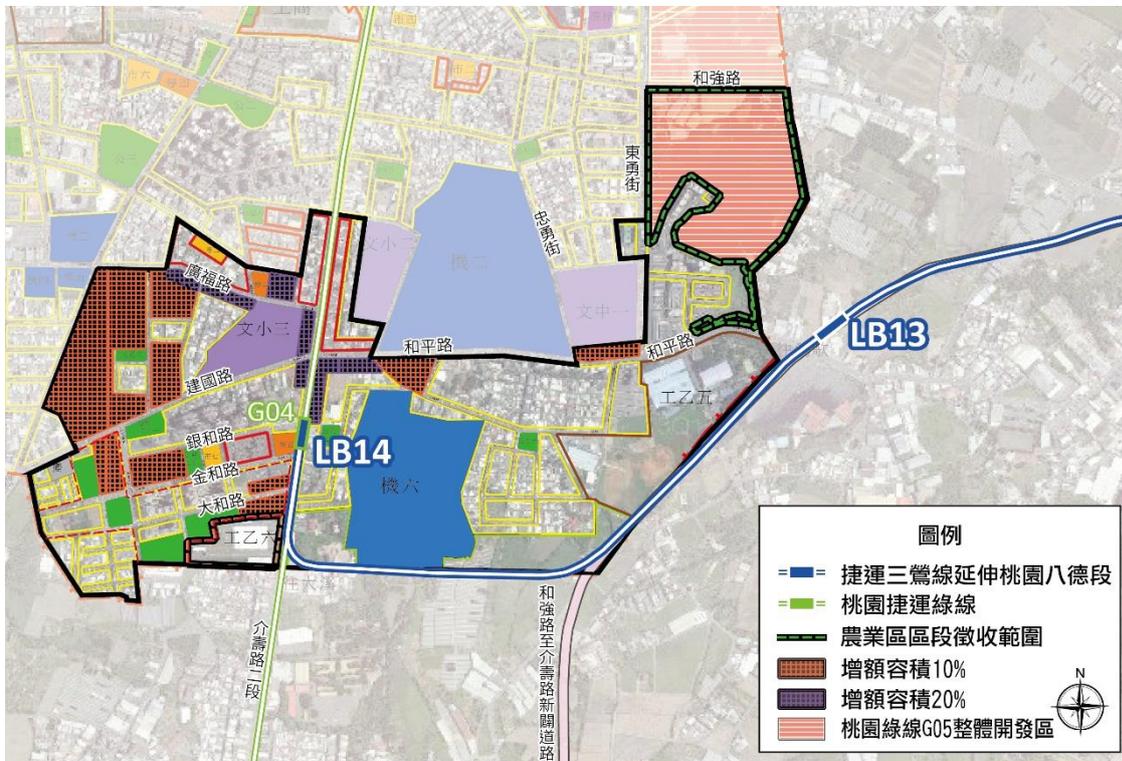


圖 11.2-16 車站周邊土地開發效益挹注基地

(一) 增額容積財務效益

捷運三鶯線延伸桃園八德段通車後，除 LB14 站周邊屬八德(大湳地區)都市計畫區有增額容積需求外，LB13 站雖位於非都市土地，周邊部分地區亦位於八德(大湳地區)都市計畫區內，該土地同樣具增額容積效益。

本計畫建議增額容積實施地區以場站周邊 500 公尺範圍為主，並將發展現況、是否為交通轉乘節點等原則納入評估，按照各站公共設施容受力分派增額容積，並依照現行都市計畫分區分別訂定增額容積量：住宅區以 10%、商業區以 20%為原則；並合理估計申請率及回饋比例，以保守估算售出容積量。如表 11.2-5。

依據內政部「訂定以增額容積籌措重大公共建設財源之運作要點」，增額容積價金為增額容積價值乘上一定比例，而增額容積市場價值應為增額容積之市場收益扣除增額容積之營建及管銷成本。參考本計畫各場站周邊不動產市場行情進行增額容積價值試算，如扣除營建及管銷成本，增額容積價值為每坪 10.23 萬元<sup>1</sup>。未來本計畫透過 LB13 站及 LB14 站周邊增額容積之實施，分別可籌措 0.14 億元與 7.81 億元，合計為 7.95 億元(105 年現值)，用以挹注捷運三鶯線延伸桃園八德段之建設經費。

表 11.2-5 車站周邊地區(含 G04 站)增額容積基地開發效益估算表

車站 地區	LB13 站	LB14 站		
	既有市區	既有市區		市地重劃區
土地使用分區	住宅區	住宅區	商業區	住二
增額容積基地面積	3,300	88,961	20,022	13,239
基準容積	200%	200%	350%	320.0%
增額容積量	10%	10%	20%	10%
增額容積率	20%	20%	70%	32%
申請率	70%	70%	70%	70%
增額容積價值(元/m <sup>2</sup> )	30,946	30,946	30,946	30,946
增額容積價值(元/坪)	102,300	102,300	102,300	102,300
回饋比例	100%	100%	100%	100%
可挹注金額(元)	14,296,937	385,415,081	303,601,945	91,770,736
可挹注金額合計(元)	14,296,937	780,787,762		

註：表列金額為 105 年現值。

<sup>1</sup>依據民國 105 年八德地區不動產行情資料，單位容積市場收益約為 33 萬元/坪。單位容積營建成本以單位容積市場收益之 30%估算，參考《中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報》訂定：單位容積營建管銷成本包括設計費為 3%，廣告銷售費為 7%推估，管理費包含公寓大廈管理基金者為 5%，稅捐 1%、利息 3%計，合理管理利潤為 20%，合計共佔銷售金額之 39%。增額容積價值=單位容積市場價值-單位容積營建成本-單位容積營建管銷成本。

(二) 實施期間周邊土地開發效益

以計畫核定年(110年)為基年(Y年)，Y年至Y+5年間設定為土地開發前期，推動各項土地開發前置作業，基於土地開發挹注風險考量，將開發回饋金額依各區域開發期程差異，分別於Y+6至Y+30年間逐年分攤挹注，並加計1.5%物價調整率，評估期間內約可挹注10.95億元。各年度挹注金額詳表11.2-6。

周邊土地開發效益以增額容積價金之挹注為主，假設以Y年至Y+5年為增額容積相關作業預備期，開發效益於計畫核定後第6年至通車營運初期(Y+6至Y+15)，每年平均回饋5.5%並加計1.5%物價調整率，約0.52億元至0.59億元(當年幣值)；營運中後期(Y+16至Y+30)每年平均回饋3%並加計1.5%物價調整率，約0.33至0.40億元(當年幣值)，以逐年分攤回饋效益方式，降低開發挹注之時程壓力。

表 11.2-6 車站周邊土地開發效益與回饋挹注分年估算表

年期		LB13 站		LB14 站		挹注金額合計 (元)
		分攤比例	挹注金額(元)	分攤比例	挹注金額(元)	
110	Y	-	-	-	-	-
111	Y+1	0.0%	-	0.0%	-	-
112	Y+2	0.0%	-	0.0%	-	-
113	Y+3	0.0%	-	0.0%	-	-
114	Y+4	0.0%	-	0.0%	-	-
115	Y+5	0.0%	-	0.0%	-	-
116	Y+6	5.5%	926,258	5.5%	50,585,046	51,511,305
117	Y+7	5.5%	940,152	5.5%	51,343,822	52,283,974
118	Y+8	5.5%	954,255	5.5%	52,113,979	53,068,234
119	Y+9	5.5%	968,568	5.5%	52,895,689	53,864,257
120	Y+10	5.5%	983,097	5.5%	53,689,124	54,672,221
121	Y+11	5.5%	997,843	5.5%	54,494,461	55,492,305
122	Y+12	5.5%	1,012,811	5.5%	55,311,878	56,324,689
123	Y+13	5.5%	1,028,003	5.5%	56,141,556	57,169,559
124	Y+14	5.5%	1,043,423	5.5%	56,983,680	58,027,103
125	Y+15	5.5%	1,059,075	5.5%	57,838,435	58,897,509
126	Y+16	3.0%	586,342	3.0%	32,021,461	32,607,803
127	Y+17	3.0%	595,137	3.0%	32,501,783	33,096,920
128	Y+18	3.0%	604,064	3.0%	32,989,309	33,593,374
129	Y+19	3.0%	613,125	3.0%	33,484,149	34,097,274
130	Y+20	3.0%	622,322	3.0%	33,986,411	34,608,733
131	Y+21	3.0%	631,657	3.0%	34,496,207	35,127,864
132	Y+22	3.0%	641,132	3.0%	35,013,651	35,654,782
133	Y+23	3.0%	650,749	3.0%	35,538,855	36,189,604
134	Y+24	3.0%	660,510	3.0%	36,071,938	36,732,448
135	Y+25	3.0%	670,418	3.0%	36,613,017	37,283,435
136	Y+26	3.0%	680,474	3.0%	37,162,212	37,842,687
137	Y+27	3.0%	690,681	3.0%	37,719,646	38,410,327
138	Y+28	3.0%	701,041	3.0%	38,285,440	38,986,482
139	Y+29	3.0%	711,557	3.0%	38,859,722	39,571,279
140	Y+30	3.0%	722,230	3.0%	39,442,618	40,164,848
合計		100.0%	19,694,924	100.0%	1,075,584,089	1,095,279,016

### 11.3 租稅增額財源挹注可行性評估

#### 一、租稅增額財源運作方式及公式說明

捷運三鶯線延伸桃園八德段建設完成後，將於大幅改善八德大湳及大草厝地區的交通便利性，促進鄰近一定範圍內的土地財產增值。因此，基於使用者、受益者付費原則，宜適度將 TIF 實施範圍於 30 年實施期間內之地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅的稅收成長增額部分，用以挹注計畫經費需求。依據財政部於民國 101 年 4 月公告之《租稅增額財源機制作業流程及分工》，租稅增額財源作業流程如圖 11.3-1 所示。TIF 計算之地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等四項稅收計算概念、公式詳表 11.3-1。

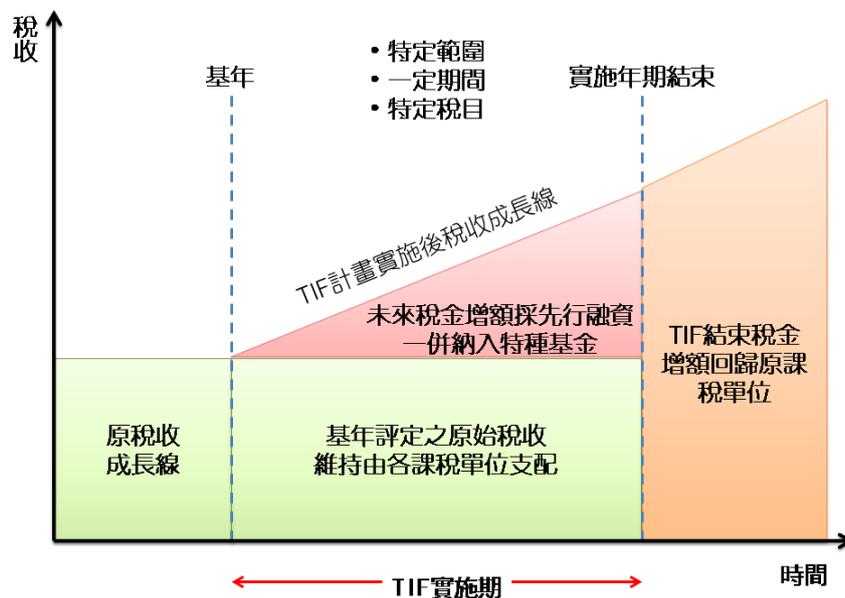


圖 11.3-1 租稅增額財源實施示意圖

資料來源：行政院國發會(改制前之行政院經建會)。

#### 二、實施地區內基年實徵稅額估算方式評估

於《租稅增額財源機制作業流程及分工》中，並未明確規範如何計算實施地區基年之實徵稅額。本計畫以捷運三鶯線延伸桃園八德段沿線捷運車站半徑 500 公尺範圍為基準，選取涉及之課稅地區為租稅增額財源實施地區(Tax Increment District, TID)，詳圖 11.2-6。視捷運建設計畫期程決定實施期間及基年，估算 TIF 實施期間地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅因捷運三鶯線延伸八德段建設所引發之稅額增長，配合財務規劃，逐年將稅收增額財源用以支應捷運建設經費。

地價稅、土地增值稅之估計以車站為中心，篩選周邊 500 公尺 TID 範

圍內之地號過去 10 年(民國 96 至 105 年)資料進行 TIF 推估；房屋稅及契稅則以各行政區實徵稅額資料，以課稅面積比例推估。各站 TIF 實施地區及估計課稅面積詳表 11.3-2。

此外，桃園捷運綠線 G05 整體開發區(本計畫只涉及 G05 整體開發區部分範圍，即圖 11.2-15 中農業區區段徵收範圍)於 TIF 實施期間初期屬都市計畫農業區，基年稅額應以都市計畫農業區或非都市土地為基礎計算，計算方式不同於其他車站，因此課稅面積也應獨立計算。

表 11.3-1 租稅增額財源估算方式說明彙整表

項目	估算方式	
地價稅	實施期間第 n 年之地價稅額估計數	<ul style="list-style-type: none"> <li>若實施地區當年有公有土地變更使用情形：  <math display="block">\text{實施期間第 } n \text{ 年之地價稅額估計數} = (\text{實施地區第 } n-1 \text{ 年之全部申報地價總額} - \text{該地區內將於第 } n \text{ 年變更使用之公有土地第 } n-1 \text{ 年申報地價}) \times (1 + \text{實施地區第 } n \text{ 年公告地價預估成長率註 1}) \times \text{基年前 3 年實施地區平均稅率註 2} + (\text{實施地區第 } n \text{ 年變更使用之公有土地當年申報地價註 3} \times \text{第 } n \text{ 年該等土地平均稅率})</math> </li> <li>若實施地區當年無公有土地變更使用情形：  <math display="block">\text{實施期間第 } n \text{ 年之地價稅額估計數} = (\text{實施地區第 } n-1 \text{ 年之全部申報地價總額}) \times (1 + \text{實施地區第 } n \text{ 年公告地價預估成長率註 1}) \times \text{基年前 3 年實施地區平均稅率}</math> </li> </ul>
	實施地區該期間地價稅總額估計數	實施第 1 年之地價稅額估計數 + 實施第 2 年之地價稅額估計數 + ..... + 實施最後 1 年之地價稅額估計數
	地價稅租稅增額估計數	實施地區該期間地價稅總額估計數 - (實施地區基年之地價稅額 × 實施年數)
房屋稅	實施期間第 n 年之房屋稅額估計數	$(\text{實施地區第 } n-1 \text{ 年房屋評定現值總額} - \text{該地區內將於第 } n \text{ 年拆除之舊有房屋第 } n-1 \text{ 年評定現值合計額}) \times (1 + \text{實施地區第 } n \text{ 年房屋評定現值成長率}) \times \text{基年前 3 年實施地區平均稅率} + (\text{第 } n \text{ 年新建房屋之房屋評定現值合計額} + \text{第 } n \text{ 年拆除重建房屋之房屋評定現值合計額}) \times \text{第 } n \text{ 年該等房屋平均稅率}$
	實施地區該期間房屋稅總額估計數	實施第 1 年之房屋稅額估計數 + 實施第 2 年之房屋稅額估計數 + ..... + 實施最後 1 年之房屋稅額估計數
	房屋稅租稅增額估計數	實施地區該期間房屋稅總額估計數 - (實施地區基年之房屋稅額 × 實施年數)
土地增值稅	實施地區該期間土地增值稅總額估計數	$\text{基年前 5 年實施地區每年平均土地增值稅申報案件之漲價總數額總額} \times \text{實施年數} \times (1 + \text{實施地區該期間公告土地現值預估成長率}) \times \text{基年前 5 年實施地區平均稅率}$
	土地增值稅租稅增額估計數	實施地區該期間土增稅總額估計數 - (實施地區基年之土增稅額 × 實施年數)
契稅	實施地區該期間契稅總額估計數	$\text{基年前 3 年實施地區每年平均契稅申報案件之契價總額} \times \text{實施年數} \times (1 + \text{實施地區該期間房屋評定現值成長率}) \times \text{基年前 3 年實施地區平均稅率}$
	契稅租稅增額估計數	實施地區該期間契稅總額估計數 - (實施地區基年之契稅額 × 實施年數)

資料來源：行政院國發會(改制前之行政院經建會)。

表 11.3-2 各站 TIF 實施地區之課稅面積估計

各站 TIF 實施地區		LB13 站		LB14 站	
		既有發展區	G05 整體開發區	既有發展區	市地重劃區
課稅面積 (m <sup>2</sup> )	都市土地	106,210	81,339	268,686	75,248
	非都市土地	642,130	—	150,760	—
	課稅面積估計值	298,849	81,339	313,914	75,248
八德區全區課稅面積 (m <sup>2</sup> )		11,321,892			
面積比		2.64%	0.72%	2.77%	0.66%

註 1：各站 TIF 實施地區課稅面積估計值 = 都市土地發展用地面積 + 非都市土地面積 × 30%。

註 2：依據民國 105 年 2 月已報院核定之桃園綠線綜合規劃，擬配合車站設置規劃部份整體開發地區，其中包括 G05 整體開發區，其為距離 G05 站約 800 公尺之農業區，主要以八德(大湳地區)都市計畫範圍為界，西以東勇北路及機關用地與農業區交界為界，南以農業區邊界為界，面積 49 公頃，擬透過整體規劃，增加大眾運輸導向之都市發展腹地，並透過公共設施劃設服務車站周遭地區，惟桃園綠線綜合規劃並未將 G05 整體開發區之相關開發效益納入 TOD 與 TIF 估算。因此本計畫依據桃園綠線綜合規劃，將該農業區列為未來可發展用地，兩捷運線建設之 TIF 實施範圍並無重複劃設之虞。

### 三、租稅增額財源挹注評估

#### (一)地價稅

##### 1. 實施期間與基年<sup>2</sup>

可行性研究階段預估建設計畫之核定年為 110 年 6 月。根據國外 TIF 實施經驗與財務自償原則，並考量地方稅收之影響，將稅收增額評估年期設定為 30 年。為避免推估年期過長影響 TIF 計算之準確性<sup>3</sup>，TIF 實施規劃暫以 109 年為基年(Y 年)。實施期間(係指租稅增額的計算期間，而非財務計畫所指全線計畫評估年期)，則規劃自 Y+1(民國 110 年)至 Y+30(民

<sup>2</sup>基年係指 TID 劃定當年，並依該年實施地區的評定地價為估算稅收增額之基礎。基年評定地價基礎所課徵的稅收歸原稅捐機關運用，而超過基年評定地價基礎的稅收「增額」部分，則由地方政府決定特定挹注比例，依該比例挹注捷運建設，以助捷運建設計畫之財源籌措。

<sup>3</sup>本計畫可行性研究刻正提報中央審查，本次修正依實際審議進度調整建設計畫核定年，由原預定之 109 年延至 110 年 6 月，租稅資料年期則更新至 105 年。本計畫涵蓋兩處車站，因捷運綠線已於 107 年發包施工(建設計畫核定之 TIF 實施年期為 103 年至 132 年，並同意排除 G04 站之 TIF，改納入本計畫)，近年沿線不動產交易量與價格呈成長趨勢，而 G04 站與本計畫 LB14 站共站，LB13 站 TIF 實施範圍又有部分與 G05 整體開發區重疊，均屬本計畫主要租稅增額來源，如租稅資料推估年期過長，易降低機會稅(土增稅與契稅)增額估算之準確性。故可行性研究階段暫維持以原預定之核定年期 109 年為基年，後續綜合規劃階段將配合實際建設期程，更新租稅資料進行推估。

國 139 年)。

## 2. 基年地價稅額 (應納稅額)

本計畫目前可取得之資料年期為各車站 TIF 實施地區內各筆地號過去 10 年(民國 96 至 105 年)之地價稅歷史資料,本計畫之 TIF 基年為民國 109 年,為預估資料年期至 TIF 實施基年間(民國 106 年至 109 年)之稅收資料,試以年期作為解釋變數進行線性迴歸分析(分析結果請參閱附錄一),據以推估至 TIF 基年(民國 109 年)之地價稅額。

例如 LB13 站 107 年實徵稅額計算公式如下:  $-56,945,852$  (常數) +  $635,247$  (X 截距) \* 107 = 11,025,553。各站 TIF 實施地區之基年地價稅額詳表 11.3-3。

## 3. 基年申報地價總額

申報地價總額係指將實施地區內所有土地的申報地價予以加總,藉以估算當年度之稅額。基年(民國 109 年)申報地價總額係依各車站 TIF 實施地區內各筆地號過去 10 年(民國 96 至 105 年)之申報地價總額歷史資料,以年期作為解釋變數進行迴歸分析(分析結果請參閱附錄一)後推估得出,各車站 TIF 實施地區之基年申報地價總額詳表 11.3-3。

## 4. 基年前 3 年實施地區平均稅率

基年前 3 年實施地區平均稅率(含基年) = 基年前 3 年各年實施地區地價稅額 ÷ 基年前 3 年各年實施地區申報地價,各區之平均稅率詳表 11.3-3。

**表 11.3-3 各站基年前 3 年地價稅實徵稅額及申報地價總額**

單位:元(當年幣值)

車站	項目	107 年 (推估值)	108 年 (推估值)	109 年(Y 年) (推估值)	基年前 3 年 平均稅率
LB13 站	實徵稅額	11,025,553	11,660,800	12,296,046	0.4553%
	申報地價總額	2,371,455,833	2,561,198,593	2,750,941,352	
LB14 站	實徵稅額	41,267,051	43,266,852	45,266,653	0.6864%
	申報地價總額	5,975,663,830	6,303,234,656	6,630,805,482	

## 5. n 年公告地價預估成長率

考量實施期間長達 30 年,期間內將因不同條件而有不同成長率,透過本計畫之車站周邊各項 TOD 土地開發策略,有助於提高車站周邊土地利用效率,亦將反映於地價,本計畫參考「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)暨土地整合發展計畫綜合規劃」與「台灣桃園機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站 A22 及 A23 站 TIF 稅收估算報告」之地價稅參數設定,捷運建設前期(興建期)雖有施工噪音、交通阻礙等負面影響,但配

合各項土地開發落實仍會有所成長，故設定為 4.7%。其次，捷運於興建完成並開始營運通車之初期，將因享受捷運建設之可及性與便利性有顯著的成長，成長率設定為 7.2%。而於實施期間後期，則因捷運對不動產價格的影響逐漸趨緩，成長率則設定為 6.0%。

另外，由於 LB14 站與桃園捷運綠線 G04 站銜接轉乘，兩站 TIF 實施地區有大部分重疊，未來本計畫核定後，可能因雙捷運效應，漲價幅度較其他車站略高，初步建議可估算四成的額外增幅，因此 LB14 站的公告地價成長率以前述成長率之 1.4 倍預估(興建期為 6.58%、營運初期 10.08%、營運後期 8.40%)。依據民國 106 年 5 月 1 日修正之「平均地權條例」第 14 條：「規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同。」公告地價兩年需調整一次，前述成長率係依據舊有規定，採三年調整一次之方式設定，故本計畫配合法規修正，就成長率設定進行相應之調整，各站周邊之公告地價預估成長率可參見表 11.3-4、表 11.3-5。

例如 LB13 站原三年調整一次成長率為興建期 4.7%，依據平均地權條例改為兩年調整一次後成長率算公式如下： $4.7\%/3(\text{年})\times 2(\text{年})=3.13\%$ ；營運前期則為  $7.2\%/3\times 2=4.8\%$ ；營運後期為  $6.0\%/3\times 2=4.0\%$ 。而 LB14 站因雙捷運效應為 LB13 站成長率之 1.4 倍預估，即興建期為  $3.13\times 1.4=4.39\%$ 、營運前期為  $4.8\%\times 1.4=6.72\%$ 、營運後期為  $4.0\%\times 1.4=5.60\%$ 。

## 6. 挹注比例

係地方政府承諾提撥至捷運建設經費之比例，由於地價成長非完全歸因於捷運建設造成，其中包含自然成長與其他影響因素，但因難以明確釐清各貢獻比，故以特定之比例估算之，考量捷運三鶯線延伸桃園八德段為桃園八德地區與新北市銜接之重要捷運路線，對地方發展影響重大，因此本案稅收增額得挹注捷運建設經費之提撥分配比例皆採 100%分配比例估算。

## 7. 地價稅挹注數額估計數

捷運三鶯線延伸桃園八德段於 30 年 TIF 實施期間內可挹注之地價稅增額財源合計約 9.43 億元(當年幣值)，其中 LB13 站地價稅增額約 1.52 億元、LB14 站在納入 G04 站雙捷運效應下的地價稅增額約為 7.91 億元，各站分年挹注之數額詳見表 11.3-4、表 11.3-5。

表 11.3-4 LB13 站地價稅增額估算表

年期	年度	n-1 年申報 地價總額(元)	n 年地價 上漲率	基年前 3 年實施 地區平均稅率	實施期間第 n 年之 地價稅額估計數(元)	實施期間第 n 年之 地價稅增額估計數(元)
Y+1	110	2,750,941,352		0.46%	12,654,330	358,284
Y+2	111	2,750,941,352	3.13%	0.46%	13,050,833	754,787
Y+3	112	2,837,137,514		0.46%	13,050,833	754,787
Y+4	113	2,837,137,514	3.13%	0.46%	13,459,759	1,163,713
Y+5	114	2,926,034,490		0.46%	13,459,759	1,163,713
Y+6	115	2,926,034,490	3.13%	0.46%	13,881,498	1,585,452
Y+7	116	3,017,716,904		0.46%	13,881,498	1,585,452
Y+8	117	3,017,716,904	4.80%	0.46%	14,547,810	2,251,764
Y+9	118	3,162,567,315		0.46%	14,547,810	2,251,764
Y+10	119	3,162,567,315	4.80%	0.46%	15,246,105	2,950,059
Y+11	120	3,314,370,546		0.46%	15,246,105	2,950,059
Y+12	121	3,314,370,546	4.80%	0.46%	15,977,918	3,681,872
Y+13	122	3,473,460,333		0.46%	15,977,918	3,681,872
Y+14	123	3,473,460,333	4.80%	0.46%	16,744,858	4,448,812
Y+15	124	3,640,186,429		0.46%	16,744,858	4,448,812
Y+16	125	3,640,186,429	4.80%	0.46%	17,548,611	5,252,565
Y+17	126	3,814,915,377		0.46%	17,548,611	5,252,565
Y+18	127	3,814,915,377	4.80%	0.46%	18,390,944	6,094,898
Y+19	128	3,998,031,315		0.46%	18,390,944	6,094,898
Y+20	129	3,998,031,315	4.00%	0.46%	19,126,582	6,830,536
Y+21	130	4,157,952,568		0.46%	19,126,582	6,830,536
Y+22	131	4,157,952,568	4.00%	0.46%	19,891,645	7,595,599
Y+23	132	4,324,270,671		0.46%	19,891,645	7,595,599
Y+24	133	4,324,270,671	4.00%	0.46%	20,687,311	8,391,265
Y+25	134	4,497,241,497		0.46%	20,687,311	8,391,265
Y+26	135	4,497,241,497	4.00%	0.46%	21,514,803	9,218,757
Y+27	136	4,677,131,157		0.46%	21,514,803	9,218,757
Y+28	137	4,677,131,157	4.00%	0.46%	22,375,395	10,079,349
Y+29	138	4,864,216,404		0.46%	22,375,395	10,079,349
Y+30	139	4,864,216,404	4.00%	0.46%	23,270,411	10,974,365
地價稅增額估計數(110-139年)(100%挹注)					520,812,885	151,931,505

表 11.3-5 LB14 站(含 G04 站)地價稅增額估算表

年期	年度	n-1 年申報 地價總額(元)	n 年地價 上漲率	基年前 3 年實施 地區平均稅率	實施期間第 n 年之 地價稅額估計數(元)	實施期間第 n 年之 地價稅增額估計數(元)
Y+1	110	6,630,805,482		0.69%	45,752,558	485,905
Y+2	111	6,630,805,482	4.39%	0.69%	47,759,570	2,492,917
Y+3	112	6,921,676,816		0.69%	47,759,570	2,492,917
Y+4	113	6,921,676,816	4.39%	0.69%	49,854,623	4,587,970
Y+5	114	7,225,307,705		0.69%	49,854,623	4,587,970
Y+6	115	7,225,307,705	4.39%	0.69%	52,041,579	6,774,926
Y+7	116	7,542,257,870		0.69%	52,041,579	6,774,926
Y+8	117	7,542,257,870	6.72%	0.69%	55,538,773	10,272,120
Y+9	118	8,049,097,599		0.69%	55,538,773	10,272,120
Y+10	119	8,049,097,599	6.72%	0.69%	59,270,979	14,004,326
Y+11	120	8,589,996,958		0.69%	59,270,979	14,004,326
Y+12	121	8,589,996,958	6.72%	0.69%	63,253,989	17,987,336
Y+13	122	9,167,244,753		0.69%	63,253,989	17,987,336
Y+14	123	9,167,244,753	6.72%	0.69%	67,504,657	22,238,004
Y+15	124	9,783,283,601		0.69%	67,504,657	22,238,004
Y+16	125	9,783,283,601	6.72%	0.69%	72,040,970	26,774,317
Y+17	126	10,440,720,259		0.69%	72,040,970	26,774,317
Y+18	127	10,440,720,259	6.72%	0.69%	76,882,123	31,615,470
Y+19	128	11,142,336,660		0.69%	76,882,123	31,615,470
Y+20	129	11,142,336,660	5.60%	0.69%	81,187,522	35,920,869
Y+21	130	11,766,307,513		0.69%	81,187,522	35,920,869
Y+22	131	11,766,307,513	5.60%	0.69%	85,734,023	40,467,370
Y+23	132	12,425,220,734		0.69%	85,734,023	40,467,370
Y+24	133	12,425,220,734	5.60%	0.69%	90,535,128	45,268,475
Y+25	134	13,121,033,095		0.69%	90,535,128	45,268,475
Y+26	135	13,121,033,095	5.60%	0.69%	95,605,096	50,338,443
Y+27	136	13,855,810,948		0.69%	95,605,096	50,338,443
Y+28	137	13,855,810,948	5.60%	0.69%	100,958,981	55,692,328
Y+29	138	14,631,736,361		0.69%	100,958,981	55,692,328
Y+30	139	14,631,736,361	5.60%	0.69%	106,612,684	61,346,031
地價稅增額估計數(110-139年)(100%挹注)					2,148,701,268	790,701,678

## (二) 房屋稅

### 1. 實施期間

以民國 109 年為 TIF 基年，實施期間自民國 110 年至 139 年，共計 30 年，依各年房屋評定現值與稅收作為估算稅收增額之基礎。

### 2. 基年房屋稅額及基年房屋評定現值

將八德區過去 10 年(民國 96 至 105 年)之房屋稅收及評定現值資料，依 TIF 實施地區課稅面積佔全市之課稅面積比例估算，可得到本計畫 TIF 實施地區過去 10 年之房屋稅收及評定現值。

經本計畫分析，發現過去 10 年的房屋稅額及房屋評定現值呈現穩定成長趨勢，將此二項資料以年期作為解釋變數，分別進行線性迴歸分析後(分析結果請參閱附錄一)，據此推估至基年(民國 109 年)的房屋稅額及房屋評定現值(詳表 11.3-6)。

### 3. 基年前 3 年實施地區平均稅率

依《房屋稅條例》第五條可知，房屋稅係依房屋現值，按其用途而有不同稅率之適用，而實施地區內各種用途混雜，故以總稅額除以評定現值總額推估之。基年前 3 年實施地區平均稅率(含基年) = 基年前 3 年各年實施地區房屋稅額 ÷ 基年前 3 年各年實施地區房屋評定現值，各區之平均稅率詳表 11.3-6。

**表 11.3-6 各站基年前 3 年房屋稅實徵稅額及房屋評定現值總額**

單位：元（當年幣值）

車站	各站 TIF 實施地區	項目	107 年 (推估值)	108 年 (推估值)	109 年(Y 年) (推估值)	基年前 3 年 平均稅率
LB13 站	既有發展區	實徵稅額	12,512,396	12,919,808	13,327,219	1.5051%
		房屋評定現值	838,955,015	858,427,981	877,900,947	
	G05 整體開發區	實徵稅額	1,021,667	1,054,933	1,088,199	1.5051%
		房屋評定現值	68,502,648	70,092,662	71,682,675	
LB14 站	既有發展區	實徵稅額	13,143,169	13,571,119	13,999,069	1.5051%
		房屋評定現值	881,248,300	901,702,934	922,157,568	
	市地重劃區	實徵稅額	3,150,529	3,253,112	3,355,695	1.5051%
		房屋評定現值	211,242,664	216,145,813	221,048,962	

註：G05 整體開發區考量於基年僅有部分開發完成，故實施地區基年之房屋稅稅額應較依 TIF 推估之稅額更低，假設實施地區基年僅有 30%地區屬已開發區，以基年之房屋稅稅額為例應僅為 1,088,199 元 (3,627,329\*30%=1,088,199)。

#### 4. 實施地區第 n 年房屋評定現值成長率

依《房屋稅條例》第十一條規定，房屋標準價格係由不動產評價委員會依據房屋建造材料、耐用年數及折舊標準、街路等級調整率分別評定，綜合考量各項影響因素，本計畫分別說明如下：

##### (1) 房屋核定單價

房屋評定現值影響因素為房屋核定單價、面積、街路等級調整率等，但房屋核定單價依桃園市房屋構造標準單價表設定。又房屋核定單價係與房屋建材與構造相關，而非與捷運系統經過相關。

##### (2) 折舊

折舊係從房屋之建造成本，扣除基於物理、功能、經濟等因素所造成之折舊減價額，以求得房屋於當期之適當價值。房屋稅於其他變數不變之情況下，其稅額將因折舊而逐年下降，本計畫假設其他條件不變的狀況下，每年折舊率 1%，計入房屋評定現值欄位。

##### (3) 街路等級調整率(地段率)

由於捷運建設將帶來人口與產業進駐，而使商業活絡，並配合改善周邊交通狀況，因應當地商業與交通狀況提昇，將調高地段率，進而提高房屋評定現值。由於街路等級調整以商業發展為重要考量，故商業發展不同於捷運對地價影響，其影響範圍較小，越靠近車站出入口，其商業越加活絡，又實際情況不會將全區所有房屋皆進行調整，而係主要針對街路兩旁房屋調整，因此，街路等級調整對象為特定範圍內街路兩旁房屋，而該特定範圍則以實施地區商業發展情況進行評估。

本計畫參考「台灣桃園機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站 A22 及 A23 站 TIF 稅收估算報告」及「桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線）暨土地整合發展計畫綜合規劃」之參數設定，成長率由 3.5% 至 0% 遞減。此外，考量本計畫兩處車站未來可與捷運綠線轉乘，惟綠線建設計畫 TIF 雖實施期程較早(房屋稅地段等級自 101 年起每三年檢討調整，共調整六次，成長率分別由 3.5% 遞減至 0)，但兩計畫施工期間與通車時間又幾乎重疊。為整合推估兩計畫 TIF 實施可挹注之房屋稅收增額，且 109 至 117 年恰為綠線施工期間，街路等級調整率不宜調升過高，故該期間之成長率依據 G05 站調幅設定(自 2.0% 遞減至 0)，120 年起雙捷運線已完工通車，周邊商業活動將更為活絡，故此後之稅收成長率設定則回歸一般車站設置情況，每三年檢討調整，共調整六次，成長率分別由 3.5% 遞減至 0。

本計畫 G05 整體開發區屬捷運綠線整體開發規劃範圍（已超過 G05 車站 500 公尺範圍），基地總面積 49 公頃，僅部分面積(8 公頃)位於 LB13 站之 500 公尺範圍。配合區段徵收作業，116 年起始有房屋興建，故依據捷運綠線整合納入本計畫之成長率調幅設定，自 2.0 遞減至 0。

又地段率每三年調整一次，最近一次地段率調整為民國 104 年 7 月公告，因此計畫核定後下一次 TID 範圍內之地段率調整年度為民國 111 年度（自 110 年 7 月 1 日至 111 年 6 月 30 日）。本計畫各年度房屋評定現值成長率詳表 11.3-7。

**表 11.3-7 LB13 站與 LB14 站房屋評定現值成長率設定表**

年期		LB13 站		LB14 站(含 G04 站)	
		既有發展區	G05 整體開發區	既有發展區	市地重劃區
108	Y-1	—	土地標售	—	—
109	Y	0.0%		0.0%	0.0%
110	Y+1	0.0%		0.0%	0.0%
111	Y+2	2.0%		2.0%	2.0%
112	Y+3	0.0%		0.0%	0.0%
113	Y+4	0.0%	土地開發	0.0%	0.0%
114	Y+5	1.5%		1.5%	1.5%
115	Y+6	0.0%		0.0%	0.0%
116	Y+7	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
117	Y+8	1.2%	2.0%	1.2%	1.2%
118	Y+9	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
119	Y+10	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
120	Y+11	3.5%	1.5%	3.5%	3.5%
121	Y+12	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
122	Y+13	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
123	Y+14	2.2%	1.2%	2.2%	2.2%
124	Y+15	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
125	Y+16	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
126	Y+17	2.1%	0.0%	2.1%	2.1%
127	Y+18	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
128	Y+19	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
129	Y+20	2.0%	0.0%	2.0%	2.0%
130	Y+21	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
131	Y+22	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
132	Y+23	1.5%	0.0%	1.5%	1.5%
133	Y+24	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
134	Y+25	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
135	Y+26	1.2%	0.0%	1.2%	1.2%
136	Y+27	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
137	Y+28	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
138	Y+29	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
139	Y+30	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

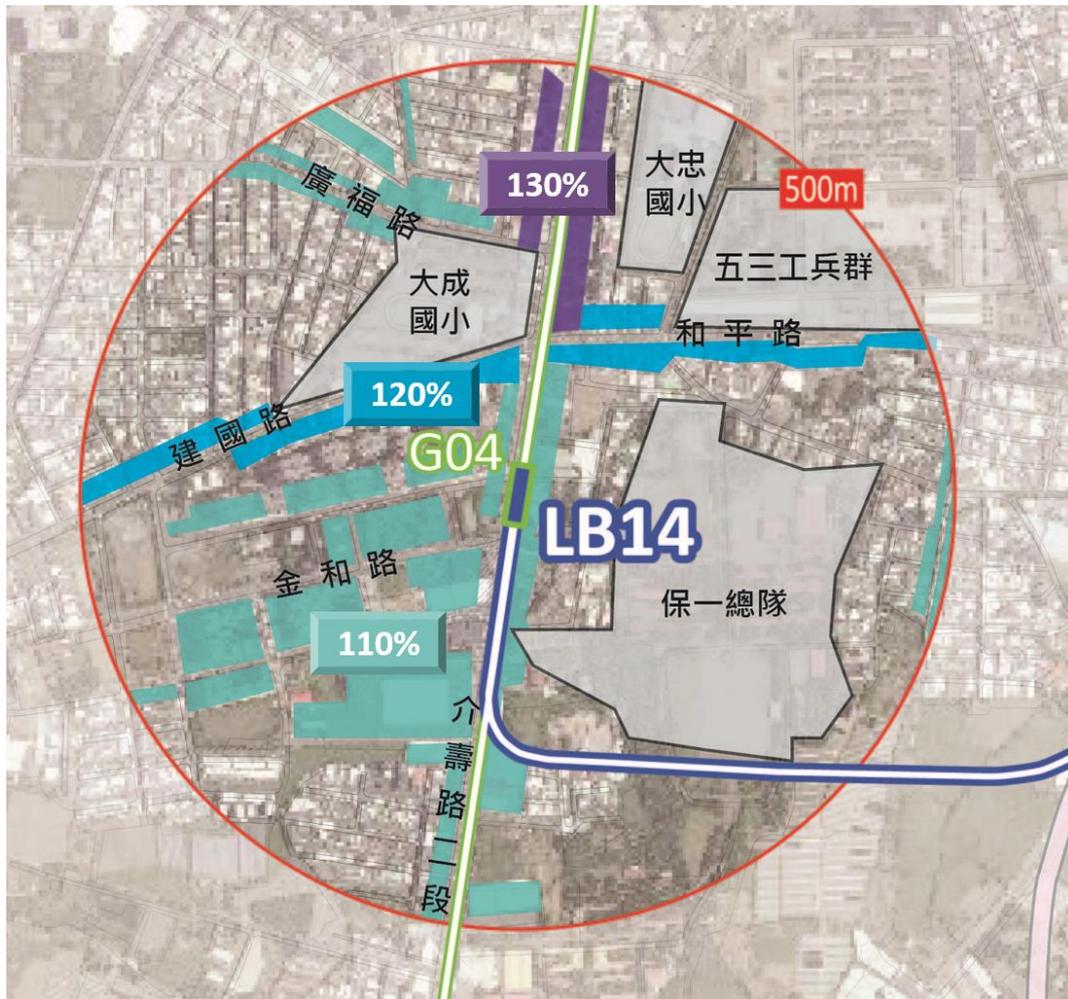


圖 11.3-2 LB14 站周邊於 104 年 7 月(無捷運)公告之地段率

#### 5. n 年拆除房屋評定現值總額

參考近 10 年(民國 96 至 105 年)之各年度拆除房屋評定現值總額，以加總平均方式推估後，可得到八德區於實施基年之每年拆除的房屋評定現值總額，並以此為 TIF 實施期間之每年拆除房屋評定現值總額預估基礎。

其中 G05 整體開發區因屬新興開發區，因此推估於 TIF 實施期間內應無拆除房屋，各年拆除房屋評定現值總額以 0 計算。

#### 6. n 年新建與拆除重建房屋評定現值總額

以近 10 年(民國 96 至 105 年)之當年度起課房屋稅的新建房屋評定現值總額，以加總平均方式推估後，可得到八德區於實施基年之評定現值總額，並以此為 TIF 實施期間之每年新建及拆除重建房屋評定現值總額預估基礎。

其中 G05 整體開發區為 TIF 實施期間內完成區段徵收之新開發區，因此 n 年新建與拆除重建房屋評定現值總額以 G05 整體開發區推估基年之新建房屋評定現值總額的 2 倍計算。

#### 7. 拆除房屋評定現值總額及新建與拆除重建房屋評定現值變化預估

此外，因捷運通車前將刺激周邊房屋新建，因此預估計畫核定後 10 年內(Y+1 至 Y+10)為將以前述預估之拆除房屋評定現值總額及新建與拆除重建房屋評定現值總額進行估計，但考量捷運站周邊可開發或更新重建的地區將隨房屋快速興建逐漸減少，因此以每 10 年減少 20%拆除房屋數及新建房屋數進行預估，以更符合實際不動產開發狀況，也避免造成房屋稅增額無限制膨脹情形。

#### 8. 新建與拆除重建房屋平均稅率

本計畫將近 10 年(民國 96 至 105 年)之各年度新建與拆除重建房屋稅率平均後，可得到八德區之新建與拆除重建房屋平均稅率，並以此為未來 TIF 實施期間之每年新建與拆除重建房屋平均稅率預估值。

#### 9. 挹注比例

挹注比例係地方政府承諾提撥至捷運建設經費之比例，應由地方政府以其財政狀況與財政努力程度進行考量後設定，本計畫之房屋稅增額挹注比例為 100%。

#### 10. 房屋稅租稅增額估計數

於 30 年 TIF 實施期間，本計畫 TIF 實施地區之房屋稅增額估計數可參見表 11.3-8，全線可挹注之房屋稅增額財源合計約 2.92 億元，LB13 站房屋稅增額約 1.41 億元、LB14 站房屋稅增額約 1.52 億元(皆為當年幣值)。各區房屋稅額估計數詳見表 11.3-9 至表 11.3-12，扣除基年稅額後 100%挹注捷運建設。G05 整體開發區之房屋稅增額估算係基於預估期間各項開發條件均能順利完成之假設，若於 TIF 實施期間內都市計畫或區徵計畫進度未能配合，則預估可挹注之房屋稅增額財源將略為減少。

表 11.3-8 全線房屋稅挹注數額列表

單位：元（當年幣值）

年期	地區	LB13 站		LB14 站(含 G04 站)		全線合計
		既有發展區	G05 整體開發區	既有發展區	市地重劃區	
Y+1	110	485,560	0	510,038	123,095	1,118,693
Y+2	111	945,483	0	993,146	239,760	2,178,389
Y+3	112	1,131,926	0	1,188,988	287,523	2,608,437
Y+4	113	1,316,504	0	1,382,871	334,808	3,034,183
Y+5	114	1,713,236	0	1,799,603	435,566	3,948,405
Y+6	115	1,892,001	0	1,987,380	481,370	4,360,751
Y+7	116	2,068,979	0	2,173,279	526,717	4,768,975
Y+8	117	2,424,326	0	2,546,540	617,046	5,587,912
Y+9	118	2,595,980	0	2,726,848	661,036	5,983,864
Y+10	119	2,765,917	0	2,905,352	704,586	6,375,855
Y+11	120	3,372,439	0	3,542,450	858,196	7,773,085
Y+12	121	3,468,778	102,490	3,643,646	883,031	8,097,945
Y+13	122	3,564,154	271,571	3,743,829	907,617	8,487,171
Y+14	123	4,022,411	453,631	4,225,188	1,023,805	9,725,035
Y+15	124	4,112,251	619,200	4,319,557	1,046,984	10,097,992
Y+16	125	4,201,192	722,170	4,412,981	1,069,931	10,406,274
Y+17	126	4,649,785	848,856	4,884,188	1,183,696	11,566,525
Y+18	127	4,733,350	974,276	4,971,967	1,205,276	11,884,869
Y+19	128	4,816,080	1,098,442	5,058,867	1,226,640	12,200,029
Y+20	129	5,253,530	1,221,365	5,518,370	1,337,605	13,330,870
Y+21	130	5,242,022	1,343,060	5,506,282	1,335,093	13,426,457
Y+22	131	5,266,999	1,463,538	5,532,517	1,341,765	13,604,819
Y+23	132	5,565,635	1,582,811	5,846,209	1,417,577	14,412,232
Y+24	133	5,587,375	1,700,891	5,869,045	1,423,423	14,580,734
Y+25	134	5,608,898	1,817,790	5,891,652	1,429,211	14,747,551
Y+26	135	5,853,395	1,884,765	6,148,475	1,491,346	15,377,981
Y+27	136	5,872,258	1,970,868	6,168,288	1,496,455	15,507,869
Y+28	137	5,890,931	2,056,109	6,187,904	1,501,512	15,636,456
Y+29	138	5,909,418	2,140,498	6,207,323	1,506,519	15,763,758
Y+30	139	5,927,721	2,224,044	6,226,547	1,511,476	15,889,788
合計		116,258,534	24,496,375	122,119,330	29,608,665	292,482,904

表 11.3-9 LB13 站(既有發展區)房屋稅額估算表

單位：元（當年幣值）

年期	年度	實施地區 第 n-1 年房屋 評定現值總額	拆除舊有房屋 第 n-1 年 評定現值總額	第 n 年 房屋評 定現值 成長率	基年前 3 年 實施地區 平均稅率	第 n 年新建與 拆除重建房屋 評定現值總額	新建與拆除 重建房屋 平均稅率	實施期間 第 n 年之房屋 稅額估計數	實施期間第 n 年之房屋稅增 額估計數
Y+1	110	877,900,947	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	13,812,779	485,560
Y+2	111	890,552,724	219,554	2.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	14,272,702	945,483
Y+3	112	920,706,580	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	14,459,145	1,131,926
Y+4	113	932,930,301	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	14,643,723	1,316,504
Y+5	114	945,031,784	219,554	1.5%	1.51%	21,866,813	2.56%	15,040,455	1,713,236
Y+6	115	971,042,714	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	15,219,220	1,892,001
Y+7	116	982,763,073	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	15,396,198	2,068,979
Y+8	117	994,366,229	219,554	1.2%	1.51%	21,866,813	2.56%	15,751,545	2,424,326
Y+9	118	1,017,663,816	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	15,923,199	2,595,980
Y+10	119	1,028,917,964	219,554	0.0%	1.51%	21,866,813	2.56%	16,093,136	2,765,917
Y+11	120	1,040,059,571	175,643	3.5%	1.51%	17,493,450	2.56%	16,699,658	3,372,439
Y+12	121	1,082,835,583	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	16,795,997	3,468,778
Y+13	122	1,089,151,856	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	16,891,373	3,564,154
Y+14	123	1,095,404,967	175,643	2.2%	1.51%	17,493,450	2.56%	17,349,630	4,022,411
Y+15	124	1,125,449,641	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	17,439,470	4,112,251
Y+16	125	1,131,339,774	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	17,528,411	4,201,192
Y+17	126	1,137,171,005	175,643	2.1%	1.51%	17,493,450	2.56%	17,977,004	4,649,785
Y+18	127	1,166,582,058	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	18,060,569	4,733,350
Y+19	128	1,172,060,867	175,643	0.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	18,143,299	4,816,080
Y+20	129	1,177,484,887	175,643	2.0%	1.51%	17,493,450	2.56%	18,580,749	5,253,530
Y+21	130	1,206,165,390	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	18,569,241	5,242,022
Y+22	131	1,207,819,439	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	18,594,218	5,266,999
Y+23	132	1,209,456,948	140,515	1.5%	1.51%	13,994,760	2.56%	18,892,854	5,565,635
Y+24	133	1,229,036,431	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	18,914,594	5,587,375
Y+25	134	1,230,461,770	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	18,936,117	5,608,898
Y+26	135	1,231,872,856	140,515	1.2%	1.51%	13,994,760	2.56%	19,180,614	5,853,395
Y+27	136	1,247,902,811	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	19,199,477	5,872,258
Y+28	137	1,249,139,486	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	19,218,150	5,890,931
Y+29	138	1,250,363,794	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	19,236,637	5,909,418
Y+30	139	1,251,575,859	140,515	0.0%	1.51%	13,994,760	2.56%	19,254,940	5,927,721
實施地區該期間房屋稅總額估計數								516,075,104	116,258,534

表 11.3-10 LB13 站(G05 整體開發區)房屋稅額估算表

單位：元（當年幣值）

年期	年度	實施地區 第 n-1 年房屋 評定現值總額	拆除舊有房屋 第 n-1 年 評定現值總額	第 n 年 房屋評定 現值成長 率	基年前 3 年 實施地區平 均稅率	第 n 年新建與 拆除重建房屋 評定現值總額	新建與拆除 重建房屋 平均稅率	實施期間 第 n 年之房屋 稅額估計數	實施期間第 n 年之房屋稅 增額估計數
Y-1	108	土地標售							
Y	109								
Y+1	110								
Y+2	111								
Y+3	112								
Y+4	113								
Y+5	114								
Y+6	115								
Y+7	116	0	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	304,721	-
Y+8	117	11,784,146	0	2.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	486,221	-
Y+9	118	23,683,777	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	662,346	-
Y+10	119	35,231,086	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	836,711	-
Y+11	120	46,662,921	0	1.5%	1.51%	11,903,178	2.56%	1,019,901	-
Y+12	121	58,673,382	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	1,190,689	102,490
Y+13	122	69,870,795	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	1,359,770	271,571
Y+14	123	80,956,233	0	1.2%	1.51%	11,903,178	2.56%	1,541,830	453,631
Y+15	124	92,892,577	0	0.0%	1.51%	11,903,178	2.56%	1,707,399	619,200
Y+16	125	103,747,797	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	1,810,369	722,170
Y+17	126	112,137,636	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	1,937,055	848,856
Y+18	127	120,443,577	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,062,475	974,276
Y+19	128	128,666,458	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,186,641	1,098,442
Y+20	129	136,807,111	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,309,564	1,221,365
Y+21	130	144,866,356	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,431,259	1,343,060
Y+22	131	152,845,010	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,551,737	1,463,538
Y+23	132	160,743,877	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,671,010	1,582,811
Y+24	133	168,563,755	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,789,090	1,700,891
Y+25	134	176,305,434	0	0.0%	1.51%	9,522,542	2.56%	2,905,989	1,817,790
Y+26	135	183,969,697	0	0.0%	1.51%	7,618,034	2.56%	2,972,964	1,884,765
Y+27	136	189,671,854	0	0.0%	1.51%	7,618,034	2.56%	3,059,067	1,970,868
Y+28	137	195,316,989	0	0.0%	1.51%	7,618,034	2.56%	3,144,308	2,056,109
Y+29	138	200,905,672	0	0.0%	1.51%	7,618,034	2.56%	3,228,697	2,140,498
Y+30	139	206,438,469	0	0.0%	1.51%	7,618,034	2.56%	3,312,243	2,224,044
實施地區該期間房屋稅總額估計數(120 至 139 年)								45,172,156	24,496,375

註：配合區段徵收作業與開發期程，本區於民國120年起方有房屋稅增額稅收可供挹注。

表 11.3-11 LB14 站(含 G04 站) (既有發展區) 房屋稅額估算表

單位：元（當年幣值）

年期	年度	實施地區 第 n-1 年房屋 評定現值總額	拆除舊有房屋 第 n-1 年 評定現值總額	第 n 年 房屋評 定現值 成長率	基年前 3 年 實施地區 平均稅率	第 n 年新建與 拆除重建房屋 評定現值總額	新建與拆除 重建房屋 平均稅率	實施期間 第 n 年之房屋 稅額估計數	實施期間第 n 年之房屋稅增 額估計數
Y+1	110	922,157,568	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	14,509,107	510,038
Y+2	111	935,447,143	230,623	2.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	14,992,215	993,146
Y+3	112	967,121,110	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	15,188,057	1,188,988
Y+4	113	979,961,050	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	15,381,940	1,382,871
Y+5	114	992,672,590	230,623	1.5%	1.51%	22,969,159	2.56%	15,798,672	1,799,603
Y+6	115	1,019,994,779	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	15,986,449	1,987,380
Y+7	116	1,032,305,982	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	16,172,348	2,173,279
Y+8	117	1,044,494,073	230,623	1.2%	1.51%	22,969,159	2.56%	16,545,609	2,546,540
Y+9	118	1,068,966,133	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	16,725,917	2,726,848
Y+10	119	1,080,787,623	230,623	0.0%	1.51%	22,969,159	2.56%	16,904,421	2,905,352
Y+11	120	1,092,490,897	184,498	3.5%	1.51%	18,375,327	2.56%	17,541,519	3,542,450
Y+12	121	1,137,423,326	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	17,642,715	3,643,646
Y+13	122	1,144,058,013	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	17,742,898	3,743,829
Y+14	123	1,150,626,354	184,498	2.2%	1.51%	18,375,327	2.56%	18,224,257	4,225,188
Y+15	124	1,182,185,635	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	18,318,626	4,319,557
Y+16	125	1,188,372,699	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	18,412,050	4,412,981
Y+17	126	1,194,497,893	184,498	2.1%	1.51%	18,375,327	2.56%	18,883,257	4,884,188
Y+18	127	1,225,391,611	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	18,971,036	4,971,967
Y+19	128	1,231,146,615	184,498	0.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	19,057,936	5,058,867
Y+20	129	1,236,844,070	184,498	2.0%	1.51%	18,375,327	2.56%	19,517,439	5,518,370
Y+21	130	1,266,970,409	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	19,505,351	5,506,282
Y+22	131	1,268,707,842	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	19,531,586	5,532,517
Y+23	132	1,270,427,900	147,599	1.5%	1.51%	14,700,262	2.56%	19,845,278	5,846,209
Y+24	133	1,290,994,420	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	19,868,114	5,869,045
Y+25	134	1,292,491,613	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	19,890,721	5,891,652
Y+26	135	1,293,973,833	147,599	1.2%	1.51%	14,700,262	2.56%	20,147,544	6,148,475
Y+27	136	1,310,811,887	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	20,167,357	6,168,288
Y+28	137	1,312,110,905	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	20,186,973	6,187,904
Y+29	138	1,313,396,933	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	20,206,392	6,207,323
Y+30	139	1,314,670,100	147,599	0.0%	1.51%	14,700,262	2.56%	20,225,616	6,226,547
實施地區該期間房屋稅總額估計數								542,091,400	122,119,330

表 11.3-12 LB14 站(含 G04 站)(市地重劃區)房屋稅額估算表

單位：元（當年幣值）

年期	年度	實施地區 第 n-1 年房屋 評定現值總額	拆除舊有房屋 第 n-1 年 評定現值總額	第 n 年 房屋評 定現值 成長率	基年前 3 年 實施地區 平均稅率	第 n 年新建 與拆除重建 房屋評定現 值總額	新建與拆除 重建房屋 平均稅率	實施期間 第 n 年之房屋 稅額估計數	實施期間第 n 年之房屋稅 增額估計數
Y+1	110	221,048,962	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,478,790	123,095
Y+2	111	224,289,315	0	2.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,595,455	239,760
Y+3	112	231,938,194	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,643,218	287,523
Y+4	113	235,069,655	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,690,503	334,808
Y+5	114	238,169,801	0	1.5%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,791,261	435,566
Y+6	115	244,775,768	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,837,065	481,370
Y+7	116	247,778,853	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,882,412	526,717
Y+8	117	250,751,907	0	1.2%	1.51%	5,505,902	2.56%	3,972,741	617,046
Y+9	118	256,674,164	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	4,016,731	661,036
Y+10	119	259,558,265	0	0.0%	1.51%	5,505,902	2.56%	4,060,281	704,586
Y+11	120	262,413,526	0	3.5%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,213,891	858,196
Y+12	121	273,242,693	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,238,726	883,031
Y+13	122	274,870,941	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,263,312	907,617
Y+14	123	276,482,906	0	2.2%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,379,500	1,023,805
Y+15	124	284,100,549	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,402,679	1,046,984
Y+16	125	285,620,218	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,425,626	1,069,931
Y+17	126	287,124,690	0	2.1%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,539,391	1,183,696
Y+18	127	294,583,440	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,560,971	1,205,276
Y+19	128	295,998,280	0	0.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,582,335	1,226,640
Y+20	129	297,398,971	0	2.0%	1.51%	4,404,722	2.56%	4,693,300	1,337,605
Y+21	130	304,674,156	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,690,788	1,335,093
Y+22	131	305,115,954	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,697,460	1,341,765
Y+23	132	305,553,334	0	1.5%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,773,272	1,417,577
Y+24	133	310,523,807	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,779,118	1,423,423
Y+25	134	310,907,108	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,784,906	1,429,211
Y+26	135	311,286,577	0	1.2%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,847,041	1,491,346
Y+27	136	315,360,335	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,852,150	1,496,455
Y+28	137	315,695,271	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,857,207	1,501,512
Y+29	138	316,026,858	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,862,214	1,506,519
Y+30	139	316,355,129	0	0.0%	1.51%	3,523,777	2.56%	4,867,171	1,511,476
實施地區該期間房屋稅總額估計數								130,279,515	29,608,665

### (三) 土地增值稅

#### 1. 實施期間

以民國 109 年為 TIF 基年，實施期間自民國 110 年至 139 年，共計 30 年，依評定價值與稅收作為估算稅收增額之基礎。

#### 2. 基年土地增值稅總額

本計畫依各車站 TIF 實施地區內各筆地號過去 10 年(民國 96 年至民國 105 年)之土地增值稅歷史資料，推估至 TIF 基年(民國 109 年)之申報漲價總數額，乘以過去 10 年平均稅率後，得出至 TIF 基年(民國 109 年)之土地增值稅額，各車站 TIF 實施地區之基年前五年土地增值稅額詳表 11.3-13。以 LB13 站為例，基年(民國 109 年)之申報漲價總數額為 160,857,149，過去 10 年平均稅率為 15.34%，故得出至 TIF 基年(民國 109 年)之土地增值稅額為 24,672,057(160,857,149\*15.34%)；LB14 站基年(民國 109 年)之申報漲價總數額為 256,515,454，過去 10 年平均稅率為 9.96%，故得出至 TIF 基年(民國 109 年)之土地增值稅額為 25,552,199(256,515,454\*9.96%)。

#### 3. 基年前 5 年實施地區每年平均土地增值稅申報案件之漲價總數額

基年(民國 109 年)申報漲價總數額係依各車站 TIF 實施地區內各筆地號過去 10 年(民國 96 年至民國 105 年)之申報漲價總數額歷史資料推估，各車站 TIF 實施地區之基年前五年申報漲價總額詳表 11.3-13。

#### 4. 基年前 5 年實施地區平均稅率

基年前 5 年實施地區平均稅率(含基年) = 基年前 5 年實施地區土地增值稅額 ÷ 基年前 5 年實施地區漲價總數額。各站之基年前 5 年平均稅率詳表 11.3-13。

#### 5. 實施期間公告土地現值預估成長率

依財政部賦稅署訂定之估算公式係以實施期間之平均成長率估算。經本計畫分析評估，本計畫路線行經區域於計算成長率時，應採複利年金終值率的概念估算，使其整體稅額比例與歷史稅收之組成相符，故不同於地價漲幅設定不同期間之成長率，而僅設定實施期間內平均每年成長率。

由於土地增值稅屬機會稅，將受整體經濟環境與不動產市場交易熱絡程度影響。雖捷運建設可刺激周邊不動產交易，但由於影響交易之因素仍多，實難明確釐清各因素之貢獻比，且桃園市目前尚無捷運通車，故參考新北市已通車之捷運車站平均成長率 2.13%(表 11.3-14)，保守估計桃園市八德地區在捷運影響下之平均每年公告現值預估成長率為 2.00%，並以複利方式進行推計，實施期間(30 年)內之公告土地現值預估成長率應為 37.93%(詳表 11.3-15)。

另外，由於 LB14 站與桃園捷運綠線 G04 站銜接轉乘，兩站 TIF 實施地

區有大部分重疊，未來捷運三鶯線延伸桃園八德段計畫核定後，仍可能因雙捷運效應，漲價幅度較其他車站略高，初步建議可估算四成的額外增幅，因此LB14站的平均每年公告現值預估成長率以前述成長率之1.4倍預估，約2.80%，實施期間(30年)內之公告土地現值預估成長率應為57.84%(詳表11.3-15)。

#### 6. 挹注比例

挹注比例係地方政府承諾提撥至捷運建設經費之比例，應由地方政府以其財政狀況與財政努力程度進行考量後決定及設定。本計畫之土地增值稅增額挹注比例為100%。

#### 7. 土地增值稅租稅增額估計數

本計畫TIF實施地區可挹注之土地增值稅增額財源合計約8.86億元(當年幣值)，LB13站約2.81億元、LB14站在包含G04雙捷運效益下之土地增值稅增額約6.04億元，詳表11.3-15。

**表 11.3-13 各站歷年土地增值稅實徵稅額、土地漲價總數額與平均稅率**

單位：元（當年幣值）

車站	項目	105年	106年 (推估值)	107年 (推估值)	108年 (推估值)	109年 (推估值)	基年前5年 平均值	基年前5年 平均稅率
LB13 站	實徵稅額	24,760,797	24,672,057	24,672,057	24,672,057	24,672,057	24,689,805	13.6638%
	申報漲價數額	260,046,743	160,857,149	160,857,149	160,857,149	160,857,149	180,695,067	
LB14 站	實徵稅額	42,501,055	25,552,199	25,552,199	25,552,199	25,552,199	28,941,970	11.2468%
	申報漲價數額	260,618,915	256,515,454	256,515,454	256,515,454	256,515,454	257,336,147	

**表 11.3-14 新北市既有捷運路線車站周邊 500 公尺範圍平均每年公告現值成長率調查表(民國 85 年至 100 年)**

捷運系統	車站	平均每年公告現值 成長率(%)	捷運系統	車站	平均每年公告現值 成長率(%)
中和線	景安站	3.00	新莊線	迴龍站	0.94
	頂溪站	2.43		丹鳳站	-1.02
蘆洲線	蘆洲站	6.13		輔大站	-0.59
	三民高中站	2.51		新莊站	2.31
	徐匯中學站	2.10		頭前庄站	0.15
	三和國中站	1.93		先嗇宮站	0.69
	三重國小站	1.61		三重站	1.91
板橋線	新埔站	4.37	新店線	七張站	3.35
	江子翠站	4.38			
平均成長率					2.13

資料來源：本計畫整理。

表 11.3-15 各站土地增值稅增額估算表

單位：元（當年幣值）

車站	基年前 5 年平均 申報漲價總數額	公告現值預估 成長率	基年前 5 年實施 地區平均稅率	土地增值稅 總額估計數	土地增值稅 增額挹注數額
LB13 站	180,695,067	37.93%	13.66%	1,021,366,509	281,204,799
LB14 站 (含 G04 站)	257,336,147	57.84%	11.25%	1,370,892,731	604,326,761
合計數					885,531,560

#### (四) 契稅

##### 1. 實施期間

以民國 109 年為計畫基年，實施期間以自民國 110 年至 139 年，共計 30 年，作為估算稅收增額之基礎。

##### 2. 基年契稅總額

本計畫將八德區過去 10 年(民國 96 至 105 年)之契稅及申報契價資料，依 TIF 實施地區面積(某車站 500m 範圍內課稅面積)佔八德區之課稅面積比例估算，可得到本計畫 TIF 實施地區內過去 10 年之契稅實徵稅額及申報契價。

以 TIF 實施地區過去 10 年之契稅應納稅額平均值，推估至 TIF 基年(民國 109 年)之契稅實徵稅額。

##### 3. 基年前 3 年實施地區每年平均契稅申報案件之契價總額

經以面積比折算為 TIF 實施地區過去 10 年之申報契價後，以 TIF 實施地區過去 10 年(民國 96 至 105 年)之申報契價平均值推估至基年(民國 109 年)，基年前三年 TIF 實施地區每年平均契稅申報案件之契價總額詳表 11.3-16 所示。

##### 4. 基年前 3 年實施地區平均稅率

基年前 3 年實施地區平均稅率(含基年) = 基年前 3 年實施地區契稅總額 ÷ 基年前 3 年實施地區契價。各地區稅率詳表 11.3-16 所示。

##### 5. 實施期間房屋評定現值成長率

房屋評定現值成長率係為前述房屋稅設定之實施期間各年度成長率乘以年數後加以累計，計算實施期間之累積成長率，再除以年數而得。

##### 6. 挹注比例

考量財政狀況，應由地方政府視捷運建設對稅收成長貢獻程度決定該租稅增額挹注捷運建設之比例。本計畫之契稅增額挹注比例為 100%。

### 7. 契稅租稅增額估計數

本計畫之 TIF 實施地區可挹注之契稅增額財源合計約 0.41 億元，LB13 站契稅增額約 0.27 億元、LB14 站在納入 G04 站雙捷運效應下的契稅增額約 0.14 億元(皆為當年幣值)，各區契稅增額估計數詳見表 11.3-17。以上基於整體開發區於預估期間內順利完成區徵之假設條件下，若於 TIF 實施期間內都市計畫或區徵計畫進度未能配合，則預估可挹注之契稅增額財源將略為減少。

**表 11.3-16 各區基年前 3 年契稅實徵稅額及申報契價**

單位：元（當年幣值）

車站	各站 TIF 實施地區	項目	107 年 (推估值)	108 年 (推估值)	109 年(Y 年) (推估值)	基年前 3 年 平均值	基年前 3 年 平均稅率
LB13 站	既有發展區	實徵稅額	3,455,664	3,455,664	3,455,664	—	5.9961%
		申報契價	57,631,951	57,631,951	57,631,951	57,631,951	
	G05 整體開發區	實徵稅額	940,544	940,544	940,544	—	5.9961%
		申報契價	15,685,947	15,685,947	15,685,947	15,685,947	
LB14 站	既有發展區	實徵稅額	3,629,871	3,629,871	3,629,871	—	5.9961%
		申報契價	60,537,285	60,537,285	60,537,285	60,537,285	
	市地重劃區	實徵稅額	870,111	870,111	870,111	—	5.9961%
		申報契價	14,511,299	14,511,299	14,511,299	14,511,299	

註：G05 整體開發區考量於基年僅有部分開發完成，故實施地區基年之契稅稅額應較依 TIF 推估之稅額更低，假設實施地區基年申報契價(交易狀況)應僅有八德既有市區之 30%，基年之契稅稅額應僅為 282,163 元 (940,544\*30%=282,163)。

**表 11.3-17 各站契稅增額估算表**

單位：元（當年幣值）

車站	各站 TIF 實施地區	基年前 3 年 平均申報契價	實施 年數	房屋評定現 值成長率	基年前 3 年 實施地區 平均稅率	契稅總額 估計數	契稅增額挹 注數額
LB13 站	既有發展區	57,631,951	30	10.05%	6.00%	114,163,131	10,493,211
	G05 整體開發區	15,685,947	24	4.02%	6.00%	23,495,792	16,723,880
LB14 站 (含 G04 站)	既有發展區	60,537,285	30	10.05%	6.00%	119,918,308	11,022,178
	市地重劃區	14,511,299	30	10.05%	6.00%	28,745,432	2,642,102
合計數						286,322,663	40,881,371

註 1：整體開發區之實施年數以預估開發完成後起算，故年期較短。

註 2：房屋評定現值成長率係為房屋稅增額估算所設定之房屋評定現值平均成長率，亦即將房屋稅評定現值之每年成長率累計加總後，再除以實施期間年數而得。(本計畫參考已核定之捷運三鶯線估算方式，依據各區房屋成長率設定估算。以 LB13 站既有發展區為例，房屋評定現值成長率計算式為：

$$(2\% \times 3 + (2\% + 1.5\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\% + 2.2\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\% + 2.2\% + 2.1\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\% + 2.2\% + 2.1\% + 2\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\% + 2.2\% + 2.1\% + 2\% + 1.5\%) \times 3 + (2\% + 1.5\% + 1.2\% + 3.5\% + 2.2\% + 2.1\% + 2\% + 1.5\% + 1.2\%) \times 5) / 30 = 10.047\%$$

(五) 全線租稅增額財源

經本計畫(延伸桃園八德段)初步估計結果,各站 TIF 實施地區之分年各項稅收挹注金額詳表 11.3-18 及表 11.3-19。考量土增稅與契稅屬機會稅,為降低實施期間之財務風險,前期(110-119 年)各年挹注數額為該租稅增額 30 年平均值之 70%;中期(120-129 年)各年挹注數額為該租稅增額 30 年平均值之 100%;後期(130-139 年)各年挹注數額為該租稅增額 30 年平均值之 130%。全線可挹注之租稅增額財源約 21.62 億元。其中 LB13 站約可挹注 6.01 億元;LB14 站在包含 G04 雙捷運 TIF 加乘效益情況下約可挹注 15.60 億元(皆為當年幣值)。

表 11.3-18 三鶯線延伸桃園八德段租稅增額財源分年估算表

單位:元(當年幣值)

年期	年度	地價稅	房屋稅	土地增值稅	契稅	全線合計
Y	109	—	—	—	—	—
Y+1	110	844,189	1,118,693	20,662,403	563,675	23,188,960
Y+2	111	3,247,704	2,178,389	20,662,403	563,675	26,652,171
Y+3	112	3,247,704	2,608,437	20,662,403	563,675	27,082,219
Y+4	113	5,751,683	3,034,183	20,662,403	563,675	30,011,944
Y+5	114	5,751,683	3,948,405	20,662,403	563,675	30,926,166
Y+6	115	8,360,378	4,360,751	20,662,403	563,675	33,947,207
Y+7	116	8,360,378	4,768,975	20,662,403	1,051,455	34,843,211
Y+8	117	12,523,884	5,587,912	20,662,403	1,051,455	39,825,654
Y+9	118	12,523,884	5,983,864	20,662,403	1,051,455	40,221,606
Y+10	119	16,954,385	6,375,855	20,662,403	1,051,455	45,044,098
Y+11	120	16,954,385	7,773,085	29,517,719	1,293,030	55,538,219
Y+12	121	21,669,208	8,097,945	29,517,719	1,293,030	60,577,902
Y+13	122	21,669,208	8,487,171	29,517,719	1,293,030	60,967,128
Y+14	123	26,686,816	9,725,035	29,517,719	1,293,030	67,222,600
Y+15	124	26,686,816	10,097,992	29,517,719	1,502,078	67,804,605
Y+16	125	32,026,882	10,406,274	29,517,719	1,502,078	73,452,953
Y+17	126	32,026,882	11,566,525	29,517,719	1,502,078	74,613,204
Y+18	127	37,710,368	11,884,869	29,517,719	1,502,078	80,615,034
Y+19	128	37,710,368	12,200,029	29,517,719	1,502,078	80,930,194
Y+20	129	42,751,405	13,330,870	29,517,719	1,502,078	87,102,072
Y+21	130	42,751,405	13,426,457	38,373,034	1,743,653	96,294,549
Y+22	131	48,062,969	13,604,819	38,373,034	1,743,653	101,784,475
Y+23	132	48,062,969	14,412,232	38,373,034	1,952,701	102,800,936
Y+24	133	53,659,740	14,580,734	38,373,034	1,952,701	108,566,209
Y+25	134	53,659,740	14,747,551	38,373,034	1,952,701	108,733,026
Y+26	135	59,557,200	15,377,981	38,373,034	1,952,701	115,260,916
Y+27	136	59,557,200	15,507,869	38,373,034	1,952,701	115,390,804
Y+28	137	65,771,677	15,636,456	38,373,034	1,952,701	121,733,868
Y+29	138	65,771,677	15,763,758	38,373,034	1,952,701	121,861,170
Y+30	139	72,320,396	15,889,788	38,373,034	1,952,701	128,535,919
合計數		942,633,183	292,482,904	885,531,560	40,881,371	2,161,529,018

表 11.3-19 各站租稅增額財源分年估算表

單位：元（當年幣值）

年期	年度	LB13 站					LB14 站(含 G04 站)				
		地價稅	房屋稅	土地增值稅	契稅	合計	地價稅	房屋稅	土地增值稅	契稅	合計
Y	109	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Y+1	110	358,284	485,560	6,561,445	244,842	7,650,131	485,905	633,133	14,100,958	318,833	15,538,829
Y+2	111	754,787	945,483	6,561,445	244,842	8,506,557	2,492,917	1,232,906	14,100,958	318,833	18,145,614
Y+3	112	754,787	1,131,926	6,561,445	244,842	8,693,000	2,492,917	1,476,511	14,100,958	318,833	18,389,219
Y+4	113	1,163,713	1,316,504	6,561,445	244,842	9,286,504	4,587,970	1,717,679	14,100,958	318,833	20,725,440
Y+5	114	1,163,713	1,713,236	6,561,445	244,842	9,683,236	4,587,970	2,235,169	14,100,958	318,833	21,242,930
Y+6	115	1,585,452	1,892,001	6,561,445	244,842	10,283,740	6,774,926	2,468,750	14,100,958	318,833	23,663,467
Y+7	116	1,585,452	2,068,979	6,561,445	732,621	10,948,497	6,774,926	2,699,996	14,100,958	318,833	23,894,713
Y+8	117	2,251,764	2,424,326	6,561,445	732,621	11,970,156	10,272,120	3,163,586	14,100,958	318,833	27,855,497
Y+9	118	2,251,764	2,595,980	6,561,445	732,621	12,141,810	10,272,120	3,387,884	14,100,958	318,833	28,079,795
Y+10	119	2,950,059	2,765,917	6,561,445	732,621	13,010,042	14,004,326	3,609,938	14,100,958	318,833	32,034,055
Y+11	120	2,950,059	3,372,439	9,373,493	837,554	16,533,545	14,004,326	4,400,646	20,144,225	455,476	39,004,673
Y+12	121	3,681,872	3,571,268	9,373,493	837,554	17,464,187	17,987,336	4,526,677	20,144,225	455,476	43,113,714
Y+13	122	3,681,872	3,835,725	9,373,493	837,554	17,728,644	17,987,336	4,651,446	20,144,225	455,476	43,238,483
Y+14	123	4,448,812	4,476,042	9,373,493	837,554	19,135,901	22,238,004	5,248,993	20,144,225	455,476	48,086,698
Y+15	124	4,448,812	4,731,451	9,373,493	1,046,602	19,600,358	22,238,004	5,366,541	20,144,225	455,476	48,204,246
Y+16	125	5,252,565	4,923,362	9,373,493	1,046,602	20,596,022	26,774,317	5,482,912	20,144,225	455,476	52,856,930
Y+17	126	5,252,565	5,498,641	9,373,493	1,046,602	21,171,301	26,774,317	6,067,884	20,144,225	455,476	53,441,902
Y+18	127	6,094,898	5,707,626	9,373,493	1,046,602	22,222,619	31,615,470	6,177,243	20,144,225	455,476	58,392,414
Y+19	128	6,094,898	5,914,522	9,373,493	1,046,602	22,429,515	31,615,470	6,285,507	20,144,225	455,476	58,500,678
Y+20	129	6,830,536	6,474,895	9,373,493	1,046,602	23,725,526	35,920,869	6,855,975	20,144,225	455,476	63,376,545
Y+21	130	6,830,536	6,585,082	12,185,541	1,151,534	26,752,693	35,920,869	6,841,375	26,187,493	592,119	69,541,856
Y+22	131	7,595,599	6,730,537	12,185,541	1,151,534	27,663,211	40,467,370	6,874,282	26,187,493	592,119	74,121,264
Y+23	132	7,595,599	7,148,446	12,185,541	1,360,583	28,290,169	40,467,370	7,263,786	26,187,493	592,119	74,510,768
Y+24	133	8,391,265	7,288,266	12,185,541	1,360,583	29,225,655	45,268,475	7,292,468	26,187,493	592,119	79,340,555
Y+25	134	8,391,265	7,426,688	12,185,541	1,360,583	29,364,077	45,268,475	7,320,863	26,187,493	592,119	79,368,950
Y+26	135	9,218,757	7,738,160	12,185,541	1,360,583	30,503,041	50,338,443	7,639,821	26,187,493	592,119	84,757,876
Y+27	136	9,218,757	7,843,126	12,185,541	1,360,583	30,608,007	50,338,443	7,664,743	26,187,493	592,119	84,782,798
Y+28	137	10,079,349	7,947,040	12,185,541	1,360,583	31,572,513	55,692,328	7,689,416	26,187,493	592,119	90,161,356
Y+29	138	10,079,349	8,049,916	12,185,541	1,360,583	31,675,389	55,692,328	7,713,842	26,187,493	592,119	90,185,782
Y+30	139	10,974,365	8,151,765	12,185,541	1,360,583	32,672,254	61,346,031	7,738,023	26,187,493	592,119	95,863,666
合計數		151,931,505	140,754,909	281,204,799	27,217,091	601,108,304	790,701,678	151,727,995	604,326,761	13,664,280	1,560,420,714