臺中市政府地政局111年度開源節流執行績效評估成果

眾多的市政建設，須構基於穩定的財政面。運用「區段徵收」、「市地重劃」等土地開發方式，政府不僅可無償取得公共設施用地，節省龐大的徵購土地費用及工程建設費用外，更能改善都會環境、提升市容觀瞻及優化市民生活品質。都市財政之穩健，有賴稅收之支持，「公告土地現值」、「公告地價」之調整，即直接影響土地稅稅收，有健全之稅收，斯有健全之財政；有健全之財政，斯有健全之國家。

一、開源

臺中市各項重大建設方興未艾，本市歷年重劃、區段徵收累計開發總面積2855.041公頃，無償取得公共設施用地1,197.925公頃(詳表1、2、3)。

臺中市各項重大建設持續進行中，水湳經貿生態園區整體開發計畫（面積250.57公頃）正是其中之一。該計畫以「創新、智慧、低碳」作為開發主軸。可取得約94.26公頃之可標(讓)售土地，輔以中央公園(67公頃，約2.58座大安森林公園)、科湳愛琴橋、水湳經貿園區地下停車場、水湳水資源回收中心、水湳國際會展中心、臺中綠美圖、中臺灣電影中心、水湳轉運中心及臺灣智慧營運塔等多項公共建設，優化市民生活品質。

豐富專案區段徵收（面積 5.51 公頃），為促進豐原地區未來有更大的發展空間，重新塑造豐原門戶地區之機能與意象，區內佔地 0.6 公頃的豐原國民運動中心，已於 111 年 1 月動工，預計 113 年底完工，可望吸引相關產業進駐投資並創造地區發展特色，以提高都市土地利用價值，進一步帶動豐原及周邊區域繁榮發展。

烏日前竹地區區段徵收（面積 110.71 公頃）定位為烏日「綠活住宅基地」，該區依都市計畫規定應以區段徵收辦理整體開發，本府於 107 年間辦理公告徵收，刻正辦理區段徵收工程作業。

烏日九德地區區段徵收（面積 29.87 公頃），該區依都市計畫規定應以區段徵收辦理整體開發，區內有 2 座捷運站並鄰近台鐵共構車站，整體開發後將縫合周圍已開發地區，完善串聯整體交通路網系統，形成大眾運輸導向機能之宜居生活圈，有效提升都市土地使用效率，本府於 111 年辦理公告徵收，刻正辦理區段徵收工程設計階段。

為建立永續健全的財政結構，臺中市辦理年度公告土地現值調整作業，除考量地價變動情形、財政需要，更兼顧社會經濟狀況與民眾稅賦能力等因素，期能符合民意並增裕庫收，以達雙贏目標。本市 111 年公告土地現值調幅平均調幅為 1.89%(詳表 4，圖 1)，使得臺中市土地現值總額從 110 年約 12 兆 8,685 億元價值，上升至 111 年約 13 兆 1,113 億元，惟土地增值稅受政策、經濟環境、市場景氣、市場需求等影響，土地增值稅較 110 年減少約 35 億元。本市 111 年公告地

價平均調幅為 0.06%(詳表 4，圖 1)，使得臺中市公告地價總額從 109 年約 1 兆 5,251 億元價值，上升至 111 年約 1 兆 5,261 億元，地價稅較 109 年增加約 19,236 千元。

二、節流

目前辦理中之第 13 期及第 14 期市地重劃合計開發面積約 634 公頃。市地重劃可無償取得公共設施用地，節省徵購土地費用及工程建設費用，以已完成之公辦市地重劃區為例，即無償取得公共設施用地約 904 公頃，節省徵購土地費用約 623 億元，節省工程建設費用約 311 億元；而辦理中之第 13 期及第 14 期，重劃完成後預估可節省徵購土地費用約 807 億元。

區段徵收係對於一定區域內之土地全部予以徵收，依照都市計畫規劃整理後，由政府無償取得公共設施用地。本市迄今已完成 10 案區段徵收(含縣市合併前)辦理面積約 833 公頃，合計節省用地徵購地價 214 億餘元及工程建設費用 168 億餘元。

本局刻正辦理烏日九德地區區段徵收案、烏日前竹地區區段徵收案之基礎建設階段；另賡續辦理豐富專案區段徵收案、水湳機場原址北側及南側區段徵收案之公共設施建設，預估完成後政府可節省用地徵購地價 93 億餘元及工程建設費用 115 億餘元。

三、總結

市地重劃、區段徵收的開發方式，不僅可以透過標售土地償還開發費用後之盈餘來開源，更重要的是無償取得公共設施用地及節省建設經費，再輔以公告土地現值調整來健全財政結構，為政府開源節流帶來相當大的效益。

本局的土地開發，配合當地風土民情來形塑城市文化特色。整體開發作業以文化為經，並以研發力、藝術感、創新力、多元化、生態永續等為緯，為城市帶來徹底的質變，灌注城市迫切需要的生命力，讓都市發展與人文自然互依互利。

表 1：臺中市歷年辦理市地重劃成果（公辦）-原臺中市部分

年度	56	60	63	69	74	79
開發區名稱	第一期大智	第二期麻園頭	第三期忠明	第四期中正、東山	第五期大墩	第六期干城
總面積（公頃）	14.5283	24.2614	18.6491	440.6556	228.3124	19.4306
市府投資金額	6,770,843	14,662,339	35,548,375	2,099,148,982	1,550,000,000	440,771,900
無償取得公共設施用地面積（公頃）	3.4288	6.6836	7.7305	129.6158	71.5704	6.2679
年度	80	81	83	86	89	97
開發區名稱	第七期惠來	第八期豐樂	第九期旱溪	第十期軍功、水景	第十一期四張犁	第十二期福星
總面積（公頃）	353.3983	148.7966	120.3502	221.2018	141.0193	81.0502
市府投資金額	558,498,761	2,379,170,441	2,034,575,792	3,621,355,132	2,440,463,814	2,177,027,000
無償取得公共設施用地面積（公頃）	150.8507	62.3386	47.7987	103.1597	62.7571	40.7965
合計總面積 1811.6538 公頃，市府投資金額 17,357,993,379 元，無償取得公共設施用地面積 692.9983 公頃						

表 2：臺中市歷年辦理市地重劃成果（公辦）-原臺中縣部分

年度	62	64	67	70	74	76	81
開發區名稱	豐原市北陽	梧棲鎮中港一期一階	梧棲鎮中港一期二階	大里市大里	豐原市豐南	潭子鄉甘蔗崙	豐原市社皮社區
總面積(公頃)	7.7311	91.2790	54.7762	64.7075	6.2917	24.3807	14.2564
市府投資金額	251,390,675	759,547,608	425,223,298	466,214,055	187,902,369	512,481,568	235,419,440
無償取得公共設施用地面積(公頃)	1.8095	32.3542	16.2666	16.4866	1.7638	6.1297	7.3590
年度	82	82	84	84	93	93	102
開發區名稱	大里市大里（二）	大里市大里（三）	豐原市田心路兩側	豐原市西湳地區	梧棲鎮臺中港特定區	豐原市南陽	成功路兩側
總面積(公頃)	155.0789	6.7045	3.3291	21.4495	114.794	6.4191	2.3650
市府投資金額	2,124,849,250	191,434,201	182,257,495	435,695,361	3,394,200,000	199,254,000	124,437,987
無償取得公共設施用地面積(公頃)	66.6336	2.8104	1.4093	9.3970	46.154	2.22473	1.0518
合計總面積 573.5627 公頃，市府投資金額 9,490,307,307 元，無償取得公共設施用地面積 211.8502 公頃							

表 3：臺中市歷年辦理區段徵收成果一覽表

項目 案名	區段徵收範圍土地(公頃)			土地分配(公頃)			節省政府財政負擔(千元)			備註
	私有土地	公有土地	小計	原土地所有權人取得土地	可標(讓)售土地	公共設施用地	用地徵購地價	工程費用	小計	
合計	777.2135	452.1493	1229.3628	245.1195	267.2570	576.4078	30,837,659	28,395,662	59,233,711	
烏日九德地區區段徵收	25.5150	4.3487	29.8637	尚於區段徵收工程設計階段						辦理中
烏日前竹地區區段徵收	100.1332	10.5768	110.7100	尚於區段徵收工程施工階段						
豐富專案區段徵收	0.3896	5.1252	5.5148	0.1880	3.2220	2.1000	92,550	220,400	312,950	
水湳機場原址北側區段徵收	73.7233	48.4604	122.1837	30.0949	31.0363	61.0525	7,913,710	5,442,560	13,356,270	
水湳機場原址南側區段徵收	6.2926	121.9826	128.2752	2.1985	63.2942	62.7823	1,352,801	5,871,240	7,224,041	
小計	206.0537	190.4937	396.5474	32.4814	97.5525	125.9348	9,359,061	11,534,200	20,893,261	
捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收	97.4734	5.9225	103.3959	47.0904	10.4192	45.8863	2,588,790	1,692,480	4,281,270	已完成
臺中糖廠區段徵收	15.3164	6.9336	22.2500	7.7030	1.1770	13.3700	4,482,225	527,780	5,010,005	
西屯區國安段區段徵收	25.6063	0.5137	26.1200	10.2425	6.7575	9.1200	337,480	221,130	558,619	
振興路以南地區區段徵收	11.7004	7.2068	18.9072	4.9174	2.6937	11.2961	725,494	190,900	916,405	
廍子地區區段徵收	104.1673	95.8176	199.9849	43.6423	31.1274	125.2152	5,259,000	3,600,000	8,859,125	
大里草湖地區區段徵收	26.2751	2.2655	28.5406	7.5997	6.5101	14.4309	384,389	593,600	978,003	
太平新光地區區段徵收	110.0625	86.2097	196.2722	14.2953	48.9624	133.0145	3,999,509	2,872,575	6,872,217	
東勢特一號區段徵收	5.5800	10.7800	16.3600	2.8076	5.4225	8.1300	389,000	188,000	577,008	
烏日河川浮覆地區段徵收	5.9900	14.6700	20.6600	2.3300	6.9900	11.3400	388,911	187,747	576,669	
高速鐵路台中車站地區區段徵收	168.9884	31.3362	200.3246	72.0099	49.6447	78.6700	2,923,800	6,787,250	9,711,129	
小計	571.1598	261.6556	832.8154	212.6381	169.7045	450.4730	21,478,598	16,861,462	38,340,450	
合計已完成開發總面積 832.8154 公頃，無償取得公共設施用地面積 450.4730 公頃，節省政府財政負擔 38,340,450(千元) 備註:已完成區段徵收成果報告備查作業地區										

表 4：　臺中市 111 年公告土地現值及公告地價調整情形與效益

單位	業務項目	辦理情形	效益
地政局	公告土地現值調整	較 110 年調升 1.89%	1. 合理反映各開發區建設投資挹注，達成漲價歸公目標。 2. 土地稅收可用以進行及推動公共建設，不論有無土地資產之市民，皆可受益利用稅收開發建設的成果，兼顧社會公平。
	公告地價調整	較 109 年調升 0.06%	1. 確保持有成本穩定性，促進土地正常利用。 2. 兼顧社會經濟狀況與民眾地價稅負擔能力。

資料來源：臺中市政府地政局

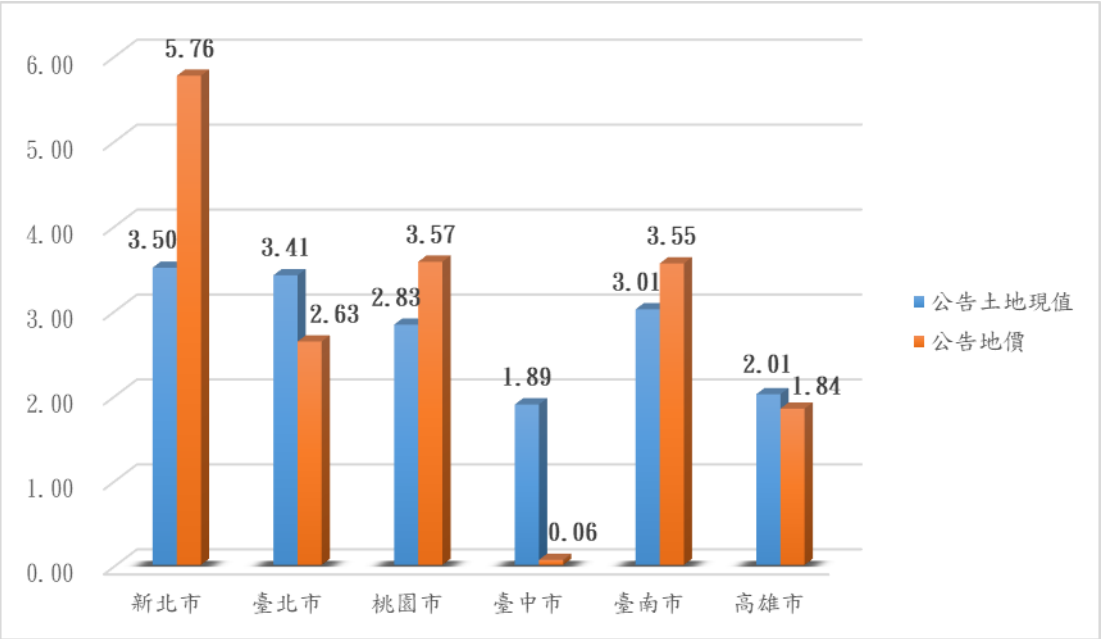

圖 1　臺中市 111 年公告土地現值、公告地價調幅與五都比較圖

資料來源：臺中市政府地政局