

## 臺中市政府地政局 107 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」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 250.46 公頃)正是其中之一。該計畫以「創新、智慧、低碳」作為開發主軸，目前正進行區段徵收工程。未來開發完成後，本府可取得約 54.37 公頃之可標(讓)售土地，輔以中央公園(清翠園)(近 70 公頃，約 2.6 座大安森林公園)、水湳國際會展中心、臺中城市文化館及中臺灣電影中心等多項公共建設，優化市民生活品質。

捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收案(面積 104.56 公頃)配

合「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫」取得捷運北屯機廠、G0 站、G3 站及相關公共設施用地，透過多元機能之引入，推動新市區建設，使生活環境更臻完善，期能以都會區捷運之效能，配合沿線既有都市發展計畫，帶動地方繁榮。

臺中糖廠區段徵收案（面積 22.25 公頃）可解決目前土地長期閒置低度利用問題，有效活化都市核心地區，並帶動舊市區之再發展。豐富專案區段徵收（面積 5.51 公頃）透過重新開發大型公有土地，導入新都市機能，重新塑造豐原門戶地區之機能與意象，為地方注入發展活力，提升豐原地區發展空間。烏日前竹區段徵收（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，市府已依法完成前置作業，並經內政部准予區段徵收，並已進入實質開發作業。

本局為促進土地利用、充實商業活動機能，並加速整體開發區發展，於 107 年辦理招標設定地上權作業，招標標的為北屯區溝背段 58 地號土地，緊鄰捷運綠線 G0 站，面積約 6,095 坪，地上權存續期間 50 年，權利金底價約 8.45 億元，由好市多以 9.75 億餘元得標，溢價率 115%。

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 107 年公告土地現值調幅平均調幅為-0.98%(詳表 4，圖 1)，使得臺中市土地現值總額從 106 年約 12 兆 8,094 億元價值，下降至 107 年約 12 兆 6,838 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 106 年增加約 7.9 億元。本市 107 年公告地價平均調幅為-6.36%(詳表 4，圖 1)，使得臺中市公告地價總額從 105 年約 2 兆 0,373 億元價值，下降至 107 年約 1 兆 9,077 億元，地價稅較 105 年減少約 6.5 億元。

## 二、節流

目前辦理中之第 13 期、第 14 期市地重劃合計開發面積約 632 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 期市地重劃區，重劃完成後，預估可無償取得公共設施用地約 288 公頃，節省徵購土地費用約 450 億元，節省工程建設費用約 163 億元。

另外，辦理中的水湳機場原址、北屯機廠、臺中糖廠、豐富專案、烏日新竹地區等區段徵收案，預估政府可節省用地徵購費用及工程費

用達 574 億元，在辦理公共建設開發時亦可降低公庫負擔。

### 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	第六期千城
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	第九期早溪	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 17,357,993,3797 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	豐原市西涌地區	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 區域	區段徵收範圍土地(公頃) (Land of Zone Expropriation)(Hectare)			土地分配(公頃) (Land Distribution)(Hectare)			節省政府財政負擔(千元) (Fiscal Burden of government savings)		
	私有土地 (Private Land)	公有土地 (Public Land)	小計 (Subtotal)	原土地所有權人取得土地 (Obtained Land of the Original Land Owners)	可標(讓)售土地 (Auctioned(sold)Land)	公共設施用地 (Public Facility Land)	用地徵購地價(Land Value For Requisition)	工程費用 (Construction Fee)	小計 (Subtotal)
<b>合計(Total)</b>	277.8116	192.0133	469.8249	80.6972	96.0511	293.0767	10,705,872	7,478,205	18,184,077
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	558,610
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	916,394
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	8,859,000
<b>原臺中市小計</b>	141.4740	103.5381	245.0121	58.8022	40.5785	145.6313	6,321,974	4,012,030	10,334,004
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	977,989
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	6,872,084
<b>原臺中縣小計</b>	136.3376	88.4752	224.8128	21.8950	55.4725	147.4454	4,383,898	3,466,175	7,850,073
合計總面積 469.8249 公頃，節省政府財政負擔 18,184,077(千元)，無償取得公共設施用地 293.0767 公頃									

表 4： 臺中市 107 年公告土地現值調整情形與效益

單位	業務項目	辦理情形	效益
地政局	公告土地現值調整	較 106 年 調降 0.98%	1. 減少移轉成本，增加土地供給，活絡交易市場，以創造投資機會與條件，間接增加土地增值稅收。 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 105 年 調降 6.36%	1. 減少持有成本，促進土地正常利用。 2. 兼顧社會經濟狀況與民眾稅賦能力。

資料來源：臺中市政府地政局

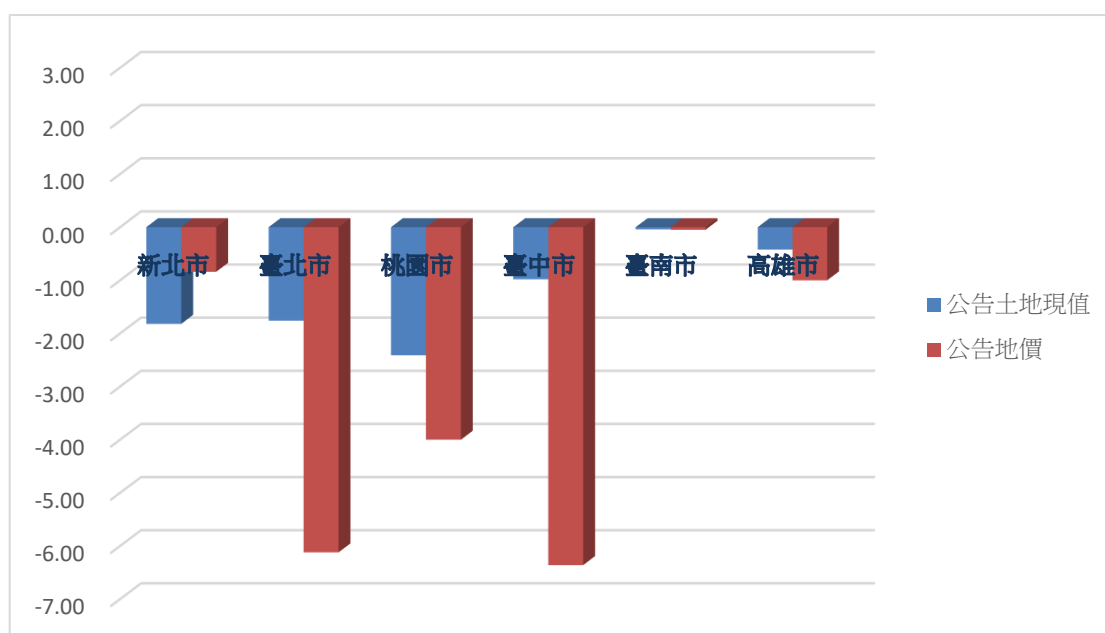


圖 1 臺中市 107 年公告土地現值、公告地價調幅與五都比較圖

資料來源：臺中市政府地政局