

臺中市政府地政局 112 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

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，除考量地價動態、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 112 年公告土地現值調幅平均調幅為 3.26%(詳表 1，圖 1)，使得臺中市土地現值總額從 111 年約 13 兆 1,113 億元價值，上升至 112 年約 13 兆 5,389 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 111 年減少約 47.4 億元。

二、節流

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 3,218.0513 公頃，無償取得公共設施用地 1,356.6333 公頃(詳表 2、3、4)。

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政府取得公共設施成本約 561 億元。

區段徵收係具備「財務自償」特性的土地開發方式，由市府向金融機構貸款開發費用，開發完成後由政府直接支配使用公共設施用地，其他之可供建築使用土地，部分供作土地所有權人領回抵價地之用，部分作為開發目的或撥供需地機關或專案讓售予特定對象，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地所得收入償還開發總費用，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 136 億餘元及工程建設費用 176 億餘元。

本局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 156 億餘元及工程建設費用 115 億餘元；另烏日九德地區區段徵收案及前竹地區區段徵收案刻正辦理工程作業階段，其中烏日九德地區區段徵收案業於 112 年 8 月 24 日完成區內土地用地取得作業，經核算本案土地所有權人高達 99.7%申請領取抵價地，節省徵收土地費用約 89 億 171 萬 4,500 元。

本局於 112 年辦理區段徵收配餘地標售作業，標脫捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收 4 筆配餘地、臺中高鐵車站區段徵收 1 筆配餘地及豐富專案區段徵收 3 筆配餘地，合計標脫 8 筆土地，標脫面積計 5.39 公頃，得標總價計新臺幣 125 億 4,262 萬 1,663 元整。豐富專案區段徵收標售所得優先償還開發費用，經扣除標售所得及一心段 1130 地號設定地上權案 112 年權利金收入後，貸款餘額僅剩約新臺

幣 2 億 8,000 萬元，有效降低貸款利息負擔；餘臺中高鐵車站區段徵收、捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收標售所得，全數繳入平均地權基金，挹注市政建設，節省建設經費。

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 112 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 111 年調升 3.26%	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。

表 2：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 17,357,993,379 元，無償取得公共設施用地面積 692.9983 公頃						

表 3：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 4：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	776.6791	451.8063	1228.4854	245.013	265.5418	571.7855	29,304,452	29,152,665	58,457,117	
烏日九德地區區段徵收	25.515	4.3487	29.8637	尚於區段徵收工程設計階段						
烏日前竹地區區段徵收	100.1332	10.5768	110.71	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	辦理中
水湳機場原址北側區段徵收	73.1913	48.0042	121.1955	30.0949	30.9681	55.9034	4,862,960	5,442,560	10,305,520	
水湳機場原址南側區段徵收	6.2902	122.0764	128.3666	2.1985	63.2942	61.9973	10,679,210	5,871,240	16,550,450	
小計	205.5193	190.1313	395.6506	32.4814	97.4843	120.0007	15,634,720	11,534,200	27,168,920	
捷運文心北屯線機廠及車站區段徵收	97.4734	5.9419	103.4153	47.0904	10.4192	45.4439	231,954	2,932,494	3,164,448	
臺中糖廠區段徵收	15.3164	6.9336	22.25	7.703	1.177	13.37	3,616	1,696,222	1,699,838	
西屯區國安段區段徵收	25.6063	0.5137	26.12	10.2425	6.7575	9.12	337,480	221,130	558,610	已完
振興路以南地區區段徵收	11.7004	7.2068	18.9072	4.9174	2.6937	11.2961	725,000	191,000	916,000	
廊子地區區段徵收	104.1673	95.8176	199.9849	43.6423	31.1274	125.2152	3,276,025	3,084,474	6,360,499	
大里草湖地區區段徵收	26.2751	2.2655	28.5406	7.5997	6.5101	14.4308	384,389	593,600	977,989	
太平新光地區區段徵收	110.0625	86.2097	196.2722	14.1888	47.3154	134.7688	2,506,357	4,924,798	7,431,155	
東勢特一號區段徵收	5.58	10.78	16.36	2.8076	5.4225	8.13	389,000	188,000	577,000	
烏日河川浮覆地區段徵收	5.99	14.67	20.66	2.33	6.99	11.34	388,911	187,747	576,658	
高速鐵路臺中車站地區區段徵收	168.9884	31.3362	200.3246	72.0099	49.6447	78.67	5,427,000	3,599,000	9,026,000	
小計	571.1598	261.675	832.8348	212.5316	168.0575	451.7848	13,669,732	17,618,465	31,288,197	
合計已完成開發總面積 832.8348 公頃，無償取得公共設施用地面積 451.7848 公頃，節省政府財政負擔 31,288,197(千元)										
備註：已完成區段徵收成果報告備查作業地區										

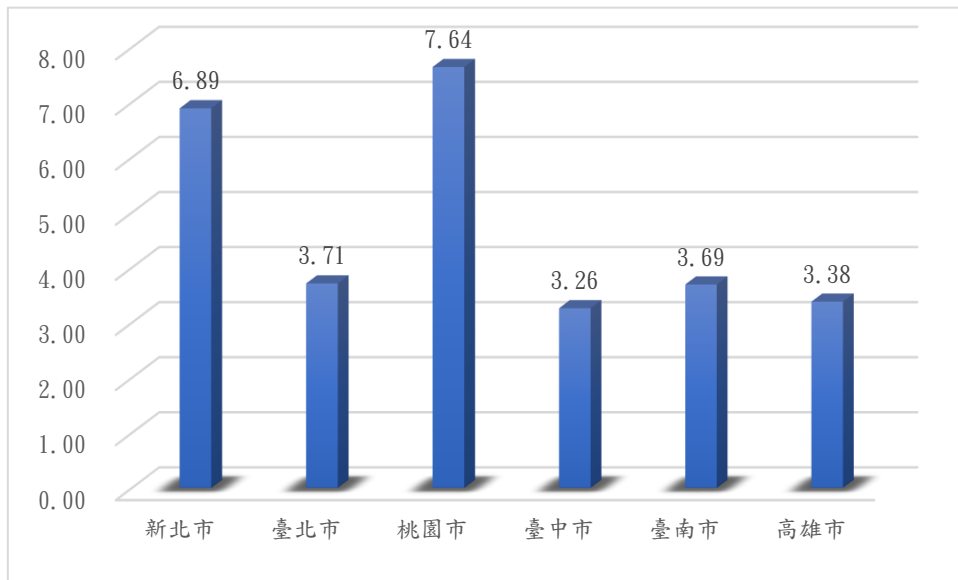


圖 1 臺中市 112 年公告土地現值調幅與五都比較圖

資料來源：臺中市政府地政局