

臺中市議會第3屆第1次臨時會

三井承租東區臺糖生態園區
專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局

報告人：局長 吳存金

中華民國 108 年 3 月

【目 錄】

一、臺中糖廠區段徵收辦理情形	1
(一)緣起.....	1
(二)辦理歷程	1
(三)抵價地分配作業.....	2
二、台糖公司 107 年公告地價異議案處理情形...	5
(一)公告地價調整依據.....	5
(二)地價異議案處理情形.....	5
三、三井承租臺糖生態園區情形及進度	7
(一)台糖公司招商情形	7
(二)辦理進度.....	7
(三)招商規劃	7

附件一：台糖公司 107 年 1 月 18 日中月資字第
1074200487 號函

附件二：本府 107 年 1 月 31 日府授地價一字第
1070016020 號函

附件三：中山地政事務所 107 年 4 月 26 日中山地
所三字第 1070004157 號函

【圖目錄】

- 圖 1 臺中糖廠區段徵收案空拍圖.....2
- 圖 2 臺中糖廠區段徵收土地分配結果示意圖...3
- 圖 3 三井承租臺糖生態園區位置示意圖.....8

【表目錄】

- 表 1 臺中糖廠區段徵收土地分配結果表.....4

一、臺中糖廠區段徵收辦理情形

(一) 緣起

臺中糖廠緊鄰臺中火車站，區內土地原本大多為台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)臺中糖廠廠址，因國內經濟環境變遷及製糖產業逐漸式微，且適逢都市發展重心由東向西轉移，全區呈現荒廢閒置狀態，嚴重阻礙地方發展。為解決土地長期間置低度利用問題，乃透過都市計畫專案通盤檢討，重新調整土地使用規劃，以區段徵收方式進行整體開發。

(二) 辦理歷程

「臺中糖廠區段徵收案」係依據 101 年「變更臺中市都市計畫主要計畫(原大型購物中心專用區專案通盤檢討案)」及「變更臺中市都市計畫細部計畫(原大型購物中心專用區專案通盤檢討)案」計畫範圍辦理，內政部 100 年 11 月 10 日核准徵收，本府於 100 年 11 月 16 月至 12 月 15 日公告徵收，全區開發面積約 22.25 公頃，以「湖濱生態園區」為開發主軸，並提供建國市場遷建用地及規劃 8.88 公頃商業區，藉由整體規劃及建設，促進土地資源合理有效利用，活化舊城區商業活動機能。

本區段徵收基礎工程土建標由展翊營造有限公司得標，於 104 年 12 月 22 日竣工，105 年 2 月完成結算驗收，景觀標由中鴻營造有限公司得標，於 106 年 3 月 7 日竣工，106 年 8 月 11 完成結算驗收，刻正由本市文化資產處接續辦理臺中市歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所修復暨再利用工程」，該工程 108 年 1 月 22 日竣工，刻正辦理結算驗收作業，及臺中市歷史建築「帝國製糖廠臺中營業所周邊景觀公園新建工程(第一期範圍)」，截至 108 年 2 月

底之工程進度為 79%。



圖 1 臺中糖廠區段徵收案空拍圖

(三) 抵價地分配作業

臺中糖廠區段徵收於 104 年 1 月 7 日完成抵價地分配作業，台糖公司領回之抵價地包含本市東區泉源段 1、3、13、21、23 地號等 5 筆土地，合計 7.7 公頃。本府取得之剩餘可建築土地為泉源段 15 地號，面積 1.17 公頃，使用分區為第三之一種商業區，分配結果詳如下圖及下表。

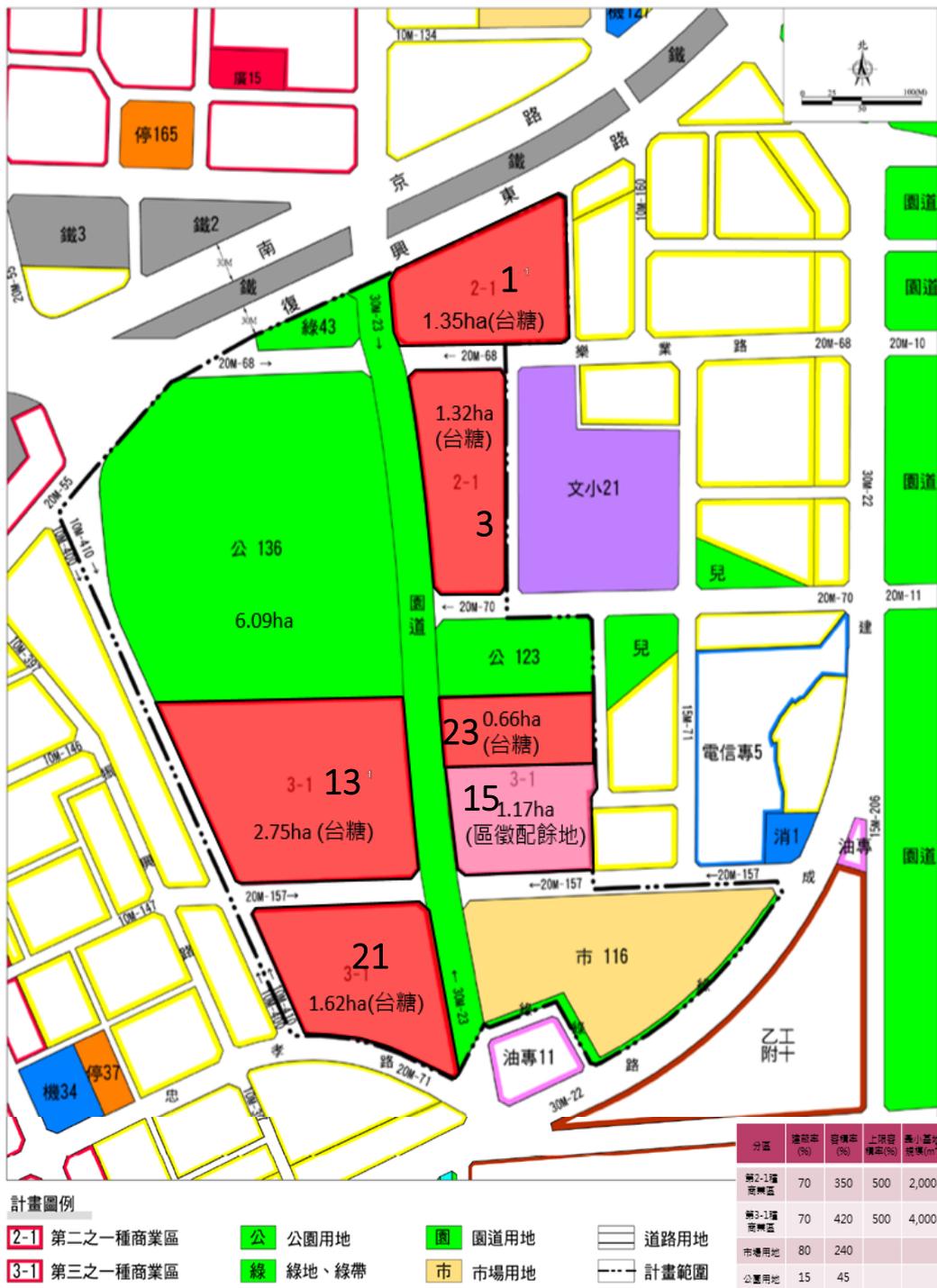


圖 2 臺中糖廠區段徵收土地分配結果示意圖

表 1 臺中糖廠區段徵收土地分配結果表

項次	地段	地號	面積 (平方公尺)	土地使用 分區	建蔽率/ 容積率	所有權人
1	泉源	1	13,522.45	第二之一 種商業區	建蔽率 70% 容積率 350%	台糖公司
2	泉源	3	13,171.95			台糖公司
3	泉源	13	27,490.54	第三之一 種商業區	建蔽率 70% 容積率 420%	台糖公司
4	泉源	21	16,178.46			台糖公司
5	泉源	23	6,622.94			台糖公司
6	泉源	15	11,770.23			臺中市
合計		6 筆	88,756.57			

台糖公司規劃先以泉源段 13 及 21 地號土地辦理地上權公開招標，該 2 筆土地面積分別為 2.74 公頃及 1.61 公頃，合計約 4.36 公頃。

二、台糖公司 107 年公告地價異議案處理情形

(一)公告地價調整依據

申報地價係指土地所有權人於公告期間所申報的地價，公告期間未申報地價者，以公告地價百分之八十為申報地價，台糖公司係以申報地價計算地上權浮動租金，故公告地價攸關其地上權浮動租金之計算結果。

公告地價 105 年以前原為每 3 年調整 1 次，因調整期間過長，無法即時反應市價變動情形，爰內政部於 106 年 5 月 10 日修正平均地權條例第 14 條規定，改為每 2 年公告地價 1 次，故本府依前開規定於 107 年 1 月 1 日辦理公告地價。

「臺中糖廠區段徵收案」開發後地籍整理於 105 年 2 月 5 日登記完畢，因公告地價已於 105 年 1 月 1 日公告，故該區段徵收土地未及於 105 年調整公告地價。107 年適逢公告地價調整年度，作業機關本市中山地政事務所考量該區段徵收範圍內公共設施興闢完竣、地籍街廓方整、環境品質提升，為合理反映投資建設挹注及地價變動情形，爰調整該區段徵收範圍內之公告地價，由 105 年每平方公尺 7,600 元，調整為 107 年每平方公尺 16,300 元，調整幅度為 114.47%。

台糖公司公開招標設定地上權之租金計算係採固定租金加計浮動租金，浮動租金為申報地價乘以 5.5% 計算，即隨申報地價調整而浮動。

(二)地價異議案處理情形

本市 107 年公告地價調整後，台糖公司以 107 年 1 月 18 日中

月資字第 1074200487 號函（附件 1）表示臺中糖廠周圍鄰近土地「已開發並經營管理」，如練武段 1039 號等商業區均「調降」公告地價與公告土地現值，惟本府一次「調高」該公司所有泉源段土地(尚未開發)，公告地價調漲將增加該公司經營管理負擔，為促進招商加速活化土地，並減少該公司及承租人經營成本，進而促進國內經濟繁榮發展，爰請參酌鄰近發展情形，適度調整。

本府以 107 年 1 月 31 日府授地價一字第 1070016020 號函（附件 2）請本市中山地政事務所就地價區段劃分及區段地價訂定等事項審慎檢視。嗣經該所以 107 年 4 月 26 日中山地所三字第 1070004157 號函（附件 3）復說明，因該區段徵收區鄰近臺中後火車站新時代廣場商圈、建國市場等商業活動熱絡區域，另鐵路高架捷運化工程、復興路高架陸橋拆除業已完工通車，將使該區段徵收區周遭交通可及性大幅增加前景可期，經該所再行檢視地價區段劃分及區段地價訂定，認尚屬合理。

本市中山地政事務所辦理「臺中糖廠區段徵收」範圍內土地 107 年公告地價調整作業，均依據平均地權條例第 15 條及地價調查估計規則等相關規定，分區經常調查地價動態，依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，分區向民意代表及民眾召開公開說明會，彙整各界建議提交本市地價及標準地價評議委員會審議後，於 107 年 1 月 1 日公告，相關地價查估作業均依規辦理，尚無違誤。

三、三井承租臺糖生態園區情形及進度

(一)台糖公司招商情形

台糖公司領回之 5 筆抵價地中，規劃優先辦理泉源段 13 及 21 地號土地(約 4.36 公頃)招標設定地上權，該 2 筆土地為第三之一種商業區，地上權存續期限為 30 年。第 1 次開標日期為 107 年 10 月 5 日，該次無廠商投標，復於 107 年 11 月 14 日再次辦理地上權公開招標，同年 11 月 19 日辦理評選作業，11 月 20 日決標，台灣三井不動產股份有限公司(以下簡稱三井公司)為最優勝廠商，其以 30 年權利金 14 億 7,310 萬元得標(開發權利金 8 億 3,320 萬元，經營權利金 6 億 3,990 萬元)。

(二)辦理進度

台糖公司與三井公司刻正辦理簽約準備作業，預計 108 年 3 月 27 日辦理簽約手續。

(三)招商規劃

三井公司於投標時表示預計將於本區投資近 100 億元進行開發建設，以大型休閒購物中心 LaLa Port 為規劃方向，計畫引入國際品牌，開發時尚購物、休閒娛樂、主題餐廳及美食街等亮點帶動商機。本區除成為該集團在中部地區的第 2 個營運據點外，亦規劃為中部之旗艦店，可望創造 2,500 人之就業機會，有助於促進中區再生，及帶動臺中火車站周邊地區商業活動之繁榮發展。



圖 3 三井承租臺糖生態園區位置示意圖

檔 號：
保存年限：

台灣糖業股份有限公司中彰區處 函

地址：51447彰化縣溪湖鎮大竹里彰水路2段
762號

聯絡人：陳漢威

聯絡電話：04-25561100分機222

電子郵件：a64357@taisugar.com.tw

傳 真：04-25575023

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國107年1月18日

發文字號：中月資字第1074200487號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：圖資1份(107D002311_107D2003766-01.jpg)

主旨：貴府轄內本區處經管臺中市東區泉源段1號等6筆土地107年公告地價與公告土地現值調漲情形，如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、依地價調查估計規則第9條…影響地價因素，包含工商活動…土地利用現況及其他影響因素等，先予敘明。
- 二、查107年調整幅度較106年『過高』，情形如下：
 - (一)106年公告地價7,600元/m²；107年公告地價16,300元/m²，漲幅高達215%。
 - (二)106年公告土地現值65,800元/m²；107年公告土地現值106,000元/m²，漲幅高達161%。
- 三、綜上，查周圍鄰近土地「已開發並經營管理」，如練武段1039號等商業區均「調降」公告地價與公告土地現值(如圖)，惟貴府一次「調高」本公司所有泉源段土地(尚未開發)，增加本公司經營管理負擔，為促進招商加速活化土地，並減少本公司及承租人經營成本，進而促進國內經濟繁

查文騎縫

9

地價科 收文:107/01/18



1070016020

有附件

榮發展，爰請參酌鄰近發展情形，適度調整。

正本：臺中市政府

副本：電交

裝

訂



本公司土地(中彰區經管泉源段1、3、13、21、23、23-1號等6筆)

秀泰廣場(練武段1039地番)

105年→106年→107年(㎡)

公告現值：70100→70100→65700

公告地價：19600→19600→12400

秀泰廣場(練武段1021地番)

105年→106年→107年(㎡)

公告現值：65500→65500→61200

公告地價：18900→18900→11500

新時代(復興五段29地番)

105年→106年→107年(㎡)

公告現值：78792→78792→76726

公告地價：18181→18181→15679

台糖土地泉源段13號等6筆

105年→106年→107年(㎡)

公告現值：48400→65800→106000

公告地價：7600→7600→16300



副本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

40343

臺中市西區三民路1段158號6樓

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：李凱琳

電話：22170709

電子信箱：kailinlee@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國107年1月31日

發文字號：府授地價一字第10700160201號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

裝
訂
線
主旨：為台灣糖業股份有限公司中彰區處函詢臺中市東區泉源段
1地號等6筆土地107年公告地價與公告土地現值調漲情形
一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據台灣糖業股份有限公司中彰區處107年1月18日中月資
字第1074200487號函辦理，隨文檢附前開函文及其附件影
本各1份供參。
- 二、有關台灣糖業股份有限公司所陳事項，請貴所檢視地價區
段劃分及區段地價訂定之合理性。如有需辦理更正之必
要，請速依內政部訂頒「辦理更正公告地價、公告土地現
值作業注意事項」及「臺中市各地政事務所辦理更正公告
地價公告土地現值作業須知」等相關規定辦理。

正本：臺中市中山地政事務所

副本：臺中市政府地政局

市長 林佳龍

本案依分層負責規定授權主管局長決行

檔 號：
保存年限：

臺中市中山地政事務所 函

地址：40343臺中市三民路1段158號
承辦人：翁崇岳
電話：04-22242195-237
電子信箱：yueh8888@yahoo.com.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國107年4月26日
發文字號：中山地所三字第1070004157號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為台灣糖業股份有限公司中彰區處陳情臺中市東區泉源段
1地號等6筆土地107年公告地價與公告土地現值調漲疑義
一案，如說明，請鑒核。

說明：

- 一、依據 鈞府107年1月31日府授地價一字第10700160201號函轉台灣糖業股份有限公司中彰區處107年1月18日中月資字第1074200487號函辦理。
- 二、查東區泉源段1地號等6筆土地劃屬253地價區段，係屬第2之1、3之1商業區，因鄰近臺中後火車站新時代廣場商圈、建國市場等商業活動熱絡，另鐵路高架化捷運工程、復興路高架路橋業已完工通車，將使台糖區段徵收區周遭交通可及性大幅增加前景可期。
- 三、另本所地價調整係考量該區段之使用現況、臨接主要道路情形及地價均衡性等因素，107年公告地價由7,600元/m²，調漲為16,300元/m²，占一般正常交易價格13.93%，仍低於臺中市東區公告地價占一般正常交易價格15.5%，已依市場狀況合理調整，本案經本所再行檢視地價區段劃分及

地價科 收文:107/04/26



161070016272 無附件



裝

訂

線

區段地價訂定後尚屬合理，無須辦理更正。

四、有關台灣糖業股份有限公司所陳公告土地地價調整意見，
擬納入109年重新規定地價時參採。

正本：臺中市政府地政局

副本：本所第三課

2018-04-26
交 16:23:48 章

裝



訂



線