

臺中市議會第3屆第8次臨時會

臺中市政府110年度已標售與預計標售市地

說明

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

報告人

臺中市政府地政局 局長 吳存金

臺中市政府財政局 局長 羅仙法

中華民國110年9月24日

【目錄】

壹、 110 年度已標售區段徵收配餘地執行情形.....	1
一、 110 年度辦理區段徵收配餘地標售區域背景說明.....	1
二、 110 年度辦理區段徵收配餘地標售時間及標售結果.....	2
三、 其他縣市 110 年辦理區段徵收土地標售情形.....	3
貳、 未來預計辦理區段徵收配餘地標售規劃.....	4

【表目錄】

表 1	110 年臺中市政府區段徵收配餘地標售結果總表	2
表 2	110 年各縣市辦理區段徵收土地標售資料統計	3

壹、 110 年度已標售區段徵收配餘地執行情形

一、 110 年度辦理區段徵收配餘地標售區域背景說明

(一) 水湳機場原址區段徵收案

本案係配合「挑戰 2008—國家發展重點計畫」設立中部國際機場（配合遷移水湳機場）的政策，針對水湳機場原址地區及其周邊地區進行整體規劃。考量臺中市發展適居城市的定位及邁向國際化的願景，本區(下稱水湳經貿園區)以「低碳、智慧、創新」為主軸，並以經貿、創研、文化及生態為發展目標，主要使用機能包括國際經貿園區、創新研究園區、生態住宅社區、文化商業區及中央生態公園等五大類，透過區段徵收整體開發，建設更具前瞻性、國際性及創意性的都市環境，奠定中臺區塊與國際接軌的堅定基石。水湳機場原址區段徵收案係於 100 年 4 月公告徵收，106 年 2 月 15 日完成全區抵價地分配作業，本府取得配餘地約 94.24 公頃。

(二) 高速鐵路台中車站地區區段徵收案

高速鐵路緣於政府為提昇台灣西部之鐵路交通服務品質、縮短南北往返旅途時間、繁榮地方發展、縮短城鄉差距及增加經濟效益而興建。配合高速鐵路興建計畫，政府於高速鐵路沿線桃園、新竹、台中、嘉義及台南等五處車站分別擬定高鐵車站特定區計畫，透過都市計畫程序，合理規劃車站特定區之未來發展，使其具備完善的公共設施，合適的土地使用分區，將使車站特定區成為宜商宜住休閒的新多元性市鎮中心。高速鐵路台中車站地區區段徵收案奉行政院 86 年 3 月 10 日台 86 交 09494 號函核定各車站特定區開發成本回收後之開發盈餘，按三方交通部鐵道局 30%、內政部 30%及本府 40%辦理盈餘分配。案經行政院 109 年 12 月 29 日核定本區段徵收財務結算及盈餘分配結果在案，分得土地計有 12 筆，除 7 筆畸零地公共設施無償配回本府外，其餘

5 筆土地包含 1 筆環保設施用地、2 筆產業專用區土地、2 筆商業區土地，合計約 11.53 公頃。

二、 110 年度辦理區段徵收配餘地標售時間及標售結果

臺中市政府地政局於 110 年 4 月 7 日辦理第一次區段徵收配餘地標售開標作業，開標結果共計 10 筆土地順利標脫(原為 11 筆，其中 1 筆西屯區生態段 245 地號土地得標人得標後棄標)，標售總金額為 205 億 8,904 萬 6,794 元(詳表 1)。此次水湳經貿園區標售配餘地所得價金，已優先償付先前借貸支出開發費用，並支應區內重大公共建設如台中國際會展中心、綠美圖、中台灣電影中心等建造經費，希望藉此儘早回收開發成本，同時減輕利息負擔；高速鐵路台中車站地區標售收入則全數歸入平均地權基金，挹注市政建設。

表 1 110 年臺中市政府區段徵收配餘地標售結果總表

年度	案名	區	地段	地號	面積(平方公尺)	金額(元)
110 年	水湳機場原址區段徵收	西屯	生態	185	643.54	108,111,111
		西屯	生態	208	1,158.39	188,380,000
		西屯	生態	223	960.67	151,590,000
		西屯	生態	227	338.31	46,050,000
		西屯	生態	239	2,133.43	338,000,000
		西屯	文商	79	8,500.02	7,199,588,888
		西屯	文商	80	7,113.82	3,666,888,888
	高鐵臺中車站特定區區段徵收	烏日	新高鐵	28	15,154.39	4,420,000,000
		烏日	新高鐵	31	14,070.49	3,895,678,999
		烏日	新高鐵	116-1	4,548.95	574,758,908
合計					54,622.01	20,589,046,794

三、 其他縣市 110 年辦理區段徵收土地標售情形

經統計 110 年桃園市、高雄市等 11 縣市都有將配餘地釋出辦理標售的情形，作法全國一致。區段徵收配餘地標售收入依規優先償付開發總經費，如有盈餘則挹注重大市政建設，共同為實現城市美好建設發展努力。

表 2 110 年各縣市辦理區段徵收土地標售資料統計

縣市	開標日期	案名	標數	標售總面積(m ²)	決標金額(元)
桃園市	09.14	A20 站案	37	55,405.54	11,048,278,612
		高鐵桃園車站案	6	26,670.66	10,370,408,788
		A10 站案	6	4,423.97	457,971,216
合計					21,876,658,616
臺中市	04.07	臺中市政府 110 年第 1 次區段徵收配餘地標售案	10	54,622.01	20,589,046,794
高雄市	03.17	高雄大學鄰近地區區段徵收	3	7,750.93	960,328,000
	09.15	土庫段區段徵收	1	96.16	5,769,666
		大坪頂五號道路毗鄰地區區段徵收	2	4,987.86	476,389,000
		高雄大學鄰近地區區段徵收	4	5,120.48	773,342,338
合計					2,210,059,338
苗栗縣	01.21	竹科竹南基地周邊地區特定區區段徵收開發案科技商務區及住宅區土地	3	936.47	40,053,888
彰化縣	05.12	彰化縣高速鐵路彰化車站特定區區段徵收	30	36,251.26	1,054,441,704
南投縣	03.12	南投埔里福興農場區段徵收	6	13,299.68	392,324,897
	05.31	南投埔里福興農場區段徵收	5	8,630.15	270,372,074
	07.28	南投埔里福興農場區段徵收	4	8,483.81	272,061,051
合計					934,758,022
雲林縣	03.12	高速鐵路雲林車站特定區	2	25,147.90	988,888,910
嘉義市	04.27	湖子內區段徵收	2	5,035.50	176,760,000
嘉義縣	06.02	嘉義縣治所在地第一期發展區	2	4,000.00	139,556,000
宜蘭縣	04.15	頭城烏石漁港區段徵收	1	212.10	14,280,000
澎湖縣	03.09	光榮(公五、公六)地區第 3 次區段徵收土地公開標售	3	515.60	36,629,699

貳、 未來預計辦理區段徵收配餘地標售規劃

本府辦理區段徵收配餘地標售係依據土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款規定及臺中市區段徵收土地標租標售及設定地上權辦法辦理，標售前每筆土地皆提報臺中市區段徵收委員會審議通過標售底價後，依決議辦理公開標售。與土地法第 25 條規定須經議會審議同意，並經行政院核准，始得處分或設定負擔或租賃之公有土地不同。

為穩定調節土地供需平衡，視市場機制作滾動式檢討，市府考量各開發區建設發展時序及房地產市場整體情形，並同時兼顧市地重劃與區段徵收財務狀況，未來規劃將逐年分批辦理抵費地及配餘地處分作業，除優先償還舉債減低利息壓力，如有盈餘再挹注市政財源。

臺中市作為臺灣第二大城，市府以宏觀視野來打造這座宜居城市，藉由都市計畫、交通布局、環境改善、社會福利種種政策的推動，並搭配各項市政軟硬體公共建設，以整體規劃有秩序地引導都市發展，落實土地使用管制精神，營造良好的投資環境。透過土地開發方式開闢公共設施，提升生活環境品質，吸引國際企業投資、增加市府稅收，讓市府財政更穩健，開發成果均由全體市民共享，落實保障市民權益。

【目錄】

壹、 前言.....	1
貳、 市有非公用土地處分及出售前置作業及程序.....	1
參、 統計市政府至 110 年 9 月 15 日止標售及預計標售市有地...	4
肆、 結語.....	5

壹、前言

公有土地處分一般是指公有土地出售、交換及放領等所有權移轉之行為。土地法第 25 條規定「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分」。

貳、市有非公用土地處分及出售前置作業及程序

- 一、民眾有使用市有地需求時，應填具承購申請書，市府財政局於完成處分前置作業後，依土地法第 25 條及本市市有財產管理自治條例等相關法規辦理市有非公用土地處分作業；市府各機關評估經管之市有地無保留公用之必要時，亦然。

有關處分前置作業如下：

- (一) 審視申購市有地處分類型為讓售或公開標售。
- (二) 查調擬處分市有地相關資料以確定土地取得權源非屬徵收。
- (三) 得視擬處分市有地現狀辦理分割：因每筆擬處分市有非公用土地包括面積大小、臨路狀況及與毗鄰土地關係等條件不一，與畸零地讓售、承租讓售及公開標售等處分類型不同，因此部分市有地須先按現狀辦理分割。

- 二、市府辦理公有土地處分應依土地法第 25 條規定先提民意機關同意並經行政院核准後始得出售，時程往往超過 1 年。近年來為提升為民服務品質及行政效能，本府財政局配合市政會議及市議會開議時間，原則每 2 個月定期彙整處分清冊等相關資料，提送本府市政會議審議通過，本市議會同意處分，再報請行政院核准。

- 三、本市市有土地處分案報經行政院核准後，續依本市市有房地出售作業要點規定辦理如下事項：

(一) 估價作業

1. 由本府財政局、地政局、地方稅務局、農業局、都發局等機關，組成查估小組實地調查鄰近市場價格等，並召開小組會議逐案討論後擬訂查估價格。有關土地之估價，一律比照國有財產計價方式之規定，參照市價辦理。
2. 送請由財政局局長及副局長、地政局、法制局、建設局、都發局、農業局、主計處、地方稅務局及地政事務所（本府指定之四所地政事務所各派 1 人）共 13 人組成之本市市有財產審議委員會逐案審議。
3. 簽奉市長核定出售價格。

(二) 視讓售或公開標售類型辦理後續作業

1. 畸零地讓售及承租讓售：簽奉核准讓售價格後 10 日內通知承購人，承購人接到繳款通知之次日起 45 日內繳清價款。如果承購人未在規定期限內完成繳款手續，該讓售案即予註銷。
2. 公開標售：一律照現狀辦理標售，本府不負責點交，相關重點事項說明如下：
 - (1) 郵遞投標。
 - (2) 得視標的物金額高低，於開標前 10 至 30 日公告。
 - (3) 投標人應繳納按標售底價 10% 計算之保證金。
 - (4) 因本府標售之不動產一律採現狀標售且不負責點交，為避免爭議，於標售公告內文敘明，有意投標者應於公告期間內逕赴現場勘查清楚，其界址以地政機關地籍圖為主，不以現場圍籬、地形、地貌為界。土地上下如有既成道路、農作物、溝渠、管線、電桿、貨櫃、占建物、受保護樹木等，或其他占用情形者，標售後概

由得標人自行負責處理，並於文字下方加底線，以提醒投標民眾注意（另公告刊登於報紙部分，更以紅色字加底線方式呈現）。

- (5) 開標作業公開、透明。
- (6) 決標後，得標人應於接到繳款通知之次日起 45 日內繳清價款。未在規定期限內完成繳款手續者，視為放棄承購權。財政局通知次一優先次序之承購人按最高標價繳款，辦理承購手續。

3. 後續作業

- (1) 市有土地承購人繳清價款或自備款之日起 5 日內，得檢附繳款收據影本申請同意鑑界，所需費用由承購人負擔。
- (2) 承購人辦理產權移轉登記後，面積如有增減、一概不退補價款。

參、本府財政局 110 年度已標售及預計標售市有地說明

- 一、110 年度截至 9 月 15 日止，未辦理公開標售市有非公用土地。
- 二、110 年度預計辦理公開標售 9 筆市有土地及 1 棟市有建物，面積合計 854.67 平方公尺(約 258.54 坪)，其中 3 筆平均面積 3.95 坪遭占用，經占用人提出申購按現狀標售外，其餘土地面積介於 9.98 坪至 42.65 坪。經辦理公開標售由私人取得後，可有效活化土地利用。

110 年預計出售市有非公用房地情形如下表：

財政局110年預計辦理市有非公用房地公開標售清冊

編號	區	段	小段	地號	登記面積 (㎡)	權利範圍	權利面積 (㎡)	權利面積 (坪)	使用分區	110年土地公告現值		110年 房屋課稅 現值(元)	出售方式	備註
										單價 (元/㎡)	總價(元)			
1	西	三民	六	4-3	33.00	全部	33.00	9.98	第二種住宅區	45,000	1,485,000	-	標售	
2	豐原	市政		77-17	13.31	全部	13.31	4.03	第二種住宅區	41,500	552,365	-	現狀標售	管理機關為 住宅發展工 程處
3	豐原	市政		77-18	20.84	全部	20.84	6.30	第二種住宅區	41,500	864,860	-	現狀標售	
4	豐原	五汴		564	5,417.99	110/10000	59.60	18.03	第一之一種住宅區	36,820	2,194,472	-	標售	1.管理機關 為住宅發展 工程處 2.房地併同 標售
5 (建物)	豐原	五汴		379	167.05	全部	167.05	50.53	第一之一種住宅區	-	-	467,200	標售	
	豐原	五汴		466	6,393.27	109/10000	69.69	21.08	第一之一種住宅區	-	-	-	標售	
6	潭子	甘潭		443-2	5.14	全部	5.14	1.55	第一之二種住宅區	33,200	170,648	-	現狀標售	管理機關為 建設局
7	東勢	六合		57	121.42	全部	121.42	36.73	住宅區	29,400	3,569,748	-	標售	
8	東勢	六合		60	84.62	全部	84.62	25.60	住宅區	29,400	2,487,828	-	標售	
9	清水	糠榔		719-1	141.00	全部	141.00	42.65	第四種住宅區	14,200	2,002,200	-	標售	
10	清水	糠榔		720	139.00	全部	139.00	42.05	第四種住宅區	14,200	1,973,800	-	標售	
合計9筆土地、1棟建物							854.67	258.54			15,300,921	467,200		

肆、結語

本府不會任意處分市有土地，本於公地公用原則，優先提供各項公共建設使用，並保留大面積市有非公用土地，以供市政未來發展的使用。本府標售市有非公用土地，多為因應民眾使用需求，處分程序皆依土地法第 25 條及本市市有財產管理自治條例等相關規定確實辦理，並經行政院核准後，始辦理出售，作業流程嚴謹。

本府辦理市有非公用土地標售，以帶動地方發展、改善環境品質為考量，標脫後由民間整合利用、活化土地資源、改善市容景觀，提升在地居民生活品質。以上簡要報告，請指正。

最後敬祝

各位議員女士、先生身體健康、萬事如意。