



臺中市政府財政局

www.finance.taichung.gov.tw

# 臺中縣市合併後之辦公廳舍 分配利用及財政狀況

報告機關：臺中市政府財政

報告人：施德明副局長

中華民國102年10月17日

# 報告大綱

## ■ 臺中縣市合併後之辦公廳舍分配利用

- 壹、改制後辦公廳舍概況
- 貳、辦公廳舍配置之檢討
- 參、閒置廳舍之清理及分配使用
- 肆、強化辦公廳舍統籌調配運用及有效利用
- 伍、小結

## ■ 臺中縣市合併後之財政狀況

- 陸、臺中市的財政困境與挑戰
- 柒、多元開源，歲入成長率>歲出成長率
- 捌、臺中市負債五都最低
- 玖、財政規劃及未來持續努力方向
- 拾、結語

# 壹、改制後辦公廳舍概況

■ 本府各一級局、處及委員會主要辦公處所以三大辦公廳舍為主：

- 臺灣大道市政大樓：為府本部及本府秘書處等14個機關辦公地點。
- 陽明市政大樓：為本府教育局等18個機關(單位)辦公地點。
- 原臺中州廳：為市定古蹟，現況暫由都市發展局與環境保護局作為辦公廳舍使用，將視都市更新辦理情形另覓地點遷移。
- 原臺中縣議會：分配予本府交通局、都市發展局及原住民事務委員會使用。

■ 各一線為民服務機關：原地辦公。

## 貳、辦公廳舍配置之檢討(一)

- 針對原臺中縣、市府外機關(如地方稅務局、警察局、衛生局、消防局)於改制後就原有廳舍(含原臺中縣、市)規劃利用情形進行調查，並實地勘查使用現況，以評估其廳舍是否合理使用，如屬閒置或低度利用則重新分配其他機關使用。

## 貳、辦公廳舍配置之檢討(二)

### ■ 調查原臺中縣各鄉(鎮、市)民代表會廳舍：

- 改制前臺中縣21鄉(鎮、市)，改制後改設為區，不具地方自治團體公法人地位，為本府派出機關，鄉(鎮、市)民代表會改制日後屆滿廢止。
- 清查並派員實地勘查原代表會廳舍。

## 貳、辦公廳舍配置之檢討(三)

### ■ 全面清查辦公廳舍使用情形

- 推動市有建物清查及清理，掌握市有建物概況及管理利用情形。
- 列管清查發現之閒置或低度利用建物，督促各管理機關活化利用，並納入閒置建物統籌調配範疇。
- 統一控管市有建物需求，並配合列管閒置及低度利用建物之統籌調配運用。

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(一)

## ■ 增訂處理法令辦理清查清理及分配使用

- 針對市有建物之清查、清理範圍、閒置及低度利用清理標的、清理方式及監督控管，訂定「臺中市市有建物清查及清理作業要點」。
- 針對公用房地需求之提報與分配使用，訂定「臺中市政府所屬各機關學校提報公用房地需求作業要點」。

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(二)

## ■ 建物之清查及清理政策





# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(三)

## ■按季調查閒置廳舍清理情形並召開專案會議 檢討

- 針對清查結果有閒置或低度利用之建物，均督請建物管理機關擬定相關活化計畫有效合理利用或調配予本府各需求機關、學校使用，並按季調查閒置及低度利用廳舍清理情形。

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(三)

- 由秘書長擔任召集人，邀集都市發展局、地政局、法制局、主計處、文化局、教育局、秘書處、研究發展考核委員會及本局等機關首長，按季召開「臺中市市有閒置及低度利用建物活化及調配專案會議」，會中逐案檢討各閒置及低度利用建物活化執行情形、處理進度並分配使用。
- 透過健全之制度規章及督導機制推動閒置廳舍之清理及分配使用。

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(四)

## ■ 閒置建物之清查及處理機制

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 閒置建物<br>之需求提<br>報及分配<br>使用 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 定期清查列管並整理成冊。</li><li>2. 定期提供各機關學校評估使用。</li><li>3. 依「臺中市政府所屬各機關學校提報公用房地需求作業要點」規定提報需求及分配使用。</li></ol> |
| 閒置建物<br>之活化利<br>用          | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 輔導管理機關依建物計畫用途使用。</li><li>2. 倘無開發經營或使用計畫者，則輔導管理機關循標租或短期出租方式加強利用。</li></ol>                           |
| 閒置且危<br>險建物之<br>處理         | 輔導管理機關循報廢拆除程序儘速辦理拆除。   |

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(五)

## ■ 閒置建物之清理及分配成果

- 本局於100年起辦理各機關閒置建物按季調查及配置，於100年及101年分別成功媒合38個及7個機關需求調配，目前建物調配完成率達92%，且有效節省45項廳舍興建經費及租金支出，依各建物需求機關所提原需求面積總計約為22,950平方公尺（6,942坪），粗估節省約10億元廳舍興建經費。

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(六)

## 原臺中縣各鄉鎮市民代表會廳舍分配情形

| 代表會名稱 | 獲配使用機關      | 用途                     |
|-------|-------------|------------------------|
| 豐原代表會 | 豐原區戶政事務所    | 以作為獲配機關辦公廳舍為主，部分放置檔案使用 |
| 大甲代表會 | 大甲區戶政事務所    |                        |
| 新社代表會 | 新社區戶政事務所    |                        |
| 沙鹿代表會 | 本府地方稅務局沙鹿分局 |                        |
| 潭子代表會 | 潭子托兒所       |                        |
| 外埔代表會 | 經濟發展局       |                        |
| 烏日代表會 | 警察局烏日分局     |                        |
| 龍井代表會 | 都市發展局、龍井區公所 |                        |

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(六)

## ■ 原臺中縣各鄉鎮市民代表會廳舍分配情形

| 代表會名稱 | 獲配使用機關 | 用途  |
|-------|--------|---|
| 清水代表會 | 清水區公所  | 由各獲配區公所<br>配合業務所需設<br>置里長聯合服務<br>中心、調解室或<br>災害應變中心等<br>使用 |
| 東勢代表會 | 東勢區公所  |   |
| 神岡代表會 | 神岡區公所  |   |
| 大雅代表會 | 大雅區公所  |   |
| 大安代表會 | 大安區公所  |   |
| 大肚代表會 | 大肚區公所  |   |
| 和平代表會 | 和平區公所  |   |
| 大里代表會 | 大里區公所  |   |
| 霧峰代表會 | 霧峰區公所  |   |
| 太平代表會 | 太平區公所  |   |
| 梧棲代表會 | 梧棲區公所  |   |
| 后里代表會 | 后里區公所  |   |
| 石岡代表會 | 石岡區公所  |   |

# 參、閒置廳舍之清理及分配使用(七)

## ■ 閒置建物之清理及分配成果

原豐原市代表會廳舍調配予  
豐原戶政事務所使用

原沙鹿鎮代表會廳舍調配予  
地方稅務局沙鹿分局使用



# 肆、強化辦公廳舍統籌調配運用及有效利用(一)

## ■ 健全市有建物產籍資訊：

- 建置網路版市有財產管理系統。
- 定期更新市有建物資料庫。
- 透過財產檢核及教育訓練之舉辦，輔導管理機關健全市有公用財產管理業務。



# 肆、強化辦公廳舍統籌調配運用及有效利用(二)

- 針對閒置及低度利用情形之建物造冊列管，定期更新資料，並督促管理機關依規辦理清理作業。
- 按季召開專案會議辦理閒置建物分配需求機關使用之核定作業及管理機關辦理清理之檢討及進度控管作業。

# 肆、強化辦公廳舍統籌調配運用及有效利用(三)

## ■ 閒置建物清理及重新分配使用之效益

- 避免社會大眾對政府機關有浪費資源之負面觀感。
- 透過閒置建物之分配使用，可解決各機關建物使用需求，並節省廳舍興建或承租民間房地等市庫支出。
- 透過閒置或低度利用建物之活化推動，可減低資產僵化情事、提昇財產使用效能，並帶動周邊地方發展。

# 肆、強化辦公廳舍統籌調配運用及有效利用(四)

## ■辦公廳舍改造再利用：

- 原臺中州廳為改制前臺中市政府辦公廳舍，係市定古蹟，原臺中州廳及其附屬建築群，目前本府都市發展局規劃以辦理都市更新的方式取得土地後，再以設定地上權招商之方式推動改造再利用。
- 未來基地依發展條件擬劃分為三種機能，包括古蹟活化區、複合商業區與社區再生區。其中，複合商業區於都市更新完成後將以設定地上權方式進行招商開發。

## 伍、小結

為使辦公廳舍充分利用，除了充分掌握市有建物概況及管理利用情形，未來將持續檢討所屬機關學校經管房地之經營管理及運用效益，並確實掌握市有房地之供給及需求，俾使市有房地達最有效之分配及使用，以提高利用效能並強化市有資產運用效益，達成公產永續經營之目標。

# 陸、臺中市的財政困境與挑戰（一）

■ 99年12月25日臺中縣、市合併升格為直轄市，百業待興，各項建設亟待財源挹注，但原應於五都成立即同步修正的「公共債務法」遲至102年6月27日始修正通過，另「財政收支劃分法」迄今仍未完成修法，以致於本市升格2年餘，獲配財源及可舉債額度仍然停留在省轄市的規模，且中央計畫型補助款比率依直轄市標準降低，負擔相對沉重，導致臺中市在財政及經濟發展上，面臨空前的困境及挑戰。

## 陸、臺中市的財政困境與挑戰（二）

■縣市合併初期，受中央法規遲未修正影響，本市財政嚴峻，惟地方建設卻不能停滯不前，本府除積極建請中央健全財政制度外，亦加強開源節流，多元籌措財源，期能在穩健的財政基礎上，積極建設大臺中。

# 柒、多元開源，歲入成長率>歲出成長率(一)

■ 財政為庶政之母，因我國國民租稅負擔率偏低，再加上近幾年經濟蕭條，歲入無法大幅成長，惟為利地方建設，本市仍積極開源，各項歲入含稅課、規費、罰鍰、財產、捐獻及其他收入等均能逐年成長，支援市政建設。

# 柒、多元開源，歲入成長率>歲出成長率(二)

■ 本市100年度總預算歲入數906億元，較99年度原臺中縣、市及21鄉鎮市歲入合計數806億元，增加100億元，成長率為12%；歲出預算數1,029億元，較99年度原臺中縣、市及21鄉鎮市歲出合計數921億元，增加108億元，成長率為11%。



# 柒、多元開源，歲入成長率>歲出成長率(三)

■ 本市101年度總預算歲入數984億元，較100年度總預算歲入數906億元，增加78億元，成長率為8%；101年度歲出預算數1,069億元，較100年度歲出預算數1,029億元，增加40億元，成長率為4%。

■ 本市102年度總預算歲入數1,024億元，較101年度總預算歲入數984億元，增加40億元，成長率為4%；102年度歲出預算數1,076億元，較101年度1,069億元，增加7億元，成長率為0.6%。

# 臺中市歷年預算編列情形表

單位:億元

| 項目<br>年度 | 歲入    | 歲入成<br>長率 | 歲出    | 歲出成<br>長率 |
|----------|-------|-----------|-------|-----------|
| 99年度     | 806   | -         | 921   | -         |
| 100年度    | 906   | 12%       | 1,029 | 11%       |
| 101年度    | 984   | 8%        | 1,069 | 4%        |
| 102年度    | 1,024 | 4%        | 1,076 | 0.6%      |

# 捌、臺中市負債五都最低(一)

- 99年12月25日縣市合併升格，大臺中直轄市概括承受原臺中市負債107億元及原臺中縣(含鄉鎮市)負債510億元，合計共617億元。99年度決算實質總負債為628億元。
- 101年度決算實質總負債(含隱藏性負債)為576億元，相較於臺北市2,162億元、新北市922億元、臺南市861億元及高雄市2,872億元，**五都最低**。

# 101年度五都實質總負債數額概況表

單位：億元

| 債務項目    |                       | 臺北市   | 新北市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市   |
|---------|-----------------------|-------|-----|-----|-----|-------|
| 公共債務    | 一年以上累計債務未償餘額實際數       | 1,642 | 410 | 338 | 452 | 2,091 |
|         | 未滿一年債務未償餘額            | -     | 333 | 213 | 244 | 151   |
|         | 小計                    | 1,642 | 743 | 551 | 696 | 2,242 |
| 潛藏負債    | 調借款                   | 51    | -   | 1   | 121 | 54    |
|         | 積欠銀行代墊公務人員退休金優惠存款差額利息 | 30    | 79  | 19  | 43  | 97    |
|         | 應付私立學校教職員退撫費          | -     | -   | -   | -   | 6     |
|         | 積欠中央勞保費、健保費           | 265   | 84  | -   | -   | 452   |
|         | 補助款                   |       |     |     |     |       |
|         | 其他                    | 174   | 16  | 5   | 1   | 21    |
|         | 小計                    | 520   | 179 | 25  | 165 | 630   |
| 實質總負債合計 |                       | 2,162 | 922 | 576 | 861 | 2,872 |

## 捌、臺中市負債五都最低(二)

■截至102年度8月底止臺中市公共債務為499億元，低於臺北市1,631億元、新北市868億元、臺南市626億元、高雄市2,299億元；另本市平均每人負債金額1.9萬元亦低於臺北市6.1萬元、新北市2.2萬元、臺南市3.3萬元、高雄市8.3萬元，**亦為五都最低**。

# 五都公共債務比較表

102年8月底

單位：新臺幣

| 項目                      | 臺北市       | 新北市       | 臺中市       | 臺南市       | 高雄市       |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1年以上債務未償餘額(A)           | 1,631     | 423       | 320       | 447       | 2,083     |
| 未滿1年債務未償餘額(B)           | 0         | 445       | 180       | 179       | 216       |
| 累計債務未償餘額合計(A+B)<br>(億元) | 1,631     | 868       | 499       | 626       | 2,299     |
| 人口數(人)                  | 2,682,372 | 3,947,608 | 2,695,353 | 1,882,620 | 2,779,416 |
| 平均每人負擔債務金額(元)           | 60,804    | 21,988    | 18,513    | 33,252    | 82,715    |

資料來源：財政部及內政部網站

# 玖、財政規劃及未來持續努力方向

## (一)

### ■ 建請中央儘速修正「財政收支劃分法」

- 目前行政院財劃法修正案版本，係依97年6月4日各地方政府初步共識擬定，惟該共識版當初是以北、高兩直轄市、原臺北縣準直轄市及22縣市為規劃設計，現中央將原規劃之三都增加為五都及桃園準直轄市，補助地方財源由963億元增加為982億元，僅增加19億元，顯然偏低。
- 直轄市較縣（市）歲出規模、經費負擔龐大且一般性補助款、計畫型補助相對減少許多，僅增加19億元顯然不敷五都之需求，應將餅再做大，本府建議中央將原擬釋出所得稅6%調高為10%，擴大釋出280億元財源，依公平原則補助地方。

# 玖、財政規劃及未來持續努力方向

## (二)

■ 公債法已修正通過，並自103年1月1日施行，修法後本市約增加600億元舉債空間，每年可舉債額度約185億元，有利於本市未來各項重大建設之推行，惟為穩健本市財政基礎，將依下列兩個原則審慎運用：

- 民眾迫切需要的建設，如防洪治水工程、都會區大眾捷運系統建置、快捷巴士BRT興建、老舊校舍改建等。
- 投入後能回收，建設下去會賺錢的工程。



# 玖、財政規劃及未來持續努力方向 (三)

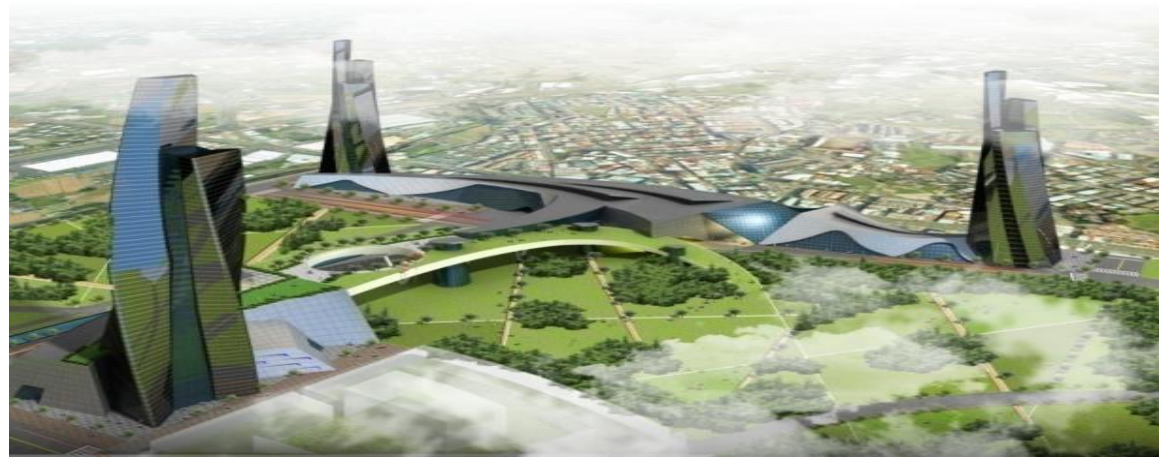
- 賡續推動「臺中市政府開源節流方案」，請各機關研訂各項開源節流計畫，並追蹤各機關執行情形，以達開源節流之效。
- 已訂定「臺中市政府各機關爭取及執行中央相關部會補助款業務績效考核要點」，激勵本府各機關向中央爭取補助款。



# 玖、財政規劃及未來持續努力方向 (四)

## ■ 辦理「市地重劃」及「區段徵收」

- 原臺中市開源最成功的是「市地重劃」及「區段徵收」開發，不但能增加財政收入、節省建設經費及取得公共設施用地外，尚可帶動地方繁榮發展。如本市已辦理之七期市地重劃，貸款46億元，創造盈餘約300餘億元、廊子區段徵收結算盈餘約100億元、太平新光區段徵收預估盈餘約60億元。



- 另目前本府刻正辦理之**水湳區段徵收開發案**，預估**盈餘約600億元**，嗣後本府將依循此成功模式積極努力開發，如大里、太平、烏日、大雅、潭子等區均可積極辦理重劃或區段徵收，以帶動地方繁榮發展，進而增加市府財政收入。

# 玖、財政規劃及未來持續努力方向 (五)

■ 為提高土地利用價值，針對本市轄內國防部所轄營區閒置之軍事用地或眷改土地，如屬國有土地部分，積極向中央辦理撥用取得或研擬合作開發；至市有土地部分，則請軍方撤銷撥用返還土地，以研擬開發或處分，增加市庫收入，擴展經建財源。

■ 透過市有財產開發基金之運作，適度投資具開發價值之公、私有房地，並以設定地上權、促參、合作開發及都市計畫變更等多元開發方式活化資產價值，永續經營市有財產。

# 玖、財政規劃及未來持續努力方向

## (六)

■ 政府資源有限，為使本市各項重大建設得以順利推展，本府將加強推動促參業務，除增加民眾就業機會，並可創造市產土地租金與權利金收入，締造政府、企業與民眾共利、共榮「三贏」的局面。

■ 積極清查市有房地使用現況，掌握最新產籍資料，對於被佔用的公地，依法排除占用收回、適時辦理處分或開發，以增加市庫收入，提升土地利用價值，並帶動地方繁榮發展。

# 玖、財政規劃及未來持續努力方向 (七)

- 本市大甲溪、大安溪河川砂石資源豐富，可積極標售，除可增加財政收入，並可疏濬降低災害發生。
- 加強各項稅課收入稽徵，積極清欠，防止逃、漏，增裕庫收及重行評定房屋標準價格，切實辦理地價調查，合理調整土地公告現值、公告地價，以增加房屋稅、土地稅收入，並符租稅公平原則。
- 請各機關應本使用者、受益者、污染者付費原則徵收規費，並依規費法規定適時檢討成本調整費額，以增加市庫收入。

## 拾、結語

為籌措市政建設所需財源，本局將秉持「以財政支援建設，以建設培養財政」的施政理念，推動民間參與公共建設，創新財務管理策略，積極多元籌措自治財源，開發建設臺中市為「世界的大臺中」。



臺中市政府財政局

[www.finance.taichung.gov.tw](http://www.finance.taichung.gov.tw)

# 報告完畢

# 恭請指導