



臺中市政府102年度2月份 市政會議專案報告

市有公產管理與 資產效益之提升

報告機關：臺中市政府財政局

報告人：李錦娥

中華民國102年2月4日

報告大綱

- 壹、前言
- 貳、臺中市有資產概況
- 參、公有房地管理重要措施
- 肆、資產效益之提升
- 伍、公產管理成果
- 陸、未來展望
- 柒、結語

壹、前言

胡市長許給臺中市的願景

文化

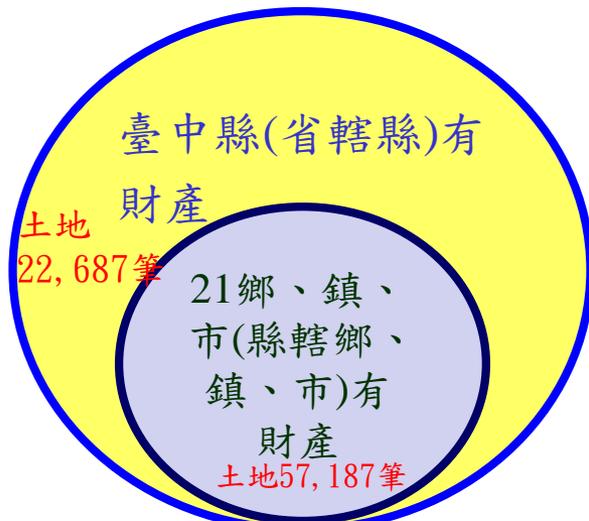
經濟

國際城

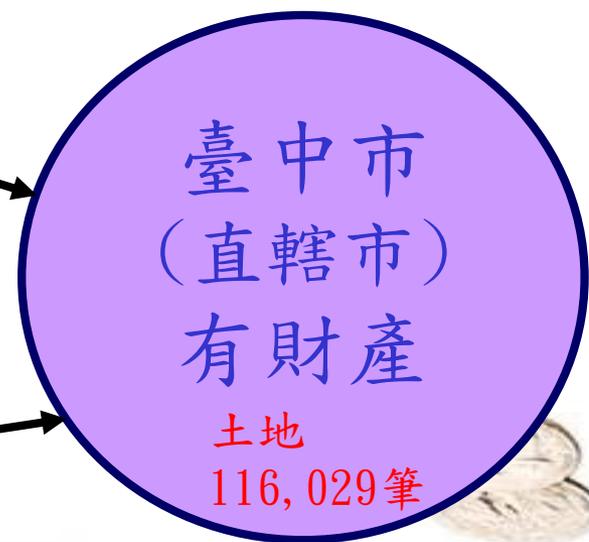
有土斯有財
加強公產管理
提升資產效益

貳、臺中市資產概況

改制前



改制後



貳、臺中市資產概況

- 一、市有財產計有土地、土地改良物、房屋建築及設備、動產（包括機械設備、交通及運輸設備、雜項設備）、有價證券及權利等財產，依用途別區分為公用（即公務用及公共用）及非公用。

貳、臺中市資產概況

二、本市100年度決算審定數，財產總值倘土地以公告地價核算約3,699億元，倘土地以公告現值核計，則概算財產總值1兆3,966億元。

(一)其中公用土地計106,699筆，面積6,399公頃，公告地價總值為2,457.24億元，公告現值總值為1兆3,319.70億元。

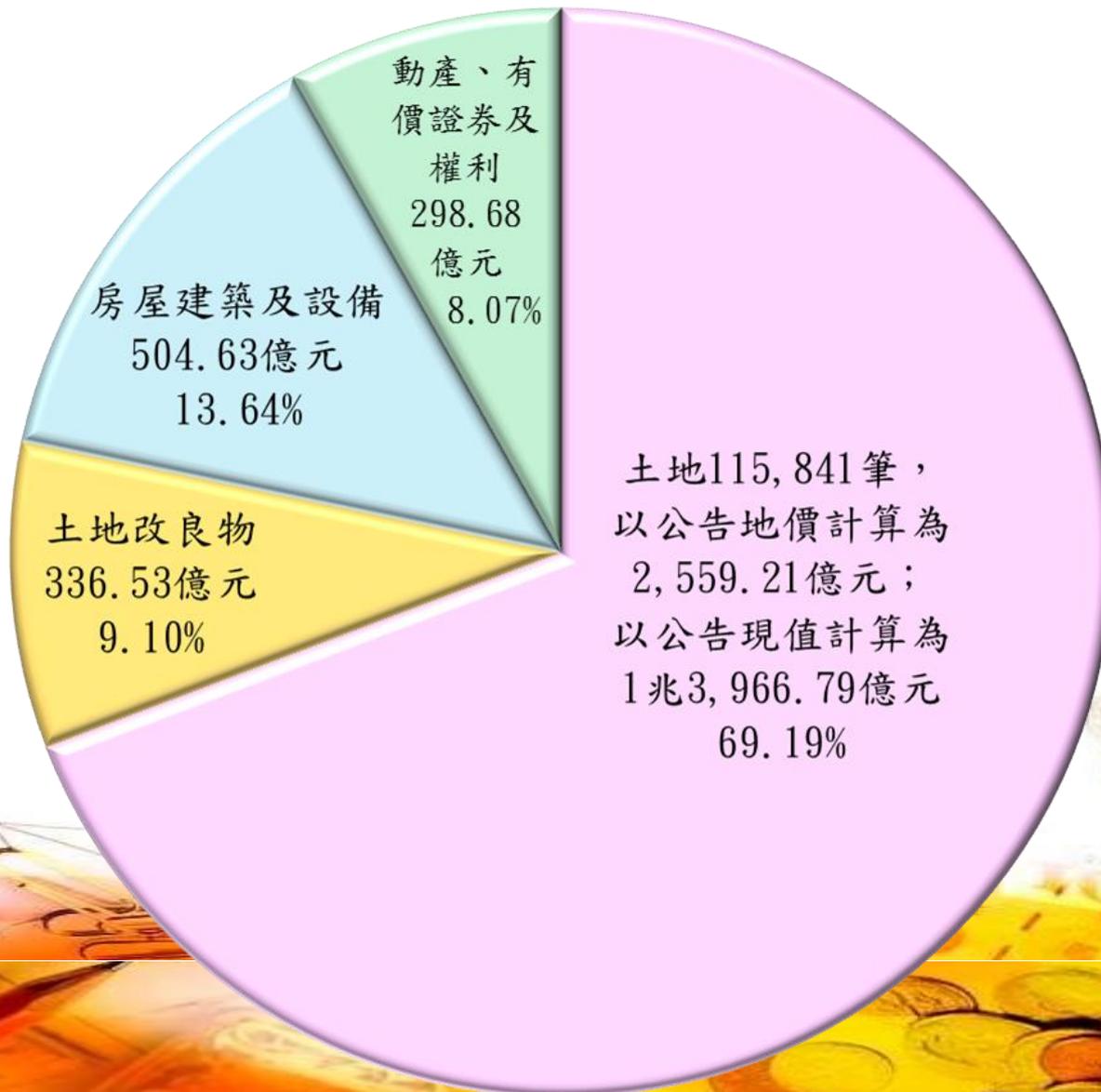
貳、臺中市資產概況

(二)非公用土地計9,142筆，面積1,839.02公頃，公告地價總值為101.96億元，公告現值總值為647.09億元。

(三)餘土地改良物、房屋建築設備及動產等總值1,139.84億元。



貳、臺中市資產概況



參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(一) 各機關經管公有土地情形

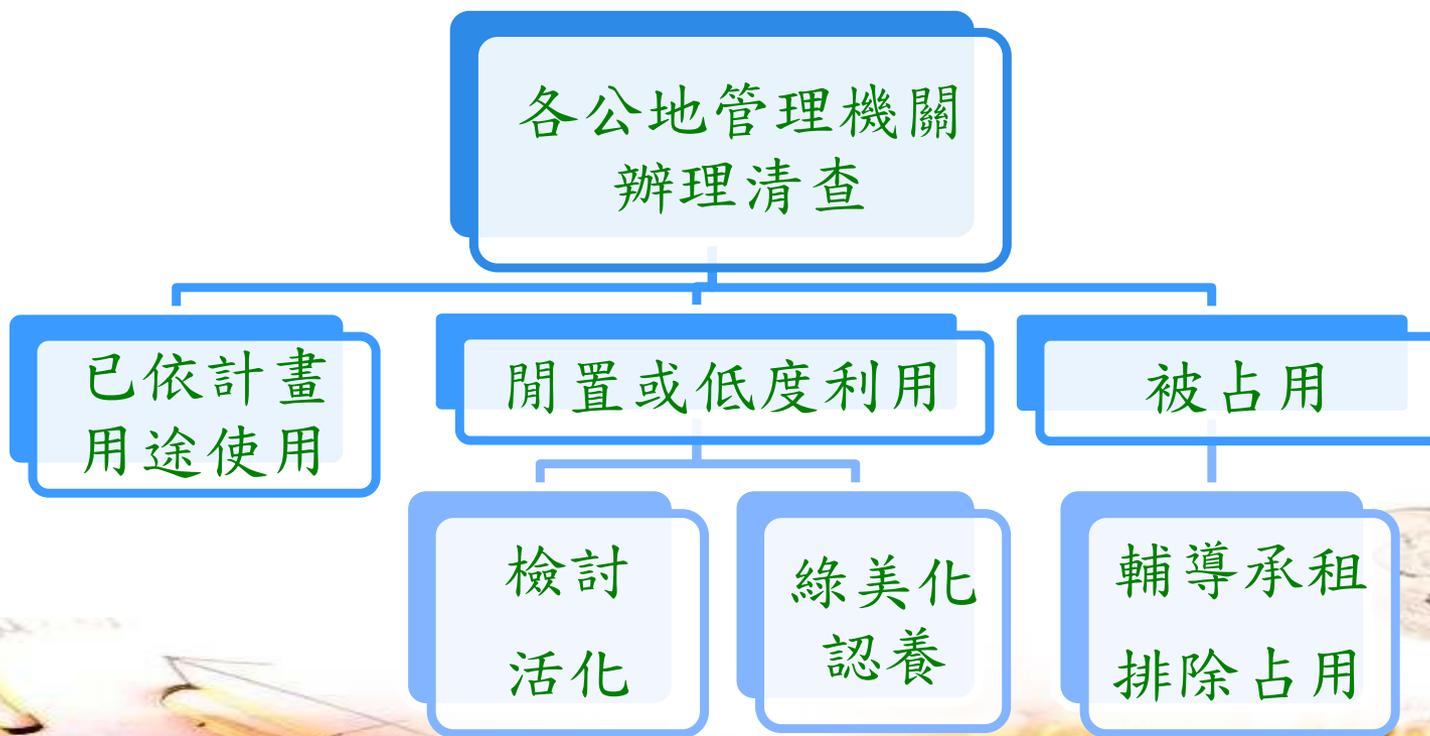
面積單位：平方公尺

項目		市有	國有	其他公有	合計
公用	筆數	106,699	27,490	152	134,341
	面積	63,988,556	15,027,798	60,103	79,076,457
非公用	筆數	9,142			9,142
	面積	18,390,236			18,390,236
合計	筆數	115,841	27,490	152	143,483
	面積	82,378,792	15,027,798	60,103	97,466,693

參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(二) 各機關經管公有土地之清查及清理政策



參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(三) 各機關經管公有土地之環境衛生維護

- 為維護公有土地環境衛生，提供清查成果予本府環境保護局所屬清潔隊列管，本局亦配合抽查市有土地管理情形，如有雜草叢生情形，限期管理機關清理完竣。

參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(四) 各機關經管被占用公有房地處理成果

- 為有效協助各機關經管被占用公有房地加速排除占用，按季召開專案處理會議，請黃祕書長擔任召集人，召集相關機關逐案檢討列管執行，自100年5月31日召開第一次專案會議，迄今已召開6次，101年期初被占用房地列管數為1,087筆（戶），截至101年期末被占用房地數已減為967筆（戶），已排除占用120筆（戶），詳細情形如下表：

面積單位：平方公尺

項目		101年		
		期初	期末	減少比率
土地	筆(棟)數	1,067	958	10.22%
	面積	666,894.74	340,325.10	48.97%
	帳列價值(元)	506,325,366	347,716,477	31.33%
房屋	筆(棟)數	20	9	55.00%
	面積	1,093.67	782.77	28.43%
	帳列價值(元)	1,216,953	679,102	44.20%

參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(五) 非公用土地清查管理作業

- 本局為便利管理，積極主動清查經營市有非公用土地，如發現有占用情事立即查調、依法處理占用排除或輔導承租等，以維市產權益，並符社會公義。縣市合併後清查已逾400筆，針對現況遭占用市有土地，依民法不當得利及「臺中市市有房地租金率基準」等規定，以當年度土地申報地價總額年息5%計收5年使用補償金，追收土地使用補償金逾1,300萬餘元。

參、公有房地管理重要措施

一、推動公有土地之清查及清理

(六) 辦理土地合併作業

- 為減輕本府各機關土地管理負擔，本局積極推動土地合併作業，以簡化土地產籍資料之管理，並提升土地清查效能，自縣市合併迄今已完成2,401筆土地合併，合併後土地筆數為289筆，減少土地筆數計2,112筆。

參、公有房地管理重要措施

二、辦理建物之清查及閒置建物統籌調配

(一) 建物清查及清理政策



參、公有房地管理重要措施

二、辦理建物之清查及閒置建物統籌調配

(二) 建物清查成果及閒置建物調配情形

- 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、公有房地管理重要措施

二、辦理建物之清查及閒置建物統籌調配

(二) 建物清查成果及閒置建物調配情形



參、公有房地管理重要措施

二、辦理建物之清查及閒置建物統籌調配

(二) 建物清查成果及閒置建物調配情形

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



參、公有房地管理重要措施

三、辦理財產檢核

- 為提升公產管理效能，本局按計畫逐年完成本府所屬四百餘機關學校之財產檢核，每年度分2梯次進行，並會同主計處、政風處、教育局等相關單位辦理，自縣市合併迄今已完成240個機關學校之財產檢核作業，有效促請受檢機關學校強化財產使用效能。

肆、資產效益之提升

一、處分市有土地挹注市庫收入

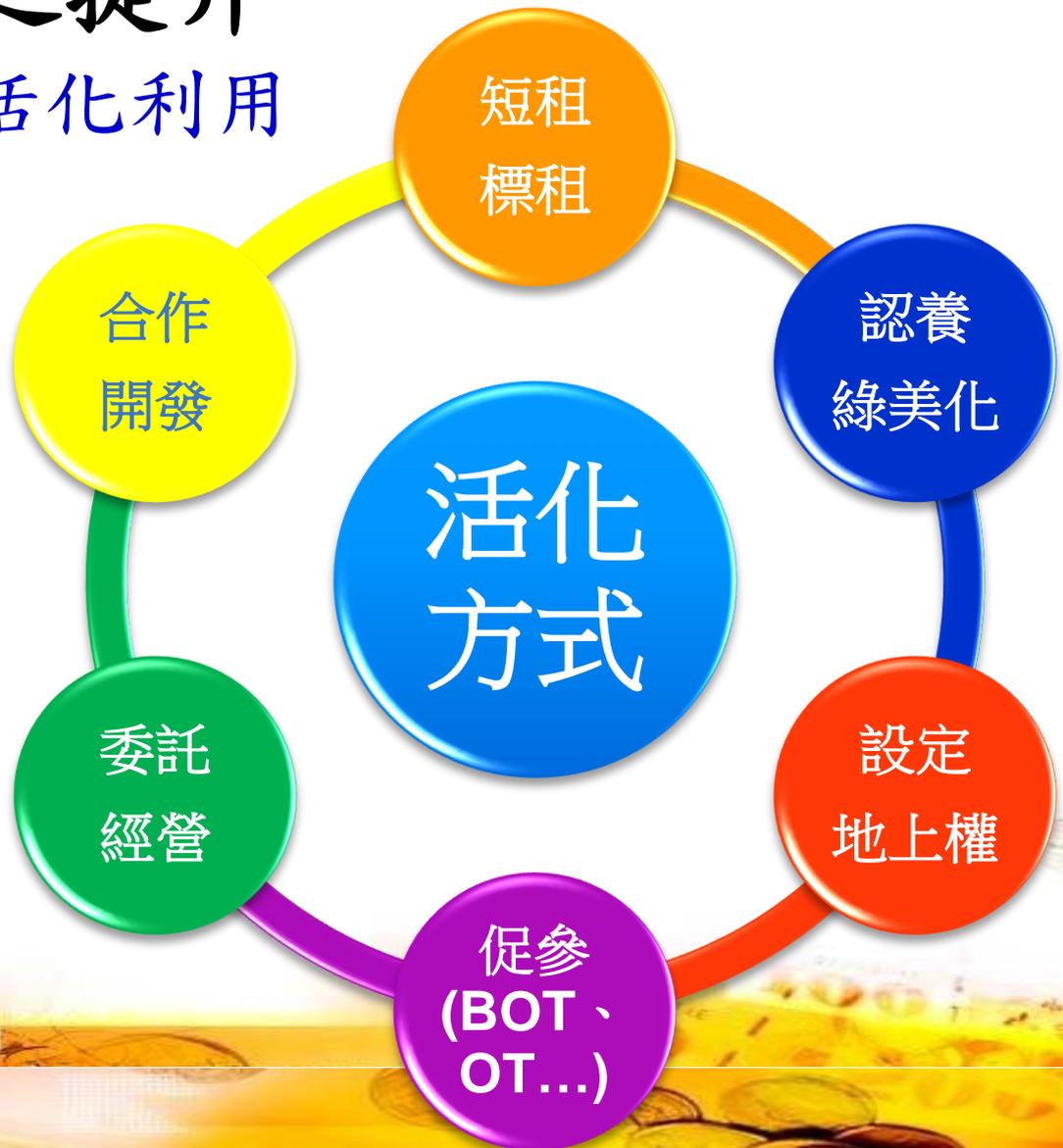
- 自縣市合併改制直轄市迄今，經報請本市議會同意，已處分市有土地300筆(面積約5.2公頃)，挹注市庫收入**19億元**。

年度	筆數	面積 (平方公尺)	金額
100	178	25,917.10	8億9,810萬元
101	122	26,499.21	10億1,558萬元
合計	300	52,366.31	19億1,368萬元

肆、資產效益之提升

二、加強公產開發活化利用

- ▶ 受限於行政院之規定，500坪以上公有土地不得處分及本市議會附帶決議200坪以上市有土地應儘量活化開發，未來本市市有房地活化策略為賣小留大、長開短租，相關活用運用方式如右圖所示。



肆、資產效益之提升

三、積極推動促參業務

- 為加強推動促參業務，本府於100年成立「臺中市政府促進民間參與公共建設推動委員會」，由蕭副市長擔任召集人，召集都市發展局、經濟發展局、建設局、交通局、財政局……等單位及外聘專家學者，每三個月召開一次委員會加強推動，並於委員會下設訪視小組，由黃祕書長擔任召集人，定期訪視各促參案件在先期作業或履約管理之辦理情形。

肆、資產效益之提升

三、積極推動促參業務

- ▶ 截至101年底，本府列管各機關辦理促參案件，已完成簽約者計有本府經濟發展局主辦臺中市「市81」公有市場用地興建移轉案等14件，評估可行尚未完成招商、甄審及簽約作業之案件計有本府觀光旅遊局主辦臺中市假日廣場服務中心營運移轉案等14件，評估中案件計有本府教育局主辦臺中市巨蛋體育場興建計畫等22件。

肆、資產效益之提升

四、本市推動促參成功案例

(一)本市南屯區「市113」用地BOT案

- 好市多股份有限公司於本市八期重劃區之「市113」公有市場用地開設複合商場，屬重大商業設施BOT(興建—營運—移轉)投資案(簽約日期：95年8月16日)。
- 民間投資額度：8.95億元。
 - * 權利金：開發權利金3億2仟萬元。
 - * 土地租金：每年繳交土地租金約754萬元。



肆、資產效益之提升

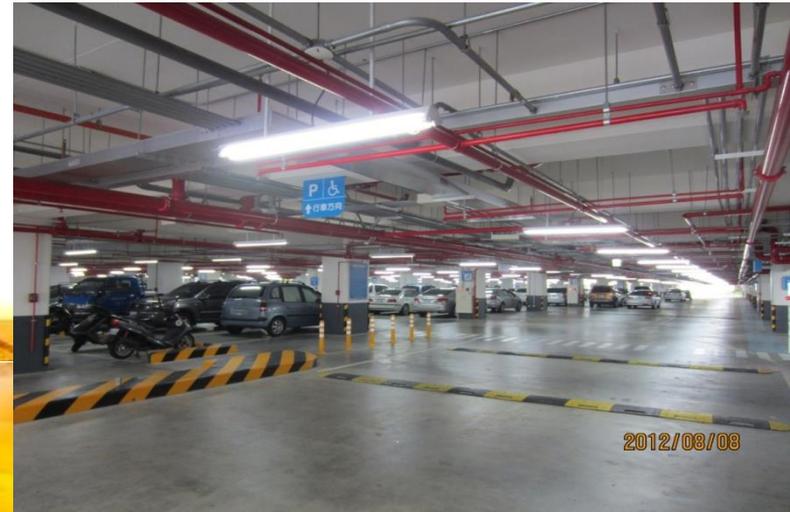
四、本市推動促參成功案例

(二)本市南屯區「廣兼停101」用地BOT案

- 台灣迪卡農有限公司於本市八期重劃區之「廣兼停」公有用地依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開設複合商場，屬交通建設(停車場)BOT(興建—營運—移轉)投資案(簽約日期：99年12月22日)。
- 民間投資額度：5.05億元。

*固定權利金每年460萬，營運權利金以停車場停車費年總收入的3%計算。

*土地租金依設定地上權契約規定辦理，100年度991,555元。101年度3,470,442元。



肆、資產效益之提升

四、本市推動促參成功案例

(三)本市西屯區「停3-1」立體停車場 BOT 案

- 玖芳資產管理股份有限公司於本市十二期重劃區停3-1用地(位於臺中市福星北路近福星路口)，興建一座地下二層地上八層停車場，且其停車位數至少390席以上，屬交通建設(停車場)BOT(興建—營運—移轉)投資案(簽約日期100年6月22日)。
- 民間投資額度：3.2億元。
 - * 權利金：固定權利金每年140萬元
營運權利金每年營業收入2.28%。
 - * 土地租金：101年度計收14萬3,246元。

肆、資產效益之提升

四、本市推動促參成功案例

(四)本市南屯區「市81」市場用地 BOT 案

- 國泰人壽保險股份有限公司於本市南屯區基地面積達20,117平方公尺之「市81」市場用地，預定興建地下2層、地上4層之結合現代化零售市場、複合量販商場之現代化建物，由IKEA承租以專業之家具及居家用品大型量販商場呈現，屬重大商業設施BOT(興建—營運—移轉)投資案(簽約日期：101年5月23日)。
- 民間投資額度：18.6億元。
 - * 權利金：開發權利金4.2億元。
 - * 土地租金：每年繳交土地租金約884萬元。

伍、公產管理成果(縣市合併迄今)

產籍與地籍資料比對正確

完成度99.9%

非公用土地處分收益

19億元

閒置建物依各機關需求調配

完成度92%

非公用土地出租收益

9,148萬元

促參民間投注資金

22億餘元

辦理財產檢核 提升公產管理效能

240個機關學校

辦理土地合併 減輕管理負擔

2,401→289筆

伍、公產管理成果

- 推動網路化財產管理作業模式供各機關使用，經參加行政院人事行政總處100年度各機關建立參與及建議制度績優建議案，榮獲創新經濟與科技發展類組榮譽獎。
- 公產管理業務100年度獲財政部頒發地方政府財政業務輔導方案考評績優獎——「全國第三名」。



陸、未來展望

積極清查市有房地，掌握產籍資料；被占用公地，依法排除占用收回、適時處分或開發，提升土地價值、增益市庫收入，並帶動地方發展。

本市轄內國防部營區閒置之軍事或眷改用地，屬國有土地，向中央辦理撥用或研擬合作開發；市有土地，則請軍方撤銷撥用返還，研擬開發或處分，以擴展經建財源。

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

自償率較高之公共建設計畫，依促參法積極獎勵民間參與公共建設，減少市庫支出及增加地方建設，有效締造政府、企業與民眾「三贏」共利、共榮。

柒、結語

市有公產之管理，敬請各機關單位指導、支持、配合及協助，使資產效益提升最大化，以利財源籌措，支援市政建設。



臺中市政府財政局

www.finance.taichung.gov.tw

報告完畢
恭請指導