

交通作業基金之鐵道發展基金、臺鐵局撥入資產及債務管理基金 114 年度預算評估報告

三、以高鐵各站區開發淨收益為高鐵永續計畫及高鐵聯外道路改善計畫之自償財源，惟部分高鐵站未全數開發或尚無具體開發成果，允宜積極推動招商運用，俾增裕計畫財源

鐵道局辦理高鐵永續經營投資計畫（以下簡稱高鐵永續計畫）及高速鐵路站區聯外道路系統改善計畫（以下簡稱高鐵聯外道路改善計畫），並以高鐵各站之開發淨收益為自償財源，為此，鐵道基金 114 年度高鐵永續計畫編列「業務收入-租金及權利金收入」2 億 9,798 萬 7 千元、「業務成本與費用-出租資產成本」4,868 萬 2 千元¹；高鐵聯外道路改善計畫編列「業務收入-租金及權利金收入」1 億 91 萬 2 千元、「業務成本與費用-出租資產成本」794 萬 8 千元²。經查：

（一）以高鐵各站之開發收益為高鐵永續計畫及高鐵聯外道路改善計畫之自償財源

1. 以高鐵五站(桃園、新竹、臺中、嘉義及臺南)淨收益為高鐵永續經營投資計畫自償財源：該計畫於 104 年 7 月經行政院核定，依規劃由鐵道(原高鐵)基金參與高鐵公司之增資，自償收入主要為高鐵公司每年分配股利及其返還高鐵車站特定區桃園、新竹、臺中、嘉義及臺南等五站站區事業發展用地之未來開發所得效益逐年挹注，再依興建營運合約於特許期結束支付台灣高鐵公司有償移轉價金。

¹ 「業務收入-租金及權利金收入」2 億 9,798 萬 7 千元，包括土地租金收入 1 億 7,573 萬 7 千元及權利金收入 1 億 2,225 萬元；「業務成本與費用-出租資產成本」4,868 萬 2 千元(帳列出租資產成本)。

² 「業務收入-租金及權利金收入」1 億 91 萬 2 千元，包括土地租金收入 1,914 萬 2 千元、權利金收入 2,158 萬 8 千元及其他租金收入 6,018 萬 2 千元；「業務成本與費用-出租資產成本」794 萬 8 千元(帳列其他出租成本)。

2. 以左營與高鐵新增三站(苗栗、彰化、雲林三站)淨收益為高鐵路外道路改善計畫自償財源:該計畫財務計畫修正業於 106 年 9 月間經行政院核定，係辦理高鐵路桃園、新竹、臺中、嘉義、臺南、高雄、苗栗、雲林及彰化等 9 個車站聯外道路系統改善計畫，業於 106 年度全數編列完畢，後續由各年度高鐵路回饋金、高鐵路建設電纜槽淨收益、左營站與高鐵路新增三站(苗栗、彰化、雲林三站)開發淨收益及高鐵路沿線租金淨收益等挹注，逐年彌補短絀達成財務自償目標。

(二)截至 113 年 9 月底高鐵路五站中尚有 4.14 公頃土地待招商運用

高鐵路五站(桃園、新竹、臺中、嘉義及臺南)淨收益為高鐵路永續經營投資計畫自償財源，據鐵道局說明，高鐵路公司已於 104 年 10 月底將高鐵路五站站區事業發展用地 48.05 公頃返還，惟截至 113 年 9 月底止，嘉義站尚有土地 4.14 公頃、占該站返還土地 5.42 公頃之 76.38%待開發利用(詳表 1)，該等土地雖已於 111 年 7 月 20 日及 112 年 10 月 31 日辦理 2 次招商公告，然 113 年 3 月 1 日因無申請人遞件而流標，鐵道局將檢討相關事宜，並擬於 113 年底辦理第 3 次招商公告，容待持續辦理招商充分運用。

表 1 截至 113 年 9 月底止高鐵路公司返還五站站區事業發展用地開發情形表

單位：公頃

站別	高鐵路公司返還事業發展用地面積	已開發(含出租)面積	尚待開發土地	
			面積	比率
桃園	10.72	10.72	0	0.00%
新竹	6.77	6.77	0	0.00%
臺中	17.27	17.27	0	0.00%
嘉義	5.42	1.28	4.14	76.38%
臺南	7.87	7.87	0	0.00%
合計	48.05	43.91	4.14	8.62%

資料來源：鐵道局。

(三)截至 113 年 9 月底止左營及高鐵路新增三站，除彰化站調整以

現金抵繳應繳回淨收益外，左營站部分站區及苗栗站、雲林站全部站區尚待積極開發運用

左營及高鐵新增三站(苗栗、彰化、雲林三站)淨收益為高鐵聯外道路改善計畫自償財源，截至 113 年 9 月底止，除彰化站調整為彰化縣政府以現金加計利息支付 4.85 億元取代應繳回淨收益外，左營站附屬事業開發大樓標租案已於 113 年 9 月 30 日決標續租，惟左營站轉運專用區運用收益仍需視高雄市政府主導公辦都更之推動成果始得顯現；另苗栗站站區尚未啟動招商規劃及雲林站站區尚處於先期評估階段(詳表 2)，容待積極研謀開發運用。

表 2 截至 113 年 9 月底止左營及高鐵新增三站站區開發概況

站別	開發概況
左營站	<p>1. 左營站附屬事業開發大樓標租案進度：原與新光三越百貨股份有限公司簽訂之「經營左營站附屬事業開發大樓租賃契約」將於 113 年 12 月 13 日屆期，為使開發大樓承租人順利交接，已於 113 年 9 月 30 日決標，將續行後續簽約等作業。</p> <p>2. 左營站轉運專用區土地開發招商進度：業奉交通部核示於 111 年 3 月 4 日函復高雄市政府同意參與公辦都更。本案都市計畫主要計畫於 112 年 5 月 16 日經內政部都市計畫委員審議通過，細部計畫於 112 年 6 月 28 日經高雄市政府審議通過，其中轉運專用區 (13,254 m²) 之土地使用分區變更為第三種商業區，並應於變更後協助開闢廣場兼道路用地 (3,002 m²)，爰商業區土地調整為 10,252 m²，另地面層興建轉運站樓地板面積約 2,000 m² 捐贈予高雄市政府營運管理。高雄市政府 112 年 10 月 5 日公告徵求「第三種商業區 A、B 基地整體開發」實施者，113 年 6 月 27 日與最優申請人國陽實業股份有限公司所設專案公司欣揚國際開發股份有限公司完成簽約，刻正辦理都市更新計畫及權利變換計畫案審核作業。</p>
苗栗站	<p>本案開發招商區域為苗栗車站特定區 4.9 公頃車站專用區 1 (附屬事業用地)，考量該站實際運量偏低，特定區發展相對緩慢，故鐵道局尚未辦理招商開發規劃，惟後續仍將針對市場環境進行評估及尋求潛在投資商，適時推動招商作業。</p>
雲林站	<p>本案開發招商區域為雲林車站特定區 6.15 公頃車站專用區 3 (附屬事業用地)，前於 106 年提供臺灣燈會場地使用，113 年再提供為國慶煙火晚會場地使用。本案招商計畫業經交通部核定在案，鐵道局已於 113 年 9 月間啟動招商開發先期規劃評估作業。</p>
彰化	<p>高鐵彰化車站用地面積由中央以一般徵收方式取得，其用地經費計 4 億 145 萬元。依行政院 92 年 12 月 31 日都字第 0920006611 號函示「縣府如以區段</p>

站別	開發概況
站	徵收方式辦理土地開發時，應無償提供等值之土地予中央，以符公平原則」，嗣奉行政院 111 年 4 月 11 日核復同意「調整由彰化縣政府以現金並加計利息支付，金額合計 4 億 8,538 萬 9,181 元」辦理，爰無可建地或附屬事業用地可供開發使用，該縣政府於 111 年 7 月 25 日依前揭函示將價款匯入鐵道基金。

資料來源：鐵道局；本中心整理。

綜上，截至 113 年 9 月底，鐵道局辦理高鐵永續計畫，以高鐵五站(桃園、新竹、臺中、嘉義及臺南)淨收益為自償財源，惟尚有嘉義站 4.14 公頃土地待持續招商運用；另辦理高鐵聯外道路改善計畫，以左營及高鐵新增三站(苗栗、彰化、雲林三站)淨收益為自償財源，然除彰化站調整以現金抵繳應繳回淨收益外，左營站部分站區、苗栗站及雲林站全部站區尚未產生運用效益，允宜積極辦理招商事宜，俾增裕計畫財源。