

內政部主管 112 年度單位決算評估報告

一、各市縣 112 年度標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地面積雖有下降情形，惟尚有 2 筆標售案溢價率逾 20%，內政部允宜持續督導，俾穩定不動產市場

內政部為辦理土地徵收及平均地權業務、召開土地徵收審議小組會議審核土地徵收案件、督導地方政府辦理土地徵收業務、核准或備查土地徵收案件等工作，112 年度於「平均地權及土地利用」編列 2,287 萬 6 千元，決算數 2,282 萬 7 千元。經查：

(一)近年各市縣取得大面積之可處分公有土地，主要係經區段徵收或市地重劃，受到整體不動產市場價格上漲致常以溢價標出

1. 依土地徵收條例及平均地權條例相關規定¹，各市縣經區段徵收取得可建築土地，除得撥供或讓售需地機關或公營事業使用、作為國民住宅等用地外，尚得以標售、標租及設定地上權等方式處分。
2. 現行都市計畫整體開發係以區段徵收與市地重劃等開發方式

¹ 土地徵收條例第 44 條第 1 項規定：「區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第四十三條規定配回原管理機關及第四十三條之一規定配售外，其處理方式如下：一、抵價地發交被徵收土地所有權人領回。其應領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣（市）主管機關按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地得以讓售。五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」、平均地權條例第 55 條之 2 第 1 項規定：「區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：一、抵價地發交原土地所有權人領回。二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。」

為主，整體開發後區內除公共設施開闢完善外，其可建築土地一部分由原土地所有權人領回，另一部分則由各市縣辦理公開標售，以回收開發成本，內政部表示，如有盈餘將挹注開發區後續公共設施管理維護，而非以獲利為目的；另地方政府標售整體開發後取得土地時，受到整體不動產市場價格上漲致常以溢價標出，爰引發外界認為政府大面積標售土地，帶動地區地價上漲等質疑。

(二)109 至 112 年期間各市縣標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地面積雖有下降情形，惟金額略增，且有 2 筆標售案溢價率逾 20%

1. 綜觀近年全國各市縣區段徵收及市地重劃區標售土地概況，標售總面積自 109 年之 26 萬 7,324.1 坪減少為 112 年之 7 萬 9,886.6 坪，惟標售總金額自 109 年之 345.9 億元增為 112 年之 370.6 億元，增幅 7.14%；其中年度標售土地金額超過百億元者，包括新北市(111 年)、桃園市(110 年、111 年及 112 年)、臺中市(110 年及 112 年)及臺南市(109 年)(詳表 1)。
2. 據內政部表示，已通函各地方政府未來能多加運用設定地上權或標租方式處分土地，並將各地方政府執行情形，列入對地方政府地政業務督導考評項目，且持續追蹤地方政府執行績效。惟據內政部提供 111 及 112 年各市縣標售土地金額達 10 億元以上之重大標售案總計 20 件，原標列底價介於 9.5 億元至 89.2 億元之間，得標金額介於 11.0 億元至 89.6 億元之間，溢價率介於 0 至 28.3%之間；其中尚有 2 筆標售土地之溢價率超過 20%(占比 10.00%)(詳表 2)，允宜賡續考核追蹤以降低土地標售對不動產市場之影響。

綜上，為降低土地標售對不動產市場之影響，內政部已通函

地方政府多以設定地上權或標租方式處分土地，並將執行情形列入地政業務督導考評項目，惟 112 年度各市縣標售區段徵收或市地重劃地區之公有土地金額尚較 109 年度增加，且有 2 筆標售土地之溢價率超過 20%，內政部允宜持續追蹤督導相關執行成效，俾穩定不動產市場。

表 1 109 年至 112 年各市縣區段徵收及市地重劃區標售土地統計表

單位：坪；新臺幣億元

年度 市縣	109		110		111		112	
	面積	金額	面積	金額	面積	金額	面積	金額
臺北市	0	0	993.5	46.5	0	0	0	0
新北市	11,493.9	42.5	3,464.8	39.5	36,181.7	194.9	0	0
桃園市	8,254.2	31.1	31,396.2	161.4	118,663.4	275.0	28,035.3	143.4
臺中市	6,066.4	51.1	16,523.2	205.9	0	0	16,303.5	125.4
臺南市	15,914.5	102.0	2,079.0	6.1	0	0	13,808.0	29.3
高雄市	4,418.2	17.6	6,421.4	33.2	9,750.5	36.4	12,032.3	57.9
宜蘭縣	1,009.2	5.2	0	0	0	0	0	0
新竹縣	472.8	0.7	381.3	0.9	666.2	1.3	0.4	0
苗栗縣	8,237.4	13.8	1,079.3	1.9	1,681.0	2.3	965.6	1.4
彰化縣	27,518.5	27.0	10,966.0	10.5	2,787.2	2.9	271.1	0.8
南投縣	0	0	15,782.2	17.3	2,082.1	2.0	103.1	0.3
雲林縣	141,707.0	14.4	9,891.5	12.6	7,024.7	9.8	4,068.5	5.7
嘉義市	40,018.2	37.3	1,523.2	1.8	21.3	0	0	0
屏東縣	170.6	0.1	0	0	0	0	1,010.3	0.9
花蓮縣	0	0	145.2	0.1	0	0	0	0
臺東縣	831.5	0.4	54.0	0	120.3	0.2	279.2	0.4
澎湖縣	1,211.7	2.7	156.0	0.4	154.9	0.4	37.1	0.1
嘉義縣	0	0	0	0	454.3	0.7	1,492.9	2.5
新竹市	0	0	381.3	0.9	832.9	2.2	0	0
金門縣	0	0	0	0	0	0	1,479.3	2.5
合計	267,324.1	345.9	101,238.1	539.0	180,420.5	528.1	79,886.6	370.6

說明：嘉義市 111 年度標售金額為 0.02 億元，新竹縣 112 年度標售金額為 0.002 億元，因金額較低，爰表內數值以 0 顯示。

資料來源：內政部提供。

表 2 111 年及 112 年各市縣標售土地金額達 10 億元以上之重大標售概況表

單位：平方公尺；新臺幣億元；%

編號	市縣別	開發區名	位置	地號	開標日期	土地使用分區	面積	原標列底價	得標金額	溢價率
1	新北市	台北港特定區區段徵收案	八里區	訊塘段 7 地號	111/3/4	娛樂專用區(特)	15,000.00	15.8	16.1	1.9

編號	市縣別	開發區名	位置	地號	開標日期	土地使用分區	面積	原標列底價	得標金額	溢價率
2	新北市	台北港特定區區段徵收案	八里區	訊塘段 8 地號	111/3/4	娛樂專用區(特)	15,000.00	15.0	15.3	2.0
3	新北市	台北港特定區區段徵收案	八里區	訊塘段 5 地號	111/10/12	娛樂專用區(特)	26,899.07	28.2	28.4	0.7
4	新北市	台北港特定區區段徵收案	八里區	訊塘段 8-2 地號	111/10/12	娛樂專用區(特)	15,000.00	15.0	15.0	0.0
5	新北市	台北港特定區區段徵收案	八里區	訊塘段 8-3 地號	111/10/12	娛樂專用區(特)	26,412.47	26.4	26.4	0.0
6	新北市	新莊北側知識產業園區區段徵收	新莊區	新知段 43 地號	111/10/12	特定產業專用區	15,675.56	82.3	87.6	6.4
7	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區	福隆段 1 地號 (A 基地)	111/7/28	第四種產業專用	26,386.97	17.7	17.7	0.0
8	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區	福隆段 2 地號 (B 基地)	111/7/28	第四種產業專用	24,277.00	16.8	16.8	0.0
9	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區	橫浦段 1 地號 (C 基地)	111/7/28	第四種產業專用	30,488.29	21.5	25.8	20.0
10	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區	福隆段 3 地號 (E 基地)	111/7/28	第四種產業專用	14,361.80	9.5	11.0	15.8
11	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區 蘆竹區	三民段 6 地號、 坑菓段 2 地號 (G 基地)	111/7/28	第四種產業專用區	143,881.83	89.2	89.6	0.4
12	桃園市	桃園航空城計畫區 段徵收	大園區 蘆竹區	三民段 5 地號、 坑菓段 1 地號、 誠聖段 2 地號 (H 基地)	111/7/28	第四種產業專用區	84,368.98	52.3	60.0	14.7
13	桃園市	機場捷運 A22 站區 段徵收	中壢區	老街溪段 4 地號	111/9/21	特定商業區(一)	2,638.43	11.1	12.0	8.1
14	桃園市	中原營區區段徵收	中壢區	普忠段 1 地號	112/7/26	第二種產業專用	7,380.64	11.8	12.2	3.4
15	桃園市	中原營區區段徵收	中壢區	普忠段 2 地號	112/7/26	第二種產業專用	10,778.22	18.2	20.0	9.9
16	臺中市	捷運文心北屯線機廠及車站區段	北屯區	溝背段 3 地號	112/10/27	特定商業區	6,024.23	14.6	16.8	15.1
17	臺中市	捷運文心北屯線機廠及車站區段	北屯區	溝背段 5 地號	112/10/27	特定商業區	5,485.16	12.4	14.7	18.5
18	臺中市	捷運文心北屯線機廠及車站區段	北屯區	碧柳段 153 地號	112/10/27	特定商業區	7,476.54	17.6	18.1	2.8
19	臺中市	捷運文心北屯線機廠及車站區段	北屯區	碧柳段 154 地號	112/10/27	特定商業區	8,774.93	20.9	26.8	28.2

編號	市縣別	開發區名	位置	地號	開標日期	土地使用分區	面積	原標列底價	得標金額	溢價率
20	臺中市	高鐵台中車站	烏日區	新站南段 2-1 地號	112/10/27	第二種產業專用區	19,502.43	25.8	33.1	28.3

資料來源：內政部提供。

(分機：1911 劉雲霞)