臺灣鐵路管理局112年度營業決算評估報告

二、部分鐵路立體化車站開發案件尚無具體成果，另有部分都市更新案件亦未獲致開發效益，允宜積極推動，以提升資產運用成效

臺鐵108年3月1日成立資產開發中心，期以企業化經營方式開拓附屬事業增裕營收，並促進運輸與鐵道資產互益共榮，其重點規劃包括車站商業空間活化、停車場設置、閒置房地再利用、拍攝場地設備出租、廣告空間出租、設置太陽光電發電設備等事項[1]，臺鐵因前開業務而產生之收入列於112年度「營業收入-其他營業收入-租賃收入」預算數43億5,104萬3千元、決算數39億7,206萬1千元；另列於「營業收入-其他營業收入-投資性不動產收入」預算數5,856萬元、決算數5,917萬2千元，惟仍有部分開發案件尚待積極推動。經查：

(一)部分鐵路立體化車站開發案件尚無具體成果，亟待持續招商

為消除鐵路沿線平交道之阻礙，提升地區交通安全，爰有將鐵路立體化之需求，臺鐵100年以後已啟用5項鐵路立體化計畫，包括臺北市區鐵路地下化東延南港、臺鐵高雄-屏東潮州捷運化、臺中都會區鐵路高架捷運化、員林市區鐵路高架化及高雄市區鐵路地下化等5項鐵路立體化計畫，臺鐵公司為創造已立體化車站之開發效益，於109年7月間建立「鐵路立體化及廊道平台建設財務虧損補償之協商機制」，積極推動鐵路站區開發活化，期可藉之創造效益。

據臺鐵資料可悉，前開已啟用5個立體化車站辦理招商及促參案件於110至112年度各產生3.15億元、3.58億元、3.94億元收入，惟截至112年底止，員林火車站周邊土地都市更新案及鳳山車站ROT案尚無具體成果(詳表1)，另監察院112年

[1] 摘自臺鐵112年度決算書第7-9頁。

12 月間之調查報告略以，臺鐵可藉由更新現有老舊車站機會，積極開發車站附屬事業，將鐵路立體化對於營運效能之阻力化為助力，並思考配合周邊交通建設及都市更新發展，以提高車站發展潛力[2]，允宜持續盤點整合鐵路立體化建設計畫案件之待開發資產，積極運用以帶動開發效益。

表 1 已啟用鐵路立體化建設計畫 110 至 112 年度開發及招商效益表

單位：新臺幣億元

項目	計畫名稱	110 年度	111 年度	112 年度
1-1	南港車站 BOT 促參案	2.34	2.70	2.68
1-2	松山車站 BOT 促參案			
1-3	南港車站 ROT 促參案	0.41	0.42	0.54
臺北市區鐵路地下化東延南港計畫小計		2.75	3.12	3.22
2-1	臺中高架橋下多目標商場及停車場租賃案	0	0	0.11
2-2	臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案案	0.13	0.16	0.17
臺中都會區鐵路高架捷運化計畫小計		0.13	0.16	0.28
3-1	員林橋下空間活化利用案	0.02	0.02	0.06
3-2	員林高架橋下多目標商場及停車場租賃案	0	0	0.08
3-3	員林火車站周邊土地都市更新案	0	0	0
員林市區鐵路高架化計畫小計		0.02	0.02	0.14
4-1	左營等地下 9 站商業空間統標案	0.01	0.01	0.01
4-2	高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案	0	0	0
高雄市區鐵路地下化小計		0.01	0.01	0.01
5-1	屏東、潮州車站商場及停車場租賃案	0.24	0.27	0.29
臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫		0.24	0.27	0.29
總計		3.15	3.58	3.94

資料來源：臺鐵；本中心整理。

(二)都市更新案件尚未產生開發效益，仍待持續辦理

臺鐵為開創財源，擬藉由促參建設、都市更新及設定地上權等多元開發方式推動資產活化，已完成「臺北車站特定專用區交九用地開發案」、「臺鐵南港車站大樓興建營運案」、「臺北

[2]監察院鐵路立體化調查報告頁 19，112 年 12 月 12 日。

車站大樓 G+2、G+1、U-1 層促進民間參與整建營運案」、「松山車站綜合大樓暨立體停車場大樓民間參與興建營運案」、「萬華（東、西）車站大樓民間參與建設營運案」、「新左營車站旅運服務空間促進民間參與整體營運案」、「板橋車站大樓第 2 層及 24、25 層商場招商整建營運案」及「南港車站商場促進民間參與整建營運案」及「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」等案件，惟截至 112 年底尚有 1.基隆火車站都市更新案、2.南港調車場都市更新案、3.新竹火車站後站地區都市更新案、4.臺北市南港區玉成段二小段 732 地號土地都市更新案、5.員林火車站周邊地區都市更新案、6.屏東火車站周邊地區都市更新案、7.高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業案[3]等 7 件都市更新案件尚未產生實際收入，仍待賡續辦理後續開發作業。

綜上，臺鐵近年積極推動資產活化開發業務，期可拓展開發效益，惟截至 112 年底止，已啟用 5 個立體化車站之資產開發案件中，尚有員林火車站周邊土地都市更新案及鳳山車站 ROT 案等案件尚無具體成果，另辦理中之 7 件都市更新案件亦未產生實際收入，允宜積極招商並持續推動後續開發作業，俾提升資產運用效益。

[3] 摘自臺鐵 112 年度決算書第 16 至 20 頁。