

## 內政部 開會通知單



受文者：地政司(地用科)

發文日期：中華民國112年4月12日

發文字號：台內地字第1120262466號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：內政部實施平均地權基金管理會第3次會議

開會時間：112年4月21日（星期五）上午9時30分

開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室（臺北市中正區徐州路5號）

主持人：花召集人敬群

聯絡人及電話：曾芸玲02-23566045

出席者：黃副召集人駿逸、林委員秋綿、陳委員淑美、何委員憲棋、周委員文玲、郭委員丞峰、蘇委員昱彰、吳委員婉玉、廖委員皇傑、王委員成機、林委員家正

列席者：本部會計處、地政司區段徵收科、土地重劃科、地權科、地價科

副本：中央聯合辦公大樓南棟警衛隊、18樓會議管理室

備註：

- 一、檢附會議議程資料1份，請攜帶與會。
- 二、請持本開會通知單進入本部，出席委員敬請親自出席，機關代表委員如不克親自出席，敬請指派代表。
- 三、為落實適當社交距離及作好個人衛生防護，如有發燒或咳嗽等情形者，請全程配戴口罩。

## 內政部實施平均地權基金管理會第 3 次會議議程

### 壹、確認第 2 次會議紀錄

### 貳、報告案

第 1 案：新北市土城司法園區區段徵收計畫辦理情形。

第 2 案：實施平均地權基金經管高鐵車站土地資產執行情形。

第 3 案：111 年度實施平均地權基金附屬單位決算。

第 4 案：112 年度實施平均地權基金附屬單位預算執行情形。

第 5 案：112 年地權資料管理系統功能增修維護案。

### 貳、討論案：

第 1 案：113 年度實施平均地權基金附屬單位預算編列情形。

第 2 案：臺中市烏日區新榮和段 161 及 170 地號 2 筆土地招商計畫（草案）。

### 參、臨時動議

### 肆、散會

## 壹、報告案

### 第 1 案：新北市土城司法園區區段徵收計畫辦理情形

說明：

- 一、本案係為配合司法與矯正機關遷建需要，紓解國道 3 號中和及土城交流道交通壅塞問題，取得北土城交流道用地，以及因應土城地區都市發展等需求，由本部就解禁後之土城彈藥庫原址用地進行區段徵收整體規劃及開發。
- 二、本區都市計畫主要計畫及細部計畫業經本部及新北市都委會審議通過在案。區段徵收計畫業經行政院 111 年 11 月 1 日核准，新北市政府嗣於 111 年 11 月 15 日辦理徵收公告，徵收公告期間為 111 年 11 月 15 日至 12 月 14 日，該府並已完成補償費發放作業。
- 三、本部刻正辦理區內地上物拆遷作業，其中已與本部達成協議價購之地上物預計於 112 年 4 月底完成自動搬遷，其餘地上物於 112 年 6 月底完成自動搬遷，本部並將於 112 年 10 月交付北土城交流道用地予交通部高公局進行興建，以利 116 年如期通車。
- 四、後續預計作業進度：區內公共工程將於 113 年進場施工，預計 113 年下半年辦理抵價地分配作業，115 年上半年交付司法專區及機關用地予司法院、法務部興建。

## 五、舉債執行情形：

- (一) 本開發案 111 年度長期債務舉借金額為 31 億 4,199 萬元，已分於 111 年 11 月 25 日及 28 日向台灣銀行申請動撥 4 億 7,000 萬元及 12 億 7,197 萬元，總計 111 年度貸款金額為 17 億 4,197 萬元，並經核定保留 14 億 2 萬元轉入 112 年度繼續執行。
- (二) 為本開發案後續 112 年-116 年尚須支付地價補償費（納入保管專戶部分）、地上物補償費、遷移費、工程費及行政作業之土地整理費及貸款利息等，爰經簽奉核准就財政部核准舉債之剩餘額度 39 億 9,431 萬 5,000 元（總額度 71 億 3,630 萬 5,000 元扣除已舉債 31 億 4,199 萬元），再向第 2 家金融機構辦理貸款作業。目前已於 112 年 3 月 23 日函請中央銀行公布之本國銀行於 112 年 4 月 18 日前提供承貸意願書，俾擇定貸款行庫。
- 六、補辦預算情形：112 年度原編列預算 3 億 8,113 萬 9,000 元，嗣因增加徵收地價補償費，爰所需經費增加為 45 億 8,972 萬 2,000 元。又隨同本計畫所需辦理長期債務舉借數 34 億 6,632 萬 1,000 元將超過原 112 年預算數 3 億 8,113 萬 9,000 元及 111 年度執行數 17 億 4,197 萬元，因 112 年度附屬單位預算尚未完成審議，爰本部以 112 年 3 月 16 日台內地字第 1120260916 號函報請行政院院同意本計畫預算先行辦理及辦理債務舉借，並於 113 年

度補辦預算 16 億 8,516 萬 2,000 元。

七、財務風險評估分析：

- (一) 本計畫原估列土地所有權人 5%領取現金之地價補償，惟實際執行後計有 17.83%土地所有權人領取現金之地價補償約 42 億 342 萬 3,000 元，扣除已實際領取之現金補償 1 億 2,907 萬 3,000 元，本年度尚需增加現金之地價補償約 40 億 7,435 萬元。因該等土地所有權人並無申請發給抵價地，故原規劃分配予該等土地所有權人之住商用地將轉變為本部取得之可標售土地，爰本次增加之現金補償地價款，後續將以新增取得之住商用地標售價款償付。又本區辦理整體開發後，地區環境品質及公共設施服務水準提升，且鄰近土城捷運站，區位條件優越，未來標售價額應足敷回收該等用地補償價款，不影響本計畫之自償率。
- (二) 截至目前為止，本案各項開發作業均照原定作業期程辦理，後續各項工作預計可依原訂作業期程順利推動。

**擬辦：擬請准予洽悉。**

**決定**

## 第 2 案：實施平均地權基金代管高鐵車站土地資產執行情形

說明：本基金代管土地資產包含新竹站、臺中站、嘉義站及臺南站等 4 站土地（含已設定地上權土地），計 19 筆土地，面積合計 13.095598 公頃，各站土地規劃處理情形如後附表。

本部經管土地		筆數	土地面積(m <sup>2</sup> )	目前處理情形
新竹站	商業區	2	9,180.30	已設定地上權，112 年租金及權利金收入合計為 1,293 萬 8,000 元。
小計		2	9,180.30	
臺中站	產業專用區	2	37,055.92	已設定地上權，112 年租金及權利金收入合計為 3,208 萬 4,000 元。
	商業區	2	596.57	已研提標租招商計畫(草案)，於基金管理會討論後辦理。
	住宅區	4	3,828.96	已簽准後續將依「國有公用不動產收益原則」，租予國家住都中心，興建社會住宅使用。
	產業專用區	4	51,843.72	研擬招商計畫中（標租或設定地上權）
小計		12	93,325.17	

本部經管土地		筆數	土地面積(m <sup>2</sup> )	目前處理情形
嘉義站	產業專用區	2	18,090.37	為交通部鐵道局、嘉義縣政府及本部三方共同持有土地。依行政院指示將採設定地上權方式辦理招商，預計於 112 年進行招商作業。
小計		2	<b>18,090.37</b>	
臺南站	住宅區	2	8,845.37	研擬招商計畫中（標租或設定地上權）
	電力設施用地	1	1,514.77	都市計畫已變更為產業專用區，後續擬配合鐵道局納入毗鄰該局管有之產專區土地招商範圍內，進行合作開發。
小計		4	<b>10,360.14</b>	

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

### 第 3 案：111 年度實施平均地權基金附屬單位決算

說明：本基金 111 年度附屬單位決算業編製完成，並依規定期限於 112 年 2 月 17 日以台內會字第 1120360363 號函送行政院主計總處、審計部及財政部在案，決算情形簡述如下：

#### 一、主要營運項目：(詳附表 3-1)

##### (一) 新北市土城司法園區區段徵收計畫：

1. 預算數 31 億 4,879 萬 7,000 元，決算數 6 億 5,546 萬 7,851 元，較預算數減少 24 億 9,332 萬 9,149 元，主要係因實際查估之地上物補償費及遷移費約 6 億元之每公頃單價 1,053 萬元，較原預估 21 億 8,120 萬元之每公頃 3,500 萬元之單價為低，及工程費用之管線工程費 2 億 1,188 萬 8,000 元，因管線工程施作方式尚未確定，致本年度尚無法施作，經與管線單位協商後，擬順延至 112 及 113 年度施作後再行撥付所致。

##### 2. 長期債務之舉借及償還：

(1) 舉借情形：本計畫所需開發成本向金融機構借款，並以開發後取得之土地標售、標租及設定地上權等收入作為債務償還財源。預算數 31 億 4,199 萬元，決算數 17 億 4,197 萬元，較預算數減少 14 億 2 萬元，主要係依實際需要舉借所致。為應業務需要 111 年度未舉借之預算數 14 億 2 萬元，經本部 112 年 1 月 7 日台內地字第 1110267764



號函核定保留，悉數轉入 112 年度繼續執行。

(2) 償還情形：111 年度預算數及決算數均無。

(二) 新北市汐止社福用地市地重劃計畫(原名為新北市汐止區文高三用地市地重劃計畫)：

1. 預算數 1 億 2,054 萬元，決算數 0 元，較預算數減少 1 億 2,054 萬元，主要係因辦理地質鑽探，發現地下埋有垃圾及營建廢棄物之情形，經 111 年 9 月 27 日「中央興辦社會住宅推動小組」第 33 次會議決議「本案終止辦理」，爰將相關先期作業經費全數轉列業務費用所致。

2. 長期債務之舉借及償還：

(1) 舉借情形：本計畫所需開發成本向金融機構借款，並以開發後取得之抵價地，辦理處分價款等收入作為債務償還財源。預算數 1 億 1,899 萬 3,000 元，決算數 0 元，較預算數減少 1 億 1,899 萬 3,000 元，因計畫終止辦理，配合業務情形全數停止支用所致。

(2) 償還情形：111 年度預算數及決算數均無。

二、業務收支餘絀情形：(詳附表 3-2)

(一) 收入：

1. 業務收入決算數 4,725 萬 9,163 元，較預算數 4,954 萬 6,000 元，減少 228 萬 6,837 元，計減少 4.62%，主要係因高鐵新竹車站承租商辦理紓困，權利金及土地租金收

入減收所致。

2. 業務外收入決算數14萬3,002元，較預算數0元，增加14萬3,002元，主要係委託本部營建署城鄉發展分署辦理土城司法園區區段徵收計畫案，廠商檢送計畫書逾期之違約金及存放於臺灣銀行活期存款獲配之利息所致。

(二) 支出：本年度業務成本與費用決算數762萬9,440元，較預算數1,494萬7,000元，減少731萬7,560元，計減少48.96%，主要係經營之土地所需除草、圍籬修補與環境美化等相關費用較預期減少所致。

(三) 餘絀：決算總收入4,740萬2,165元，總支出762萬9,440元，收支相抵，賸餘決算數3,977萬2,725元，較預算數3,459萬9,000元，增加517萬3,725元，主要係經營之土地所需除草、圍籬修補與環境美化等相關費用較預期減少所致。

三、餘絀撥補決算數 3,977 萬 2,725 元，悉數留存本基金列入未分配之賸餘。(詳附表 3-3)

四、現金流量結果 (詳附表 3-4)：

(一) 業務活動之現金流量淨流出 10 億 8,679 萬 2,765 元。

(二) 投資活動之現金流量淨流出 6 億 5,367 萬 3,661 元。

(三) 籌資活動之現金流量淨流入 17 億 4,197 萬元。

(四) 現金及約當現金之淨增 150 萬 3,574 元。

五、資產負債情形 (詳附表 3-5)：

(一) 資產決算數 26 億 830 萬 2,930 元。

(二) 負債決算數 25 億 6,853 萬 205 元。

(三) 淨值決算數 3,977 萬 2,725 元。

**擬辦：**本基金 111 年度決算，擬依據實施平均地權基金收支保管及運用辦法第 8 條規定提請本基金管理會審議後，賡續依行政院主計總處及審計部審定結果辦理決算整編事宜。

**決定：**

#### 第 4 案：112 年度實施平均地權基金附屬單位預算執行情形

說明：

一、截至 112 年 3 月底執行情形：

(一) 主要營運項目 (詳附表 4-1)

1. 新北市土城司法園區區段徵收計畫：

(1) 預算數 3 億 8,113 萬 9,000 元，截至 3 月底分配預算數 74 萬 5,000 元，累計執行數 114 萬 2,704 元，執行率 153.38%，主要係預計撥付徵收土地改良物協議價購款進度較預期提前所致。

(2) 長期債務舉借及償還預算數及執行數 (詳附表 4-2)：

112 年度舉借可支用預算數 17 億 8,115 萬 9,000 元，截至 3 月底分配預算數及執行數均無，另本年度無未編列長期債務償還預算數。

2. 新北市汐止社福用地市地重劃計畫：預算數 3,359 萬 6,000 元，截至 3 月底無分配預算數及執行數。長期債務舉借及償還預算數及執行數均無。

(二) 業務收支餘絀 (詳附表 4-3)：

1. 業務總收入預算數 4,502 萬 3,000 元，截至 3 月底分配預算數 1,125 萬 4,000 元，累計執行數 1,125 萬 5,745 元，執行率 100.02%。

2. 業務總支出預算數 2,001 萬 8,000 元，截至 3 月底分配預算數 70 萬元，累計執行數 39 萬 278 元，執行率

55.75%，執行落後原因主要係高鐵車站土地所需除草管理維護費用較預期減少所致。

3. 業務總收支相抵後，計有賸餘 1,086 萬 5,467 元，較分配預算數賸餘 1,055 萬 4,000 元，計增加賸餘 31 萬 1,467 元。

**擬辦：**擬請准予洽悉。

**決定：**

## 第 5 案：112 年地權資料管理系統功能增修維護案

說明：

- 一、為防杜炒作行為，以健全房市交易秩序，平均地權條例修正案業奉總統 112 年 2 月 8 日華總一義字第 11200009161 號令公布在案，其中增訂第 79 條之 1 為避免私法人短期炒作影響國人居住權益，建立私法人購買住宅許可制。因應該條施行，地政機關依法有管控私法人取得住宅案件之必要，考量相關地權業務管理的便利性，爰於原有「外國人地權資料管理系統」管理系統新增私法人子系統，俾利掌握私法人許可取得住宅情形，且配合將系統名稱修改為「地權資料管理系統」，將外國人、大陸地區人民及私法人取得不動產案件統一於系統管理。
- 二、本案契約書履約期限自決標日次日起至 112 年 12 月 31 日止，所需經費新臺幣 45 萬元係為辦理私法人購買住宅許可審查業務需要，掌握私法人購買住宅之地權資訊，俾供日後推動平均地權業務之參考，符合實施平均地權基金收支保管及運用辦法第 4 條第 4 款規定：「推動研究發展平均地權業務所需支出。」之基金用途，爰由 112 年度「實施平均地權基金—管理及總務費用—專業服務費—電腦軟體服務費」項下支應，惟該費用未編列此預算，擬由相關科目調整支應，並由基金核辦併決算辦理。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

## 貳、討論案

### 第 1 案：113 年度實施平均地權基金附屬單位預算編列情形

說明：

#### 一、主要營運項目（詳附表討-1）：

預算數 11 億 6,993 萬 6,000 元，係新北市土城司法園區區段徵收計畫，配合辦理公有土地作價、公共工程細部規劃設計、監造費用及抵價地抽籤配地等作業。

#### 二、業務收支餘絀（詳附表討-2）：

（一）業務總收入 4,620 萬 1,000 元，較上年度預算數 4,502 萬 3,000 元，計增加 117 萬 8,000 元，主要係增列土地資產設定地上權之權利金收入所致。

（二）業務總支出 4,071 萬 1,000 元，較上年度預算數 2,001 萬 8,000 元，計增加 2,069 萬 3,000 元，主要係增列辦理「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」之延續性計畫—「不動產智慧決策系統建置計畫」之專業服務費 2,850 萬元（計畫內容詳後附件）。

（三）業務總收支相抵後，計有賸餘 549 萬元，較上年度預算數賸餘 2,500 萬 5,000 元，計減少賸餘 1,951 萬 5,000 元。

#### 三、長期債務舉借、償還及債務餘額（詳附表討-3）：

新北市土城司法園區區段徵收計畫預計 113 年舉借長期債務 11 億 3,860 萬 6,000 元，以及償還長期債務 2 億元，長期債務淨增加 9 億 3,860 萬 6,000 元，加計 111 年實際

舉借數 17 億 4,197 萬元及 112 年預計舉借數 34 億 6,632 萬 1,000 元，113 年長期債務餘額共計 61 億 4,689 萬 7,000 元。

**擬辦：**擬請同意照列，續送行政院審查及立法院審議等事宜。

**決議：**



## 第 2 案:臺中市烏日區新榮和段 161 及 170 地號 2 筆土地招商 計畫(草案)

說明：

- 一、 臺中市烏日區新榮和段 161 及 170 地號 2 筆土地，目前為本部實施平均地權基金管有之土地，依據行政院 109 年 12 月 31 日函示，本案 2 筆土地僅能辦理出租或設定地上權。因土地現況為空地，部分土地被周遭住家堆置物品，其餘則是雜草叢生。因此，為促進此 2 筆土地有效利用，並增進基金收入，將進行招商作業。
- 二、 本案土地使用分區雖為商業區，惟未鄰接主要道路(中山路)，基地僅依賴 6 米計畫道路進出，交通動線不佳，且無停車空間，因此做為商業設施使用之發展性低，基地周遭均係為工廠或小型倉儲使用，且鄰近高速公路及鐵路，發展空間受到限制。
- 三、 依 109 年 3 月 18 日發布實施「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫(高速鐵路台中車站地區)細部計畫通盤檢討案」之土地使用分區管制要點規定，商業區土地使用強度建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 320%，土地使用則依都市計畫法臺中市施行自治條例相關規定使用。
- 四、 本案經評估結果，建議採公開標租方式辦理，並依照本部訂定之「中央機關辦理區段徵收後土地標售標租及設定地上權辦法」規定，擬訂投標須知辦理公開招標作業，

本案土地總計約為 180.46 坪 (596.57 m<sup>2</sup>)，依附近地區土地之實價登錄查詢結果，交易價格每坪約在 15 萬至 60 萬間不等。未來如以每坪 20 萬元計算標售底價，總標售底價為 3,609.2 萬元，依「中央機關辦理區段徵收後土地標售標租及設定地上權辦法」規定，其年租金總額不得低於標售底價總額之 8%，則標租底價約為 288.732 萬元/年。

**擬辦：**擬請同意辦理公開標租作業，後續將配合研擬標租須知及公告作業。

**決議：**

「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」之延續性計畫-  
「不動產智慧決策系統建置計畫」

說明：

一、本部「不動產智慧決策系統建置計畫」(112-115)係行政院106年3月22日院臺建字第1060001971號函核定「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」(107-111)之延續性計畫，113年所需經費5,150萬元，預計辦理實價登錄資料清理及擴充、大量估價作業系統維運及精進、地價等位建立及查估、不動產指數研究及建置、實價登錄查詢系統功能增修、建立房地一體價格查估及不動產立體估價制度等工作，其中科技計畫已匡列經費為1,635萬元及住宅基金之住宅計畫編列400萬元，另於平均地權基金編列2,850萬元，以利推動本計畫各項工作。

二、工作項目如下：

(一)辦理全國電腦大量估價模型建置及精進作業

1. 為精進我國公部門地價查估技術，自107年開始建置全國電腦大量估價模型及系統，現已建置完成，但受限於資料品質及實價登錄案件分布，部分樣態之模型表現較差，例如土地模型、農業用地模型等，因此仍需持續研究各種用地模型建置方式，以提升特殊用地模型的精度。本項工作所需費用為200萬。
2. 而為提升實價登錄品質及建立資料標準制度，並結合三維空間資料，112年已研議適宜之資料欄位模式及處理方法，113年將落實於實務上，藉此精進電腦大量估價模型精度，並可將成果定期對外公佈，使民眾於資料加值應用時更便利，並可運用三維分析工具研究不動產市場交易態樣及影響交易價格之立體空間因素，有助於發展不動產立體估價及提供各機關單位制定政策時之參考。本項工作所需經費為200萬元。
3. 利用電腦大量估價模型可同時估計每筆土地或建物資料，可運用於開發時建物及土地價格之查估，惟進行估價前需先有房地一體資料始得查估，112

年已委外研究及建置房地一體資料之方式，113 年則將落實於實務上，本項工作所需經費為 200 萬元。

## (二) 辦理地價基準地委託不動產估價師查估事宜

1. 本計畫將於全國各鄉（鎮、市、區）各佈設 4 點基準地，作為一等地價基準地，總計 113 年委託不動產估價師查估之地價基準地總計 1,545 點，再以每 1 點地價基準地查估及審查費用 1 萬 1,000 元計算，所需經費為 1,700 萬元。
2. 又為縮短地價控制查估作業時間，並提高正確率，以及彙整分析地價基準地資料，同時與電腦大量估價模型系統結合，現已建置相關作業系統供地價人員及不動產估價師運用，然為維持本系統之運作，並依使用者需修正程式，113 年仍需持續辦理，需分攤之系統維運經費為 200 萬元。

## (三) 試編基準地地價指數作業

以基準地查估地價試編全國各直轄市、縣（市）及所轄鄉（鎮、市、區）之地價指數，藉由觀察其與現行查編方式之趨勢差異，瞭解以基準地取代區段地價查編地價指數之合理性及是否具可銜接性，進而反映真實地價變動趨勢，可作為土地重劃及區段徵收時地價趨勢及成本計算之重要參考依據，並提供產官學各界參考應用，本項工作所需經費為 100 萬元。

## (四) 公部門估價法令檢討研究案

未來地價查估制度將結合現行區段地價制、地價基準地制度及電腦大量估價模型，用以估計全國各宗土地之價格，其結果將更貼近不動產市價，也能反映各宗地個別條件的影響，為利新制度法制化，並順利與現行制度銜接，仍需進一步研究相關法制檢討作業。除平均地權條例，亦包括現行與不動產估價技術有關之規定有「地價調查估計規則」、「土地徵收補償市價查估辦法」、「不動產估價技術規則」等，未來配合地價查估新制之推行，將研議如何整合各項法令規定，修改平均地權條例，以避免不同法間相互扞格，造成執行困難，本項工作所需經費為 100 萬元。

#### (五) 發布實價登錄統計分析資訊研究

研議不動產市場及其市場價量統計及發布方式，提供統計數據供民眾參考，並據以研議不動產市場重要課題分析，以供平均地權政策參考，所需經費為 150 萬元。

#### 三、 本案所需經費為推動研究發展平均地權業務所需，有其重要性

平均地權制度之具體實行辦法包括「規定地價」、「照價徵稅」、「照價收買」、「漲價歸公」，均與土地價格有關，本計畫工作項目涉及地價查估及實價登錄作業，實為平均地權重要基礎業務，所需經費符合實施平均地權基金收支保管及運用辦法第 4 條第 4 款規定之推動研究發展平均地權業務所需支出。

本案工作項目(一)、(二)可精進電腦大量估價模型，並建立全國地價基準地，運用電腦大量估價模型及不動產估價師查估全國各宗基準地，除可提升公部門地價查估技術外，電腦大量估價模型及地價基準地查估成果可運用於土地開發方面，包括檢驗市地重劃區及區段徵收區開發前後之地價、估計開發區內土地價格，作為出租時租金、出售時售價及設定地上權時權利金之參考資訊、協助估算土地開發時之土地成本、重劃分配或區段徵收發還之土地比例；而工作項目(三)，則是利用全國布設完成之基準地編製地價指數，以改善目前地價指數採用區段地價制，且易受人為影響，而無法完全反映不動產市場趨勢之問題，且透過各類地價基準地之價格趨勢，以瞭解各類土地漲跌幅走勢，可作為平均地權政策擬定之參考。