

第八章 土地取得可行性分析

第一節 土地取得難易度分析

一、土地權屬

本計畫基地位於臺中市東區泉源段地號 10 號，土地所有權人為「臺中市」，管理單位為「臺中市政府建設局」，並無土地取得疑慮。

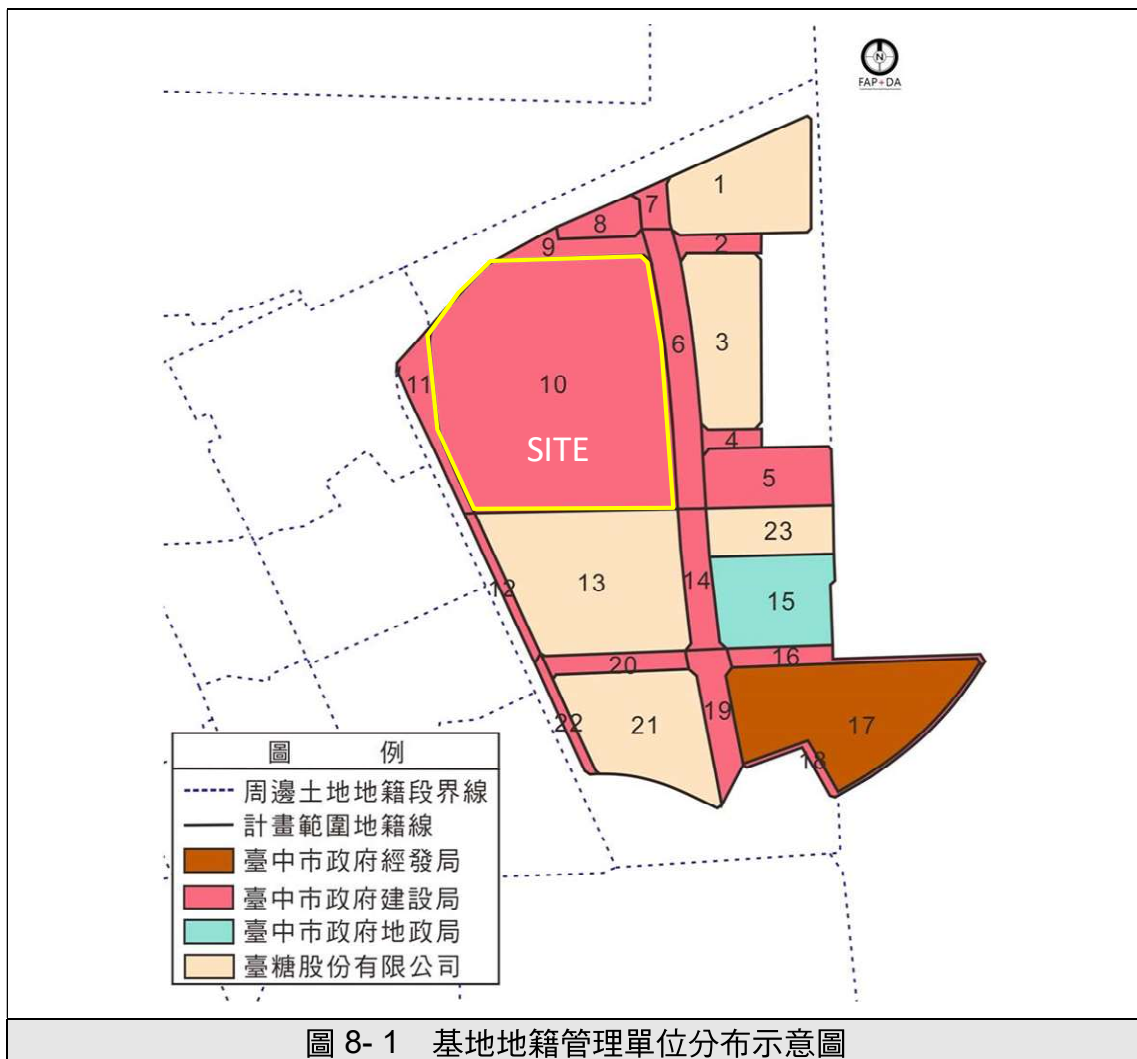


表 8-1 計畫範圍土地權屬一覽表

縣市別	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	管理者	105 年公告土地現值(m ² /元)	105 年申報地價(m ² /元)
臺中市東區	泉源段	1	13,522.45	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		2	1,806.21	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		3	13,171.95	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		4	1,285.19	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		5	8,194.14			48,400	7,600
		6	8,874.17			48,400	7,600
		7	1,458.54			48,400	7,600
		8	2,597.24			48,400	7,600
		9	3,008.62			48,400	7,600
		10	60,890.05			48,400	7,600
		11	3,462.76			48,400	7,600
		12	1,678.27			48,400	7,600
		13	27,490.54	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		14	4,517.56	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		15	11,770.23		臺中市政府地政局	48,400	7,600
		16	2,928.47		臺中市政府建設局	48,400	7,600
		17	22,305.00		臺中市政府經發局	48,400	7,600
		18	1,707.60		臺中市政府建設局	48,400	7,600
		19	4,644.43			48,400	7,600
		20	2,955.02			48,400	7,600
		21	16,178.46	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
		22	1,336.37	臺中市	臺中市政府建設局	48,400	7,600
		23	6,622.94	臺糖股份有限公司		48,400	6,080
合計			222,406.21				

二、土地租金

本基地之土地可採用租賃方式提供予民間機構。其土地租金計價方式以國有出租基地租金計收標準，採用基地土地範圍當期申報地價總值 5% 為基礎，並得依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，營運期間按國有出租基地租金計收標準六折計收。

考量本案實際營運使用範圍，以建築內部為主，因此建議可採建築面積 1,520.71 平方公尺，為土地租金收取範圍的計算基礎，依據 105 年申報地價總值 3% 計，105 年土地租金為 346,722 元。

另外戶外廣場部分，若考量提供予民間機構營運使用，較適當且不直接影響出入動線的場所，應為左側廣場，該側廣場面積約 1,284.80 平方公尺，105 年土地租金為 292,934 元。

建築物及左側廣場面積小計為 2,805.51 平方公尺，105 年土地租金為 639,656 元。

表 8-2 土地租金概估表

項目	面積(m ²)	105 年申報地價 (元/m ²)	105 年申報地價總值 (元)	土地租金(年息 3 %)(元/年)
建築面積	1,520.71	7,600	11,557,396	346,722
前側廣場	707.05	7,600	5,373,580	161,207
後側廣場	606.48	7,600	4,609,248	138,277
左側廣場	1,284.80	7,600	9,764,480	292,934
合計	4,119.04		31,304,704.00	346,722

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】

