

前瞻計畫的 不動產 實戰與分析

運用大數據
挑戰新前瞻

2018
Real Estate Taiwan

台中篇



Your Resource



Your Analytic



Your Tool

V523

金章翰文化出版社
www.v523.com.tw

編者序

投資前瞻! 錢磚地產

這是一本正確引導未來十年房地產投資獲利的專業書籍，V523 編輯部累積十年以上的房地產資料收集、研究及分析經驗，本著對於房地產專業者對於收集之資訊正確不苟的使命，引導社會大眾走向房地產投資的康莊大道，期望不管是房地產專業者，一般投資大眾，都能養成投資前深入研究的好習慣。

真正推動房價上揚的動能，是政府的重大公共建設推動，以及地方政府的地方建設執行，「跟著公共建設買房」是房地產投資的唯一準則，全世界皆然，看著最近東南亞、中國、日本甚至美國，房地產的景氣指標牽動著本國的經濟命脈，而帶動本國的投資動能兩大支撐就是創造就業機會提升薪資所得以及政府的重大公共工程投資。跟著政府的重大建設走，房市永遠有多頭空間。

民國 101 年 8 月以來，政府公佈房地產實價登錄資料，累積了大量的房地產實際交易價格資訊，本書將藉由十年以上的房地產數據，包括房地產實價等路資訊、法拍價格、政府標售價格、都市計畫變更...等資訊，累積並追蹤中央及地方政府的政策資訊，運用房地產的大數據分析，解構並建議未來十年全省各縣市的投資地圖，讓您永久獲利，造福子孫。

目 錄

<編者序>投資前瞻! 錢磚地產

第一章、全國房地產總體分析

- 第一節、政府最新重大建設-前瞻基礎建設計畫.....
- 第二節、全國房地產市場大數據分析.....
 - 一、總體指標及房市相關因素分析.....
 - 二、影響房地產交易狀況的數據分析.....
- 第三節、大臺中地區房地產市場大數據分析

第二章、2018 前瞻基礎建設房地產投資分析

- 第一節、大臺中前瞻計畫暨重大建設簡介.....
- 第二節、大臺中前瞻計畫-軌道建設.....
 - 一、臺中捷運藍線.....
 - 二、臺中捷運綠線.....
 - 三、臺中捷運綠線-北屯大坑延伸線.....
 - 四、臺中捷運綠線-彰化延伸線.....
 - 五、臺中捷運綠線-延伸路線場站與周邊土地開發建議.....
 - 六、大臺中地區山海線鐵路雙軌高架化計畫.....
- 第三節、大臺中前瞻計畫-綠能建設.....
- 第四節、大臺中前瞻計畫-城鄉建設.....
- 第五節、前瞻計畫-軌道建設投資祕技.....

第三章、解析未來十年大臺中國土計畫、區域計畫、都市計畫 房地產投資契機

- 第一節、大臺中國土計畫與區域計畫未來重要發展分析.....
 - 一、全國國土計畫.....
 - 二、大臺中地區整體空間未來發展方向.....
 - 三、大臺中未來新訂及擴大都市計畫.....

四、國土、區域計畫之農業區/工業區劃設及變更原則.....	
五、國土計畫新商機.....	
第二節、大臺中都市計畫變更及通盤檢討案.....	
第三節、都市計畫投資祕技大公開.....	

第四章、2018 大臺中房地產重要區位投資商機

第一節、大臺中近期重要重劃區及區段徵收區房地產投資趨勢分析....	
一、何謂市地重劃與區段徵收.....	
二、重劃區投資優勢.....	
三、大臺中近期重要公辦市地重劃區投資分析.....	
四、大臺中近期重要區段徵收區投資分析.....	
第二節、重劃區及區段徵收區投資祕技.....	
第三節、大臺中重點工業區及智慧園區房地產投資分析.....	
第四節、工業區及智慧園區投資祕技.....	

第五章、政府最新房地產政策引導出的房地產商機

第一節、私有公共設施保留地解編投資商機.....	
第二節、私有公共設施保留地投資祕技.....	

第六章、附錄

第一節、V523 前瞻地產網-房地產投資最佳利器.....	
一、V523 前瞻地產網	
二、V523 地產資訊網	
三、行動 VIP 專業整合系統	
四、客製化地籍圖套繪、掛圖、圖冊	
第二節、房地產最新相關法條修正.....	
第三節、土地投資買賣注意事項.....	

第一章 全國房地產總體分析

第一節、政府最新重大建設-前瞻基礎建設計畫

第二節、全國房地產市場大數據分析

一、總體指標及房市相關因素分析

二、影響房地產交易狀況的數據分析

第三節、大臺中地區房地產市場大數據分析

一、近年臺中市住宅價格指數走勢分析

二、近年臺中市房價趨勢分析

三、臺中房價所得比走勢分析

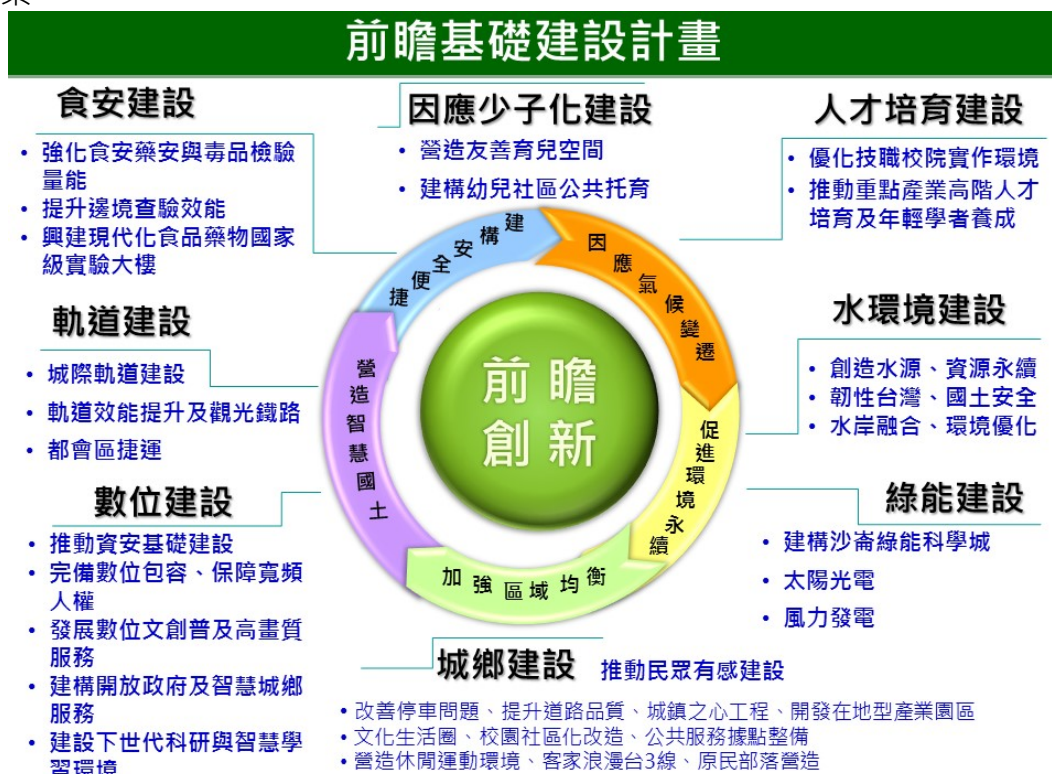
四、臺中市房地產未來趨勢



第一節、政府最新重大建設-前瞻基礎建設計畫

擴大全面性基礎建設投資，目標在於著手打造未來 30 年國家發展需要的基礎建設，「前瞻基礎建設計畫」包含八大建設計畫：建構安全便捷的軌道建設、因應氣候變遷的水環境建設、促進環境永續的綠能建設、營造智慧國土的數位建設、加強區域均衡的城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設，以及人才培育促進就業建設。

前瞻未來，國家需要新世代的基礎建設，為提升區域間資源流通效能，縮短區域落差，亟需便捷完善的公共運輸系統，尤其軌道建設、運輸骨幹、城際交通及捷運系統優化；因應氣候變遷、能源轉型並實現非核家園，亟需強化韌性國土及建構綠能低碳社會；生活與產業面臨數位轉型，為保障網路公民權，使每個公民都有公平接近網路的機會，尤其臺灣仍有區域落差且需多元性城鄉建設，因此亟待加強數位化基礎建設及其應用；因應少子化趨勢，積極提升友善育兒空間建設之質與量，協助家庭分擔照顧責任；食品安全管理攸關國人健康，興建現代化食品藥物國家級實驗大樓，以提升檢驗量能並健全安全管理體系。另配合創新產業發展政策，將促進人才培育與就業建設，優化技職校院實作環境以培育優質技術人力，並培植科研新世代投入創新研發，帶動國內大學創新與青年就業。



資料來源:行政院

第二節、全國房地產市場大數據分析

一、總體指標及房市相關因素分析

(一)房屋交易量偏低，牽動住宅價格盤跌

105 年全年的建物買賣移轉登記棟數為 245,396 棟，為近 25 年來的最低點，106 年第 2 季的房屋交易量為 69,395 棟，較 105 年同期 65,399 棟增加了 6.11%，年增率漲幅遠低於第 1 季的 38.29%，交易量雖然有觸底反彈的跡象，但市場仍存在相當的觀望氣氛。

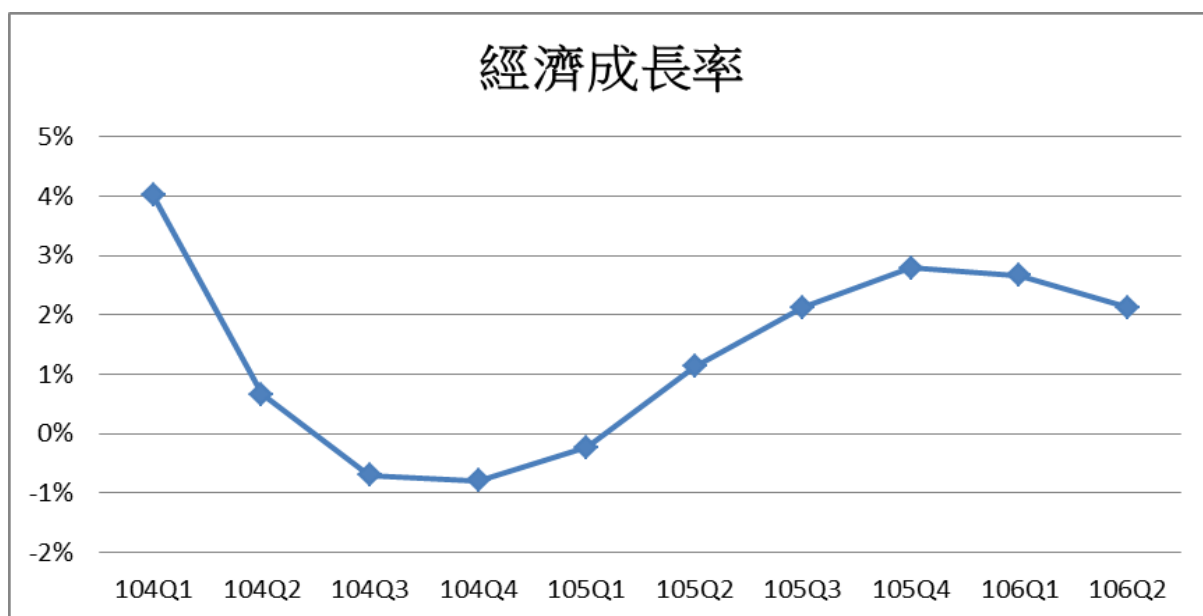
建物交易買賣棟數分析				單位:棟
季 \ 年	104 年	105 年	106 年	
Q1(1~3 月)	63,477	43,182	59,715	
Q2(4~6 月)	70771	65,399	69,395	
Q3(7~9 月)	64850	67206		
Q4(10~12 月)	93452	69609		

資料來源:內政部不動產資訊平台

資料整理分析:V523 地產資訊網

(二)經濟緩步復甦成長但仍有不確定性

按行政院主計總處的統計，我國的經濟成長率民國 104 年為 0.72%，民國 105 年為 1.48%，106 年第 2 季為 2.13%，預估 106 年為 2.11%，較預期為優，而總體經濟在歷經民國 104 年的衰退後，近二年呈現明顯緩步復甦跡象，展望未來，受限川普經濟、二岸現況及連帶的經濟結構調整、前瞻計畫執行成效、與朝鮮半島情勢等因素，未來的三到五年內仍有具不確定性；整體而言，按主計總處對今年的估計，我國經濟成長將呈現審慎小幅穩定復甦的趨勢；因此，現階段並無足夠的經濟動能推動房地產投資需求。



資料來源:內政部不動產資訊平台

資料整理分析:V523 地產資訊網

經濟成長率及建物建物交易買賣棟數分析 (單位:棟、%)						
年 季	104 年		105 年		106 年	
	成交量	經濟成長率	成交量	經濟成長率	成交量	經濟成長率
Q1	63,477	4.01%	43,182	-0.23%	59,715	2.66%
Q2	70771	0.66%	65,399	1.13%	69,395	2.13%
Q3	64850	-0.70%	67206	2.12%		
Q4	93452	-0.79%	69609	2.79%		

資料來源:內政部不動產資訊平台

資料整理分析:V523 地產資訊網

第二章 2018 前瞻基礎建設房地產 投資分析

第一節、大臺中前瞻計畫暨重大建設簡介

第二節、大臺中前瞻計畫-軌道建設

- 一、臺中捷運藍線
- 二、臺中捷運綠線
- 三、臺中捷運綠線-北屯大坑延伸線
- 四、臺中捷運綠線-彰化延伸線
- 五、臺中捷運綠線-延伸路線場站與周邊土地開發建議
- 六、大臺中地區山海線鐵路雙軌高架化計畫

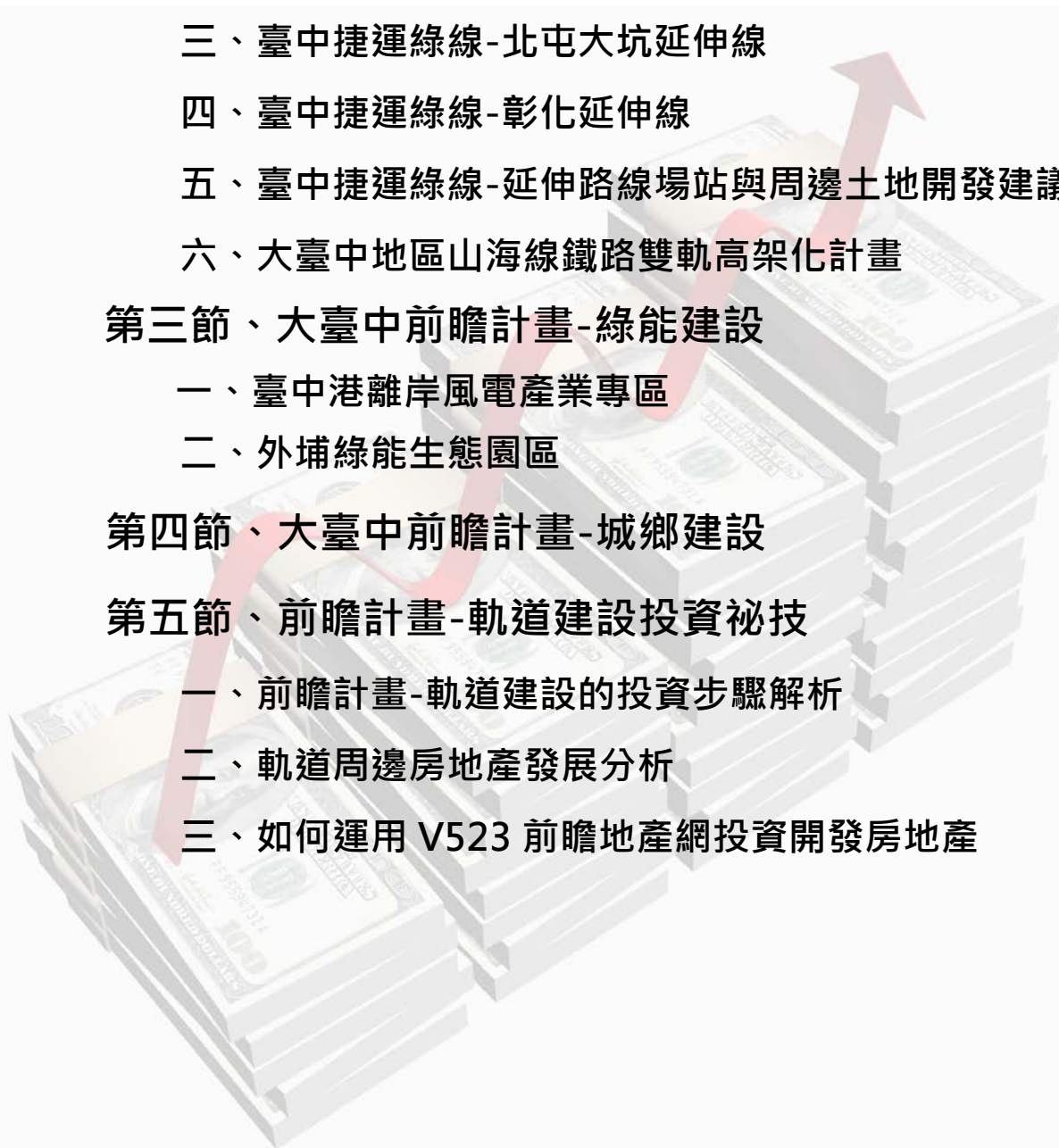
第三節、大臺中前瞻計畫-綠能建設

- 一、臺中港離岸風電產業專區
- 二、外埔綠能生態園區

第四節、大臺中前瞻計畫-城鄉建設

第五節、前瞻計畫-軌道建設投資祕技

- 一、前瞻計畫-軌道建設的投資步驟解析
- 二、軌道周邊房地產發展分析
- 三、如何運用 V523 前瞻地產網投資開發房地產



第二節、大臺中前瞻計畫-軌道建設

一、臺中捷運藍線

中部城市區域係由臺中、彰化、南投生活圈所構成，其中臺中市為人口最集中之區域，為中部區域之主要核心。中部城市區域在國土空間發展策略計畫中被定位為國家「優質文化生活中樞及新興科技走廊國際都會」，就整體空間發展上而言，對外臺中市在中部城市區域所扮演之角色為國際運輸樞紐及政經商業消費核心，作為主要核心都市提供都會機能，對內臺中市政府提出「大臺中 123」發展構想，以一條大臺中山手線、二個國際海空港與三大副都心為發展基礎，希望藉由城市發展基礎建設的奠基工程，促使臺中城鄉均衡發展，並成為中部對外的門戶，進一步確立臺中在臺灣「中核心」的主要地位。藉由山海屯都的平衡區域發展，帶動大臺中整體競爭力。

為滿足本都會區市中心區東西向往來旅客之運輸需求，藉由本捷運路線與烏日文心北屯線、臺鐵鐵路山線及規劃中的雙港捷運、大平霧捷運等軌道運輸間相互轉乘服務，達到「無縫運輸」轉乘之目標，提供便捷、安全、可靠、舒適之軌道運輸服務。

臺灣大道為臺中海線進入市中心的主要聯外幹道之一，沿線即有近 60 萬的人口，且行經靜宜大學、弘光科大、東海大學、榮民總醫院、市政府、國家歌劇院等及眾多商辦大樓、觀光消費休閒、醫療、學校及住宅區等區，所以也衍生了龐大的交通運量與交通壅塞問題。為紓解台灣大道的壅塞程度，市府近年來致力於推動大眾運輸的發展，除了提出公車 10 公里免費的政策外，更於臺灣大道設置優化公車道，使公車班次倍增，也讓候車時間縮短一半以上，培養市民搭乘大眾運輸之習慣。

因此，評估臺灣大道的運輸需求早已超越興建捷運服務之成本效益，以及建設完成所帶的減碳效益更達 2.8 億元，興建捷運將為臺中帶來的不只是便捷的交通，更能落實綠色運輸的概念，所以配合大臺中 123 計畫，提出了「捷運藍線」計畫，路線規劃西起沙鹿火車站，行經臺灣大道至東區樂業路，串聯沙鹿副都心及臺中都會區，並與捷運綠線、台鐵山線及海線車站共站串聯。全線軌道規劃高架、地下兩種型式，高架段設有 6 處車站、地下段設有 9 處車站，共設有 15 處車站，路線長度 21.3 公里。



(1)B1車站(沙鹿站):

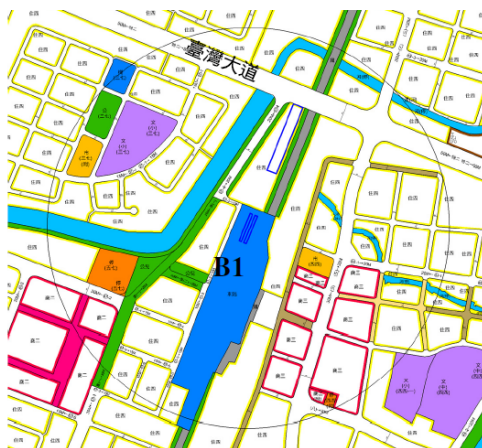
鄰近沙鹿火車站，周邊土地使用以空地、住宅、沿街商業使用為主；車站周遭建築物多為3層樓鋼筋混凝土結構。

(一)B1車站周邊屬台中港特定區計畫。

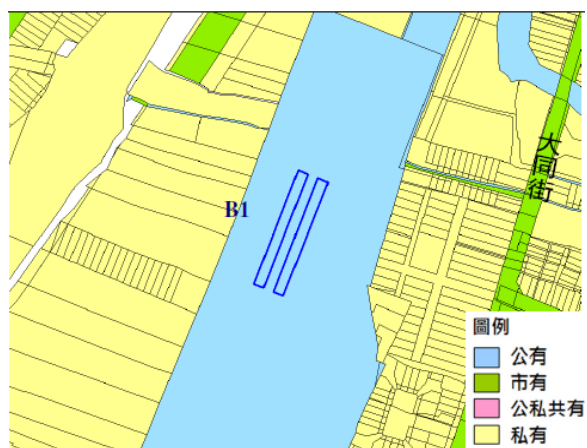
(二)500公尺範圍內以住宅區為主不得供作捷運設施，後續應辦理都市計畫變更。

另含商業區、車站用地、鐵路用地、文(小)用地、河道用地等。

(三)B1車站周邊土地權屬主要為公有地，公有地外側則為私有地。



車站周邊500公尺都市計畫圖

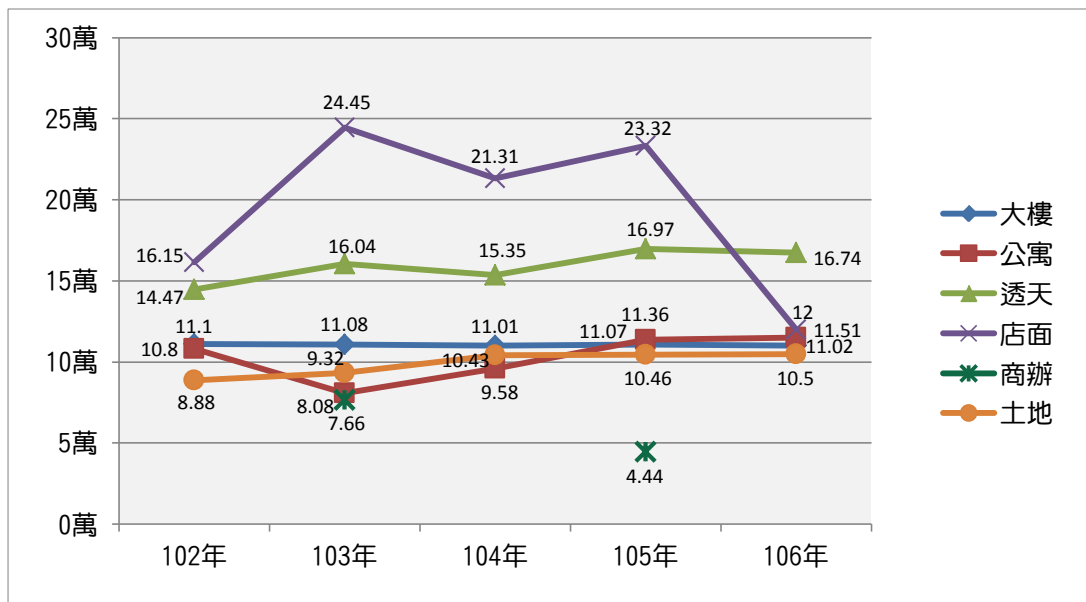


土地權屬圖

B1 車站(沙鹿站)-歷年不動產交易分析表(周邊 3km 坪單價)						
年份	大樓	公寓	透天	店面	商辦	土地
102 年	11.10 萬/坪	10.80 萬/坪	14.47 萬/坪	16.15 萬/坪		8.88 萬/坪
103 年	11.08 萬/坪	8.08 萬/坪	16.04 萬/坪	24.45 萬/坪	7.66 萬/坪	9.32 萬/坪
104 年	11.01 萬/坪	9.58 萬/坪	15.35 萬/坪	21.31 萬/坪		10.43 萬/坪
105 年	11.07 萬/坪	11.36 萬/坪	16.97 萬/坪	23.32 萬/坪	4.44 萬/坪	10.46 萬/坪
106 年	11.02 萬/坪	11.51 萬/坪	16.74 萬/坪	12.00 萬/坪		10.50 萬/坪

資料來源: V523前瞻地產網

歷年交易走勢圖



資料來源:V523前瞻地產網

第三章

解析未來十年大臺中國土計畫、區域計畫、都市計畫房地產投資契機

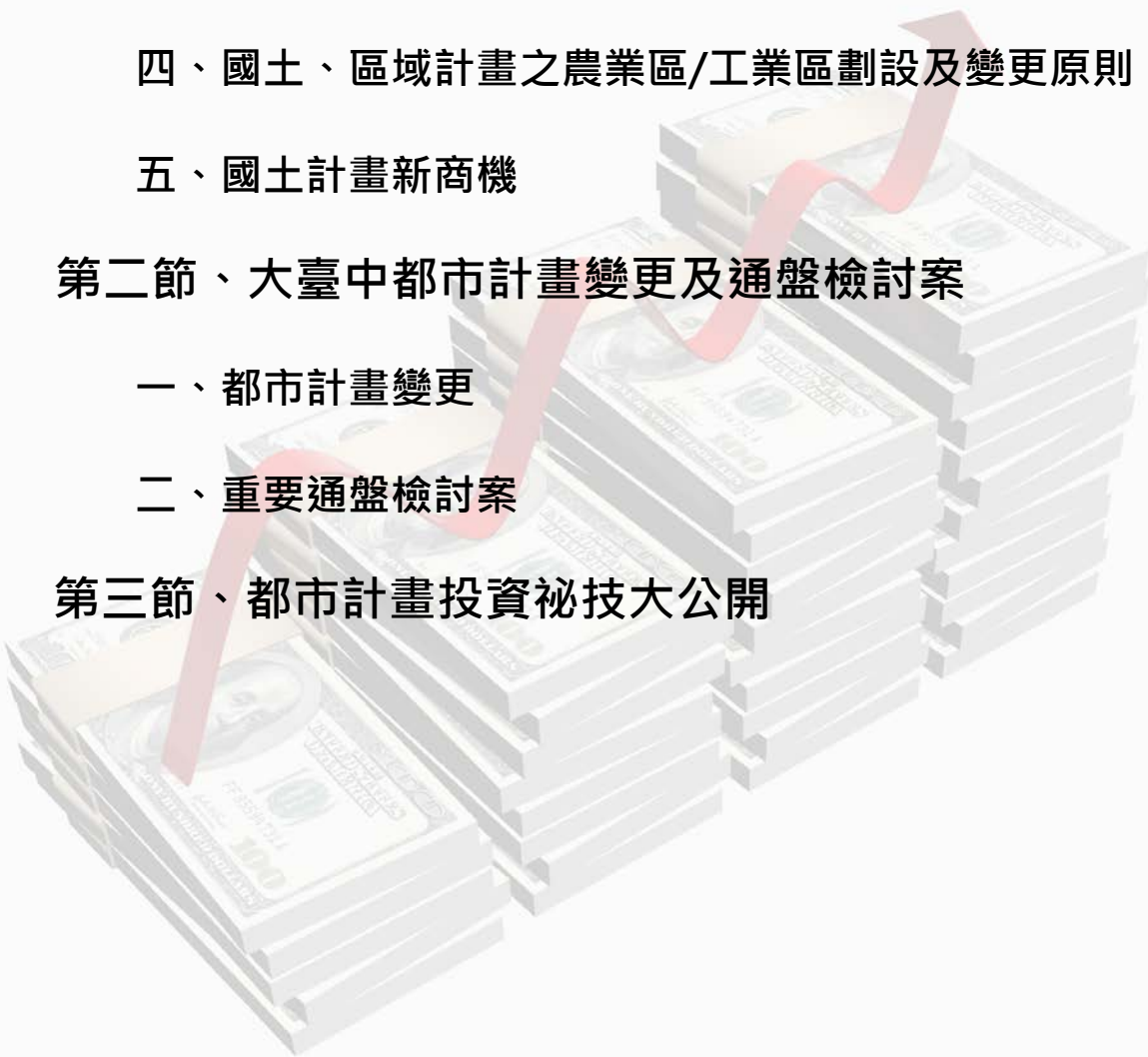
第一節、大臺中國土計畫與區域計畫未來重要發展分析

- 一、全國國土計畫
- 二、大臺中地區整體空間未來發展方向
- 三、大臺中未來新訂及擴大都市計畫
- 四、國土、區域計畫之農業區/工業區劃設及變更原則
- 五、國土計畫新商機

第二節、大臺中都市計畫變更及通盤檢討案

- 一、都市計畫變更
- 二、重要通盤檢討案

第三節、都市計畫投資祕技大公開



第一節、大臺中國土計畫與區域計畫未來重要發展分析

三、大臺中未來新訂及擴大都市計畫

新訂或擴大都市計畫地區依發展型態分為住商為主型、產業為主型、管制為主型以及重大建設型等四類，以下依本計畫匡列之各類型新訂或擴大都市計畫，檢視周邊都市計畫地區計畫人口發展率、環境敏感地區及土地使用情形等，敘明其區位、規模、機能等，以為後續辦理新訂或擴大都市計畫規劃等作業之依循。

1.產業為主型者包含：擴大神岡都市計畫、新訂大里夏田都市計畫、新訂塗城都市計畫，共 3 處，約 388.73 公頃列為 105~115 年新訂或擴大都市計畫地區。以下針對新訂或擴大都市計畫進行說明：

(1)擴大神岡都市計畫

擴大神岡都市計畫係為因應清泉崗機場升級為國際機場及「自由貿易港區政策推動」而劃設之新訂都市計畫，劃設面積約184.08公頃。配合中央政府「智慧機械」、「國機國造」等產業政策方針，預計引入智慧機械與航太產業，成為全球智慧機械之都。

(2)新訂大里夏田都市計畫

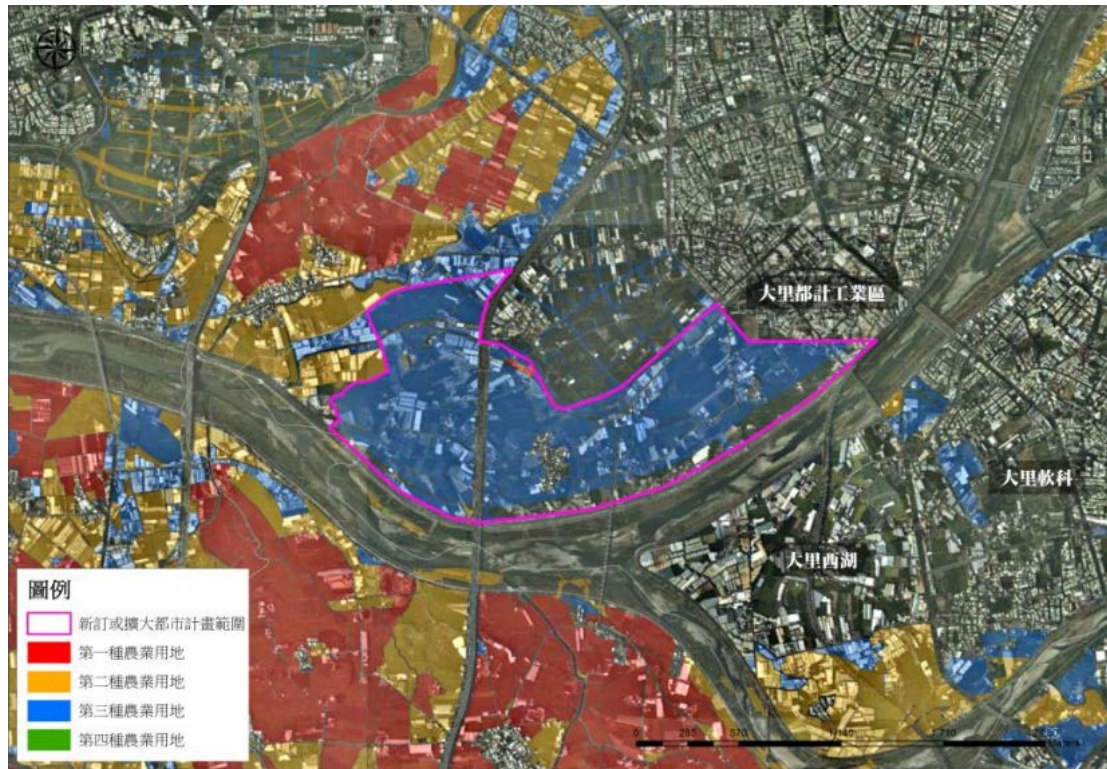
「大里夏田」係為配合處理當地汙染農地轉型、輔導未登記工廠進駐而劃設，該地區於中投公路、中興大排兩側農地皆有大量未登記工廠使用，劃設面積約 168.84 公頃。預計引入產業為手工具、金屬製造等環保節能產業。

(3)新訂塗城都市計畫

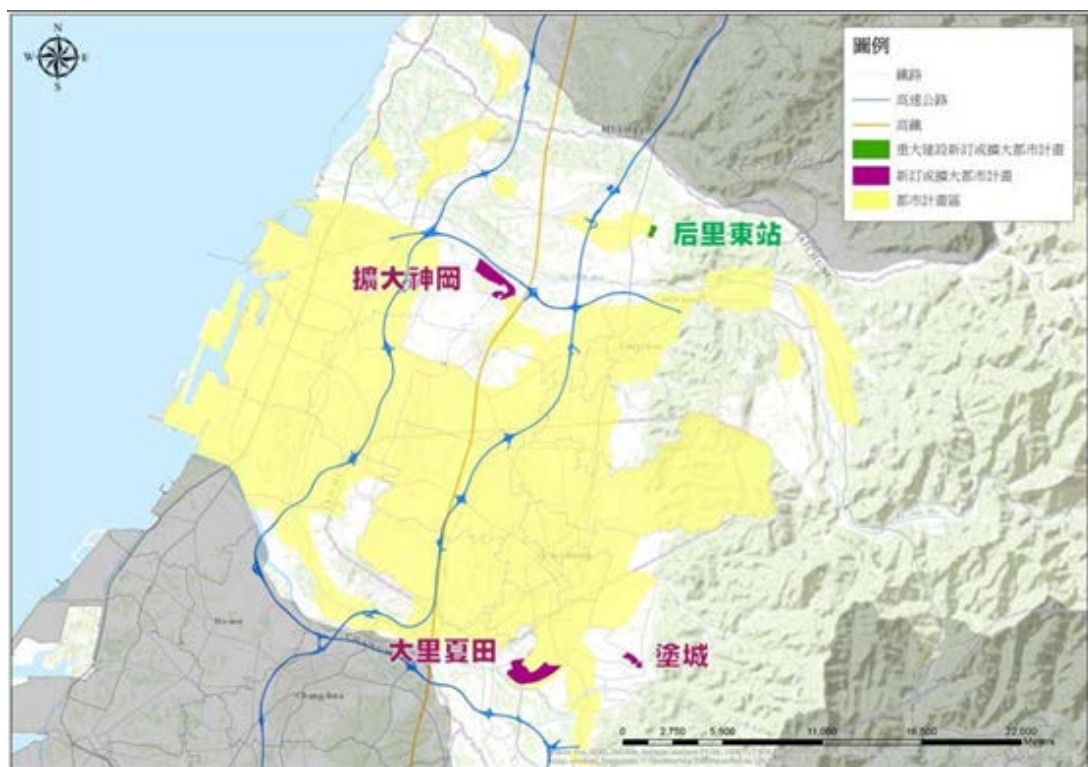
「塗城」係為處理大里、仁化工業區臨近未登記工廠而劃設，大里、仁化工業區為臺中市屯區之重要工業生產基地，產業聚落發展成熟，多以機械設備製造業、金屬製品製造業、化學材料製造業為主要產業，未來預計引導工業發展集中往大里、仁化工業區周邊集中，降低對於周邊聚落之外部性，並提升整體聚集經濟之效益，劃設面積約35.81公頃。預計引入產業為以前述既有產業為基礎升級後之先進環保製程產業。

●新訂或擴大大里夏田都市計畫

新訂或擴大大里夏田都市計畫範圍內應維護農地為 0 公頃，已建成區域約 25.5 公頃，範圍內因農地污染列為農 3，且大里夏田一帶未登記工廠密集，且產業聚落發展成熟，包含大里都計工業區、大里軟科等。



新訂或擴大大里夏田都市計畫套疊農業分類分級示意圖



第二節、大臺中都市計畫變更及通盤檢討案

●變更台中港特定區計畫(「市37」市場用地為住宅區及停車場用地)

●計畫緣起

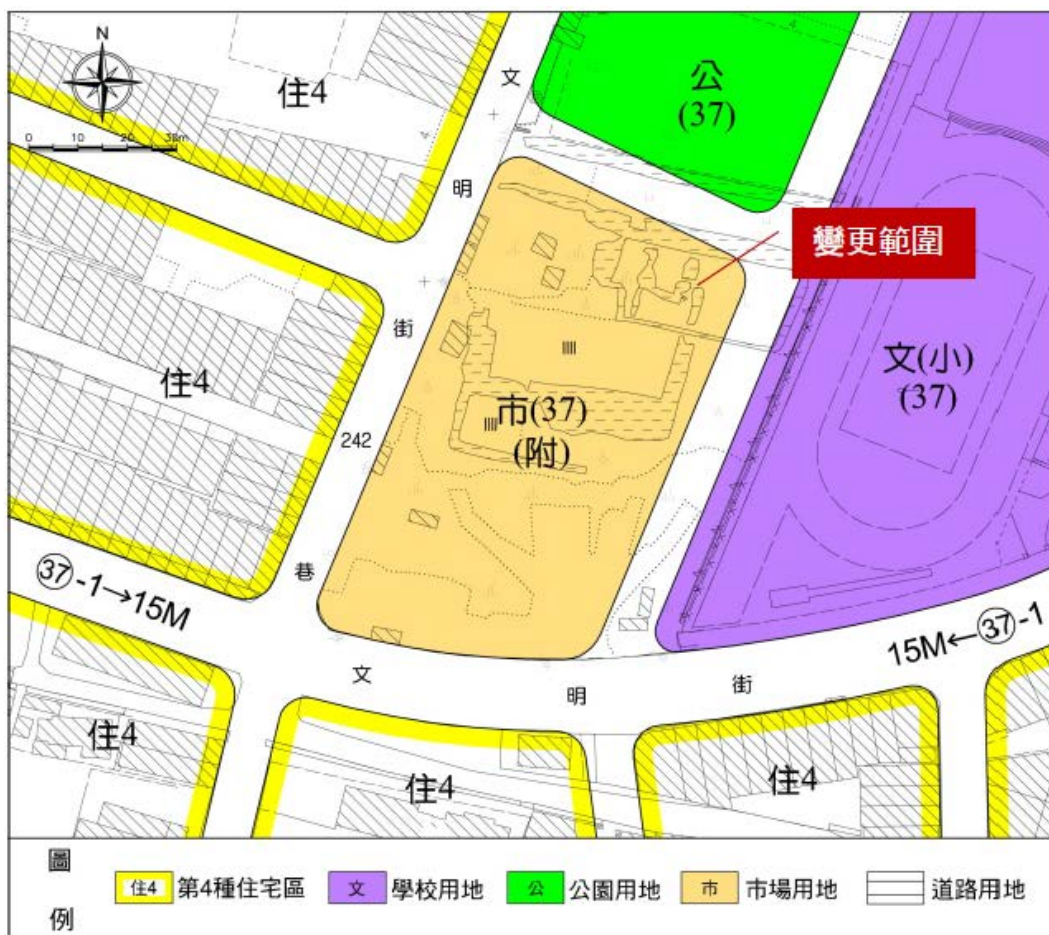
- 1.變更範圍之都市計畫發布實施已逾40年，仍未開闢使用，故並無市場需求，為維護土地所有權人權益，應予以檢討變更為其他使用。
- 2.範圍內同意變更之私有土地所有權人數及其土地面積比例分別為84.62%、97.72%，已達到申請變更之同意門檻；故配合毗鄰之土地使用分區，擬檢討變更為第四種住宅區，並依據「台中港特定區計畫私有未開闢市場用地檢討變更處理原則」之回饋比例規定，劃設變更範圍總面積之20%土地作為公共設施用地。
- 3.考量變更範圍周邊公共設施用地類型與分布，以及變更範圍北側公園、機關等用地開闢完成後衍生之停車需求，前開回饋土地以劃設停車場用地為主，以優先提供當地需要之鄰里性服務設施；在留設區位方面，採集中劃設並配置於毗鄰周邊公共設施用地一側，以提升使用效益，並降低對於主要道路之交通影響。

●變更範圍及面積

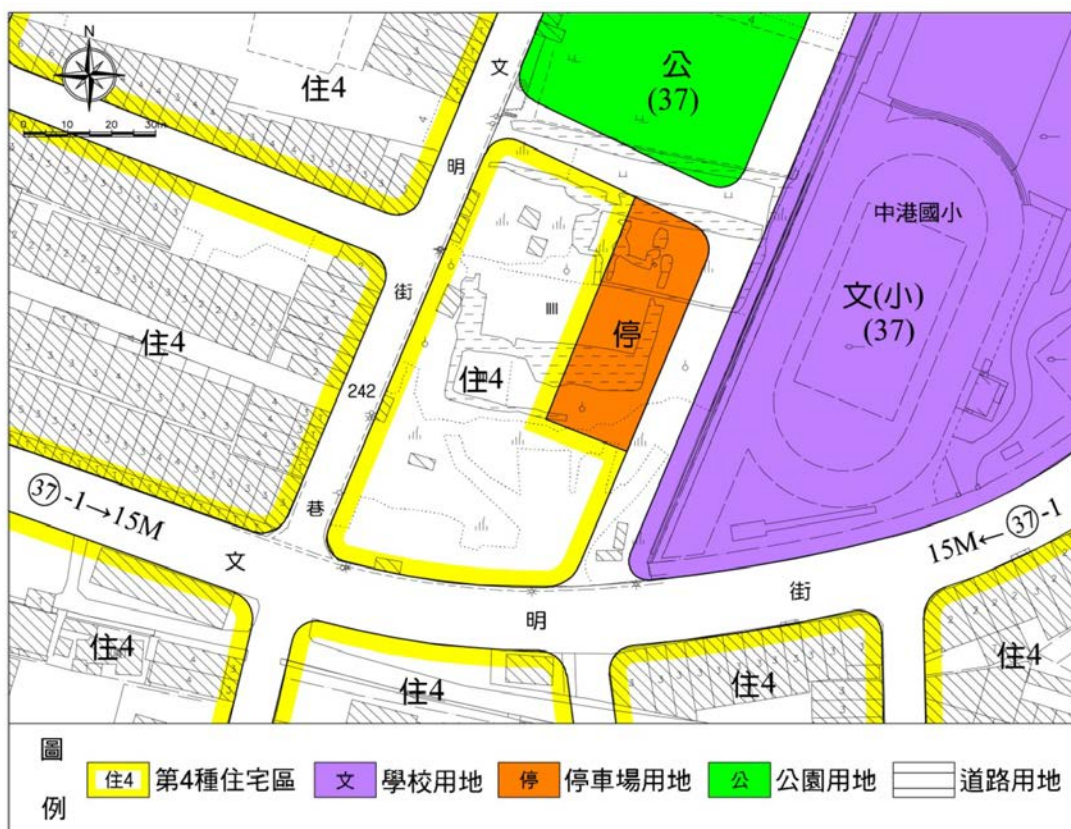
市37用地座落於臺中市梧棲區文明街及文明街242巷交叉口，包含大庄段大庄小段400-6、400-7、400-11、401、401-1、401-2及403-32地號等7筆土地，謄本面積約5,992m²(計畫面積約為5,842m²)。



變更位置示意圖



變更範圍示意圖



變更後計畫示意圖

第四章

2018 大臺中房地產重要區位投資商機

第一節、大臺中近期重要重劃區及區段徵收區房地產投資趨勢分析

一、何謂市地重劃與區段徵收

二、重劃區投資優勢

三、大臺中近期重要公辦市地重劃區投資分析

四、大臺中近期重要區段徵收區投資分析

第二節、重劃區及區段徵收區投資祕技

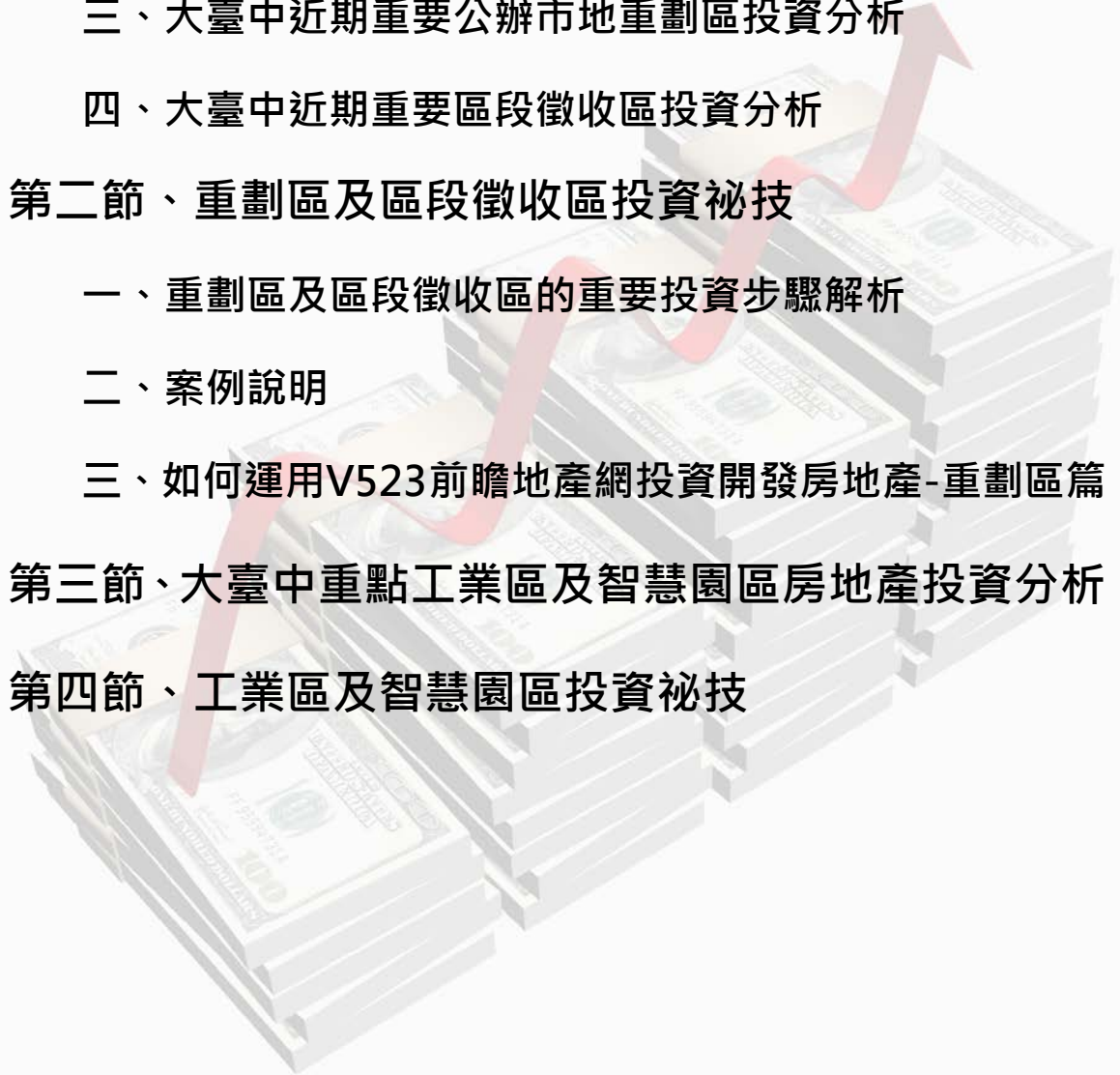
一、重劃區及區段徵收區的重要投資步驟解析

二、案例說明

三、如何運用V523前瞻地產網投資開發房地產-重劃區篇

第三節、大臺中重點工業區及智慧園區房地產投資分析

第四節、工業區及智慧園區投資祕技



第一節、大臺中近期重要重劃區及區段徵收區房地產投資趨勢分析

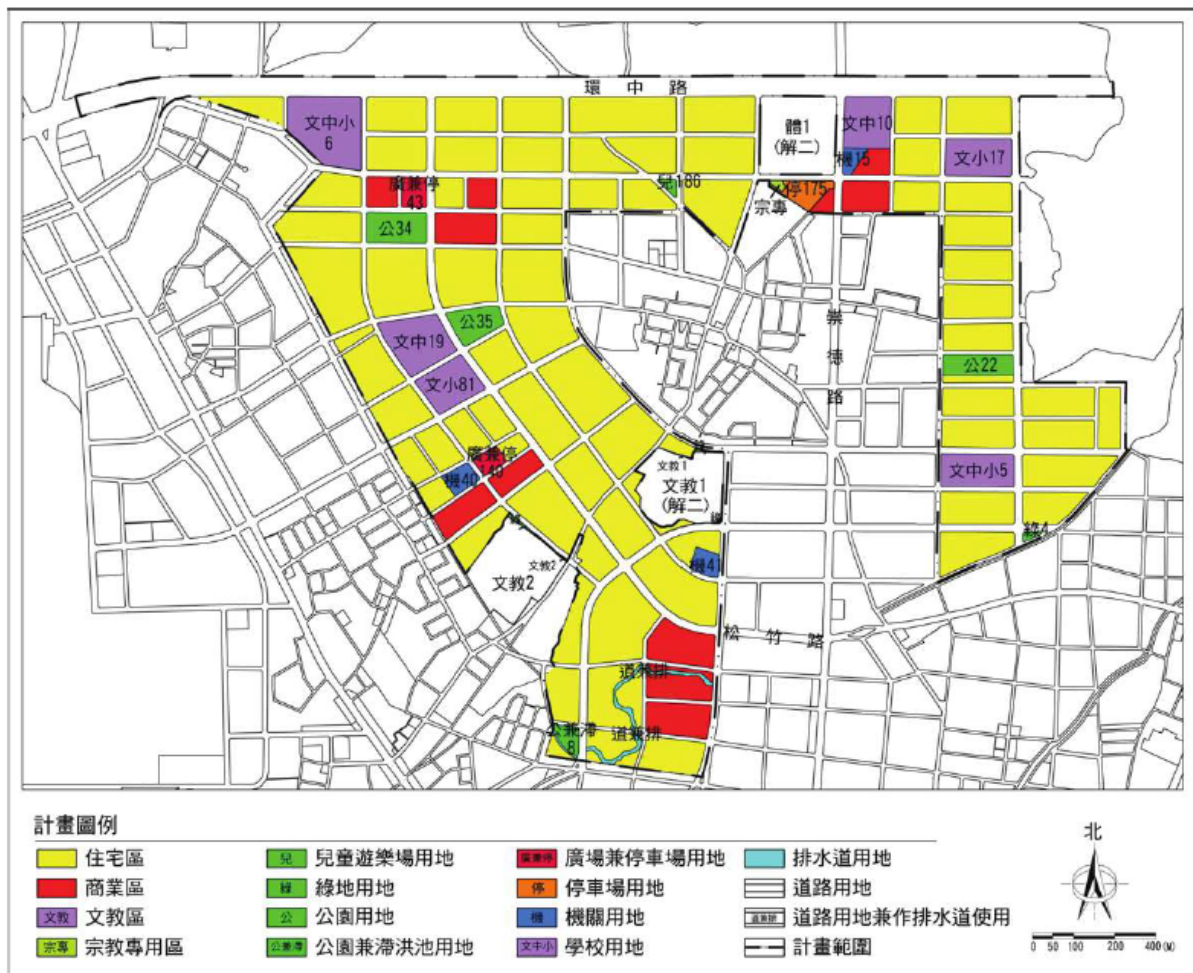
●第 14 期美和庄市地重劃

本重劃區坐落於北屯區，該區重劃前為環繞四張犁地區聚落外圍農業生產地帶。因崇德路、松竹路、環中路先行開闢連貫大雅區、潭子區，以及洲際棒球場啟用，使本區成為本市重要入口意象地區，惟主要道路兩側密布臨時性建築，與整體都市景觀風貌極不協調。為引導都市土地合理及有效率開發，並解決原後期發展區土地所有權人先行出具土地使用同意書供本府開闢公共設施問題，改善居民生活品質，提高土地利用價值，由台中市政府擬定細部計畫，整併整體開發地區單元九、十、十一，以公辦市地重劃方式開發，開發地區為四張犁、后庄及陳平地區。

(一)面積：404.39 公頃。

(二)開發地區：北屯區、西屯區。

(三)開發範圍：東以 30M-8 計畫道路與潭子區為鄰，西抵水湳地區近中清路，南迄大連路，北以八十公尺環中路北側邊線為界。



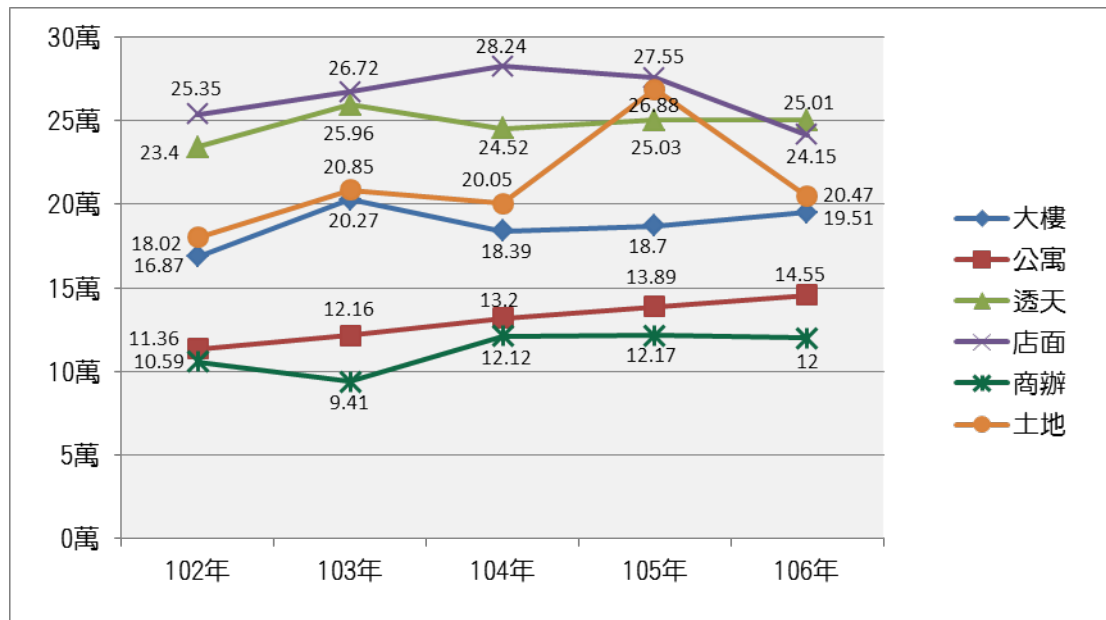
第 14 期美和庄市地重劃-歷年不動產交易分析表(周邊 3km 坪單價)						
年份	大樓	公寓	透天	店面	商辦	土地
102 年	16.87 萬/坪	11.36 萬/坪	23.40 萬/坪	25.35 萬/坪	10.59 萬/坪	18.02 萬/坪
103 年	20.27 萬/坪	12.16 萬/坪	25.96 萬/坪	26.72 萬/坪	9.41 萬/坪	20.85 萬/坪
104 年	18.39 萬/坪	13.20 萬/坪	24.52 萬/坪	28.24 萬/坪	12.12 萬/坪	20.05 萬/坪
105 年	18.70 萬/坪	13.89 萬/坪	25.03 萬/坪	27.55 萬/坪	12.17 萬/坪	26.88 萬/坪
106 年	19.51 萬/坪	14.55 萬/坪	25.01 萬/坪	24.15 萬/坪	12.00 萬/坪	20.47 萬/坪

資料來源: V523 前瞻地產網

周邊歷年國有財產局標售價格表						
年度	縣市	鄉鎮	地段	地/建號	面積(坪)	得標金額
106	台中市	北屯區	同榮段	1194-0003	0.7	1318

資料來源: 財政部國有財產署南區分署

歷年交易走勢圖



資料來源: V523 前瞻地產網

第三節、大臺中重點工業區及智慧園區房地產投資分析

●臺中市精密機械科技創新園區

臺中地區為國內機械業之重要生產基地，為配合國家推動機械產業技術提升政策、建構與中部科學工業園區相輔相成之分工體系，臺中市政府循「促進產業升級條例」報編開發「臺中市精密機械科技創新園區」；因應地方產業需地急切之情勢，並於 94 年 7 月 27 日完成工業區變更編定、土地取得程序後，立即公告預售生產事業用地，用地甫一推出，搶購一空，用地銷售率達 100 %。為縮小地方優勢產業之用地供需差距，強化臺中市工業生產環境，臺中市政府乃再推動「臺中市精密機械科技創新園區二期開發計畫」。臺中市精密機械科技創新園區一、二期基地面積為 124.79 公頃及 36.92 公頃，區內以提供產業發展用地為主，另配套劃設支援服務、住宅以及完善之公共服務設施，透過主要進出動線及環區綠帶之延伸與串連，以及未來軟體、研發、設計等策略性產業之進駐，將形構整體園區呈雙核心且綠色、生態、永續之空間意象與風格，進而發展成為大肚山科技走廊之創智中樞。

●位址：

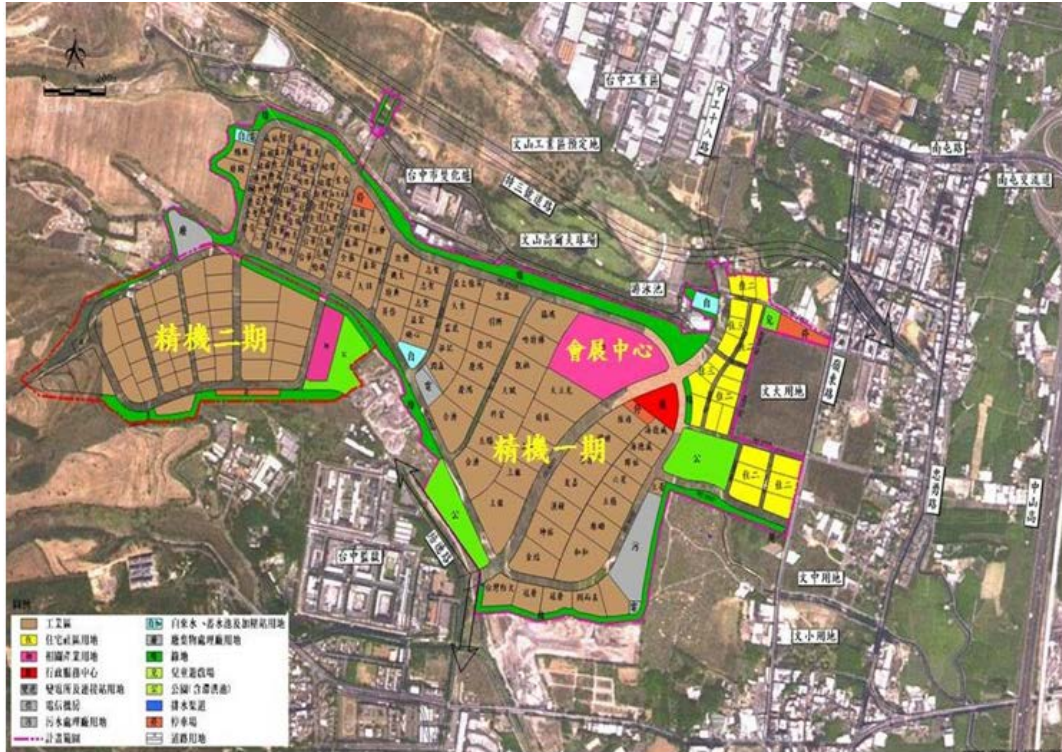
本園區位於臺中市南屯區臺中工業區南面，東距臺中市市中心約 4 公里，西行約 15 公里可抵臺中港。

●開發緣起：

機械業為整體製造業之基礎產業，兩者間存在極為密切之互動關係。各產業之發展可擴大機械之市場需求，帶動機械業之成長；機械業之茁壯則可提供其他產業價廉質優之機械設備，增強其他產業之競爭能力，進而加速整體工業之發展。因此，推動機械業之成長向為政府整體工業發展政策與策略中之重要環節。臺中地區為國內機械業最重要之發展據點，而機械業亦為臺中地區比重最高之主領產業。臺中市政府為協助該項地方優勢產業強化發展體質，策劃推動「臺中市精密機械科技創新園區」一、二期之開發，期能提供一處優良之投資環境，為國內機械產業之永續發展鋪設基石。

●預期效益：

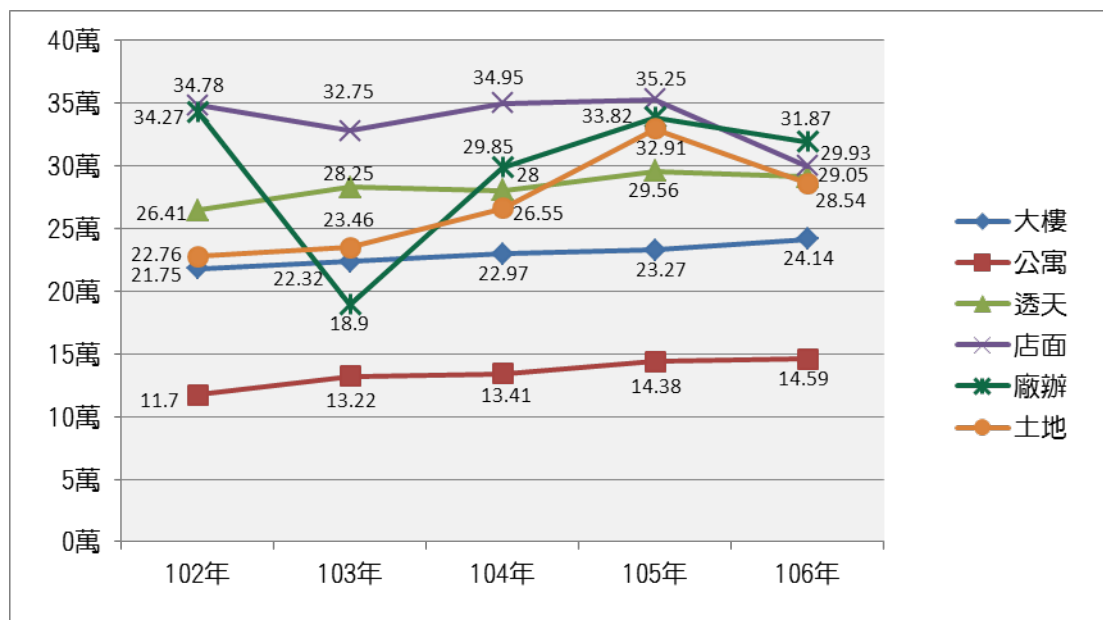
臺中市精密機械科技創新園區一、二期廠商進駐後，預估投資額約 597.29 億元，引進就業人數約 21,120 人，年營業額約可達 1,074.12 億元。



臺中市精密機械科技創新園區-歷年不動產交易分析表(周邊 3km 坪單價)						
年份	大樓	公寓	透天	店面	廠辦	土地
102 年	21.75 萬/坪	11.70 萬/坪	26.41 萬/坪	34.78 萬/坪	34.27 萬/坪	22.76 萬/坪
103 年	22.32 萬/坪	13.22 萬/坪	28.25 萬/坪	32.75 萬/坪	18.90 萬/坪	23.46 萬/坪
104 年	22.97 萬/坪	13.41 萬/坪	28.00 萬/坪	34.95 萬/坪	29.85 萬/坪	26.55 萬/坪
105 年	23.27 萬/坪	14.38 萬/坪	29.56 萬/坪	35.25 萬/坪	33.82 萬/坪	32.91 萬/坪
106 年	24.14 萬/坪	14.59 萬/坪	29.05 萬/坪	29.93 萬/坪	31.87 萬/坪	28.54 萬/坪

資料來源: V523前瞻地產網

歷年交易走勢圖



第五章

政府最新房地產政策引導出的房地產商機

第一節、私有公共設施保留地解編投資商機

第二節、私有公共設施保留地投資祕技



第一節、私有公共設施保留地解編投資商機

日治時期被視為「臺中水源地」範圍的體二用地，受限於公共設施保留地長期未能徵收開闢，建物也無法合法改建，居住環境相當不良。臺中市政府都市發展局積極尋求解決之道，將於「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」解編體二用地、還地於民；而因應都市計畫調整，部分將變更為住宅區並訂定附帶條件，包括時程獎勵及基地規模獎勵，鼓勵私有建物依規定合法改建，同時利用公有土地配置公共設施用地，逐步改善當地環境，也為舊城再生增添新動力。

都發局表示，體二用地為臺中市歷史最悠久的大型公共設施保留地之一，位於雙十路二段、力行路、進德北路及精武路所圍街廓範圍內，計畫面積 25.1 公頃，為日治時期的「臺中水源地」之一。民國 45 年時編定為第一號公園用地，75 年都市計畫通盤檢討後，劃定為第二號體育場用地，體二用地名稱延用至今。

體二用地現況主要為國立臺灣體育運動大學校地、棒球場等運動場館設施，並有文英館、臺中放送局等藝文空間，東南側則為既有建物密集的聚落，其中私有土地佔 18.96%。

都發局表示，體二用地由於屬於都市計畫公共設施保留地，除臺體大及自來水公司可新增建物外，現有公私有地住戶只能整修既有房屋，無法合法改建；另外，部分市有土地過去作為安置國軍眷舍使用，也使公有土地無法發揮最大的公共利用效益，導致整體環境老舊頹敗，缺乏鄰里公共設施，環境品質亟待改善。

民國 93 年時內政部都委會已同意以都市更新方式整體開發體二用地，但歷經十多年採取不同更新策略，均無法順利推動。都發局說明，由於特殊歷史發展脈絡，體二用地難以比照一般公設保留地採整體開發，因此，市府規劃於「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」，將東側東勢子聚落的私有土地，調整都市計畫為住一用地，維持低容積、低建蔽的使用。若地主爭取較高的容積與建蔽，則需回饋 30% 土地做為公共設施用地，再調整為第二種住宅區。

另外，參酌既成道路分布情形，以農田水利會及公有土地規劃必要的出入道路，並在公有地劃設社會福利設施用地及綠地、廣場等鄰里性公共設施用地，未來可供社會住宅、公園及兒童遊樂場等使用；至於，西側公有地部分，除為維護放送局歷史建築風貌，擴大登錄歷史建築範圍，變更為社教用地外，其餘直接變更為文大用地，成為校園用地。

都發局指出，本案今年 3 月 31 日通過台中市都市計畫委員會審議，納入「變更臺中市都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」辦理，後續將提內政部審議，市府將於內政部審議核定後公告實施，可望帶動體二用地附近地區的都市發展。

第六章、附錄

第一節、V523 前瞻地產網-房地產投資最佳利器

- 一、V523 前瞻地產網
- 二、V523 地產資訊網
- 三、行動 VIP 專業整合系統
- 四、客製化地籍圖套繪、掛圖、圖冊

第二節、房地產最新相關法條修正

- 一、水利法增訂得以容積移轉方式取得河川區域都市計畫範圍內限制使用之私有土地
- 二、都市更新條例修正草案
- 三、申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法-設置綠能設施相關條例
- 四、非都市土地使用管制條例-可申請變更為丁種建築用地相關條例
- 五、最新房地產相關法規

第三節、土地投資買賣注意事項

- 一、投資土地應注意事項
- 二、投資農地必須關心的事

第一節、V523 前瞻地產網-房地產投資最佳利器

一、V523 前瞻地產網--**提昇房地產投資勝算新工具**

V523 前瞻地產網，累積超過 20 年以上房地產相關的資料庫數據，提供房地產歷年的數據統計與應用分析；徹底讓使用者透過大數據資料與內容分析舉證。讓您更能掌握房地產漲跌趨勢，成為房地產界中最銳不可擋的實力戰將！

高雄市還能哪裡能新興重劃區便宜的建地呢？

高雄市(亞洲新灣區)鄰近地區哪裡還能找到每坪 20 萬元的商 5 建地呢？

V523 前瞻地產網讓您輕鬆掌握房地產漲跌趨勢，成為房地產界中最銳不可擋的實力戰將！透過網站使用者可在 Google 地圖上自行點選地理位置，立即查詢相關房地產大數據資料與分析整合結果，內容包括：周邊房屋/土地物件、周邊重劃區、周邊廠房/工業用地、周邊農舍/農地、周邊實價、周邊法拍；讓我們對物件，對區域環境的投資報酬率有更加精準的依據與信心！

V523 前瞻地產網不但提供專業銷售物件平台,可輕鬆在網站上刊登物件,增加物件曝光度!並提供民眾瀏覽房地產相關資訊,如: 房產大數據、實價登錄、房產新聞、房產知識、地震帶、土壤液化區、環境民感地區。



1.房產大數據:

運用本公司累積 20 年以上之房地產數據資料,透過網站查詢前瞻基礎建設計畫-軌道建設各交通站點之鄰近實價分析、周邊待開發物件、農舍/農地、廠房/工業用地...等相關投資開發資料。跟著大數據走,了解未來投資是否有價值!



2.房屋/土地物件

前瞻投資網提供一般購屋及換屋民眾、房地產專業者、投資客...等,查詢物件周邊實價分析及生活機能,並且可清楚知道物件周遭是否有嫌惡設施等不良地方,因而影響投資價值!



周邊實價分析

門牌：臺南市東區光華街151~200號 建坪：38.448坪	格局：3房 2廳 2衛	交易年月：101年12月 價位：\$185萬元
門牌：臺南市東區光華街151~200號 建坪：38.448坪	格局：3房 2廳 2衛	交易年月：101年12月 價位：\$185萬元
門牌：臺南市東區光華街181~210號 建坪：43.545坪	格局：3房 2廳 2衛	交易年月：105年05月14日 價位：\$330萬元
門牌：臺南市東區光華街151~200號 建坪：51.489坪	格局：3房 2廳 2衛	交易年月：102年07月 價位：\$235萬元
門牌：臺南市東區前鋒路85巷1~30號 建坪：19.299坪	格局：2房 1廳 1衛	交易年月：103年10月 價位：\$160萬元