

佳 臺中都心 農業用地

建泰地產銷售
0912-139389

完美規劃
水湳經貿
中清交流道
近中科 捷運站
房地增值性高

人文環境 | 基地位置

基地位置：台中市西屯區

中清路三段清武巷7號對面

基地座落：台中市西屯區廣順
段196、196-4、196-14等3筆地號

基地面積：878.54坪(可分割)

使用分區：都計內農業區，可申請社會福利設施、幼兒園等用地，建蔽率40%，三層樓，高度10.5公尺為限







臺中巨大蛋



主場館

副場館



鄰近四大醫院 生活機能齊全



中國醫
6km



電影中心



綠美圖



迪卡儂



澄清醫院
7km



中央生態公園



星巴克



台中榮總
7km



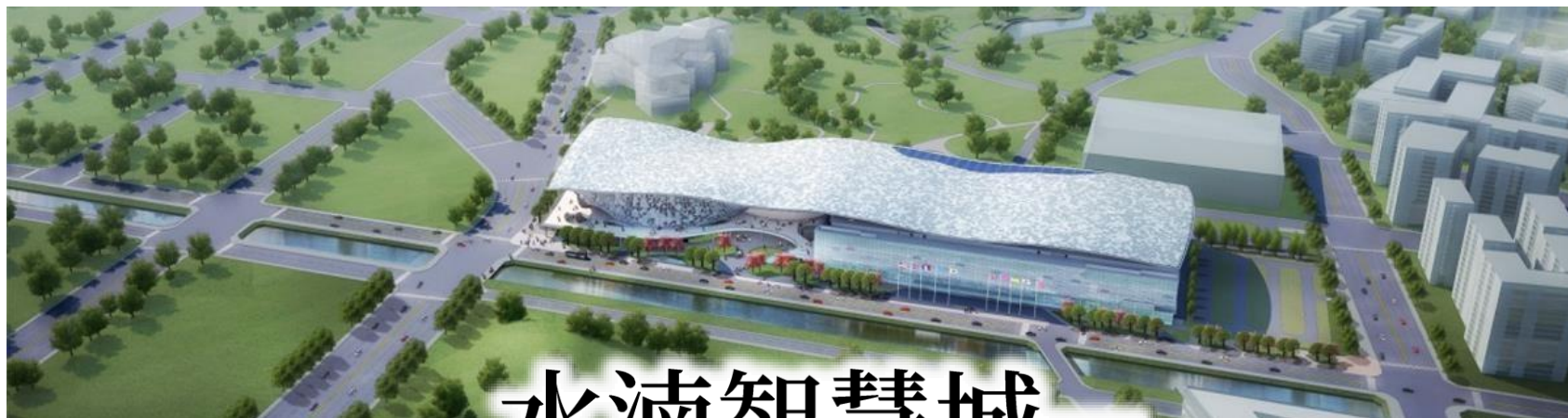
慈濟醫院
7km



好市多



家樂福



水滸智慧城— 國際會展中心



經貿園區—— 水湳轉運中心

Shuinan Transit Center



水湳轉運中心為水湳經貿園區的主要交通門戶。將結合周邊水湳國際會展中心、
臺中綠美園、中央公園、中臺灣電影中心等公共設施，打造臺中市新興核心聚落。

週遭公共建設 現況照片

會展中心



會展中心



綠美圖



中科橋



週遭公共建設 現況照片

水湳轉運中心



水湳轉運中心



水湳轉運中心



水湳轉運中心3/22工地現況



現況實景 | 綠意盎然



現況實景 | 綠意盎然



都市計畫內農地優點

一、沒有分割限制：

都市計畫區農業區農地可以任意分割，不像一般農地有每筆需達2.5公頃以上的限制。

二、使用價值較高：

都市計畫內農地的用途較多、限制較少，使用價值比一般農地高。

三、有被規劃為住宅區或商業區的機會：

都市計畫農地不但用途較多，且依法規定，只要通過政府審核許可，也有機會被規劃為住宅區或商業區。

都市計畫法分析

透過農業經營計畫申請可作：

一、建築農舍(建蔽率百分之十，總高度14公尺、最高四層樓、最大樓地板面積199坪)。

二、農業產銷必要設施。

三、綠能設施。

農業產銷必要設施之建蔽率百分之六十

EX:育苗作業室，限高5公尺

都市計畫法分析

依都市計畫法臺中市施行自治條例第三十八條規定

透過興辦事業計畫申請經事業主管機關審核同意可作：

一、**社會福利事業設施(長照、日照)**。

二、**幼兒園**。但經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。

本案申請改道中，取得8公尺建築線

建蔽率百分之四十，總高度10.5公尺，最高三層樓

都市計畫法分析

透過事業計畫向申請經事業主管機關(交通局)審核同意可作：

一、申請路外停車場，小型車鄰6公尺以上道路



農業發展條例

農業用地

- 一、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，及上開分區內暫未依法編定用地別之土地。
- 二、依都市計畫法劃定為**農業區**、保護區內之土地。
- 三、依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地

農業發展條例

農作產銷設施(都市計畫內農地-建蔽率60%)

- 一、農業生產設施：指供農業直接生產及經營之設施。
- 二、農機具設施：指供存放農機具或農業機械設備使用之設施。
- 三、農產運銷加工設施：指供放置集貨、包裝、儲存、冷凍（藏）、加工及批發市場等設備及作業場所之設施。
- 四、農事操作及管理設施：指供農業生產管理或作為農事管理之操作空間之設施。
- 五、農田灌溉排水設施：指供農田灌溉排水有關之設施。
- 六、其他農作產銷設施：指供與農業經營使用有關之設施。

申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條

附表一農作產銷設施分類別規定修正規定

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
農作產銷設施	農業生產設施	溫室及植物環控栽培設施	一、溫室應以透光材質搭建，並得配置溫度控制及換氣裝置。採完全人工光源栽培者，得採不透光材質興建，應配置溫濕環境控制、人工光源、植床或栽培床、養液或栽培介質調配等相關設備。 二、本細目設施應配置植物栽培區，並得配置溫濕度控制設施區、生產作業區、農業資材區、集貨運銷處理區、管理區等附屬設施所需空間。 三、植物栽培區樓地板面積應達總樓地板面積百分之五十以上。 四、本細目設施附屬設置綠能設施，不得超過屋頂面積百分之四十。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。
		網室	一、有固定基礎之網室以一層樓為限，並應以可透光之塑膠布或遮陰網搭建。 二、本細目設施不得附屬設置綠能設施。	
		組織培養生產場	組織培養生產場得分設移植作業室與組培苗栽培室，並配置無菌培養操作台、高壓殺菌爐、培養基分注機等設備。	
		育苗作業室	一、經營種類含種子、苗木或水稻秧苗繁殖等。 二、得配置管理區、作業場所、土方堆置區、稻種冷藏區及器材儲放區等。 三、樓地板最大興建面積以二千五百平方公尺為限。	
		菇類栽培場	菇類栽培場無需天然光線者，應配置溫度控制及換氣裝置。其需天然光線者，應以採光材質搭建；並得配合設置菇包製包場或菇類培植廢棄包處理場。	
	農機具設施	農機具室	樓地板興建面積依自有農機具（檢附農機使用證）及附掛犁具邊緣垂直投影面積二．五倍計算。但機型特殊經檢附證明文	一、非都市土地各分區農牧用地、養殖用地（工業

申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條

附表一農作產銷設施分類別規定修正規定

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			件者，不在此限。	區、河川區除外）。
		乾燥處理設施（乾燥所需之相關設施）	一、乾燥機房：樓地板興建面積依乾燥機及其周邊設備邊緣垂直投影面積二．五倍計算，附屬集塵室所需空間得依實際需求核定。 二、穀物儲存筒（桶）：依儲存筒（桶）邊緣垂直投影面積二．五倍計算。 三、濕穀集運設施依生產需要核定。 四、本細目各項設備機型特殊，機房或設備高度超過十四公尺，應檢附證明文件。	二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。 三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為原則。
		（一）乾燥機房		
		（二）穀物儲存筒（桶）		
		（三）濕穀集運設施		
		碾米機房	一、樓地板興建面積依碾米機及其週邊設備邊緣垂直投影面積二．五倍計算。 二、設備機型特殊，致機房高度須超過十四公尺，應檢附證明文件。	
		消毒室、燻蒸室或蒸熱處理場	依生產需要核定。	
	農產運銷加工設施	集貨運銷處理室	集貨運銷處理室樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，並供為下列場所使用，基準如下： 一、集貨及包裝場所：供花卉以外之農糧產品使用依每一公噸集貨量樓地板興建面積五十三平方公尺計算。供花卉使用依每一百把（盆）集貨量樓地板興建面積二十平方公尺計算。 二、冷藏（凍）庫及儲存場所：供花卉以外之農糧產品使用依每一公噸儲存量樓地板興建面積五平方公尺計算。供切花使用依每一千把儲存量樓地板興建面積二．六平方公尺計算；種球使用依每一百箱儲存量樓地板興建面積二．八平方公尺計算。	一、非都市土地各分區農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。 三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為
		（一）集貨及包裝場所		
		（二）冷藏（凍）庫及儲存場所		
	農產品批發市場		一、由直轄市、縣（市）農產品批發市場主管機關依農產品市場交易法施行細	

申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條

附表一農作產銷設施分類別規定修正規定

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
			則第十二條及第十三條規定就市場業務項目擬定規劃書，報經中央主管機關核定。 二、申請人資格條件應符合於農產品市場交易法第十三條第一項規定，並依同法第十四條第一項前段規定擬具計畫書報經直轄市、縣（市）農產品批發市場主管機關核准取得籌設許可。 三、依實際經營需要核定。	原則。
		農糧產品加工室 （農糧產品加工所需之相關設施）	一、樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，其中得包含管理區、冷藏（凍）貯存區、加工作業區、包裝區、出貨區、倉儲區、污染防治處理區等附屬設施所需空間。 二、農糧產品加工之農糧原料（含蠶蜂類）必須連結農業生產經營之事實，且為加工原料之一。	
		農糧剩餘副產物集貨加工室（場）	一、樓地板最大興建面積以一千六百五十平方公尺為限，作為稻草、稻殼、竹木、果樹枝（皮）、花卉殘株及其他農糧剩餘副產物之集貨、加工場所及設施使用。 二、農糧剩餘副產物之來源必須為農業生產經營過程中所剩餘之生物性副產物。	
農事操作及管理設施	農業資材室		一、限供存放肥料、農藥、種子、農具、器皿、農產品等使用，農業資材室坐落之農業用地面積達○，一公頃以上者，每○，一公頃得興建樓地板二百平方公尺，樓地板最大興建面積以二百平方公尺為限。 二、坐落之農業用地已興建農舍者，不得申請興建農業資材室。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。
	管理室		一、已申請農業生產設施且未設置管理區者，得單獨申請管理室，樓地板最大興建面積以一百五十平方公尺為限。 二、坐落之農業用地已興建農舍者，不得申請興建管理室。	三、申請坐落土地應儘量避免使用特定農業區農牧用地，無可避免使用特定農

申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第十三條

附表一農作產銷設施分類別規定修正規定

設施種類	類別	許可使用細目	申請基準或條件	可申請用地別
		菇包製包場	菇包製包場應檢附菌種來源資料，敘明每年（或每月）製包量、應配置之滅菌釜、鍋爐、貯料筒、載包車台、製包機等生產必需設備，上揭設備數量應與製包作業數量相當。	業區農牧用地者，應以毗鄰建築用地或特定農業區邊緣為原則。
		菇類培植廢棄包處理場	一、處理場應敘明配置脫包、搬運、翻堆及輸送等相關處理設備和其數量，及其每日最高處理量。 二、如涉及清運及回收再利用者，應依「農業事業廢棄物再利用管理辦法」辦理。	
		堆肥舍（場）	一、堆肥舍（場）應敘明相關處理設備名稱、數量、每日處理量。不得露天堆置原物料，原料以農業生產後之副產物及剩餘物為主，不得混入非屬「肥料登記證申請及核發辦法」第五條第三項規定之事業廢棄物。 二、堆肥舍（場）之設施面積，按其每日處理量，以每立方公尺得興建一百平方公尺為原則，樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限。	
		曬場	最大興建面積三百三十平方公尺。但茶葉曬場最大興建面積得為六百六十平方公尺。	
		養蠶室	樓地板最大興建面積以九百九十平方公尺為限，得分設飼育區、儲桑區、上簇區、催青區、器具區及處理區等附屬設施所需空間。	
	農田灌溉排水設施	一、農田灌溉設施 二、農田排水設施 三、蓄水設施 四、抽水設施	申請設置之農田灌溉、排水、蓄水、抽水設施，應檢具灌溉、排水、蓄水、抽水計畫書，並依實際需要核定。	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用地（工業區、河川區除外）。 二、都市計畫範圍之農業區、保護區之農業用地。
	其他農作產銷	一、農路 二、駁坎 三、圍牆	一、申請本辦法所定之前四種設施細目，應依生產需要核定。 二、申請其他設施項目者，應經直轄市、	一、非都市土地各種使用分區之農牧用地、養殖用

附表

設施種類	許可使用細目		高度限制 (公尺)	其他許可條件	
農 作 產 銷 設 施	溫室		7	經檢附產業技術服務單位、專家或學者建議或輔導文件者，不在此限。	
	網室		7		
	育苗作業室		5		
	水稻育苗作業室		5	含管理室、作業場所及器材儲放設施。	
	菇類栽培場、菇包裝包場或菇類培植廢棄包處理場		7	樓層不得超過二層。	
	自用堆肥舍		3.5		
	農機具室		6	機型特殊經檢附證明文件者，不在此限。	
	乾燥機房		9		
	碾米機房		6		
	消毒室或薰蒸室		3.5		
	集 貨 運 銷 處 理 室	集貨及包裝處理場所	6		
		冷藏(凍)庫及儲存場所	5		
	農產品加工室	供釀酒用途	7	樓層不得超過二層。	
		其他	5		
	農業資材室		3.5		
管理室		3.5			
抽水設施		3.5			

林 業 設 施	竹木
	資材
	管理
	乾燥
	機具
水 產 養 殖 設 施	一般
	室內
	管理
	飼料
	電力
	抽水

林業設施	竹木育苗室	5	
	資材室	3.5	
	管理室	3.5	
	乾燥室	3.5	
	機具室	5	機型特殊經檢附證明文件報准者，不在此限。
水產養殖設施	一般室內養殖設施、 室內循環水養殖設施	7	經檢附產業技術服務單位、專家或學者建議或輔導文件者，不在此限。
	管理室	3.5	
	飼料調配及儲藏室	3.5	
	電力室	5	
	抽水機房	3.5	
	自產水產品轉運或包裝處理設施	6	
	冷藏或冷凍庫	5	
	養殖污染防治設施	6	有特殊機具及設計，經檢附證明文件者，不在此限。
註：本表所稱高度係指地面至屋頂距離。			

國土計畫法分析



劃設原則及參考指標

依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類。

城鄉發展

都市計畫土地

城一類

都市計畫土地（扣除國四類、農五類）。

城二之一類

原依區域計畫劃定之鄉村區、工業區及特定專用區（具城鄉性質）。

城二之二類

城二之三類

城三類



都市計畫地區及國家公園地區土地如何管制？

都市計畫地區及國家公園地區未來仍依《都市計畫法》、《國家公園法》及其相關法令實施管制。

例如現行為都市計畫農業區，在國土計畫中劃設為「城鄉發展地區第一類」或「農業展地區第五類」，此地未來仍須依循該都市計畫相關管制規定使用，如未來有開發需求，需循都市計畫變更程序，或待國土計畫通盤檢討後才得開發。

港尾地區自辦重劃 現況照片

西屯區港尾地區自辦重劃範圍

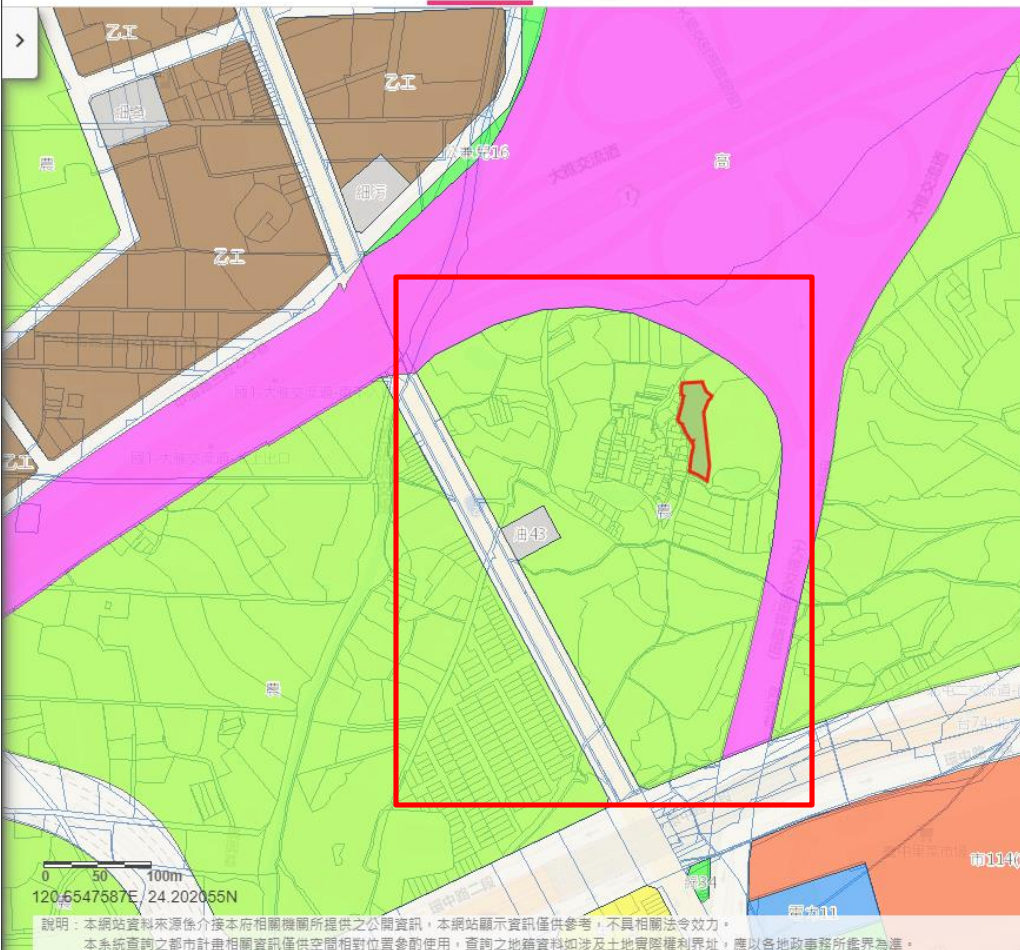
臺中市政府都市發展局
都市計畫書圖查詢整合平台

都市計畫區
查詢

都市計畫
公告

都市計畫
歷程

都市計畫
委員會



水湳轉運中心



水湳轉運中心



進階條件

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建案查詢

臺中市 西屯區 ☐ 房屋 ☐ 房地 ☒ 建物 ☒ 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 111 年 5 月 至 113 年 5 月 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 - 最大值 坪 ☒ M² ☐ 坪 200 - 最大值 屋齡 不拘 搜尋

本基地



列表 清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 1 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
文商段11地號		226,565	112/06/30	331.5	683.37

主建物佔比(%):	
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	定位 周邊設施 定位
交易/歷次轉移:	歷次 明細 加入比較
功能:	列印 f Line
備註:	

進階
條件



買賣查詢



租賃查詢



預售屋查詢



預售屋建案查詢

臺中市 西屯區 房地 建物 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 111 年 5 月 至 113 年 5 月 止

單價 萬元 元 面積 M² 坪 200 最大值 屋齡 不拘 搜尋

本基地



列表 清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 1 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
鑫新平段53地號		132,236.5646	112/09/04	98	1,349.35

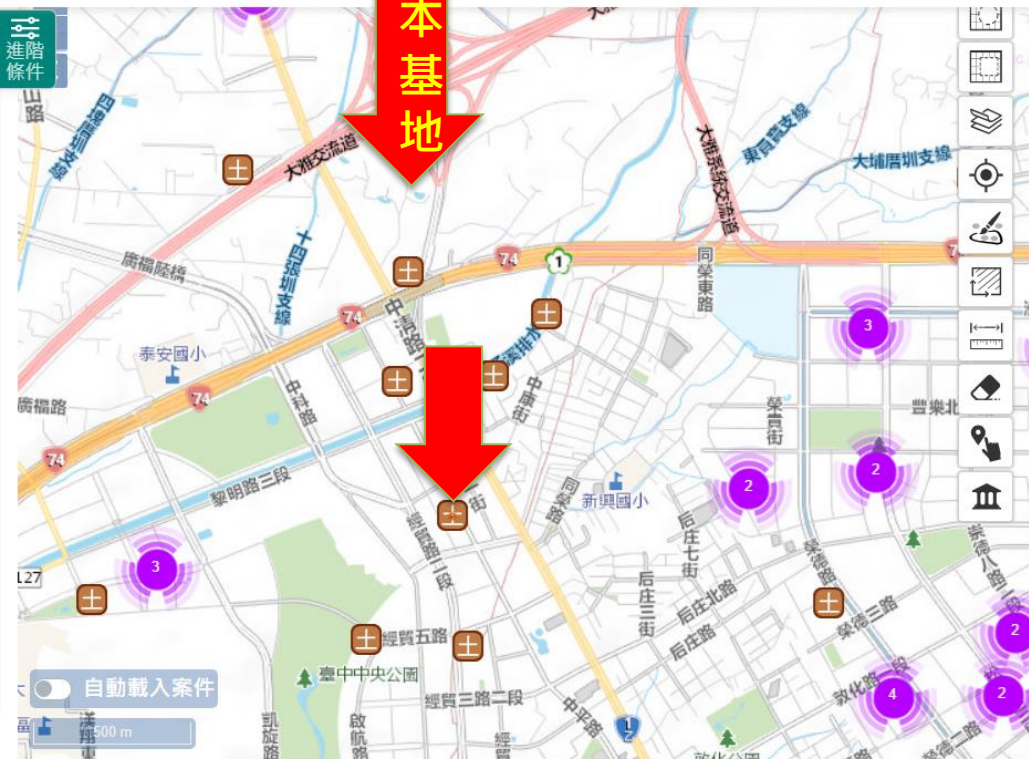
主建物佔比(%):	
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	定位 周邊設施 地圖
交易/歷次轉移:	歷次 明細 加入比較
功能:	列印 Facebook Line
備註:	



地段位置或門牌	總價(萬元)	交易日期	(萬元/坪)	(坪)
文商段11地號	226,565	112/06/30	331.5	683.37
鑫新平段53地號	132,236.5646	112/09/04	98	1,349.35
廣明段867地號	26,840	111/10/27	96	279.58
榮德段241地號	35,098.92	113/02/16	78.5	447.13

主建物佔比(%):	
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	定位 周邊設施 地圖
交易/歷次轉移:	歷次 明細 加入比較
功能:	列印 Facebook Line
備註:	

敦和段144地號	28,000	112/05/10	76.2	367.49
生態段98地號	16,373	112/11/22	75.5	216.87
鑫港尾段274地號	17,539.5	111/12/20	75	233.86
敦和段558地號	26,564.3	113/03/25	70	379.49
鑫港尾段107地號	23,067	112/01/30	68.4	337.09



地段位置或門牌	總價(萬元)	交易日期	(萬元/坪)	(坪)
文商段11地號	226,565	112/06/30	331.5	683.37
鑫新平段53地號	132,236.5646	112/09/04	98	1,349.35
廣明段867地號	26,840	111/10/27	96	279.58
榮德段241地號	35,098.92	113/02/16	78.5	447.13
敦和段144地號	28,000	112/05/10	76.2	367.49
生態段98地號	16,373	112/11/22	75.5	216.87
鑫港尾段274地號	17,539.5	111/12/20	75	233.86

主建物
佔比(%):

車位總價
(萬元):

管理組織:

無

電梯:

無

定位:

周邊設施

交易/歷次轉移:

歷次 明細 加入比較

功能:

打印 分享 Line

備註:

敦和段558地號	26,564.3	113/03/25	70	379.49
鑫港尾段107地號	23,067	112/01/30	68.4	337.09

進階條件

買賣查詢

租賃查詢

預售屋查詢

預售屋建案查詢

臺中市 西屯區 ☐ 房地 ☐ 建物 ☒ 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 111 年 5 月 至 113 年 5 月 止

☒ 萬元 ☐ 元 單價 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 200 - 最大值 屋齡 不拘 搜尋



列表 清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 4 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
洲際段457地號		14,240	111/12/27	47.9	297.05
同榮段2269地號		13,158	112/07/17	35.2	373.59
廣順段611地號		7,302.52	111/08/26	34	214.78
廣福段159地號		12,606.7	112/02/20	32.6	386.71

主建物佔比(%):	
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	定位 周邊設施 地圖
交易/歷次轉移:	歷次 明細 加入比較

進階條件



買賣查詢



租賃查詢



預售屋查詢



預售屋建案查詢

臺中市 西屯區 ☐ 房地 ☐ 建物 ☒ 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 111 年 5 月 至 113 年 5 月 止

單價 ☒ 萬元 ☐ 元 - 最大值 面積 ☐ M² ☒ 坪 200 - 最大值 屋齡 不拘 搜尋



列表 清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 5 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)
廣昌段793地號		7,000	112/08/01	17.1	408.60	

車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	定位 周邊設施 人
交易/歷次轉移:	歷次 明細 加入比較
功能:	打印 f Line
備註:	

顯示 41 至 41 筆 (查詢結果: 41 筆)

進階條件



買賣查詢



租賃查詢



預售屋查詢



預售屋建案查詢

臺中市 西屯區 ☐ 房地 ☐ 建物 ☒ 土地 門牌/社區名稱 交易期間: 111 年 5 月 至 113 年 5 月 止

單價 萬元 元 最大值 面積 ☐ M² 200 最大值 屋齡 不拘 搜尋



列表 清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 4 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)
洲際段457地號		14,240	111/12/27	47.9	297.05
同榮段2269地號		13,158	112/07/17	35.2	373.59
廣順段611地號		7,302.52	111/08/26	34	214.78
廣福段159地號		12,606.7	112/02/20	32.6	386.71
廣順段703-1地號		7,772.5506	111/09/19	28.2	275.47

主建物佔比(%):	
車位總價(萬元):	
管理組織:	無
電梯:	無
定位:	周邊設施