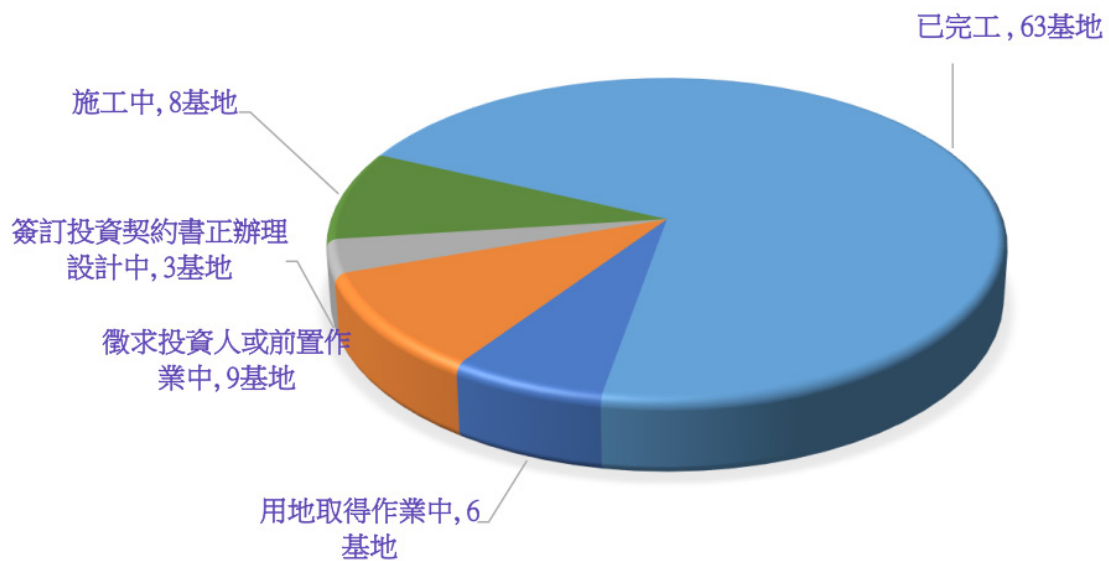


土地開發、用地取得與土地開發基金成果

土地開發業務總覽

臺北都會區土地開發基地數截至2024年12月31日止核定計89基地。

➤ 共計核定89基地，辦理情形如下圖：

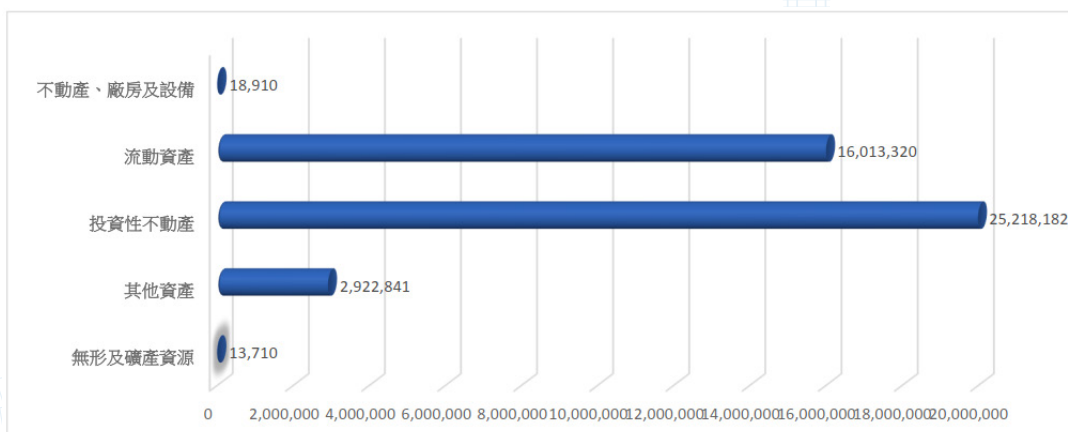


土地開發基地概況圖

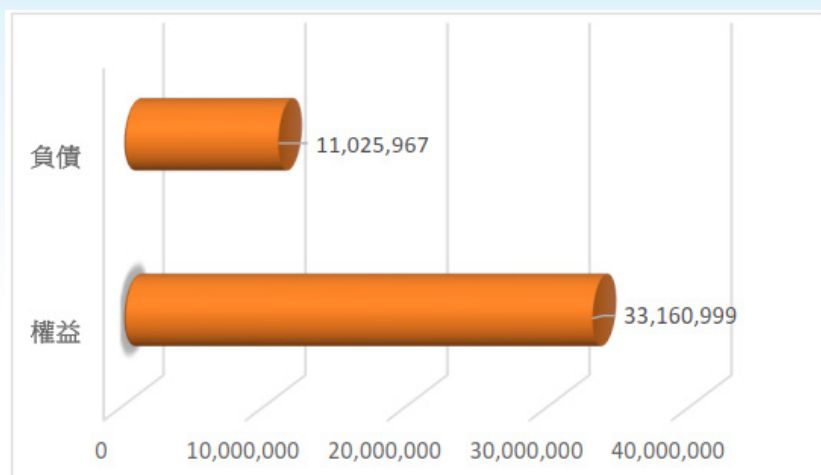
➤ 捷運土地開發基金之營業現況

2024年12月底止，資產總額441億8,696萬餘元，執行情形如下圖：

(單位：新台幣千元)



土開基金資產明細圖



土開基金負債及權益圖

施工中基地

施工中8個基地：三重站（捷6）、松江南京站（捷13）、中和高中站（捷6）、C1/D1、連城錦和站（捷3）、及新店區公所站（捷23）及士林站Y26開發大樓。



C1/D1聯開大樓透視圖

捷運土地開發公有不動產經營管理－出租

土地開發大樓公有不動產公開標租成果表

捷運路線	開發大樓	辦公室	店面	商場	住宅	合計	完成出租戶數(合計)	招租中戶數(合計)
淡水線	台北車站(交1)	9				9	9	0
	淡水站			5		5	5	0
	關渡站(交40)	24			6	30	30	0
文湖線	科技大樓站(交7)	4	1			5	5	0
	大安站(交6)	5				5	5	0
	港墘站(交9)			3	18	21	20	1
	辛亥站(交10)	5		1	37	43	43	0
	忠孝復興站(交4、10)			1		1	1	0
	內湖站	77	2	1		80	79	1
板南線	永春站(交19)		3			3	3	0
	永春站(交21)		1			1	1	0
	後山埤站(交24)	1	1			2	2	0
	後山埤站(交25)		3			3	3	0
	江子翠站(捷1)	2				2	2	0
	龍山寺站(交1)				11	11	11	0

捷運 路線	開發大樓	辦公室	店面	商場	住宅	合計	完成出租 戶數 (合計)	招租中 戶數 (合計)	
新店 線	古亭站(交14)	4				4	4	0	
	古亭站(交15)	5	2			7	7	0	
	台電大樓站(交13)	4				4	4	0	
	公館站(交11)	27		4		31	31	0	
	萬隆站(交6,7)	1	1			2	2	0	
	景美(交3)	1				1	1	0	
	景美(交4)	3				3	3	0	
	七張站(捷10,11)				4	4	4	0	
	新店區公所站(捷22)	25				25	24	1	
	新店機廠(美河市)	399			9	258	666	666	0
	新店站(捷24、25、 26、27)					11	11	11	0
大坪林站(捷8)					11	11	11	0	
中和 線	頂溪站(捷2)	11				11	11	0	
	頂溪站(捷3)				2	2	2	0	
	景安站(捷5)	4				4	4	0	
	南勢角站(捷6)	6	2			12	20	20	0

捷運路線	開發大樓	辦公室	店面	商場	住宅	合計	完成出租戶數(合計)	招租中戶數(合計)
新蘆線	忠孝新生(捷14)	13				13	12	1
	行天宮站(捷5)	12	1			13	13	0
	行天宮站(捷7)	4				4	4	0
	行天宮站(捷8)	2				2	2	0
	東門站(捷1)	5				5	5	0
	台北橋站(捷2)				218	218	217	1
	菜寮站(捷4)				103	103	103	0
	徐匯中學站(捷1)		2			2	2	0
	大橋頭站(捷2)				23	23	23	0
	蘆洲站		18		521	539	538	1
信義線	大安站(捷3)	5				5	5	0
	信義安和站(捷5)	19			3	22	22	0
松山線	南京復興站(捷4)	6				6	6	0
	中山站(捷1)	7	2		81	90	90	0
	中山站(捷2)	9		2		11	11	0
合計戶數		699	39	32	1313	2083	2077	6

統計至2024年12月31日止

統一經營基地辦理情形列表如下：

捷運路線	開發大樓	委託統一經營期間 (起迄時間)	備註
文湖線	忠孝復興站 (交4、10)	2016年6月30日~2025 年12月29日	1. 本大樓全棟產權(含停車位)採共同持分加信託契約方式辦理,營運人為太平洋崇光百貨股份有限公司。 2. 首次租賃契約於2016年6月29日屆滿,續約自2016年6月30日至2025年12月29日止,採固定月租金繳納方式辦理。
	內湖站(交11)	2017年12月1日~2027 年5月31日	1. 本大樓公有不動產為1F商場、1F2戶店舖、5F-7F容積停車場及B1F-B3F商場相對應停車位合計511席,營運人為潤泰建設股份有限公司。 2. 租賃期間自2017年12月1日至2027年5月31日止,本案採固定月租金繳納方式辦理,另含超額利潤分享機制(每年5月依據會計師簽核之財務報告進行營業額查核)。
新蘆線	徐匯中學站 (捷1)	2017年12月1日~2027 年5月31日	1. 本大樓公有不動產為B1F及B2F商場及B3F、B5F停車位合計20席,營運人為富登建設股份有限公司。 2. 租賃期間自2017年12月1日至2027年5月31日止,本案採固定月租金繳納方式辦理。

臺北車站特定專用區C1/D1土地開發

臺北車站特定專用區C1/D1土地開發案，為本府重大公共工程西區門戶計畫中的亮點計畫，西區門戶計畫中各項公共設施已陸續到位，機場捷運已於2017年3月2日通車，C1/D1開發大樓與機場捷運線A1台北車站共構，提供本開發案更具優勢之投資條件；本府2014年10月14日宣佈結束第5次招標作業，為精進土地開發業務，已重新訂頒土地開發標準作業程序，C1/D1案採國際標方式辦理招商並依標準作業程序公開遴選具國際招商經驗之專業服務顧問團隊，並於2018年3月31日正式公告公開徵求投資人，10月1日截止投標，已完成三階段(資格、規格、價格)評選作業選出最優申請人，並於2019年12月17日完成投資契約簽訂，隨即展開大樓設計及有關單位審查作業，2020年5月20日啟動文化部文資審議，環境影響評估、交通影響評估及都市設計審議等作業，D1用地於2022年10月21日取得建造執照，C1用地於10月25日取得建造執照，2023年4月19日申報開工。開發案興建完成後，將為市民與國人帶來耳目一新的國家門戶。

萬大線中正紀念堂(捷四)、廈安站(捷十)及環狀線北環段Y21站捷運開發區3土地開發案

為兼顧用地土地所有權人權益及發揮土地開發最大效益，本局配合捷運建設期程，持續辦理捷運土地開發案，其中萬大線中正紀念堂(捷四)及廈安站(捷十)2案預估投資總金額合計約51億元，中正紀念堂(捷四)基地面積約853坪，而廈安站(捷十)基地面積約

363坪。惟因營建市場缺工、缺料影響，及國內升息及房市政策修正等因素，造成營造成本上漲及不動產市場的不穩定，整體不動產投資開發氛圍趨於保守，位置均座落中正區精華地段，故中正紀念堂（捷四）公告2次，廈安站（捷十）公告3次方徵得投資人。本局業依照本府辦理土地開發投資甄選作業程序，辦理資格審查、規格評選及價格評比作業。其中廈安站（捷十）訂於2025年1月底前完成投資契約書簽約，中正紀念堂甫完成資格審查作業，預計2025年第2季完成投資契約書簽約作業。另環狀線北環段共計5處土地開發案，其中Y21站捷運開發區3用地土地開發案，屬單一地主優先投資開發案，亦依甄選程序完成資格審查及規格評選會議等2階段作業，毋須價格評比，訂於2025年1月6日完成投資契約書簽訂，預估投資總金額28.69億元。

代辦市有土地都市更新

➤ 受本府委託代辦6基地都市更新案，已辦理徵求實施者並簽約，辦理情形如下：

- ✧ 「臺北市文山區羅斯福路市有眷舍土地及毗鄰土地都市更新事業」：2012年11月12日領得使用執照，2013年4月30日完成市有產權44戶交屋。
- ✧ 「臺北市信義區逸仙段二小段107-2地號等6筆土地都市更新事業」：2016年6月13日領得使用執照，2018年2月1日完成市有產權37戶交屋。
- ✧ 「新北市中和區南山段781地號都市更新案」及「新北市中和區新和段140地號土地都市更新案」2都更案：分別於2018年8月10日及9月4日領得使用執照，2019年1、2月陸續完成市有產權共208戶交屋。
- ✧ 「臺北市中山區中山段四小段580地號等8筆土地都市更新案」：2019年4月23日完成變更事業計畫及權利變換計畫核定，2020年3月6日領得建照，8月11日開工，2024年7月15日完工並取得使用執照，訂於2025年1月6日完成市有產權共30戶房地及35席停車位交屋事宜。
- ✧ 「臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新案」：甲區段A1基地2022年3月2日領得建照，B基地4月1日領得建照，並於8月26日開工。乙區段變更事業計畫及權變計畫2023年12月21日奉本府核定實施，共構部分屬捷運設施於2024年6月28日開工，屬更新大樓部分於2024年11月11日取得建照。

土地開發基金年度總成果報告

➤ 節省巨額土地徵收費用，順利取得捷運系統土地

臺北捷運土地開發迄今已核定計89基地，累計節省土地徵收費用達368億元以上，預計累積創造不動產價值約2,431億餘元，取得土地開發效益至2024年已償還捷運自償性經費達125億元，為國內公共工程軌道建設償還自償性經費之首例及創造之內、外部效益如下：

- ✧ 內部效益：已簽約並領得使照之63處基地，民間投入資金超過1,122.3億元，提供

不動產市場商用及住宅樓地板面積逾72萬坪。

- ◇ 外部效益：為增加交通工具轉乘之便捷性，計有14處基地設有捷運轉乘設施，共計提供小汽車轉乘停車位970席，機車轉乘停車位3,066席及腳踏車轉乘停車位2,276席，市府並積極配合於捷運車站出入口規劃設置YouBike設施，提供綠色交通運具使用之可行性及便利性。

➤ 配合捷運系統通車目標，提供土地興建捷運設施與配合開發共構

土地開發建物無論與捷運設施共構或分構，依法均須申請建造執照，而捷運設施經行政院1987年核定為特種建築物，該捷運設施均須在捷運通車之預定目標時程內完工，以確保捷運順利通車。因此，土地開發基地在尚未徵得投資人前，一般係由本局先行設計，施工共構或分構捷運設施。

➤ 推動基地內捷運設施交由投資人興建，以加速時效及減少介面

新莊線行天宮站捷8及大橋頭站捷2、信義線大安森林公園站捷2、大安站捷3、松山線南京三民站捷9及捷10、南京復興站捷4、松江南京站捷10、萬大線連城錦和站捷3及中和高中站捷6、北環段Y20站、Y21站2處、Y22站、Y23站、士林站（Y26）及板橋線龍山寺站交一計17處土地開發基地內捷運設施，交由投資人興建，除有效加速辦理，減少變更設計，亦毋須由公務預算先行代墊屬土地開發之共構工程費用。

用地取得

➤ 環狀線北環段及南環段：

- ◇ 使用道旁基地之捷運系統用地及捷運開發區（除新北市蘆洲區樹德段260-2地號部分持分土地）均已取得。
- ◇ 南環段隧道穿越補償人數共計468人，已核發457筆補償費，補償費發放金額已逾99.63%，餘11人為繼承問題無法領取將辦理提存。
- ◇ 北環段隧道穿越臺北市轄補償人數364人，已核發331筆補償費，補償費發放金額已逾72%，未領款人數33人係因未辦繼承、共同共有、地籍清理等無法領取，將辦理提存。
- ◇ 北環段隧道穿越新北市轄補償人數631人，已完成補償估價並陸續通知地主領款。
- ◇ Y19A站出入口B無償設定區分地上權，所有權人共1人。

➤ 環狀線東環段：

- ◇ Y39站通風井捷運系統用地已完成2次公聽會，土地與地上物補償正辦理估價中。
- ◇ Y39站捷運開發區已完成2次公聽會，土地與地上物補償正辦理估價中。
- ◇ Y37站捷運開發區已完成1次公聽會，土地與地上物補償正辦理估價中。

◇ 隧道穿越區段正辦理穿越書圖審查。

➤ **萬大樹林中和線（第二期工程）：**

◇ LG18捷運系統用地（站體及出入口A）使用新北市樹林區大安段788地號等18筆土地，面積約6,385平方公尺，均與地主達成協議價購並點交施工。

◇ LG20捷運系統用地（出入口A）使用新北市樹林區三多段229地號等21筆土地，面積約1,097平方公尺，僅餘1筆土地報請徵收中，其餘地主均已達成協議價購並點交施工。

◇ LG20捷運系統用地（出入口B）使用新北市樹林區三福段657地號等2筆土地，面積約1,261平方公尺，均與地主達成協議價購並點交施工。

◇ LG21捷運系統用地（出入口A）新北市新莊區青山段656地號等13筆土地，面積約882平方公尺，僅餘4筆土地報請徵收中，其餘地主均達成協議價購並點交施工。

◇ LG20~LG21站間墩柱用地使用桃園市龜山區迴龍段27地號土地等50筆土地，面積約420平方公尺，除2筆土地報請徵收中，其餘地主均達成協議價購並點交施工。

◇ LG18~LG21站間墩柱用地使用新北市樹林區圳德段434-2地號等61筆土地，面積約1,655平方公尺，除10筆土地報請徵收中及公地待撥用外，其餘地主均達成協議價購並點交施工。

◇ LG13~LG14站間墩柱使用新北市土城區城林段351-2、351-3地號等2筆土地，面積約887平方公尺，已與地主達成協議價購。

◇ LG10捷運系統用地已完成第1次公聽會，土地與地上物補償正辦理估價中。

◇ LG12捷運系統用地已完成第1次公聽會，土地與地上物補償正辦理估價中。

◇ LG14~LG15高架穿越已完成第1次公聽會，土地補償待辦理估價中。

➤ **重複補償案：**

◇ 松山線南京三民站使用本市松山區寶清段五小段1-2、1-3地號土地，2022年9月28日判決定讞，該筆土地本府持分112/10000，所有人持分8/10000。本局業於2024年7月向所有權人完成追償本府持分112/10000部份，並於同年10月取得土地。

◇ 信義線信義安和站使用大安區仁愛段三小段686-4地號土地，內政部2024年5月21日台內地字第1130263027號函核准撤銷徵收，將續辦理追償作業。

◇ 信義線大安站使用大安區懷生段二小段392-22地號土地，業於2023年5月24日判定本府勝訴定讞，土地於12月4日辦竣回復登記市有，本局撤銷徵收計劃書已於2024年12月5日提報地政局函轉內政部，俟其核准撤銷徵收後續辦理追償作業。

下列各表依取得情形說明：

2024年協議價購或徵收土地一覽表

工程名稱	取得方式	所有權人數	土地筆數	土地持分面積(m ²)	完成日期 或核准徵收日期文號
萬大線（第二期工程） LG18捷運系統用地 （站體及出入口A）	協議價購	44（含繼承人）	18	6385	9月完成點交交付施工。（無徵收）
萬大線（第二期工程） LG20捷運系統用地 （出入口A）	協議價購 部分徵收	24	21	1097	協議價購者9月交付施工，需徵收者辦理中。
萬大線（第二期工程） LG20捷運系統用地 （出入口B）	協議價購	8	2	1261	7月完成點交交付施工。（無徵收）
萬大線（第二期工程） LG21捷運系統用地 （出入口A）	協議價購 部分徵收	42	13	882	協議價購者9月交付施工，需徵收者辦理中。
萬大線（第二期工程） LG20~LG21站間墩柱 用地(桃園市轄)	協議價購 部分徵收	43	50	420	協議價購者8月完成移轉交付施工，需徵收者奉內政部113年10月24日台內地字第1130266238號函核准徵收。
萬大線（第二期工程） LG18~LG21站間墩柱 用地	協議價購 部分徵收	117（含繼承人、 公司等）	61	1089	協議價購者9月交付施工，需徵收者辦理中。
萬大線（第二期工程） LG13~LG14站間墩柱 用地	協議價購	2	2	887	12月完成移轉交付施工。 （無徵收）
環狀線北環段及南環段 Y19A站出入口B	協議無償設 定區分地上 權	1	1	47.40	7月移交工程處。

2024年地上物查估及點交成果表

工程名稱	項目	完成日期
		或核准徵收日期文號
萬大線（第二期工程） LG18捷運系統用地（站體及出入口A）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	9月完成移轉交付施工。 （無徵收）
萬大線（第二期工程） LG20捷運系統用地（出入口A）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	協議價購者9月交付施工， 需徵收者辦理中。
萬大線（第二期工程） LG20捷運系統用地（出入口B）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	7月完成移轉交付施工。 （無徵收）
萬大線（第二期工程） LG21捷運系統用地（出入口A）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	協議價購者9月交付施工， 需徵收者辦理中。
萬大線（第二期工程） LG10捷運系統用地（出入口C）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	辦理中
萬大線（第二期工程） LG12捷運系統用地（出入口A）	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	辦理中
環狀線東環段 Y39通風井捷運系統用地	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	辦理中
環狀線東環段 Y39捷運開發區	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	辦理中
環狀線東環段 Y37捷運開發區	地上物、遷移費、營業損失等補償費查估及點交事宜。	辦理中