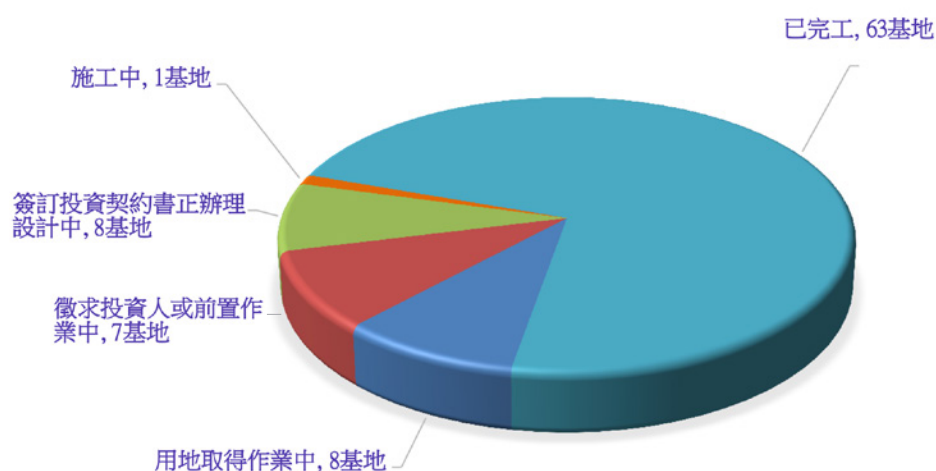


土地開發、用地取得與土地開發基金成果

土地開發業務總覽

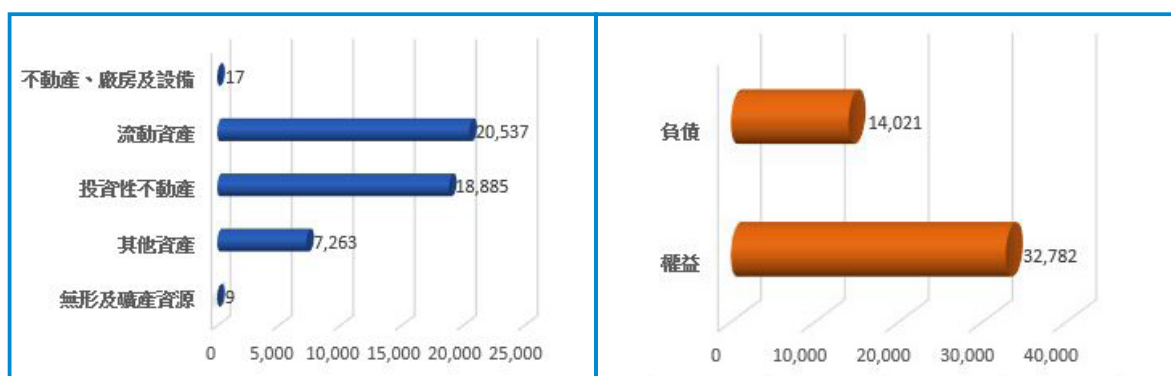
臺北都會區土地開發基地數統計截至2021年12月31日止核定計87基地。

- 共計核定87基地情形如下圖（已扣除本府2021年10月28日公告主要計畫變更「捷運開發區」為「捷運系統用地及住三」之萬大線加蚋站LG04捷7基地）



捷運土地開發基金之營業

營業現況：2021年12月底止，資產總額468億361萬餘元，執行情形如下圖：



開工施工中基地

施工中1個基地：三重站（捷6）

- 三重站（捷6）：至2021年12月底實際進度26.42%。



透視圖

捷運土地開發本府取得公有不動產公開標售

本局辦理捷運土地開發大樓公有不動產公開標售業務，2021年度合計標脫47戶，決標金額約新台幣14.8億元。

土地開發大樓公有不動產公開標售成果表

| 捷運路線 | 開發大樓 | 公告日期 | 標售完成 | |
|------|----------|-------|--------|--------|
| | | | 開標日期 | 順利脫標戶數 |
| 文湖線 | 內湖站（交11） | 1月6日 | 1月27日 | 18 |
| | | | 2月24日 | |
| | | 3月15日 | 4月9日 | 5 |
| | | | 4月30日 | |
| | | 5月12日 | 6月4日 | 24 |
| | | | 6月25日 | |
| | | | 7月16日 | |
| | | | 8月6日 | |
| | | | 8月27日 | |
| | | | 9月24日 | |
| | | | 10月15日 | |
| | | | 11月5日 | |
| | | | 11月26日 | |

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 | 4 | 1 |
| | 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 | 19 | 22 | 22 | 0 |
| | 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 | 80 | 0 |
| 板南線 | 永春站(交19) | | 3 | | | 3 | 0 | 3 |
| | 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 |
| 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 | 2 | 2 |
| | 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 | 13 | 0 |
| | 行天宮站(捷5) | 12 | 1 | | | 13 | 12 | 1 |
| | 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 | 218 | 0 |
| | 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 | 539 | 0 |
| 信義線 | 大安站(捷3) | 5 | | | | 5 | 5 | 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 | 8 | 3 |
| 合計戶數 | | 680 | 39 | 32 | 1311 | 2062 | 2051 | 11 |

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) | 2016.6.30~2025.12.29 | 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) | 2017.12.1~2027.5.31 | 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) | 2017.12.1~2027.5.31 | 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，2018年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並陸續進行中，預計在2022年3月底前取得建造執照並於半年內開工。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。

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，於2020年3月6日領得建照，於8月11日開工。
- ✧ 「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」：2019年1月31日完成事業計畫核定。2020年12月18日辦理（甲區段）權利變換計畫審議會，2021年4月15日完成權利變換計畫核定，6月11日申請建造執照複審；2020年12月17日辦理（乙區段）變更事業計畫併權利變換計畫公聽會，2021年3月30日召開前揭計畫專案審查會議，11月22日召開都審（第1次變更設計）幹事會議。

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

初期路網44基地，簽約參與土地開發之公私土地佔全路網基地面積40.5%，計節省土地取得經費150億餘元。後續路網43基地，除新莊線松江南京站（捷9）與環狀線第二期Y26等2基地全部為市有土地採撥用不需協議，另信義線東延段1基地廣慈/奉天宮站R03、萬大線第一期1基地中和高中站捷5、環狀線第二期6基地（Y3、Y20、Y21B、Y21C、Y22及Y23）尚在辦理用地取得外，其餘計33基地均已完成協議，節省土地取得經費233億餘元，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3066席及腳踏車轉乘停車位2276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、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、士林站（Y26）計10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

➤ 土地取得及補償作業

一、公地部分

（一）萬大－中和－樹林線（第一期工程）：

LG03站忠義教育社福園區暨捷運共構大樓新建工程：

1. 撥用本市中正區永昌段四小段647-6地號1筆持分土地，面積0.003m²，報奉行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予有償撥用。

2. 撥用本市中正區永昌段四小段646-1地號1筆持分土地，面積105.8983m²，報奉行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予無償撥用。
3. 撥用本市中正區永昌段四小段647-6地號1筆持分土地，面積0.3356m²，報奉行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予無償撥用。

(二) 環狀線第二階段：

1. Y3站（捷運開發區）工程接管本市文山區萬芳段三小段956、956-3地號2筆土地，合計面積35m²，報奉本府110年8月4日府授財管第11030258270號函准予有償接管。
2. Y22站使用農委會管有之新北市三重區富貴段706-1及707-1地號等2筆持分土地，面積40.90m²，報奉行政院110年11月12日院授財產公字第11035017070號函准予有償撥用。
3. Y26站站體使用鐵路局管有之本市陽明段二小段439持分(1/2)土地，報奉行政院110年12月10日院授財產公字第11000377320號函准予有償撥用。

二、私地部分

(一) 萬大—中和—樹林線（第一期工程）：

協議設定 LG07站地下穿越工程用地使用新北市中和區台貿段409、410地號等2筆土地之地上權，合計面積75.81m²。

(二) 環狀線第二階段：

1. Y3站（捷運開發區）工程用地：
 - (1) 協議價購臺北市萬芳段三小段747、747-1、747-2、748-1、956-1、975地號等6筆土地，面積919m²。
 - (2) 臺北市萬芳段三小段956-2地號土地，面積0.0003m²，110年11月10日奉內政部台內地字第1100266461號函准予徵收。
2. Y19B站工程用地：協議價購新北市五股區中興段1145-1、1146-1、1147-1、1149、1150、1150-1、1151、1151-1、1154-1、1155-1、1156地號等11筆土地，更寮段鴨母港小段39-8、39-9、39-23地號等3筆土地，合計面積2096.13m²。
3. Y4站站體使用本市華興段三小段540-1持分(2/15)土地報奉本府110年5月21日府捷規字第1103010662號函准予無償設定地上權。
4. Y26站站體使用本市士林區陽明段二小段555地號等6筆土地報奉本府110年6月29日准予設定地上權，合計面積1318.56m²。

➤ 下列各表依取得情形說明：

2021年撥用工程用地一覽表

| 用地別 | 取得方式 | 土地所有權人 | 土地管理者(機關) | 土地筆數 | 土地持分面積(m ²) | 奉准有償撥用文號 |
|-----------------------------------|------|--------|---------------|------|-------------------------|---|
| 萬大-中和-樹林線LG03站忠義教育社福園區暨捷運共構大樓新建工程 | 有償撥用 | 中華民國 | 交通部臺灣鐵路管理局 | 1 | 0.003 | 行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予無償撥用 |
| 萬大-中和-樹林線LG03站忠義教育社福園區暨捷運共構大樓新建工程 | 無償撥用 | 中華民國 | 忠義國小 | 1 | 105.8983 | 行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予無償撥用 |
| 萬大-中和-樹林線LG03站忠義教育社福園區暨捷運共構大樓新建工程 | 無償撥用 | 中華民國 | 忠義國小 | 1 | 0.3356 | 行政院110年7月29日院授財產公字第11000213240號函准予無償撥用 |
| 環狀線第二階段Y3站(捷運開發區)工程用地 | 有償接管 | 臺北市 | 臺北市政府財政局 | 2 | 35 | 110年8月4日府授財管第11030258270號函准予有償接管 |
| 環狀線第二階段Y22站工程用地 | 有償撥用 | 中華民國 | 行政院農業委員會農田水利署 | 2 | 40.9 | 行政院110年11月12日院授財產公字第11035017070號函准予有償撥用 |
| 環狀線第二階段Y26站工程用地 | 有償撥用 | 中華民國 | 交通部臺灣鐵路管理局 | 1 | 383 | 行政院110年12月10日院授財產公字第11000377320號函准予有償撥用 |

2021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) | 簽奉核准日期 內政部核准徵收日期文號 |
|-------------------------------|------|-------|------|-------------------------|---------------------------------------|
| 環狀線第二階段Y3站(捷運開發區)工程用地 | 價購 | 2 | 6 | 919 | 2021年7月7日簽奉核准 |
| 環狀線第二階段Y3站(捷運開發區)工程用地 | 徵收 | 1 | 1 | 3 | 110年11月10日台內地字第1100266461號函 |
| 環狀線第二階段Y19B站工程用地 | 價購 | 11 | 14 | 2096.13 | 2021年6月10日簽奉核准 2021年7月6日簽奉核准 |
| 環狀線第二階段Y4站工程用地 | 協議設定 | 1 | 1 | 12.9334 | 本府110年5月21日府捷規字第1103010662號函准予無償設定地上權 |
| 環狀線第二階段Y26站工程用地 | 協議設定 | 17 | 6 | 1318.56 | 2021年6月29日簽奉核准 |
| 萬大-中和-樹林線(第一期工程)地下穿越工程(LG07站) | 協議設定 | 6 | 2 | 75.81 | 2021年3月2日簽奉核准 |

➤ 地上物拆遷及補償作業

2021年捷運萬大線第一期工程用地之地上物查估成果表

| 序號 | 基地名稱 | 完成時間 | 完成內容 |
|----|----------------------|----------|--|
| 1 | LG01站捷運開發區 (捷四)用地 | 2021年12月 | 完成工程用地點移交5戶予第二區工程處。 |
| 2 | LG04站捷運開發區 (捷七)用地 | 地主抗爭中 | 「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線LG04站捷七用地變更捷運開發區為捷運系統用地及住宅區主要計畫案」自2021年10月29日生效，地上物查估作業將依程序於公聽會後通知地主配合辦理。 |

2021年捷運系統環狀線第二階段工程用地之地上物查估成果表

| 序號 | 基地名稱 | 完成時間 | 完成內容 |
|----|-------------------|-------------|----------------------------|
| 1 | Y1A站 (捷運系統用地) | 2021年9月13日 | 完成工程用地地上物補償費簽報事宜。 |
| 2 | Y3站 (捷運開發區) | 2021年10月14日 | 完成工程用地點移交予第二區工程處。 |
| 3 | Y19B站 (捷運系統用地) | 2021年8月 | 完成全區查估作業並陸續辦理用地點移交與第一區工程處。 |
| 4 | Y20站 (捷運開發區) | 2021年10月 | 辦理拆除線測繪等查估前置作業。 |
| 5 | Y26站 (捷運開發區) | 2021年12月8日 | 完成工程用地點移交予第一區工程處。 |
| 6 | Y28站 (捷運系統用地) | 2020年12月31日 | 完成工程用地點移交1戶予第一區工程處。 |