



臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG



台北捷運土地聯合開發 經驗與成果

報告人 李處長政安
臺北市政府捷運工程局聯合開發處

2015.06.04





簡報大綱

- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





簡報大綱

- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





台北捷運聯合開發沿革：

- ◆臺北都會區大眾捷運系統工程建設之推動始於民國64年。
- ◆民國75年4月行政院核定初期路網，6月27日籌備處成立。
- ◆民國76年2月23日改制，捷運工程局正式成立為臺北市政府之一級機關。
- ◆民國77年7月頒布「大眾捷運法」
- ◆民國78年3月22日正式辦理聯合開發相關作業。
- ◆民國79年2月頒布「大捷運系統土地開發辦法」





辦理緣起

- 早期公共工程採徵收方式取得土地並以公告現值加成方式辦理補償，多引發民眾抗爭財產權受到侵害。
- 臺北捷運沿線建物及人口密度均相當高，在有限土地資源下，用地取得更加困難。





辦理緣起

- 臺北捷運將須設置於路外的出入口、通風口及占大面積的機廠等設施，首創採「土地開發」方式辦理用地取得。
- 土地所有人參與土地開發，除稅賦減免外，捷運設施亦未計入容積，並提供容積獎勵以補償其提供土地興建捷運設施，且可分享土地有效利用及改善生活環境的效益；至於投資人則經由投資開發，獲取合理利潤。





推動目的

捷運土地開發

✓ 順利取得用地

提供另一種選擇減少抗爭
順利推進捷運建設

✓ 有效利用土地

提高政府收益
挹注捷運建設

✓ 減少政府支出

節省用地取得費用
引入民間資金

✓ 結合都市發展

協助窳漏老舊地區更新
改善車站周邊環境，促進地區發展





- 行政院自86年推動「建立自償性公共建設預算制度推動方案」，要求具自償性公共建設於計畫完成後，要有一定比例（自償率）收益，償付其原投資成本。
- 目前捷運建設計畫規定，依各級政府財力分級，臺北市達中央補助門檻之自償率上限45%、下限35%；新北市上限35%、下限25%。因捷運本業收益難以達成，土地開發收益遂成為重要財源之一。



行政院核定臺北都會區大眾捷運系統各線建設計畫自償性財源經費比例及金額一覽表

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG

單位：億元

路線別	行政院已核定路線 之財務計畫			已通車捷運線 自償性經費			備註
	總經費	自償率	自償金額	總經費	自償率	自償金額	
合計	7,975.00		938.63	6,690.32		524.92	
(一)已通車並已決算期別							
初期路網	4,444.01	0.00%	0.00	4,279.68	0%	0	1.行政院於80年12月13日以台(80)忠授三字第14460號函核定財務計畫 2.初期路網共計編列三期特別預算： (1)第一期特別預算於83年度辦理決算 (2)第二期特別預算於93年度辦理決算 (3)第三期特別預算於100年度辦理決算
南港線東延段	157.35	29.67%	46.69	110.94	29.67%	32.92	1.行政院90年6月13日以台90交字第35318號函核定財務計畫 2.本計畫於101年度辦理決算
(二)已通車未決算期別							
新莊線及蘆洲支線	1,676.90	15.41%	258.41	1,511.78	15.41%	232.97	1.行政院87年7月15日以台87交字第35318號函核定財務計畫 2.行政院103年5月5日以院臺交字第1030023167號函核定中長程個案計畫修正案 建設期程至108年度5月份，決算時將依歲出決算數辦理歲入決算作業
信義線	338.62	33.71%	106.79	338.62	33.71%	106.79	1.行政院93年10月22日以院臺交字第0930043456號函核定財務計畫 2.本計畫將於104年度辦理決算
松山線	449.30	35.02%	152.25	449.30	35.02%	152.25	行政院93年12月2日以院臺交字第0930054302號函核定財務計畫
(三)計畫推動中							
萬大-中和-樹林線	777.81	39.47%	311.86				行政院103年9月23日以院臺交字第1030054370號函核定修正之財務計畫
信義線東延段	131.01	46.86%	62.63				行政院103年9月24日以院臺交字第1030054207號函核定修正之財務計畫



簡報大綱

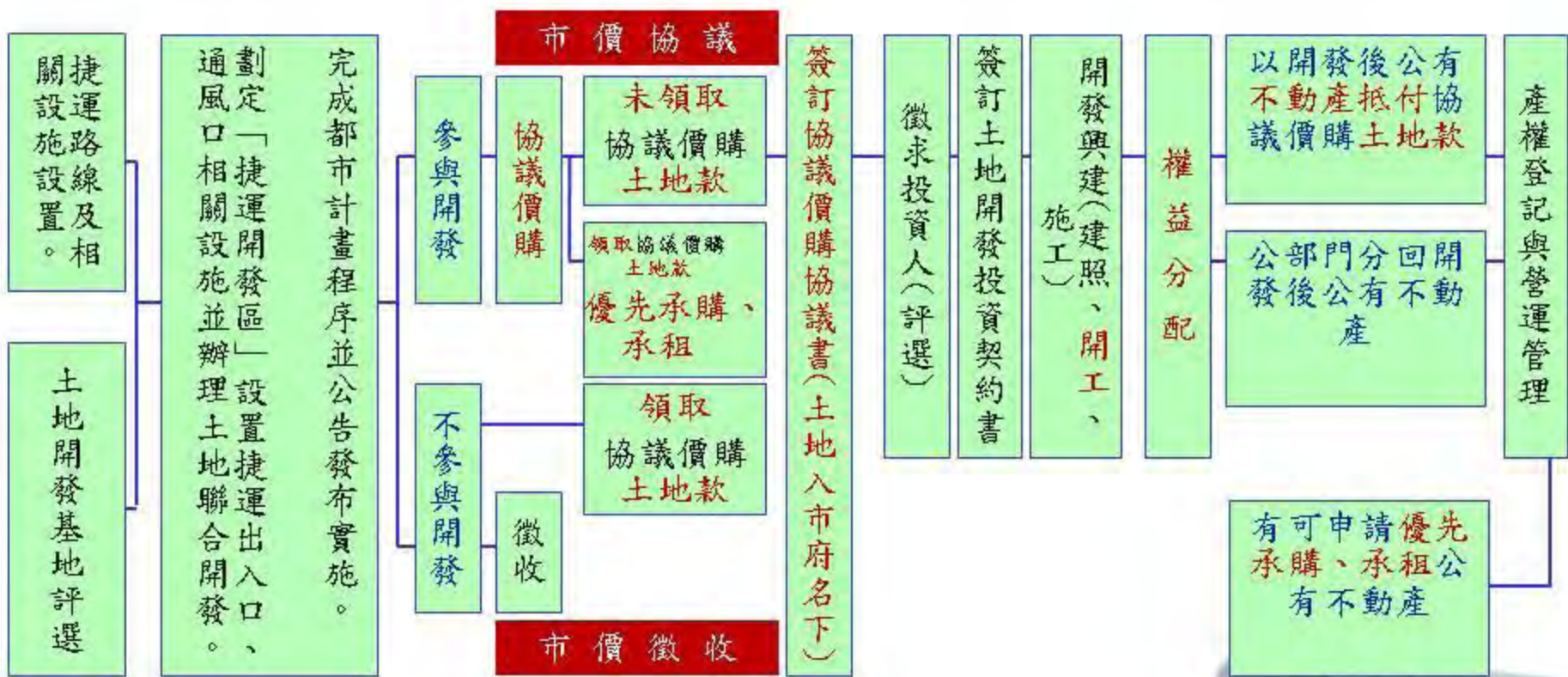
- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





捷運土地開發流程

路線計畫 都市計畫 用地(地主)協議 用地開發 權益分配 使用管理





捷運土地開發主要作業辦理依據

路線計畫

都市計畫

用地(地主)協議

用地開發

權益分配

使用管理

大眾捷
運法第6
條取得
用地

77年7月
大眾捷
運法第7
條聯合
開發

79年2月
大眾捷
運系統
土地開
發辦法

臺北市大
眾捷運系
統土地開
發協議書

臺北市大
眾捷運系
統土地開
發協議書

臺北市大
眾捷運系
統土地開
發協議書

臺北市大
眾捷運系
統土地開
發協議書

88年臺
北都會區
大眾捷
運系統與
土地開發
權益分配
注意

103年臺
北都會區
大眾捷
運系統與
土地開發
權益分配
須知

土地聯
發契書

統一經
營租賃
契約書

不動產
租賃契
約書

臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例
臺北市大眾捷運系統土地開發營運保證金數額及管理自治條例
臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金收支保管及運用自治條例



土地開發作業模式

變更都市計畫與用地取得

兼顧公、私利益

規劃

甄選投資人與規劃設計

定位產品、創造價值

目標

展開監督

經營與管理

維護產權與創造利潤

績效

控制

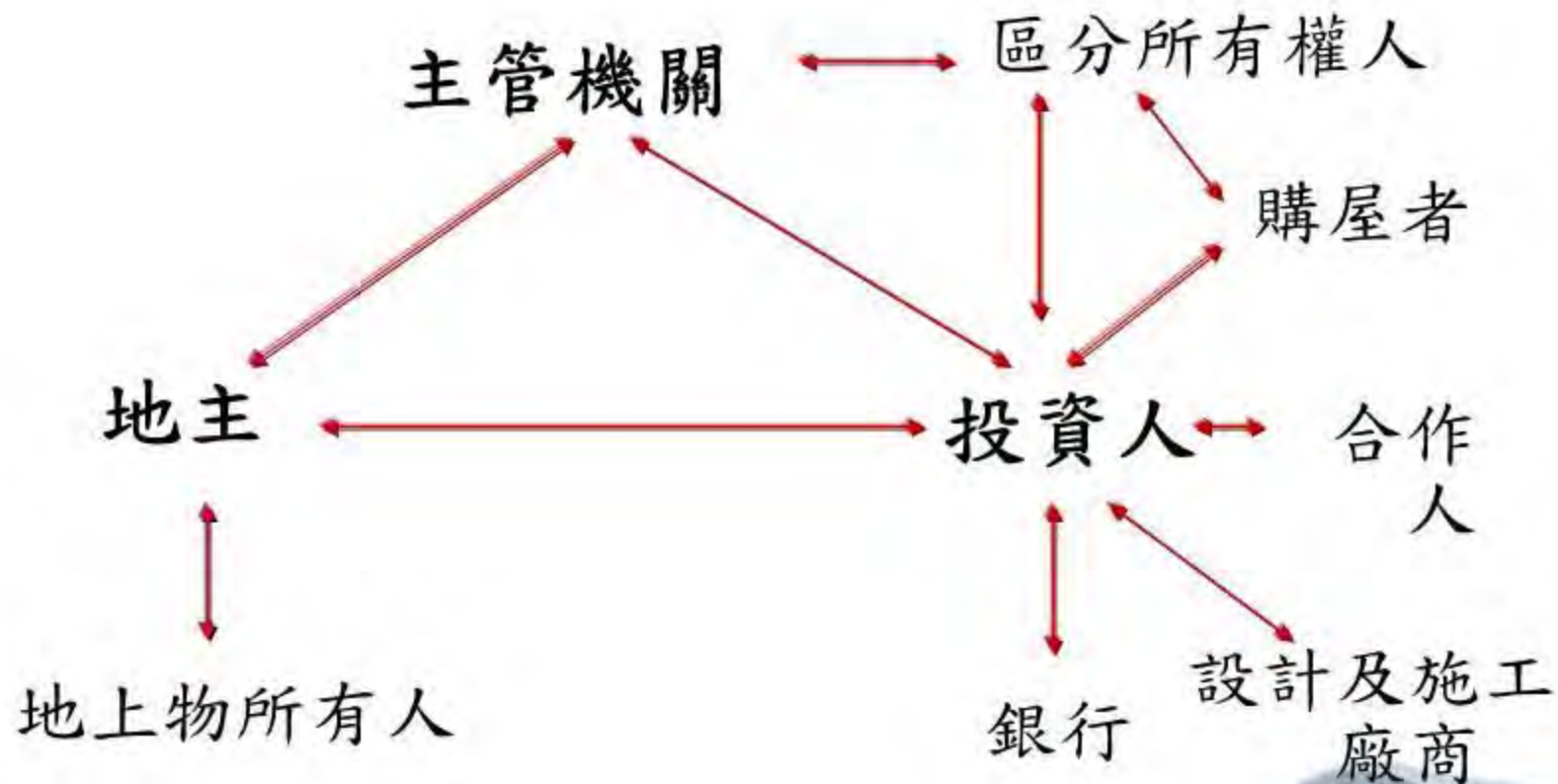
營建施工與權益分配

監督工程及爭取權益

形成目的



土地開發權利關係人



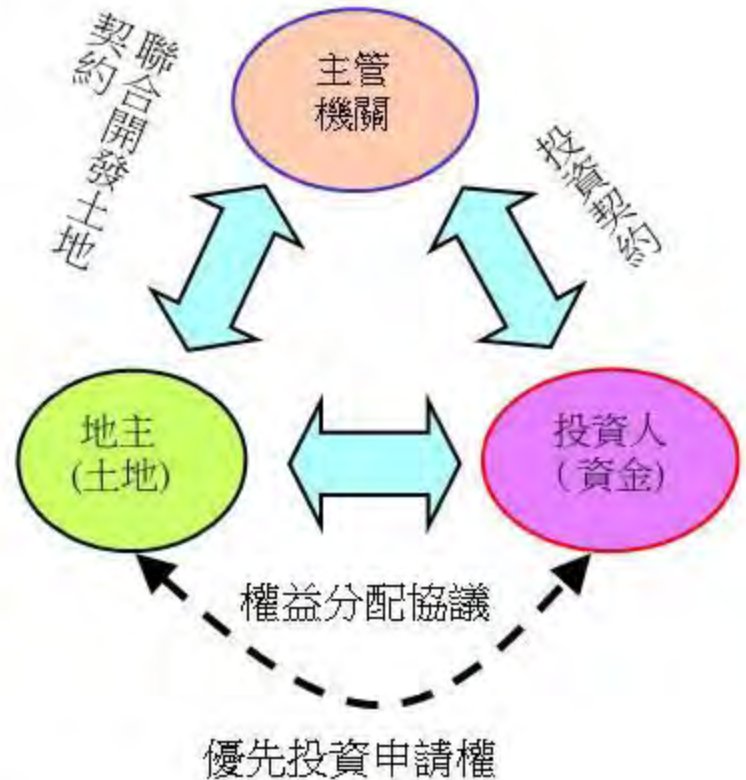
大眾捷運法第7條(77.7.1版)

第一項

為有效利用土地資源，促進地區發展，地方主管機關得自行開發或與私人、團體聯合開發大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地。

第三項

聯合開發用地得以市地重劃或區段徵收方式取得。協議不成者，得徵收之。



聯合開發三方關係圖
(93.5.12日修正前)



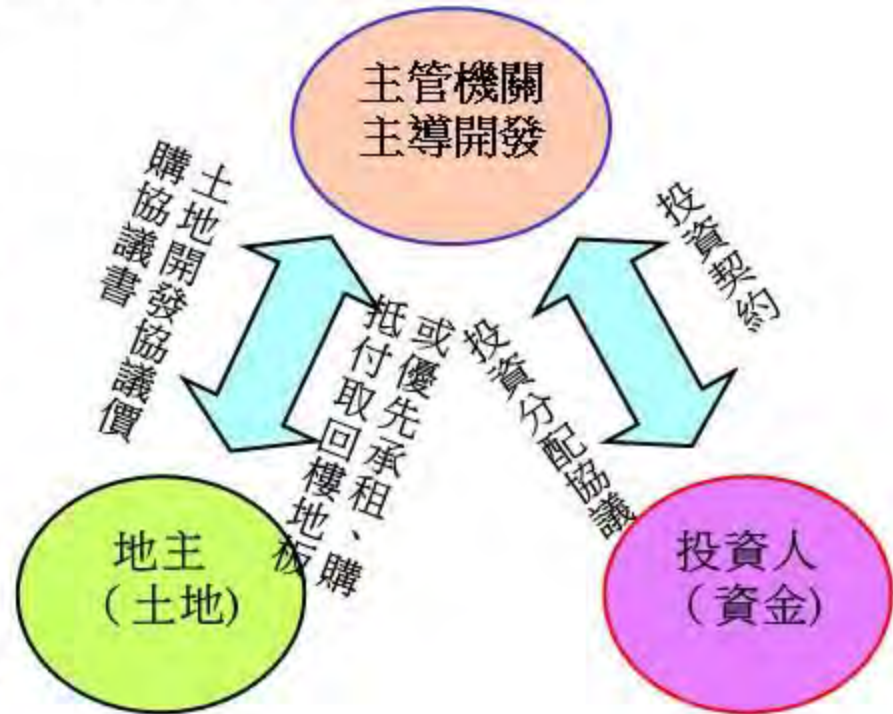
大眾捷運法第7條(93.5.12修訂)

第一項

為有效利用土地資源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發。

第四項

大眾捷運系統路線、場、站及其毗鄰地區辦理開發所需之土地，得依有償撥用、協議價購、市地重劃或區段徵收方式取得之；其依協議價購方式辦理者，主管機關應訂定優惠辦法，經協議不成者，得由主管機關依法報請徵收。

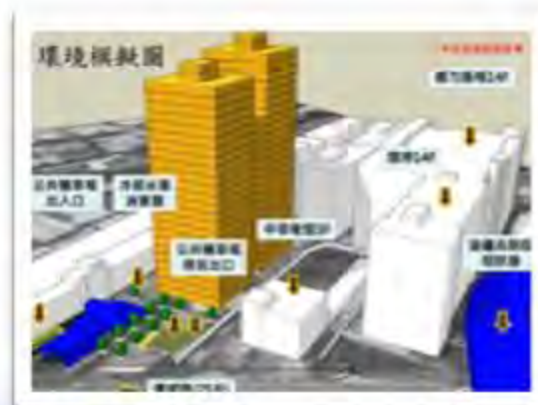
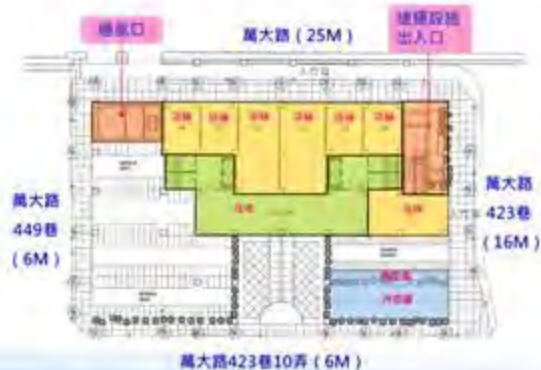


土地開發三方關係圖
(93.5.12修法後)



基地評選作業

- 依土開辦法第6條、第7條辦理擬定開發範圍、建物設計指導原則（含捷運設施需求及設計）等。
- 為提昇本局作業能力，自新莊線開始由本局開發處以自辦「概念設計」方式辦理。





都市計畫作業

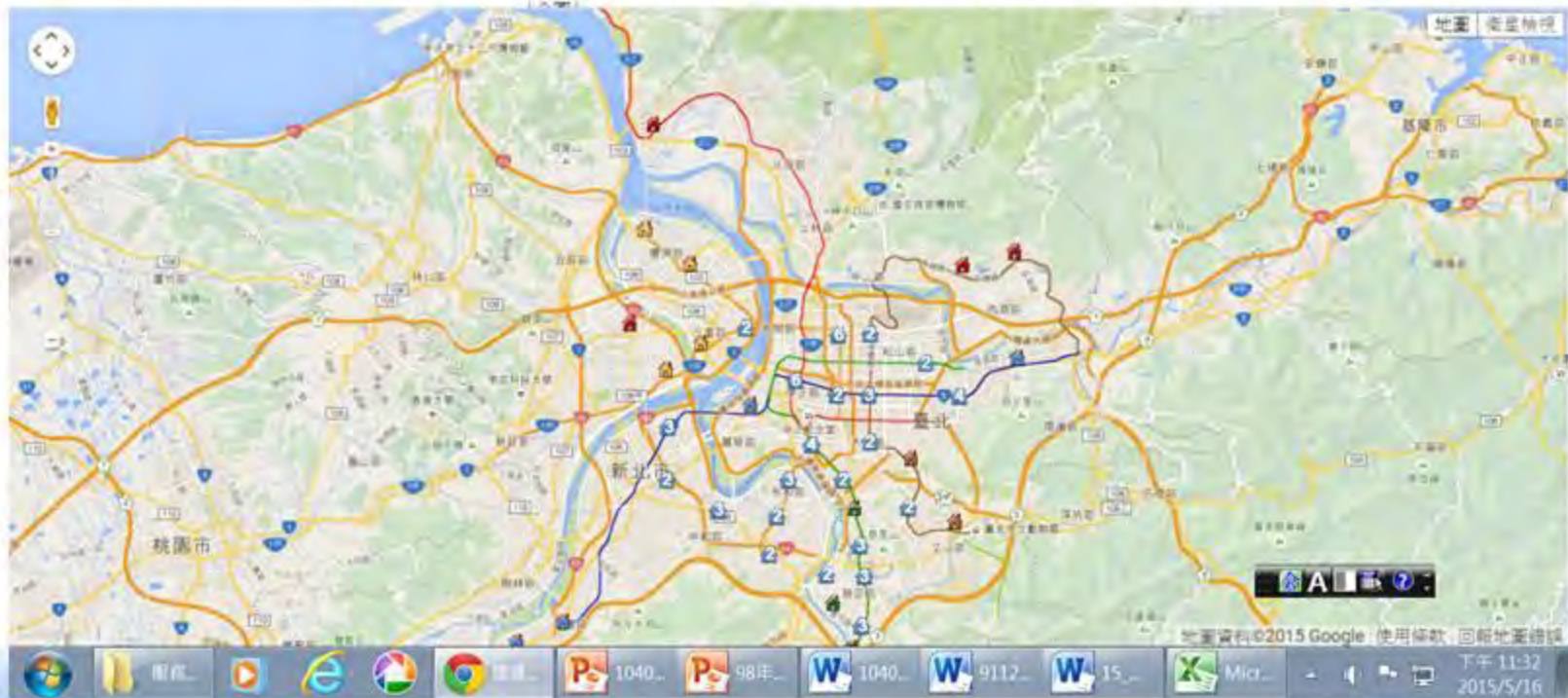
- 依土開辦法第9條，就大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區，申請劃定或變更為特定專用區。
- 初期路網為配合捷運工程，捷運開發用地係先行辦理變更主要計畫為交通或捷運用地；臺北市則另接續辦理土地使用分區管制變更；臺北縣則再辦理細部計畫變更。以新店線新店機廠為例，79年完成主要計畫變更，88年公告細部計畫，成為訴訟爭點。
- 自新莊線開始，臺北市在主要計畫內同時變更使用分區管制，新北市則在主要計畫內同時制定細部計畫。





都市計畫辦理情形

- 完成都市計畫作業計41站、2機廠共72處基地，總面積487,493.5 m²。基地面積由280m²~92,560m²；基地面積小於1,000 m²計9處，大於10,000 m²計12處。
- 辦理中有萬大線第一期及信義線東延段。





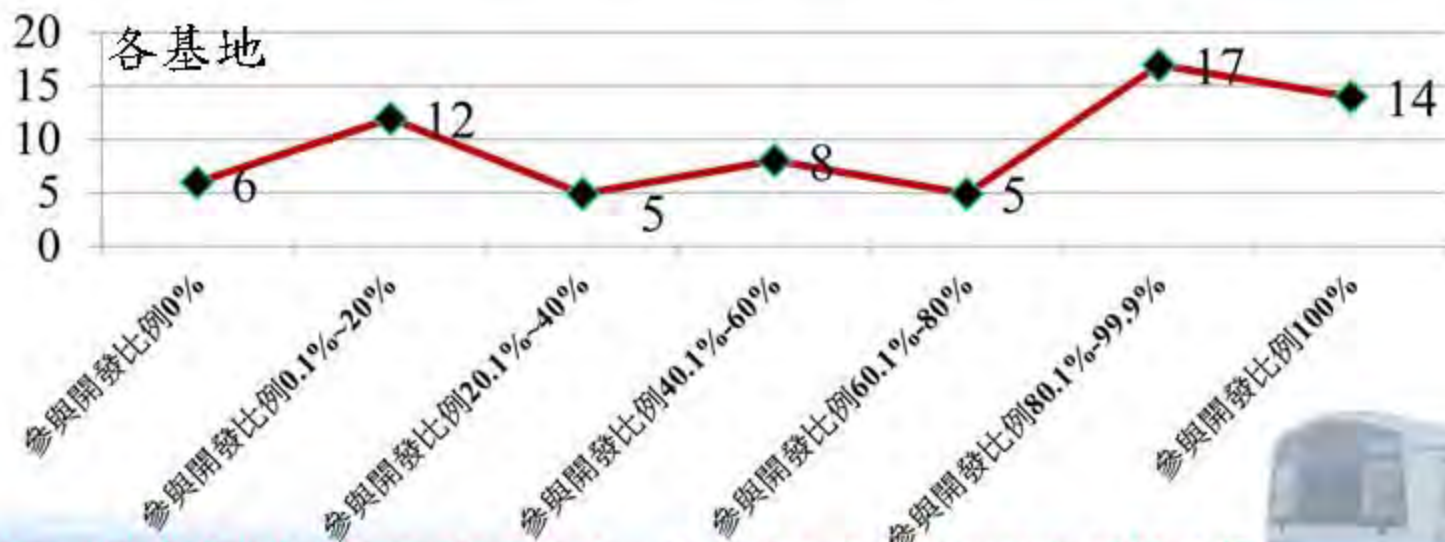
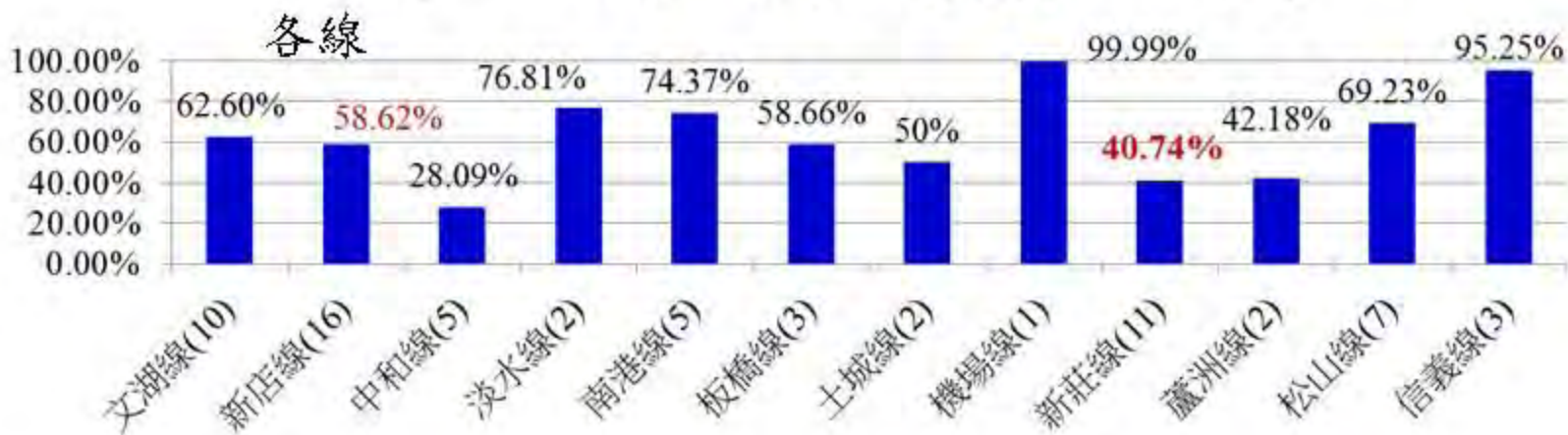
用地取得作業

- 依土開辦法第10條~13條辦理土地取得。屬私有而以協議價購方式辦理者，經召開會議依優惠辦法協議不成時，得依法報請徵收。
- 初期路網採徵收與協議雙軌並行，簽訂「土地契約書」後，由本局報請撤銷徵收並辦理預告登記。
- 93年大捷法修訂由政府主導開發後，達成協議者，土地先辦理所有權移轉登記予本府進行開發；不領取協議價購款者，並簽訂價購協議書，約定以開發後之公有不動產抵付土地價購款；領取協議價購款者，得申請優先承購、承租該基地開發後之公有不動產。協議不成者，報請徵收。





私地參與開發比例



備註：72處基地有5處為100%公地；並以原私有土地面積為100%計算





甄選投資人作業

地主優先投資權：

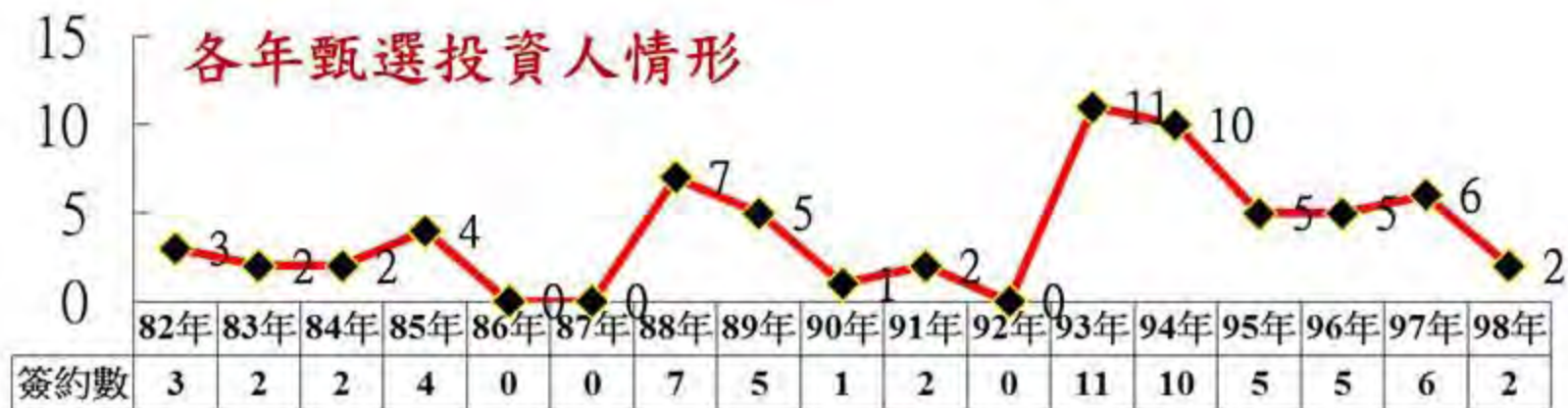
- 依99年1月15日土開辦法修法前之第14條規定「開發用地之投資人甄選順序如下：一、土地所有人。二、公告徵求其他私人、團體。」，99年1月15日修法後之第14條規定，開發用地由主管機關自行開發或公告徵求投資人合作開發之。
- 94年12月23日優惠辦法增訂第10條條文，規定未領取土地價購補償款之單一土地所有人，本府得准其優先申請投資開發。





甄選投資人情形

- 已簽約65處，43處開發方式為地主優先投資，依優惠辦法第10條申請計2處；20處為公開徵求；2處為其他單位委託辦理計。

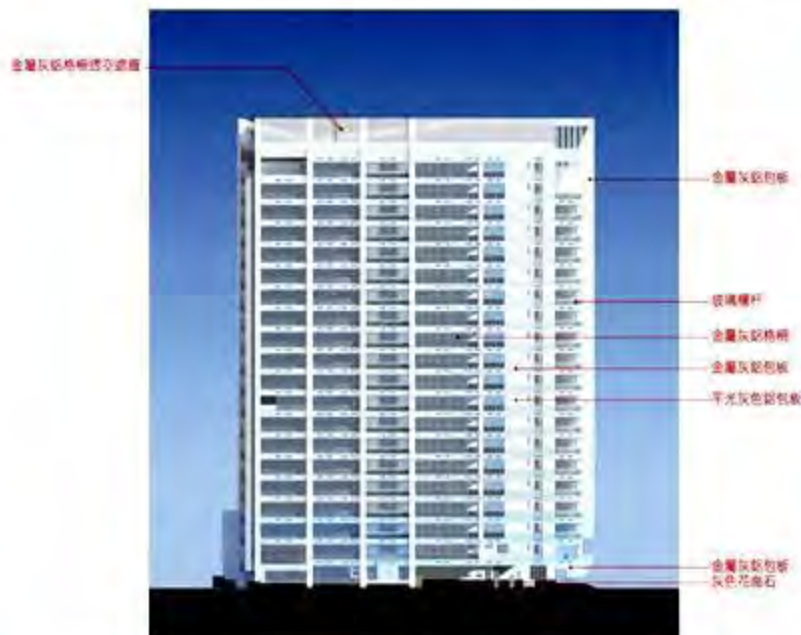




開發用地規劃策略

■ 開發用地範圍評估條件：

- A. 應反映交通用地包含空地比需求
- B. 符合都市計畫及建築管理法令需求
- C. 滿足捷運出入口、通風口設計規範要求
- D. 適度合理之開發基地面積。



南向立面圖 / 04計畫道路邊界





聯合開發前基地原址照片





面對都市的態度/空間分區計畫—轉角 空間推縮後留給捷運出口





分區使用計畫

建築規劃概況：

1~2F空間：

捷運出入口、聯開大樓門廳、
一般零售業甲組兼金融保險業

3~20F空間：

一般事務所兼金融保險業

B1~B3空間：

捷運設施、停車空間

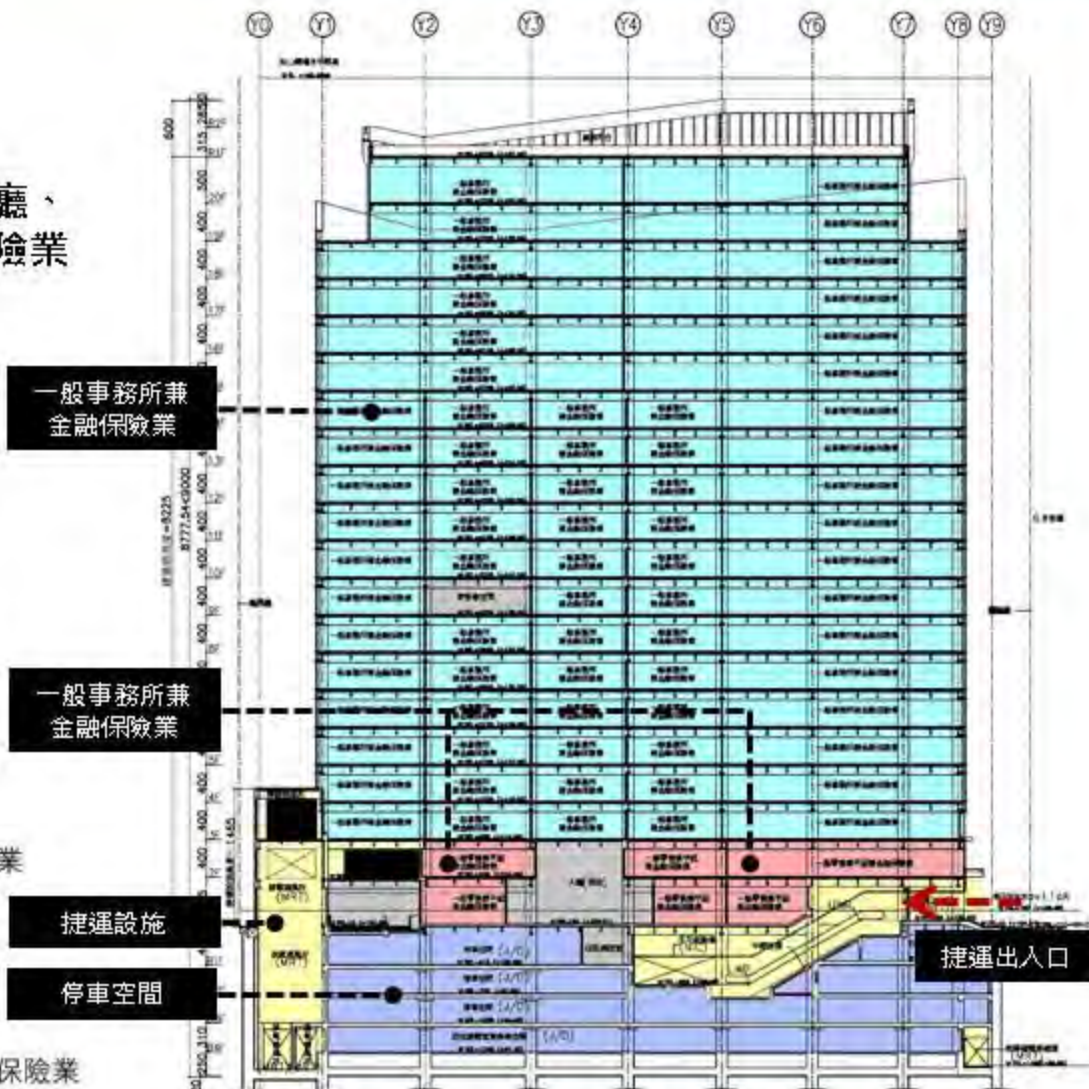
B4空間：

防空避難室兼停車空間

B5空間：

捷運設施

- 一般事務所兼金融保險業
- 管理委員會空間
- 停車空間
- 捷運設施
- 一般零售業甲組兼金融保險業



橫向剖面圖



分區使用計畫

建築規劃概況：

1~2F空間：

捷運出入口、聯開大樓門廳、
一般零售業甲組兼金融保險業

3~20F空間：

一般事務所兼金融保險業

B1~B3空間：





捷運設施、停車空間

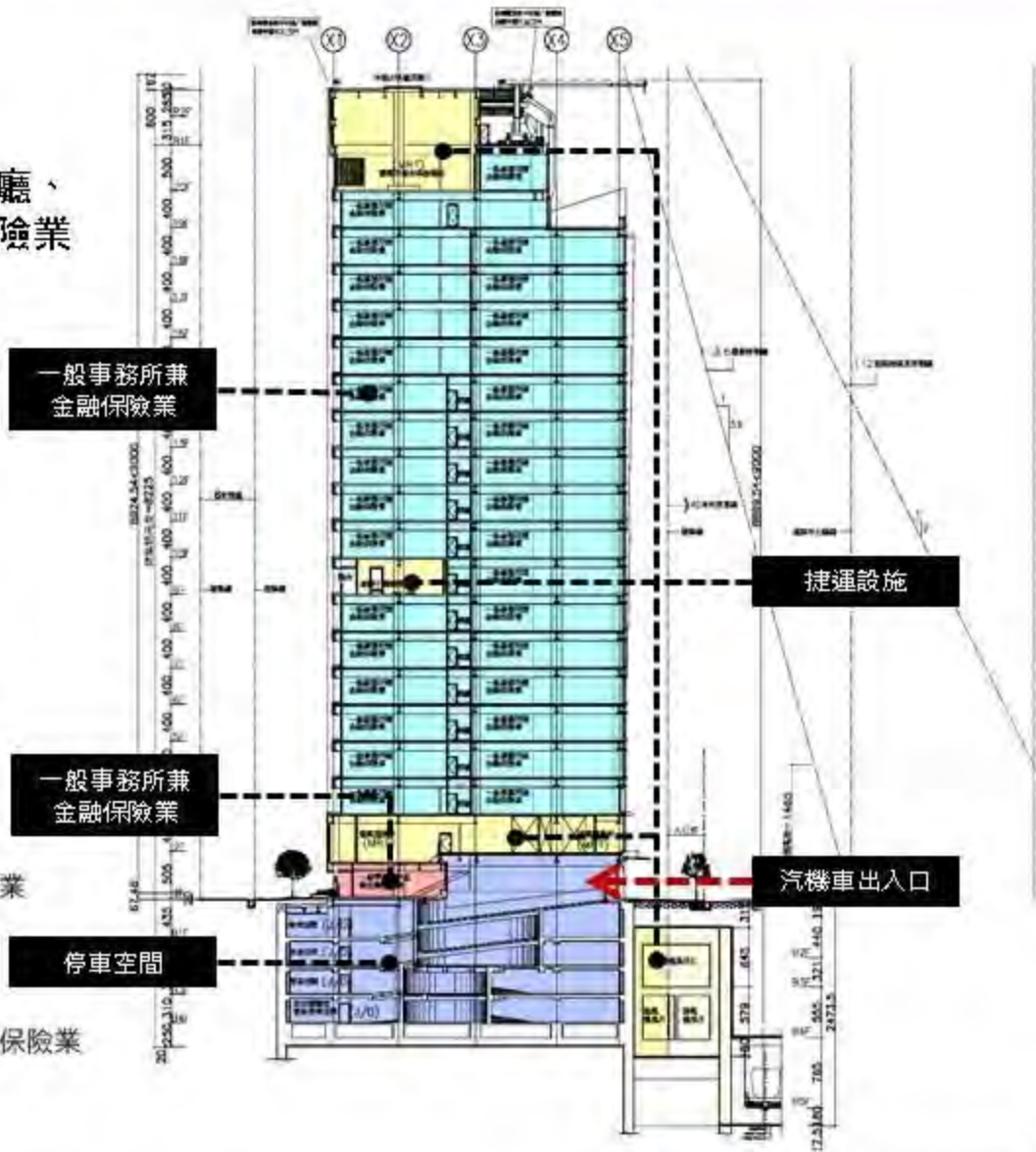
B4空間：

防空避難室兼停車空間

B5空間：

捷運設施

-  一般事務所兼金融保險業
-  停車空間
-  捷運設施
-  一般零售業甲組兼金融保險業





大樓外觀

金屬灰鋁格柵透空遮牆



金屬灰鋁包板

玻璃欄杆

金屬灰鋁格柵

金屬灰鋁包板

平光灰色鋁包板

金屬灰鋁包板
灰色花崗石

南向立面圖 / 6M計畫道路遼寧街



臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG

聯合開發前基地原址照





基地面前道路：南京東路施工階段照片





臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TAIPEI

捷運南京東路站捷四聯合開發大樓完工



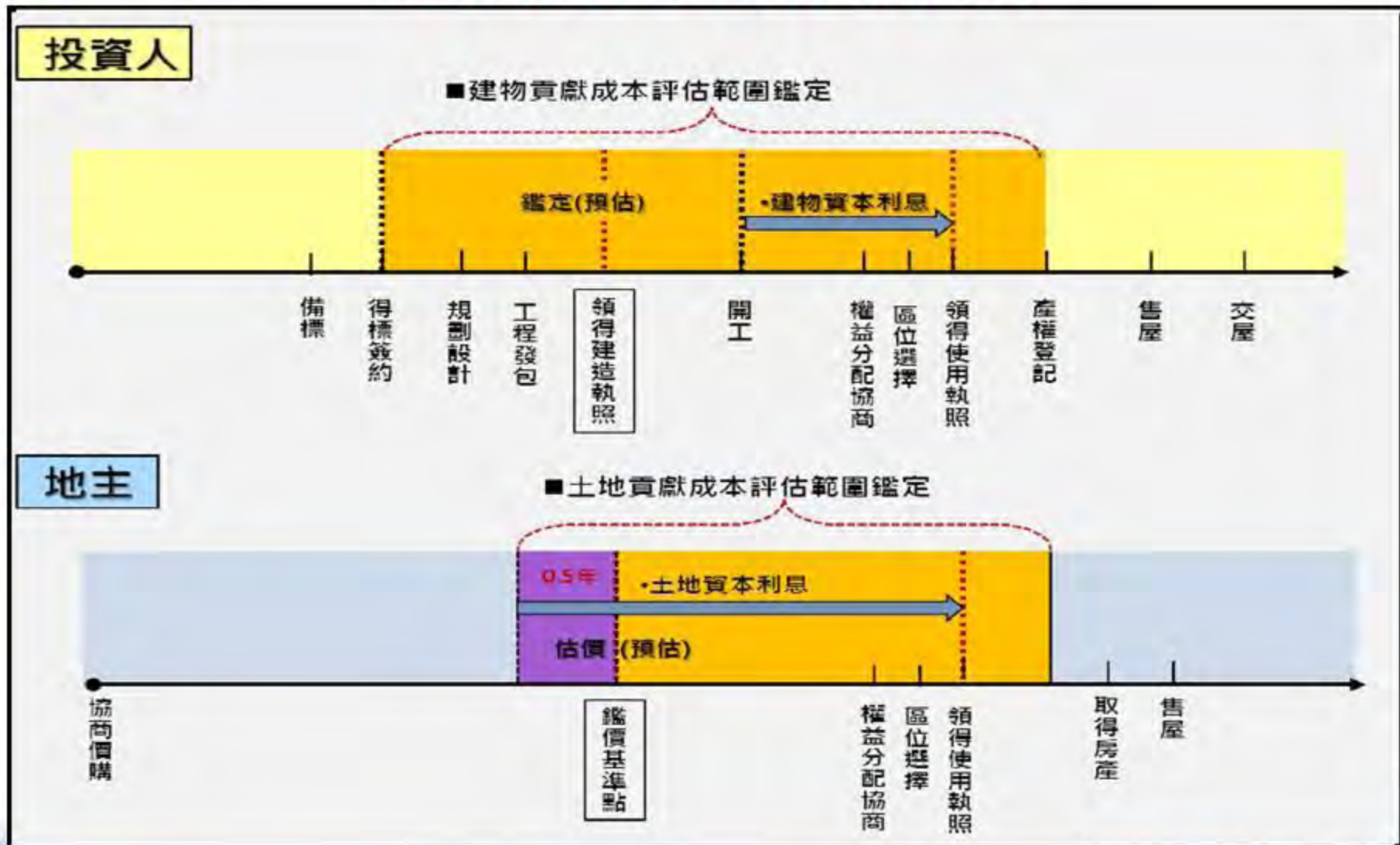


土地開發案權益分配說明

項目	說明
依據	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地開發「協議價購協議書」 2.臺北市臺北都會區大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知 3.臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會設置要點
權益分配對象	地主、投資人及公部門（主管機關）
地主與投資人 權益分配	<ol style="list-style-type: none"> 1.開發後房地由主管機關分回捷獎面積1/2。 2.其餘房地由地主與投資人以土地貢獻成本與建物貢獻成本進行比例分配，地主與投資人共享房地之增值效益。
地主間 權益分配	<ol style="list-style-type: none"> 1.土地徵收條例101年1月4日修法前：地主間的權益分配以簽約當時公告現值及土地容積的比例計算之。 2.土地徵收條例101年1月4日修法後：參與開發之原土地所有權人，依原土地價款所佔之比率，分回開發後之公有不動產抵付土地價款。
估價基準日	依大眾捷運系統市有土地參與土地開發權益分配須知之規定，以領得 建造執照 為基準日
鑑價資料	投資人提送權益分配建議書

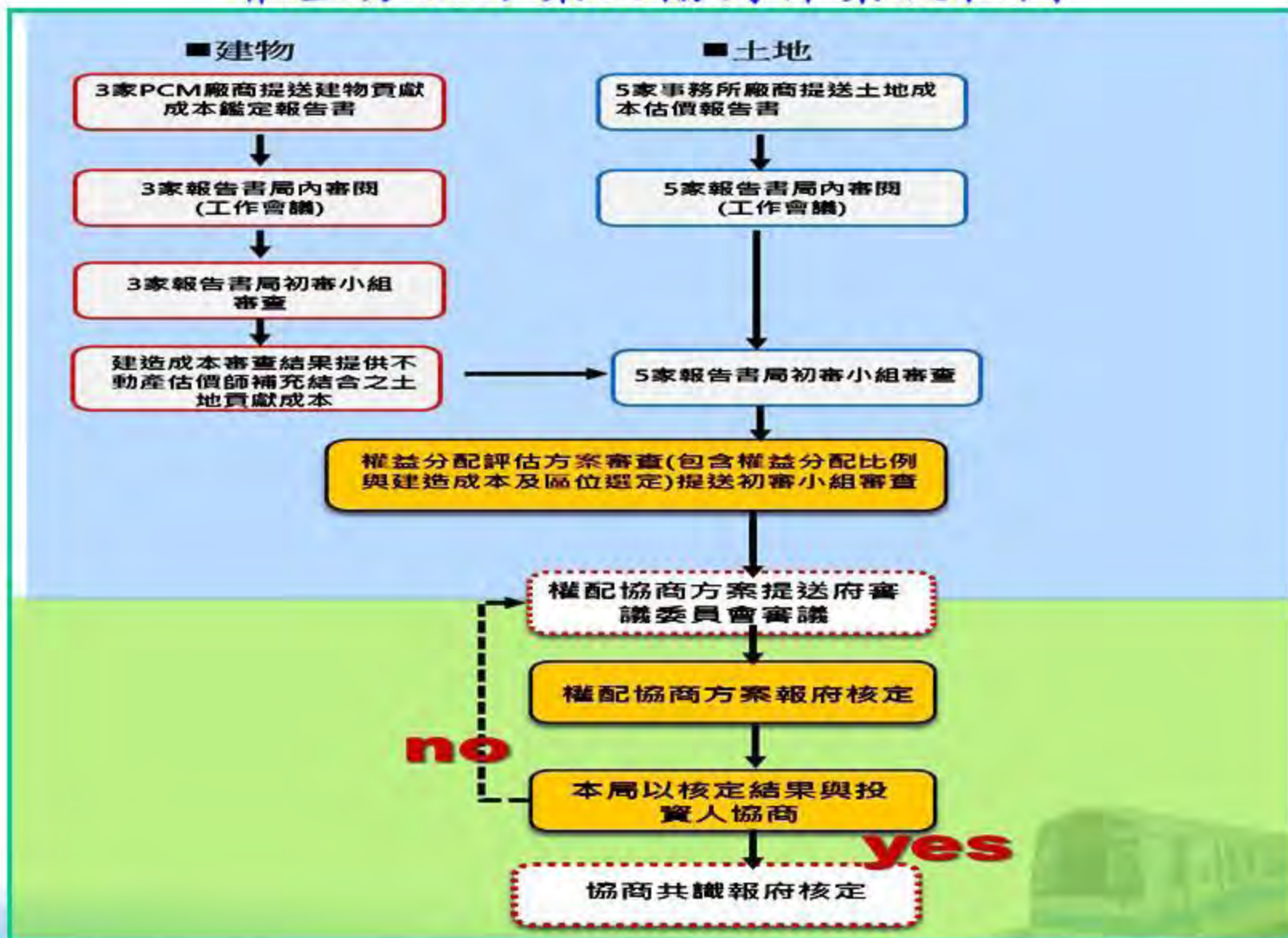


現行權益分配作業機制



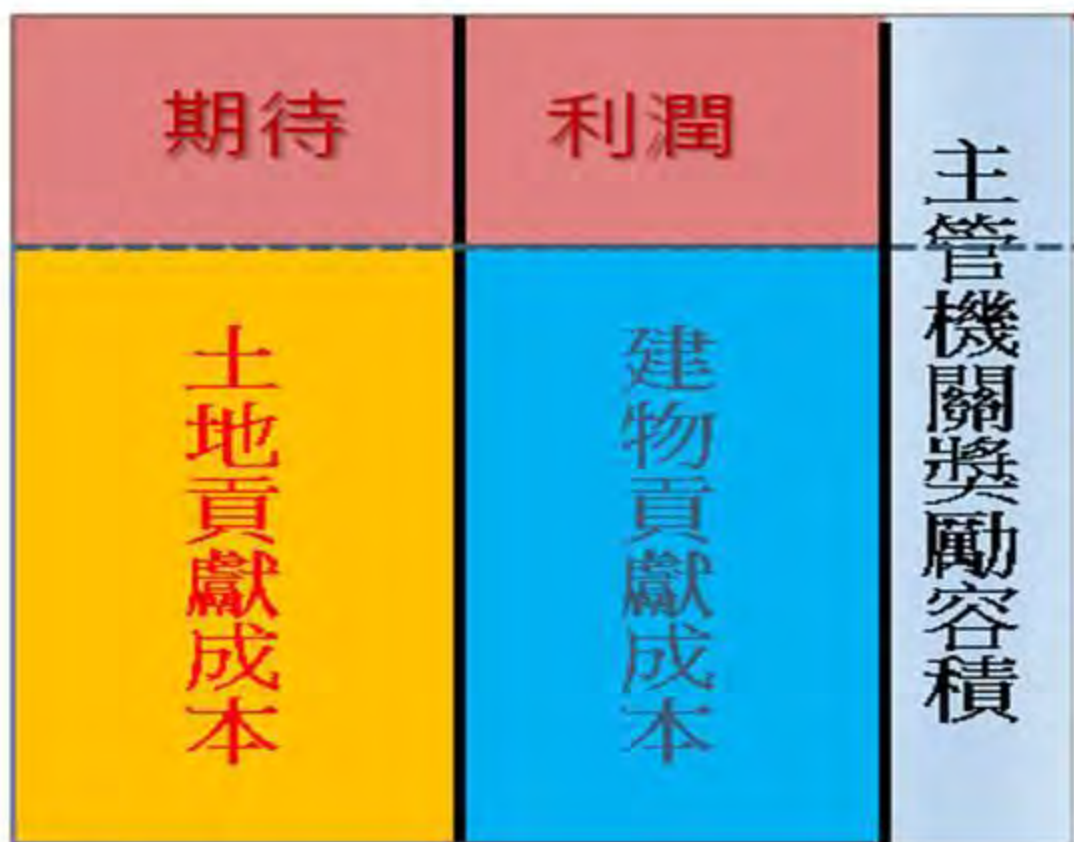


權益分配方案及協商作業流程圖





土地開發權益分配原則



價格日期：領得建造執照日(現行)





土地開發之未來

目前權益分配評估整宗土地係以鑑價基準日評估開發前或建築前土地價值並加計至使用執照核發日期間資本化利息而為處理近年來因房價上漲過於急遽所生之超額利潤現象：

解決方案 改良式超額盈餘分配





土地貢獻成本與建物貢獻成本紛擾不清

土地開發大樓投資興建

建物興建費用=

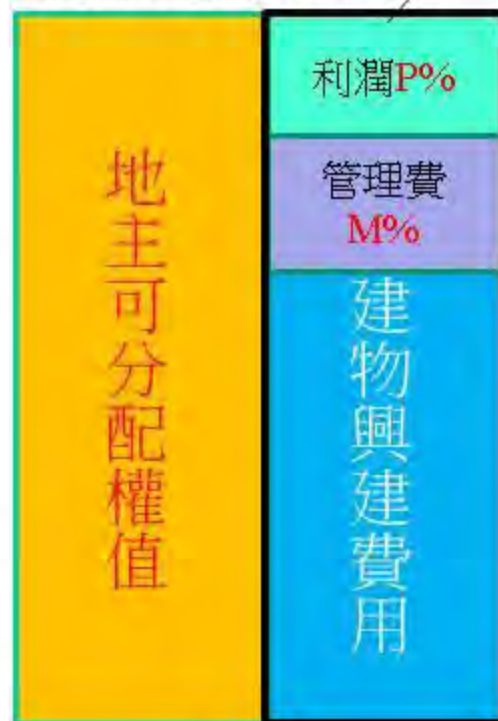
共構歸墊費用、建物設計費用、
建物營造費用(直接與間接費用)、
利息費用及其他興建所需費用

給予投資建商合理

管理費率[M%]及開發利潤率[P%]

投資建商取回開發大樓產權價值=
建物興建費用 $\times (1+M\%) \times (1+P\%)$

開發大樓產權總值



投資建商
分回權值

聚焦

開發大樓

- 不動產總值
- 建物興建費用





開發建物總產權價值S

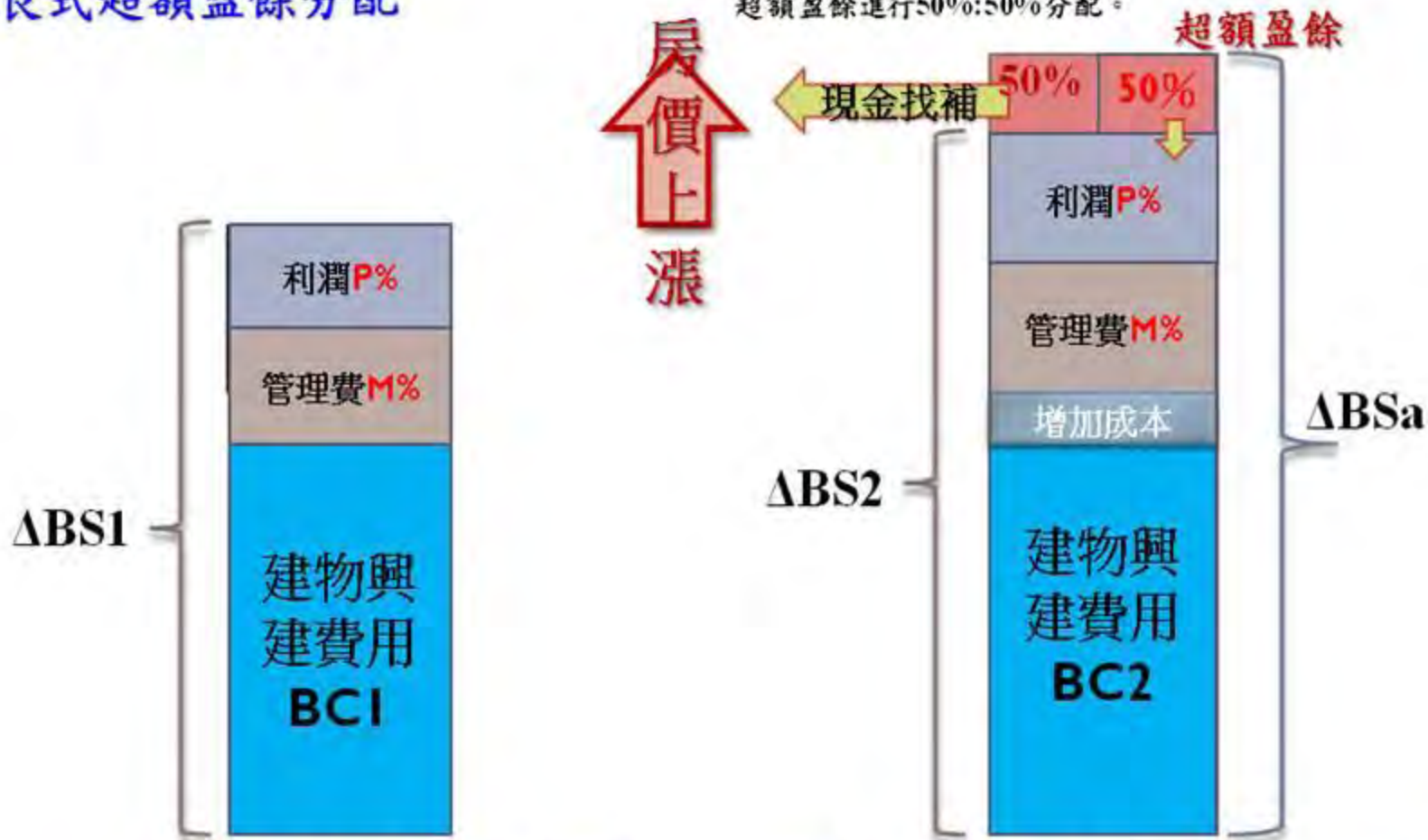




評估機制示意圖

未來-改良式超額盈餘分配

地主與投資人之比例不動，僅針對投資人的超額盈餘進行50%:50%分配。



第三階段權益分配協商

價格日期：開工申報日

第四階段超額盈餘分配

價格日期：使照取得日



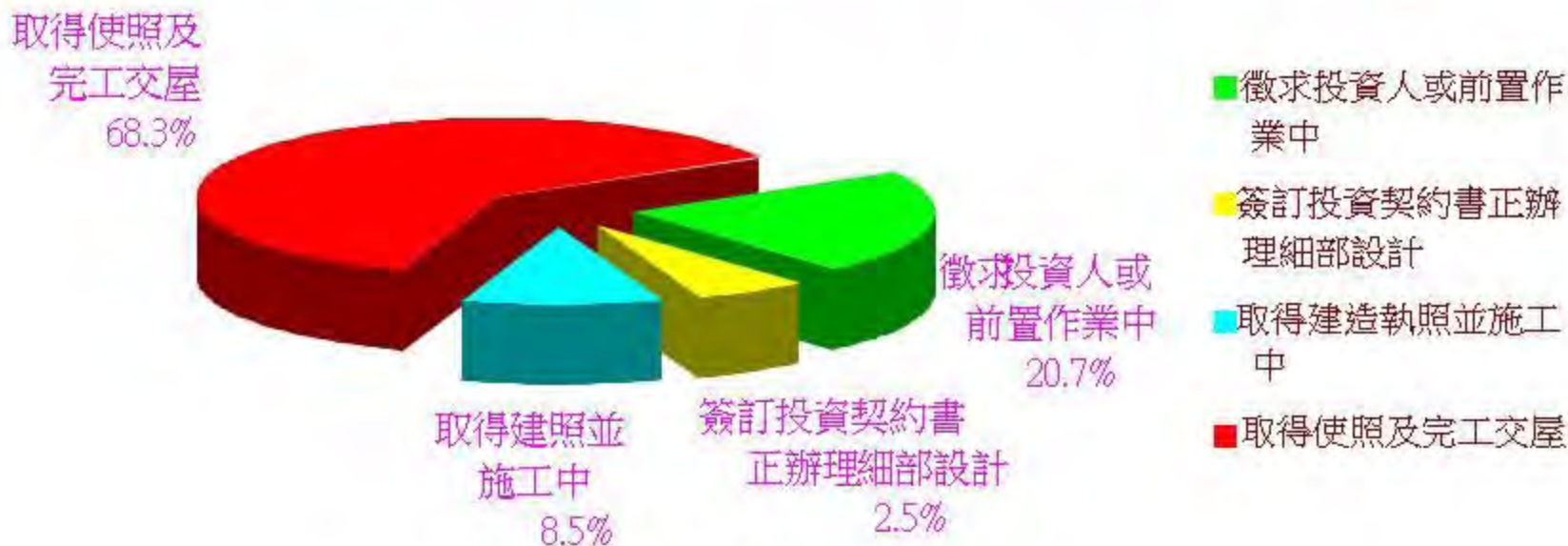
簡報大綱

- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





全部土地開發基地(82個)執行狀況



土地開發基地執行狀況統計圖

徵求投資人或前置作業中	簽訂投資契約書正辦理細部設計	取得建照並施工中	完工取得使照及交屋
17	2	7	56



完工(取得使用執照) 56基地

中和線6基地

頂溪站捷3
南勢角站捷6
頂溪站捷2
頂溪站捷4
永安市場站捷1,2
景安站捷5

新莊線10基地

行天宮站捷5
行天宮站捷7
忠孝新生站捷14
東門站捷1
東門站捷3
先嗇宮站捷8
松江南京站捷9
臺北橋站捷2
行天宮站(捷8)
菜寮站(捷4)

新店線14基地

新店站捷
24,25,26,27
古亭站交14
古亭站交15
新店區公所捷22
七張站捷10,11
大坪林站捷4,5
大坪林站捷6
景美站交4
景美站交3
萬隆站交10
萬隆站交6,7
公館站交11
臺電大樓站交13
新店機廠(捷十七、十八、十九)

松山線4基地

松江南京站捷10
南京三民站捷9
南京三民站捷10
南京復興站捷4
信義線2基地
大安森林公園站
大安站捷3
淡水線3基地
臺北車站交九
信義安和路站捷5
大安站捷3
蘆洲線2基地
徐匯中學站捷1
蘆洲站捷6

南港線5基地

永春站交21
永春站交19
後山埤站交25
後山埤站交24
臺北車站交1

板橋線2基地

江子翠站捷1
龍山寺站交1

文湖線8基地

萬芳社區站交12
木柵站交13
中山國中站交3
忠孝復興站交4,10
大安站交6
科技大樓站交7
麟光站交9
港墘站交9



施工中(已取得建造執照)7基地

新莊線1基地

三重站捷6

松山線2基地

中山站捷1

中山站捷2

文湖線2基地

辛亥站交10

內湖站交11

新店線1基地

大坪林站捷8

信義線1基地

安和路站捷5



統計至104年5月30日



設計中(已簽訂投資契約)2基地

南港線1基地

南港機廠交33,33-1,33-2

新莊線1基地

大橋頭捷2

統計至104年5月30日





徵求投資人或前置作業17基地

新店線1基地

新店市公所站捷23

松山線1基地

松江南京捷13

機場線2基地

臺北車站特定區D1

臺北車站特定區C1

板橋線1基地

新埔站

土城線2基地

永寧站

頂埔站捷1

環狀線10基地

華中橋站Y11站

橋和站Y12站

中原站Y13站

板新站Y14站

新埔民生站Y16站

新北產業園區站Y19站

十四張站Y7站

秀朗橋站Y8站

景平站Y9站

板橋站Y15站



順利取得捷運用地

例：文湖線中山國中站基地全數
私有，並全數參與開發。



開發前



開發後



順利取得捷運用地

例：信義線大安森林公園站基地全數私有，並全數參與開發。



開發前



開發後



結合都市發展



松山線松江南京站(捷10)
開發前
開發後



蘆洲線徐匯中學站
開發前
開發後



新莊線行天宮站站(捷5)
開發前
開發後





臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG

結合都市發展

新店線新店機廠結合商務、購物、休閒、娛樂、住宅等機能，可滿足就業、居住、遊樂、休憩等全方位需求。





有效利用土地

忠孝復興站係文湖線與南港線之交會車站，沿忠孝東路退縮18米廣場，並有3處（2F、1F、B2層）連通道，將轉乘空間內部化，提供市民便利、多樣性活動空間。增加政府稅收。





配合政策提供公營出租住宅



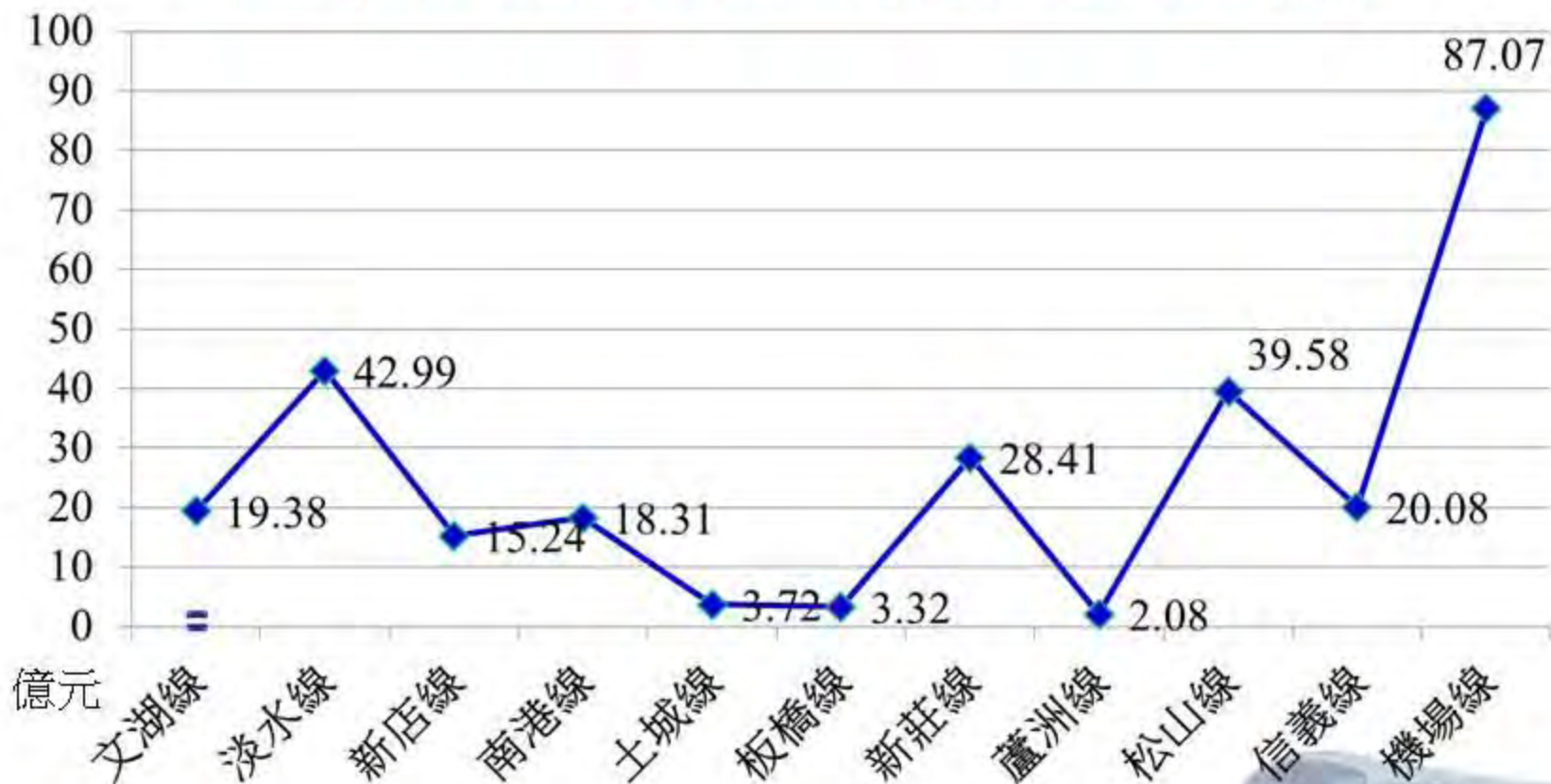
基地	行天宮 站捷7	萬隆站交 10	龍山寺站	港墘站	小碧潭站	臺北橋站
戶數	30	41	11	14	218	327





減少政府支出

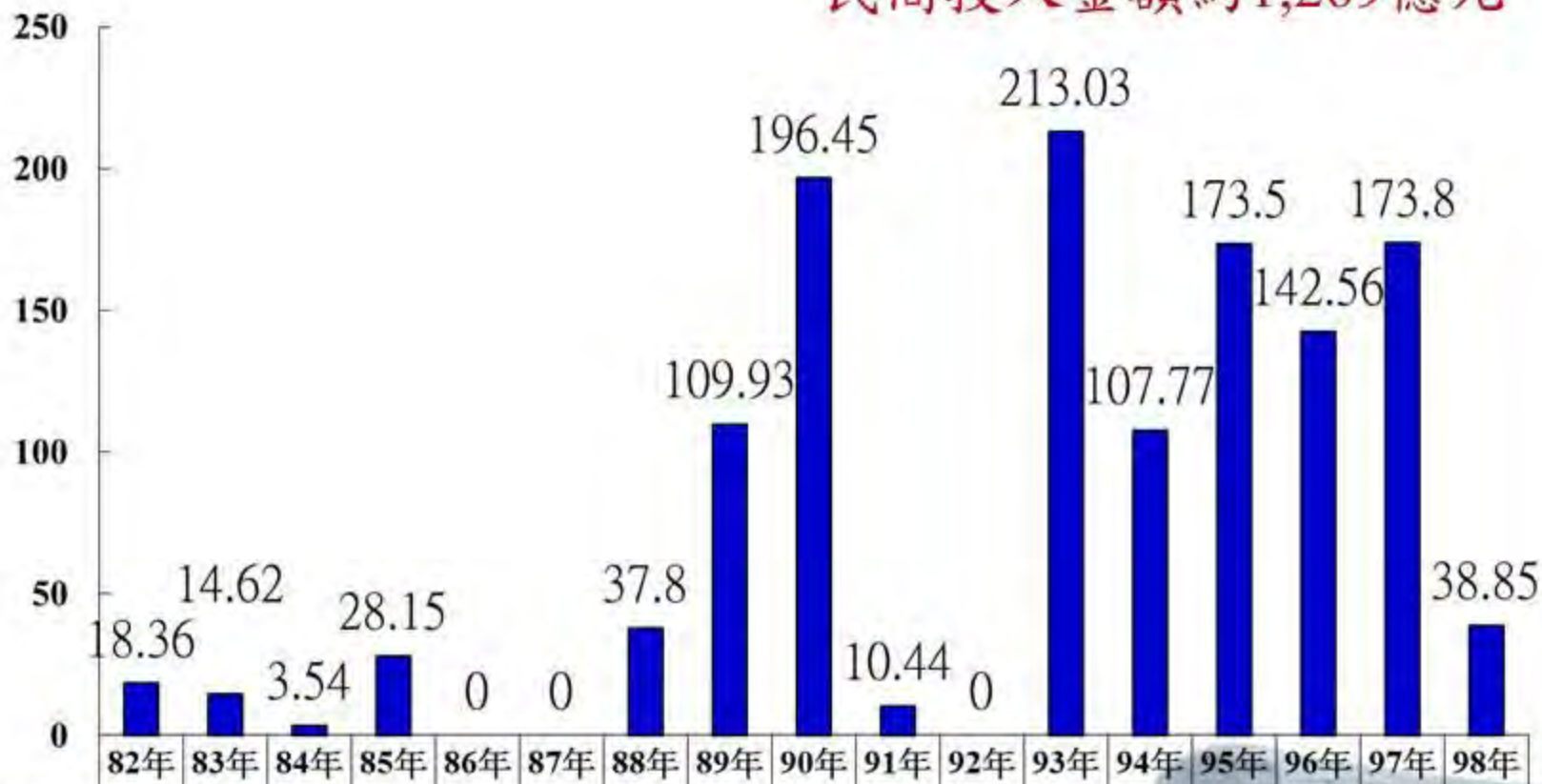
節省取得用地成本約280億(含公地參與開發)





減少政府支出

民間投入金額約1,269億元

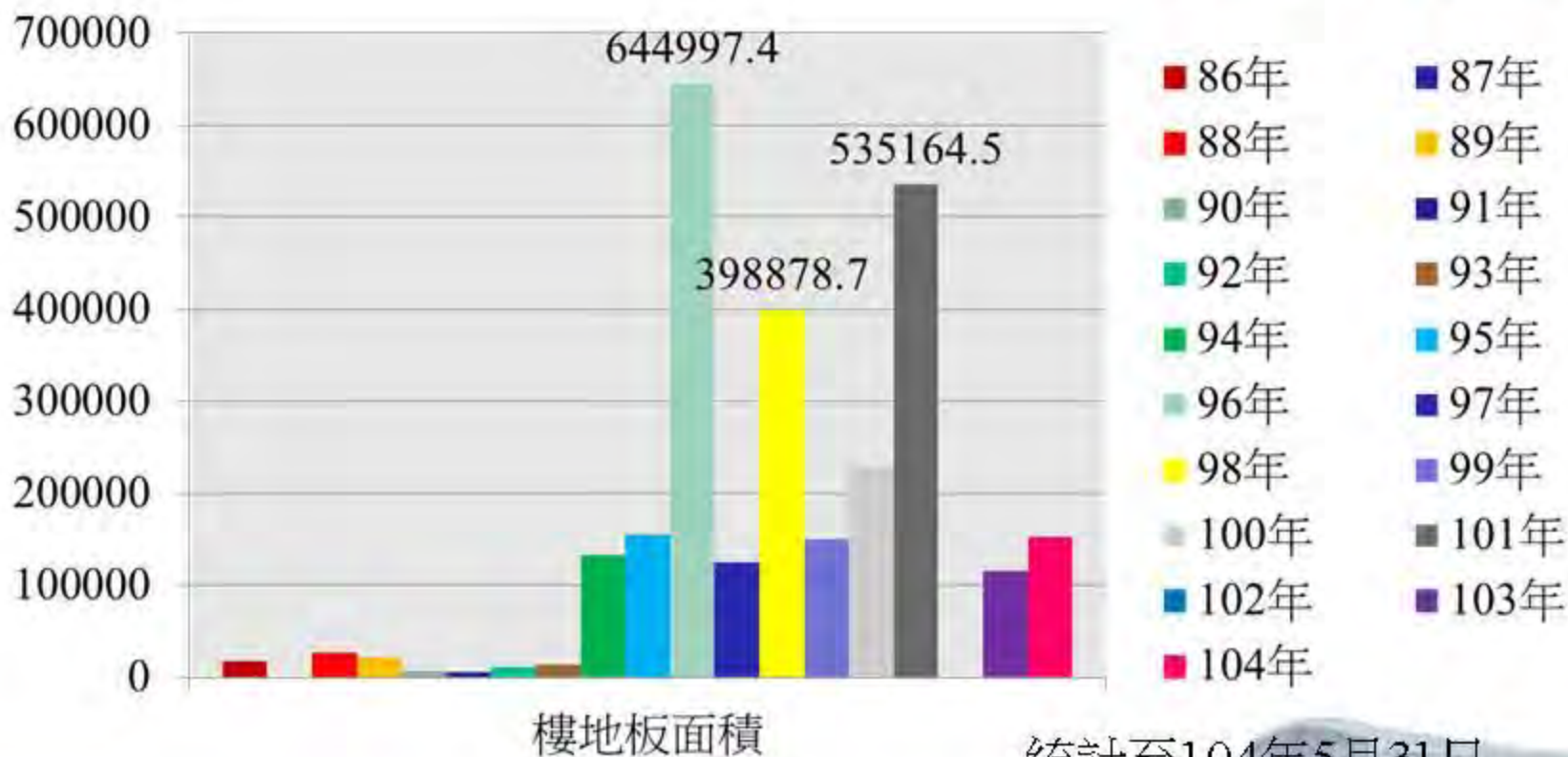


簽約金額(億元)	18.36	14.62	3.54	28.15	0	0	37.8	109.9	196.5	10.44	0	213	107.8	173.5	142.6	173.8	38.85
----------	-------	-------	------	-------	---	---	------	-------	-------	-------	---	-----	-------	-------	-------	-------	-------



開發案取得使用執照總樓地板面積

合計約274萬 m^2



統計至104年5月31日



配合政策技術移轉

- 桃園綠線捷運土地開發技術服務
- 臺中綠線捷運土地開發技術服務
- 代辦環狀線第一階段工程土地開發案





整體外部效益

- 由土地開發基地內設置捷運設施，避免通風口、出入口佔用人行道，經統計領得使照之56處基地，共還給市民行人通行空間逾5萬平方公尺(約15125坪土地)；共設置**通風口45處、出入口94處及機廠4處**。
- 增加交通工具轉乘之便捷性，計有11處基地設有轉乘設施，
- 提供小汽車轉乘停車位986席、機車轉乘停車位2852席及腳踏車轉乘停車位984席，
- 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及性及便利性。





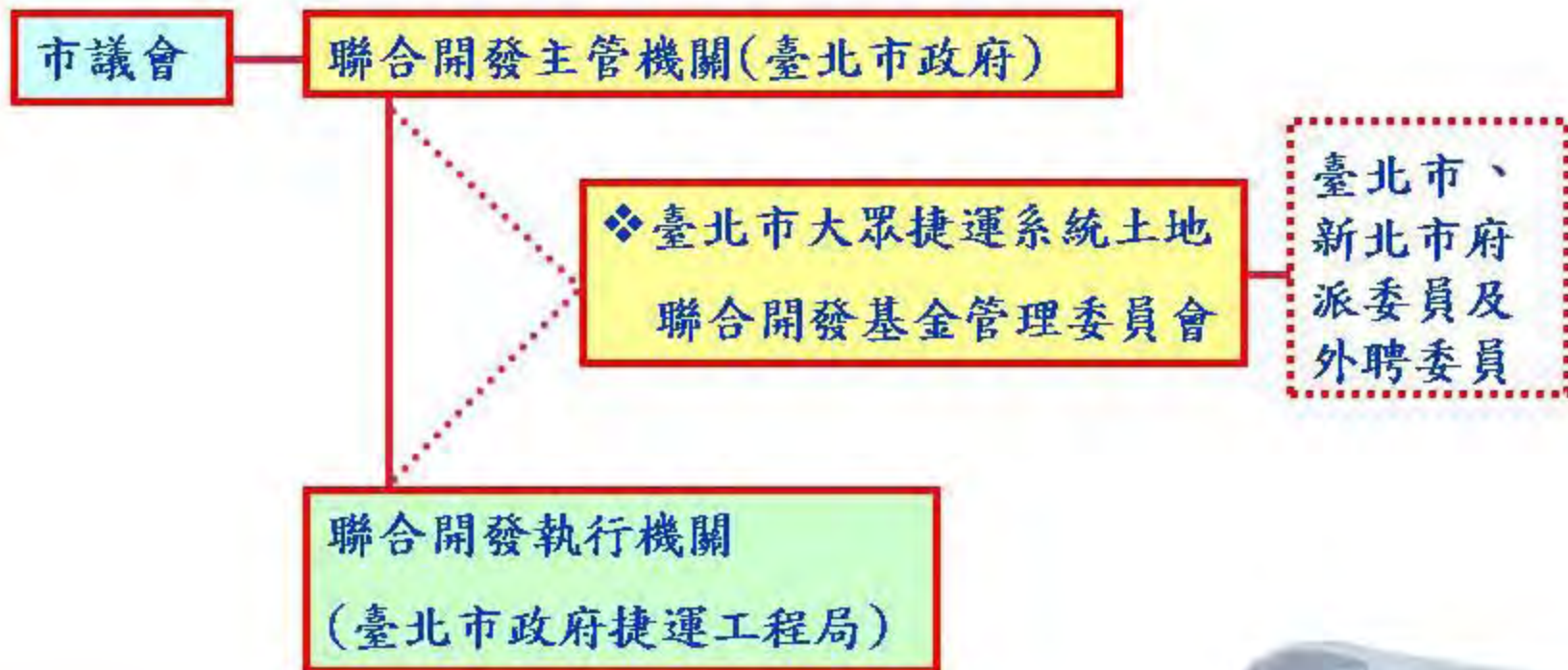
公有不動產營運管理

- 依大捷法第7條第8項，開發公有不動產之處分、設定負擔、租賃或收益，不受土地法第25條、國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制。
- 本項原屬臺北捷運公司業務，87年7月移撥至本局開發處。現行土地開發公有不動產營運管理作業方式，分為統一經營管理及非統一經營管理2種。
- 採統一經營管理者，投資人應於建物產權登記前併同營運人與執行機構簽訂營運契約書。如忠孝復興站與徐匯中學站。
- 採非統一經營管理者，則由臺北市政府捷運工程局依基金管理委員會議審議通過之出租(售)策略，辦理公開招租(售)及經營管理作業程序。





公有不動產管理監督機制





土地開發不動產使用管理

聯合開發
不動產經營
分類

統一經營

建物全部

建物一部分



忠孝復興站



徐匯中學站

非統一經營

建物全部

建物一部分



後山埤站交25



永春站交21

出售

建物全部



南勢角站

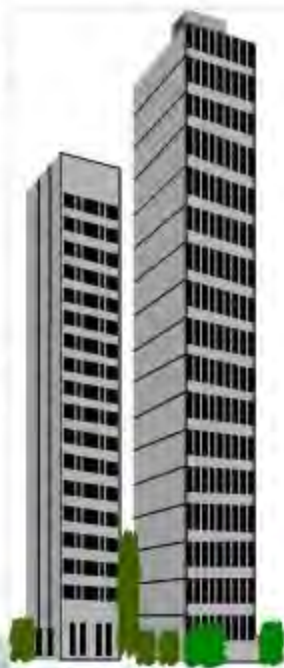


關渡站



公有不動產租售

- (1)辦理迄今，取得之公有不動產樓地板面積，包括住宅辦公室及商場或店鋪等，合計逾10萬坪，停車車位逾2200席。
- (2)上述公有不動產，出售部分目前尚有278戶及115席停車位辦理中。
- (3)非統一經營之出租業務，目前共有1201戶(約4萬83814餘坪)，車位717席，不動產出租率約八成。





(4) 統一經營部分，目前共有3處，車位116席。



忠孝復興站



徐匯中學站



淡水站





捷運機廠聯合開發實例介紹：

新店機廠站聯合開發大樓





北投機廠——捷運設施區





新店機廠捷運土地開發基地

使用分區: 捷運系統用地(捷17, 捷18, 捷19)

基地面積: 92503.4 m² (建蔽率 : 60% ; 容積率 : 187%)



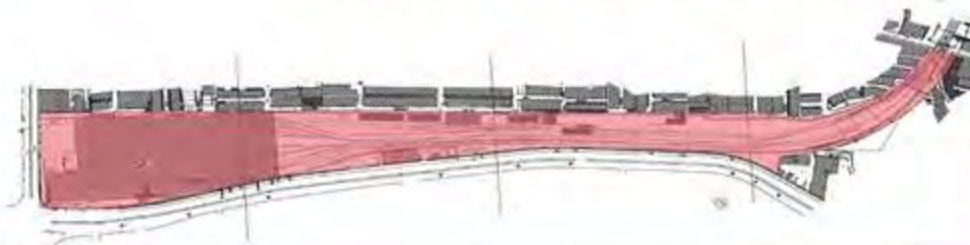


基地區位





新店機廠聯開大樓未興建前





扇形軌道區、小碧潭支線、塔台、汗水處理廠 皆屬露天設施





小碧潭支線爬昇段及洗車廠





機廠維修主廠房及小碧潭站



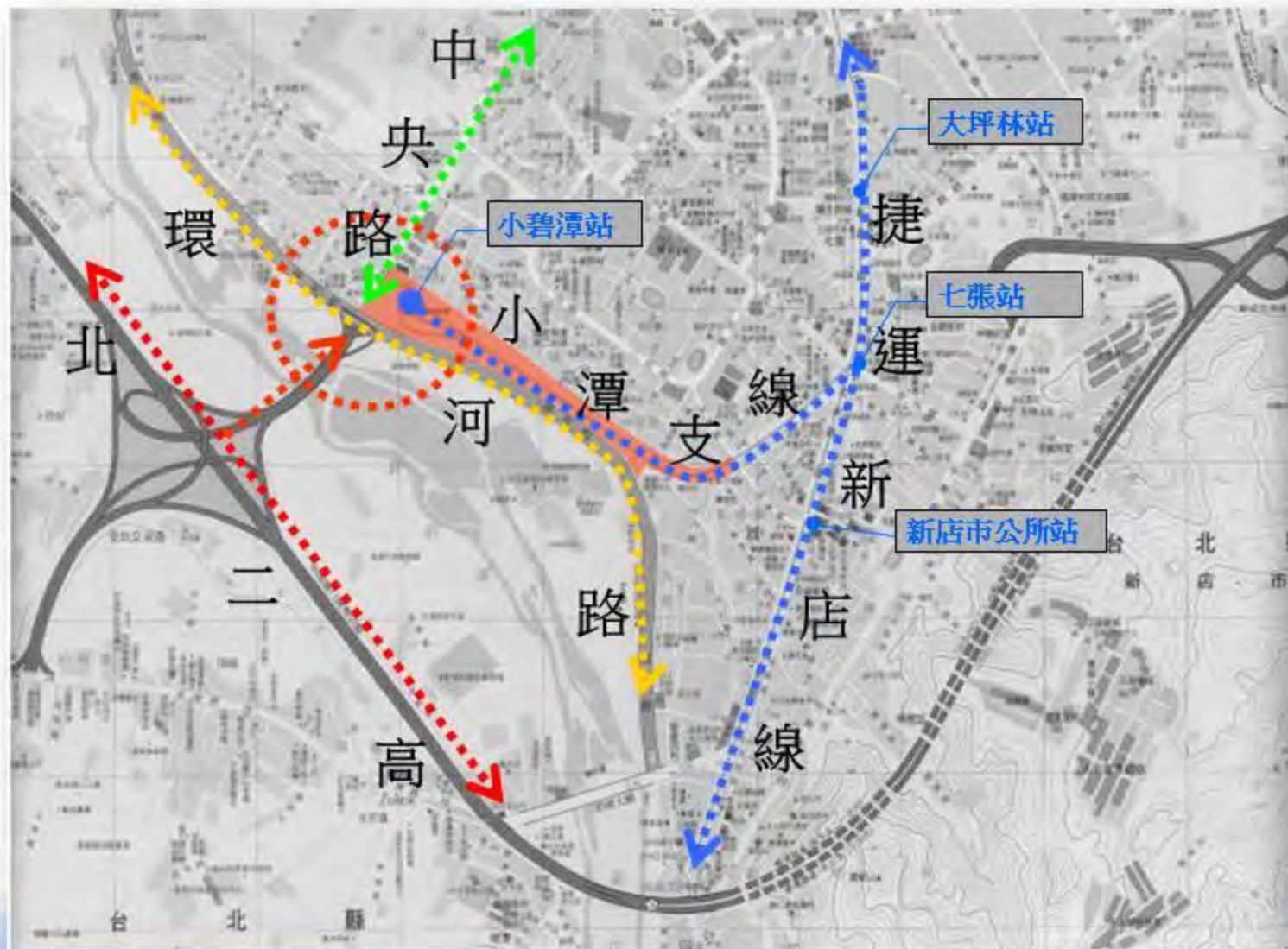


小碧潭站



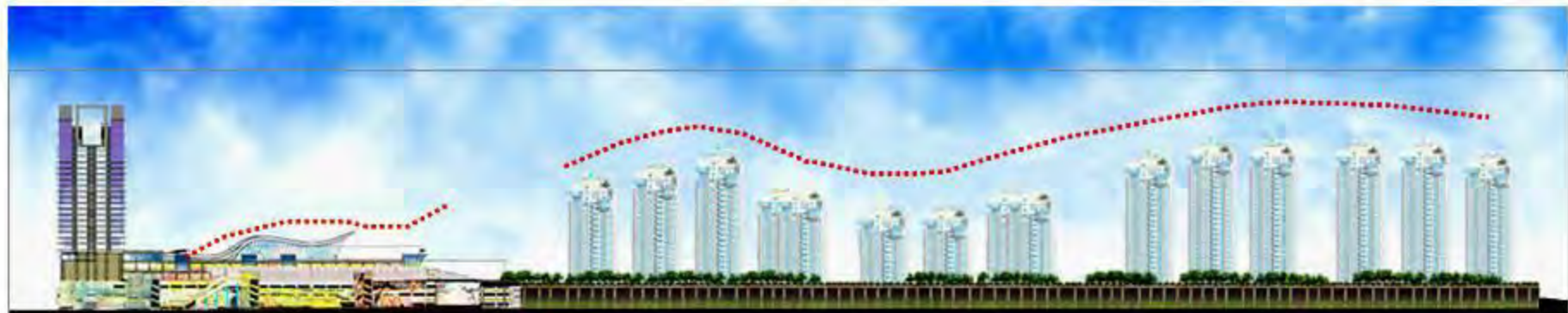
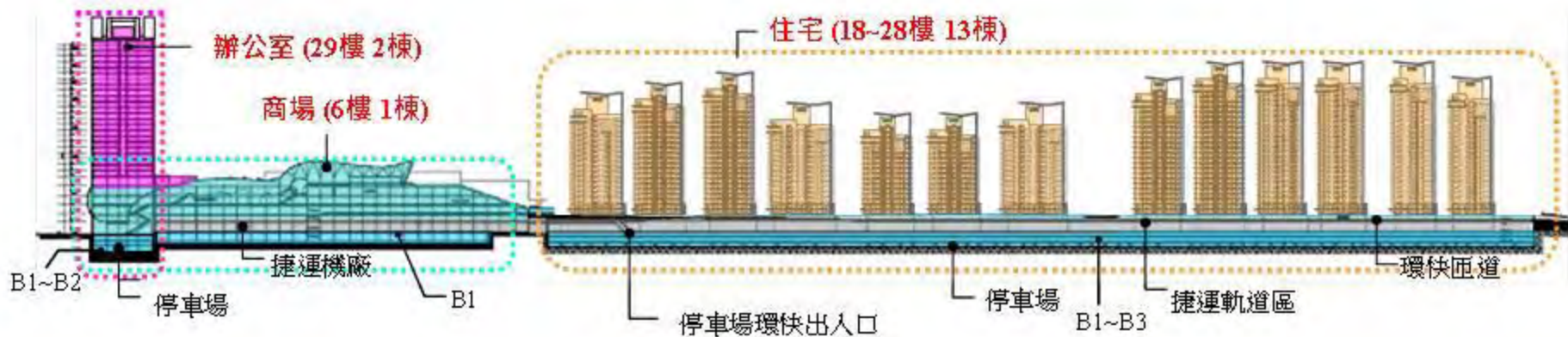


動線大整合





設計構想 - 量體配置



天際線示意圖





設計構想 - 量體配置



日景 全區立面示意圖

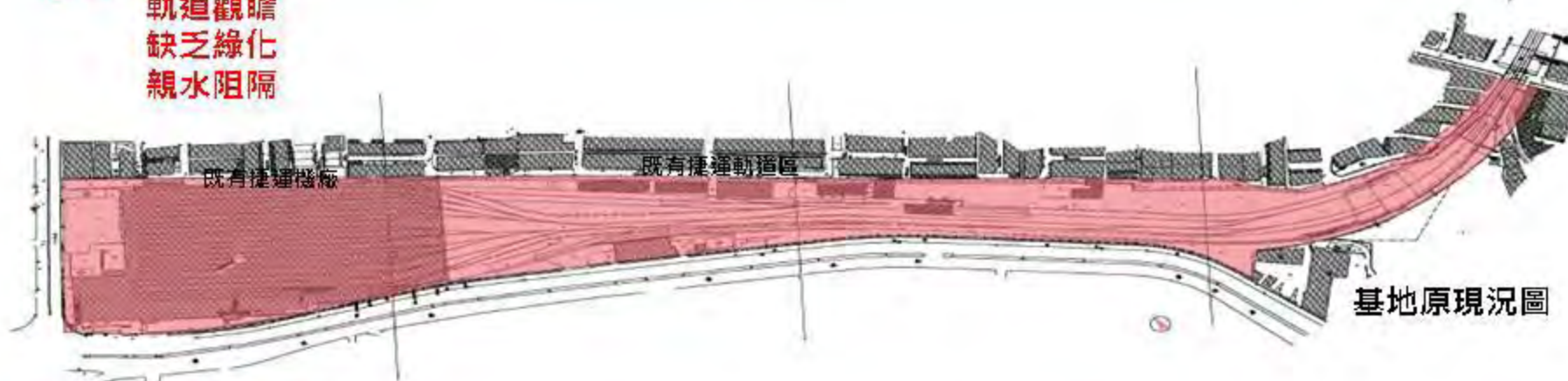


夜景 全區立面示意圖



設計構想 - 開放空間

課題：
捷運噪音
軌道觀瞻
缺乏綠化
親水阻隔



基地原現況圖

對策：
人工地盤設置
空中綠化花園
親水平台串聯

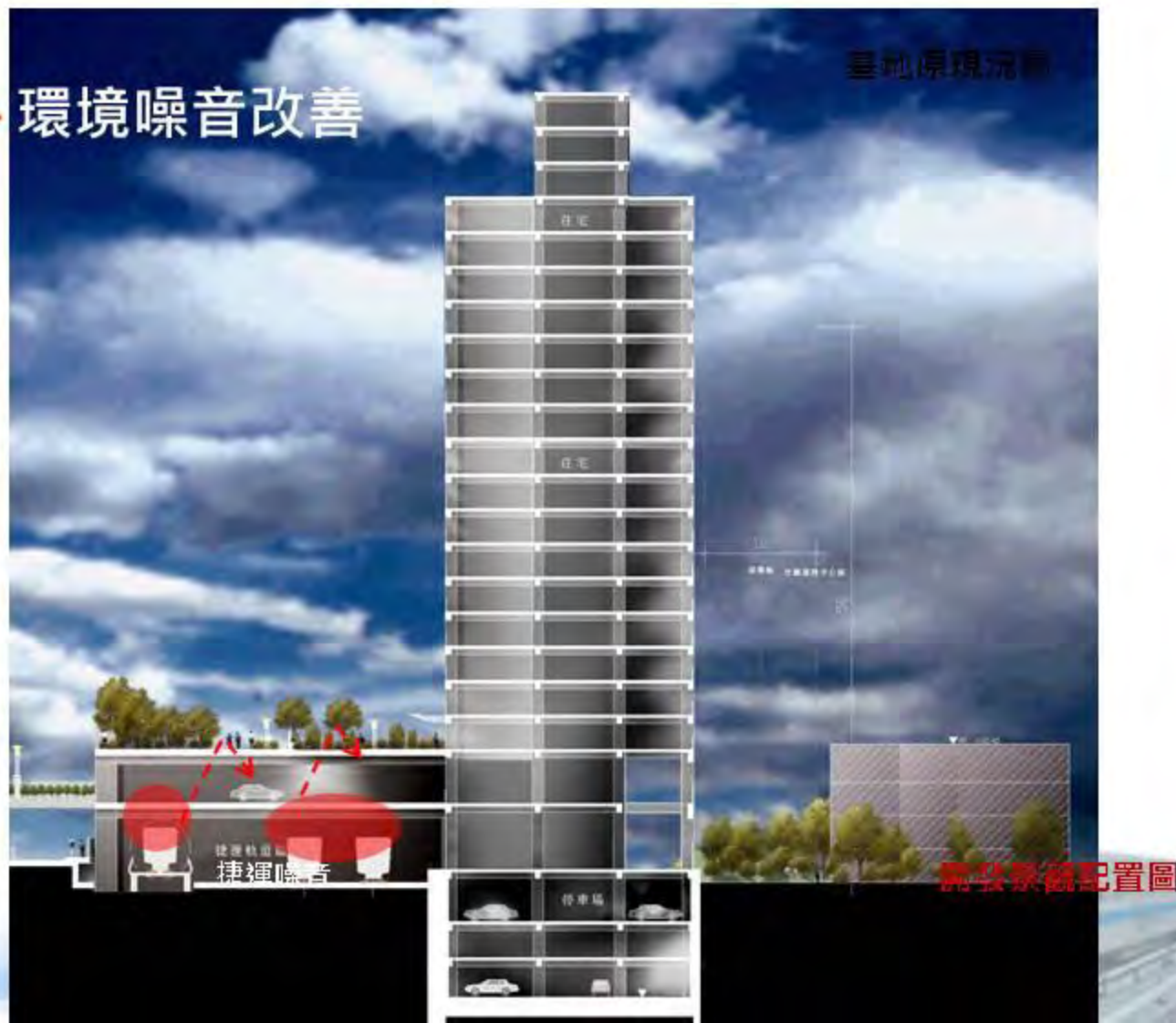


開發景觀配置圖



設計構想 - 開放空間

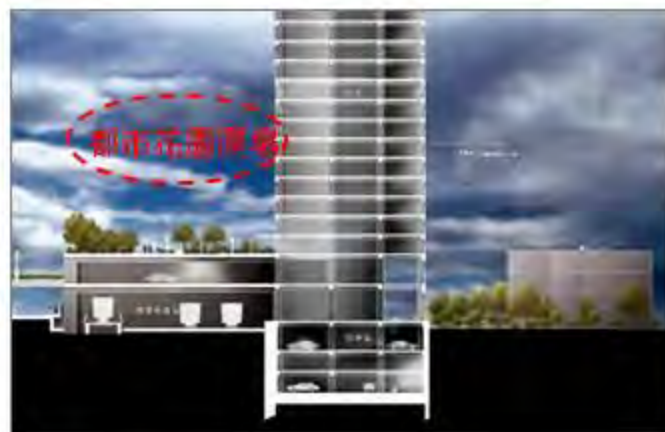
人工地盤設置 - 環境噪音改善



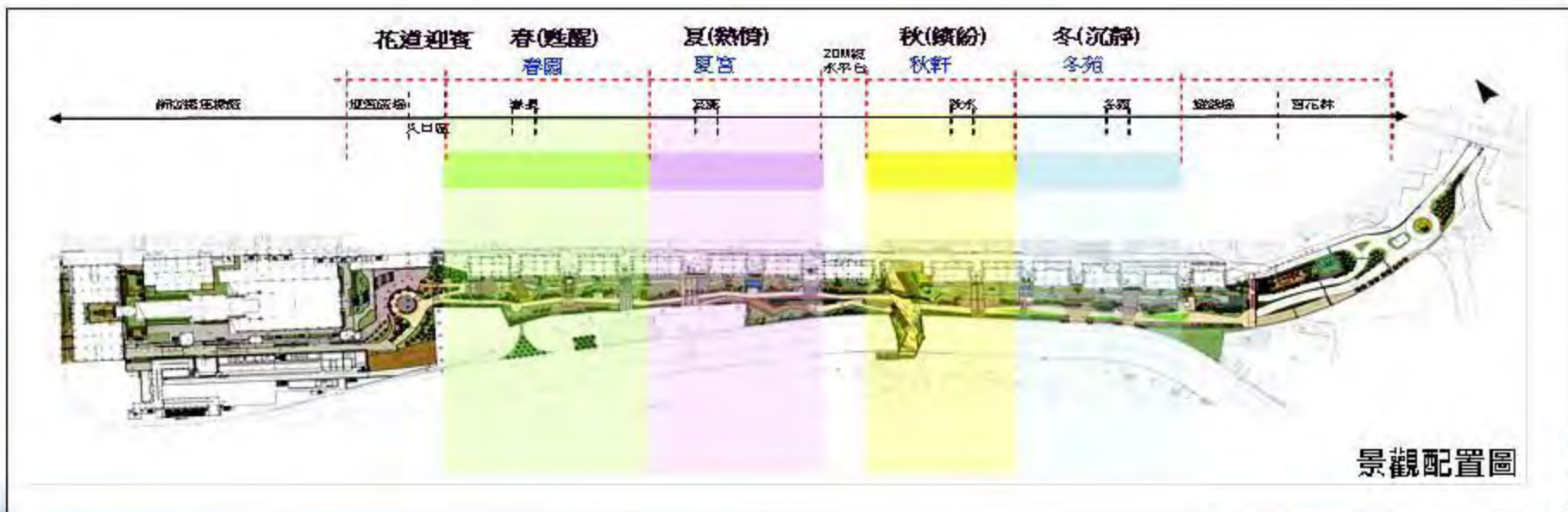


設計構想 – 開放空間

空中綠化花園 –



基地原現況圖



景觀配置圖



設計構想 - 開放空間

空中綠化花園 -



A景觀示意圖

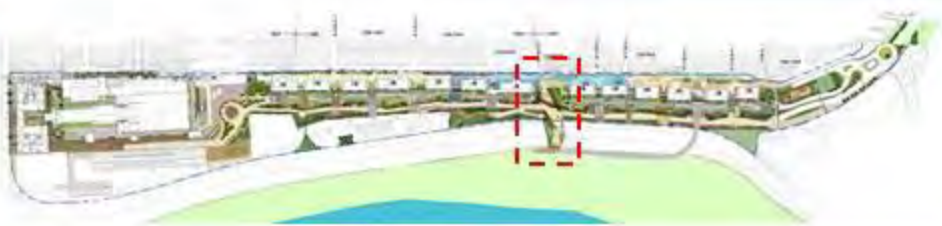


B景觀示意圖



設計構想 - 開放空間

親水平台 -





設計構想 – 建築造型意象

區域地標 / 河岸城市





完成後現況



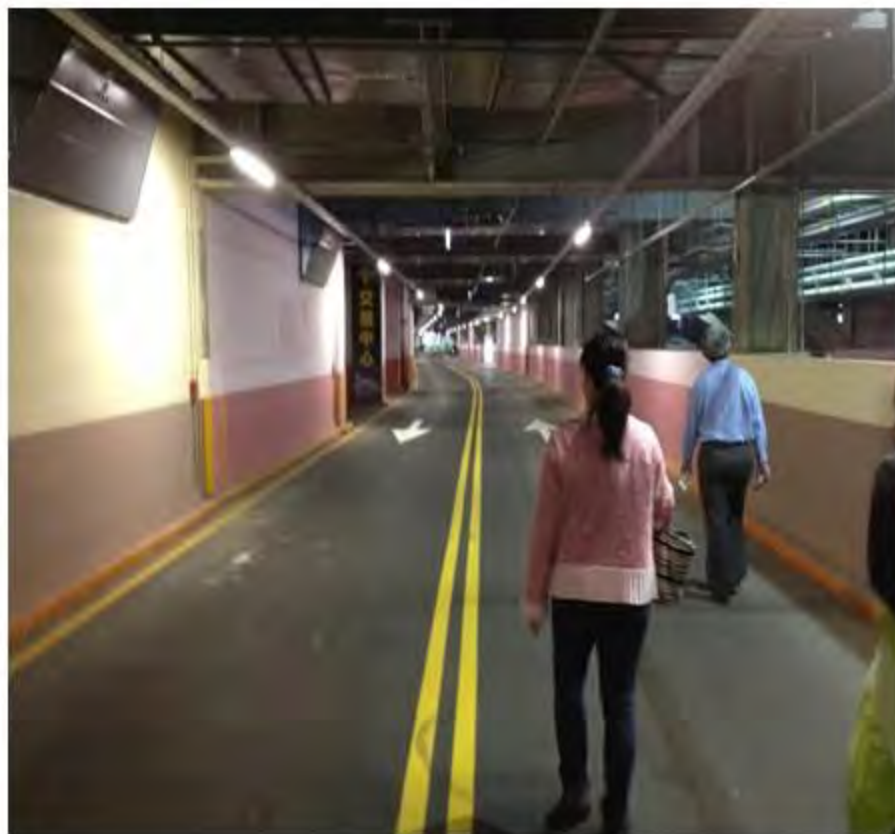


三樓景觀區





二樓停車場





一樓軌道區





新店機廠聯合開發大樓內部效益

- ◆ 新店機廠徵收及有償撥用**28億1976萬餘元**，土地面積持有**99.35%**
- ◆ 土地貢獻及捷運獎勵容積**1/2**分得不動產如下表

新店機廠(捷 17、18、19)開發大樓(美河市)本府分得產權統計表

104 年 1 月 16 日

棟別/樓層/戶數			產品類型	坪數分佈(坪)	坪數合計(坪)	車位
A 棟	8~24F	398	一般事務所	9.50~24.09	6,659.04	103 席
	25~29F	120	集合住宅	9.50~21.35	1,954.70	
C 棟	1~4F	9	一般零售場所	105.29~6,205.67	16,687.54	960 席
D 棟	1~2F	8	一般事務所	17.25~35.20	188.49	74 席
	3~22F	138	集合住宅	19.01~47.13	4,298.60	
合計		673			39,788.37	1137 席

總計：

一般事務所 406 戶、集合住宅 258 戶、一般零售場所 9 戶

A、D 棟已完成交屋

C 棟尚未完成交屋，後續將與投資人洽談統一經營

本開發案包含 A~P 共 16 棟大樓，總坪數為 107,519.13 坪





新店機廠聯合開發大樓內部效益

- 本基地土地面積約27999坪，本府實際產權登記土地持分之總合(含捷運設施30.27%、捷運獎勵2.55%、公地主16.062%等)為48.882%。
- **捷運設施**土地面積**6694坪**，換算當初土地價值**8億5857萬餘元**，由地主無償捐贈；**捷運獎勵**土地面積**714坪**，亦由地主無償捐贈。
- 公地主土地面積4497坪，係無償捐贈及房地互易後之土地持分面積。
- 目前不動產總值**186億1,169萬8,870元**





新店機廠聯合開發大樓外部效益

- 新店機廠捷運設施於86年興建完成並移交臺北大眾捷運股份有限公司，88年新店線通車營運，捷運設施包含：機廠維修主廠房、扇形軌道區、平面段軌道、隧道段、塔台、洗車廠、駐車廠、汙水處理廠。
- 並因應機廠周邊及安坑地區旅客需求，於機廠4樓設置小碧潭站、小碧潭支線以利旅客至七張站。





新店機廠聯合開發大樓外部效益

新店機廠聯合開發案完工後，環境影響說明書及都市設計審議報告書所載，提供多項公益設施：

- 於商場5樓設有里民優惠租用之活動中心。
- 提供450個車位供鄰近里民優惠租用。
- 於基地內開闢供公眾通之道路：如開闢中華路83巷連接力行路通達環河路、增設跨越環河路匝道，供不特定人士由安坑交流道、環河路及中央路經由匝道進入新店機廠基地並直接通達中華路，以疏解新店地區擁擠車流。
- 於人工地盤3樓景觀區提供1/2面積之公共景觀設施。
- 設置跨越環河路親水平臺，供不特定人士及自行車至河濱公園遊憩。





設置跨越環河路車行匝道



車行匝道進入基地後 右轉直通中華路指標





親水平台及上方景觀設施





親水平台連接新北市政府規劃之河濱自行車道 減少人車穿越環河路





人工平台供公眾使用區 自行車架



開闢公眾通行之中華路83巷





出入口、通風井聯合開發實例介紹：

南京復興站聯合開發大樓





通風井徵收土地及出入口設於人行道上



善導寺站



南京復興站捷四聯合開發大樓



南京復興站
2號出入口、
通風井
共同管道冷
卻水塔





南京復興站捷四聯合開發大樓內部效益

- 本案土地本府並無任何土地持分，透過聯合開發機制將南京復興站2號出入口、通風井及共同管道之冷卻水塔透過巧妙的設計融入大樓內，
- 支付建造費用2億4,000萬3,800元取得1574坪及8席停車位（捷運獎勵容積1/2及都市計畫獎勵容積1/2）
- 捷運設施土地持分約66坪，換算當初土地價值約9000萬元，都市計畫獎勵土地持分約24坪，捷運獎勵容積土地持份約140坪，由地主無償捐贈土地共約230坪。
- 本府取得17、18樓全部及16樓1戶及8席停車位，經104年估價後總值為16億9071萬餘元。





南京復興站捷四聯合開發大樓外部效益



轉角空間推縮後留給捷運出口



南京復興站捷四聯合開發大樓外部效益

人行道退縮從原覆滿的建蔽率現況到退縮出4-7m
人行空間兼具市民活動與防災活動空間



原六米巷基地推縮4M後可提供10M寬之防災救災空間





臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG

南京復興站捷四聯合開發大樓外部效益

人行道退縮出4-7m人行空間兼具市民活動與防災活動空間





簡報大綱

- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





土地開發基金成立宗旨

- 為有效推動臺北都會區捷運系統場站聯合開發業務，以配合大眾捷運系統之興建，依據「大眾捷運法」第7條之1規定設立「臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金」於83年度(82年10月30日)成立。
- 臺北市政府資本額5億元，新北市政府資本額1億元。

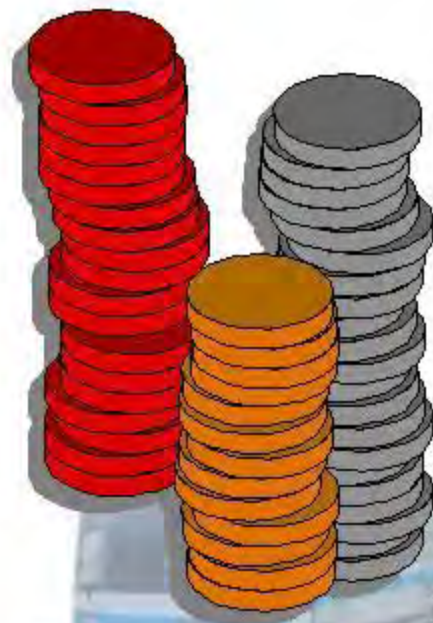




土地開發基金本業營業現況 103年12月31日止

基金資產總額：220億1,685萬餘元

- ◆ 流動資產：136億9,685萬餘元。
- ◆ 長期投資：25億1,972萬餘元。
- ◆ 固定資產：57億6,590萬餘元。
- ◆ 其他資產：3,438萬餘元。





土地開發基金本業營業現況 103年12月31日止

基金負債總額：18億5,555萬餘元

◆ 流動負債：17億5,877萬餘元。

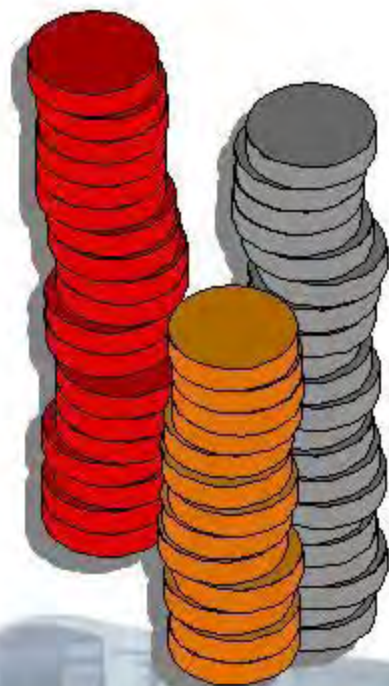
◆ 其他負債：9,678萬餘元。

基金業主權益總額：201億6,130萬餘元

◆ 資本：93億5,577萬餘元。

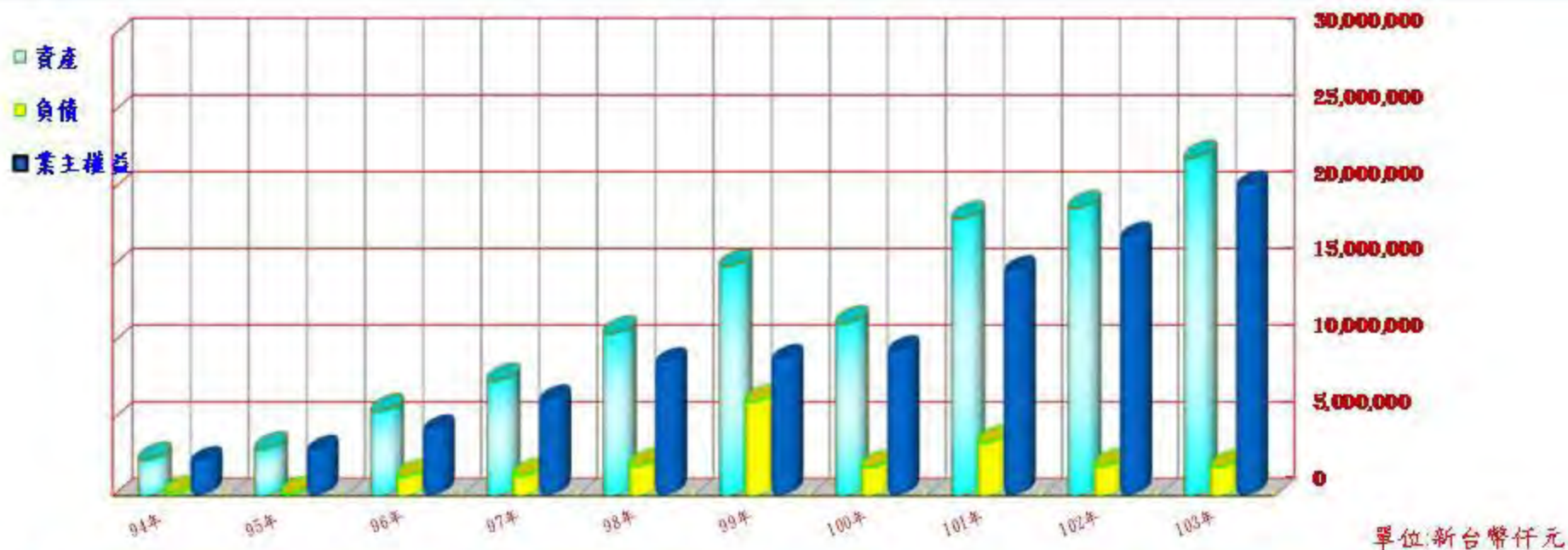
◆ 保留盈餘：108億553萬餘元。

歷年盈餘分配約26億411萬餘元





資產負債概況



年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	100年度	101年度	102年	103年度
資產總額	2,367,282	3,014,976	5,504,238	7,506,543	10,580,888	14,956,800	11,251,816	18,073,404	18,750,674	22,016,852
負債總額	184,518	137,063	1,259,003	1,311,056	1,953,666	6,121,644	1,856,583	3,460,904	1,933,621	1,855,549
業主權益	2,182,764	2,804,913	4,245,235	6,195,487	8,627,222	8,835,155	8,395,233	14,612,500	16,817,053	20,161,303





歷年出租收入概況 29億9172萬餘元

- 88年
- 88下89年
- 90年
- 91年
- 92年
- 93年
- 94年
- 95年
- 96年
- 97年
- 98年
- 99年
- 100年
- 101年
- 102年
- 103年

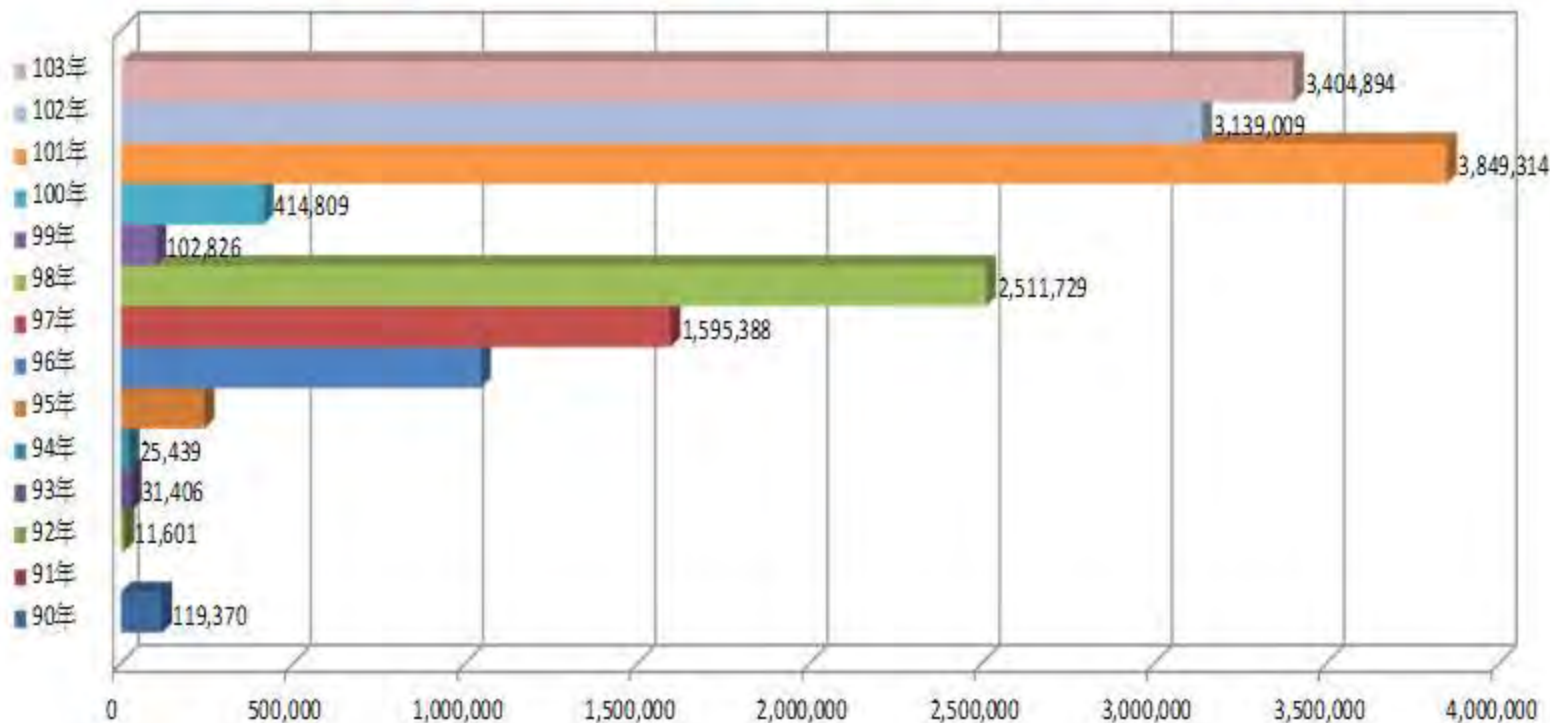


單位:新台幣仟元

年度	88年	88下89年	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年
租金收入	5,624	66,445	75,380	66,659	69,334	90,436	107,962	136,692	220,068	274,500	270,176	280,835	293,497	336,721	335,600	361,780



歷年出售收入概況 166億9377萬餘元



單位:新台幣仟元

年度	90年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	100年	101年	102年	103年
銷售收入	119,370	11,601	31,406	25,439	24,308	1,044,894	1,595,388	2,511,729	102,826	414,809	3,849,314	3,139,009	3,404,894



近十年盈餘趨勢



單位:新台幣仟元

年度	94 年度	95 年度	96 年度	97 年度	98 年度	99 年度	100 年度	101 年度	102 年度	103 年度
盈餘決算數	79,191	246,581	844,964	1,308,919	2,116,082	273,399	505,158	2,575,441	2,568,053	2,701,190

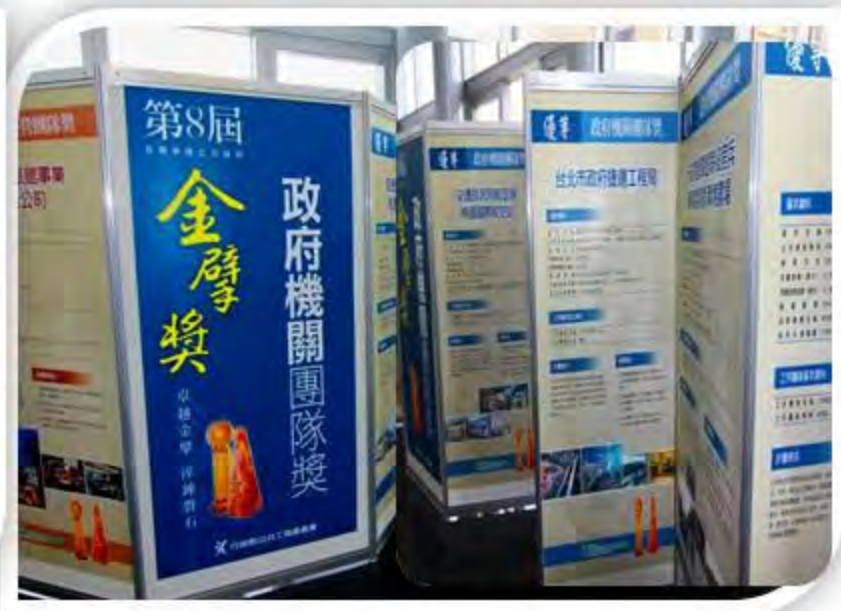


土地開發案獲獎紀錄





忠孝復興站聯合開發大樓統一經營案 榮獲2010年第八屆金擘獎 優等獎





臺北市政府捷運工程局

DEPA



忠孝復興站



大安森林公園站



榮獲2011年

國家卓越建設獎



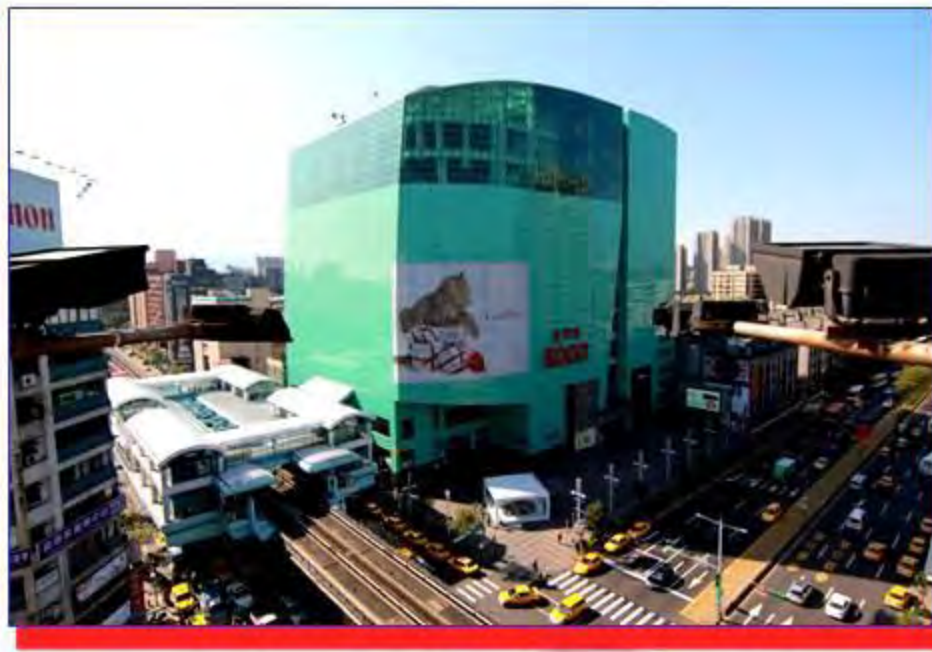
新店機廠站開發案



松江南京站(捷九)聯合開發大樓



忠孝復興站聯合開發大樓榮獲 2012全球卓越建設獎





徐匯中學站



松江南京站捷10



南勢角站



港乾站

榮獲2012年中華建築金石獎
優良公共建設休閒產業類-設計規劃組
金石獎及優良施工品質類-住宅高層組金石獎





臺北市政府捷運工程局

DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS, TCG

新店站榮獲2013年



國家卓越建設獎





南京復興站聯合開發大樓

榮獲2014年第22屆中華建築優良公共建設
休閒產業類-規劃設計組金石首獎





內湖站聯合開發大樓

榮獲2014年第22屆中華建築優良公共建設
休閒產業類-規劃設計組金石獎





簡報大綱

- 一. 引言
- 二. 捷運土地開發流程
- 三. 捷運土地開發經驗
- 四. 捷運土地開發成果
- 五. 結語





- 捷運建設自償性經費來源

票箱收入、TIF及TOD及捷運土地開發



捷運土地開發效益

- 還贊成捷運土地開發嗎？



地主、投資商、政府三方都有利的制度，相信制度是對的，但執行要更公開透明。





報告完畢 敬請指教

結合政府公權力、民間資金及經營效率可以
讓民間享有更優質的公共建設

