

臺北市南港區第一期 市地重劃報告書



臺北市政府 編印
中華民國 110 年 11 月

目錄

壹、 前言.....	1
貳、 重劃區名稱、位置、面積及土地權屬.....	3
參、 辦理流程.....	5
肆、 辦理經過.....	6
伍、 重劃負擔.....	23
陸、 重劃工程.....	26
柒、 財務結算.....	33
捌、 重劃效益與亮點.....	35
玖、 檢討與建議.....	43

圖目錄

圖 1 南港經貿園區範圍圖	2
圖 2 重劃區位置圖	3
圖 3 南港區第一期市地重劃區辦理流程圖	5
圖 4 重劃區範圍示意圖（套繪土地使用分區）	6
圖 5 南港國小暨其西南側拆遷範圍圖	12
圖 6 重劃後土地分配結果圖	15
圖 7 抵費地位置圖	21
圖 8 重劃施工情形	31
圖 9 重劃後街廓	31
圖 10 重劃後道路	32
圖 11 南港國小（遷建前、後）	32
圖 12 重劃後 PC07 地下連通道	32
圖 13 南港軟體工業園區一、二期	35
圖 14 南港展覽館 1 館	36
圖 15 南港展覽館 2 館	36
圖 16 世正經貿大樓（南港軟體工業園區三期）	38
圖 17 重劃前照片	39
圖 18 重劃前航測影像圖(83 年)	39

圖 19	重劃主要工程完工後航測影像圖(100 年).....	40
圖 20	重劃後近況航測影像圖(109 年)	40
圖 21	重劃前地籍圖	41
圖 22	重劃後地籍圖	41

表目錄

表 1 重劃前土地權屬一覽表	4
表 2 重劃後土地權屬一覽表	15
表 3 重劃後地號、面積、權屬及人數一覽表	16
表 4 抵費地處理情形及收入一覽表	22
表 5 計算負擔總計表	24
表 6 重劃工程辦理情形一覽表	30
表 7 財務結算收支明細表	34
表 8 重劃後土地利用分配一覽表	42

壹、前言

「南港經貿園區」係源自經濟部國營事業委員會於 79 年 5 月 4 日呈報行政院核可「台灣肥料股份有限公司南港廠設置第二世貿及軟體工業園區」之構想，因台灣肥料股份有限公司（以下簡稱台肥）南港廠土地區位優越、交通便捷且面積遼闊，為提升國家經濟競爭力，爰開發軟體工業園區，以便軟體產品能及時進入國際市場並提供臺灣未來 10 年展覽場地及大型會議中心用地需求。基於整體規劃需要，經行政院於 81 年 1 月 21 日指示科技顧問小組成立「行政院南港經貿園區推行小組」，並將台肥土地連同鄰近相關地區劃設為「特定專用區」進行整體規劃；又為兼顧法令、財務、社會公平及開發時效，台肥部分土地及附近地區採「市地重劃」方式辦理；農業區、台肥其餘部分土地及本府環境保護局修車廠、資源回收隊等公有土地以「區段徵收」方式辦理；至私有土地地上物密集地區，則採「自辦都市更新」方式辦理（如圖 1），嗣本府於 85 年 9 月 26 日公告實施本地區都市計畫，據以推展各項開發業務。

本市南港區第一期市地重劃區（以下簡稱本重劃區）範圍內，台肥土地約占七成，大部分作工業使用，部分則作為市場使用，土地使用效益偏低。透過市地重劃整體開發方式，提供南港軟體工業園區、南港展覽館

用地及捷運交通用地，打造兼具文化、經貿及高科技產業之臺北副都市中心，對於提升國家產業層級及建立臺北市國際形象有極大助益。



圖1 南港經貿園區範圍圖

表1 重劃前土地權屬一覽表

權屬狀況	土地筆數	土地面積	
		面積（公頃）	百分比
公有	201	10.6207	20.05%
私有	80	42.1532	79.60%
公私共有	1	0.0943	0.18%
產權未定	5	0.0912	0.17%
合計	287	52.9594	100%

參、 辦理流程

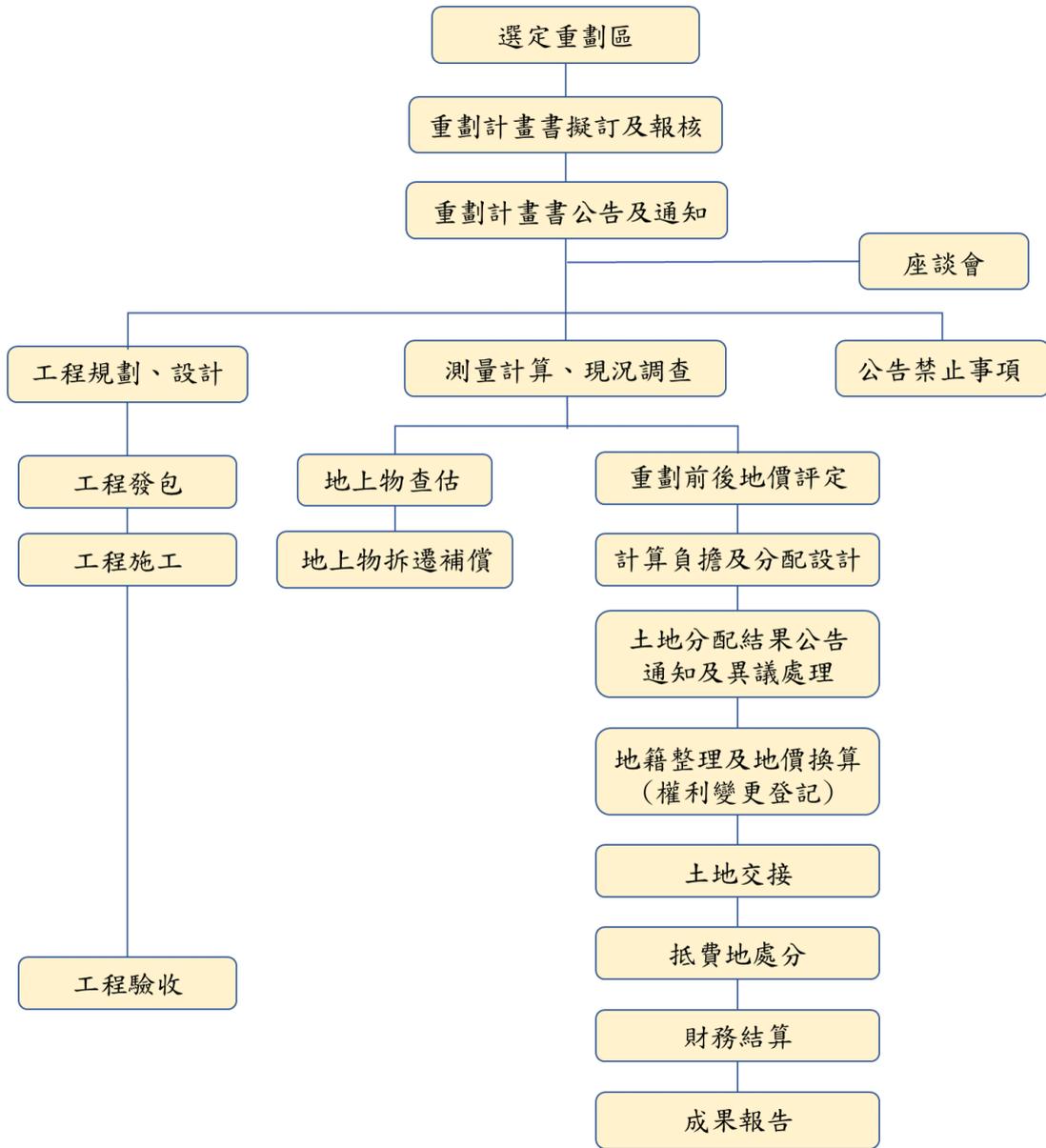


圖3 南港區第一期市地重劃區辦理流程圖

肆、辦理經過

本重劃區係依本府 85 年 9 月 26 日府都二字第 85067435 號公告實施之「擴大及變更台北市南港區主要計畫（南港經貿園區特定專用區）案」及「擬訂南港經貿園區特定專用區細部計畫案」辦理。

一、重劃區之選定

本重劃區範圍之勘選，係本府為爭取時效，於 85 年 4 月 30 日邀集相關機關辦理重劃範圍現場初勘完竣，嗣本案都市計畫於 85 年 9 月 26 日公告實施後，接續以 85 年 10 月 2 日府地重字第 85070865 號函報請內政部複勘，並經內政部以 85 年 10 月 23 日台內地字第 8581683 號函核定重劃範圍，範圍如圖 4。

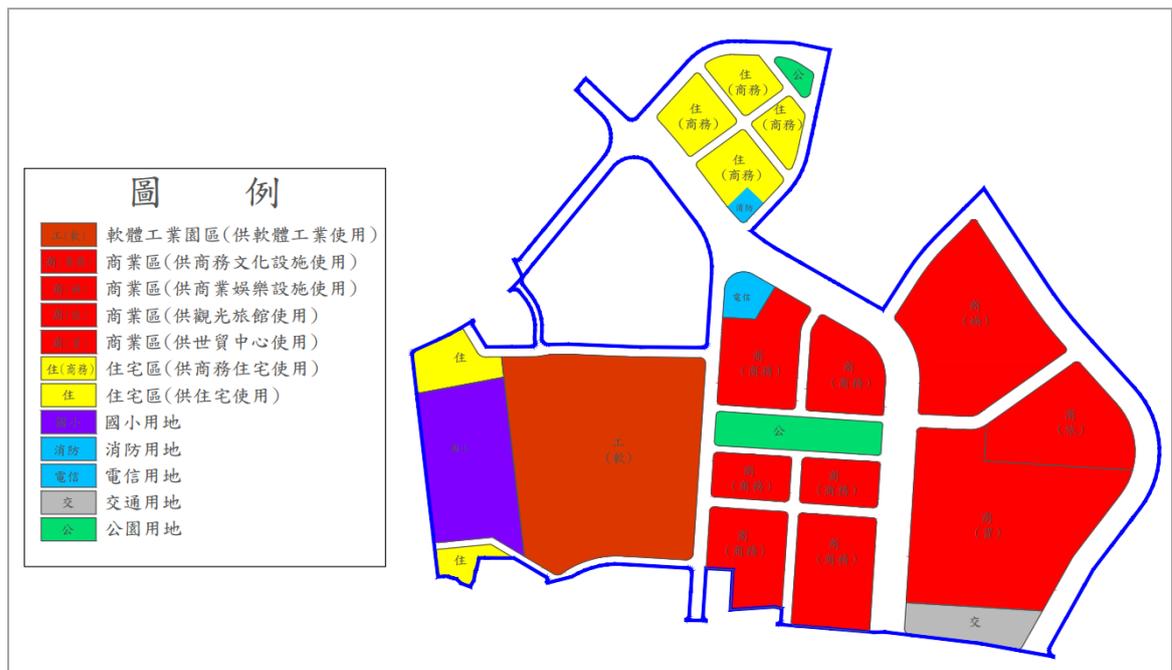


圖4 重劃區範圍示意圖（套繪土地使用分區）

二、重劃計畫書之擬訂、報核及公告通知

本府於重劃範圍核定後即擬具重劃計畫書，並以 85 年 12 月 9 日府地重字第 85083596 號函報奉內政部以 85 年 12 月 17 日台內地字第 8512242 號函核定。嗣本府以 86 年 1 月 3 日府地重字第 85092099 號公告重劃計畫書，並於同日函知土地所有權人，公告期間自 86 年 1 月 4 日起至 86 年 2 月 2 日止，計 30 日，本重劃計畫書經公告期滿無人異議而確定。

本案重劃計畫書公告期間，本府以 86 年 1 月 14 日府地重字第 8600163300 號函通知土地所有權人舉行座談會（86 年 1 月 21 日），說明本重劃區重劃意旨及計畫要點。

三、公告禁止事項

為利後續重劃相關作業順遂進行，本府以 86 年 9 月 15 日府地重字第 8607063800 號函報奉內政部以 86 年 10 月 16 日台內地字第 8609460 號函核定本重劃區範圍內禁止或限制土地移轉、分割或設定負擔及建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項。復經本府以 86 年 11 月 13 日府地重字第 8608221700 號公告之，禁止期間

自 86 年 11 月 17 日起至 88 年 5 月 16 日止，計 1 年 6 個月。

四、地上物之拆遷補償

本重劃範圍內之南港國小因須配合本府與經濟部合作開發之「國家會展中心（南港展覽館擴建案）」進行遷建，為顧及校內師生權益，採「先建後遷」方式辦理，故本重劃區地上物拆遷補償作業係分 2 期辦理，茲將辦理過程說明如下：

（一）重劃範圍（除南港國小暨其西南側外）辦理情形

本府於重劃計畫書公告後即辦理測量、調查、計算及造冊等作業，並以 86 年 12 月 26 日府地重字第 8609193700 號公告本重劃區（南港國小暨西南側建物除外）應行拆遷或清除之建築及農作改良物補償費暨拆遷期限等事項，公告期間自 86 年 12 月 27 日起至 87 年 1 月 25 日止，計 30 日，拆除期限為 87 年 5 月 31 日前。嗣本府以 87 年 3 月 13 日府地重字第 8701185900 號函通知地上物所有權人領取補償費在案。

前開拆遷期限公告後，部分拆遷戶陳情拆遷期限過短，又為配合範圍內本府環境保護局修車廠及新民

市場等拆遷作業，經本府召開會議研商後，考量各項作業允許且兼顧民意之前提下，於 87 年 6 月 18 日簽奉本府核准展延拆遷期限；其中，本府環境保護局修車廠展延至 87 年 7 月 31 日前，新民市場展延至 87 年 10 月 31 日前，台肥員工單身宿舍及三重路 100 巷內私有建物部分則展延至 88 年 3 月 10 日前。

嗣毗鄰本重劃區之「南港經貿園區區段徵收區」範圍內捷運機廠等公共設施用地因開發前即遭傾倒廢土，本府工務局研擬將該廢土分類處理後，將可資利用之土方回填於本重劃區，致本重劃區工程設計施工進度延宕，故三重路 100 巷內私有建物拆遷戶二度陳情展延拆遷期限，案經評估於不影響重劃工程施作之前提下，於 88 年 2 月 1 日簽奉本府核准展延拆遷期限至 88 年 8 月 31 日前；惟其後上開拆遷戶仍以尚有使用需求為由，三度陳情展延拆遷期限，遂於 88 年 7 月 16 日簽奉本府核准展延拆遷期限至 88 年 12 月 31 日前。

另本重劃區內新民市場拆除後，於檢視重劃區邊界時發現尚有 15 戶私有建物占用重劃區內原新民市場用地漏未公告拆遷，乃據以補查，並經本府以 88 年 8 月 19 日府地重字第 8805567000 號公告本重劃區

範圍妨礙重劃後經貿段 65 地號土地點交之建築改良物補償費暨拆遷期限等事項，公告期間自 88 年 8 月 20 日起至 88 年 9 月 19 日止，計 30 日，拆除期限為 89 年 1 月 20 日前。嗣經拆遷戶陳情展延拆除期限，案經斟酌工程發包及整體規劃進度後，於 88 年 12 月 23 日簽奉本府核准展延拆遷期限至 89 年 4 月 30 日；復經部分拆遷戶陳情因建物作工廠使用及孩童就學需求等因素，經簽奉本府核准予以個案展延拆遷期限。

(二)南港國小暨其西南側範圍辦理情形

南港國小係採「先建後遷」方式辦理，故無法即時遷校；又該校西南側計 10 棟私有建物因占用學校土地，亦無法即時辦理拆遷（如圖 5），案經前本府地政處 86 年 9 月 12 日召開「研商南港區第一期市地重劃區範圍內南港國小暨其西南側私有建物拆遷事宜會議」結論，該等地上物宜配合學校搬遷時一併辦理拆除。

嗣本府 96 年 8 月 13 日召開之「二代會展中心合作開發方式」研商會議結論，南港國小交付校地時程最遲應於 98 年 12 月底完成，爰本府以 98 年 5 月 6

日府地發字第 09830721700 號公告南港國小暨其西南側應行拆遷或清除之建築及農作改良物補償費暨拆遷期限等事項，預定拆遷期限即為 98 年 12 月底，惟該校西南側建物所有權人陳情該預定拆遷期限正值歲末年終，影響居民生活甚鉅，請求延後於農曆年後再行搬遷。

經本府檢討調整施工順序，於不影響預定時程下以 98 年 10 月 8 日府地發字第 09831441400 號公告調整拆遷期限，公告期間自 98 年 10 月 8 日起至 98 年 11 月 9 日止，計 30 日，南港國小拆遷期限為 98 年 12 月 31 日，其餘西南側地上物拆遷期限為 99 年 3 月 10 日。嗣本府以 98 年 10 月 8 日府地發字第 09831441401 號函通知地上物所有權人領取補償費在案。

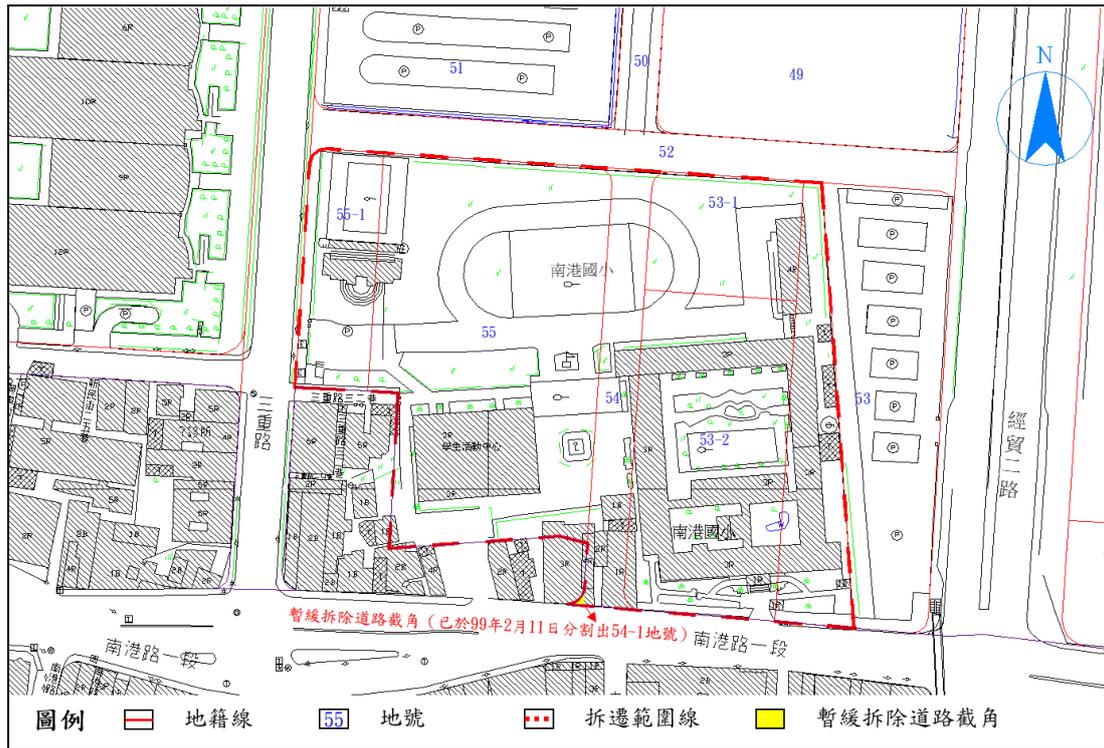


圖5 南港國小暨其西南側拆遷範圍圖

(三)拆遷補償金額

本重劃區內應發給地上物拆遷補償費（含營業損失補償、各項獎勵金及救濟金等）共計新臺幣（以下同）25億8,280萬1,945元；其中，南港國小暨其西南側建物部分補償費為4億8,054萬8,423元。

五、重劃前後地價評定

本案重劃前後地價於 86 年 2 月 12 日提經本市地價評議委員會暨標準地價評議委員會第 57 次會議決議照案通過，並經報奉內政部以 86 年 3 月 6 日台內地字第 8602623 號函准予備查，作為計算負擔、分配設計及補償之標準。

重劃前地價係調查區內各宗土地之位置、地勢、交通、利用狀況，並參酌 85 年土地公告現值及重劃負擔等因素，將全區劃分為 12 個地價等級，估計重劃前地價為每平方公尺 9,800 元至 13 萬 9,000 元。

重劃後地價係考量各街廓土地之使用分區、位置、地勢、交通、道路寬度等各項因素，並參酌區外鄰近已發展地區之公告現值，預期發展之繁榮狀況及全區重劃負擔之公平性，將全區劃分為 10 個地價等級，估計重劃後地價為每平方公尺 7 萬 5,000 元至 18 萬元。

六、土地分配結果公告、通知及異議處理

本重劃區之土地分配結果原於 87 年 1 月 14 日核准公告，惟因範圍內部分土地涉私權爭執，為求圓滿解決及消除不必要抗爭，爰於 87 年 1 月 21 日簽奉本府核准暫緩公告，故尚未發布公告內容並函知土地所有權人。嗣上開爭議解決後，本府以 87 年 5 月 6 日府地重字第 8610015500 號公告重劃土地分配結果，並於同日函知土地所有權人，公告期間自 87 年 5 月 7 日起至 87 年 6 月 5 日止，計 30 日，土地分配結果經公告期滿無人異議而確定。

七、重劃土地權利變更登記

本重劃區經貿段 12-1、12-2、61 及 61-1 地號等 4 筆土地因配合南港展覽館及南港軟體工業園區整體規劃之需要，本府先行以 86 年 4 月 21 日府地重字第 8602783201 號及同年 9 月 23 日府地重字第 8607064200 號函囑託本市松山地政事務所辦理權利變更登記，並經該所分別於 86 年 5 月 3 日及同年 10 月 1 日辦竣登記。其餘土地則於土地分配結果公告期滿確定及辦竣地籍測量後，本府即以 87 年 7 月 28 日府地重字第 8705310400 號及 88 年 5 月 27 日府地重字第 8802039400 號函囑託同所辦理權利變更登記，

並經該所分別於 87 年 7 月 30 日、88 年 6 月 23 日、24 日及 28 日辦竣登記。

重劃後土地總面積計 52.9594 公頃，土地筆數為 67 筆，土地權屬等情形詳如表 2、表 3 及圖 6 所示。

表2 重劃後土地權屬一覽表

權屬狀況	土地筆數	土地面積	
		面積 (公頃)	百分比
公有	38	29.6024	55.90%
私有	28	23.2971	43.99%
公私共有	1	0.0599	0.11%
合計	67	52.9594	100%

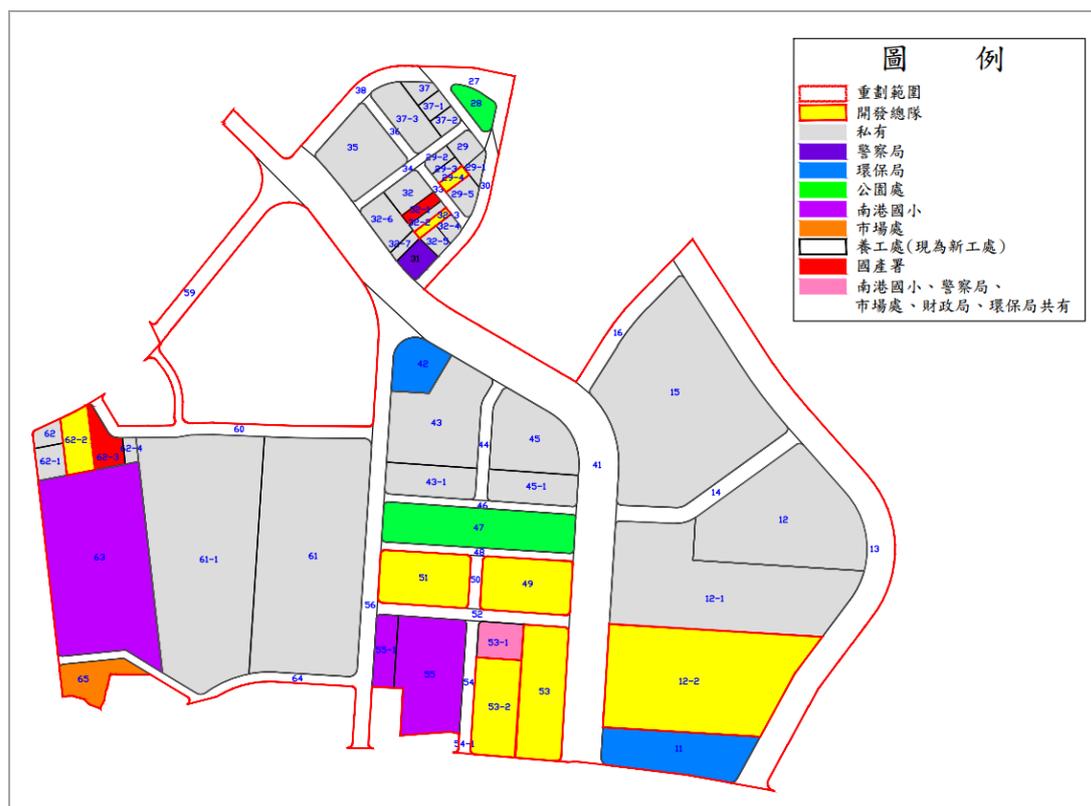


圖6 重劃後土地分配結果圖

表3 重劃後地號、面積、權屬及人數一覽表

序號	區	段	地號	面積 (平方公尺)	權屬	所有權 人數	使用分區	備註
1	南港區	經貿段	11	9,813.69	市有	1	交通用地	非共同負擔之 公共設施用地
2			12	23,309.58	私有	1	商業區 (供觀光旅館使用)	-
3			12-1	27,337.82	私有	1	商業區 (供世貿中心使用)	-
4			12-2	32,666.29	市有	1	商業區 (供世貿中心使用)	抵費地
5			13	28,223.23	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
6			14	5,163.20	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
7			15	41,536.66	私有	1	商業區 (供商業娛樂設施使用)	-
8			16	3,926.75	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
9			27	4,965.83	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
10			28	1,770.48	市有	1	公園用地	共同負擔之 公共設施用地
11			29	1,109.13	私有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	-
12			29-1	723.6	私有	17	住宅區 (供商務住宅使用)	-
13			29-2	668.67	私有	7	住宅區 (供商務住宅使用)	-
14			29-3	517.43	私有	7	住宅區 (供商務住宅使用)	-
15			29-4	526.27	市有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	抵費地
16			29-5	1,233.58	私有	62	住宅區 (供商務住宅使用)	-
17			30	3,243.05	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
18			31	1,393.37	市有	1	消防用地	非共同負擔之 公共設施用地
19			32	1,856.27	私有	2	住宅區 (供商務住宅使用)	-

序號	區	段	地號	面積 (平方公尺)	權屬	所有權 人數	使用分區	備註
20	南 港 區	經 貿 段	32-1	599.24	國私 共有	5	住宅區 (供商務住宅使用)	-
21			32-2	672	私有	11	住宅區 (供商務住宅使用)	-
22			32-3	534.45	市有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	抵費地
23			32-4	623.69	私有	15	住宅區 (供商務住宅使用)	-
24			32-5	748.97	私有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	-
25			32-6	2,491.75	私有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	-
26			32-7	529.92	私有	10	住宅區 (供商務住宅使用)	-
27			33	1,164.68	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
28			34	2,088.13	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
29			35	7,644.83	私有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	-
30			36	1,186.24	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
31			37	823.23	私有	4	住宅區 (供商務住宅使用)	-
32			37-1	820.1	私有	7	住宅區 (供商務住宅使用)	-
33			37-2	795.28	私有	5	住宅區 (供商務住宅使用)	-
34			37-3	3,736.63	私有	1	住宅區 (供商務住宅使用)	-
35			38	3,781.97	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
36			41	48,879.59	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
37			42	3,883.68	市有	1	電信用地	非共同負擔之 公共設施用地
38			43	12,790.18	私有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-
39			43-1	4,521.54	私有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-

序號	區	段	地號	面積 (平方公尺)	權屬	所有權 人數	使用分區	備註
40	南港區	經貿段	44	2,320.78	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
41			45	8,897.65	私有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-
42			45-1	4,483.03	私有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-
43			46	2,431.38	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
44			47	12,038.54	市有	1	公園用地	共同負擔之 公共設施用地
45			48	2,433.04	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
46			49	7,672.92	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	抵費地
47			50	1,045.70	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
48			51	7,564.34	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	抵費地
49			52	3,650.48	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
50			53	9,602.70	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	抵費地
51			53-1	2,577.90	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-
52			53-2	6,973.62	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	抵費地
53			54	2,551.82	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
54			55	14,388.72	市有	1	商業區 (供商務文化設施使用)	-
55			56	12,278.58	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
56			59	5,772.64	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
57			60	6,685.17	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
58			61	40,335	私有	1	軟體工業園區 (供軟體工業使用)	-
59			61-1	41,764.26	私有	1	軟體工業園區 (供軟體工業使用)	-
60	62	959.20	私有	38	住宅區(供住宅使用)	-		

序號	區	段	地號	面積 (平方公尺)	權屬	所有權 人數	使用分區	備註
61	南港區	經貿段	62-1	1,495.86	私有	17	住宅區(供住宅使用)	-
62			62-2	2,766.36	市有	1	住宅區(供住宅使用)	抵費地
63			62-3	2,093.89	國有	1	住宅區(供住宅使用)	-
64			62-4	544.96	私有	8	住宅區(供住宅使用)	-
65			63	30,052.43	市有	1	國小用地	共同負擔之 公共設施用地
66			64	4,359.34	市有	1	道路用地	共同負擔之 公共設施用地
67			65	3,552.41	市有	1	住宅區(供住宅使用)	-
總計				529,593.72	私有 159 人 市有 1 人 國有 1 人 共計 161 人	-	-	

八、核發重劃負擔總費用證明書

本重劃區核發之重劃負擔總費用證明書計 272 張，經本府以 89 年 2 月 21 日府地重字第 8900556100 號函送各土地所有權人並列冊檢送本市稅捐稽徵處南港分處。

九、土地交接

為配合南港展覽館之整體規劃需要，本重劃區範圍內經貿段 12-1 地號土地於 87 年 9 月 4 日由前本市土地重劃大隊會同經濟部、國際貿易局及台灣肥料股份有限公司，依重劃後地籍圖先行辦理實地指界並完成交接，其餘土地則陸續於 88 年、89 年、91 年及至 92 年辦理交接事宜；其中，南港區經貿段 53、53-1、53-2、54 及 55 地號等 5 筆土地因配合南港國小遷建期程規劃，經專案簽報暫不予拆除，嗣該校遷建後，於 99 年 12 月 15 日方辦竣土地交接。

十、抵費地處理

本重劃區抵費地計 8 筆（如圖 7、表 4），總面積為 68,306.95 平方公尺，其中經貿段 12-2 地號等 6 筆抵費地分別於 89 年、93 年及 98 年辦理讓售及公開標售，處分所得價款共計 81 億 9,390 萬 1,688 元；另經貿段 49 及 51 地號等 2 筆土地於 92 年間公開標售無人得標，嗣配合中央政策改以設定地上權方式辦

理，並由世正開發股份有限公司得標，於 93 年 12 月 17 日簽訂設定地上權契約，存續期間自 94 年 1 月 14 日起至 144 年 1 月 13 日止，計 50 年。

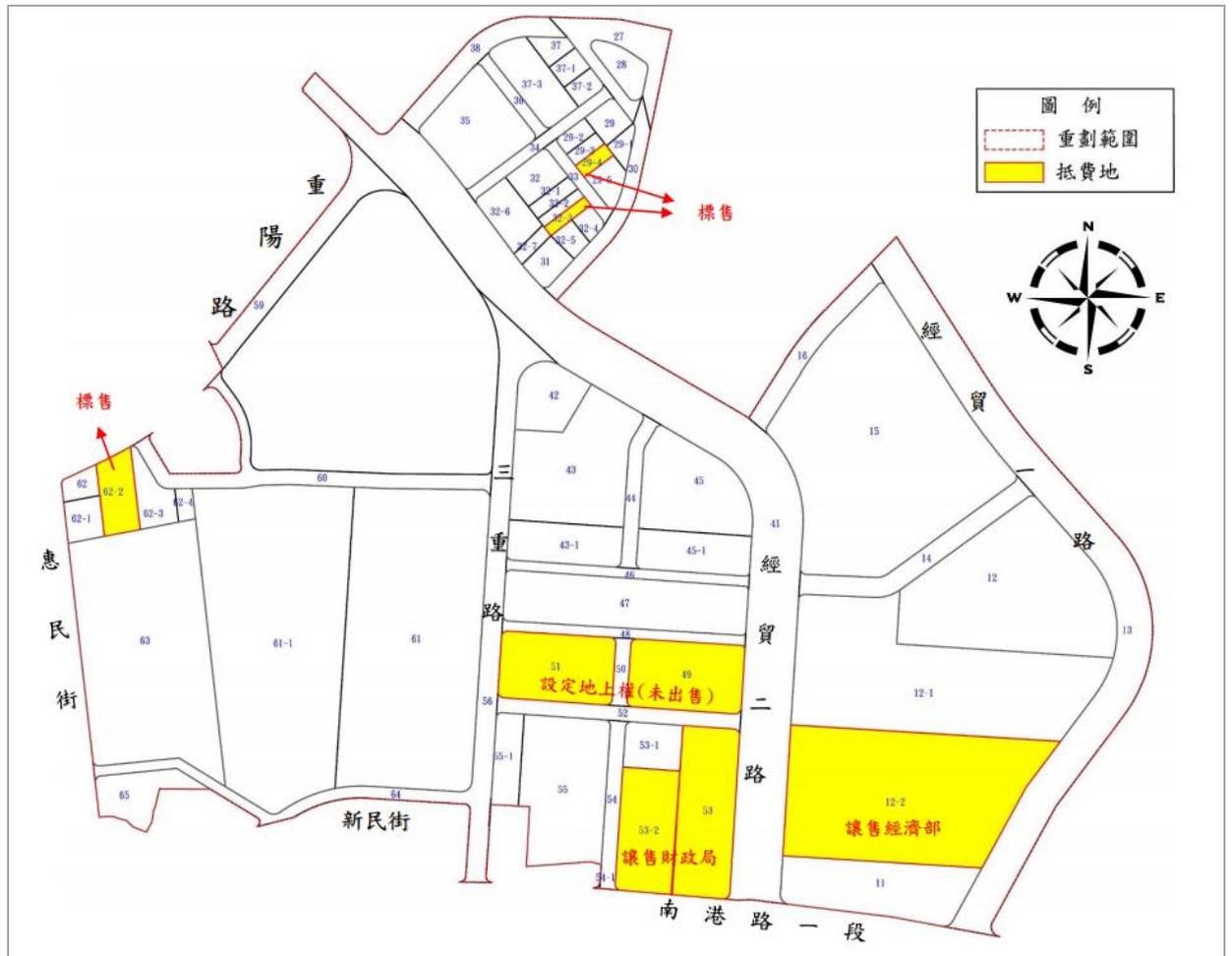


圖7 抵費地位置圖

表4 抵費地處理情形及收入一覽表

序號	地段	地號	面積(m ²)	標(讓)售價款收入(元)		其他收入(元)		處理情形	處分日期
				已收	應收未收	權利金	地租		
1	經貿	29-4	526.27	42,135,000	-	-	-	公開標售	93年3月30日
2	經貿	32-3	534.45	44,959,900	-	-	-		93年6月17日
3	經貿	62-2	2,766.36	388,888,888	-	-	-		93年6月17日
小計			3,827.08	475,983,788	-	-	-		-
4	經貿	12-2	32,666.29	4,899,943,500	-	-	-	讓售予經濟部	89年4月13日
5	經貿	53	9,602.70	1,632,459,000	-	-	-	讓售予本府財政局	98年6月1日
6	經貿	53-2	6,973.62	1,185,515,400	-	-	-		98年6月1日
小計			49,242.61	7,717,917,900	-	-	-		-
7	經貿	49	7,672.92	-	1,381,125,600	1,396,888,888	計算至地上權 存續 期間屆滿 2,942,088,271	1. 經貿段49及51地號土地尚未出售，並採設定地上權方式收取權利金及租金，應收未收金額，按重劃後評定地價每平方公尺18萬元估列。 2. 設定地上權存續期間自94年1月14日起至144年1月13日止，計50年。	
8	經貿	51	7,564.34	-	1,361,581,200				
小計			15,237.26	-	2,742,706,800	1,396,888,888	2,942,088,271		
總計			68,306.95	8,193,901,688	2,742,706,800	4,338,977,159			-

伍、重劃負擔

本重劃區公共設施用地平均負擔比率為 30.12%，重劃費用平均負擔比率為 13.06%，合計總平均負擔比率為 43.18%。重劃區計算負擔總計表如表 5 所示。

一、公共設施用地負擔

本重劃區重劃前可抵充土地面積約 43,693 平方公尺；扣除抵充土地後，屬重劃共同負擔之公共設施用地計有道路用地、公園用地及國小用地，面積計 146,335.84 平方公尺，公共設施用地平均負擔比率為 30.12%。

二、重劃費用負擔

本重劃區之費用負擔含工程費、地上物補償費、重劃事業費及貸款利息，共計 71 億 2,643 萬 1,500 元，費用平均負擔比率為 13.06%。

表5 計算負擔總計表

重劃	一	重劃區實測面積	529,593.85		m ²	
		1、私有土地面積	421,532.00		m ²	
		2、公有土地面積	107,118.85		m ²	
		3、公私共有土地面積	943.00		m ²	
		4、實測誤差面積	0.00		m ²	
前	二	原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積	43,693.00		m ²	
		1、已登記土地面積	43,693.00		m ²	
		2、未登記土地面積	0.00		m ²	
情	三	重劃區土地所有權人數	192		人	
		1、私有	188		人	
		2、公有	4		人	
形	四	私有土地所有權人申請(同意)辦理重劃情形	人數	-		
			面積	-		
	五	評定之重劃前平均地價及總地價	總地價	27,295,480,020		元
每平方公尺地價			51,540.40		元	
各項負擔	六	公共設施用地扣除原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等抵充土地後共同負擔總面積	146,335.84		m ²	
		1、臨街地特別負擔×(1-C)	17,494.77		m ²	
		2、一般負擔	128,841.07		m ²	
情形	七	費用負擔總額	費用總額	7,126,431,500		元
			補助金額	0		元

重劃後情形	八	評定之重劃後平均地價及總地價	總地價	59,464,036,250	元
			每平方公尺地價	112,282.34	元
	九	重劃後可分配土地面積		339,565.01	m ²
計	十	重劃前後每平方公尺平均地價上漲率		2.178530628	
		公共設施用地一般負擔係數		0.121714689	
算	十一	$\text{計算式} = \frac{(146,335.84 - 17,494.77) \times 51,540.4}{112,282.34 \times (529,593.85 - 43,693)} = 0.121714689$			
		費用負擔係數		0.186912234	
負	十二	$\text{計算式} = \frac{7,126,431,500}{112,282.34 \times (529,593.85 - 190,028.84)} = 0.186912234$			
		平均負擔比率		43.18	%
擔	十三	1、公共設施用地平均負擔比率		30.12	%
		2、費用平均負擔比率		13.06	%
備	<p>1. 公共設施用地平均負擔比率</p> $\frac{(190,028.84 - 43,693)}{(529,593.85 - 43,693)} = 0.3012 = 30.12\%$ <p>2. 費用平均負擔比率</p> $\frac{7,126,431,500}{112,282.34 \times (529,593.85 - 43,693)} = 0.1306 = 13.06\%$				
註					

陸、重劃工程

本重劃區自 87 年 7 月 9 日起開工，其中屬重劃主要工程部分（含南港國小校地拆除整地工程）於 99 年 8 月 24 日完工驗收；另為配合國家會展中心（南港展覽館擴建）建築工程，興建連接南港展覽館及捷運站出口之 PC07 人行地下連通道工程，委由台灣電力公司代辦，並於 109 年 7 月 22 日完工驗收，全案施工期間歷時 20 餘年。

各工程標案名稱及辦理起訖日期綜整如表 6，施工及重劃後情形如圖 8 至圖 12；施工階段本府地政局暨土地開發總隊進行工程督導共計 100 次，工程特色及亮點如下：

一、南港國小校地拆除工程採負值投標

南港國小校地拆除工程為本府地政局土地開發總隊第 1 個決標價格為負值 400 萬元以上之工程，即得標廠商尚需給付工程款，此係因本工程項目內包含學校拆除後廢鐵、鋁回收之殘餘價值，且經各家投標廠商評估後，除此殘值外尚有其他價值，故願意以負值投標。

二、規劃共同管道以收納 4 大管線

本重劃區興闢之經貿二路係為 50 公尺寬計畫道路，於規劃階段即設計全長約 900 公尺之共同管道，採明挖覆蓋方式施工，位於道路地表下 6 至 11 公尺（管道底部），管道為 10x3 公尺之 4 孔箱型結構物，用以

容納電力、電信、自來水及中油天然氣等 4 種大口徑之管線，並以共同管道為幹線，爾後各事業單位可向外延伸分支管線。共同管道實為本重劃區管線之樞紐，對於後續各管線單位維修、擴充等作業極具功能，可避免日後管線單位重複挖掘道路管線，進而兼顧管線事業單位及公眾之利益，大幅提升公共管線服務品質。

三、施工困難與突破

(一) 鄰接地區多項工程同時進行且施工介面複雜

本重劃工程因鄰接地區內有多項公共工程同時進行，如前本府地政處委託前本市土地重劃大隊辦理之南港經貿園區區段徵收工程、交通部臺灣區國道新建工程局辦理之北二高南港聯絡線工程、前本府工務局養護工程處辦理之大坑溪整治工程、本府工務局新建工程處辦理之環東基河快速道路工程與南港經貿園區區段徵收範圍建築廢棄物處理工程等，施工界面銜接複雜，各工程間彼此相互牽連。又本重劃區需辦理各類既有輸配電管線，包含電力、電信、輸變電、自來水、下水道、中油、路燈、交通號誌等管線遷移，經多方與各單位協調後，順利依協調共識進場施工。

(二) 南港國小採「先建後拆」獲民眾支持

南港國小校地位於重劃範圍內，須辦理拆除作業，因遭遇南港國小家長會及民意代表陳情攔阻工程進行，為顧及校內師生權益，經本府各機關召開多次會議討論並決議採「先建後拆」方式辦理，於新國小建設完竣後方拆除舊南港國小，且配合於學校師生寒暑假期間進行拆除工程，終獲得各界支持並得以順利推動工程進行。

(三) 極力趕辦配合環東快速道路通車時程

為配合環東快速道路 89 年 11 月通車時程，長約 820 公尺之經貿一路需於開工後 5 個月內（即 89 年 10 月底前）完工，以利汐止、內湖及南港地區車輛均可由該道路經環東快速道路抵達市中心。因道路上有樹木及事業廢棄物，道路下亦新增各類管線，而路床土壤又過於軟弱，為確保此一目標之達成，爰要求承包商擬定趕工計畫，分析其施工障礙、相關配合工程、主要施作工作內容及所需施工機具、材料數量暨施工時程等，進而針對困難逐一研究解決，並要求承包商日夜加強施工，監造人員亦配合工程需求輪流加班進行監造等作業，施工期間本府林亦多次至本工區視察施工進度，經多方努力終於如期達成目標。

(四) 颱風損害災後清運

89年象神颱風與90年納莉颱風造成大臺北地區嚴重淹水，本工區位於基隆河沿岸，故淹水損害情況更加嚴重，淹水水位最高約達120公分，其地下各類管線（電力、電信、污水、排水箱涵、共同管道等）、地面圍籬、AC路面均造成嚴重損害。為解決災後遺留之大量垃圾，本府選定本工區C3街廓作為南港、內湖等地區災後垃圾暫置場，待清運階段完成後，再行運送至本市垃圾掩埋場，並在最短時間內恢復施工，降低颱風造成之損害。

表6 重劃工程辦理情形一覽表

序號	標案名稱	開工日期	完工日期	驗收日期
1	臺北市南港經貿園區市地重劃區公共工程第一標	87/7/9	88/3/6	88/9/18
2	臺北市南港經貿園區市地重劃區公共工程第二標	89/5/30	92/2/10	92/9/30
3	臺北市南港經貿園區市地重劃區新建閘門工程	90/12/17	91/5/20	91/6/26
4	臺北市南港經貿園區市地重劃共同管道監控中心及機電工程	92/6/20	93/10/15	93/10/15
5	臺北市南港經貿園區市地重劃區景觀及路燈工程	92/8/11	93/4/27	94/2/23
6	臺北市南港經貿園區市地重劃區路型調整工程	95/11/20	96/9/28	96/12/28
7	臺北市南港經貿園區 PC06 人行地下道工程	97/8/8	98/10/17	98/12/6
8	臺北市南港經貿園區市地重劃共同管道監控中心及機電工程材料投入口門禁開關感應器工程	97/11/5	97/12/15	98/1/16
9	臺北市南港經貿園區市地重劃區南港國小校地拆除整地工程	99/1/22	99/7/6	99/8/24
10	南港經貿園區 PC06 人行地下道增設兩庇工程	101/7/2	101/10/18	101/12/19
11	國家會展中心(南港展覽館擴建)PC07 地下連通道設置整建工程(土建及電梯工程)	106/5/6	108/2/27	109/7/22
12	國家會展中心(南港展覽館擴建)PC07 地下連通道設置整建工程(機電工程)	106/9/1	108/2/15	108/12/6
13	臺北市南港區經貿段 55-1 地號土地綠地工程	106/12/6	107/10/19	108/8/5

備註：序號 11 至 13 係配合國家會展中心工程期程，委由台灣電力公司代辦。



圖8 重劃施工情形



圖9 重劃後街廓



圖10 重劃後道路



圖11 南港國小（遷建前、後）



圖12 重劃後 PC07 地下連通道

柒、財務結算

本重劃區重劃事業收入 153 億 7,330 萬 9,945 元，其中，經貿段 49 及 51 地號等 2 筆抵費地因尚未出售，爰暫以重劃後評定地價每平方公尺 18 萬元估列；重劃事業支出 52 億 4,656 萬 5,080 元，收支相抵後盈餘計 101 億 2,674 萬 4,865 元（詳如表 7），並經本府地政局以 110 年 5 月 17 日北市地發字第 11070144331 號公告本重劃區之財務結算收支明細。本重劃區抵費地處分償付開發費用後，盈餘係依平均地權條例施行細則第 84 條及市地重劃實施辦法第 56 條規定，半數撥充本市實施平均地權基金，半數撥付本市土地重劃抵費地出售盈餘款基金，作為本重劃區後續公共設施建設、管理、維護之費用。

表7 財務結算收支明細表

重劃事業收入(單位:元)		
項 目	金 額(元)	備 註
差額地價收入	97,724,298	
抵費地出售收入	8,193,901,688	本重劃區抵費地計8筆,面積合計為68,306.95平方公尺;其中,已出售經貿段12-2、29-4、32-3、53、53-2及62-2地號等6筆土地,面積計53,069.69平方公尺。
未出售抵費地	2,742,706,800	未出售抵費地為經貿段49、51地號等2筆土地,面積合計為15,237.26平方公尺,按重劃後評定地價每平方公尺18萬元估列。
其他收入	4,338,977,159	經貿段49、51地號等2筆土地設定地上權,存續期間自94年1月14日起至144年1月13日止,計50年;權利金為1,396,888,888元,地租計算至地上權存續期間屆滿計2,942,088,271元。
合計	15,373,309,945	
重劃事業支出(單位:元)		
項 目	金 額(元)	備 註
重劃工程費	1,341,575,914	
重劃事業費	8,315,270	
地上物補償費	2,582,801,945	
土地地價補償費	132,193,350	
貸款利息	200,882,287	
管理費用	980,796,314	經貿段49、51地號土地地價稅計算至地上權存續期間屆滿。
合計	5,246,565,080	
盈餘	10,126,744,865	
說明	依平均地權條例施行細則第84條及市地重劃實施辦法第56條規定,本重劃區盈餘款半數作為增添區內公共設施建設、管理、維護之費用及半數撥充實施平均地權基金(如有虧損時,由實施平均地權基金貼補之)。	

捌、重劃效益與亮點

一、取得重大建設用地

配合本市重大發展計畫，提供軟體工業園區（計 3 期）、南港展覽館（計 2 館）等重大建設用地（如圖 13 至圖 15），帶動整體經貿商機及周邊商務需求，例如台肥國際級觀光旅館暨商辦大樓（C2 街廓）、台灣人壽大型複合式商場及展場（C3 街廓）、中國信託金融園區（C6 至 C9 街廓）等，實踐臺北東區門戶計畫，創造臺北都會區東西向發展軸線的多樣風貌。



圖13 南港軟體工業園區一、二期



圖14 南港展覽館 1 館



圖15 南港展覽館 2 館

二、大街廓開發塑造國際都會門戶

經整體規劃採取大街廓開發方式，將軟體工業園區、南港展覽館及綜合商務中心等國際性、專業性活動空間，以開放空間串連，塑造出具國際都會門戶意象之空間。除新設 50 公尺林蔭大道，更訂定本區之公共開放空間系統設計準則，以塑造高品質及地區特色之公共開放空間，使本區呈現煥然一新之都市景觀。

三、本市首例抵費地設定地上權案

為提供軟體產業足夠之發展用地，促成南港軟體工業園區第三期開發，再造南港地區 IT（資訊科技）相關產業之發展契機，將經貿段 49、51 地號抵費地（C10、C11 街廓約 1.5 公頃）以設定地上權方式由民間投資開發，並放寬軟體科技服務產業之使用發展，給予適度之開發獎勵以提高開發誘因¹。本府於 93 年 12 月 17 日與世正開發股份有限公司簽訂設定地上權契約，存續期間 50 年（權利金計新臺幣 13 億 9,000 萬餘元，地租按簽約當期土地公告地價 3% 計算），並興建 2 棟地上 16 層、地下 5 層之商辦大樓（圖 16），已陸續進駐資訊軟體、生物科技等相關企業，進而帶動周邊地區之開發效應。

¹ 本府 93 年 8 月 20 日府都規字第 09318144900 號公告實施「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區（供商務設施使用）C10、C11 街廓土地使用分區管制規定案」。



圖16 世正經貿大樓（南港軟體工業園區三期）

四、促進土地利用，擷節財政

本區重劃前大部分為低度利用之工廠，經整體規劃與重劃後，闢建公共設施，並重新劃分地界整合分配土地，有利於建築使用及產業轉型發展，促進都市建設與繁榮（圖 17至圖 22）。

重劃完成後，提供可建築土地 32.45 公頃及公共設施用地 20.51 公頃（含無償取得之道路、公園及國小用地計 19 公頃），土地利用分配情形詳表 8。另節省本府公共設施用地徵購地價 75 億 4,220 萬 7,728 元²及工程建設費用 13 億 4,157 萬 5,914 元，總計約 89 億元。

² 公共設施用地徵購地價係以重劃共同負擔之公共設施用地面積及評定之重劃前平均地價計算而得。



圖17 重劃前照片



圖18 重劃前航測影像圖(83年)



圖19 重劃主要工程完工後航測影像圖(100年)



圖20 重劃後近況航測影像圖(109年)

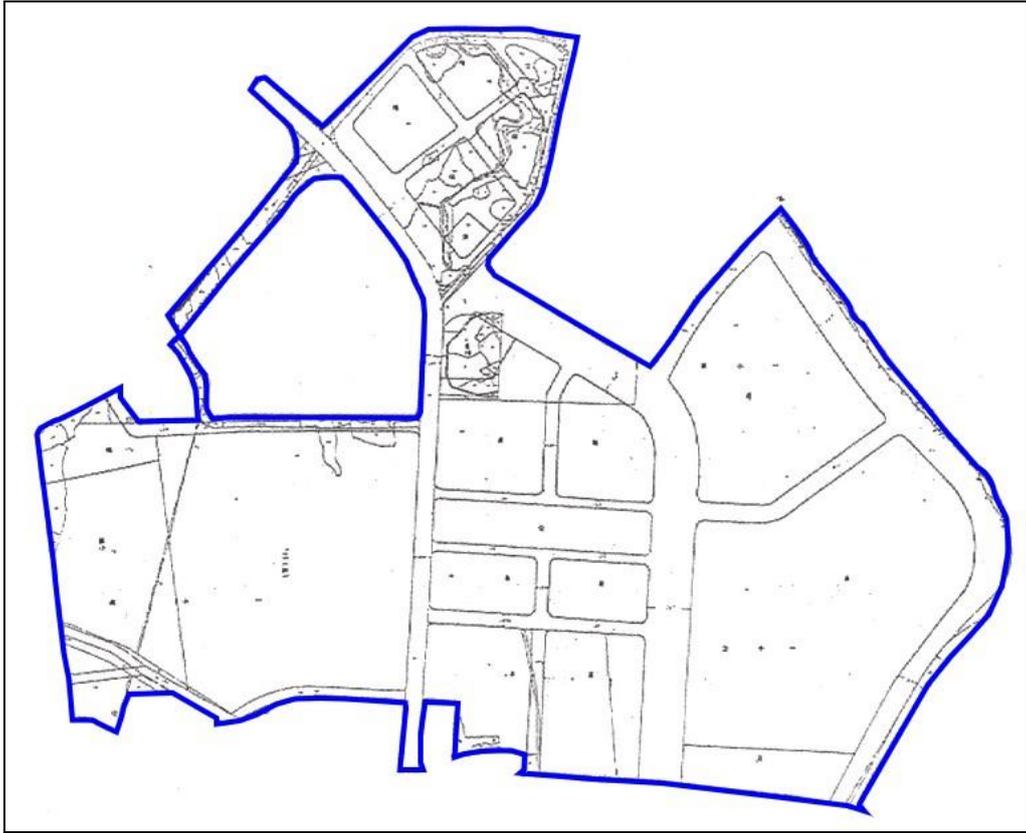


圖21 重劃前地籍圖



圖22 重劃後地籍圖

表8 重劃後土地利用分配一覽表

項目	使用分區	面積 (平方公尺)	百分比
可建築用地	商業區	204,322.95	38.58%
	住宅區	38,067.72	7.19%
	工業區	82,099.26	15.5%
小計		324,489.93	61.27%
公共設施用地	交通用地	9,813.69	1.85%
	道路用地	146,151.6	27.6%
	公園用地	13,809.02	2.61%
	電信用地	3,883.68	0.74%
	消防用地	1,393.37	0.26%
	國小用地	30,052.43	5.67%
小計		205,103.79	38.73%
合計		529,593.72	100%

備註：道路用地、公園用地及國小用地計 190,013.05 平方公尺（占 35.88%），係無償取得之公共設施用地。

玖、檢討與建議

本重劃區自 86 年公告重劃計畫書起，屬重劃主要工程部分至 99 年 8 月 24 日始完工驗收，期間耗費約 13 年，究其主因係為配合南港國小遷建事宜而分為 2 期辦理地上物拆遷作業，及工程介面複雜須多方與各單位協調；另本案至 110 年始辦竣財務結算事宜，係為配合國家會展中心(南港展覽館擴建) 建築工程之期程，委由台灣電力公司代辦之 PC07 人行地下連通道工程於 109 年 7 月 22 日始完工驗收。茲就辦理期間所遭遇之困難及檢討與建議措施摘述如下，提供爾後整體開發之借鏡。

一、審慎評估拆遷方案並訂定合理拆遷期限

重劃範圍內南港國小拆除工程，因遭遇南港國小家長會及民意代表陳情攔阻工程進行，又緊鄰該國小西南側建物民眾亦因預定拆遷期間正值歲末年終，故請求延後搬遷。雖案經本府各機關召開多次會議討論並決議南港國小採「先建後遷」方式辦理，同時重新檢討調整施工順序，於不影響預定時程下，重行公告調整拆遷期限後，均獲解決，惟辦理過程中不斷收受民眾陳情，需數次派員溝通協調及召開府內會議進行研商，耗費大量行政人力成本。

建議爾後應審慎考量區內建物性質，倘遇學校、大型

企業（辦公場域）、工廠或營利事業、建物密集地區等，可事前規劃溝通並彈性調整拆遷期限，以減少拆遷阻撓及陳抗。

二、補償費核發基準日與拆遷補償作業之間相距過久，得專案簽報本府核准發給行政救濟金以臻周全

本重劃區之拆遷補償費核發基準，依前本市土地重劃大隊於81年12月3日簽奉本府核准以「重劃計畫書公告日」為基準日，並載明於86年1月3日重劃計畫書公告中；嗣為配合南港國小先建後遷期程，南港國小暨其西南側建物於98年10月8日始辦理拆遷補償公告，因二者相距歷12年之久，且重劃計畫書公告當時並無法預知本地區需配合該校遷校期程而延宕，故補償費核發基準日倘仍維持重劃計畫書公告日且無配套措施，似有未恰，爰於98年4月27日簽奉本府核准，自「重劃計畫書公告後始設立戶籍或營業登記，至本次拆遷公告前2個月前仍未遷移」者，發給人口搬遷救濟金或營業損失救濟金。

建議爾後辦理市地重劃案倘遇重劃計畫書公告之日與辦理拆遷補償作業之間歷時甚久情形者，可評估於不增加重劃負擔且無損原土地所有權人權益之前提下，專案簽報本府核准以發給行政救濟金方式辦理，有助於重劃業務順利推展。

三、建立臨時工作站，作為辦理補償費申領作業之據點

本重劃案於辦理補償費發放作業期間，常有民眾反應路途遙遠、上班繁忙或行動不便等因素，致難以往返機關辦理補償費申領事宜，爰於重劃範圍內商借臨時駐點站以供當地居民辦理申領補償費手續，並提供到府（辦公場所）服務或夜間服務。

建議爾後倘遇補償費申領人數較多之整體開發案，可於開發範圍內商借臨時工作站，作為辦理補償費申領作業之據點，以減少當地民眾舟車勞頓；至針對行動不便、年長者或工作繁忙者可採到府（辦公場所）服務或夜間服務措施，以提升便民服務品質。

四、賦予抵費地多元彈性之利用方式

隨著經濟與社會快速變遷，臺灣已面臨高齡少子及全球暖化之各種問題，土地使用的合理發展與配置更形重要，且自 101 年修正國有財產法第 53 條規定：「非公用財產類之空屋、空地，……面積在 1,650 平方公尺以上者，不得標售。」可見公有土地政策係朝土地資源永續發展之方向邁進。然而囿於現行法規，抵費地原則應訂定底價公開標售，僅得於重劃負擔總費用已清償之原則下，方得採公開標租或招標設定地上權等其他利用方式，以至於抵費

地一旦標售，政府即失去所有權及土地利用之控制力，將難以配合市政需求，亦缺乏土地處理之靈活性。

倘標租或設定地上權得與公開標售併列為處分方式，以抵費地處分收益面觀之，政府可個別評估適當之處分方式，採公開標售立即回收成本，抑或是採標租或設定地上權穩定收取權利金或租金，達成回收成本目標，亦同時保有土地所有權。以重劃區環境及地主權益面觀之，多元化處分利用抵費地若能創收盈餘，則各該重劃區盈餘款專戶資金亦得相對提升，延長所屬重劃區環境管理維護年期，進而保障土地所有權人權益。以產業發展面觀之，各級產業可以較低之成本，取得土地之使用權據以開發，達到地盡其利及政府與民間雙贏之結果。

鑒於土地資源日益珍稀，標售方式未必為最經濟之手段，建議抵費地之處理可朝向由各直轄市或縣（市）主管機關得依個別土地條件、社會經濟情況及基金財務狀況等因素靈活運用，以達最大效用，並兼顧重劃區財務及土地所有權人權益，於重劃負擔總費用可清償之前提下（無論是否已清償），皆得以公開標售、標租或設定地上權方式為之。

附件、相關文號一覽表

序號	事由	文號
1	重劃範圍核定	內政部 85 年 10 月 23 日台內地字第 8581683 號函
2	重劃計畫書函報	本府 85 年 12 月 9 日府地重字第 85083596 號函
3	重劃計畫書核定	內政部 85 年 12 月 17 日台內地字第 8512242 號函
4	重劃計畫書公告	本府 86 年 1 月 3 日府地重字第 85092099 號公告
5	重劃座談會通知	本府 86 年 1 月 14 日府地重字第 8600163300 號函
6	禁止事項函報	本府 86 年 9 月 15 日府地重字第 8607063800 號函
7	禁止事項核定	內政部 86 年 10 月 16 日台內地字第 8609460 號函
8	公告禁止事項	本府 86 年 11 月 13 日府地重字第 8608221700 號公告
9	拆遷補償公告 (南港國小暨其西南側建物除外)	本府 86 年 12 月 26 日府地重字第 8609193700 號公告 (拆遷期限：87 年 5 月 31 日前)
10	拆遷補償公告 (妨礙重劃後經貿段 65 地號土地點交之建築改良物)	本府 88 年 8 月 19 日府地重字第 8805567000 號公告 (拆遷期限：89 年 1 月 20 日前)
11	土地分配結果公告	本府 87 年 5 月 6 日府地重字第 8610015500 號公告
12	權利變更登記	本府 88 年 5 月 27 日府地重字第 8802039400 號函
13	核發重劃負擔總費用證明書	本府 89 年 2 月 21 日府地重字第 8900556100 號函

序號	事由	文號
14	土地交接通知	本府 87 年 8 月 27 日府地重字第 8706569800 號函 本府 88 年 2 月 25 日府地重字第 8800419000 號函 本府 89 年 4 月 11 日府地重字第 8902280200 號函 本府 91 年 9 月 25 日府地重字第 09117351100 號函 本府 92 年 1 月 8 日府地重字第 09202100100 號函 本府 92 年 4 月 1 日府地重字第 09202101600 號函 本府 92 年 4 月 9 日府地重字第 09202102000 號函 本府 92 年 4 月 17 日府地重字第 09202102100 號函 本府 92 年 4 月 17 日府地重字第 09202102200 號函 本府 92 年 4 月 30 日府地重字第 09202102600 號函 本府 92 年 5 月 21 日府地重字第 09202102900 號函 本府 92 年 5 月 21 日府地重字第 09202103000 號函 本府 92 年 5 月 29 日府地重字第 09202103300 號函 本府 92 年 6 月 3 日府地重字第 09202104200 號函 本府 92 年 6 月 3 日府地重字第 09202104300 號函 本府 92 年 6 月 9 日府地重字第 09202104500 號函 本府 92 年 6 月 9 日府地重字第 09202104600 號函 本府 92 年 6 月 9 日府地重字第 09202104700 號函 本府 92 年 6 月 16 日府地重字第 09202104900 號函 本府 92 年 6 月 16 日府地重字第 09202105000 號函 本府 92 年 6 月 27 日府地重字第 09202105100 號函 本府 92 年 7 月 16 日府地重字第 09202105500 號函 本府 92 年 8 月 19 日府地重字第 09202106700 號函 本府 92 年 8 月 25 日府地重字第 09202106800 號函 本府 92 年 9 月 18 日府地重字第 09202107500 號函 本府 99 年 12 月 7 日府地發字第 09931653900 號函
15	拆遷補償公告 (南港國小暨其西南側 建物)	本府 98 年 5 月 6 日府地發字第 09830721700 號公告 (拆遷期限：98 年 12 月 31 日前) 本府 98 年 10 月 8 日府地發字第 09831441400 號公告 (拆遷期限：南港國小為 98 年 12 月 31 日前；西南側 建物為 99 年 3 月 10 日前)
16	財務結算公告	本府地政局 110 年 5 月 17 日北市地發字第 11070144331 號公告

臺北市南港區第一期市地重劃報告書

編 著：臺北市政府地政局土地開發總隊

出 版 者：臺北市政府

地 址：臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 3 樓

網 址：<https://www.lda.gov.taipei/>

電 話：(02)87807056

傳 真：(02)87806129

出版年月：中華民國 110 年 11 月

工 本 費：新臺幣 250 元整

印 刷：全凱數位資訊有限公司

地 址：新北市新店區中正路 501-13 號 3 樓

電 話：(02)8667-5397

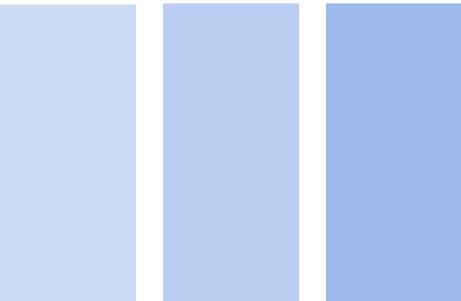
傳 真：(02)8667-3872

GPN：1011002072

ISBN：978-986-0772-66-1

著作權利管理資訊：

本府保留對本書依法所享有之所有著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本書全部或部分內容者，須先徵得同意或授權。



ISBN 978-986-0772-66-1



9 789860 772661