

臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區

C1/D1 (東半街廓) 土地開發案

簽約典禮 實錄

一、活動時間：民國 108 年 12 月 17 日 (二) 上午 10 時 30 分

二、活動地點：交八廣場 (延平北路一段與北平西路、忠孝西路一段交叉口)

三、活動照片：詳附件一、簽約典禮現場照片

四、活動議程：

時間	議程	說明
10:00 ~ 10:30	迎賓接待	-
10:30	典禮開始	-
10:30 ~ 10:35	貴賓介紹	-
10:35 ~ 10:40	C1/D1 土地開發案 計畫介紹	臺北市政府捷運工程局 張澤雄局長
10:40 ~ 10:45	C1/D1 土地開發案 開發構想	台北雙星股份有限公司
10:50 ~ 10:55	交通部	林佳龍部長致詞
10:50 ~ 10:55	臺北市政府	柯文哲市長致詞
10:55 ~ 11:00	台北雙星股份 有限公司	許崑泰董事長致詞
11:00 ~ 11:10	簽約儀式開始	<ul style="list-style-type: none"> ■ 雙方代表簽署契約： ▶ 臺北市政府柯文哲市長 ▶ 台北雙星股份有限公司許崑泰董事長
	長官及主要團隊合影	-
11:10	禮成	-
11:10~	媒體聯訪	-

五、活動紀錄

(一) 交通部林佳龍部長致詞

臺北市柯市長，還有我們市府團隊、議會的議員、民意代表，當然我們很重要的台北雙星公司的許董事長所率領的藍天宏匯集團，還有銀行團、地主，還有來自各個政府及民間單位的代表，以及我們交通部所屬的臺鐵局、鐵道局的同仁，跟各位貴賓，大家午安、大家平安！

在 2005 年，將近 14 年前，交通部跟臺北市政府簽了一個行政契約的委託，由臺北市政府來進行我們桃園機場捷運特別是三重段站到臺北車站的工程，同時也作為土地開發的主管機關，我今天一方面的身分是來針對我們 15 年前的契約，終於可以來簽約，真正地來興建我們的國家門戶跟首都地標，我來完成前人建立的一個行政的委託契約，跟大家期待的這麼一天，我扮演這樣的一個代表交通部的角色。那另一方面，交通部也是最大的地主，我們也等了 15 年，因為這個開發案，時間就是最大的成本，甚至是不確定性，能夠走到今天我也特別感謝柯市長的決斷，跟地主大家的支持，才有可能。那麼這個案子讓我們對於未來六鐵共站的臺北的火車站有了一個更好的地標，而且也讓我們可以去體驗車站不是只是交通來往的一個運輸地點，更是可以滿足我們生活上所有的需求，這個也是我們交通部現在在推動環島高快速鐵路、西部高鐵、東部快鐵，希望南北延伸連結，讓其中的很多的車站，特別是都會的一些火車站跟捷運還有公共運輸可以連結，所謂的 TOD 的國土開發。我們在交通的樞紐，透過 TOD 交通為導向的都市開發，可以帶來新的更好的一種交通運輸的服務，同時也可以說是我們未來的公共運輸接駁在這裡可以四通八達，這裡本身就是一個城中城，一個城市中的城市，特別是很多的城市的火車站大概都經歷了過去早期開發，然後隨著都市交通，特別是公路的外移衰敗，重新再復興的時候，這個時候我想 TOD 的一個模式就是在像日本很多國家很成功的經驗，我也相信我們交通部所屬的單位，剛剛我看了好幾個開發案，包括臺北郵局，包括我們其他周邊的鐵道部的博物館，還有其他委託市政府開發的土地，再加上今天我想大家最重要的真的是一個首都地標，這個整個西區門戶的開發，這個就像我們未來不只是空間上的坐標的原點，更是我們對都市生活想像和體驗坐標的原點，所以很期待這個整個簽約典禮之後，工程可以非常地順利，如期地甚至能夠更快地來完成，這也是在座所有地主已經等了非常久終於跨出關鍵的一步，所以祝福整個簽約典禮圓滿成功，後續工程能夠如期完成，讓我們首都新的氣象能夠早日出現，特別是新舊融合，東西軸線結合的一個關鍵的重大建設，再次恭喜，跟祝福各位身體健康、萬事如意，謝謝！

(二) 臺北市政府柯文哲市長致詞

交通部林佳龍部長，還有我們今天很多市議會的同仁都來了，包括我們的徐立信

議員、鍾小平議員、徐巧芯議員、郭昭巖議員還有應曉薇議員，那今天很多銀行界的代表，還有廉政平臺有關的中央部會的長官，還有鐵道局。各位來賓大家早安、大家好！舊城復興、軸心翻轉，在過去是一個選舉的口號，也是一個政治的想像。但是要真正執行這一個計畫的時候，在我上任的時候就開始規劃沿著淡水河的五大城市博物館，從新北投、大稻埕，到中山站、雙連站中間城北廊道，捷運上方的線形公園，一直到城南，以臺灣大學為中心的城南博物館，代表一個比較清朝的艋舺的那種城市博物館，沿著淡水河的五大城市博物館，有個最關鍵的就是西區門戶計畫，在我們上任的當天晚上就把擺在那裡 8 年都沒用的忠孝西路公車專用道拆掉，再來花 6 天的時間把忠孝橋引道拆掉，讓北門開始重現，但這一切只是個開端，再來要把國光客運拆掉，把汽車轉運站轉到車站的周邊去，留下來的土地改成臺北行旅廣場，再來就是三井倉庫，除了拆掉以外，還要搬 50 公尺再重組，然後再把整個旁邊的路型做一個全面的更改，再把北平西路拉直，所有這些都是按部就班逐一地在執行，事實上我還花了 22 億把以前這裡一排舊房子拆掉。在未來的時間我們還有幾件事情要做，包括 E1E2 我們鐵路局已經簽授權，委託臺北市政府進行開發，另外在鐵道博物館後面有個臺北工廠，將來由捷運局自己先把古蹟修復完成後再併進鐵道博物館，另外北門郵局、鐵道博物館前面有個車距，以後臺北市政府會幫忙施工。整個西區門戶計畫逐一在進行當中，裡面最關鍵的就是雙子星。

雙子星過去有 5 次流標，拖了 13 年，在我上任之後大概花了 2 年半的時間把法律程序走完，因為過去有發生過詐騙案，又有一些單獨被起訴等等，之後我們開始要重啟雙子星計畫的時候，我常說我們要記取過去的經驗，所以當時就標榜「開放政府、全民參與、公開透明」，既然這是政治上的一個理想，我們就要執行我們所喊的口號，所以成立了廉政平臺，把法務部廉政署、臺北地檢署找來，還有臺北市政府政風處，一開始就設定一個概念，就是一切公開透明，自然就沒有問題了。所以包括每次開會的會議紀錄，整個設計的規則跟廠商的交往，一切上網公開透明，所以我們在進行雙子星重新啟動的時候到現在為止，從來沒有受外界懷疑我們有弊端，所以公開透明雖然表面上看來會比較慢，但就整個速度上來講終究還是可以避免所有的這種懷疑或不方便，所以我們就是按部就班去執行，所以說雙子星計畫對我們整個政治的價值及理念，是一種實踐，就是「開放政府、全民參與、公開透明」，所以辦了非常多的說明會，把這些會議紀錄都公開。

事實上這個臺北車站特定區，平均每天出入人次是 50 萬人，在過年的時候會到 60 萬，所謂人流代表金流，這個地方本來就是一個相當有商機的地方。那這個建設案本身是 606 億，完工後臺北市政府一年的租金就有 18 億，另外各種稅收包括房屋稅、地價稅，至少是 14.6 億，我相信將來隨著營業額增加，稅收還會增加，那除了雙子星的進行之外，還有一個很重要的就是說，整個臺北車站後站會配合雙

子星重新規劃，商圈重新再造，雙子星完工會一併規劃完成，所以整個西區軸線翻轉的概念，我想在西區門戶計畫完成的時候，過去的政治口號可以具體的實現。

今天在這裡還是要感謝所有的同仁，包括主辦單位捷運工程局，在過去這段時間內...，其實我們有專案小組，雖然他們很辛苦，但是我們專案小組這種跨局處的協調，事實上都在市長室直接就執行，所以這個非常非常感謝捷運工程局作為主辦單位，以及彭振聲副市長直接指揮的專案小組，所有過去在這段時間盡心盡力臺北市政府的同仁，在這裡也表達感謝，也謝謝交通部給我們的大力協助，那剩下的，既然今天是簽約，剩下的就是全速進行以外，希望早日完工以外，完成這個西區門戶計畫最重要的核心，好，謝謝大家！

(三) 台北雙星股份有限公司許崑泰董事長致詞

柯市長、林部長、彭副市長、捷運工程局張局長、各位議員以及市府的長官、各位銀行長官、各位貴賓、各位在座的地主、以及台北雙星所有團隊夥伴們，大家早安、大家好，謝謝大家蒞臨今天的簽約典禮。

兩年前當市府計畫重啟 C1/D1 土地開發案舉辦招商說明會的時候，我有一段時間一直在思考，究竟要不要參加投標。最後基於兩個原因我決定帶領團隊投入：

- 一、我是土生土長的「臺灣囡仔」，我是在臺北市松山區出生的，從小在臺北求學，在臺北長大、成家立業，我對這塊土地有豐富的情感。
- 二、我所帶領的團隊擁有堅強的開發實力、豐富的經驗，和良好的成績，我有信心一定會把這個案子做得非常成功、非常完美。

出於這樣的信心和使命感，我結合了我們集團在科技製造、建築開發、商業不動產經營以及智慧綠建築系統所有的優勢資源，攜手國內外一流頂尖好手，立志要打造一個設計最好、建築最美、經營最成功，與地主、市府和全體市民共享多贏的臺北雙子星。

這裡是臺北建城的起點，在這塊基地的周邊，我們四處都可以看到，不同時代的臺北人努力耕耘的歷史記憶。有幸參與此案，是我們團隊莫大的光榮。

我代表台北雙星股份有限公司向所有信賴、支持與鼓勵我們的朋友報告：

- 一、從現在開始，我們正在一起開創歷史，請大家給我們指導、支持和幫助，把雙子星做好。
- 二、不論未來有多少的艱難或挑戰，我們一定會秉持理想和信心，全力以赴。
- 三、我們一定會讓雙子星成為臺北的榮耀，讓全世界看見我們臺灣的驕傲。

最後非常感謝大家，百忙之中參加這個簽約典禮，敬祝各位貴賓身體健康、事業興盛、萬事如意，謝謝。

(四) 媒體聯訪 (與本開發案相關者)

記者：部長，我們先問活動主題。現在是不是已經完成了 14 年來與臺北市政府的約定？

林部長：是。今天我們臺北市政府跟台北雙星正式簽約，基於我們火車站這個西區門戶整個開發案，確實在 2005 年的時候我們交通部跟臺北市政府基於桃園機場捷運的開發，也簽訂行政契約委由市政府來做土地的開發，現在已經招商成功，我想對於我們首都地標、國家門戶都有嶄新的氣象，這個也是在確實推動我們六鐵共站，未來的車站跟人們的生活關係會更密切，也是國土規劃裡面我們希望發展 TOD 的模式，所以我一方面以這個交通主管的身分，另外也是我們臺鐵局跟鐵道局是最大的地主，也會因為這個開發案，得到應有的利益的分配，那同時我們也很期待，環島的鐵路因為這個案子的簽約能夠往前再推進一步，周邊幾個重要的土地開發，還包括臺北郵局，還有我們鐵道部博物館，以及我們 E1E2 土地委由市政府的開發，所以我們非常高興能夠簽約，工程未來能夠順利如期地來完成。

記者：市長，許董事長稱「原本以為大學考試落榜，沒想到候補錄取」，甚至賣股票把自己壓進去，請問你怎麼看從南海控股到現在藍天宏匯集團候補這一連串風波？

柯市長：反正我的個性就是照 SOP，一開始就設定好流程圖，按流程圖走這樣最沒有爭議。

記者：不過現在南海控股也有提出異議，未來在法律上會不會有些問題？

柯市長：我們是確定在法律上可以進行，這個大部分都有問過法律專家的意見。

記者：雙子星拖到現在是不是選舉考量？

柯市長：我的態度是這樣，照流程走，最快的速度走，反正就是照流程圖走就對了。

六、散會：上午 11 時 30 分

附件一、簽約典禮現場照片

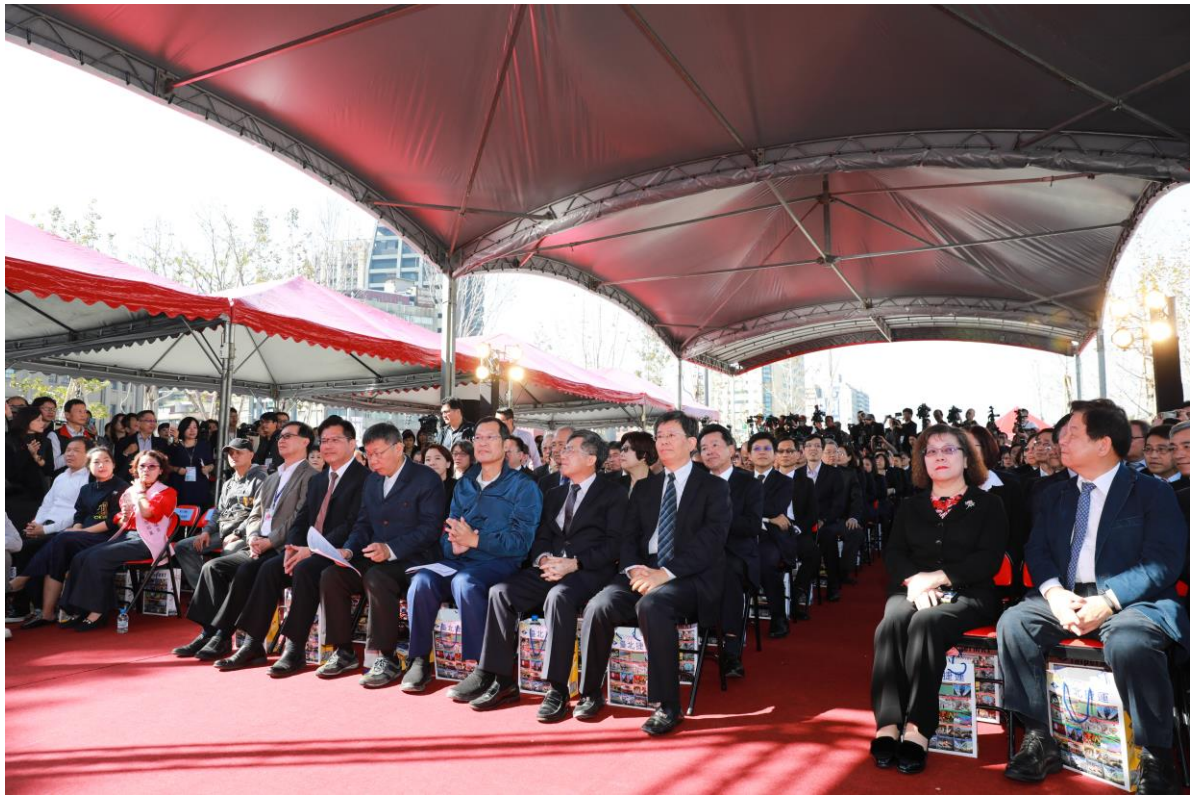




貴賓簽到



迎賓接待



簽約典禮會場



簽約典禮會場



簽約典禮會場



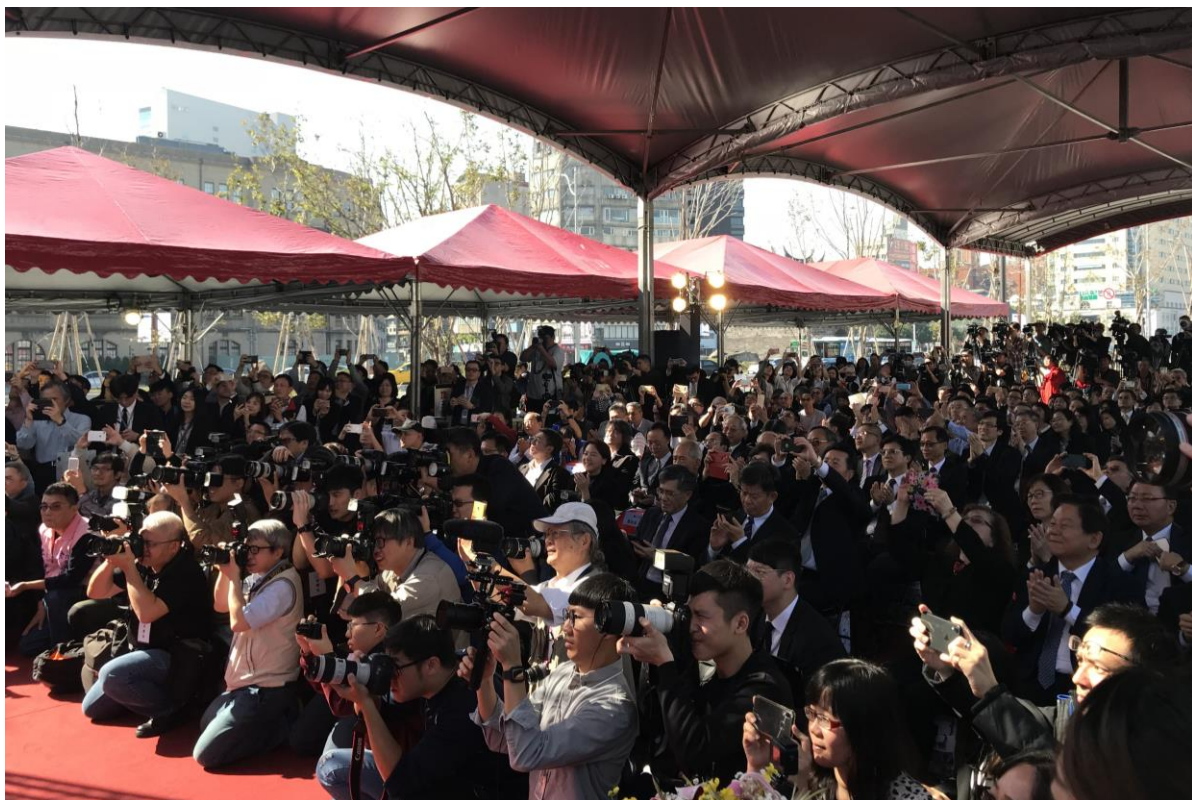
簽約典禮會場



簽約典禮會場



簽約典禮會場



簽約典禮會場



簽約典禮會場



簽約典禮會場



臺北市政府捷運工程局張局長簡報



臺北市政府捷運工程局張局長簡報



交通部林佳龍部長致詞



臺北市政府柯文哲市長致詞



台北雙星許崑泰董事長致詞



臺北市政府與台北雙星簽署契約



臺北市政府與台北雙星簽署契約



長官及主要團隊合影



長官、議員及主要團隊合影



媒體聯訪



建築模型



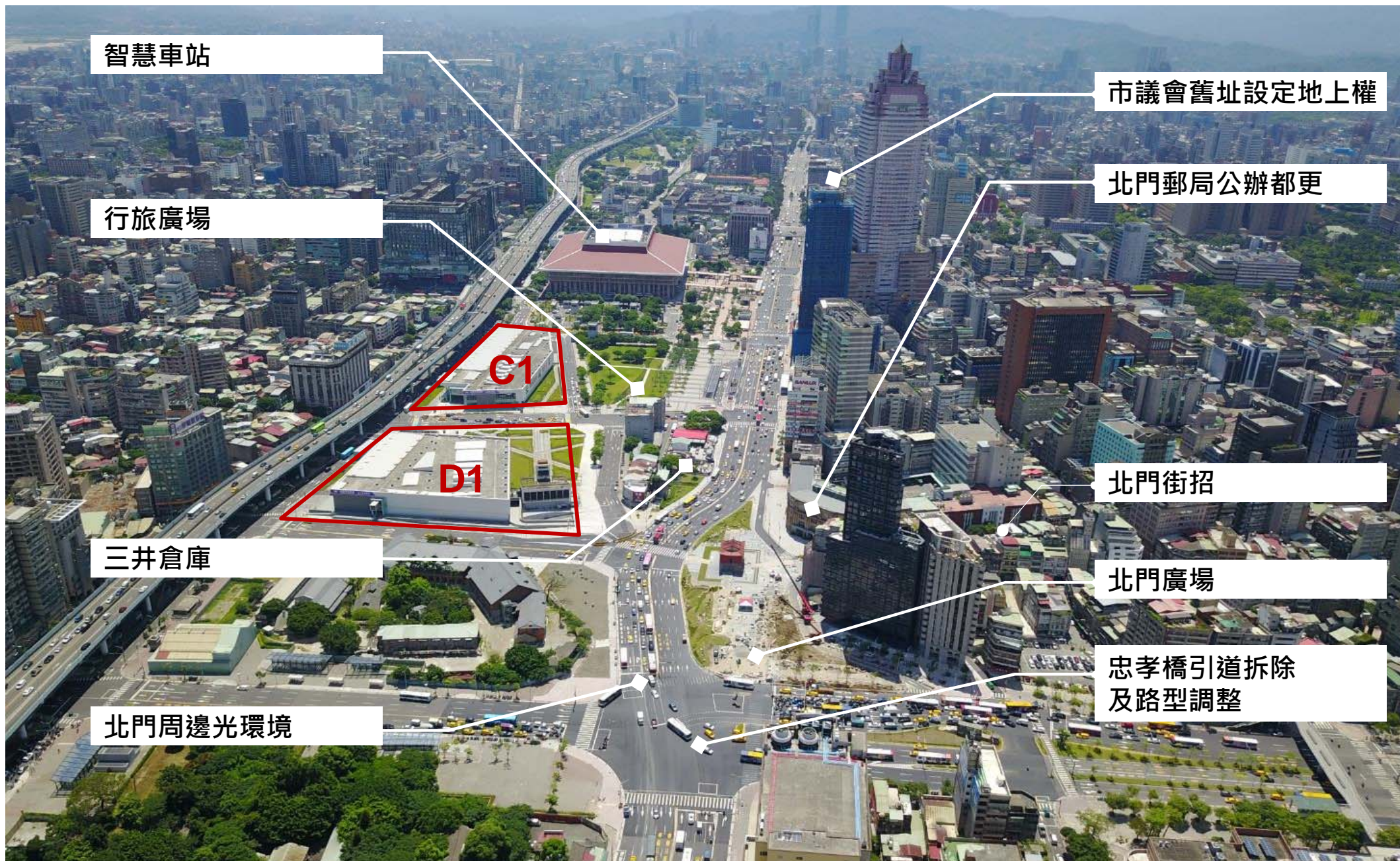
臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案

臺北市政府

108年12月17日



一、西區門戶計畫



智慧車站

行旅廣場

三井倉庫

北門周邊光環境

市議會舊址設定地上權

北門郵局公辦都更

北門街招

北門廣場

忠孝橋引道拆除
及路型調整



二、C1/D1開發案背景

- 91年交通部規劃機場捷運線以高架方式進入臺北車站特定區。本府基於臺北車站特定區之長遠發展，建議採地下方式興建並經市議會決議略以...請臺北市政府積極向中央爭取機場捷運臺北市端點應採地下化方案興建，並與C1、D1土地作整體規劃開發利用...。
- 93年10月本府檢送研擬完成之評估報告予交通部，請同意臺北市轄段採地下方案興建，並以C1、D1主管機關開發效益，...以挹注部分本府負擔之地下方案所增加之工程經費。
- 94年7月交通部與本府簽定行政契約，委由本府辦理三重站（A2）至臺北車站特定專用區路段工程且由本府負擔高架改地下興建費用差額，並指定本府擔任「臺北市轄段」之「土地開發主管機關」，依法辦理土地開發相關作業，並享有土地開發效益...。



三、開發內容



項目	C1	D1東半街廓	小計
土地面積	3,956坪	5,600坪	9,556坪
容積率	1150%	1150%	-
容積樓地板	約4.5萬坪	約6.4萬坪	約10.9萬坪
預估可建樓地板	約6.4萬坪	約10.2萬坪	約16.6萬坪
允許使用項目 (適用商四組別)	<ul style="list-style-type: none"> 不得做住宅使用 日常零售及餐飲等不可超過允建樓地板面積之40% 		

四、精進招商作為

- C1/D1土地開發案自95年開始招商，期間歷經5次招商皆流標，106年臺北市政府重啟招商並精進六大招商作為，消彌地主及潛在投資人對投資本開發案的疑慮與爭議：
 - 結合法務部廉政署、臺北地檢署、本府政風處及捷運局共同成立**廉政平臺**，監督本開發案**恪守公平、公正及公開之原則**，**嚴謹執行招標之各項審查程序**。
 - 捷運局官網開闢**C1/D1土地開發專區**，將各項規劃條件、招標機制及會議實錄公開上網，落實本府要求的公開透明原則
 - 主動舉辦多次地主說明會、招商說明會建立**雙向溝通管道**，化解地主與投資人疑慮
 - 擬定土地開發**權益轉換**相關作業標準，訂定政府與投資人公平合理的條款，同時保障地主應有的權益
 - 招商採資格標、規格標與價格標三階段審查機制，公平、公正辦理評選作業
 - 成立市府**跨局處專案小組**整合各項議題，加速計畫推動



五、重要里程碑

- 106年04月25日 委託專業服務顧問(仲量聯行)啟動規劃與招商
 - 舉辦4場地主說明會、2場招商說明會、1場廉政座談會、1場專家學者諮詢會、潛在投資人訪談30多家
- 107年03月31日 公開徵求投資人(10月1日截止收件)
- 107年11月30日 公告資格審查結果
- 107年12月14日 規格評審之評選會議選出合格申請人
- 107年12月27日 價格封決標選出最優及次優申請人
- 108年10月18日 通知藍天宏匯團隊遞補最優申請人並應設立新專案公司及繳納履約保證金
- 108年11月11日 新專案公司「台北雙星股份有限公司」獲經濟部核准設立
- 108年11月18日 完成繳交履約保證金18億1,865萬2,613元
- 108年12月17日 舉行簽約典禮





六、C1/D1土地開發案願景 「國家門戶·首都地標」

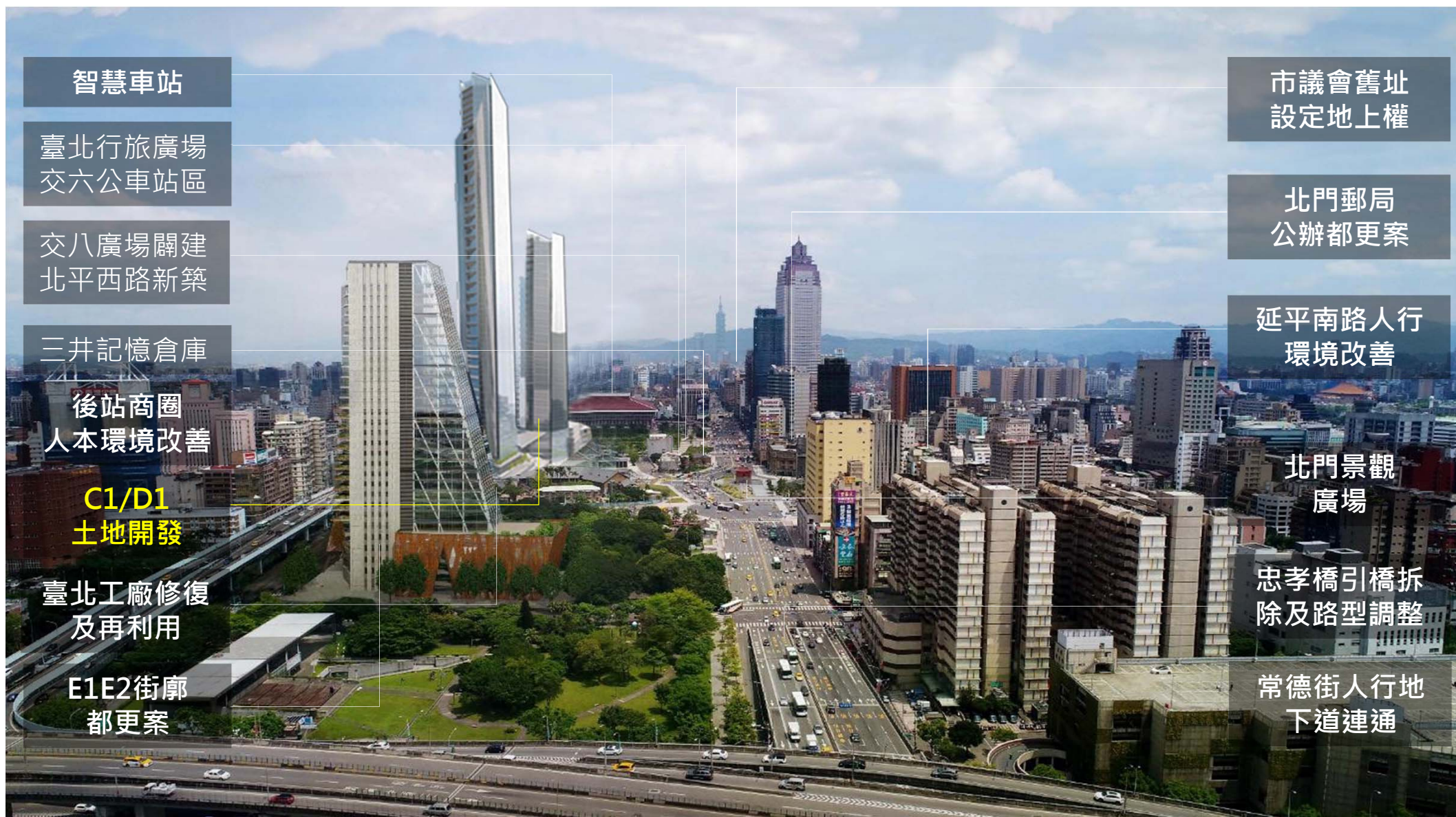
預估開發量體16.6萬坪
預估投資開發費用約606億元
預計簽約後6年9個月興建完工





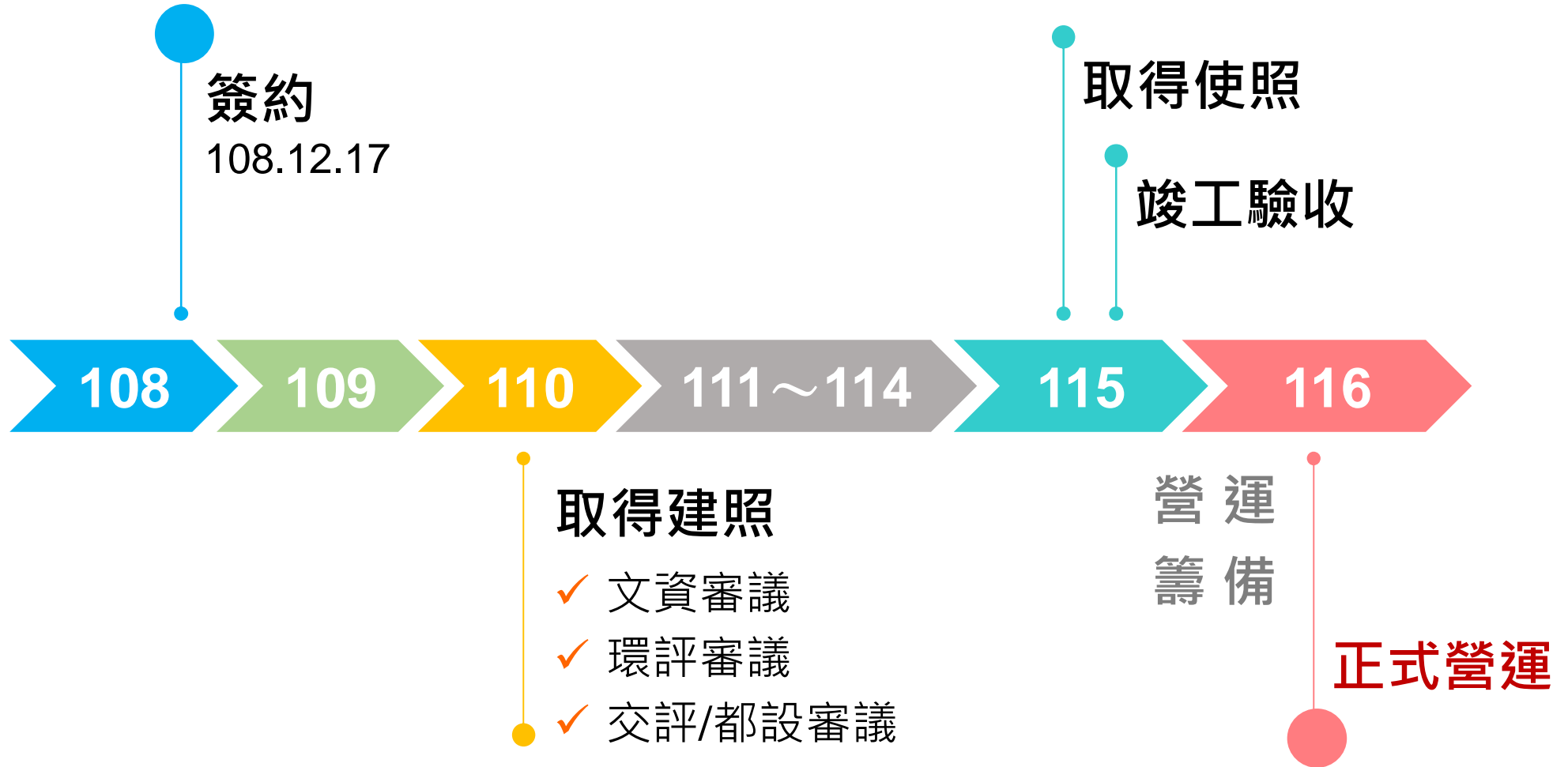
七、西區門戶計畫發展願景

- 國家門戶高度的規劃目標 – 整體都市規劃，再現交通、文化、歷史、產業多元面貌





八、預計開發時程





九、預期開發效益

- 實現國家門戶，首都地標之願景
- 引進多元產業，造就**千億經濟產值**，挹注軸線翻轉能量
- 創造 **1.6萬就業機會**
- 吸引民間高達 **606億元投資**
- 本府每年收取**租金約 18.7億元**
- 預估每年可創造約 **14.6億元稅收**
 - 營業稅約 2.1億元
 - 地價稅及房屋稅約12.5億元





簡報結束

