113 年度臺北市政府臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金總經費 5,000 萬元(含)以上惟未達 4 億元之新興延續性計畫說明書

一、計畫名稱：新店區公所站（捷 23）土地開發計畫

二、需求來源：( ) 中央指示( )市政白皮書 ( ) 學者專家建議 ( ) 市民反映 (v) 其他: 依開發大樓興建進度支付予投資人之 1/2 捷運獎勵樓地板委託建造費用及為辦理權益分配作業委託不動產估價師辦理土地貢獻成本估價、委託 PCM 辦理建物貢獻成本鑑定勞務採購費用。

三、緣起、目的：依大眾捷運法第 7 條，為配合大眾捷運系統之興建，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。

四、計畫內容(請條列簡要敘明)：

（一）本項計畫係捷運新店線新店區公所站(捷 23)開發案，基地面積約 866.88 平方公尺，計畫興建複合式聯合開發住宅大樓。

（二）本計畫預估本府可取得之 1/2 獎勵樓地板面積為 349.33 坪，應支付建造成本 78,070 仟元，依申報開工（30%）、頂版完成（40%）、使用執照取得（20%）及交屋（10%）等 4 期分別支付予投資人。

（三）土地貢獻成本估價費 1,164 仟元，廠商提送報告書初稿支付 40%、權益分配初審小組審查通過支付 30%、本府權益分配委員會審議通過 20%、完成權益分配協商後驗收付款 10%；建物貢獻成本鑑定**費** 1,136 仟元，廠商提送報告書初稿支付 60%、機關完成審查提送複稿 15%、本府權益分配審議委員會審議通過支付 15%、完成權益分配協商後驗收付款 10%。

五、計畫總投入資源(請敘明項目及預估金額)：

（一）興辦前投入資源(例如：使用市有土地目前預估市價或徵收取得用地補償費等。)：無。

（二）興辦時所需工程經費：支付總建造成本 **78,070 仟元。**

（三）計畫完成後每年尚須投入資源(例如：後續營運、維護管理等相關費用。)：如辦理出租，水費、電費及管理費皆由承租人支付，但地價稅及房屋稅則由土開基金負擔（權益分配協商尚未完成，可分得之區位尚未確定，產權面積也未定，故費用尚無法估算)。

六、執行方法：按工程期程、契約進度支付。

七、**財務策略方案**(分析時請就五、「計畫總投入資源」加以評估，並請說明成本效益分析、財源籌措及資金運用方式，**包括向中央申請補助之可行性**)：本開發案係以本基金自有資金辦理，捷運土地開發依大眾捷運系統土地開發辦法規定予以獎勵，公部門經由「臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金」投資建造成本取得全部獎勵面積之半數，加上以地主身分參與權益分配取得之房屋，均依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」辦理公開標租、標售，挹注土開基金收益。

八、**備選方案及替代方案(凡經評估適宜由民間辦理者，應優先由民間興辦或促進民間參與)**：無。

九、綜合分析：

（一）本計畫綜合說明：

「土地聯合開發」就是捷運建設機構為順利取得捷運設施用地，提供土地所有人在被徵收以外的另一選擇，由劃設為捷運設施用地的公、私地主，透過土地開發有關法令規定，引進具有資金與營造經營能力的投資人，共同興建完成開發大樓並依土地所有人的土地價值、投資人投入的資金換算為權值，據以完成權益分配，各自取得分回的土地和建物。由於本府興辦土地聯合開發，使得被劃設為捷運設施用地的地主得以用土地參加開發提供捷運所需用地，捷運設施及開發大樓完成後，地主依其原土地權值、獎勵樓地板分回建物和土地，地主因整體的土地開發、地區環境的改善而獲益，政府因開發而不必採取徵收土地的手段，除已有效降低地主土地被徵收時的抗爭之外，亦為本府節省土地徵收費用。

至於因土地無償提供作為捷運設施所需空間，依大眾捷運系統土地開發辦法規定予以獎勵部分，公部門經由「臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金」投資建造成本取得全部獎勵面積的一半，加上前述權益分配取得土地建物，本府分得的樓層分屬住宅、辦公室及商場（店），均依「臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例」辦理公開標租標售。土地聯合開發係一高投資、高物力、高複雜度、高人力非短期可見到速效的投資事業，跟隨著臺北都會區捷運系統建設的腳步，當初是為了樽節捷運設施所需取得土地的徵收費用，迄今造就了都市機能的便利、都市環境改善與經濟繁榮，提振國內建築業投資興建聯合開發大樓的意願，並已因此而往上帶動捷運出入口鄰近土地建物的行情，使臺北都會區房地產近期展現一片榮景。

（二）本計畫經機關內部計畫與預算統合協調組織檢討結論：

依業務需要及作業進度同意覈實編列。

十、預估各年度經費需求：

年　　度	預 算 金 額	簡　要　說　明　　單位：新臺幣仟元
合　　計	80,372	
113 年度	20,620	建造成本第 1 期款、估價及鑑價費用
114 年度	417	鑑價費用
115 年度	24,983	建造成本第 2 期款
116 年度	12,492	建造成本第 3 期款
117 年度	21,860	建造成本第 4 期款

註 1：本表填列範圍係新興延續性計畫總經費(含興辦前投入資源及興辦時所需工程經費)達 5,000 萬元(含)以上惟未達 4 億元者，包括次年度新規劃(尚無總工程費)及當年度以前已編列規劃設計費且次年度編列第 1 年施工費預算部分。

註 2：本表各項內容填列如未臻詳實，將退還主辦機關依限重新填列。

註 3：合建工程統一由主辦機關查填。