

新北市政府 113 年度自行研究報告

捷運開發案權益分配課題研究 —以秀朗橋站為例

研究機關：新北市政府捷運工程局

研究人員：楊博仁、林政憲、廖子萱

研究期程：113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	捷運開發案權益分配課題研究—以秀朗橋站為例
期 程	113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	本局於執行秀朗橋站捷運開發案之權益分配作業時，觀察到鑑定建物興建成本作業因評估過程繁複，耗時較長，使整個權益分配過程已歷時逾 4 年，此情況不僅延緩整體開發進程，亦可能導致市場條件於評估期間產生變化，使最終結果與初始規劃產生落差。同時，冗長的流程與市場變動的不確定性，可能增加投資人的風險承擔，進而影響其參與意願，對捷運土地開發的推動造成潛在挑戰。
方 法 與 過 程	1. 研析捷運土地開發與都市更新在建物興建成本鑑定方式的差異，以朝向建立適用於捷運土地開發之建物興建成本提列標準。 2. 比較捷運土地開發與公辦都更辦理時程之差異，探討縮短捷運土地開發時程的可能性，以減低案件因市場波動而造成權益分配比例的不確定性。
研 究 發 現 及 建 議	1. 建立適用於捷運土地開發之建物興建成本提列標準，使建物興建成本之項目及費用較為明確及標準。 2. 縮短捷運土地開發時程，以減低案件受市場變動影響，造成權益分配比例的不確定性和投資人的風險承擔。
備 註	

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
一、研究動機與目的	1
二、研究內容與方法	3
貳、現行法令制度研析.....	4
一、捷運開發對於鑑定建物興建成本之相關規定.....	4
二、都市更新建物興建成本鑑定方式	7
三、捷運土地開發與都市更新之建物興建成本鑑定方式差異分析.	9
參、研究內容與成果.....	11
一、捷運土地開發案及公辦都市更新作業流程.....	11
二、捷運土地開發案及公辦都市更新實施案例.....	15
肆、後續執行建議.....	20
一、建立適用於捷運土地開發之建物興建成本提列標準，使建物興建 成本之項目及費用較為明確及標準化.....	20
二、縮短捷運土地開發時程，以減低案件受市場變動影響，造成權益 分配比例的不確定性和投資人的風險承擔.....	20

表 圖 目 錄

表 2-1	建築物工程造價標準單價表（節錄部分內容）.....	9
表 3-1	秀朗橋站捷運開發案基本資料.....	15
表 3-2	秀朗橋站捷運開發案權益分配办理流程.....	17
表 3-3	臺北市政府捷運工程局土地開發案例辦理情形.....	18
表 3-4	雙北地區公辦都更案審議時長統計表.....	19
圖 2-1	投資人權益分配應提送資料一覽表.....	6
圖 3-1	新北市捷運土地開發案權益分配作業流程圖.....	12
圖 3-2	公辦都市更新權利變換實施流程圖.....	14
圖 3-3	秀朗橋站捷運開發案建物量體與機能規劃示意圖.....	16

壹、計畫緣起

一、研究動機與目的

(一) 研究動機

捷運建設所帶來的交通便捷性，帶動人口移入縮短城鄉距離以及城市發展，捷運設施的興建所伴隨而來的土地開發效益，成為挹注捷運建設所需之重要經費來源；也因此，透過徵求投資人合作開發，由投資人提供資金、資源及專業而獲取合理對價，以此透過公私戮力共同開創地主、機關、投資人及社會公眾等多贏局面。

捷運土地開發實務作業包括基地評選及用地取得、投資甄選、權益分配評估及協商、投資興建及合約管理和營運管理等，其中「權益分配評估及協商」涉及範疇較為深廣、牽涉各方權益甚為關鍵，且合理的權益分配審查協商機制，也成為影響投資人投標的重要評估因素。

參考臺北市政府捷運工程局出版之捷運工程叢書之捷運土地開發實務，「捷運開發權益分配」制度化之建立源於民國 102 年發生之「捷運新店線新店機廠(捷 17、捷 18、捷 19)土地開發案」糾正案(媒體所稱之新店美河市案)。為解決權益分配評估機制未標準化所引發的外界臆測與猜想，臺北市政府捷運工程局於其後頒訂「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」，並於 105 年制定「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」(下稱權益轉換原則)作為權益分配評估及協商之執行依據。自臺北市政府制定權益轉換原則，其後各地方政府陸續以臺北市之制度為參考，制定其適用之行政規則。

本府於民國 106 年訂定「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」(下稱權益分配原則)，以本局為執行機關辦理相關作業。權益分配作業以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，投資人須於該日起 6 個月內提送權益分配建議書。後續由投資人委託一家不動產估價師事務所、本局委託三家不動產估價師事務所及二家專業營建管理廠商，辦理各區位權值、大樓總權值及建物興建成本之評估及審查作業。最後待開發建物總價值及建物興建成本之鑑估價作業完成後，即依權益分配原則計算分配權值，並進行區位選擇，完成權益分配審查及協商作業。

本局依據此作業流程，於民國 108 年首次公告徵求投資人，109 年完成甄選作業，核定「新北環狀線秀朗橋站捷運開發案」(下稱秀朗橋站捷運開發案)之最優申請人為冠德建設，此為本局辦理的第一個捷運聯合開發案。在執行秀朗橋站捷運開發案之權益分配作業中，觀察到鑑定建物興建成本作業因評估過程繁複，耗時較長，使整個權益分配過程已歷時逾 4 年，此情況不僅延緩整體開發進程，亦可能導致市場條件於評估期間產生變化，使最終結果與初始規劃產生落差。同時，冗長的流程與市場變動的不確定性，可能增加投資人的風險承擔，進而影響其參與意願，對捷運土地開發的推動造成潛在挑戰。

比較都市更新權利變換實施辦法，建物興建成本之各項費用係依據各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額（新北市依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」），此種做法為建物興建成本之項目及費用提供明確標準，無需額外委託外部機構進行鑑定，因此相較於捷運土地開發案，公辦都更的作業時間明顯較短，通常約 1.5 至 2.5 年即可完成。

鑑於權益分配為捷運土地開發之重要環節，涉及地主、機關及投資人等多方利益。因此，本研究旨在透過檢視本局執行捷運開發經驗上所遭遇課題，深入研析相關法令，並借鏡都市更新之實施機制，提出後續的執行建議。為新北市未來的捷運土地開發提供更完善的權益分配機制，促進市府與投資人間合理、公平之評估與協商，創造多方共贏之局面。

（二）研究目的

1. 研析捷運土地開發與都市更新在建物興建成本鑑定方式的差異，以朝向建立適用於捷運土地開發之建物興建成本提列標準。
2. 比較捷運土地開發與公辦都更辦理時程之差異，探討縮短捷運土地開發時程的可能性，以減低案件因市場波動而造成權益分配比例的不確定性。

二、研究內容與方法

（一）研究內容

為審視本局執行捷運開發所面臨的課題，並借鏡都市更新之實施機制，研擬捷運土地開發權益分配作業之改善建議，本研究將針對捷運土地開發及都市更新相關法規制度及案例進行研析。

法規制度方面，包含權益分配原則、新北市大眾捷運系統土地開發甄選文件等捷運開發法令及相關規定，以及都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法等所規範之權利變換作業制度；案例分析方面，本研究選取捷運土地開發及公辦都更之代表性案例，包括本局首案進入權益分配協商的捷運土地開發案-秀朗橋站捷運開發案，臺北市政府捷運工程局自權益轉換原則訂定後簽約並已進行權益分配作業之捷運土地開發，以及雙北地區之公辦都更案作為研究對象。

（二）研究方法

1. 法規研究法

就我國政府各級機關所訂頒之有關捷運開發及都市更新的相關法規加以蒐集並檢討分析。

2. 案例分析法

以秀朗橋站捷運開發案及雙北地區之公辦都更案為研究對象，配合法規制度研究，深入探討案例實務運作情形。

第二章 現行法令制度研析

本章節旨在探討捷運土地開發與都市更新在建物興建成本鑑定方式上之差異，因此首先將檢視這兩種開發模式之現行法令制度，深入分析其在建物興建成本鑑定方面的具體規定和實施方法，並藉由比較分析兩者之差異。

一、捷運開發對於鑑定建物興建成本之相關規定

（一）新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則（111年8月10日修訂版）

1. 第五條：「（第一項）開發案應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並以鑑價結果進行權益分配。（第二項）投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書，其至少須包含投資開發費用、建議比例及權益關係人分配權值計算結果等事項。」
2. 第九條：「投資人應負擔之建物興建成本依鑑價基準日之市場行情進行評估，其評估項目如下：
 - （1）歸墊本府墊支之相關費用：包括本府墊付之土地開發基本設計費、捷運設施共構部分屬土地開發之細部設計、監造與其施工費及變更設計與其施工費、地上物處理費或其他因土地開發產生之相關費用，並以投資契約書所約定歸墊金額採計。
 - （2）建物設計費用：按開發基地條件及設計規模，並參考開發基地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。
 - （3）工程營造費用：指投資人為完成開發建物，所須支付營造業者之相關費用，或必要之工程費用，其評估項目包括：
 - A. 新建工程中有關假設…及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。
 - B. 新建工程中有關勞工安全衛生…及行政而發生之間接費用。
 - C. 公寓大廈管理基金、開放空間基金或其他經行政機關要求所成立之管理維護基金。

D. 投資人為完成開發建物之興建，所必要支出之其他新建工程費用，包含鑑界費用…及市有建物整建維護費用等。

E. 利息費用：係指投資人為籌措投資開發費用所需之資金成本，其評估方式由專業營建管理廠商依投資人提供書面資料進行評估或依市場與慣例自行評估，該評估方式得以下列原則為之：…。

F. 其他經本局及權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。」

3. 第十條：「(第一項) 建物興建成本評估作業依投資人提送之細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價，由本局委託二家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商詳加審查並提供具體意見，出具鑑定報告書。(第二項) 專業營建管理廠商應依第八點及前點規定進行鑑定，如經其專業評估後而採取不同之評估方式，專業營建管理廠商須於鑑定報告書中詳加分析及敘明理由。(第三項) 建物興建成本之市場行情，其單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用：

(1) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（北區）單價。

(2) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

(3) 如前二款所列資料庫均無適用者，專業營建管理廠商得進行市場查估訪價。」

4. 小結

觀諸上揭作業原則，可知本府已於權益分配原則分別就建物興建成本之鑑價時點、鑑價項目以及鑑價評估作業進行規範：

(1) 鑑價時點（權益分配原則§5I）：依建造執照領得日之市場行情為鑑價評估時點。

(2) 鑑價項目（權益分配原則§9）

A. 歸墊新北市府墊支之相關費用。

B. 建物設計費用。

C. 工程營造費用。

D. 利息費用。

E. 其他經本局及權益關係人共同認定所必要或須刪減之費用。

(3) 鑑價評估作業（權益分配原則§10）

A. 先由投資人依市場行情，就建物興建成本單價引用、參考及訪價之資料來源提送細部設計圖、施工規範、工程預算書及投資開發費用編列表內所列之項目、規格、數量及單價。

B. 再由本局委託二家專業營建管理廠商，就投資人提送建物興建成本相關資料進行鑑定，並提出鑑定報告書以及具體審查意見。

(二) 新北市大眾捷運系統土地開發甄選文件（範本）（112 年 12 月 29 日公告）

1. 投資契約書及附件

(1) 投資契約書

第七條權益分配：「(四) 乙方應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於鑑價基準日起 6 個月內提送開發建物總價值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書（含工程總表、詳細表、單價分析表）、樓層區位價格建議表、權益分配建議書等文件資料及電腦檔予甲方。乙方權益分配應提送資料一覽表詳附件○」

(2) 投資契約書附件（節錄）

6	權益分配建議書	(1) 各樓層房屋區位價格、各席停車位區位價格、開發建物總權值（含不動產總值估價報告書）、建物興建成本、投資開發費用、權益分配比例及計算方式、建議區位分配方式等。 (2) 產權面積計算（含面積計算圖、計算式、各樓層各戶主建物、附屬建物、公設持分面積表、車公計算表、土地持分面積表）。 (3) 建築平面區分公設著色圖。 (4) A3 或 A4 紙本。	6
---	---------	---	---

資料來源：本局投資契約書

圖 2-1 投資人權益分配應提送資料一覽表

2. 投資人須知

第 16 條第 1 款第 1 目及同條款第 4 目：「（第 1 目）除本須知或投資契約書另有約定外，本開發案相關權益分配依權益分配原則辦理。（第 4 目）本用地共構工程屬捷運開發空間已由執行機關先行施作，合計投資人應歸墊費用為新臺幣○○○元，歸墊期限依執行機關通知為準，繳納方式得由投資人選擇採下列任一方式，並於開發建議書提出後經執行機關核定為準：…（2）採分期繳納共構費用並加計利息（依五大銀行平均放款利率浮動計算），惟利息費用不得納入建物興建成本計算投資人權配。分期給付方式如下：…」

3. 小結

觀諸新北市大眾捷運系統土地開發甄選文件可知，捷運開發相關權益分配依權益分配原則辦理，惟共構工程倘由本府先行施作，且投資人以分期方式繳納共構費用，則共構費用之利息不得納入建物興建成本計算投資人權配。

二、都市更新建物興建成本鑑定方式

（一）都市更新條例（110 年 5 月 28 日修訂版）

- 第 50 條第 1 項規定：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施

者委任三家以上專業估價者查估後評定之。」

2. 第 51 條第 1 項規定：「實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。」

（二）都市更新權利變換實施辦法（108 年 6 月 17 日修訂版）

第 19 條第 1 項規定：「本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：

1. 原有公共設施用地：…。
2. 未登記地：…。
3. 得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川：…。
4. 工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
5. 權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費。
6. 貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

7. 管理費用：指為實施權利變換必要之人事、行政、銷售、風險、信託及其他管理費用。
8. 都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。
9. 申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。
10. 申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。」

（三）小結

1. 所謂共同負擔為辦理都市更新所產生之相關費用，包含稅費、房產登記費、估價費、拆除及興建建物施工費用、產權登記等項目，經委託建商辦理都更後，前開費用全額將由建商先行墊支，於都市更新完成後再從土地所有權人分配領回的房產價值中扣除成本。
2. 觀諸都市更新條例以及都市更新權利變換實施辦法可知，權利變換前之建築物於評價基準日的權利價值，係由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之，且都市更新建物興建成本鑑定係包含土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息以及稅捐等費用，並應經各級主管機關核定。
3. 又為使都市更新案件共同負擔項目以及金額明確化及基準化，目前共同負擔費用係依照各縣市政府所訂之基準進行提列，以「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之附件三為例，即將各類型、各樓層之建築物工程造价以標準單價表表示（詳如表 2-2-1 所示），避免提列之爭議。

表 2-1 建築物工程造價標準單價表（節錄部分內容）

構造別	鋼筋混凝土		
總樓地板面積 (坪)	未滿二千五百	二千五百以上至 未滿七千五百	七千五百以上
六至十層	十一萬三千九百	十萬八千四百	十萬五千二百
十一至十五層	十二萬七千四百	十二萬一千三百	十一萬七千七百
十六至二十層	十三萬九千九百	十三萬三千二百	十二萬九千二百
二十一至二十五 層	十五萬三千四百	十四萬六千一百	十四萬一千七百
二十六至三十層	十六萬八千八百	十六萬零七百	十五萬五千九百
三十一至三十五 層	十八萬五千六百	十七萬六千八百	十七萬一千五百

註：費用包含建築工程、機電工程、施工稅捐、利潤及管理費。

資料來源：新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準
(110 年 9 月 8 日)

三、捷運土地開發與都市更新之建物興建成本鑑定方式差異分析

- (一) 捷運土地開發以及都市更新相關法令，均有對於建物興建成本之鑑定時點以及鑑定項目進行規範，然捷運土地開發對於建物興建成本係由投資人依市場行情先提送建物興建成本資料後，始由市政府委託 2 家專業營建管理廠商，就投資人提送建物興建成本相關資料進行鑑定；反之，都市更新案件則是由各縣市政府先行頒布「都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，始由實施者依前開基準進行共同負擔之提列。
- (二) 捷運土地開發雖委由外部鑑定機構進行評估，然投資人係依市場行情自行評估建物興建成本，個案間之建築成本將因投資人之不同而產生顯著差異，且後續仍須經市府委託專業營建管理廠商進行鑑定，評估過程繁複、耗時較長，易受市場變化影響。

- (三) 至於都市更新則依據各縣市政府已制定的共同負擔提列基準，使建物興建成本之項目及費用較為明確及標準化，個案間之建物興建成本將較不易因實施者的不同而產生巨大分歧，此外共同負擔提列基準亦允許因個案特性進行調整，實施者得從物價指數、建築物設計、用途類型及其他特殊設備工法等項目進行調整。
- (四) 從而，都市更新案件事前制定之共同負擔提列基準，雖然某種程度限制建物興建成本之變動性，但在時程上可以有效加速鑑定程序之進行，並可透過事前制定提列項目提供基礎框架，得以避免日後對於提列項目之紛爭，為一有固定基礎且富有效率之鑑定方法，並可減低案件受市場變動之影響。

第三章 研究內容與成果

本章節旨在比較捷運土地開發與都市更新的辦理時程差異。首先，將詳細說明捷運土地開發案及都市更新的作業流程，以建立對兩者運作機制的理解。接著，將分別舉出捷運土地開發案及都市更新的實施案例，比較它們的操作流程和實際辦理的時程差異。

在都市更新部分，本研究選擇以公辦都市更新為研究對象。原因在於其與捷運土地開發同樣由政府主導，且執行過程相似，均經過前置規劃作業後，由執行機關透過公開程序評選投資人，繼而進行權益轉換流程。這些共同特點使公辦都市更新適合作為與捷運土地開發進行時程比較的對象。

一、捷運土地開發案及公辦都市更新作業流程

（一）捷運土地開發案權益分配作業流程

新北市捷運土地開發案的權益分配作業實施流程始於投資契約的簽訂。簽約後，投資人須在 6 個月內申請建造執照。待領得建照執照後，投資人須於 6 個月內提送權益分配建議書。接著，進入估價鑑定作業階段，並召開相關審查會議。最後，由本局與投資人完成權益協商並製作權益分配協議書，經提送本局簽陳、本府核定後，完成權益分配作業流程。詳細流程如下：

1. 簽訂投資契約書

本局經甄選作業後與投資人簽訂投資契約書。

2. 申請建照執照

投資人須自簽訂投資契約書之日起 6 個月內依建築法令規定申請建造執照。

3. 領得建照執照

以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並以估價鑑價結果進行權益分配。

4. 提送權益分配建議書

捷運開發案投資人於鑑價基準日起 6 個月內檢送權益分配資料。

5. 委託第三專業單位估價鑑定

開發建物總價值評估作業由本局委託 3 家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書，投資人得於同一估價條件下，委託 1 家不動產估價師事務所進行評估。建物興建成本評估作業，由本局

委託 2 家專業營建管理廠商鑑定，並出具鑑定報告書。

6. 第三專業單位審查

本局取得估價報告書及鑑定報告書後，委託第三專業單位進行報告書初步審閱作業。

7. 召開專案會議

估價報告書及鑑定報告書俟第三專業單位審閱意見修正完成後，由本局邀集受託不動產估價師事務所與專業營建管理廠商及投資人召開專案會議，說明估價鑑定成果。

8. 市府初審小組審查

本局以前述估價鑑定成果為基礎製作初步權益協商方案，併同估價報告書及鑑定報告書提送權益分配委員會初審小組辦理審查作業。

9. 市府權益分配委員會審查

估價報告書、鑑定報告書及初步權益協商方案經初審小組審查並完成修定後，將權益協商方案提報權益分配審議委員會審查。經權益分配審議委員會審查通過後，續由本局與投資人進行協議作業。

10. 權益分配協議書核定

於本局與投資人完成權益協商後，投資人應依議定內容製作權益分配協議書，並提送本局簽陳、本府核定。

11. 建物完工交屋

投資人於完工領得使用執照後，就權益分配協議書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提送本局進行審閱，以作為主管機關及土地所有權人分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。

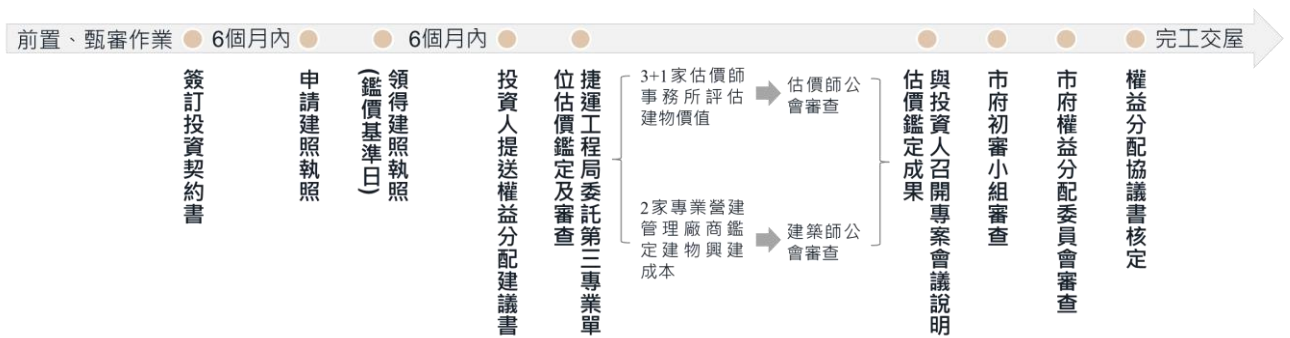


圖 3-1 新北市捷運土地開發案權益分配作業流程圖

資料來源：新北市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會 113 年第 1 次會議議程

(二) 公辦都市更新權利變換實施程序

公辦都市更新權利變換實施程序為實施者與出資人簽訂委託實施契約後，出資人須在規定期限內提交都市更新事業計畫及權利變換計畫草案供實施者審查，並接著辦理估價及選配作業。俟實施者同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案後，即依照選配結果擬訂正式的都市更新事業計畫及權利變換計畫，並辦理報核程序。最後，在都市更新事業計畫及權利變換計畫獲得核定後，出資人即可著手申請建造執照。詳細流程如下：

1. 簽訂委託實施契約

實施者經甄選程序後與出資人簽訂委託實施契約。

2. 提送事權計畫草案

出資人應於契約簽訂翌日起一定期間內，就出資人同意之執行計畫書內容，提送都市更新事業計畫及權利變換計畫草案予實施者審查。

3. 委任三家以上專業估價者查估

由實施者委任三家以上專業估價者，評定權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值。估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

4. 召開自辦公聽會

於擬訂都市更新事權計畫期間舉辦自辦公聽會，向所有權人說明土地分配條件與實施細節，並聽取民眾意見。

5. 選配作業

通知土地及合法建築所有權人以及相關權利人參與權利變換分配，並對土地所有權人針對參與分配更新後土地及建築物之意願、更新後土地及建築物分配位置之意願等事項進行調查。

6. 事權計畫報核

於實施者同意都市更新事業計畫及權利變換計畫草案之次日起一定期間內，依照選配結果擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫，辦理報核程序。

7. 事權計畫核定及申請建照執照

俟都市更新事業計畫及權利變換計畫核定，出資人應自核定日起一定期間內經實施者同意後提出建造執照申請。

8. 申報開工

出資人應於建造執照核發之日一定期間內開工，並將建築主管機關同意之申報開工文件提送實施者備查。

9. 建物完工交屋

投資人於完工領得使用執照後，通知實施者辦理驗收點交程序。經驗收合格且完成產權登記後，備妥移交清冊完成交屋。

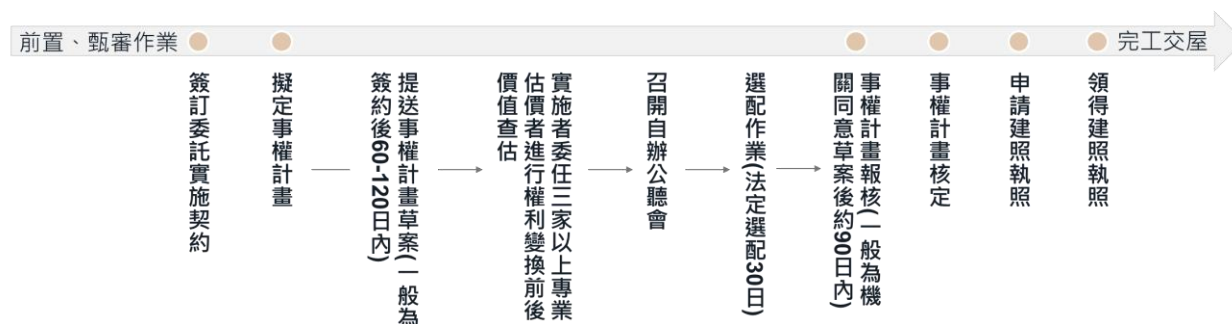


圖 3-2 公辦都市更新權利變換實施流程圖

二、捷運土地開發案及公辦都市更新實施案例

(一) 本局實施案例-以秀朗橋站捷運開發案為例

1. 專案基本資料

秀朗橋站捷運開發案為本局首件自辦的捷運開發案，其位於中和區景平路、成功路交叉口西北側，鄰近秀朗橋，地處新北市新店區及中和區的交界處。

秀朗橋站捷運開發案於民國 108 年 10 月公告招商，經審查及評選程序，由冠德建設獲選為最優申請人。開發案量體規劃地上 20 樓、地下 5 層之商辦大樓，1、2 樓作為捷運出入口及店面使用，3 樓規劃為圖書館、會議室及交誼廳等辦公共享空間，4~20 樓規劃為一般辦公室。全案總樓地板面積為 15,424 坪，總投資金額約 26.9 億元，預估 114 年 2 月領得使用執照。

表 3-1 秀朗橋站捷運開發案基本資料

項目	說明
基地位置	新北市中和區景平路 2 號(中和區景平路、成功路交叉口西北側)
基地面積	1,119.38 坪
投資人	冠德建設股份有限公司
量體規劃	地上 20 層、地下 5 層，總樓地板面積 15,424.08 坪
樓層空間用途	• B1~B5：捷運設施、停車空間、機電設備空間、避難室兼停車空間 • 1F、2F：店鋪、大廳、捷運設施 • 3F：辦公共享空間、捷運設施 • 4F~20F：一般事務所
總投資金額	26.9 億元
預估完工時間	114 年 2 月

資料來源：本局

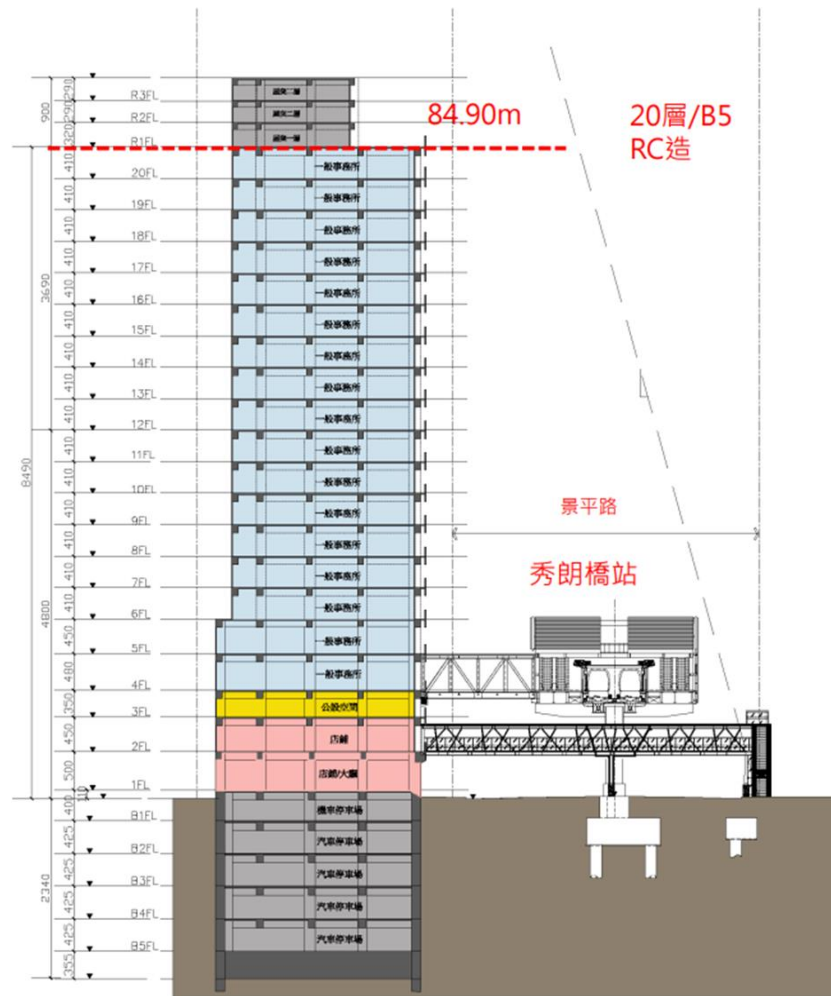


圖 3-3 秀朗橋站捷運開發案建物量體與機能規劃示意圖

2. 權益分配办理流程

本局與投資人冠德建設於民國 109 年 8 月簽訂秀朗橋站捷運開發案投資契約書。該案於 111 年 3 月取得建照執照，後因辦理建照變更設計，延至 112 年 3 月提送權益分配建議書，自此開始辦理權益分配評估及審查作業。經評估及各級機關審議後，目前正在進行投資人依議定內容製作權益分配協議書的階段，預計於 114 年第一季完成權益分配協議書核定。從簽約至權益分配協議書獲得核定，整個過程預計歷時約 4.5 年。

其中建物興建成本評估作業於 112 年 3 月啟動，委託 2 家專業營建管理廠商鑑定。112 年 11 月完成報告書初稿修正版，經專案會議及權益分配委員會初審小組審查，於 113 年 5 月提送次稿版。整個鑑定作業歷時約 1 年 2 個月。

表 3-2 秀朗橋站捷運開發案權益分配辦理流程

事件日期	事件內容	階段辦理時長
民國 109 年 8 月 7 日	本局與冠德建設簽訂投資契約書	—
民國 110 年 8 月 27 日	申請建照執照	申請建照作業 7 個月
民國 111 年 3 月 25 日	領取建造執照	
民國 111 年 7 月 13 日	申報開工	—
民國 112 年 2 月 6 日	領取變更建造執照(依結構外審審查結果辦理變更設計)	—
民國 112 年 3 月 2 日	提送權益分配建議書	—
民國 111 年 10 月 25 日 至民國 113 年 5 月 13 日	辦理開發建物總價值評估作業 • 111.10.25 決標 3 家不動產估價師事務所 • 112.2.18 啟動估價作業 • 112.4.17 公會辦理審查作業 • 112.7.24 公會辦理複審作業 • 112.10.14 提送初稿定稿版 • 113.5.13 提送次稿版	開發建物總價值評估作業(以啟動估價作業時間起算) 1 年 3 個月
民國 112 年 3 月 24 日 至民國 113 年 5 月 22 日	辦理建物興建成本評估作業 • 112.3.24 決標 2 家專業營建管理廠商 • 112.8.7 公會辦理審查作業 • 112.11.2 公會辦理複審作業 • 112.11.22 提送初稿修正版 • 113.2.5 提送初稿定稿版 • 113.5.22 提送次稿版	建物興建成本評估作業 1 年 2 個月
民國 112 年 12 月 12 日	本局與冠德建設召開專案會議說明估價鑑定成果	權益分配審查作業

事件日期	事件內容	階段辦理時長
民國 113 年 2 月 19 日	權益分配委員會初審小組審查	1 年 2 個月(預計)
民國 113 年 5 月 28 日	權益分配審議委員會審查	
民國 114 年第一季(預計)	權益分配協議書核定	

資料來源：本局

(二) 臺北市政府捷運工程局土地開發案例

臺北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發作業歷時已久，第一個捷運聯合開發案可追溯至民國 86 年完成的科技大樓站捷運開發案。而捷運開發權益分配制度化的建立始於民國 105 年，源於先前新店美河市案所引發的爭議。臺北市政府捷運工程局為此制定了臺北市權益轉換原則，作為權益分配評估及協商的執行依據。

統計臺北市政府捷運工程局在新制度下辦理的土地開發案例，目前已簽約並進入後期施工階段的案例，其簽約日期約落在 108 年 9 月至 110 年 10 月之間。然而，其中僅有「萬大線中和高中站 (LG08) 捷運開發區 6 用地土地開發案」及「萬大線連城錦和站 (LG07) 捷運開發區 3 用地土地開發案」2 個案例已進展至權益分配作業流程的後段，即已完成提報府級會議審議並正與投資人進行協商，其餘案例仍處於作業前期階段。

整體而言，這些案例從簽訂投資契約至今已歷時 4-5 年，但目前尚未有案例完成權益分配協議書的核定，顯示臺北市政府捷運工程局在辦理此套流程時，也需要相當長的執行時間。

表 3-3 臺北市政府捷運工程局土地開發案例辦理情形

案名	預估投資金額 (億元)	簽約日期	開發辦理情形	權益分配 辦理情形
新店線新店區公所站（捷23）用地土地開發案	-	108.9.19	施工中 (取得建照)	辦理權益分配評估作業中
萬大線中和高中站（LG08）捷運開發區6用地土地開發案	10.9	108.11.7	施工中 (取得建照)	已完成提報府級會議審議並與投資人協商中
萬大線連城錦和站（LG07）捷運開發區3用地土地開發案	108.3	108.11.18	施工中 (取得建照)	已完成提報府級會議審議並與投資人協商中
臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）土地開發案	606	108.12.17	施工中 (取得建照)	辦理權益分配評估作業中
松山線松江南京站捷13土地開發案	12	110.3.8	施工中 (取得建照)	辦理權益分配評估作業中
環狀線第二階段Y26站捷運開發區4土地開發案	5	110.10.4	施工中 (取得建照)	辦理權益分配評估作業中

資料來源：臺北市政府捷運工程局

（三）雙北地區公辦都市更新案例

臺灣之公辦都更案主要集中於臺北市及新北市，因此本研究聚焦於雙北地區的案例進行統計分析。根據統計結果，雙北地區已核定事業及權利變換計畫的公辦都更案共有 14 件，實施者主要為國家及各縣市之住宅及都市更新中心。

觀察各案之都市更新權利變換辦理情形，從簽約至事權計畫核定之審議時長，最短案例為 1 年 5 個月，實施都市更新費用為 21.3 億元；最長案例為 4 年 2 個月，實施都市更新費用為 352 億元。整體公辦都更案之審議時長約落在 1.5 至 2.5 年間。

表 3-4 雙北地區公辦都更案審議時長統計表

行政區	實施者	案名	實施都市更新費用(億元)	簽約日期	事權計畫核定日期	審議時長(簽約至計畫核定)
臺北市	國家住都中心	臺北市大安區嘉興街都市更新案	35.5	109.10.30	112.5.24	2年7個月
	國家住都中心	大同區捷運圓山站西側地區都市更新案	41.5	108.12.31	110.11.23	1年11個月
	國家住都中心	臺北市信義區兒童福利中心 B1-1 基地都市更新案	12.4	109.3.20	110.10.28	1年7個月
	國家住都中心	臺北市南港區玉成段四小段都市更新案	21.3	110.11.15	112.3.30	1年5個月
	臺北市住都中心	捷運大直站北安公辦都市更新案	10.3	106.7.5	107.12.25	1年6個月
	臺北市住都中心	捷運科技大樓站瑞安段公辦都市更新案	32.8	106.7.5	107.12.25	1年6個月
	臺北市住都中心	南港商三(南港之星)公辦都市更新案	352.0	107.8.13	111.10.5	4年2個月
	臺北市住都中心	敦南安和公辦都市更新案	18.6	107.6.6	108.11.12	1年5個月
	臺北市住都中心	信義三興公辦都市更新案	10.0	107.11.20	110.1.19	2年2個月
	臺北市住都中心	忠孝懷生公辦都市更新案	33.6	107.12.13	111.5.16	3年5個月
	臺北市住都中心	松山民權東公辦都市更新案	32.9	108.12.26	110.11.13	1年11個月
新北市	國家住都中心	新北市中和區保安警察第二總隊基地都市更新案	96.9	110.6.1	112.12.28	2年7個月
	新北市住都中心	新北市永和新生地(大陳地區)更新單元3	144.1	111.1.25	112.11.16	1年10個月
	新北市政府	新店行政生活園區公辦都更案	80.5	103.10.20	105.8.22	1年10個月
公辦都更案審議時長						1.5 ~ 2.5 年

資料來源：臺北市都市更新處都市更新審議服務平台、各案網站

第四章 後續執行建議

基於前述對捷運土地開發與公辦都市更新在建物興建成本鑑定方式及辦理時程的差異分析，本研究提出後續執行建議如下：

一、建立適用於捷運土地開發之建物興建成本提列標準，使建物興建成本之項目及費用較為明確及標準化

本研究比較新北市捷運土地開發與都市更新在建物興建成本評估方面的差異。捷運土地開發現行做法由投資人自行評估，後經市府委託專業廠商鑑定，較易導致個案間建物興建成本產生差異。相較之下，都市更新採用各縣市政府制定的共同負擔提列基準，使評估更為一致。

為促進市府與投資人間合理、公平的協商，建議修訂現行權益分配作業原則等自治法規，建立適用於捷運土地開發的建物興建成本提列標準，使成本項目及費用更明確、標準化，避免日後對提列項目及費用產生爭議。透過提供建物興建成本鑑定的基礎框架，期能為新北市未來的捷運土地開發提供更完善的權益分配機制，俾利後續捷運開發案興建計畫之執行。

二、縮短捷運土地開發時程，以減低案件受市場變動影響，造成權益分配比例的不確定性和投資人的風險承擔

比較捷運土地開發與公辦都更的辦理時程，發現捷運土地開發因建物興建成本評估過程繁複耗時，導致從簽約至事權計畫核定的審議時長通常為公辦都更案的兩倍以上。時程的延長增加了案件受市場變動影響的風險，造成權益分配比例的不確定性。

為有效加速建物興建成本鑑定程序，減低市場變動影響，建議建立建物興建成本提列標準。這種有固定基礎且高效率的鑑定方法可加快捷運土地開發整體進程，降低權益分配比例的不確定性和投資人的風險承擔，進而促進捷運土地開發的推動。