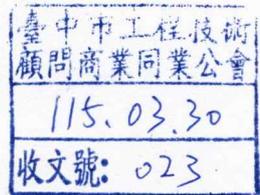


正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：



臺中市政府捷運工程局 函

地址：406015臺中市北屯區松竹路一段100
0號

承辦人：科員 林彥吟

電話：0422289111+61634

電子信箱：AH0915@taichung.gov.tw

406

台中市北屯區南興路868號14樓之6

受文者：臺中市工程技術顧問商業同
業公會

發文日期：中華民國115年3月26日

發文字號：中市捷開字第11500053701號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：工作小組成員基本資料表、權益分配簡要資料

主旨：為辦理「臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線文心崇德
站(G6)土地開發案」權益分配作業，本局將成立權益分配工
作小組，惠請貴公會各推薦2名成員擔任本案工作小組專家
學者，詳如說明，請查照惠復。

說明：

一、依據「臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地
開發權益分配須知」第31點及「臺中市臺中都會區大眾捷運
系統土地開發權益分配審議委員會設置要點」第8點辦理。

二、旨揭共構開發大樓簡要說明如下：

(一)捷運場站共構開發大樓係臺中市政府依據「大眾捷運法」
及「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定，與各場站投
資人簽訂投資契約，由地主提供土地、主管機關提供容積
獎勵、投資人出資設計與興建開發大樓，完成後三方依據
貢獻比例，分配建築物取得所有權，為確認三方貢獻比例
，需進行土地貢獻成本、建物貢獻成本及開發建物各樓層
區位價值估價。

(二)捷運綠線G6站投資人(集順生活科技股份有限公司及日勝
生活科技股份有限公司)已於113年9月20日領得建造執照
，並於114年6月16日申報開工，後續投資人依權益分配作
業程序，於114年7月10日提送建築相關資料，並於114年9

月16日提送權益分配建議書。

(三)為辦理後續權益分配作業，本局將成立權益分配工作小組審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值估價報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻或成本鑑價報告書，並擬定權益分配協商草案，提報臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議。

(四)依據「臺中市臺中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」第8點規定，工作小組由本府及專家學者組成，前揭專家學者由本市不動產估價師公會及工程技術顧問商業同業公會推薦代表。

三、綜上，惠請貴公會協助各推薦2名成員擔任本案工作小組專家學者，並檢附工作小組成員基本資料表函復本局，出席費用將依「中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點」以每次會議新臺幣2,500元支給。

正本：台中市不動產估價師公會、臺中市工程技術顧問商業同業公會

副本：本局土地開發科

局長蘇瑞文

權益分配工作小組成員

基本資料表

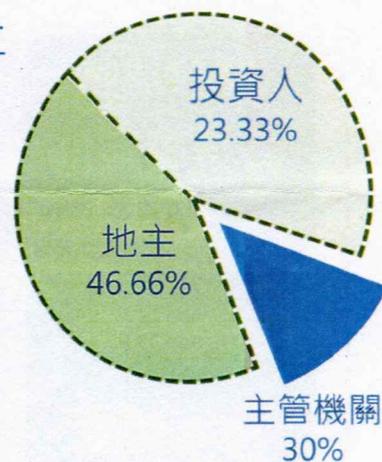
姓名		
職稱		
連絡電話		
電子信箱		

● 捷運土地開發權益分配制度

捷運土地開發係由地主提供土地、主管機關提供容積獎勵、投資人出資設計與興建開發大樓，完成後三方依據貢獻比例，分配建築物取得所有權，分配方式如下：

1 主管機關有償取得大眾捷運獎勵及變更都市計畫增加容積之 1/2。(以容積佔比計算)

- ◎ 假設開發總容積 750%，其中大眾捷運獎勵佔 200%、變更都計增加佔 250%，則主管機關有償取得 $[(200+250)*1/2] / 750=30%$ (需支付委建成本)



2 扣除主管機關比例後，投資人及地主按建物貢獻成本與土地貢獻成本比例分配剩餘權值。

- ◎ 扣除主管機關後剩 70%，假設建造成本 5 億、土地成本 10 億，則投資人與地主分配比即為 5:10，換算下來投資人分得總權值 23.33%，地主分得 46.66%

● 捷運土地開發權益分配估價作業

為了完成三方權益分配作業，需進行開發大樓「開發建物各樓層區位價值、土地貢獻成本、建造貢獻成本」共三項估價作業，作為未來開發大樓權值分配計算基礎，以機關支付投資人建造成本費用之依據。

委託不動產估價師辦理

開發建物 各樓層區位 估價

- 內容：估算大樓各區位單元(戶)單價，加總則為全案總銷價值。
- 目的：三方分配選屋之權值計價依據。

土地貢獻 成本估價

- 內容：估算開發後之土地價值。
- 目的：作為地主與投資人權配比值拆分依據。

建物貢獻 成本估價

- 內容：估算投資人進行大樓開發興建之成本投入。
- 目的：1、作為地主與投資人權配比值拆分依據。
- 2、主管機關有償取得部分之計價依據。

委託專業工程顧問單位辦理

捷運土地開發權益分配估價與協商作業人員組成

工作小組

依據「臺中市臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線土地開發權益分配須知」第31點**成立工作小組**

任務：

審閱不動產估價師之土地貢獻成本、開發建物各樓層區位價值報告書及專業營建管理廠商之建物貢獻成果報告，並擬定權益分配協商草案。

人員：

本府財政局、都發局、地政局及捷工局指派1名、專家學者3~4名組成。

審議

委員會

依據「臺中市臺中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」**設立審議委員會**

任務：

權益分配協商草案審議。

委員：

市長指派召集人、副召集人，由本府財政、都發、地政、法制、主計、捷工等局(處)首長及專家學者擔任。

● 捷運土地開發案權益分配重點流程

