

臺中市議會第4屆第7次定期會

臺中捷運綠線捷運場站

聯合開發進度與效能

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府捷運工程局

報告人：局長 蘇瑞文

中華民國 115 年 3 月 27 日

目錄

壹、前言	2
貳、捷運聯合開發辦理情形	3
一、 整體推動成果與進度概況	3
二、 捷運土地開發效能	11
參、結語	13

壹、 前言

臺中市位居臺灣中部核心區域，交通區位條件優越，為全國重要之交通樞紐城市。隨著都市發展與人口活動日益集中，完善的大眾運輸系統已成為支撐城市發展與提升生活品質的重要基礎。本府為提升整體交通服務品質並強化大眾運輸系統服務效能，持續推動捷運路網建設。自 110 年 4 月捷運烏日文心北屯線（綠線）通車營運後，已串聯北屯、文心及烏日等重要發展軸帶，並可銜接臺灣鐵路、高鐵及公車等運輸系統，逐步建構本市完整之軌道運輸網絡，成為城市運輸之重要骨幹。

捷運軌道與車站多沿著既有計畫道路設置，用地取得相對單純；惟為提供民眾便利安全之進出動線及完善無障礙環境，仍須設置出入口、無障礙電梯及通風井等附屬設施，相關設施多位於道路兩側或鄰近街廓，部分仍涉及私人土地使用。為兼顧捷運建設推動與土地所有權人權益，並提升都市土地利用效益，本市透過捷運土地開發機制整合捷運設施與周邊土地資源，結合公部門與民間投資力量共同辦理聯合開發(土地開發)，以取得捷運設施所需用地並挹注捷運建設財源。

目前本市於捷運綠線規劃 6 站 7 處土地開發基地，透過招商引入民間投資辦理開發，除促進站區周邊都市發展外，並透過土地開發收益挹注軌道建設基金，提升捷運系統自償能力並支應後續路網建設需求。

貳、 捷運聯合開發辦理情形

一、 整體推動成果與進度概況

(一) 計畫內容說明

捷運綠線東起自北屯區松竹路二號橋附近，南至高鐵臺中站，全長約 16.71 公里，共設置 18 座車站，全線規劃有 6 站 7 處與捷運車站共構之土地開發場站，其中 1 處已完工、2 處施工中、3 處刻正辦理規劃設計、1 處為招商準備階段(彙整如表 2-1)，顯示整體土地開發推動已逐步展現成果。

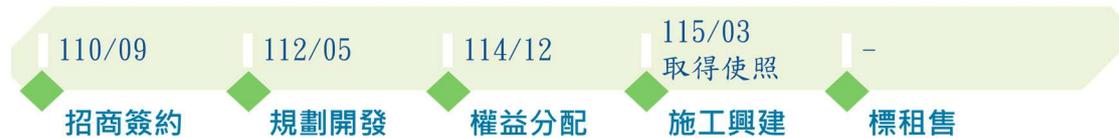
表 2-1、捷運綠線土地開發 6 站 7 處基本資料

捷運綠線土地開發6站7處							
站別	位置 (交叉口)		面積 (平方公尺)	開發量體	產品規劃	目前辦理情形	投資人
四維國小站(G5)	文心路四段	天津路四段	1,955	B5-22F	2戶店鋪 111戶辦公室	施工中 (115年3月12日 領得使照)	冠德建設
文心崇德站(G6)	文心路四段	崇德路二段	2,315	B5-27F	2戶郵局 2戶商場 276戶住宅	施工中 (9樓結構體施工中)	集順 日勝
文華高中站(G8)	文心路三段	河南路二段	2,228	B6-28F	2戶店鋪 198戶住宅	已完工	世義貿易 冠德建設
文心櫻花站(G8a)	文心路三段	櫻花路	1,654	B6-24F	202戶住宅 (規劃中)	規劃設計 (都市設計審查中)	集順 日勝
市政府站(G9-1)	文心路二段	台灣大道三 段	6,787	B7-43F	B1-B7停車 1F-5F商場 6F-35F辦公 36F-43F旅館 (規劃中)	規劃設計 (都市設計審查中)	冠德建設 中鹿開發
市政府站(G9-2)	文心路二段	台灣大道三 段	5,328	-	-	招商準備	招商準備
南屯站(G11)	文心路一段	五權西路二 段	2,549	B5-27F	3戶店鋪 299戶住宅	規劃設計完成 (114年12月31日 核發建照)	集順 日勝

(二) 開發進度說明

1、四維國小站(G5)土地開發大樓：

四維國小站土地開發期程



捷運綠線四維國小站位於文心路四段與天津路四段交叉口，由投資人冠德建設股份有限公司參與開發，本站基地面積約 1,955 平方公尺，開發規模為地上 22 層、地下 5 層之辦公大樓，規劃設置 2 戶店鋪及 111 戶辦公室使用空間。本案已於 110 年 9 月 23 日完成簽約，112 年取得建造執照並開工，目前施工興建中，主體結構已完成，並於 115 年 3 月 12 日領得使用執照，未來完工後將導入商業及辦公機能，強化站區周邊商業服務及都市機能。



圖 2-1、四維國小站土地開發大樓外觀示意圖

2、文心崇德站(G6)土地開發大樓：

文心崇德站土地開發期程



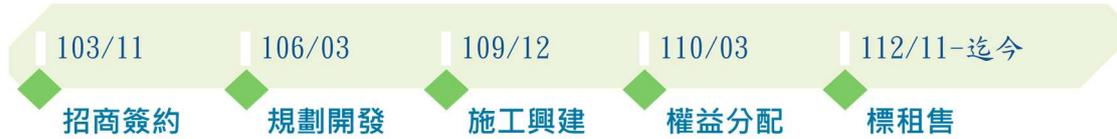
捷運綠線文心崇德站位於文心路四段與崇德路二段交叉口，由集順生活科技股份有限公司及日勝生活科技股份有限公司共同投資開發，本站基地面積約 2,315 平方公尺，開發規模為地上 27 層、地下 5 層之郵局、商場及集合住宅大樓，規劃設置 2 戶郵局、2 戶商場及 276 戶住宅。本案於 109 年 12 月 25 日完成簽約，後續取得建造執照並辦理開工，目前施工興建中，未來完工後將提供住宅及商業服務機能，提升站區生活便利性並帶動周邊發展。



圖 2-2、文心崇德站土地開發大樓外觀示意圖

3、文華高中站(G8)土地開發大樓：

文華高中站土地開發期程



捷運綠線文華高中站位於文心路三段與河南路二段交叉口，基地面積約 2,228 平方公尺，為本市首座捷運車站與土地開發聯合共構之場站，由市府、地主世義貿易股份有限公司及投資人冠德建設股份有限公司共同推動開發，世義貿易股份有限公司以單一土地所有人身分，於 101 年 8 月向市府申請優先投資，開發規模為地上 28 層、地下 6 層之住商混合使用建築，設置 2 戶店鋪及 198 戶住宅，並於 106 年 3 月 16 日取得建造執照、110 年 3 月 4 日領得使用執照；市府分回 72 戶及 62 停車格。



圖 2-3、捷運文華高中土地開發大樓外觀示意圖

4、文心櫻花站(G8a)土地開發大樓：

文心櫻花站土地開發期程



捷運綠線文心櫻花站位於文心路三段與櫻花路交叉口，由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共同投資開發。基地面積約 1,654 平方公尺，開發規模為地上 24 層、地下 6 層建築，預計規劃設置 202 戶住宅。本案於 109 年 12 月 25 日完成簽約，目前辦理規劃設計作業，後續將依計畫辦理工程興建，未來將提供住宅機能並優化周邊都市開放空間。



圖 2-4、文心櫻花站土地開發大樓外觀示意圖

5、市政府站(G9-1)土地開發大樓：

市政府站(G9-1)土地開發期程



捷運綠線市政府站(G9-1)位於文心路二段與臺灣大道三段交叉口，為捷運綠線與藍線交會節點之土地開發場站，由投資人冠德建設股份有限公司及中鹿開發股份有限公司共同投資開發。基地面積約6,787平方公尺，開發規模為地下7層、地上43層建築，預計規劃設置地下1樓至7樓停車空間、地上1樓至5樓商場、6樓至35樓辦公空間及36樓至43樓旅館等複合機能。本案於112年4月18日完成簽約後，投資人召開4次設計說明會，於114年7月17日掛件申請建造執照，目前辦理建照審查及都市設計審議作業，未來完工後將結合商業、辦公及旅館等多元機能，形塑本市重要商業及交通節點，並重塑城市入口意象。



圖 2-5、市政府站(G9-1)土地開發大樓外觀示意圖

6、市政府站(G9-2)土地開發大樓：

市政府站(G9-2)土地開發案基地面積約5,328平方公尺，預估未來開發產品類型為商場及住宅。本局自114年起辦理招商前期訪商作業，截至目前已完成5家潛在投資人訪商，考量本站位處捷運藍線與綠線交會節點，隨捷運藍線整體開工，預期帶動周邊整體發展，後續將持續蒐集市場意見並滾動檢討招商條件，俟市場時機成熟再行推出，以提升招商成功機會並兼顧地主權益。



圖 2-6、市政府站(G9-2)外觀示意圖

7、南屯站(G11)土地開發大樓：



捷運綠線南屯站位於文心路一段與五權西路二段交叉口，由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共同投資開發。基地面積約 2,549 平方公尺，開發規模為地上 27 層、地下 5 層建築，規劃設置 3 戶店鋪及 299 戶住宅。本案於 110 年 9 月 23 日完成簽約，已完成規劃設計，於 114 年 12 月 31 日核發建造執照，預計 115 年第 2 季開工，未來將導入住宅與商業服務機能，提升站區生活及商業機能。



圖 2-7、南屯站土地開發大樓外觀示意圖

二、捷運土地開發效能

臺中市作為中部核心都市，人口長期呈現穩定成長，近年全市人口更突破 286 萬人，穩居全臺第二大城市，顯示產業聚集、就業機會及都市發展持續帶動人口移入與都市規模擴張。隨著捷運綠線通車營運，軌道建設效益逐步顯現，沿線行政區人口成長尤為顯著，其中北屯區人口已達 31 萬人，居全市之冠；西屯區人口約 23 萬人，不僅為本市重要商業中心，亦為市政府所在地；南屯區及烏日區人口亦穩定攀升。整體而言，捷運綠線已逐步帶動人口、產業與生活機能向沿線聚集，顯示本市都市發展正朝向以公共運輸為導向之空間發展模式推進。

本市各基地透過差異化產品規劃與分期推動策略，已成功吸引優質開發商踴躍參與，預估整體投資總額達 238 億元，顯示民間對本市捷運建設及站區發展潛力具高度信心，此外，捷運土地開發除帶動站區周邊繁榮外，其所創造之開發價值提升及租售收益，亦將回饋至臺中市軌道建設發展基金，形成以開發支持建設、以建設帶動發展之正向循環。依目前評估結果，捷運綠線 6 站 7 處整體開發銷售金額約 499 億元，市府未來估計之收益約 88.32 億元(彙整如表 2-2)，同時提升本市捷運周邊土地開發潛力，與民間共創雙贏。

表 2-2、捷運綠線土地開發 6 站 7 處開發效能

捷運綠線土地開發6站7處						
站別	開發量體	產品規劃	總銷樓地板 (坪)	總銷(億元) (預計)	投資人投資金額(億元) (建物貢獻成本) (預計)	預估市府開發 效益(億元)
四維國小站 (G5)	B5-22F	2戶店鋪 111戶辦公室	7,694.87	29.76	17.24	4.92
文心崇德站 (G6)	B5-27F	2戶郵局 2戶商場 276戶住宅	9,639.35	33.25	17.22	6.24
文華高中站 (G8)	B6-28F	2戶店鋪 198戶住宅	9,568.49	29.77	15.89	4.67
文心櫻花站 (G8a)	B6-24F	202戶住宅 (規劃中)	7,094.76 (預計)	23.49	13.62	4.57
市政府站 (G9-1)	B7-43F	B1-B7停車 1F-5F商場 6F-35F辦公 36F-43F旅館 (規劃中)	33,904.95 (預計)	228.51	106.55	37.17
市政府站 (G9-2)	-	-	22,609.69 (預計)	110.48	44.37	23.70
南屯站(G11)	B5-27F	3戶店鋪 299戶住宅	11,070.75	43.94	23.47	7.05
總計				499.2	238.36	88.32

依據114年核定之臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線建設計畫(土地開發作業)自償性債務舉借及償還計畫、114年12月四維國小站權益分配協議結果計算評估。

參、 結語

綜觀臺中捷運綠線整體推動成果，本市已成功建立軌道建設與都市發展深度整合之運作模式，透過公共建設與都市空間規劃的緊密結合，捷運場站不僅發揮交通運輸核心功能，更成為帶動都市更新與產業活動的關鍵節點，逐步建構出以大眾運輸為導向（TOD）的城市發展結構。

目前綠線 6 站 7 處土地開發基地已展現具體進度，包含首座文華高中站土地開發大樓已完工標售，四維國小站與文心崇德站土地開發大樓正施工興建中，而文心櫻花站、南屯站及市政府站（G9-1）土地開發大樓則分別進入規劃設計及都市設計審議階段。這項穩健的財務機制不僅能有效提升捷運系統自償能力並減輕政府財政負擔，更為後續捷運路網的永續營運與建設奠定堅實基礎。