辦理機關：臺中市政府

計畫名稱	臺中捷運烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發
規劃情形	一、背景 臺中都會區大眾捷運系統烏日文心北屯線市政府站(G9-1)土地開發案位於文心路二段與臺灣大道三段交會處，鄰近七期新市政中心，目前捷運綠線營運中，未來將銜接捷運藍線轉乘。為充分利用市中心站區土地並結合捷運設施，本案採土地開發方式，結合市府、土地所有權人與民間投資人共同推動開發，建立以開發成果挹注軌道建設的財源，創造地主與政府雙贏。 二、計畫目標/願景 （一）活化場站土地，提升使用效益：捷運場站結合商場、辦公、旅館等機能，提高捷運場站土地使用效率。 （二）引進民間投資，增加公共財源：透過公開招商引進民間資金與開發專業，依契約及相關規定辦理權益分配，並以市府分回不動產的後續運用收益，作為挹注軌道建設的財源。 （三）整合用地取得與捷運場站共構，減輕財政負擔：藉由土地開發機制取得捷運設施所需土地，減少協議價購的支出需求，並銜接既有捷運設施推動後續開發。 （四）改善站區步行與轉乘環境：配合未來藍、綠線轉乘，彙整場站出入口、基地人行空間及周邊街廓，並納入節能與永續建築設計。 三、計畫內容 （一）辦理公開招商及投資契約：本案於 110 年 12 月 29 日公告招商，111 年 12 月評選出最優

	申請人，由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，並於 112 年 4 月完成簽約。 （二）整合既有捷運設施及複合開發：基地位於西屯區惠國段 2、3、3-1 及 5 地號，面積 6,787.92 平方公尺。捷運共構體已完成地下 7 層至地上 4 層主體結構，後續投資人銜接既有結構與捷運設施介面，規劃地上 43 層之商場、辦公、旅館複合大樓。 （三）開發成果回饋機制：依投資契約及相關規定辦理權益分配，市府取得分回不動產後，依核定方案辦理資產運用，相關收益挹注軌道建設。  
實際（或預期）績效及進展情形	一、 可量化績效 本案預估投資金額106.55億元，總銷售金額228.51億元，並依「臺中市臺中都會區大眾捷運系統土地開發權益分配須知」進行權益分配，預估未來本府分回權值如下：

	（一）捷運主管機關取得獎勵容積淨權值=主管機關取得獎勵容積權值67.57億元-委託建造費用31.51億元=36.06億元。 （二）公地主分配淨權值=公地主分配權值18.36億元-取得成本17.26億元=1.1億元。 （三）捷運主管機關取得獎勵容積與公地主分配淨權值合計37.16億元。 （四）上述量化績效係以投資人提送之開發建議書財務效益預估，未來總銷售價值將以主管機關核定圖說鑑估價及權益分配協商結果為準，會影響上述量化績效值。 二、不可量化績效 （一）促進交通與都市機能整合：配合市政府站未來藍、綠線交會轉乘，在捷運可及範圍內配置商場、辦公及旅館機能，並將沿街步行、站區出入口及轉乘動線納入整體設計。完工後可望提升民眾搭乘捷運前往站區洽公、工作及消費的便利性。 （二）累積場站共構及公私協力經驗：本案串聯既有捷運共構設施、民間招商、設計溝通與跨機關審查，可供後續捷運土地開發案件在工程介面、履約管理及公共空間規劃上參考。投資人另以取得 LEED 黃金級認證為設計目標，將永續建築要求納入開發規劃。