基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則總說明

基隆市政府(以下簡稱本府)依大眾捷運法第七條規定辦理基隆市大眾捷運系統場、站之土地開發，為使參與基隆市大眾捷運系統土地開發案(以下簡稱開發案)之相關權益人獲致合理之權益分配，就相關作業程序、計算標準、權利義務等事項，爰擬具「基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」(以下簡稱本原則)，全文計二十七點，其要點如下:

一、本原則訂定依據及適用範圍。(第一點)

二、本原則主管機關。(第二點)

三、本原則用詞定義。(第三點)

四、本原則所用公式符號之定義。(第四點)

五、鑑價基準日時點及投資人提送權益分配建議時點及記載事項。(第五點)

六、各區位權值之估價原則。(第六點)

七、開發建物各區位權值及總權值之估價程序。(第七點)

八、可計入投資開發費用之項目。(第八點)

九、建物興建成本評估項目。(第九點)

十、建物興建成本評估作業之鑑價程序。(第十點)

十一、投資稅管費用之評估項目。(第十一點)

十二、投資稅管費用之評估公式。(第十二點)

十三、期待利潤率之評估公式。(第十三點)

十四、主管機關支付委託建造費方式。(第十四點)

十五、主管機關委託建造容積分配率計算方式。(第十五點)

十六、主管機關應分得權值之評估公式。(第十六點)

十七、委託建造費用之評估公式。(第十七點)

十八、土地所有權人與投資人間之權益分配方式。(第十八點)

十九、區位選擇前之公告程序、各權益關係人區位選擇順序、逾期選擇效果及區位選定原則。(第十九點)

二十、投資人應讓售補足至一戶或一建物單位之情形。(第二十點)

二十一、權益分配議定書製作及應載事項。(第二十一點)

二十二、權益分配議定書核定前需重新辦理鑑估價作業之情形、及權益分配議定書核定後需重新辦理鑑估價作業之情形。(第二十二點)

二十三、應有部分權利範圍分配原則。(第二十三點)

二十四、共有部分項目、權利範圍分配原則。(第二十四點)

二十五、開發建物與捷運設施之所有權登記方式。(第二十五點)

二十六、投資人應製作驗屋計畫書及交屋清冊。(第二十六點)

二十七、建物登記面積與權益分配議定書所載面積有差額之處理方式。(第二十七點)

基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則逐點說明

規　　定	說　　明
壹、總則	
一、基隆市政府(以下簡稱本府)為取得捷運設施用地，及有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，並徵求投資人辦理基隆市大眾捷運系統土地開發案(以下簡稱開發案)，使參與開發案之土地所有權人、投資人及主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。	訂定依據及適用範圍。
二、本原則所稱主管機關為本府。	說明本原則主管機關。
三、本原則用詞定義如下： (一) 權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比例，分配開發完成後建築物(以下簡稱建物)及其土地應有部分。 (二) 投資人：指與主管機關簽訂土地開發投資契約書(以下簡稱投資契約書)，合作開發開發用地者。 (三) 開發建物：指開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建物及其土地應有部分。 (四) 鑑價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。 (五) 權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括土地所有權人、主管機關、投資人及私地主。 (六) 投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各項成本與利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。	訂定本原則用詞定義。

(七) 權值：指各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。 (八) 區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，包含各建物及其土地應有部分。 (九) 私地主：指依基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法(以下簡稱優惠辦法)簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。	
四、本原則所用公式之使用符號，定義如下： (一) 開發建物總權值：S。 (二) 建物興建成本：BC。 (三) 投資稅管費用：M。 (四) 投資稅管費用率：m%。 (五) 期待利潤：P。 (六) 期待利潤率：p%。 (七) 主管機關委託建造容積分配率：rv%。 (八) 委託建造費用：ΔRC。 (九) 主管機關應分得權值：rT。 (十) 投資人參與權益分配權值：ΔBS。	訂定本原則所用公式符號之定義。
五、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。 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。	一、第一項規範開發案鑑價基準日時點。 二、第二項規範投資人應提送權益分配建議書時點及至少應記載事項。
貳、開發建物總權值評估作業	
六、開發建物各區位權值應以鑑價基準日為價格日期，並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋(含土地應有部分)標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益分配、區位選擇與分配及畸零樓地	一、第一項規範開發建物各區位權值之估價原則。 二、第二項規範各區位權值總額之定義。

板買賣找補之依據。 各區位權值總和為開發建物總權值。	
七、開發建物各區位權值及總權值評估作業，由本府與投資人共同委託不動產估價師公會，並由受託公會委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。 前項三家不動產估價師事務所出具之估價報告書，由受託公會召開會議審查，本府與投資人得列席表達意見，審查後由受託公會採平均方式出具各區位權值及開發建物總權值報告書作為價格依據。	一、第一項規範開發建物各區位權值及總權值之估價程序。 二、第二項規範不動產估價師事務所估價報告書之審查程序及價格依據。
參、投資開發費用評估作業及項目	
八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤，依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益分配建議書中載明，未載明之項目非經本府同意者，不得計入投資開發費用。	規範可計入投資開發費用之項目。
九、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： (一) 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、委託專業服務顧問費、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。 (二) 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公告之建築師酬金標準評估設計費用。 (三) 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： 1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、	規範投資人負擔之建物興建成本評估項目。

雜項、景觀(如庭園、綠化與植栽)、共構裝修、材料設備(如電梯、衛浴、廚具)、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。 2、新建工程中有關勞工安全衛生、空氣污染防制、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。 3、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。 4、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、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。 (四) 利息費用：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： 1、第一款所定本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息單利計算，計息日依投資人實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。但投資人檢具佐證資料證明其借貸資金為複利計息者，借貸資金得改按年息複利計息。	

2、第二款及第三款所定費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息單利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。但投資人檢具佐證資料證明其借貸資金為複利計息者，借貸資金得改按年息複利計息。 3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。 (五) 其他經本府、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。	
十、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，由本府與投資人共同委託建築師公會，並由受託公會委託三家專業營建管理廠商鑑價，並出具鑑價報告書。 前項三家專業營建管理廠商所出具之鑑價報告書，由受託公會召開會議審查，本府與投資人得列席表達意見，審查後由受託公會採平均方式出具建物興建成本之報告書。 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，依下列順序辦理： (一)行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫(北區地區)單價。 (二) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。 (三)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。	一、第一項規範建物興建成本評估作業之鑑價程序。 二、第二項規範專業營建管理廠商鑑價報告書之審查程序。 三、第三項規範建物興建成本之市場行情資料來源及採用順序。
十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費	一、第一項規範投資人墊付之投資稅管費用之評估項目。 二、第二項規範土地所有權人取得分配區位所有權時，除前

用、財務評估費用、各區位權值及建物總權值之估價費用、建物興建成本之鑑價費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、土地所有權人區位選擇作業費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。 前項費用應足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何費用而可完整取得開發建物所分配區位之所有權。	項費用外，不再支付任何費用。
十二、投資稅管費用以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由主管機關與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：M＝BC×m%。	規範投資稅管費用之評估公式。
十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，並以開發建物總權值扣除主管機關應分得權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由主管機關與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：P ＝(S－rT)×p%。	規範期待利潤率之評估公式。
肆、主管機關取得之樓地板之分配	
十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除投資契約書另有約定或法令另有規定外，應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以主管機關及投資人完成鑑估價作業後分四期給付為原則，方式如下： (一) 第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。 (二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之四十。 (三) 第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。 (四) 第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。 主管機關得以其與投資人就所分配區位之價	一、第一項規範主管機關支付委託建造費用之方式。 二、第二項規範投資人同意主管機關以所分配區位抵繳委託建造費用時之處理。

格抵繳委託建造費用。	
十五、主管機關應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率 rv%。	規範主管機關委託建造容積分配率計算方式。
十六、主管機關應分得權值，由開發建物總權值乘以主管機關委託建造容積分配率而得。其評估公式如下：rT＝S×rv%。	規範主管機關應分得權值之評估公式。
十七、委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本乘以主管機關委託建造容積分配率，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下：ΔRC＝BC×rv%×(1＋m%)。	規範委託建造費用之評估公式。
伍、權益分配之計算方式	
十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，依投資人按本府所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之區位與投資人進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下： (一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，按開發建物總權值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下：S－rT。 (二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點期待利潤。但該權利價值應扣除主管機關已支付委託建造費用。其評估公式如下：ΔBS＝[BC×(1＋m%)－ΔRC]＋(S－rT)×p%。 (三) 土地所有權人參與權益分配權值，應為第一款所定土地所有權人與投資人間可分配權值與前款所定投資人參與權益分配權值之差額。其評估公式如下：(S－rT)－ΔBS。 (四) 土地所有權人分配比率，為前款差額占土地所有權人與投資人間可分配權值之比	一、第一項規範土地所有權人與投資人間權益分配方式。 二、第二項規範土地所有權人與投資人間權益分配方式之例外情形。 三、第三項規範土地所有權人間之權益分配作業，依優惠辦法及所簽訂協議價購書辦理。

率。其評估公式如下：[（S－rT）－ΔBS]／（S－rT）。 土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益分配。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。 土地所有權人與私地主間權益分配作業，依優惠辦法規定及主管機關與私地主簽訂之協議價購書辦理。	
陸、區位選擇作業	
十九、各權益關係人依其可分配之權值按本點之規定選擇各自應得之區位。 主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。 本府應公告前項選擇作業之辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。本府於公告期限內進行區位意願調查，各權益關係人依下列順序辦理區位選擇作業： (一) 優先順位為私地主，由投資人代本府進行私地主區位選擇作業；如其對區位選擇意願相同時，須先行協議，如協議不成以抽籤決定之。 (二) 私地主區位選擇作業完成後，本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。 具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。 私地主未於公告期限內回復區位選擇意願者，本府得逕依優惠辦法第八條規定辦理。 第三項各權益關係人選定區位，應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。	一、第一項規範各權益關係人得進行區位選擇作業。 二、第二項規範屬政策性或公益性需要之主管機關應分得區位，應優先分配。 三、第三項規範區位選擇之公告程序及各權益關係人區位選擇順序。 四、第四項規範區位選擇意願相同時之處理方式。 五、第五項規範私地主未於公告期限內回復區位選擇意願之主管機關處理方式。 六、第六項規範各權益關係人之區位選定原則。

二十、土地所有權人、私地主及主管機關進行區位選擇時，其可分配之權值已達一戶之三分之二以上價格者，而需取得完整一戶時，應由投資人依各區位權值讓售以補足至一戶。	規範投資人應讓售補足至一戶或一建物單位之情形。
柒、權益分配議定書簽定	
二十一、各權益關係人完成區位選擇作業後，投資人應製作權益分配議定書，經基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定後，由本府核定。 前項權益分配議定書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、開發建物區位權值、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。 開發案完成後之所有權登記與交屋作業，依第一項核定之權益分配議定書為基準。	一、第一項規範投資人應製作權益分配議定書及相關程序。 二、第二項規範權益分配議定書應載事項。 三、第三項規範開發案完成後之所有權登記與交屋作業之依據。
二十二、開發案於權益分配議定書報本府核定前變更設計，致權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，本府與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價作業。 開發案權益分配議定書報本府核定後，開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，本府與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價；投資人應依重新鑑估價結果計算權值，辦理區位選擇作業後，修訂權益分配議定書，並提送本府核定。 開發案因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，本府與投資人應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑估價作業，不變更其鑑估價結果及權益分配結果。 第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑	一、第一項規範權益分配議定書核定前變更設計致權益分配結果有重大影響時，應重新辦理鑑估價作業。 二、第二項規範權益分配議定書核定後因變更設計以致總樓地板面積變更時，應重新辦理鑑估價。 三、第三項規範因法令變更致建造執照須辦理變更設計之鑑估價作業。 四、第四項規範第一、二項變更設計所衍生鑑估價委託服務費用，不計入權益分配評估項目。

估價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。	
捌、開發建物與捷運設施之產權登記方式	
二十三、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下： (一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。 (二) 開發建物中房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施部分後，以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。	規範應有部分權利範圍分配原則。
二十四、開發建物區分所有建物之共有部分項目，除停車位另計外，指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。前項共有部分之權利範圍依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。	規範共有部分項目、權利範圍分配原則。
二十五、開發案內開發建物與捷運設施之所有權登記方式，依前二點規定辦理。但投資契約書另有約定者，從其約定。	規範開發建物與捷運設施之所有權登記方式。
玖、驗屋及交屋作業	
二十六、投資人應於領得使用執照後，就權益分配議定書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報本府審閱，以作為主管機關、土地所有權人及私地主分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。	投資人應製作驗屋計畫書及交屋清冊。
二十七、建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式與本府建築主管機關規定不同致有面積誤	一、第一項規範建物登記有面積誤差不互相找補。 二、第二項規範除第一項情形以

差時，不互相找補。 除前項情形外，所分回房屋之建物登記面積，與權益分配議定書所載面積有差額時，以開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配議定書所載建物總面積之差額百分比，及分回房屋建物登記面積與權益分配議定書所載分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業： (一) 差值在百分之五以下，僅須就該建物登記面積誤差值進行套算調整，投資人應依權益分配議定書所載之區位權值以現金支付找補金額，而不重新辦理鑑估價作業。 (二) 差值超過百分之五，應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。	外，建物登記面積與權益分配議定書所載面積有差額之處理方式。

基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則

中華民國115年11月19日基府地捷壹字第1150257115B號發布全文二十七條

壹、總則

一、基隆市政府(以下簡稱本府)為取得捷運設施用地，及有效利用土地資源，促進地區發展與實現都市計畫，並徵求投資人辦理基隆市大眾捷運系統土地開發案(以下簡稱開發案)，使參與開發案之土地所有權人、投資人及主管機關等權益關係人共享開發土地利益，就各權益關係人以開發完成樓地板抵付分配權值之作業規範，特訂定本原則。

二、本原則所稱主管機關為本府。

三、本原則用詞定義如下：

(一) 權益分配：指開發案內開發用地之土地所有權人、主管機關或投資人，提供土地、行政資源或資金，參與或投資開發案，於該項開發案完成後，按其開發前權利價值及提供資金比例，分配開發完成後建築物(以下簡稱建物)及其土地應有部分。

(二) 投資人：指與主管機關簽訂土地開發投資契約書(以下簡稱投資契約書)，合作開發開發用地者。

(三) 開發建物：指開發案內所規劃、設計、施工並與捷運設施共構或分構之新建建物及其土地應有部分。

(四) 鑑價基準日：指參與開發案進行權益分配之各權益關係人，評估各項貢獻權利價值之基準日期。

(五) 權益關係人：指於開發案中具有相關權利者，包括土地所有權人、主管機關、投資人及私地主。

(六) 投資開發費用：指評估投資人於整體開發歷程中所需支付之各

項成本與利潤，以作為參與開發案進行權益分配之基礎。

(七) 權值：指各權益關係人基於其投入開發案之土地、行政資源或資金所應分得開發效益於鑑價基準日之權利價值。

(八) 區位：指開發建物內可由權益關係人進行分配之不動產，可分為房屋及停車位兩種類型，包含各建物及其土地應有部分。

(九) 私地主：指依基隆市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法(以下簡稱優惠辦法)簽訂以抵付優惠方式辦理之原私有土地所有權人。

四、本原則所用公式之使用符號，定義如下：

(一) 開發建物總權值：S。

(二) 建物興建成本：BC。

(三) 投資稅管費用：M。

(四) 投資稅管費用率：m%。

(五) 期待利潤：P。

(六) 期待利潤率：p%。

(七) 主管機關委託建造容積分配率：rv%。

(八) 委託建造費用：ΔRC。

(九) 主管機關應分得權值：rT。

(十) 投資人參與權益分配權值：ΔBS。

五、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。

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。

貳、開發建物總權值評估作業

六、開發建物各區位權值應以鑑價基準日為價格日期,並基於當時之建築規劃、建材設備等級及可銷售面積等，以新成屋(含土地應有部分)標準之預期銷售價格為估價條件進行估價，作為各權益關係人間權益分配、區位選擇與分配及畸零樓地板買賣找補之依據。

各區位權值總和為開發建物總權值。

七、開發建物各區位權值及總權值評估作業,由本府與投資人共同委託不動產估價師公會,並由受託公會委託三家不動產估價師事務所進行評估，並出具估價報告書。

前項三家不動產估價師事務所出具之估價報告書,由受託公會召開會議審查,本府與投資人得列席表達意見,審查後由受託公會採平均方式出具各區位權值及開發建物總權值報告書作為價格依據。

參、投資開發費用評估作業及項目

八、投資人之投資開發費用包含建物興建成本、投資稅管費用及期待利潤,依第九點至第十三點規定進行評估作業。其評估項目應於權益分配建議書中載明,未載明之項目非經本府同意者,不得計入投資開發費用。

九、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：

(一) 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、委託專業服務顧問費、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。

(二) 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公告之建築師酬金標準評估設計費用。

(三) 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：

1、新建工程中有關假設、基礎、結構體、外部裝修、內部裝修、門窗、防水隔熱、雜項、景觀(如庭園、綠化與植栽)、共構裝修、材料設備(如電梯、衛浴、廚具)、電氣、弱電、空調、自動化、給排水、生活廢水、消防設備、通風設備及其他屬土木、建築與機電等直接工程費用。

2、新建工程中有關勞工安全衛生、空氣污染防制、工程監測、保險、品質管理、營造管理、營造業者利潤、屬工程營造費用之營業稅、其他屬營造過程中因興建、管理及行政而發生之間接費用。

3、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。

4、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、鑽探費用、鄰房鑑定費用、外接水電瓦斯管線工程與證照申請及簽證費用、建築相關規費與證照申請費用、協助公共設施開闢及市有建物整建維護費用等。

(四) 利息費用：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：

1、第一款所定本府墊支之相關費用屬一次性投入資金部分之利息費用，依投資契約書所約定歸墊金額，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息單利計算，計息日依投資人

實際繳款日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估計息。但投資人檢具佐證資料證明其借貸資金為複利計息者，借貸資金得改按年息複利計息。

2、第二款及第三款所定費用屬分段性投入資金部分之利息費用，本金分自有資金部分與借貸資金部分採年息單利計算，計息日依開發案建造執照領得日起算至投資契約書訂定之完工期限止，以評估二分之一計息。但投資人檢具佐證資料證明其借貸資金為複利計息者，借貸資金得改按年息複利計息。

3、分期開發之基地，得依預估開發時程設定分期利率及分期計息日以計算利息費用，而不受前二目規定之限制。

(五) 其他經本府、投資人及土地所有權人共同認定所必要或須刪減之費用。

十、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，由本府與投資人共同委託建築師公會，並由受託公會委託三家專業營建管理廠商鑑價，並出具鑑價報告書。

前項三家專業營建管理廠商所出具之鑑價報告書，由受託公會召開會議審查，本府與投資人得列席表達意見，審查後由受託公會採平均方式出具建物興建成本之報告書。

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，依下列順序辦理：

(一) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫(北區地區)單價。

(二) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。

(三) 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。

十一、投資人為辦理土地開發，所須支付與代主管機關或土地所有權人墊付之投資稅管費用，其評估項目包括人事行政管理費用、銷售管理費用、分包廠商管理費用、土地開發方案規劃費用、財務評估費用、各區位權值及建物總權值之估價費用、建物興建成本之鑑價費用、風險成本、地籍整理費用、土地開發所須負擔之印花稅、契稅、房地互易營業稅等稅捐、其他屬投資人辦理土地開發所須之行政庶務管理費用、土地所有權人區位選擇作業費用、規費、稅賦負擔及其他相關費用。

前項費用應足令土地所有權人除畸零樓地板找補買賣外，不再支付任何費用而可完整取得開發建物所分配區位之所有權。

十二、投資稅管費用以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由主管機關與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：M＝BC×m%。

十三、投資人投資開發案應獲得期待利潤，並以開發建物總權值扣除主管機關應分得權值為基礎，取相當比率進行評估而得，該期待利潤率由主管機關與投資人於投資契約書中約定之。其評估公式如下：P ＝(S－rT)×p%。

肆、主管機關取得之樓地板之分配

十四、主管機關因辦理捷運土地開發應分得之區位，除投資契約書另有約定或法令另有規定外，應支付投資人委託建造費用，其支付費用及方式，以主管機關及投資人完成鑑估價作業後分四期給付為原則，方式如下：

(一) 第一期：投資人實際進場開工興建時，支付委託建造費用百分之三十。

(二) 第二期：投資人興建至頂樓樓板時，支付委託建造費用百分之

四十。

(三) 第三期：投資人取得使用執照時，支付委託建造費用百分之二十。

(四) 第四期：建物完成交屋時，支付委託建造費用百分之十。

主管機關得以其與投資人就所分配區位之價格抵繳委託建造費用。

十五、主管機關應支付建造成本而分得之容積占全體開發建物總實際設計容積之比率，為主管機關委託建造容積分配率 rv%。

十六、主管機關應分得權值，由開發建物總權值乘以主管機關委託建造容積分配率而得。其評估公式如下：rT＝S×rv%。

十七、委託建造費用，依第九點規定之建物興建成本乘以主管機關委託建造容積分配率，並加計該部分之投資稅管費用而得。其評估公式如下：ΔRC＝BC×rv%×(1＋m%)。

伍、權益分配之計算方式

十八、土地所有權人與投資人間權益分配方式，依投資人按本府所評估之投資開發費用，由土地所有權人以等權值之區位與投資人進行抵付作業。其權益分配之計算方式如下：

(一) 土地所有權人與投資人間可分配權值，按開發建物總權值扣除主管機關應分得權值而得。其評估公式如下：S－rT。

(二) 投資人參與權益分配權值，指投資人於開發案中，就其投資開發費用可分配開發效益之權利價值，應包含第九點建物興建成本、第十一點投資稅管費用及第十三點期待利潤。但該權利價值應扣除主管機關已支付委託建造費用。其評估公式如下：ΔBS＝[BC×(1＋m%)－ΔRC]＋(S－rT)×p%。

(三) 土地所有權人參與權益分配權值，應為第一款所定土地所有權

人與投資人間可分配權值與前款所定投資人參與權益分配權值之差額。其評估公式如下：(S－rT)－ΔBS。

(四) 土地所有權人分配比率，為前款差額占土地所有權人與投資人間可分配權值之比率。其評估公式如下：[（S－rT）－ΔBS]／（S－rT)。

土地所有權人與投資人間權益分配作業，應依前項計算方式辦理權益分配。但雙方另有約定或都市計畫相關法令另有規定者，從其約定或規定。

土地所有權人與私地主間之權益分配作業，依優惠辦法規定及主管機關與私地主簽訂之協議價購書辦理。

陸、區位選擇作業

十九、各權益關係人依其可分配之權值按本點之規定選擇各自應得之區位。

主管機關應分得之區位，屬政策性或公益性需要者，應優先分配。經優先分配後，進行各權益關係人間區位選擇作業。

本府應公告前項選擇作業之辦理期間，並以雙掛號通知各權益關係人。本府於公告期限內進行區位意願調查，各權益關係人依下列順序辦理區位選擇作業：

(一) 優先順位為私地主，由投資人代本府進行私地主區位選擇作業；如其對區位選擇意願相同時，須先行協議，如協議不成以抽籤決定之。

(二) 私地主區位選擇作業完成後，本府與投資人於第二順位時進行區位選擇協議，如雙方對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

具有相同區位選擇順序之權益關係人，對區位選擇意願相同時，須

先行協議；協議不成者，則以抽籤決定之。

私地主未於公告期限內回復區位選擇意願者，本府得逕依優惠辦法第八條規定辦理。

第三項各權益關係人選定區位，應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。

二十、土地所有權人、私地主及主管機關進行區位選擇時，其可分配之權值已達一戶之三分之二以上價格者，而需取得完整一戶時，應由投資人依各區位權值讓售以補足至一戶。

柒、權益分配議定書簽定

二十一、各權益關係人完成區位選擇作業後，投資人應製作權益分配議定書，經基隆市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會審定後，由本府核定。

前項權益分配議定書，至少應包含各權益關係人間權益分配比例與結果、委託建造費用、開發建物區位權值、區位分配結果及產品設備之品項、等級與配置等內容。

開發案完成後之所有權登記與交屋作業，依第一項核定之權益分配議定書為基準。

開發案於權益分配議定書報本府核定前變更設計，致權益關係人間權益分配結果顯有重大影響時，本府與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價作業。

二十二、開發案權益分配議定書報本府核定後，開發建物建造執照辦理變更設計之總樓地板面積變更超過百分之五時，本府與投資人應依變更設計後之建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價；投資人應依重新鑑估價結果計算權值，辦理區位選擇作業

後，修訂權益分配議定書，並提送本府核定。

開發案因消防及公共安全相關法令變更致建造執照須辦理變更設計者，本府與投資人應以原建築規劃與施工圖說辦理各項鑑估價作業，不變更其鑑估價結果及權益分配結果。

第一項及第二項變更設計所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由提出變更設計者支付，且不計入權益分配之評估項目。

捌、開發建物與捷運設施之產權登記方式

二十三、開發案建築基地之應有部分權利範圍分配原則如下：

(一) 捷運設施所占建築基地權利範圍，其計算方式以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物專有部分總面積比例計算。

(二) 開發建物中房屋所占建築基地權利範圍應扣除捷運設施部分後，以專有部分面積占區分所有全部專有部分總面積比例計算。

二十四、開發建物區分所有建物之共有部分項目，除停車位另計外，指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

前項共有部分之權利範圍依專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算。

二十五、開發案內開發建物與捷運設施之所有權登記方式，依前二點規定辦理。但投資契約書另有約定者，從其約定。

玖、驗屋及交屋作業

二十六、投資人應於領得使用執照後，就權益分配議定書內容製作驗屋計畫書及交屋清冊，並提報本府審閱，以作為主管機關、土地所有權人及私地主分回開發建物專有部分之驗屋作業依據。

二十七、建物登記時，因相關法令規定變更或辦理登記之地政事務所對建物測量面積計算方式與本府建築主管機關規定不同致有面積誤差時，不互相找補。

除前項情形外，所分回房屋之建物登記面積，與權益分配議定書所載面積有差額時，以開發建物屬房屋建物登記總面積與權益分配議定書所載建物總面積之差額百分比，及分回房屋建物登記面積與權益分配議定書所載分回面積之差額百分比之差值為準，依下列規定辦理找補作業：

(一) 差值在百分之五以下，僅須就該建物登記面積誤差值進行套算調整，投資人應依權益分配議定書所載之區位權值以現金支付找補金額，而不重新辦理鑑估價作業。

(二) 差值超過百分之五，應依竣工申報時建築規劃與施工圖說，以原鑑價基準日重新辦理各項鑑估價，投資人應以現金支付找補金額。其所衍生之重新鑑估價委託服務費用，應由投資人支付，且不計入權益分配之評估項目。