

淡海輕軌淡水行政中心站周邊土地開發案投資說明會 問答實錄

- 一、時間：111年4月29日（星期五）下午2時30分
- 二、地點：淡水區市民聯合服務中心2樓教育研習室
（新北市淡水區中山北路二段375號2樓及 Cisco Webex meetings 會議號：2510 423 1258）
- 三、潛在投資人提問及主辦機關說明要點

項次	潛在投資人提問	主辦機關暨專業服務顧問回復
一	產業專用區與捷運開發區涉及兩個土地使用分區，可否分別開發及申請建造執照？	為發揮基地最大效益，以帶動淡海新市鎮發展，與提升淡海輕軌運量，本開發案係由內政部營建署與新北市政府合作開發，並已於本開發案基地都市計畫書載明「捷運開發區」與「產業專用區」得整體規劃開發，並得為一宗基地檢討申請建造執照。故請投資人以2筆土地整體開發方式進行規劃。
二	倘若一棟建築物坐落在兩土地使用分區，捷運設施（如連通道等）可以共用嗎？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前規劃之捷運設施包含淡水行政中心站至開發建築物之連通道、往地面層出入口、電扶梯、電梯、站務人員辦公室及廁所等（實際仍以正式公告之招商文件為準），並以旅客動線便捷、迅速為原則，故尚無佈設至產業專用區。 2. 投資人可配合開發大樓整體規劃提出調整捷運設施佈設位置方案，經主管機關核准後興建，惟因此增加之興建成本，須由投資人負擔。
三	若容積沒用完，處理方式為何？	依本開發基地都市計畫書內其他應表明事項一節所載，捷運開發區如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。

項次	潛在投資人提問	主辦機關暨專業服務顧問回復
四	價格標之土地所有權人分配比率，係以一宗基地還是兩宗基地計算。	本開發案係2筆土地依大眾捷運法及其相關法令，整體規劃開發，依據目前招商文件草案，係以2筆土地共同計算土地所有權人最低分配比率。
五	目前規定捷運獎勵容積之半數由捷運主管機關支付建造成本後取得。建造成本的計算方式，係以實際發包價格計算，或相關估價結果計算？	建造成本之計算係按「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，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，由執行機關委託2家專業營建管理廠商鑑定，並出具鑑定報告書，經本府權益分配委員會審查通過為準。
六	投資人經標售取得17-1地號所有權，是否允許以該筆土地融資貸款；本案前期投資金額較大，而金管會近期對資金的管制較為限縮，對投資人而言，資金風險與負擔較大。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依目前招商文件草案，投資人經標售取得之17-1地號土地，須依「大眾捷運法」第7條第4項，與《新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法》第4條規定，由本府協議價購，並同意不領取協議價購土地款，以開發完成後市有不動產抵付方式參與開發。 2. 又依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第5條規定，抵押權尚未塗銷或消滅的土地，不得協議價購，故投資人無法將該土地融資貸款後，由本府協議價購參與開發。 3. 所提意見將由主辦機關納入檢討研析降低資金負擔之開發模式。
七	開發後房地是否得由投資人直接向市府購買，以利投資人後續進行統一處分？	市府分回產品原則以選配區位集中連續或完整樓層為主，分回產品以公開標租、標售或由投資人統一經營管理為原則，目前尚無由投資人直接買回之處分方式。

項次	潛在投資人提問	主辦機關暨專業服務顧問回復
八	<p>本案涉及大眾捷運法與新北市鎮開發條例，是否考慮兩基地分案辦理，簡化開發操作：捷運開發區以大眾捷運法辦理土地開發；產業專用區以一般開發方式辦理。</p>	<p>為發揮基地最大效益，以帶動淡海新市鎮發展，與提升淡海輕軌運量，本開發案係由內政部營建署與新北市政府合作開發，並已於本開發案基地都市計畫書載明「捷運開發區」與「產業專用區」得整體規劃開發，並得為一宗基地檢討申請建造執照。故請投資人以2筆土地整體開發方式進行規劃。</p>
九	<p>產業專用區設有10%住宅使用的限制，17-2地號行政法人興建社會住宅是否會影響本案供住宅使用的容積樓地板面積。</p>	<p>依本開發基地都市計畫土地使用分區管制要點第42點規定，產業專用區興辦社會住宅，不受住宅使用總容積樓地板面積不得超過10%之規定。</p>