

捷運三鶯線永吉公園站捷運開發案

招商說明會 Q&A

壹、時間：民國 111 年 08 月 26 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 307 簡報室

參、潛在投資人提問及機關說明要點：

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
一	是否已確定市府分回產品之方向及處分管理方式？	<ol style="list-style-type: none">1. 依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 20 點規定，興建完成後之開發大樓，由原參與開發之私地主優先選擇區位，再由本府與投資人於第 2 順位進行區位選擇協議。2. 目前本府就分回產品類型並無特定需求，分回產品部分將以集中、連續選配為原則。
二	政府分回建物會不會規劃為社會住宅？	本基地已完成都市計畫變更及用地取得，都市計畫並無要求提供作社會住宅，考量參與開發之原私地主分配房地權益，與本府分回開發效益需挹注捷運建設自償性經費額度，目前本府分回產品並無社會住宅規劃。
三	未來是否還有可申請獎勵之項目？	本基地由機關用地變更為捷運開發區，基準容積率由 200% 提升為 428%，已將容積獎勵及移轉額度納入考量，故依細部計畫土地使用分區管制要點第 3 點規定，本基地不適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」、

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		開放空間、增設停車或其他有關容積獎勵之規定。
四	可否提供建築平面圖作參考?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地係以素地交由投資人規劃、設計及施工，故基地內捷運相關設施及開發大樓之概念設計，或招商說明會所提規劃方案僅供投資人初步規劃參考，非限縮投資人之規劃理念，投資人得依相關法令及規範自行規劃設計。 2. 有關本基地捷運設施基本設計及捷運開發概念設計之書圖資料，已於 111 年 9 月 8 日公告得申請複製。
五	本案採價格標與規格標權重綜合評比，分配比例是否可再調整?	本案綜合評選方式係採規格標和價格標加權計分制，目前以兩者各占 50% 權重為原則，以兼顧開發大樓品質及價值。
六	捷運面積是否會影響申請人的容積獎勵？因為捷運設施面積的大小會影響申請相對獎勵值。	依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條規定，依本辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積，故捷運設施使用空間不計入本基地基準容積率 428% 內，無影響容積獎勵之情形。
七	在權益分配的會議裡，分配比例可以協商，但造價是否有標準？是由廠商來提出預算？最終如何落實？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 10 點規定，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，由本局委託 2 家專業營建管理廠商鑑定，經由該廠商審查及提供具體

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>意見，出具鑑定報告書。</p> <p>2. 專業營建管理廠商就建物興建成本單價引用、參考及訪價之資料來源，依下列資料庫順序採用：</p> <p>(1) 行政院公共工程委員會公布之公共工程價格資料庫（北區）單價。</p> <p>(2) 開發案基地所在地營建物價月刊所公布之工項單價。</p> <p>(3) 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。</p> <p>3. 同原則第 22 點至第 24 點規定，本局取得專業營建管理廠商之建物興建成本鑑定報告書，將委託第三專業單位或成立工作小組進行報告書初步審閱作業後，邀集專業營建管理廠商及投資人召開專案會議，再行提報「本市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會」（下稱權益分配委員會）初審小組進行權益協商事項審查作業。權益協商方案經權益分配委員會審議通過後，始由本局與投資人進行協議。</p>
八	主管機關支付建造成本取得容積率 114% 者，意涵為何？	本基地原屬公共設施用地（機關用地），依都市計畫土地使用分區管制要點規定，土地所有權人回饋之 45% 土地面積之容積率以（200%）的 1.7 倍計算，剩餘 55% 土地面積之容積率以（200%）的 2.5 倍計算。其中 0.7 倍與 1.5 倍容積之半數，由

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		本府支付建造成本取得，並無償取得相對應之土地持分，以挹注捷運建設自償性經費。(計算方式詳招商說明會簡報第 19 頁)
九	捷運出入口及連通空橋等，委由投資人興建之詳細費用為何? 金額是否已確定?	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本基地內捷運設施配置需求，包含捷運出入口之電扶梯 2 座及無障礙電梯 1 座、銜接車站之連通空橋與捷運裝修及水電環控工程等項目，預估預算金額約 1 億 2,084 萬元，實際預算金額將於正式公告之甄選文件中載明。 2. 依本局所訂投資人須知範本第 13 點 (三) 規定，投資契約書簽訂後，開發用地內之捷運設施，投資人應依據執行機關核定之土地開發計畫、預算書及建造成本等資料，與執行機關於 3 個月內完成捷運設施委託投資人興建費用議價。
十	公開閱覽階段，是否會提供捷運站體的基本設計圖說與結構計算，俾利連通空橋的設計。	本基地捷運設施基本設計及捷運開發概念設計之書圖資料，已於 111 年 9 月 8 日公告得申請複製。另永吉公園站車站站體之細部設計圖說與結構計算將另行公告申請複製。
十一	永吉公園站捷運車站站體高程最高 (屋頂層) 大約幾公尺?	依「三鶯線捷運系統計畫統包工程細部設計工程圖說」永吉公園站體屋頂層高度約為 20 公尺。
十二	外國公司 (非屬大陸地區法人或其於第三地區投資之公司) 之開發實績能否以合併財報所屬之子公司的外國實績 (含大陸地區) 合併採計?	依本局所訂投資人須知範本第 6 點 (一) 5 及第 7 點 (三) 規定，申請人開發實績得以合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計。另申請人如

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>為外國法人，開發能力資格所附開發實績之各年度財務報表或財務能力資格之財務報告及其所附報表，需經我國駐外使領館、代表處、辦事處或其他經外交部授權機構認證，並由我國會計師依我國財務會計準則公報折算新臺幣，依我國商業會計法一般公認會計原則調整後，辦理開發實績彙總表之查核簽證。</p>