

三鶯線永吉公園站捷運開發案

第 2 次招商說明會 Q&A

一、時間：111 年 11 月 16 日（星期三）上午 10 時 30 分

二、會議地點：新板希爾頓酒店宴會樓 2 樓 E 廳

三、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	捷運出入口及連通空橋等，委託投資人興建費用是否仍需議價？或以簡報新臺幣 1.2 億元預算決標？	本基地之捷運設施基本設計及捷運開發概念設計(包含連通空橋等捷運設施之需求說明)與連通道及捷運車站界面相關書圖資料已載明於甄選文件，本基地捷運設施需求設計估算之委託興建金額為新臺幣約 1.2 億元，未來投資人與本局簽訂投資契約書後，將另行簽訂捷運設施委託興建契約，委託興建捷運設施契約價金無需議價。
二	周遭有鳳鳴重劃區（未來將有火車站、鶯桃福德站），且距大湳交流道更近，對於本案之影響（競合關係）以及發展潛力？	<ol style="list-style-type: none">1. 本基地面臨永吉公園為大規模之永久綠地，具有景觀優勢，且鄰近永吉國小等學區，適合年輕族群生活及居住。2. 開發大樓設置捷運出入口並與捷運車站直接連通「到站就到家」，極具便利性，並可透過於低樓層配置商業設施，帶動周邊商業發展。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>3. 觀察鶯歌區域住宅市場，新推案已有創每坪逾 40 萬之成交紀錄；又本區域以剛性需求為主，如鳳鳴重劃區主要客源包含龜山工業區之員工，未來工業區轉型產業園區將吸引更多就業人口進駐、衍生居住需求。</p> <p>4. 本基地生活機能、交通建設等各方面皆具發展潛力，且本案為純素地開發，產權單純，對於投資人亦具有地標性建築之廣告效果，有利企業形象之塑造。</p> <p>5. 鶯桃福德站亦為三鶯線場站，場站間可以合作代替競爭，以場站為核心建構網狀式發展，推動低碳運輸及場站周邊都市發展，亦有助捷運車站運量提升。</p> <p>6. 另有關鄰近臺鐵鳳鳴站及鶯桃福德站對於本案之影響：位於鳳鳴重劃區之臺鐵鳳鳴站為桃園鐵路地下化之計畫範疇，由於面臨諸多用地取得問題，預估至 2030 年才可完工，而本案開發完成時，三鶯線亦將完工通車，對於首購族、年輕族群而言，買房即享捷運便利之優勢。</p>
三	<p>1. 主管機關取得容積權值，是否以總銷售金額乘以 114% 除以 428% 之比率攤分？此部分主管機關是否會支付委建費用？</p> <p>2. 捷運共構設備機電空間不計容積，是否計入公設？</p>	<p>1. 主管機關取得容積權值以開發建物總價值乘以主管機關委建容積 114% 占全案容積 428% 之比率(約 26.64%) 攤分，此部分主管機關將支付委建費用。</p> <p>2. 如屬捷運設施權管範圍，包含出入動線及捷運機房等，其樓</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		地板面積不計容積，亦不屬開發大樓之公設空間。
四	未來私地主進行產品及區位選擇作業時，將由新北市政府捷運局或投資人代為協助整合？區位選擇作業之程序為何？	依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，由投資人代本府辦理區位選擇作業，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。
五	<p>1. 地下停車空間之分配方式是以價值、垂直或水平分配？自設停車位是否由投資人自行取得？地下開挖層數有無限制？地主與主管機關有無要求分回樓層？</p> <p>2. 有無要求於低樓層規劃商業設施，例如設置開放型賣場，由捷運局與私地主共有或分別持有？</p>	<p>1. 「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 16 點與第 18 點已規範主管機關應分得權值，及土地所有權人與投資人間之權益分配計算方式，而開發建物內權益關係人（公私地主、主管機關及投資人）進行分配之不動產，包含房屋與停車位及其土地應有部分，投資人須於權益分配建議書內敘明開發建物總價值（含車位）、各樓層房屋區位價值及各席停車位價值，按主管機關、投資人與公私地主之各自應有權值比例，核算其開發後應分得權利價值，再依各自權利價值據以分配價值相當之房屋與停車位區位，故如有自設停車位規劃，仍應依上述納入開發建物價值進行權益分配。</p> <p>2. 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，亦或招商說明會依目前區域不動產市場情況所提初步構想，皆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產品</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>型態及地下開挖層數。</p> <p>3.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。</p> <p>4.依 109 年 5 月 5 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」之土地使用分區管制要點，尚無規範本基地低樓層限作商業使用，投資人得依相關法令及規範自行規劃設計。</p> <p>5.另如有商場統一經營之規劃，建議於開發建議書提出可行之分配及經營管理方式，以利評選及後續執行。</p>
六	如捷運局分回住宅產品，有無規劃為社會住宅或青年住宅等其他公益性住宅單元之計畫？	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，目前本府就本案分回產品並無社會住宅之規劃。
七	本案無最小商業使用比例限制，惟開發純住宅產品及規劃有商業設施，兩方案之總銷售金額將存有落差？	招商說明會簡報之產品規劃為招商顧問就目前區域不動產市場情況所提初步構想。純住宅產品與住商混合產品之總銷售金額之差異，端視產品規劃內容而定，本基地產品規劃仍由投資人依不動產市場情況自行評估。
八	1.是否有估算溝渠移設成本？	1.招商說明會簡報初步規劃方案，已於預估投資開發費用納入溝渠改善以維持排水功能之相關建設費用，本基地內既有溝渠，申請人得因應開發需要，於開發建議書中敘明溝渠改善方案及相關建設費用，惟

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>2. 是否有建材設備表或其他特殊需求？</p> <p>3. 全部基地產權已移轉予新北市政府，是否仍需考量私地主之意見？</p> <p>4. 委建總費用約多少？</p>	<p>仍應維持該溝渠排水功能，並留設可供維護清疏之開放空間。</p> <p>2. 本府對於建材設備無特殊需求，申請人應於開發建議書中敘明預計採用之建材設備等級等，成為投資人後，續依本府核定之土地開發計畫書據以執行。</p> <p>3. 本基地權屬雖已移轉予本府，惟依據私地主與本府簽訂之協議價購協議書，私地主具有選配開發完成後不動產之權利，應儘量兼顧私地主需求，本府將協助投資人與私地主協商溝通。</p> <p>4. 本案委託興建費用係以開發建物總價值乘以主管機關委建容積 114% 占全案容積 428% 之比率(約 26.64%)，以招商顧問預估本案投資總金額約 8.6 億元計算，委建總費用約 2.3 億元，未來實際委建費用以權益分配確定結果為準。另本基地捷運設施亦委託投資人併同興建，契約金額為新臺幣約 1.2 億元(含設計監造費及施工費用等)。</p>
九	<p>1. 監造責任：監造民間工程理論上為設計人或由開發商指定獲遴選之監造人，本案之甲方監造責任是否僅限於與捷運連結之相關軟硬體，抑或工程全部之監造單位？</p>	<p>1.(1) 依本案投資須知附件 6 之營造能力資格審查要點規定，投資人應委託在內政部登記有案且加入建築師公會之開業建築師，且未受各級政府主管機關停業處分或未受各級政府機關依法公告停權者，負責本開發案之設計及監造。另委託興建捷運設施契約金額已包含設計監造費用。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>2.保固期限：保固期限結構體為 15 年，軟硬體設備為 1 年保固，然保固保證金為 2 年 50%，及 5 年 50%返還，時程差異有待商確。</p> <p>3.投標資格：有未交屋之開發案，是否可納入未及於 110 年入帳之個案辦理。</p> <p>4.承造人為開發商指派抑或由甲方遴選？</p>	<p>(2)依本案投資契約第 15 條第 1 項第 2 款規定，本局有權對乙方及其廠商進行本案工程督導，故開發大樓及捷運設施工程本局仍有管理與監督之權。</p> <p>2.(1)依投資契約約定，完成區位選定協議且經本局同意後，得辦理預售，爰參考預售屋買賣定型化契約訂定保固期限 15 年。</p> <p>(2)保固保證金係作為工程保固之擔保金，並按投資契約約定分期返還，並不影響投資人對結構體之保固責任及 15 年保固期限之約定。</p> <p>3.房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分依資產負債表以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列為準，屆時本局針對開發實績審查將依據本國會計師已查核簽證之開發實績總表為依據。</p> <p>4.承造人資格依投資人須知附件 6 之營造能力資格審查要點規定，由投資人於建築主管機關核發建築執照之日起 30 日內，提出營造業者、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件送執行機關審查，並經執行機關審查同意後據以辦理。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>5.除捷運共構或捷運需求部分受工程會監督外,其餘工程是否亦然?如前述,本工程 1.2 億為與捷運或其需求構造,是否達查核,未達巨額?</p> <p>6.市政府(捷運局)分回之房屋,乙方是否須配合產權移轉?抑或委由乙方代售?</p> <p>7.驗收:甲方是否全數驗收?抑或僅於捷運公共設施或捷運共構設施連同甲方分回之房產?</p> <p>8.甲方容積(114%)分回部分為現金或分屋?如屬分屋,產權登記時是否先登記於乙方後再過戶至甲方名下?抑或於產權登記時直接登記於甲方名下?</p> <p>9.設計意象與規範之鄰房棟距有差異,合約規範為相距 8 公尺,而實質南側設計意象約為 5 公尺,另設計意象與西向及南向地界線僅約 2 公尺;應以何為據?實質開發涉及開挖率,請釋疑之。開挖率最高為建蔽+10%,開挖率影響車位配置及地下層開挖層數與成</p>	<p>5.有關本基地開發大樓與捷運設施係依本案甄選文件之投資契約與捷運設施委託投資人興建契約規定辦理監督。</p> <p>6.權益分配協議確認後,本府分配之房屋及應有土地部分,於建物所有權第一次登記時,將產權登記為本府,並由本府自行處分。</p> <p>7.依投資契約第 10 條第 3 項規定,投資人完成開發大樓及捷運設施興建後,依權益分配協議書內容製作驗屋計畫書、交屋總表及交屋清冊給本局,屬於公地主分回房屋與應有土地部分及捷運設施由本局進行驗收,私地主分回房屋及應有土地部分由本局會同私地主進行驗收。</p> <p>8.本府分回容積(114%)係分回開發後房屋及應有土地部分,而非現金。權益分配協議確認後,本府分配之房屋及應有土地部分,於建物所有權第一次登記時,將產權登記為本府。</p> <p>9.(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,亦或招商說明會依目前區域不動產市場情況所提初步構想,皆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</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>本，須全盤考量。</p> <p>10.建物高度：以鳳鳴都市計畫土地管制規則，限高為27m，以設計意象之建物高度，超出土管高度，應以何為據？</p> <p>11.停車位與甲乙方及地主該如何攤分？以價金攤分或不分？承上，另加挖地下室增加停車空間而未依招商說明會規劃方案（以利商場使用），該空間如何計價及攤分？依投資人為商場而加挖地下室增加停車空間的方案，甲乙方及地主如何攤分，而加挖加開部分歸商場所持有？</p>	<p>關法令及規範自行規劃設計。</p> <p>(2)另依109年5月5日發布實施「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」土地使用分區管制規定，建築物間之鄰棟間距應留設8公尺，以維護用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述規定如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，不受其限制辦理。</p> <p>10.依109年5月5日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫」案土地使用分區管制要點並無建物高度限制規範。</p> <p>11.同項次五第1點及第2點回覆內容。</p>