



新北市政府
New Taipei City Government



仲量聯行

新北環狀線土地開發案

板新站 招商說明會

主辦機關：新北市政府

執行機關：新北市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

110.11.11

簡報大綱

- 壹、基地潛力介紹
- 貳、招商條件說明
- 參、後續辦理時程

壹、基地潛力介紹

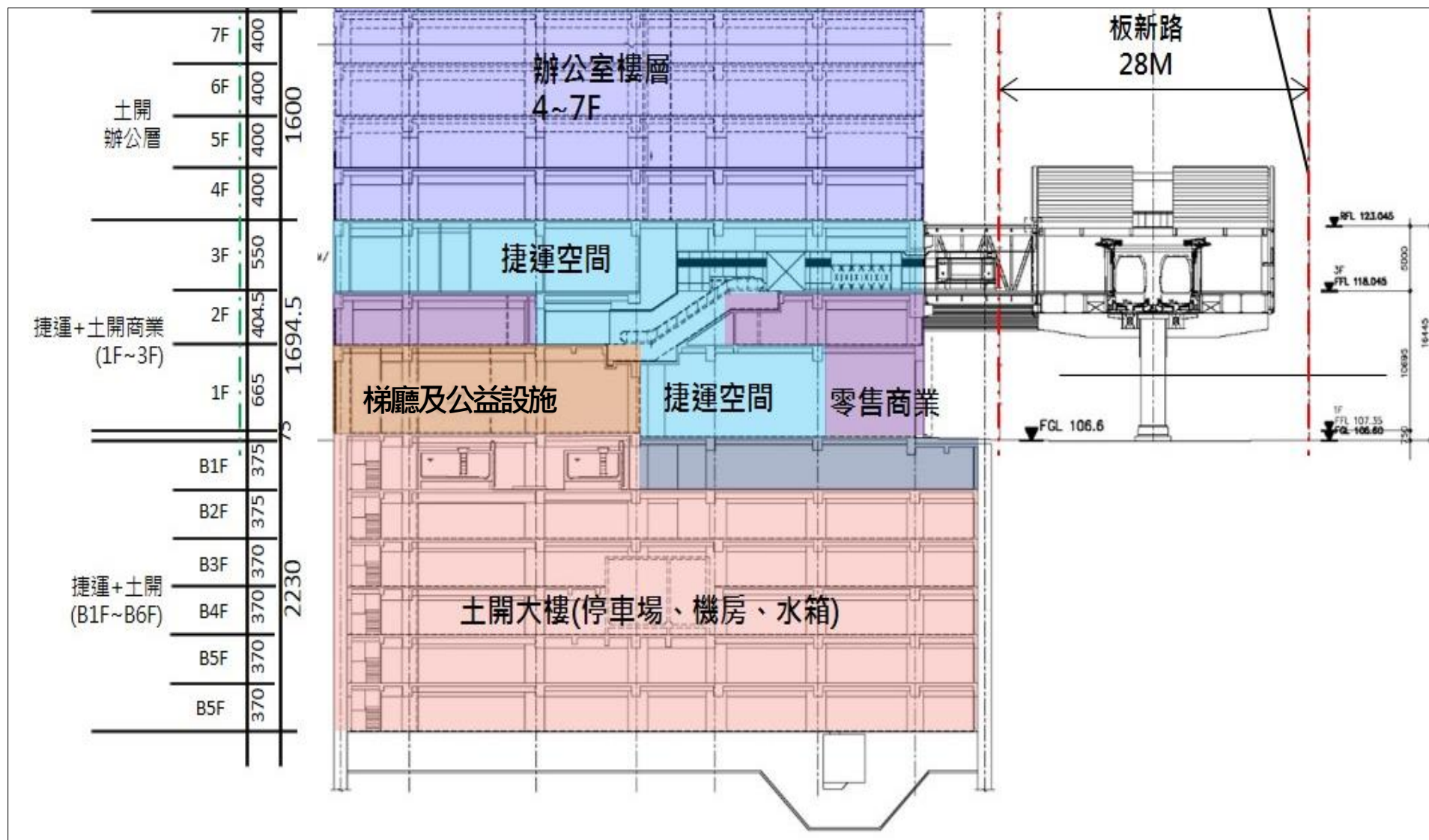


基地條件

土地面積	1,392坪
使用分區	捷運系統用地
建蔽率	70%
容積率(含捷獎)	900%
容積樓地板	12,532坪
預估總銷樓地板面積 (含車位258個)	21,297坪
允許使用項目	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、辦公、商場...等 商業樓地板不得小於30%
公益性設施	<ul style="list-style-type: none"> 至少330m²容積樓地板面積供公益使用



共構工程已完工



板新站區位條件



新北環狀線建設帶動都市機能的改變與再生



板新站周邊住宅市場



資料來源：內政部不動產交易實價登錄服務網及仲量聯行分析整理

板新站周邊**辦公**市場



初步規劃構想

地上層樓地板面積約1.87萬坪

公益設施
(不計容積，
由投資人自行規劃)



捷運健康宅
8F ~ 29F
13,000坪

智能辦公樓
4F ~ 7F
4,200坪

餐飲及生活零售
1F、2F
1,500坪

註：地下層樓地板面積約2,580坪(B2~B6地下停車場約 260汽車格位)

預估投資總金額

■ 預估投資總金額約 38.74 億元

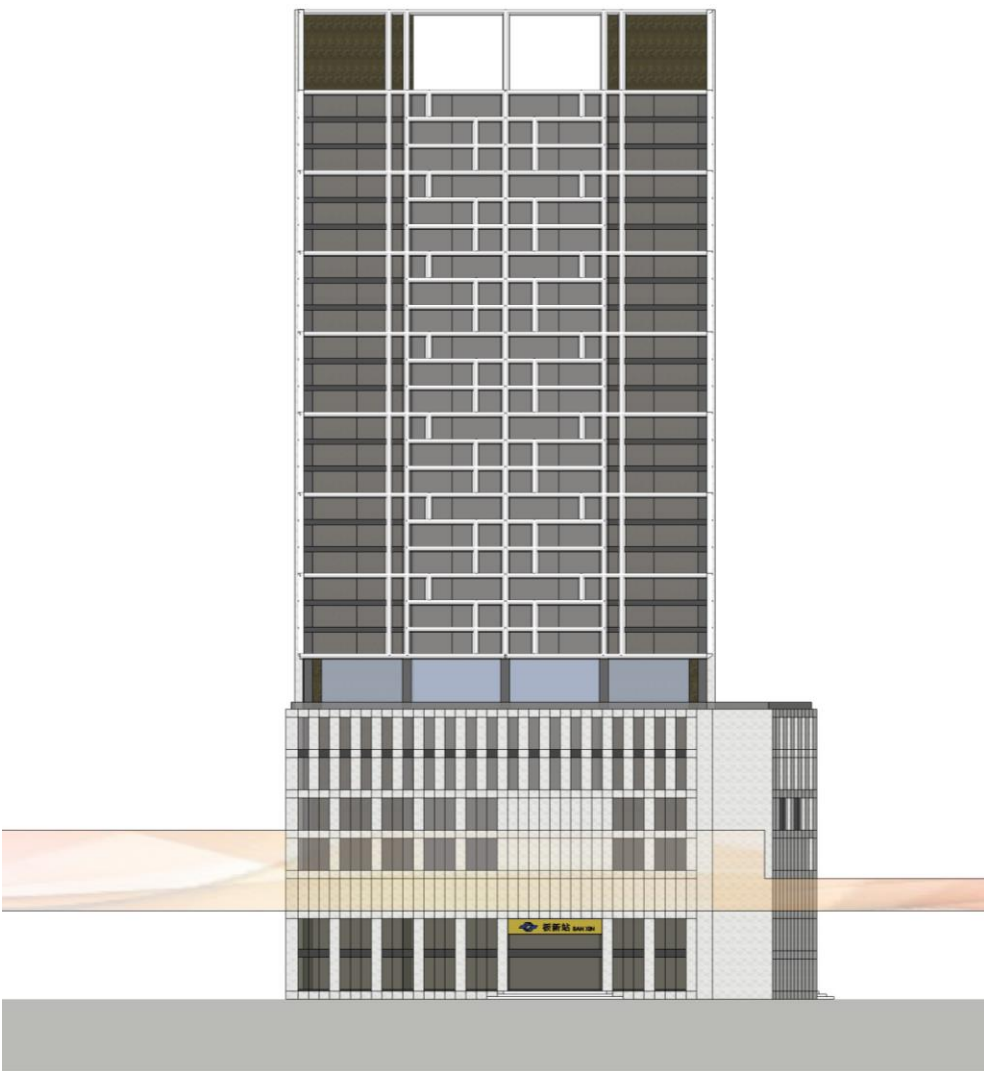
項目	金額 (億元)
工程營造費(含共構歸墊費 7.36億元) (新建工程 19.3萬/坪、共構歸墊費 9.6萬/坪)	33.95
建物設計費	0.21
利息費用	1.06
投資稅管費用	3.52
預估投資總金額(含委建費用 8.33億元)	38.74

平均成本 (以總銷面積 21,297坪計)

18 萬/坪
新建工程 23 萬/坪

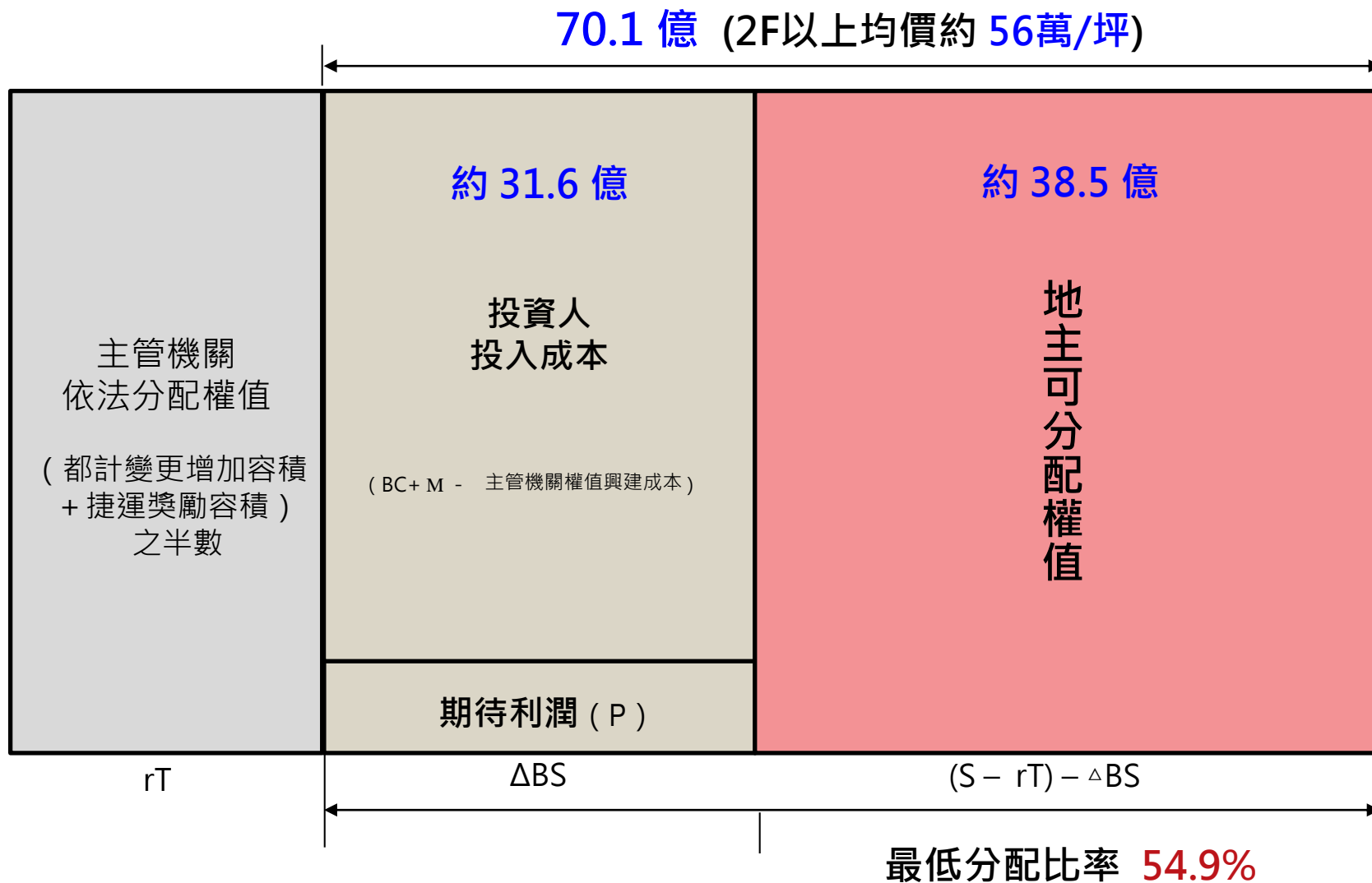
註：公益性設施建造成本預估約3,000萬元

開發建物單價評估



樓層別	產品類型	評估單價
29 F ~ 8 F	住宅	約 53 ~ 64 萬/坪 均價 58 萬/坪
7 F ~ 4 F	辦公	約 48 ~ 50 萬/坪
2 F 1 F	零售/商業	約 50 ~ 60 萬/坪 約 95 ~ 120 萬/坪
地下層	約260個車位	230 萬/位

權益分配流程 - 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配原則



貳、招商條件說明



資格條件 - 開發能力

- 至少一法人，最近**10年**內完成**與本案性質相同或相當實績**
- 單一實績不低於 **12億元**或累積實績不低於 **35億元**
- 能力資格採計
 - 性質相同或相當實績（得包括**住宅、辦公、商場或住商混合大樓**等）
 - 以列於申請書**法人及合併財報所屬之子公司**為限
 - 房地已銷售依**損益表**、未銷售依**資產負債表**，由會計師認列
 - 保險業得以**投資性不動產**科目認列

資格條件 - 財務能力

- 法人合計最近1年(民國109年)或最近1年度淨值合計：
不低於 **11億元**
- 各法人最近1年(民國109年)或最近1年度財報均須符合：
 - 流動資產不低於流動負債
 - 總負債金額不超過淨值 **3 倍**
 - 速動比率不低於 **10%**
 - 保險業以資本適足率符合保險法規定，不受負債(流動比、總負債與淨值比、速動比)規定之限制
 - 無不良票據信用或授信紀錄
 - 依法繳納營業稅及營所稅

規格標評分標準

評分項目	評分重點	配分	
一、團隊經驗 實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請人背景、相關實績經驗 ■ 申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 ■ 申請人財務能力、對本案之履約能力 	15	
二、開發建議 書內容	■ 開發內容及用途	10	70
	■ 建築設計： 亮點營造及地標構想	10	
	■ 施工計畫： 結構、工法、預算書、振動噪音防制	10	
	■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5	
	■ 品質計畫（含風險管理計畫）	5	
	■ 財務計畫	15	
	■ 開發時程（依建管標準估算）及營運管理計畫	10	
	■ 與捷運銜接計畫	5	
三、對都市發 展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 如綠建築、智慧建築、永續開發構想等 ■ 對周邊發展或公益回饋等 	10	
四、簡報與答詢		5	

■ **80分(含)以上**取平均得分最高之前3名為合格申請人

綜合評選方式

- 80分(含)以上取平均得分最高之前3名進入綜合評選
- 經綜合評選加權分數合計最高為最優申請人

評比項目	規格標	土地所有權人 最低分配比率
權重	50%	50%
計分方式	規格標得分	<ul style="list-style-type: none"> • 達底價(54.9%)可得80分 • 每加 1%加 1分，按比例計算

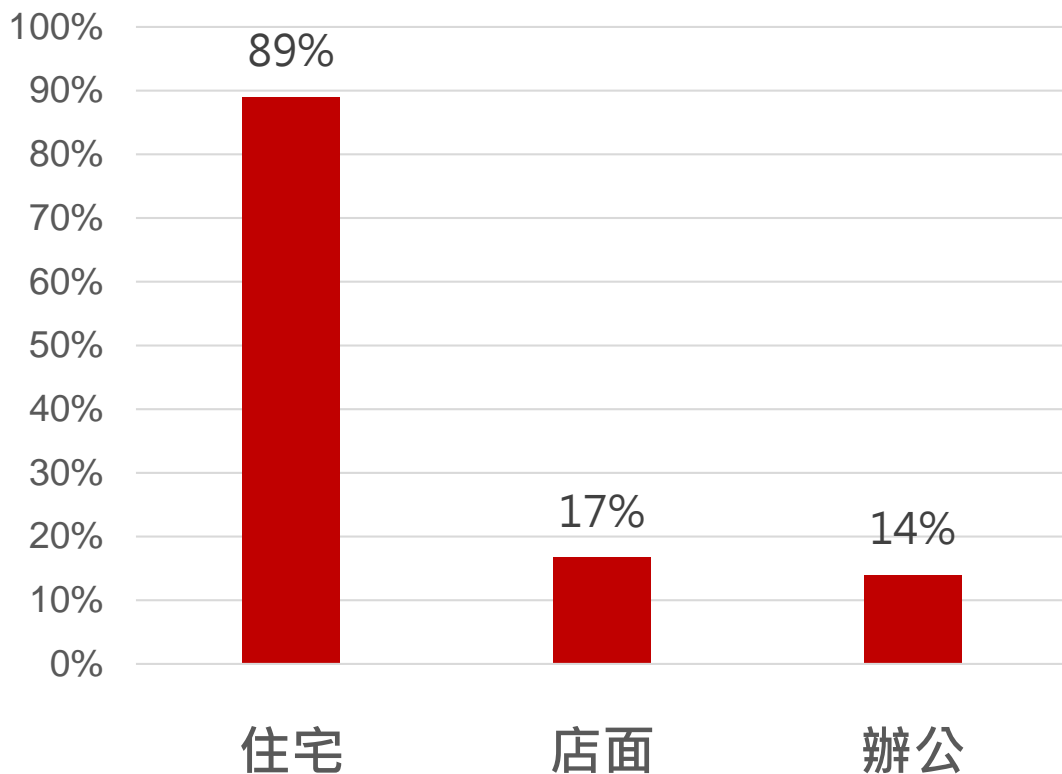
申請保證金及履約保證金

- 申請保證金：**3,522萬元**
- 履約保證金：簽約前繳交，以申請案預估投資總金額**3%**計
- 繳付方式
 - 現金
 - 銀行本票、保付支票
 - 銀行定期存款單
 - 銀行書面連帶保證
 - 保險公司之連帶保證保險單等

其他規定

- 共構歸墊費約 **7.36億元**，投資人得採下列方式支付：
 - 共構工程交付時一次歸墊；或採分期繳納共構費用並加計利息
- 選配原則
 - 地主優先選配
 - 區位選擇意願相同先行協議，協議不成，以抽籤決定
- 市府取得之**都市計畫變更獎勵樓地板**(1/2都市計畫獎勵容積)，以**委建分期**支付；1/2捷運獎勵樓地板由投資人無償提供
- **公益性設施建造成本由投資人負擔**，不納權配計算

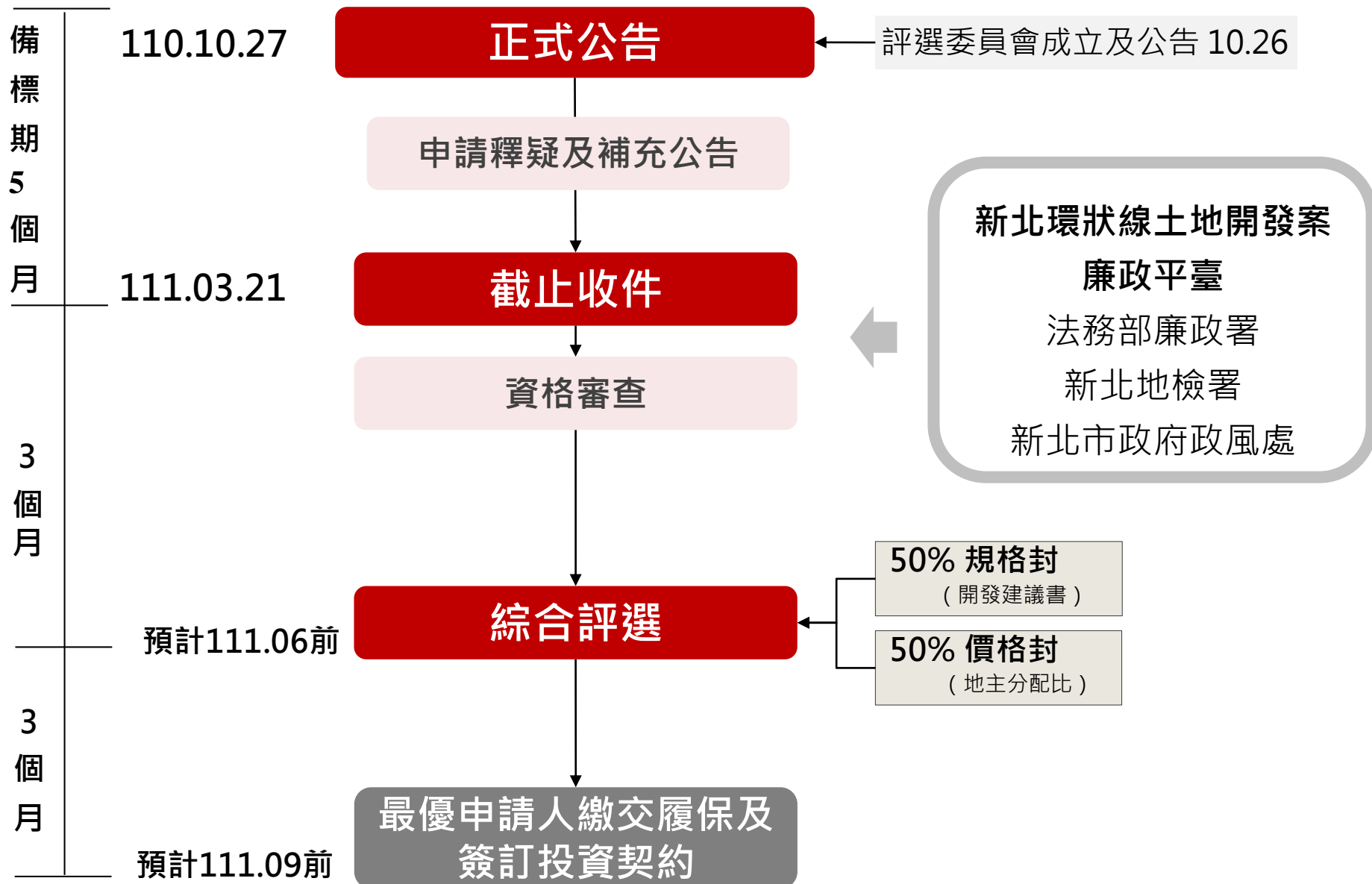
地主分回產品意願



(複選，36位地主回覆)



參、後續辦理時程



本案優勢

- ✓ 交通區位優越
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 財務規劃彈性
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開





謝謝，竭誠歡迎參與！

新北市政府政風處服務專線
02-2969-5122

法務部廉政署廉政檢舉專線
0800-286-586

仲量聯行全球道德檢舉專線
+1 877 540 506600