

# 三鶯線三峽站兩側出入口捷運開發案

## 招商說明會 Q&A

壹、時間：民國 112 年 1 月 10 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 511 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	<p>1. 本案由投資人捐建之公益設施，除已確定項目及面積外，是否有其他規劃需求？如樓層限制、設施或設備等。</p> <p>2. 「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 27 條有就變更設計之原因、程序及費用進行規範，而變更設計者可以為申請人亦或是捷運局，倘變更設計原因與防災安全需求無關，致總樓地板面積變更超過 5%，而需重新辦理鑑價與權益協商，從而延後開發時程，請問是否可延長時程？若可，時程可延長多久且如何決定？</p> <p>3. 簡報第 12 頁，有關共構工程界面，地下層標示藍色部分，亦為開發大樓之範圍，請問申請人分回部分是否為地下</p>	<p>1. 目前兩基地之公益設施皆已由市府完成調配，相關進駐需求條件已與管理機關召會確認，並載於甄選文件內供申請人作為規劃依據。</p> <p>2. 如變更設計之樓地板面積超過 5%，致權益分配內容需重新估算，依據「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 27 條內容可分為以下階段：</p> <p>(1) 於完成權益分配協議書報府核定前發生變更設計，應以變更設計後之圖說予以估價、成本鑑價，惟鑑價基準日仍以第一次領取建照日期為準。</p> <p>(2) 另於權益分配協議書報府核定後發生變更設計，需視變更原因，依據投資契約書草案第 10 條(四)規定，如不歸責於投資人，相關期程展延需求則由投資人向執行機關提出申請。</p> <p>3. 紅色部分為捷運設施範圍，由機關分回，藍色部分為機關與投資人權益分配範圍。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	層藍色區域加上地上層 1~3F 藍色部分？	
二	是否有商業設施最小面積限制？可否規劃全棟為住宅以及是否可分棟規劃？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依都市計畫土地使用分區管制規定，本案使用項目比照住宅區及商業區，無商業設施最小面積限制，故投資人可自行就市場及財務等考量，彈性規劃產品，如投資人欲規劃全棟住宅產品亦無不可。</li> <li>2. 另有關分棟規劃，於建築結構可行下，投資人可自行進行規劃設計。</li> </ol>
三	有關規格標評分標準「對都市發展貢獻」評分項目所載之智慧建築、耐震建築以及響應 2050 淨零碳排路徑政策等永續開發構想，僅綠建築項目具有具體之銀級以上綠建築標章之標準，其餘項目是否有具體內容與準則？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合 2050 年淨零排放政策目標，本府已於去年正式發布「新北市 2050 淨零路徑暨氣候行動白皮書」，並於 111 年 12 月 28 日通過「新北市氣候變遷因應行動自治條例」(草案)，針對能源轉型、能效提升、循環經濟、智慧運輸與韌性調適五大方針推動淨零碳，希冀投資人可配合政策方向規劃本案新建建築物，如電動車充電樁設置或管線留設等，相關建置成本亦可列入投資人建物興建成本計算。</li> <li>2. 對都市發展貢獻評分項目內容，除綠建築項目因都市計畫土地使用分區管制規定要求需取得銀級，故屬必要項目，其他如智慧建築、耐震標章及響應 2050 淨零碳排路徑政策等永續開發構想皆為列舉項目，提供投資人爭取評分之方向，無硬性要求，如投資人提出更優良之規劃，則對規格標評分將可爭取更高</li> </ol>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		分數。
四	<p>本案為捷運開發案，低樓層建築會先完成，故結構應已固定，有關結構補強的部分，將來可設計幾層樓為其極限？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依簡報 P12 及 13 圖面，粉紅色區塊為捷運設施部分，目前結構已完成，藍色區塊為開發大樓之一樓，現為空地，預留 1.5M 高之柱頭，供未來投資人進行銜接。</li> <li>2. 依本案界面報告書規劃，2 側出入口為地上 14 層地下 2 層之 RC 共構開發大樓，惟本案招商顧問考量產品市場性，故模擬為出入口 1 地上 17 層、出入口 2 地上 18 層之 RC 建築方案，相關結構補強費用已於財務評估時納入考量。共構大樓相關結構設定參數，請參考甄選文件內提供之結構計算書，並請投資人於實際產品規劃時，針對使用用途、載重分配等相關影響結構計算因子，重新進行結構設計及計算檢討。如投資人自行規劃方案涉及結構補強等相關費用，應一併納入綜合評估。</li> </ol>
五	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案依界面報告規劃為地上 14 層樓，招商顧問提供地上 17、18 層樓之規劃，在財務計畫之模擬中，有關營建費用單價為何？</li> <li>2. 如以現在臺北市或新北市都市更新案或聯開案之營建單價基準，今缺工、缺料之市場環境影響，營建成本評估 15~16 萬/坪是否符合現況行情？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前招商顧問初步以地上 17、18 層樓之 RC 結構估算建物興建成本，每坪造價約為 19 萬元/坪。</li> <li>2. 本案營建成本 15 萬~16 萬元/坪係屬直接成本，不含間接費用，並已加計共構歸墊費，因共構歸墊費之平均營建單價約僅 11.5~11.8 萬元/坪，故使估算之平均造價降低，實際新建建築物之直接成本已考量結構補強及綠建築加成；未來</li> </ol>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		投資人得依自行評估提出工程預算評估。
六	欲了解政府分回之產品是否有處分或其他規劃？	新北市政府對於本案分回之產品目前暫無偏好，以未來處分後挹注捷運建設自償性經費為主要考量。目前招商顧問評估以低樓層配置商場、高樓層配置住宅為參考方案，未來產品仍以投資人自行規劃為主。