

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：112年2月21日（星期二）下午2時30分
- 二、地點：新北市政府511簡報室（新北市板橋區中山路一段161號5樓）
- 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	<p>1. 本案發展定位中提及發展綠能等產業，其相關辦理內容為何？</p> <p>2. 何謂產業專用區比照中心商業區進行土地使用管制？</p>	<p>1. 本案位於淡海新市鎮第一期開發區，淡海新市鎮為北臺科技走廊末端，未來將引進綠色能源、生物科技、雲端運算及文化創意等產業，並可依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」納入稅捐減免地區，投資人之投資生產成本可抵減至多15%營利事業所得稅。</p> <p>2. 本案基地原為倉儲批發專用區，容許供倉儲業、批發業使用，惟配合基地空間發展潛力與定位，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案，變更使用分區為「產業專用區」，並為保留土地整體開發彈性，變更後容許使用項目係參考現行都市計畫之中心商業區規定，開放共23種組別使用，以確保計畫區引進產業與商務機能及增加周邊TOD效益。</p>
二	<p>本案開發量體大，且涉新市鎮土地標售，請問可否以合作聯盟方式來參與投資開發？</p>	<p>本案依「新北市政府辦理大眾捷運系統開發用地徵求投資人財力及開發資金認定基準」第3點規定，允許至多5家法人共同申請投標。</p>

項次	潛在投資人提問	主辦機關暨專業服務顧問回復
三	產業專用區價款繳付方式為何？	最優申請人需於發文通知審定條件次日起30日內與營建署簽定17-1地號買賣契約，60日內繳清土地價款，以續辦理所有權移轉及查欠稅等作業。
四	本案地主最低分配比率之計算，為2筆土地或僅捷運開發區。	本案現規劃為2筆土地一併辦理捷運開發，故以全區2筆土地合併計算地主最低分配比率。
五	本案投資人取得17-1地號土地後，是否可融資貸款？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資人經標售取得17-1地號土地，須依「大眾捷運法」第7條第4項規定由本府協議價購，與依「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」第4條規定，申請不領取協議價購土地款，以開發後市有不動產抵付方式參與開發。 2. 另依「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之土地，不得依該辦法協議價購，因此投資人無法將該土地融資貸款後，由本府協議價購進行開發。
六	本案與相鄰之17-2地號淡金安居關係為何，其開發期程為何？	淡金安居是由國家住都中心另案辦理之社會住宅興建計畫，該案目前辦理統包工程招標作業，無涉本開發案。
七	本案須分配給政府機關之部分為何，可否再申請其他容積獎勵及容積移轉？	依「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案，淡水行政中心站因應捷運設施量體與相關需求，結合 TOD 發展理念，在維持公共設施機能且符合環境品質與交通服務水準之前提下，土地使用強度不得超過變更前原容積1.7倍，將基準容積調整

項次	潛在投資人提問	主辦機關暨專業服務顧問回復
		<p>為340%，變更後增加容積之半數，由主管機關支付建造成本後取得，以確實挹注捷運建設自償性經費。</p> <p>考量調整後之容積率已參酌「大眾捷運系統土地開發辦法」及「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之容積獎勵，故不再適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。</p>
八	<p>本案捷運設施委建內容為何，空橋位置可否移動？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案捷運設施委建內容包含淡水行政中心站南側出入口，與連通至捷運開發區大樓之連通橋及其他相關附屬設施。 2. 連通橋設置位置未來投資人可配合開發大樓整體規劃設計，提出調整佈設位置方案經主管機關核准後興建，惟本案委託興建捷運設施預算金額固定，須請投資人納入考量。