

新北環狀線板新站土地開發案 線上招商說明會

Q&A

壹、時間：民國 110 年 6 月 24 日（星期四）下午 2 時

貳、會議地點：線上直播

參、直播平台：新北市政府捷運工程局 YouTube 頻道（頻道名稱：新北市捷運局）

肆、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	執行機關暨專業服務顧問回覆
一	希望能充分揭露共構大樓相關的圖說資料，以利投資人充分評估後續建築與施工風險。	本案預計正式公告時將一併公開本案基地介面報告書，內容包含結構計算、預擬量體規劃、竣工圖說及柱位配置等相關圖說資料，且將規劃備標期 4~5 個月，提供投資人充足準備時間。
二	本案建物使用用途是否有相關限制？投資人分回的建物與持分土地是否具有所有權型態？其分回之產權是否可辦理預售？	<ol style="list-style-type: none">1. 依本案都市計畫土地使用管制要點規定，未來商業使用樓地板面積應至少達 30%。2. 未來投資人、主管機關或原私有地主分回的建物與持分土地皆擁有所有權。3. 開發案以建造執照領得日之鑑價基準日，投資人應於前項鑑價基準日起六個月內提送權益分配建議書。本局將委託三家不動產估價師事務所（投資人得於同一估價條件下，委託一家不動產估價師事務所）進行產品價值評估及權益分配作

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
		業，區位選擇以原私地主優先選配，主管機關及投資人次之，完成權益分配及區位選定後經市府同意，投資人即可就其分回部分辦理產品預售。
三	本案公告後投資人有多久提出釋疑之時間？是否會安排投資人現勘？現勘時間如何規劃？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案規劃備標期約 4~5 個月，考量釋疑回復後，投資人仍需因應時間並準備投標文件，故目前規劃釋疑期間約 1.5-2 個月。 2. 本案公告之甄選文件中將載明開放現勘時間及場次，若投資人有現勘需求，皆可向本局報名出席。
四	本案土管規定需有 30%樓地板面積做商業使用，請問專業服務顧問對於本案商用市場潛力的看法為何？及目前低樓層預擬作為零售使用規劃之想法？	專業顧問表示以全球商業市場發展趨勢來看，未來百貨商場類型可大致分成兩者：大型購物中心與地區性商業設施，本案因鄰近具多個大型商場的新板特區，較適宜發展地區性商業設施。本案 1、2 樓約 1,500 坪的零售商業量體尚屬適中，同時具捷運共構之區位優勢，非常適合以地區型零售業種規劃。其餘辦公產品的部分，因目前台北市辦公大樓的空置率多在 2% 以下，本案挾帶捷運共構優勢，亦是適宜辦公規劃的區位。
五	本案共有 52 位原私地主與主管機關參與權益分配，有關未來地	簡報中已有說明原私地主期望分回產品類型之比例，目前原私地主之需求

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
	主、主管機關對分回產品的傾向為何？主管機關對於分回產品後續的處理方式為何？	以住宅產品為主，並由其優先選配。其次，市府除了都市計畫規定之公益性設施外，其餘分回產品以處分為原則，以利處分收益挹注捷運建設自償性經費。
六	請問專業服務顧問對於疫情期間不動產投資市場影響的看法？是否影響本案預定公告時程？	專業顧問表示借鑒國外多處封城逾一年的經驗，經全球市場調查，發現不動產市場雖多有消沉但影響不大，許多資金仍舊佈局在不動產市場內，且近期有許多國家已在復甦階段，不動產投資市場甚至較疫情前成長更多。臺灣目前疫情漸有趨緩之勢，依專業顧問評估對於不動產市場未來前景抱持審慎樂觀的態度。本案公告時間預計訂於 110 年 9 月，並有 4~5 個月備標期，在地主皆期盼盡速推動的情況下，將以如期招商為目標辦理。
七	簡報 P. 20 提到主管機關取得之都市計畫變更獎勵樓地板面積是 195% 的容積，請問其中包含全部的獎勵容積，還是 1/2？另有關捷獎的部分會如何分配？	<p>1. 都市計畫變更獎勵容積(390%)係由主管機關取得一半之容積(195%)，此部分係採委託投資人興建的方式辦理。</p> <p>2. 捷運獎勵容積則是依本案都市計畫土地使用管制要點規定由主管機關無償取得一半的容積。</p>
八	本案是否會在公告前辦理第二場說明會？本次說明會影片是	1. 本案後續將再舉辦第 2 場次招商說明會，針對本案相關的細節及疑義

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
	否會繼續在網路上公開留存？	<p>做進一步說明，敬請各位投資人持續關注本案最新進度與公告。</p> <p>2. 秉持公平及公開透明原則，本次說明會影片會可在本局 YouTube 平台，提供各位投資人觀看，另本次招商說明會問答紀錄也將置於本局官網開放投資人參考。</p>
九	簡報 P. 22 提及，本案不同於以往捷運聯開案，採取綜合評選方式，請問開標的流程會怎麼處理？會由價格標最高得分者為得標人嗎？	<p>本案綜合評選方式係採規格標和價格標加權計分制，目前研擬兩者將各占 50% 權重，希冀申請人除了兼顧地主利益提出適當的地主分配比外，亦重視其所提出的建築規劃設計、結構建材等產品規格，達到地主、市府及投資人三贏的目標。開標流程將秉持公平公開透明程序，由評審委員評選完成規格標分數後，再開封價格標計算分數，最後兩者依權重合計得分最高者為最優申請人。</p>
十	簡報 P. 20 提及共構歸墊費 7.36 億，其中的詳細費用為何？本案須提供公益設施 330m ² 的部分，請問該樓地板面積之定義為何？是容積樓地板面積或建築樓地板面積？	<p>1. 配合捷運通車時程，本案已先由捷運施工廠商完成地下層至地上 4 層之共構結構體，並於地上 5 層預留續接柱頭。共構歸墊費包含工程之設計及施工及監造等費用，相關共構費用繳交規範可參考新北市訂定之「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」，未來公告甄選</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
		<p>文件內將詳細記載投資人確切須繳納之共構歸墊費。</p> <p>2. 公益設施不計入容積，經與本府城鄉發展局確認 330 m² 為不含公共設施之實設面積(會中口誤為權狀面積)，詳細內容將在未來公告的甄選文件說明。</p>
十一	簡報提及本案地主將優先選配，若未來地主間選擇分回產品之區位有重複或重疊，會由主管機關負責協調嗎？或會提供什麼協助？	本案選配順序將會以原私地主優先選配為主，若地主選擇相同區位，依照目前「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，將先行協調，若協調不成則以抽籤辦理。
十二	方才提及共構大樓相關圖說資料在公告後才能提供，請問是否可將共構平面圖先行提供予投資人評估？	參考環狀線現已完成招商的其餘四個捷運場站案例，有關共構大樓相關圖說資料皆於公告時一併公開。至於是否得提早於公告前公開本案部分共構平面圖，本局將在後續內部會議研擬其可能性後辦理。
十三	簡報 P. 21 提及規格標的評分標準，請問地主需求是否會影響規格標的分數？簡報 P. 18 假設 18 萬/坪的成本估算，是否可按未來投資人規劃調整？	1. 投資人做產品規劃時須符合都市計畫土地使用管制規定要求(商業使用 30%)，至於是否做住宅、辦公混合或全棟辦公產品並未強制規定，市府期許投資人能顧及地主的分回產品意願來做務實規劃，始能達到本開發案的多贏局面，未來評選委員亦可能考量地主需求來評選投資

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
		<p>人規劃內容。</p> <p>2.18 萬元/坪的成本係目前財務評估初步估算，未來實際成本將仍以投資人設計方案及估算為準。</p>
十四	<p>簡報 P.14 有估算地主可分配的權值比例約為 54-55%等，而本案綜合評選的價格標係依照權值比例的底價來評分，請問未來確切的底價估計會在多少的範圍？</p>	<p>地主分配率僅就目前財務評估方案進行估算，後續仍以甄選文件實際公告底價為準。</p>
十五	<p>目前估算的全案投資金額大約為 38 億元，簡報 P.14 的權益分配計算是以 70 億元估算投資人與地主的權值及權配比，請說明較詳細的權益計算？</p>	<p>投資金額 38 億元中尚包含本府支付的委建費用，故將其扣除，讓投資人有正常獲利空間。投資人與地主分配權值係採中間偏保守原則，依據「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定公式初步估算，若投資人能規劃更好的建築規劃或產品類型，將能提升整體獲益空間，此部分則由投資人依其專業及產品規劃評估精算。</p>
十六	<p>本案已完工的共構大樓內部構造為何？投資人是否可變更大樓外觀？未來主管機關所揭露之結構計算書及相關法令規定若與現實有出入，投資人應如何處理？</p>	<p>已完工之共構大樓詳細結構構造將會在甄選文件中一併說明。正式公告招商提供之建築圖說、結構計算書等資料，主要為提供投資人了解已完工之共構大樓結構當初是基於何種參數或設計值進行，投資人於在法規允許下，可依其規劃需求調整變動或進行補</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關暨專業服務顧問回覆
		<p>強，以達成較優質的產品規劃，而非必須完全參照公告之圖說預擬之土開大樓規劃內容進行設計，相關費用則應由投資人自行評估納入其建物興建成本中考量。</p>
十七	<p>本案未來施工規劃，是否可借用捷運出入口區域？及是否可將部分捷運設施或出入口暫時關閉？</p>	<p>目前新北環狀線已營運中，出入口設置涉及一般民眾通行及逃生路線之考量，建議投資人施工規劃應以不影響捷運營運為前提。若投資人有出入口關閉之需求，須與捷運局及相關單位共同協調，提出設置臨時出入口之替代方案，並須將此規劃納入開發建議書說明。</p>
十八	<p>簡報 P. 20 主管機關取得之都市計畫變更獎勵樓地板面積，未來是否與公地主取得及捷獎部分來集中分配？</p>	<p>主管機關分回產品的區位將朝盡量集中連續或完整樓層的選配為主。</p>