

三鶯線臺北大學站

捷運開發案

招商說明會

主辦機關：新北市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

112.06.28



本案招商時程



簡報大綱

- 壹、基地條件簡介
- 貳、市場投資潛力
- 參、財務效益預估
- 肆、甄選條件（草案）

壹、基地條件簡介



新北三環六線 翻轉城市新風貌



捷運三鶯線發展願景 - 串連北北桃都會區核心

- 結合捷運板南線、桃園捷運綠線
- 擴大北北桃都市生活圈，串聯都會百萬人口
- 三鶯線全線預計114年底完工



三鶯線全線串接土城、三峽及鶯歌區

- 開發基地面積達 **5.4** 萬坪
- 預估開發量體近 **20** 萬坪



基地區位

區域成熟

正對**臺北大學永久綠地**
緊鄰**北大特區**、**三峽老街觀光區**

交通優勢

3分鐘至**國道3號**
公車總站14條路線通達大台北地區

便利公設

三鶯運動中心、**恩主公醫院**等公設資源豐富

文教學區

臺北大學城、**雙語國小林立**、**國教院**



基地及周邊現況



臺北大學運動中心

臺北大學宿舍

LB07 館

捷運連通之商業複合式場館

出入口1

臺北大學

學成路

三峽國中

臺北大學站

出入口2

復興路

大勇路

開發基地

復興路237巷

公車總站



現正辦理都計通檢審議中：
體育場用地將以市地重劃進行開發，
預計部分變更為住宅區及商業區。

基地條件

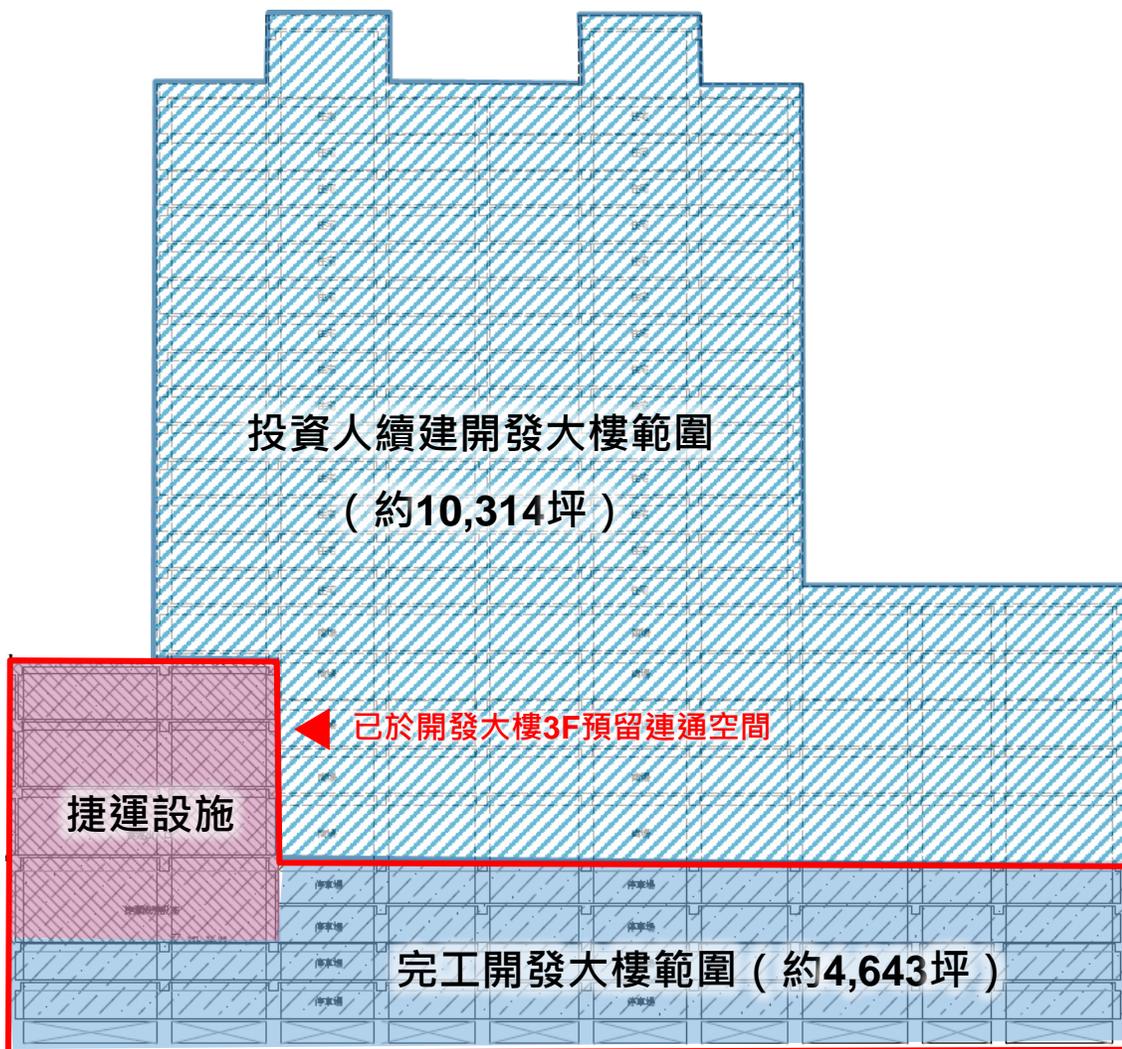


開發場站	臺北大學站
基地面積	1,790 坪
使用分區	捷運開發區 (依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理)
建蔽率	80%
容積率	449.4%
預估開發樓地板	15,902 坪 (含273個平面停車位及陽台)

資料來源：擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案，108年4月1日

共構界面規劃

立面圖



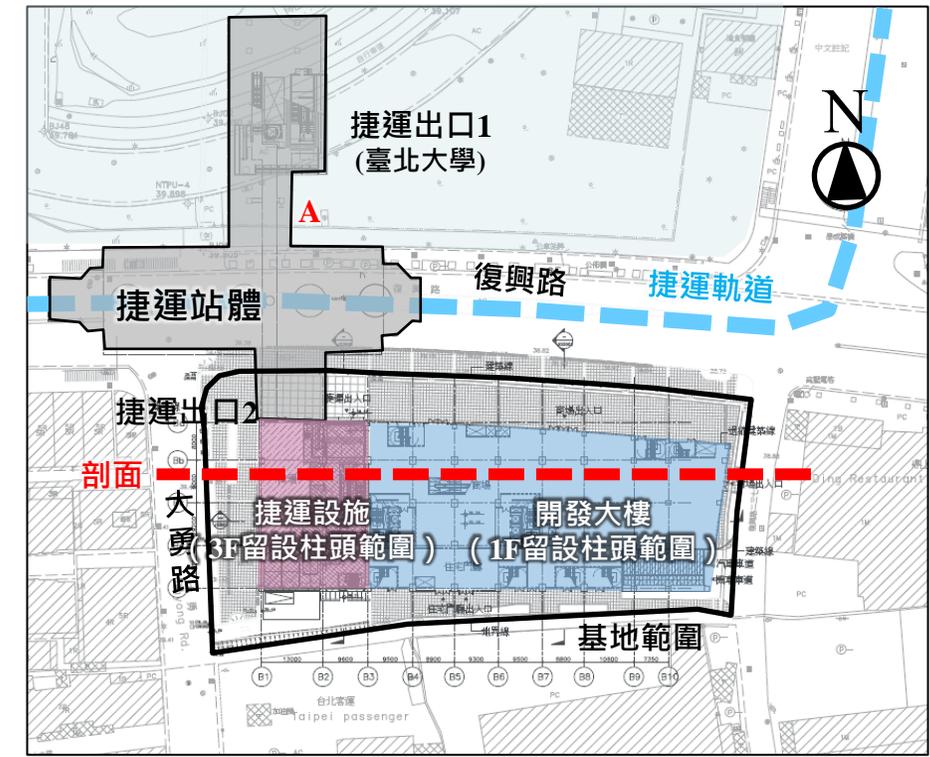
- 3F 月臺/穿堂層
- 2F 轉折平臺
- 1F 捷運出入口
- B1F 捷運機房設施

捷運局施作範圍

全棟開發大樓合計興建面積	約 14,957 坪
投資人續接興建開發大樓範圍	約 10,314 坪
捷運局將完工之開發大樓範圍	約 4,643 坪

註：以上面積不含陽台

平面圖



B4

貳、市場投資潛力



基地周邊**住宅**市場

- 北大特區住宅行情約40~50萬/坪
- 剩餘可開發基地少，近年新推案稀少



資料來源：內政部不動產交易實價登錄服務網、仲量聯行分析整理（調查時間：112年6月）

基地周邊零售市場

- 三峽區商業型態以沿街店面為主，多集中於北大特區，主要客層為學生及當地居民



資料來源：內政部不動產交易實價登錄服務網、仲量聯行分析整理 (調查時間：112年6月)

整體定位 – 樂活美學宅、藝文生活商城



■ 樂活美學宅

■ 主力客層

退休族群、年輕家庭、
醫護族群

■ 主力房型

2~3房 (28~48坪)



■ 藝文生活商城

質感文創特色商店、
餐飲、文創工作室、
展售等多元文化空間

參、財務效益預估



預估投資總金額近 30 億元

單位：億元

項目	金額
預估投資總金額	約 29.6 億元
工程營造費 (RC)	16.03
共構歸墊費	8.42
建物設計費	0.42
利息費用	0.87
投資稅管費用	3.86
平均成本 (以總樓地板面積計)	約 19.8 萬/坪

註：總樓地板面積係包含地上層面積 (不含陽台) 及地下停車位面積

開發建物總權值約 62 億元



註：本方案為招商顧問初步規劃內容，實際產品規劃仍以未來投資人開發內容為準

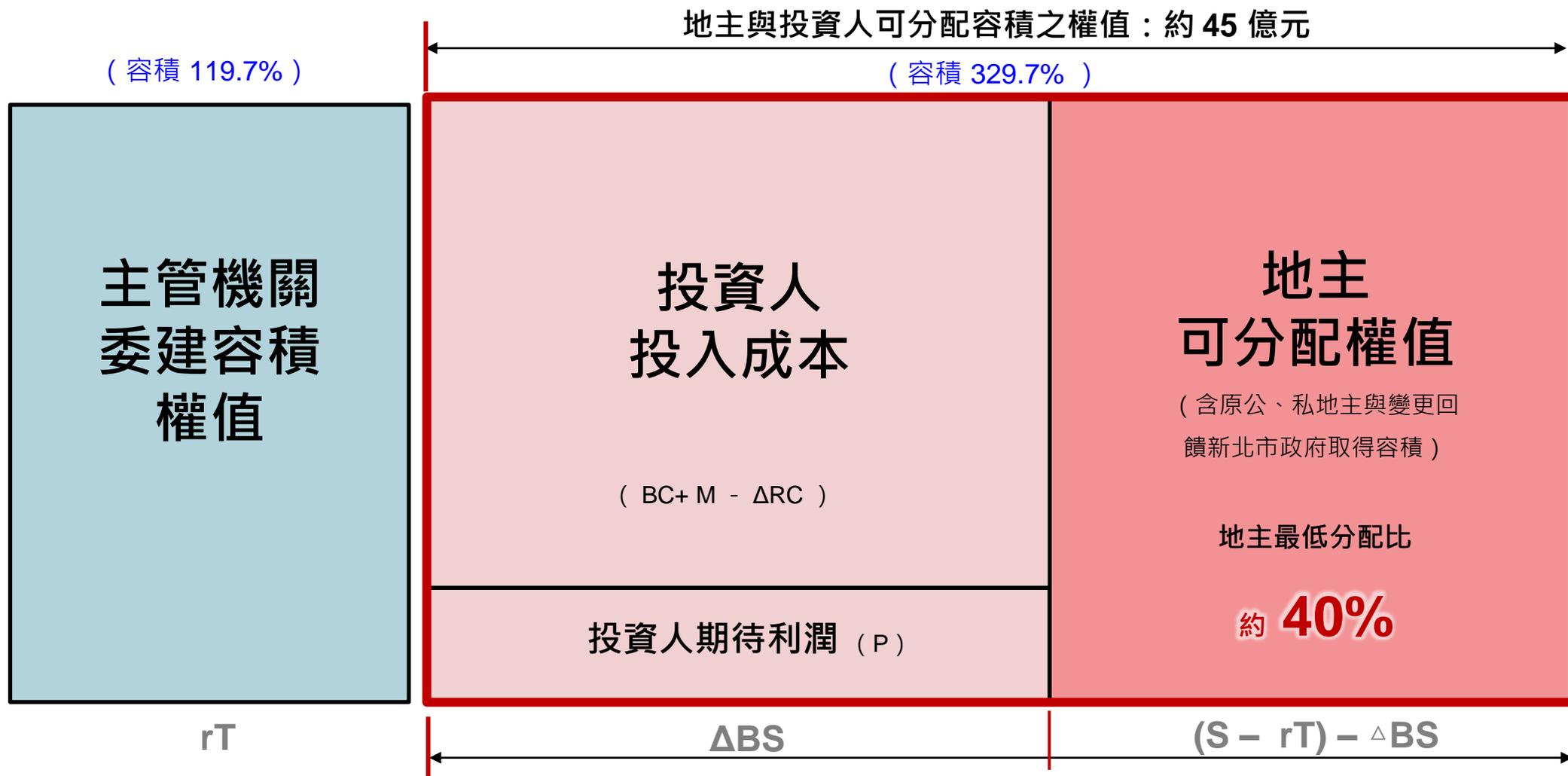
預估銷售樓地板面積約12,599坪

樓層別	產品類型 (僅供參考)	預估均價
20 F ~ 3 F	住宅 (約11,254坪)	約 43.5 萬/坪
2 F ~ 1F	零售店鋪 (約1,345坪)	約 60.9 萬/坪

註：地下開挖至B4，平面停車位約273位，均價約170萬/位

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

權益分配 - 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配原則



肆、甄選條件（草案）



資格條件 - 申請人及財務能力

- 申請人得由單一法人或至多5法人共同提出

法人權益合計 (至多 5 法人)

不低於 **7.5 億元**

最近1年(民國111年)或最近1年度(截止收件前12個月(不計當月))財報

各法人均須符合

最近1年(民國111年)或最近1年度(截止收件前12個月(不計當月))財報

- 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

註1：上述甄審條件草案內容係以「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」暫定

註2：本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

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 **8 億元**

或

累積實績

不低於 **25 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**營收**認列、未銷售依資產負債表**成本**
- 保險業得以投資性不動產科目認列

註1：上述甄審條件草案內容係以「新北市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」暫定

註2：本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

申請保證金及履約保證金

申請保證金

2,500 萬元

履約保證金

簽約前繳交

預估投資總金額 **3%**

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

選配原則：私地主優先選配

- 投資人及機關（包括公地主身分）進行協商選配

主管機關支付委建費

- **119.7% 容積**(占總容積26.64%)由主管機關取得並支付建造費，以**委建分期**支付

投資人應配合事項

- 投資人應取得**銀級以上綠建築標章**

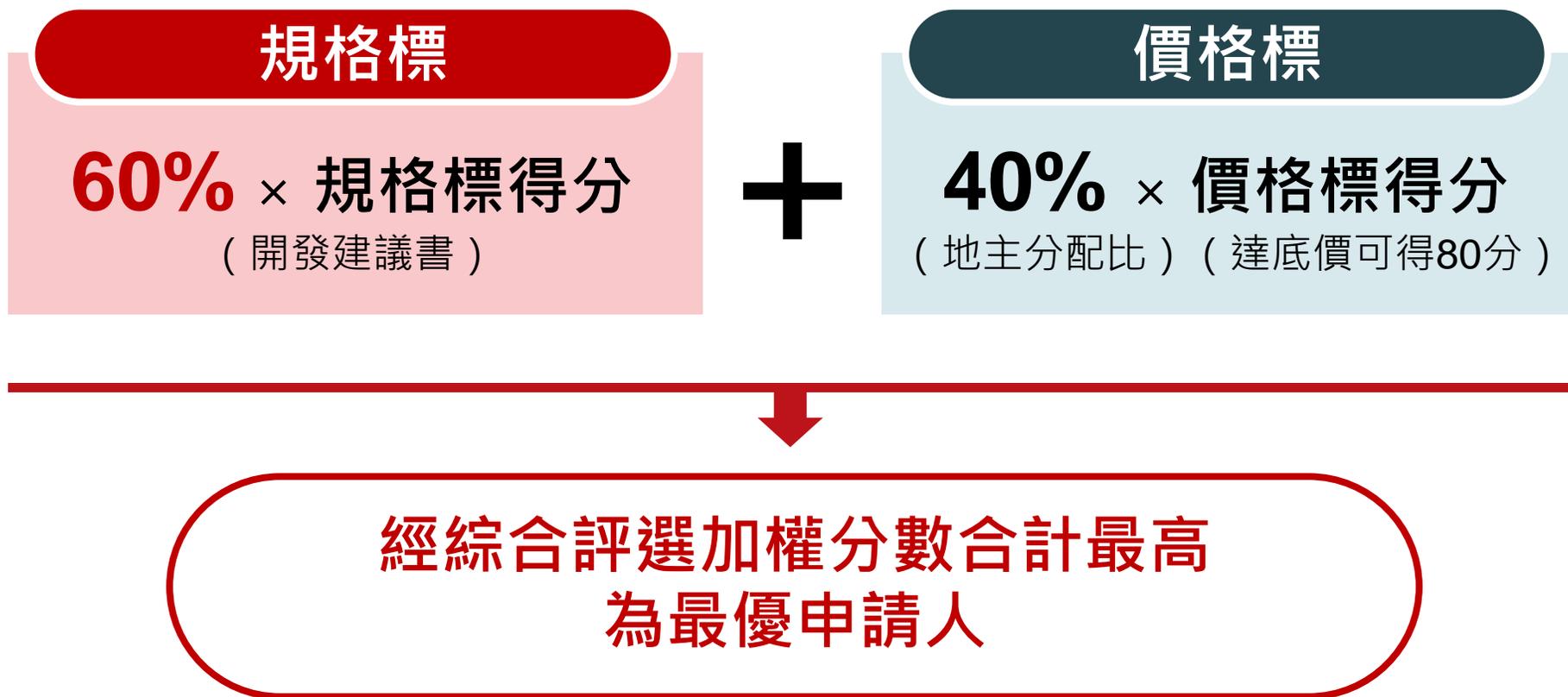
規格標評分標準

- 80分(含)以上取平均得分最高之前3名為合格申請人

評分項目	評分重點	配分		
一、申請人籌組計畫及相關實績	<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 ■ 捷運土地開發執行成效 	15		
二、開發建議書內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發內容及用途 	10	75	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 亮點營造及地標構想 	5		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築設計 	建築設計圖說、獎勵容積分析、動線分析、建材規格及設備		30
		銀級以上綠建築標章		
		施工計畫：結構、工法、預算書、振動、噪音防制計畫等		
		防災、水土保持、環境影響評估等計畫		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 品質計畫 (含風險管理計畫) 			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫及權益分配 	15			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發時程 (依建管標準估算)、營運管理計畫及物業管理計畫 	10			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 與捷運系統相關設施銜接計畫 	5			
三、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫 ■ 無障礙空間設計、智慧建築、耐震標章、響應2050淨零碳排路徑政策等永續開發構想 ■ 對周邊發展或公益設施等 	5		
四、簡報與答詢		5		

綜合評選方式

- 規格標 **80分** (含) 以上取平均得分最高之前**3名**，方開啟價格封



單一窗口加速推動開發



本案優勢

- ✓ 交通區位優勢
- ✓ 區域發展成熟
- ✓ 面向永久綠地
- ✓ 稀有規模基地
- ✓ 政府全力支持



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

