

# 三鶯線臺北大學站捷運開發案

## 招商說明會 Q&A

壹、時間：112 年 6 月 28 日（星期三）下午 3 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復
一	<p>1. 市府是否已確認分回產品之方案及處分管理方式？</p> <p>2. 未來分回之建物會不會規劃為社會住宅？</p>	<p>1. 本府對於本案分回之產品目前無特定需求，以未來處分後挹注捷運建設自償性經費為主要考量。</p> <p>2. 本基地已完成都市計畫變更及用地取得，都市計畫並無要求提供作社會住宅，考量參與開發之原私地主分配房地權益，與本府分回開發效益需挹注捷運建設自償性經費額度，目前本府分回產品並無社會住宅規劃。</p>
二	<p>本案法定停車位目前規劃 273 個車位，其數量是否會有法定停車位不足的問題？</p>	<p>本案依目前招商顧問規劃方案法定停車位數量為 273 位，位於地下 1 至 4 層，尚屬足夠。惟法定停車位檢討尚須依據未來投資人規劃之產品坪數、戶數為準。另本案申請共構備查日為 109 年 5 月 19 日，未來開發大樓得以申請共構備查日為法令適用日，故依 108 年 9 月 18 日發布之「新北市都市設計審議原則」第四點規定，「(一)1. 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則。」或投資人如擬採用建照執照申請日為法令適用日，則需一體適用全法，不可選擇部分條款適用。請投資人自行評估考量最適方式。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
三	有關開發建議書評分項目內容之亮點營造與地標構想規劃，相關內容為何？	有關開發建議書內容之亮點營造構想，本府主要考量捷運站點係能成為區域發展中心，因此主要著重於建築物是否具區域地標性，強調硬體設備之整體規劃設計，可配合燈光照明、建物外觀等設計塑造整體地標意象，或規劃商業使用，引入名店進駐等，然而並不侷限於前述舉例項目，後續之亮點或地標構想仍交由投資人創意發想設計。
四	本案容積率 449.4%之組成？主管機關委建容積 119.7%之緣由？	<p>1. 按 108 年 4 月 25 日發布實施之「擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」，土地使用管制要點規定：原屬公共設施用地，土地所有權人應回饋 45%土地面積予新北市政府，該部分之容積率以(210%)的 1.7 倍計算；剩餘 55%土地面積，容積率以(210%)的 2.5 倍計算。其計算式如下：</p> $\text{本案容積率} = (45\% \times 210\% \times 170\%) + (55\% \times 210\% \times 250\%) = 449.4\%$ <p>2. 主管機關委建容積 119.7%之組成為：</p> <p>(1)原屬公共設施用地(體育場用地)，回饋 45%土地，容積率以 210%的 1.7 倍計算。其中增加容積之半數 0.35 倍 (33.1%)，由主管機關(新北市政府捷運局)支付建造成本取得，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(2)其餘 55%土地，容積率以</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
		<p>210%的 2.5 倍計算。其中增加容積之半數 0.75 倍 (86.6%)，由主管機關 (新北市政府捷運局) 支付建造成本取得，並無償取得相對應之土地持分。</p> <p>(3)綜上說明：  <math>33.1\%+86.6\%=119.7\%</math>，  即為本案主管機關取得並支付委建費之容積率。</p>
五	捷運三鶯線仍在興建中，工程完工進度及通車時程？	捷運三鶯線興建受勞基法修正 (一例一休)、機廠用地延遲交付及疫情引發缺工缺料等因素影響，預計至 114 年底完工。
六	目前整理市場投資環境對於本案影響？	目前整體市場投資環境受到營建工程上漲、銀行升息等因素影響，顯較為保守，但捷運站點位處交通節點具有交通便捷優勢，同時透過捷運開發案規劃商業設施、住宅等產品，且有匯集人潮特性進而帶動商業發展效益，因此房價相對較具有支撐性；目前雙北地區素地多已完成開發，捷運開發案具有不可替代的區位及投資優勢。