

M. Ark · 新北捷鑽

新北環狀線十四張站暨南機廠土地開發案

招商說明會

主辦機關：新北市政府

執行機關：新北市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

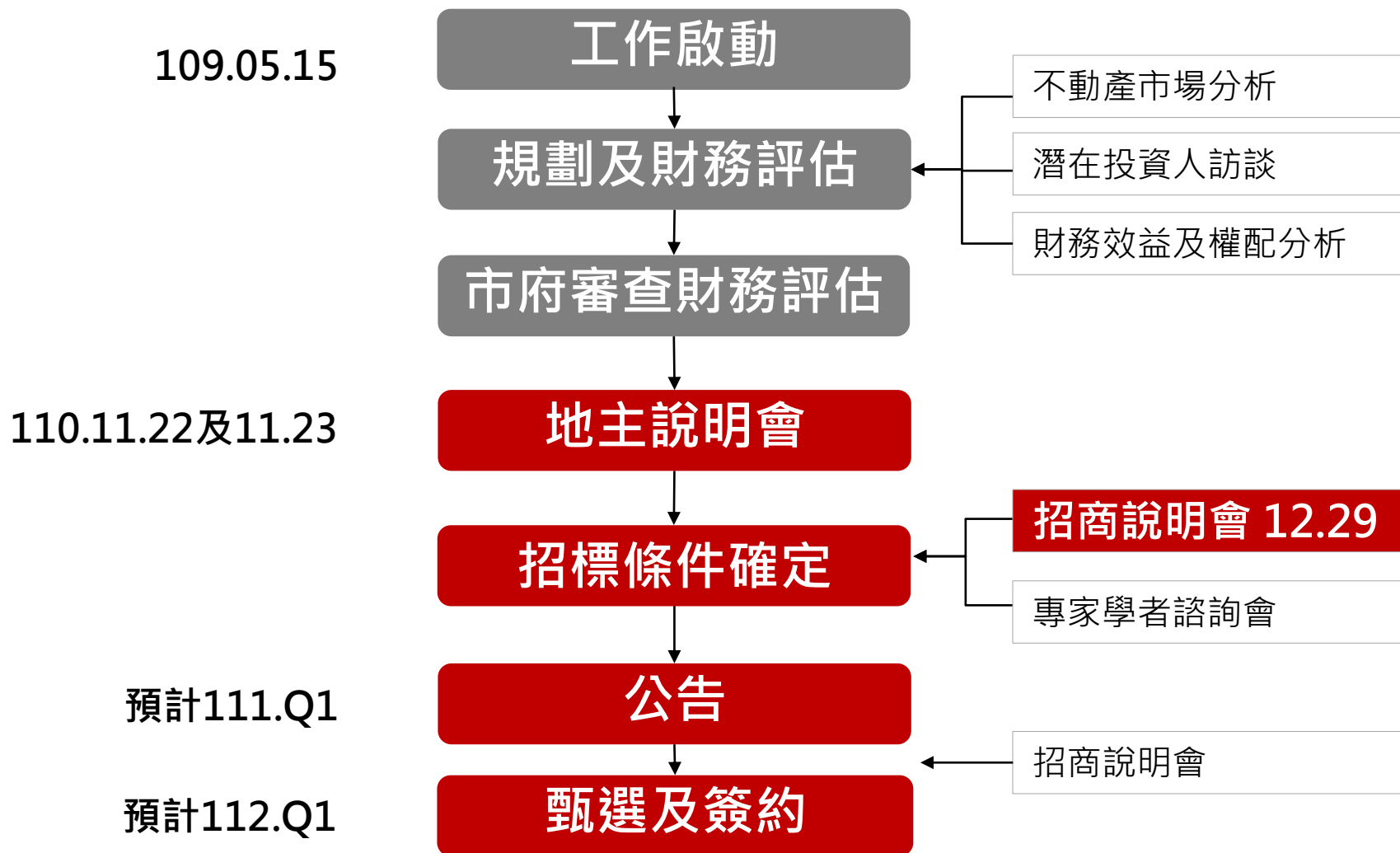
中華民國 110 年 12 月 29 日

新北環狀線建設帶動都市機能的改變與再生



圖 例	
	已完成招商
	招商準備中
	本案

本案辦理情形



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



十四張站區位條件



基地條件

土地面積	43,290坪 (含386坪鄰地法定空地)
使用分區	捷運系統用地
建蔽率	70%
容積率	350%
容積樓地板	150,165坪
預估開發樓地板面積 (含車位2,480個)	256,692坪
允許使用項目	比照商業區，商業使用樓地板不得小於容積總樓地板 30%



基礎共構工程已完工



貳、市場投資潛力



十四張站周邊 **住宅** 市場概況



十四張站周邊零售商圈概況



初步開發構想

總銷樓地板面積約23萬坪 (不含車位)



項目	樓地板面積
景觀水岸住宅	約 16 萬坪
智慧辦公聚落	約 4 萬坪
休閒娛樂商業設施	約 3 萬坪

註：地下車位樓地板面積約2.5萬坪(B1~B2地下停車場約 2,480汽車格位)
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

參、財務效益評估



預估投資總金額

- 預估投資總金額約 520.14億元

項目	金額 (億元)
工程營造費 (SC , 含共構歸墊費 36.95億元)	447.56
建物設計費	12.88
利息費用	14.57
投資稅管費用	45.13
預估投資總金額	520.14
平均成本 (以總銷面積 256,692坪計)	20.3萬/坪 新建工程 22.5 萬/坪

尚須新建約215,134坪

開發建物評估單價

產品類型	評估單價
住宅 (約161,200坪)	均價約 65 萬/坪
辦公 (約43,552坪)	均價約 56 萬/坪
零售商業 (約27,182坪)	1F約 80 萬/坪 2F以上約 55 ~ 60 萬/坪

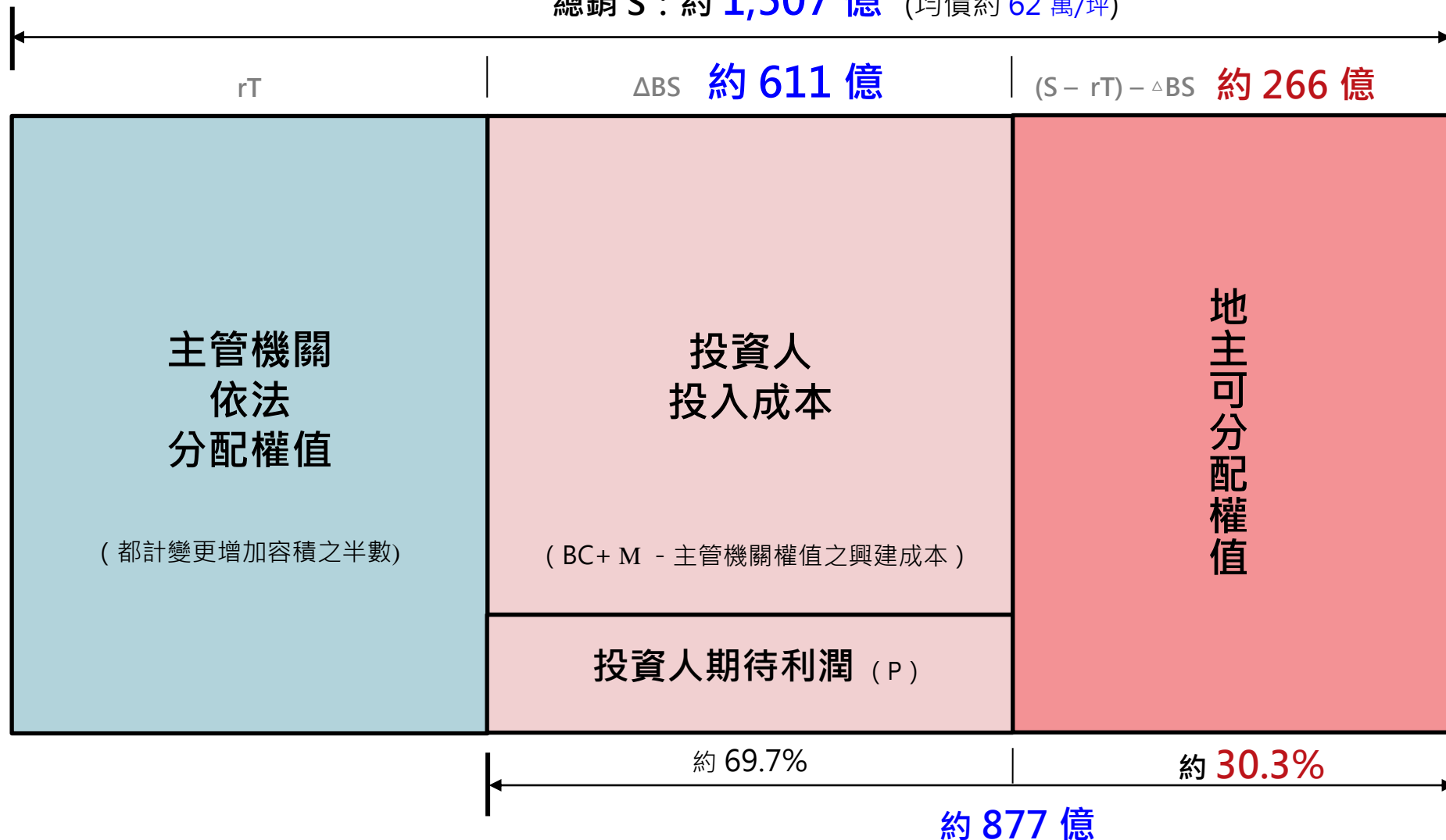


平面車位2,480個、車位單價以**240萬**估列

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

權益分配流程 - 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配原則

總銷 S : 約 1,507 億 (均價約 62 萬/坪)



肆、甄選條件草案



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 **160 億元**

或

累積實績

不低於 **475 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

資格條件 - 財務能力

法人淨值合計

不低於 **145 億元**

最近1年(民國110年)或最近1年度財報

各法人均須符合

最近1年(民國110年)或最近1年度財報

- 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

申請保證金及履約保證金

申請保證金

4.75 億元

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

共構歸墊費 約 36.95 億元

投資人得採下列方式支付：

共構工程交付時一次歸墊；或採分期繳納共構費用並加計利息

選配原則：地主優先選配

地主區位選擇意願相同先行協議，協議不成，以抽籤決定

市府取得之都市計畫變更獎勵樓地板(1/2都市計畫獎勵容積)

由投資人無償提供

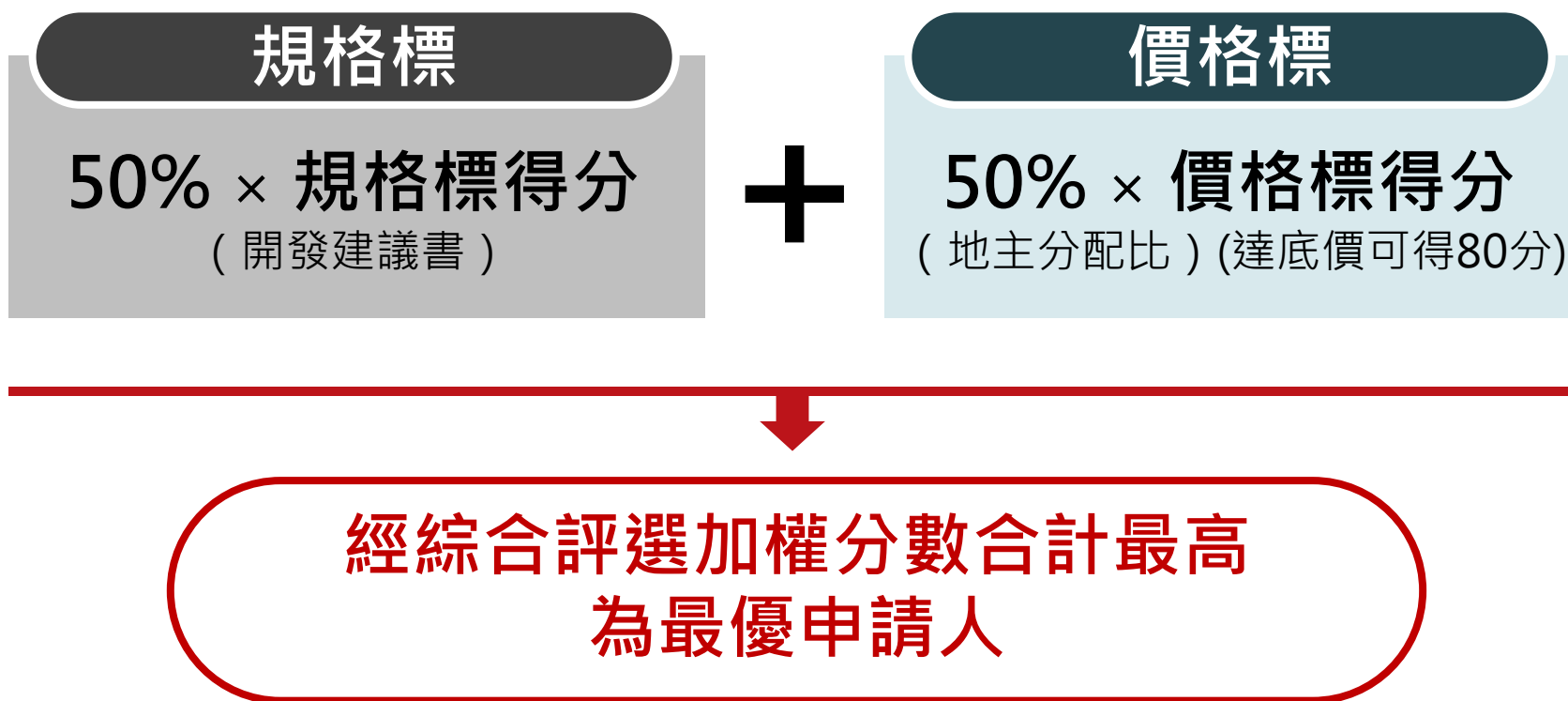
規格標評分標準

■ 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、團隊經驗 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 	15	
二、開發建議 書內容	■ 開發內容及用途	10	70
	■ 建築設計： 亮點營造及地標構想、綠建築、智慧建築及耐震標章	10	
	■ 施工計畫： 結構、工法、預算書、振動噪音防制	10	
	■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5	
	■ 品質計畫（含風險管理計畫）	5	
	■ 財務計畫	15	
	■ 開發時程（依建管標準估算）及營運管理計畫	10	
■ 與捷運銜接計畫	5		
三、對都市發展貢獻	■ 如永續開發構想、對周邊發展或公益回饋等	10	
四、簡報與答詢		5	

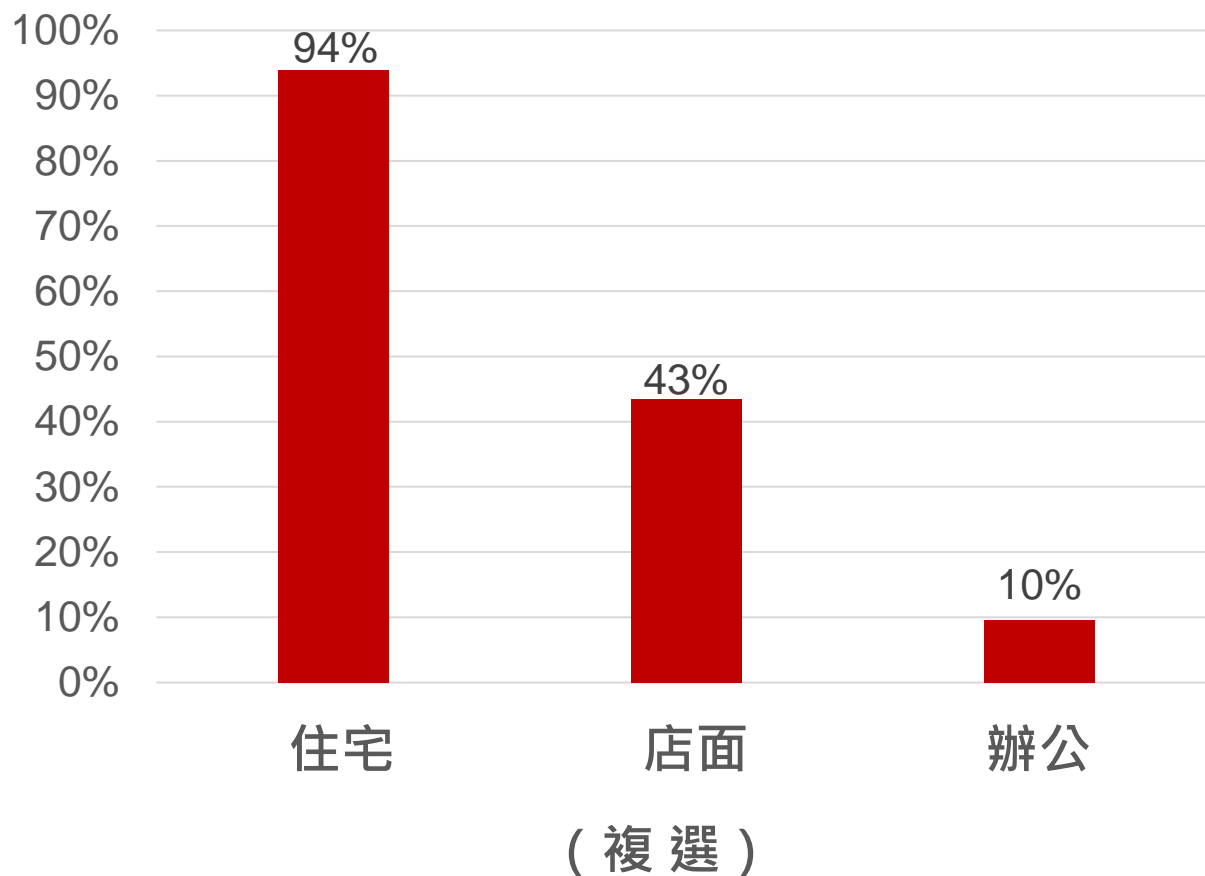
綜合評選方式

- 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

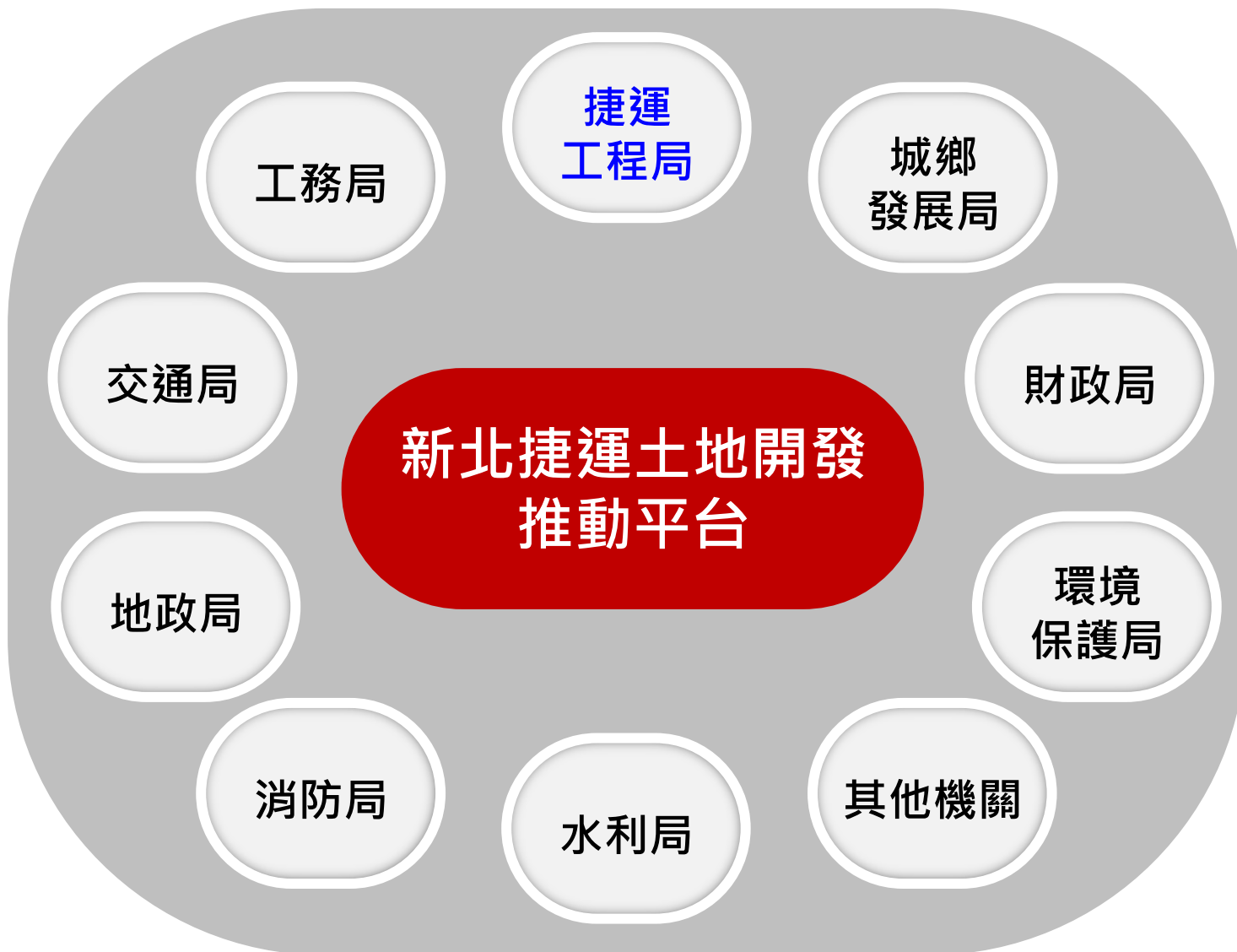


地主分回產品意願調查

- 230位私地主，已有115位交回，後續持續追蹤中



單一窗口加速推動開發



本案優勢

- ✓ 雙捷樞紐優勢
- ✓ 交通區位優越
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 財務規劃彈性
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開





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