

新北環狀線板橋站土地開發案招商說明會

問答實錄

壹、時間：110年11月26日（星期五）下午2時30分

貳、會議地點：新北環狀線板橋站土地開發案招商說明會

參、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	執行機關與專業服務顧問回覆
一	服務建議書針對捷運局分配的權值是否需提供？	評選委員對於開發建議書財務計畫章節，主要是針對財務相關假設之合理性做評分，申請人可用實際填寫承諾土地所有權人最低分配比率撰寫，亦可用公告的底價做撰寫。
二	對服務建議書其中項目”都市發展貢獻”是否有他案之項目可舉例說明？	對都市發展貢獻可撰寫的內容舉例如：產品規劃與周邊發展之結合、對周邊發展之貢獻、與捷運、客運站連通構想、公益設施及開放空間之提供或回饋等，可由投資人自行發揮創意提出。
三	以目前分配比率、租金假設等前提計算，出租投報率偏低，對於投資人來說誘因不夠，另外商場面積過小，周邊商場競爭者多，商業性使用會面臨挑戰，請問捷運局是否有因應對策？	<ol style="list-style-type: none">1. 本案基地位置具有交通、區位及鄰近特專三（國家級兒少文化科技館）用地重大建設等優勢，市府相當重視，亦會持續投入相關資源，對於未來發展潛力深具信心。2. 本局將蒐集今日潛在投資人提供之意見，作為訂定底價之依據，並邀集專家學者及市府內部相關單位進行詳細討論，後續仍以未來甄選文件公告之底價為準。
四	停車位數不夠，廣場用地是否可納入共同開發？	<ol style="list-style-type: none">1. 捷運土地開發案為鼓勵使用大眾運輸，減少私有車輛持有，故停車位數量得依土管規定相較少於一般建案，且因土開大樓地下室已興建完工，故可容納車位空間不會再變動。依本案土管規定，辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以1:5（汽車:機車）

		<p>比例係數以資替代，但實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。於往例上，將由本局邀集工務局及交通局會勘確認後，於後續申請建照時，提都市設計審查會同意。</p> <ol style="list-style-type: none">2. 廣場兼停車場用地因受限都市計畫及多目標使用規定等問題，且土地開發大樓地下室已興建完成，故目前無法將其納入本案共同開發。3. 本案現已預留與捷運站、特專三等空間之連通設計，未來特專三開發時亦會通盤考量周邊交通停車需求留設車位，另近期也將開放圖說供申請複製，以利投資人及早評估及規劃，投資人如有任何有利於本案規劃或連通之創意想法都可以提出。
--	--	---