

新北環狀線十四張站暨南機廠土地開發案

招商說明會 Q&A

壹、時間：111 年 6 月 21 日（星期二）下午 3 時整

貳、會議地點：新板希爾頓酒店宴會樓 1 樓吉祥 C 廳

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	請問政府機關想要分回產品為何?因為目前私地主想要分的大部分是住宅，如果機關不分回商業設施，這樣投資人是不是全分回商業?是否於甄選文件中載明地主、投資人、政府的分回產品機制及原則?	目前本府就分回產品類型並無指定，將依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，由私地主先選擇，之後再由機關與投資人協商分配。主管機關分回產品部分將以集中、連續選配為原則。
二	使用執照是否可以分次取得?	本案請以 1 宗基地 1 次申請建造執照方式辦理，如有分次取得使用執照之構想，應至少優先滿足私地主分回不動產之要求，就該部分先行完工取得使用執照，並於開發建議書載明具體規劃方案，至少包含各棟規劃內容及完工時程、權益分配計算及執行方式、開發大樓處分、管理維護方案等，以利評選時，評選委員了解所提構想可行性，簽約成為投資人後，經執行機關核定納入土地開發計畫書，據以執行。
三	市府分回部分大概多少價值?	依本基地土地使用分區管制要點第 4 點規定:「主管機關無償取得因捷運土地開發變更都市計畫規定，扣除增加容積率應回饋部分後，所增加之樓地板面積之半數」，其權利價值依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，俟投資人取得建造執照，由本局委託不動產估價師及專業營建管理廠商估算開發建物總價值、興建成本及地主分配比率(不低於申請投資承諾分配比率)，並提報本市大眾

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
		捷運系統土地開發權益分配審議委員會審議通過後，始得計算主管機關可分配之權利價值。
四	市府分回部分有無需求之產品?	本府分回產品之處分、收益需挹注捷運建設自償性經費，目前就分回產品類型並無特定需求，期許申請人兼顧地主需求及不動產市場未來發展，作務實規劃，以創造本開發案多贏局面。
五	本案開發量體達 25.6 萬坪，可否採分期分區方式開發?如提出分期規劃其權益分配機制為何?	本案請以 1 宗基地 1 次申請建造執照方式辦理，如有分次取得使用執照之構想，應至少優先滿足私地主分回不動產之要求，就該部分先行完工取得使用執照，並於開發建議書載明具體規劃方案，至少包含各棟規劃內容及完工時程、權益分配計算及執行方式、開發大樓處分、管理維護方案等，以利評選時，評選委員了解所提構想可行性，簽約成為投資人後，經執行機關核定納入土地開發計畫書，據以執行。
六	針對法定停車位不足部分的問題，將會如何處理?	<p>(一) 依本基地土地使用分區管制要點第 9 點規定，如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。</p> <p>(二) 本案地下停車空間已配合捷運設施附建完成，有關法定停車位因受捷運設施影響以致無法足額設置部分，本局可協助邀集交通及建築主管機關現勘確認後，於都市設計審議階段爭取同意減設。</p> <p>(三) 至於法定停車位減設部分，是否仍須依據「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納代金，本局將邀集本府相關機關討論，並將討論結果以補充公告或釋疑回復方式提供申請人知悉。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
七	本案建物結構採 SC 鋼骨興建，請問是僅商業大樓需要用 SC，還是連同住宅大樓全部？	甄選文件載明應以 SC 鋼骨結構興建土地開發大樓，其係指本基地全部開發大樓量體，包含商業及住宅產品等由投資人興建之全部量體皆須以 SC 鋼骨結構興建。
八	目前本開發案規劃地下停車場有 2,480 停車位，未來加上十四張(B 單元)區段徵收區開發完成後，整體區域周邊車流量大，就現有溪園路也無法直接連接到環河路，民權路通往中正路側受到花開富貴大樓影響進出，未來開發後將會造成溪園路及中正路左右兩側交通壅塞情形；建議市府在十四張(B 單元)區段徵收區施工階段，也一併調整溪園路跟環河路的路型，降低區域交通擁塞環境。	(一) 依目前新店十四張(B 單元)都市計畫變更草案規劃，將分別於本案基地南側新闢 20 公尺、25 公尺及 32 公尺寬計畫道路，未來除可透過中正路、溪園路外，亦可透過該 3 條計畫道路到達本基地。 (二) 本府交通局目前亦評估於溪園路自民權路至十四張路段開設與環河路之分隔島缺口之可行性，以利區域交通更順暢。
九	本案基地裡面有行政管理中心大樓，將來辦理價值計算的定位為何？如屬於社區內供公眾使用的設施，是否也會分配土地持分？	行政管理中心大樓屬於捷運設施，非屬本案投資人興建範圍。本基地捷運設施已興建完成，投資人應歸墊之共構費用並未包含捷運設施部分。後續開發大樓興建完成，辦理不動產登記時，捷運設施因與開發大樓屬同一建築基地，依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」第 28 條規定，捷運設施所占建築基地權利範圍，係以地上與地下之捷運設施建物登記面積占捷運設施及開發建物登記總面積比例計算。
十	本案申請須知中載明市府無償取得都市計畫變更 1/2 樓地板面積，但經查本案申請須知跟投資契約書內容皆有出現獎勵跟委建費用的文字；請問本案是否還有其他捷運獎勵項目，以致產生委建費用文字。	(一) 依本基地土地使用分區管制要點第 3 點及第 4 點規定，本案不適用容積移轉、大眾捷運土地開發辦法或其他有關容積獎勵。 (二) 所提投資契約草案文字含獎勵及委建費用之內容，查為第 7 條：「甲方或原私有土地所有權人與乙方就權益分配協商事項，或甲方分得獎勵樓地板面積之委建費用，無法

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
		<p>達成協議時，應依權益分配原則進行代為協調，仍無法達成協議時，甲乙雙方得於協調會後 60 日內，經雙方書面合意交付仲裁，或以民事訴訟解決。」前開內容係指權益分配階段，爭議處理方式。</p> <p>(三) 本案依上開土管規定主管機關得無償取得獎勵樓地板面積，無委建費用需支付投資人之情事，惟就權益協商事項無法達成協議時，依該約定方式辦理。</p>
十一	<p>簡報上本案量體現規劃商場設施面積約 3 萬坪，但本區域附近之美河市商場歷經多次標租後才完成承租給 ikea，建議請再評估本案商業量體規模，避免造成商業空置比率高的情形。</p>	<p>(一) 依本基地細部計畫土地使用分區管制要點第 2 點所規定：「商業使用樓地板面積不得小於容積樓地板面積之 30%」商業設施並非僅侷限於商場，辦公空間亦屬商業設施。</p> <p>(二) 又本案甄選文件並無規範商場設置面積，目前簡報呈現的各類型產品量體及面積僅供參考，請申請人自行依據市場分析，於符合細部計畫土地使用管制要點規定之前提下，規劃適宜產品。</p>
十二	<p>依本案 98 年 10 月 23 日發布實施之「擬定新店都市計畫(Y7 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」之土地使用分區管制要點第四點規定：「…，捷運建設主管機關無償取得因捷運土地開發變更都市計畫規定，扣除增加容積率(變更前原農業區建築容積率依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29、30 條規定計畫，其餘分區及用地依變更前法定容積率計算)應回饋部分後，…」，因甄選文件中並無提供原土地使用分區及地目資料，無法估算原有農業區原容積，將影響投資人評</p>	<p>(一) 本案甄選文件已提供本基地坐落地號範圍，申請人可自行依土地使用分區管制要點規定估算原容積。</p> <p>(二) 另經本案專業服務顧問初步估算，原容積率約為 57.98%，供各位申請人參酌，惟實際仍以都市設計審議核定內容為準。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
	估；建議可否提供相關資料或直接公告原容積數值。	
十三	有關機關取回都市計畫獎勵容積樓地板 1/2 部分，由投資人無償提供是指市府不支付造價(委建成本)且該部分不得計入建造成本(BC)內?	依本基地之土地使用分區管制要點第 4 點規定：「為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，主管機關無償取得因捷運土地開發變更都市計畫規定，扣除增加容積率應回饋部分後，所增加之樓地板面積之半數」前開主管機關無償取得樓地板面積之建造費用由投資人全部負擔，且不得計入投資人之權利貢獻價值，即權益分配計算時，不得計入建物興建成本(BC)項下。