



三鶯線媽祖田站 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

112.04.26

捷運三鶯線發展願景 – 串連北桃都會區核心

- 結合土城線、板南線、桃園捷運綠線
- 串聯台北、新北、桃園等都會核心約137萬人
- 建構以車站為核心的生活鄰里單元



三鶯線啟動沿線捷運開發案 - 媽祖田站

- 開發基地面積達 **5.4** 萬坪
- 開發量體近 **22** 萬坪



圖例

- 三鶯線路線
- 三鶯線場站

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



基地區位

交通優勢

10分鐘到國道3號交流道

產業核心

三大工業科技園區，年產值逾千億

生態觀光

生態河濱公園、12公里自行車道

人口潛力

土城區人口約24萬、就業人口逾3萬



**媽祖田站
(本案基地)**

重大開發案				
序	完工年	名稱	產品	量體
1	110年	華南金都更	廠辦	約3萬坪
2	112年	國泰物流園區	廠辦	約3萬坪
3	114年	中工雲宇宙	廠辦	約8萬坪
4	114年	皇翔都更	住宅	約1.7萬坪

基地及周邊現況



頂埔科技園區/土城工業區
(約1km)

皇翔太陽城社區
(約990戶)

媽祖田站

媽祖田站
開發基地

中央路四段

往三峽

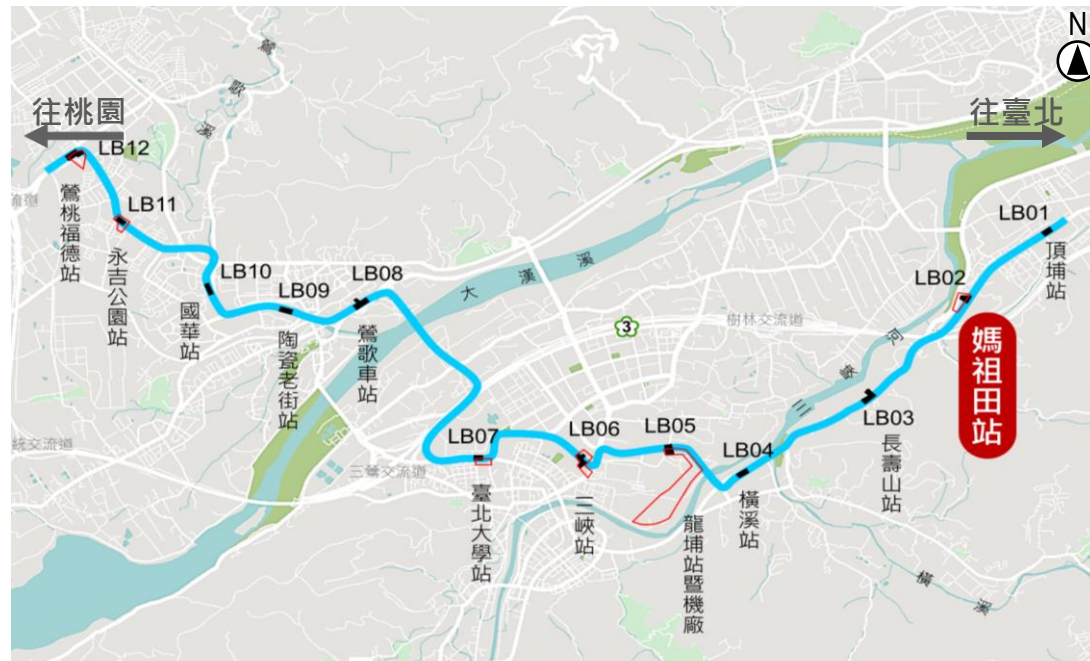
三峽河

擺接堡路

媽祖田運動公園

溪頭路

基地條件



開發場站	媽祖田站
土地面積	2,980 坪 (原地主：公有100%)
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 (含公益設施獎勵)	370% (法定340%+ 公益設施獎勵30%)
預計開發總樓地板面積	21,468坪 (含停車空間及陽台)
停車空間	374個平面車位

註：無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經新北市政府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過370%

資料來源：擬定土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫書，108年4月25日

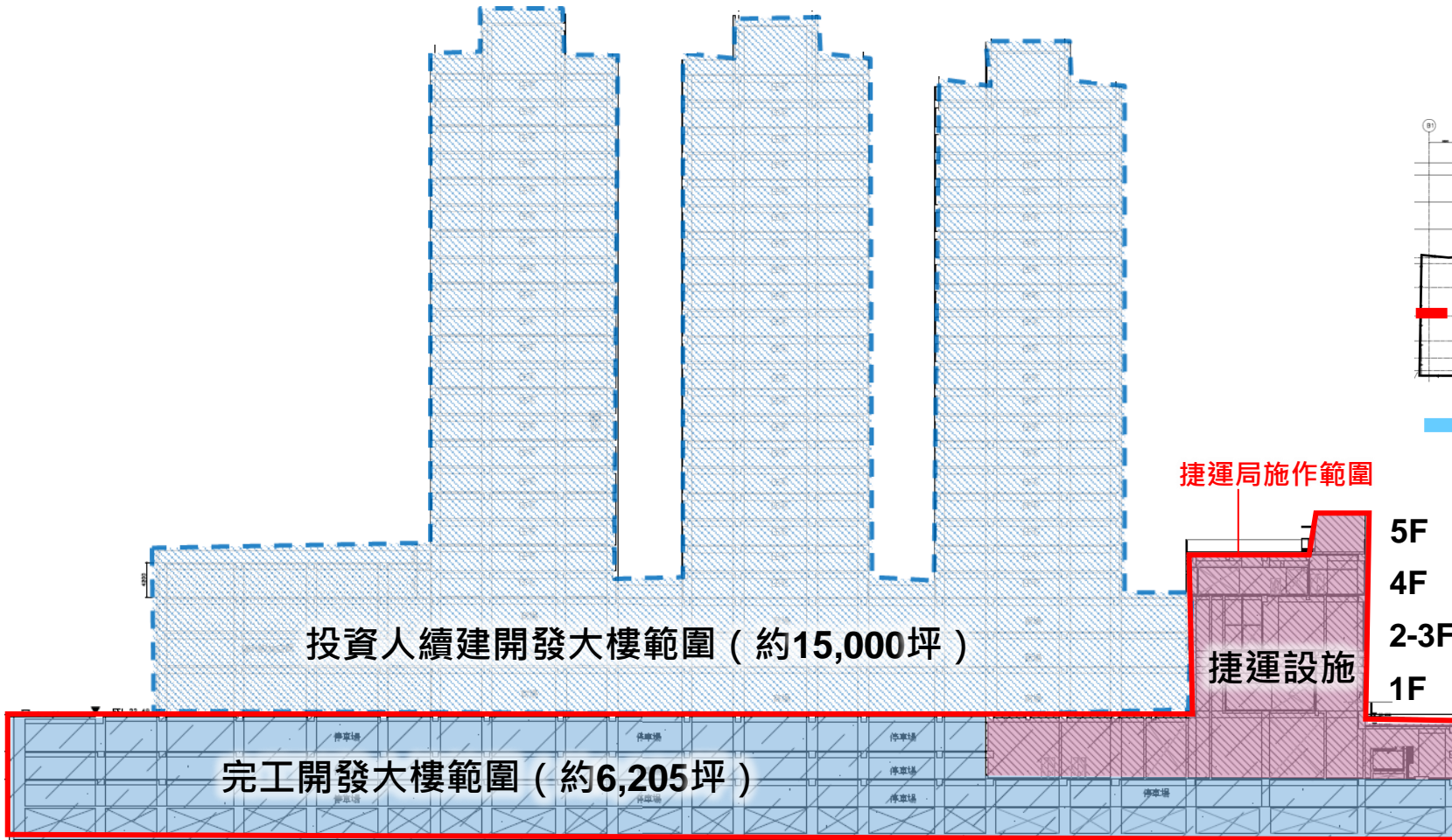
公益設施項目及接管單位

- 本案公益設施面積係以都市計畫土管要點規範之**容積獎勵上限30%**提出
- 111.12.1新北市財務收支及公有建物聯合審查第30次會議紀錄辦理：

接管單位	編號	項目	容積樓地板面積
新北市政府衛生局	1	社區心理衛生中心	380m ² (115坪)
新北市政府社會局	1	社區培力育成中心	215m ² (65坪)
	2	公共托育中心	330m ² (100坪)
	3	住宿型身心障礙福利機構	2,029m ² (614坪)
合計			2,954m ² (894坪)

共構建物界面規劃

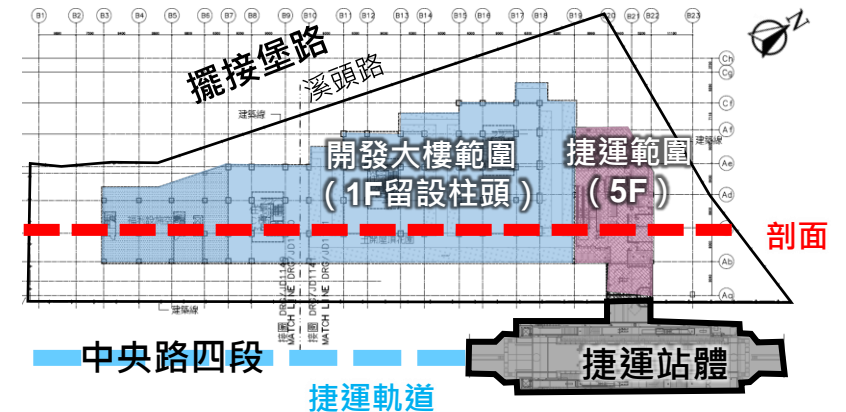
立面圖



全棟開發大樓合計興建面積	約 21,205 坪
投資人續接興建開發大樓範圍	約 15,000 坪
捷運局將完工之開發大樓範圍	約 6,205 坪

註：以上面積不含陽台

平面圖



捷運局施作範圍

- 5F 屋突
- 4F 屋頂平台 (預留5m連通道)
- 2-3F 轉折平台、穿堂層及月台
- 1F 捷運出入口

B3

資料來源：LB02站出入口1土地開發大樓界面報告書D版 (112年2月) · 實際面積仍以投資人實際設計規劃為準

貳、市場投資潛力



基地周邊**住宅**市場

- 本案鄰土城發展核心，頂埔生活圈近年發展成熟
- 本案以**捷運共構**與**鄰近產業核心**之優勢，為土城區內極具發展性與**增值潛力**地區！



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3月）

基地周邊**辦公及零售**市場

- 土城辦公產品以**廠辦**為主，多聚集於工業/產業園區內
- 頂埔站周邊多有零售店面及商家，主要客群包含在地居民、上班族及通勤族



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3月)

整體定位 – 優質河岸景觀美宅



- 優質河岸景觀美宅
- 主力客層
首購族、就業族群、家庭
- 主力房型
2~3+1房 (25~56坪)



- 支援性生活零售
輕食café、超市等滿足住戶及周邊居民生活需求之業種、工作室彈性配置

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

參、財務效益預估



預估投資總金額

■ 預估投資總金額約 **46.24** 億元

單位：億元

預估投資總金額

約 **46.24** 億元

工程營造費 (RC)	27.46
共構歸墊費	10.53
建物設計費	0.63
利息費用	1.29
其他：公益設施管理維護經費	0.29
投資稅管費用	6.03

平均成本 (以總樓地板面積計)

約 **21.8** 萬元/坪

註：總樓地板面積係包含地上層面積 (不包含陽台)、公益設施面積及地下停車位面積

開發建物總權值預估約 86.3 億元

地上層樓地板面積約17,728坪



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

樓層別	產品類型 (僅供參考)	評估單價 (萬元/坪)
-----	----------------	----------------

25 F
~
4 F

住宅
(約14,268坪)

約 40 ~ 49

3 F
~
1 F

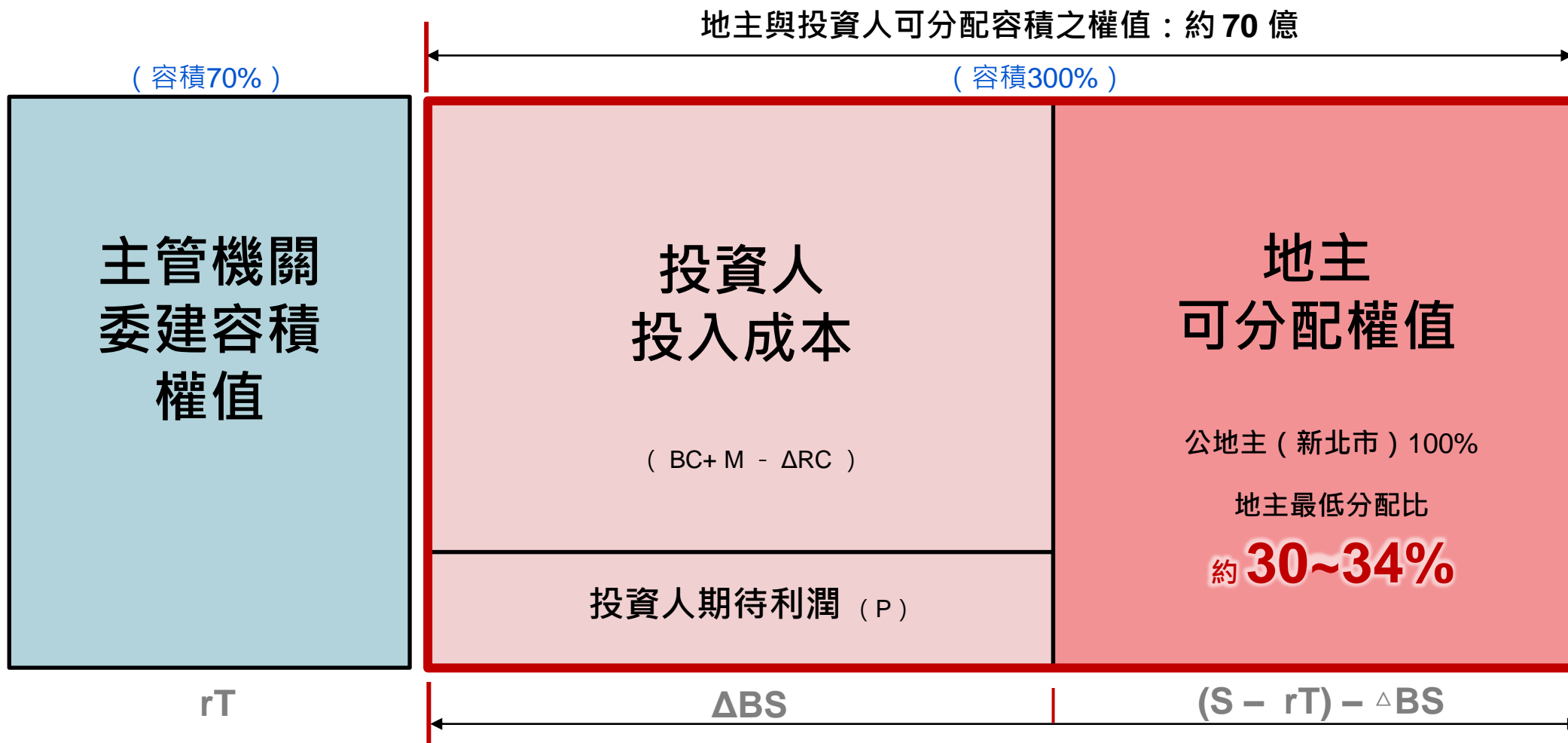
零售商業
(約3,460坪)

約 40 ~ 55

註1：地上層樓地板面積約17,728坪，不包含公益設施

註2：坡道平面車位平均約 207 萬/位估列

權益分配 - 新北市大眾捷運系統土地開發權益分配原則



註：本容積已含公益設施獎勵容積，捐建之公益設施獎勵容積由投資人與地主參與權益分配

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 **12 億元**

最近1年(民國111年)或最近1年度財報

各法人均須符合

最近1年(民國111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

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

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 **13 億元**

或

累積實績

不低於 **40 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

申請保證金及履約保證金

申請保證金

4,000 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：雙方協議區位

- 投資人及機關對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之

主管機關支付委建費

- **70%** 容積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

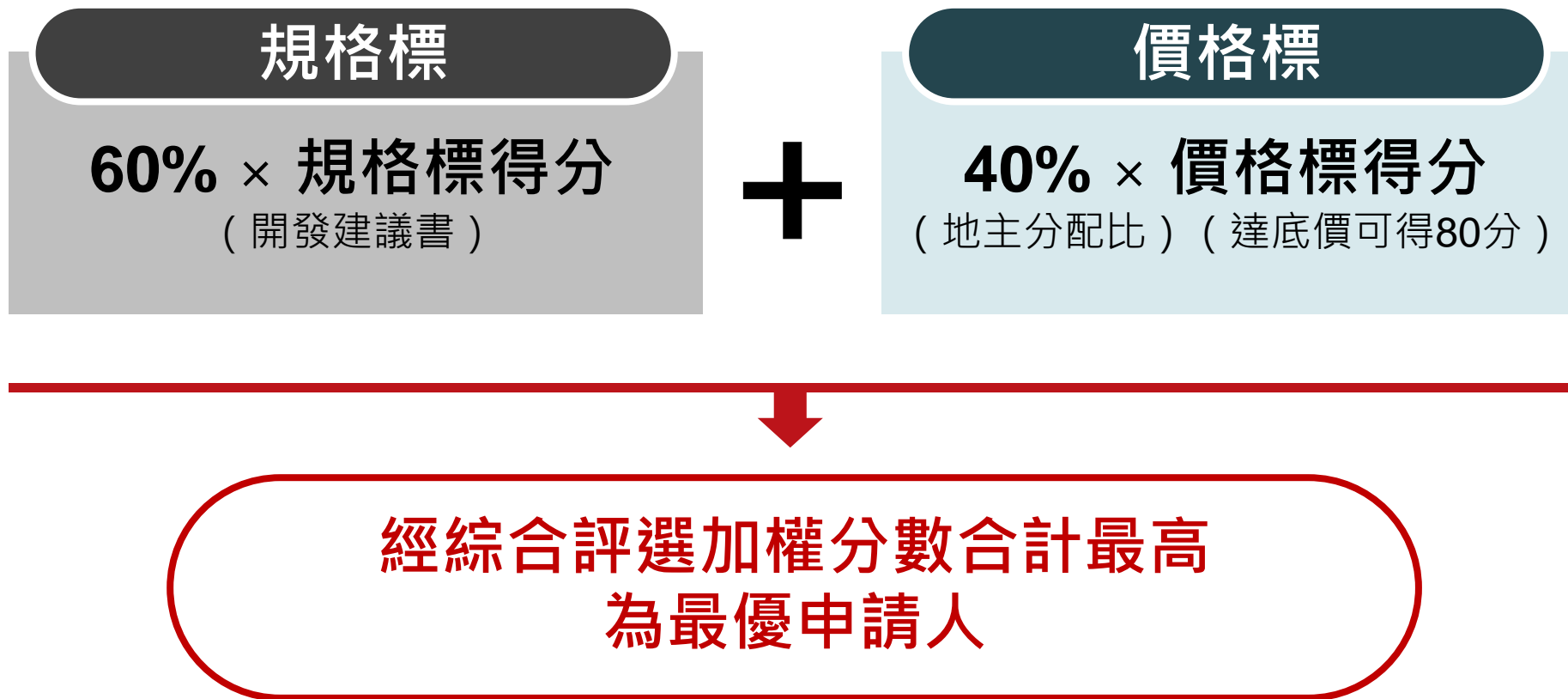
- 投資人應取得**銀級以上綠建築標章**

規格標評分標準

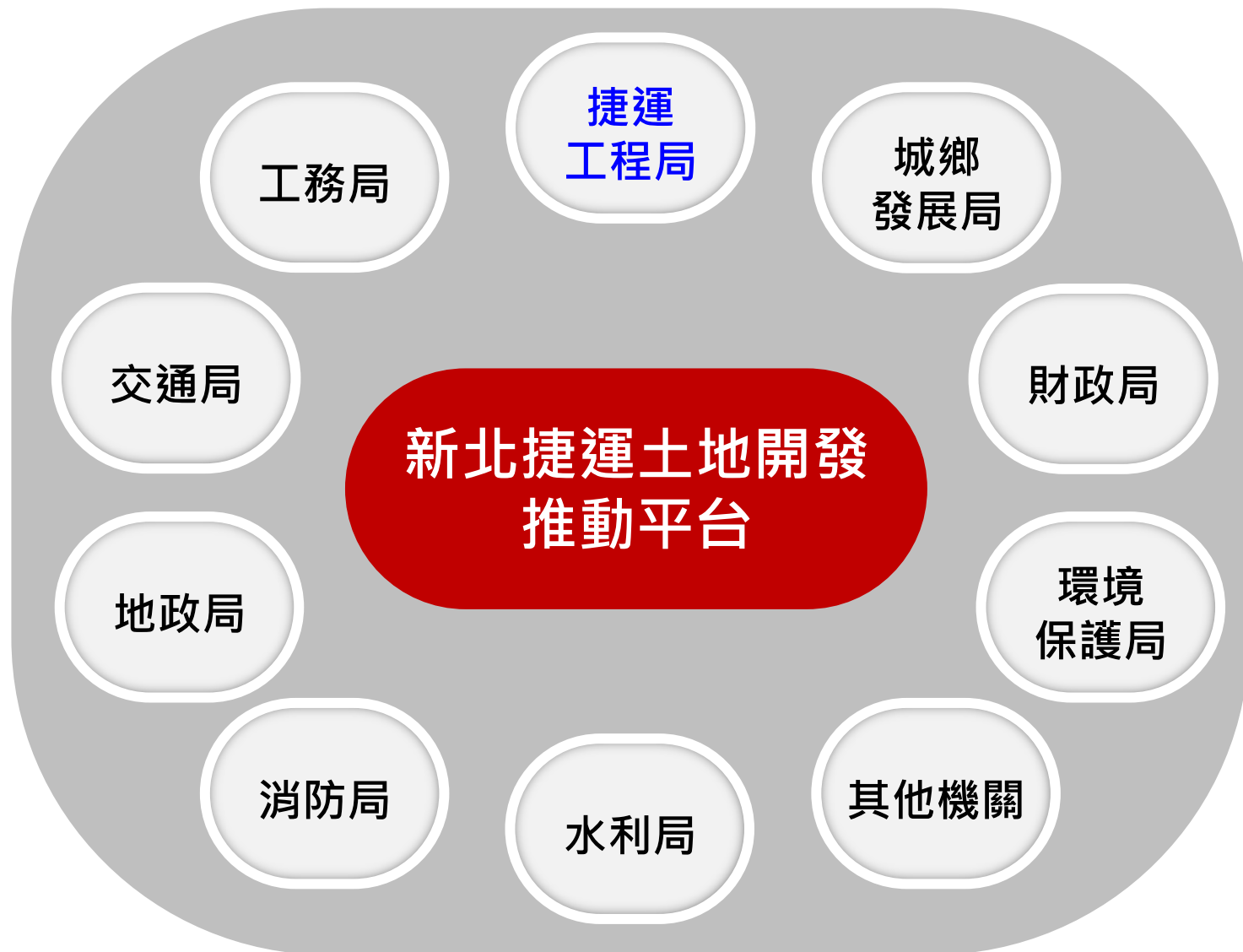
評分項目	評分重點	配分		
一、申請人籌組計畫及相關實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請人背景、相關實績經驗 ■ 申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 ■ 申請人財務能力、對本案之履約能力 ■ 捷運土地開發執行成效 	15		
二、開發建議書內容	■ 開發內容及用途	10	75	
	■ 亮點營造及地標構想	5		
	■ 建築設計	建築設計圖說、獎勵容積分析、動線分析、建材規格及設備		30
		銀級以上綠建築標章		
		施工計畫：結構、工法、預算書、振動、噪音防制計畫等		
		防災、水土保持、環境影響評估等計畫		
	■ 品質計畫 (含風險管理計畫)			
■ 財務計畫及權益分配	15			
■ 開發時程計畫 (依建管標準估算)、營運管理計畫及物業管理計畫	10			
■ 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等 ■ 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

- ✓ 100%公有產權
- ✓ 交通區位優勢
- ✓ 稀有規模基地
- ✓ 區域發展成熟
- ✓ 科技產業廊帶
- ✓ 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