

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：民國 113 年 5 月 27 日（星期一）上午 10 時 00 分

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覆
一、 (台灣 人壽)	<ol style="list-style-type: none">1. 本案分為 A 區及 B 區兩標招商，就公共開放空間由先行招商成功區域的投資人先行墊付全部款項，若第二標沒有標脫，捷運局有什麼機制保障先得標的廠商？2. 前述公共開放空間營建成本是否不計入 BC 成本？3. 若只有 A 區標脫，且全部的私地主都只選配 A 區，開發商是否有足夠的權值分配？4. 本案基地臨溪園路及新北環河快速道路，建議可以從環河快速道路新設立引道直接連接人工平台，或於平面道路設	<ol style="list-style-type: none">1. 本案如僅有一區先成功招商時，另一區於一定期間內仍無法順利招商成功時，新北市政府捷運局將會再與投資人研議配套措施，包含如由新北市政府捷運局先支應投資人代墊款項，亦有可能由本府分回的權值抵付等策略，後續招標文件中會再擬定清楚如何保障投資人權益。2. 投資人可就得標基地所應負擔之公共開放空間興關費用納入 BC 估算。3. 本案由私地主優先選配，私地主可任意選擇 A 基地或 B 基地，經財務估算兩基地各別權值均足夠讓私地主及投資人分配，若未來假設任一基地有不足私地主及投資人分回權值情形時，則由主辦機關(包含公地主及主管機關)原應分配部分讓利採後分回策略，不會影響投資人權益。4. 有關本案交通動線議題，將再洽詢本府交通局評估是否於環河快速道路設置引道與本基地人工平台連接，過去也有評估於秀朗橋的匝道設置工程，將

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	立破口，加強基地交通動線的進出。	路線引入本案平台之方案。若本案評估確實有道路動線的需求並由投資人興建時，未來可討論將引道投資建設納入 BC 計算。
二、 (潤泰建設)	<ol style="list-style-type: none"> 1. B 區與行政大樓連接之必要性？ 2. 主管機關分回及公地主分回之處分方式？ 3. 二區開發進度不同時，如何配合私地主選配？ 4. 私地主人數？分回產品意願？是否會公告於文件中？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 前期南機廠設置的都市設計審議中已規定戶外平台需做綠化公園及連通道，本案都市計畫土地使用分區管制亦規定基地的南、北側需有連通系統，且本局也考量整體人行串聯性，目前就行政大樓平台和捷運出入口間已有發包連通道系統工程目前辦理基本設計中，預計明年完工；未來 B 區投資人若有更好的構想，可進一步設計規劃並於開發建議書提出。 2. 新北市政府捷運局目前未對分回產品有特殊要求，基本上就分回房地將以出租或出售為主，後續依捷運土開基金狀況及本府政策來決定如何處分。 3. 兩基地試算均足夠私地主及投資人分配，將由私地主優先選擇分配於 A 基地或 B 基地。 4. 本案私地主人數約 250 人，並於地主說明會中已針對地主分回產品做意願調查，未來會在招標文件中揭露。
三、	本案本次分成 2 基地開發招商，如申請人一次投標 2 基地時，是否會優先開標？或是有無加分機制？	新北市政府捷運局基於開放空間設置、人流規劃、消防救災動線等因素，仍希望可以採全區整體開發，故目前初步規劃如申請人一次投 2 基地時，將優先開標之策略；藉由本次招商說明會聽取投資人想法，並再整體考量，實際以公告之甄選文件為準。

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
四、	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案都市計畫原規定商業設施使用樓地板 30% 比例全部規畫設置 A 區，請問這樣 A 區至少應規劃多少比例的商業設施容積？ 2. 如只有一區招商成功，會不會不符合都市計畫規定，影響建照執照申請？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經初步估算 A 區約有 82% 以上之容積樓地板面積做為商業使用(A 基地允建容積約 181,227.72 平方公尺，全區 30% 商業設施允建容積約 148,923.71 平方公尺)。 2. 有關 30% 容積樓地板做為商業使用之規定，新北市政府捷運局已經召開過新北市政府跨部門會議，將視 A 區及 B 區為整宗基地檢討，兩區商業設施使用容積有達 30% 時即符合都市計畫規定，不影響各區域建造執照申請。B 區未規定不能設置商業設施，若 B 區先招商成功且設置一定數量的商業設施，A 區第二次招商時可視實際狀況減少商業設施面積。