

新北環狀線十四張站暨南機廠土地開發案



M.Ark 新北捷鑽

招商簡報

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 114 年 1 月

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



初步規劃構想

總銷樓地板面積約23萬坪 (不含車位)



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)

開發建物預估單價

總銷約 **1,658** 億元

產品類型	評估單價
住宅 (約161,200坪)	約 66 ~ 70 萬/坪
辦公 (約43,552坪)	約 58 ~ 64 萬/坪
零售商業 (約27,182坪)	1F約 100 萬/坪 2F以上約 58 ~ 70 萬/坪



平面車位2,480個、車位單價以**240萬**估列

預估投資總金額

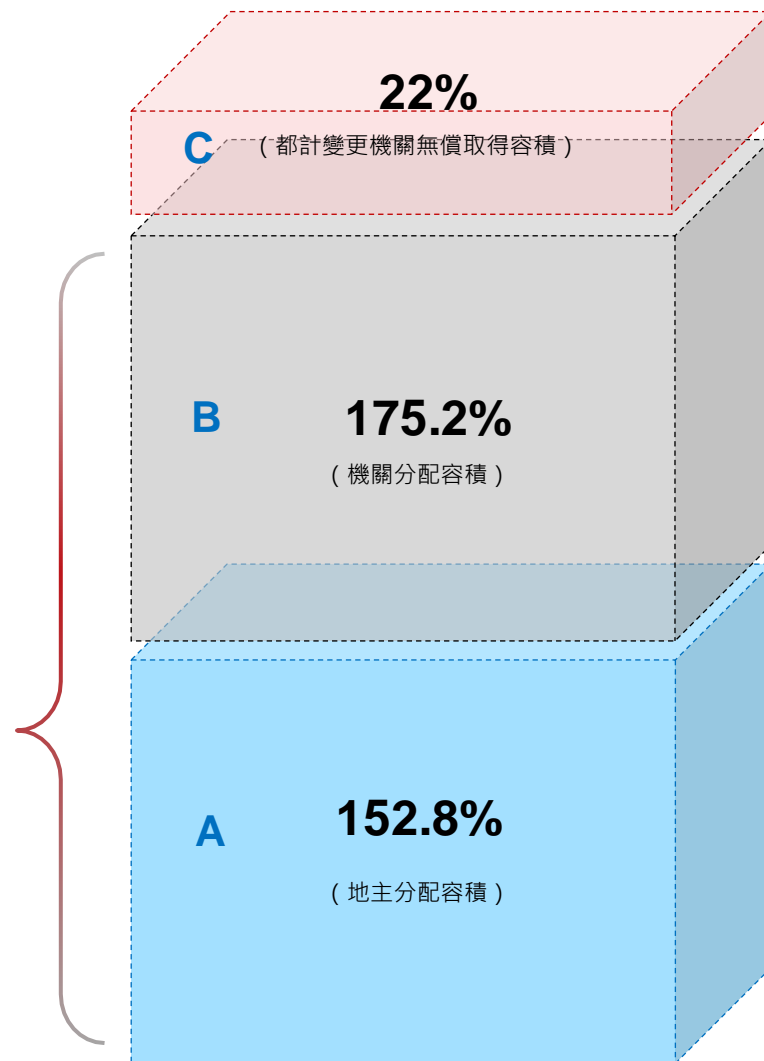
- 預估投資總金額約 **750** 億元

項目	金額 (億元)
工程營造費 (SC , 含共構歸墊費 36.95億元)	615.8
建物設計費	13.7
利息費用	22.4
投資稅管費用	97.8
預估投資總金額	749.7
平均成本 (以總銷面積 256,692坪計)	29.2萬/坪

容積分配原則

- 捷運開發區法定容積率 **350%**
 - 主管機關 無償取得容積 **22%**
 - 地主、機關 參與權益分配容積 **328%**

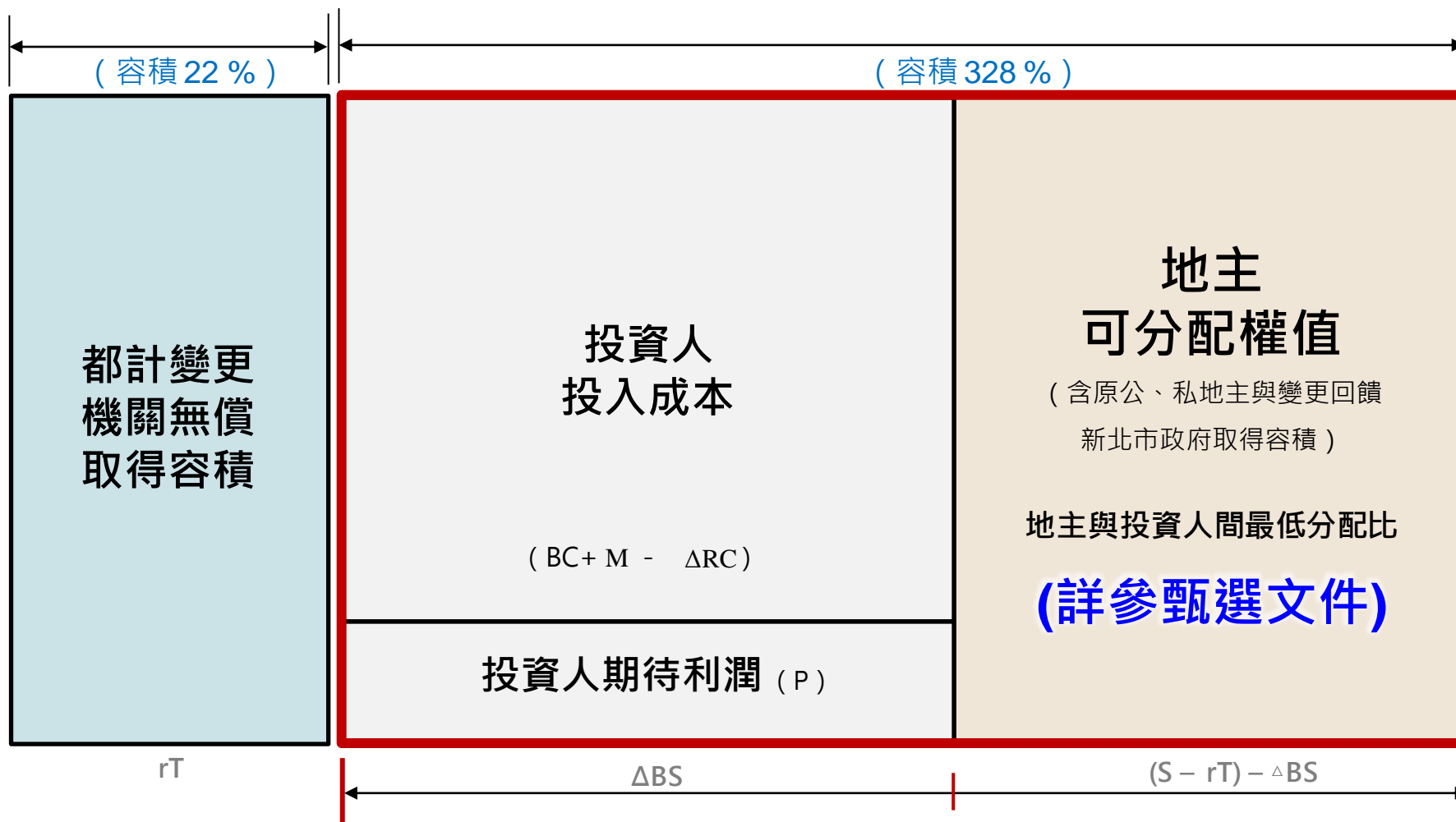
**328%容積
參與權益分配**



資料來源：「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）細部計畫書（民國98年10月）、新北市捷運工程局

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

- 地主及主管機關可分配權值 = 開發建物總權值 (S) - 投資人權值 (ΔBS)



註：原地主中私地主比例約 86.8%、公地主約13.2%

貳、招商條件說明



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)

最近1年(民國113年)或最近1年度財報

不低於 **120 億元**

各法人均須符合

最近1年(民國113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

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 **100 億元**

或

累積實績

不低於 **300 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從屬公司為限 (以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司為限)
- 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

申請保證金及履約保證金

申請保證金

6.52 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 (1/2)

共構歸墊費 約 36.95 億元

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
如採分期開發者，分期繳納之建物完成進度，以第1期開發範圍為判斷依據。

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**22%獎勵容積**(占總容積6.29%，約9,439容積坪)，由投資人無償提供
- 投資人應取得**銀級以上綠建築標章**及**智慧建築標章**、**耐震標章**
- 投資人須以**鋼骨結構(SC)**興建本站土地開發建物
- 倘規劃辦公產品，須集中配置，並擬具完善物業管理計畫，可提供作為企業總部等頂級商務辦公空間需求使用

其他規定 (2/2)

- 依細部計畫土地使用分區管制規定及都市設計審議報告書，未來投資人應負責興建跨越環河路架空走道(A)、捷運車站聯繫通道(B)、南側捷運行政大樓平台聯繫通道(C1)及北側出入車道(D)。
- 投資人得視整體動線及綠覆率檢討，經捷運局同意後規劃行政大樓3樓戶外平台與人工平台連通(C2)及進行綠美化工程(E)
- 投資人應配合新北市政府優化托育環境政策，於施作下圖所標示E之「行政大樓3樓平台綠化」項目時，應留設面積約360平方公尺之獨立幼兒室外活動空間



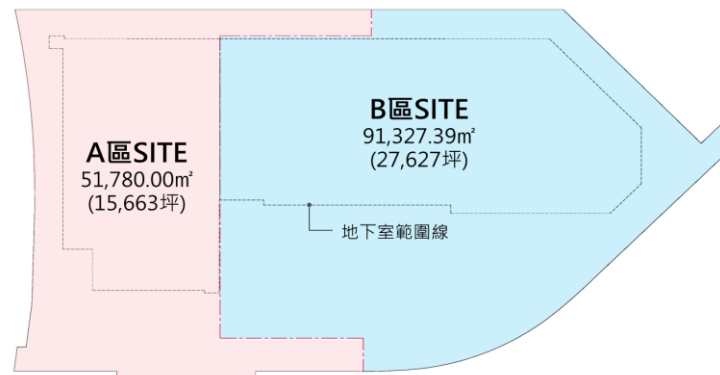
分期開發規範

■ 允許分期開發

- 開發時程：本開發案允許最優申請人**分2期進行開發**，各期範圍以A區或B區擇一為原則。
- 最優申請人應自第1階段開發範圍建物領得建造執照日起3年內，依建築法令規定申請第2階段開發範圍建物之建造執照；並應自領得第2階段開發建造執照日起180日內向建築主管機關申報開工，並將建築主管機關同意之文件提送本府。
- 公共開放空間與周邊聯繫通道之興闢工程，應於第1期開發範圍完成。

■ 分期開發權益分配

- 以**第1期建造執照領得日**為鑑價基準日。



簽約主體

原申請人

- 以原單一申請人或共同申請人（至多5法人）與執行機關簽訂投資契約

專案公司

- 最優申請人得以原申請人或成立專案公司，與執行機關簽訂投資契約（於開發建議書明定簽約主體，及說明資金籌措及到位計畫）
- 新專案公司實收資本額不低於**新臺幣20億元**
- 新專案公司原始股東持股比例

新專案公司成立時	結構物保固期滿前	如有統一經營，營運契約屆滿前
100%	>60%	>30%

- 共同申請人如以成立專案公司簽訂投資契約者，各成員應與專案公司對新北市政府負連帶責任。但保險業因主管機關法令規定無法於協議書中約定與專案公司負共同連帶履行之責任者，得不在此限
- 應於契約簽定後**1年內**，完成本開發案信託契約（不含土地）簽訂

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、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 ■ 捷運開發執行成效 ■ 簽約主體支援公司或新設專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工 	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(含是否達允建容積上限)、動線分析、建材規格及設備		30
		銀級以上綠建築及智慧建築、耐震標章		
		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 (依建管標準估算) 及營運管理計畫	10			
■ 與捷運系統相關銜接計畫、 設置跨越環河路架空走道(A區) 及 與捷運出入口、住宅社區及南北兩側地區配合留設至少3處聯繫通道	5			
三、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 如區域交通整體改善計畫之構想 ■ 鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫 ■ 無障礙空間設計、響應2050淨零碳排路徑政策等永續開發構想 ■ 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

60% × 規格標得分
(開發建議書)

* 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

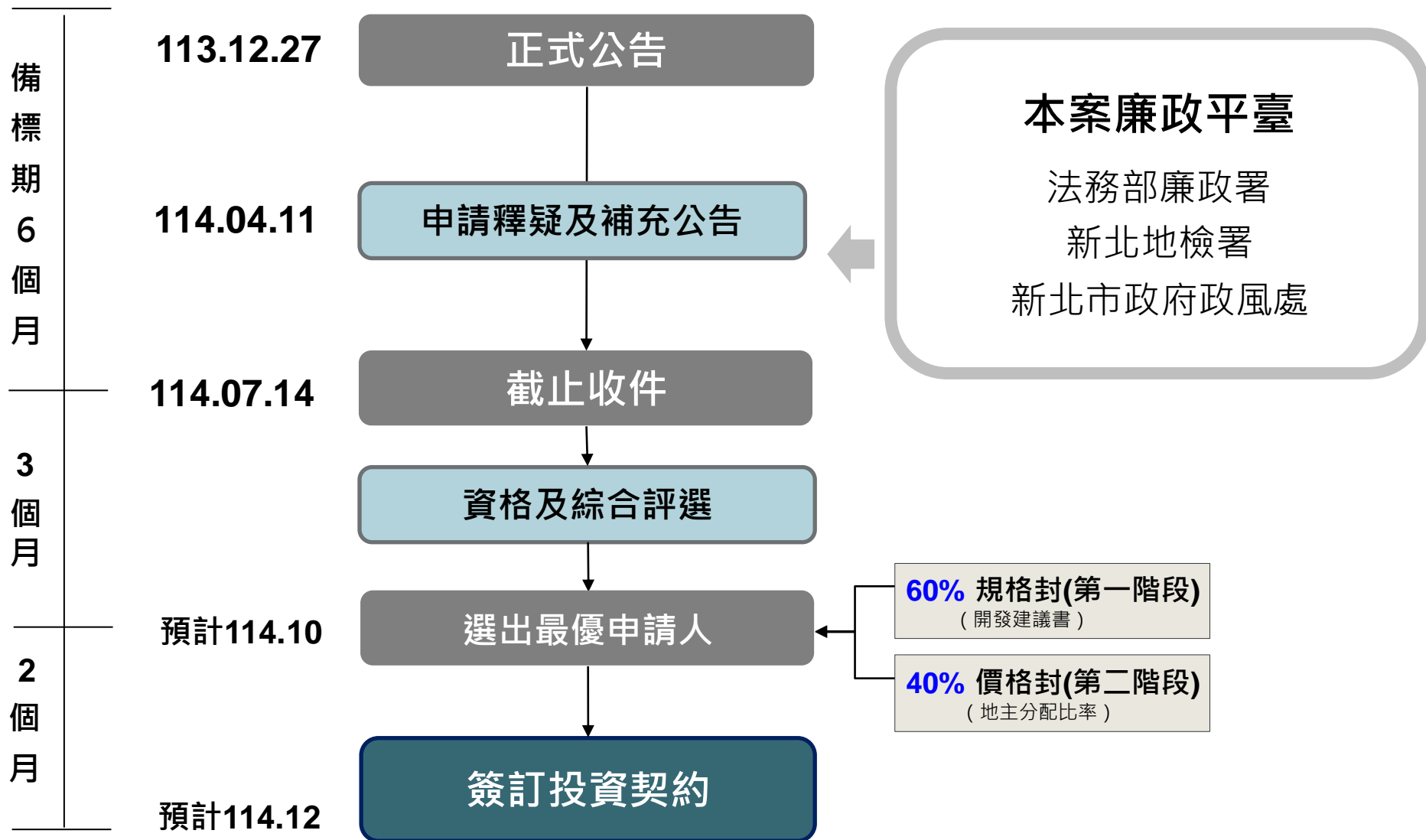
+

價格標

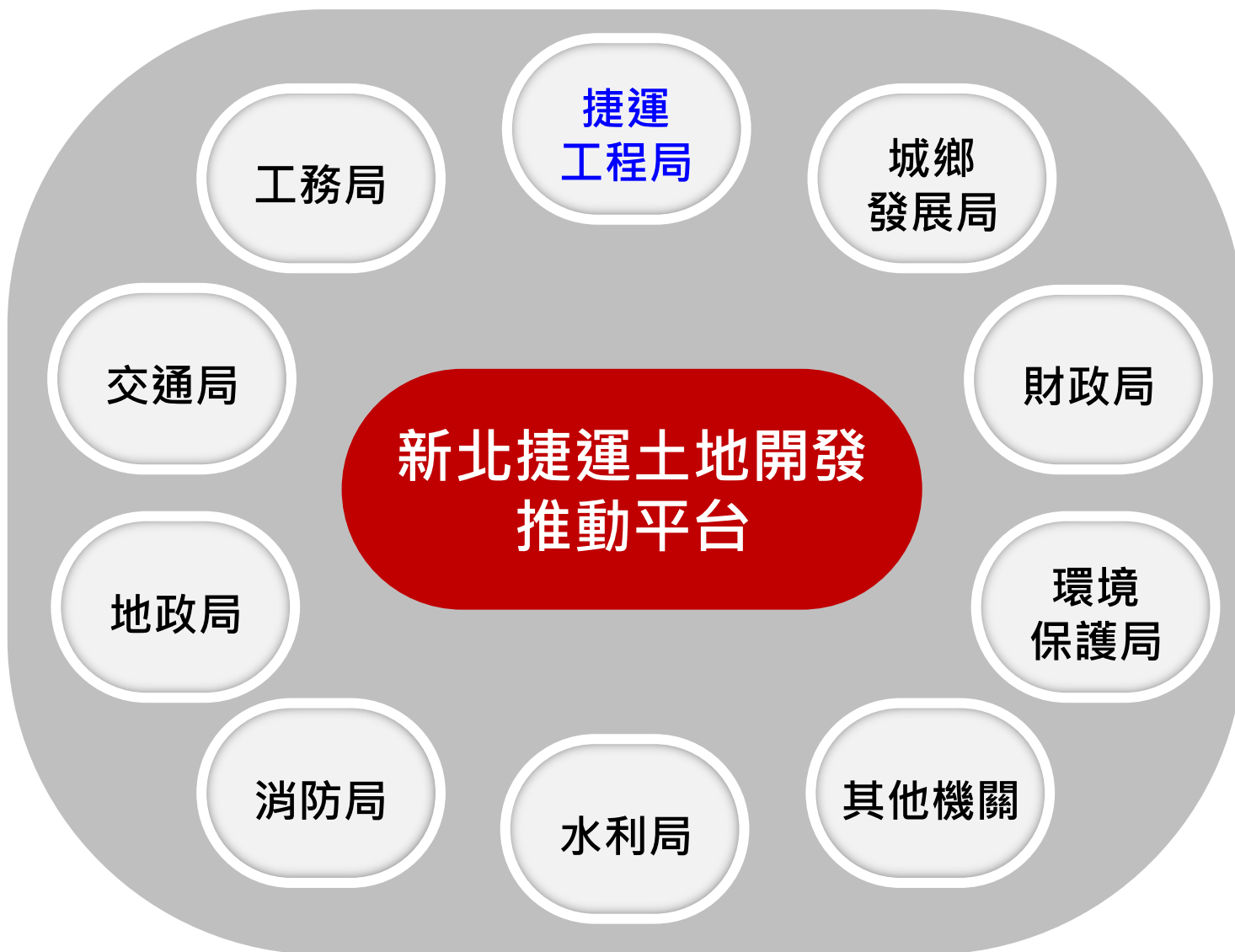
40% × 價格標得分
(地主分配比) (達底價可得80分)

經綜合評選加權分數合計最高
為最優申請人

招商作業期程



單一窗口加速推動開發





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