

新北環狀線捷運開發案

新北產業園區站

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

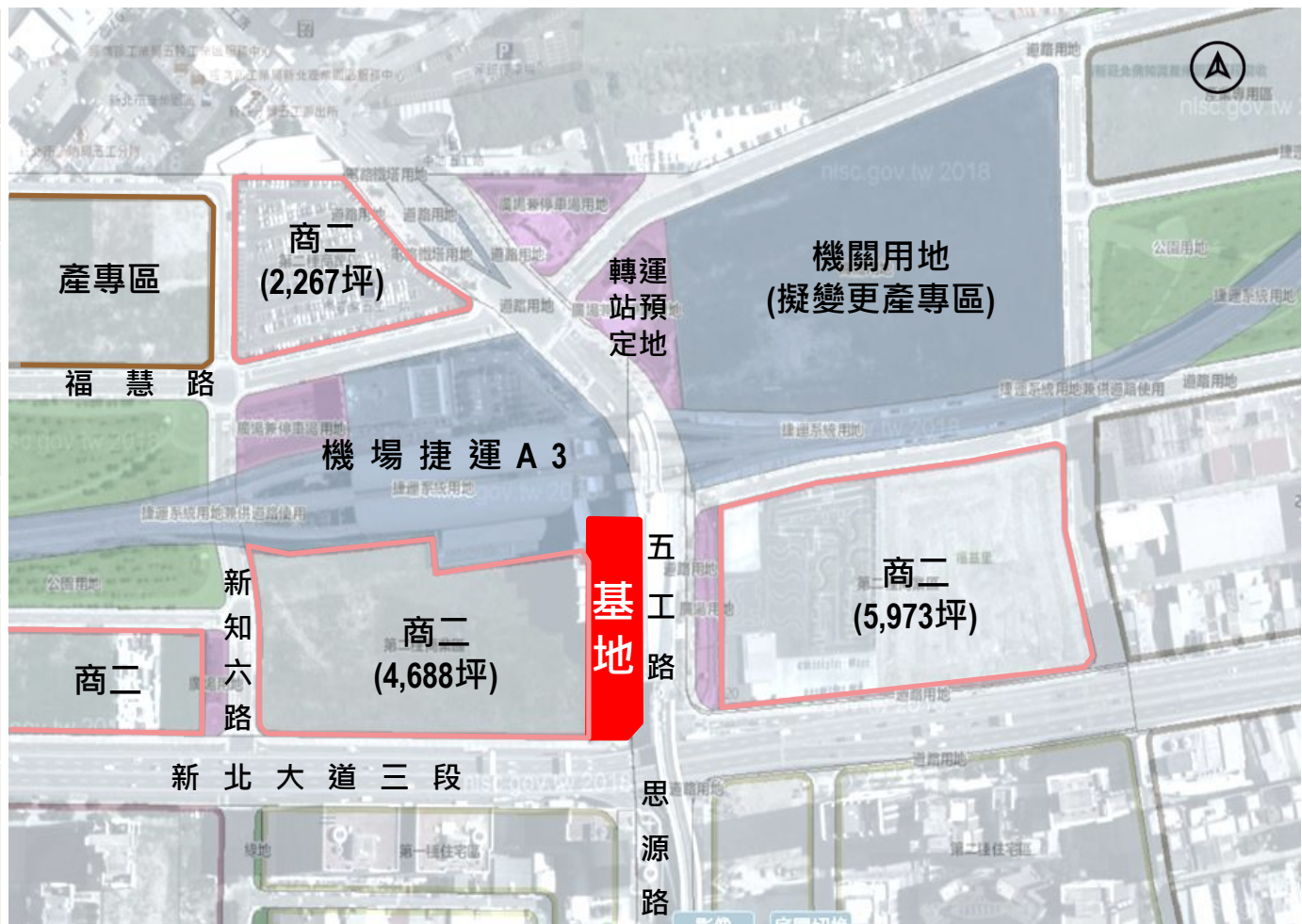
中華民國 114 年 1 月 23 日

壹、基地潛力介紹



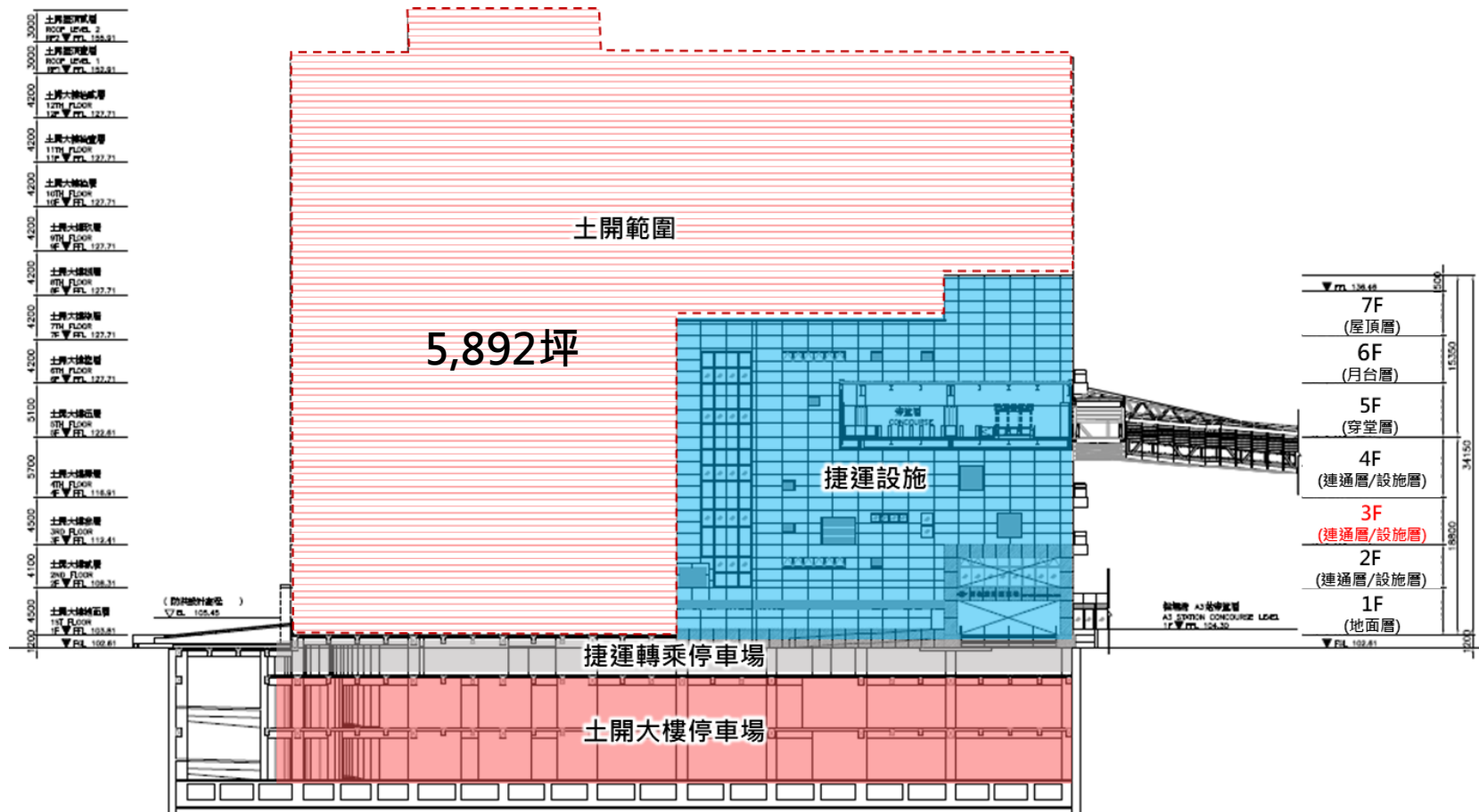
基地條件

土地面積	726坪
土地使用分區	捷運系統用地
建蔽率	70%
容積率 (含捷獎)	579.54%
容積 樓地板	4,210坪
預估總銷 樓地板面積	7,080坪 (含車位約 800坪)
允許 使用項目	商業使用樓地板 不得小於容積總 樓地板之 40%



共構工程已完工

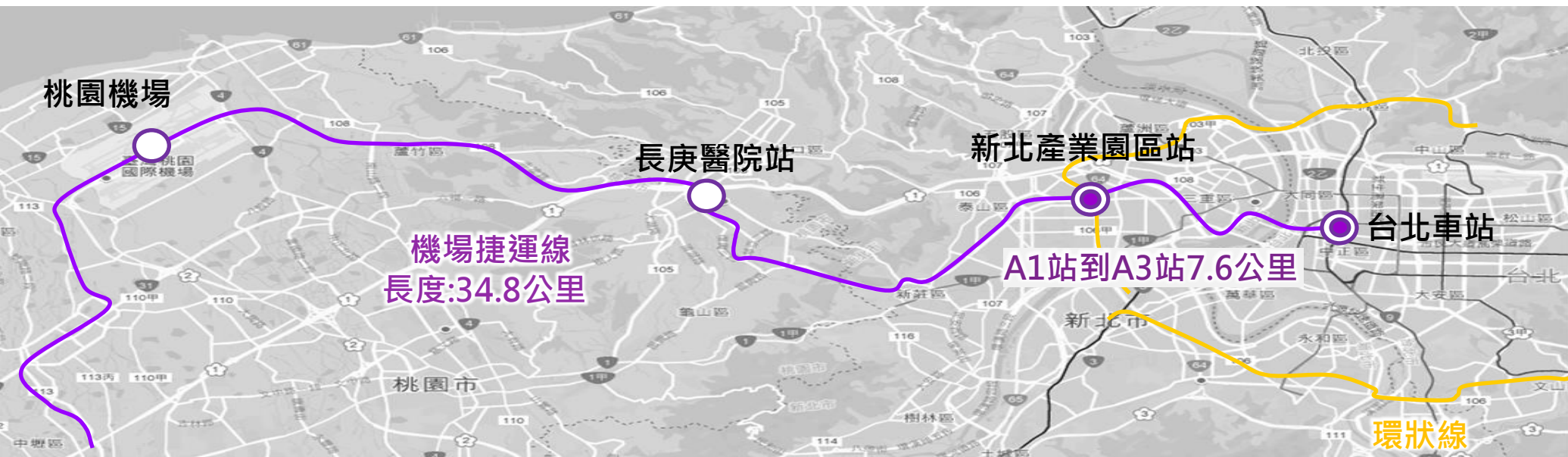
- 已完工土開面積約1,188坪、捷運設施1,992坪
- 尚須新建5,892坪，全棟建物(含捷運設施)共約9,072坪



新北產業園區站區位條件



機場捷運線 V.S 香港機場快線



新北產業園區站周邊市場概況

■ 周邊辦公行情約 60~63萬/坪

新北產業園區
廠商 1,400家
產值 4,000億

新北產業園區站

本案基地

新莊副都心站

中悅寰宇1號

宏匯廣場

四零四科技

麗寶總部

i-tower

儒鴻總部
(1.5萬坪)

中悅CBD

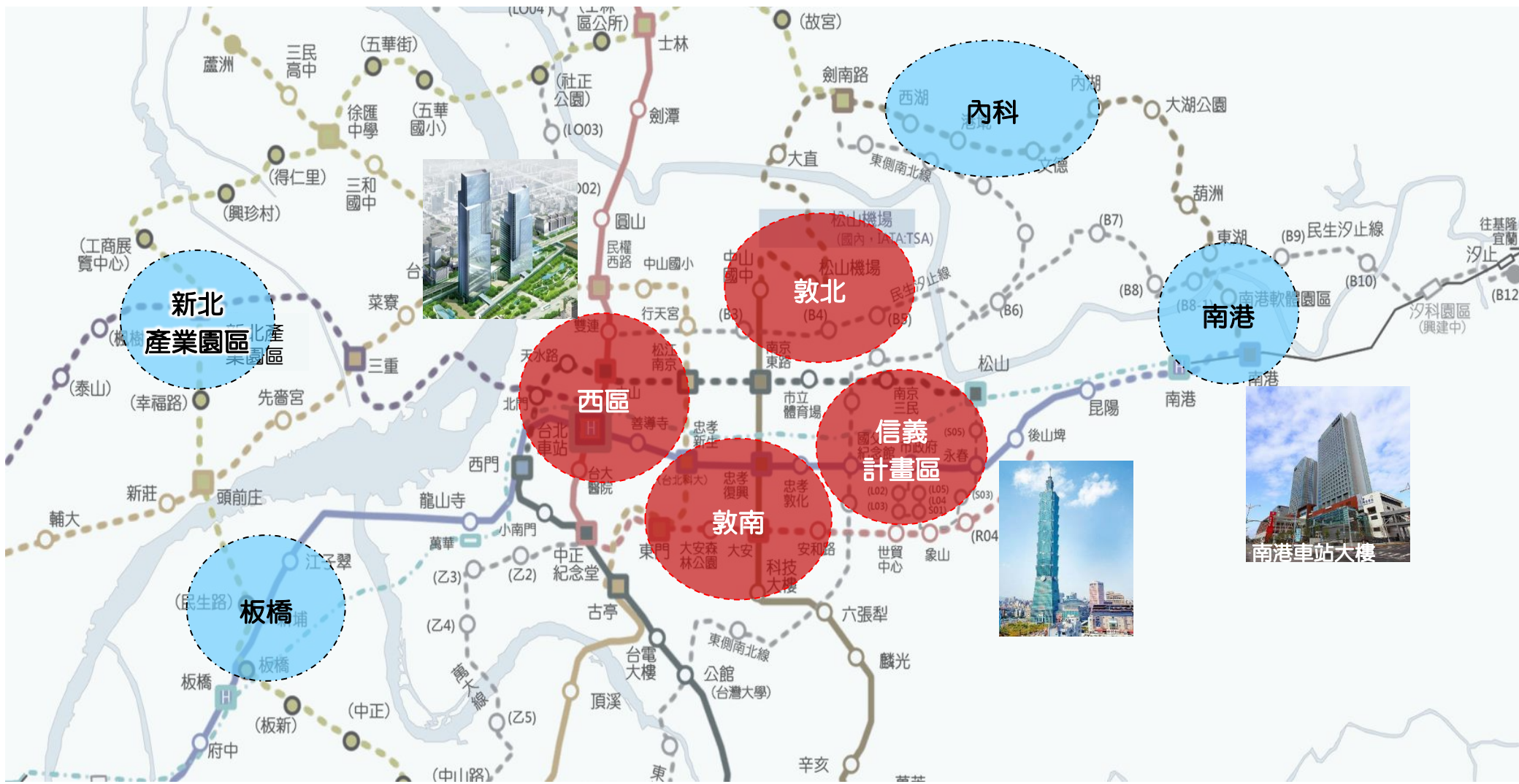
中悅IFC

佳能總部

租金1,200~1,400元/坪/月

頭前重劃區

捷運車站周邊對企業吸引力最大，成長潛力持續看好



初步規劃構想

地上層樓地板面積約6,280坪



5~16F 5,200坪
企業辦公室



1~5F 1,080坪
零售餐飲

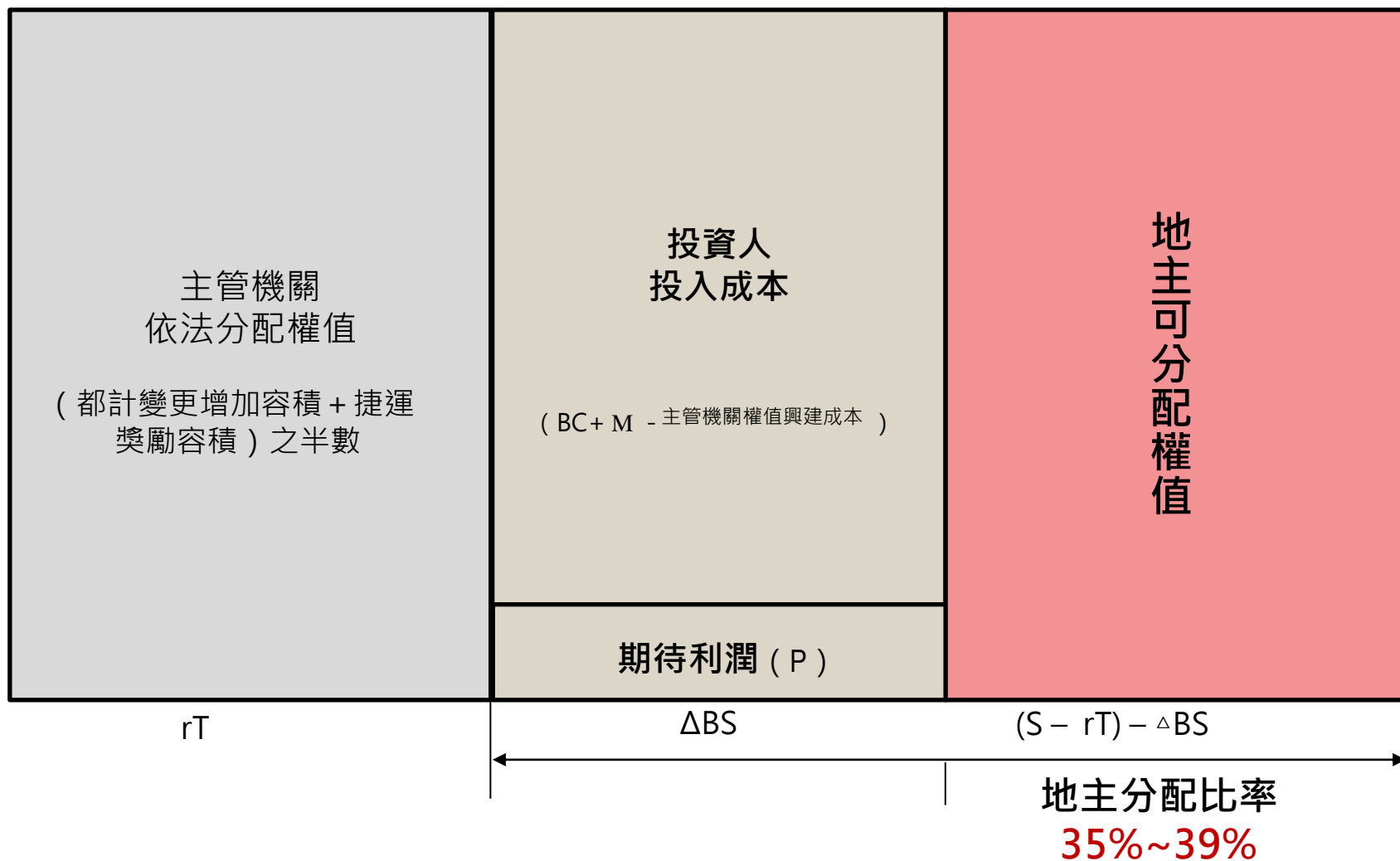


開發建物評估單價



樓層別	產品類型	評估單價
6 F ~ 16 F	辦公產品	約 60 ~ 66 萬/坪
2 F ~ 5 F	零售商業	約 60 ~ 75 萬/坪
1F	零售商業	約 100 萬/坪
地下層	平面 32個車位 機械 82個車位	約 245 萬/位 約 196 萬/位

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



貳、招商條件說明

(依1/23正式公告甄選文件規定為準)



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 **5.3 億元**

或

累積實績

不低於 **15.9 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

資格條件 - 財務能力

法人淨值合計

不低於 **4.8 億元**

最近1年(民國113年)或最近1年度財報

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

申請保證金及履約保證金

申請保證金

1,599 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

共構歸墊費 約 1.25 億元

投資人得採下列方式支付：

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

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**都市計畫變更獎勵樓地板**(1/2都市計畫獎勵容積，約1,308容積坪)，以**委建分期**支付；1/2捷運獎勵樓地板(約652容積坪)由投資人無償提供
- 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

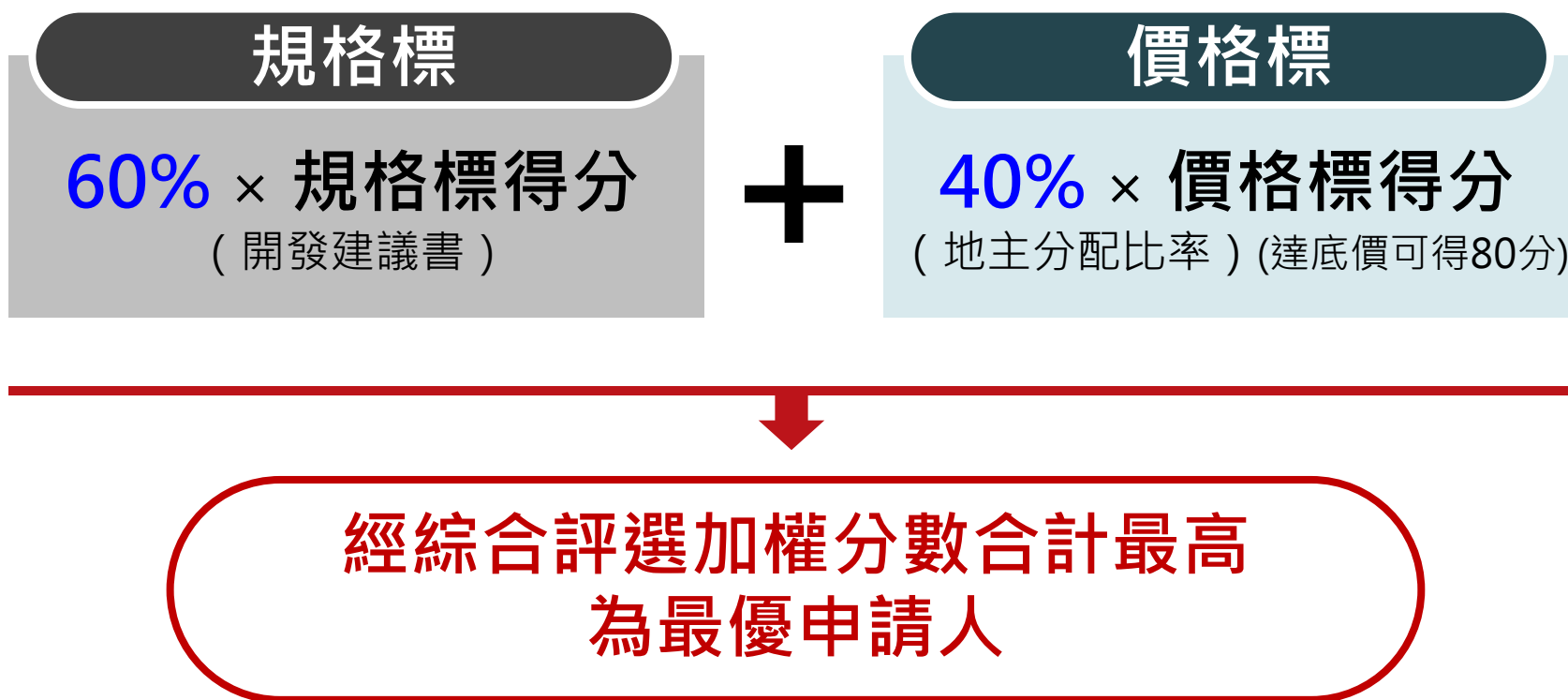
規格標評分標準

■ 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、團隊經驗 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 	15		
二、開發建議書 內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發內容及用途 	10	75	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 亮點營造及地標構想 	5		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築計畫 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
		<ul style="list-style-type: none"> • 施工計畫：結構、工法、預算書、振動噪音防制 		
		<ul style="list-style-type: none"> • 防災、水土保持、環境影響評估等計畫 		
		<ul style="list-style-type: none"> • 品質計畫(含風險管理計畫) 		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫及權益分配 	15		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發時程(依建管標準估算)及營運/物業管理計畫 	10			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 與捷運銜接計畫 	5			
三、對都市發展 貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 如綠建築、智慧建築、永續開發構想等 ■ 對周邊發展或公益回饋等 	5		
四、簡報與答詢		5		

綜合評選方式

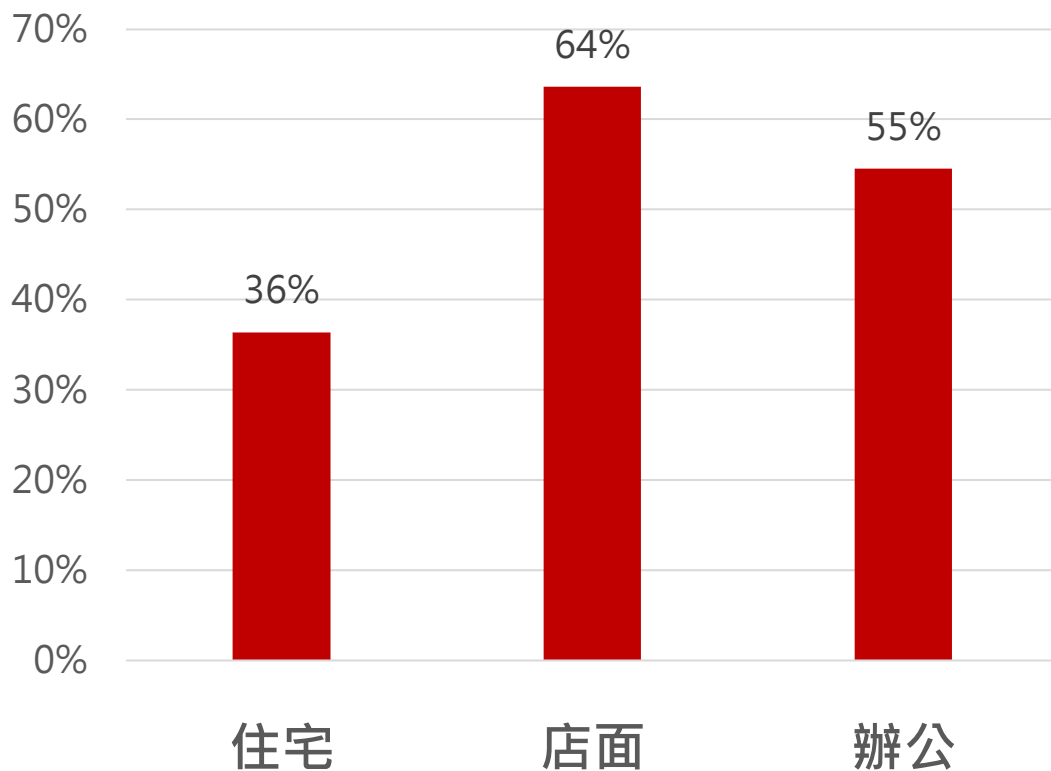
- 規格標80分（含）以上取平均得分最高之前3名，方開啟價格封



招商作業時程



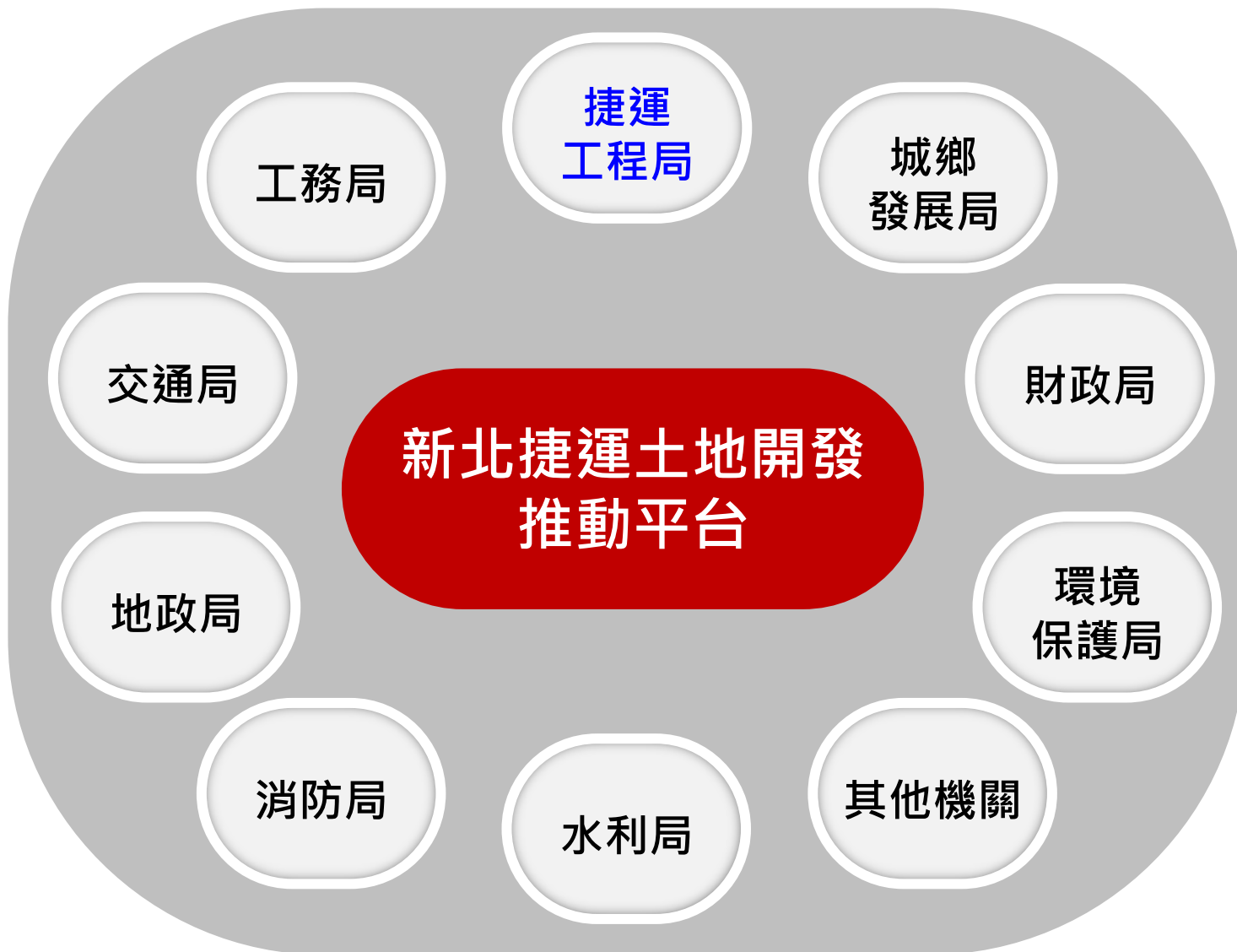
地主分回產品意願調查



(複選，11位地主回覆)

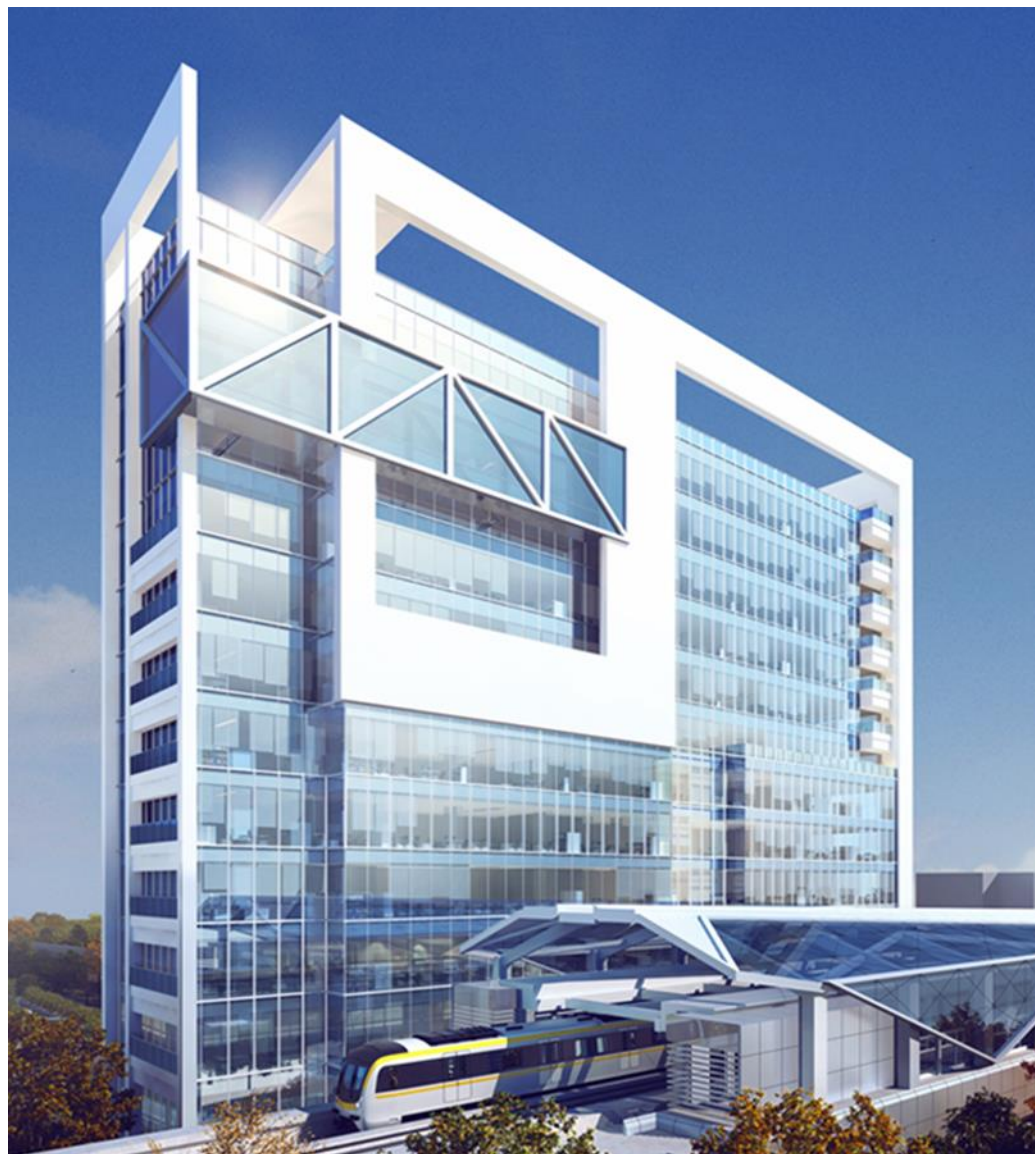


單一窗口加速推動開發



本案優勢

- ✓ 雙捷共構優勢
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 財務規劃彈性
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開





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