

新北環狀線捷運開發案

新埔民生站

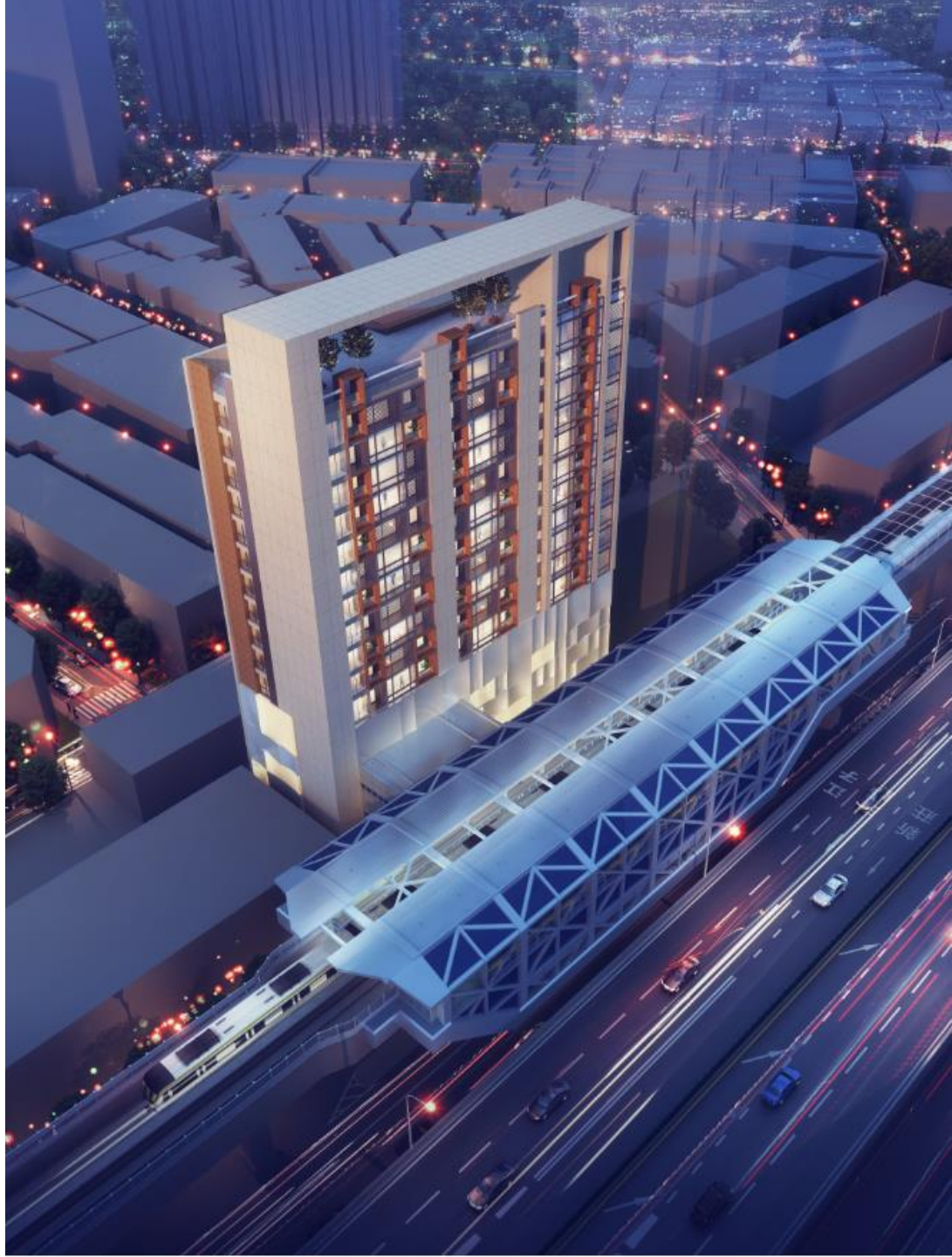
主辦機關：新北市政府

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



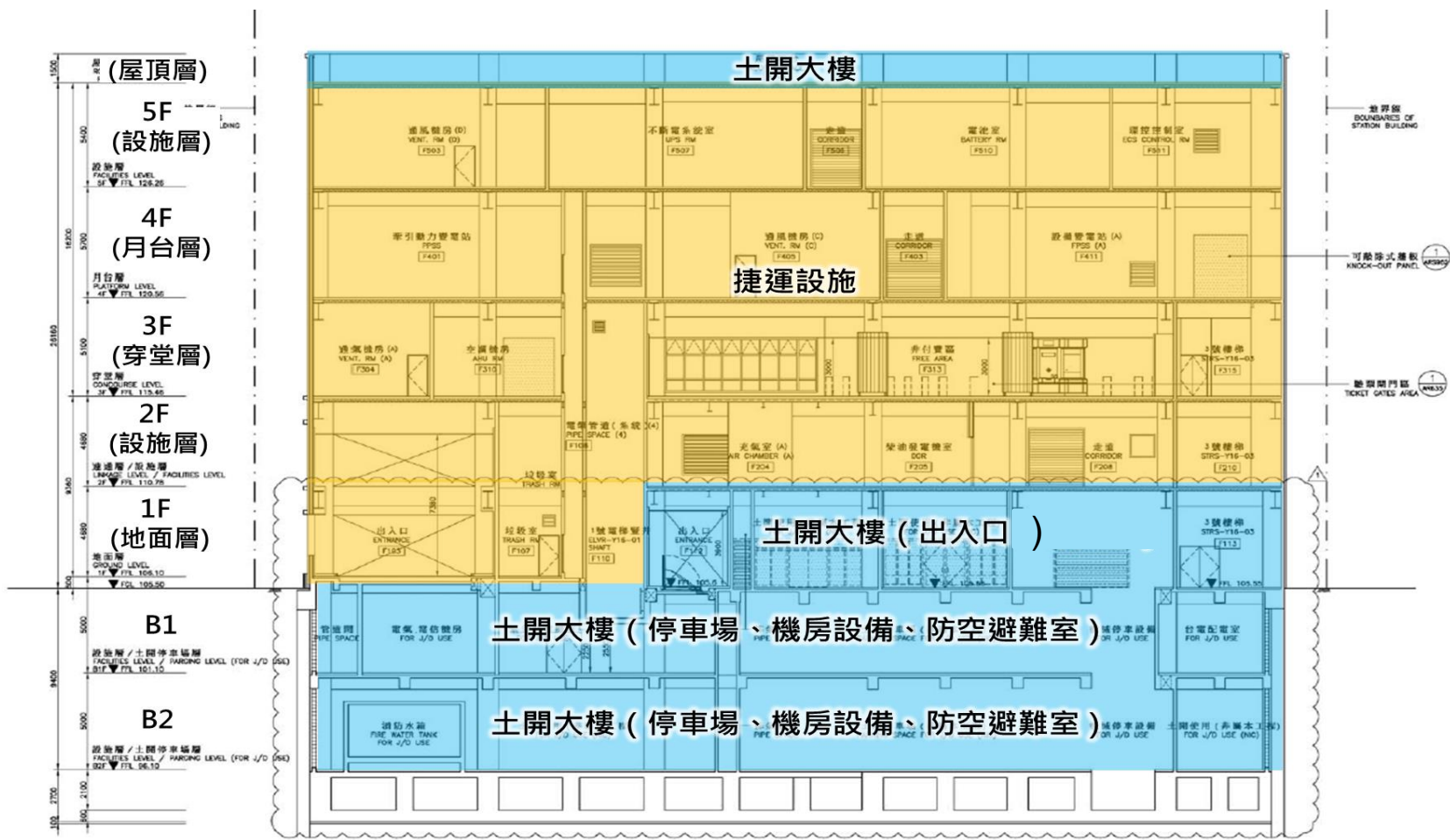
基地條件

土地面積	約318坪 (含81坪鄰地法空)
土地使用分區	捷運系統用地
建蔽率	75%
容積率(含捷獎)	573.99%
容積樓地板	約1,361坪
預估總銷樓地板面積 (含機械倉儲式車位20個)	約2,221坪
允許使用項目	比照商業區 無最小商業使用比例



共構工程已完工

- 已完工土開面積約513坪、捷運設施約948坪
- 尚須新建約1,708坪，全棟建物(含捷運設施)共約3,169坪



新埔民生站區位條件



新埔民生站周邊住宅行情



初步規劃構想

地上層樓地板面積約2,100坪

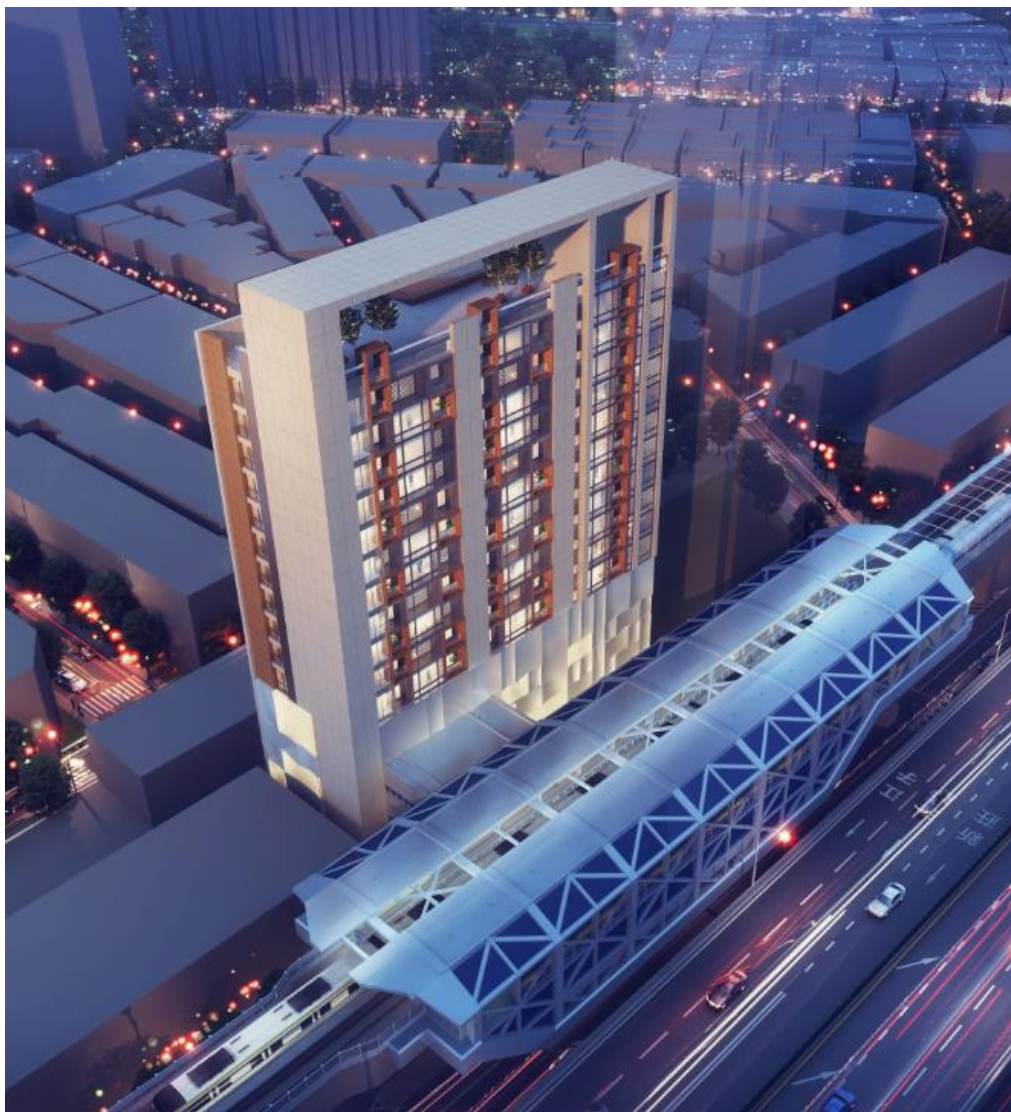


6~15F
活力青年宅



1F
土開大樓門廳外觀

開發建物評估單價



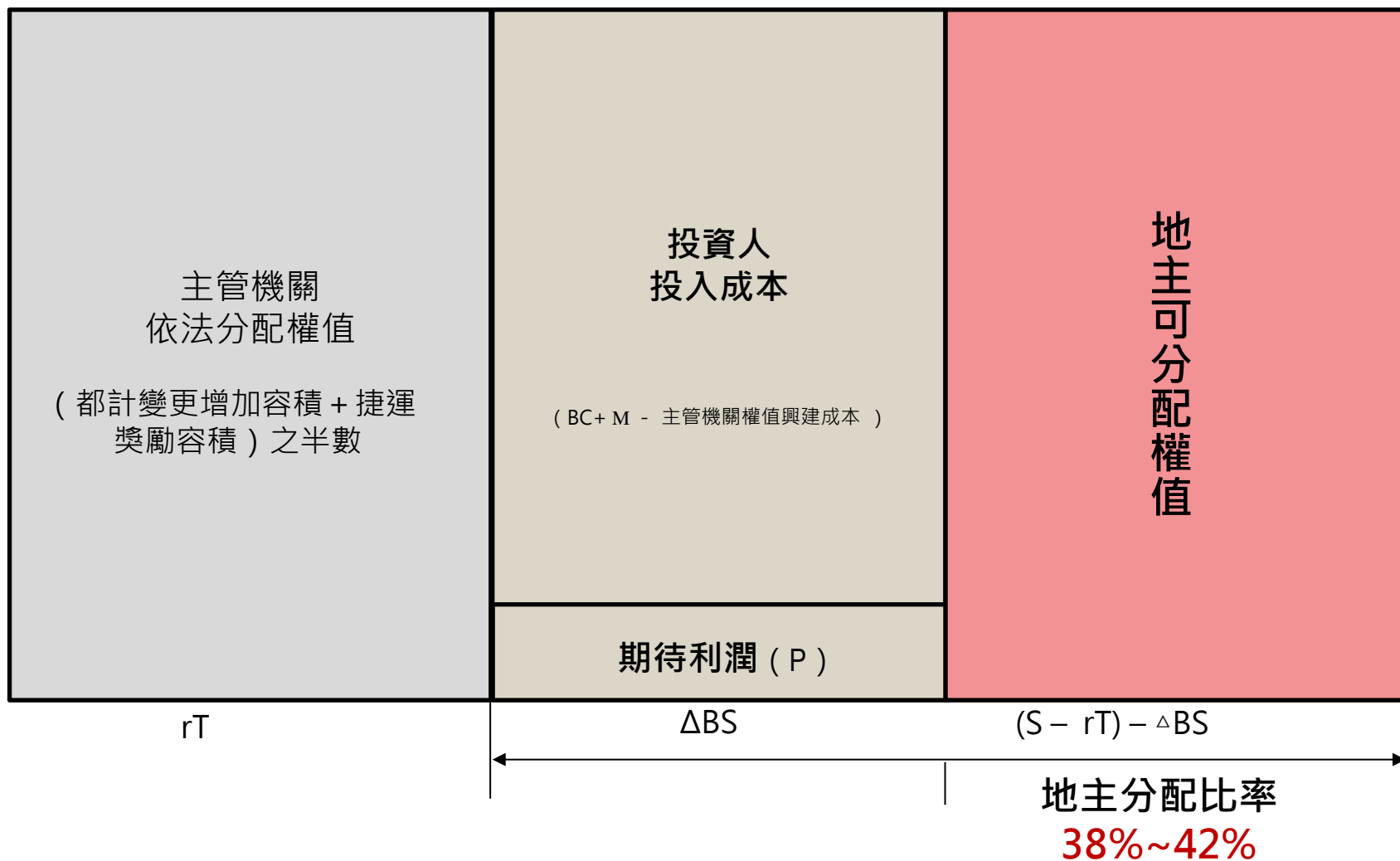
樓層別	產品類型	評估單價
-----	------	------

15 F ~ 6 F	住宅	約 73 ~ 88 萬/坪
------------------	----	---------------

5 F ~ 1 F	捷運設施 空間	-
-----------------	------------	---

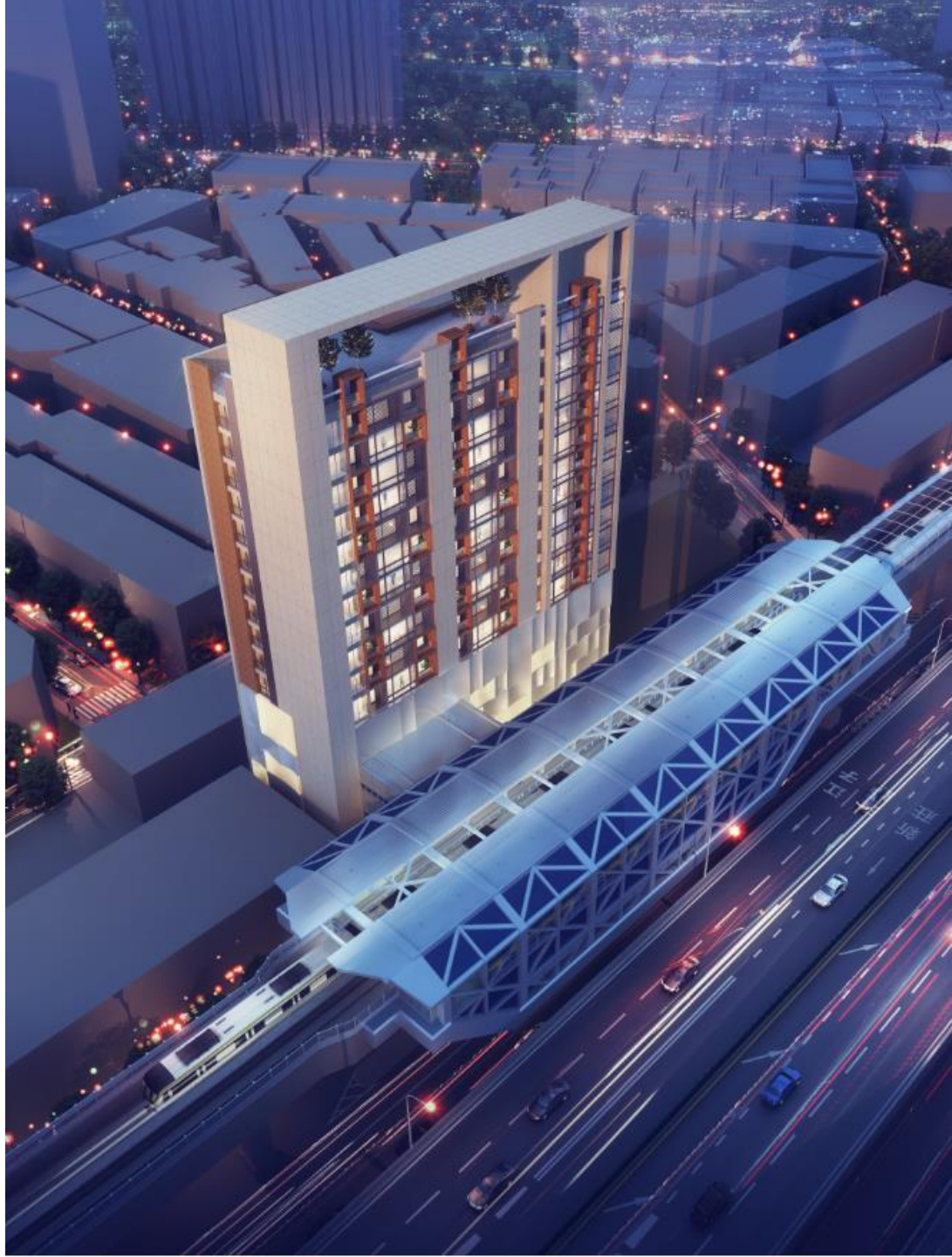
機械倉儲式車位20個、車位單價以160萬估列

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 **2.1 億元**

或

累積實績

不低於 **6.4 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 **1.9 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

638 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 5,658 萬元

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119容積坪)，以**委建分期**支付；1/2捷運獎勵樓地板(約195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

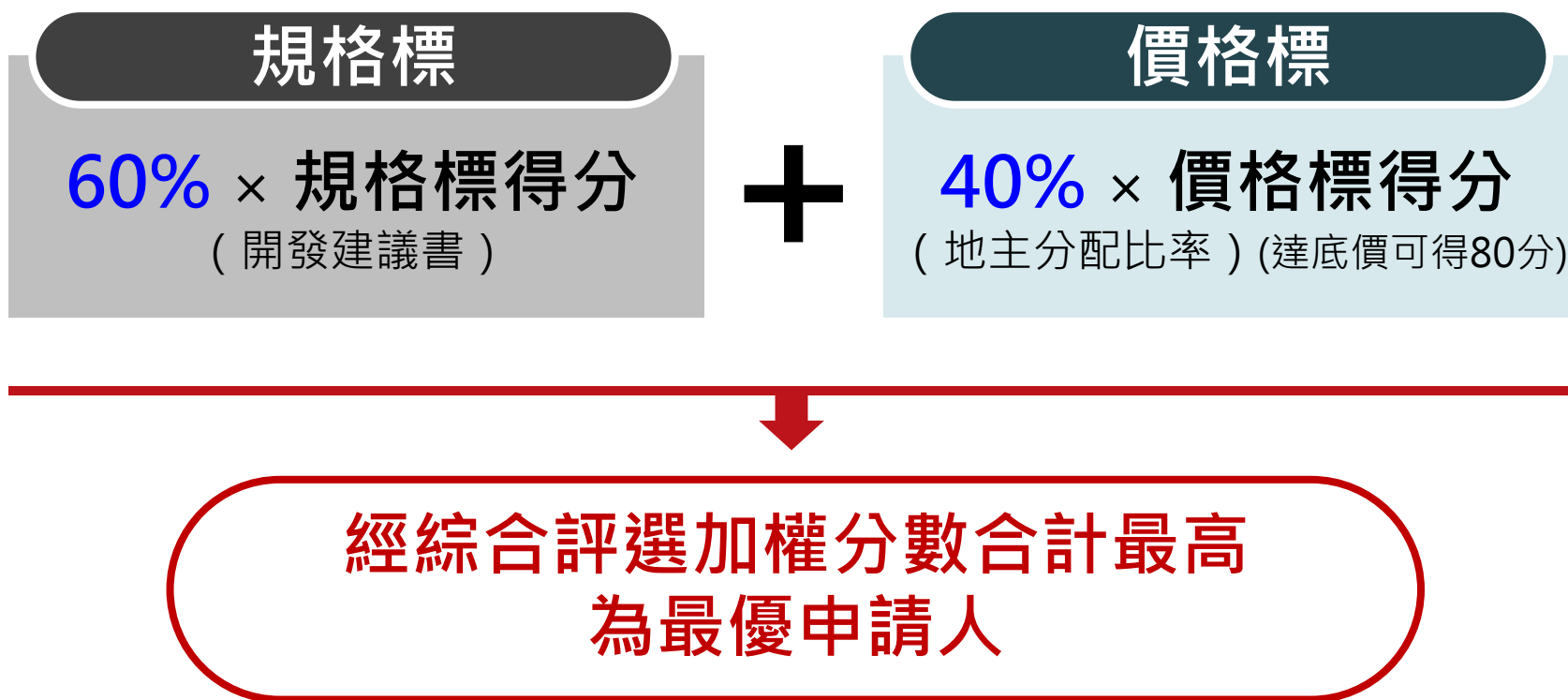
規格標評分標準

■ 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 ■ 捷運開發執行成效 	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 計畫	• 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
		• 施工計畫： 結構、工法、預算書 、振動噪音防制		
		• 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/物業管理計畫	10			
■ 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



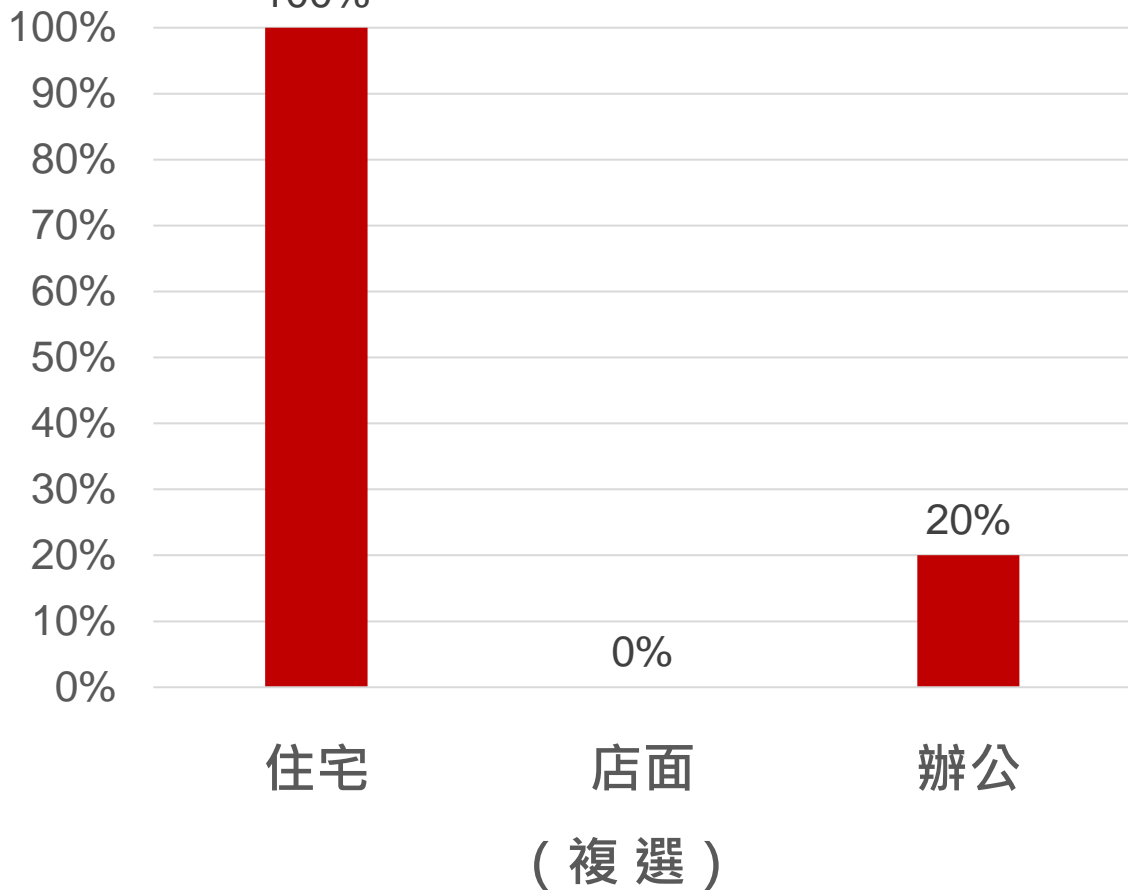
招商作業時程



地主分回產品意願調查

■ 共5組私地主

100%



單一窗口加速推動開發



本案優勢

- ✓ 雙捷運生活圈
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 低總價去化快
- ✓ 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