

土城樹林線 LG19站出入口A、B 捷運開發案招商說明資料



新北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City Government

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準



展碁不動產估價師
聯合事務所

CECI



台灣世曦
工程顧問股份有限公司

執行機關：新北市政府捷運工程局

專管顧問：展碁不動產估價師聯合事務所

招商顧問：台灣世曦工程顧問股份有限公司

三環六線 我們實現!



<ul style="list-style-type: none"> 文湖線 第1環 新北環狀線 環狀線北環段、南環段 第2環 新莊線 萬大中和線 土城樹林線 新店線 第3環 機場線 板橋線、土城線 土城線延伸頂埔段 三鶯線 三鶯線延伸八德段 桃園綠線 	<ul style="list-style-type: none"> 第1線 淡海輕軌 第2線 安坑輕軌 第3線 汐止東湖線 基隆捷運 民生線 第4線 五股泰山板橋輕軌 第5線 八里輕軌 第6線 深坑輕軌
<ul style="list-style-type: none"> 評估中 中和光復線 林口輕軌、延伸三芝 潛力路廊 台鐵 雙 高鐵 營運中/興建中 規劃中 一般車站 交會轉乘站 	

OLG19
土城樹林線

三環六線
新北市境內
180公里 168站

113年啟動土城樹林線捷運招商

LG19站出入口A、B共2處基地



簡報大綱

- 1、**基地條件簡介**
- 2、**市場投資潛力**
- 3、**財務效益預估**
- 4、**甄選條件草案**

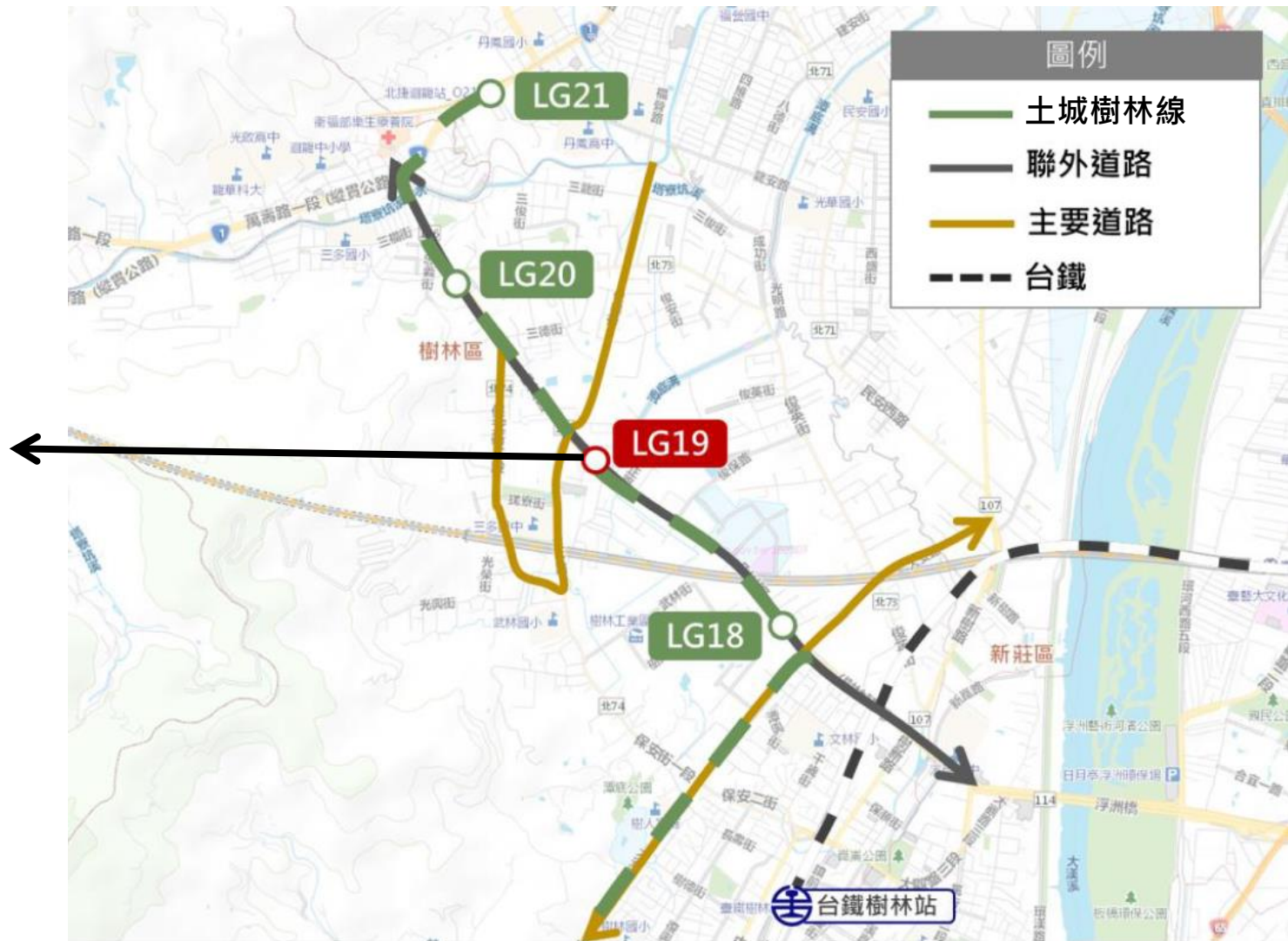




① 基地條件簡介

1 基地交通聯外便利

- 位於樹林區主要聯外道路上
- 北接新莊區、龜山區
- 南往板橋區及土城區
- 聯外交通便利

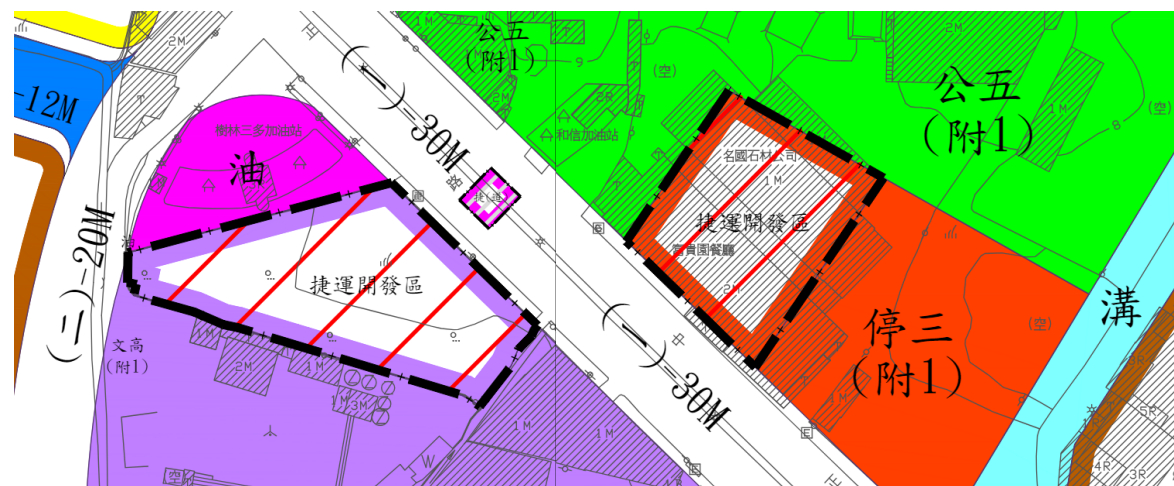


1 開發基地簡介

LG19出入口A

容許使用項目比照「都市計畫法新北市施行細則」
商業區及住宅區之規定辦理

項目	內容
基地面積	2,120.02 m ² (約641.31坪)
地號	圳德段443-2、448-1、449、450-1、451-1、462、463、464、465、466-1、467、468-3、476、477-1、478-2地號等15筆土地
原使用分區 (建蔽率/容積率)	停車場用地
變更後使用分區 (建蔽率/容積率)	捷運開發區 (80%/600%)
法定開挖率	不予規定
所有權人(管理者)	新北市 (新北市政府捷運工程局)

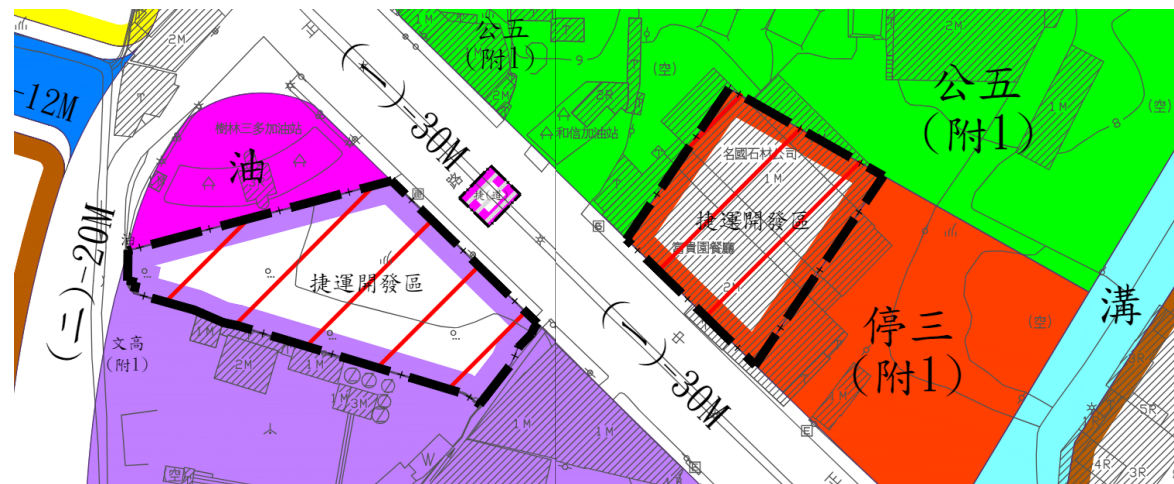


1 開發基地簡介

LG19出入口B

容許使用項目比照「都市計畫法新北市施行細則」
商業區及住宅區之規定辦理

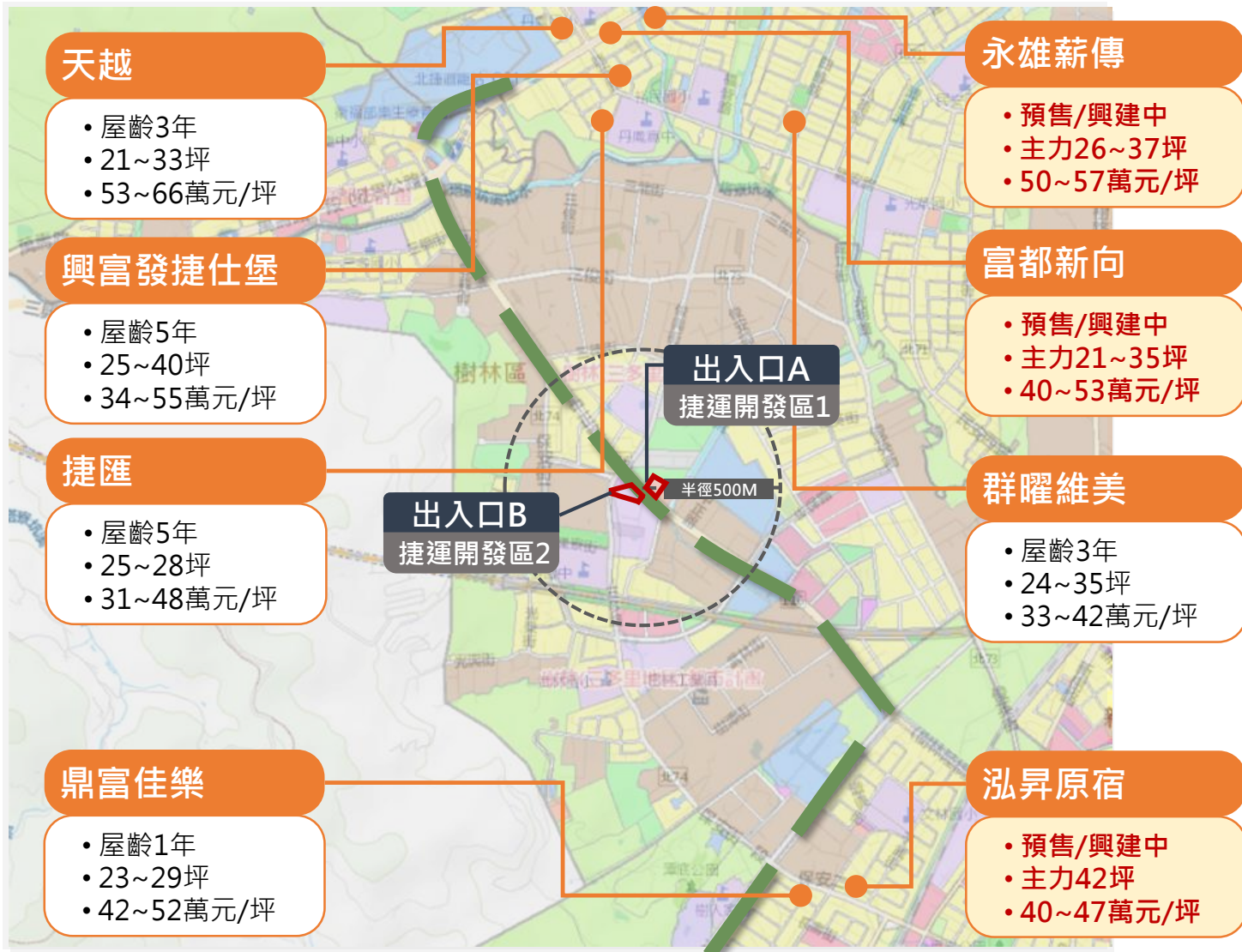
項目	內容
基地面積	2,874.04m ² (約869.40坪)
地號	光武段135、136、137地號等3筆土地
原使用分區 (建蔽率/容積率)	學校用地 (文高)
變更後使用分區 (建蔽率/容積率)	捷運開發區 (80%/600%)
法定開挖率	不予規定
所有權人(管理者)	新北市 (新北市政府捷運工程局)





② 市場投資潛力

2 住宅市場 – 迴龍、樹林車站生活圈



新莊迴龍、民安，及樹林火車站

周邊推案價格成長

基地周邊行情 屋齡5年內

新推案已有突破 **50 萬元/坪**

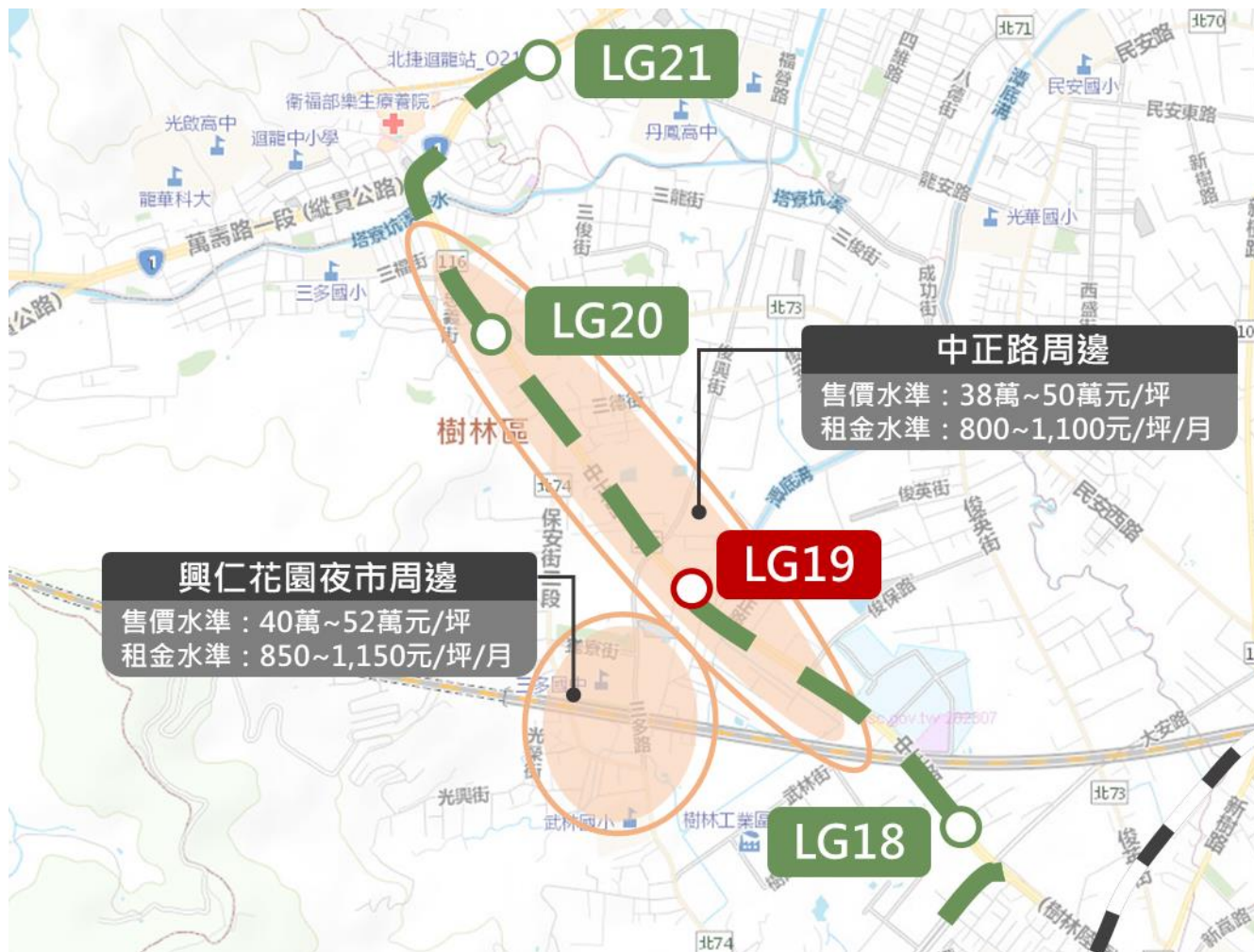
產品類型以 **2~3房** 以上為大宗

- 鄰近新莊、板橋，房價相對實惠
- 周邊產業園區帶動住宅需求
- 捷運建設改善聯外交通

中坪數產品於當地市場具競爭力
建議後續住宅產品規劃以2~3房為主力

2 零售市場 – 適合發展生活機能支援

- 周邊土地使用型態為廠辦及廠房使用為主
- 適合發展生活機能之支援型業種，如生活零售、餐飲





③ 財務效益預估

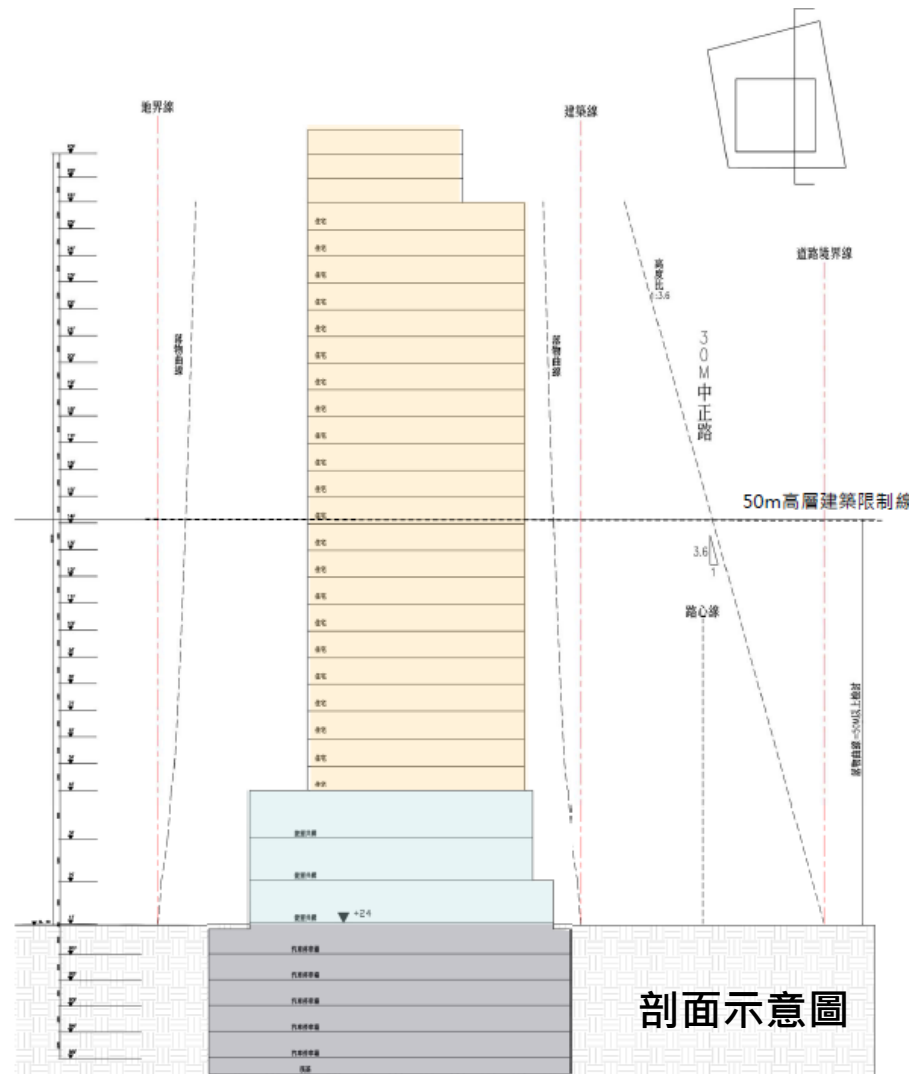
③ 開發構想模擬

LG19出入口A

本評估設定採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造之營建單價基準

預估造價約 **14.84 億元**、總興建成本約 **16.55億元**

基地面積	2,120.02m ²	
設計建築面積	1,022.85m ²	
設計建蔽率	48.25%	
樓地板面積	捷運設施	2,554.54 m ²
	土開	22,860.37 m ²
各層用途	地下1~5層	土開停車空間、機房
	地上1層	店鋪、出入口A通道、系統管道間、電氣管道間、水環管道間、戶外轉乘設施、儲藏室
	地上2層	出入口A通道、不斷電系統室(系統+水環)、通訊號誌設備室、電池室、車站軌道過電壓保護設備室、消防水箱室、鋼瓶室、吊物平台、系統管道間、電氣管道間、水環管道間
	地上3層	PAO、驗票閘門、自動售票機、通風機房(含充氣室)、氣冷式主機場、自動收費設備室/資訊設備室、現金室、公共廁所、無障礙廁所、候勤室、系統管道間、電氣管道間、水環管道間
	地上4~25層	集合住宅(H-2)



捷運共構 土開住宅 土開停車空間

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準

③ 開發構想模擬

LG19出入口A

住宅產品

規劃一般住宅

以中、小型坪數、一至三房配置為主
可銷售面積(不含車位): 6,182.46坪

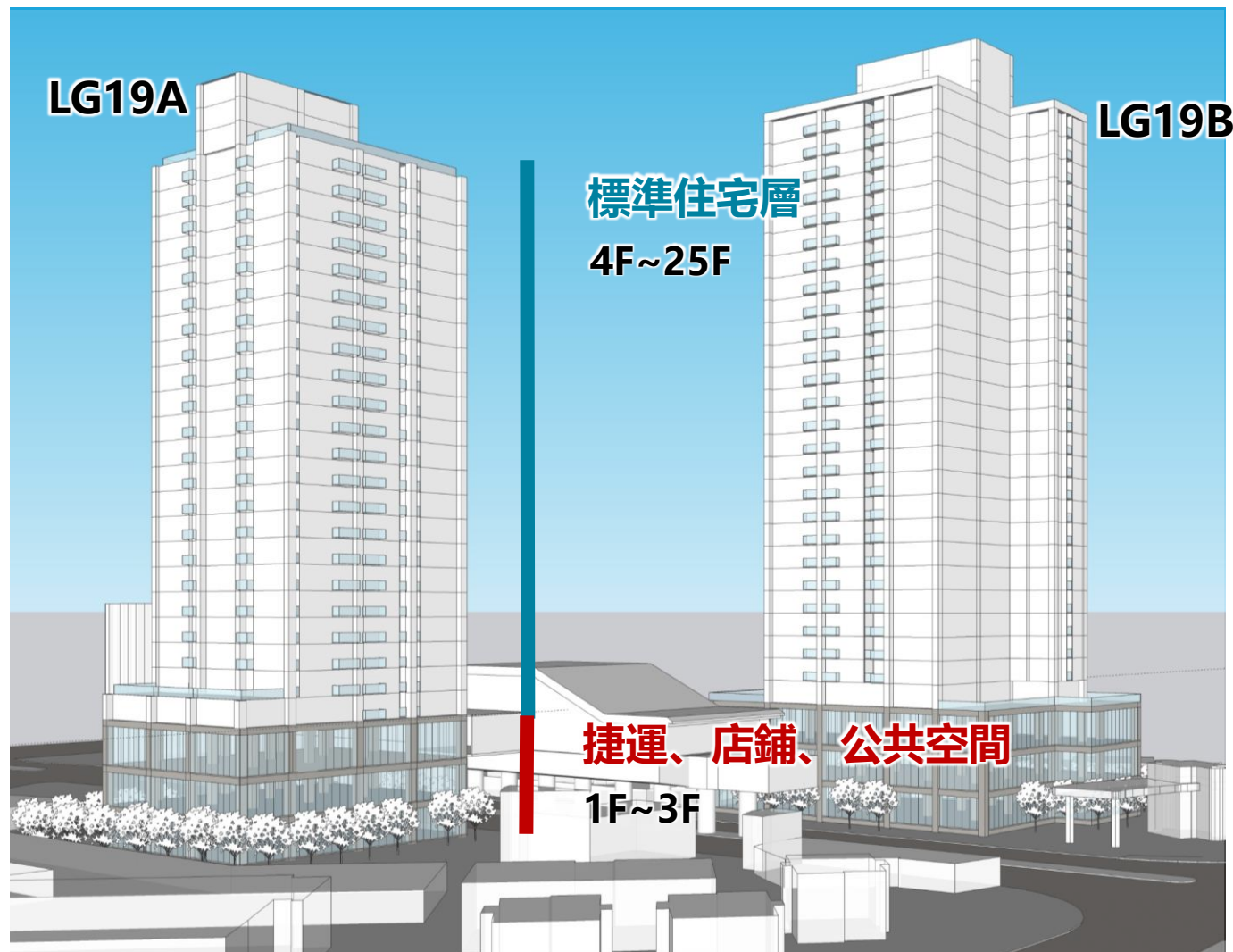
價格設定約 48.39 萬元/坪

平均成本約 24.86 萬元/坪

汽車停車位: 113輛

機車停車位: 204輛

價格設定約 176 萬元/個



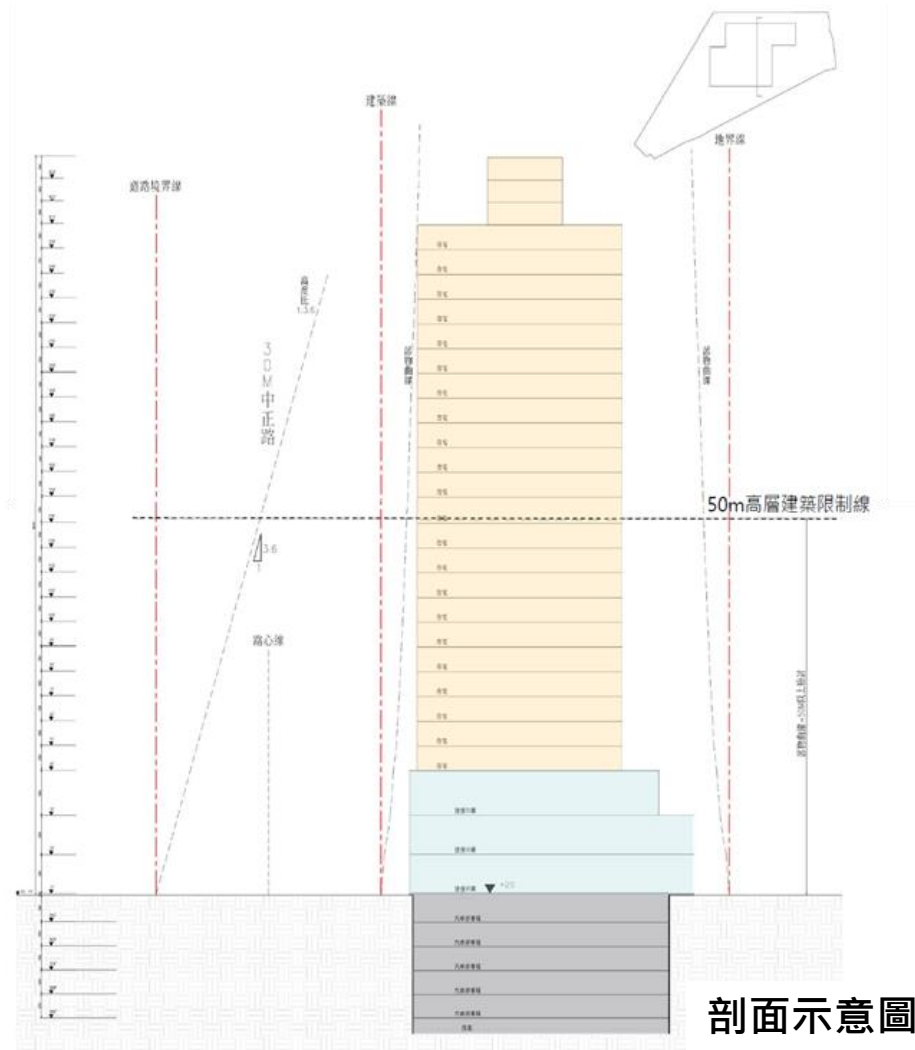
③ 開發構想模擬

LG19出入口B

本評估設定採鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造之營建單價基準

預估造價約 **18.36 億元**、總興建成本約 **20.44億元**

基地面積	2,874.04 m ²	
設計建築面積	1,742.24 m ²	
設計建蔽率	60.62%	
樓地板面積	捷運設施	1,337.03 m ²
	土開	17,077.59 m ²
各層用途	地下1~5層	土開停車空間、機房
	地上1層	店鋪、出入口B通道、系統管道間、電氣管道間、水環管道間、戶外轉乘設施
	地上2層	店鋪、出入口B通道、通風機房(含充氣室)、氣冷式主機房、儲藏室、維修員工室、系統管道間、電氣管道間、水環管道間、日用水箱間、吊物平台
	地上3層	集合住宅(H-2)、自動售票機、公共廁所、站務室、茶水間、男女更衣室、員工廁所、系統管道間、電氣管道間、水環管道間
	地上4~27層	集合住宅(H-2)



剖面示意圖

■ 捷運共構
 ■ 土開住宅
 ■ 土開停車空間

③ 開發構想模擬

LG19出入口B

住宅產品

規劃一般住宅

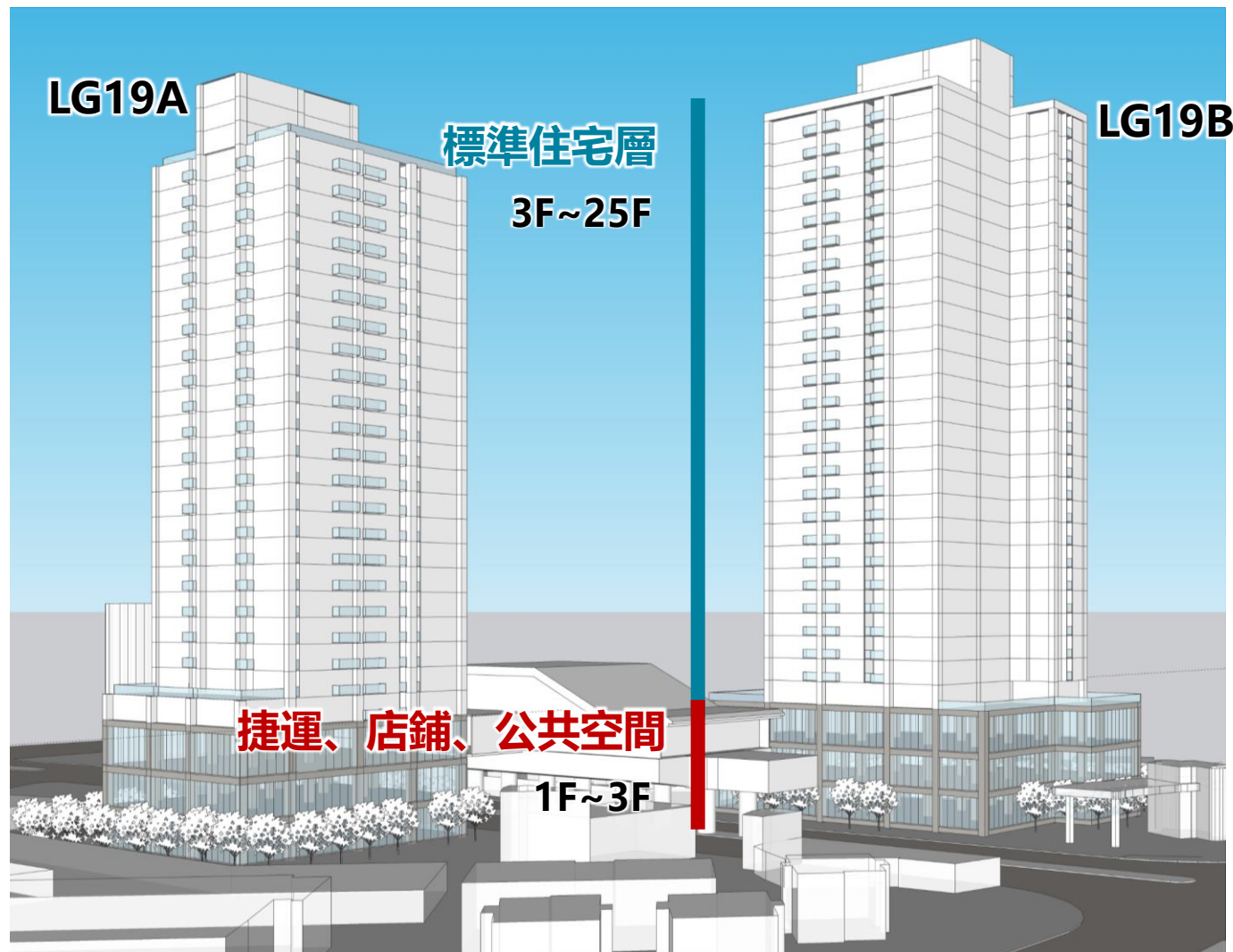
以中、小型坪數、一至三房配置為主
可銷售面積(不含車位): 7,618.64坪

價格設定約 48.11 萬元/坪
平均成本約 25.52 萬元/坪

汽車停車位: 131輛

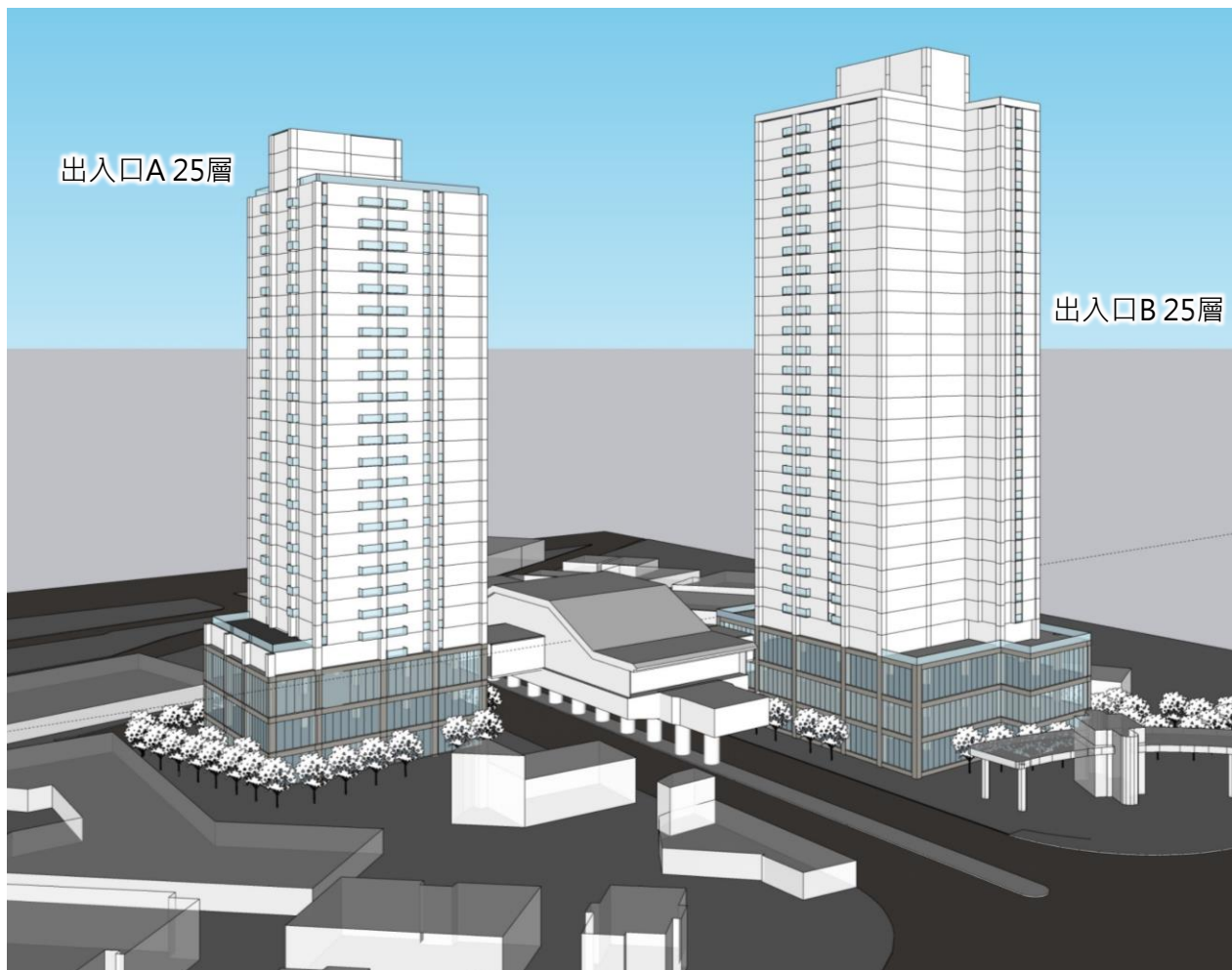
機車停車位: 202輛

平均價格約 176 萬元/個



3 開發構想模擬

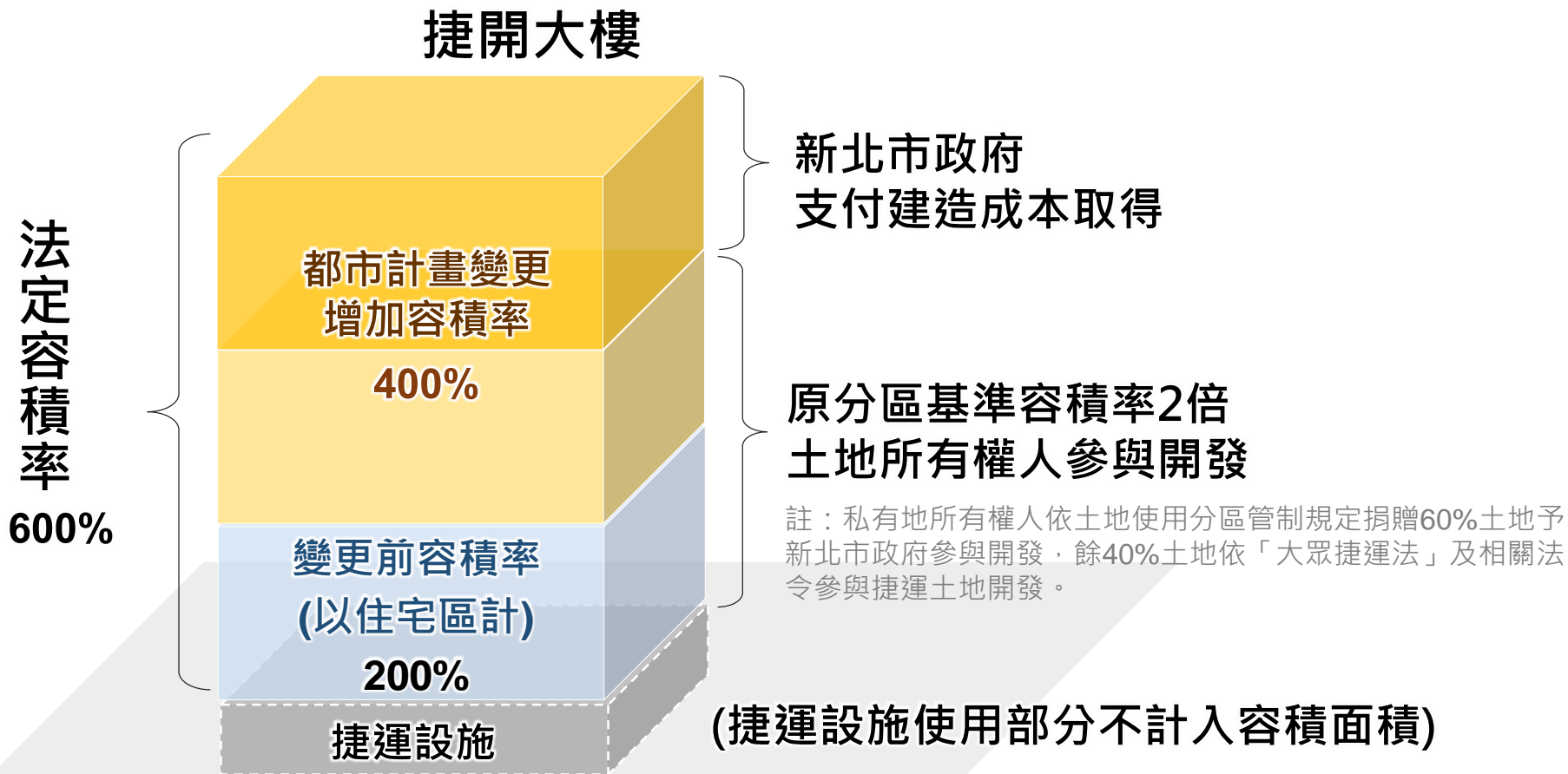
LG19站出入口A、B透視圖



3

權益分配模擬

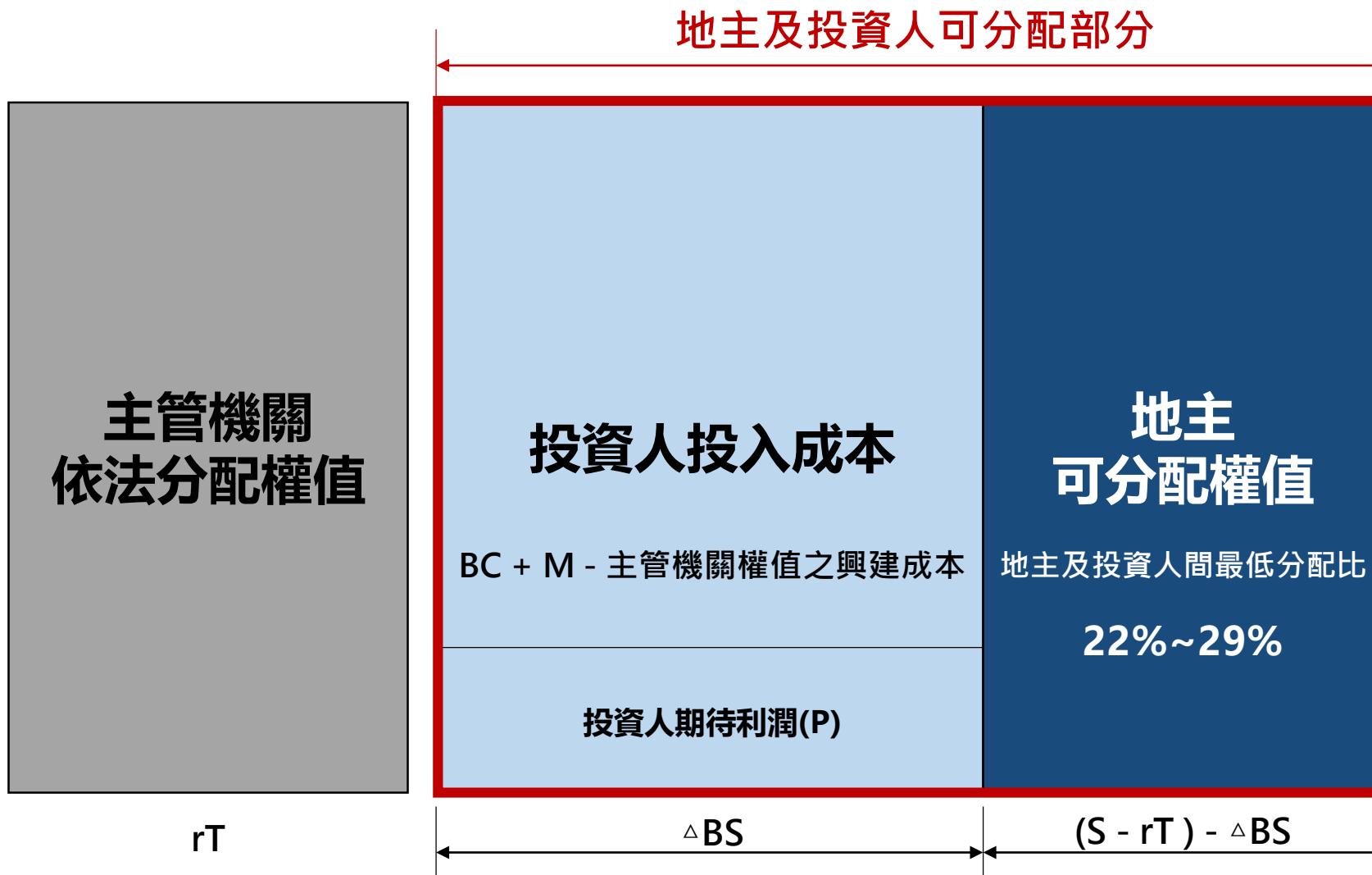
容積分配結構



3

權益分配模擬

新北市大眾捷運系統土地開發權益分配原則





4 甄選條件草案

4 申請人資格

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準

基本資格

- 單獨提出或至多5法人共同提出
 - ✓ 保險業者：經金融監督管理委員會核准
 - ✓ 外國法人：依土地法第17條至第20條及外國人投資條例規定辦理

開發能力

- 單一實績金額：不低於**預估工程費1/3**（出入口A約5.5億、出入口B約6.8億）
- 累計實績金額：**出入口A約16.6億、出入口B約20.4億**
 - ✓ 前10年會計年度完成與本開發案性質相同或相當之實績
 - ✓ 申請人本身、會計師簽證合併財務報表所載子公司
 - ✓ 房地已銷售部分依損益表營收認列
 - ✓ 未銷售部分依資產負債表或會計師簽證財務報表項目認列
 - ✓ 保險業得以投資性不動產科目認列

財務能力

- 申請人所提送最近一會計年度或最近一年度財務報表簽證，所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益3倍，速動比率不低於10%。
- 最近1年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- 依法繳納營業稅及營所稅
- 最近一會計年度之財務報表所列權益不低於**預估工程費30%**
（出入口A約5億、出入口B約6.1億）

4 申請保證金及履約保證金

申請保證金

出入口A **1,655萬元**
出入口B **2,044萬元**

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

4 規格標評分標準

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發內容及用途 	10	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 亮點營造及地標構想 	5	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築設計 	建築設計圖說、獎勵容積分析(是否達允件容積上限)、動線分析、建材規格及設備	30
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 取得綠建築標章 	
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工計畫：結構、工法、預算書、震動噪音防制計畫等 	
		<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) 		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫及權益分配 	15		
<ul style="list-style-type: none"> ■ 營運管理計畫及物業管理計畫 	5		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發時程計畫(依建管標準及捷運開發時程估算)、與捷運系統銜接相關計畫、捷運設施設計及施工計畫 (本用地捷運設施交由投資人興建時) 	10	
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	

4 綜合評選方式

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準

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

規格標

60% x 規格標得分

(開發建議書)



價格標

40% x 價格標得分

(地主分配比) (達底價可得80分)

最優申請人

經綜合評選加權分數合計最高者為最優申請人

4 其他規定

簡報僅供參考，實際應以正式公告招商文件為準

無申請家數限制

- 一家(含)以上申請人，即開標

選配原則

- 私地主優先選配後，投資人及機關雙方協議，如選擇意願相同，經合意抽籤決定

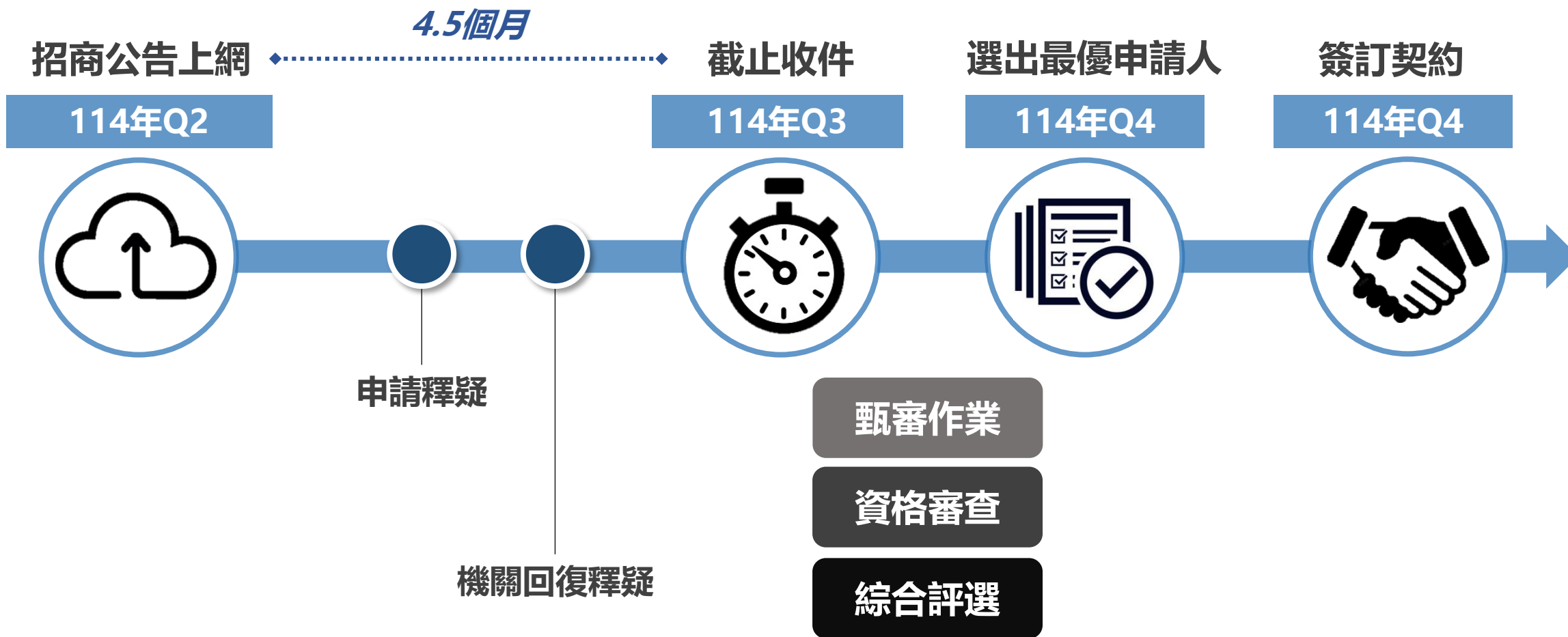
主管機關委建費支付

- 主管機關取得並支付建造費，以**委建分期**支付

未得標獎勵金

- 出入口A 序位2獎勵金 **30萬**、序位3獎勵金 **15萬**
- 出入口B 序位2獎勵金 **38萬**、序位3獎勵金 **19萬**

4 招商預定作業時程





謝謝，竭誠歡迎參與！

執行機關

新北市政府捷運工程局
土地開發科
楊博仁科長、林政憲股長、
廖子萱
電話：02-2285-2086#1661
信箱：AS2696@ntpc.gov.tw

招商顧問

台灣世曦工程顧問股份有限公司
民間參與公共建設部
羅文貞副理、呂怡萱
電話：02-8797-3567#2318
信箱：
nicole777.lu@ceci.com.tw