

# 土城樹林線 LG15站出入口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"> <li>文湖線</li> <li>第1環 新北環狀線 環狀線北環段、南環段</li> <li>第2環 新莊線 萬大中和線 土城樹林線 新店線</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1線 淡海輕軌</li> <li>第2線 安坑輕軌</li> <li>第3線 汐止東湖線 基隆捷運 民生線</li> <li>第4線 五股泰山板橋輕軌</li> <li>第5線 八里輕軌</li> <li>第6線 深坑輕軌</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>評估中 中和光復線 林口輕軌、延伸三芝</li> <li>潛力路廊</li> <li>台鐵 雙</li> <li>高鐵</li> <li>營運中/興建中</li> <li>規劃中</li> <li>一般車站</li> <li>交會轉乘站</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**土城樹林線**

**OLG15**

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

## LG15站出入口B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 基地區位

- 位於樹林區八德街、太平路46巷及太平路52巷所圍街廓
- 南向連接至中華路

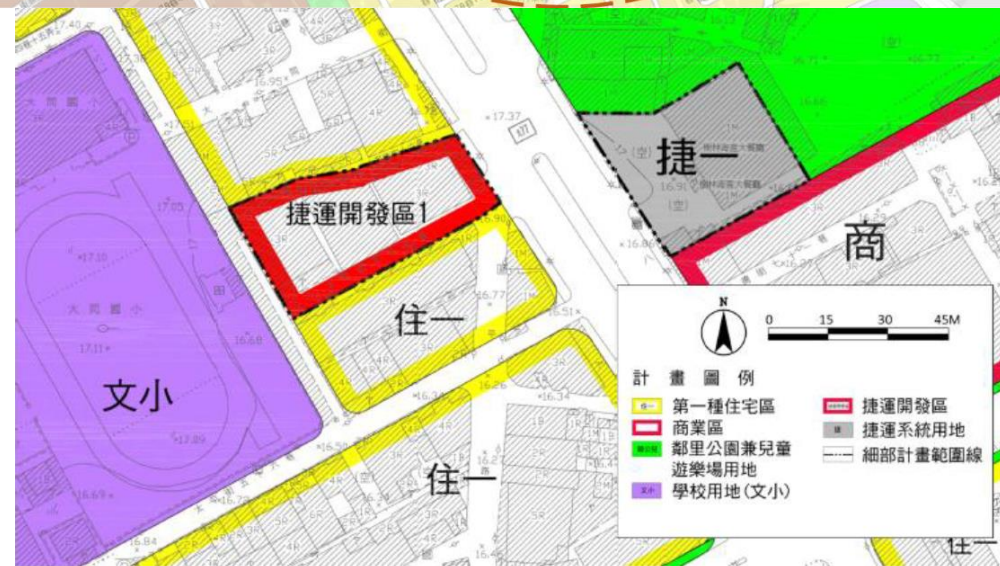


# 1 開發基地簡介

## LG15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

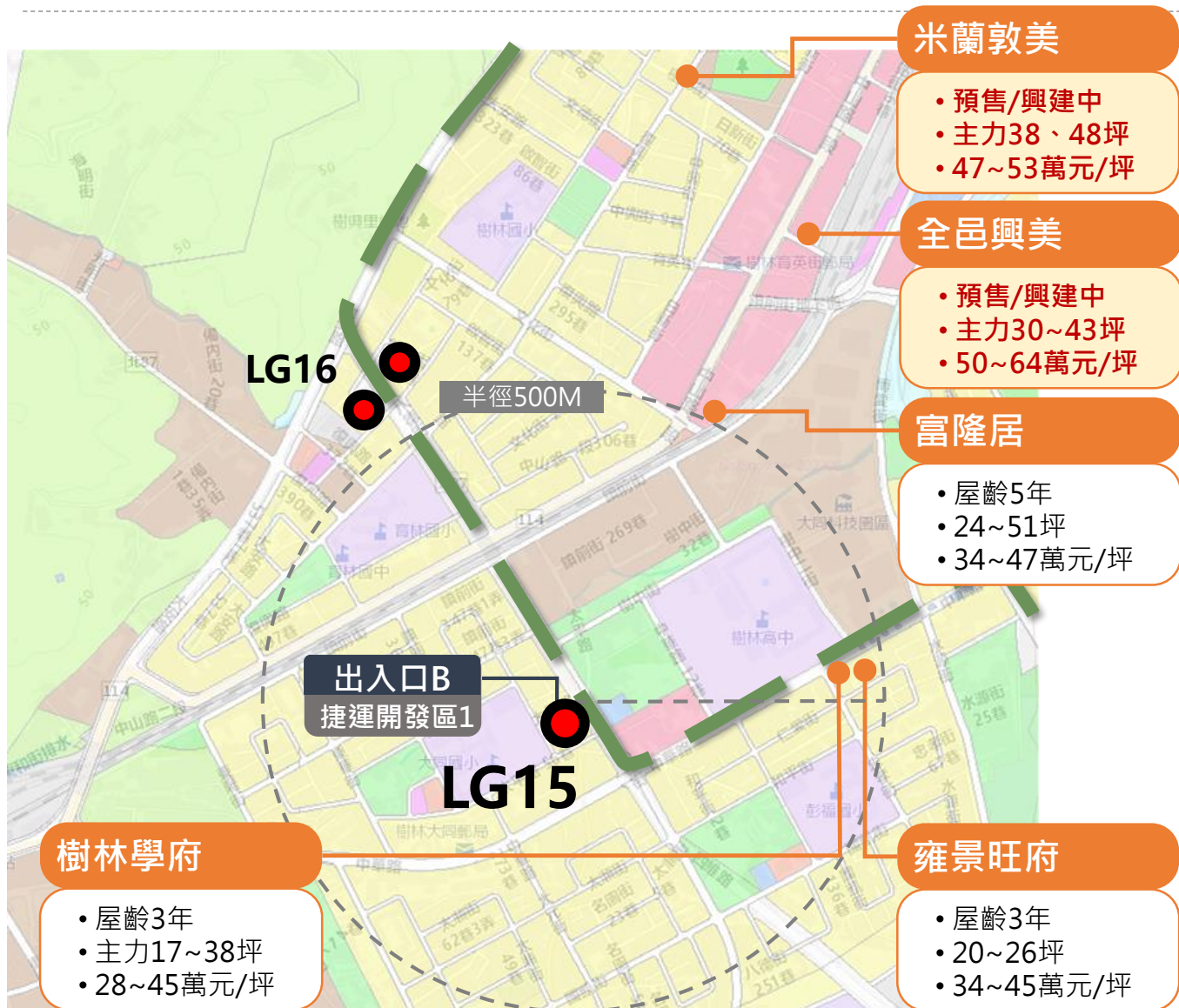
項目	內容
基地面積	2,086.99 m <sup>2</sup> (約631.31坪)
地號	太平段661-1號等19筆
原使用分區 (建蔽率/容積率)	第一種住宅區 (50%/260%)
變更後使用分區 (建蔽率/容積率)	捷運開發區1 (80%/780%)
法定開挖率	不予規定
法定停車位	汽車 :129輛 機車 :210輛
所有權人(管理者)	新北市 (新北市政府捷運工程局)





## ② 市場投資潛力

# 2 不動產市場分析-周邊住宅市場



## 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** 為大宗

- 主要衛星城鎮，生活機能成熟
- 鄰近板橋核心，房價相對實惠
- 周邊產業園區帶動住宅需求
- 捷運建設改善連外交通



## ③ 財務效益預估

# 3 開發構想模擬

## LG15出入口B

### 住宅產品

規劃一般住宅

小型坪數：19坪

中型坪數：26-33坪（主要）

大型坪數：34-46坪（次之）

可銷售面積(含車位)：8,930.13坪

價格設定約 50.02 萬元/坪

平均成本約 24.86 萬元/坪

汽車停車位: 132輛

機車停車位: 214輛

價格設定約 186 萬元/個

樓層	類型	數量
B1	坡道平面	3
B2	坡道平面	31
B3	坡道平面	31
B4	坡道平面	33
B5	坡道平面	34

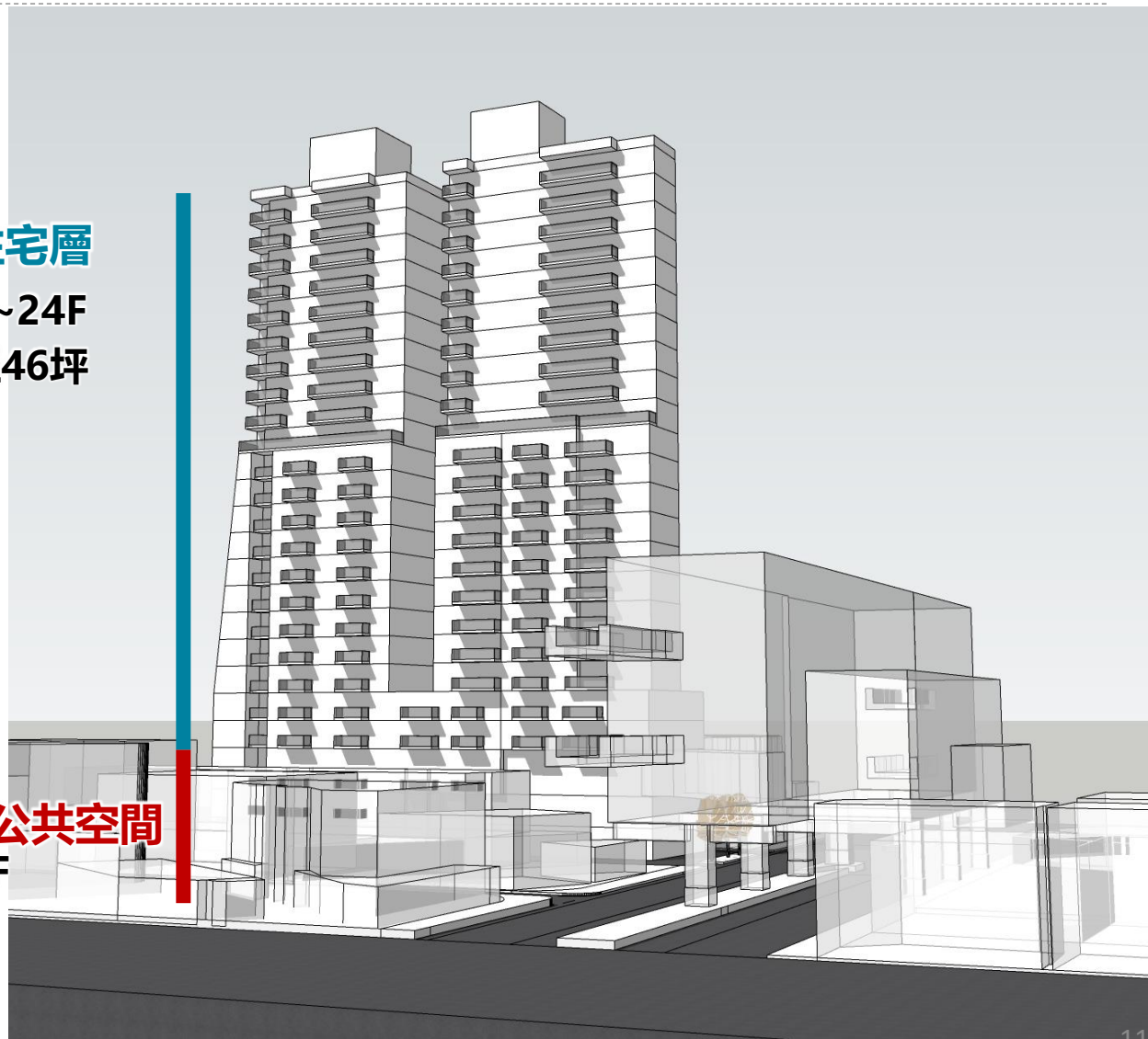
標準住宅層

3F~24F

19至46坪

捷運、店鋪、公共空間

1F~2F



# ③ 開發構想模擬

# LG15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



捷運共構



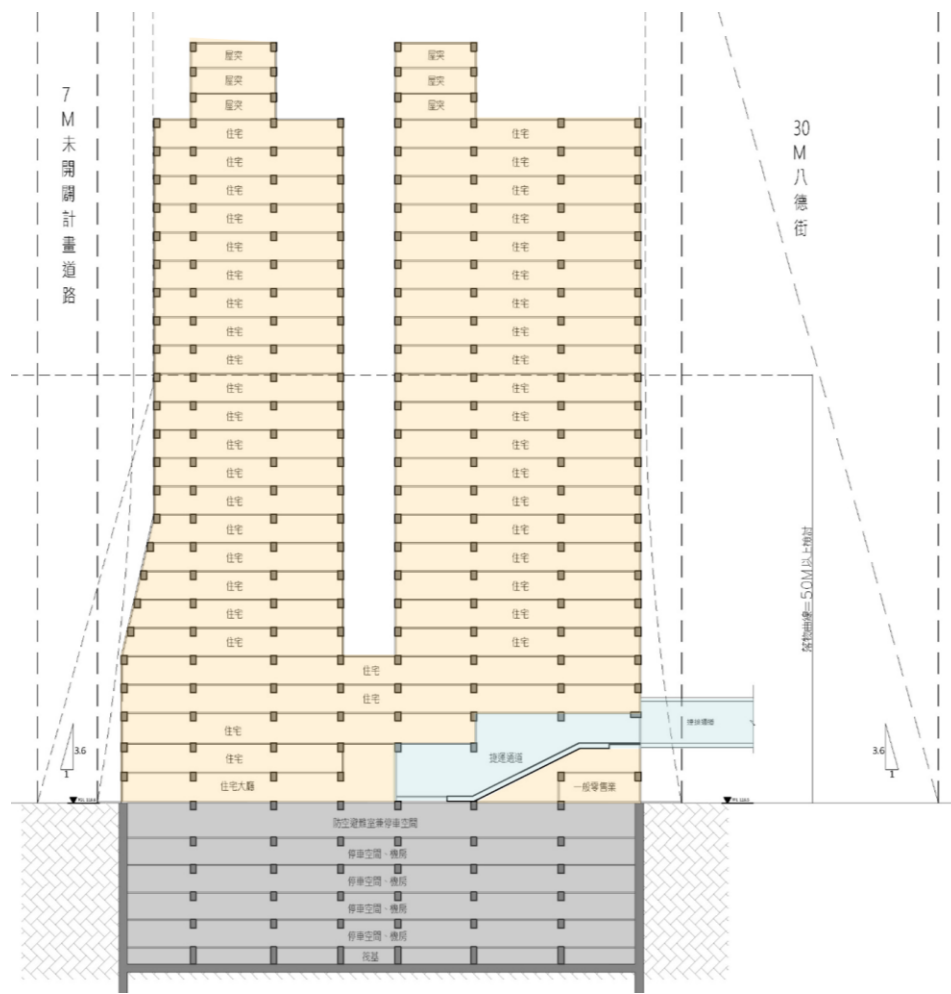
土開住宅



土開停車空間

預估造價約 **11.89 億元**、總興建成本約 **19.89億元**

基地面積	2,086.99m <sup>2</sup>	
設計建築面積	1,179.87m <sup>2</sup>	
設計建蔽率	56.53%	
設計容積率	779.84%	
樓地板面積	捷運設施	495.73m <sup>2</sup>
	土開	27,336.4m <sup>2</sup>
各層用途	地下1~5層	土開停車空間、機房
	地上1層	出入口B大廳、管委會空間、梯廳、排煙室
	地上2層	出入口B廊道、管委會空間、梯廳、排煙室、公共廁所
	地上3~24層	集合住宅(H-2)

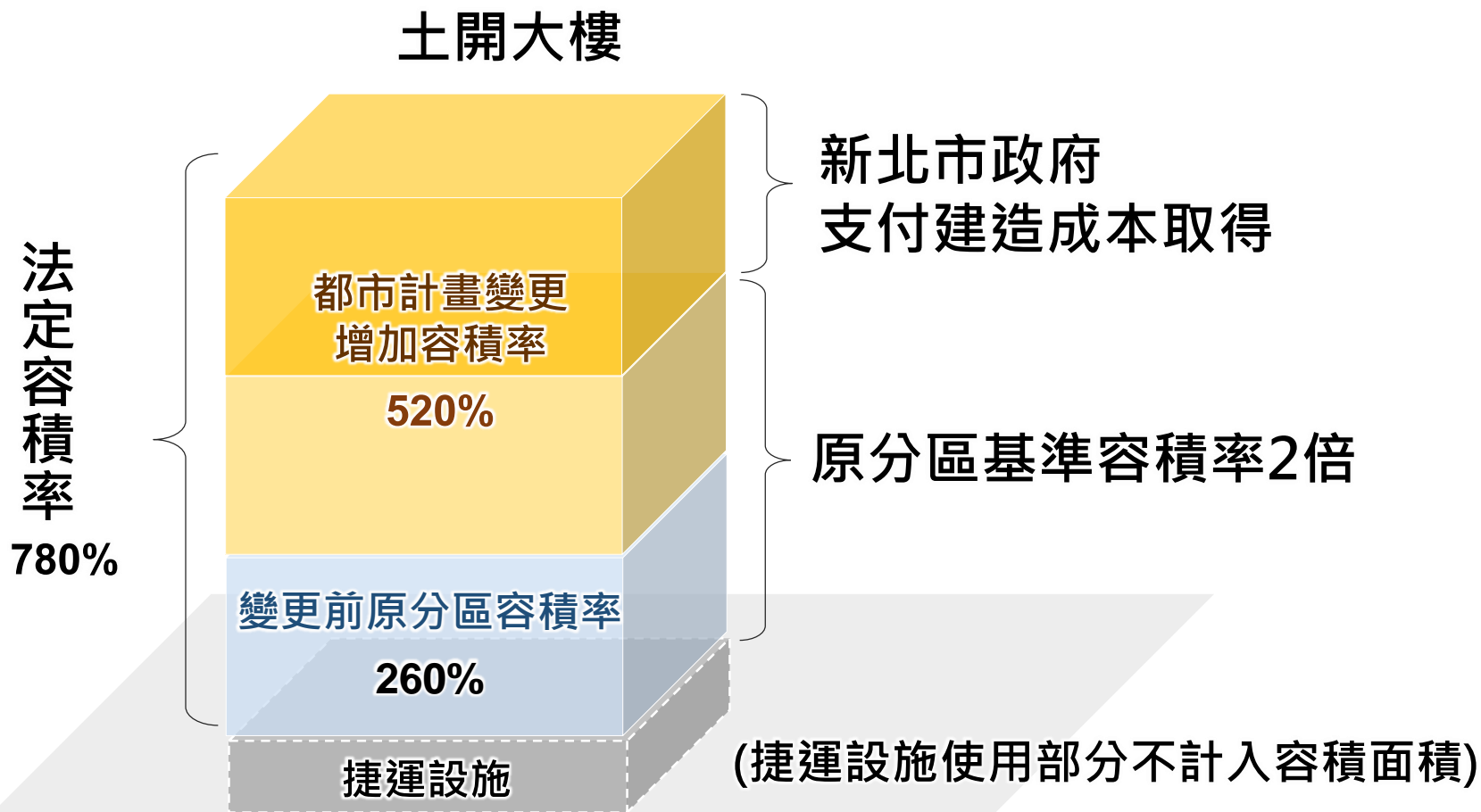


剖面示意圖

# 3

## 權益分配模擬

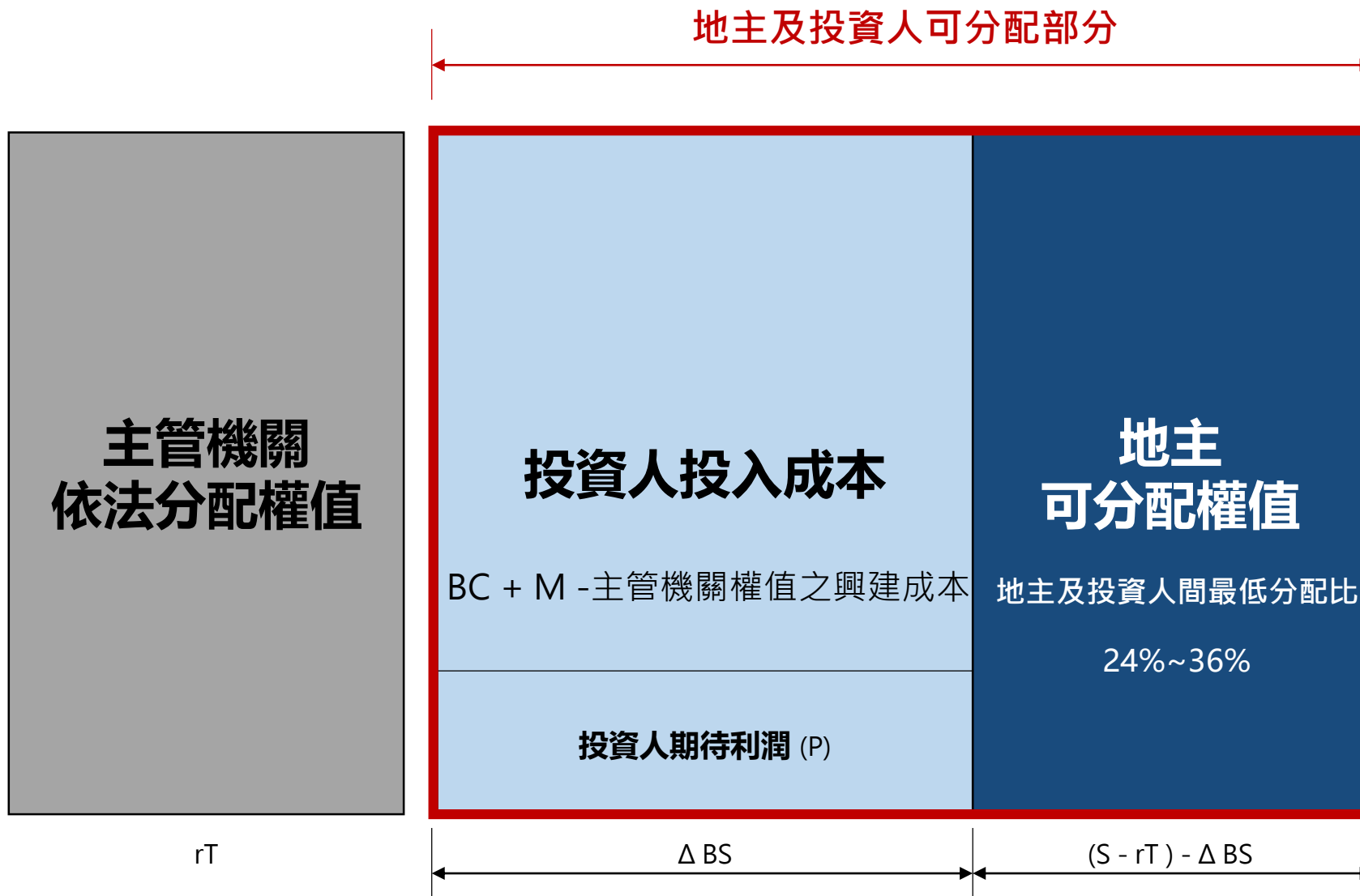
### 容積分配結構



# 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 ( LG15出入口B約6.6億 )**
- 累計實績金額 **LG15出入口B約19.89億**
  - ✓ 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% ( LG15出入口B約5.97億 )**

# 4 申請保證金及履約保證金

## 申請保證金

出入口B **1,989萬元**

## 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"> <li>■ 申請人背景、相關實績經驗</li> <li>■ 申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽</li> <li>■ 申請人財務能力、對本案之履約能力</li> <li>■ 捷運土地開發執行成效</li> </ul>	15	
二、開發建議書內容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開發內容及用途</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>亮點營造及地標構想</b></li> </ul>	5	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築設計</li> </ul>	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"> <li>■ <b>取得綠建築標章</b></li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 施工計畫：結構、工法、預算書、震動噪音防制計畫等</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 品質計畫(含風險管理)</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 財務計畫及權益分配</li> </ul>	15		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 營運管理計畫及物業管理計畫</li> </ul>	5		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>開發時程計畫(依建管標準及捷運開發時程估算)</b>、與捷運系統銜接相關計畫、<b>捷運設施設計及施工計畫</b> (本用地捷運設施交由投資人興建時)</li> </ul>	10	
三、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫</li> <li>■ 無障礙空間設計；智慧建築、耐震標章、<b>響應2050淨零碳排路徑政策</b>等永續開發構想等</li> <li>■ 對周邊發展或公益設施等</li> </ul>	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

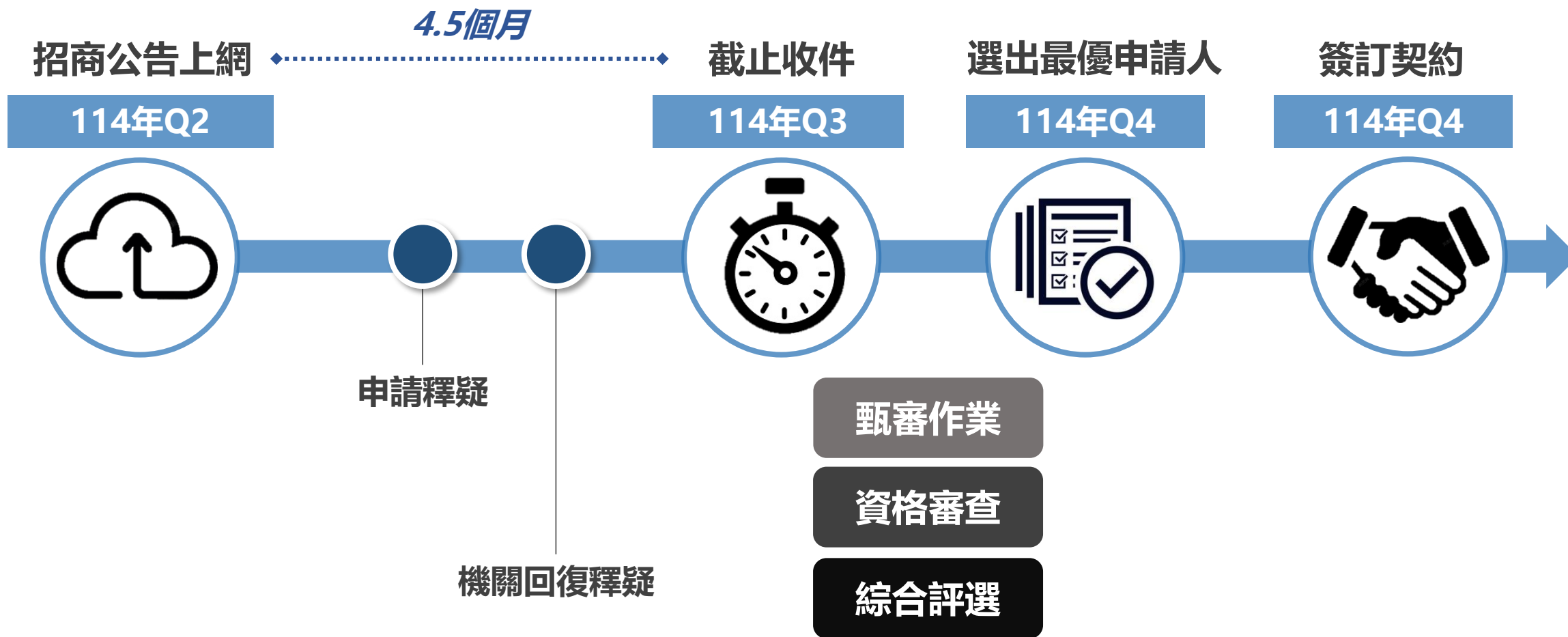
## 主管機關委建費支付

- 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B 序位2獎勵金 **36萬**、序位3獎勵金 **18萬**

# 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