



新北環狀線

秀朗橋站、景平站土地開發案

招商說明會

108/11/26



主辦機關 |



新北市政府

New Taipei City Government

執行機關 |



新北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City

招商顧問 |



台灣世曦

工程顧問股份有限公司

目錄

CONTENTS



1

基地條件分析

2

開發及權益分配模擬

3

甄選條件及程序

4

結語

1 基地條件分析





緣起目標



TOD-3D
發展

提昇沿線
土地價值



帶動地區
發展



發展
軌道經濟



3環6線

正在實現！一起努力！





發展優勢

- ☑ 環狀線108年底通車
- ☑ 中和區居住人口約41萬人，全國鄉鎮市排名第5
- ☑ 串聯新店、中和、板橋及新莊地區
- ☑ 可轉乘捷運新店線、中和線、板南線、台鐵、高鐵、新莊線及機場線，與目前興建中安坑輕軌及萬大-中和-樹林線
- ☑ 秀朗橋站、景平站土地全數為新北市所有





秀朗橋站基地條件

區位

- 景平路、成功南路交叉口西北側，鄰近秀朗橋，屬於中永和交界地帶

臨路條件

- 西側秀朗路三段(路寬約10m)、南側景平路(路寬約40m)，東側緊鄰機關用地

周邊環境

- 住商混合使用之集合式建築為主，包括百年好合、力霸山河等知名大型住宅社區

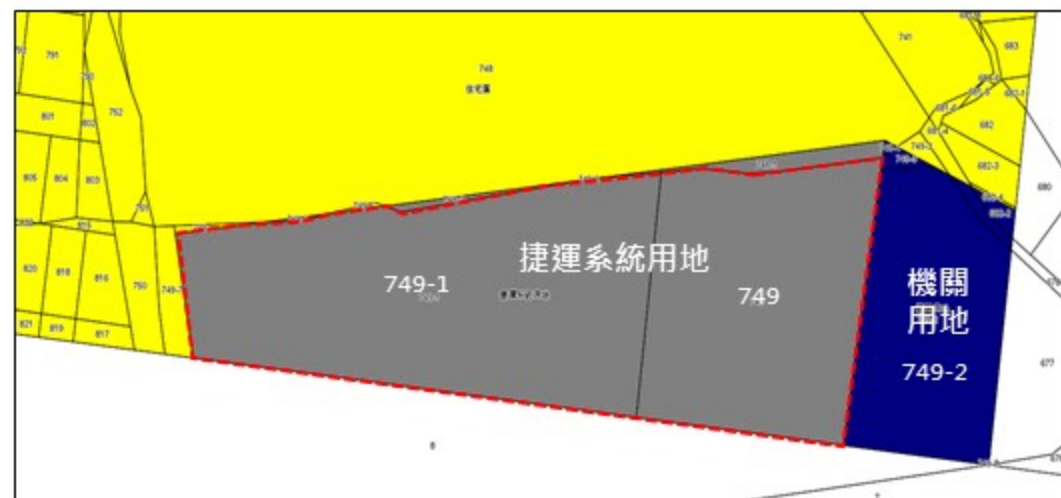




秀朗橋站土地基本資料

☆全部為公有土地☆

土地標示	大智段749、749-1地號
土地面積	3,700.44m ² (1,119.38 坪)
所有權人/管理者	新北市/ 新北市政府捷運工程局
土地使用分區	捷運系統用地
建蔽率/容積率	70% / 600%
都審核定總容積上限	826.33%



土地使用管制

- 依商業區之使用項目管制
- 商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之20%

容積獎勵

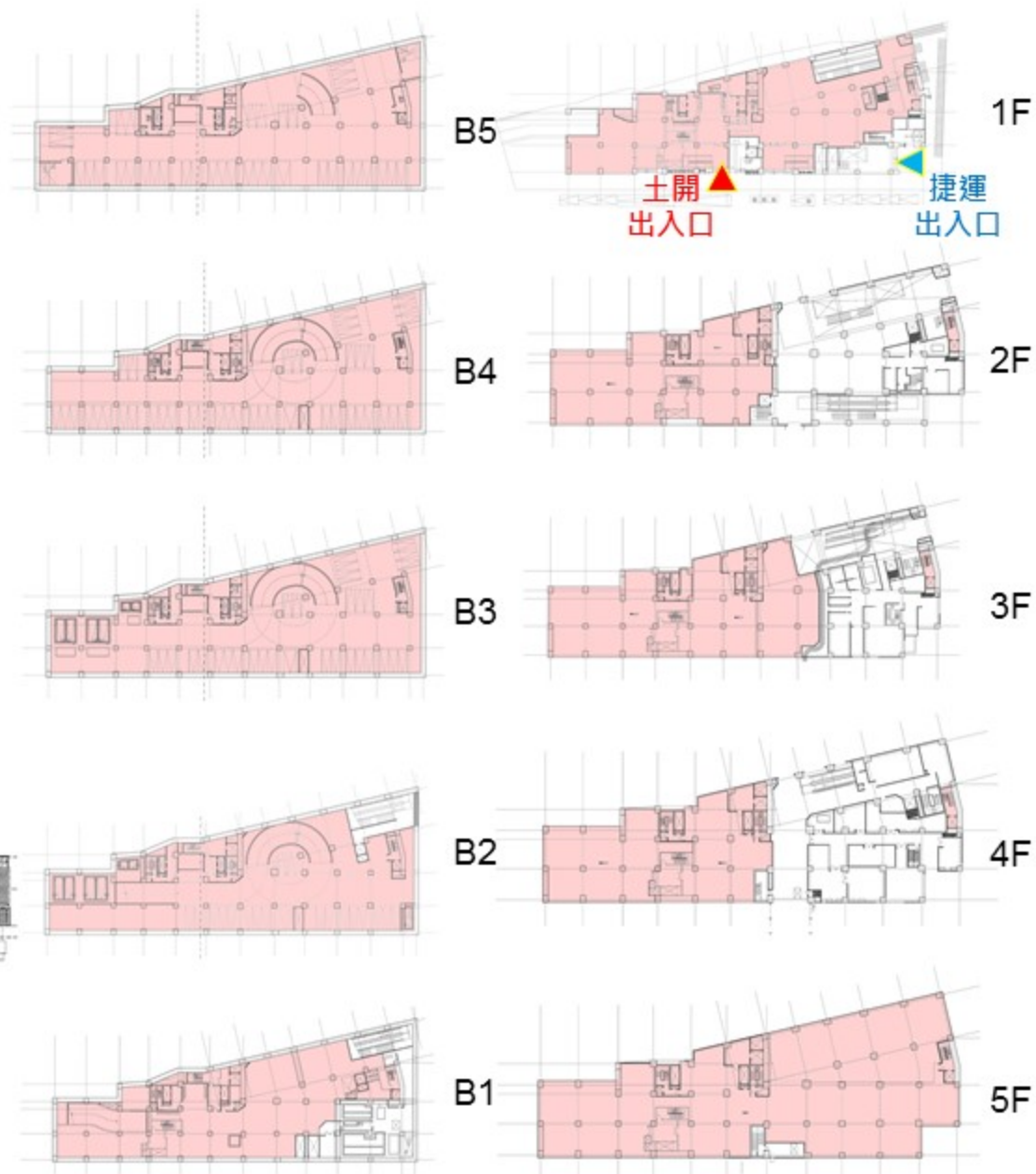
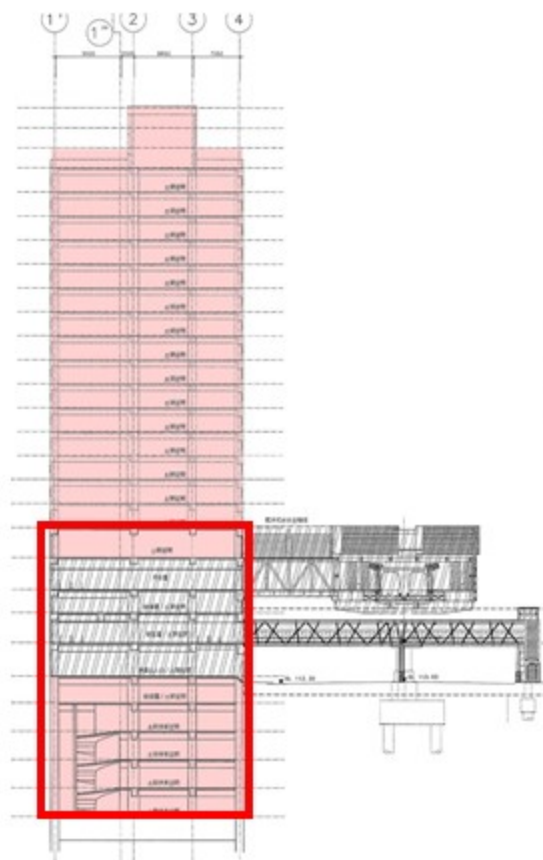
- 適用中和都市計畫土地使用分區管制要點有關提供公益性設施、「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」、「大眾捷運系統土地開發辦法」
- 不適用容積移轉規定及增設停車場空間容積獎勵規定



秀朗橋站基地現況

B5~5F已興建完成

B5~B2	土開停車空間、機房
B1	捷運設施、土開空間
1F	捷運出入口、土開店面
2F	捷運穿堂層、土開空間
3F	捷運設施、土開空間
4F	捷運機房、通道、土開空間
5F	土開空間





景平站基地條件

區位

景平路、景平路123巷交叉路口東南側，鄰近保二總隊，屬於中永和交界地帶

臨路條件

西側景平路123巷(路寬約 8 m)、東側景平路121巷(路寬約 3 m)、北側景平路(路寬約40m)

周邊環境

景平路北側為超高層集合住宅摩天東帝士大樓，南側多為公寓及華廈，鄰近有大潤發量販、景新街傳統市集、大勇街黃昏市場、興南夜市等





景平站土地基本資料

☆全部為公有土地☆

土地標示 景新段9、10-1地號、秀峰段289地號

土地面積 1,165.86m² (352.67坪)

所有權人/管理者 新北市/
新北市政府捷運工程局

土地使用分區 捷運系統用地

建蔽率/容積率 75% / 400%

都審核定總容積上限 416.19%

土地使用管制 依商業區之使用項目管制

容積獎勵 除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定均不適用

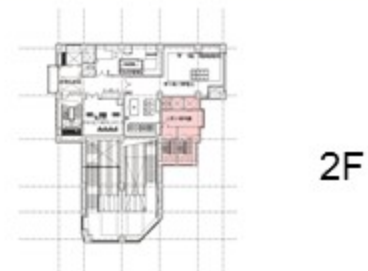
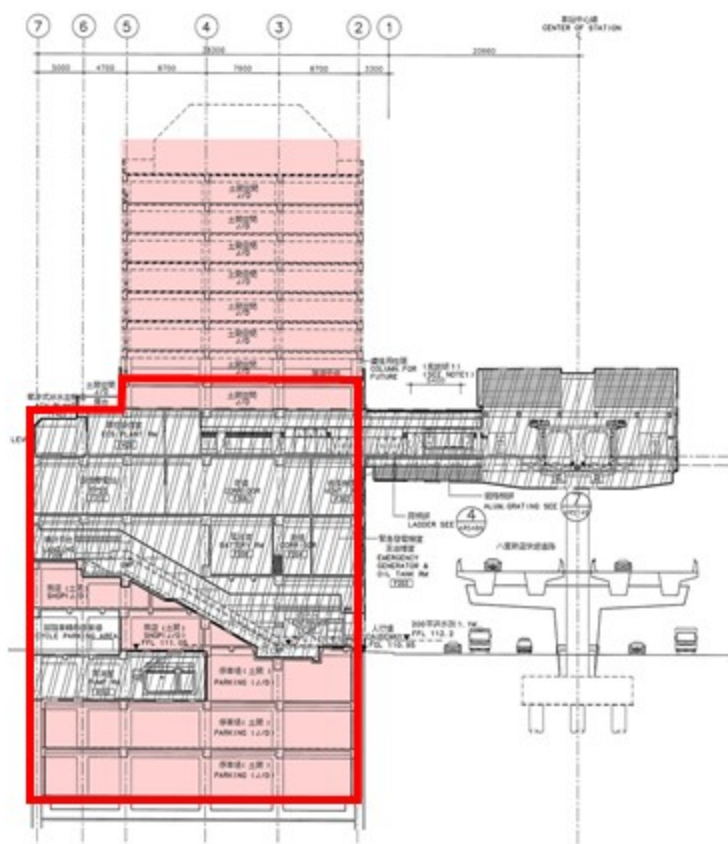




景平站基地現況

B3~5F已興建完成

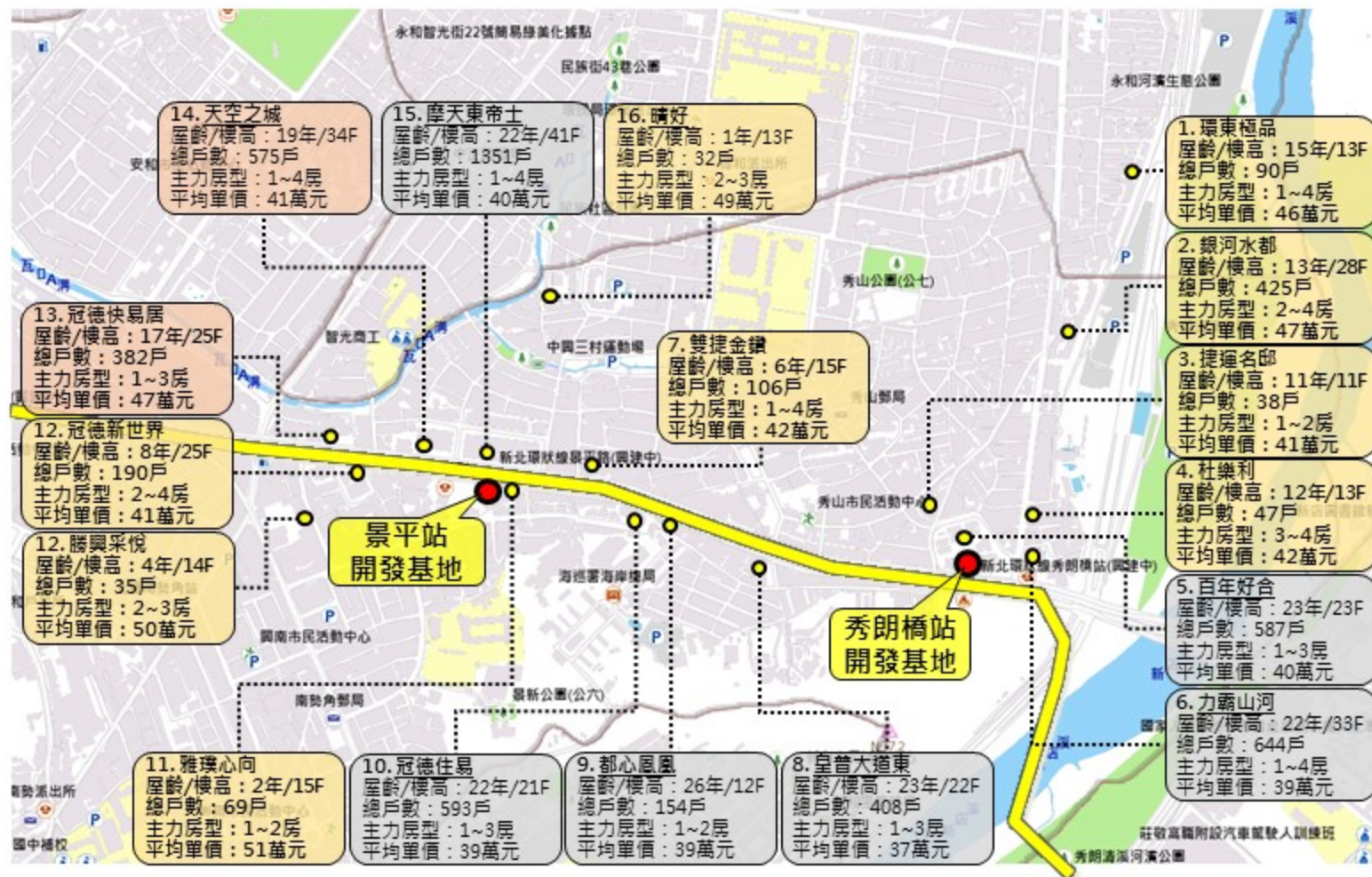
B3~B1	土開停車位、機電、避難
1F/1MF	捷運出入口、土開門廳、店面
2F~3F	捷運出入口、機電
4F	捷運穿堂/月台層
5F	土開空間





周邊住宅市場

- ☑ 捷運等交通建設持續推動，住宅需求穩定
- ☑ 市場需求以2~3房產品為主，小坪數住宅或套房產品亦有穩定需求
- ☑ 屋齡10年以內建案1~2房產品居多，僅部分建案有規劃4房產品
- ☑ 中永和地區捷運聯開宅以1~2房為主力，少數案例搭配4房大坪數產品
- ☑ 屋齡20年以上建案，每坪單價約40萬元，新推案單價多能達50萬元以上

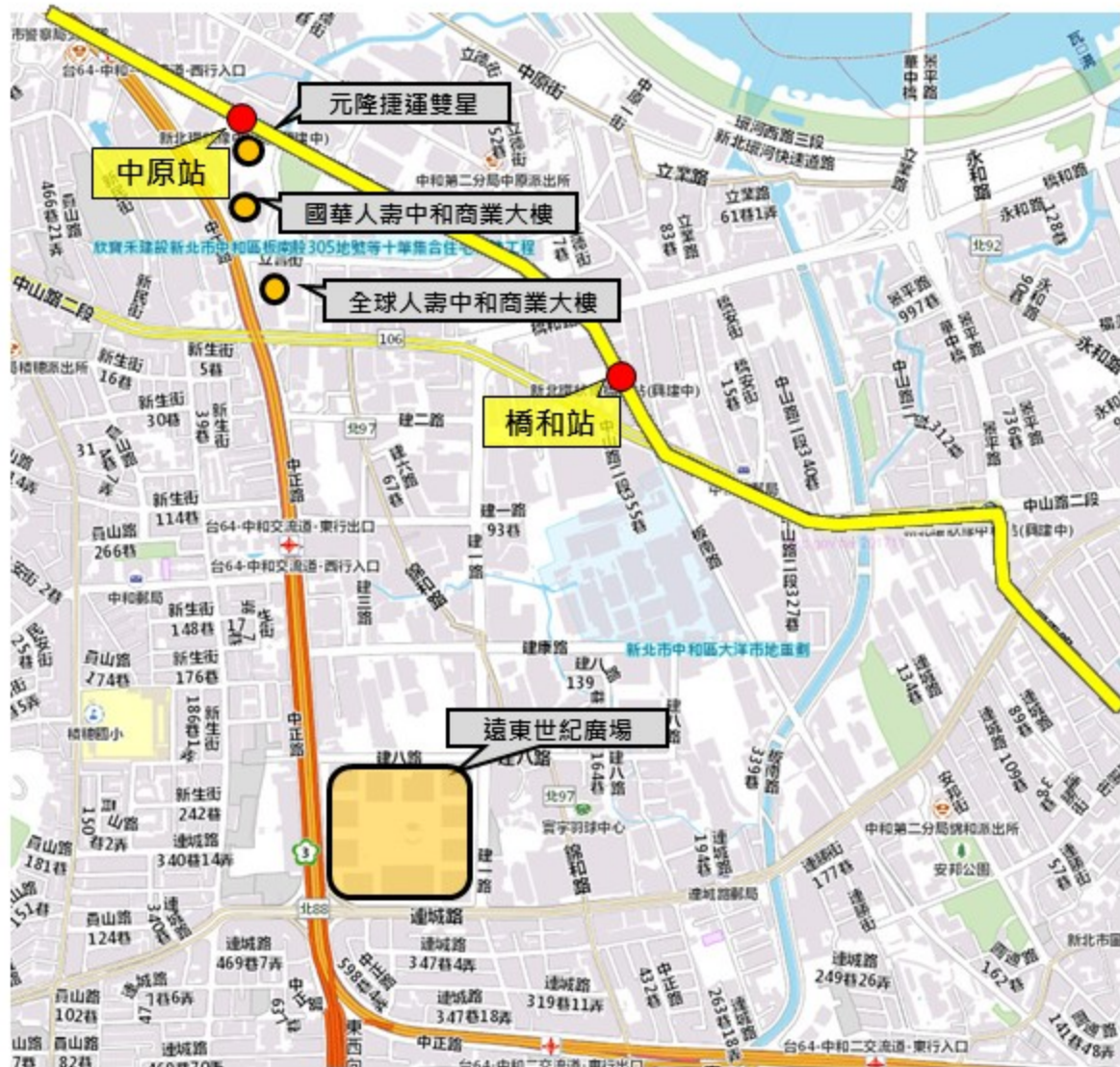




周邊辦公市場

- ☑ 中和地區以工業廠辦大樓產品為主，缺乏純商辦產品
- ☑ 廠辦集中於以中正路、板南路一帶，本案土地開發基地周邊較缺乏辦公發展
- ☑ 因應產業使用需求，單元面積普遍較大，廠辦租金行情約可達900元/坪/月

大樓名稱	屋齡	售價行情 (萬元/坪)	租金行情 (元/坪/月)
全球人壽中和商業大樓	18年	--	650~800
國華人壽中和商業大樓	16年	--	650~800
遠東世紀廣場	19年	28~40	650~900
元隆捷運雙星	9年	30~42	650~900



中和區零售市場概況

- ☑ 中和區大型商場以量販店型態為主，或多以主力大店組成的購物中心
- ☑ 業種以家居生活、餐飲、休閒娛樂為主，較偏向日常生活消費
- ☑ 商場主要聚集於中山路沿線、華中橋周邊地區
- ☑ 秀朗橋站周邊店鋪主要分布於基地東、西兩側的成功路與秀朗路三段，行情約在55~75萬元/坪區間
- ☑ 景平站周邊零售店鋪多集中於基地南側巷內、鄰近景新街、興南商圈一帶，行情約65~90萬元/坪區間



2 開發及權益分配模擬





秀朗橋站開發模擬

興建樓層 地上20層、地下5層

B1~5F 商業空間

6~20F 住宅空間

總樓地板面積 14,992坪

總銷售面積
(不含車位) 約14,157坪

停車數量 203台

8715					
R1	300	+ 197.51	屋突三層	264	
R2	300	+ 194.51	屋突二層	264	
7815 R1	300	+ 191.51	屋突一層	264	
20F	365	+ 187.86	住宅空間	1883.6	
19F	365	+ 184.21	住宅空間	1883.6	
18F	365	+ 180.56	住宅空間	1883.6	
17F	365	+ 176.91	住宅空間	1883.6	
16F	365	+ 173.26	住宅空間	1883.6	
15F	365	+ 169.61	住宅空間	1883.6	
14F	365	+ 165.96	住宅空間	1883.6	
13F	365	+ 162.31	住宅空間	1883.6	
12F	365	+ 158.66	住宅空間	1883.6	
11F	365	+ 155.01	住宅空間	1883.6	
10F	365	+ 151.36	住宅空間	1883.6	
9F	365	+ 147.71	住宅空間	1883.6	
8F	365	+ 144.06	住宅空間	1883.6	
7F	365	+ 140.41	住宅空間	1883.6	
6F	365	+ 136.76	住宅空間	2425.04	
MRT 5F	450	+ 132.26	捷運空間	商業空間	2372.38
4F	480	+ 127.46	捷運空間	商業空間	799.77
3F	350	+ 123.96	捷運空間	商業空間	1519.7
2F	450	+ 119.46	捷運空間	商業空間	1026.57
1F	500	+ 114.46	捷運空間	商業空間	2015.34
	110	+ 113.36			
B1F	520		商業空間	商業空間	2045.9
B2F	520			汽車停車空間	2392.8
B3F	360			汽車停車空間	2600.37
B4F	360			汽車停車空間	2600.37
2210 B5F	450			汽車停車空間	2600.37
	390				

汽車 30
汽車 50
汽車 66
汽車 57



註：1.以共構建築物送請備查日(101年6月19日)為建照申請日

2.本共構建築物因設置大眾捷運系統設備致無法附建足額之停車空間，業經工務局、城鄉局、交通局辦理現場會勘確認，並經交通局原則同意後續投資人申請建造執照時，得依替代方案內容辦理。



景平站開發模擬

興建樓層 地上11層、地下3層

1~1MF 商業空間

5~11F 住宅空間

總樓地板面積 2,719坪

總銷售面積
(不含車位) 約2,563坪

停車數量 54台

5885					
R3	300	+ 166.9	屋突三層	108.19	
R2	300	+ 163.9	屋突二層	108.19	
4985 R1	300	+ 160.9	屋突一層	108.19	
11F	330	+ 157.6	住宅	731.35	
10F	330	+ 154.3	住宅	731.35	
9F	330	+ 151	住宅	731.35	
8F	330	+ 147.7	住宅	731.35	
7F	330	+ 144.4	住宅	731.35	
6F	330	+ 141.1	住宅	731.35	
5F	360	+ 137.5	住宅	780.42	
MRT	4F	504	+ 132.46	捷運空間	86.40
	3F	651	+ 125.95	捷運空間	86.40
	2F	655	+ 119.4	捷運空間	86.40
	1MF	400	+ 115.4	商業空間	捷運空間 331.70
	1F	370	+ 111.7	商業空間	捷運空間 457.75
		65	+ 111.05		
	B1F	520		停車空間	捷運空間 665.08
	B2F	520		停車空間	捷運空間 879.78
	B3F	360		停車空間	捷運空間 901.20

汽車 12
汽車 21
汽車 21



註：1.以共構建築物送請備查日(101年6月19日)為建照申請日

2.本案共構建築物因設置大眾捷運系統設備致無法附建足額之停車空間，業經工務局、城鄉局、交通局辦理現場會勘確認，並經交通局原則同意後續投資人申請建造執照時，得依替代方案內容辦理。



容積分配方式

土地開發主管機關取得：

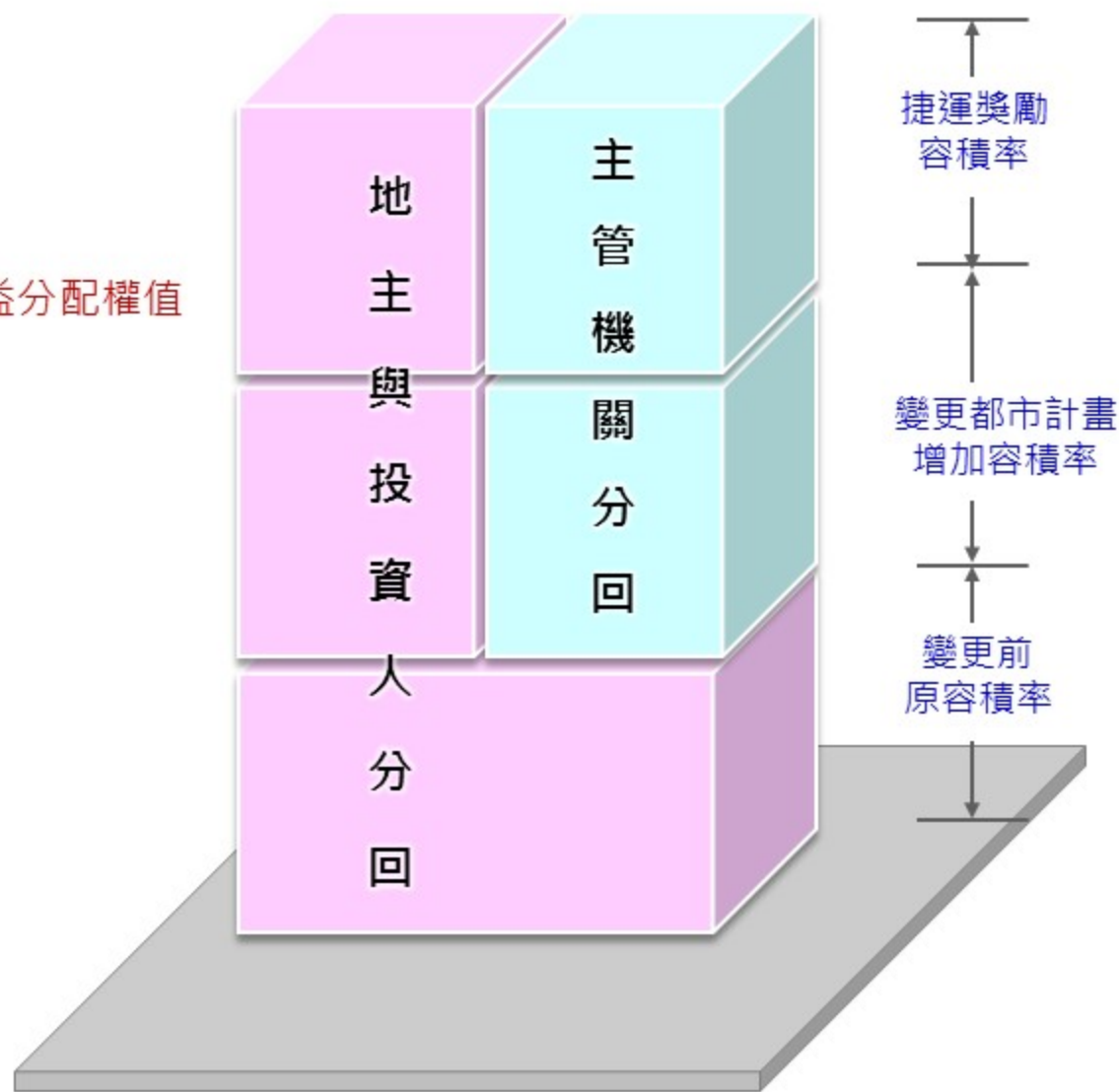
1. 依土開辦法第29條所增加之樓地板(捷獎)之半數

★★費用由得標投資人全部負擔，且不得納入投資人參與權益分配權值

2. 因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之樓地板(都獎)之半數

★★以委託建造方式由土地開發主管機關編列預算分期支付

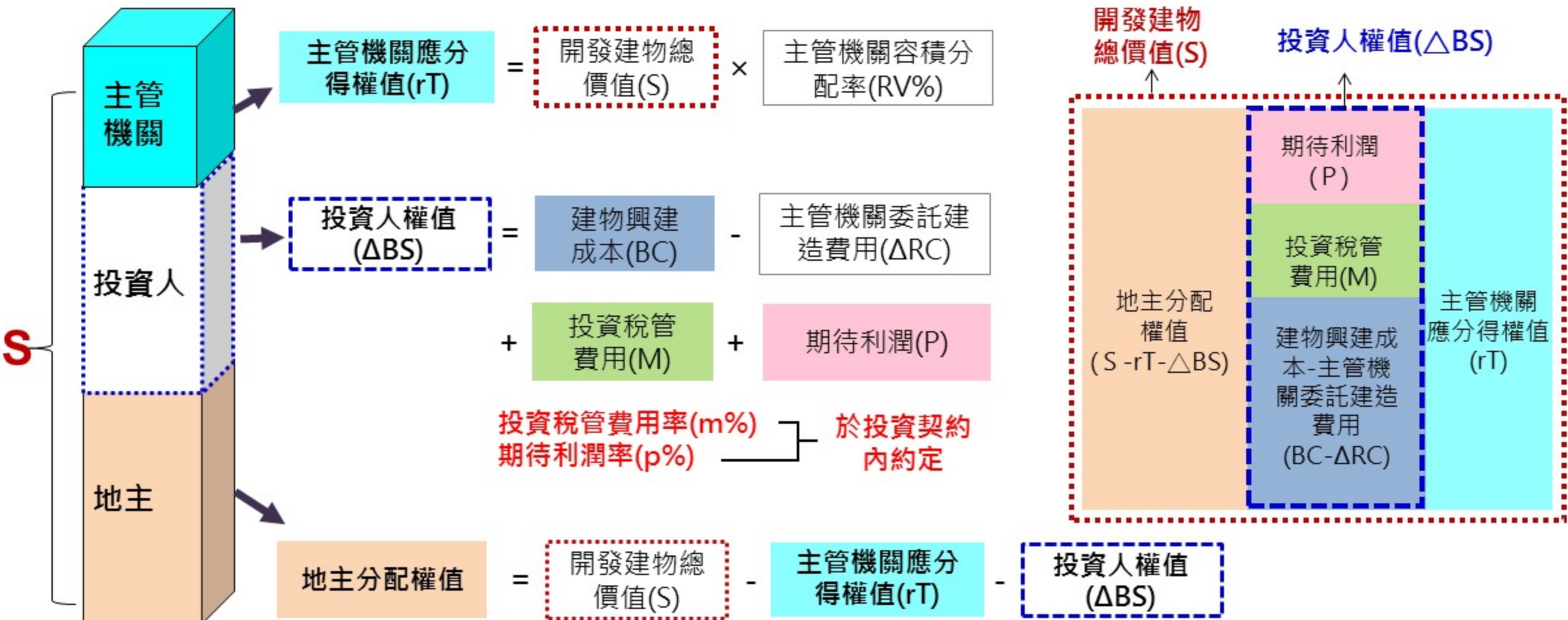
項目	秀朗橋站	景平站
變更前原容積率	250.00%	300.00%
變更都市計畫所增加之容積率	350.00%	100.00%
捷運獎勵容積率	202.60%	16.19%
綜合設計獎勵容積率	23.73%	-
可建總容積率	826.33%	416.19%





權益分配計算方式

依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則(108.2.27修正)」



權益分配模擬

重要參數		秀朗橋站	景平站
土開規劃	預估總銷售面積(不含車位)	14,157坪	2,563坪
	開發建物總權值(S)(預估總銷售金額) = ⑥ + ⑦	約78.54億元	約14.29億元
開發成本 (含共構歸墊費) (註1)	建物興建成本(BC) ①	約26.51億元	約 4.37億元
	投資人管理費用率(m%) ②	8~12%	9~13%
	投資人開發利潤率(p%) ③	8~12%	7~11%
捷運主管機關 分回權值	捷運主管機關分回 捷運獎勵容積	無償取得獎勵樓地板興建費用 (註2) ④	約 3.59億元
		分回捷運獎勵價值	約 9.62億元
	捷運主管機關分回 都市計畫變更增加容積	支付委託興建費用(△RC)(註3) ⑤	約 6.20億元
		因都市計畫變更分回價值	約16.61億元
	機關分回獎勵樓地板權值 (rT) ⑥	約26.23億元	約 1.94億元
權益分配	土地所有權人與投資人間可分配建物權值 ⑦	約52.32億元	約12.35億元
	投資人參與權益轉換權值 (△BS) = ① + ② + ③ - ④ - ⑤	約24.52億元	約 5.28億元
	土地所有權人最低分配比率(註4)	53.12%	57.20%

投資人
取得

註1：共構工程屬土地開發空間已由執行機關先行施作，投資人應歸墊費用：秀朗橋站約為6.17億元；景平站約為1.19億元。

註2：土地開發主管機關取得依土開辦法第29條所增加之產權樓地板之半數，其費用由得標投資人全部負擔，且不得納入投資人參與權益分配權值。

註3：土地開發主管機關取得之因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部份後所增加之產權樓地板之半數，係以委託建造方式由土地開發主管機關編列預算支付。

註4：若申請人承諾土地所有權人最低分配比率低於本比率時，無法取得最優申請人資格。

3 甄選條件及程序

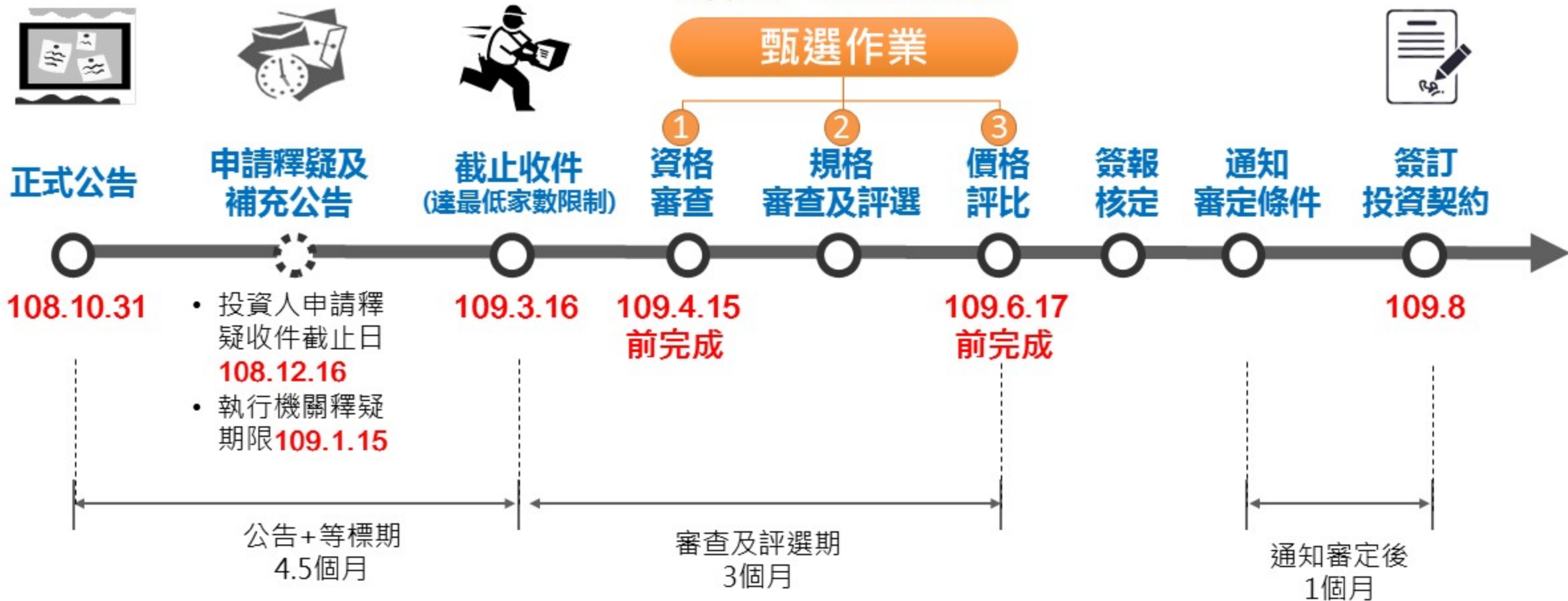




辦理程序及預定時程

未達二家提出申請者，不開啟資格封、規格封及價格封

甄選作業





申請人資格

基本資格

- ☑ 1法人單獨提出或至多5法人共同提出
- ☑ 依我國公司法成立之公司
- ☑ 經我國法令辦妥分公司登記之外國公司
- ☑ 陸資須符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法
- ☑ 保險業者應提出金融監督管理委員會核准證明文件

開發能力

- ☑ 公告徵求投資人之日前10年申請人曾完成(已計入財務報表)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績金額如右：
- ☑ 至少有1法人符合開發能力資格
- ☑ 保險業得以投資性不動產科目認列

	秀朗橋站	景平站
單一實績金額	新臺幣8.8億元	新臺幣1.5億元
累計實績金額	新臺幣26.5億元	新臺幣4.4億元

財務能力

一般條件
(各法人皆應符合)

- ☑ 經我國會計師依申請人所提送107會計年度財務報表簽證，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
- ☑ 保險業清償能力認定以資本適足率須符合保險法之規定

特別條件
(各法人併計)

- ☑ 各法人最近一會計年度之財務報表所列權益併計不低於：

秀朗橋站	景平站
新臺幣8.0億元	新臺幣1.3億元



申請書件

一次投標・分階段(資格、規格、價格)開標

書件名稱	內容說明	份數
資格封	申請書件自主檢查表	1
	申請書	2
	共同投資協議書(2法人以上共同提出者)	
	基本資格證明文件	
	開發能力證明文件	
	財務能力證明文件	1
申請保證金形式書件或繳納收(憑)據 定期存款單質權設定申請書用印截止收件日109.3.2	秀朗橋站：2,651萬元 景平站：437萬元	
規格封	開發建議書 (其中1份須以銅釘裝訂)	25
價格封 (權利義務文件)	承諾土地所有權人最低分配比率計算表	1



規格(開發建議書)評分方式

- 平均得分(低於80分者為不合格) = 總得分 ÷ 評選委員數，計算至小數第一位，第二位四捨五入
- 合格申請人參與價格評比

	評分項目	內容	配分
一	團隊經驗實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約	15
一	開發建議書內各相關計畫	(一)土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式	10
		(二)開發案名(建案名稱)、開發項目、內容及用途	15
		(三)建築計畫：設計、動線、結構、設備、工法、預算書、振動噪音防制計畫等	5
		(四)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5
		(五)品質計畫(含風險管理計畫)	15
		(六)財務計畫	10
		(七)開發時程計畫(依建管標準估算)及營運管理計畫、物業管理規劃	10
		(八)與捷運銜接計畫	10
三	對都市發展貢獻		10
四	簡報與答詢		5
合 計			100



價格評比方式

(不得低於甄選須知所訂分配比率)

秀朗橋站	景平站
53.12%	57.20%

- 承諾土地所有權人最低分配比率(簡稱分配比率)最高者為最優申請人
- 分配比率最高者有2家以上相同時：
 - 由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以分配比率較高且已超出原投標分配比率者為最優申請人。分配比率仍相同者，再以相同方式執行，比價以三次為限。
 - 第三次比價分配比率仍相同者，以規格評選平均得分較高者優先，規格評選平均得分相同時，以對都市發展貢獻得分較高者優先，對都市發展之貢獻得分相同者，由主持人當場抽籤決定最優申請人。
 - 未到場或於時限內未繳交比價單者，視同以原投標分配比率參與比價。

合格申請人	土地所有權人最低分配比率	申請人承諾之土地所有權人最低分配比率	高於甄選須知所訂之土地所有權人最低分配比率		當場填寫比價單承諾之土地所有權人最低分配比率			規格評選平均得分	對都市發展貢獻得分
			是	否	第一次	第二次	第三次		
申請人○									
申請人○									
申請人○									



投資開發重要規範

申請建造執照期限

- 乙方應自簽訂本契約之日起**6個月內**，依建築法令規定申請建造執照。若因其他法令規定須先行辦理相關書圖文件送審，或有不可歸責於乙方之原因，並經甲方同意者，其作業之時間得不予計入。

智慧財產權

- 甲方及執行機關有權無償使用乙方搭建樣品屋或銷售房屋所使用之語音、文字、圖片、照片、設計或文宣資料等智慧財產，乙方不得異議。如甲方或執行機關因使用前開智慧財產，致有第三人對甲方或執行機關主張侵害其智慧財產權或其他權益時，乙方應負責處理及承擔一切法律責任。

權益分配

- 乙方同意遵循新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則，及一切相關法令(包括行政規則)辦理。
- 乙方承諾土地所有權人最低分配比率為○%、投資稅管費用率為○%、期待利潤率為○%。**(依據乙方申請階段所提權利義務文件)**
- 乙方應以**建造執照領得日**為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於鑑價基準日起**6個月內**提送開發建物總價值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、建材設備說明書、工程預算書、樓層區位價格建議表、權益分配建議書等文件資料及電腦檔。
- 乙方與甲方進行區位選擇作業應支出之相關費用，乙方應自行評估納入投資稅管費用中，甲方不另付費予乙方。

保證金及共構歸墊費繳納時程

履約 保證金

- ☑ 最優申請人由執行關通知機申請人依審定條件於書面通知到達日起30日內簽訂投資契約書，並繳交履約保證金。
- ☑ 履約保證金金額為預估投資總金額(BC+M)之3%

共構 歸墊費

- ☑ 由申請人於開發建議書中提出於執行機關交付時，一次或分期繳納
- ☑ 秀朗橋站約為6.17億元；景平站約為1.19億元。

保固 保證金

- ☑ 投資人應於專有部分交予所有人及共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備點交予管委會均完成後7日內繳交保固保證金予執行機關
- ☑ 保固保證金金額為預估投資總金額(BC+M)之1%。

4 結語





歡迎業界先進踴躍參與投標



本案已於**108年10月31日**正式公告招商。



申請人可於**109年3月16日11時前**，向「**新北市政府捷運工程局**」洽購招商文件。



申請疑義收件截止日為**108年12月16日**。



申請書件應於**109年3月16日中午12時前**送達「**新北市政府捷運工程局**」。



相關資訊可至新北市政府捷運工程局網站/**土地開發專區** <https://www.dorts.ntpc.gov.tw>

捷運路線 · 認識我們 · 最新消息 · 公開資訊 · 常見問題 · 電子相簿及影片 · 土地開發專區

目前位置：首頁 > 土地開發專區 > 土地開發專區導覽

土地開發專區導覽

字級設定：[+] [0] [-]

捷運土地開發機制概要



案件基本資料



開發公告事項



權益分配資訊



土地開發法令

瀏覽人次：1925人 更新日期：2019-05-24



現場勘查申請

☑ 採固定梯次辦理，現場專人領勘

☑ 請以書面向新北市政府捷運局申請

日期	場次	開發案
108/11/22(已辦理) 108/11/29 108/12/06	上午10：00	景平站
108/12/13 108/12/20 108/12/27	下午2：30	秀朗橋站



本案聯絡人

執行機關



新北市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City

土地開發科 黃中佑

聯絡電話：(02) 2285-2086分機732

電子郵件：AH9087@ntpc.gov.tw

招商顧問

CECI



台灣世曦
工程顧問股份有限公司

民間參與公共建設部 劉虹彤

聯絡電話：(02) 8797-3567 分機2323

電子郵件：vivianliu@ceci.com.tw



簡報結束
竭誠歡迎 投資新北

3環6線 商機無限
準備就緒 共創未來

主辦機關 |



執行機關 |



招商顧問 |

