



新北市政府  
New Taipei City Government



# 新北環狀線土地開發案

## 板新站 招商說明會

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

110.06.24

# 新北環狀線建設帶動都市機能的改變與再生



# 本案辦理情形



# 簡報大綱

- 壹、基地條件簡介
- 貳、市場投資潛力
- 參、財務效益預估
- 肆、甄選條件草案

# 板新站區位條件

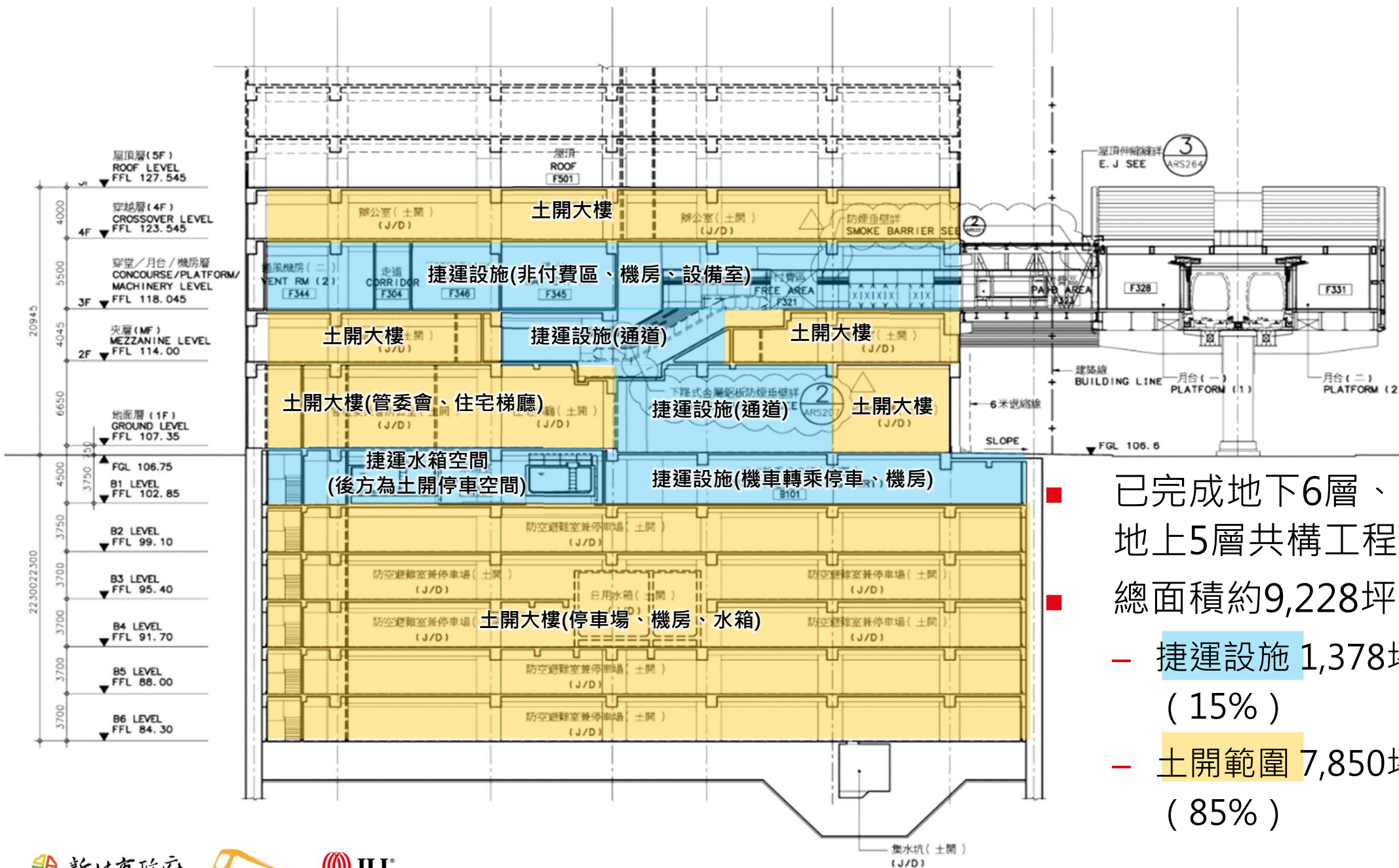


# 基地條件

土地面積	1,392坪
使用分區	捷運系統用地
建蔽率	70%
容積率(含捷獎)	900%
容積樓地板	12,532坪
預估總銷樓地板面積 (含車位258個)	21,297坪
允許使用項目	<ul style="list-style-type: none"><li>住宅、辦公、商場...等</li><li>商業樓地板不得小於<b>30%</b></li></ul>



# 共構工程已完工



- 已完成地下6層、地上5層共構工程
- 總面積約9,228坪
  - 捷運設施 1,378坪 (15%)
  - 土開範圍 7,850坪 (85%)

# 貳、市場投資 潛力





# 板新站周邊住宅行情



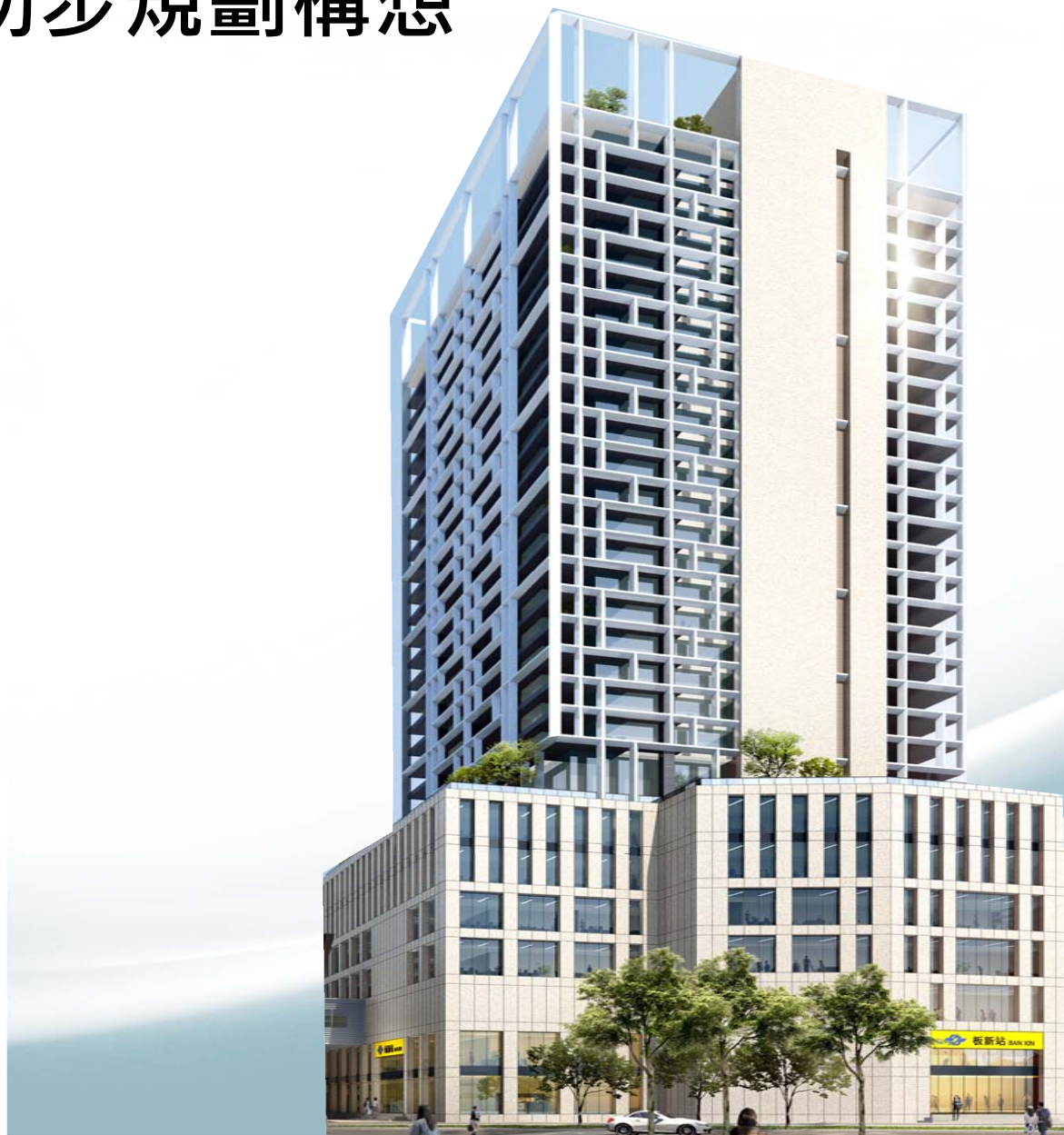
資料來源：內政部不動產交易實價登錄服務網及仲量聯行分析整理

# 板新站周邊辦公市場



# 初步規劃構想

地上層樓地板面積約1.87萬坪



雙捷共構宅  
8F ~ 29F  
13,000坪

智能辦公樓  
4F ~ 7F  
4,200坪

餐飲及生活零售  
1F、2F  
1,500坪

註：地下層樓地板面積約2,580坪(B2~B6地下停車場258汽車格位)

# 參、財務效益 預估



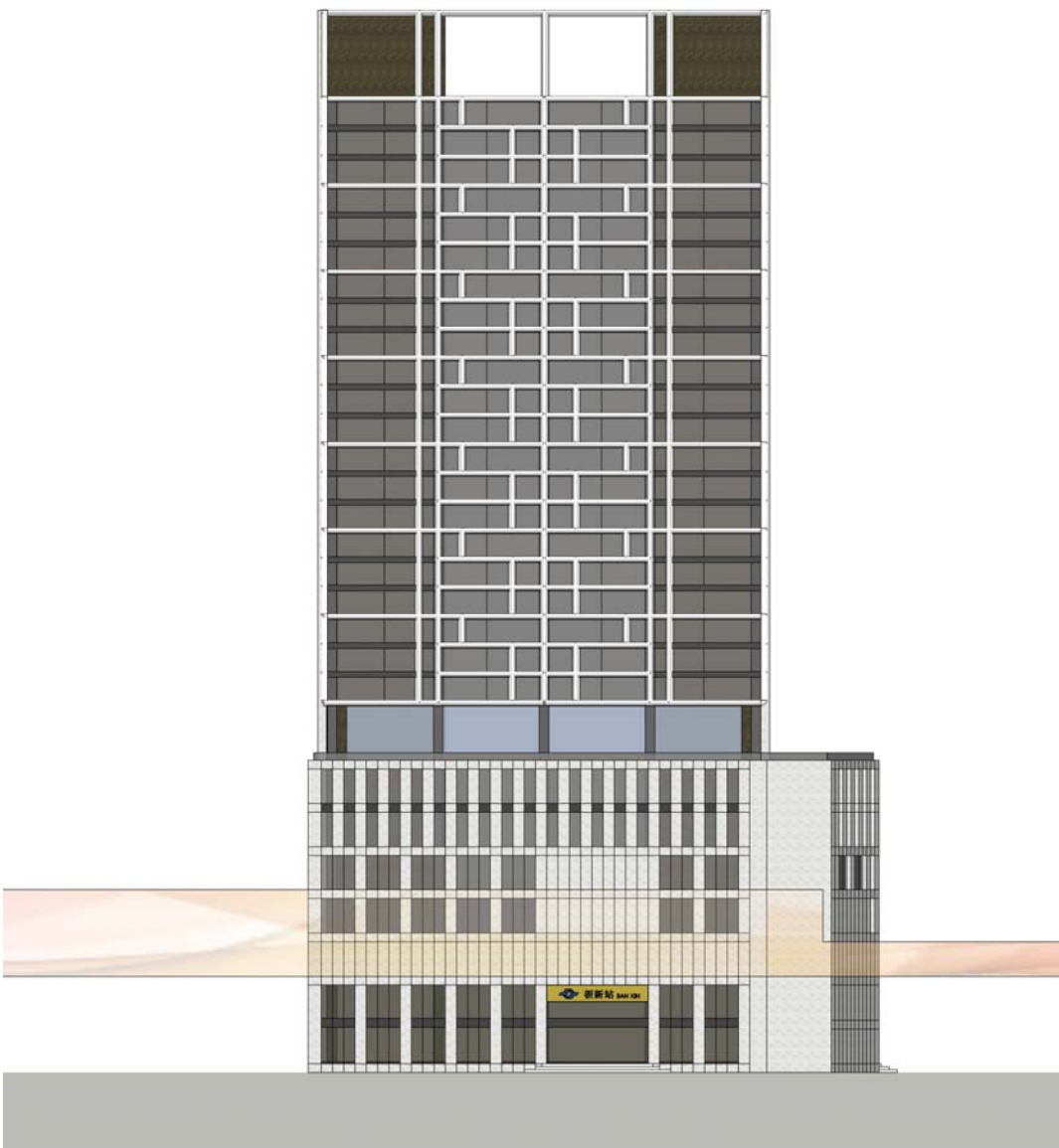
# 預估投資總金額

- 預估投資總金額約 **38.74** 億元

項目	金額 (億元)
工程營造費 (平均造價約16.5萬/坪，含共構歸墊費用7.36億元)	33.95
建物設計費	0.21
利息費用	1.06
投資稅管費用	3.52
<b>預估投資總金額</b>	<b>38.74</b>
<b>平均成本 (以總銷面積21,297坪計)</b>	約 <b>18</b> 萬/坪

註：上表根據專業建築顧問初步預估結果，實際金額由投資人規劃估算

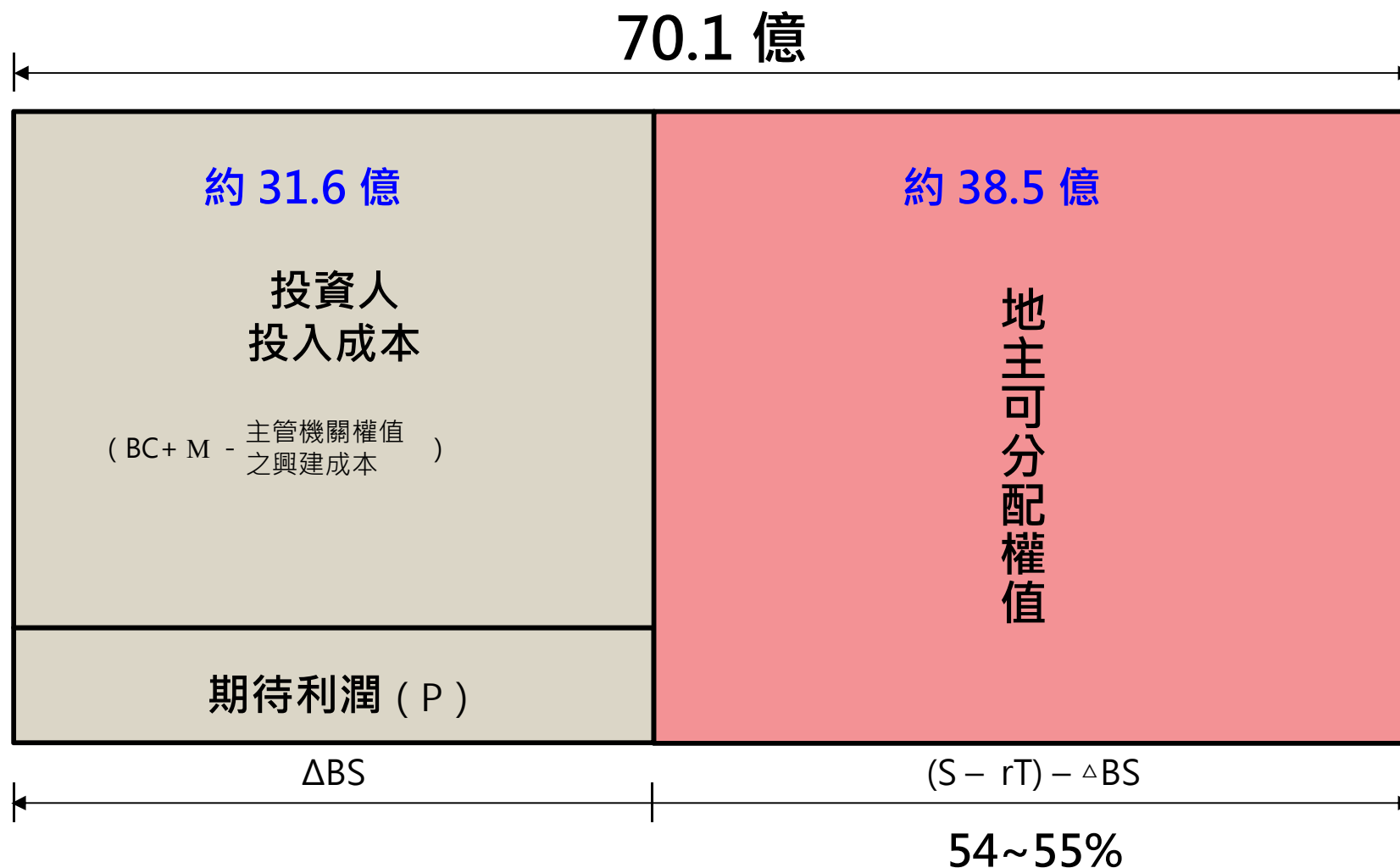
# 開發建物總權值預估約 114 億元



樓層別	產品類型	評估單價
29 F ~ 8 F	住宅	約 53 ~ 64 萬/坪
7 F ~ 4 F	辦公	約 48 ~ 50 萬/坪
2 F 1 F	零售/商業	約 50 ~ 60 萬/坪 約 95 ~ 120 萬/坪
地下層	258個車位	230 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

- 扣除主管機關依法分配權值，地主與投資人參與開發可分配權值約 **70.1億元**

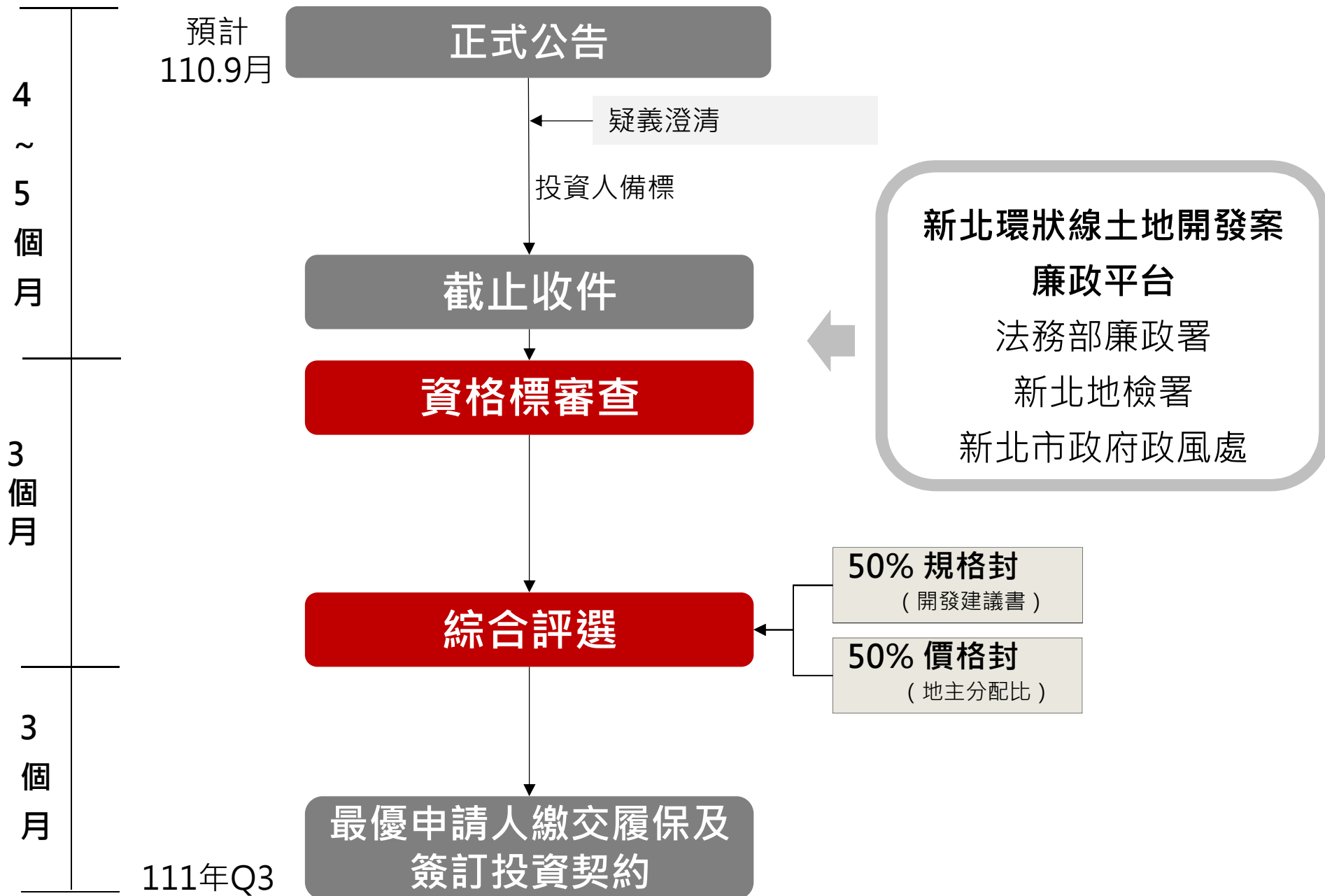


# 肆、甄選條件 草案





# 甄選程序



# 資格審查 - 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**12億元**或累積實績不低於**35億元**
- 能力資格採計
  - 性質相同或相當實績得包括**住宅、辦公、商場、住商混和大樓**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

# 資格審查 - 財務能力

- 法人合計最近1年(民國109年)淨值合計：不低於**12億元**
- 各法人最近1年(民國109年)財報均須符合：
  - 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：3,522萬元
- 履約保證金：簽約前繳交，以申請案預估投資總金額**3%**計
- 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

- 選配原則
  - 地主優先選配
  - 區位選擇意願相同先行協議，協議不成，以抽籤決定
- 共構歸墊費約 **7.36億元**，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
- 市府取得之**都市計畫變更獎勵樓地板(195%容積)**，以**委建分期支付**
- **公益性設施建造成本由投資人負擔**，不可納權配計算

# 規格標評分標準

評分項目	評分重點	配分(暫定)	
一、團隊經驗實績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 團隊成員經驗、商譽、財務及履約能力</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	70
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築計畫：設計（含亮點營造及地標構想）、結構、工法、預算書、振動噪音防制</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫</li> </ul>	5	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 品質計畫（含風險管理計畫）</li> </ul>	5	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 財務計畫</li> </ul>	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開發時程（依建管標準估算）及營運管理計畫</li> </ul>	10	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 與捷運銜接計畫或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）</li> </ul>	10	
三、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 綠建築銀級以上、智慧建築、永續開發構想等</li> <li>■ 對周邊發展及公益回饋等</li> </ul>	10	
四、簡報與答詢		5	

■ 80分(含)以上取平均得分最高之前3名為合格申請人

# 綜合評選方式

- 經綜合評選加權分數合計最高為最優申請人

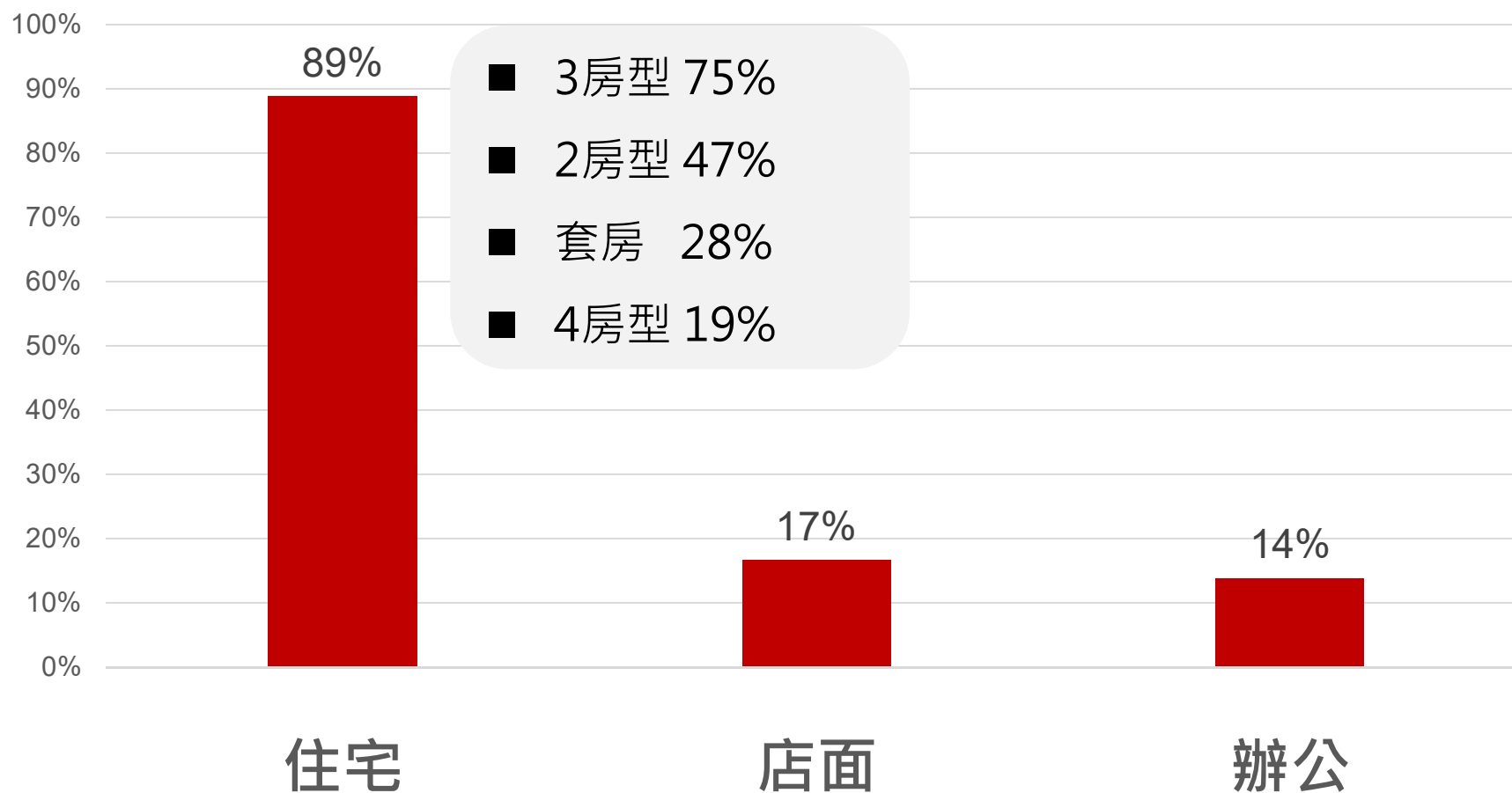
項目	規格標 <sup>1</sup>	土地所有權人最低分配比率 <sup>2</sup>	
權重	50%	50%	
計分方式	規格標得分	底價	80.00分
		底價 + 1%	81.00分
		底價 + 1.88%	81.88分
		底價 + 2%	82.00分
		.....	
		底價 + 10%	90.00分
		.....	
		底價 + 20%	100.00分

註1：80分(含)以上取平均得分最高之前3名進入綜合評選

註2：最低分配比率計算至小數點後2位，每加1% 加 1 分，按比例計算

# 地主分回產品意願調查

- 52位私地主，共有36位交回，後續持續追蹤中



註1：上表統計至110年5月18日繳回意願調查表  
註2：上表意願調查統計係以地主複選方式計算



# 本案優勢

- ✓ 交通區位優越
- ✓ 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