



新北環狀線 板橋站土地開發案

招商說明會

109/06/23

主辦機關 |



執行機關 |



招商顧問 |



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109年初通車
- ☑ 板橋區居住人口約55萬人，為新北人口數排名第1之行政區
- ☑ 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
- ☑ 板橋站土地全數為新北市所有



板橋站基地條件

區位

▶ 板橋區新站路及縣民大道二段交叉口北側，新板橋特定專用區範圍內

臨路條件

▶ 西側及北側站前路（路寬約20m）、南側新站路（路寬約25m）為界

周邊環境

▶ 周邊政經、交通、商辦發展完善，包括新北市政府、鐵道局等機關，環球購物中心、大遠百、威秀影城等複合型商業設施，希爾頓、凱撒飯店等旅館及辦公、住宅等





板橋站土地基本資料

土地標示 新板段一小段6、7地號

土地面積 5,557.65m² (1,681.19 坪)

所有權人/管理者 新北市/
新北政府交通局、
新北市政府捷運工程局

土地使用分區 車站兼捷運系統用地、
廣場兼捷運系統用地

建蔽率/容積率 60% / 400% (車兼捷)
40% / 90% (廣兼捷)

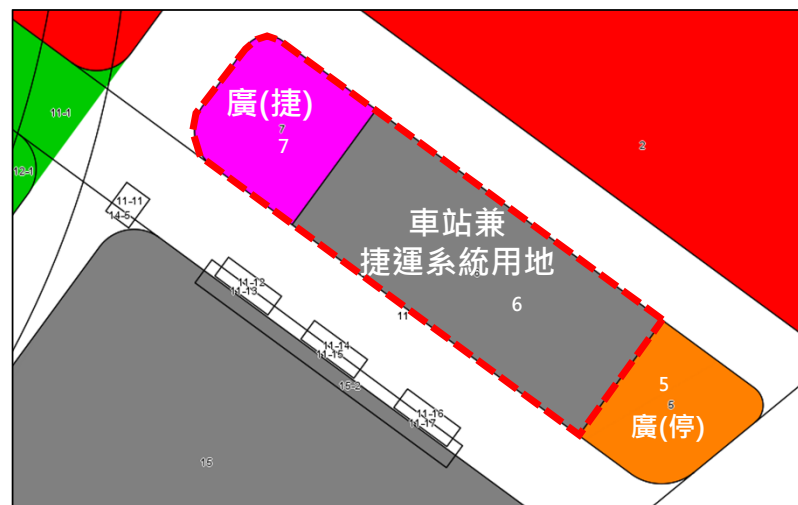
都審核定總容積
樓地板上限 25,865.67m²

土地使用管制

- 醫療保健設施、公務行政設施、一般商業服務設施、辦公設施、金融服務設施、娛樂服務設施、旅館設施、其他設施

容積獎勵

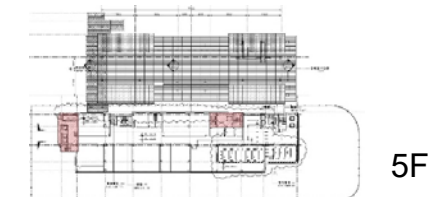
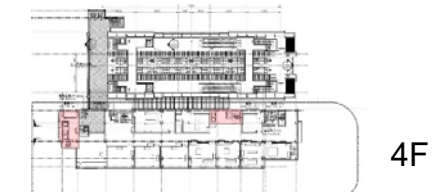
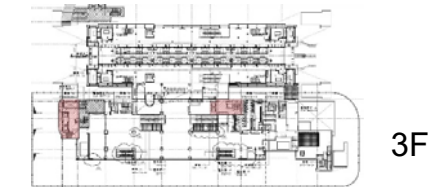
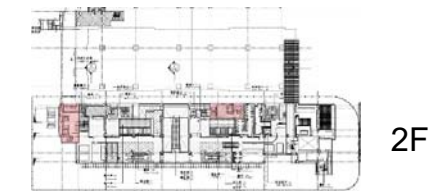
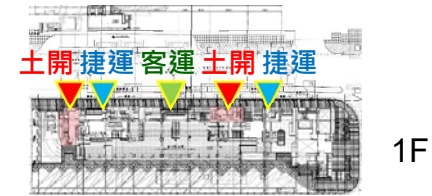
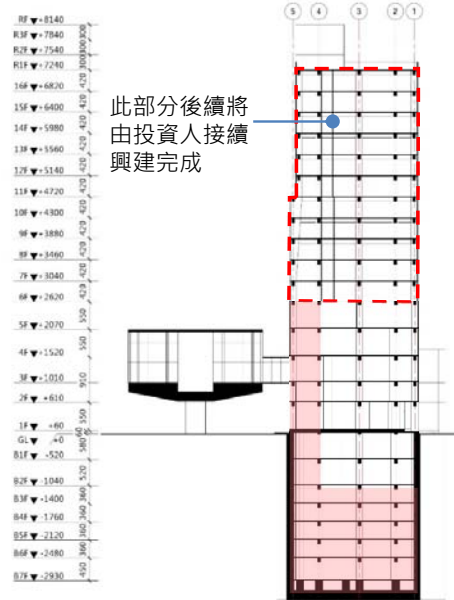
- 除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定均不適用



板橋站基地現況

B7~5F已興建完成

5F	捷運設施層、土開梯廳
4F	捷運穿越層、土開梯廳
3F	捷運穿堂/月台層、土開梯廳
2F	中長程客運站、捷運連通層、土開梯廳
1F	中長程客運站、捷運出入口、土開梯廳
B1~B2	土開車道、捷運機房、地下連通道及其機房、客運站機房
B3	土開防空避難室兼停車空間、機房、捷運機房
B4~B6	土開停車空間、機房、捷運機房
B7	土開停車空間、機房



周邊辦公市場

- ☑ 新板特區為辦公商圈已成形
- ☑ 近年陸續有新建商辦大樓供給，出租穩定，舊發展區辦公機能逐漸轉移至此
- ☑ 租金行情最高每月約1,800元/坪，已接近台北市非核心辦公商圈租金水準

大樓名稱	屋齡	租金行情 (元/坪/月)
板橋車站大樓	21年	1,600~1,800
板信雙子星大樓	11年	1,400~1,700
曼哈頓金融大樓	7年	1,300~1,600
遠東板橋百揚大樓	6年	1,300~1,800
新光人壽新板金融大樓	3年	1,400~1,800



周邊旅館市場

- ☑ 主要集中於府中商圈，平均住宿率與房價穩定
- ☑ 新板特區商務與交通機能完善，有利於旅館發展，連鎖旅館陸續進駐

年度	客房供給數(間)	住宿率	平均房價(元)
101	1,296	45%	1,669
102	1,324	46%	1,757
103	1,444	52%	1,855
104	1,599	52%	1,846
105	1,696	48%	1,822
106	2,091	42%	1,866
107	2,776	45%	2,134
108	3,392	49%	2,474



板橋區零售市場概況

- ☑ 新板特區為新北市商業核心、北台灣前三大百貨商圈
- ☑ 交通轉運匯集，具零售商業發展機會
- ☑ 以市場平均商場租金約占營業額之6~8%推算，推算新板特區商場租金水準每月約在1,550~2,500元/坪，並視商場規模、樓層分布等個別條件有所差異
- ☑ 沿街店舖之商場租金水準與周邊指標辦公大樓租金相當，每月約1,300~1,800元/坪



2 開發及權益分配模擬





板橋站開發模擬

興建樓層 地上16層、地下7層

6~10F 商用空間

11~16F 辦公空間

總樓地板面積 11,351坪

總銷售面積 (不含車位) 約10,123坪

停車數量 146台

8140					
R3	300	+ 188.45	屋突三層	255.68	
R2	300	+ 185.45	屋突二層	255.68	
7240 R1	300	+ 182.45	屋突一層	255.68	
16F	420	+ 178.25	辦公室空間	1090	
15F	420	+ 174.05	辦公室空間	1912	
14F	420	+ 169.85	辦公室空間	1912	
13F	420	+ 165.65	辦公室空間	1912	
12F	420	+ 161.45	辦公室空間	1912	
11F	420	+ 157.25	辦公室空間	1912	
10F	420	+ 153.05	商用空間	2025.7	
9F	420	+ 148.85	商用空間	2025.7	
8F	420	+ 144.65	商用空間	2025.7	
7F	420	+ 140.45	商用空間	2025.7	
6F	420	+ 136.25	商用空間	2048.7	
5F	550	+ 130.75	捷運空間	191.6	
MRT 4F	550	+ 125.25	捷運空間	191.6	
3F	510	+ 120.15	捷運空間	191.6	
2F	400	+ 116.15	客運空間	191.6	
1F	550	+ 110.65	客運空間	220	
60		+ 110.05			
B1F	520		客運空間	捷運空間	803.9
B2F	520			捷運空間	814.8
B3F	360			機車停車空間	2802.3
B4F	360			汽車停車空間	2697.7
B5F	360			汽車停車空間	2697.7
B6F	360			汽車停車空間	2458.7
2930 B7F	450			汽車停車空間	2693.1
390					



註：1.以共構建築物送請備查日(103年4月21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，後續投資人申請建造執照時，得依土地使用分區管制要點第8點規定辦理相關替代方案或免設之評估方案。

3.依101年12月27日發布實施「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四)、廣場(廣停三)為車站用地兼捷運系統用地、廣場兼捷運系統用地)(事業及財務計畫暨土地使用分區管制要點修正)案」規定，至少取得銀級綠建築標章



容積分配方式

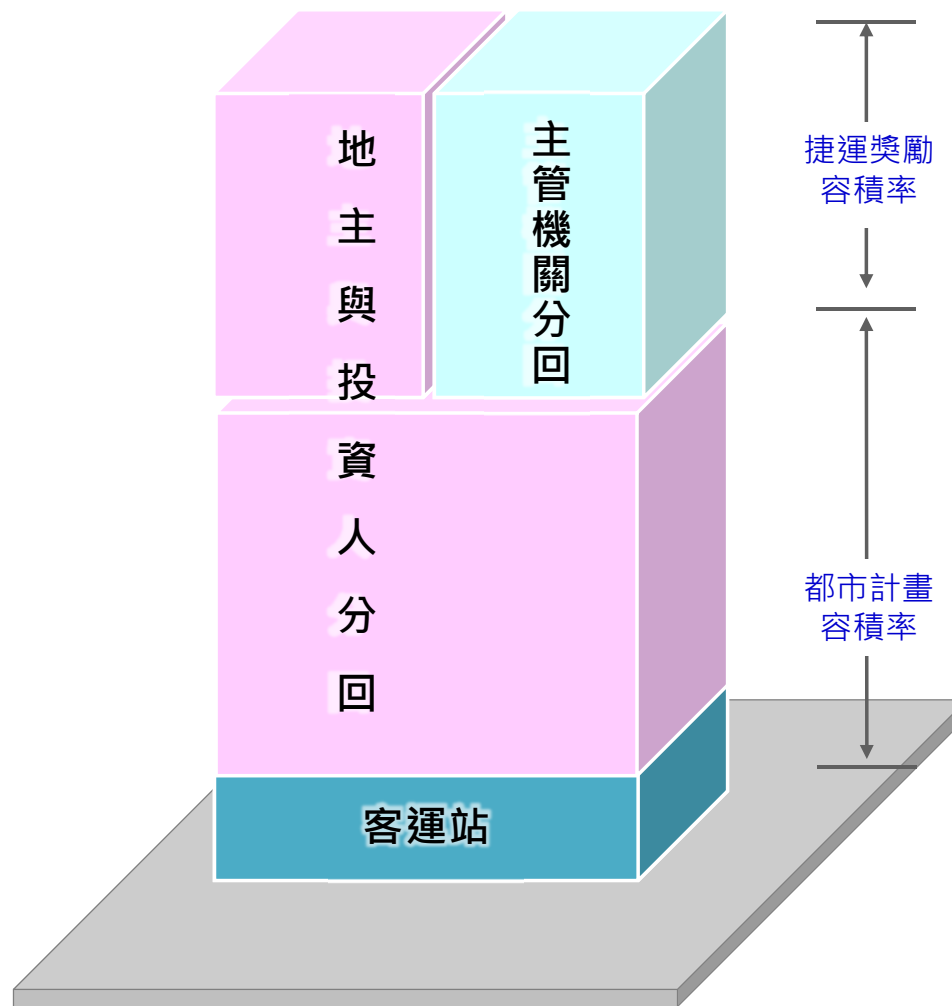
土地開發主管機關取得：

依土開辦法第29條所增加之樓地板(捷獎)之半數

★★由主管機關支付委托建造費用後取得

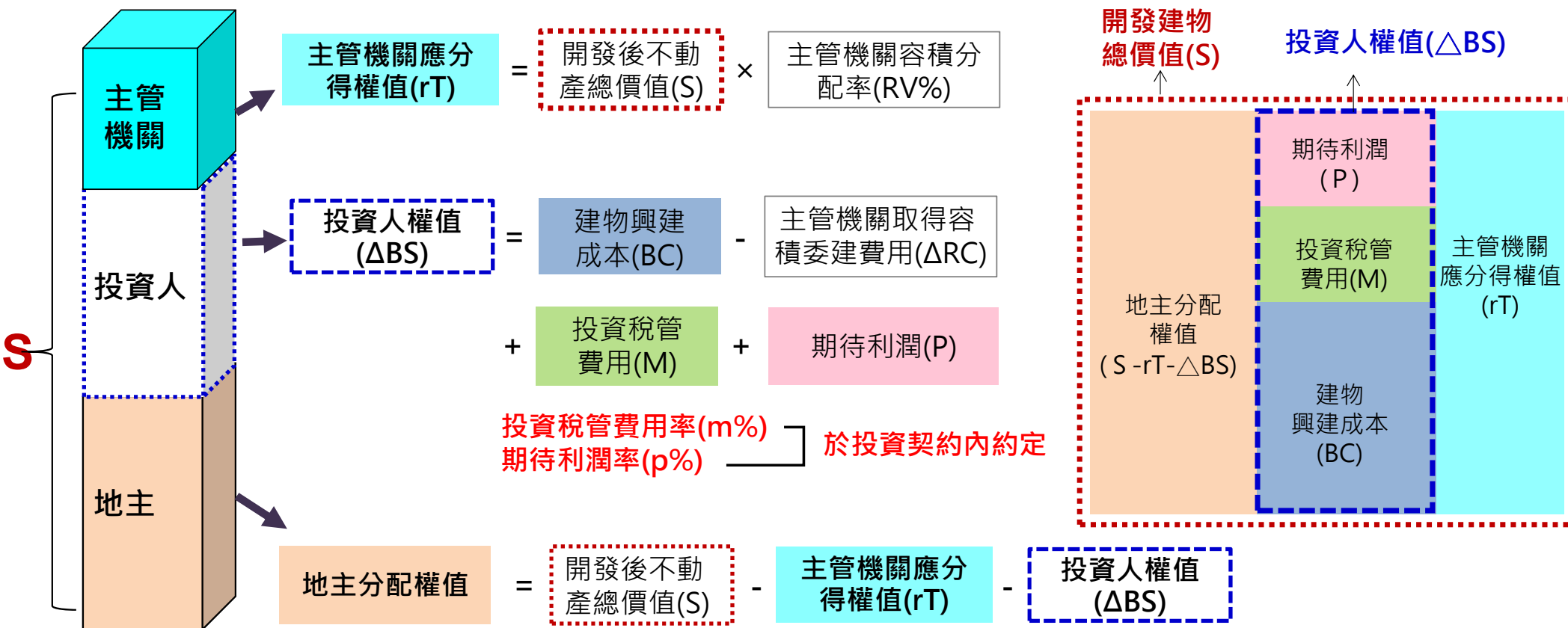
項目	板橋站
都市計畫容積率	241.70%
捷運獎勵容積率	152.28%
可建總容積率	393.98%

註：上表所列容積率係依臺北都會區捷運系統環狀線第一階段工程(DF113標)Y15車站都市設計審議報告書所載之捷運設施獎勵樓地板面積推算之



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		板橋站
土開規劃	預估總銷售面積(不含車位)	10,123坪
	開發建物總價值(S)(預估總銷售金額)	約64.66億元
開發成本 (含共構歸墊費) (註)	建物興建成本(BC)	約22.78億元
	投資人投資稅管費用率(m%)	8~12%
	投資人期待利潤率(p%)	8~12%
捷運主管機關 分回權值	委託興建建造費用(ΔRC)	約4.84億元
	主管機關應分得權值 (rT)	約12.49億元
權益分配	土地所有權人與投資人間可分配建物權值 (S - rT)	約52.17億元
	投資人參與權益分配權值 (ΔBS)	約25.46億元
	土地所有權人分配比例(%)	46~55%

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：板橋站約為7.19億元。

註2：土地所有權人可分配權值係 (S - rT)*投資人承諾最低分配比例(%)。

3 甄選條件及程序





辦理程序及預定時程



正式公告

109.06



申請釋疑及
補充公告

公告+等標期
4.5個月



截止收件
(達最低家數限制)

109.11



資格
審查

審查及評選期
3個月

規格
審查及評選

價格
評比

110.2

簽報
核定

通知
審定條件

通知審定後
1個月



簽訂
投資契約

110.4

申請人資格

基本資格

- ☑ 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：
- ☑ 保險業得以投資性不動產科目認列

單一實績金額

新臺幣7.6億元

累計實績金額

新臺幣22.7億元

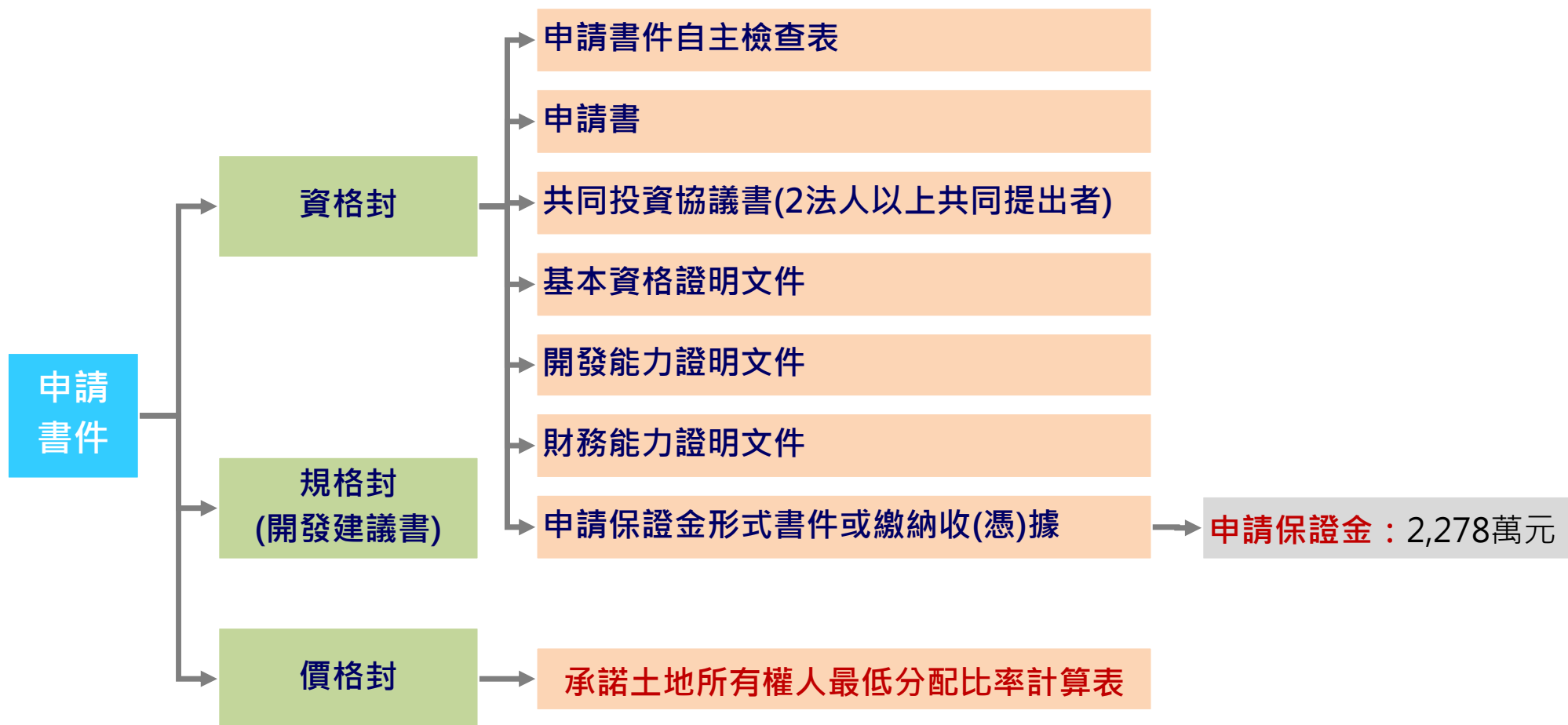
財務能力

- ☑ 經我國會計師依申請人所提送最近一會計年度(108會計年度)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。
- ☑ 最近一會計年度之財務報表所列權益不低於：新臺幣6.8億元



申請書件

一次投標 · 分階段(資格、規格、價格)開標



規格(開發建議書)評分方式(草案)

- 採總分轉序位法，計算各申請人評分總分，再依總分高低轉換為序位。總分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推
- 最多擇平均得分80分(含本數)以上取序位總和最低之前3名為合格申請人參與價格評比；如申請人只有3家或不足3家時，至多取序位總和最低之前2名(含本數)為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
一		(二)開發案名(建案名稱)、開發項目、內容及用途	20
一		(三)建築計畫：設計、動線、結構、設備、工法等	10
一		(四)預算書、振動噪音防制計畫等	10
一		(五)防災計畫	15
一		(六)品質計畫(含風險管理計畫)	10
一		(七)財務計畫	5
三	對都市發展貢獻	(八)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
四	簡報與答詢	(九)與捷運銜接計畫	5
合 計			100



價格評比方式(草案)


- 承諾土地所有權人最低分配比率(以下簡稱分配比率)最高者(不得低於甄選須知所訂分配比率)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，以規格評選獲得評選委員評定序位「1」較多者優先，規格評選獲得評選委員評定序位「1」個數相同時，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		
			是	否	第一次	第二次	第三次
申請人○							
申請人○							
申請人○							

4 結語



歡迎業界先進踴躍參與投標

 本次招商說明會目的係為廣徵各界意見，懇請各業界先進惠賜寶貴意見，俾作為本案訂定甄選文件之參考，各位所提供意見皆將予以保密。

 歡迎各業界先進踴躍參與投標，並建請有意投標者可展開相關評估事宜。

 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



本案聯絡人

執行機關



土地開發科 黃依雯

聯絡電話：(02) 2285-2086分機713

電子郵件：AO3465@ntpc.gov.tw

招商顧問



民間參與公共建設部 邱盈綺

聯絡電話：(02) 8797-3567 分機2322

電子郵件：gracec@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 |  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 |  CECI 台灣世曦
工程顧問股份有限公司