



新北環狀線 橋和站土地開發案

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:香港商戴德梁行不動產投資
顧問有限公司台灣分公司

110年10月18日



公告徵求「新北環狀線橋和站土地開發案」投資人



申請書件提送時間**110年8月31日~111年01月17日**

發佈單位及主辦單位： 新北市政府捷運工程局

依 據： 大眾捷運系統土地開發辦法第14條

公告事項：

- 一、公告期間自**110年8月31日**至**110年9月15日**止，共15日。
- 二、甄選文件自**110年8月31日**至**111年1月17日**止，於上班日之辦公時間(上午8時30分至中午12時整、下午1時30分至5時整)假本府捷運工程局現場販售，每份新臺幣7,932元整。
- 三、本案相關時程訂定如下：
 - (一) 釋疑請以書面申請，本府收件期間自**110年8月31日**至**110年11月15日**止，回復釋疑日期為**110年12月15日**前。
 - (二) 申請本府於定期存款單質權設定申請書用印之截止收件日期為110年12月17日。
 - (三) 申請人提送申請書件截止收件時間為**111年1月17日下午5時整**。**111年1月18日上午9時30分**假本府捷運工程局會議室進行啟封作業(不另行文通知，如無人提送書件則取消)。
 - (四) 本案現場勘查採固定梯次分批安排方式辦理。申請人以書面向本府捷運工程局申請，註明參加梯次，屆時將由專人現場領勘。各梯次日期、時間如下：**110年9月17日、110年9月24日、110年10月1日、110年10月8日、110年10月15日**，共5梯次，時間皆為上午9時30分。
- 四、申請人請提送開發建議書**25份**，其中1份須以銅釘裝訂。
- 五、如有任何問題，歡迎逕洽本府捷運工程局，地址：新北市蘆洲區集賢路245號，承辦人：黃中佑，電話：(02)22852086分機715。

公告網址：

<https://www.dorts.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=468e7f1294d86c36&act=be4f48068b2b0031&dataserno=456e3ca3c56dbf4823a46742abcb3c1d> 2

簡報大綱

- 1 基地條件分析
- 2 開發構想及權益分配模擬
- 3 甄選條件及程序
- 4 結語

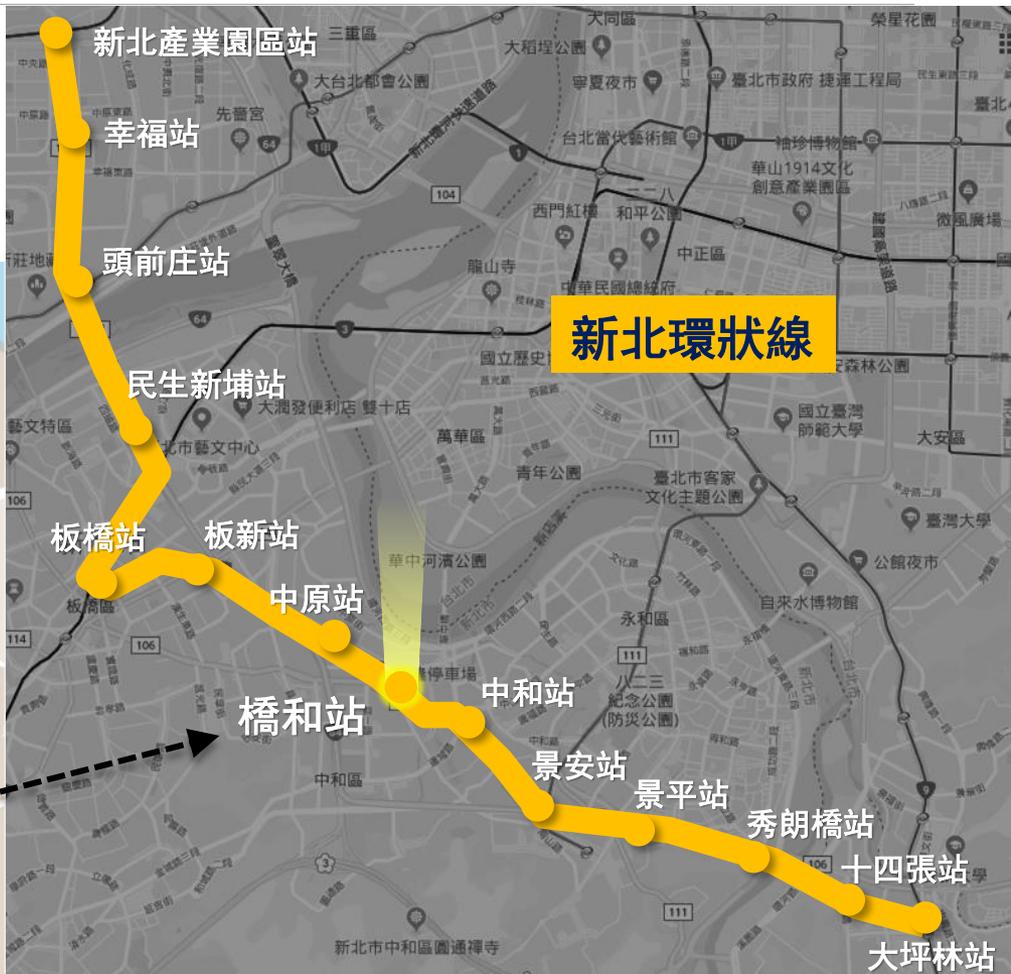
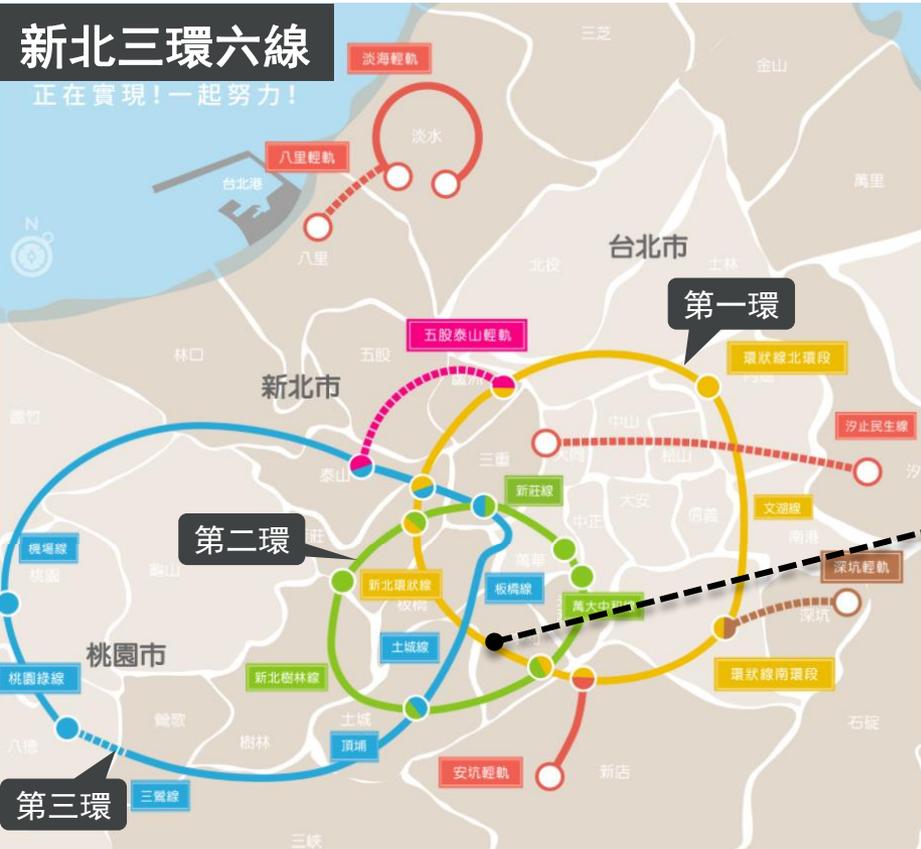


1 基地條件分析



三環六線 軌道經濟

帶動新北市整體發展 朝國際城市邁進



進駐新北環狀線精華地

串連新北生活圈 區域產業基底雄厚

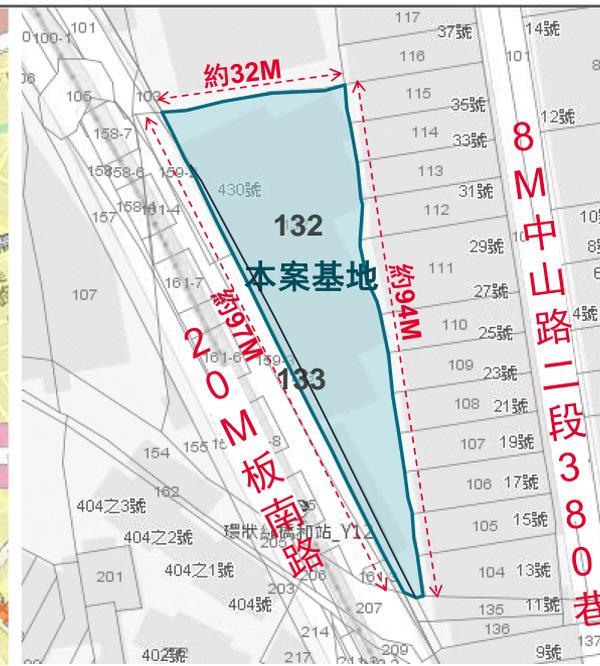


- 位於中和區板南路，近中山路及橋和路之交通要道間。
- 坐落於中和二八張工業聚落，產業基底雄厚。
- 鄰近大型工業區變更案如大洋塑膠及華隆紡織廠，未來開發潛力可期。

基地基本條件

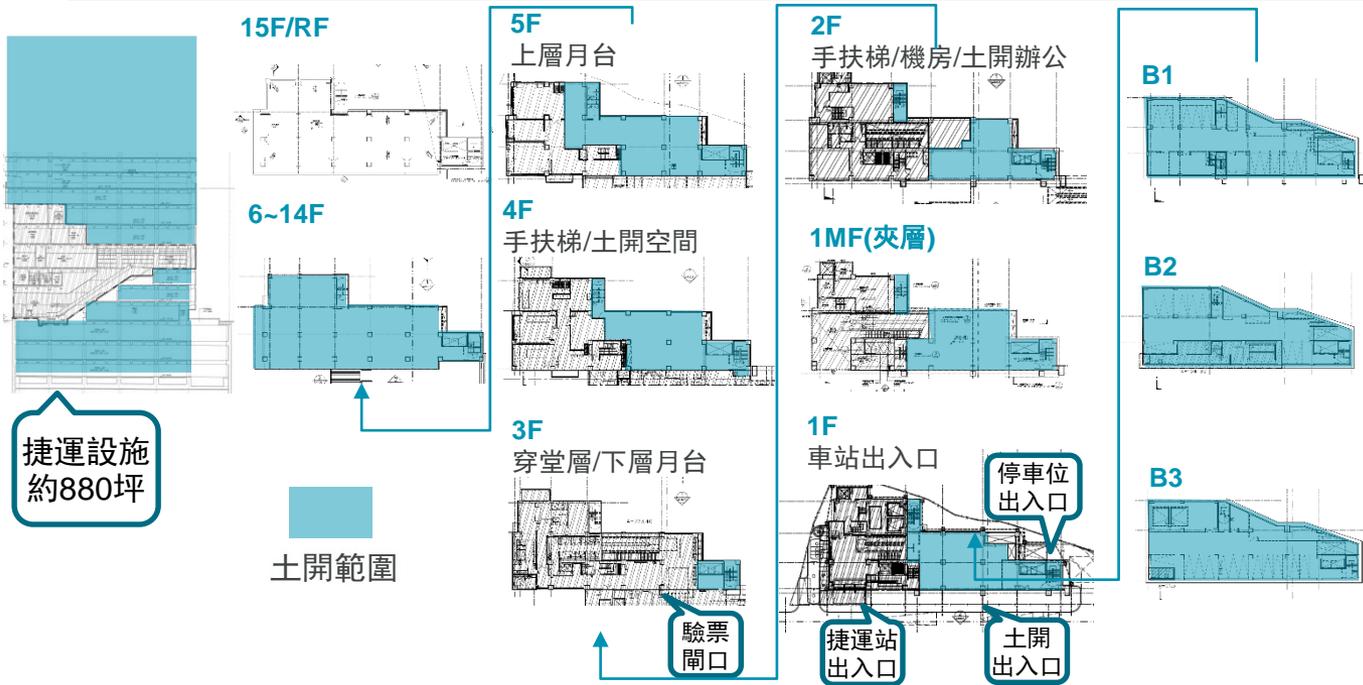
周邊工業轉型升級可期

土地標示	中和區橋和段132地號等2筆土地
基地面積	1,669.52m ² (505.03坪)
土地使用分區	捷運系統用地
法定建蔽率/容積率/都審容積率上限	70%/400%/570.34%
土地所有權人	新北市 ※本案原私有土地所有權人一位(93%)，另有公地主一位(新北市)(7%)。
都市計畫重要規定	<ul style="list-style-type: none">• 依商業區使用項目管制。• 除適用大捷法容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定均不適用。• 沿計畫道路地面層空間，除必要門廳外，應規劃商業空間為原則。



基地現況

地下3層至地上5層捷運共構工程已完工



本簡報內容僅供參考，實際應以公告甄選文件為準。

廠辦/辦公市場潛力

周邊辦公/廠辦以電子業與印刷業等自用型產業需求為主

周邊指標辦公/廠辦大樓成交案例

編號	日期 (年/月)	大樓名稱	位置樓層	屋齡 (年)	建物面積 (坪)	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)
1	110/02	台灣科技廣場	橋和路1~30號12F	0	244.17	9,489	38.86
2	110/02	遠東世紀廣場	中正路721~750號3F	22	70.56	2,258	32.00
3	109/12	卓越台北	橋和路91~120號6F	10	66.32	2,398	36.16
4	109/12	大來經貿廣場	健康路151~180號9F	13	111.08	3,955	35.60
5	109/4	元隆捷運雙星	板南路631~660號6F	11	160.11	6,000	37.47
6	109/8	長昇鴻工商園區	中正路871~900號8F	18	120.76	3,841	31.80

- 市場成熟，近5年空置率維持10%~12%。
- 平均售價約NT\$30~40萬元/坪，平均租金約NT\$700~900元/坪/月。



零售市場潛力

未來大型開發案帶來新供給 店面商息待時間養成

周邊店面成交案例

編號	日期 (年/月)	大樓名稱	位置樓層	屋齡 (年)	建物面積 (坪)	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)
1	109/06	青年市	橋和路151~180號1F	21	36.84	2,100	57.01
2	108/11	遠東世紀廣場	連城路241~270號1F	19	65.01	3,575	54.99
3	108/02	國際企業大廈	員山路501~530號1F	28	131.75	6,758	51.29

- 主要生活機能性設施多位於中山路二段沿線，基地周邊商息以工程行及微型倉儲為主。
- 未來有華隆紡織案(工變住商)、大洋塑膠案(工變住)商業設施新供給。
- 1F店面售價約NT\$50~52萬元/坪，租金單價約NT\$1,000~1,200元/坪/月、租金總價約介於NT\$4~8萬元。

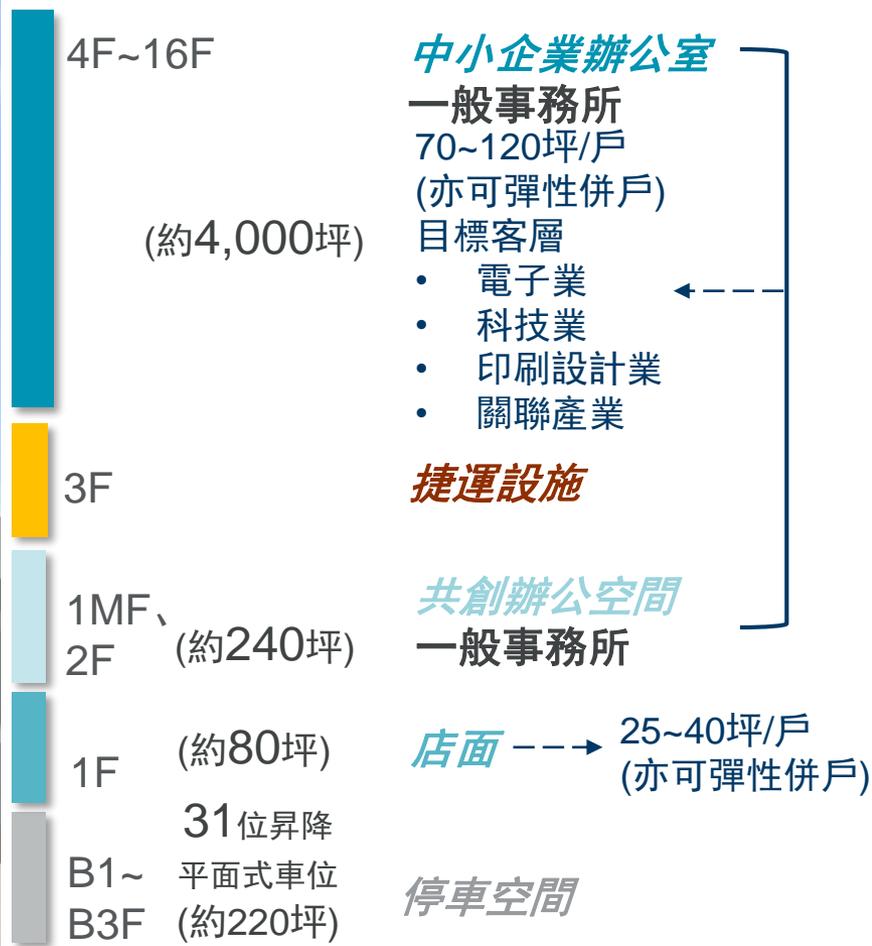


2 開發構想 及權益分配模擬

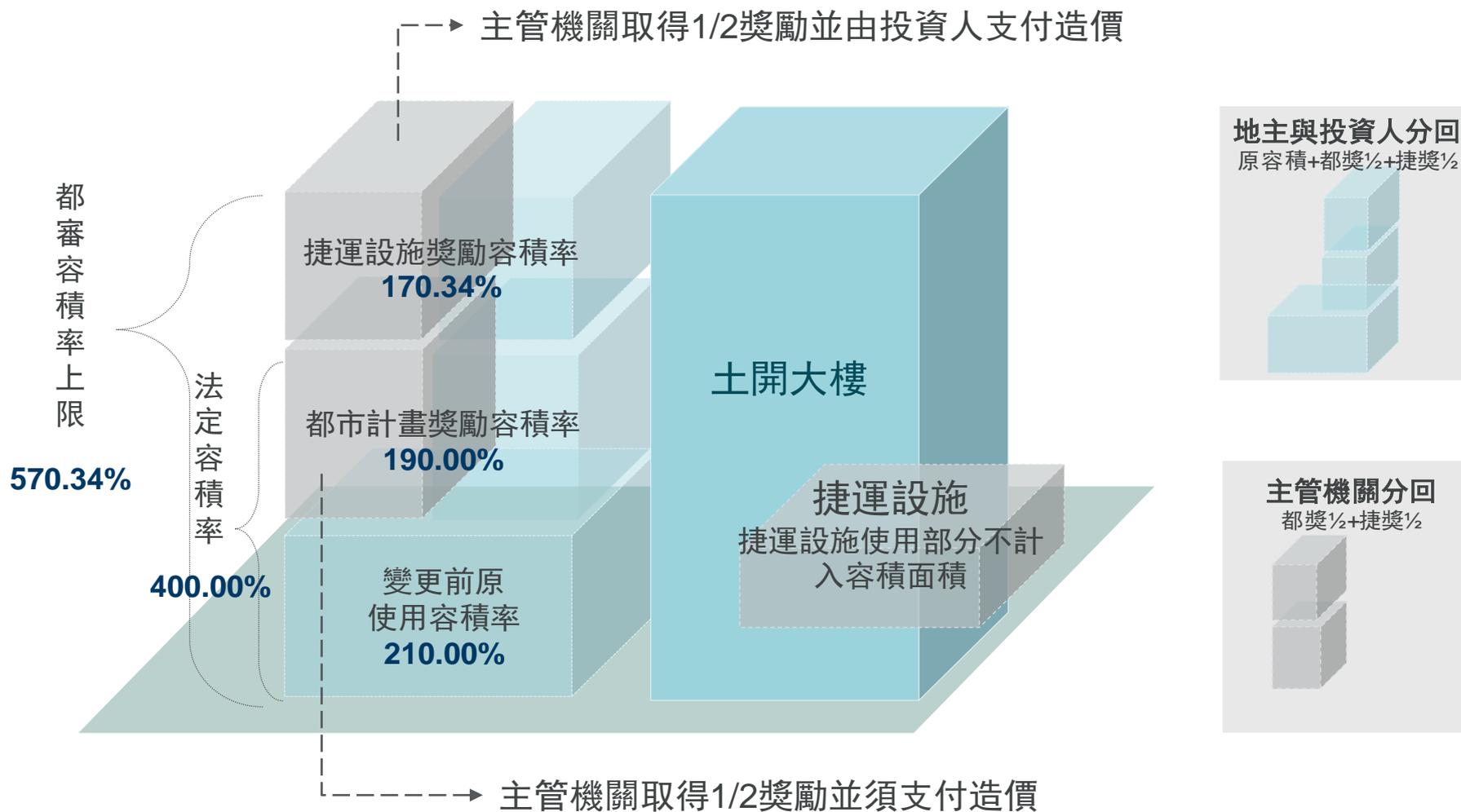


開發構想模擬

預估總開發量體約4,540坪



容積分配方式



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》辦理。(108年2月27日修正版)

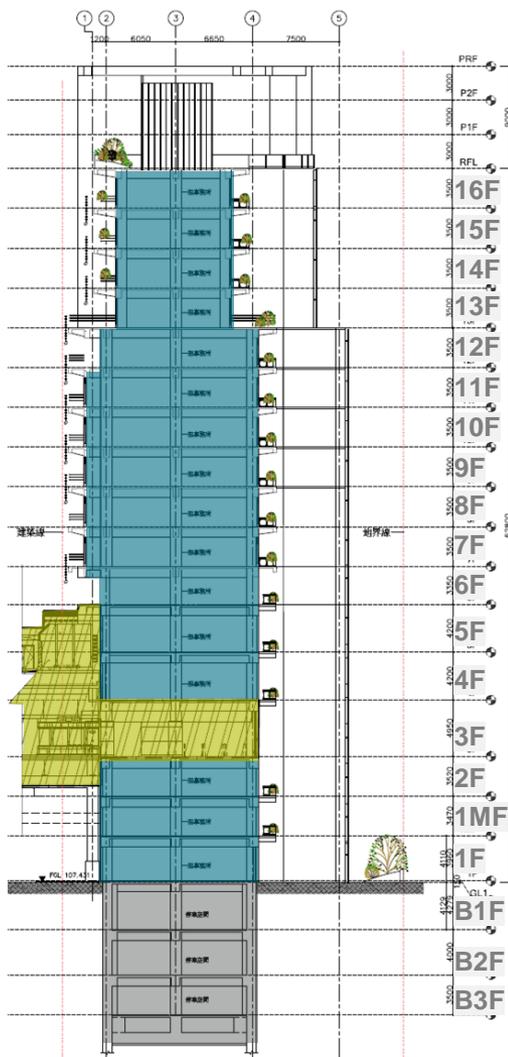
開發建物總價值 **S**



- **rT主管機關應分得權值**
 $=S \times RV\%$
 - ✓ **RV%主管機關容積分配率:**
主管機關應分得容積/全體開發建物總實際設計容積
- **ΔBS投資人參與權益分配權值**
 $= [BC \times (1+m\%) - \Delta RC] + (S-rT) \times p\%$
 - ✓ **BC建物興建成本:**
包含共構歸墊費、建物設計費、建物營造費用之直接成本與間接成本、利息費用及其他建物興建所須費用
 - ✓ **M:** 投資稅管費用; **m%:** 投資稅管費用率
 - ✓ **P:** 期待利潤; **p%:** 期待利潤率
 - ✓ **ΔRC:** 委託建造費用
- **土地所有權人參與權益分配權值**
 $= (S-rT) - \Delta BS$

S開發總銷售金額預估約16.41億元

BC建物興建成本預估6.35億元



總銷售金額

樓層別	產品類型	評估單價
16F ~ 4F	辦公室 (一般事務所)	約34~38萬元/坪
2F ~ 1MF	辦公室 (一般事務所)	約34萬元/坪
1F	店面	約50萬元/坪
B1~B3	停車空間	約155萬元/位

建物興建成本

以16F/B3鋼筋混凝土（RC）預估
依【新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表】
預估BC建物興建成本6.35億元(興建成本約14萬/坪)

權益分配模擬

依《新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則》

主要參數		參數值	
預估開發量體		4,540坪	
S預估總銷金額		約16.41億元	
成本面	共構歸墊費	約1.22億元	
	△RC委託建造費用	主管機關負擔(都獎)	約1.17億元
		投資人負擔(捷獎)*	約1.05億元
	BC建物興建成本(含共構歸墊費)		約6.35億元
	m%投資稅管費用率		8%~12%
	p%利潤率		8%~13%
rT主管機關應分得權值	都市計畫(都獎)	約2.73億元	
	捷運設施(捷獎)	約2.45億元	
土地所有權人與投資人權益分配	S-rT土地所有權人與投資人參與權益分配權值	約11.23億元	
	土地所有權人最低分配比率(底價)	48%	

*依都市計畫規定，捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運新北環狀線之建設經費。

3 甄選條件及程序



須知六(一)

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來臺投資許可辦法。
- 保險業者於申請投資時應經金融監督管理委員會核准。

須知六(二)1.

開發能力

- 採計公告之日前十年(101年至110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，其單一實績金額不低於NT\$**2.1**億元，或累計實績金額不低於NT\$**6.3**億元。
- 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以成本項下出租資產或由我國會計師依最新法令簽證財務報表項目認列於開發實績彙總表。
- 保險業得以投資性不動產科目認列。

須知六(二)2.

財務能力

- 經我國會計師依申請人所提送最近一會計年度(109年會計年度)財務報表所列**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%**。
- 最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- 最近一期營業稅完稅及最近一會計年度營利事業所得稅完稅。
- 保險業之清償能力以自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性須符合保險法之規定，不受有關負債規定之限制。
- 申請人提送最近一會計年度之財務報表所列權益，扣除申請人取得新北捷運局辦理之其他土地開發案投資權，但尚未取得使用執照之開發案所佔出資比例乘以各案預估工程費30%之數額後，乘以本開發案出資比例，合計不低於NT\$**1.9**億元。

第一階段(開發建議書)評分方式

須知附件三-附表三



- 第一階段最多擇平均得分80分（含本數）以上最高之前3名為合格申請人進入第二階段。
- 如申請人家數不足3家時，則以平均得分80分（含本數）以上，且至多取平均得分最高之前2名（含本數）進入第二階段。

項次	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、對本案之履約能力	15
一	開發建議書內各相關計畫	(一)開發內容及用途	10
		(二)建築計畫：設計(含亮點營造及地標構想)、結構、工法、預算書、振動噪音防制計畫等	15
		(三)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5
		(四)品質計畫(含風險管理計畫)	5
		(五)財務計畫	15
		(六)開發時程計畫(依建管標準估算)及營運管理計畫	10
		(七)與捷運銜接計畫	10
三	對都市發展貢獻		10
四	簡報與答詢		5
得分小計			100

評分方式

評分總表要項 須知附件三-附表四及附表四之一

- 第一階段平均得分乘上權重(50%)及第二階段申請人承諾土地所有權人最低分配比率換算得分乘上權重(50%)，加權分數合計後採四捨五入計算至小數點以下第二位，**加權分數合計最高者為最優申請人。**

評分總表要項

第一階段

- 總得分
- 平均得分
- 序位
- 是否成為合格申請人 (是O; 否X)

第二階段

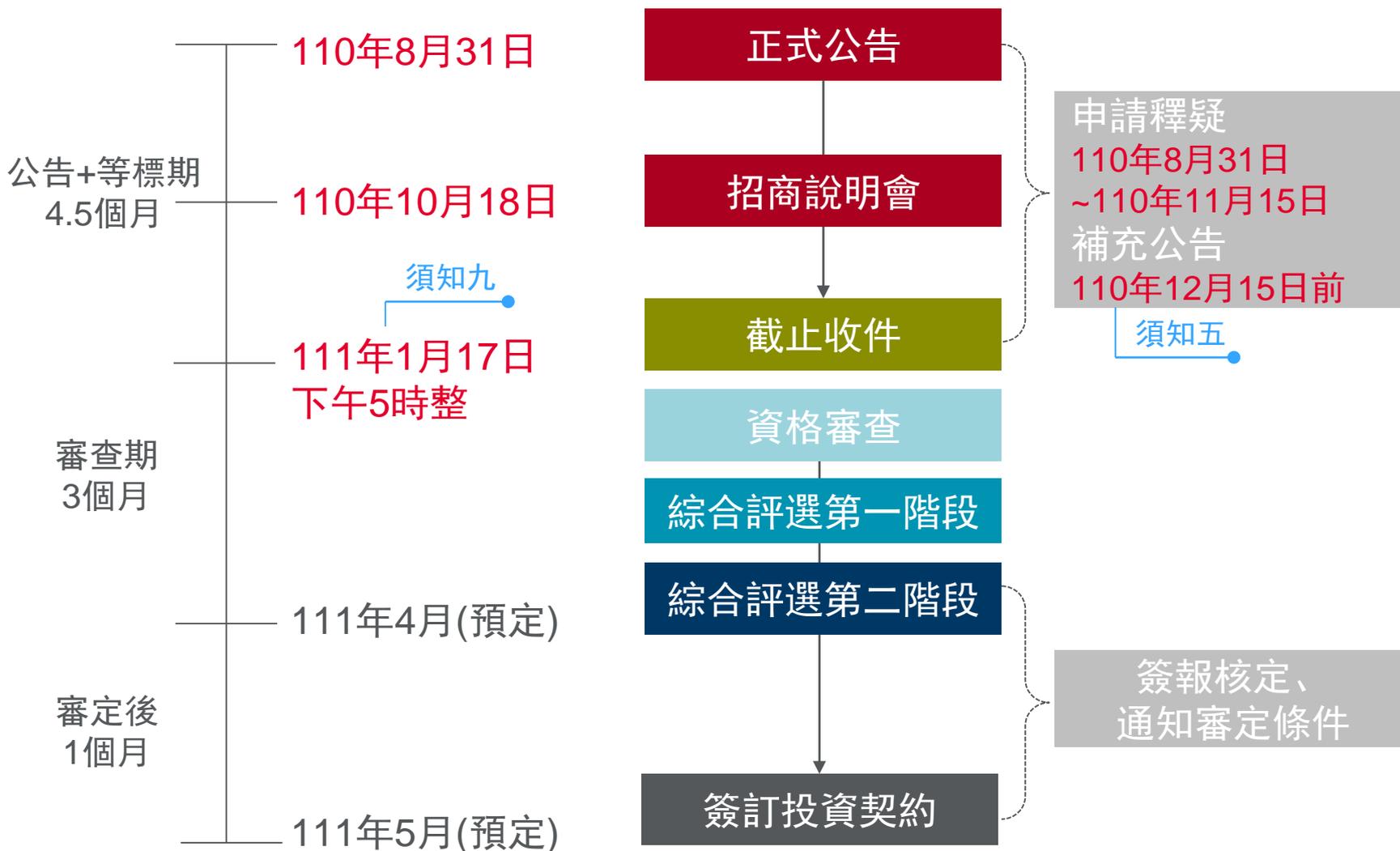
- 承諾土地所有權人最低分配比率
- 是否高於甄選須知所訂最低分配比率 (是O; 否X)
- 承諾土地所有權人最低分配比率換算得分

- 第一階段平均得分乘上權重(50%)(A)
- 第二階段換算得分乘上權重(50%)(B)
- **加權分數合計(A)+(B)**
- 序位

- 達甄選須知所訂土地所有權人最低分配比率(**48%**)為**80分**，每加1%分數增加1分，按比例計分，並採四捨五入計算至小數點以下第二位。

項目	土地所有權人最低分配比率
	48% 80.00分
	48%+1.00% 81.00分
計分方式	...
	48%+1.10% 81.10分
	...
	48%+20.00% 100.00分

辦理程序及時程



4 結語



歡迎踴躍參與投標



- 相關資訊可至新北市政府捷運工程局網站/土地開發專區查詢：
<https://www.dorts.ntpc.gov.tw>
- 捷運新北環狀線廉政平臺專區檢舉管道：
貪瀆檢舉電話：(02)2285-0839
檢舉電子信箱：drt2530901@ntpc.gov.tw

執行機關

新北市政府捷運工程局



楊博仁
土地開發科 科長
AK3862@ntpc.gov.tw
02-2285 2086分機700

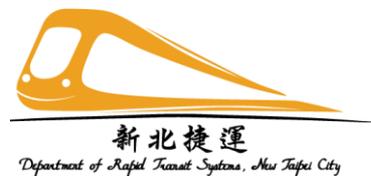
招商顧問

香港商戴德梁行不動產投資顧問有限公司台灣分公司



盧依莉
資本市場部 董事
eliza.yl.lu@cushwake.com
02-8788 3288分機232

劉佳慧
估價及顧問服務部 副理
candy.ch.liu@cushwake.com
02-8788 3288分機252



謝謝！

歡迎各位投資人踴躍參與本案投標！

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：香港商戴德梁行不動產投資顧問
有限公司台灣分公司