

新北環狀線新北產業園區站土地開發案 招商說明會

問答實錄

壹、時間：110年10月27日（星期三）上午10時

貳、會議地點：台北新板希爾頓酒店宴會樓吉祥C廳

參、潛在投資人提問及主辦機關說明要點：

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
一	依照新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則規範計算，本案地主分配比例約落在51%~54%間，依方才簡報說明，價格標係依照該比例作為底價，請問未來公告之底價估計會在多少的範圍？	地主分配比率51%~54%係由專業服務顧問僅就目前財務評估方案進行初步估算，本局將蒐集地主及今日潛在投資人提供之意見，作為訂定底價之依據，並邀集專家學者及市府內部相關單位進行詳細討論，後續仍以未來甄選文件公告之底價為準。
二	請問本案是否將比照板新站，於公告前提早公開共構大樓相關建築圖說資料，以利投資人進行評估？	依本局目前規劃，新北環狀線土地開發案各場站皆將比照板新站公告得申請複製已完工之共構結構相關圖說，供潛在投資人評估參考。
三	本案綜合評選方式採規格標和價格標各占50%權重，請問該比例是否可再調整？因目前市場缺工缺料狀況嚴重，造成投資人興建成本提高，盼可提高規格標比例、降低價格標比例。	本案綜合評選方式係採規格標和價格標加權計分制，目前以兩者各占50%權重為原則，此項比例調整建議將會列入後續專家學者及府內審查會議之議題提出進一步評估及討論，實際仍以未來公告之甄選文件內容為準。此外，有別於過往案件，本案都市設計審議將由本局自行辦理，

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		以加速推動開發案進行，另本府已成立土地開發推動平台，投資人於開發案執行中，如有疑義需相關機關協助釐清者，可由本局透過平台討論，尋求解決之道或提供執行建議。
四	請問本案都市計畫變更容積及捷運獎勵容積各為多少？	本案基地係由農業區土地變更為捷運系統用地，原容積率為40%，透過都市計畫變更容積率為400%，加計捷運設施獎勵，並經過都市設計審議後，本案目前允建容積為579.54%，故本案都市計畫變更增加容積率為360%，由主管機關以委建方式取得1/2；捷運獎勵容積179.54%，其1/2由投資人無償提供主管機關。
五	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案已有留設環狀線捷運端之出口，未來是否有機會打通機場捷運端之出口，規劃捷運雙出口？ 2. 依方才簡報內容，目前地下室為地下兩層樓，114個車位數，然未來土開大樓應有住宅或辦公產品之停車需求，導致本案停車位不足，請主辦機關針對戶車比進 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本站於5樓出入口可與機場捷運連通；另於土開大樓3樓處留設一牆面可供投資人連通至環狀線，亦可新增一出入口與五工路人行天橋連通。 2. 捷運土地開發案為鼓勵使用大眾運輸，減少私有車輛持有，故停車位數量得依土管規定相較少於一般建案，且因土開大樓地下室已興建完工，故可容納車位空間不會

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>一步說明，以利後續投資人規劃適當產品。</p>	<p>再變動。依本案土管規定，辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經本府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以 1:5(汽車:機車)比例係數以資替代，但實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。於往例上，將由本局邀集工務局及交通局會勘確認後，於後續申請建照時，提都市設計審查會同意。此外，針對戶車比不足之問題，未來甄選文件皆會公開揭露及說明，供潛在投資人作為評估參考，以降低投資風險。</p>
六	<p>本案地主分回產品意願已在方才簡報中揭露，目前約有 36% 地主期望分回住宅產品。針對地主分回產</p>	<p>未來地主分回產品意願，將依地主公開意願與否，以去識別化方式揭露，產品意願調查係提供地主可有複數選項，然此調查結果</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>品意願，請問後續公告甄選文件揭露之詳細程度為何？未來投資人規劃之產品對於地主需求的契合程度是否會對後續評選分數有所影響？</p>	<p>並非地主最終分回產品之依據。投資人未來規劃產品時，須符合都市計畫土地使用管制要點規定(商業使用樓地板不得小於容積樓地板之40%)，至於是否做住宅、辦公混和或全棟辦公產品並未強制規定，市府期許投資人能顧及地主的分回產品意願來做務實規劃，始能達成本案多贏局面，未來評選委員亦可能考量地主需求來評選投資人規劃內容。</p>
七	<ol style="list-style-type: none"> 1. 如方才簡報所述，本案為環狀線及機場捷運線交會的重要交通節點，然目前兩捷運線啟動營運後之運量皆未達到原先規劃預估之標準，請問主辦機關對此有何看法？政府目前尚有南北環、東環在規劃中，未來這些捷運線經過之地區還有何其他重大建設或計畫，以提升整體捷運線沿線開發潛力？ 2. 本公司認為本案若規劃為商辦產品，除交通優勢外，本區域勢必應先形塑產業群聚性。本公司曾於本區域做過物流 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前環狀線運量與原先預期有落差，除受到疫情影響外，環狀線整體營運效益顯現尚須待6至8年後南、北環捷運線建設完成。目前疫情趨緩後環狀線運量已有明顯提升趨勢，在未來觀光產業復甦、整體捷運線陸續建置完成後，本案的交通優勢確實是無可取代的。此外，在市府TOD導向的政策下，未來捷運沿線開發將是重要的市場趨勢，鼓勵乘坐大眾交通運輸不僅可達到降低碳排放汙染，提升大眾交通工具之使用率並改善民眾交通習慣，更可有效增加供給來帶動整體捷運運量，顯見本案捷運

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>產業相關調查，其實本區辦公市場出租率表現極佳，幾乎為滿租，但整體產業性質無法提升，建議可結合新北市工業區立體化政策，並整合內部局處單位作整體規劃，如目前經發局現正辦理新店寶高園區招商案等，可由政府輔導、支持新北產業園區做產業轉型、升級，亦可有效提升本開發案潛力。本案辦公產品租金目前以 1,100~1,300 元估算，約為 20 年前內湖地區文段及西湖段之行情，然南港有五鐵共構、且鄰近信義辦公商圈之優勢，若本案僅以交通便利作為發展優勢似乎略顯不足，亦會造成投資人回收年期拉長，懇請主辦機關針對本區未來產業發展潛力進一步說明。</p>	<p>共構類型的土地開發案未來前景可期。</p> <p>2. 針對本區未來發展潛力，本府目前針對新莊北側知識產業園區內之機關用地，初步擬定部分變更為特定產業專用區，未來將交由本府經發局進行招商，盼以政府土地作為本區產業發展啟動起點，吸引優勢產業進駐；另部分變更為交通用地由交通局興建轉運中心，搭配環狀線及機場捷運雙捷運的交通優勢，結合產業聚集與交通規劃，帶動整體新北產業園區發展，相關進度及程序持續推動中。</p> <p>3. 除未來產業發展，本區在地現有產業需求亦不容忽視，新北產業園區前身為五股工業區，五股工業區於 1989 年完工，至今已逾 30 年，大多數老舊廠辦將會陸續衍生都更需求，再加上工業區內潛藏許多隱形冠軍產業，如儒鴻、藍天等企業，許多產業有擴大或升級辦公室之需求，本案所在及周邊新莊副都心及新莊北側知識產業園區的</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>新建辦公大樓更具有交通優勢，有利於企業員工通勤，亦成為本案重要發展潛力之一。</p>