

# 新北環狀線土地開發案 板新站招商說明會

## Q&A

壹、時間：民國 110 年 11 月 11 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：台北新希爾頓酒店宴會樓吉祥 C 廳

參、潛在投資人提問及機關說明要點：

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
一	<p>1. 公益設施是否已確定為何？是否計入容積樓地板？樓地板面積之定義為何？</p> <p>2. 機關是否要求額外回饋？</p>	<p>1. 公益設施用途尚未確定，將配合後續本府政策並視府內相關單位實際使用需求方能確認，惟該公益設施建議考量未來民眾使用彈性與大樓管理之便利性進行設置；又依「擬定板橋都市計畫(Y14 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」土地使用管制要點第十八點及新北市政府法制局 110 年 5 月 21 日新北法諮字第 1100974447 號函暨新北市政府城鄉發展局民國 110 年 6 月 9 日新北城審字第 1101073042 號函規定，該公益設施樓地板面積不計入容積計算，且依本案公告之甄選文件之投資人須知十六、(一)第 4 點規定，該公益設施之建造成本由投資人負擔，亦不得計入投資人之權利貢獻價值。</p> <p>2. 除依「擬定板橋都市計畫(Y14 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」土地使用管制要點第十八點規定辦理外，</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		除前項公益設施外，本局尚無其他要求，投資人得自行規劃回饋項目。
二	<p>1. 地主、投資人、政府之產品分回機制為何？</p> <p>2. 地主及新北市政府分回是否可連續選配？</p>	<p>1. 有關選配方式係依據「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」暨「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」辦理。</p> <p>2. 地主及土地開發主管機關選配部分，將盡可能朝向集中連貫、各產品按比例選配方式。</p>
三	<p>1. 有關機關分回捷運設施獎勵 1/2，試算面積約 3,300 坪，委建費用至少達 6 億元以上，請問此筆委建費用是否全數由投資人負擔？且不能計入投資人貢獻價值？</p> <p>2. 若是，則將主管機關取得 1/2 捷運設施獎勵視為地主分回，則本案地主權益轉換比之實際分配比率應為 64.5%(底價)到 80.24%(滿分)的區間，遠高於周邊合建分配比例，請問是否有調整公告之權益轉換比例的可能性？</p>	<p>1. 有關捷運獎勵樓地板面積係依「擬定板橋都市計畫(Y14 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」土地使用管制要點第九點規定暨本案正式公告甄選文件之投資人須知十六、(一)第 2 點規定，由土地開發主管機關無償取得，其建造費用由投資人全部負擔且不得計入投資人之權利貢獻價值。</p> <p>2. 本案已公告土地所有權人最低分配比率為 54.9%，投資人提出之承諾最低分配比率應不低於公告底價，始得符合本案公告之甄選文件相關規定。</p> <p>又，依左列所述意見，如投資人能創造銷售單價至 60 萬元/坪以上，初步評估仍可有一定獲利空間，實際獲利須視投資人實際創造價格能力。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>3. 另外，本案主管機關分回都市計畫獎勵 1/2，委建費用又如何計算？可否補充說明？</p>	<p>3. 土地開發主管機關依「擬定板橋都市計畫(Y14捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」土地使用管制要點第十點規定取得之獎勵容積產權樓地板係以委託建造方式依投資人開發進度，由土地開發主管機關編列預算分期支付，支付費用與方式則依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」之規定辦理，其中建物興建成本評估係按「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，由專業營建管理廠商鑑定並經本府權益分配協議委員會審定為準。</p>
<p>四</p>	<p>依本案招商文件，已完成至地上5層採 RC 系統，然而依介面報告書 P.14 載明 6FL~29FL 係以鋼結構 SS 系統，幾個問題請教：</p> <p>1. 請問目前已完成站體結構部分，是否有不足支撐容積 900% 量體的情況？</p> <p>2. 又依結構計算書載重分析 6FL~29FL 採鋼結構設計樓層單位重約 0.9t/m<sup>2</sup>，而一般住</p>	<p>1. 本案已完工共構工程竣工書圖、界面報告書、結構計算書等書圖資料均已納入正式公告之甄選文件內公開販售提供投資評估參考，潛在投資人應自行詳實參閱；本案正式公告後，亦已開放潛在投資人可洽本局陪同至基地現場實地勘查，以了解現地狀況。</p> <p>2. 結構載重仍須視投資人未來實際規劃產品評估，本案公告之甄選文件已揭露當時留設結構之載重相關資</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>宅產品載重約 1~1.7t/m<sup>2</sup>，則本案樓上層是否導向以辦公產品為設計考量？請問這部分是否與原地主分回需求產品落差？</p> <p>3. 若本案結構需涉及結構補強，請問捷運局是否會給予最大支持？並另外請問有無辦法告知哪幾支柱允許作補強？哪幾支柱不允許作補強？以利投資人仔細評估。</p>	<p>料，由於結構載重涉及產品規劃而異，若與投資人產品規劃相較有不足之處，應由投資人進行後續結構補強之檢討或調整產品規劃(例如，採用之裝修材料對載重影響)，以符合當時留設結構載重。</p> <p>3. (1) 因本案已充分揭露當時結構體設計之參數並讓潛在投資人可實地了解基地現地狀況，依公告甄選文件之投資人須知十六、(二)亦已明定相關結構補強費用應由投資人依產品規劃予以檢討評估，評估後如有結構補強之需要，相關費用仍應納入建物興建成本估列。</p> <p>(2) 本局未來將盡力提供投資人必要協助，例如未來建照申請之相關單位協調、協助與原施工單位針對相關疑義或圖面釐清…等；此外，本府為推動捷運土地開發，亦設有跨局處之土地開發推動平台，可直接透過平台與各單位討論，以協助投資人後續開發執行。</p> <p>(3) 另結構載重的部分與未來投資人規劃的牆量有關，捷運設施細設顧問當時初步設計時亦有模擬預估牆量，隔間牆以約 260kg/m<sup>2</sup> 預估，未來投資人實際規劃的牆量或許可考慮不超過</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>此載重，惟捷運設施細設顧問亦僅先初步規劃一個梁柱尺寸分析模型，但此樑柱尺寸與未來投資人實際設計亦不盡相同，投資人或可考慮減重調整；至於哪根柱子需做調整，仍應以整體模型進行分析，以便了解樑柱承受的力量方能確定。然捷運設施細設顧問於建造之初已盡量模擬未來市場上可能之產品用途，因結構設計裡面可能會有不同的載重組合，包含用途、樓高、室內用材、隔間用材、結構用材…等，其單位載重不盡相同，建議投資人參與本案宜先進行結構量體之模擬分析。</p>
五	<p>1. 地下停車位不足，能否減設？減設是否要提替代方案，或回饋金、代金等條件？</p>	<p>1. 因本案地下室已興建完成，增設停車位確有困難，依專業服務顧問初步規劃方案評估，不足法定停車位約 30 位；不足法定停車位之處理，依「擬定板橋都市計畫(Y14 捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫」土地使用管制要點第十四點規定，「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，但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關(本府交通局)審查認定後同意免設」。又，依據本局已</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	<p>2. 2、3 樓聯開商業空間能否與捷運站做開口連通？</p>	<p>執行個案經驗，亦多採此方式辦理，尚無要求繳交回饋金情形。</p> <p>其次，依 110 年 7 月 15 日本局簽准之「新北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發建築物都市設計審議執行政程序」規定，本案未來有關都市設計審議將由本局以聯席會議方式審議處理，本府交通局亦將為聯席會議委員之一，亦可透過聯審會議研議後續處理方式。</p> <p>2. 三樓月台層捷運空間無法與土開空間連通，二樓為電扶梯與樓梯轉換的平台，外圍包圍土開範圍的零售商業空間，應可在平台處（目前為廣告燈箱）與捷運主管機關協商打開作為捷運出口，經初步評估在客觀條件上應尚屬可行。本局原則歡迎投資人就土開空間與捷運設施規劃連通，如投資人有連通計畫，請於開發建議書中說明連通規劃，包含如防火區劃、是否涉及結構評估、未來如何管理…等，本局將視投資人提出需求適時予以協助。</p>
六	<p>私地主參與本案的角色為何？圖面及產品設計是否需經私地主同意？</p>	<p>本案私地主均已與新北市政府簽訂協議價購協議書且土地產權均過戶至新北市，未來選配方式係依據「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」暨「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」辦理。</p> <p>依本案投資契約書草案規定，投資人</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		<p>應於申請建造執照前，每半年至少召開 1 次產品說明會，向地主說明產品之規劃，以利地主了解規劃開發進度；再者，本案公告之甄選文件亦有揭露地主分回產品意願調查，請潛在投資人自行參考，如未來有需協助與地主協調事宜，本局亦將盡力協助，共創三贏。</p>
七	<p>1. 甄選文件之參考文件中有揭露本案私地主權值比及分回產品意願，初步評估部分私地主可分配之樓地板面積甚小，可能不足分配到最小單元，由於參考文件中係以去識別化、未具名之資料揭露，無從得知這些權值較小的地主彼此間的關係或是否有持分之狀態，投資人是否須針對如此小的權值分配納入單元規劃配置考量？</p> <p>2. 近來營造總成本上漲極快，營造廠在評估總建造成本上較困難，目前相關審查機制都在正式興建之前，惟於分配定稿之後，因本案政府委託興建之比重頗大，且係按照鑑價核定之總成本計算，萬一過幾年營造成本變動太大（若大幅提高）時，政府委建費用之金額可能無法變動，是否有可能解決的</p>	<p>1. 依目前初步了解，地主編號 19-1 至 19-7 應共同選配，而參考專業服務顧問初步評估之量體及權值，應尚足夠選配一戶以上；其他零星權值地主如共同選配合計權值可達一戶之 2/3 以上價值者，可依據最新修訂之「新北市大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」補足剩餘 1/3 價值選配一完整單元。此外，因考量地主個資保護原則，未來將另行提供投資人本案地主清冊資料，以利投資人開發作業執行。</p> <p>2. 有關建物興建成本係依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，由專業營建管理廠商鑑定並經本府權益分配協議委員會審定為準，目前法令尚無就審定費用訂有物價調整機制。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
	方式以解決投資人之疑慮？營建物價是否有調整機制？	