



新北環狀線土地開發案

新埔民生站 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

110.11.1

新北環狀線建設帶動都市機能的改變與再生



| 圖 例 | |
|-----|-------|
| | 已完成招商 |
| | 招商準備中 |
| | 本案 |

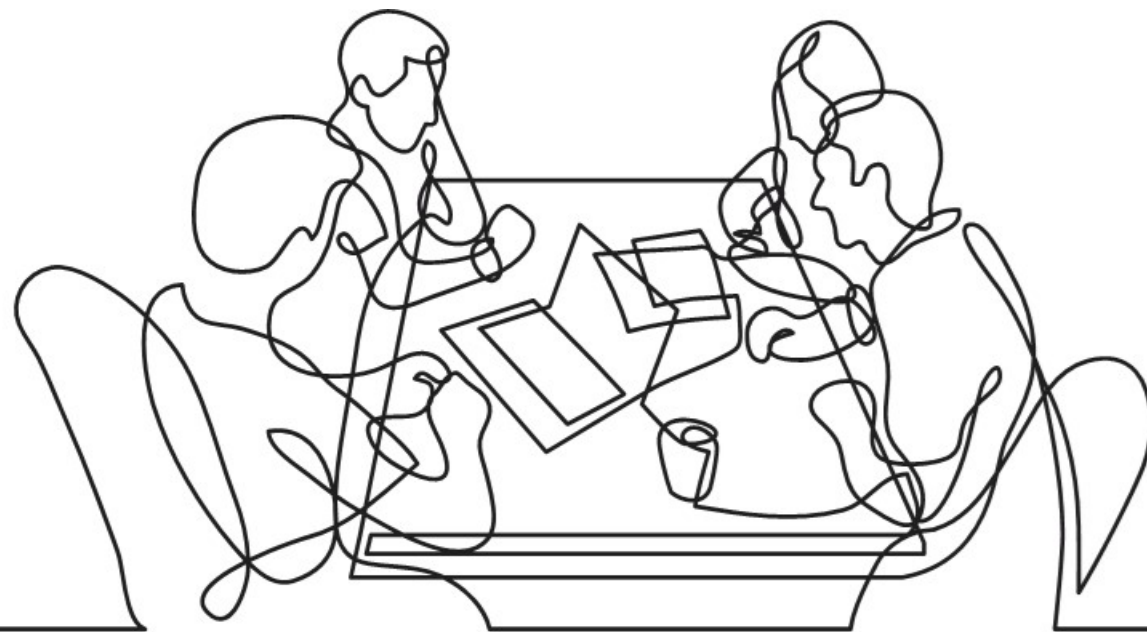
本案辦理情形



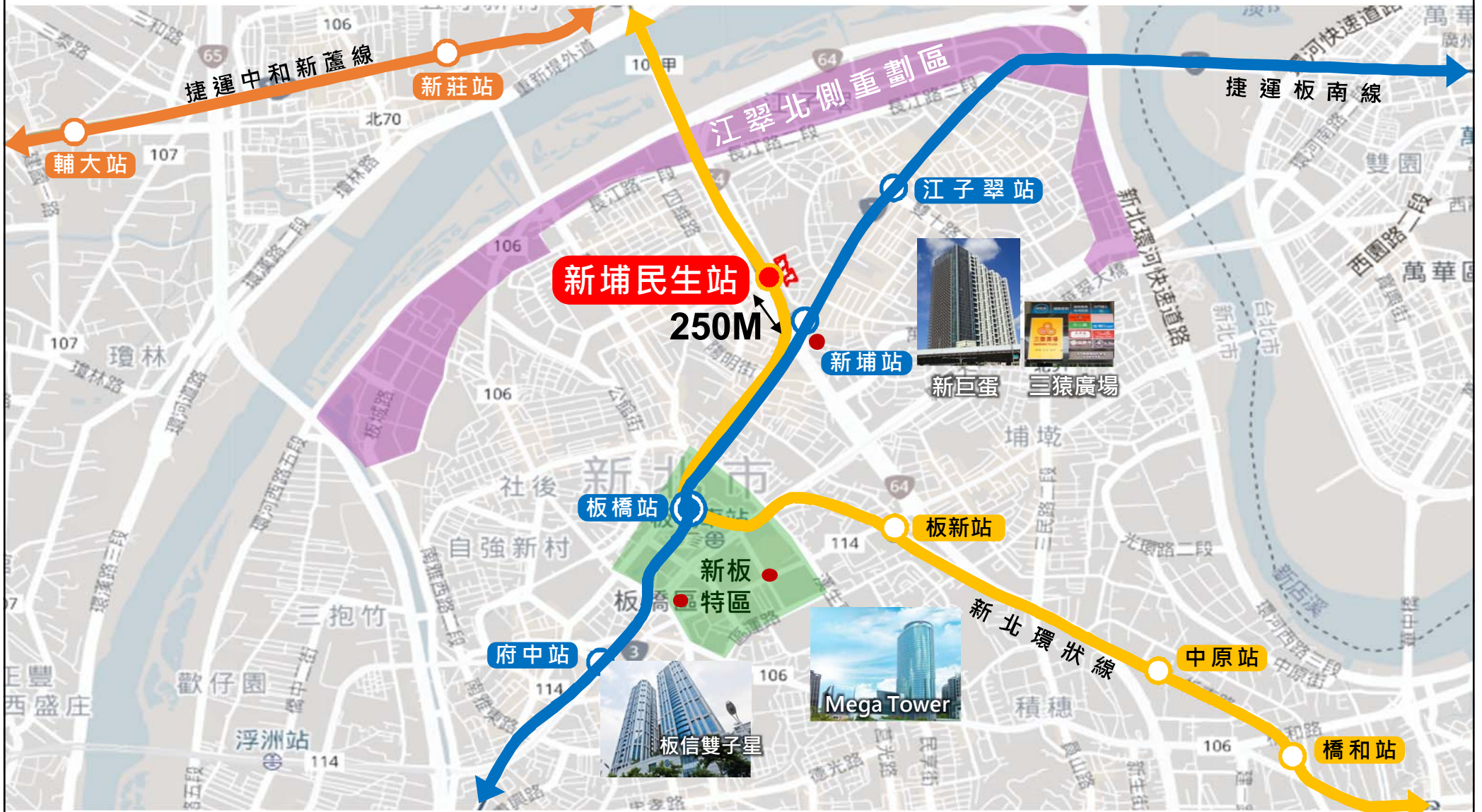
簡報大綱

- 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

壹、基地條件簡介



新埔民生站區位條件



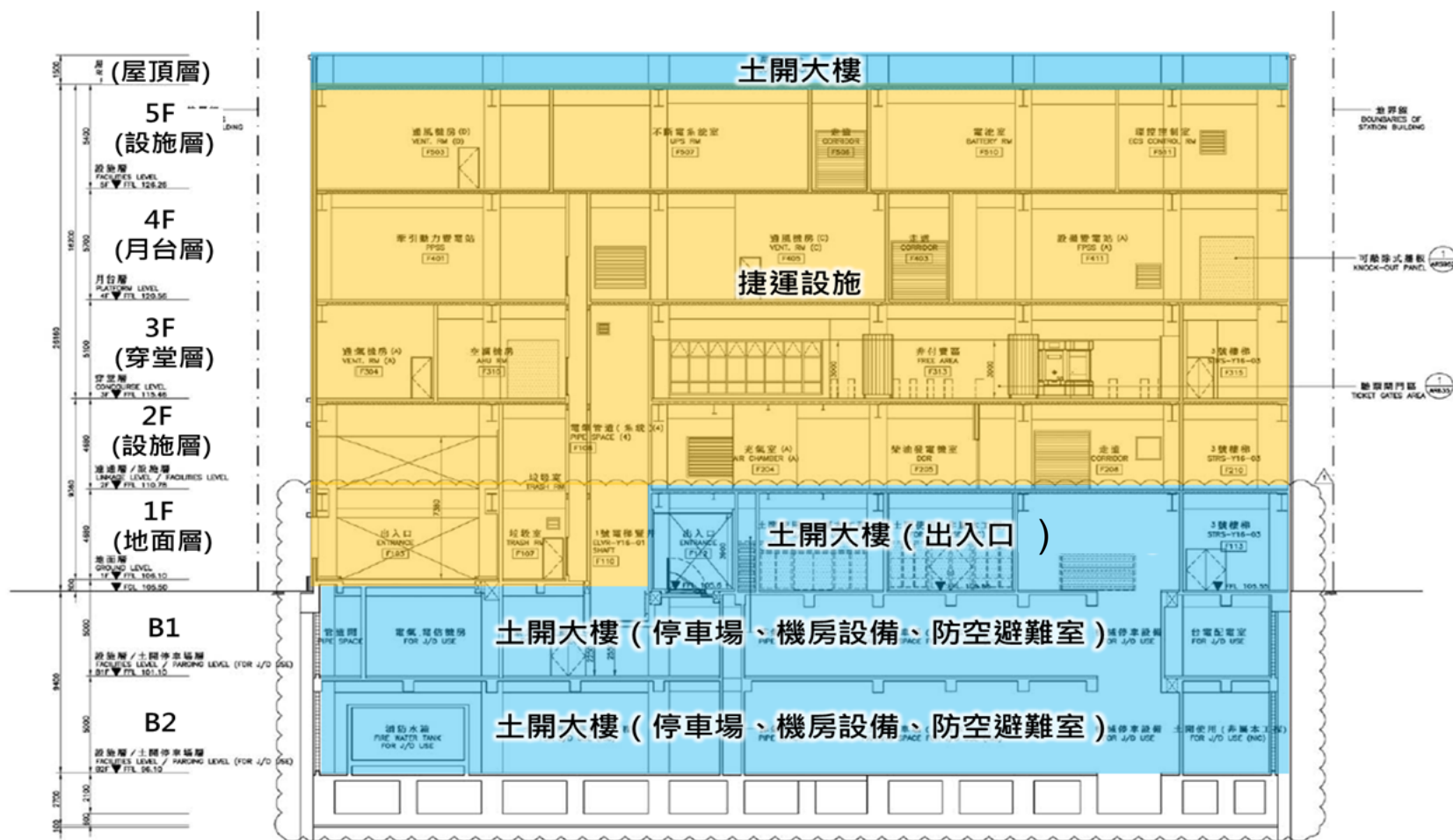
基地條件

| | |
|----------------------------|---------------------|
| 土地面積 | 約318坪 (含81坪鄰地法空) |
| 土地使用分區 | 捷運系統用地 |
| 建蔽率 | 75% |
| 容積率 (含捷獎) | 573.99% |
| 容積樓地板 | 約1,361坪 |
| 預估總銷樓地板面積 (含機械倉儲式車位20個) | 約2,221坪 |
| 允許使用項目 | 比照商業區 無最小商業使用比例 |

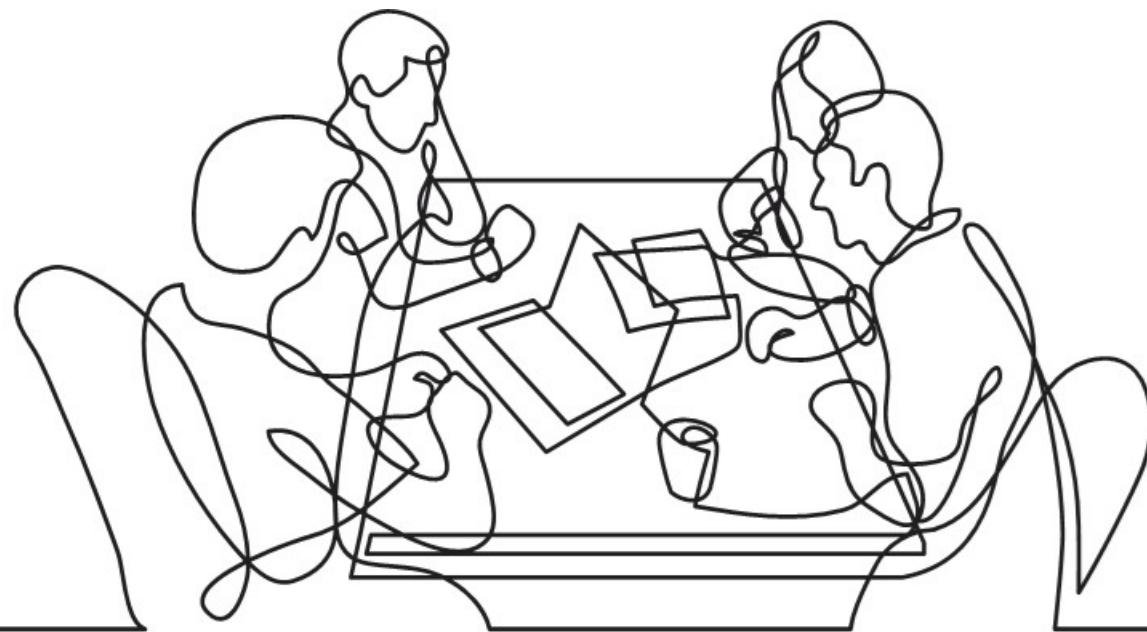


共構工程已完工

- 已完工土開面積約513坪、捷運設施約948坪
- 尚須新建約1,708坪



貳、市場投資潛力



新埔民生站周邊 **住宅** 行情



初步規劃構想

地上層樓地板面積約2,100坪



15F

2,100坪

活力青年宅
/ 低總價好宅

5F

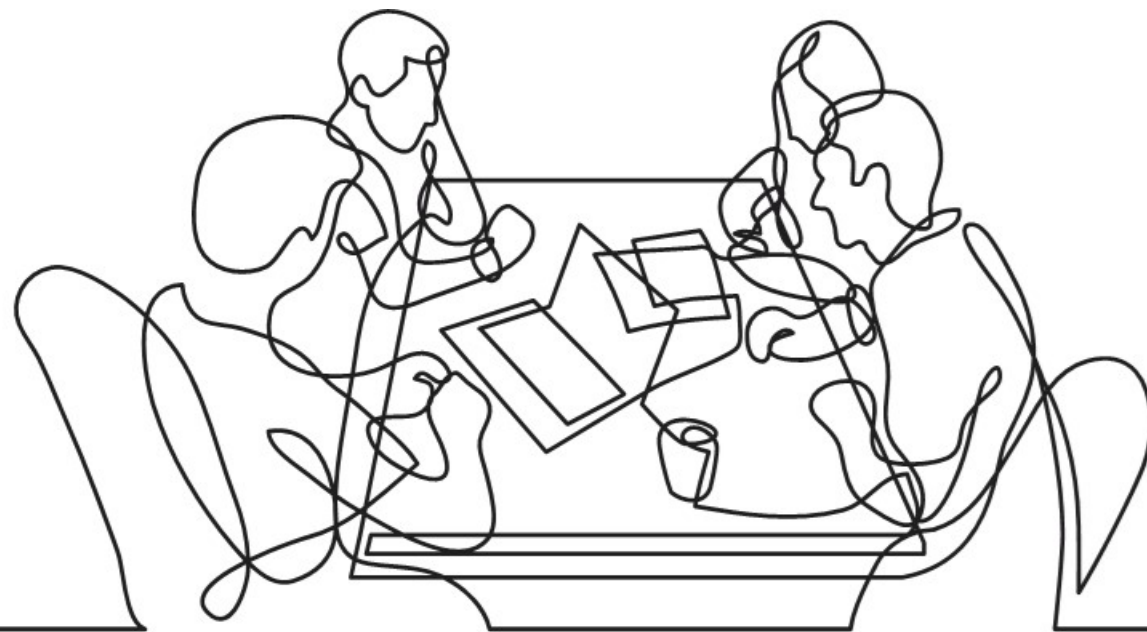
捷運設施

2F

捷運設施
土開大樓門廳

註：地下層機械式停車場約20個汽車格位

參、財務效益預估



預估投資總金額

■ 預估投資總金額約 4.18 億元

| 項目 | 金額 (億元) |
|--------------------------|----------------|
| 工程營造費 (含共構歸墊費3,890萬元) | 3.63 |
| 建物設計費 | 0.11 |
| 利息費用 | 0.06 |
| 投資稅管費用 | 0.38 |
| 預估投資總金額 (含委建費約3,700萬元) | 4.18 |
| 平均成本 (以總銷面積2,221坪計) | 18.82 萬/坪 |
| | 新建工程 22.19 萬/坪 |

開發建物總權值預估約 13 億元

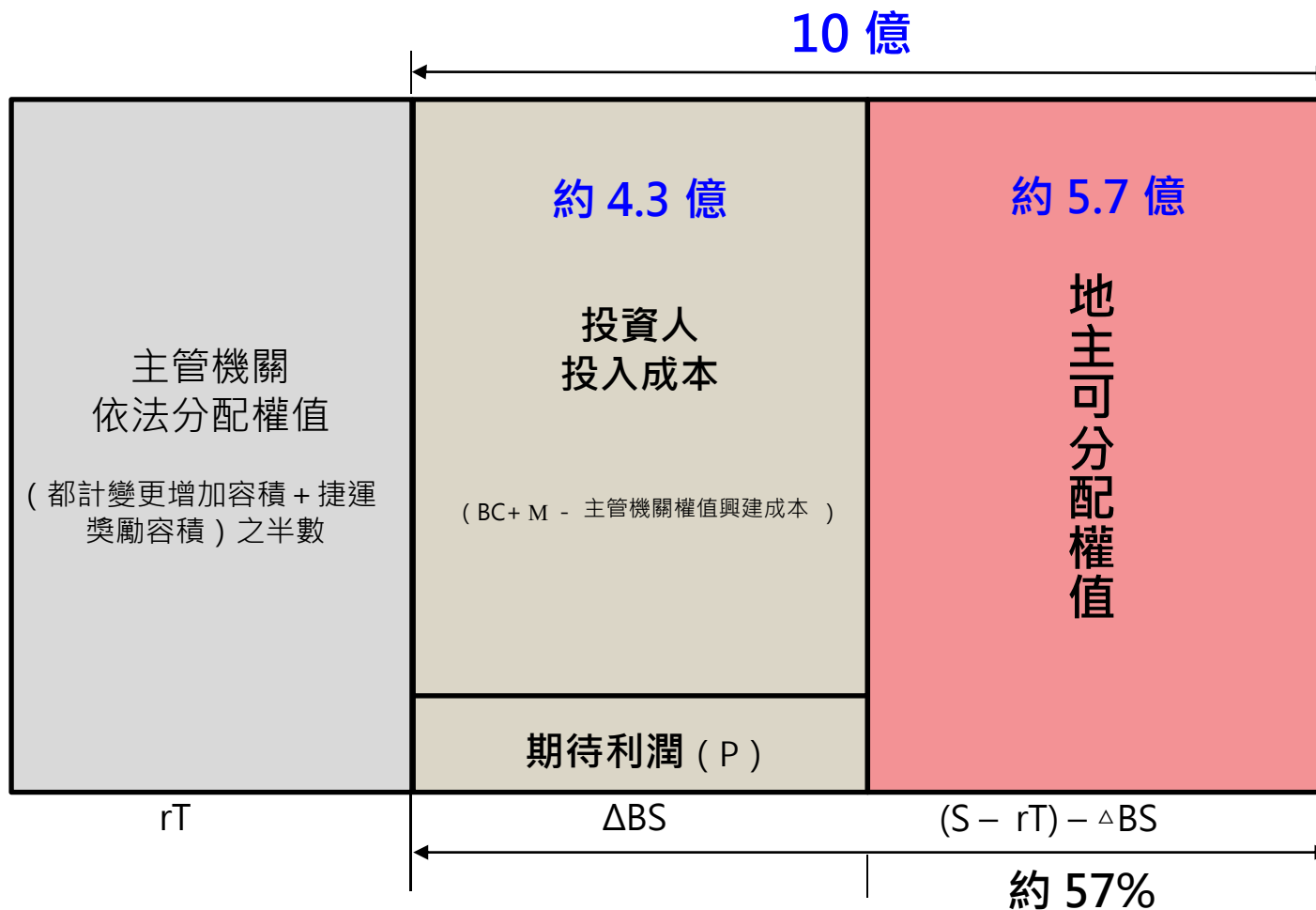


| 樓層別 | 產品類型 | 評估單價 |
|------------------|------------|-----------------------------|
| 15 F ~ 6 F | 住宅 | 約 56 ~ 66 萬/坪 均價約 60 萬/坪 |
| 5 F ~ 1 F | 捷運設施 空間 | - |

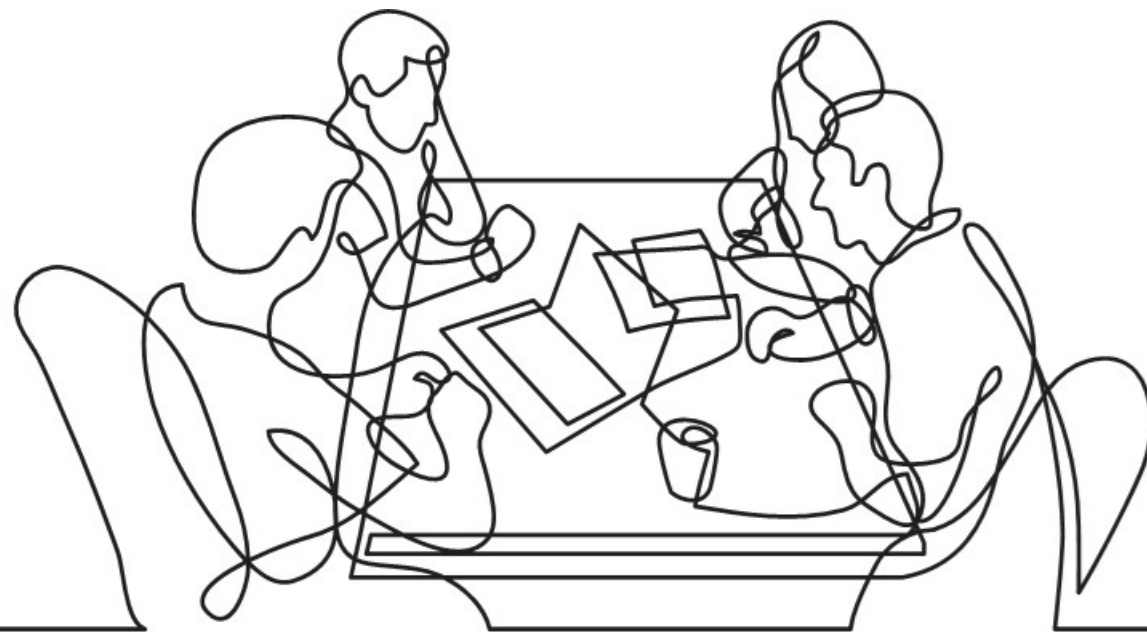
機械倉儲式車位20個、車位單價以120萬估列

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

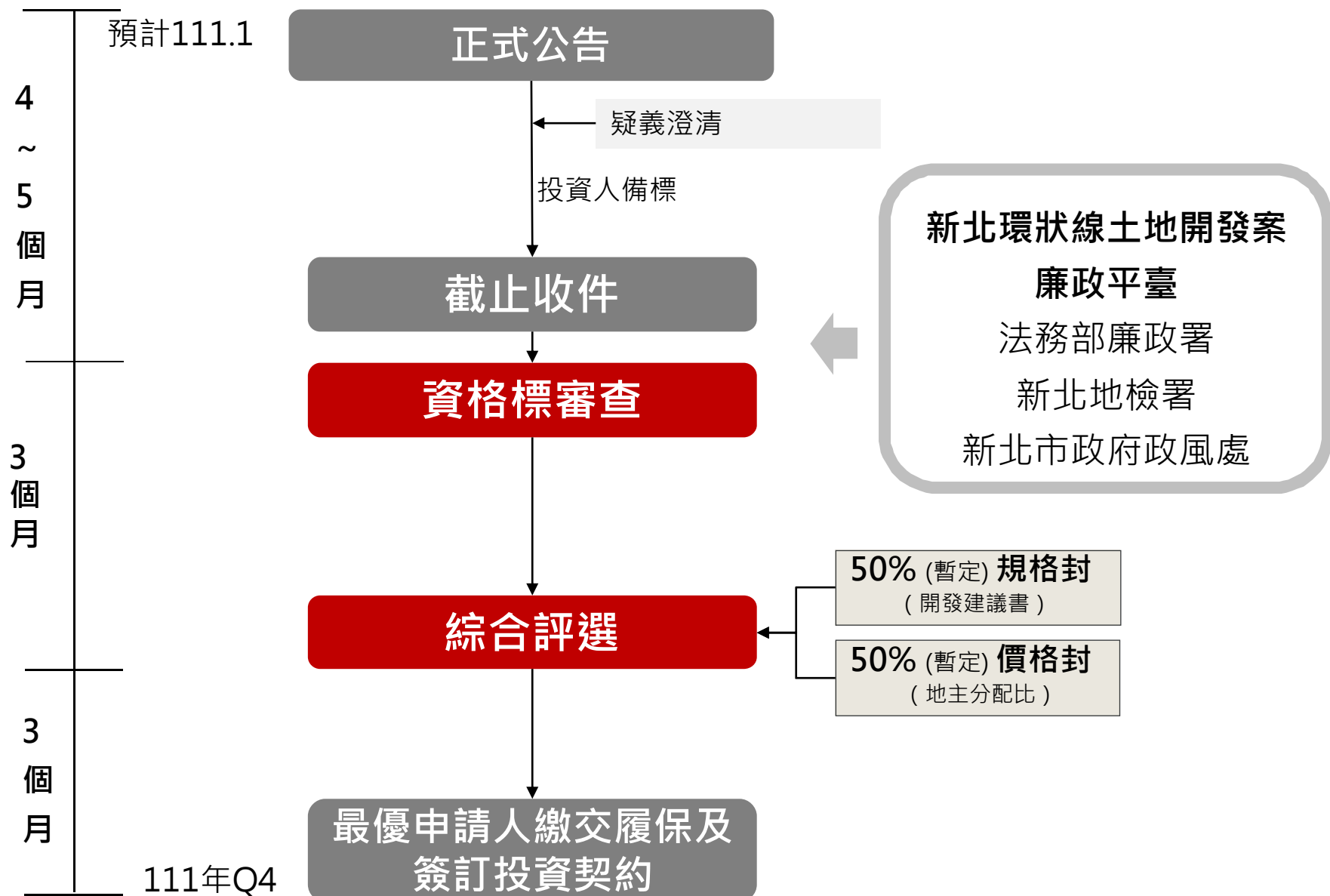
- 扣除主管機關依法分配權值，地主與投資人參與開發可分配權值約 **10 億元**



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**1.3億元**或累積實績不低於**3.8億元**
- 能力資格採計
 - 性質相同或相當實績（得包括**住宅、辦公、商場或住商混合大樓**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會計年度（民國109年）或最近1年度淨值合計：不低於**1.1億元**
- 各法人最近1會計年度（民國109年）或最近1年度財報均須符合：
 - 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

申請保證金及履約保證金

- 申請保證金：**380萬元**
- 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

- 共構歸墊費約**3,890萬元**，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
- 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
- 市府取得之**都市計畫變更獎勵樓地板**(1/2都市計畫獎勵容積)，以**委建**分期支付；1/2捷運獎勵樓地板由投資人無償提供

規格標評分標準

| 評分項目 | 評分重點 | 配分 | |
|---------------|---|-----------|-----------|
| 一、團隊經驗 實績 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 申請人背景、相關實績經驗 ■ 申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 ■ 申請人財務能力、對本案之履約能力 | 15 | |
| 二、開發建議 書內容 | ■ 開發內容及用途 | 10 | 70 |
| | ■ 建築設計： 亮點營造及地標構想 | 10 | |
| | ■ 施工計畫： 結構、工法、預算書 、振動噪音防制 | 10 | |
| | ■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫 | 5 | |
| | ■ 品質計畫（含風險管理計畫） | 5 | |
| | ■ 財務計畫 | 15 | |
| | ■ 開發時程（依建管標準估算）及營運管理計畫 | 10 | |
| | ■ 與捷運銜接計畫 | 5 | |
| 三、對都市發 展貢獻 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 如綠建築、智慧建築、永續開發構想等 ■ 對周邊發展或公益回饋等 | 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**

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準



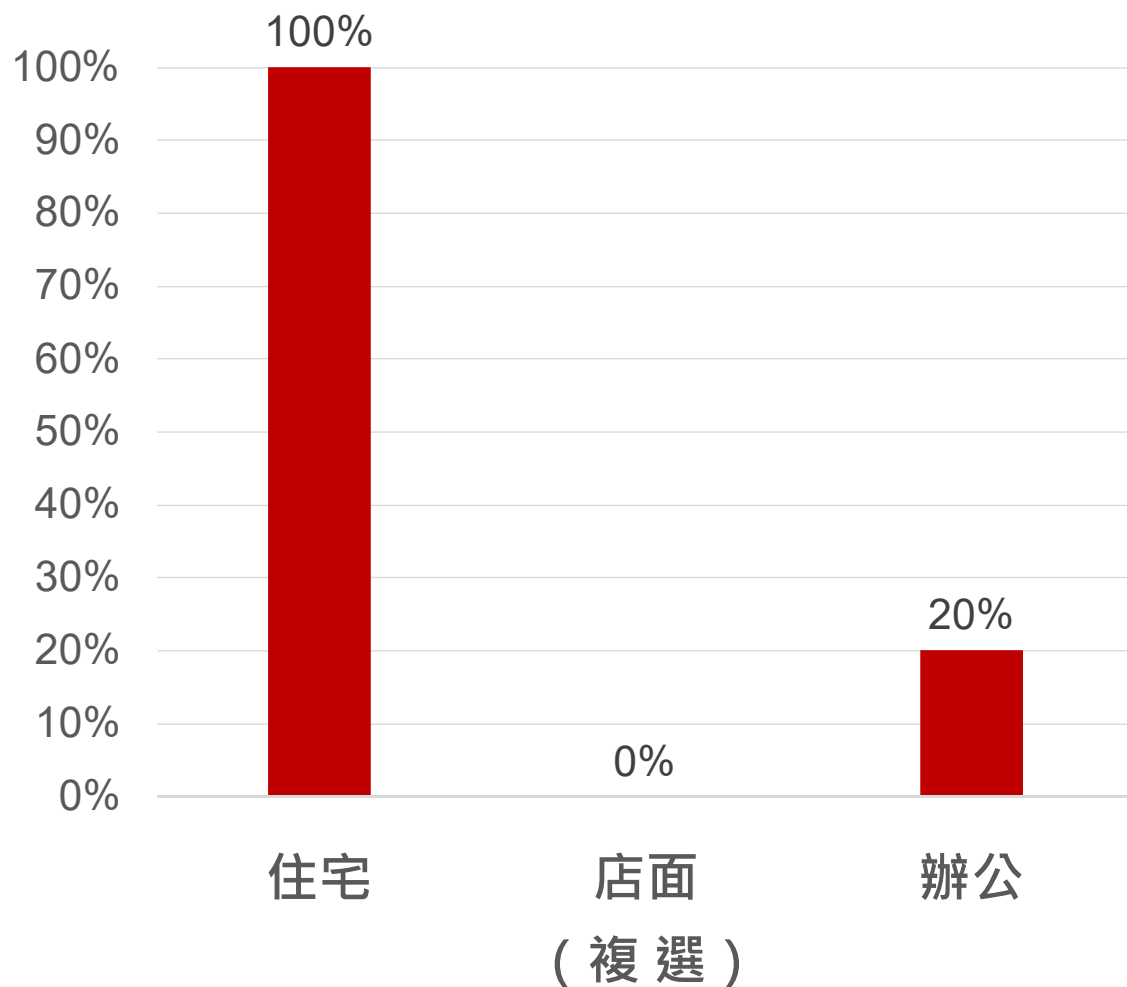
綜合評選方式

- 80分(含)以上取平均得分最高之前3名進入綜合評選
- 經綜合評選加權分數合計最高為最優申請人

| 評比項目 | 規格標 | 土地所有權人 最低分配比率 |
|------|-------|---|
| 權重 | 50% | 50% |
| 計分方式 | 規格標得分 | <ul style="list-style-type: none"> • 達底價可得80分 • 每加 1%加 1分，按比例計算 |

地主分回產品意願調查

- 共5組私地主，分回產品意願調查表已全數交回



| No. | 地主 | 權值比 |
|-----|-----|--------|
| 私有1 | 林○○ | 19.0% |
| 私有2 | 林○○ | 19.0% |
| 私有3 | 林○○ | 17.8% |
| 私有4 | 林○○ | 9.5% |
| 私有5 | 林○○ | 9.5% |
| 公有1 | 新北市 | 25.2% |
| 合計 | | 100.0% |

本案優勢

- ✓ 雙捷運生活圈
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 低總價去化快
- ✓ 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