

新北環狀線十四張站暨南機廠土地開發案



M.Ark 新北捷鑽

招商說明會

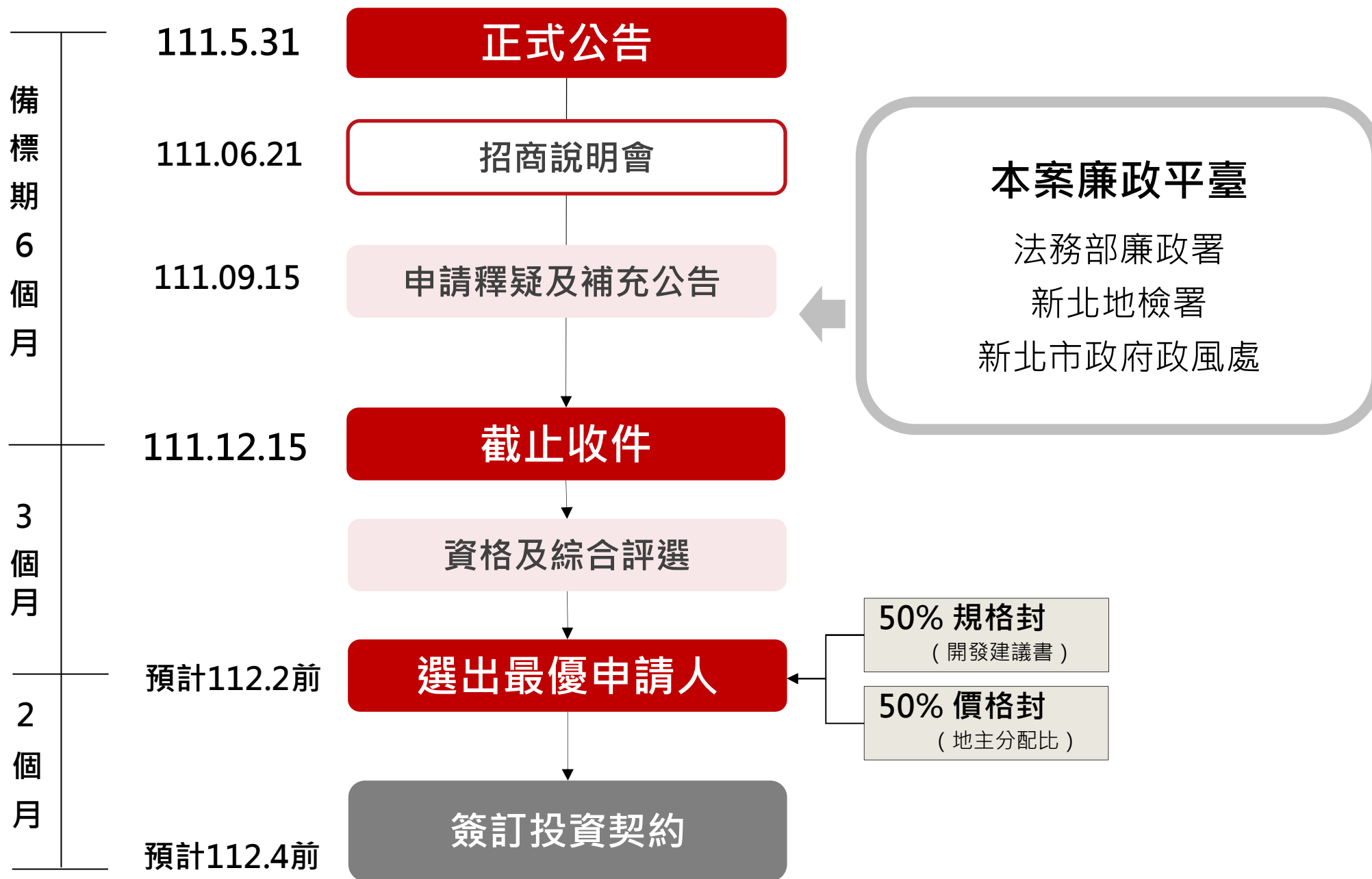
主辦機關：新北市政府

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

中華民國 111 年 6 月 21 日

本案辦理時程



壹、基地潛力介紹



新北環狀線建設.帶動都市機能的改變與再生



十四張站區位條件



基地條件

土地面積	43,290坪 (含386坪鄰地法定空地)
使用分區	捷運系統用地
建蔽率	70%
容積率	350%
容積樓地板	150,165坪
預估開發樓地板面積 (含車位2,480個)	256,692坪
允許使用項目	比照商業區，商業使用樓地板不得小於容積總樓地板 30%



基礎共構工程已完工



十四張站周邊 **住宅** 市場概況



十四張站周邊 **商業** 市場概況



調查時間：民國111年5月

初步規劃構想

總銷樓地板面積約23萬坪 (不含車位)



註：地下車位樓地板面積約2.5萬坪(B1~B2地下停車場約 2,480汽車格位)

開發建物預估單價

總銷約 **1,507** 億元

產品類型	評估單價
住宅 (約161,200坪)	均價約 65 萬/坪
辦公 (約43,552坪)	均價約 56 萬/坪
零售商業 (約27,182坪)	1F約 80 萬/坪 2F以上約 55 ~ 60 萬/坪



平面車位2,480個、車位單價以**240萬**估列

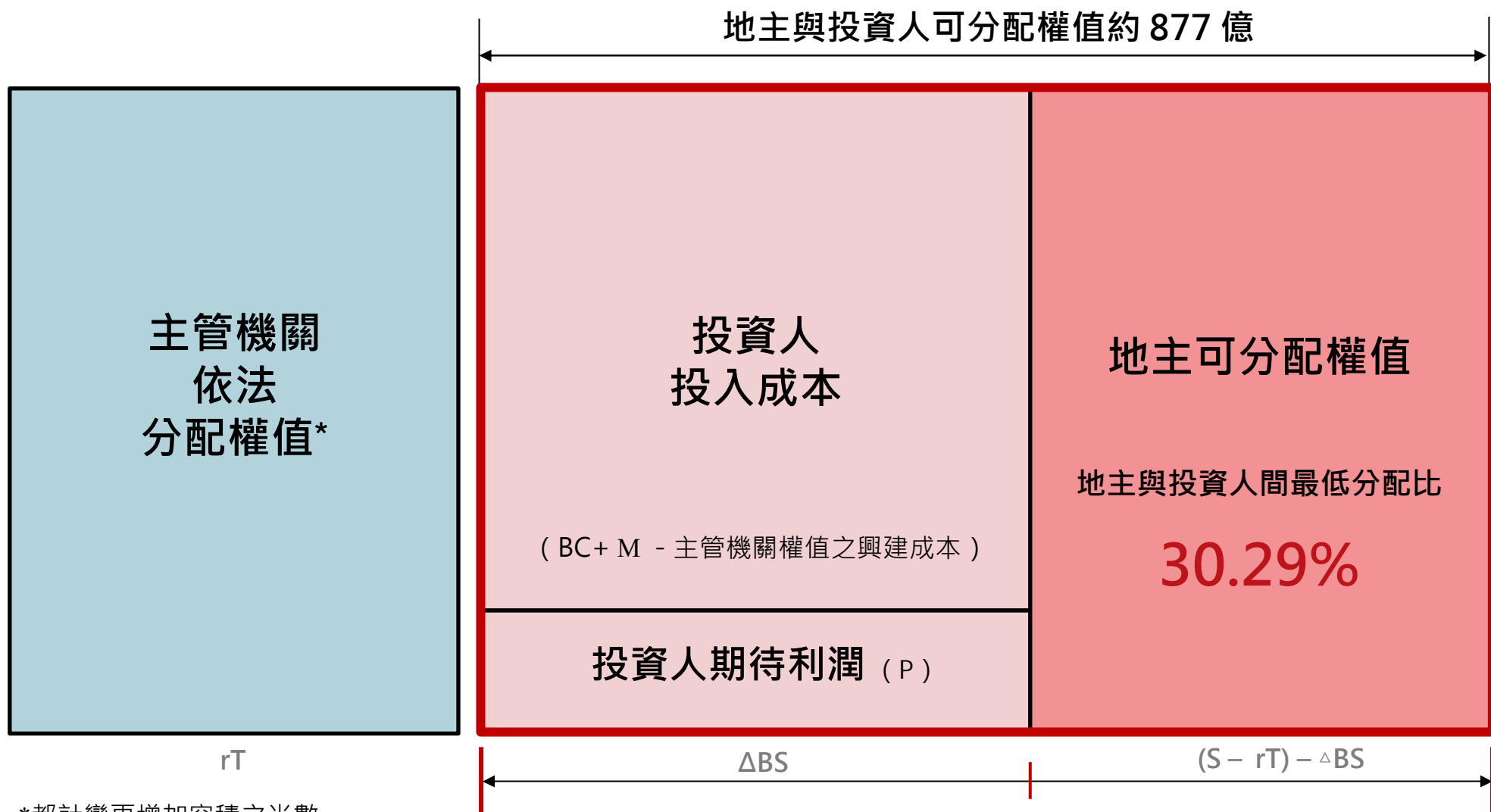
預估投資總金額

- 預估投資總金額約 520億元

項目	金額 (億元)
工程營造費 (SC , 含共構歸墊費 36.95億元)	447.56
建物設計費	12.88
利息費用	14.57
投資稅管費用	45.13
預估投資總金額	520.14
平均成本 (以總銷面積 256,692坪計)	20.3萬/坪 新建工程 22.5 萬/坪

尚須新建約215,134坪

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



*都計變更增加容積之半數
約佔總容積 41.8%

貳、招商條件說明



資格條件 - 申請人及財務能力

- 申請人得由單一法人或至多5法人共同提出

法人權益合計 (至多 5 法人)

不低於 **120 億元**

最近1年(民國110年)或最近1年度財報

各法人均須符合

最近1年(民國110年)或最近1年度財報

- 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
- 依法繳納營業稅及營所稅

資格條件 - 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 **160 億元**

或

累積實績

不低於 **475 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

申請保證金及履約保證金

申請保證金

4.75 億元

履約保證金

簽約前繳交

預估投資總金額 **3%**

繳付方式

- 現金
- 銀行書面連帶保證
- 銀行本票、保付支票
- 保險公司之連帶保證保險單等
- 銀行定期存款單

其他規定

共構歸墊費 約 36.95 億元

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

地主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，約62,745容積坪)，由投資人無償提供
- 投資人應取得**銀級以上綠建築標章及智慧建築標章、耐震標章**
- 投資人須以**鋼骨結構(SC)**興建本站土地開發建物
- 倘規劃辦公產品，須集中配置，並擬具完善物業管理計畫，可提供作為企業總部等頂級商務辦公空間需求使用

簽約主體

原申請人

- 以原單一申請人或共同申請人（至多5法人）與執行機關簽訂投資契約

專案公司

- 原申請人含保險業者，得成立專案公司與執行機關簽訂投資契約
- 新專案公司實收資本額不低於**新臺幣15億元**
- 新專案公司原始股東持股比例

新專案公司成立時	結構物保固期滿前	如有統一經營， 營運契約屆滿前
100%	>60%	>30%

- 應於契約簽定後一年內，完成本開發案信託契約（不含土地）簽訂

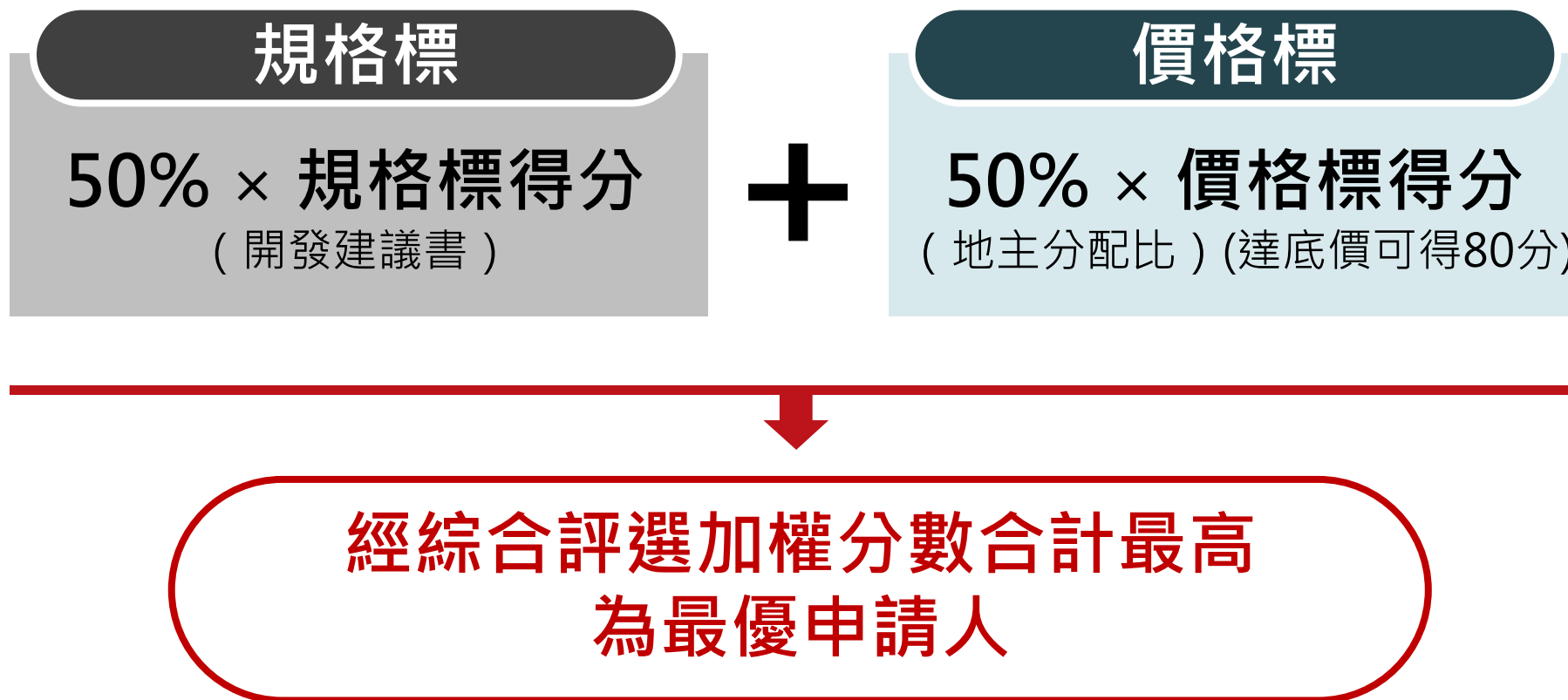
規格標評分標準

- 80分(含)以上取平均得分最高之前3名為合格申請人

評分項目	評分重點	配分		
一、申請人籌組計畫及相關實績	<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 ■ 捷運土地開發執行成效 	15		
二、開發建議書內容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發內容及用途 	10	75	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 亮點營造及地標構想 	5		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築設計 	建築設計圖說、獎勵容積分析、動線分析、建材規格及設備		30
		銀級以上綠建築及智慧建築、耐震標章		
		施工計畫：結構、工法、預算書、振動、噪音防制計畫等		
		防災、水土保持、環境影響評估等計畫		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 品質計畫(含風險管理計畫) 			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫及權益分配 	15			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 開發時程 (依建管標準估算) 及營運管理計畫 	10			
<ul style="list-style-type: none"> ■ 與捷運系統相關銜接計畫、設置跨越環河路架空走道及與捷運出入口、住宅社區及南北兩側地區配合留設至少3處聯繫通道 	5			
三、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 如區域交通整體改善計畫之構想 ■ 鼓勵大眾運輸及共享運具措施計畫 ■ 無障礙空間設計、永續開發構想 ■ 對周邊發展或公益設施等 	5		
四、簡報與答詢		5		

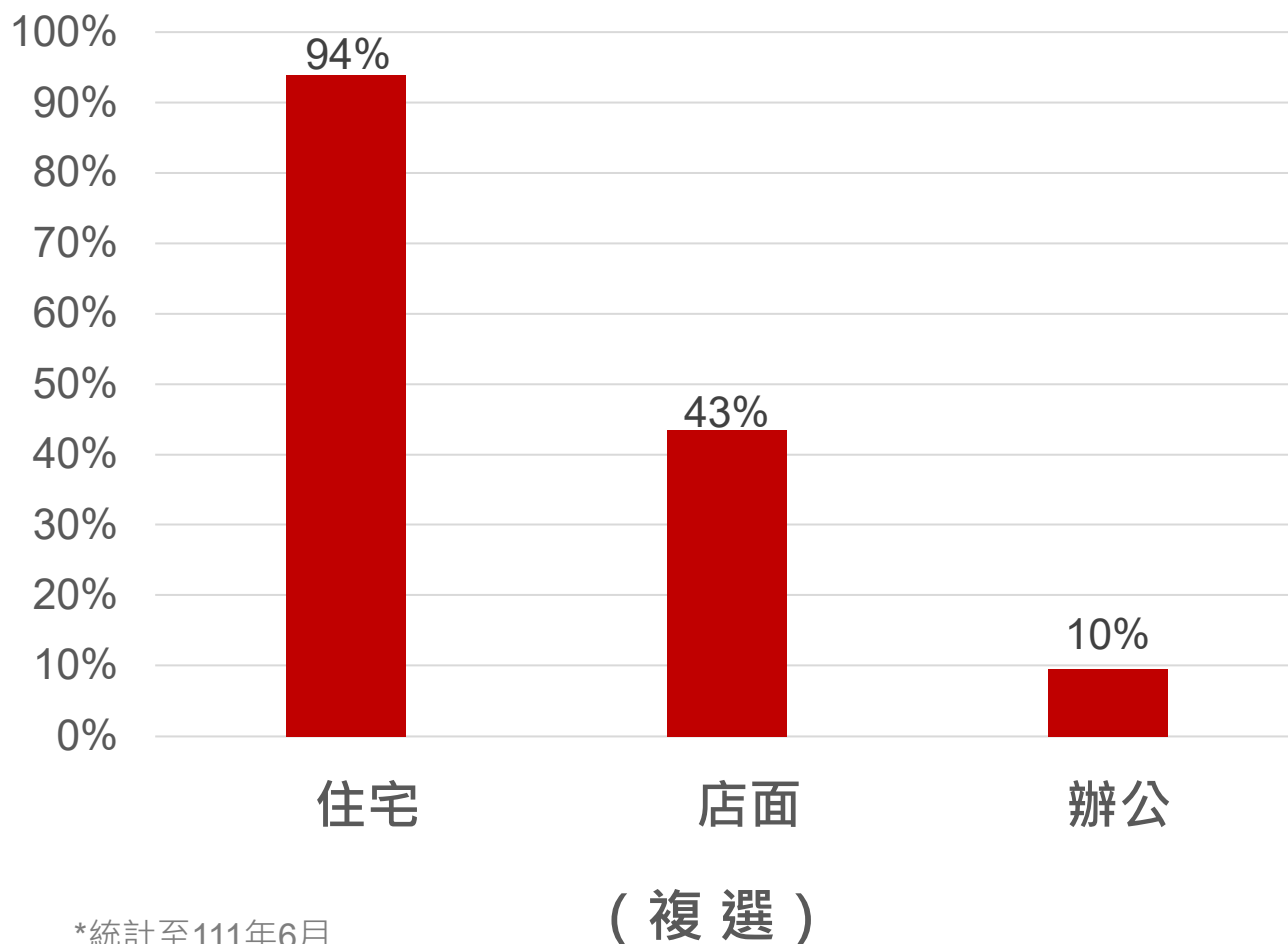
綜合評選方式

- 規格標 80分 (含) 以上取平均得分最高之前3名，方開啟價格封

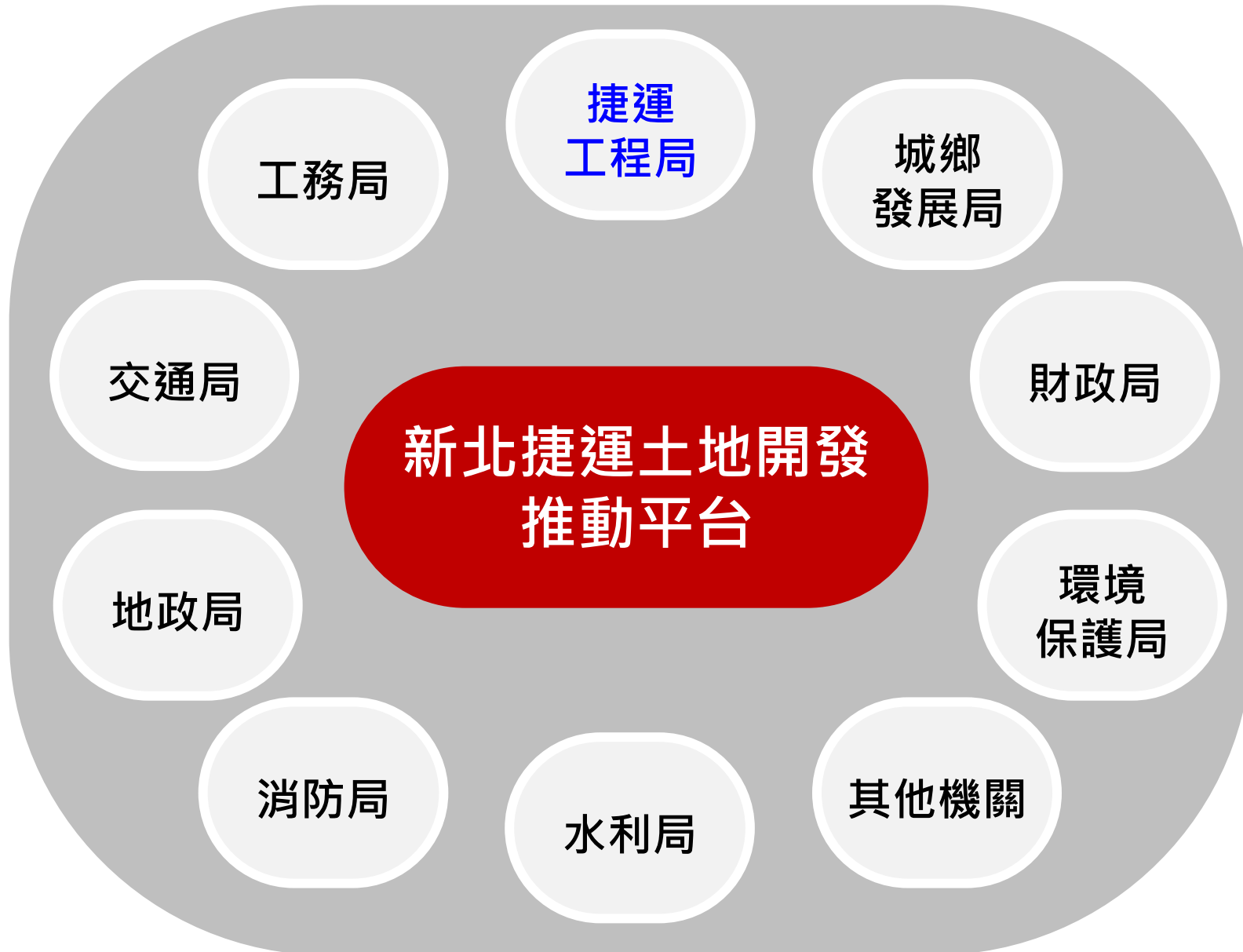


地主分回產品意願調查

- 232位私地主，已有116位交回，後續持續追蹤中



單一窗口加速推動開發



本案優勢

- ✓ 雙捷樞紐優勢
- ✓ 交通區位優越
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 財務規劃彈性
- ✓ 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