

# 臺北都會區大眾捷運系統板橋線新埔站（捷三）

## 毗鄰地土地開發案地主說明會

一、時間：114 年 7 月 22 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：本局行政大樓捷韻國際廳

三、主席：魏國華副總工程司

紀錄：李政樺

四、簡報：略

五、出席單位及人員：如簽到單

六、地主意見及回應說明：

| 發言人               | 發言內容                                                                 | 回應說明                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 江○泉<br>(江○撰<br>代) | 1. 希望交同意書前要先選好房屋。<br><br>為何建造執照取得後才能評估建築物價值？為何無法先提供規劃圖說，供地主選屋後再交同意書？ | (1) 依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」第 5 點規定：「開發案應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑估價基準日，並以鑑估價結果進行權益轉換。」，且開發大樓於建造執照取得前，所規劃設計產品仍有變動之可能性，故於建造執照取得後，才能辦理鑑估價作業，以確定樓層區位之權益價值，再由地主進行選屋，較為妥適。<br><br>(2) 基於公平、公開原則，本局將於投資契約書約定投資人辦理區位選擇作業，原則上按權益轉換原則相關規定辦理，投資人應於辦理該作業前召開說明會，向參與土地開發之私地主說明作業流程、產品規劃、主要建材設備之規格與配置，及標準層與非標準層平面 |

|     |                                                                       |                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                       | 之相異處等事項；而私地主有優先選位權利，若多位私地主區位選擇意願相同時可相互協調，協調不成則以抽籤決定之。                                                                                                            |
|     | 2. 支持土地信託，但須承諾不得另作抵押或借款之用，以及訂定期限，例如於某種狀況下終止信託。                        | 有關土地信託部分，係為保障地主權益方式之一，地主對於信託內容有疑慮皆都可提出來討論，未來投資人也會協助地主與受託機構（或銀行或建經公司）辦理土地信託事宜，而信託費用由投資人負擔。                                                                        |
|     | 3. 有關大眾捷運法於本案基地申請建造前修法通過，投資人應配合將捷三用地及本案基地合併辦理土地開發，請問此部分為何？            | 本案情形較為特殊，採分階段施作，現開發基地旁捷運設施已興建完成，目前係以聯合開發範圍內之住宅區(計 17 筆土地)來辦理開發及進行招商。                                                                                             |
| 簡○佑 | 1. 本案若未採聯合開發方式辦理，則為住宅區容積率 300%，是有可能會撤銷 980%容積率的意思嗎？如果有可能的話，會是什麼狀況下撤銷？ | <p>(1) 依新北市都市計畫規定，本案土地使用分區為住宅區，基準容積率為 300%，若依大眾捷運法規定辦理聯合開發，其容積率上限為 980%。換言之，若無法辦理聯合開發即無法適用 980%容積率上限，容積率則回到 300%。</p> <p>(2) 目前仍會持續推動本開發案，並依大眾捷運法相關規定方式辦理開發。</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>2. 有關地主分配比 52%，希望可以在規格上呈現，本人一直很注重以 SC 構造為主的開發大樓。建議將 SC 構造建築構造納入後續招商規格條件，或許未來投資人競爭時不會只有 52% 得標，有可能至 60% 或 70%，且開發大樓若為 SC 構造，對私地主也受益。</p>                                                     | <p>有關建築構造部分，一般 SC 構造多用於較高樓層或追求輕量化之建築物，但不論是 SC 或 RC 構造，均能符合建築標準及達到防震效果。若採用 SC 構造，其相對建造成本較高，而建造成本提高就會反映於投資人與地主間分配比。因此開發大樓建築構造之選擇，還是保留彈性開放機制，由未來投資人整體規劃設計時考量。</p>                                           |
|     | <p>3. 如同陳○仁地主所述，周邊土地已漲了 27% 以上。當初評估本案基地金額約 30 億，所以上次招標時，廠商須符合當時資格條件才能投標，以我現在看到的開發案已經有 120 億價值了，建議訂定廠商資格時，可以考量找到類似相近廠商來投標。</p> <p>本人比較贊成地主優先投資的方法，因為這樣地主就能自己去找比較信任的投資人合作。</p>                   | <p>(1) 投資人甄選過程分為 3 個階段，第一階段是「資格審查」會就廠商開發能力、財務能力等資格條件進行審查，第二階段「規格評選」則就廠商實績、履約能力、建築及財務計畫等進行評選，第三階段「價格評比」則由「承諾全宗基地基準最低分配比率」最高者為最優申請人。</p> <p>(2) 招商時會考量本開發案的投資金額，訂定相當之資格條件，未來投標廠商也必須符合同等實績的開發能力，確保廠商資格。</p> |
| 陳○仁 | <p>1. 忠泰公司於得標時，給地主的承諾分配比為 64% (實際值為 66%)，如果依照內政部實價登錄資料，這 4~5 年來新北市房價上漲 27.1%，剛簡報有提到投標分配比率介於 49%~55%，這個對地主來講是權益上的損失，尤其應該把 55% 這個天花板取消，因為忠泰都已經標到 64% 了，為什麼反而壓在 55% 的上限，我認為捷運局應該考慮到我們全部地主的權益。</p> | <p>(1) 計算地主分配權益時，包含「開發大樓總權值」及「建物興建成本」兩個重要參數，近幾年受缺工、缺料及外部環境的影響因素，營建成本也隨之提高。雖然房價有上漲，但因興建成本也同時提高，因此承諾地主之分配比率應回歸市場機制決定。</p> <p>(2) 有關地主分配比率介於 49%~55% 部分，為前次財務顧問所評估分析試算之範圍，並非限制地主分配比率上限為</p>                 |

|  |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                                                      | <p>55%，而是建議以承諾對地主最低分配比例不得低於 52%辦理招商，來保障地主的權益。</p> <p>(3) 本次建議仍以 52%辦理招商，目的在於吸引及提高潛在投資人參與投標的評估意願，並透過公開競爭機制，由投資人自行評估為了取得本開發案，適度提高承諾地主分配比率，讓價格更符合市場行情，最後由「承諾地主分配比率最高者」獲得最優申請人。</p>                                            |
|  | <p>2. 簡報有提到規劃可以彈性併戶使用，能否說明這個彈性併戶實務上到底是什麼狀況？是因為蓋起來以後 1 樓的坪數比較小一些，可以跟隔壁鄰居來併成 1 戶，且蓋好後產權是持分登記，是不是這種狀況？如果產權是持分的狀況下，日後會產生什麼問題，能否說明一下？</p> | <p>有關彈性併戶部分，依「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則轉換原則」第 22 點規定略以，「……地主選配之各區位建物面積達一戶面積三分之二以上而不足一戶，而需取得完整一戶時，應由投資人依各區位權值讓售予市地主以補足至一戶面積。」，彈性併戶目的是為讓地主間能妥善運用各自權值，合併權值後可選配到更屬意的區位或產品，也可以將剩餘不足一戶的權值，累計到可選配建物的面積 2/3 以上後，再向投資人補足至 1 戶面積。</p> |

|     |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>3. 如果我們一直堅持說要原地原址，我要產權獨立要有一個自己獨立的出入口，開發商是不是可以依照我們的需求規劃，不要彈性併戶。</p>                    | <p>(1) 有關原地原址選配部分，開發大樓的位置與型式不同於原本的公寓，原公寓能有獨立出入口，開發後的新大樓，除了1樓店面有獨立出入口，2樓以上的住宅，只能從規劃好的大門出入，以便大樓後續管理維護。</p> <p>(2) 未來投資人將會參考地主所提供選配需求意願調查，進行開發大樓的建築規劃設計，並藉由投資人與地主溝通協調公平合理的選屋原則及投資人公開辦理的選屋作業，讓地主優先選擇原位次之產品。</p>                                          |
| 郭○達 | <p>1. 上次失敗有幾個原因，第一點是稅金，剛簡報有提到說土地增值稅是地主各自負擔，還有房地互易營業稅要由投資人或是地主負擔？有的地主經濟狀況無法繳納稅賦要如何解決？</p> | <p>(1) 考量稅賦公平，原則回歸稅法相關規定。本開發案土地產權仍屬私地主所有，依私地主與本府簽訂之土地開發契約書約定，土地增值稅應由地主自行負擔，且考量每位地主負擔稅額不一，倘由投資人負擔將影響地主分配比率，即產生公平性問題，故土地增值稅由地主自行負擔。另房地互易營業稅，因土開契約無特別約定，將研議納入投資人之投資稅管費用，由投資人負擔。</p> <p>(2) 倘地主因經濟狀況無法繳納土地增值稅，本局也會研議於投資契約訂定投資人須同意地主以未來分回權值折抵稅額之相關條款。</p> |

|  |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2. 關於執行力跟強制力問題，捷運局無法強制地主出具同意書，而剛簡報有提到可採訴訟途徑，但訴訟曠日費時，須經過一審、二審、三審，這方面又要如何解決？</p>                     | <p>(1) 依本府與地主所簽訂土地開發契約約定，地主應於投資人領取建造執照後預定開工 10 日前配合騰空交付土地，以利開發工程進行。</p> <p>(2) 有關拆除同意書繳交部分，若未來投資人依投資契約申請建造執照，並經建築主管機關核發建造執照或駁回申請之情形下，本府就會針對未配合繳交拆除同意書之地主限期催告，若仍不配合提供同意書，則會依土地開發契約進行違約處理，並會研議循法律途徑提起訴訟取得土地，故請地主配合出具同意書，避免因訴訟曠日費時，影響全數地主之權益。</p> |
|  | <p>3. 建議所有地主土地應該信託予捷運局，以利捷運局未來招商徵求投資人相關作業，且若全數地主均已信託，捷運局就可代為地主去簽訂相關同意書。</p>                           | <p>本府與地主所簽土地開發契約並未約定地主須將土地交付信託，但基於未來得標之投資人得以順利推動開發案，仍建議地主將其所持有土地交付信託予受託機構（如銀行或建經公司），而信託費用則由投資人負擔。</p>                                                                                                                                          |
|  | <p>4. 關於地主分配比問題，上次忠泰已承諾到 66%，現在以 52% 來招商不太公平；剛簡報時有提到原物料上漲、缺工缺料等因素，雖然興建成本上漲，但房價也上漲，所以地主分配比 52% 太低。</p> | <p>原承諾分配比例 52% 係依據本局前次招商所委託之專業顧問核定財務評估報告書辦理，經參考本府及新北市政府近 2 年公告徵求萬大一期及環狀線新北市轄區土地開發案，因應原物料上漲、缺工缺料等因素，須合理反應市場營建成本，其承諾地主最低分配比率約落在 50% 上下，故維持本開發案第 1 次公告招商時之底價 52%，廣納吸引潛在投資人投標意願，透過市場競爭機制，徵得承諾地主分配比率最高的投資人。</p>                                     |

|               |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳○雲           | 開發案拖太久了，好不容易徵求到投資人了，本人也配合斷水斷電，將房屋閒置，結果又要重新招商，希望捷運局加油，協助地主儘速完成開發大樓。                                                        | 公部門須依法依約辦理相關事項，本府與原投資人之投資契約終止後，即重啟招商相關準備作業，並請地主依土地契約約定配合騰空交付土地等相關作業，持續辦理徵求投資人作業，以加速推動本開發案。                                                                                                                                                                    |
| 李○木<br>(李先生代) | 本案後續公開招標，投資人須要取地主之合作投資意願書，而地主所持單筆土地為共有者，面積須逾 2/3 同意，或地主人數及面積均須逾 1/2 同意，如果需要每個投資人都能投標，那是否會造成想投標的投資人的阻礙，為何會有此規定？是原契約就有載明的嗎？ | <p>(1) 本案土地開發契約書於民國 81 年簽訂，依當時「大眾捷運系統土地開發辦法」(79 年 2 月 15 日版)第 12 條規定：「聯合開發用地部分為公有，部分為私有或全部為私有時，其開發投資人依下列順序定之：一、土地所有權人。二、公告徵求其他私人、團體。」，因此本案地主具有優先投資之權利。</p> <p>(2) 惟基於實體從舊，程序從新原則，後續甄選投資人作業程序部分，仍須依最新「大眾捷運系統土地開發辦法」(99 年 1 月 15 日版)辦理。至於地主所提意見，本局也會納入評估參考。</p> |

## 七、結論：

- (一) 本次會議尚無地主表達反對本開發案辦理第 2 次招商，後續本局將循程序辦理甄選投資人相關作業，期加速推動本開發案。
- (二) 有關「土地所有權人分回開發產品意願調查表」，若尚未提供予本局者，請地主勾選後並於 114 年 8 月 22 日前提供，以利本局彙整後納入後續招商甄選文件，供未來投標申請人規劃設計之參考。

## 八、會議結束：下午 4 時 30 分