

臺北都會區大眾捷運系統土城線 延伸頂埔地區

頂埔站土地開發案

招商說明簡報

日期：114年10月30日

臺北市政府捷運工程局



簡報大綱

1. 土地開發案簡介
2. 本次甄選文件調整重點
3. 甄選文件差異對照
4. 權益分配
5. 後續甄選作業規劃



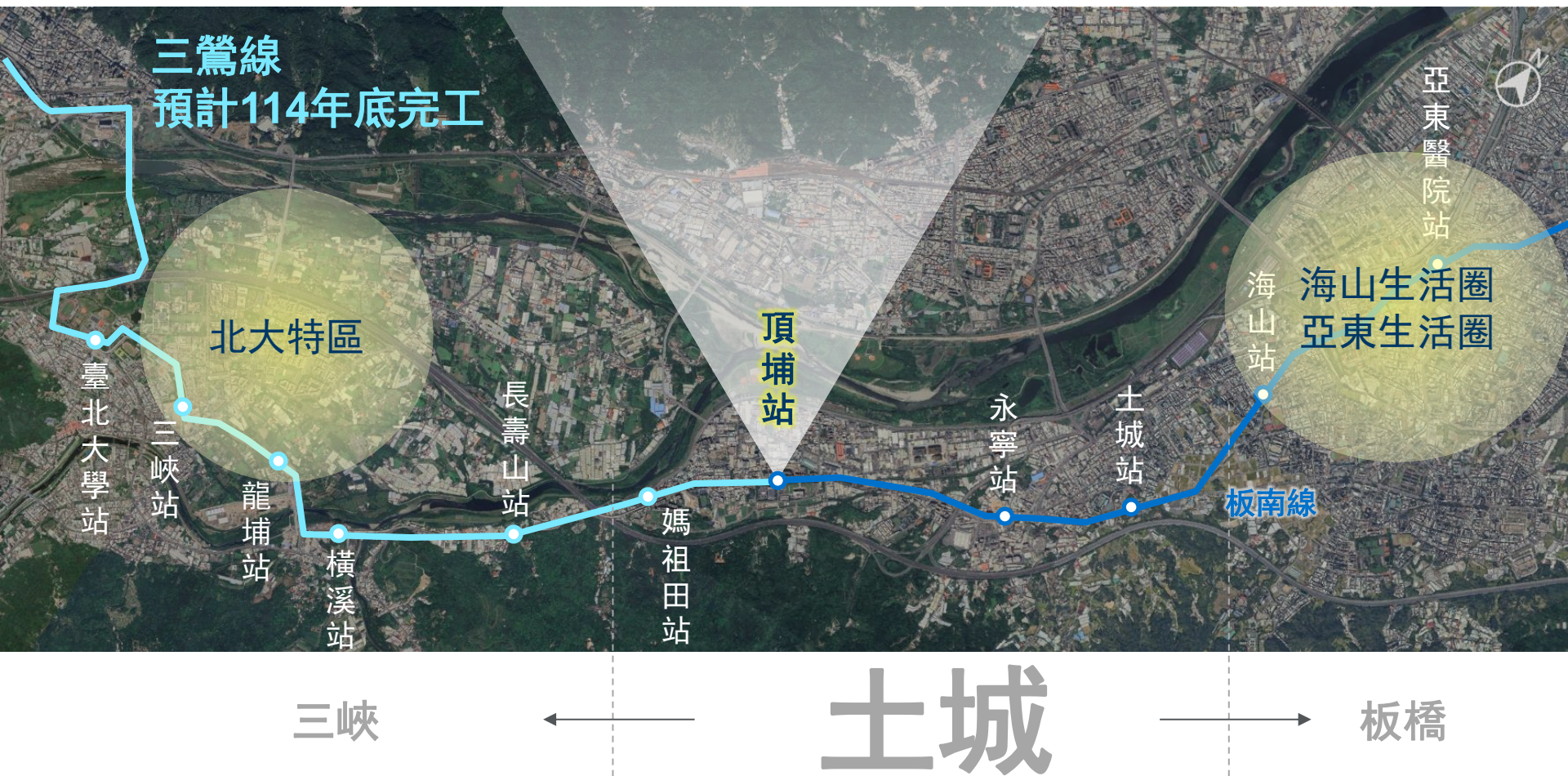
土地開發案簡介



頂埔站

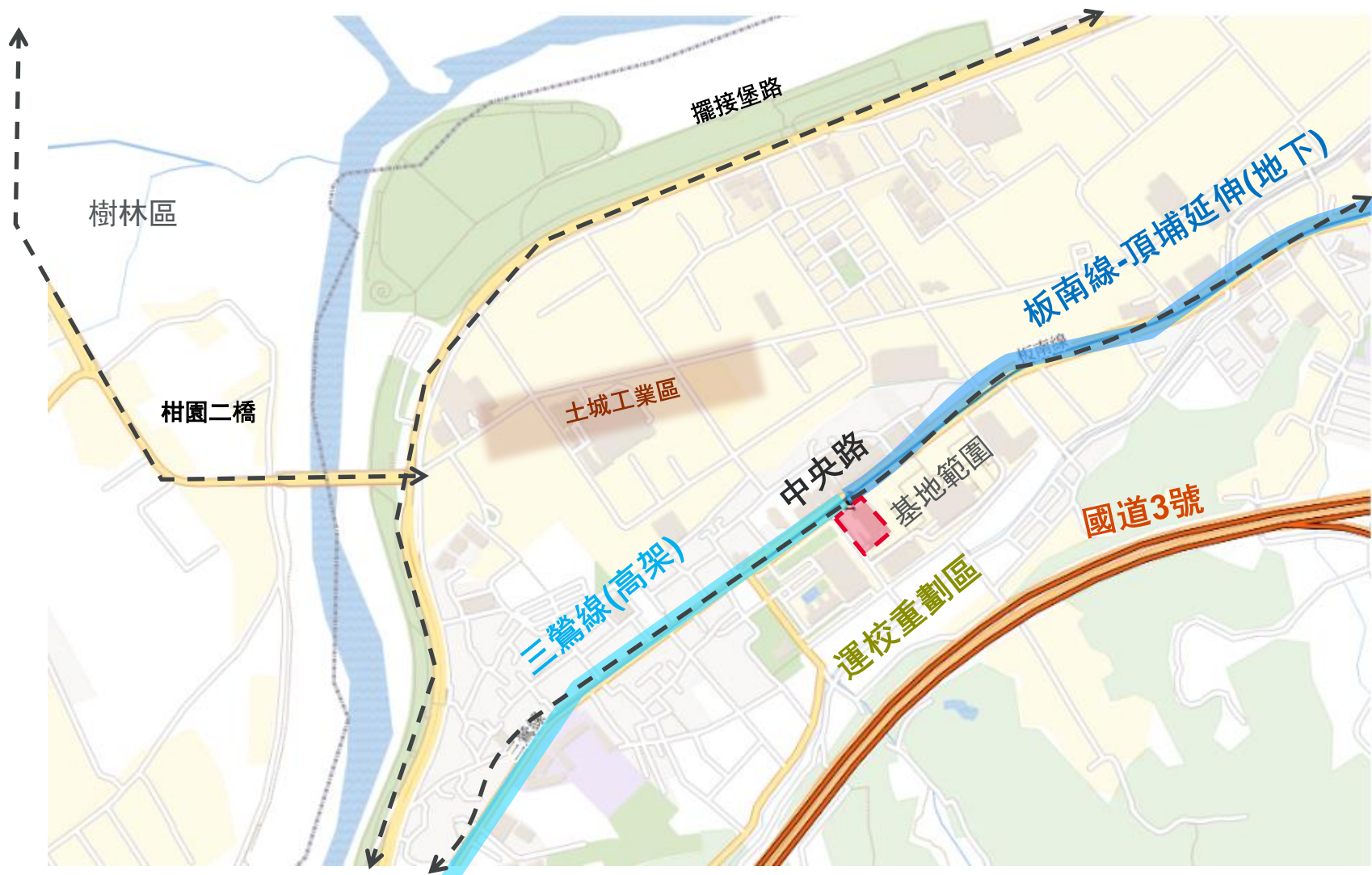
交通 x 產業 x 居住

- ✓ 交通樞紐：板南線+三鶯線 雙捷運節點
- ✓ 產業：毗鄰產業園區(頂埔科技、土城、永寧)
- ✓ 居住：運校重劃區、頂新生活圈



本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

基地座落位置



本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

基地使用現況

捷運共構，目前正進行捷運與開發大樓共構工程



1 南側空拍



2 南側空拍



5 中央路四段51巷



4 中央路四段



3 東側空拍

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

基地基本資料



基地面積

5,177.27m² (約1,566坪)

使用分區

產業專用區(四)

容許使用

依「都市計畫法新北市施行細則」商業區規定，其商業使用樓地板面積不得小於容積樓地板面積之**30%**。

建蔽率

80%

容積率

200%(捷運設施獎勵容積)

150%(都市計畫變更容積)

+ 250%(變更前原容積)

600%(容積上限)

規範

共構備查
(建築法規適用日)

都市計畫

法規/函文

新北工建字第1102011680號函
(99年8月23日)

變更土城(頂埔地區)都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫(產業專用區(四))(配合三鶯線建設計畫修正土地使用管制要點(107年11月19日)

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

住宅市場概況

低總價產品銷售佳

- 在地換屋、自住剛性需求。
- 新青安引爆低總價首購買盤。

重劃區、三鶯線帶動話題

- 新建案站穩50萬/坪。

產業升級 住宅需求增溫

附近工業區轉型研發與AI產業，高階工作機會帶來新一波住宅需求。



廠辦/辦公市場概況

過往以製造生產為主，透過都市更新、工業區立體化方案，產業已在轉型中

- 廠辦聚落以**電子業為主**，代表廠商有鴻海精密、耀華電子、正崴精密等。
- 基地周邊主要廠辦聚落包括土城工業區、頂埔科技園區及永寧科技園區。
- 鄰近廠辦售價約**35~40萬元/坪**，租金約NT\$800~900元/坪/月。



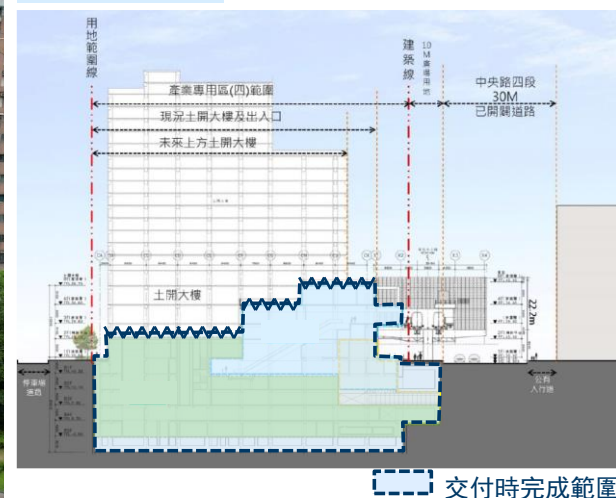
建案名稱	廠辦面積(坪)	完工年
華南金土城都更案	13,000	2022
國泰人壽土城都更案	25,000	2024
中工雲宇宙	80,000	2025
花王廠辦大樓	15,000	2025
合計	133,000	

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

頂埔站-交付介面



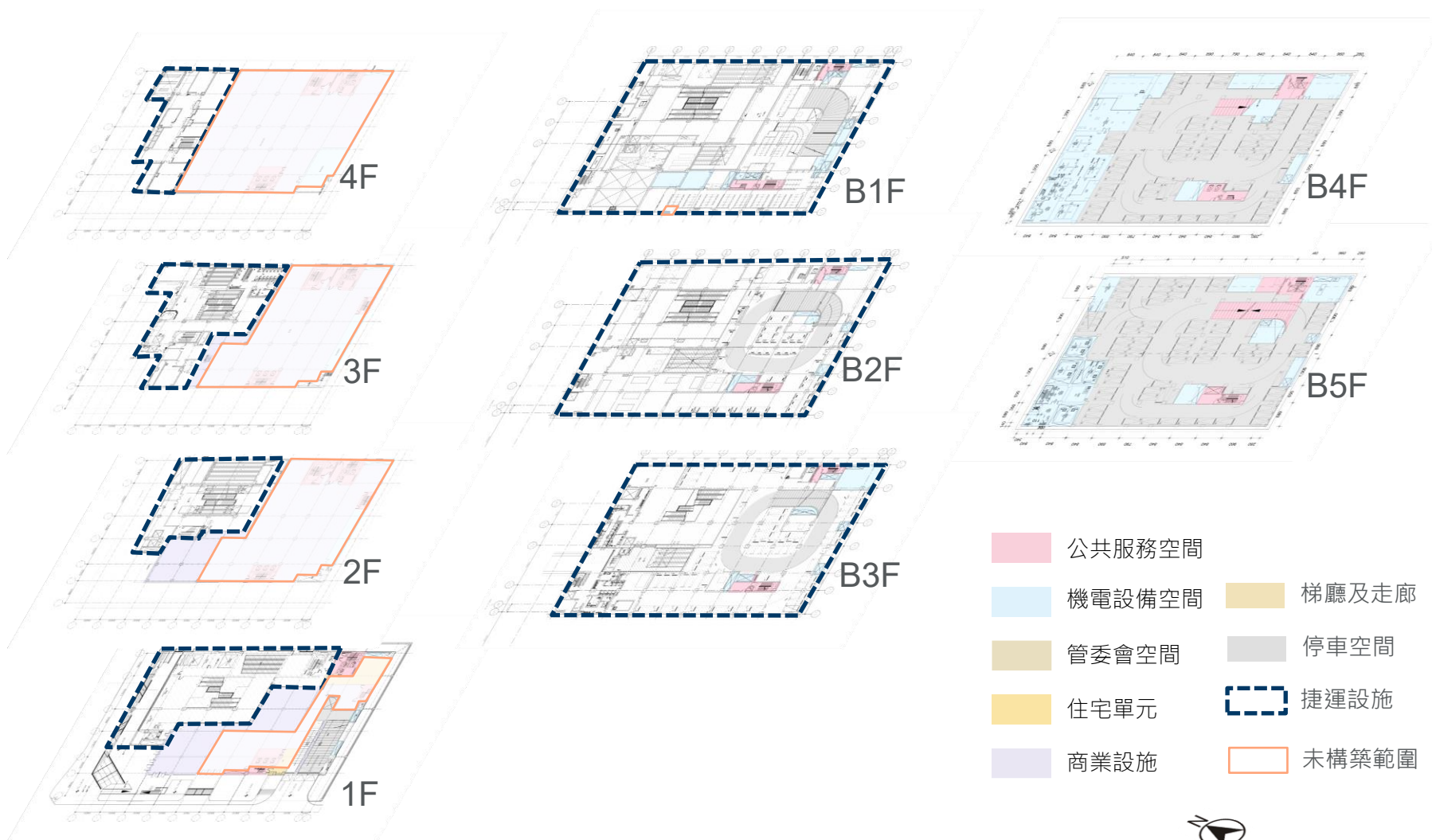
剖面示意圖 樓層規劃：地上19層、地下5層



- 已完成地下層全部及1F板南線使用部分。
- 已完成三鶯線使用空間 (2~4F前半部)。
- 捷運使用之冷卻水塔先安裝於1F後側，可依土開大樓規劃移設。

頂埔站-交付介面

已完成地下層全部、1F土城線使用部分及三鶯線使用空間(2~4F前半部)



本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

雙線交匯捷運宅 總銷約75億

開發模擬預估總銷售面積約14,928坪，投資人可自行規劃設計

位置/用途	銷售面積(坪)
1F/店面	約446坪
2~5F/地方型商場+辦公	約3,197坪
6F~19F/住宅	約9,532坪
小計	約13,175坪
B4~B5/停車位	約145席車位
合計	約14,928坪

※總銷售面積及規劃產品最終仍依投資人規劃設計為準



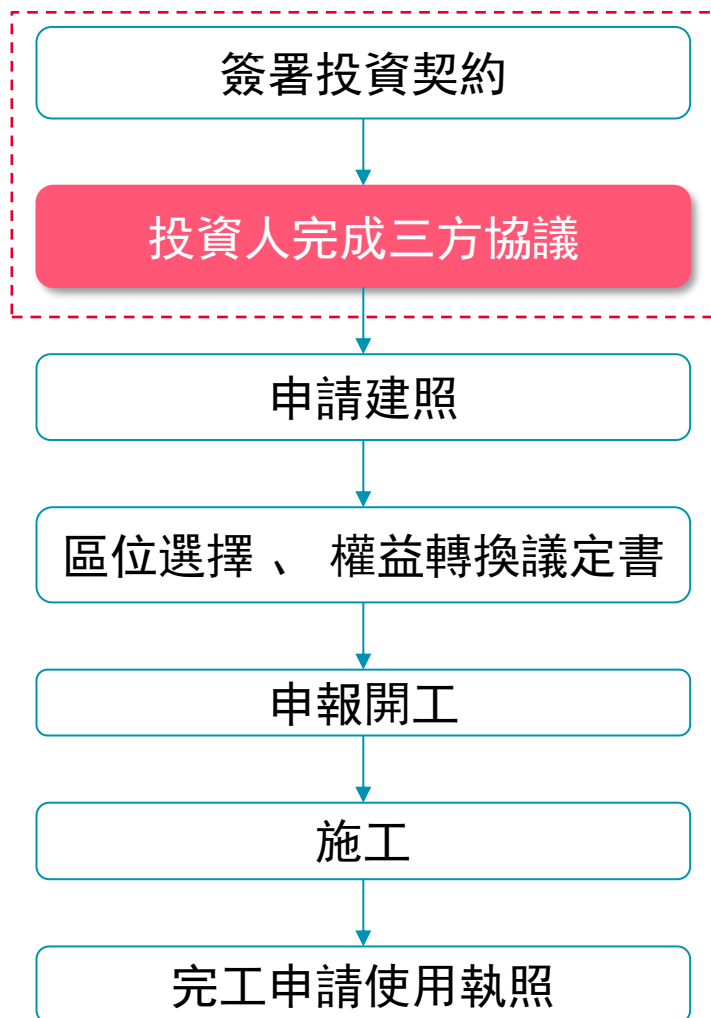
本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

本次甄選文件調整重點



甄選文件增加三方協議書

投資人取得三方協議書後，始得申請建造執照



「臺北都會區大眾捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站土地開發案」回饋樓地板面積協議書(三方協議書)

- 投資人、原土地所有權人及新北市政府共同簽署。
- 投資人負責協調、推動三方簽署。
- 確保原土地所有權人執行土管第19條回饋事項，並確認回饋產品內容及面積計算方式，作為後續推動開發之依據。

三方協議書架構

條次	主要內容
立協議書人	簽約主體(甲、乙、丙)三方
第一條	簽訂依據(都市計畫)
第二條	開發標的及回饋方式(地主土地面積、回饋方式)
第三條	回饋樓地板面積之內容程序、期限及費用負擔 (回饋樓地板面積計算、舉例說明、新北市需求、登記費用負擔)
第四條	協議書之附件 1、 附件一：土地清冊。 2、 附件二：開發標的地籍圖。 3、 附件三：回饋樓地板面積予甲方之本開發基地位置示意圖。 4、 附件四：114年7月3日新北府財產字第1141291561號函。
第五條	簽訂日起生效、正副本份數

三方協議書內容

土管第19點之回饋面積計算基準、三方協議書流程

三方協議書主體

甲方：新北市政府、乙方：永欣興業有限公司、丙方：○○○公司(投資人)

協議書面積計算、回饋內容與流程

一、乙方已提供新北市土城區運校段第145、146及147地號等3筆土地（以下簡稱本開發基地）詳如附件一土地清冊及附件二開發標的地籍圖，面積共計3,940.98平方公尺，交由臺北市政府作為「臺北都會區大眾捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站土地開發案」（以下簡稱本開發案）之開發用地。

二、丙方完成本開發案之興建後，乙方同意將其依相關規定取得之土地及建築物，依據本協議書第三條約定回饋樓地板面積，移轉登記本開發案之土地及建築物所有權予甲方所有。

三方協議書內容

面積計算、回饋內容與流程

回饋樓地板面積之內容程序、期限及費用負擔

- 一、乙方同意依本協議書第二條及新北市政府107年11月29日公告都計管制要點第十九點規定，回饋樓地板面積共計○○.○○平方公尺予甲方【計算式：可建築土地總面積3,940.98平方公尺 $\times$ 30% $\times$ 本開發案基地平均容積(○%) $\times$ 0.7】，且土地及建築物所有權均登記予甲方。
- 二、舉例說明：
 - (一) 都市計畫變更前屬私有土地面積：3,940.98平方公尺。
 - (二) 基地平均容積率：計畫容積率+1/2捷運獎勵容積率。
 - 1. 本計畫容積率=400%。
 - 2. 捷運獎勵容積=200%(上限為原法定1/2；另依協議價購協議書第二條約定，由臺北市府取得依土地開發辦法規定所增加獎勵樓地板面積半數)。
 - 3. 私有土地所有人回饋之樓地板面積=3,940.98 $\times$ 30% $\times$ 基地平均容積(暫估400%+200%/2) $\times$ 0.7。
 - (三) 上述容積樓地板面積轉換為應回饋之銷售面積：銷售總坪數(不含車位) $\times$ 回饋容積樓地板面積 / 設計容積總樓地板面積=應回饋之銷售面積。
- 三、乙方回饋樓地板面積應符合甲方114年7月3日新北府財產字第1141291561號函說明二：「本府核定交由本府經濟發展局規劃作『地方型商場』使用」之需求。
- 四、前開回饋土地及建築物之樓地板面積產生之移轉登記費用，由丙方負擔。

簽約日起1年內須取得三方協議

逾期未取得，本案投資契約自動終止而失其效力

建照展延機制

- 乙方(投資人)應自簽訂本契約之日起**6個月內**依建築法令規定申請建造執照。
- 緣投資人就回饋作業進行推動、協調期間，存在續行開發之不確定性，故於取得回饋樓地板面積之三方協議前，投資人針對投資契約書所約定申請建造執照之約定期限，得請求展延。



退場機制

- 乙方(投資人)應自本契約簽訂之日起1年內取得經簽署回饋樓地板面積之三方協議，**逾期未取得**，則本契約將於簽訂之日起**屆滿1年後自動終止而失其效力**。
- 乙方(投資人)如因無法於前開期限內取得回饋樓地板面積之三方協議致本契約終止者，甲方(台北市政府)將沒收履約保證金之**5%**作為懲罰性違約金。

甄選文件差異對照



甄選須知修正對照

納入都市計畫變更回饋計算公式、新北市產品需求

修正條文	113年公告	說明
(一)3.依新北市政府107年11月29日公告都計管制要點第11點、第19點所定應回饋予新北市政府者均為容積樓地板面積，故投資人於後續建築設計規劃及回饋面積配置時，應依下列公式，將 容積樓地板面積轉換為應回饋之銷售面積 ：銷售總坪數(不含車位)×回饋容積樓地板面積 / 設計容積總樓地板面積＝應回饋之銷售面積。	無	1. 本案都市計畫變更回饋計算方式特殊，特此說明。 2. 考量回饋新北市政府之面積均為容積樓地板面積，爰增列計算公式，以資明確。
(三)依新北市政府114年7月3日新北府財產字第1141291561號函，新北市政府107年11月29日公告都計管制要點第19點規定之回饋容積樓地板面積，已核定交由新北市政府經濟發展局規劃作「 地方型商場 」使用，回饋空間應配置於 低樓層 ，並銜接 捷運聯通道 ，以利引導人流進入場域，詳參本開發案參考文件(九)、(十)。另後續設計規劃階段，應與 新北市政府經濟發展局 討論空間細部需求。	無	1. 依本案需求增列特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 增列新北市產品需求說明。

甄選須知修正對照

敘明三方協議書由投資人負責協調、推動、取得

修正條文	113年公告	說明
(四) 有關本開發案樓地板面積之回饋作業事項所生之建造執照申請展延或解除契約事由及效果： 1.本開發案依新北市政府107年11月29日公告都計管制要點所定之樓地板面積回饋作業，由投資人負責協調、推動，投資人並應負責取得經原土地所有權人及新北市政府簽署就捐贈私有土地及回饋樓地板面積等事項之書面協議（詳參本開發案參考文件(十六)，以下簡稱經簽署回饋樓地板面積之書面協議）；緣投資人就回饋作業進行推動、協調期間，存在續行開發之不確定性，故於取得上開原土地所有權人及新北市政府之書面協議前，投資人針對投資契約書所約定申請建造執照之約定期限，得請求展延。 2.如因前款事由而逾投資契約書所約定申請建造執照之約定期限，除投資人得請求申請建造執照之期限展延外，投資人亦應自投資契約書簽訂之日起1年內取得經簽署回饋樓地板面積之書面協議，逾期未取得，則投資契約書將於簽訂之日起屆滿1年後自動終止而失其效力，惟不影響臺北市府、執行機關請求投資人負擔違約責任之權利。	無	1. 依本案需求增列特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 增列新北市回饋產品需求說明。

甄選須知修正對照

如期限內無法取得三方協議書，則將沒收履約保證金之5%

修正條文	113年公告	說明
(四) 有關本開發案樓地板面積之回饋作業事項所生之建造執照申請展延或解除契約事由及效果： 3.針對推動、協調並取得經簽署回饋樓地板面積之書面協議一事，屬於投資人應負責辦理之契約義務及工作範圍，如因無法於前開期限內取得經原土地所有權人及新北市政府簽署就捐贈私有土地及回饋樓地板面積等事項之書面協議致投資契約終止者，則臺北市府、執行機關將沒收履約保證金之5%作為懲罰性違約金，且於投資人負擔回復原狀義務（包括但不限於移除其一切資產及設備）後始無息退還履約保證金之餘款，投資人並同意就臺北市府、執行機關等不因前揭事由為任何主張或請求（包括但不限於損害賠償或加倍返還履約保證金）。 4.有關本項內容，申請人提出本開發案之投資申請後，視為已清楚了解並同意相關責任，詳細內容請詳參投資契約書第十九條第（七）項。	無	1. 依本案需求增列特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 增列新北市回饋產品需求說明。
須知參考文件 (十六)「臺北都會區大眾捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站土地開發案」回饋樓地板面積協議書（範本）	無	依本案需求增列

契約書(草案)修正對照

將三方協議書之取得納入契約特別約款

修正條文	113年公告	說明
第十九條 特別約款 因「新北市政府107年11月29日北府城規字第10722621801號公告『變更土城頂埔地區都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫(產業專用區(四))(配合捷運三鶯線建設計畫修正土地使用分區管制要點)書』土地使用分區管制要點」所生之建造執照申請展延或解除契約事由及效果： 1.有關前開「土地使用分區管制要點」第19點所定之樓地板面積回饋作業，由乙方負責協調、推動，乙方並應負責取得經原土地所有權人及新北市政府簽署就捐贈私有土地及回饋樓地板面積等事項之書面協議（詳參甄選投資人須知之參考文件(十六)，以下簡稱經簽署回饋樓地板面積之書面協議），甲方依據乙方之請求將提供必要協助（包括但不限於提供相關文件資料或出席相關會議）。但甲方不擔保本項之工作必然成就，乙方不得因甲方協助事項未能成就而主張甲方違反協助義務。	第十九條 特別約款 (七)其他。	1. 依本案需求增列本項特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 就本案回饋事項增列特別約款，爰一併調整條文序號。

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

契約書(草案)修正對照

取得三方協議後始得申請建照

修正條文	113年公告	說明
第十九條 特別約款 因「...土地使用分區管制要點」所生之建造執照申請展延或解除契約事由及效果： 2. 乙方應於取得前款所定經簽署回饋樓地板面積之書面協議後，始得申請建造執照，於此之前，乙方不得逕行申請建造執照。 3. 於取得第1款所定經簽署回饋樓地板面積之書面協議前，有關本契約第六條申請建造執照6個月之期限，乙方得向甲方請求並經甲方同意後展延之，於展延期限內乙方不生遲延責任。 4. 乙方應自本契約簽訂之日起1年內取得經簽署回饋樓地板面積之書面協議，逾期未取得，則本契約將於簽訂之日起屆滿1年後自動終止而失其效力，惟不影響甲方請求乙方負擔違約責任之權利。	第十九條特別約款(七)其他。	1. 依本案需求增列本項特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 就本案回饋事項增列特別約款，爰一併調整條文序號。

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。

契約書(草案)修正對照

如期限內無法取得三方協議書，則將沒收履約保證金之5%

修正條文	113年公告	說明
第十九條 特別約款 因「...土地使用分區管制要點」所生之建造執照申請展延或解除契約事由及效果： 5.針對推動、協調並取得經簽署回饋樓地板面積之書面協議一事，屬於乙方應負責辦理之契約義務及工作範圍，如因無法於前開期限內取得第1款所定經簽署回饋樓地板面積之書面協議致本契約終止者，甲方將沒收履約保證金之5%作為懲罰性違約金，且於乙方負擔回復原狀義務（包括但不限於移除其一切資產及設備）後始無息退還履約保證金之餘款，乙方並同意就甲方、執行機關等不因前揭事由為任何主張或請求（包括但不限於損害賠償或加倍返還履約保證金）。 6.前款所定退還乙方履約保證金之餘款，應先扣除乙方應繳付之違約金(包括懲罰性違約金)、有關成本、費用及其他應支付款項後，將餘款無息返還予乙方，倘有不足，乙方仍不免其責任。 7.本項約定之效力優先適用於本契約或其他文件之約定，乙方簽訂本契約後，視為已清楚了解並同意本項約定之相關責任，不得異議。	第十九條特別約款(七)其他。	1. 依本案需求增列本項特別約款，並載明有關本開發案樓地板面積回饋作業事項之權利義務內容。 2. 就本案回饋事項增列特別約款，爰一併調整條文序號。

契約書(草案)修正對照

回饋空間應配合新北市政府之需求規劃作「地方型商場」

修正條文	113年公告	說明
第十九條 特別約款 (八)乙方辦理本開發案時，回饋空間應規劃作「地方型商場」使用，且應配置於低樓層，並銜接捷運聯通道，以利引導人流進入場域，後續設計規劃階段，亦應與新北市政府經濟發展局討論空間細部需求。 (九)其他。	第十九條特別約款 (七)其他。	增列新北市產品需求說明

權益分配

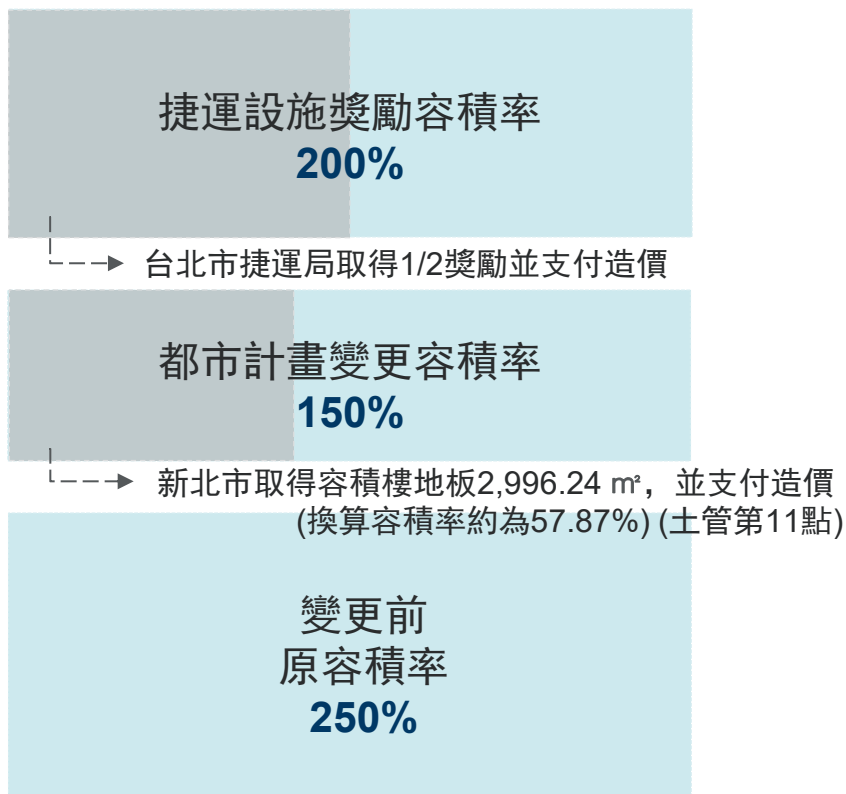


本案容積組成示意圖

依現行都市計畫及捷運土地開發相關規定

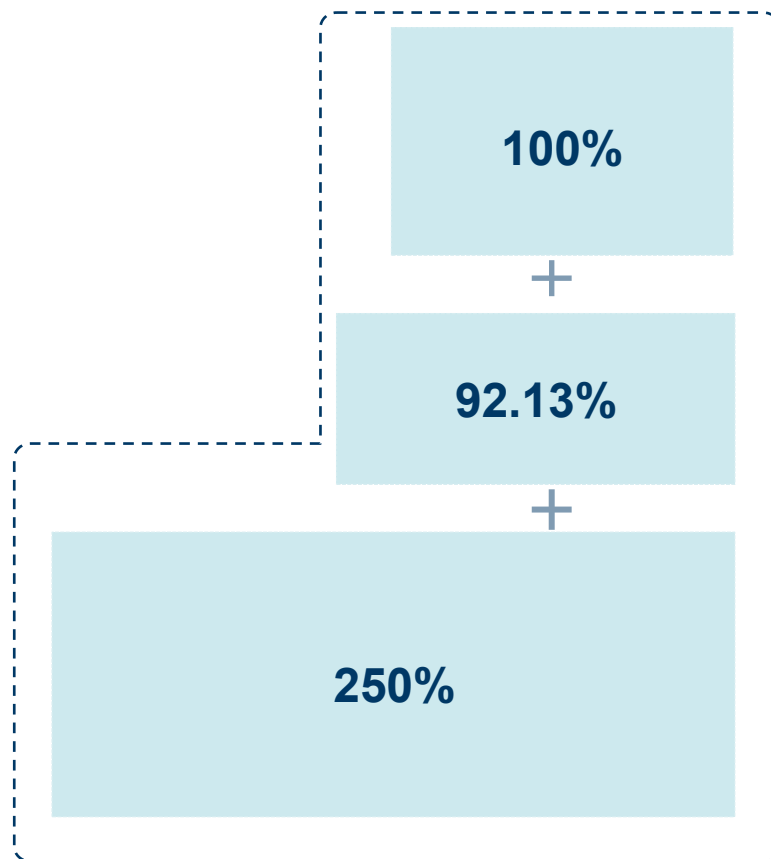
全案

$$250\% + 150\% + 200\% = 600\%$$



含公、私地主(回饋前)與投資人

$$250\% + 92.13\% + 100\% = \text{約}442.13\%$$



地主與投資人之間分配說明

扣除機關委建(捷獎+都變)後之442.13%由投資人與地主共同分配

原私地主
(§ 19回饋前)

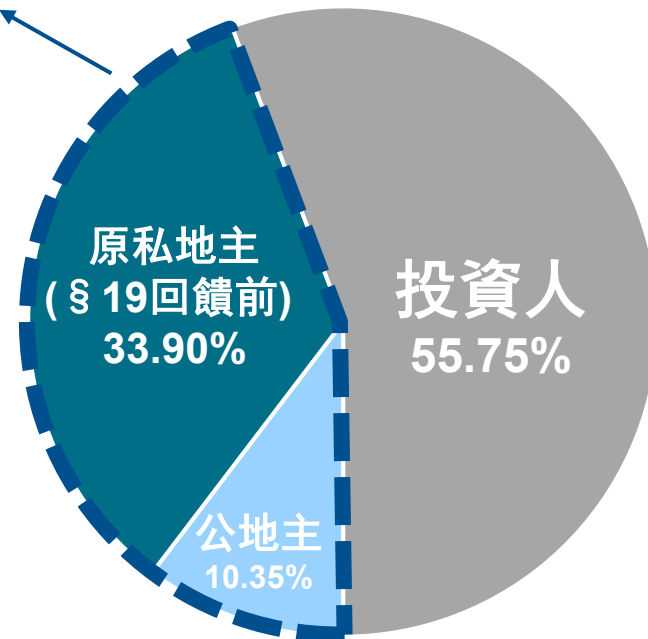
+

公地主

=

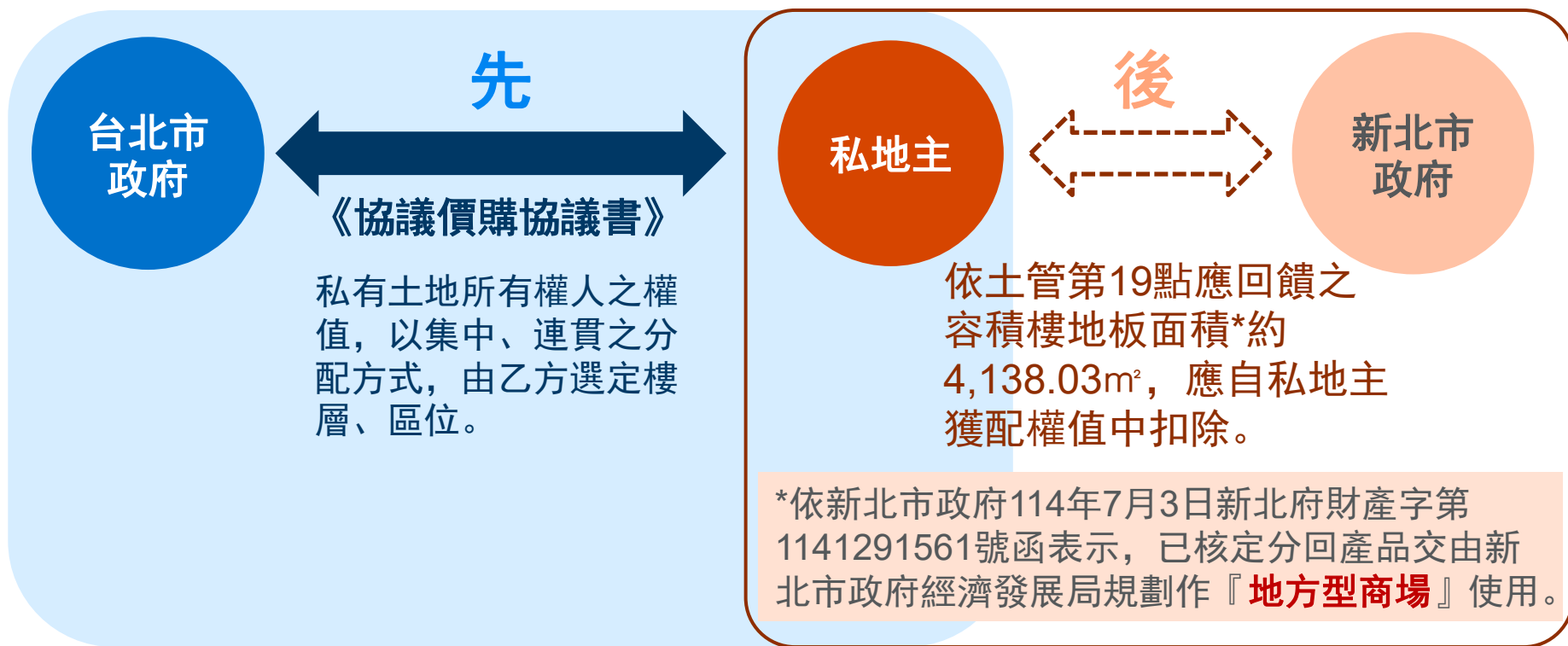
頂埔站土地所有權人
最低分配比率**44.25%**

項目	原私地主 (§ 19回饋前)	公地主
人數	1人	1人
占地主間權 值比例	76.60%	23.40%
分配比例	$44.25\% \times 76.60\%$ $\approx 33.90\%$	$44.25\% \times 23.40\%$ $\approx 10.35\%$



私地主應回饋部分說明

私地主依協議價購約定選配分回後，再依土管規定回饋予新北市政府



後續甄選作業規劃



三階段甄選作業



資格審查

- **1家**以上提出申請
- 本國法人
- 財務能力
- 開發能力
- 申請保證金



規格評選

- 評比實績、信譽、履約能力
- 建築計畫
- 財務計畫
- **80分**以上合格



價格評比

- 開啟合格申請人之價格封，**承諾地主分配比率最高者為最優申請人。**

資格審查

基本資格

- 單獨提出申請或至多5法人共同提出。
- 依我國法令成立的**本國公司**。
(不開放外國法人或大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請)

開發能力

5年內曾完成(已計入財務報告)與本開發案性質相同或相當之**建築開發實績**，其**單一實績金額**不低於新臺幣**8億9,147萬1,640元**，或**累計實績金額**不低於新臺幣**26億7,441萬4,921元**。

提醒：建築開發實績依財資基準第四點(一)，只能以「**房地銷售**」認列，不包含營造工程實績。

資格審查

財務能力

- 非拒絕往來戶且最近一年無退票紀錄。
- 經我國會計師簽證最近一會計年度或最近一年財務報表：
 - ✓ 流動資產不低於流動負債
 - ✓ 總負債金額不超過權益3倍
 - ✓ 速動比率不低於10%
 - ✓ 權益 $\geq$ **8億232萬4,476元**

申請保證金

新台幣2,674萬4,150元

規格評選項目

項目 / 投資申請人			配分
一	團隊經驗實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約能力 (四)執行土地開發經驗與成效	20
二	開發建議書 內容相關計畫	(一)開發內容及用途	10
		(二)建築計畫：設計、結構、工法、預算書、振動噪音防制計畫、捷運銜接計畫或捷運設施設計及施工計畫(本用地捷運設施交由投資人興建時)等	20
		(三)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5
		(四)品質計畫(含風險管理計畫)	5
		(五)財務計畫(含申請人所填權益轉換計算表之合理性)	15
		(六)開發時程計畫(依建管標準估算)及營運管理計畫	10
三	對都市發展貢獻		10
四	簡報與答詢		5
五	開發建議書份數不足(扣減2分)		
得分小計			100

權益轉換計算表合理性列入評分

權益轉換計算表

(本表應納入開發建議書之財務計畫)

編號	項目		金額	比率
1	開發建物總權值S			—
2	主管機關獎勵容積權值(rT)			
3	建物興建成本BC			—
4	投資稅管	投資稅管費用M		—
		投資稅管費用率m%	—	
5	期待利潤	期待利潤P		—
		期待利潤率p%	—	
6	預估投資總金額(BC+M)			—
7	預估委託建造費用△RC			—

評分參考資訊

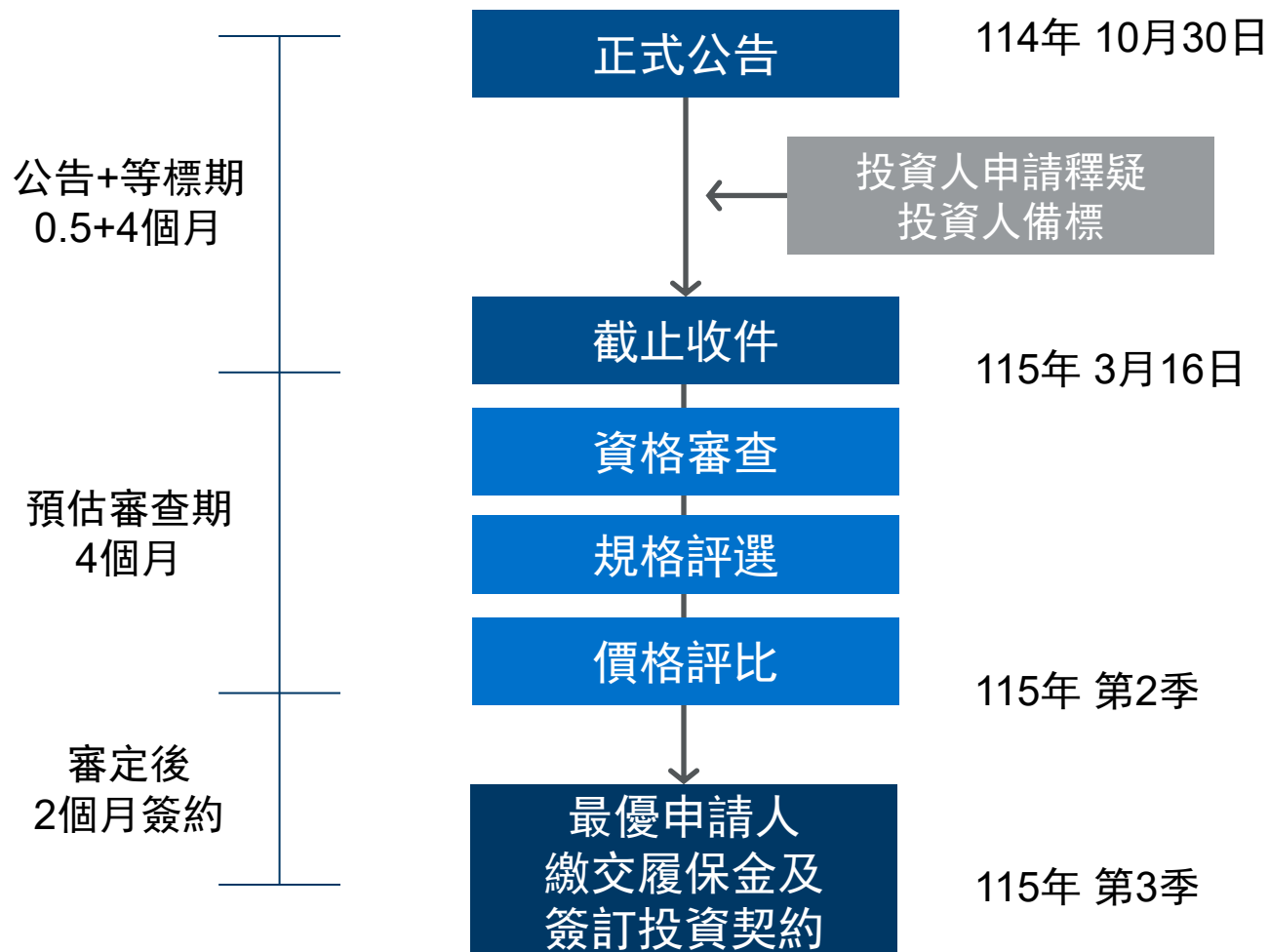
- 綜整各申請人所載內容，包含：
 - 是否**依權益轉換原則規定提列**建物興建成本及投資稅管費用。
 - 各項提列是否有載明計算方式與說明。

規格評選注意事項

- ✎ 進行簡報時，應以開發建議書之內容為限。
- ✎ 若有提出回饋事項，應一併提出該事項因故無法執行時，應折繳予執行機關或相關單位之對應價金及給付之期限；且回饋事項不得納入建物興建成本(BC)。
- ✎ m%合理性將列入評分。
- ✎ 「開發時程計畫」請依建管標準估算，並於開發建議書內註明，自申報開工日至領得使用執照為○○○日曆天。
- ✎ 規格評選階段取平均得分80分(含)以上之前3名為合格申請人；若申請家數不足3家，則取80分(含)以上之前2名進入價格評比。

時程規劃

114年10月30日辦理甄選投資人公告



頂埔站特色與優勢

- ✎ 雙捷運轉乘站板南線×三鶯線+毗鄰產業園區+頂新生活圈。
- ✎ 基地面積達1,566坪。
- ✎ 維持前次公告分配比例44.25%。
- ✎ 投資人取得三方協議書後，始得申請建造執照。
- ✎ 投資人主責於1年內推動三方協議書之簽署；逾期未取得，本案投資契約自動終止。
- ✎ 土管第19點回饋新北產品需求為地方型商場。
- ✎ 資格、規格與價格(決標)，三階段開標。
- ✎ 本案於114年10月30日公告，115年3月16日截止收件。
- ✎ 本次公告一家廠商投標即進入甄選程序。

謝謝！



歡迎各位踴躍參與本案投標！

臺北市府捷運工程局聯合開發處

02-25215550

黃凱麟 課長 #8530

承辦人王立然 #8532

招商顧問：戴德梁行

電話：(02) 8788-3288

資本市場部

盧依莉 資深董事

分機232

eliza.yl.lu@cushwake.com

估價及顧問服務部

李易璇 協理

分機396

eason.ih.lee@cushwake.com