

# 新埔站(捷三)及松江南京站(捷13)土地開發案 招商完成

文圖/戴祥龍、王鶴陵

本局自104年起重新制定辦理土地開發相關甄選作業制度，並於107年至109年間精進制度作業，期間已成功完成7個土地開發招商案，110年再完成新埔站(捷三)及松江南京站(捷13)等2案之招商作業，辦理過程如下：

**新埔站(捷三)土地開發案**—配合板橋線捷運工程用地規劃、便利取得捷運用地及增進捷運投資效益等目標，79年12月間新埔站經本局聯合開發小組委員會議決議，以捷三用地(340m<sup>2</sup>)+毗鄰地(2,780m<sup>2</sup>)之範圍推動聯合開發。本用地坐落於文化路二段與莒光路交叉口東南側，其中捷三用地由本局依大眾捷運法第六條徵收取得，毗鄰地私地主全數參與聯合開發，分別於80年2月及87年3月公告主要計畫、細部計畫，本府並於81年1月10日起陸續與毗鄰地土地所有權人完成簽訂大眾捷運系統土地聯合開發契約書。

期間因應私地主之眾多意見，經100年新北市都市計畫委員會第6次會議決議，維持原細部計畫續辦理聯合開發。惟受105年12月30日司法院大法官釋字743號解釋之拘束，本局徵收取得之捷三用地(已興建完成通風井)無法參與開發。本局為保障毗鄰地主權益，兼顧監察院「本於權責，積極採取應有之作為」之指示，多次邀集本府法務局、本局委託律師、新北市政府及土地開發中央主管機關等共同研商，於108年12月獲得函示大捷法土開辦法並未明文限制開發方式，復於109年4月獲都市計畫地方主管機關表達細部計畫書並無分期分區相關規定。

經釐清以排除捷三用地(通風井)範圍，僅就毗鄰地辦理聯合開發方式，似無違反釋字第743號解釋之意旨，獲府核定，採整體規劃及美化通風井方式，先行開發毗鄰地。

本案經109年7月20日公告徵求投資人，由承諾土地所有權人分配比率最高者，旺泰建設股份有限公司及忠泰長虹建設股份有限公司合作之申請人取得最優申請人資格，並於110年7月5日與本府完成簽訂土地開發投資契約書，預估民間投資金額為35.6億元。

**松江南京站(捷13)土地開發案**—位於中山區南京東路二段及松江路交叉口之東南側，用地面積455m<sup>2</sup>。用地內捷運設施包括通風口、冷卻水塔及其相關設施，其中地下3層至地上5層為共構工程，已由本局於102年完成興建。

本案自105年9月1日起多次辦理公告徵求投資人惜均流標，本局遂針對流標原因進行檢討並精進甄選作業模式。考量本案規模小且臨路條件不佳，經請財務顧問針對本案特性重新修訂財務報告結果，因原施工費採都市更新工程造價為計算基礎，其單價係適用符合更新單元規模1,000m<sup>2</sup>之基地開發，無法配合小基地特性調整。本案屬小基地開發，建築成本理應高於一般營建規模；為提高投資人意願，建議本案應依循第四號公報之營造施工費提列，除可因應小基地開發規模之特性，提列邏輯亦可更貼近市場行情。

本案經修正財務報告後於109年4月獲本府同意增列以不動產估價師公會四號公報概算。另因本案重新公告招標係屬延續招標，亦獲本府同意可不受2家廠商投標方得開標之限制，經109年6月4日第5次公告徵求投資人，競標結果由承諾土地所有權人分配比率最高者保強建設開發股份有限公司取得最優申請人資格，110年3月8日與本府完成簽訂土地開發投資契約書，預估民間投資金額為4.4億元。

上述二開發案之投資人均具有豐富的業界實績或聯合開發經驗，相信定能順利完成開發，並為地主及市府創造多贏之榮景。



新埔站(捷3)基地位置圖(提供者為戴德梁行)、示意圖(提供者為旺泰、長虹建設股份有限公司)



松江南京站(捷13)基地位置圖(提供者為戴德梁行)、示意圖(提供者為保強建設開發股份有限公司)

Xinpu Station (M3) and Songjiang Nanjing Station's (M13) Investment Solicitation Events Completed

Beginning in 2015, DORTS re-established the selection system for land development and refined the system from 2018 to 2020; furthermore, seven land development investment projects have been successfully completed. Then, in 2021 investment solicitation activities were completed for two projects at Xinpu Station (M3) and Songjiang Nanjing Station (M13). On July 20, 2020 investor solicitation was announced for Xinpu Station (M3), and on July 5, 2021 Wang Tai Housing Development Co., Ltd. and JUT Land Development Co. Ltd. signed a contract for an estimated investment amount of NT\$3.56 billion. On June 4, 2020, investor solicitation was

announced for Songjiang Nanjing Station (M13), and on March 8, 2021, Pao Giang Construction Development Co. Ltd. completed the signing of an investment contract with an estimated investment amount of NT\$440 million.