

萬大線金城機廠暨莒光站/加蚋站(捷九) 土地開發案招商完成

文圖/蘇值正、王鶴陵

萬大線金城機廠暨莒光站/加蚋站(捷九)土地開發案招商完成，於112年6月9日與投資人皇翔建設股份有限公司簽訂投資契約書，投資人提出「金城之星・莒光上城」概念，打造地標性智慧宜居城市，將於金城機廠上方興建9棟34層至39層、總高度136公尺之住商複合式大樓，提供住宅約7萬2,068坪（2,363戶）、商場約1萬1,504坪，另於加蚋站(捷九)興建1棟地上10層店鋪住宅大樓，面積約870坪（39戶），預估投資總金額約295億元，期能創造582億元不動產總值。

捷運萬大-中和-樹林線第一期工程自中正紀念堂站與淡水信義線、松山新店線交會轉乘，全線採地下興建，行經臺北市中正、萬華區及新北市永和、中和、土城區，共設9座車站及1座機廠。目前有6處土地開發案徵求投資人，其中金城機廠暨莒光站位於新北市中和區莒光路以南、土城區金城路三段以北，基地面積約3.5萬坪，另一加蚋站(捷九)位於臺北市萬華區萬大路東園國小對側、天主教玫瑰聖母堂旁，基地面積僅約128坪，基地形狀為三角形較難規劃，為增加投資規模效益，本局提報本府在111年3月14日促進民間參與公共建設推動委員會第66次會議上，獲得同意2處用地合併招商，此為本局首次採行之甄選方式。

由於2處用地位置、規模相差甚遠，如何納入1份甄選投資人文件之中，為了兼顧作業公平合理，使投資人儘早完成加蚋站(捷九)開發大樓，又能避免甄選程序及履約上衍生爭議，種種考量因素皆為本案重要課題。經本局與專業服務顧問多次討論及開會，並邀請專家學者協助提供諮詢後，就甄選程序之資格條件、開發建議書製作與評分項目等略為調整，將權益轉換所需之投資稅管費用率(m%)、期待利潤率(p%)納入評分；在履約作業上，保證金分別繳交與退還，但金城機廠暨莒光站第1次退還履保金之要件包含加蚋站(捷九)完工及交屋等，甄選文件如期報府核定並於111年6月30日公告。

儘管招商準備期間適逢新冠肺炎疫情，而改採用實體及視訊並行的方式，順利於111年5月31日召開地主說明會，後續於111年6月15日召開招商說明會暨廉政平台成立大會、111年7月1日參加財政部「111年民間參與公共建設招商大會」、111年8月22日辦理公告後招商說明會，均獲得市場潛在投資人的高度關注。截至投標截止日，計有2家申請人提出申請，啟封後經資格、規格、價格共3階段甄選程序，最終由皇翔建設股份有限公司取得最優申請人資格，並順利如期簽約。

另外值得一提的是，本開發案投資金額超過100億元，本局依「臺北市政府所屬機關(構)成立廉政平臺作業規範」擬訂廉政平臺實施計畫，跨域結合檢察、廉政等公部門成立廉政平臺，提供本案之風險預防及諮詢服務，建立聯繫溝通機制，防止外界不法勢力及不當施壓干擾。甄選過程中的相關資料，公開地放置於本局官網廉政平臺專區，甄選期間皆無發生任何異常廉政輿情，因而順利完成此次招商。



圖1.金城機廠暨莒光站／加納站(捷九)土地開發甄選案，
 本局參加財政部111年7月1日「111年民間參與公共建設招商大會」



圖2.皇翔建設股份有限公司提出之開發示意圖(取自開發建議書)

Completion of Land Development Investor Solicitation for Wanda Line Jincheng Depot and Juguang Station/ Kalah Station (M9)

The investment contract for Wanda line Jincheng Depot and Juguang Station/Kalah Station Land Development investor solicitation was signed with Huang Hsiang Construction on June 9, 2023. The investor will build nine residential and commercial complex buildings with 34 to 39 floors above Jincheng Depot and one residential building with ten above-ground floors at Kalah Station. The total estimated investment amount is approximately NT\$29.5 billion, and it is expected to generate a total real estate value NT\$58.2 billion. In addition, the Taipei City Government has established a cross-domain anti-corruption platform in conjunction with procuratorial, anti-corruption, and other government departments to provide risk prevention and consulting services for the project. During the selection period, there were no abnormal public opinions on government integrity; consequently, investor solicitation was completed smoothly.