

萬大線及南環段3捷運開發基地投資人甄選案

文圖/王聰賢、林佳億、戴祥龍

除了捷運建設外，為了促進捷運軌道經濟，並發揮最佳效益，本局持續推動土地開發案。萬大線一期共8處土地開發案，依不同基地之用地取得與捷運設施交付期程情形，已先後完成連城錦和站捷3、中和高中站捷6、加蚋站捷九、金城機廠暨莒光站捷7、廈安站捷十及中正紀念堂站捷四等6處開發基地公告招商作業。僅剩的2處基地－中和站捷2及連城錦和站捷4刻正辦理徵求投資人作業，地點均位在新北市中和區連城路上，綜合考量整體開發規模、共構工程交付期程及有利投資人彈性調整進場施作等因素，2開發案採合併徵求投資人方式辦理招商。

中和站捷2土地面積1,138坪，預估可興建地上25層、地下5層，總開發量體約1萬3,000坪之雙塔建築，投資金額預估約為29億元，本站與環狀線屬站內轉乘銜接，具有雙捷運交會的千坪大基地優勢，相當適合打造區域優質住宅地標。另外，連城錦和站捷4，土地面積221坪，預估可興建地上15層、地下3層，總開發量體約為2,250坪之大樓，投資金額預估約為4.2億元，本站為萬大線進入二八張工業區核心站點，屬於以遠東世紀廣場為中心的生活圈，整體規模精緻適中，為在地上上班族優選生活地點。

除了萬大線一期捷運工程外，環狀線南環段工程亦如火如荼施工中，其中Y3站捷1是南環段唯一的開發基地，位於文山區木柵路與興隆路口，兼顧考量全數用地已於110年10月取得，惟因捷運主體工程受新冠疫情、缺工缺料及俄烏戰爭等國內外不利因素影響，遲遲無法順利完成招商作業。本基地共構結構體委由投資人施作，為能配合捷運設施（含出入口、通風井等）交付關聯廠商進場期程，故先行徵求投資人，一併施作共構工程及開發大樓興建，發揮土地使用最佳效益。

Y3站捷1土地面積約290坪，預估可興建地上13層、地下5層，總銷售面積約1,900坪，投資金額預估約為5億元。本建案座落於文教區環境，緊鄰木柵商圈，周邊生活機能設施齊全，基地方正，產權單純，可立即開發，投資規模適中，切合中型建商需求。

興建中的萬大線一期工程，目前施工進度已達74%，預計116年完工，通車後沿途串聯臺北市中正區、萬華區及新北市永和區、中和區、土城區，可帶動沿線發展。環狀線南環段西起松山新店線大坪林站，行經新店區、文山區，東接文湖線動物園站，未來成環後，可快速與其他捷運路線、臺鐵、高鐵等大眾運輸系統串聯。本局期盼前述3開發基地能儘早徵得投資人，攜手原地主與本府共創繁榮新氣象，完成具現代化且發揮最佳開發效益的土開大樓，竭誠歡迎潛在投資人積極參與評估，共同開啟大臺北新生活藍圖。



圖1 萬大線第一期工程8次土地開發案位置示意圖（戴德梁行提供）



圖2 完整環狀線示意圖



圖3 中和站（捷2）完工示意圖



圖4 連城錦和站（捷4）完工示意圖



圖5 Y3站（捷1）完工示意圖

Investor Solicitation for 3 Development Bases on Wanda Line and Circular Line South Section

Station Y3 (M1) has an area of approximately 290 ping, and the building has an estimated scale of 13 above-ground and 5 underground floors. The total area for sale is approximately 1,900 ping with an investment amount of approximately NT\$500 million. Zhonghe Station (M2) has a land area of 1,138 ping, and it is estimated that 25 above-ground and 5 underground floors can be built. It will be a twin-tower building with a total development volume of approximately 13,000 ping and an estimated investment amount of NT\$2.9 billion. Liancheng Jinhe Station (M4) has a land area of 221 ping, and it is estimated that 15 above-ground and 3 underground floors can be built. The high-rise building will have a total development volume of approximately 2,250 ping with an estimated investment amount of NT\$420 million. Following the investor solicitation announcement, the relevant selection tasks will be handled in according to procedure, and the optimal applicant will be selected; furthermore, after the contracts are signed, a quality development high-rise building will be provided to the local area.