



環狀線南環段
木柵路二段

真臨路四段

13

環狀線南環段 Y3 站 捷運開發區 1 招商說明會

主辦機關
臺北市政府



招標機關
臺北市政府捷運工程局



招商顧問
第一太平戴維斯



- | 基地條件及市場潛力
- | 財務效益及權益分配
- | 甄選方式

報告大綱

1

基地條件及市場潛力

捷運環狀線南環段目前唯一聯開基地



savills
第一太平戴維斯

- 環狀線南環段全線地下規劃。西起大坪林站，行經新店區、文山區，東接動物園站。
- 本案招商基地位於南環段中間位置，為南環段唯一捷運聯開基地。



位於文山區核心，北接北市三大精華行政區



- 本案位於文山區，北側緊鄰北市三大精華行政區：大安、信義、南港區。
- 信義區及南港區彙集眾多辦公人口。



- 區域有成熟的生活機能、大安森林公園，居住環境舒適。
- 北市豪宅群聚、平均房價最高之區域。



- 百貨商場、高級飯店分布密度高，為商業發展核心區。
- 區內多棟A級商辦，有多家外商、銀行、科技進駐。



- 為台北市產業發展核心之一，南港生技園區內有眾多生物科技、IC設計及數位產業企業。
- 有捷運板南、文湖線、台鐵、高鐵交會，具交通樞紐地位。

聯外交通便利，下樓進站快速串聯台北市區



savills
第一太平戴維斯

1 線轉乘
高鐵、台鐵、
全市五捷運線

1 車直達
信義計畫區、
內湖科學園區

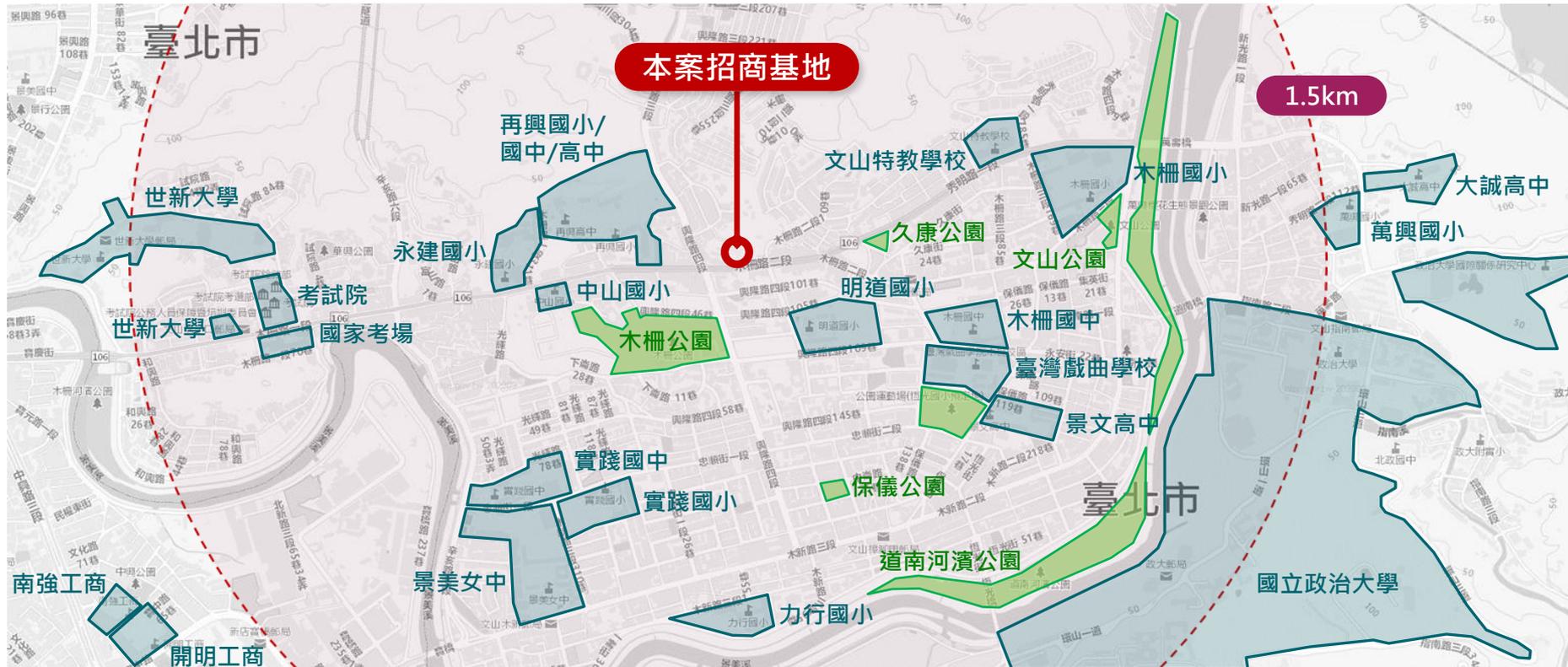
10 分鐘上
國道三號



木柵人文薈萃，生活氛圍舒適幽靜



- 本案位於**文教區**，基地周邊1.5公里範圍內即擁有15家以上國高中、小學及大專院校等教育設施，**周邊有大量就學人口、老師及研究學者**。
- 周邊有多處綠帶，生活氛圍舒適幽靜。



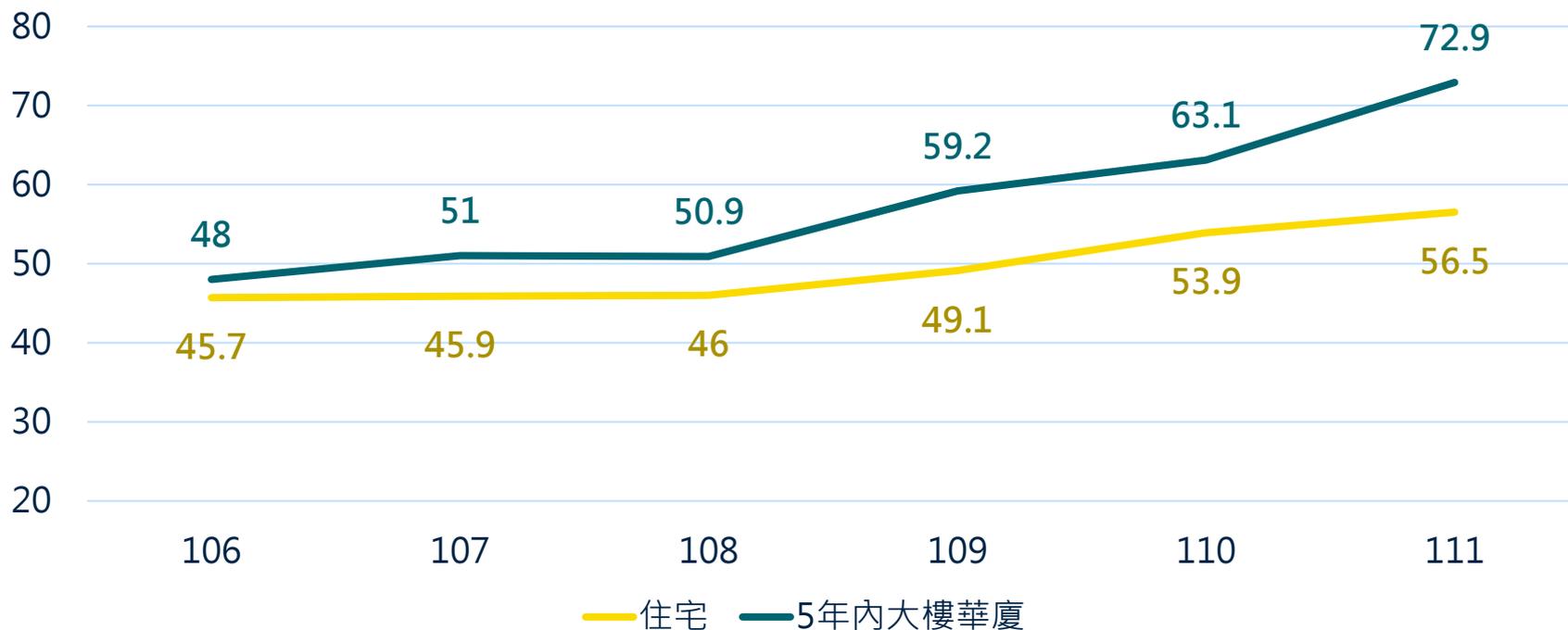
照片來源：明道國小、再興國小官網

區域成屋平均單價持續上漲



- 過去五年，文山區住宅成屋平均單價穩定上漲，其中109年市場交易熱絡，住宅價格成長顯著。
- 111年文山區住宅整體平均單價為56.5萬元/坪，近五年漲幅達23%。
- 屋齡5年內大樓華廈近五年上漲逾40%，111年平均單價為72.9萬元/坪。

文山區成屋平均單價趨勢



資料來源：臺灣地區房地產年鑑2023；本計畫整理

周邊住宅推案穩定



- 本案基地周邊新推案多規劃2-3房、40坪以下之產品，銷售行情為65-80萬元/坪。
- 基地南側木柵段公辦都更案為大規模住宅開發案，加上捷運建設推動，可帶動周邊發展翻新。

木柵段
公辦
都更



| | |
|------|--|
| 進度 | 甲區(A1+B基地)預計2028年完工。 乙區(A2)(捷運基地)預計2024核定。 |
| 實施者 | 將捷股份有限公司 |
| 基地面積 | 約2,473坪 |
| 規劃 | A1：2棟22F/B4住宅，共292戶。 B：1棟20F/B4住宅，共176戶。 A2：1棟13F/B4住宅，共76戶。 |

| | 沐極 | 宏廷富山匯 |
|------|------------|------------|
| 產品規劃 | 21-51 坪 | 25-36 坪 |
| 成交區間 | 55-65 萬元/坪 | 65-80 萬元/坪 |
| 預計完工 | 2024Q1 | 2025H1 |



| | 青耘上 | 元利森活莊園 | 文山萃 | 象山主人 | 綠意久康 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 產品規劃 | 16-37 坪 | 47-66 坪 | 19-40 坪 | 18-34 坪 | 25-42 坪 |
| 成交區間 | 55-70 萬元/坪 | 65-85 萬元/坪 | 75-80 萬元/坪 | 70-90 萬元/坪 | 75-85 萬元/坪 |
| 預計完工 | 2026/6 | 2024Q4 | 2026Q2 | 2028 | 2026H2 |



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務、樂居網、住醫周報

周邊生活零售設施齊全



- 本案基地周邊以地區及鄰里型商圈為主，多為沿街店面。
- 部分量販店、市場、生活零售多分布於木柵商圈及主要幹道木柵路、興隆路周邊。



店面

租賃行情 1,600-2,400 元/坪/月

售價行情 100-130 萬元/坪



基地方正，產權單純，可立即開發



| | |
|------|---|
| 地段號 | 台北市文山區萬芳段三小段747、747-1、747-2、748-1、956、956-1、956-2、956-3、975，共9筆地號 |
| 基地面積 | 957平方公尺 (289.49坪) |
| 土地權屬 | 臺北市 / 臺北市政府捷運工程局 (已完成用地取得，原私地主均未參加開發分配) |
| 使用現況 | 空地 (惟基地範圍內有部分現有巷道開發後需留供通行) |



照片來源：Google Map



容積率450%，可作商業及住宅使用



| | |
|--------|---|
| 使用分區 | 捷運開發區 |
| 都市計畫 | 擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案 |
| 建蔽率 | 不予規定 |
| 容積率 | 450% |
| 土地使用管制 | <ul style="list-style-type: none">• 依原土地使用分區【商一特（原住三）】規定辦理。• 1-2F：以作原第三種住宅區允許之商業使用為原則，包含附條件允許使用之商業項目（樓層不限制）。• 3F以上：依原第三種住宅區使用規定辦理。• 停車位得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。 |



全案開發產品建議為捷運通勤機能宅



savills
第一太平戴維斯

住宅

- 本案位於**文教區**，周邊生活機能齊全，生活氛圍舒適幽靜，適合開發住宅產品。
- 本案為捷運環狀線南環段Y3站聯開案，快速轉乘高鐵、台鐵及全市五捷運線，直達信義計畫區、內湖科學園區，建議定位為**中小坪數之通勤機能宅**。
- 區域住宅交易熱絡，平均單價持續上漲，**預售銷售行情為65-80萬元/坪**。



沿街店面

- 規劃沿街店面滿足部分區域日常消費需求，強化本案與地方活動的連結性。
- 1、2樓可規劃部分**輕食、咖啡廳、生活零售**等空間。



地下為Y3站站體，出站即達本案

預估總銷售面積約1,900坪



| 位置/用途 | 銷售面積 |
|-----------|---------|
| 1F~2F/店面 | 約100坪 |
| 3F~13F/住宅 | 約1,800坪 |
| 合計 | 約1,900坪 |

※總銷售面積及規劃產品最終仍依投資人規劃設計並經經都市設計審議委員會核定為準。

3-13F 住宅

捷運出入口

1-2F 店面

2

財務效益及權益分配

預估投資金額

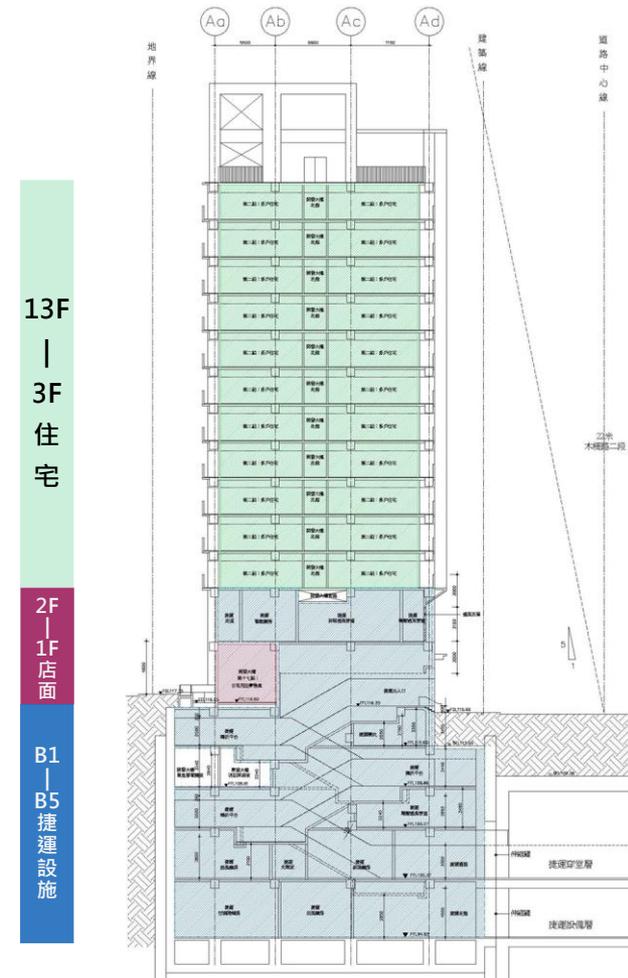


| 項目 | 金額(億元) | 說明 |
|------------|-----------|---|
| 工程營造費用(BC) | 4.28 | 依《臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則》計算包含歸墊費(約 455萬元)、建物設計費用、工程營造費用、利息費用、其他等費用。 |
| 投資稅管費用 | 0.73 | 包含行政管理費、銷售管理費、相關稅費與地政規費等。 |
| 合計 | 5.01 | 不包含捷運設施委託興建費用，該費用由捷運局另行支付 |
| 平均成本 | 約 26 萬元/坪 | (預估投資總金額約 5.01 億元，預估總銷售樓地板面積約 1,900 坪) |

預估銷售金額



| 樓層 | 產品類型與單價 | 全棟價格 |
|----------------|--------------------------------|--|
| 13F 3F | 住宅 (約1,827坪) (單價約66.3萬元) | 全棟總銷 約 13 億元 每坪均價 約 67 萬元 |
| 2F 1F | 店面 (約118坪) (單價約80.7萬元) | |
| B1 B5 | 土開大樓機電/ 捷運設施 (委託投資人興建) | |

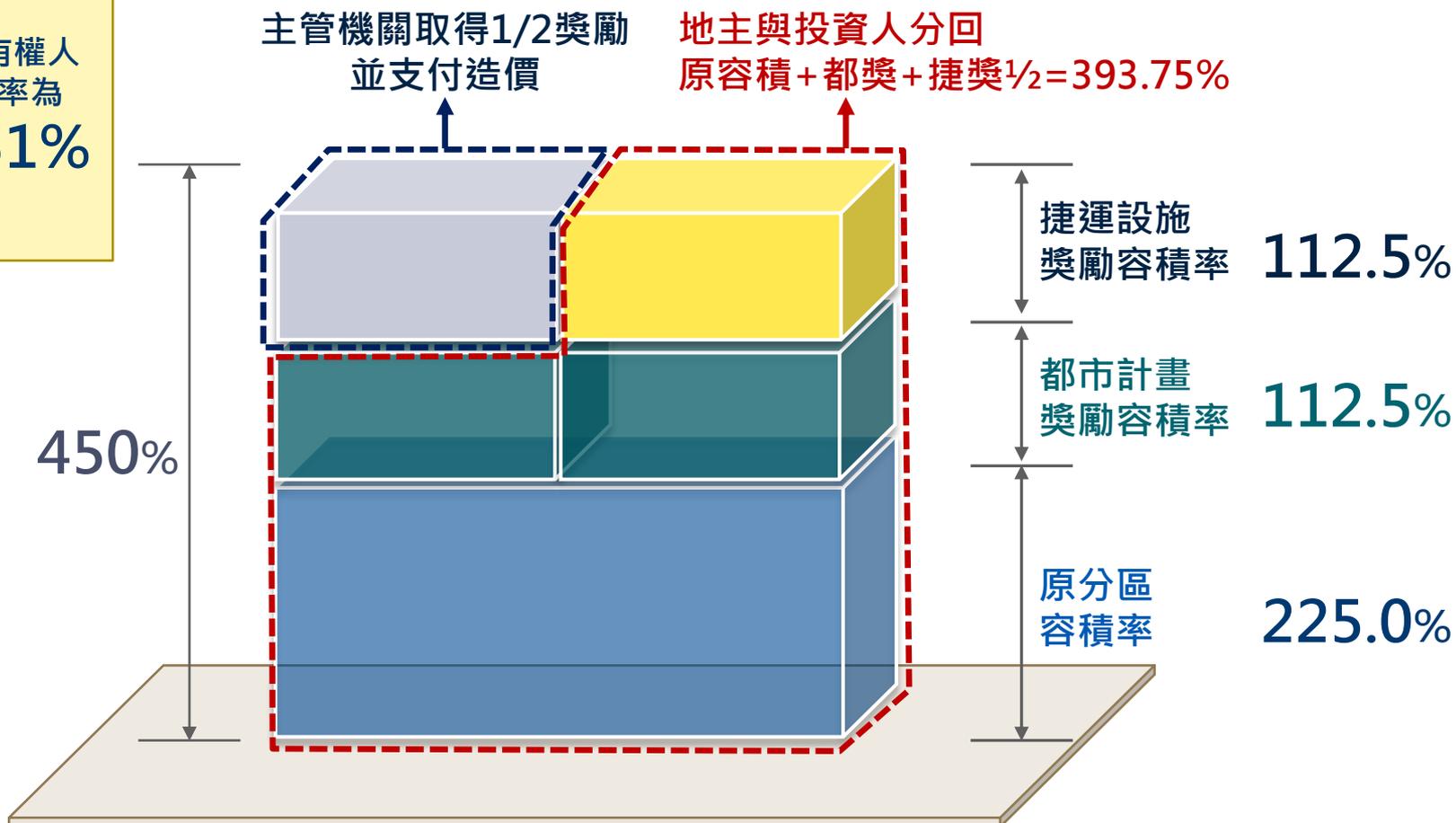


權益分配



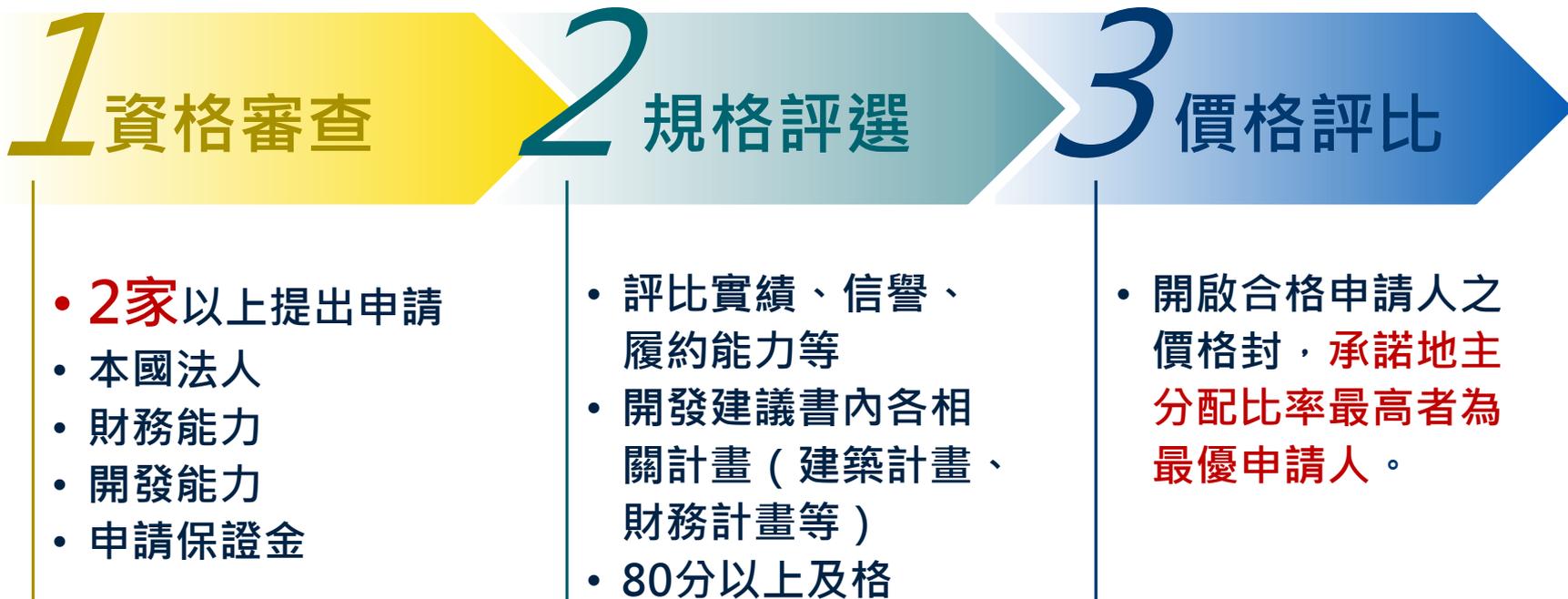
- 依《臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則》辦理，權利關係人之間之權益分配係依各別參與權益轉換權值計算。

本案土地所有權人
最低分配比率為
49%~51%



3

甄選方式



基本資格

- 依我國法令成立的本國公司
(不開放外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請)
- 申請人為共同提出者，應檢附經公證或認證之共同投資協議書。

財務能力

- 最近1年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- 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 1億2,245萬元

開發能力

- 前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**1億3,606萬元**，

或累計實績金額不低於新臺幣**4億818萬元**。

- 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。

申請保證金

- 新臺幣**408萬元**

履約保證金

- 預估**投資總金額3%**

• 80分以上及格

| | | 項目 | 得分 |
|---|------------------|---|-----|
| 一 | 團隊經驗實績 | (一) 申請人背景、相關實績經驗 | 20 |
| | | (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 | |
| 二 | 開發建議書內各相關計畫 | (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 |

- 申請家數>3家，平均80分以上取前3名
- 申請家數≤3家，平均80分以上取前2名



價格評比

時程



savills
第一太平戴維斯



第一太平戴維斯 Savills (Taiwan) Limited
電話：(02) 8789-5828

估價暨顧問部
戴廣平 協理
分機298

Ktai@savills.com.tw

估價暨顧問部
葛仲寧 經理
分機212

Jcnko@savills.com.tw



歡迎投資人
踴躍參與投標
