



簡報日期：106 / 12 / 18



臺北市西區門戶計畫
臺北車站特定專用區C1/D1(東半街廓)
土地開發案

招商簡報

主辦機關：臺北市政府捷運工程局
招商顧問：仲量聯行股份有限公司

簡報大綱

- 壹、基地條件簡介
- 貳、市場開發潛力
- 參、財務效益預估
- 肆、甄選條件草案



本資料僅供參考

基地基本資料



項目	C1	D1東半街廓	小計
土地面積	3,956坪	5,600坪	9,556坪
容積率	1150%	1150%	-
容積樓地板	45,495坪	64,409坪	109,904坪
預估可建樓地板	61,454坪	91,566坪	153,020坪
允許使用項目 (適用商四組別)	<ul style="list-style-type: none"> • 不得做住宅使用 • 日常零售及餐飲等不可超過允建樓地板面積之40% 		

本資料僅供參考

六鐵共站的首都交通樞紐

- 每日50萬旅運人次
- 通過高鐵快速串聯全臺



本資料僅供參考

西區門戶建設陸續到位



本資料僅供參考

D1

C1

智慧車站

行旅廣場 & 交六候車亭

三井倉庫

C1/D1機場捷運聯合開發(臺北雙子星)

機場捷運聯合開發(臺北雙子星)其效益為提升國際形象、塑造國家首都門戶意象、提供連結國際機場與臺北市中心區快速、準點、安全的捷運交通、提昇城市競爭力、繁榮地區發展。

北門周邊光環境

市議會舊址設定地上權

市議會舊址於2016年完成拆除及內部文物與外觀構件保存作業，並完成基地簡易綠美化，未來將透過「設定地上權」方式辦理開發，期引進民間開發創意與動能，結合都市計畫促進地區經濟發展，提升公有土地開發效益。

北門郵局公辦都更

臺北郵局未來將進行車寄復舊及古蹟修復再利用，轉型為國家郵政通訊博物館，後方基地將推動「國家創新創意中心」，作為新創人才培育與實驗中心及創意能量加速基地。

北門街招

北門廣場

忠孝橋引道拆除及路型調整

西區門戶 2017 空照圖

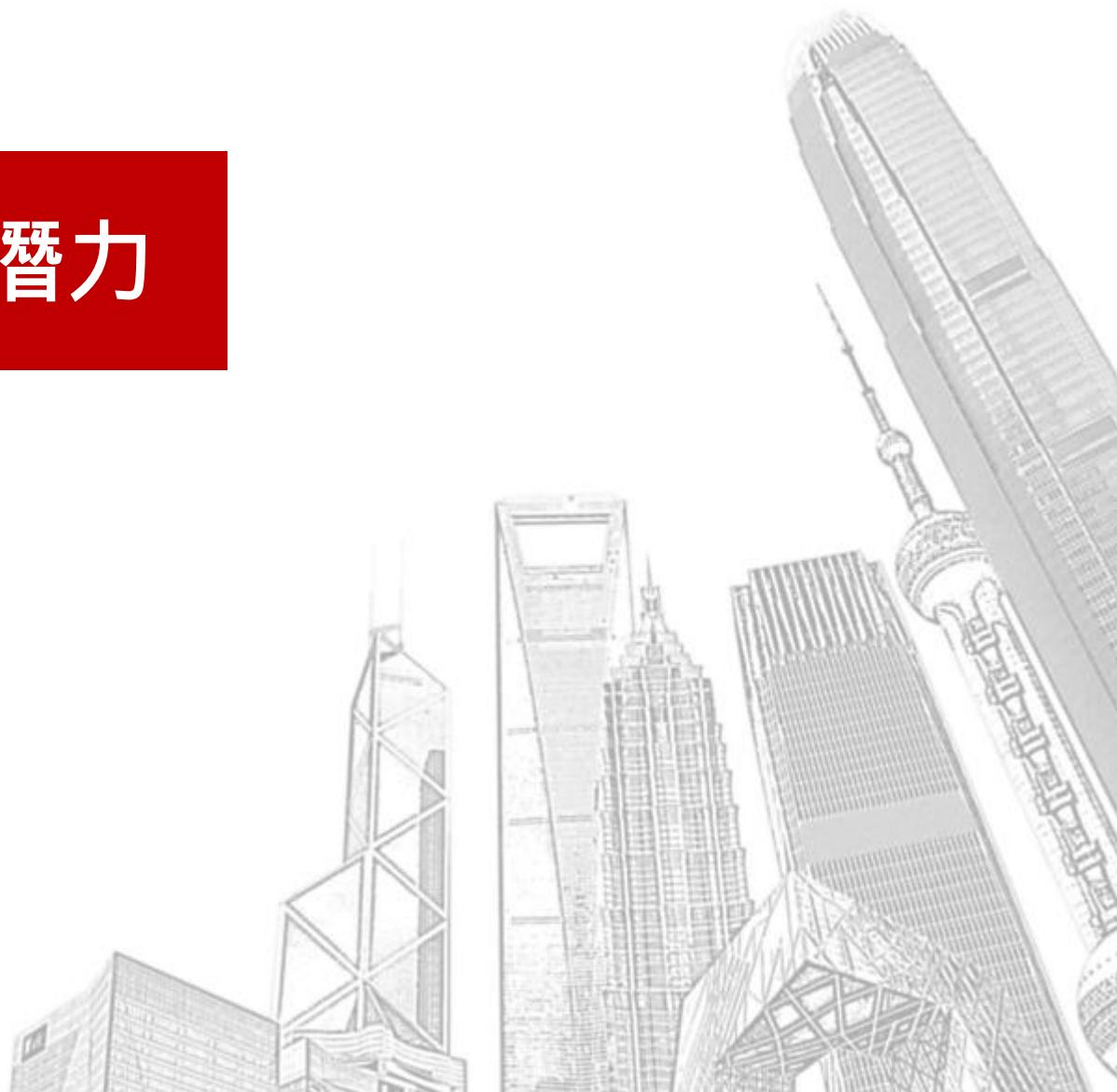
原規劃量體規模

樓地板面積約15.3萬坪(含停車)



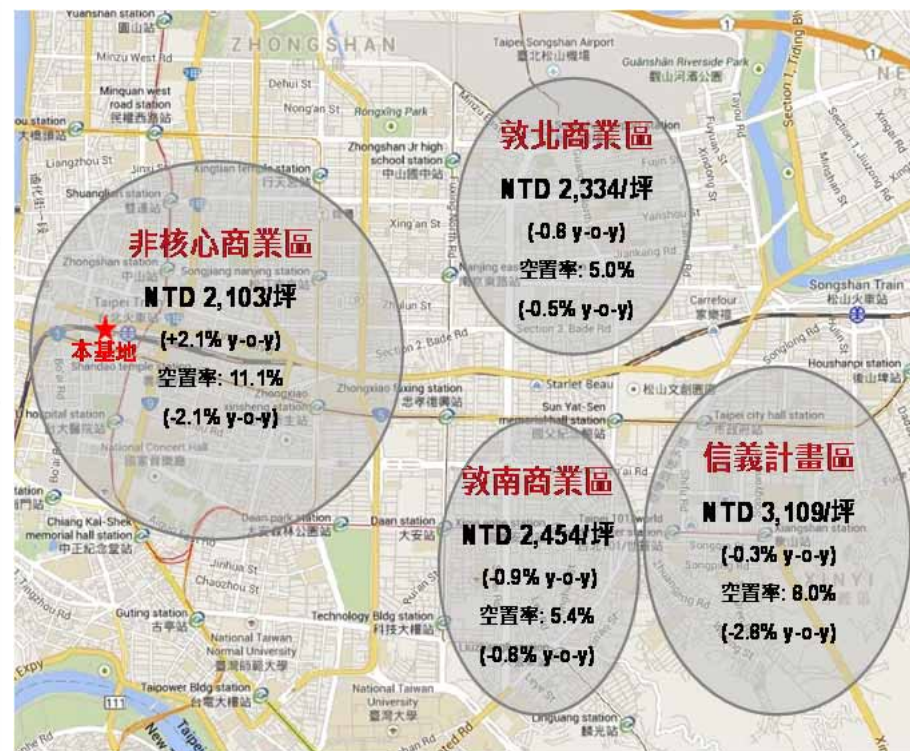
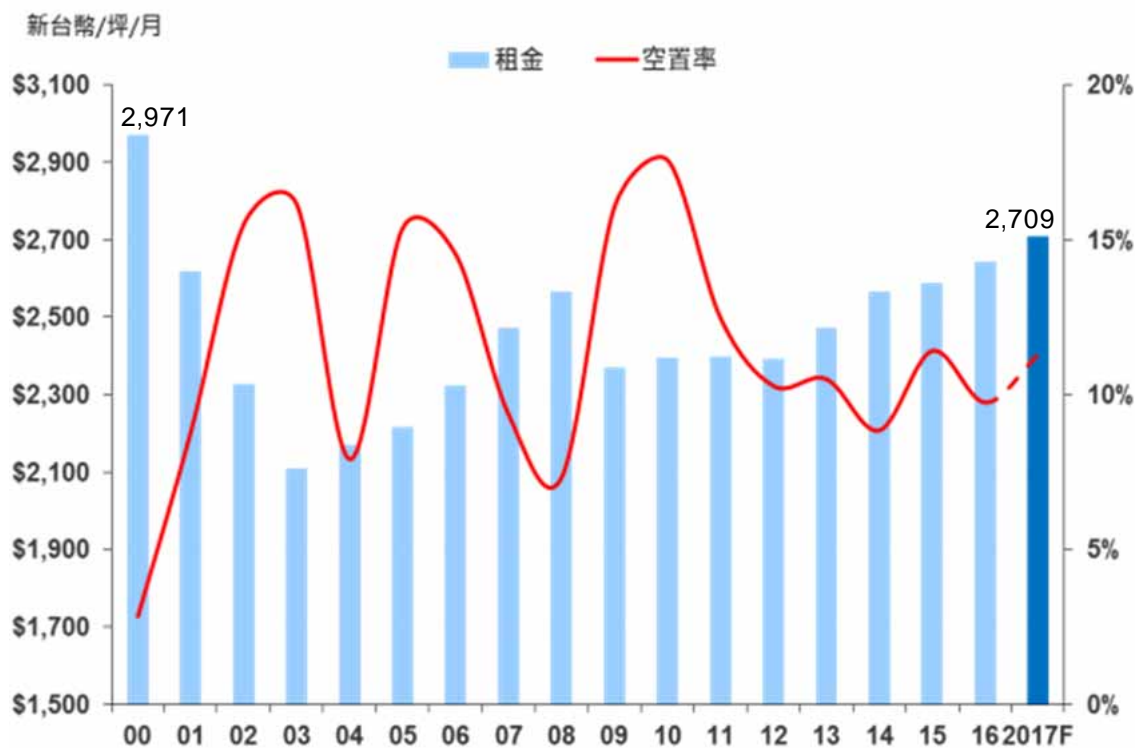
本資料僅供參考

貳、市場開發潛力



臺北市A級辦公市場近年趨向穩定

- 目前租金仍屬低檔，未來成長穩定可期

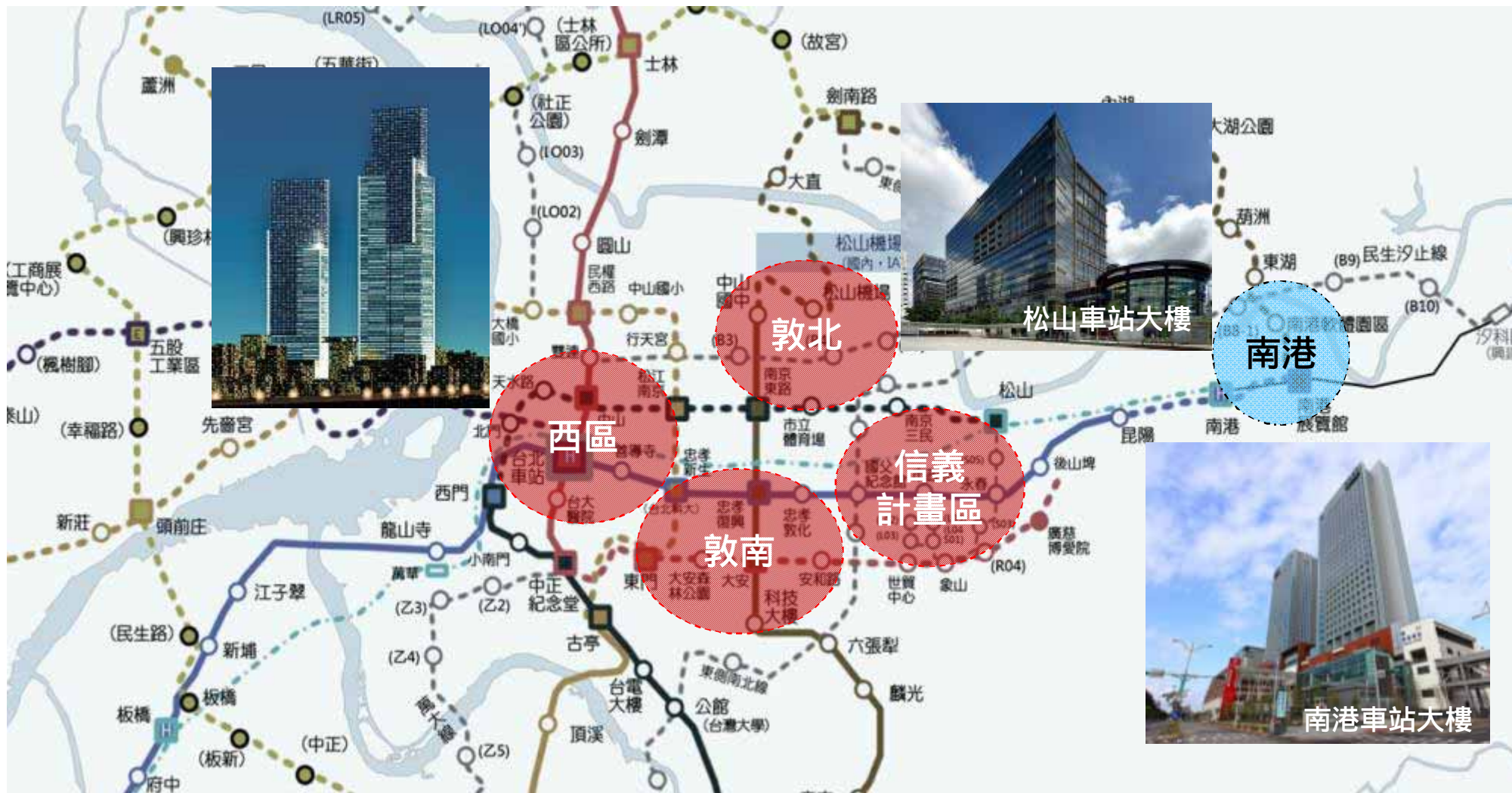


註：非核心商業區係指臺北市整體A級辦公市場扣除敦北、敦南及信義計畫區之部分。

資料來源：仲量聯行調查分析，106年第2季

本資料僅供參考

六鐵共構地標建築為國際企業進駐首選



本資料僅供參考

機場捷運首站之觀光商務門戶

- 民國105年來臺國際觀光客約1069萬人次
- 臺北市觀光旅館住房率約 70%，車站周邊達 80%以上

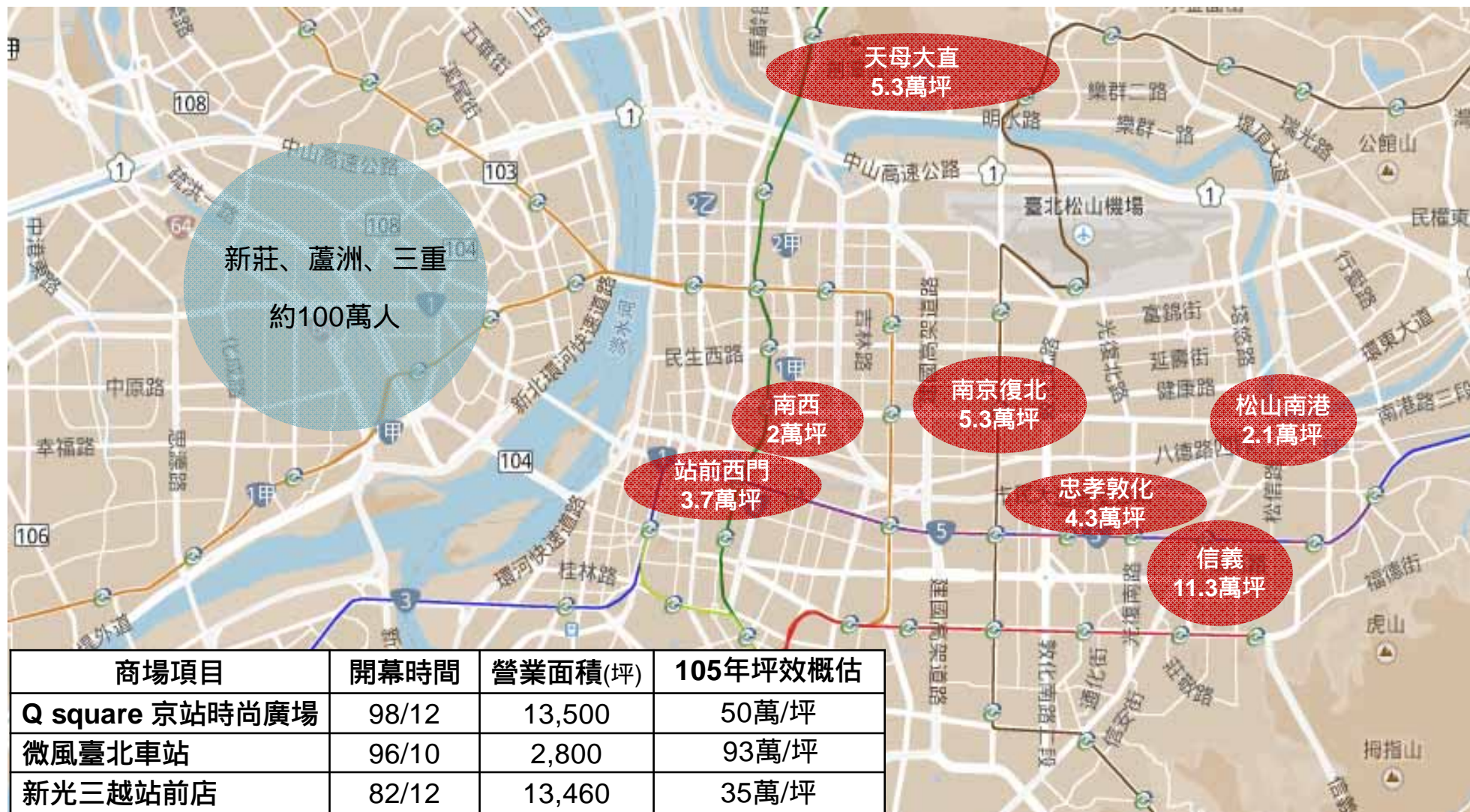
資料來源：交通部觀光局

指標性觀光旅館	民國106年1-9月		
	平均房價 (元/房/夜)	平均 住用率	房間數 (房)
台北君品大酒店	4,666	78.87%	286
台北凱撒大飯店	3,594	85.43%	478
天成大飯店	3,189	93.63%	225
台北寒舍艾美酒店	8,415	80.19%	160
台北W飯店	8,410	76.05%	405



參考

車站型商場已成為消費主流



資料來源：仲量聯行調查分析，民國106年4月

本資料僅供參考

國際案例 – IFC, Central HK



整體定位 - 國家門戶 首都地標



參、財務效益預估

- 預估開發成本
- 租金與收入預估
- 權益分配與投資效益(預估)
- 投資人財務效益(保守情境)



預估總開發成本

- 預估總開發成本約 580 億
- 扣除委建費用後，投資人實際投入約 437 億

項目	C1	D1	總計
預估開發量體	61,454 坪	91,566 坪	153,020 坪
總開發成本	約 220 億	約 360 億	約 580 億
扣除主管機關 支付委建成本	約 33 億	約 110 億	約 143 億
投資人實際 出資成本	約 187 億	約 250 億	約 437 億

本資料僅供參考

租金與收入預估

項目	C1	D1
2樓以上租金 (元/坪/月)	2,200 ~ 2,850	2,200 ~ 3,100
租金收益率	3%	3%
2樓以上平均售價/坪	101 萬	103 萬
總銷金額	約 1,540 億	

本資料僅供參考

權益分配與投資效益(預估)

單位：億元

項目	C1	D1	合計
開發建物總權值	620	920	1,540 億
主管機關獎勵容積權值	94	280	374 億
土地所有權人與投資人間可分配建物權值	526	640	1,166 億
投資人實際出資成本 (不含委建費用)	187	250	437 億
投資人參與權益轉換權值 (不含委建費用)	234	312	546 億
地主權益分配比	55%	50%	-
投資人可分配面積(含車位)	2.3 萬坪	3.1 萬坪	5.4 萬坪

本資料僅供參考

投資人財務效益(保守情境)

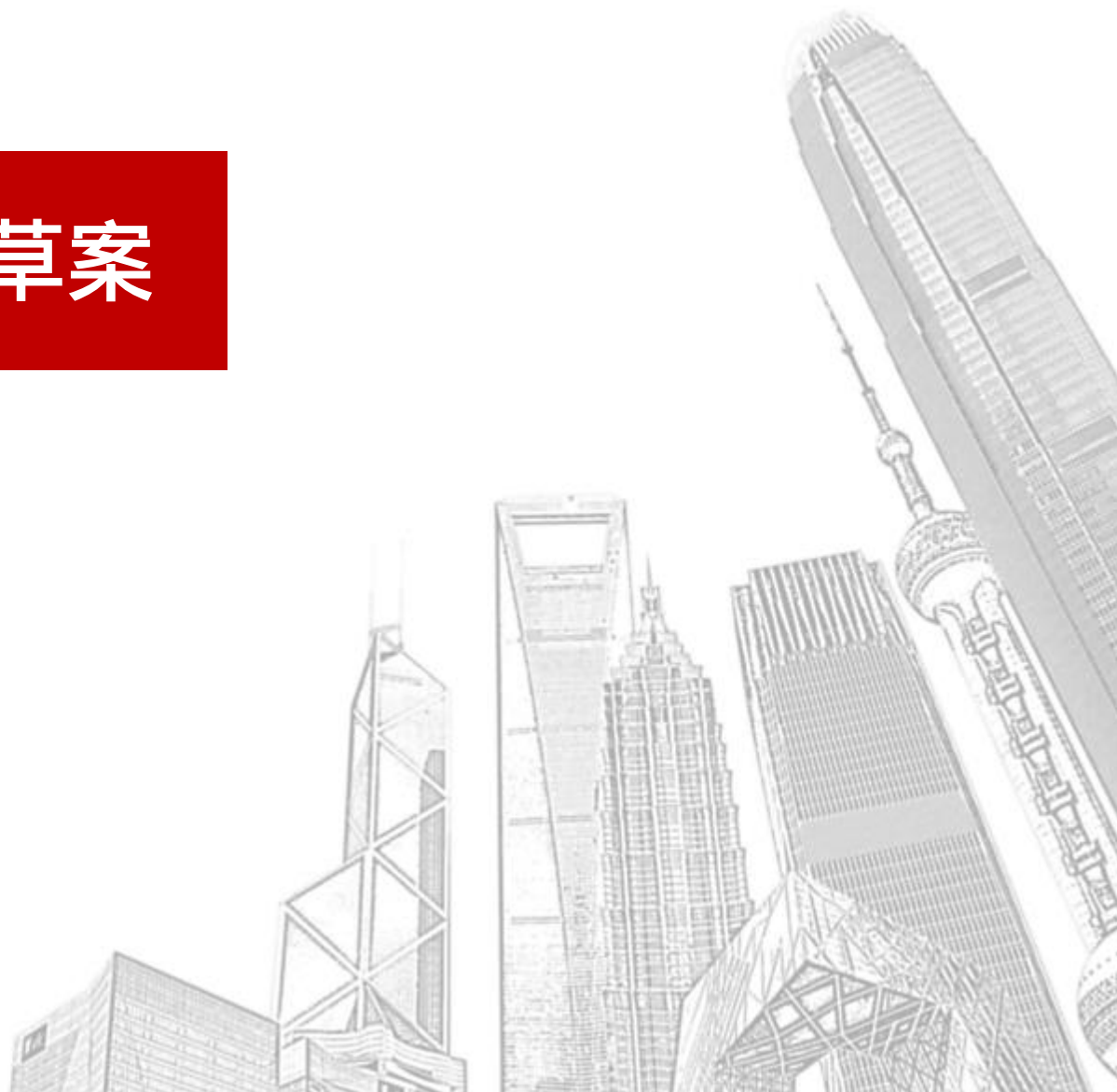
項目	C1+D1
租金預估	2,200~3,100 元/坪/月
辦公室出租率 ^(註1)	初期約 65% ~ 10年後約95%
營運費用	維運、地價及房屋稅、回租租金 ^(註2) 等
投資人計畫報酬率 Project IRR	6% ~ 8%
投資人權益報酬率 Equity IRR (約40%融資)	10% ~ 12%

註1：旅館及商場採包租模式預估 註2：回租租金以售價2%預估、回租面積約9萬坪

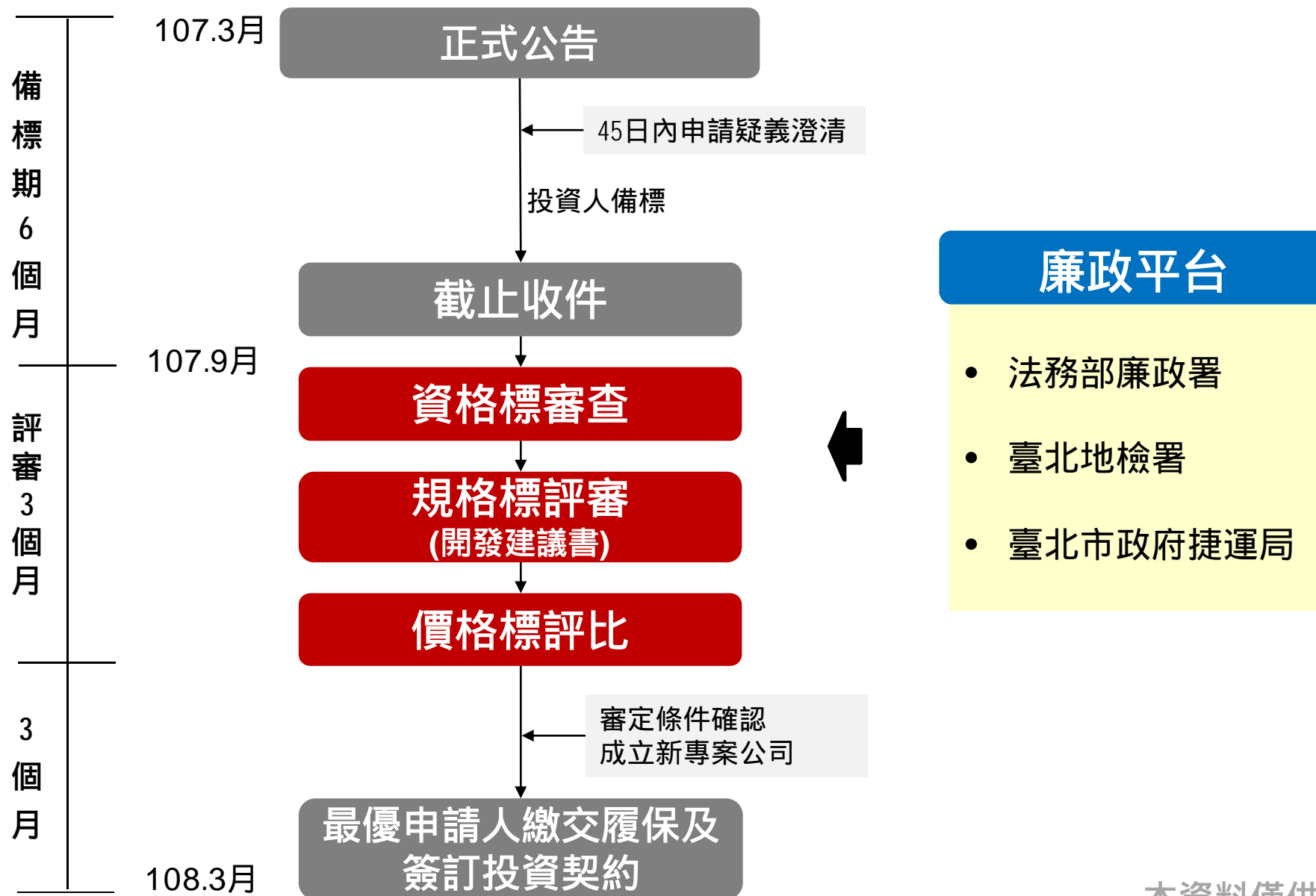
本資料僅供參考

肆、甄選條件草案

- 申請條件
- 甄選方式
- 履約條件



甄選程序



本資料僅供參考

申請方式及基本資格

- **C1+D1基地合併招標**
- 申請案須出具C1地主(公、私地主皆可)合作意願書，至多與**五**法人共同申請
- 不得同時為其他申請人之合作成員
- 申請資格
 - 依我國法令成立的**本國公司**
 - 依我國法令在臺設有分公司或辦事處的**外國公司**
 - 陸資須符合我國相關法令規定，並具經濟部投審會准予投資

開發能力資格

- 至少一法人，最近10年內完成與本案性質相同或相當實績
 - 單一實績不低於**100億元**或累積實績不低於**300億元**
- 能力資格採計
 - 性質相同或相當實績得包括辦公、旅館、商場、住商混和大樓等
 - 以列於申請書法人及屬其**100%**投資子公司為限
 - 房地已銷售依損益表營收認列、未銷售依資產負債表成本
 - 保險業得以投資性不動產科目認列

本資料僅供參考

財務能力資格

- **法人合計**最近1年(民國106年)**淨值**合計：不低於**160億元**
- **各法人**最近1年(民國106年)財報均須符合：
 - 流動資產不低於流動負債
 - 總負債金額不超過淨值 3 倍
 - 速動比率不低於10%
 - **保險業以資本適足率符合保險法規定**，不受負債(流動比、總負債與淨值比、速動比)規定之限制
 - 無不良票據信用或授信紀錄

規格標（開發建議書）評分標準（暫定）

■ 80分(含)以上為合格申請人

評分項目	評分重點	配分(暫定)
一、團隊經驗實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 團隊成員經驗、商譽、財務及履約能力 	25
二、設計與興建計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築設計理念及構想，符合地標性 ■ 綠建築銀級以上、智慧建築，兼具永續發展之開發構想 ■ 工程預算書及建材規格與設備系統說明 ■ 開發期程規劃、工程管理及品質計畫 ■ 停車管理計畫(含捷運轉乘車位管理及使用收益規劃) ■ 施工與營運期間交通維持計畫 ■ 與捷運設施介面管理計畫 	30
三、營運管理計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 預計引進營運項目、營運方式及經營管理計畫 ■ 營運團隊合作方式、能力及相關經驗 ■ 市場分析及招商經營計畫、行銷推廣計畫 	15
四、財務計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資金來源及現金流量分析合理性 ■ 申請人與市府、地主權益分配分析 	15
五、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 對周邊發展及公益回饋等 	10
六、簡報與答詢		5

價格標評比方式

評比項目	土地所有權人 最低分配比率		回租租金
	C1	D1	首年月租金單價
底價	55%	50%	租金底價
計分方式	<ul style="list-style-type: none"> 底價75分 每加 1% , 加 1分 		<ul style="list-style-type: none"> 底價75分 租金單價每加 50元/坪/月 , 加1分
權重	35%	35%	30%

- 價格標分數最高者為最優申請人、次高者為次優申請人

本資料僅供參考

申請保證金及履約保證金

- 申請保證金：5.37億元
- 履約保證金：簽約前繳交，以申請案預估投資總金額3%計
- 繳付方式
 - 現金
 - 銀行本票、保付支票
 - 銀行定期存款單
 - 銀行書面連帶保證
 - 保險公司之連帶保證保險單等

本資料僅供參考

回租及統一經營規範

- 投資人回租地主及主管機關
分回建物並統一經營兩棟大樓
- 回租年期
 - 租期**9.5年**
 - 租賃期間無契約規範違約事項，
得於租期屆滿前1年申請續租，
續租期間每次以9.5年為原則



本資料僅供參考

其他規定

■ 選配原則

- 公地主及市府選配以由上而下或由下而上、**集中連貫**為原則
- 私地主以分配辦公，且集中連貫為溝通目標

■ 取得使用執照前，**不得辦理預售**

■ 共構歸墊費約 72億元，投資人得採下列方式支付：

- 共構工程交付時一次歸墊；或採**分期繳納共構費用並加計利息**

■ 市府取得之捷運獎勵樓地板，以委建方式分期支付

本資料僅供參考

簽約

- 最優申請人應成立**新專案公司**，與市府簽約作為本案投資人，並於簽約後辦理信託
- 最優申請人應於新專案公司之各階段持股比例：

新專案公司成立時	本案驗收完成且結構物保固期屆滿為止	營運契約屆滿日止
100%	>60%	>30%

註1：依投資契約草案，本案結構物保固期為5年

註2：依營運契約書草案，本案營運契約存續期間為9年6個月

本資料僅供參考



臺北市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems
Taipei City Government



仲量聯行

謝謝，竭誠歡迎 參與！

- 臺北市政府廉政肅貪熱線
1999 轉 1743 (外縣市請撥02-27208889轉1743)
- 法務部廉政署廉政檢舉專線
0800-286-586
- 仲量聯行全球道德檢舉專線 (接受匿名舉報並支援所有主流語言)
+1 877 540 5066

本資料僅供參考