

# 環狀線北環段 Y21站捷運開發區2土地開發案

## 招商說明會

臺北市政府捷運工程局

中華民國113年8月12日

本簡報內容僅供參考，實際應以正式公告甄選文件為準

# 簡報大綱

- 土地開發案簡介
- 財務效益及權益分配
- 甄選條件草案

# 土地開發案簡介

# 本案預計作業時程



註：以上預定公告招商時程為暫定，實際招商時點以主辦機關公告為準。

# 環狀線建設逐步到位・建構雙北首都新生活圈





# 北環段串聯雙北，30分鐘連結士林、內科與新莊



資料來源：10908 變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)(Y20、Y21、Y22、Y23站)書  
；仲量聯行繪製。

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。



# Y21站捷運開發區2位置



# 基地方整，正面臨集賢路

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 基地位置   | 蘆洲區集賢路407號                      |
| 地籍地號   | 重陽段232地號                        |
| 基地面積   | 1,124m <sup>2</sup> ( 340.01坪 ) |
| 使用分區   | 捷運開發區<br>( 依都市計畫商業區及住宅區使用項目 )   |
| 原始容積率  | 300%                            |
| 容積率上限  | 900%                            |
| 建蔽率    | 80%                             |
| 土地所有權人 | 臺北市 ( 100%持有 )                  |

註：實際面積依地籍登記謄本為準。

資料來源：HINET電傳系統、國土測繪圖資服務雲、新北市城鄉資訊查詢平台、擬定蘆洲都市計畫（配合台北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫書、變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）書。





# 基地使用現況

- 現況為汽車百貨，建物面積約 145 坪。
- 地上物於投資人就開發基地施工前9個月告知捷運局通知私地主搬遷。



基地現況使用

# 捷運設施委建——未來委託投資人興建捷運設施

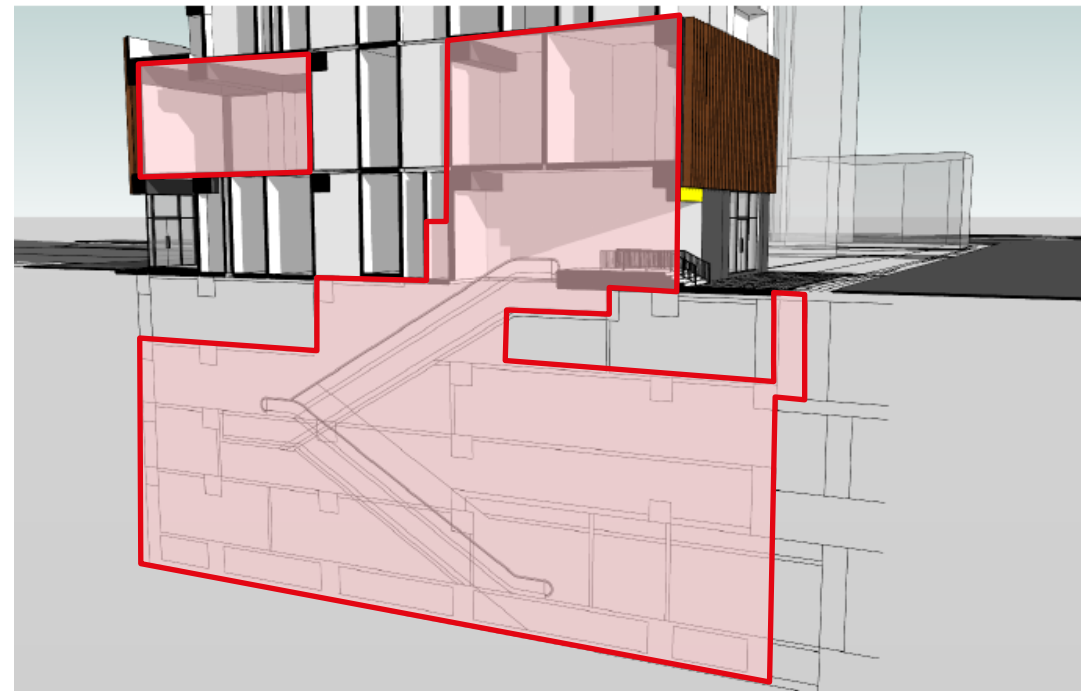
( 出入口B、通風井、冷卻水塔等捷運設施空間 ( 含監造與施工 ) )

## 委建範圍&費用：

- B4~2F，總樓地板面積 $5,043.66\text{m}^2$  (約1,526坪)，其中屬捷運設施委託投資人興建部分 $3,364.98\text{m}^2$  (約1,018坪)，占總共構部分約 66.72%。
- 捷運設施委建費用約為**4.5**億元。

## 委建期程：

- **118年第四季**完成電梯、電扶梯機坑及冷卻水塔場等捷運設施空間。



開發大樓捷運空間

捷運設施委託投資人興建範圍示意圖



# 基地及周邊概況



往重陽橋  
(社子、士林)

往三重、  
台北橋

陽信銀行

集賢路(約30M)

寶雅、特力屋、餐廳

本案基地

雀客商旅

球匯  
撞球會館

第一銀行

元大銀行

成旅晶贊飯店

徐匯廣場/  
徐匯中學站出口2

中山一路(約30M)

往蘆洲、  
五股



# 住宅市場概況

■ 捷運蘆洲線沿線生活機能佳，新推案以捷運周圍為主，區域行情約**54~66萬元/坪**



註：新推案為預售屋及近五年新成屋，111/1~113/1期間交易行情。  
資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。



# 零售市場概況

- 徐匯廣場為區域型零售商場，主力業種包含**生活用品**及**主題餐廳**
- 集賢路、中山一路，以**餐飲**、**日常生活消費**等沿街店鋪為主，其中集賢路401號（特力屋社區店）112年成交價95.5萬元/坪





# 初步規劃構想 – 雙捷運·宜居宅

總銷樓地板面積（不含車位）約4,217坪



優質好宅(3F~27F)

約 4,155 坪

具雙捷運共站、低總價優勢  
吸引小家庭及年輕族群購屋



- 雙捷運交會
- 優質的學區
- 生活機能佳
- 高樓層住宅搭配低樓層生活服務設施



生活服務設施(1F)

約 62.5 坪

滿足居民日常採購及飲食需求

註：總銷面積約4.217坪，另規劃倉儲車位  
29席於2F及B1（共約140.56坪）

# 財務效益及權益分配



# 預估總投資金額約10.44億元

| 項目        | 金額 ( 億元 )   | 備註                                                  |
|-----------|-------------|-----------------------------------------------------|
| 工程營造費     | 8.6         | 參照「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」評估，含歸墊費用約661.3萬元。     |
| 建物設計費     | 0.17        | 參照開發基地所在地建築師公會頒布之建築師酬金標準評估設計費用。                     |
| 利息費用      | 0.24        | 以開發期間3.25年、50%融資、融資利率3.22%預估                        |
| 投資稅管費用    | 1.43        | 含行政管理費用、地政規費、稅賦及銷售管理費等                              |
| 合計預估投資總金額 | 10.44       | 已含主管機關捷獎、都獎之委建費用                                    |
| 平均成本      | 約 23.96萬元/坪 | ( =預估投資總金額 10.44 億元 / 預估總銷售樓地板面積 4,358坪【含倉儲車位29個】 ) |

註：預估投資總金額包括建物興建成本 ( =應行歸墊費+建物設計費+工程營造費+利息費用 ) 及投資稅管費用

# 開發建物總權值預估約 26.54 億元

總銷面積約4,217坪



| 樓層別              | 產品類型         | 評估平均單價      | 總銷金額       |
|------------------|--------------|-------------|------------|
| 27 F<br>~<br>3 F | 住宅 (約4,155坪) | 約 61.3 萬元/坪 | 25億4,538萬元 |
| 2 F              | 倉儲車位 (18個)   | 約 180 萬元/個  | 3,240萬元    |
| 1 F              | 店鋪 (約62.5坪)  | 約 89.5 萬元/坪 | 5,593萬元    |
| B1               | 倉儲車位 (11個)   | 約 180 萬元/個  | 1,980萬元    |
| 合計               |              |             | 26億5,351萬元 |

註1：本開發大樓初步規劃地上27層至地下4層。

註2：預估總銷面積為住宅、店鋪之產權合計面積。

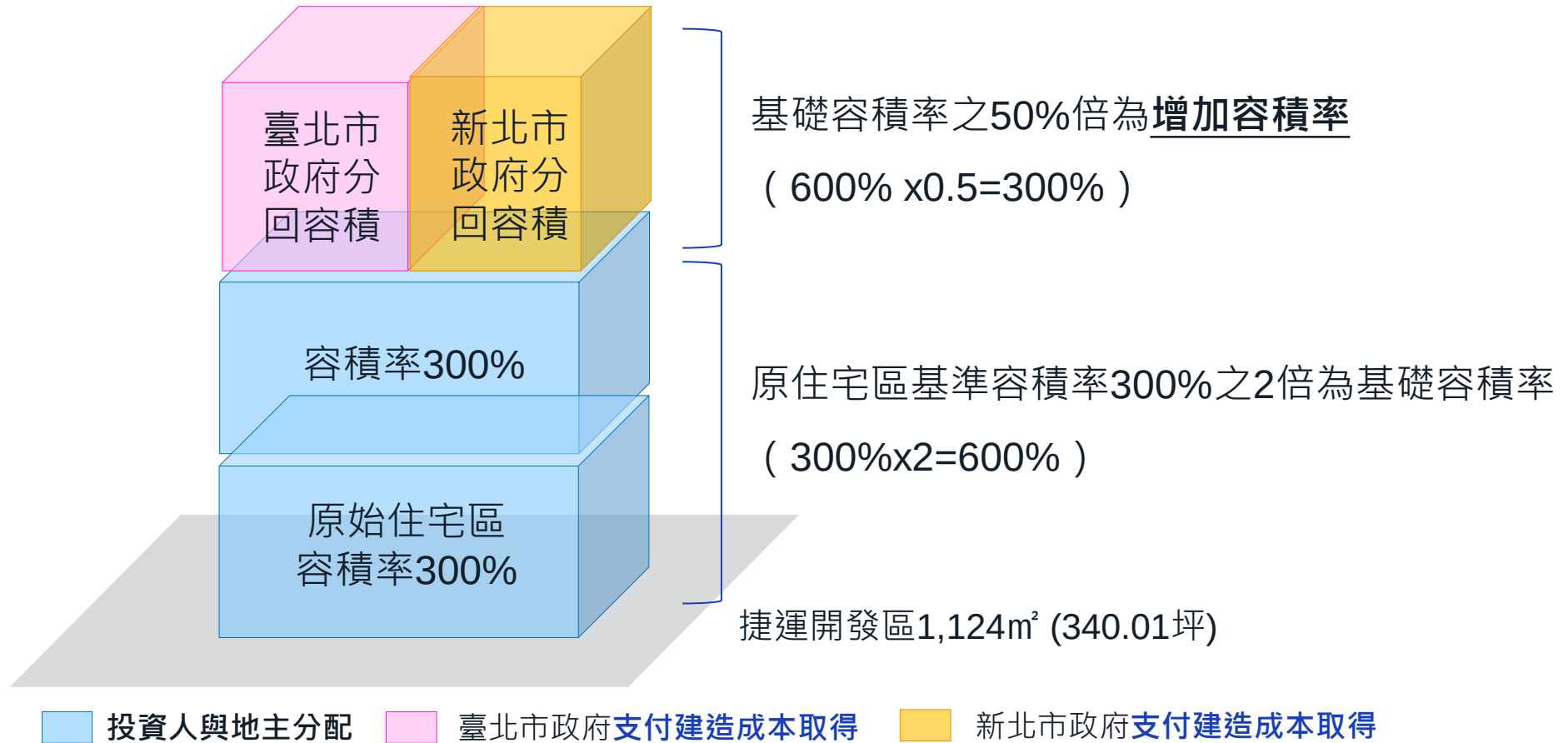
註3：臨集賢路側店面評估單價約100萬元/坪、臨重陽路側店面評估單價約75萬元/坪，依各銷坪面積計算後，店鋪平均價格約為89.5萬元。

土地開發案之協商結果受周遭區域、當期市場行情、開發前後基地現況、基地面積與完整性、使用分區、實際設計規劃與量體及規劃產品定位等因素影響，本試算與評估數據僅供作參考使用，未來不得作為權益要求或損害賠償之依據。



# 容積分配原則

本案容積率上限為 **900%** (  $900\% = \underline{300\% \times 2} + \underline{300\% \times 2 \times 50\%}$  )

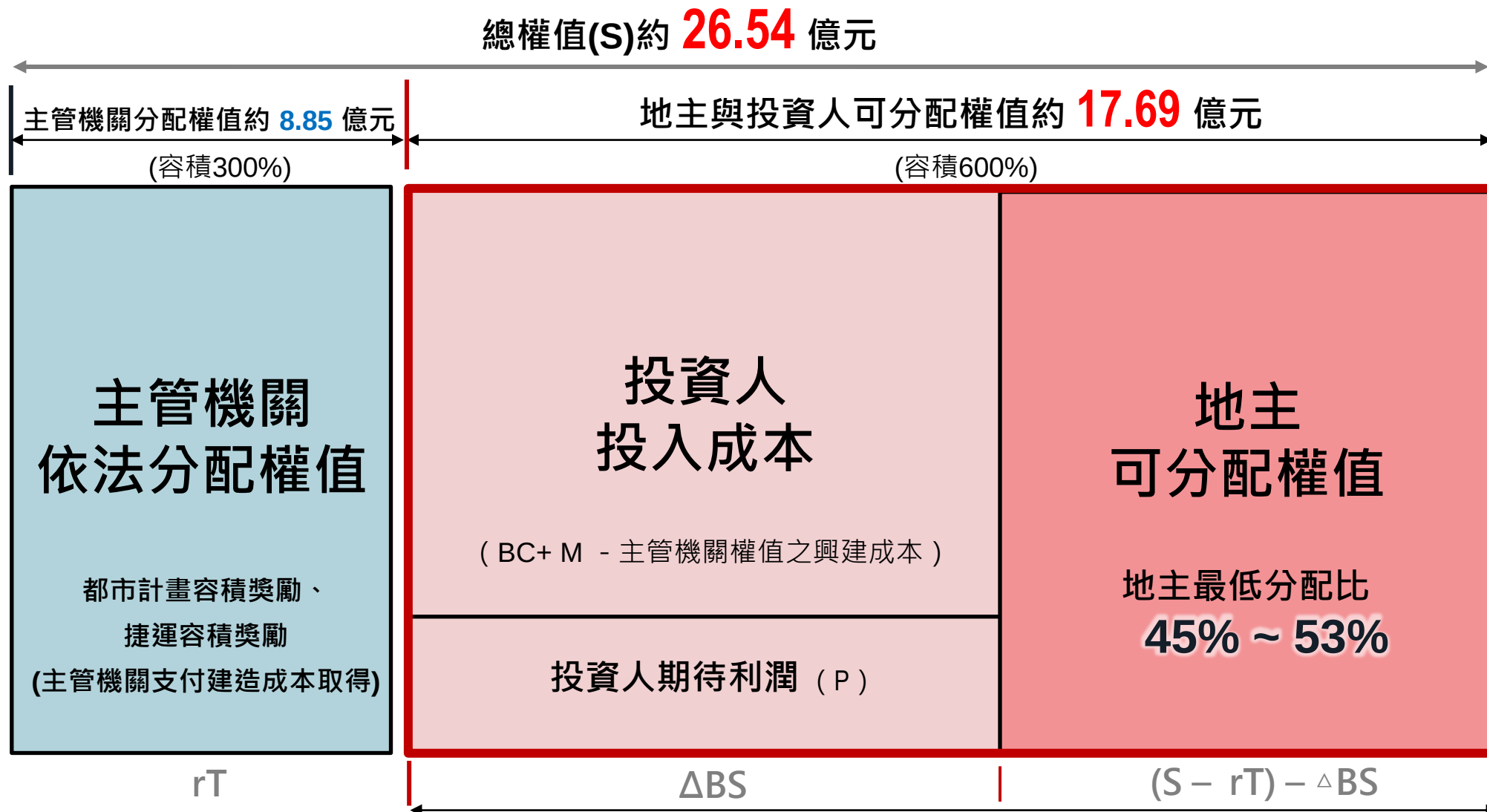


土地開發案之協商結果受周遭區域、當期市場行情、開發前後基地現況、基地面積與完整性、使用分區、實際設計規劃與量體及規劃產品定位等因素影響，本試算與評估數據僅供作參考使用，未來不得作為權益要求或損害賠償之依據。

資料來源：民國111年4月6日新北市政府公告「變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）案」

本簡報內容僅供參考，實際仍應以正式公告招商文件為準。 17

# 權益分配模擬

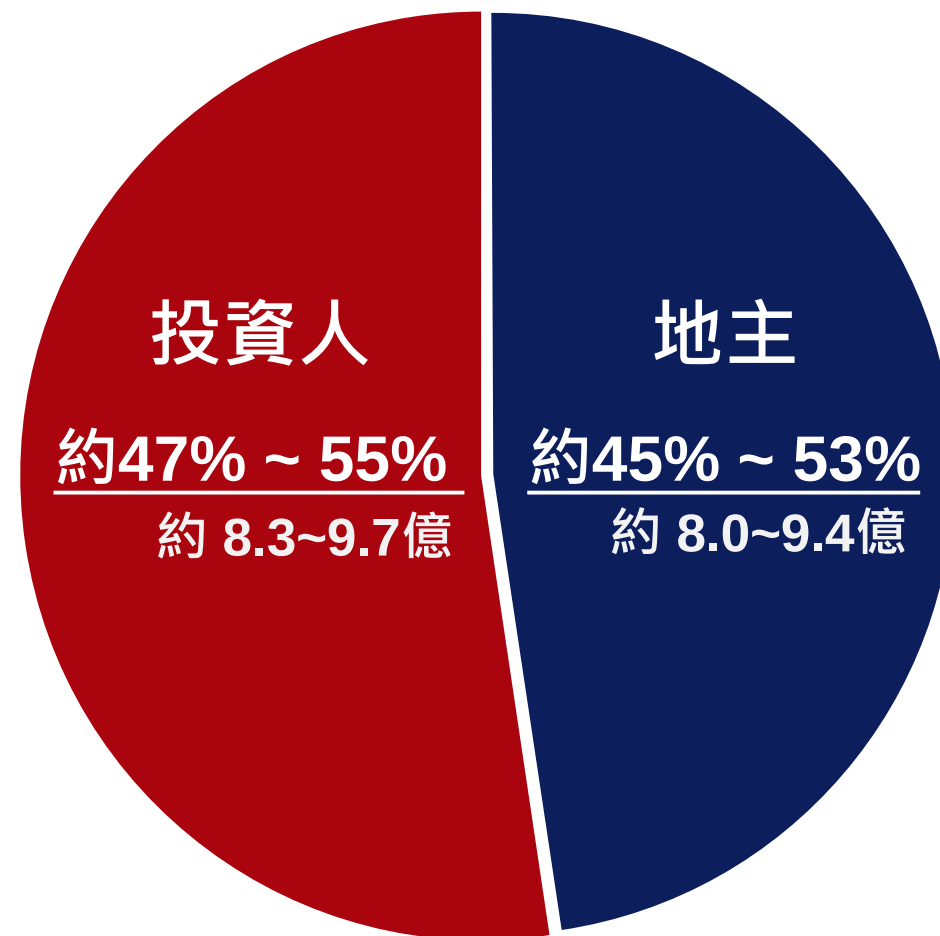


土地開發案之協商結果受周遭區域、當期市場行情、開發前後基地現況、基地面積與完整性、使用分區、實際設計規劃與量體及規劃產品定位等因素影響，本試算與評估數據僅供作參考使用，未來不得作為權益要求或損害賠償之依據。



# 權益分配初步結果

- 地主及投資人可分配總銷  
共約 17.69 億元
- 投資人分配比率**47%~55%**，  
可分回權值約**8.3~9.7**億元



土地開發案之協商結果受周遭區域、當期市場行情、開發前後基地現況、基地面積與完整性、使用分區、實際設計規劃與量體及規劃產品定位等因素影響，本試算與評估數據僅供作參考使用，未來不得作為權益要求或損害賠償之依據。

# 甄選條件草案



# 三階段甄選作業

## 資格審查



## 規格評選



## 價格評比

- **2家**以上提出申請
- 本國法人
- 開發能力
- 財務能力
- 申請保證金

- 評比實績、信譽、履約能力
- 建築計畫
- 財務計畫
- **80分**以上合格

開啟合格申請人之價格封，**承諾地主分配比率最高者為最優申請人**

# 資格條件 - 申請人及財務能力

- 申請人至少單一法人或至多5法人共同提出

法人權益合計 (至多 5 法人)

不低於 **2 億 6,312 萬元**

最近1年(民國112年)或最近1年度財報

各法人均須符合

最近1年(民國112年)或最近1年度財報

- 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%**
- 無不良票據信用或授信紀錄
- 依法繳納營業稅及營所稅

註1：上述甄審條件草案內容係以「臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準」暫定

註2：本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

# 資格條件 - 開發能力

## 至少一法人

採計公告徵求投資人之日前**5年**內申請人曾完成（已計入財務報告）  
與**甄選案性質相同或相當之建築開發實績**

### 單一實績

不低於 **2 億 9,235 萬元**  
1/3預估工程費 (不包含利息及投資稅管費用)

或

### 累積實績

不低於 **8 億 7,706 萬元**  
預估工程費(不包含利息及投資稅管費用)

## 能力資格採計

房地已銷售部分依損益表營收認列，未銷售部分由我國會計師依最新法令簽證  
之財務報告項目認列於開發實績彙總表。

註1：上述甄審條件草案內容係以「臺北市辦理臺北都會區大眾捷運系統開發用地徵求合作開發投資人財力及開發資金認定基準」暫定

註2：本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

註3：建築開發實績依財資基準第四點(一)，係以「房地銷售」認列，不包含營造工程實績。



# 申請保證金及履約保證金

## 申請保證金

新台幣**877萬554元**

## 履約保證金

簽約前繳足

預估投資總金額 **3%**  
(BC+ M)

## 繳付方式

- 現金
- 銀行本票、支票、保付支票
- 無記名政府公債
- 銀行定期存款單
- 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- 銀行書面連帶保證
- 保險公司之連帶保證保險單等

## 選配原則

- 由私有土地所有權人優先選擇，本府與投資人為第二順位，投資人及機關對區位選擇意願相同時，得經合意後以抽籤決定之。

## 主管機關支付委建費

- **300%** 容積由主管機關取得並支付建造費，以**委建分期**支付。

## 投資人應配合事項

- 投資人應取得綠建築標章

# 規格標評分標準

| 評分項目              | 評分重點                                                                                                                                        | 配分 |    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 一、團隊經驗<br>實績      | <div>■ 申請人背景、相關<b>實績</b>經驗</div> <div>■ 申請人企業經營狀況、企業誠信及<b>商譽</b></div> <div>■ 申請人<b>財務</b>能力、對本案之<b>履約能力</b></div> <div>■ 執行土地開發經驗與成效</div> | 20 |    |
| 二、開發建議書內各相關計畫     | ■ 開發內容及用途                                                                                                                                   | 10 | 65 |
|                   | ■ <b>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</b>                                                                    | 20 |    |
|                   | ■ 防災、水土保持、環境影響評估等計畫                                                                                                                         | 5  |    |
|                   | ■ 品質計畫（含風險管理計畫）                                                                                                                             | 5  |    |
|                   | ■ 財務計畫（含申請人所填權益轉換計算表之合理性）                                                                                                                   | 15 |    |
|                   | ■ 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） |                                                                                                                                             | -  |    |

- 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

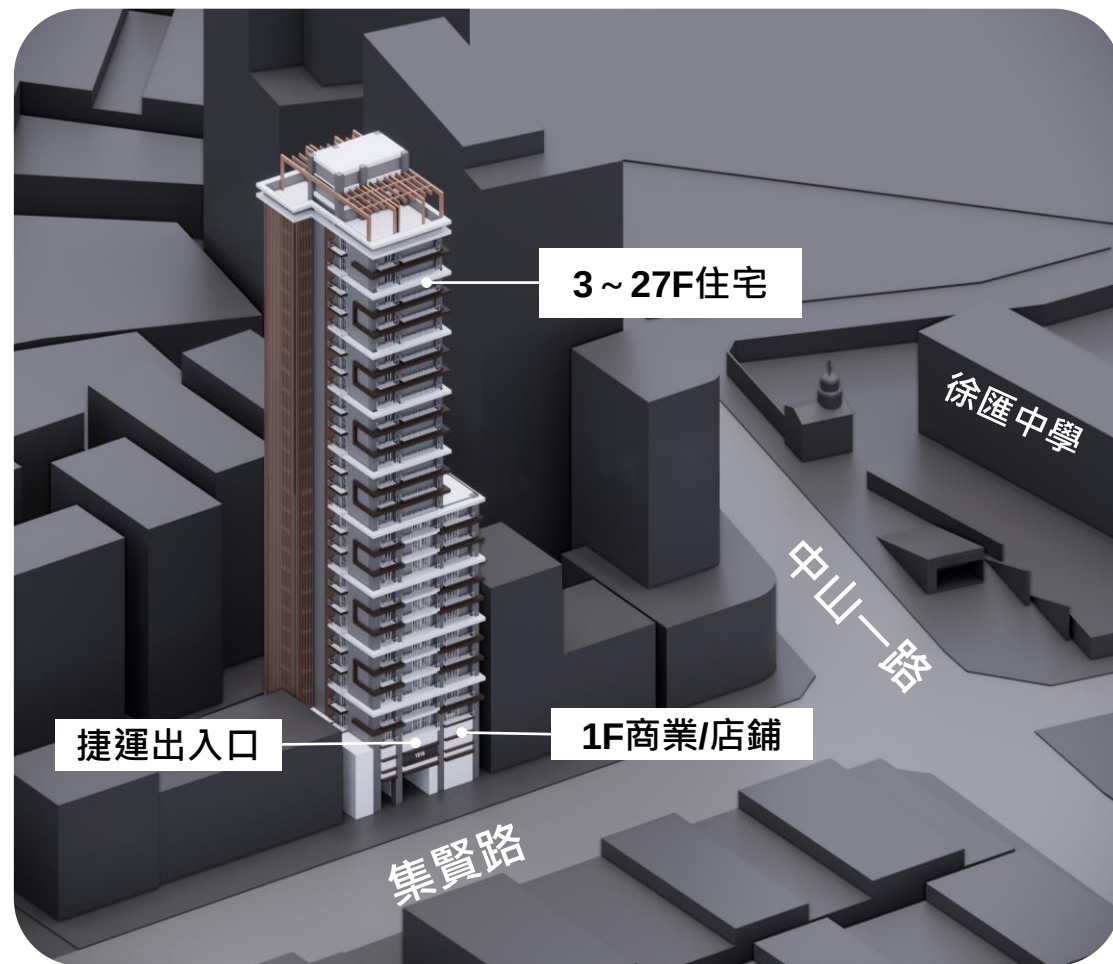


價格評比



# 本案亮點與優勢

- ✓ 素地開發單純
- ✓ 雙捷運交會樞紐
- ✓ 蘆洲核心商圈
- ✓ 區域機能成熟
- ✓ 政府全力支持



※產品規劃最終仍依投資人規劃設計為準

**Thank you**