法益

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府捷運工程局 函

地址：330026桃園市桃園區守法路62號
承辦人：副工程司 鄭宇君
電話：(03)3322030#132
電子信箱：10008544@mail.tycg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國113年1月18日
發文字號：桃捷開字第1130001642號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明三 (380370000H_1130001642_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站A10車站專用區土地開發案」第2次公告徵求投資人招商說帖1份，請貴公會協助轉知各地方公會、所屬會員，請查照。

說明：

一、依大眾捷運系統土地開發辦法第14條辦理。

二、旨案公告徵求投資人期間自112年12月4日起至113年5月3日截止收件，申請釋疑截止日期為113年1月24日，歡迎有投標意願且符合投標資格者踴躍投標。

三、為利潛在投資人能更了解本招商案內容及甄選條件等，檢送本案招商說帖資訊1份供參。

四、招商說帖同步刊登於本局網站頁面-土地開發公告事項(https://dorts.tycg.gov.tw/business/case-2-5)。

正本：中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築經營協會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、桃園市工商發展投資策進會、桃園市不動產代銷經紀商業同業公會、桃園市不動產仲介經紀商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市不動產估價師公會、社團法人桃園市地政士公會
副本：本局土地開發科(含附件) 電子公文交換章 2024/01/18 12:34:53

理事長	會務理事	財務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會
113. 1. 18
收文第 0150 號

法益

檔　　號:
保存年限:

桃園市政府捷運工程局 函

地址：330026桃園市桃園區守法路62號
承辦人：副工程司 鄭宇君
電話：(03)3322030#132
電子信箱：10008544@mail.tycg.gov.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國113年1月18日
發文字號：桃捷開字第1130001642號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明三 (380370000H_1130001642_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送「桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站A10車站專用區土地開發案」第2次公告徵求投資人招商說帖1份，請貴公會協助轉知各地方公會、所屬會員，請查照。

說明：

一、依大眾捷運系統土地開發辦法第14條辦理。

二、旨案公告徵求投資人期間自112年12月4日起至113年5月3日截止收件，申請釋疑截止日期為113年1月24日，歡迎有投標意願且符合投標資格者踴躍投標。

三、為利潛在投資人能更了解本招商案內容及甄選條件等，檢送本案招商說帖資訊1份供參。

四、招商說帖同步刊登於本局網站頁面-土地開發公告事項(https://dorts.tycg.gov.tw/business/case-2-5)。

正本：中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築經營協會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、桃園市工商發展投資策進會、桃園市不動產代銷經紀商業同業公會、桃園市不動產仲介經紀商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、桃園市建築師公會、桃園市不動產估價師公會、社團法人桃園市地政士公會
副本：本局土地開發科(含附件) 電子公文交換章 2024/01/18 12:06:53

桃園市大眾捷運系統捷運機場線山鼻站

A10車站專用區土地開發案

招商說帖

壹、基地條件及機關需求說明

貳、開發及權益分配模擬

參、甄選條件及程序

1 基地條件及機關需求說明

桃園捷運城鎮發展願景

- 桃園市政府以「三心六線，美好11實現」理念，陸續推動捷運建設
- 導入TOD概念(Transit-Oriented Development) 於捷運沿線推動城鎮開發

本案計畫緣起

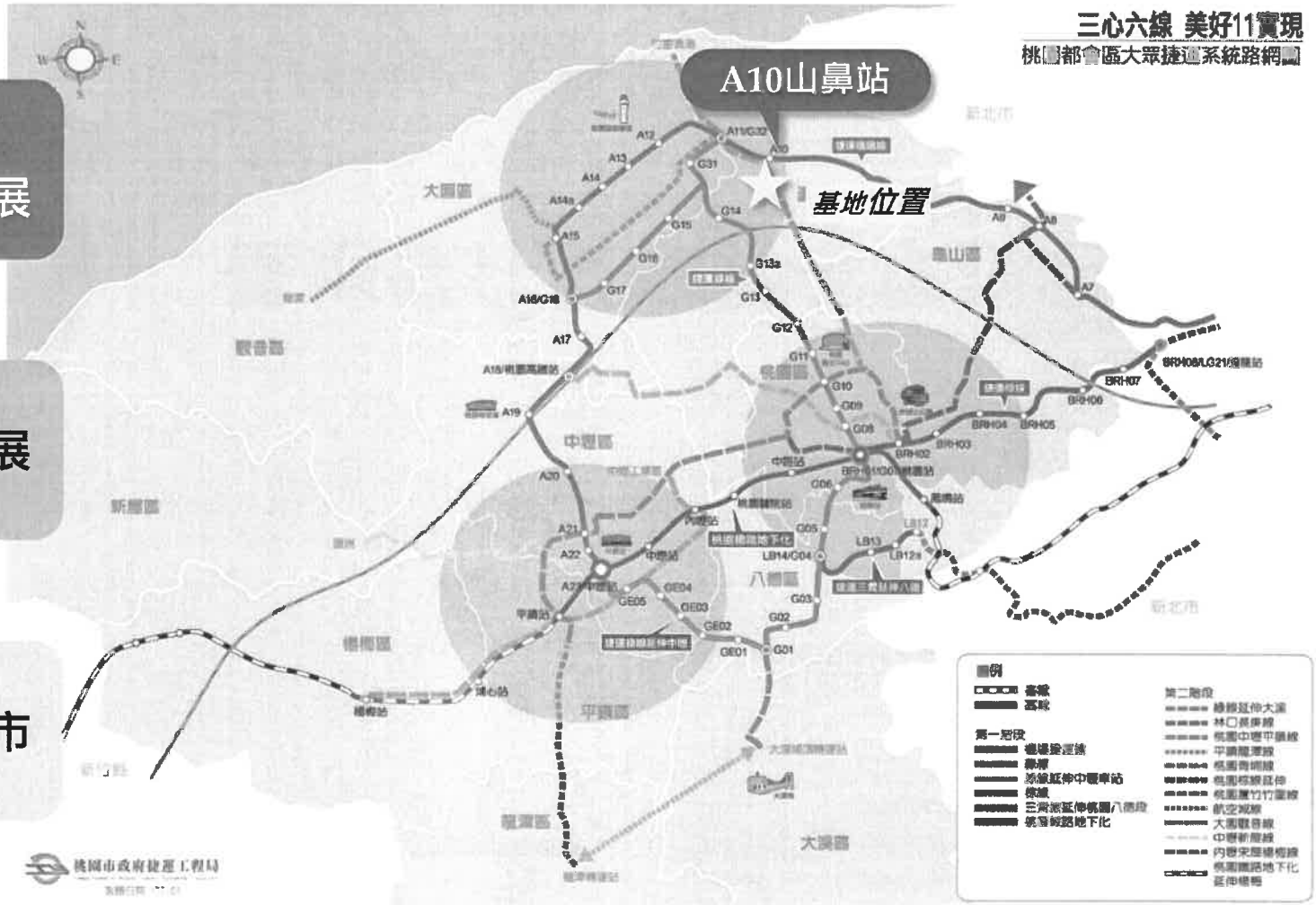
TOD
大眾運輸導向發展

✖

帶動新興區域發展

✖

打造宜居捷運城市



本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

基地區位及周邊不動產情形

本案緊鄰A10山鼻站，往北連結長庚林口生活圈與臺北都會區；往南則至桃園國際機場和青埔高鐵站，在航空城計畫需求帶動下，為桃園市區域發展重點

基地區位與交通概況

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

土地基本資料及使用現況

基地位於A10山鼻站南側，面積約*0.5*公頃(約1,512坪)；屬車站專用區，周邊土地多已開發完成，本基地為車站周邊少數待開發之精華土地，最大容積率為*476%*

土地基本資料及使用現況

基地地號	桃園市蘆竹區新鼻段227地號	
使用分區	車站專用區	
基地面積	5,000.27 平方公尺	
建蔽率/容積率	80% / 280%	
適用之獎勵容積	1) 整體開發獎勵	15%
	2) 綜合設計獎勵	以20%為上限
	3) 捷運設施獎勵	以50%為上限
	※1+2 相加不得超過20%	
土地權屬	*桃園市政府，管理機關捷運局*	
桃園機場周邊航高管制	*基地可建築高度：+33.5~37.5m*	
	禁限建海拔高度	+77.5m
	基地海拔高度	+40~44m
土地使用分區容許使用項目	車站專用區 *得作捷運相關設施* 及依都市計畫法桃園市施行細則有關 *商業區相關規定使用*	
	車站專用區採整體開發方式辦理	
	地下開挖率不得超過80%	

基地現況圖 (拍攝日期：111.07)

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

潛在客群分析

基地周邊潛在客群以機場相關工作及通勤族群為最大宗；同時可透過建置商業店鋪滿足周邊居民需求，可採住商複合型大樓為優先考量設計

基地周邊目標客群分析

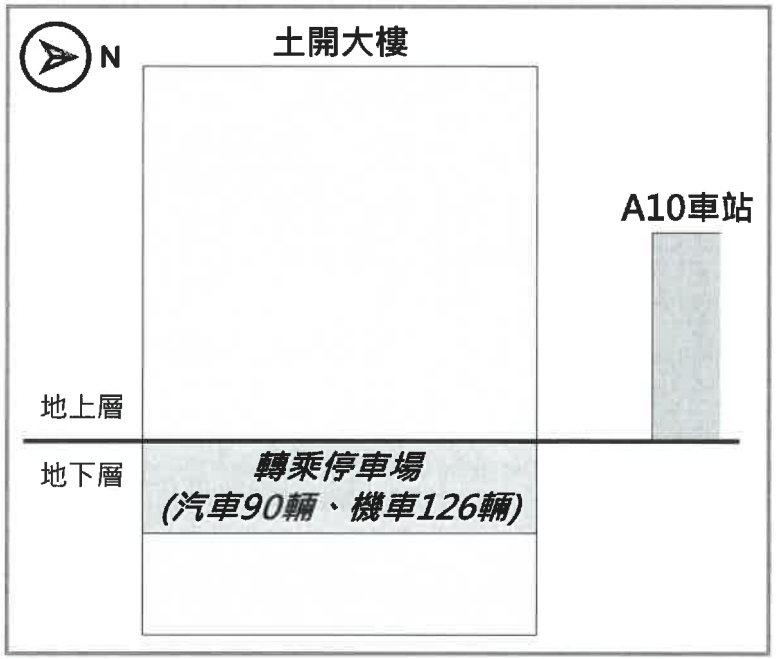
	目標客群分類	潛在需求者數	對應需求/服務	規劃機能/客群
區域人口移入動能	未來移入居民	2022年人口淨遷入6,659人 *六都人口成長最多*	• 居住型住宅	住宅 *機場及雙北通勤族相關族群之住宿需求*
	雙北市工作通勤族	北北桃間通勤人口約46萬人 *桃園市政府交通局統計*	• 居住型住宅 • 生活服務	
周邊服務需求	基地周邊居民	30,000人 *含計畫區人口及服務範圍內既有社區*	• 生活服務 • 餐飲購物	商業店鋪 *周邊居民之日常生活購物及服務需求*
	機場園區工作族群	逾10萬人，其中外縣市人口占比20% *含桃園機場直接+間接工作人口*	• 居住型住宅 • 生活服務	

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

主辦機關需求：捷運轉乘停車場

本案規劃委託投資人興建轉乘停車場之捷運設施
預算金額為 *1.69* 億元，由市府編列支應

轉乘停車場內容



本示意圖僅供參考，實際以投資人設計規劃為主

捷運設施：轉乘停車場

- 委託投資人興建符合相關法規規定、供A10站轉乘旅客使用之轉乘停車場，設置停車數不得低於以下數量：
  - **汽車：90輛**
  - **機車：126輛**
- 須獨立設置捷運轉乘設施之車輛出入口及其使用與維修人員進出動線。

2 開發及與權益分配模擬

開發大樓總權值與投資總金額

樓層	產品類型	評估單價	規劃面積
2F~9F	住宅	約 35 萬元/坪	8,335坪
1F	街邊店鋪	約51萬元/坪	1,149坪
B1~B3	捷運轉乘停車場	—	—
	法定停車場	約 130萬元/位	2,269坪
總銷售樓地板面積			11,753 坪
預估開發大樓總權值		***約 37.09 億元***	

項目	數值
建物興建成本(BC)	約 17.25 億元
工程營造費用	約 16.71 億元
建物設計費	約 0.31 億元
利息費用	約 0.23 億元
投資稅管費用率(m%)	約 1.55 億元
預估投資總金額	***約 18.9 億元***

※除主辦機關需求條件外，其餘由投資人自由規劃

※ 預估投資總金額：BC(1+m%)，BC不包含本案委託興建之捷運設施費用*

※ 工程費用參考112年桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準預估

權益分配模擬

本案權益分配模擬

主要參數		招商模擬結果
預估開發量體		11,753 坪
預估開發大樓總權值(S)		約 37.09 億元
成本面	委託建造費用(ΔRC)	約 2.77 億元
	建物興建成本(BC)	約 17.25 億元
	投資稅管費用率(m%)	9%
	利潤率(p%)	9%
捷運主管機關取得之容積權值(rt)		約 5.45 億元
土地所有權人(市地主)與投資人權益分配	可分配總權值(S-rT)	約 31.63 億元
	土地所有權人最低分配比率(底價)	***40.29%***

※ 依《桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則》辦理

※ 主管機關負擔捷運設施委託建造費用，轉乘停車場興建費用以市府編列預算支應

3 甄選條件及程序

採兩階段甄選作業

1 資格標

>>基本資格

- 得由一至五法人共同申請
- 本國法人
- 辦妥分公司登記之外國公司
- 保險業者於申請投資時應經金融監督管理委員會核准
- 大陸地區法人或其投資公司須符合來臺投資相關規定(註)

>>能力資格

- 財務能力
- 開發能力

2 規格標

>>經規格評選排序評定

規 格 評 分

(評選投資申請人排序評定表)

申請人序位加總相同時之決定程序

1. *承諾土地所有權人最低分配比率*
2. *對都市發展之貢獻及公益設施提供*
3. *以抽籤決定*

※ *依據《桃園市辦理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》辦理*

※ *註：即《臺灣地區與大陸地區人民關係條例及大陸地區人民來臺投資許可辦法》*

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

資格條件－開發能力及財務能力

開發能力	■ 至少1法人，最近***5年內***曾完成***與本案性質相同或相當實績*** ■ 單一實績不低於新臺幣***6.3億元***或累計實績不低於新臺幣***18.9億元*** ■ 能力資格採計 – 以申請人本身為限，不採計其控制公司、從屬公司或其相互投資公司之能力資格 – 性質相同或相當實績(得包括商場、辦公、住宅或住商混合大樓等) – 房地已銷售部分依損益表營收、未銷售部分依資產負債表，由會計師認列
財務能力	■ 法人合計之上一會計年度(民國111年)或最近一年度財務報告及其所附報表，所列權益不低於新臺幣***5.7億元*** ■ 各法人之上一會計年度(民國111年)或最近一年度財務報告及其所附報表均須符合： – 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% – 保險公司應另提出最近2年經會計師簽證之保險業資本適足率(Risk-Based Capital, RBC) 不低於200%之查核報告 – 無不良票據信用或授信紀錄 – 依法繳納營業稅及營所稅

※ *依據《桃園市辦理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》辦理*

規格評選標準

■ 評選投資申請人依五大項目評分後排序評定

項目			配分	佔比
一	團隊經驗實績	(一)申請人背景、相關實績經驗	15	15%
		(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		
二	開發建議書內容	(一)開發內容及用途	5	45%
		(二)建築計畫：設計、結構、工法、預算書、防災、振動噪音防制計畫等	15	
		(三)品質計畫(含風險管理計畫)	5	
		(四)財務計畫(含資金籌措及權益分配)	10	
		(五)開發時程計畫(依建管標準估算)	5	
		(六)捷運設施設計及施工計畫(捷運轉乘設施交由投資人興建)	5	
三	**承諾土地所有權人最低分配比率**		**25**	**25%**
四	對都市發展貢獻及公益設施提供		10	10%
五	說帖與答詢		5	5%
得分小計			100	100%

辦理程序及時程/申請保證金及履約保證金

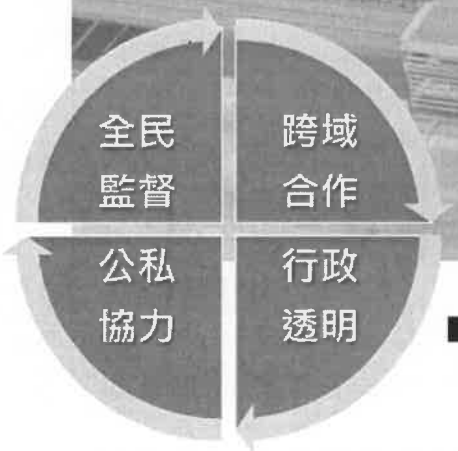
等標期5個月	112.12.04	正式公告
	113.01.24	申請釋疑截止
	113.03.25	主辦機關答覆
	113.05.03	**截止收件**
3個月		資格審查
	預計113.Q3	規格評選
3個月		繳交履約保證金
	預計113.Q4	**簽訂投資契約**

- 申請保證金：新臺幣***2,000萬元***
- 履約保證金：簽約前繳交，以申請***預估投資總金額3%***計
- 繳付方式:
  - 現金
  - 銀行本行本票或支票、保付支票
  - 無記名政府公債設定質權予執行機關之銀行定期存款單
  - 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
  - 銀行之書面連帶保證
  - 保險公司之連帶保證保險單

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

歡迎業界先進持續關注、踴躍參與

桃園市政府首件TOD概念推動新興區域發展之土地開發案
與投資人一同實現桃園捷運城鎮願景!!



■ **本案導入廉政平台，資訊透明行政公開，更多資訊請至下列網址：**

◆本局-捷運土地開發案廉政平臺專區

◆法務部廉政署-機關採購廉政平臺單一入口網站

本說帖內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

本案聯絡資訊

主辦單位

桃園市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, Taoyuan

桃園市政府捷運工程局

聯絡人：鄭宇君 先生

聯絡電話：(03)332-2030#132

招商顧問

NRI

台灣野村總研諮詢顧問股份有限公司

聯絡人：陳小姐 / 黃先生

聯絡電話：(02)2718-7620 #118 / #114

JABO 捷寶

敬請踴躍參與投標

桃園市政府捷運工程局

Department of Rapid Transit Systems, Taoyuan