

業者訪談會議紀錄

日期	廠商	姓名/職稱	訪談內容
112 年 2/2(四) 13:30	將捷建設 公司	龔○來 總經理 廖○郁 開發部 資深 專員 龔○為 開發部 專員	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目前市場上面臨嚴重缺工缺料問題，尤以前者導致興建成本大幅上升，預估本案興建成本約每坪 17-18 萬元。(※ 原為每坪 11-12 萬元) ■ 本案開發大樓，商品規劃建議為全住宅使用。 ■ 評估本案基地周邊土地使用現況(多為住宅)，興建連通道效益較低，然於預算充足條件下可施作，需談討後續保固事宜。 ■ 目前評估本案興建成本過高，住宅售價需近新北新莊、三重地區才会有投資可行性。
112 年 2/2(四) 16:00	芳彬建設 公司	芳彬建設 湯○方 董 事長 兆德營造 游○淵 總 經理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目前市場上面臨嚴重缺工缺料問題，尤以前者導致興建成本大幅上升，預估本案興建成本約每坪 18-20 萬元。 ■ 最低承諾地主分回比率調整方向建議可參考與地主合建分屋方式，地主分配約 45%、投資人 55%。 ■ 建議調高本案委員評分之都市發展貢獻項目配分。
112 年 2/3(五) 14:00	中華工程 公司	柯○耀 開發處 協理 邱○元 開發處 專案 副理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 目前市場上面臨嚴重缺工缺料問題，尤以前者導致興建成本大幅上升，並參考都市更新權利變換共同負擔經費表估算，預估本案興建成本約每坪 16 萬元。 ■ 本案最低承諾地主分回比率建議調整至四成，較符合市場潛在投資人期待。 ■ 建議本案低樓層商業空間規劃以生活型商場及餐飲業為主。
112 年 2/7(二) 14:00	冠德建設 公司	陳○翰 開發投資處 副總經理 游○安 開發部 開發 專員	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公司優先評估投資規模較大的案子，如總營運收入達百億元(台中 G9-1)，另公司旗下有環球購物中心事業，商場總樓地板面積高於 5000 坪亦是評估重點。 ■ 本案連通道對於有聯開經驗的建商而言皆不成問題，並會樂見其成。 ■ 設置公益性設施(如托育中心、圖書館)對於聯開大樓會有正面效益，如新莊線先嗇宮站聯開大樓即設有新北市政府托育中心，有效提高該大樓住宅商品之銷售率、出租率。

日期	廠商	姓名/職稱	訪談內容
			<ul style="list-style-type: none"> ■ 由於市場上受缺工缺料影響興建成本(成本增加近四成)，為提高本案招商成功率，建議下調承諾地主分回比例。
<p>112 年 4/28(五) 14：00</p>	<p>桃大建設、新潤建設</p>	<p>陳○淵建築師(桃大) 林○德特助(桃大) 劉○垣(桃大) 郭○庚 董事長(新潤)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本案開發大樓約可興建地上 10 層樓。住宅售價約每坪 30 多萬元，以小坪數套房（約 16 坪左右、不含車位）為主力產品，主要客群為於雙北上班族及南崁地區民眾；低樓層商業以沿街店舖（面寬 6-7 米、深 12 米左右）為主，可做生活零售店、餐飲店等，每坪售價約 50 萬元。 ■ 建議下調本案地主分配比率（參考一般合建分屋約為地主 4:建商 6），並放寬招商限制條件，保留投資人較高設計彈性。 ■ 現行市場仍受缺工缺料問題影響，建議本案招商保留予投資人較長的等標期。 ■ 參考基地西側之新潤麗蒔建案，土地 900 坪、建蔽率 80%、容積率與本案差不多，興建地上 10 層、地下 5 層住宅。以小單元坪數規劃 324 戶，興建成本約每坪 14 萬元（1-2 年前發包）。該建案以 16-18 坪套房為主力產品（頂多 2 房），目前已銷售近 5 成。