

# 捷運機場線 A10車站專用區 土地開發案招商說明會

開發大樓

A10山鼻站

指導單位



桃園市政府



桃園市議會

主辦單位



桃園市政府捷運工程局

招商顧問



台灣野村總研諮詢顧問股份有限公司



- 壹、計畫緣起
- 貳、基地介紹及市場分析
- 參、主辦機關初步需求
- 肆、權益分配模擬及甄選條件草案
- 伍、結語



## 計畫緣起



# 計畫緣起

未來桃園捷運綠線、捷運機場線沿線共計16處場站，將依規劃進程陸續推動招商，翻轉桃園城市樣貌，本次以A10山鼻站作為首件招商

捷運車站  
TOD  
發展定位



樂活社區



商業都心



產業發展

預定辦理  
土地開發  
招商之捷運車站

- **A10站(山鼻)**
- A20站(興南)

- G01站
- G04-1站、G04-2站、G04-3站
- G05站
- G08站
- G09站
- G31站

- G12站
- G13站
- G13a站
- G14站
- G15站
- G16站
- G17站
- G18站

桃園捷運綠線、捷運機場線沿線共計**16**處場站  
將辦理土地開發招商



## 基地介紹及市場分析

# 基地區位交通

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，同時在航空城計畫需求帶動下，為桃園市區域發展重點

## 01 航空城衍生服務需求

## 02 機捷廊帶沿線需求

## 03 產業服務需求

## 04 地方生活圈需求



# 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，於2020年初完成區段徵收整地作業，基地可開發之最大容積率為476%



基地地號	使用分區	基地面積	建蔽率	容積率
桃園市蘆竹區新鼻段227地號	車站專用區	5,000.27 平方公尺	80%	280%
適用之獎勵容積	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 整體開發獎勵：15%</li> <li>• 綜合設計獎勵：以20%為上限</li> <li>※ 上述兩者相加不得超過20%</li> <li>• 捷運設施獎勵：以50%為上限</li> </ul>			
土地權屬	桃園市政府·管理機關地政局			
桃園機場周邊航空管制	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 禁限建高度：+77.5m(海拔高度)</li> <li>• 基地海拔高度：+40~44m</li> <li>• <u>基地可建築高度：+33.5~37.5m</u></li> </ul>			
土地使用分區容許使用項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 車站專用區得作<u>捷運相關設施</u>及依都市計畫法桃園市施行細則有關<u>商業區相關規定使用</u></li> <li>• 車站專用區採整體開發方式辦理</li> <li>• 地下開挖率不得超過80%</li> </ul>			

# 不動產市場分析

A10基地周邊土地已於2019年、2021年共進行4次標售作業，共計有26筆土地成功標售案例(住宅區24筆、商業區2筆)，顯示近年周邊市場具有相當熱度



# 不動產市場分析

基地鄰近區域住宅供給多；飯店方面，提供機場相關客群住宿需求的供給少；商場以大型商場和量販店為主，相對缺乏生活服務型店鋪；辦公則非主力區域



住宅



飯店



商業設施



辦公



- 基地周邊住宅產品供給持續增加
- 為避免市場競合，建議開發複合型產品



- 目前提供機場相關住宿之供給較少
- 適合引入可服務機場之旅客或工作者的住宿產品

(缺乏)

- 周邊已有大型Outlet及量販商店之供給
- 應以服務基地本身及周邊需求之生活型商業設施為主

(非主力區)

- 桃園辦公市場飽和，周邊亦非主力區域
- 應依潛在投資人需求為目的型導向開發

# 規劃構想-基地周邊目標客群分析

基地周邊潛在客群以機場相關工作及使用族群為最大宗；長期則以周邊居民需求為主，建議優先規劃導入住宿、生活服務、商務及餐飲等空間機能

	目標客群分類	潛在需求者數	對應需求/服務	規劃機能/客群
日常生活需求	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活服務</li> <li>餐飲購物</li> </ul>	<b>商場</b> 基地內住宿旅客、山鼻及南崁地區 <u>周邊居民之日常生活購物及服務需求</u>
	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>居住型住宅</li> <li>生活服務</li> </ul>	
	通勤旅客	20,652人次/日 (2041年A10站總旅運量) = 蘆竹區總旅次×大眾運輸比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活服務</li> <li>餐飲購物</li> </ul>	
特定目的需求	機場高度使用者 ✓	桃園市已核准 <b>16家廠商</b> ，投資金額逾 <b>34億美元</b> ，與新北、新竹同為 <b>台商回流地區首選</b> (統計至新冠疫情前)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宿型空間</li> <li>商務中心/事務所</li> <li>會議/交誼空間</li> </ul>	<b>公寓式酒店</b> 機場高度使用者、機場商務客/旅客、機場園區工作者等 <u>機場相關族群之住宿需求</u>
	機場國際旅客 ✓	6,040,000人次/年 (新冠疫情前轉機和紅眼班機旅客數推估)	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宿型空間</li> </ul>	
	假日休閒旅客	1,870,000人次/年 (新冠疫情前鄰近之竹圍漁港觀光客數)	<ul style="list-style-type: none"> <li>目的型設施</li> <li>餐飲購物</li> </ul>	

# 基地發展定位及規劃構想

在交通便捷、鄰近產業聚落、豐富自然景觀資源條件下，本案以捷運車站為發展導向的TOD規劃，打造滿足生活、生產、生態之蘆竹區新都心

## 基地發展潛力

鄰近機場園區  
便利區位

既存/規劃中之產業  
和生活聚落

悠活田園  
自行車道系統

大古山、南崁溪  
豐富自然資源

## 基地發展定位與願景

### 機捷線·蘆竹區新核心—都市裡的綠洲、田園中的都市



- 兼顧生活和商務用途之彈性旅宿空間
- 優質永續生活環境
- 都市田園自行車道
- 捷運沿線水圳綠廊
- 日常消費需求提供
- 生活相關服務滿足



# 產品規劃構想

本案採公寓式酒店、商業店鋪之複合式規劃，以公寓式酒店為主要產品，搭配辦公會議、停車場，並於低樓層配置商業店鋪



※除主辦機關需求條件外，其餘由投資人自由規劃

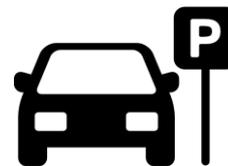
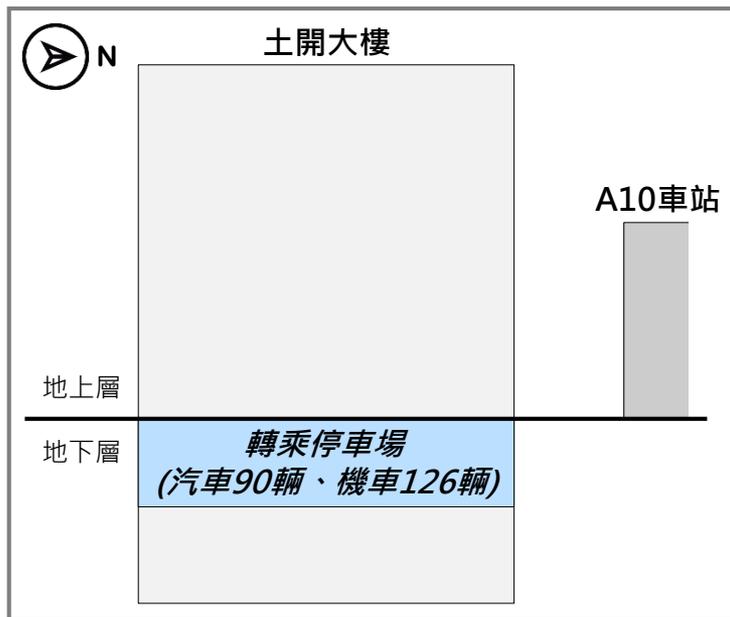
產品組合規劃	服務機能與目標客群
公寓式酒店	機場高度使用者/機場商務及旅客/機場園區工作者等 <u>機場相關族群之住宿、會議或辦公需求</u>
辦公	
商業 (如超市、超商、 銀行、郵局等)	<u>基地大樓住宿旅客</u> 、山鼻及南崁 <u>周邊居民之日常生活購物及商業服務需求</u>
停車場	基地大樓住宿旅客、山鼻及南崁周邊居民



## 主辦機關初步需求

# 主辦機關需求

本案規劃委託投資人興建轉乘停車場之捷運設施，設置停車數需滿足汽車90輛、機車126輛、並需考量身心障礙者用專用車位之需求



## 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：
  - 汽車：90輛
  - 機車：126輛

※ 前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者用專用車位

# 主辦機關需求

本案開發大樓地上層規劃委託投資人興建捷運出入口，以與北側車站連通；地下層東側牆面則應預留與廣停一用地連通空間，以保留未來與周邊用地之整合性



※ A項之細部設計規劃由市政府一併委託投資人進行。

## A 捷運出入口之連通道

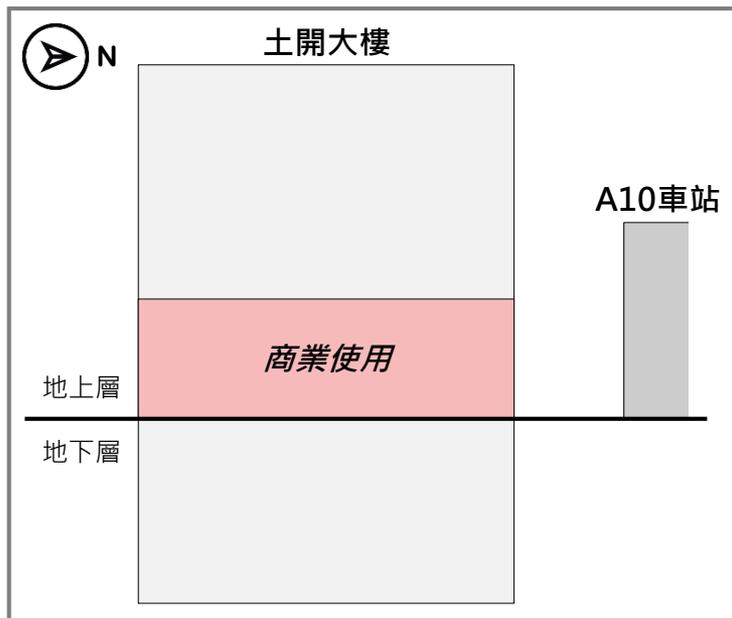
- 本案開發大樓地上樓層應設置捷運出入口，並保留其下各樓層與出入口之通道空間。捷運出入口樓層應與A10車站進行連通：
  - 連通空橋應橋接至A10車站南側月台層
  - 連通空橋與路面間應留設8公尺以上淨高
  - 連通空橋之落柱空間以車站南側之植栽範圍為原則，並得延伸至人行道上，但不得阻礙通行，且不得設置於車道。

## B 地下連通預留

- 本案開發大樓地下樓層東側牆面應預留未來與基地東側之廣停一用地連通之空間，並以可拆式牆面進行設計

# 主辦機關需求

本案市政府分回產品，以設置於土開大樓低樓層之商業使用產品為主



## 分回產品需求

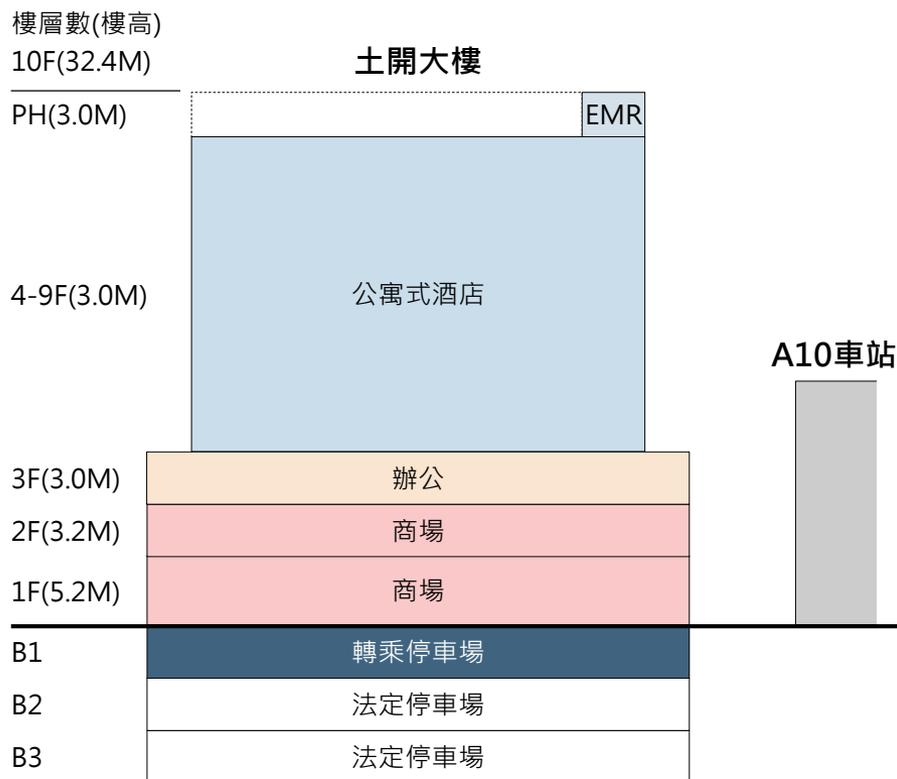
- 市政府分回產品以商業使用為主，並需設置於土地開發大樓低樓層



## 權益分配模擬及甄選條件草案

# 基地開發模擬

本案總開發量體約42,603平方公尺(約1.29萬坪)、開發樓層約地上10樓(含屋突1層)



樓層	用途	使用面積 (m <sup>2</sup> )	可售面積 (地上層含陽台梯廳)	
			m <sup>2</sup>	坪
R1	屋突	410		
9F	住宿	3,282	3,325	1,006
8F	住宿	3,282	3,325	1,006
7F	住宿	3,282	3,325	1,006
6F	住宿	3,282	3,325	1,006
5F	住宿	3,282	3,325	1,006
4F	住宿	3,282	3,325	1,006
3F	辦公	3,750	3,800	1,149
2F	商業	3,750	3,800	1,149
1F	商業	3,750	3,800	1,149
B1	轉乘停車場	3,750		
B2	法定停車場	3,750		
B3	法定停車場	3,750		
總計		<b>42,603</b>	<b>31,352</b>	<b>9,484</b>

※ 可售面積為各樓層樓地板面積按比例加計屋突面積計算。

※ 本簡報內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主。

# 權益分配模擬

- 本案將依據〈大眾捷運系統土地開發辦法〉辦理投資人作業；開發用地內之捷運設施將依土開辦法第8條交由投資人興建
- 依〈桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則〉辦理，進行本案市地主與投資人之權利價值計算

## 投資人

- 負擔興建成本：
  - 建物興建成本
  - 投資稅管率 $m\%$
  - 利潤率 $p\%$

## 市地主

- 提供土地作為開發所用

## 主管機關

- 負擔捷運設施委託建造費用  
※轉乘停車場、連通道及出入口興建費用由以編列預算支應

# 權益分配模擬

預估開發大樓總權值約33.25億元

總銷售樓地板面積9,484(坪)



樓層	產品類型	評估單價(萬)
4F~9F	公寓式酒店	30~31
3F	辦公	22~23
1F~2F	商業	39~40
B1	轉乘停車場	
B2 ~ B3	法定停車場 汽車159個 機車159個	111~115(汽車) 69~72(機車)



預估總投資金額約13.57億元\*

建物興建成本(BC) (億元)	約12.12億元
投資稅管費用率(m%)	6~12%
利潤率(p%)	6~12%
<b>市府分回比率(%)</b>	<b>47%~56%</b>

※ 預估總投資金額不包含本案委託興建之捷運設施費用

本簡報內容僅供參考，實際仍以正式公告招商文件為主

# 投資人基本資格要求

- 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

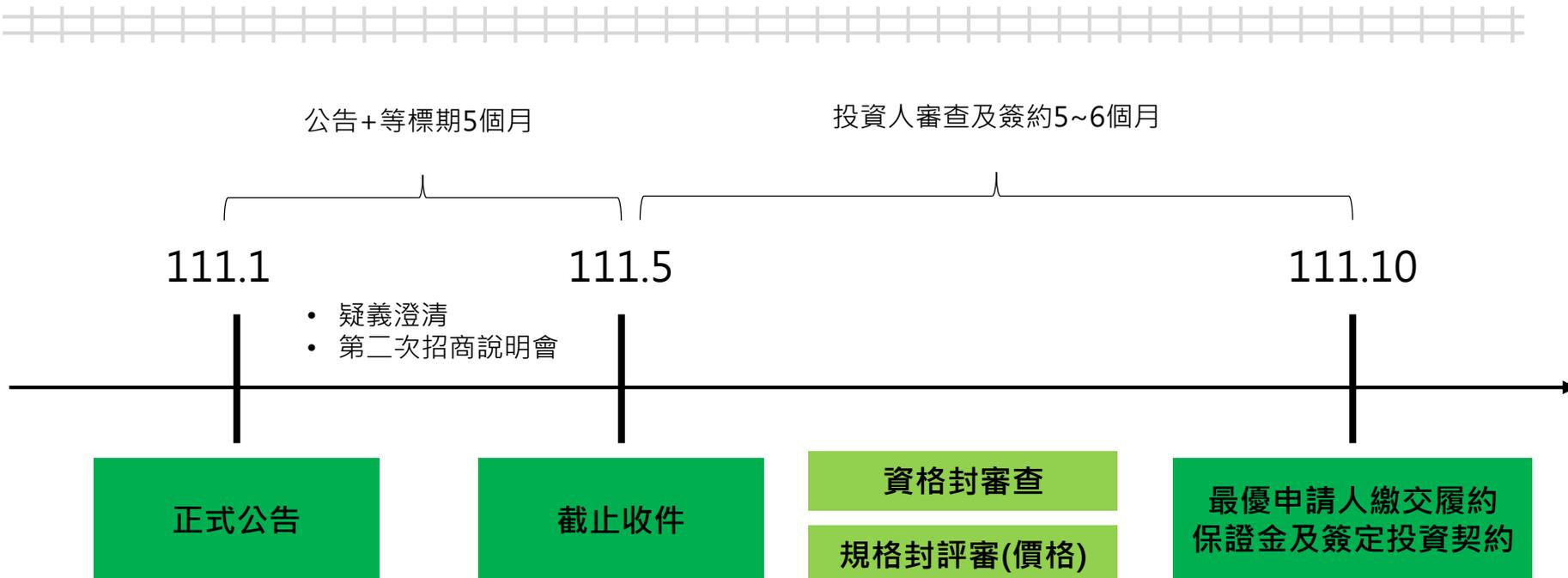
1.基本資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 甄選案得由一法人單獨提出申請或至多五法人共同提出申請</li> <li>■ 依我國法令成立之本國公司</li> </ul>
2.開發能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 採計公告徵求投資人之日前5年內，申請人曾完成(已計入財務報告及其所附報表)與甄選案性質相同或相當之建築開發實績</li> <li>■ 單一實績金額不低於新臺幣<b>4.5億元</b>，或累計實績金額不低於新臺幣<b>13.4億元</b></li> </ul>
3.財務能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 一般規定： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1、財務報告及其所附報表所列流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過權益<b>3倍</b>，速動比率不低於<b>10%</b>。</li> <li>• 2、申請人為保險公司時，不適用前目規定，惟須符合最近二年之資本適足率 ( Risk-Based Capital,RBC ) 達<b>200%</b>以上規定。</li> <li>• 3、最近一年無不良票據信用及金融機構授信信用紀錄。</li> </ul> </li> <li>■ 特別規定：依申請人提送財務報告及其所附報表所列權益，扣除甄選案於公告徵求投資人之日前，申請人取得開發案投資權，且尚未取得使用執照之開發案所占出資比例(以申請當時協議書所載或經公證之出資比例證明為憑，無法提出證明文件者，依人數比例認定)乘以各開發案預估工程費<b>30%</b>之數額後，乘以甄選案出資比例，合計不低於甄選案預估工程費<b>30%</b>(約<b>4.1億元</b>)。</li> </ul>

# 申請保證金及履約保證金

- 申請保證金 :以申請預估總工程經費11%計
- 履約保證金 :簽約前繳交，以申請預估總工程經費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

※ 總工程經費依「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」包括建物興建成本(BC)·以及本案委託興建之捷運設施費用(轉乘設施、出入口)

# 規劃時程





# 結語

# 歡迎業界先進持續關注、踴躍參與

桃園市政府辦理首件以TOD概念帶動新興區域發展之土地開發案，  
期待您一同實現桃園捷運城鎮願景



# 本案聯絡資訊

## 主辦單位



桃園市政府捷運工程局

聯絡人：劉真嘉小姐

聯絡電話：(03)332-2030#134

## 招商顧問



台灣野村總研諮詢顧問股份有限公司

聯絡人：賴泰銘 先生 / 陳韋伶 小姐

聯絡電話：(02)2718-7620 #140 / #118



感謝聆聽



桃園市政府捷運工程局  
Department of Rapid Transit Systems, Taoyuan