

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明會

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

開發大樓

A10山鼻站



民國 111 年 8 月 8 日



大報告

- 壹、基地條件分析
- 貳、主辦機關初步需求
- 參、開發構想與權益分配模擬
- 肆、甄選條件及程序
- 伍、結語



基地條件分析

計畫緣起

桃園市政府近年致力於推動捷運城鎮規劃，導入大眾運輸導向發展概念 (Transit-Oriented Development, TOD)，打造樂活安居的城市環境

本案計畫緣起

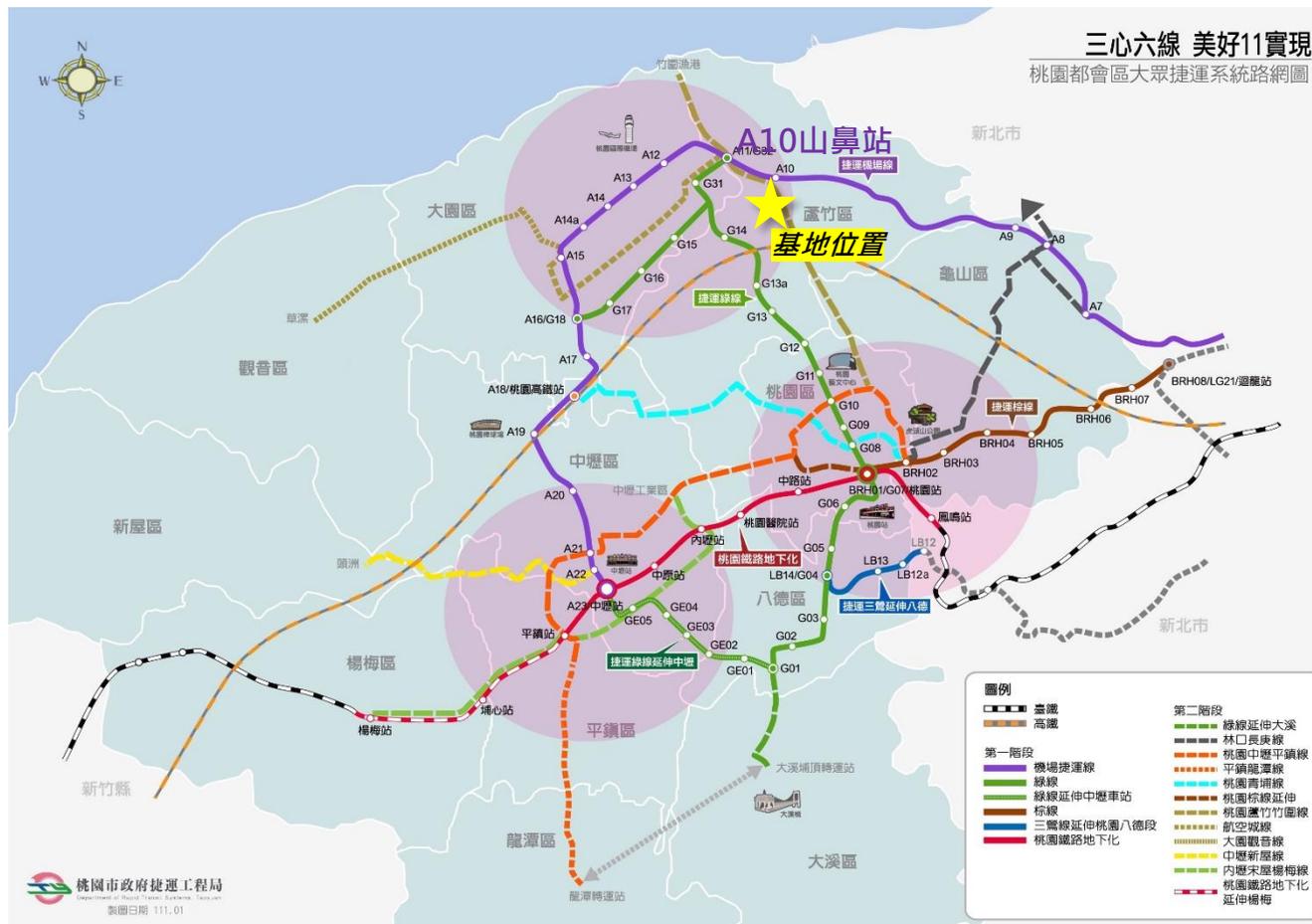
TOD
大眾運輸導向發展



帶動新興區域發展



打造宜居捷運城市



桃園捷開招商案

未來桃園捷運綠線、捷運機場線沿線共計17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

桃園市政府捷運土地開發招商案

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、G04-1、G04-3、
G05、G08、G09、G31

G12、G13、G13a、G14、
G15、G16、G17、G18

桃園捷運綠線、捷運機場線沿線共計**17**處場站將辦理土地開發招商

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

基地區位與交通概況

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

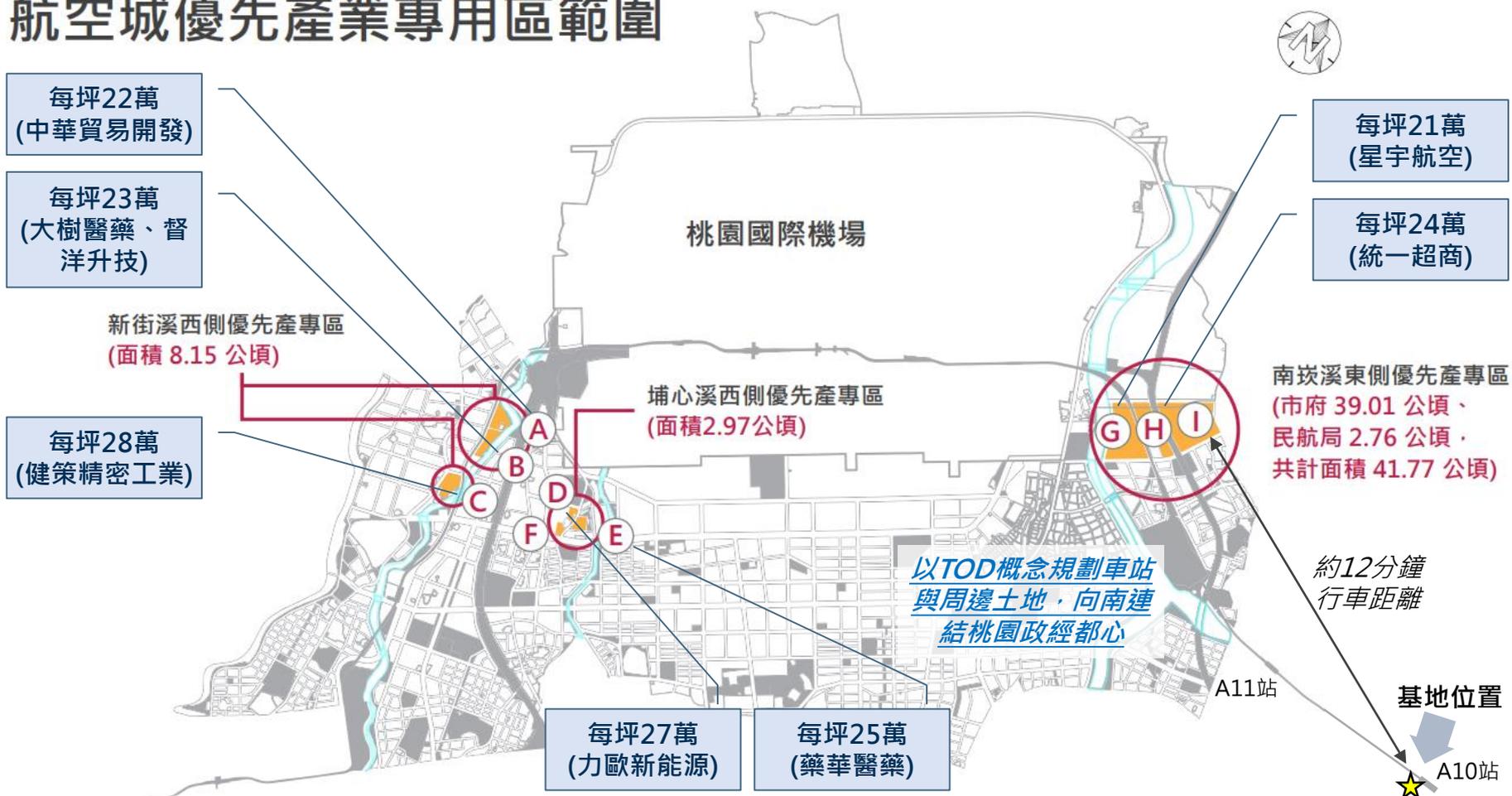
04 地方生活圈需求



不動產市場分析

A10基地鄰近之桃園航空城於今年進行9處優先產業專用區土地標售，根據7月28日開標結果，共計有7處土地成工標出，吸引多家大企業進駐，投資規模逾200億元

航空城優先產業專用區範圍



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%

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	<u>桃園市政府·管理機關捷運局</u>	
桃園機場周邊航高管制	<u>基地可建築高度：+33.5~37.5m</u>	
	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 <u>得作捷運相關設施</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>	
	車站專用區採整體開發方式辦理	
	地下開挖率不得超過80%	



不動產市場分析

盤點近兩年A10基地鄰近新建案之推案狀況，成交/預售價約為每坪25~40萬元，成交坪數以30~40坪為大宗，未來隨著航空城產業推動，可望帶動整體區域發展熱度



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

基地周遭不動產市場分析



住宅



- 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**



飯店



- 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



商業設施

(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**



辦公

(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

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

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
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"> 生活服務 餐飲購物 	商場 <u>周邊居民之日常生活購物及服務需求</u> <ul style="list-style-type: none"> 基地內住宿旅客 山鼻及南崁地區居民
	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"> 居住型住宅 生活服務 	
	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"> 生活服務 餐飲購物 	
特定目的需求	機場 高度使用者	已有 9家 企業進駐桃園航空城優先產業專用區， 總投資規模 逾200億元 2022.07.28	<ul style="list-style-type: none"> 住宿型空間 商務中心/事務所 會議/交誼空間 	公寓式酒店 <u>機場相關族群之住宿需求</u> <ul style="list-style-type: none"> 機場高度使用者 機場商務客/旅客 機場園區工作者
	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"> 住宿型空間 	
	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"> 目的型設施 餐飲購物 	

發展定位與願景

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

基地發展定位與願景

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



優質
旅宿

- 兼顧生活和商務用途之彈性旅宿空間
- 優質永續生活環境



綠色
人本

- 都市田園自行車道
- 捷運沿線水圳綠廊



便捷
生活

- 日常消費需求提供
- 生活相關服務滿足



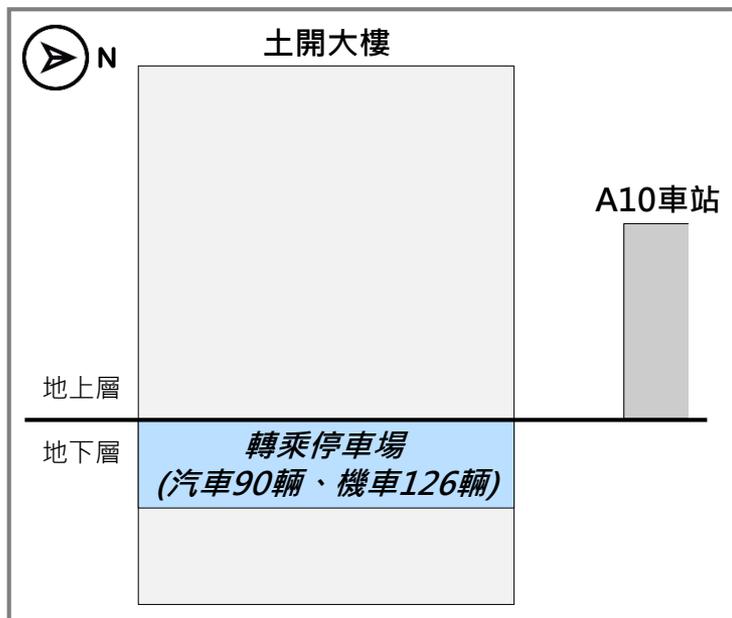


主辦機關需求

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，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、充電設備管線空間之需求

轉乘停車場內容



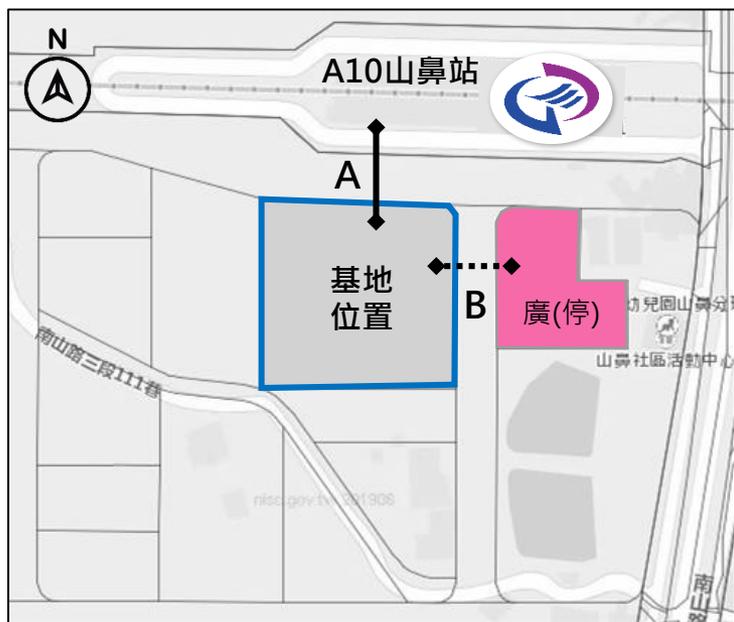
捷運設施：轉乘停車場

- 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，以提供平面停車位為原則，並須依桃園市政府公有路外停車場相關規定留設電動汽機車充電設備所需之管線空間。

連通道設施

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

連通道設施內容



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：
 - 捷運連通相關設施應以設置於低樓層1~4層為原則
 - 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

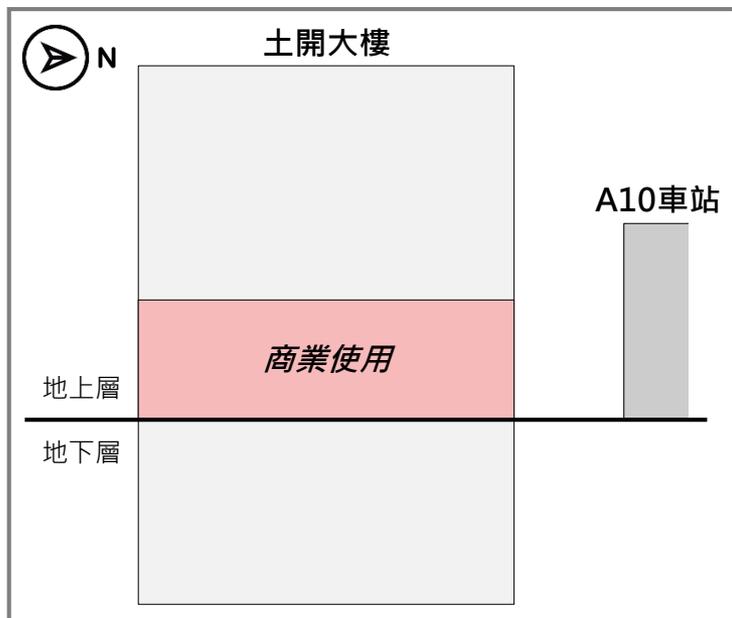
- 本案開發大樓地下樓層東側牆面應預留未來與基地東側之廣停一用地連通之空間，並以可拆式牆面進行設計

※ A項之細部設計規劃由市政府一併委託投資人進行

分回產品內容

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

分回產品內容



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



開發構想與權益分配模擬

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

開發大樓產品規劃構想



※ 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

機場相關族群之住宿需求

- 機場高度使用者
- 機場商務客/旅客
- 機場園區工作者

辦公

商業

如超市、超商、
銀行、郵局等

周邊居民之日常生活購物及服務需求

- 基地內住宿旅客
- 山鼻及南崁地區居民

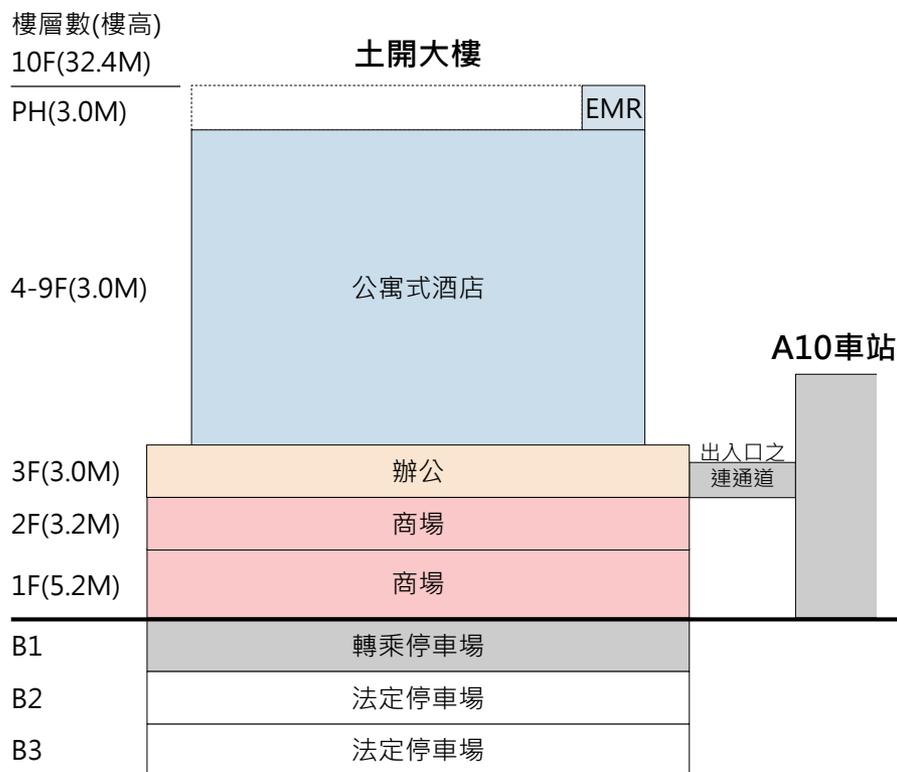
停車場

- 基地內住宿旅客
- 山鼻及南崁地區居民

基地開發模擬

本案總開發量體約42,603平方公尺(約1.3萬坪)，開發地上10樓(含屋突1層)、地下3樓之建築物，並包含兩項捷運設施(轉乘停車場、出入口之連通道)

基地開發模擬



※ 可售面積為各樓層樓地板面積按比例加計屋突面積計算

樓層	用途	使用面積 (m ²)	可售面積 (地上層含陽台梯廳)	
			m ²	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		42,603	31,352	9,484

開發大樓總權值與投資總金額

本案預估開發大樓總權值約33.25億元；
 預估投資總金額約13.21億元



樓層	產品類型	評估單價
4F~9F	公寓式酒店	約 31~33 萬元/坪
3F	辦公	約 22~24 萬元/坪
1F~2F	商業	約 39~41 萬元/坪
B2~B3	法定停車場	約 114~119 萬元/位
總銷售樓地板面積		9,484 坪
預估開發大樓總權值		約33.25億元

項目	數值
建物興建成本(BC)	約 12.12 億元
工程營造費用	約 11.21 億元
建物設計費	約 0.75 億元
利息費用	約 0.16 億元
投資稅管費用率(m%)	約 1.09 億元
預估投資總金額	約13.21億元

※ 預估投資總金額： $BC \times (1 + m\%)$

※ 工程費用參考行政院共同性費用編列基準表預估，開發大樓
 每坪單價約10.3萬元

※ BC不包含本案委託興建之捷運設施費用

權益分配模擬

依《桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則》辦理，
本案土地所有權人最低分配比率(底價)為51.27%

本案權益分配模擬

主要參數		參數值
預估開發量體		9,484 坪
預估開發大樓總權值(S)		約 33.25 億元
成本面	委託建造費用(ΔRC)	約 1.94 億元
	建物興建成本(BC)	約 12.12 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 4.89 億元
土地所有權人與投資人權益分配	土地所有權人(市地主)與投資人間可分配權值(S-rT)	約 28.36 億元
	土地所有權人最低分配比率(底價)	51.27%

※ 主管機關負擔捷運設施委託建造費用，轉乘停車場、出入口之連通道興建費用以市府編列預算支應



甄選條件及程序

資格條件 – 基本資格

- 得由一法人單獨提出申請或至多五法人共同提出申請
- 依我國法令成立之本國公司
- 依我國法令辦妥分公司登記者之外國公司
- 保險業者於申請投資時應經金融監督管理委員會核准
- 大陸地區法人或其於第三地區投資之公司須符合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規定

※ 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

資格條件 – 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**4.5億元**或累計實績不低於新臺幣**13.5億元**
- 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

※ 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

資格條件 – 財務能力

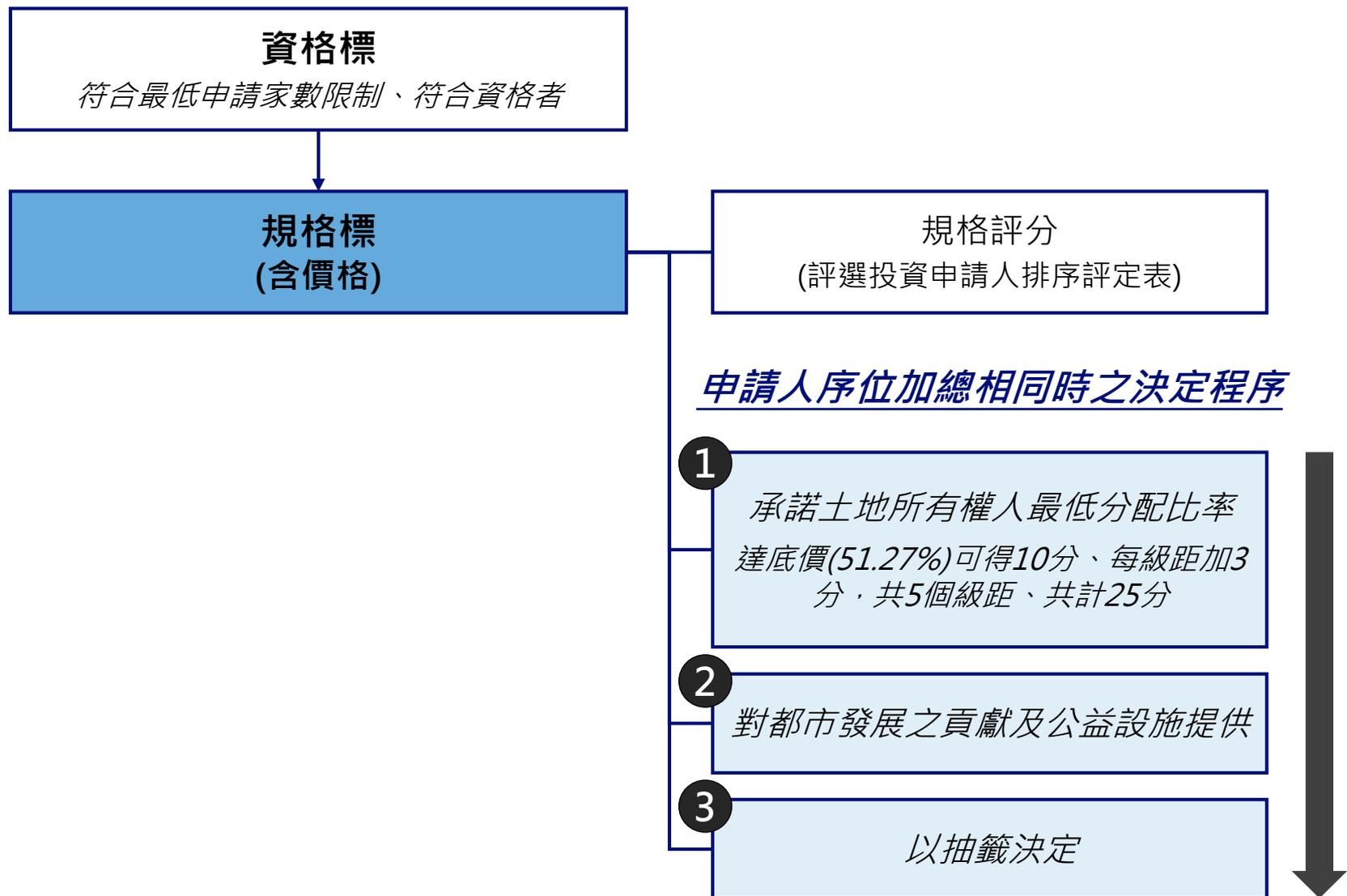
- 法人合計之上一會計年度(民國110年)或最近一年度財務報告及其所附報表，所列權益不低於新臺幣**4.1億元**
- 各法人之上一會計年度(民國110年)或最近一年度財務報告及其所附報表均須符合：
 - 流動資產不低於流動負債
 - 總負債金額不超過權益**3倍**
 - 速動比率不低於**10%**
 - 保險公司應另提出最近2年經會計師簽證之保險業資本適足率(Risk-Based Capital, RBC) 不低於200%之查核報告
 - 無不良票據信用或授信紀錄
 - 依法繳納營業稅及營所稅

※ 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

規格評分標準

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		
一一	開發建議書內各相關計畫	(一)開發內容及用途	5	45%
		(二)建築計畫：設計、 結構 、 工法 、 預算書 、振動噪音防制計畫等	10	
		(三)防災、水土保持、環境影響評估等計畫	5	
		(四)品質計畫(含風險管理計畫)	5	
		(五)財務計畫(含資金籌措)	5	
		(六)開發時程計畫(依建管標準估算)	5	
		(七)營運管理計畫(租期、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、相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫等)	5	
		(八)與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)	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(如綠建築、智慧建築等)	10	10%	
五	簡報與答詢	5	5%	
得分小計		100	100%	

評選方式

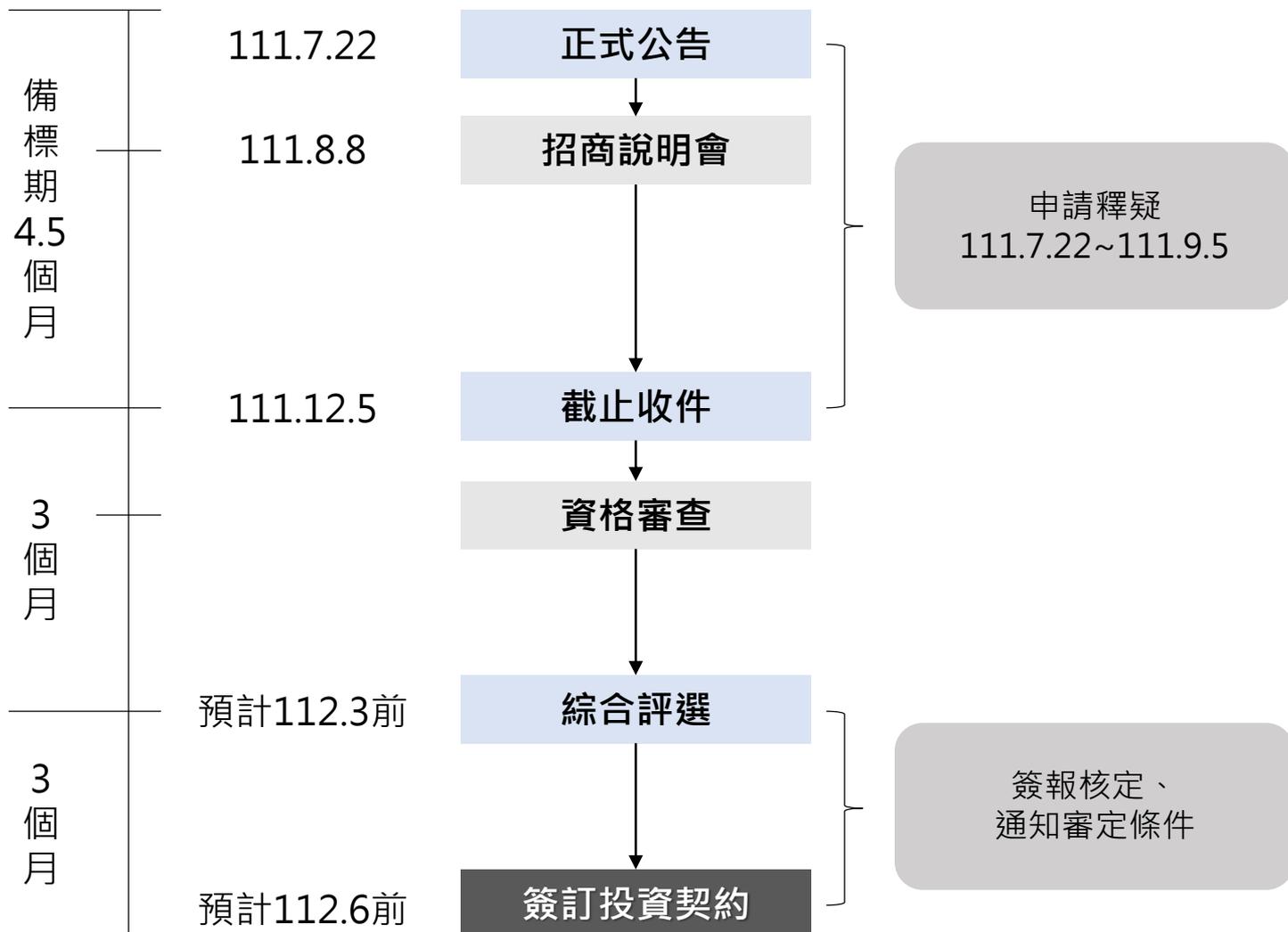


申請保證金及履約保證金

- 申請保證金：新臺幣**1,400萬元**
- 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

※ 參考「桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則」，本案總工程經費須包括建物興建成本(BC)，以及本案委託興建之捷運設施費用(轉乘停車場、出入口之連通道)

辦理程序及時程





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