



新北市政府捷運工程局  
Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City



內政部營建署  
Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

# 淡海輕軌淡水行政中心站(V07) 周邊土地開發案投資說明會

111年4月29日



- ① 計畫緣起與基地概況
- ② 發展定位與配置構想
- ③ 變更後都市計畫規範
- ④ 招商架構與作業原則(草案)
- ⑤ 捷運設施需求概述



# 計畫緣起

- 依據102.2.25行政院核定「淡海輕軌運輸系統綜合規劃報告」，擬規劃於G04站(現V07站)南側辦理土地開發。
- 都計變更案已於111年1月14日公告實施，捷運車站專用區變更為捷運開發區，適用大眾捷運法進行開發。
- 產業專用區(17-1地號)土地須依新市鎮發展條例辦理標售，依據變更後都市計畫，得依大眾捷運法有關規定辦理開發。



# 招商範圍

基地現況為空地無地上物，北鄰淡海輕軌V07站，周邊機能完善

編號	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地使用分區	管理者
1	公司 田段	17	3,011.24	捷運開發區	新北市政府 捷運工程局
2		17-1	26,790.45	產業專用區	內政部 營建署
合計			29,801.69	-	-



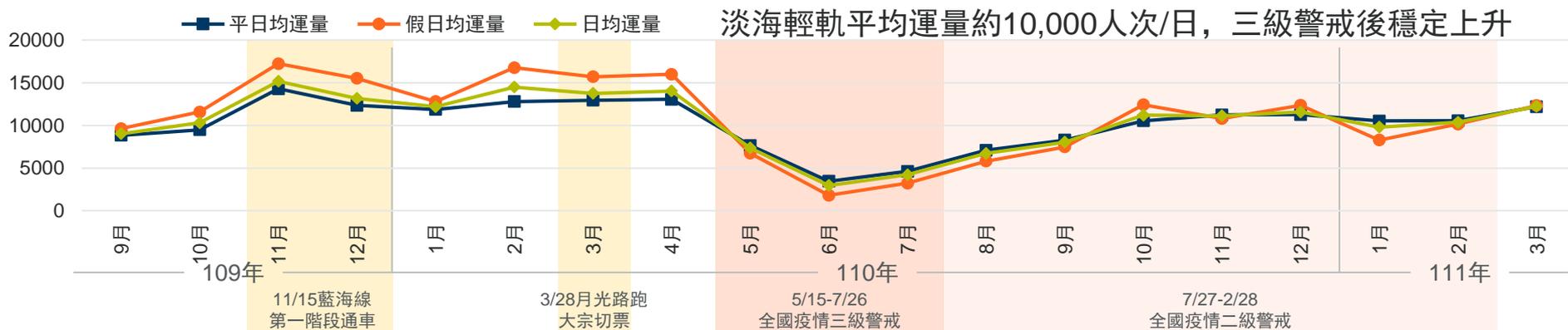
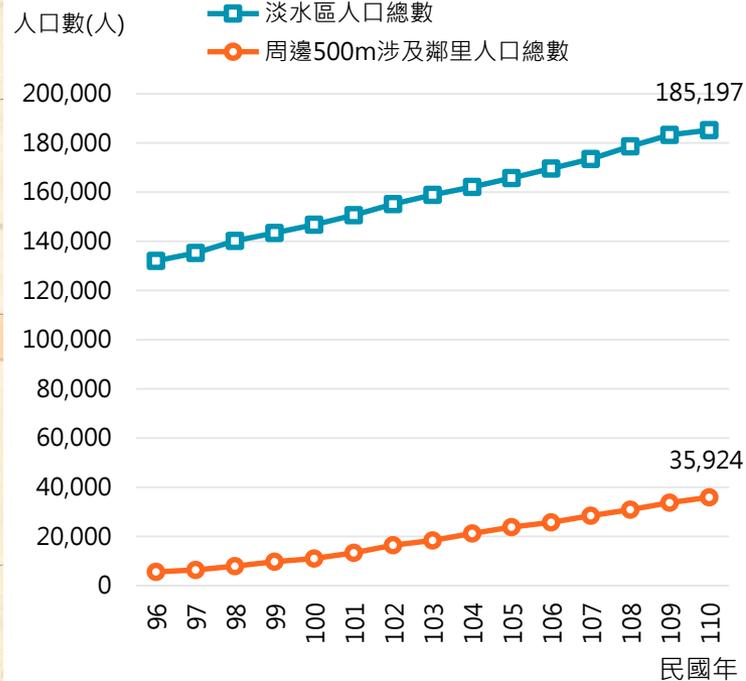
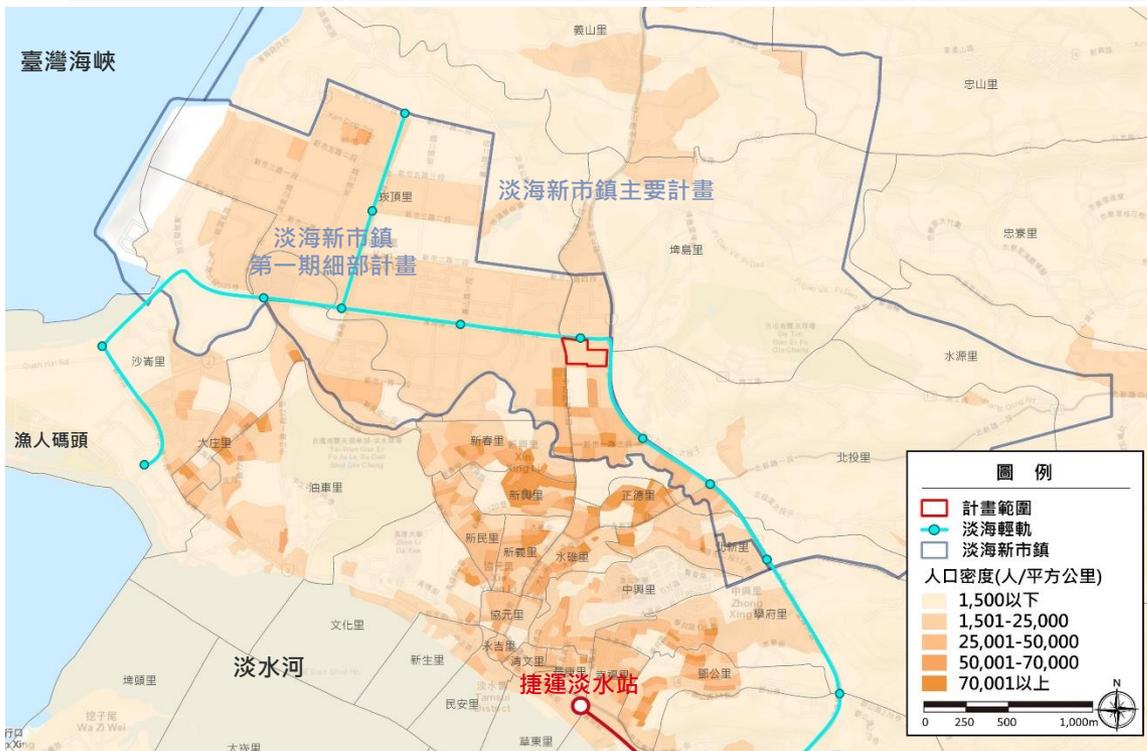
基地現況：空地無地上物

區位優勢：臨淡海輕軌V07站，且鄰近淡水行政中心、新市國小、淡水運動中心，生活機能完善



# 周邊人口與輕軌運量

人口持續上升，運量穩定，具基礎經濟規模，為基地潛在資源



# 不動產市場分析

## 區域土地開發以住宅產品為主 發展漸趨成熟

### 住宅

- 淡水行政中心周邊屬於淡海新市鎮發展相對成熟區域。
- 屋齡10年以內住宅產品，平均售價約NT\$25~30萬元/坪。
- 車位售價約100~150萬元。

### 店面

- 店面主要分布於中山北路二段住宅大樓，本案基地因周邊尚未形成商圈，商息未連續。
- 面臨主要道路旁之1F店面售價約NT\$45~50萬元/坪。

### 辦公

- 區域較少辦公大樓，唯一具規模僅紅樹林站周邊，並以安泰登峰大樓為指標。
- 辦公室租金水準依其性質之不同而有差別，辦公大樓之平均租金水準約NT\$650~700元/坪/月。廠辦大樓之租金約NT\$400~550元/坪/月，車位之租金約NT\$2,000~2,500元/個/月。
- 辦公大樓之售價行情約NT\$22~26萬元/坪。
- 車位售價約100~120萬元。







# 基地發展定位

產業、遊憩、公益並重的複合式商務中心

## 政策計畫



重要觀光遊憩集散地



適宜發展綠能、雲端運算等新興科技產業



投入重大交通建設帶動人口移入及都市發展

## 環境條件



- 人口逐年穩定成長
- 有高齡少子化趨勢



住宿餐飲、藝術娛樂及休閒服務為優勢產業



- 周邊人口密集且公共設施相對完善
- 腹地大且產權公有



交通可及性高但道路服務水準不佳

## 市場觀點



以商業活動為主要開發項目



腹地大可採複合式開發



主題觀光/休閒遊憩的遊樂設施具可行性

## 產業、遊憩、公益並重的複合式商務中心

- 產業：配合政策引入綠能、雲端等**新興產業**；強化**藝文、休閒**等在地優勢產業
- 遊憩：以商業活動為主體，配合**休閒觀光**，吸引來北部旅遊的遊客
- 公益：配合當地需求投入必要公益設施，服務在地居民

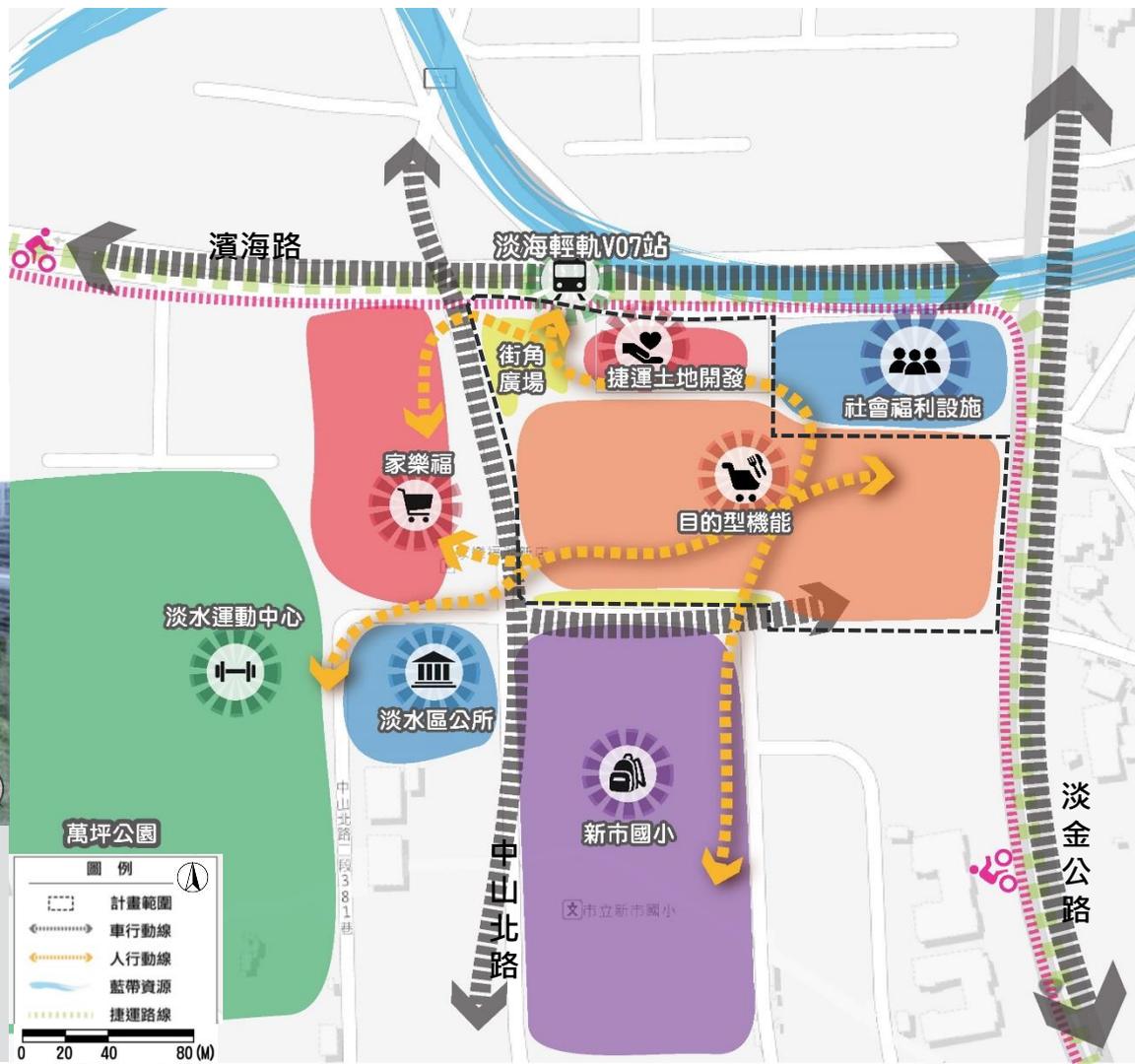
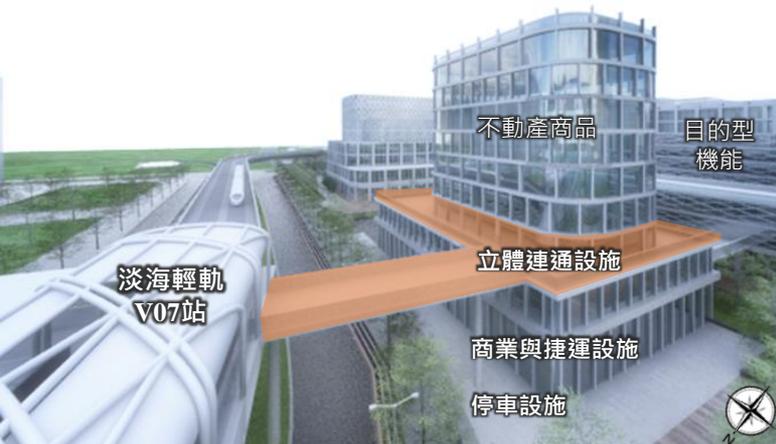
# 基地配置構想

與V07站立體連通 營造理想步行環境 引導立體之商業動線與轉乘使用

## 開發方案配置原則與構想

### 捷運開發區土開大樓

- 高樓層 – 不動產商品
- 連通層 – 立體連通設施
- 低樓層 – 商業與捷運設施
- 地下層 – 停車設施



# 變更後都市計畫規範

## 土地使用項目與大捷法開發之適用

### 都市計畫主細計變更案111.1發布實施

項目		都市計畫規範	
	使用分區	捷運開發區	產業專用區
	面積	3,011m <sup>2</sup>	33,790m <sup>2</sup>
	建蔽率	80%	60%
	容積率	340%	一般開發300%、依大捷法土開360%
	使用分區管制	<ul style="list-style-type: none"> <li>得依大眾捷運法開發</li> <li>依中心商業區管制</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依中心商業區管制</li> <li>住宅使用總樓地板面積10%以內</li> <li>可由政府興辦或政府指示住宅行政法人興辦之社會住宅</li> </ul>
17地號	其他事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積分配：捷運開發區本次變更後增加容積之半數，由捷運建設主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。</li> <li>不適用其他容積獎勵規定</li> <li>經新市鎮都設小組同意，汽車停車位得減設至70%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>經捷運主管機關核准設置捷運設施，得依大眾捷運法有關規定開發，捷運相關設施不計入容積，並於招商階段訂定容積分配及相關規定。</li> <li>依大眾捷運法開發不適用其他容積獎勵規定一般開發未限制</li> </ul>

# 變更後都市設計準則

## 開放空間計畫與交通系統動線

### 退縮空間示意



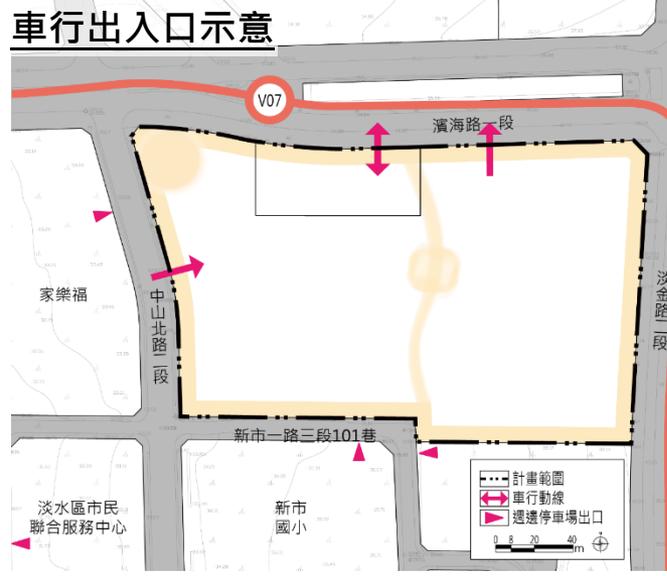
### 自行車動線建議



### 人行動線示意



### 車行出入口示意



# 招商架構

- 產業專用區採標售，並應與捷運開發區辦理捷運土地開發(決標予相同投資人)，本案採開發後地主分配比率及營建署17-1地號土地標售價格之併同決標方式。
- 招商架構以現行新北市捷運土地開發範本為主，納入新市鎮土地標售相關規定。

## 大眾捷運系統土地開發辦法

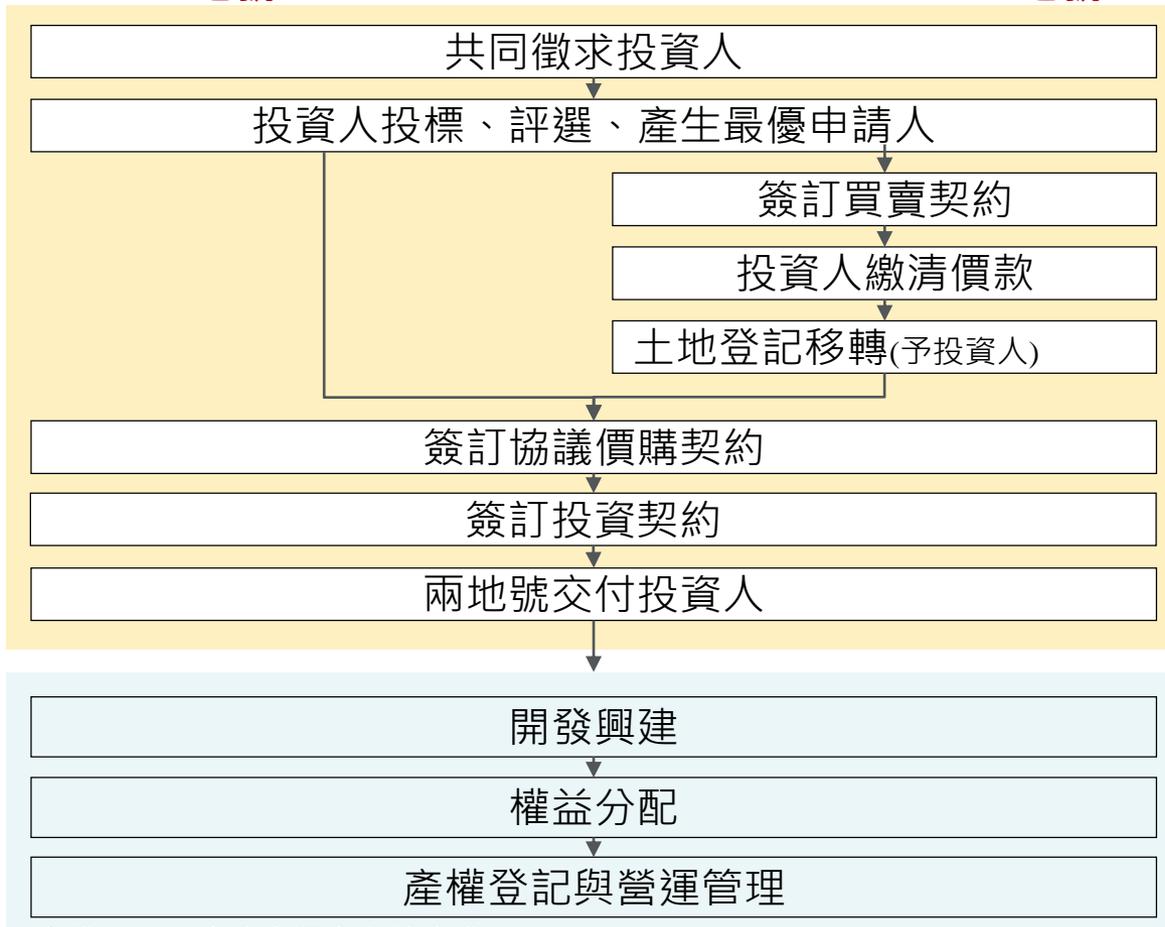
捷運局

17地號

## 新市鎮開發條例&標售標租辦法

17-1地號

營建署



# 申請書件(草案)及評選方式(草案)

一次投標 分階段開標



設備	數量
電扶梯(雙向摺梯)	6座
無障礙電梯	2座
刷卡機	4座(進出各兩座)
售票機	1座
空間	設備
站務, 車務, 清潔, 保全人員辦公室	1間
男、女廁及無障礙廁所	1間

註：連通道出入口應含照明設施、逃生指標、消防設施及CCTV

本案需求尺寸與設施皆需符合建築技術規則與業主需求，內容以公告招商版本為準

# 土地開發概念設計 建築配置示意圖

□ 濱海路一段設置兩席/中山北路二段設置兩席公車席位

濱海路一段

街角廣場

中山北路一段

中庭廣場

社宅用地

淨寬8米以上穿越通道

淡金路二段

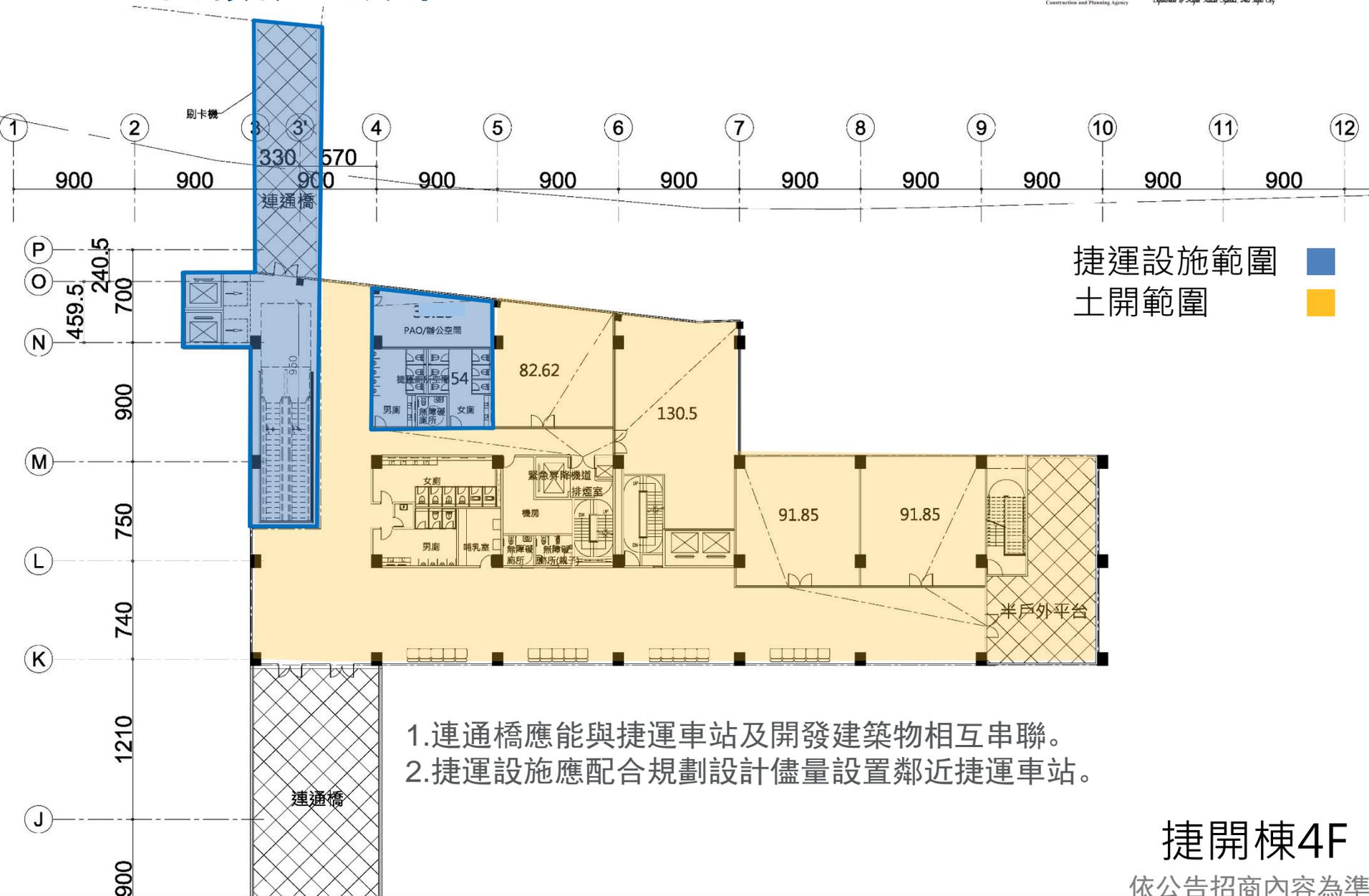
一層平面(1F)

- 商業空間
- 辦公空間
- 轉運空間(捷運設施)
- 停車空間
- 梯廳
- 廁所/儲藏室
- 設備空間

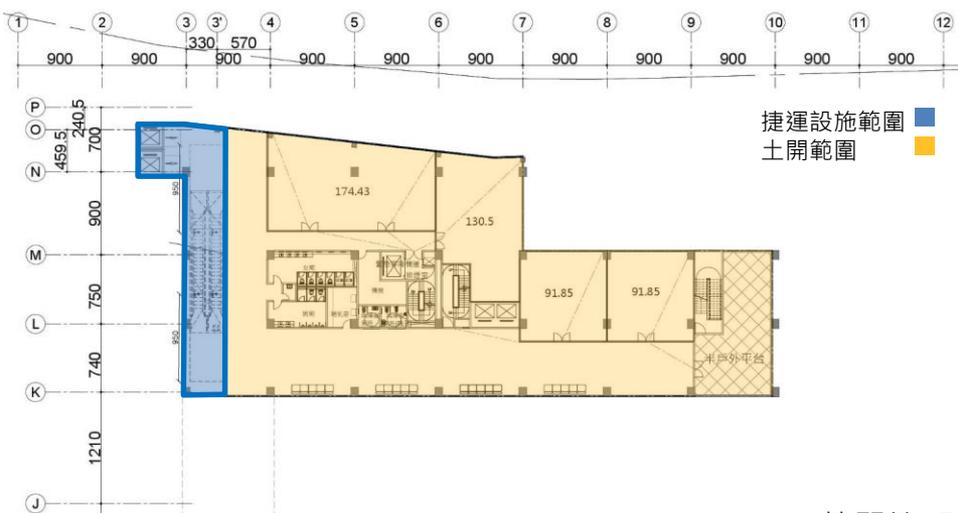


依公告招商內容為準

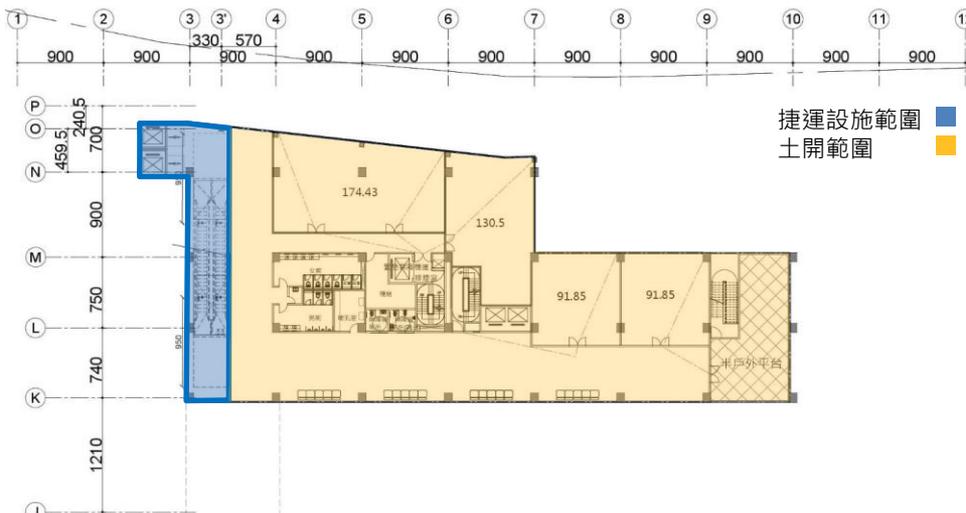
# 土地開發概念設計 捷開區捷運範圍



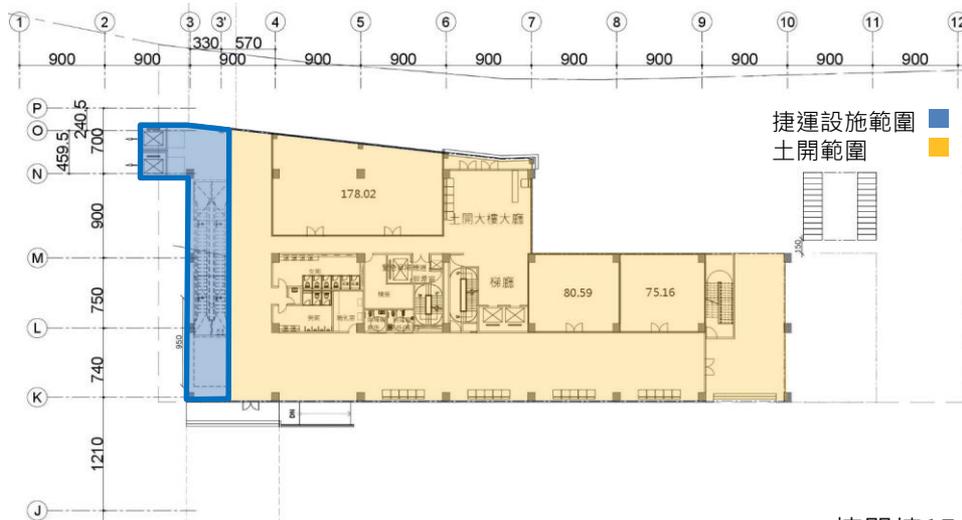
# 土地開發概念設計 捷開區捷運範圍



捷開棟3F



捷開棟2F



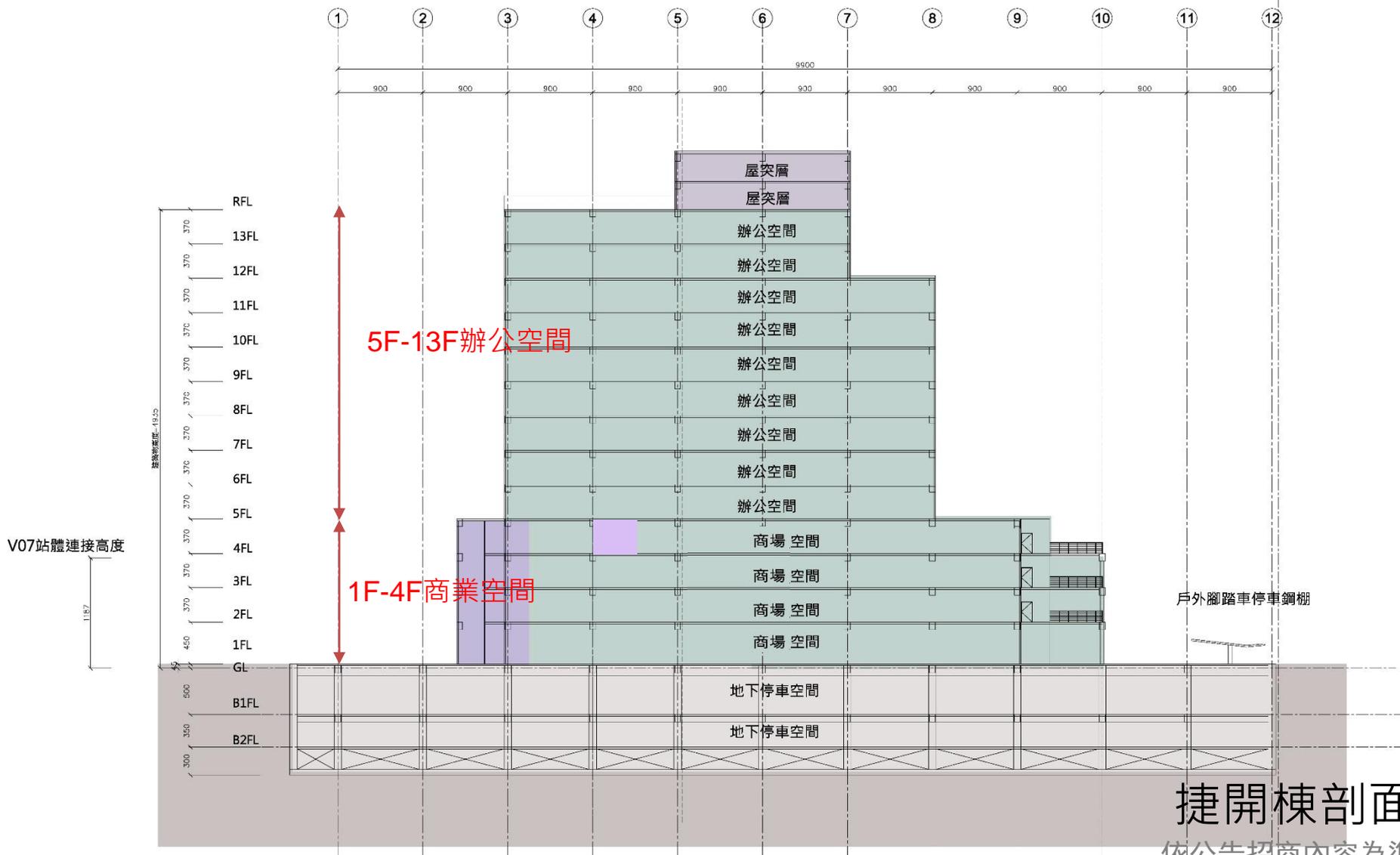
捷開棟1F

依公告招商內容為準

# 土地開發概念設計 捷開區捷運範圍示意圖

基地範圍線(中山北路側)

基地範圍線(鄉公宅用地側)



捷開棟剖面  
依公告招商內容為準



模擬透視圖

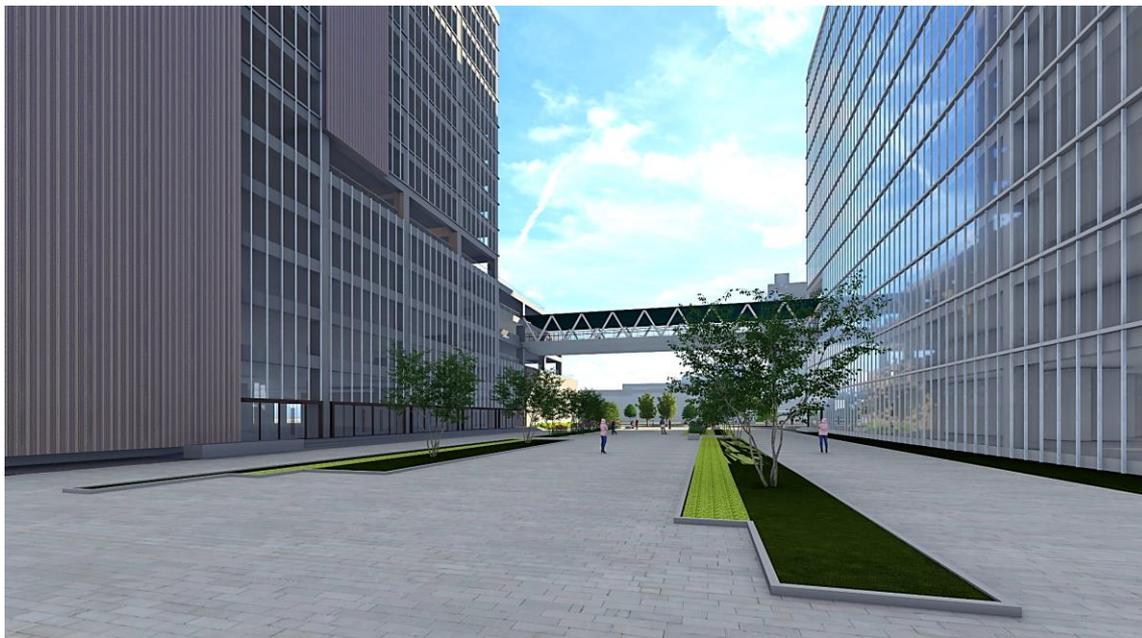
依公告招商內容為準



模擬透視圖

依公告招商內容為準

# 土地開發概念設計



基地內8m綠帶廊道



連通空橋

模擬透視圖

依公告招商內容為準



新北市政府捷運工程局  
Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City



內政部營建署  
Construction and Planning Agency  
Ministry of the Interior

敬請指教

