



桃園市政府捷運工程局

savills
第一太平戴維斯

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

中華民國114年10月23日

簡報大綱



區域發展潛力



基地條件與優勢



招商文件重點說明

01



區域發展潛力

桃園近年發展重點

1 交通建設提升 三心六線

既有機場捷運，
加上捷運綠線等六線
強化航空城、桃園及中壢三都心鏈結
本案位於其環狀軌道系統上

機場捷運	平均每日運量超過 11 萬人次
捷運綠線	主線預計 119 年通車
另有捷運棕線、三鶯線延伸八德等 11 條捷運路線規劃中	



桃園近年發展重點

2 產業升級 熱絡投資

桃園近2年商用及
工業不動產投資金額
全台第二，僅次於台中，
超過**1,000億元**（2024/1-2025/6）。

台新人壽**53.7億**
購置桃園科技園區工業土地

台達電子**69.5億**
購置泰豐輪胎觀音廠房

國泰人壽**27.4億**
購置桃園觀音
工業土地

森羅投資、廣鵬**35億**
購置桃園中壢廠房

全球人壽**25.9億**
購置東煒建設大園物流倉儲

南山人壽**11.7億**
購置桃園小檜溪預售辦公大樓

台灣人壽**137.5億**
購置桃園航空城產業專用區土地

樂富一號REITs **77.5億**
購置台茂購物中心

新潤機構等**34.8億**
購置桃園晶悅飯店

A10

桃園近年發展重點

3 國際門戶升級

機場捷運沿線新興產業聚落發展，
加上航空城計畫，
各大企業、外資佈局於國際門戶



新興產業廊帶與生活圈

航空城

總投資額超過5千億

空運設施

自由貿易港區
倉儲物流

航空關聯
產業園區

儲備
空間

A10

南崁
工業區

工一
工業區

林口

年產值4千億

華亞
科技園區

青埔
(桃園高鐵)

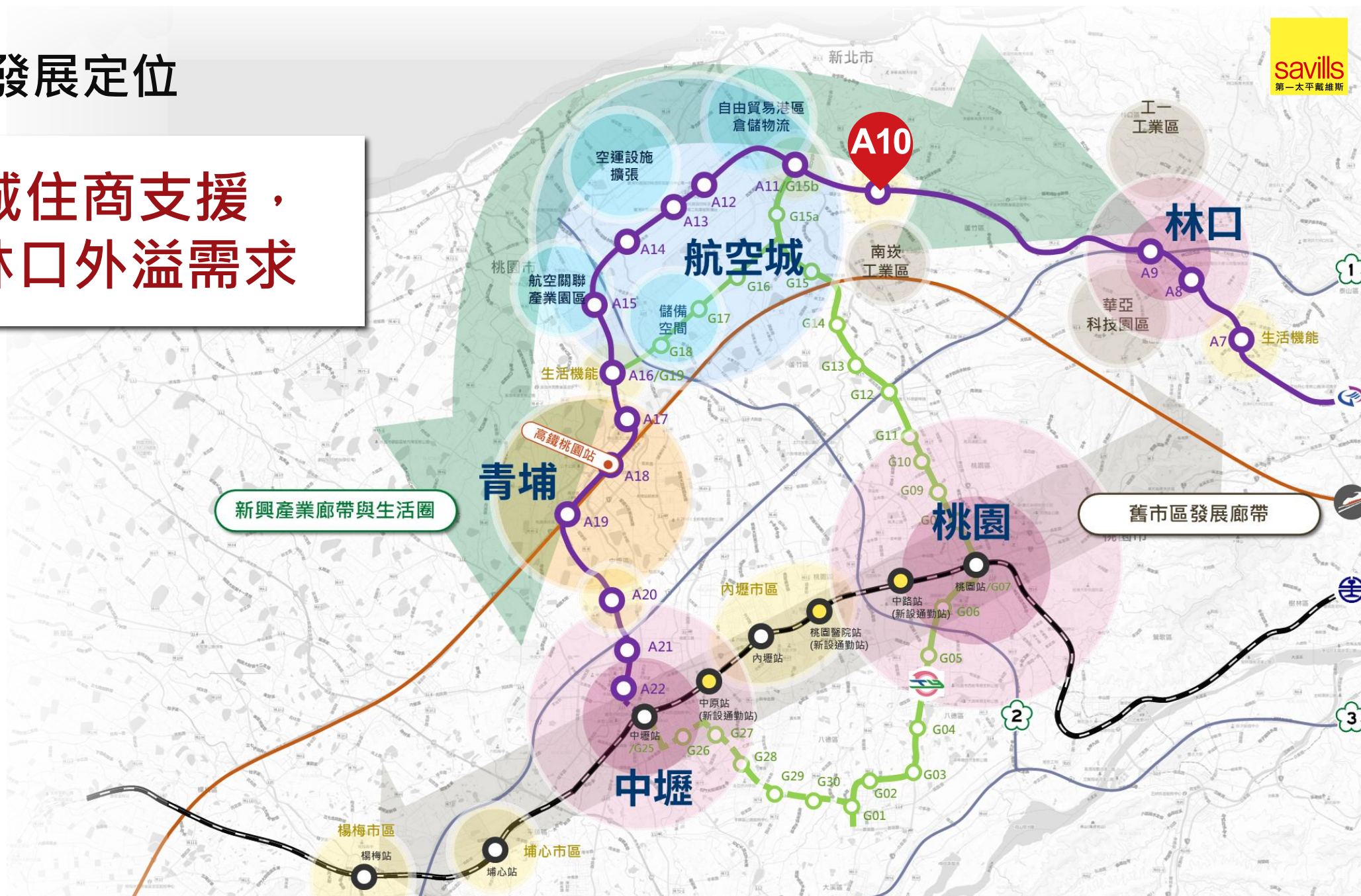
桃園

中壢

既有市區發展軸帶

A10基地發展定位

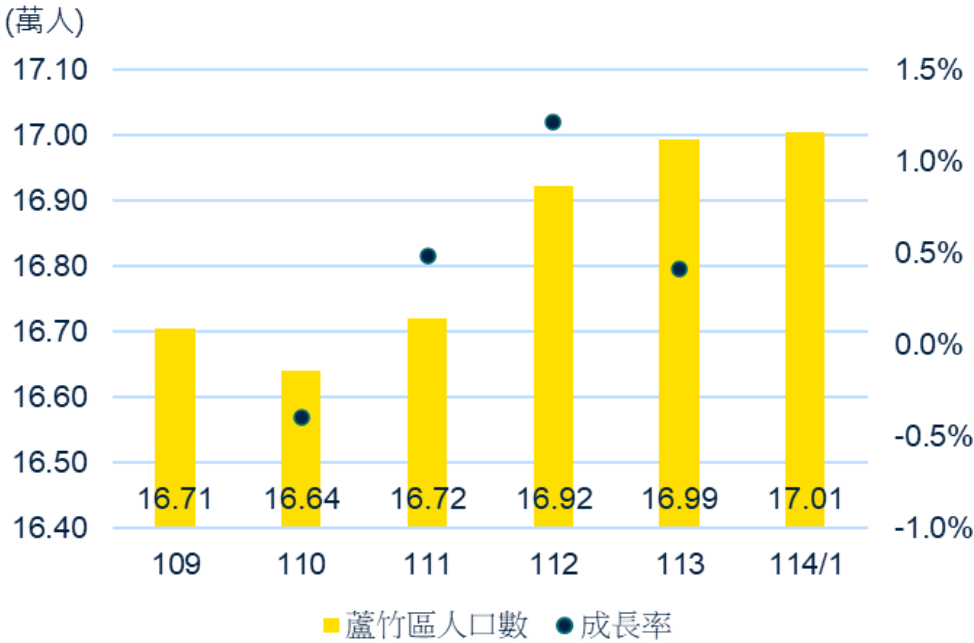
航空城住商支援，
承接林口外溢需求



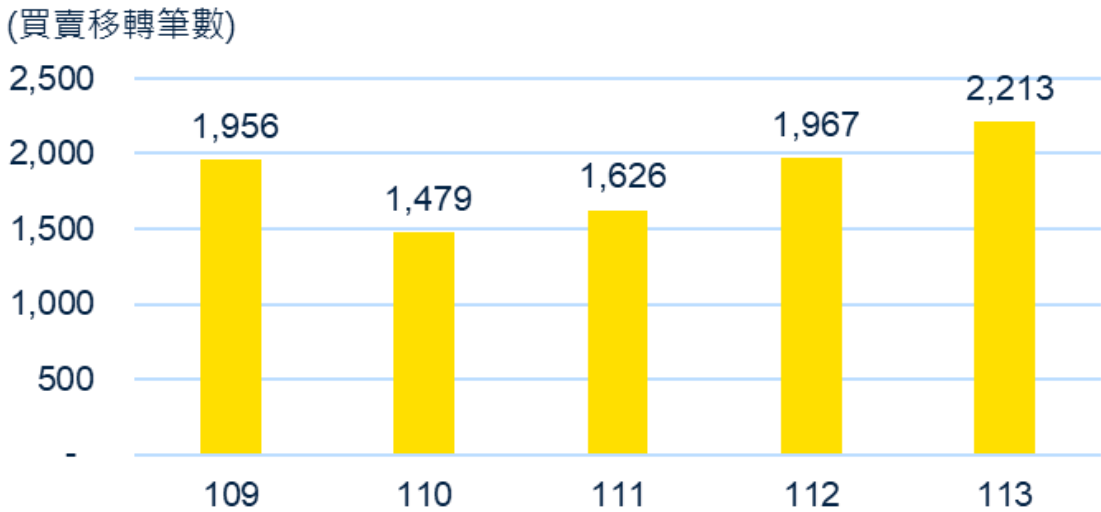
蘆竹區近年人口穩定成長， 住宅買賣移轉為桃園市第四高之行政區，交易趨熱絡

- 蘆竹區近五年人口整體呈現正成長趨勢，截至114年1月蘆竹區人口數約17萬人。
- 蘆竹區住宅買賣移轉為桃園市第四高之行政區，僅次於桃園、中壢、龜山區，自110年住宅買賣移轉筆數持續成長，113年達過去五年最高2,213筆，交易漸趨熱絡。

蘆竹區人口成長趨勢



蘆竹區住宅買賣移轉筆數趨勢

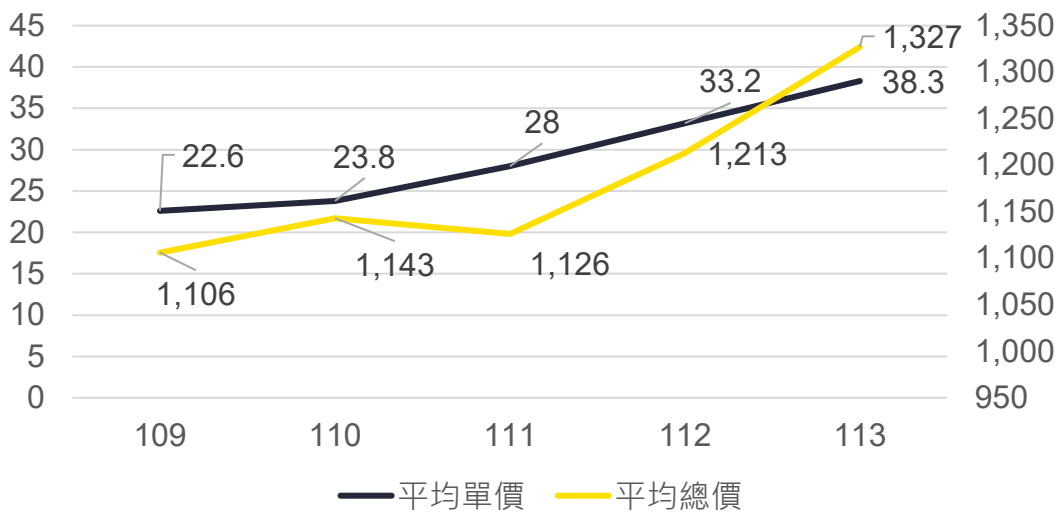


資料來源：桃園市政府民政局、內政部不動產資訊平台，本案整理。

本案周邊為新興住宅發展區，近一年完工新成屋13案，佔地區總推案數逾4成，且入住率高，區域住宅市場發展趨成熟

- 本案兩站捷運站、10分鐘車程即達桃園國際機場，40分鐘內可達台北車站，為機場就業人口、雙北及鄰近區域通勤就業人口選擇居住之區域之一。
- 山鼻區徵區成屋屋齡多一年以下，主力產品20-40坪。住宅單價呈成長趨勢，過去五年漲幅76%。

蘆竹區住宅（5年內大樓華廈）平均單價、總價趨勢



新成屋分布案分布



資料來源：內政部實價登錄、樂居網 / 統計時間：截至114年3月。臺灣地區房地產年鑑2024，本研究整理。

地區內建商持續積極開發，本案周邊預售屋10案，住宅發展熱絡，具開發住宅之基礎優勢

savills
第一太平戴維斯

- 本案基地周邊有10案預售屋，近兩年將釋出至少1,195戶住宅。產品規劃多為20-40坪、1-3房。
- 預售屋過去一年成交單價區間約30-45萬元/坪，較雙北具價格競爭力。



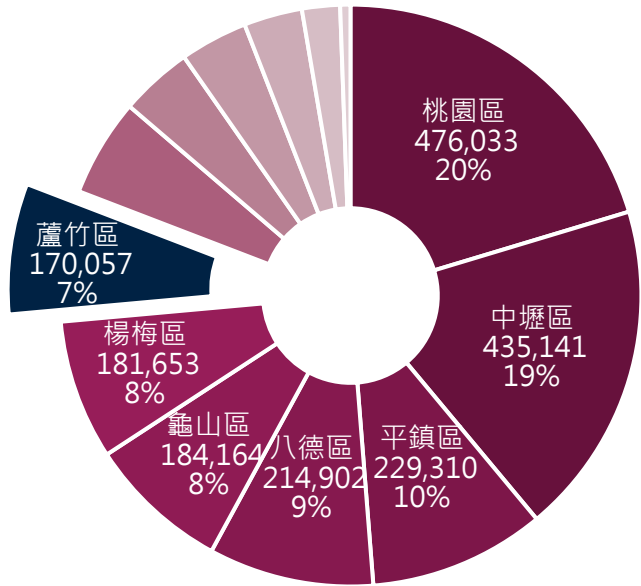
圖號	建案	開發商	樓層數	戶數	產品坪數	房型規劃	一年內成交區間(萬元)	預計完工
1	皇普La Vie	皇普建設	11	256	27-46坪	2-4房	33-43	114Q4
2	明日幸	德華地產、寶品建設	10	48	29-37坪	2-3房	36-46	114Q4
3	芳彬至善琚	芳彬建設	10	68	20-42坪	1-4房	36-41	114Q2
4	未央琚	芳彬建設	10	95	24-41坪	2-3房	40-50	115Q3
5	大華菁耕	大華建設	10	228	17-36坪	2-3房	37-47	115Q2
6	佳陞豐川	佳陞建設	10	376	20-45坪	2-4房	34-44	114Q3
7	水漾花園	新瑞建設	9	34	46-59坪	4房以上	28-38	114Q4
8	菁誠里厚 LIHO	菁誠建設	9	90	14-40坪	1-3房	28-35	114H2
9	松綠甌	泰宏建設	10	89	24-29坪	2房	33-36	117/10
10	宗佳致境	宗佳建設	10	168	--	--	--	--

資料來源：內政部實價登錄、樂居網 / 統計時間：截至114年3月。臺灣地區房地產年鑑2024，本研究整理。

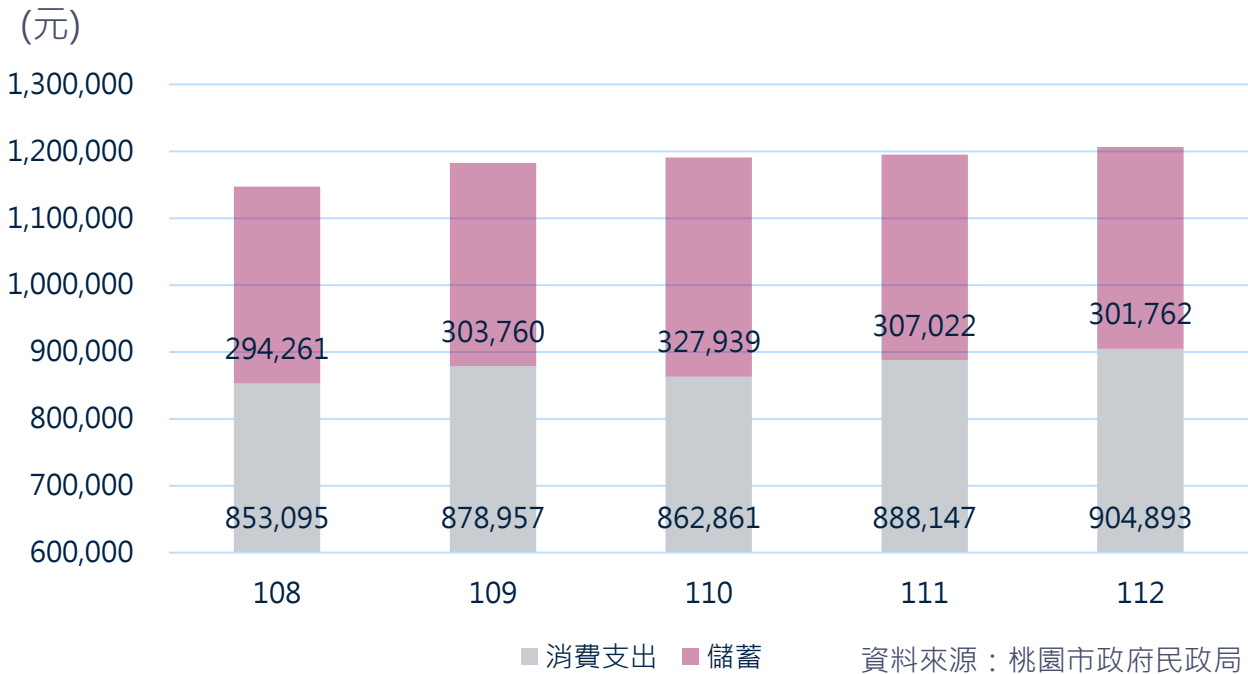
桃園市人口數及家戶平均可支配所得逐年增加，消費力穩定

- 桃園市過去五年人口成長率3%為全台最高，今年1月人口數超過233.9萬人，居住人口多，人口規模具一定消費力。
- 桃園市家戶平均可支配所得逐年增加，112年家戶平均可支配所得約為120.6萬元/戶，每戶消費支出超過90.4萬元。

桃園市人口分布(依行政區)

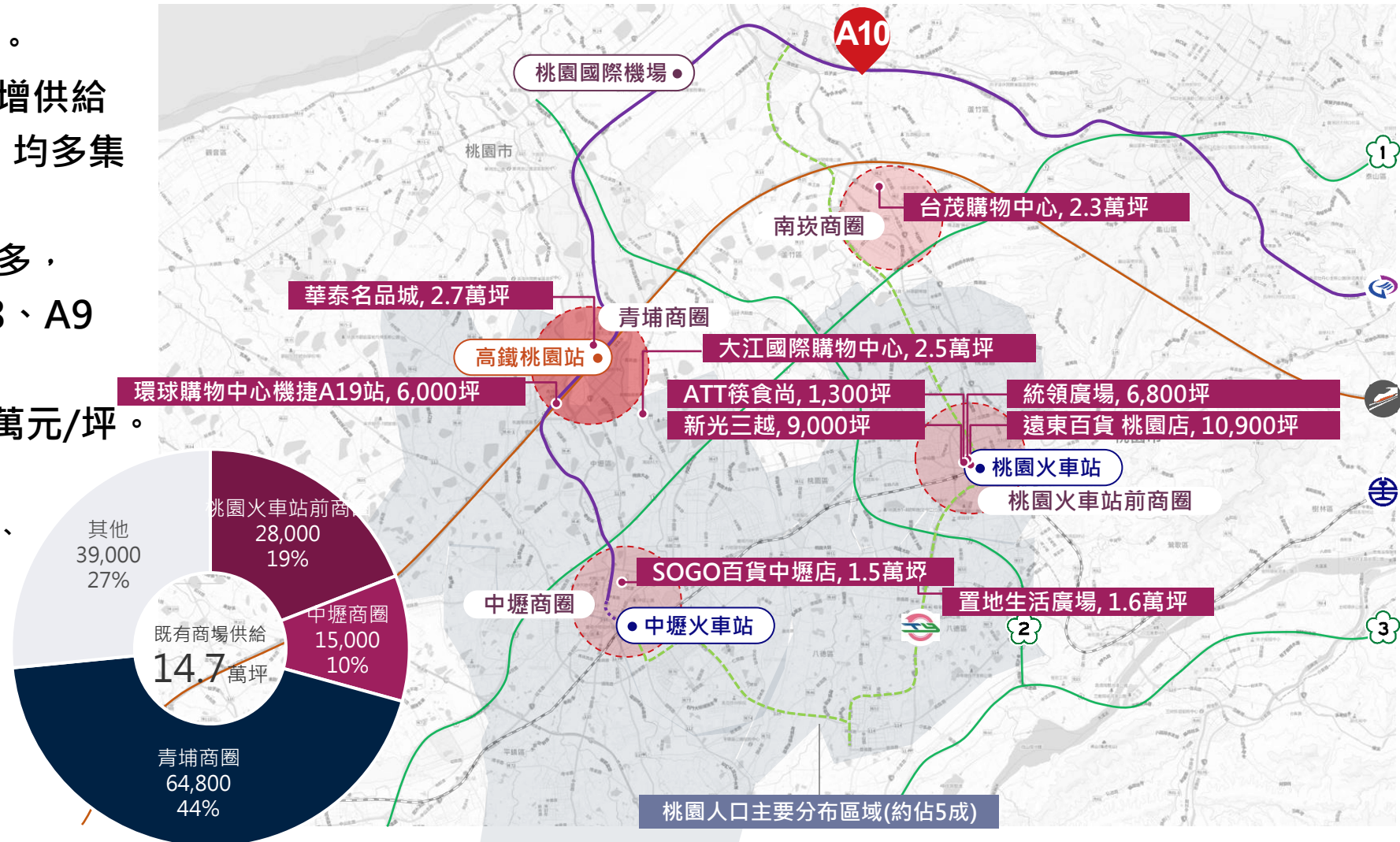


桃園市家戶平均可支配所得趨勢



發展較早之商圈沿鐵路及幹道分布，新興商圈以青埔商圈為主。
本案可搭配生活支援型零售商場或店鋪，支援地區內生活消費需求。

- 既有商場供給量約14.7萬坪。
- 既有商場及未來大型商場新增供給（國泰人壽高鐵桃園站前地上權案）均多集中青埔商圈。
- 本案周邊人口及住宅開發案多，惟目前鄰近大型商場多於A8、A9站，周邊商業發展未成熟。
- 推估周邊店面單價約45-58萬元/坪。
- 本案具搭配地區型零售商場或沿街店面（如：便利商店、超市、藥妝、餐飲）產品開發潛力。

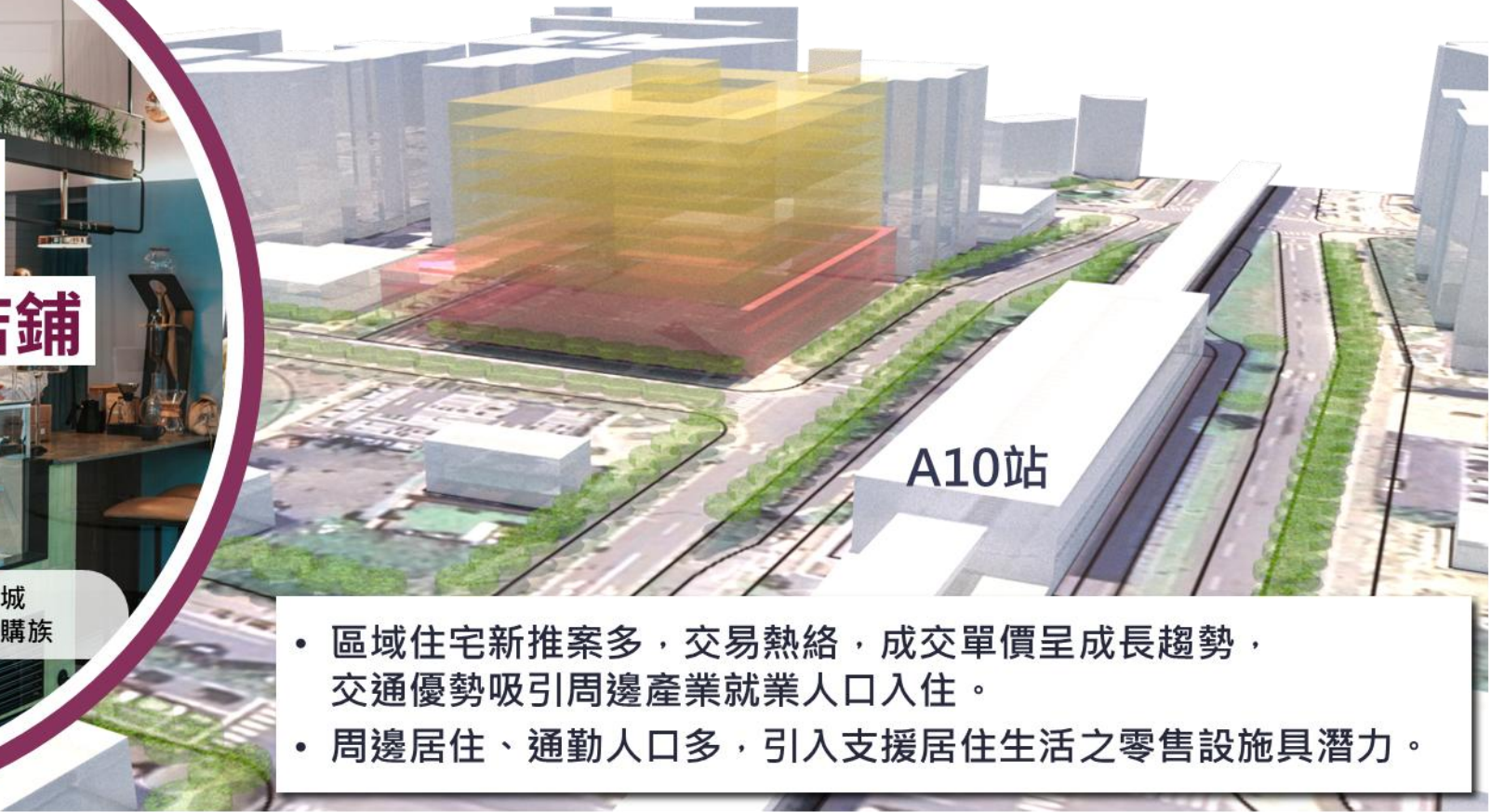


本案處產業聚集區，周邊產業園區、工業區及市區衍伸潛在需求高

- 東側林口市區漸趨飽和，部分民眾選擇A10站周邊購屋，支援林口市區外溢需求。
- 南側南崁工業區為電子與資訊科技業重要生產地，可就近支援工業區就業者居住及消費需求。
- 航空城及優先產專區（G、H、I基地）最近捷運站，可支援產業人口住商需求。



產品定位以通勤住宅搭配生活支援零售店鋪，支援地區住商需求
一站串接桃捷綠線，兩站抵國門，40分鐘進北市



02

基地條件與優勢

基地1,513坪，位於車站第一排，具TOD可及性佳、曝光度高之優勢

基地方整、產權單純，現況停車場使用

基地地號	蘆竹區新鼻段227地號土地
基地面積	5,000.27m ² (1,513坪)
土地權屬	市有 (管理機關：桃園市政府捷運工程局)
現況	停車場使用



屬車站專用區，允許作住宅、零售業、辦公室、旅館等使用

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

- 變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統A10車站周邊土地開發計畫）細部計畫（部分第二種住宅區為第二之一種住宅區）案（113年4月17日）

基地地號		桃園市蘆竹區新鼻段227地號		
基地面積		5,000.27 m² (約 1,513坪)		
土地使用分區		車站專用區		
法定建蔽率		80%	法定建築面積	4,000.22 m² (約 1,210坪)
法定容積率		280%	法定容積面積	14,000.76 m² (約 4,235坪)
容積獎勵	土管獎勵 (整體開發、綜合設計等)	20%為上限	獎勵容積面積	2,800.15 m² (約 847坪)
	捷運土地開發獎勵	50%為上限		7,000.38 m² (約 2,118坪)
允建容積率上限		476%	初估允建容積	23,801.29 m² (約 7,200坪)
桃園機場周邊航高管制	禁限建海拔高度	+77.5m		
	基地海拔高度	+40~44m		
基地可建築高度		+33.5~37.5m		



03

招商文件重點說明

03-1

| 主辦機關需求

主辦機關需求：捷運轉乘設施

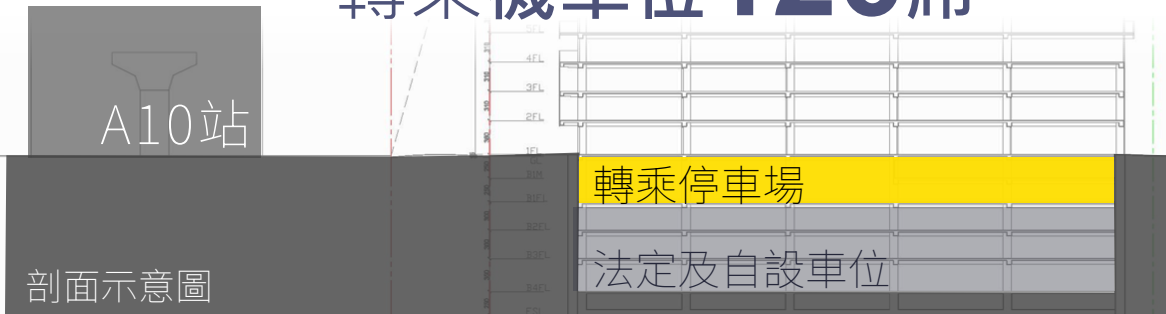
- 本案規劃委託投資人興建轉乘停車場之捷運設施預算金額約**1.5-2.5億元**，由市府編列支應。
- 需考量**CEDAW公約之性別友善及母性保護設施**（如育兒室、孕婦優先車位等）。
- 得**獨立設置捷運轉乘設施之車輛出入口**或**僅設置開發大樓一處車輛出入口**，惟須考量停車場滿位時，車輛等候動線、車道視野盲區等，避免車輛進出動線衝突，並有適當之營運、管理維護措施及共用出入車道之管理維護費用分攤計畫等。另須設置捷運轉乘設施使用者與維修人員獨立進出動線。
- 委託投資人興建符合相關法規規定、供 A10 站轉乘旅客使用之轉乘停車場，設置停車數不得低於以下數量：

前次公告徵求投資人轉乘停車位要求：

轉乘汽車位**90席**

轉乘機車位**126席**

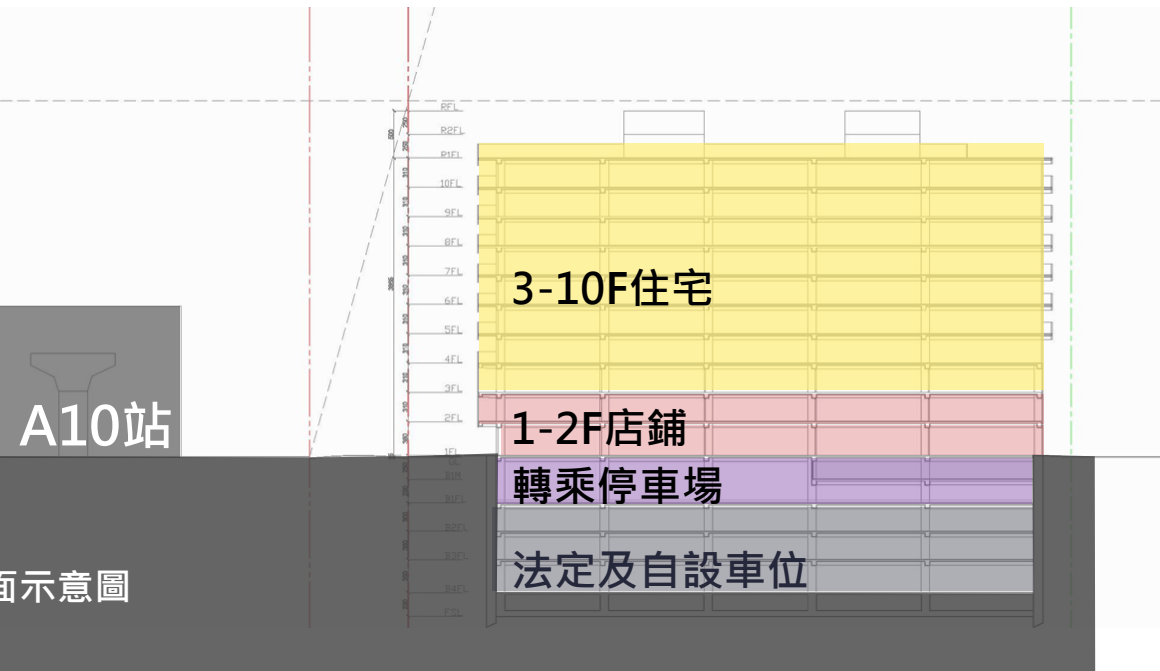
本次公告徵求投資人
預計**減少20-30席**
轉乘汽車位



03-2

| 開發及權益分配模擬

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
3F~10F	住宅	約44.8元/坪	7,908坪
1F、2F	店鋪	約51.1元/坪	2,242坪
B1	捷運轉乘停車場	-	-
B2~B4	法定停車場	約179萬元/位	3,090坪
總銷售樓地板面積			13,240坪

預估開發大樓總權值 **約 50-55 億元**

項目	數值
建物興建成本(BC) (不含捷運轉乘設施委託興建部分)	約25.27億元
工程營造費用	約23.84億元
建物設計費	約0.34億元
利息費用	約1.09億元
投資稅管費用率(m%)	約3.54億元

預估投資總金額 **約 25-30 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「不動產估價師公會全國聯合會第四號公報」加計2年物價指數成長預估

權益分配模擬

主要參數		招商模擬結果
預估開發量體(坪)		13,240坪
預估開發建物總權值(S)		約52.41億元
成本法	委託建造費 (ΔRC)	約4.24億元
	建物興建成本(BC) (不含捷運轉乘設施委託興建部分)	約25.27億元
	投資稅管費用率(m%)	14.00%
	期待利潤率(p%)	10.00%
主管機關獎勵容積權值(rT)		約7.71億元
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29.04億元
	土地所有權人最低分配率(底價)	33-38%

※ 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

03-3

| 甄選條件及程序

採兩階段甄選作業

階段 1

資格審查

- ✓ 申請人達1家（含）以上即進行資格審查
- ✓ 就申請人基本資格及能力資格進行審查
- ✓ 資格不符者不開啟規格封及價格封

階段 2

規格（含價格）審查

- ✓ 由評選委員經規格評選（依評選投資申請人排序評定表）評定
- ✓ 採序位法，序位加總最低者為第一順位申請人，次低者為第二順位申請人
- ✓ 申請人序位加總相同時之決定順序
 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

申請人資格條件

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
能力資格	開發能力 • 至少1法人，預計由原採計公告前5年內申請人曾完成與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，規劃放寬年期約5~10年內申請人曾完成與本開發案性質相同或相當之建築開發實績。 • 單一實績金額不低於新臺幣6-10億元，或累計實績金額不低於新臺幣22-28 億元。 能力資格採計說明 • 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	財務能力 • 法人合計之上一會計年度（民國 113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 6-10億元 • 各法人之上一會計年度（民國 113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% • 無不良票據信用或授信紀錄 • 依法繳納營業稅及營所稅 • 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不低於 200 %之查核報告

按《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》原則辦理，並參考相關案件辦理經驗，規劃申請人資格條件放寬

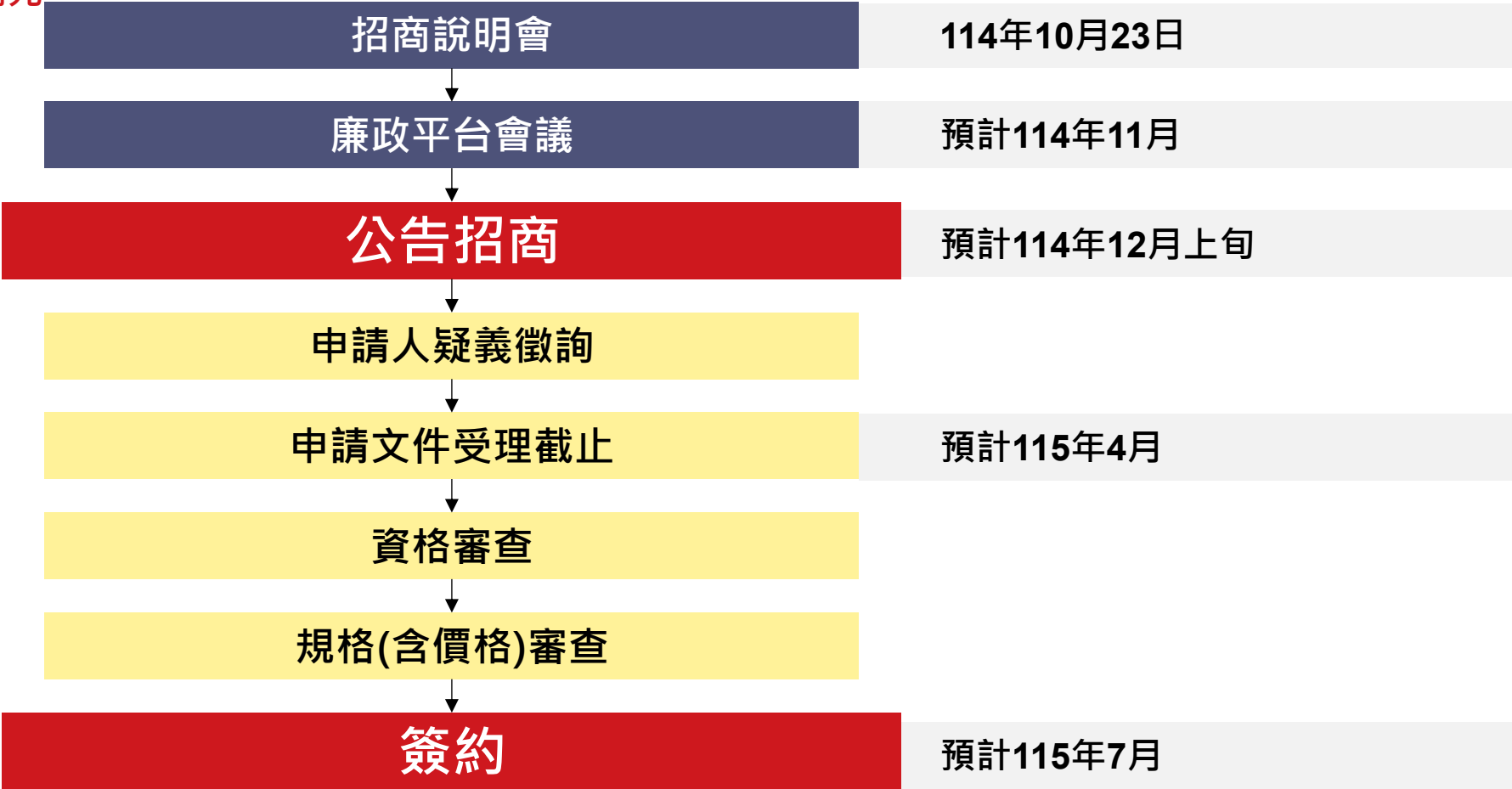
規格評選標準



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		
二	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、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	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（如綠建築、智慧建築等）及公益設施提供		10	10%
五	簡報與答詢		5	5%
得分小計			100	100%

辦理招商作業時程/申請保證金及履約保證金

- 申請保證金：
新臺幣**2,200-2,800**^註萬元
- 履約保證金：
簽約前繳交，以申請
預估投資總金額3%計



註：依《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

Thank you

savills.com

Disclaimer: The material in this presentation has been prepared solely for informational purposes and is strictly confidential. Any disclosure, use, copying or circulation of this presentation (or the information contained within it) is strictly prohibited, unless you have obtained Savills prior written consent. Neither this presentation nor any part of it shall form the basis of, or be relied upon in connection with, any offer or transaction, or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever. NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS GIVEN AS TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN AND SAVILLS IS UNDER NO OBLIGATION TO SUBSEQUENTLY CORRECT IT IN THE EVENT OF ERRORS. Savills shall not be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this document or any errors therein or omissions therefrom.