

桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線（綠線） G15a(原G31)站

捷運開發區土地開發案
招商說明會

指導單位：桃 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：中興工程顧問股份有限公司



簡報 大綱

- 1.區域發展潛力
- 2.基地條件與優勢
- 3.招商文件重點說明



區域發展潛力

桃園交通路網三心六線，本案位於綠線交通樞紐上

- 捷運綠線與機場捷運線串聯航空城、中壢與桃園三都心
- 本案坐落捷運綠線G15a站區，交通便捷
 - 抵達A10(2站)
 - 抵達桃園機場(2站)
 - 抵達桃園高鐵站(6站)

機場捷運線 平均每日運量超過13萬人

捷運綠線 全線2030年通車

綠線延伸中壢、三鶯線延伸八德段、棕線即將動工，桃園捷運路網逐步成形

台灣高鐵

中壢

基地位置

航空城

機場捷運線

捷運綠線
(預計2026年底北段通車)

桃園高鐵站

捷運棕線

台鐵地下化

台鐵

桃園

捷運三鶯線延伸八德段

捷運綠線延伸中壢

桃園投資熱絡，以捷運路線為投資為核心

- 2025年桃園民間投資總額創新高，已達到2,640億元，較前一年大幅成長 14.47%。



G15a

面積：3,720m²

G15a招商進行式

興建住宅大樓，規劃11層住宅空間與1層店鋪。



A10

面積：5,000.27m²

決標作業中

規劃通勤住宅搭配生活支援零售店鋪

基地位置

統一集團235億
建置航空城物流園區



全球人壽25.9億
購置東煒建設大園物流倉儲



台光電27.8億
購置桃園觀音工業土地



國泰人壽27.4億
購置桃園觀音工業土地



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



南山人壽11.7億
購置桃園小檜溪預售辦公大樓



森羅投資、廣鵬35億
購置桃園中壢廠房

台新人壽53.7億
購置桃園科技園區工業土地

G15a站周邊產業活動人口環繞

- 匯聚航空物流與自貿等多產業，形成航空城核心生活圈，具備穩定人口與商業需求。
- A11與G15~18站因商業腹地大，成為大園、蘆竹及機場特定區的商業核心。
- 本基地可結合捷運站區優勢，提供周邊產業人口居住需求。

桃園航空城
客貨運服務核心
(3.8~4萬人)

總投資超過5千億

目前搬遷階段，預計2032年完工

桃園航空
自由貿易港區
2.8~3萬人
貿易值突破6億

蘆竹長興工業區
南坎工業區
4~4.2萬人

第四種產業專用區
航空關聯產業區

商業核心軸帶

基地位置

G19/A16

G14

G13

G12

G15a

A11/G15b

A12

A13

A14

A14a

A15

G17

G16

G15

G18

菓林以新成屋交易為主，綠線通車可望推升行情



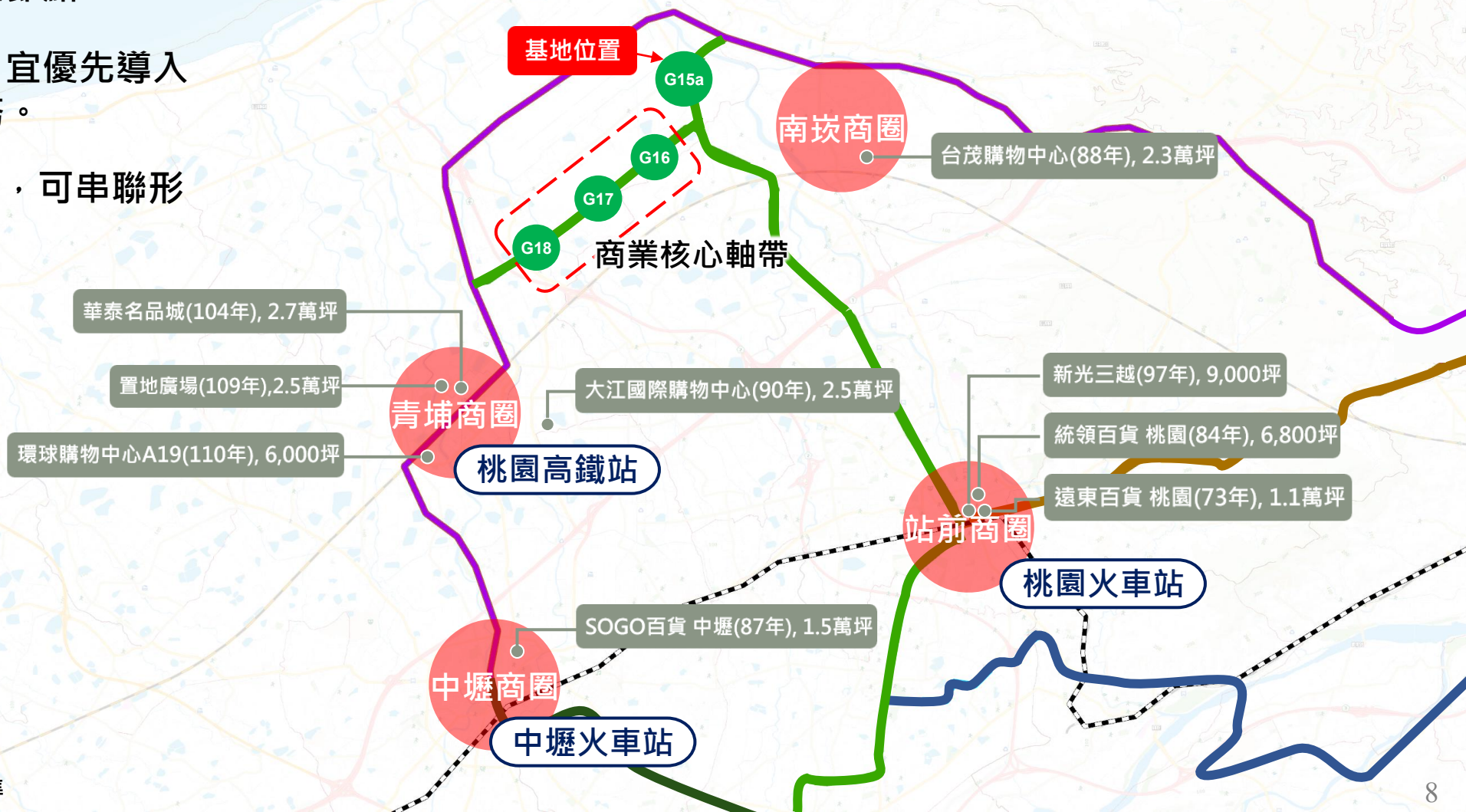
- 基地周圍以2~3房、20至30坪左右小戶型為主，**單價約35~45萬/坪**。
- 近期區域內預售供給相對有限，本案具備後續新案導入與市場承接空間。

資料來源：實價登錄、591房屋交易，本案彙整



桃園市大型綜合零售設施集中於車站周圍

- 大型百貨商場及購物中心多集中於高鐵站、火車站等人流匯聚節點。
- 周邊消費量能尚在累積，宜優先導入便利型、日常型商業服務。
- 結合G16至G18站區規劃，可串聯形成未來商業發展軸帶。



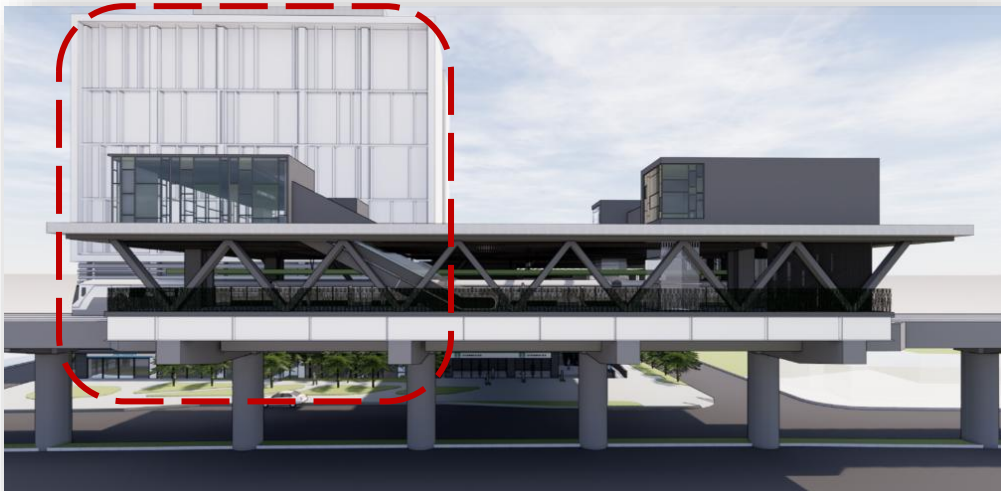
綜合零售店鋪集中既有社區聚落，重劃區內基地具先行發展潛力

- 目前地區已有全聯1家、便利店7間，皆位於重劃區外；周邊店鋪租金約360~800元/坪/月，店面買賣單價約32~46萬元/坪。
- 重劃區未來引進約1萬人，本案基地位居交通節點，可望成為地區鄰里商業核心。
- 菓林目前人口規模之綜合商品零售業消費潛力規模預估約4億元，未來可達9億元。
- 本案規劃中小型社區零售與基礎生活服務型商業。



產品定位-航空產業快捷宅

結合航空運輸與智慧物流產業優勢，打造以「便捷通勤、完善機能、生活整合」為特色之居住產品，服務航空、物流及相關產業從業人員居住需求。





基地條件與優勢

G15a共10名私有地主參與開發



菓林重劃區
B區12.63ha

菓林重劃區已於2025年完工

菓林重劃區
A區 2.93ha

往機場捷運線A11

菓林重劃區
C區29.53ha

捷運綠線興建中



所有權人	持分面積 (m ²)	權益分配比例
私地主(共10名)	681.25	18.31%
桃園市	3,038.75	81.69%
合計	3,720.00	100.00%

簡報僅供參考，實際應以公告招商文件為準

基地屬捷運開發區，土管允許使用項目比照商業區



容積獎勵項目	法定最高獎勵係數	法規依據
捷運獎勵容積	50%	《大眾捷運系統土地開發辦法》
都市更新獎勵	1.5	《桃園市都市更新建築容積獎勵辦法》

基地面積	3,720m ² (1,125.3坪)		
使用分區	捷運開發區		
建蔽率	80%	容積率	300%
法定樓地板面積	約3,376坪		
允許使用	得依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用；並得適用「建築技術規則」建築設計施工編依商業區之相關規定		
都市計畫	變更大園（菓林地區）都市計畫（桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】周邊地區）細部計畫土地使用分區管制要點案」（111年9月30日）		
限高	桃園機場水平面限高海拔77.5公尺 • 本案基地高程 32.33公尺 • 本案基地建築物最高為 45.17公尺		

主管機關取得回饋容積分配原則

都市計畫回饋容積分配率：

本案依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理變更，各分區回饋比例摘要如下：

- 原住宅區變更為捷運開發區：需回饋 10%。
- 原公共設施用地變更為捷運開發區：需回饋 40%。

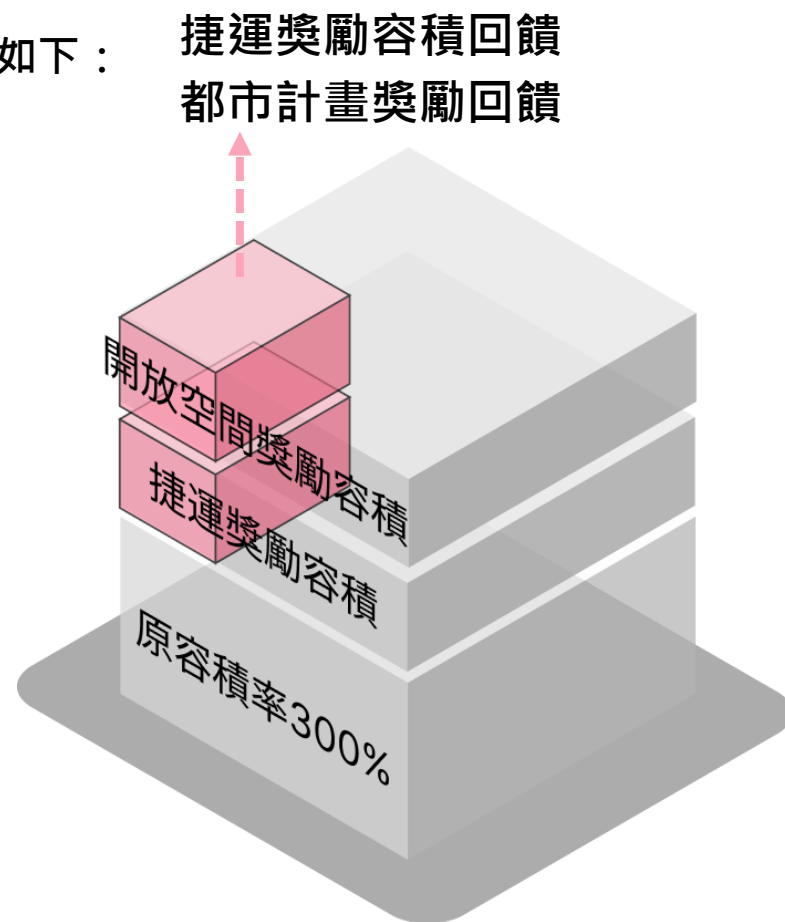
依《桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則》第十五條規定，其公式為：

$$\text{都市計畫回饋容積分配率} = \frac{(\sum \text{各分區面積} \times \text{回饋比例}) \times \text{開發後基準容積率}}{\text{開發大樓總實際設計容積}}$$

捷運獎勵容積分配率：

依《桃園市大眾捷運系統土地開發權益分配原則》第十五條規定，捷運局以市府名義取得捷運獎勵容積分配率其公式為：

$$\text{捷運獎勵容積分配率} = \frac{(\text{捷運獎勵容積} \times 0.5)}{\text{開發大樓總實際設計容積}}$$



本案回饋容積示意圖



招商文件重點說明

3-1 主辦機關需求

3-2 開發及權益分配模擬

3-3 甄選條件及程序



招商文件重點說明

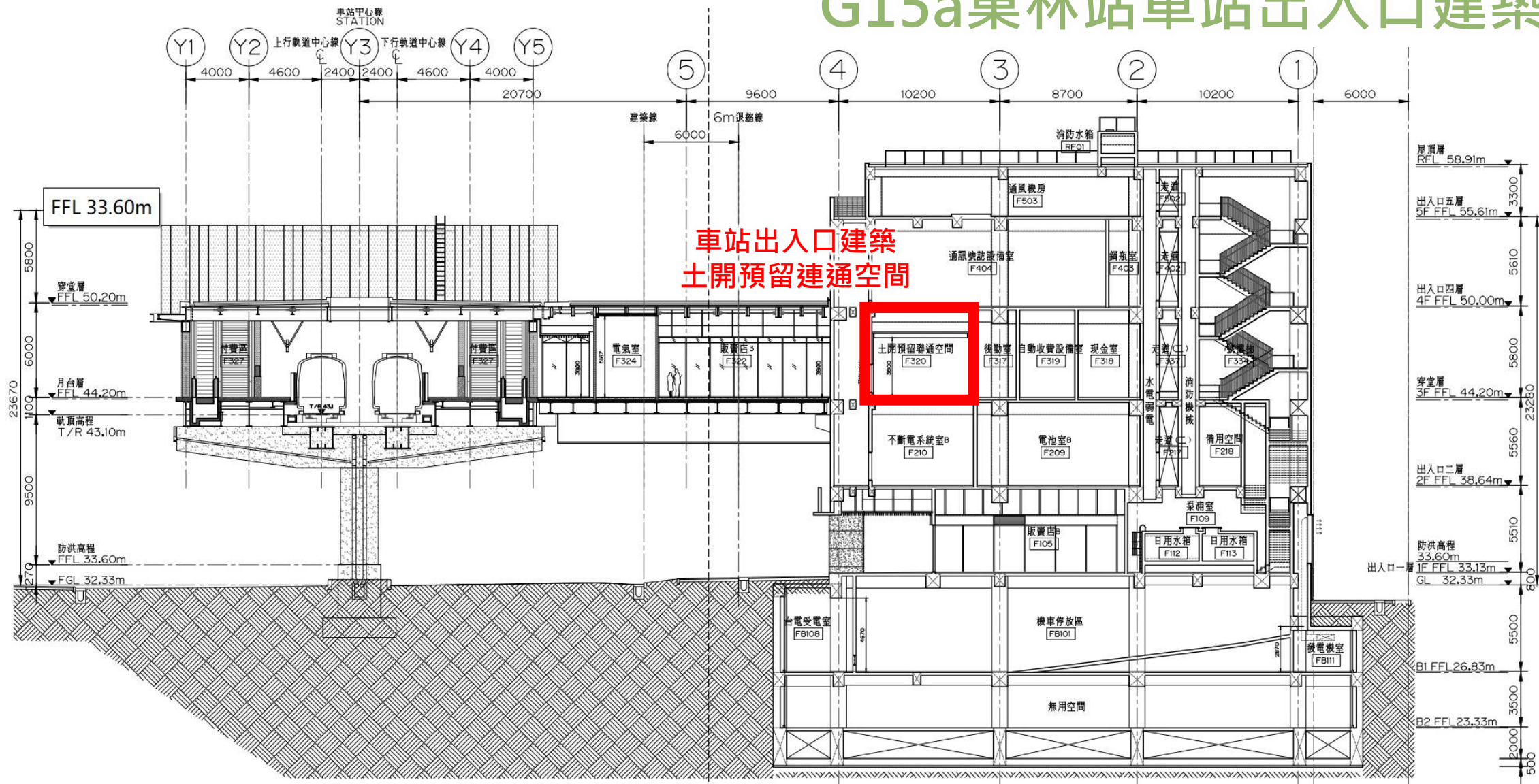
3-1 主辦機關需求

3-2 開發及權益分配模擬

3-3 甄選條件及程序

車站出入口-土開預留連通空間

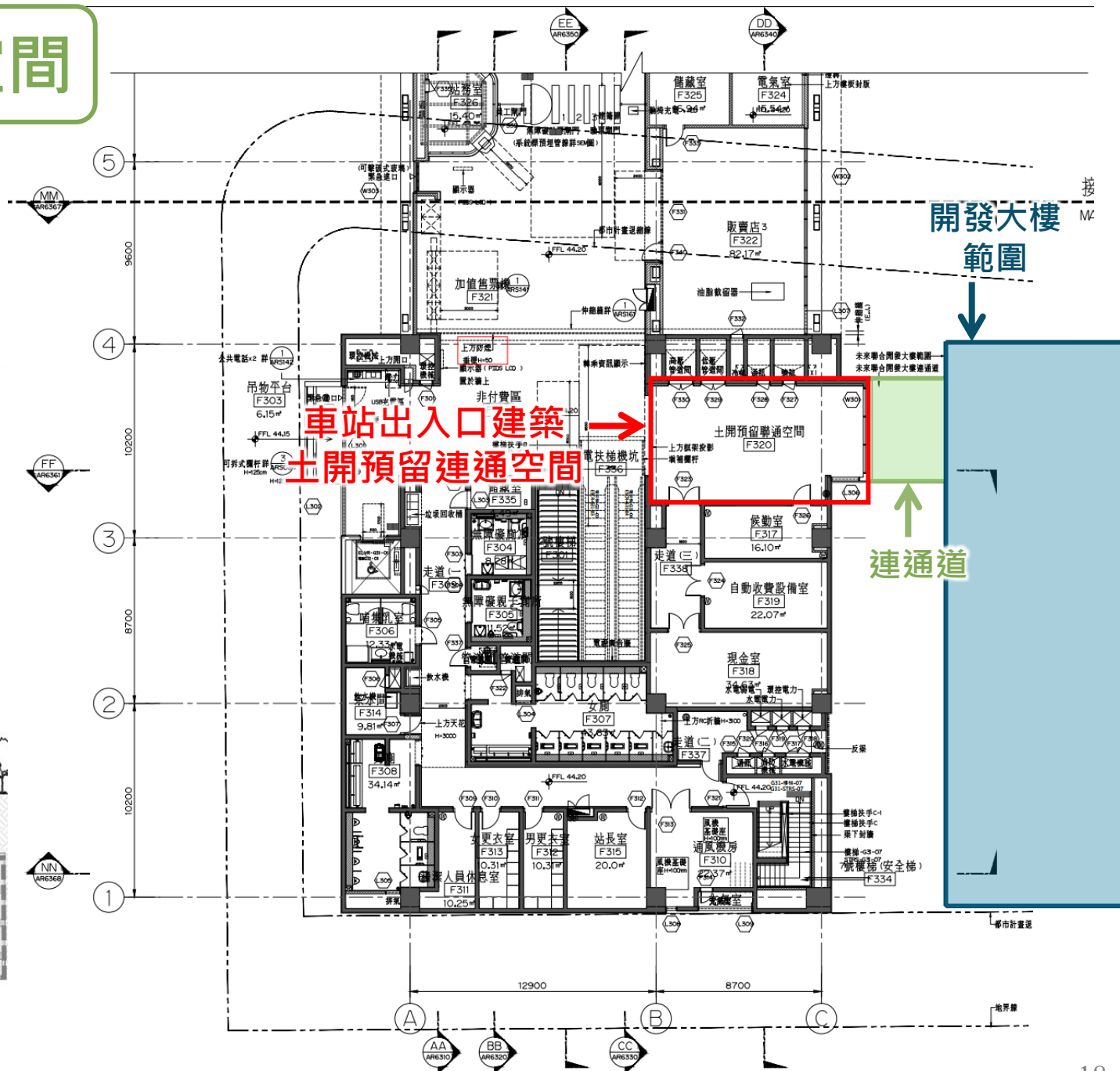
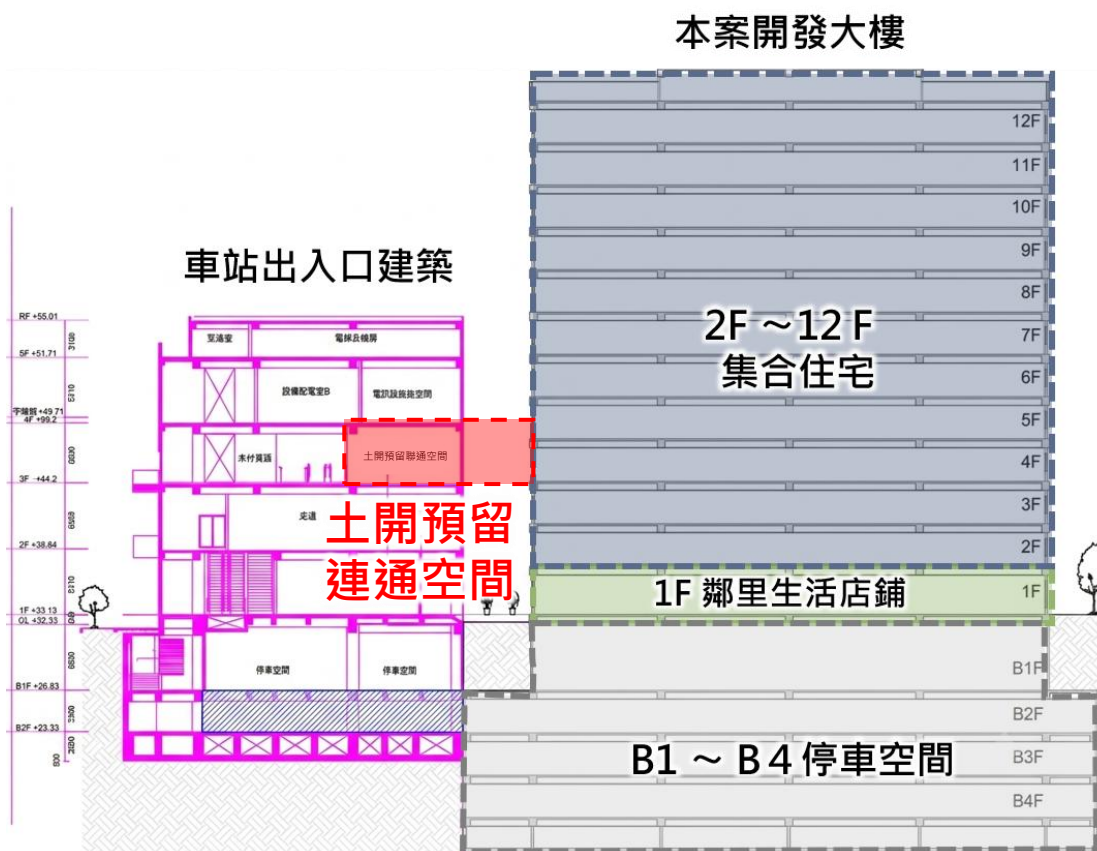
G15a菓林站車站出入口建築



車站出入口-土開預留連通空間

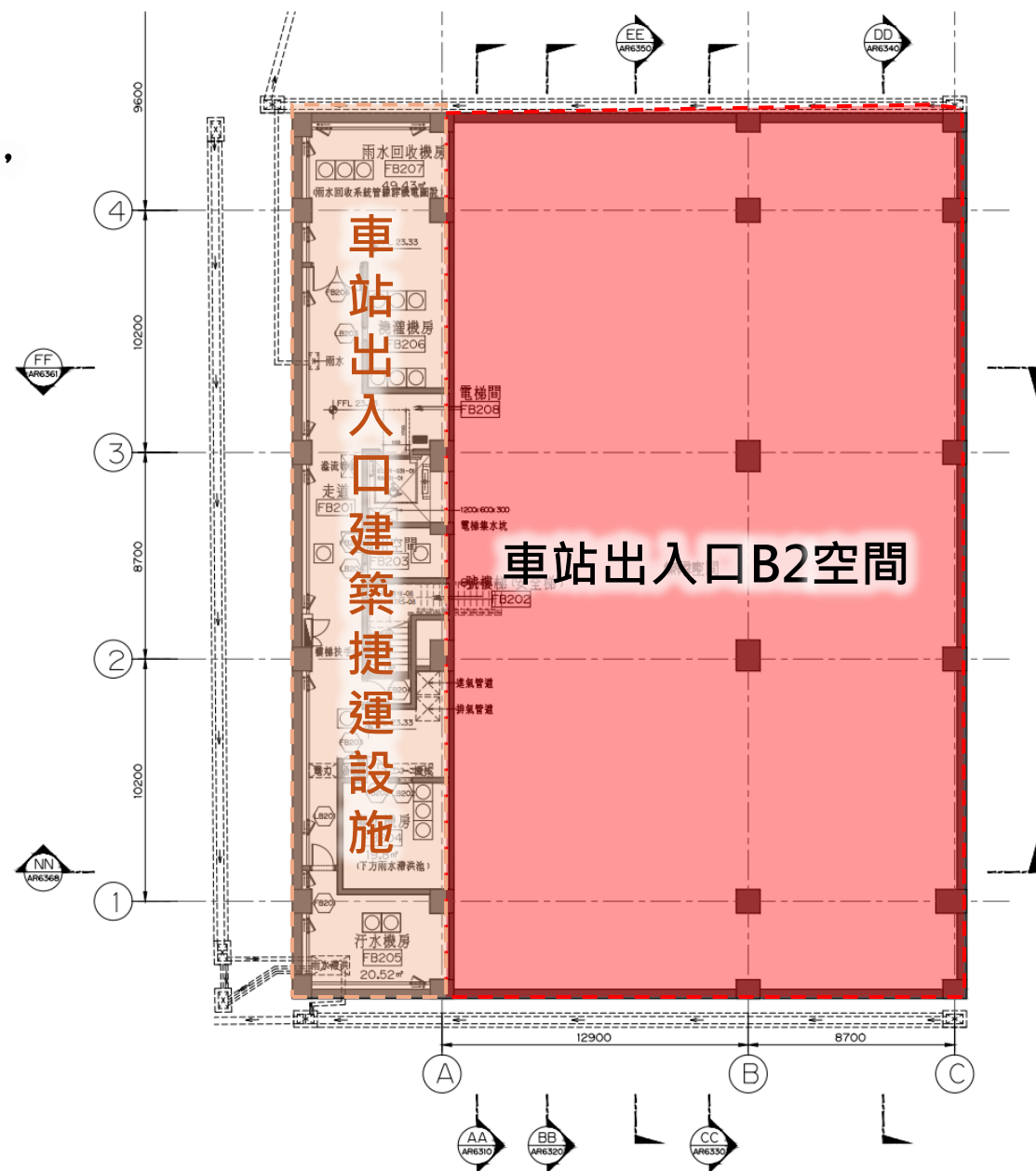
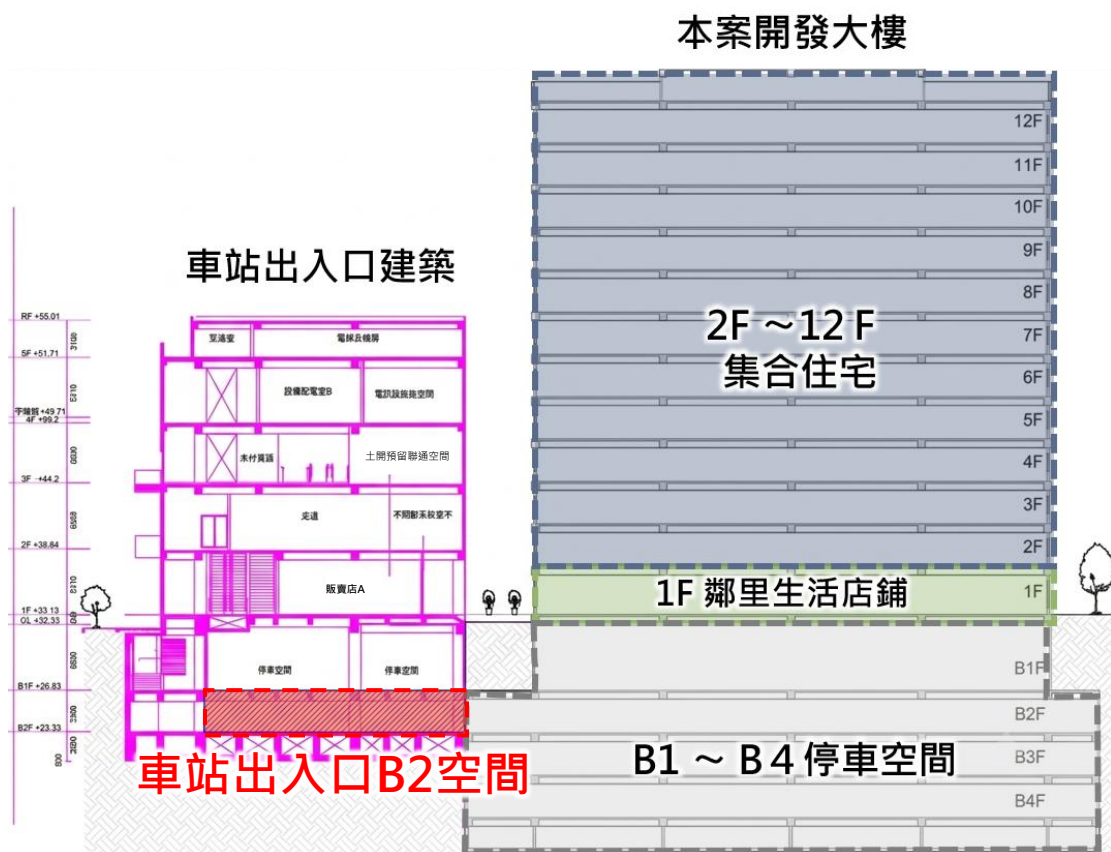
捷運與本案開發大樓空間連通方式：

位於車站出入口建築地上三層保留連通彈性

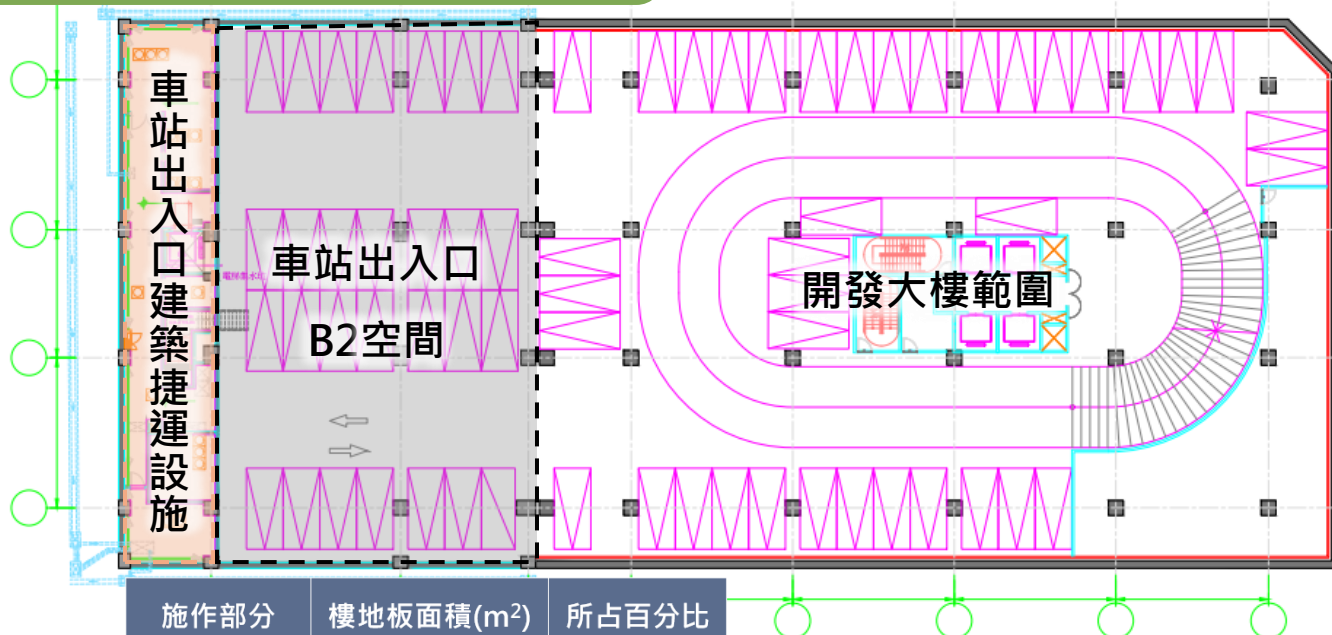
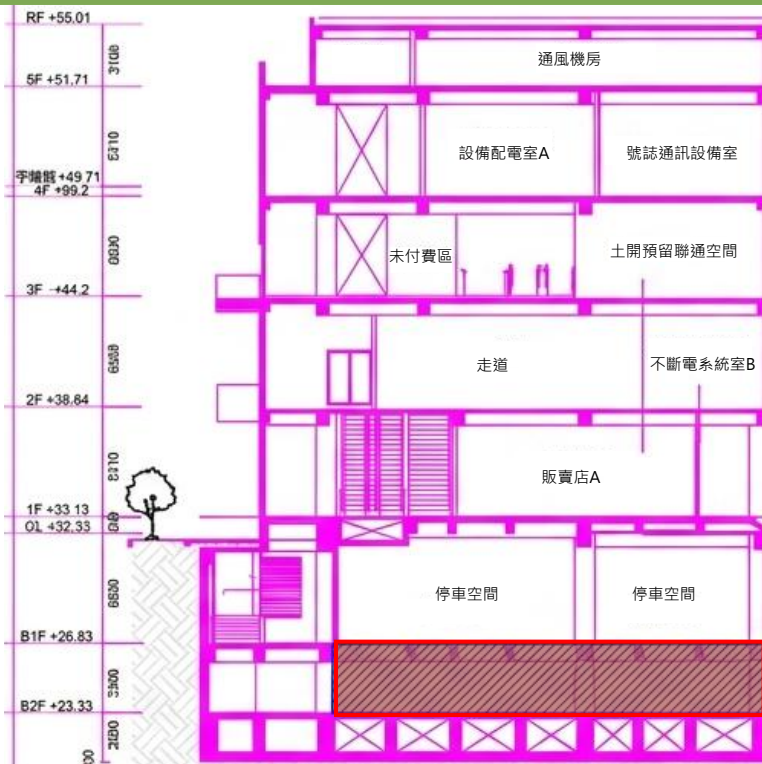


車站出入口B2空間

「車站出入口建築B2空間」已由執行機關先行施作，
原則未納入本案開發使用範圍



投資人得就車站出入口B2空間擇一方式辦理



施作部分	樓地板面積(m ²)	所占百分比
捷運設施	1,291.72	60.97%
車站B2空間	826.92	39.03%
總計	2,118.64	100%

本表所列數值僅供參考，實際內容應以主管機關核發之使用執照為準。

方案一：納入開發大樓範圍

- 併入開發大樓，申請一般建築執照，自行負擔相關工程施工風險、衍生費用及歸墊費用。
- 可作為本案法定停車空間使用，並納入權益分配。

方案二：不納入開發大樓範圍

提出空間利用規劃構想，協助變更車站特種建築執照，並負責改善其通風、消防及出入通道。

- 投資人如有使用需求，須於開發建議書載明：
 - 1.與土開大樓連通方式
 - 2.工程規劃、空間使用內容
 - 3.車站大樓管理維護介面處理方式
 - 4.自行負擔相關施工風險及費用
- 共構分攤費用：約新臺幣3,978萬元整



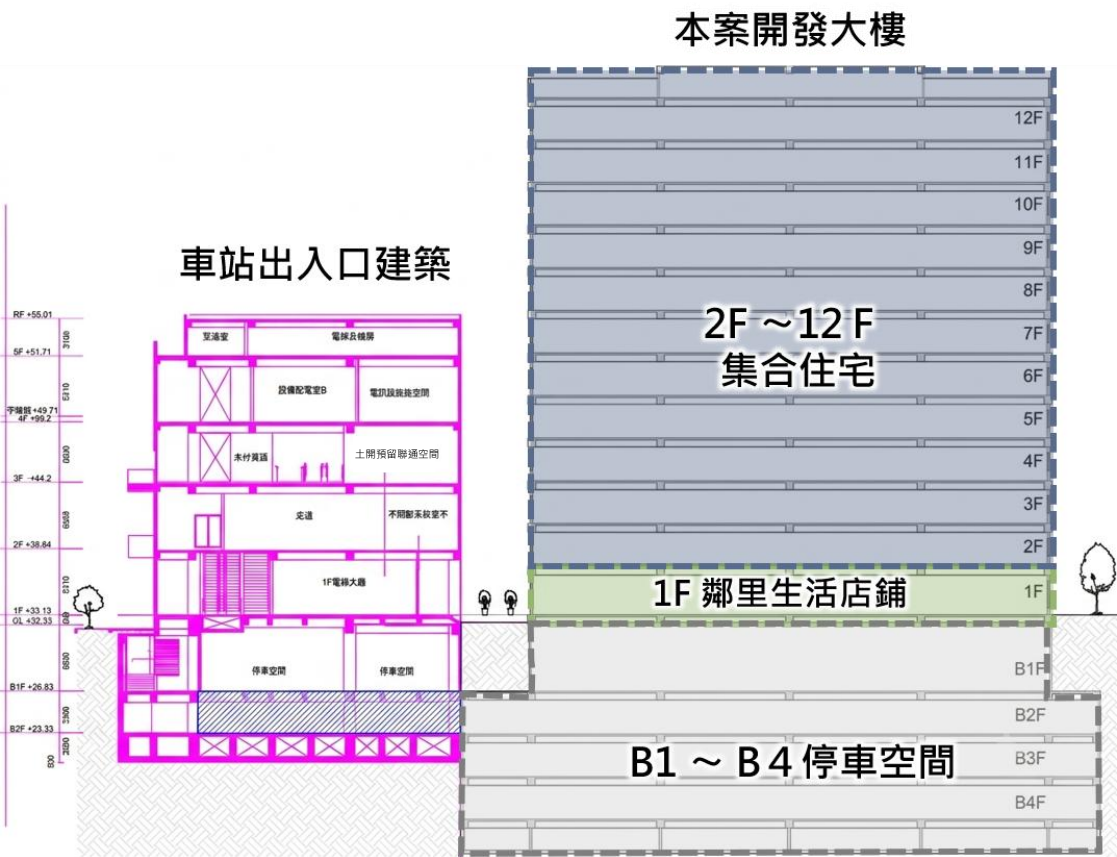
招商文件重點說明

3-1 主辦機關需求

3-2 開發及權益分配模擬

3-3 甄選條件及程序

開發大樓總銷金額約28~33億元，投資成本約14~15億元



樓層	產品類型	銷售面積	銷售單價
2F ~ 12F	集合住宅	約4,800~50,00坪	約46萬元/坪
1F	店面	約300~400坪	約59萬元/坪
小計		約5,100~5,400坪	-
B1 ~ B4	停車空間	約130~140席	約183萬元/個
預估總銷金額			約28~33億

項目	預估金額	說明
建物興建成本(BC)	約13~14億元	需支付營造業者之相關費用或必要之工程費用(直接工程費用+間接費用+管理維護基金+其他新建工程費用)
投資稅管費用	約1~1.5億元	以建物興建成本為基礎，取相當比率進行評估而得，該投資稅管費用率由本府與投資人於投資契約書中約定之
合計	約14~15億元	

本表所列數值僅供參考，實際內容應以主管機關核發之使用執照為準。

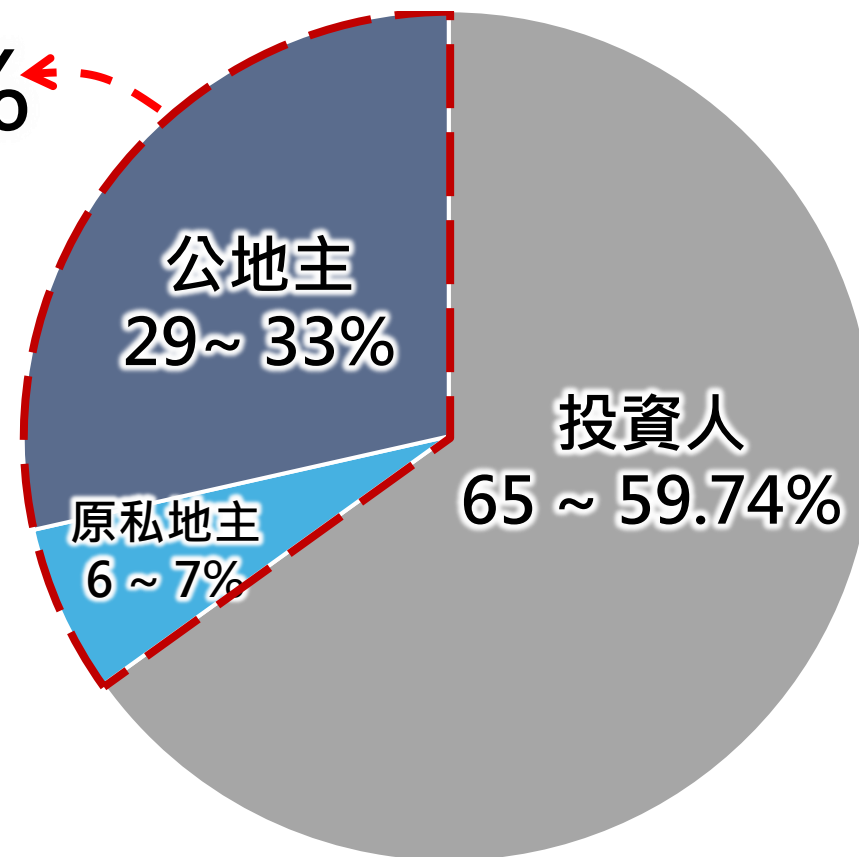
土地所有權人最低分配率為35~40.26%

$$\text{公地主} + \text{原私地主} = 35 \sim 40.26\%$$

項目	公地主	原私地主
人數	1	10
持分面積 (m ²)	3,038.75	681.25
占地主間權值比例	81.69%	18.31%
分配比例	≒ 29~33%	≒ 6~7%

本表所列數值僅供參考，實際內容應以主管機關核發之使用執照為準。

- 已領協議價購金之原地主，未來仍具有優先購買權
- 該權值須先扣除主管機關取得權值





招商文件重點說明

3-1 主辦機關需求

3-2 開發及權益分配模擬

3-3 甄選條件及程序

採兩階段甄選作業

2 階段 開標

資格審查

第一階段

- 本開發案未達 2 家提出申請者，不開啟資格封
- 資格不符者不開啟規格封及價格封

基本資格

財務能力資格

開發能力資格

合格申請人

綜合評選

第二階段

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

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

最優申請人及次優申請人

資格條件

基本資格

- 單獨提出申請或至多5法人共同提出
- 以申請人本身為限(不採計其控制公司、從屬公司之能力資格)
- 外國人依外國人投資條例規定辦理(不開放大陸地區法人或其於第三地區投資之公司申請)

開發能力

10年內曾完成(已計入財務報告)與本開發案性質相同或相當之建築開發實績，其單一實績金額不低於新臺幣4.6億元，或累計實績金額不低於新臺幣13.8億元。

財務能力

- 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%。
- 申請人為保險公司時，不適用前述規定。惟須符合最近2年之資本適足率(Risk-Based Capital,RBC)達200%以上之規定。
- 申請人淨值扣除其他未完工土開案風險額，預估工程費30%*出資比後之淨額乘以本案出資比，不低於4.2億元。
- 截止日前半年內由票據交換機構出具之「非拒絕往來」且「近1年內無退票紀錄」查覆單。
- 金融機構無不良授信信用紀錄之信用報告。

評選標準

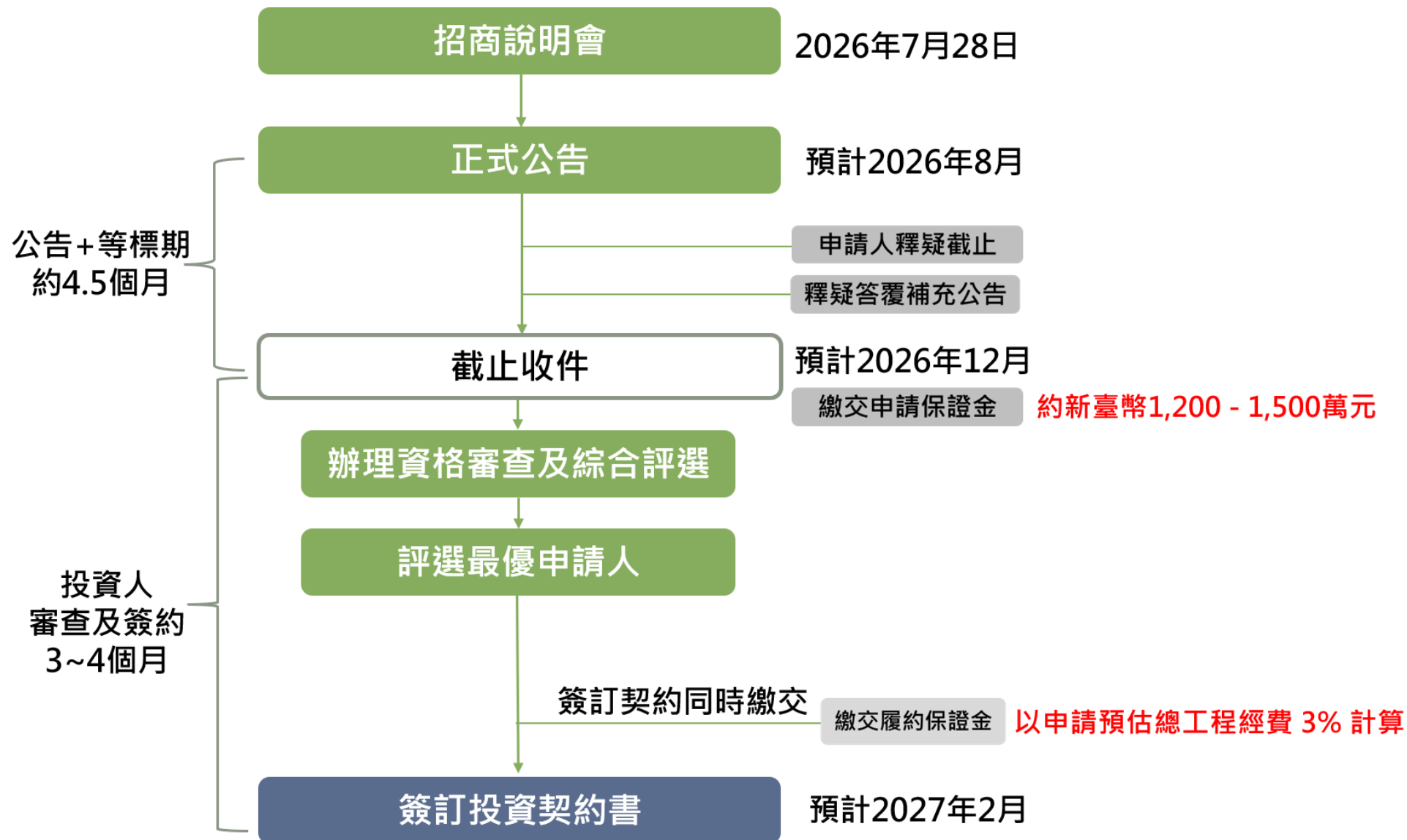
項 目			配分
一	團隊經驗實績	(一)申請人背景、相關實績經驗 (二)申請人企業經營狀況、企業誠信及商譽 (三)申請人財務能力、對本案之履約能力	15
二	開發建議書內各相關計畫	(一)開發內容及用途 (二)建築計畫：設計、結構、工法、預算書、振動噪音防制計畫、防災等 (三)車站出入口地下二層利用或改善計畫	25
		(一)品質計畫(含風險管理計畫) (二)開發時程計畫(依建管標準估算)	10
		(一)財務計畫	10
三	承諾土地所有權人最低分配比率		25
四	對都市發展貢獻(如綠建築、智慧建築等) 及公益設施提供		10
五	簡報與答詢		5
得 分 小 計			100

係數設定 (底價倍數)	得分
$1.15N < R$	25
$1.12N < R \leq 1.15N$	23
$1.09N < R \leq 1.12N$	21
$1.06N < R \leq 1.09N$	19
$1.03N < R \leq 1.06N$	17
$N \leq R \leq 1.03N$	15

- 「R」為申請人提供之承諾土地所有權人分配比率
- 計分：計算至小數點第三位，四捨五入至小數點第二位
- 「N」為公告之土地所有權人最低分配比率



辦理招商作業時程/申請保證金及履約保證金



簡報結束，敬請指教

