

新北市板橋區介壽段 146地號等6筆公私有土地 都市更新事業公開評選實施者案



主辦機關 |

 新北市政府 財政局
New Taipei City Government

規劃單位 |

 財團法人 都市更新研究發展基金會
UR URBAN RESEARCH & DEVELOPMENT FOUNDATION

簡報 大綱

1

基地簡介

2

招商規範

3

招商辦理方式

1

基地簡介

- 基地區位
- 都市計畫
- 基地現況

基地區位 生活機能完善 商業機能活絡

- 鄰近府中商圈 集購物、美食、夜市於一體 商業機能無限
- 鄰近捷運府中站 交通、公設發展成熟 可居性極佳



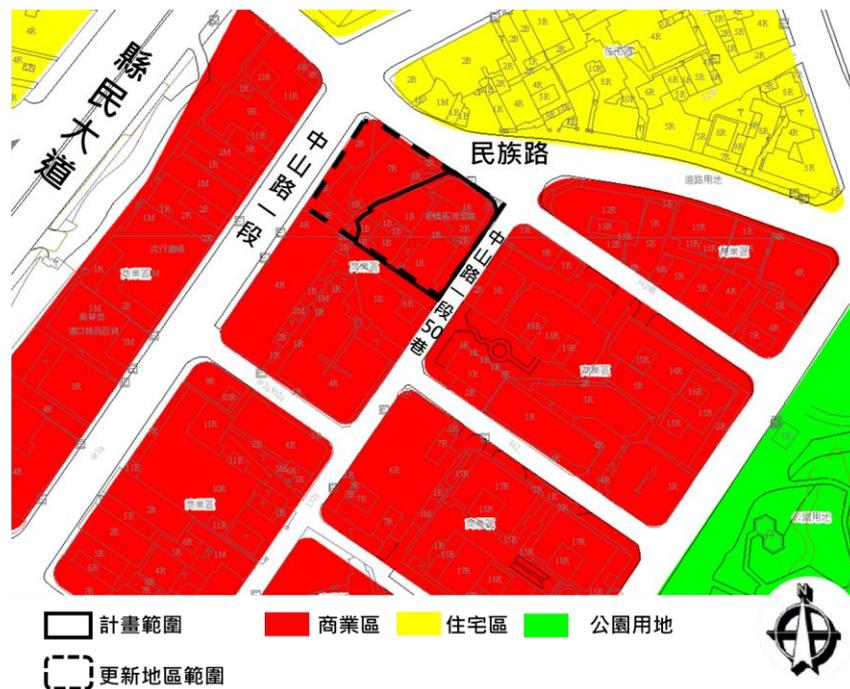
都市計畫 使用分區商業區

◆ 土地使用分區為商業區

- 法定建蔽率70%、法定容積率460%
- 住宅使用基準容積不得超過300%

◆ 更新地區：91年公告劃定「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區」範圍內

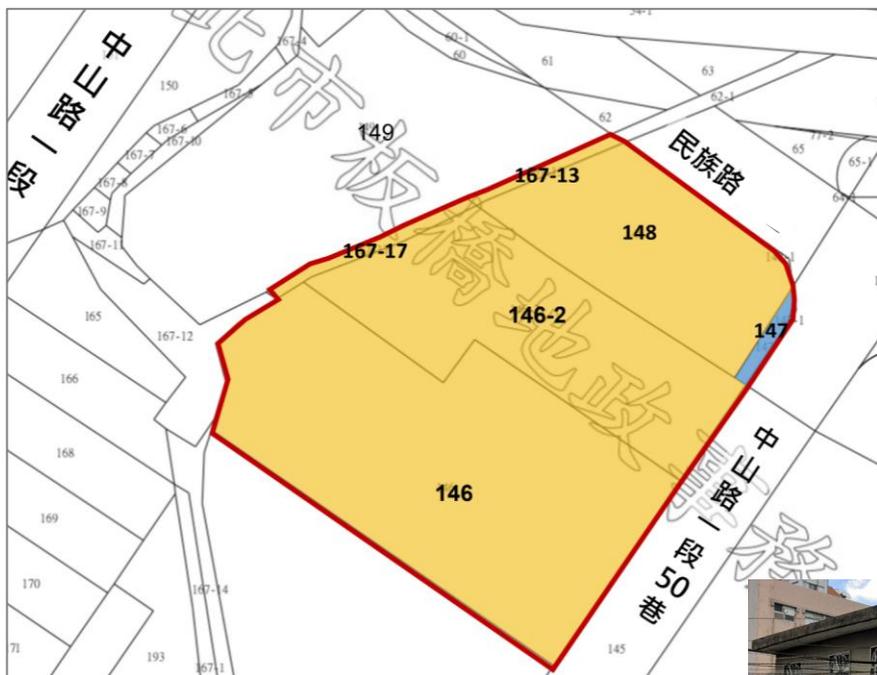
◆ 都更一箭適用地區(須符合申請條件)



土地使用分區	面積(m ²)	法定建蔽率	法定容積率	基準容積(m ²)
商業區	1,275.00	70%	460%	5,865.00
合計	1,275.00	-	-	5,865.00

基地現況 私有1人 土地權屬單純

- 公有：1棟合法建築物、5棟其他土地改良物
- 私有：1棟其他土地改良物(鐵皮屋)



1 ~ 5 座落市有土地之其他土地改良物

現為新北市政府社會局作玩具銀行物流中心使用

□ 計畫範圍 ■ 市有土地 ■ 私有土地

Ⓐ 市有合法建築物

① 座落市有土地之其他土地改良物

⑥ 座落私有土地之其他土地改良物



⑥ 私有土地之其他改良物 (1層鐵皮屋)

現為服飾店舖使用



Ⓐ 市有合法建築物 (1棟2層樓之加強磚造)

現為新北市政府社會局作玩具銀行物流中心使用

2

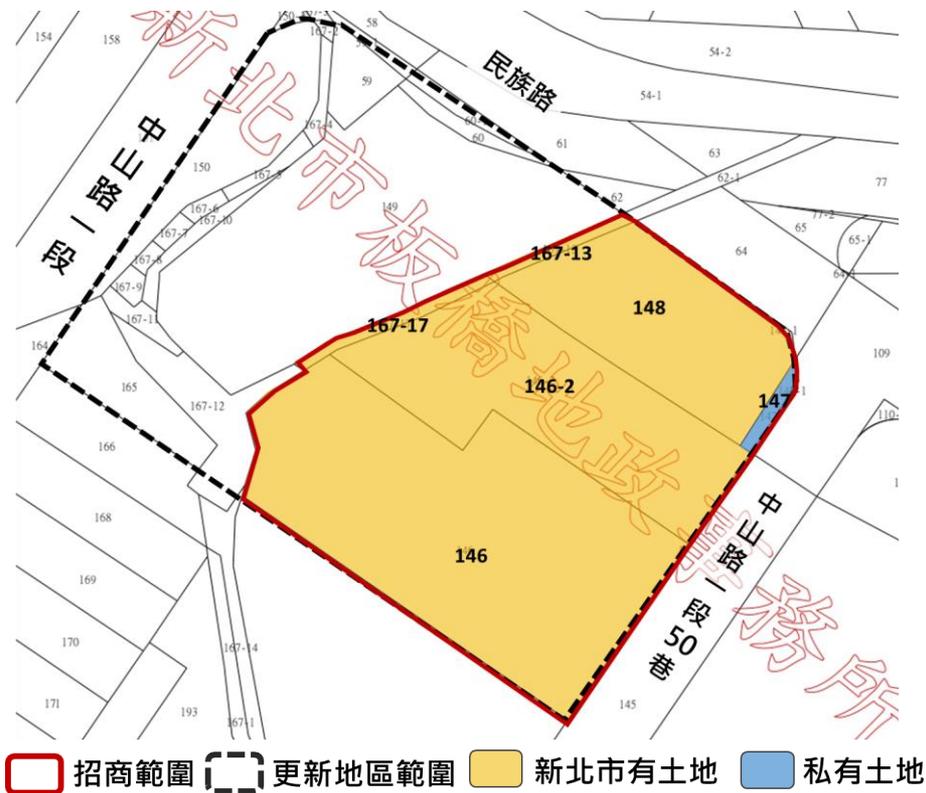
招商規範

- 招商範圍
- 實施者工作範圍
 - ① 規劃需求
 - ② 選配&私地主權益保障
- 其他規定

招商範圍 市有土地99.29%

- ◆ 基地位置：板橋區介壽段146地號等6筆土地
- ◆ 基地面積：1,275.00m²

權屬	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例
新北市	1,266.00	99.29%	200.74	100%
私有	9.00	0.71%	-	-
總計	1,275.00	100%	200.74	100%



◆ 有條件擴大範圍：

- 更新單元範圍不得縮小
- 擴大以公告更新地區範圍為原則
- 應取得擴大範圍內全部所有權人&主辦機關同意始得擴大

實施者工作範圍- (1)規劃需求

結構及建材設備

- 鋼骨鋼筋混凝土造SRC
- 停車位應為平面式停車位，並預留供電動車輛充電相關設備空間
- 符合建材設備表規定

建築設計需求

- 無障礙環境設計
- 銀級以上綠建築標章
- 銀級以上智慧建築標章
- 耐震設計標章
- 規劃設計參考府中美學示範基地專案
(實際仍依審議結果為主)

完工期限

- 開工日起1250日內



實施者工作範圍-(2)選配&私地主權益保障

市府選配

- **市府(地主)優先選配全部辦公室單元**(應配合市府需求及參考周邊不動產市場妥善規劃)

私地主權益保障

- ◆ 簽訂實施契約後**120日內**徵詢私地主分回意見及使用計畫(製成相關紀錄)

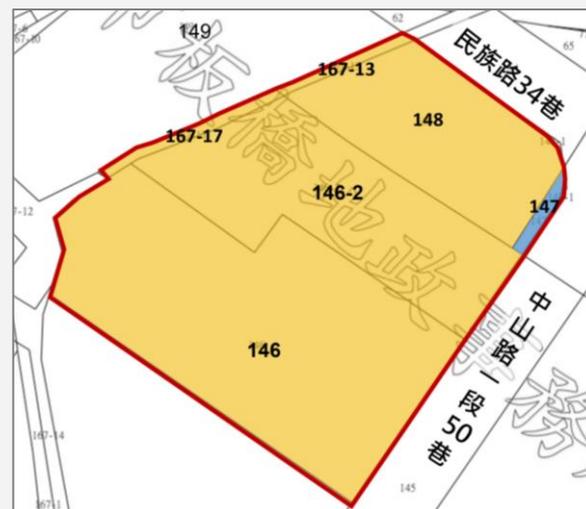
- ◆ 私地主選配方式

補償金 → **領取更新後應分配價值**

- 補償金不得低於更新後應分配價值。

選屋 → **配合地主使用需求規劃供其選配**

- 配合私地主使用需求，依雙方協調結果辦理。



市有土地 私有土地

147地號為私有土地 (土地面積為9m²，佔0.71%)

其他規定

保證金相關

- ◆ **申請保證金**：新臺幣**1,000萬元整** (提送申請案件前或同時繳交)
- ◆ **履約保證金**：新臺幣**2,000萬元整** (簽約日前繳交、得以申請保證金抵充)
- ◆ **保固保證金**：新臺幣**2,000萬元整** (交屋之日起7日內)

應負擔費用

- ◆ **專業營建管理機構之委託技術服務費用**：**營建費用1.5%計算**，不得納入共同負擔
 - ① 第一期款：30% (都更事業權變報核日之次日起30日內)
 - ② 第二期款：70% (都更事業權變核定發布實施日之次日起90日內)

3 招商辦理方式

- 評選方式
- 申請人資格
- 綜合評選

評選方式：資格審查+綜合評選 2階段辦理

1

資格審查

依申請人提送之申請文件進行資格審查

- 基本文件
- 一般資格
- 財務能力資格
- 開發能力資格

合格

合格申請人

2

綜合評選

召開評選會議
就申請人提出之綜合評選文件進行評比

綜合
評選
文件

- 共同負擔承諾比率
(高於公告比率不得成為合格申請人)
- 都市更新事業計畫建議書

合格申請人進行簡報詢答

評分方式：依評選項目、評選基準予以評分

- 80分以上始進行序位總和排序
- 總評分轉序位法：以序位總和最低者
(相同時：共負比率>序位1最多>整體開發構想>抽籤)

最優申請人

申請人資格

一般資格

- 單一**股份有限公司**提出申請
- 依法設立之國內、外公司
- 允許**保險公司**或**金控公司(銀行)**轉投資之**資產管理公司(AMC)**

財務能力資格

實收資本額

- ◆ **新臺幣9,000萬元以上**
(外國公司應以中華民國登記營運資金為準)

最近3年之財務能力證明文件(各年度皆應符合)

- ◆ **淨值**：不低於實收資本額
- ◆ **負債比**：不得高於總資產總額之**80%**
(銀行及保險機構除外)
- ◆ 無不良授信信用紀錄。

開發能力資格

建築實績 (保險公司或AMC得以協力廠商實績計入)

公告日前**10年內**累計住宅或商業使用之(以下擇一)：

- ◆ **建築總樓地板面積達16,000 m²**
- ◆ **實際工程承攬契約金額不低於新臺幣9億元整**

綜合評選

項次	評選項目		配分
一	申請人團隊、實績及履約能力	(一)開發團隊組織	15%
		(二)開發能力與實績	
二	整體開發構想	(一)對本案的開發理念	30%
		(二)土地使用及興建計畫	
		(三)都市設計及景觀計畫	
		(四)防災與逃生避難計畫	
		(五)整合及拆遷安置計畫	
三	權利變換分配規劃及承諾事項	(一)權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	20%
		(二)財務計畫	
		(三)承諾事項	
四	申請人共同負擔承諾比率		25%
五	簡報與答詢		10%
		總分	100%

簡報結束 敬請指教

主辦機關 |  新北市政府 財政局
New Taipei City Government

規劃單位 |  財團法人都市更新研究發展基金會
URBAN REGENERATION
R&D FOUNDATION