



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

105年度政府主導都市更新系列研討會暨招商說明會 都市更新投資說明會 *Urban Regeneration*



台灣電力股份有限公司 嘉興街學生宿舍都市更新案

招商單位：內政部營建署

主講者：張格維 技師

簡報大綱

1. 基地簡介
2. 發展潛力及定位
3. 事業計畫說明
4. 投資條件及時程
5. 投資優勢



創意城市

Creative

資產活化

Efficient

市民生活

Citizen

空間整合

Integrated

1

基地簡介



基地簡介_基地位置

- 位處臺北市大安區，交通便利基礎建設完善
- 周邊高等學府、高中及國中、小聚集，文教氣息濃厚



台北市：270萬人口
大安區：31萬人口



基地簡介_基地位置

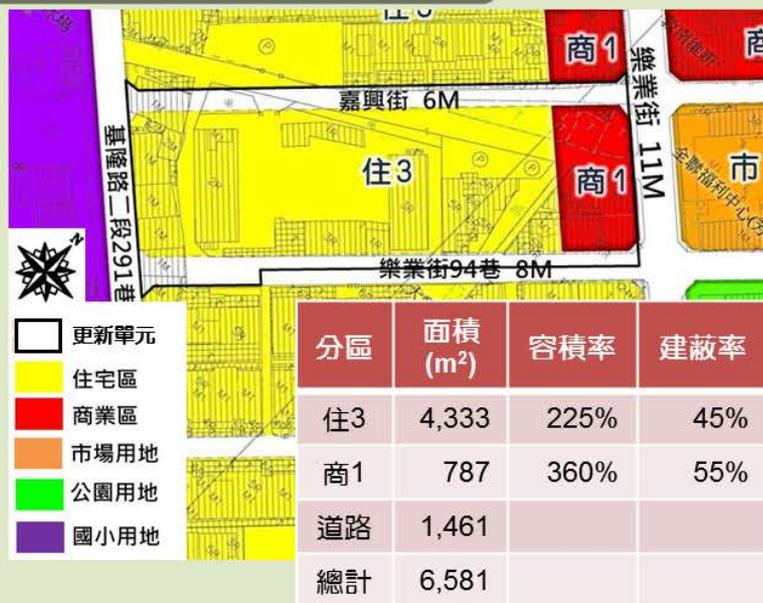
✓樂業街、樂業街94巷、基隆路二段
291巷、嘉興街所圍街廓

✓土地面積6,581m²
✓採權利變換開發
✓現況台電學生宿舍配合遷移

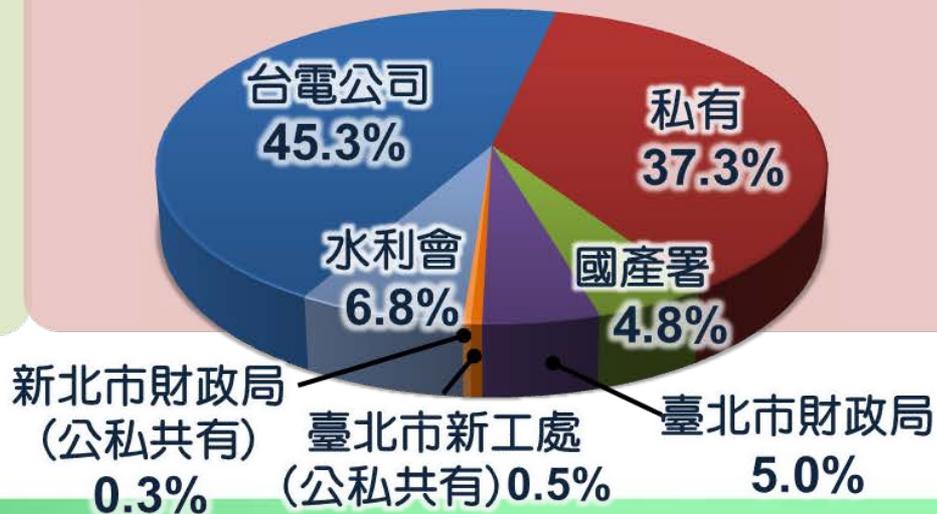
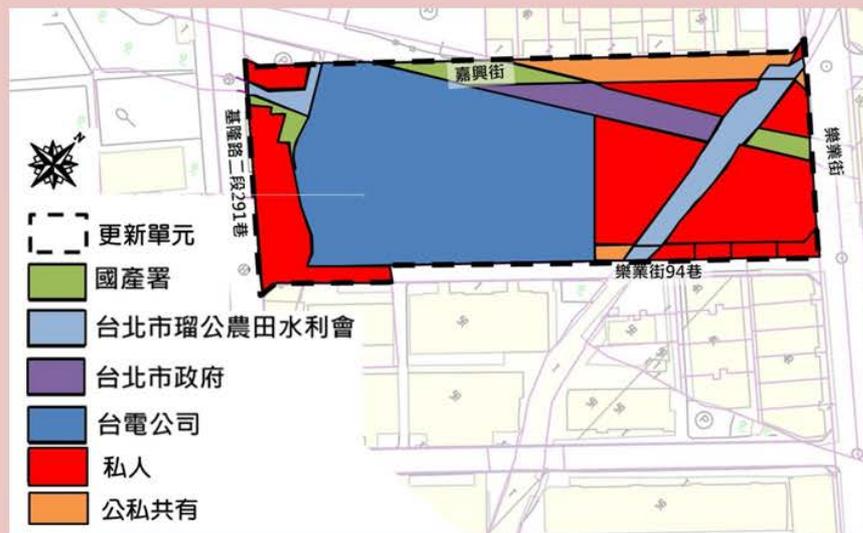


基地簡介_土地使用及權屬

以住三及商一為主



以台電土地為主



基地簡介_建築範圍與現況



更新單元範圍 RC結構 磚造 棚架

基地簡介_權利人整合情形

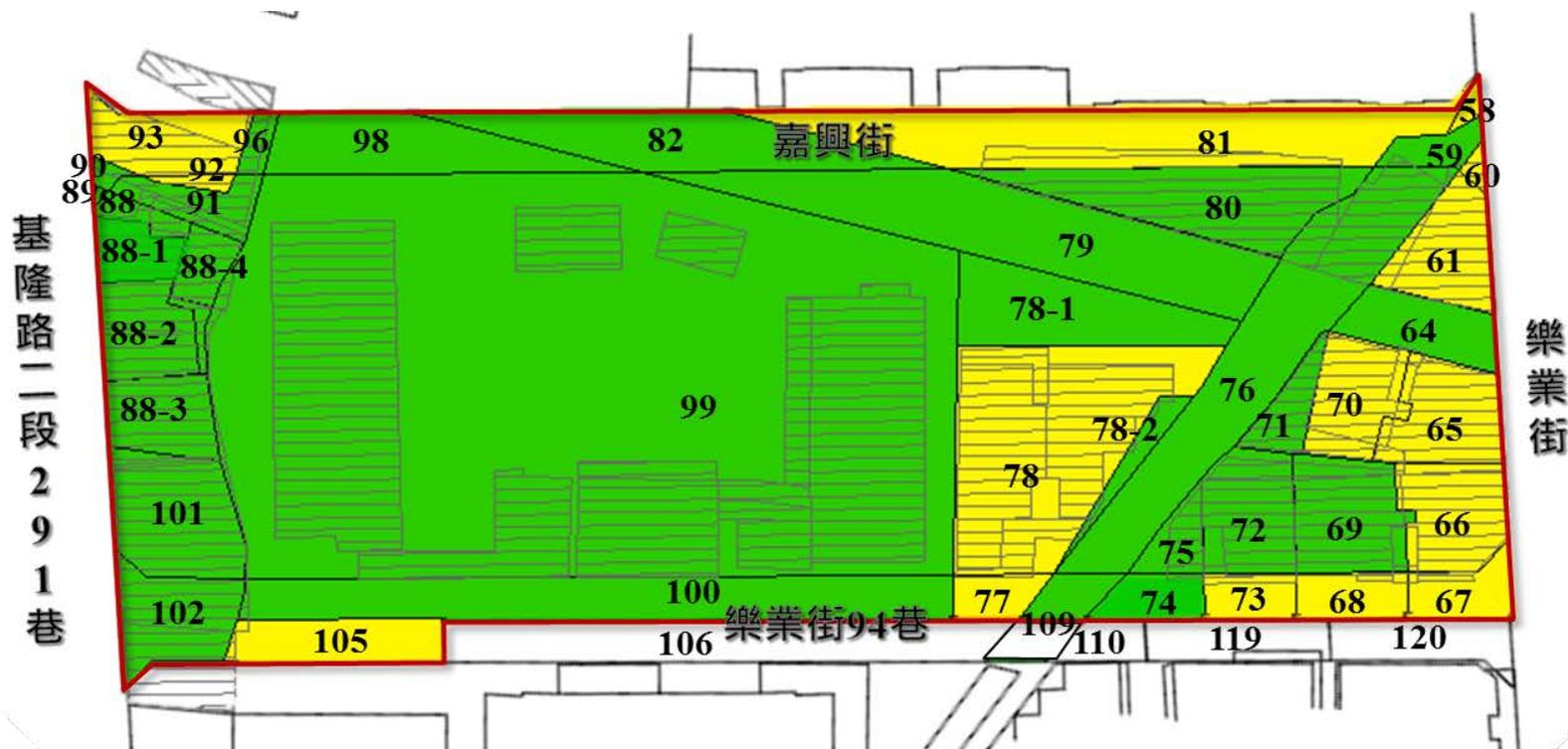


圖 例

- 所有權人100%均同意之土地
- 部分所有權人未同意之土地

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積	人數	面積	人數
同意比例(%)	88%	61%	91%	88%

備註：截至105年10月止

2

發展潛力 與定位



發展潛力與定位_市場發展潛力



發展潛力與定位_產品定位構想

房型	坪數分布	鎖定對象	訴求	產品示意圖
一房一廳	10~15坪	通勤族 職場新貴 學生	捷運六張犁站步行範圍內，台電公司出租住宅經營需求	
二房兩廳	25~30坪	小家庭 頂客族	敦南辦公商圈步行範圍內，近大安區運動中心	
三房兩廳	30~45坪	中高階家庭 區域換屋客 退休樂活族	國立台灣大學校區步行範圍內，和平高中文教區靜巷環境，鄰近中埔山	

3

事業計畫 說明



事業計畫說明_開發規模(預擬)

✓總開發樓地板面積39,896.66m²

✓總投資金額27.47億元

✓總投資商機約91.91億元

C棟18樓

B棟17樓

A棟19樓



(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

事業計畫說明_量體模擬



(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

事業計畫說明_量體模擬



(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

4

投資條件 及時程



投資條件須知

- 實施者工作範圍
 - 依招商文件所提供之都市更新事業計畫（草案）及都市更新案都市設計準則，完成本案所需之都市更新事業暨權利變換計畫報核作業。
 - 應負責自行籌集與負擔全區建築物拆遷、安置及實施本案所需一切相關與衍生之費用。
 - 投資、興建完成更新單元之建築物、自來水、電力、電信及天然瓦斯等地下管路設施等公用設備。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

投資條件須知

- 公開評選實施者
 - 依都市更新條例第9條，公開評選實施者
 - 依都市更新條例施行細則第5-1條，由內政部營建署擔任主辦機關辦理公開評選、簽約及履約執行及其他相關事項。
 - 公開評選程序得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定
- 實施方式
 - 依都市更新條例第25條規定，以權利變換方式實施。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

投資條件須知

- 開發構想
 - 完成範圍內道路用地之取得與興闢
 - 提出處理占有他人土地(含占有公有土地)之舊違章建築戶處理方案
 - 取得銀級綠建築標章，及合格級以上智慧建築認證之目標

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

實施者權利與義務

- 實施者權利

更新後可取得權利變換折價抵付共同負擔之房地價值。

- 實施者義務.

—規劃設計：依計畫進度及掌握時效負責進行本更新案之建築、結構、設備及景觀等規劃、設計及監造。

—審議作業：應視需要及依法規規定申請都市更新及相關審議(都市設計審議、建築物交通影響評估、環境影響評估)及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。

—費用負擔：應自行籌集與負擔依都市更條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

申辦流程及時程

- 申辦流程
分「資格審查」、「綜合評審」及「價格評決」三階段招商。
- 招商時程



(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

5

投資優勢



投資優勢

- 面對永久開放空間，住宅產品採光通風佳
- 捷運站步行6-8分鐘
- 大街廓開發產品具彈性，可留設開放空間改善街道景觀
- 位居大安區邊陲，房價較大安區其他地區為低，自住或出租產品發展潛力高



預定2017年8月公告招商



謝謝您的聆聽，如有任何問題
請務必賜知，我們將盡全力答覆您

本公司聯絡窗口：張格維 技師

電話：02-8797-3567 分機1614

信箱：jcgw66542@ceci.com.tw

營建署聯絡窗口：劉皓寧 幫工程司

電話：02-8771-2579

信箱：sunnery@cpami.gov.tw

