



財團法人
臺北市都市更新推動中心
Taipei Urban Redevelopment Center

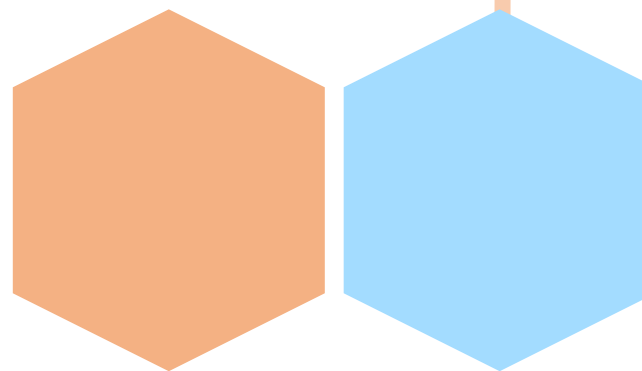


招商說明會

臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案

簡報大綱

- 一、基地基本資料
- 二、開發辦理方式
- 三、申請須知說明





基地基本資料

基地區位

位處臺北市中心，交通、醫療、文教、商業樞紐地位
面積約1.4公頃，為臺北市精華區少見之大面積國有土地



基地權屬

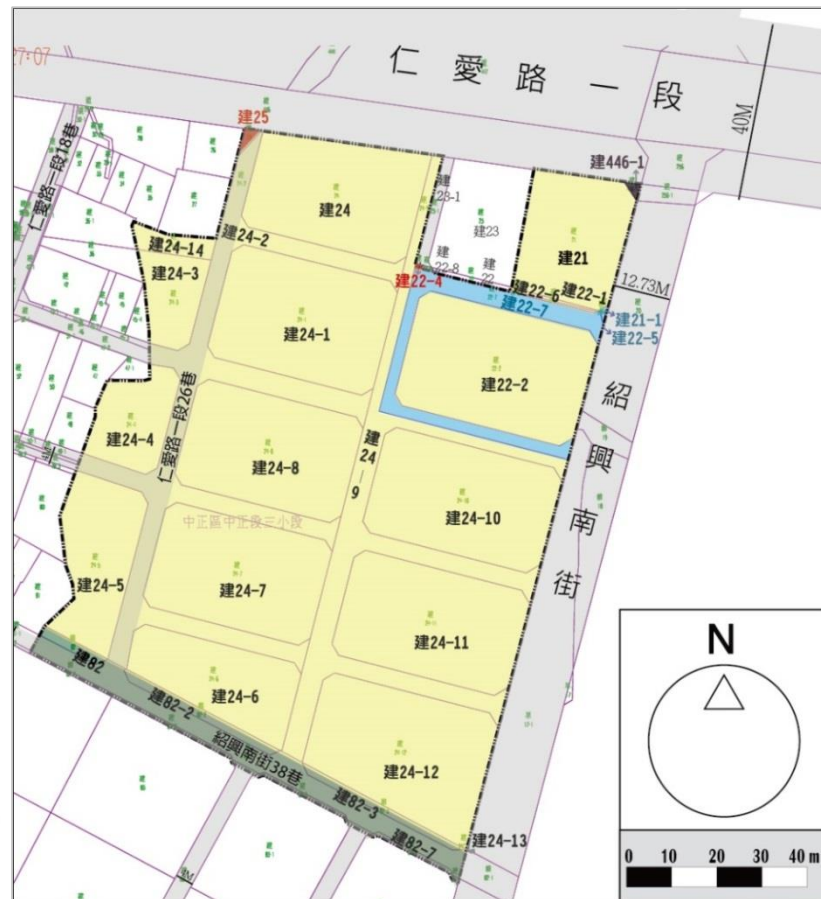
仁愛路一段以南、紹興南街以西、紹興南街38巷以北、仁愛路一段18巷以東所圍街廓內

臺大管有之公有土地佔基地面積 **92.3%**

土地所有權人	管理機關	面積	
		平方公尺	比例(%)
公有地	中華民國		
	財政部國有財產署	14.00	0.10
	國立臺灣大學	12,532.00	92.30
	經濟部標準檢驗局	368.00	2.71
	臺北市工務局 新建工程處	3.68	0.03
臺北市	臺北市政府財政局	3.32	0.02
私有地	台北市瑠公 農田水利會	657.00	4.84
合計		13,578.00	100.00

圖例

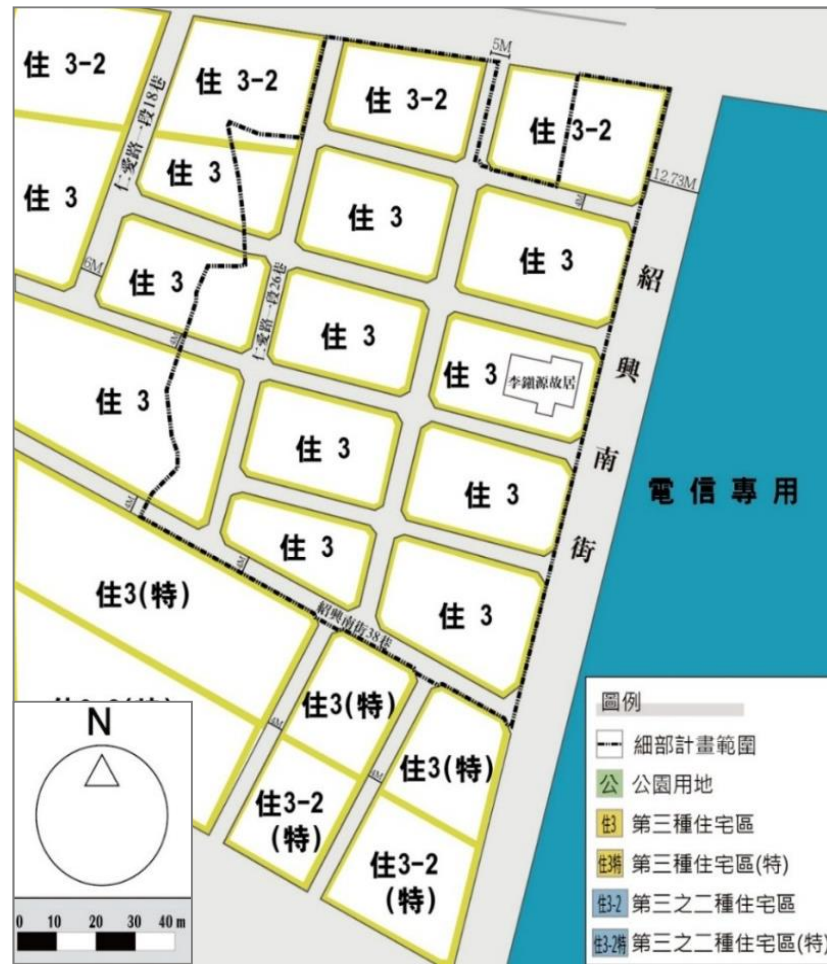
- 中華民國 (財政部國有財產署管理)
- 中華民國 (國立臺灣大學管理)
- 中華民國 (經濟部標準檢驗局管理)
- 中華民國(臺北市工務局新建工程處管理)
- 臺北市(臺北市政府財政局管理)
- 計畫範圍
- 臺北市瑠公農田水利會



使用分區

土地使用分區	
沿仁愛路進深第一排街廓	其餘範圍
第3-2種住宅區	第3種住宅區 道路用地

土地使用現況	
多為1至2層之木/磚造建築物	
沿仁愛路及紹興南路段	其餘範圍
住商混用	住宅



文化資產(現況)

文化資產	
李鎮源故居	仁愛路紹興街口建物 林森南路99巷24號
本市文化局104年8月17日公告登錄為本市歷史建築，全棟保存	構材應與本歷史建築結合，呈現日式官舍之空間意象

達受保護標準樹木 計23株

本市文化局於104年7月21日列管





開發辦理方式



智慧健康 生活園區



引進老人醫學、
生活輔具醫療產業
與研究



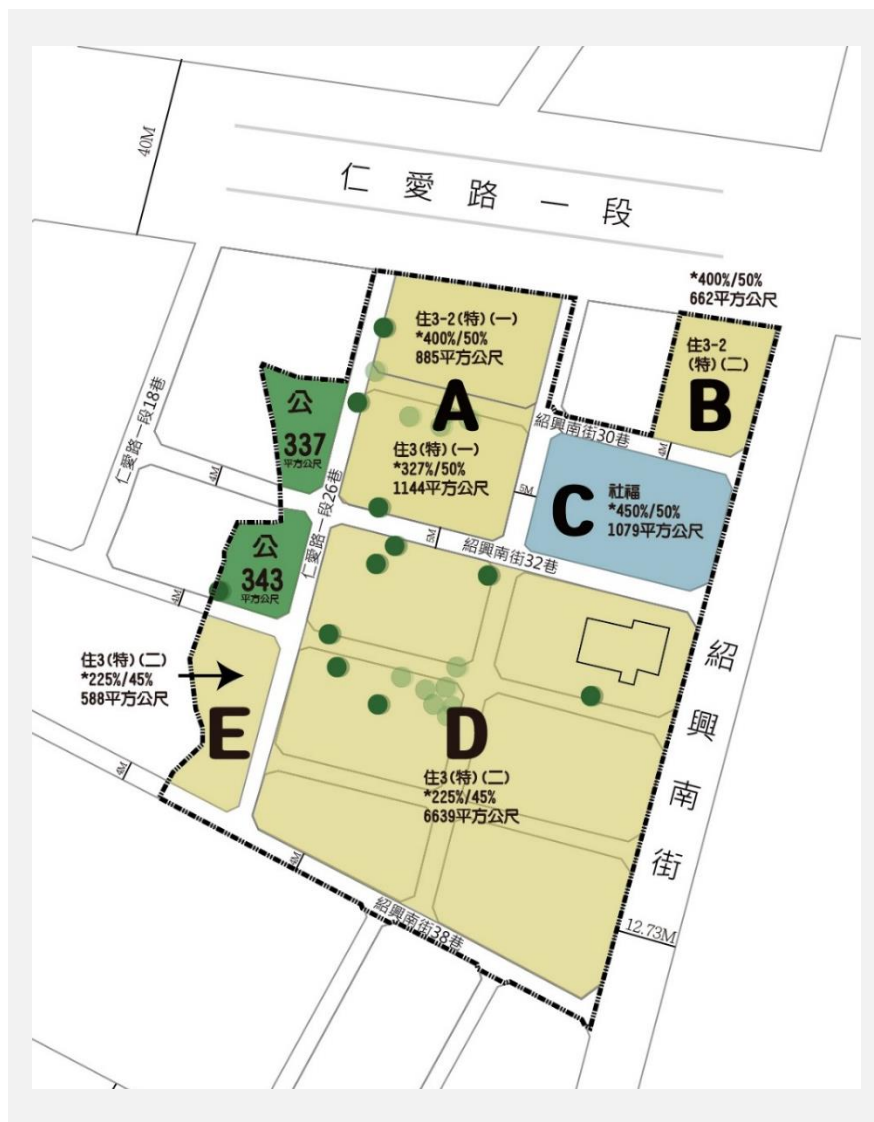
結合鄰近
醫療產業網絡



老樹歷建保留
社區記憶保存

開發構想

都市計畫(105年5月5日變更通過)



放寬使用項目

臨仁愛路之A、B區放寬附條件允許使用項目19、20組一般零售業、28組一般事務所及41組一般旅館業使用。

容積獎勵

全區(除C區外)核予都更獎勵50%，另外，A區得申請公宅興建獎勵上限30% [參酌土管 S 80-2計算]。

建蔽率放寬

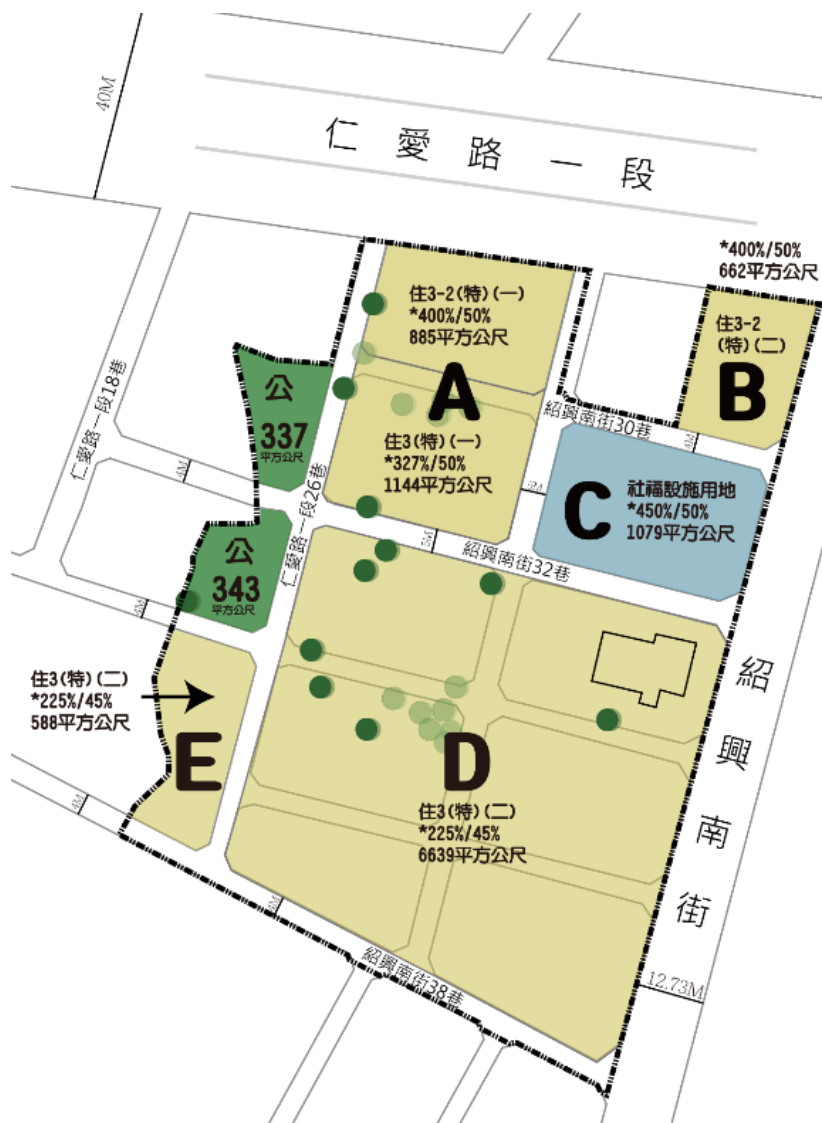
地上權設定區域(A+B區)及社福設施區域(C區)法定建蔽率放寬至50%。

開發時程限制

計畫公告實施後5年內，如未取得建造執照，臺北市政府得依都市計畫法定程序將本計畫區土地變更回復為原使用分區。

第1次公告招商(105年9-11月)

舊方案



A+B區 (住3-2特+住3特)

- 50年地上權
- 允許旅館業、一般事務所及一般零售業等使用
- 前20年提供租用配合臺大高教實驗計畫(產業生活實驗村)

C區 (社會福利設施用地)

- 市府興建社會福利設施
- 興建成本得折算容積獎勵
30%調派至A區
(參照土管80-2條)

D區 (住3特)

- 臺大興建醫學院教學大樓
- 興建費用地上權權利金給付

E區 (住3特)

- 臺大/水利會/投資人進行都市更新權利變換

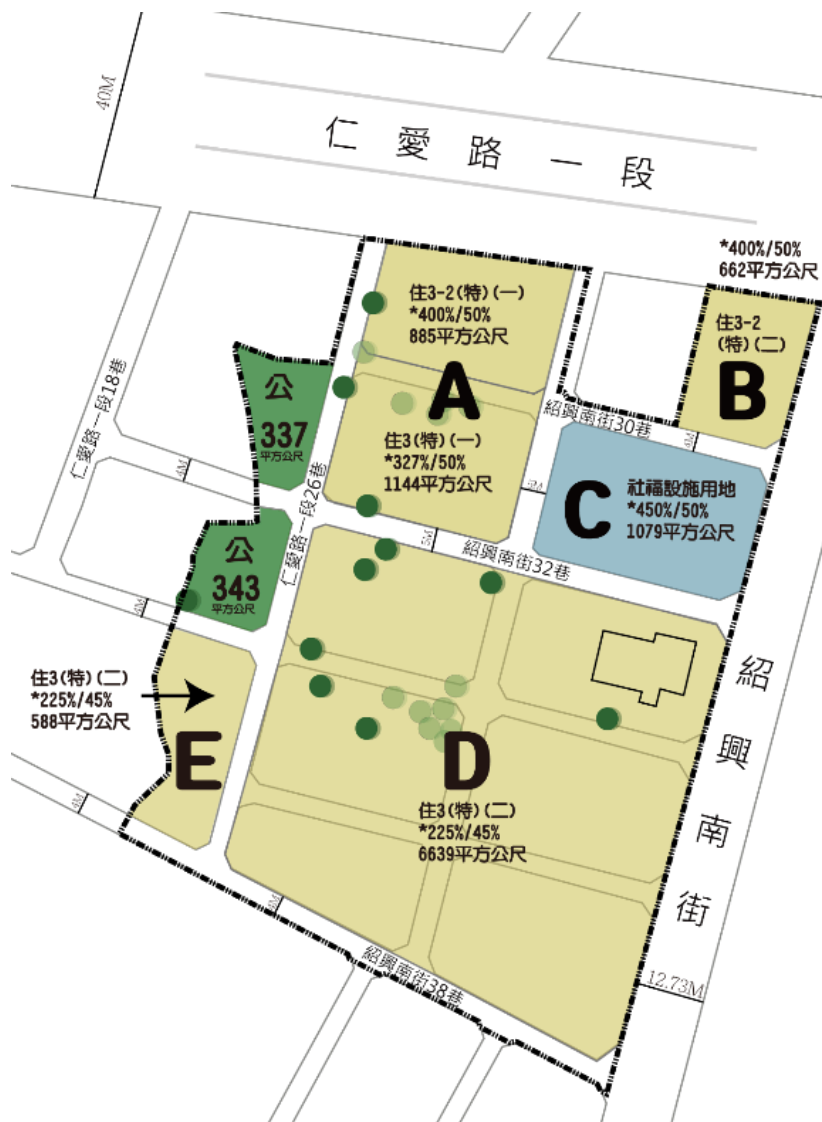
F+G區 (公園用地)

- 原法定容積已調派至全區

- B區由臺大承租20年進行高教實驗計畫
- 地上權權利金底價12.97億
- 地上權地租為公告地價年息5%-浮動

第2次公告招商(預計106年12月)

新方案



A+B區 (住3-2特+住3特)

- **50年**地上權
- 允許旅館業、一般事務所及一般零售業等使用

C區 (社會福利設施用地)

- **市府興建**社會福利設施
- 興建成本得折算容積獎勵
- **30%**調派至A區 (參照土管80-2條)
- **前20年提供租用配合臺大高教實驗計畫(實驗村)**

D區 (住3特)

- **臺大興建**醫學院教學大樓
- 興建費用地上權**權利金**給付

E區 (住3特)

- 臺大/水利會/投資人進行都市更新**權利變換**

F+G區 (公園用地)

- 原法定容積已調派至全區

■ AB區完整50年地上權設定予投資人

- 地上權**地租**以公告地價年息**3.5%**計算(其中**2.5%**固定以簽約當期之公告地價為準,其餘1%為依每年之公告地價調整。)

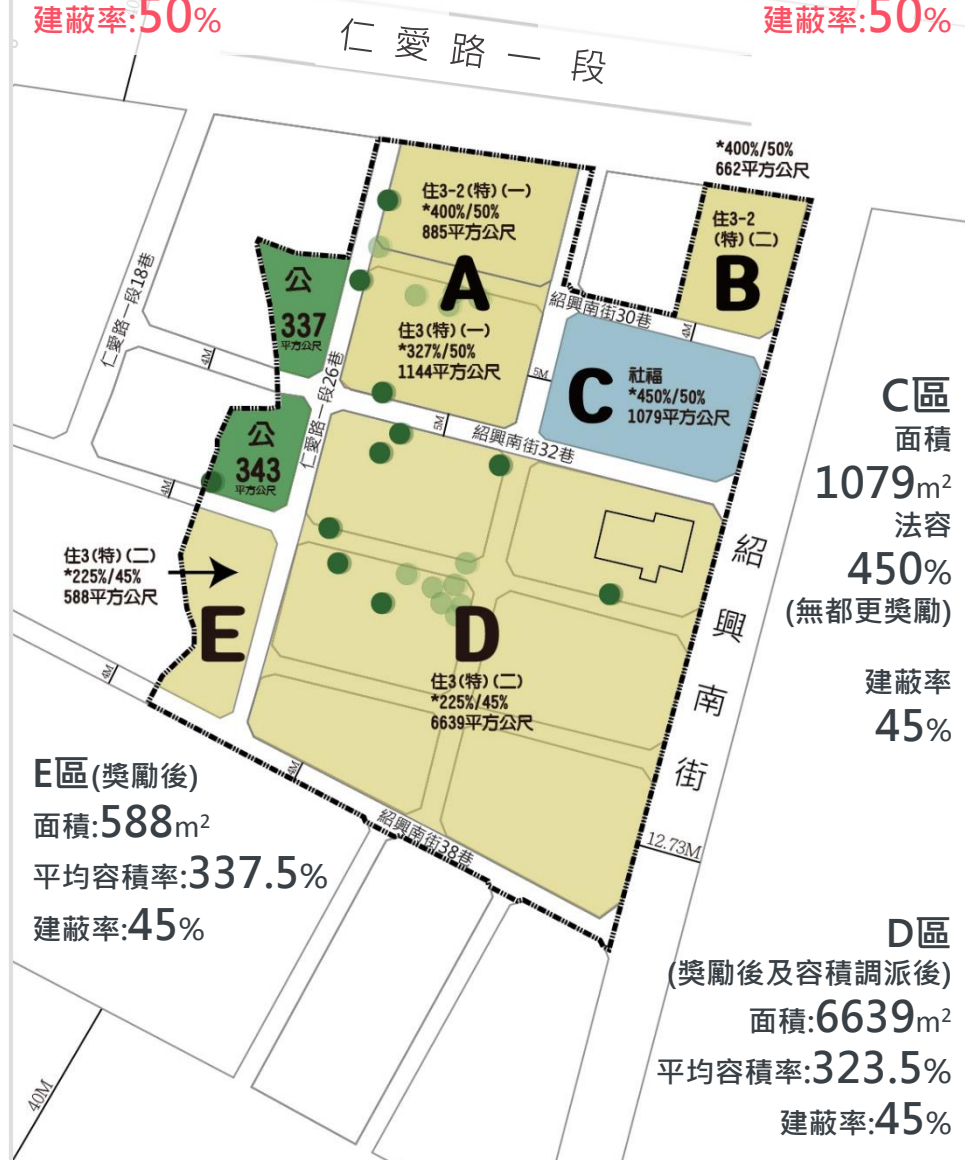
開發總量

- 容積獎勵:除C區，都計逕予**50%**獎勵
- 容積調派:獎勵容積得基地內調派。
- 停車位數量不超過法定**80%**。
- 總開發量**2.2萬坪**(產權面積)

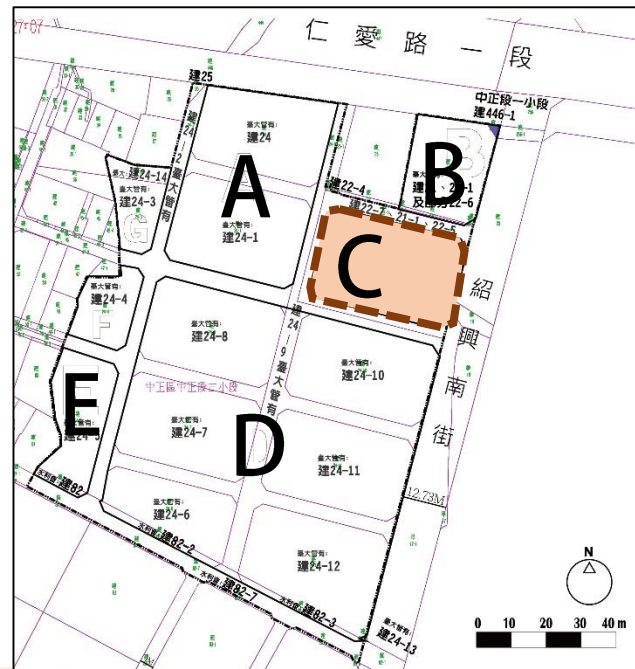
各開發區		允建容積 (坪)	產權面積 (坪)
分區	規劃內容		
A	地上權	4,384	7,013
B		1,063	1,700
小計		5,447	8,713
C	前20年: 臺大高教實驗村	1,469	2,350
	後續: 市有建物		
D	臺大醫學院	6,497	10,395
E	權利變換住宅	600	960
小計		8,566	13,705
總計		14,013	22,418

A區(獎勵後及容積調派後)
面積:2,029m²
平均容積率:714%
建蔽率:50%

B區(獎勵後及容積調派後)
面積:662m²
平均容積率:531%
建蔽率:50%



臺北市公共住宅區域(C區)
興建成本為申請產業合作區域(A區)
30%優惠容積之回饋

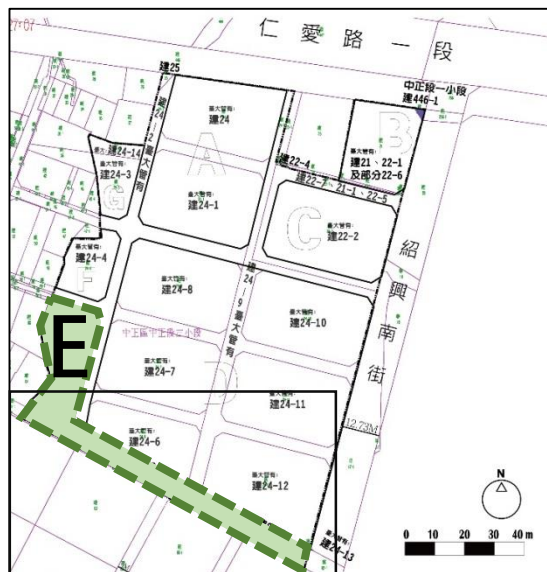


- 投資人因A區優惠容積率所增收益，於扣除A區營建及管銷成本之淨利益，應提供70%予臺北市政府為回饋。
- A區優惠容積率應盡量以最高之30%公共住宅容積獎勵為計算基礎，作為本案臺北市公共住宅之回饋。
- A區收益、營建及管銷成本及淨利益須經臺北市政府審核，其操作模式參採臺北市土地使用分區管制自治條例第80條之2。

- 投資人應以上述回饋金額為C區建物興建之全部成本費用為基礎，規劃設計C區建物，並負擔規劃設計費用及興建費用。
- 投資人並應於簽約時，提具經本中心同意之C區規劃設計計畫，納入後續都市更新事業計畫中，該建物後續由臺北市政府自行興建。
- 由臺北市政府提供臺灣大學或其同意之第三人承租使用20年，配合臺大高教實驗計畫。

權利變換區域(E區)

投資人價購82-7地號部分土地、
實施者申請囑託登記予臺大

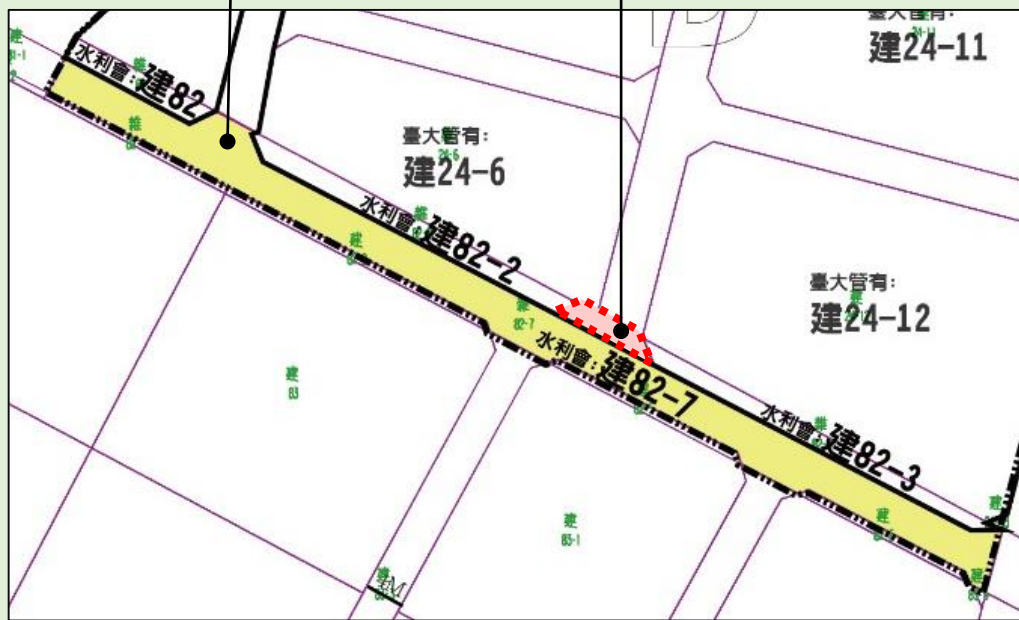


82-7地號部分土地(道路用地)

約15平方公尺，都市計畫變更後為第三種住宅區(特)(二)，屬臺大教學研究區域。於都市更新權利變換程序中，由投資人向水利會價購，但其經費不列入共同負擔，核定後囑託登記予臺灣大學

中正段三小段82-7地號(道路用地)

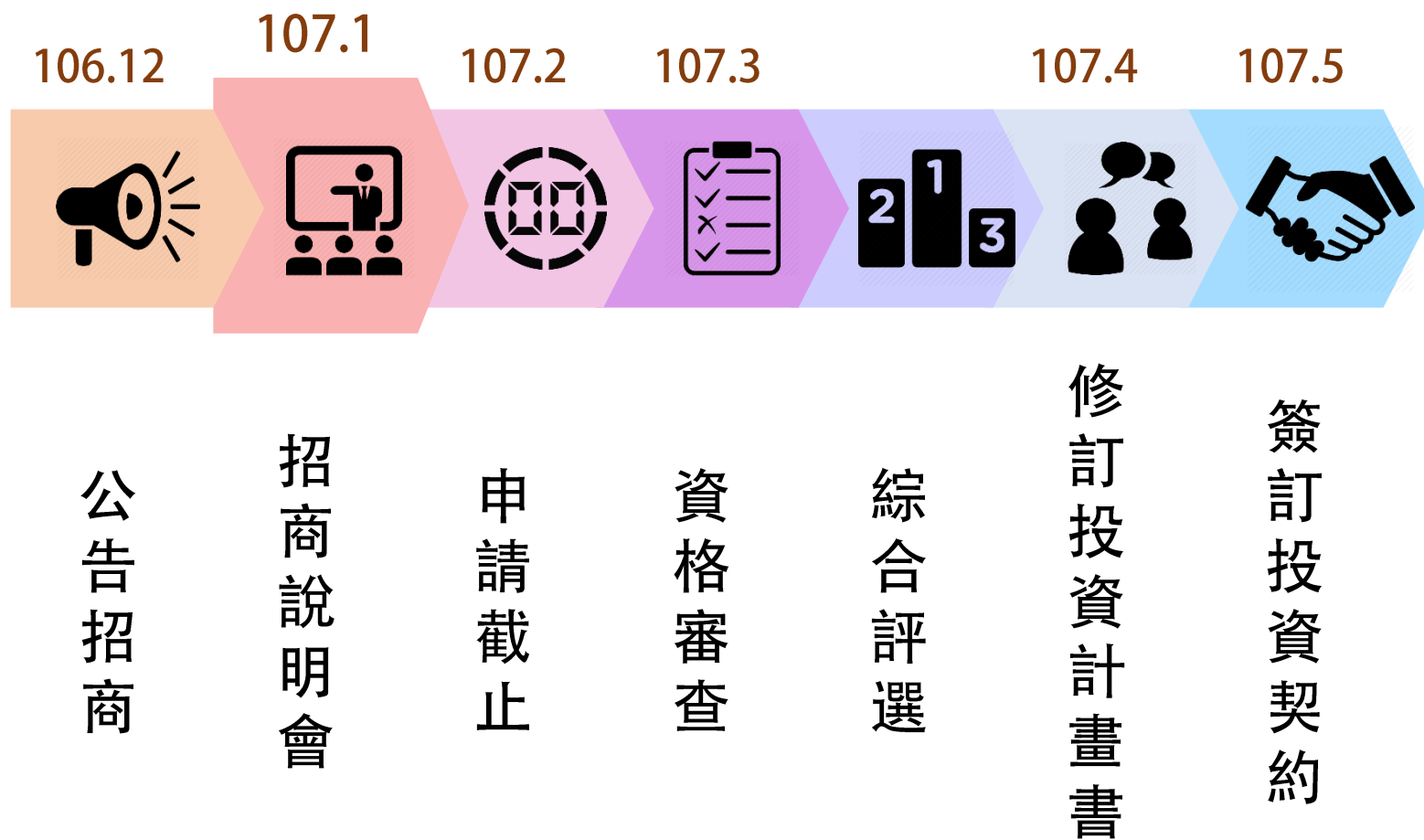
所有權人：台北市瑠公農田水利會
面積：476平方公尺





申請須知說明

招商 流程



資格 審查

- 1家以上申請人提出申請者，即予開標
- 本中心依申請須知規定之資格條件(一般資格、開發能力資格、財務能力資格)進行審查

綜合 評審

- 甄審會就合格申請人提交之投資計畫書(含附件)、共同負擔標單及權利金標單進行評審，決定最優申請人/次優申請人

一般資格

- 單一公司或合作聯盟，單一公司申請人或合作聯盟申請人之領銜公司須為本國公司
- 近3年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅
- 申請書、投標文件、投資計畫書

開發能力資格

- 公告日前10年內(1)曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於三萬平方公尺；或是(2)曾完成之住宅或商業使用建築開發實績累計總工程造價金額不低於新臺幣五億元

財務能力資格

- 單一公司實收資本額為10億以上。合作聯盟領銜公司為5億元以上以及各成員總和為10億元以上
- 3年內無退票及重大喪失債信情事
- 最近一期財務報表（以年報為準），公司自有資金比率不得低於20%

評分

排序

選出
最優/次優
申請人

- 未達70分或超過90分時，該甄審會委員應敘明評分理由。
- 出席甄審委員二分之一以上委員評分達80分以上者」，**始進行序位總和排序。**
- 最高者排序為「1」，次高為「2」，再次高者為「3」，其餘合格申請人之排序皆以「4」計。
- 加總序位，以**序位總和最低**者，由甄審委員依序擇優選出最優申請人/次優申請人
- 如序位總和相同時，以序位「1」最多者優先，再相同者，以投資計畫書得分最高者為優先，又相同時，抽籤決定之

感謝聆聽 敬請指教



臺大紹興公辦都更聯絡資訊：

02-2731-5798

#601 洪志生 副執行長

#612 洪敬哲 副組長

臺北市中山區南京東路三段168號16樓

