

城市點粧 都市再生!



# 臺北市中山女中南側地區 優先更新單元開發計畫

## 招商說明會簡報

簡報單位：都市更新推動辦公室

簡報日期：98年10月22日

# 簡報內容

- ❑ 基地簡介
- ❑ 市場發展潛力
- ❑ 產品定位構想
- ❑ 投資誘因
- ❑ 招商條件及程序
- ❑ 後續作業時間





# 基地簡介



# 計畫緣起

## ■ 都市更新推動計畫之審查建議

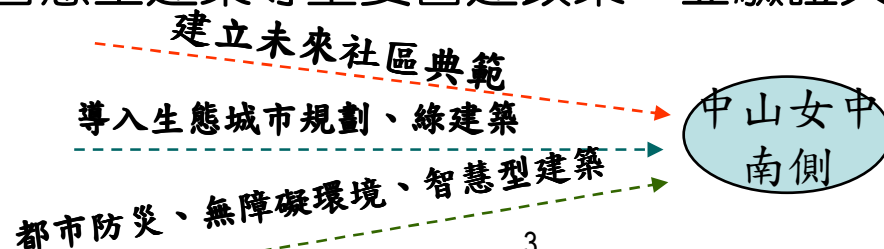
- 經建會審查內政部提報「98-101年都市更新推動計畫」，建請內政部主動勘選適合地區自行實施，作為示範案例。

## ■ 全面推展都市更新事業

- 97年1月16日修正公布都市更新條例，規定以都市更新基金推展政府主導都市更新示範計畫及補助民間自力更新及都市更新示範計畫之實施經費，故需充實基金財源，落實都市更新條例規定。

## ■ 目標

- 建立未來住宅社區典範，導入生態城市規劃、綠建築、都市防災、無障礙環境、智慧型建築等重要營建政策，並驗證其可行性。



# 基地區位

- 位於長安東路二段、建國北路口
- 中山女中對面，近光華商場

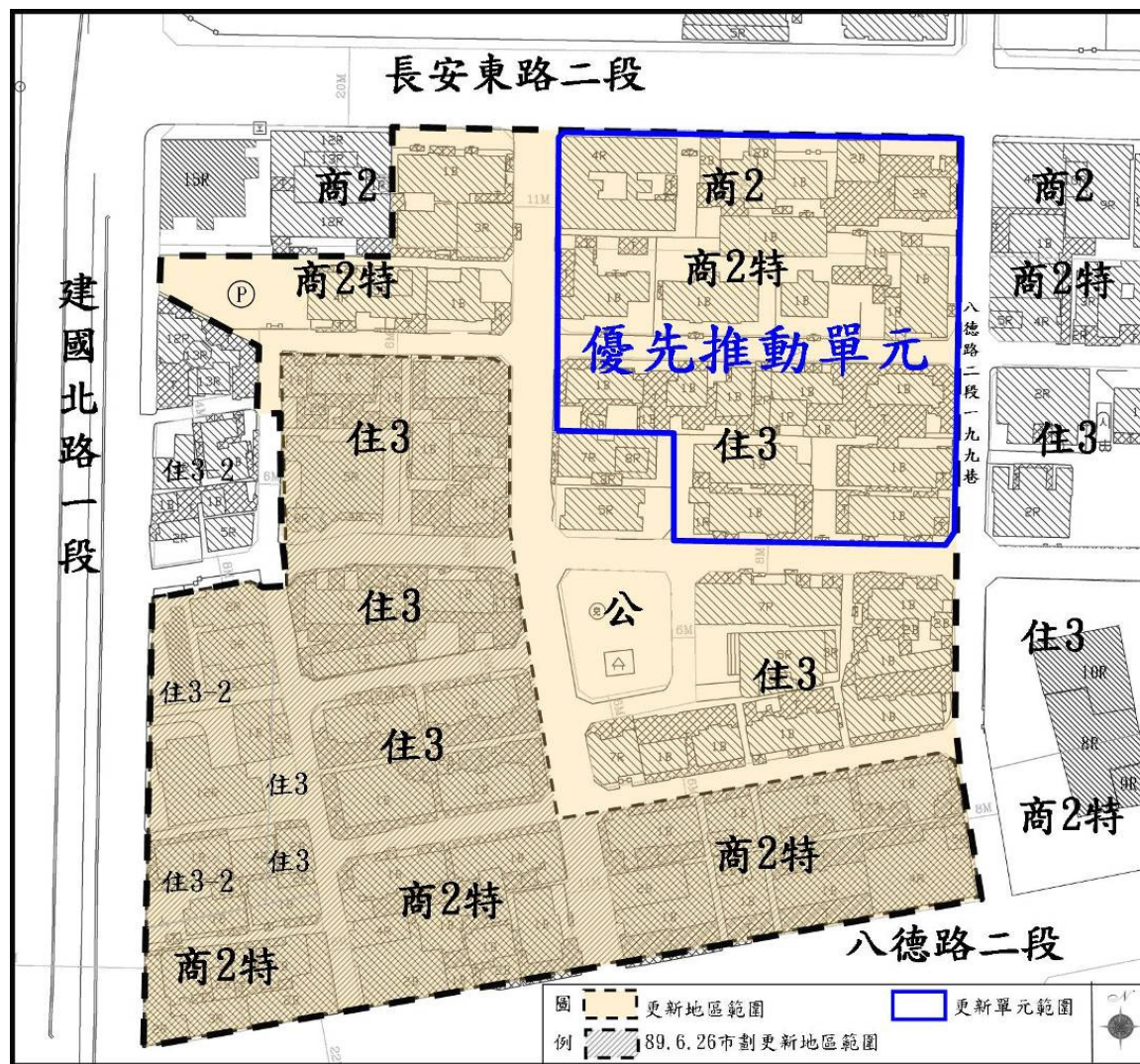
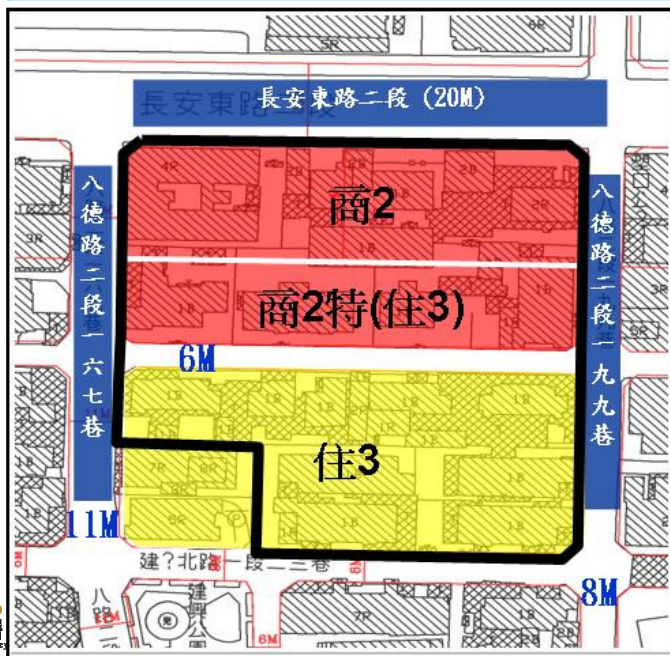




# 計畫現況

## 優先更新單元

分區	面積m <sup>2</sup>	容積率
商2	2,896	630%
商2特(住3)	2,077	225%
住3	3,652	225%
道路	631	-
總計	9,256	-

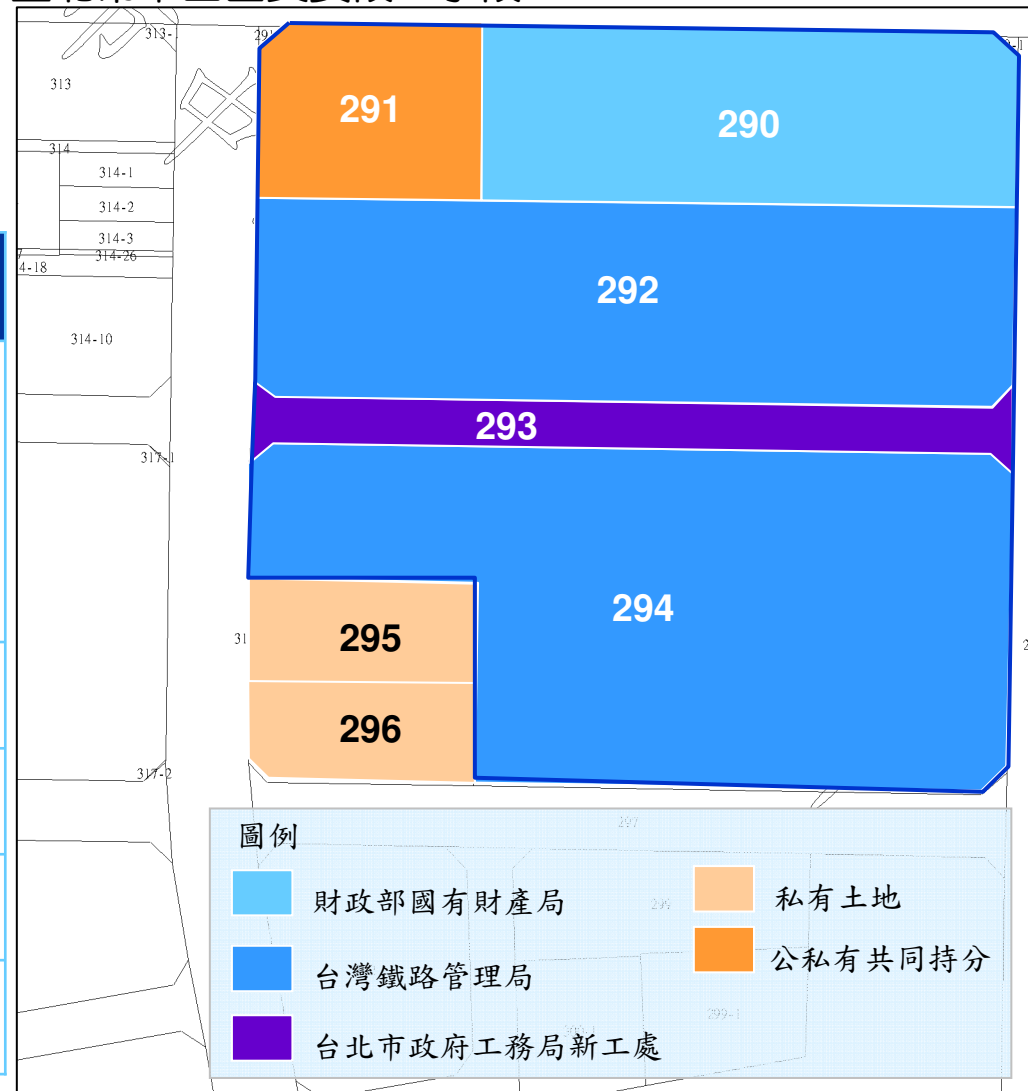


# 權屬分析

- 公有土地佔95%，為臺北市中心難得之大面積公有土地。

臺北市中山區長安段二小段

所有權人		土地面積 m <sup>2</sup>	比例	人數	比例
國有	國產局	1,650.00	17.83%	1	10%
	營建署	230.90	2.49%		
	臺鐵	6,288.00	67.93%		
市有	新工處	631.00	6.82%	1	10%
公有小計			95.07%	2	20%
私人			4.93%	8	80%
總計		9,256.00	100%	10	100%







# 市場發展潛力



# 住宅市場分析

- 臺北市主要住宅區之一
  - 學區優良且公共設施完善
- 主要為60坪以上大坪數高級住宅，其次為小套房產品
  - 大坪數住宅多為學齡兒童家庭
  - 小套房為單身上班族及頂客族
- 主要推案：小戶數(11~34戶)
  - 可建地難尋，少大規模推案
- 住宅行情約 55 – 65 萬元/坪
  - 換屋族為主，房價相對穩定

項目	近期推出住宅案名	單坪行情價	戶數	規劃
1	至真	80 萬元	20	100坪以上豪宅
2	都會小君悅	55萬元	16	8-12坪小套房
3	戀戀長安	70萬元	18	60 坪
4	華固雙橡園 (成屋)	70萬元	127	45-110坪
5	御藏	62萬元	11	65坪
6	TOWN HOUSE	57萬元	20	9-17坪小套房
7	鄉林京華	65萬元	34	40~80 坪
8	達永APPLE	53萬元	28	11-15坪小套房
9	長安樂府	55萬元	11	39-53坪





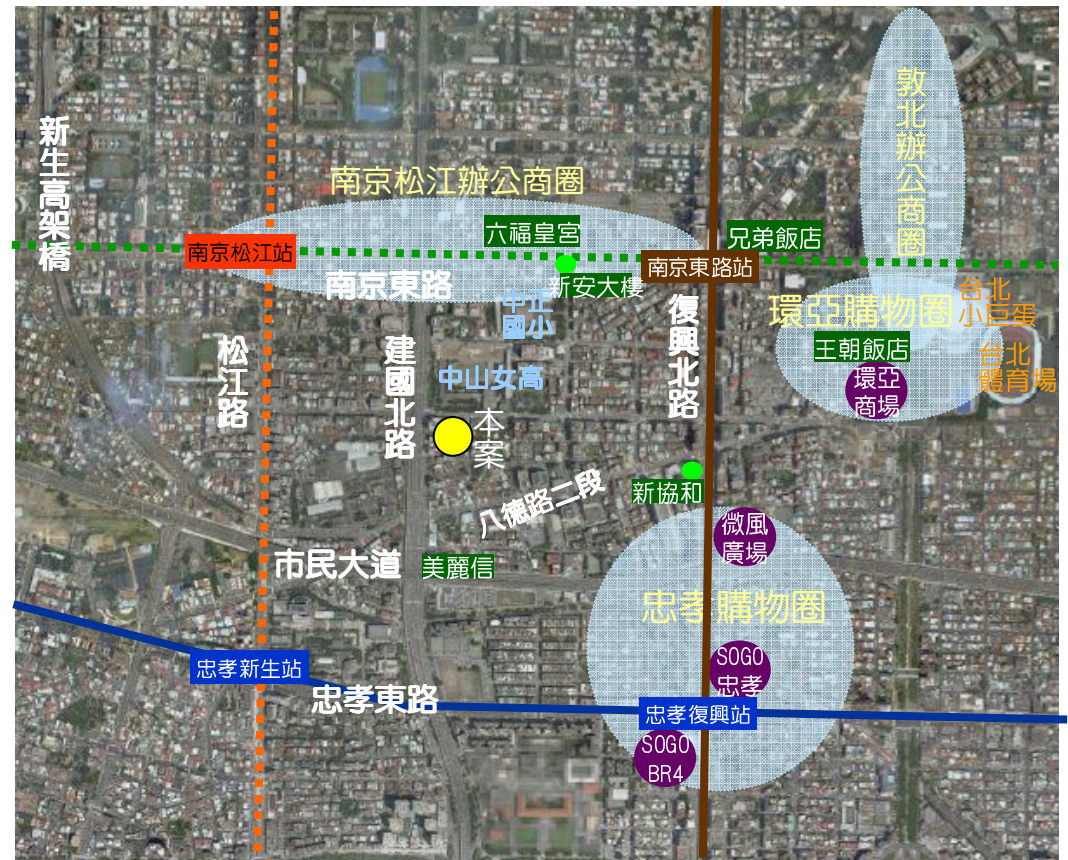
# 開發潛力與限制

## 基地及區位優劣勢分析

- 位市中心，臨建國北路、八德路主要道路，距捷運站步行約20分鐘，聯外交通便捷
- 距主要百貨購物、辦公商圈約10-15分車程
- 生活機能完善、學區優良

## 本案市場發展潛力：宜規劃住宅產品

- 周邊60坪以上住宅推案行情約60~65萬元/坪
- 鄰近10~15坪小套房住宅售價約50~55萬元/坪



- ..... 捷運松山線，南京松江站預計99年底通車，全線102年2月底通車
- ..... 捷運新莊線，忠孝新生站預計99年底通車，全線102年底通車

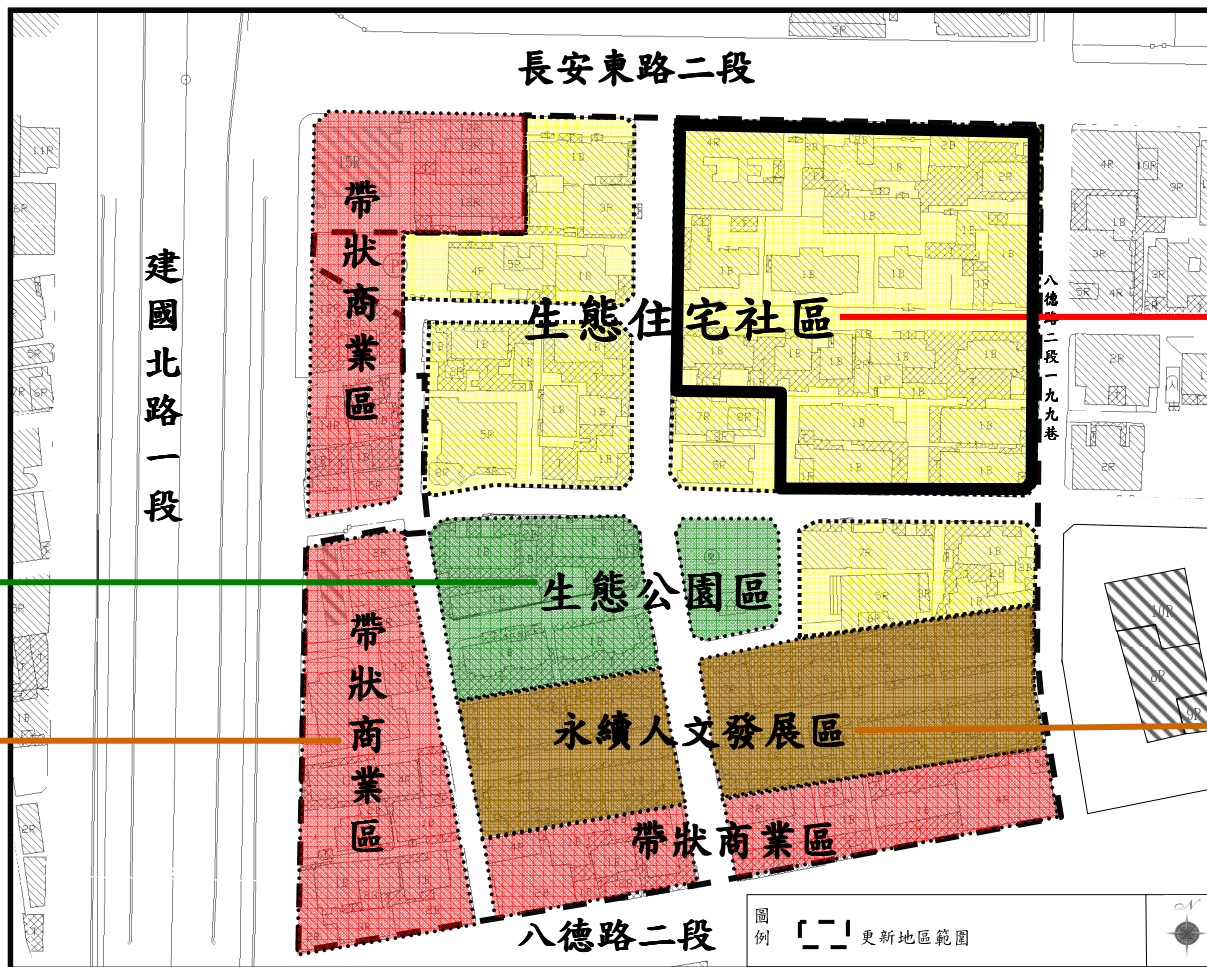


# 產品定位構想

The background is a dark blue, textured image. It features a globe of the Earth, with a hand holding a pen as if writing on it. A bright, multi-pointed light flare is positioned to the right of the text, casting a horizontal glow across the scene. The overall aesthetic is professional and conceptual.



# 更新地區整體發展構想



本區以綠建築及智慧建築設計理念結合生態社區規劃，打造生態住宅示範社區。

保存巷弄紋理及歷史建物格局，並促成歷史建築再生，增添文化活動氣息。

結合生態與資源再利用，創造自然生態公園。

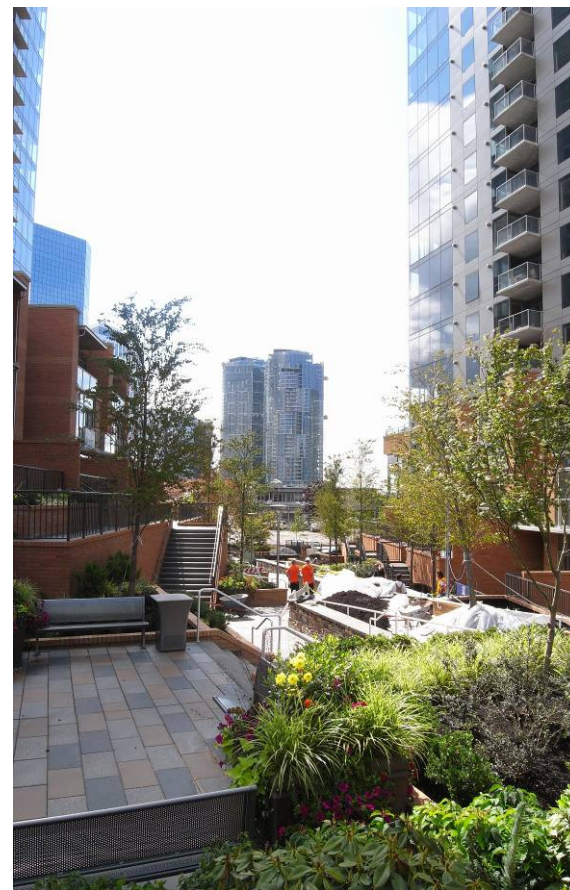
沿八德路二段及建國北路一段規劃帶狀商業區，以延續帶狀商業活動。



# 發展定位

## 智慧型生態住宅社區

呼應周邊優質學區及地域環境條件，建立生態住宅社區典範，提升地區生活環境品質，配合落實相關營建政策。





# 規劃構想

- 規劃智慧型建築及黃金級綠建築，打造生態社區。
- 納入都市防災、節能減碳、自然採光及無障礙空間等設計原則，實現營建政策。
- 將道路等面積移設為公園，與南側公園有效串聯，增加綠化空間。
- 公園用地位置後續可由實施者整體規劃調整。







# 投資內容及招商條件



# 投資要項

## ■ 規劃興建「智慧型生態住宅社區」

- 更新後建築物需取得黃金級綠建築標章及智慧建築標章。
- 可依都市更新條例及其他法律規定申請容積獎勵、享有稅捐減免。

## ■ 公共設施用地調整

- 計畫道路變更後應留設等面積之公園用地，由實施者負責規劃興闢。

## ■ 實施者可主張擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地。

## ■ 預估民間投資金額約66億元，更新後可創造約155億元之不動產價值。





# 政府提供協助

● 主辦機關 ○ 協辦機關

項目		內政部營建署	臺北市 政府	管理機關 (國產局、 營建署、臺鐵)
應 辦 事 項	1.完成國有土地撥入、地上物騰空	○		●
	2.完成更新地區劃定	●	○	
	3.向私地主召開說明會	●		
協 助 事 項	1.加速都市更新審議時程	○	●	
	2.加速都市計畫審議時程	○	●	
	3.地上物拆除作業	○	○	●
	4.配合辦理土地鑑界及其他必要事項	○	○	●



# 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。
- 國有土地原更新後應分配之價值。

## ■ 實施者義務

- 負責更新單元整體規劃設計、興建及興建。
- 負擔實施都市更新事業所需費用，並辦理各項審議及申請作業。
- 應依下表繳付權利金予主辦機關

分期方式	繳付權利金之金額比例
第一期：簽約完成	10%
第二期：事業及權利變換計畫核定	10%
第三期：取得建照並辦理土地交割	10%
第四期：動工前	70%



# 招商方式

## ■ 主辦機關：內政部營建署

- 辦理公開評選實施者、簽約及監督執行，並受理申訴、協調等有關事宜。
- 全區劃為重建區段，以權利變換方式實施，
- 國有土地將撥入中央都市更新基金，中央都市更新基金以領取權利金為原則。

## ■ 招商方式

- 法令依據：都市更新條例第9條、都市更新條例施行細則第5條之1
- 評選方式：依促參法之申請及審核程序辦理，並以價格加權法決標。



# 招商程序

- 依促參法辦理評審作業。
- 價格加權法決標







後續作業時間



# 未來預計招商時程

- 公告招商：民國99年3月公告
- 截標：民國99年6月
- 評選：民國99年7月
- 都市更新事業及權變計畫送件：民國100年2月
- 都市更新事業及權變計畫公告實施：民國101年2月
- 開工：民國101年8月
- 取得使照：民國104年8月
- 產權登記：民國105年1月
- 都更成果備查：民國105年2月

A stylized world map in shades of blue, with a bright light flare emanating from the Pacific Ocean region. The map shows the outlines of continents and a grid of latitude and longitude lines.

**簡報結束，敬請指教**

**歡迎各界踴躍投資**