

城市點粧

都市再生

招商說明會會議資料

2010.06.23

城市點粧 · 都市再生



執行單位：財團法人都市更新研究發展基金會
仲量聯行股份有限公司



主辦單位：內政部營建署



目錄

壹、前言

- 一、政府推動都市更新之預期目標
- 二、優先推動都市更新地區預計招商個案簡介

貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

- 一、都市更新事業之參與方式簡介
- 二、參與都市更新事業之政策協助

參、都市更新案背景及個案說明

- 一、蘭城之星更新開發計畫
- 二、基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫
- 三、基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新事業
- 四、臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元



行政院 自2006年起核定「加速推動都市更新方案」，並於2009年2月核定「愛臺十二建設都市更新推動計畫」，其計畫目標包括優先推動以政府為主之都市更新案招商、設置單一窗口協助民間排除投資障礙、補助辦理關聯性公共工程闢建及地上物清理等作業，以健全都市機能，提升都市競爭力，帶動整體經濟成長，作為落實振興經濟方案之重要措施。

內政部營建署已選定具投資商機之優先推動地區辦理招商，作為全國都市更新案件推動範例，結合民間力量，進而加速各地都市更新示範地區之投資開發。

一、政府推動都市更新之預期目標

都市更新計畫乃為國家重大經濟建設計畫之一，政府為落實都市更新政策，投入大量資源及優惠措施，期以達成下列目標：

(一) 落實都市更新，達到都市永續發展之目標

政府期望藉由重建及改建都市內原本低度利用及窳陋之空間，改善公共設施機能，賦予都市全新的生命與活力，達到都市永續發展之目的。

(二) 改善都市環境，提升居民生活品質

依行政院主計處89年「戶口及住宅普查」調查，40年以上屋齡住宅則高達84萬1,917戶，顯示部份區域急需提升其居住環境並加速其設備之現代化，因此，期望藉由都市更新手段，改善及提升都市居民之生活環境品質。

(三) 積極處理閒置或低度使用之公有房地，以發揮公有資產之最大利用度

為提升公有資產利用率，創造最大使用效益，內政部營建署乃協調相關政府機關釋放大面積、具市場投資效益且目前屬閒置及低度利用之公有土地，透過都市更新手段，促進土地資源之有效使用。

(四) 刺激營建相關產業發展，帶動整體經濟成長

有鑑於世界先進國家皆透過都市更新政策，強化城市競爭力及吸引力，帶動經濟成長。政府希望透過釋出政策利多及優惠措施，引導民間投資挹注都市更新開發市場，帶動營建相關產業發展，刺激經濟成長。

二、「優先推動都市更新地區」預計招商個案簡介

案名	地點	面積 (公頃) 招商部分	投資金額 預估 (億元)	推動 模式	預計 正式公告 招商時間
宜蘭市蘭城之星(單元1)	宜蘭火車站西南側	2.4	36	B	2010/04
基隆市和平島東南側水岸 (單元1、2)	基隆市和平島東南側水岸	1.92	25	A1	2010/05
基隆火車站暨西二西三碼頭 (更新單元1)	基隆火車站暨西二西三碼頭	7.03	109	B	2010/05
臺北縣永和市大陳義胞地區更新 單元都市更新事業實施者案	臺北縣永和市大陳義胞地區	8.72	345	A2	2010/04
台鐵高雄港站	鄰近台鐵高雄港站 (公園路、鼓山一路)	1.82	60	B	2010/06
新竹火車站後站地區都市更 新計畫	新竹火車站後站、鄰南大路	5.73	160	A2	2011/08
台北市南港調車場更新開發 計畫	台北市南港區	5.09	160	A1	2011/06
台中市體二用地	鄰近台中棒球場/體育場	10.56	123	A2	2011/06
台南永康飛雁新村	中華路鄰近奇美醫院旁	3.51	38	C	2010/12
新店榮工廠地區	鄰景美溪及寶橋路， 近捷運遠東工業區站	6.04	178	A2	2011/09
豐原火車站周邊更新地區	豐原火車站後站	1.98	57	A2	2011/09

註：正式公告招商時間係以政府採購公報登載為準。

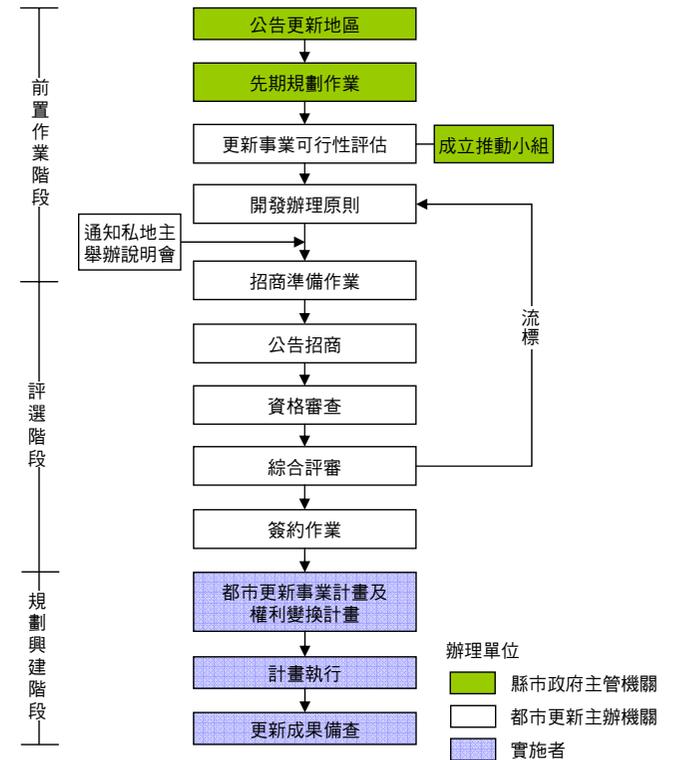
一、都市更新事業之參與方式簡介

政府為主 都市更新案件，係依據個案特性，例如土地權屬及地上物狀況、市場需求及潛力，訂立不同之更新推動方式，期以更具開發彈性及更符合民間企業需求之模式，吸引民間投資人參與都市更新事業之投資營運。各類型推動模式說明如下：

(一) A. 權利變換

A1. 權利變換 (地上物單純)

- 參與模式：以權利變換方式實施都市更新事業，適用於地上物產權較為單純、拆遷容易，可由實施者自行處理之案件。實施程序除免取得第22條同意比例外，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃及更新地區之劃定，並訂定開發辦理原則以及辦理私地主說明會等作業。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關文件向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，需依規定擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，經主管機關核定發佈實施後，執行都市更新事業至完成。

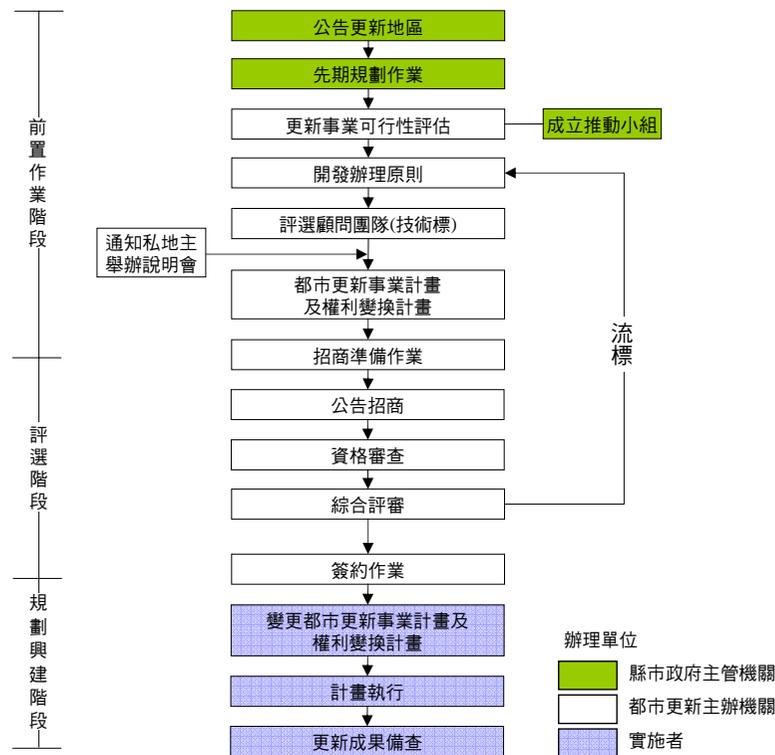


【開發流程圖-A1權利變換(地上物單純)】

貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

A2.權利變換(地上物複雜)

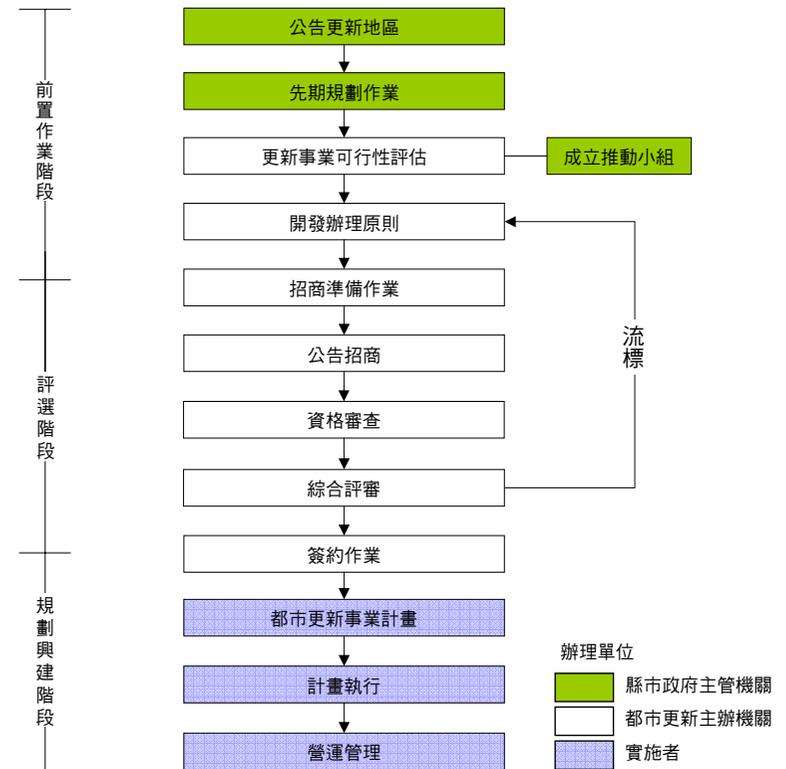
- 參與模式：以二階段權利變換方式實施都市更新事業，適用於地上物產權較為複雜、拆遷困難案件，第一階段由主辦機關擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，先行整合私有土地及合法建築物所有權人，確立其拆遷安置方式後再行招商。
- 政府辦理事項：除於公告招商前完成先期規劃作業、更新地區之劃定及訂定開發辦理原則等作業外，另需擔任實施者擬定事業及權利變換計畫，並可徵求顧問團隊協助研擬計畫、辦理審議及後續招商程序等。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，需舉辦私地主說明會，後續並可辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫的變更作業，以符合民間企業之開發需求。



【開發流程圖-A2權利變換(地上物複雜)】

(二) B. 設定地上權

- 參與模式：適用於具有特殊公共性、都市機能強之更新案，且產權皆為公有土地。以設定地上權予民間企業之方式，使其參與都市更新，後續並可由民間企業負責單元內相關設施之營運。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃、更新地區劃定及訂定開發辦理原則等作業。
- 民間企業辦理事項：民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關資料向主辦機關提出申請，並經評選為實施者後，依規定擬定都市更新事業計畫送主管機關審議，經核定發佈實施後，取得地上權投資開發，並負責更新後相關設施之營運。

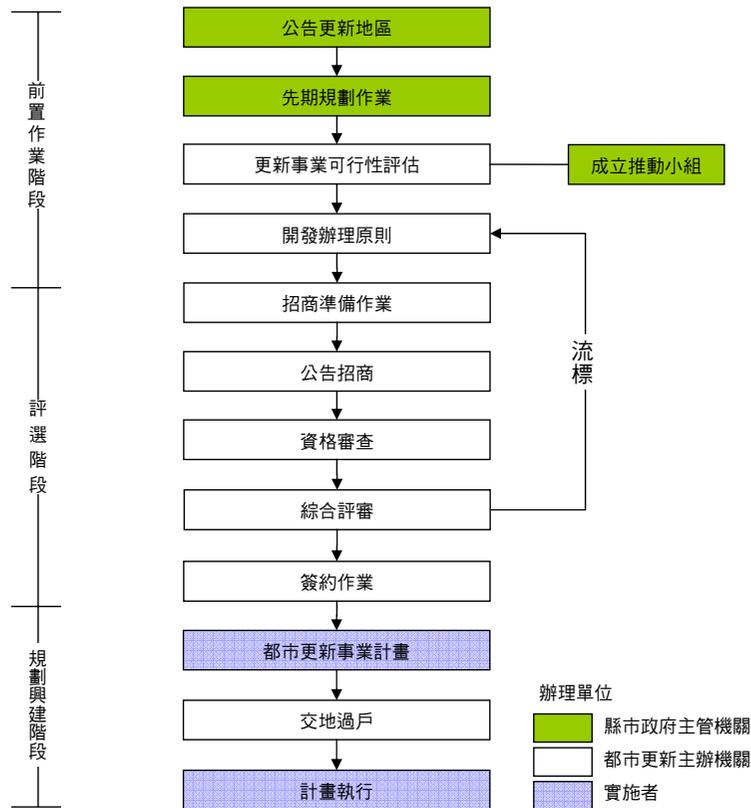


【開發流程圖-B設定地上權】

貳、都市更新事業之參與方式及投資誘因

(三) C. 標售

- 參與模式：都市更新單元內之公有土地標售予民間企業辦理都市更新。
- 政府辦理事項：於公告招商前完成先期規劃、都市更新地區劃定及訂定開發辦理原則等作業。
- 民間企業辦理事項：由民間企業擬具都市更新事業計畫建議書及相關文件向主辦機關提出申請，經評選為實施者後，依規定擬定都市更新事業計畫送主管機關審議，經核定發佈實施後，取得土地所有權進行投資開發。



【開發流程圖-C標售】

二、參與都市更新事業之政策協助

為能吸引民間企業投資參與都市更新事業，政府乃提供最大的協助並釋出最佳優惠措施，包括：

(一) 優先關建關聯性公共設施相關工程

為能增加民間企業參與都市更新之誘因，各級政府單位乃編列預算，投入辦理都市更新地區周邊公共工程建設，包括景觀綠化、道路、橋樑等。

(二) 擴大建築容積獎勵範圍

2008年10月15日通過修正「都市更新建築容積獎勵辦法」，將綠建築、無障礙空間設計、生態建築等項目納入獎勵辦法，擴大容積獎勵範圍。

(三) 低利貸款融資

由中長程融通資金提供2,000億元之低利融資，供民間企業辦理都市更新事業資金所需。

(四) 簡化作業流程與時程

1. 成立專案推動小組，協助解決困難與排除投資障礙

有關中央、地方相關機關、專案管理辦公室、專業整合機構、土地所有權人代表等將組成「專案推動小組」，整合公私部門意見，協助清理更新單元內房地相關工作，減少民間企業參與都市更新之困難度。

2. 設立單一窗口，加速辦理都市更新

中央及地方皆設有單一窗口辦理都市更新之申請、招商、審議、審核程序作業，提供民間企業或民眾相關都市更新專業及統合服務之諮詢及協助。

3. 簡化各種申辦程序，包括縮短作業程序及建立標準作業流程

參、都市更新案背景及個案說明

一、公開評選委託都市更新事業機構投資實施 「蘭城之星更新開發計畫」(更新單元一)



藉由本案活化宜蘭火車站臺鐵路土地利用，串連周邊商圈、文化、藝術及住宅活動，促進舊城區產業及觀光資源發展，改善交通系統，建設本案成為「宜蘭新門戶」。

規劃主題為站前旅館區、住商混合辦公大樓區、複合客運轉運中心區，冀由引入交通轉運、商業、辦公、住宅及藝文經營等多元使用活動內容，帶動周邊商圈再發展，振興地區觀光與產業經濟。

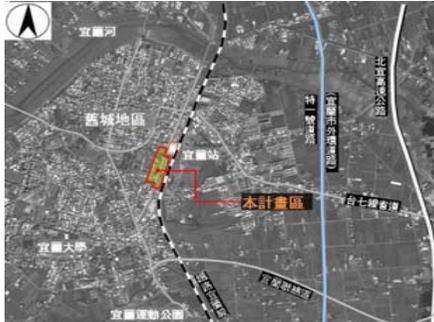
預計招商模式：B. 設定地上權50年

招商範圍

本案基地位於宜蘭火車站西南側，範圍東起鐵路沿線、西至和陸路、北至廣場用地，招商範圍計約23,831平方公尺，包含車專一、部分車專二及車專三用地。

- 招商總面積：23,831 m²
- 招商範圍使用分區及強度

使用分區	建蔽率	容積率
車站專用區一	60%	240%
車站專用區二	60%	100%
車站專用區三	60%	100%



基地區位圖



招商範圍圖

申請人資格

- 一般資格
依公司法設立之股份有限公司，可為單一公司，或由二個以上之公司組成企業聯盟。
- 能力資格
 - 開發(經營)能力
曾完成與刻正興建之建築開發實績累計金額不低於新台幣十億元
 - 財務能力：
 - 單一公司實收資本額為新台幣三億元(含)以上
 - 企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣三億元以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣二億元以上

政府應辦事項

- 車專一及車專三用地，於本案都市更新事業計畫核定公告後30日內辦理交付。
- 車專二用地預計於民國104年12月底前辦理會勘並設定地上權予實施者。
- 於實施者提出都市更新事業計畫申請90日內召開都市更新審議會。
- 於都市更新事業計畫申請日起180日內完成審議為原則。
- 建造執照以申請日起30日內完成核發為原則。
- 協助交通轉運中心週邊地區交通系統之改善及客運業者進駐。

投資人應辦事項

- 興建要求
 - 實施者應設置交通轉運中心於車站專用區二，並於交通轉運中心開始營運日前300日曆天及前180日曆天，分別提送營運管理計畫及試營運計畫，並經主辦機關核定。
 - 實施者於執行都市更新事業計畫，如有貸款融資信託時，於信託契約應載明需由貸款銀行作專案資金管理。
 - 本案招商之都市更新地區範圍應整體規劃，並得申請核准分期實施。

聯絡方式

宜蘭縣政府建設處城鄉計畫科
 廖育儀 科長
 03-9251000*1344
 林淑英 技士
 03-9251000*1344

保證金

項目	金額	時程
申請保證金	200萬元	提送案件前或同時
履約保證金	6,000萬元	簽定都市更新實施投資契約前或同時
行政作業費	1,750萬元	簽定都市更新實施投資契約前或同時
履約保證金發還	1,500萬元	完成本案建物(交通轉運中心除外)之興建並取得使用執照後
	1,500萬元	於本案交通轉運中心開始營運後
	3,000萬元	於實施者完成資產移轉90日後，始解除本契約之實施者履約保證責任，並無息返還實施者剩餘之履約保證金或其他依本契約約定所提供之履約保證

權利金

項目	金額	時程
開發權利金	至少新台幣1.29億元以上	簽定都市更新實施投資契約後之每年當年度幣值至少繳交2,500萬元，共分五年繳交
營運權利金	每年不應低於每年營運收入(不含使用權出售收入)之1%，及不應低於當年度幣值390萬元	開始營運日後至地上權終止
地上權租金	當期公告地價之5%，台鐵局部分須外加營業稅	設定地上權登記後

招商時程表

項目	日期
公告招商	民國99年4月12日
申請截止	民國99年8月12日
資格審查	民國99年8月13日上午10時
綜合評審	資格審查通過後7至10日內辦理，主辦機關將另行通知申請人評選日期及地點
公告最優申請人	甄審會將議決綜合評審結果，並經工作小組簽報宜蘭縣縣長或其授權人員核定，並於核定後二週內公開於宜蘭縣政府資訊網路、內政部營建署都市更新入口網及以書面通知各合格申請人
簽約	完成議約後，主辦機關書面通知簽定都市更新實施投資契約，設定地上權契約於都市更新事業計畫公告後30日內簽定

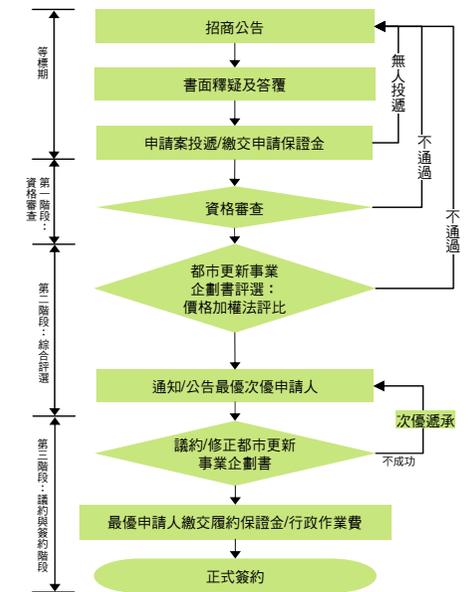
開發營運時程

項目	時程
提送都市更新事業計畫書	簽定都市更新實施投資契約後180日內
開工日期	縣府核發建築執照後
完工日期	不得晚於設定地上權登記5年
提送營運管理計畫	開始營運日前180日



3D模擬參考圖

招商流程



地籍資料

地籍地段號	所有權人/管理者	招商面積(m ²)
壯一段0082-0067地號	中華民國/台鐵局	9,898
壯一段0082-0070地號	中華民國/台鐵局	6,552
壯一段0082-0010地號	中華民國/台鐵局	4,244
壯一段0082-0009地號	中華民國/台鐵局	2,336
壯一段0082-0064地號	中華民國/台鐵局	83
壯一段0082-0063地號	中華民國/台鐵局	148
壯一段0082-0066地號	中華民國/台鐵局	138
壯一段0082-0011地號	中華民國/宜蘭市公所	432
總計		23,831

註：實際內容以招商文件為準

參、都市更新案背景及個案說明

二、基隆市政府公開評選「基隆市和平島東南側水岸都市更新計畫(更新單元1及單元2)」都市更新實施者案



和平島為基隆港東北角上獨立小島，15分鐘車程可達基隆市、30分鐘至台北都會區，本島鄰近海洋，漁業發展蓬勃，使和平島得以特有的漁業文化及特殊的生態與地形景觀吸引每年至少15萬人次觀光，深具海域觀光遊憩發展潛力，並可成為海上運輸重要新節點之一。

預計招商模式：A1. 權利變換

招商範圍

- 招商總面積：19,164.17 m²
- 招商範圍使用分區及強度
商業區 建築率：60% 容積率：250%

地籍資料

更新單元	地籍地段號	所有權人/管理者	招商面積 (m ²)
單元一	中正區和平段3-4地號	中華民國國防部軍備局	11,691.78
	中正區和平段3-5地號	中華民國國防部軍備局	1,224.87
單元二	中正區和平段500地號	中華民國國有財產局	2,337.52
	中正區和平段500-57地號	中華民國國防部軍備局	3,738.00
	中正區和平段500-138地號	中華民國國有財產局	172.00
總計			19,164.17



基地區位圖



招商範圍圖

聯絡方式

林嘉慧 技士 02-24283596 kud2@mail.klcg.gov.tw
凌家斌 科長 02-24283596 kl033@mail.klcg.gov.tw

申請人資格

- 一般資格
 - 一、單一公司或企業聯盟。
 - 二、單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司，須為本國股份有限公司。

- 能力資格
 - 一、開發(經營)能力

於最近十年內須有投資或開發大型不動產之相關經驗，或有經營或承攬類似商場、辦公大樓、公共建築物等建築工程案列，上述相關計畫經驗至少有一案列之建物樓地板面積達20,000平方公尺以上。

- 二、財務能力：

1. 單一公司實收資本額為新台幣三億元(含)以上。
2. 企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣五億元以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣二億元以上。
3. 單一公司申請人或企業聯盟申請人之領銜公司最近3年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事。

政府應辦事項

- 既有建物拆除，主辦機關將提供必要之公權力。
- 申請融資得請求主辦機關於法令許可範圍內提供相關文件。
- 代建需求(漁市餐廳及漁業展示館)土地經主辦機關同意後，由主辦機關負責土地移轉。
- 土地管理機關出具土地使用同意書供實施者辦理相關證照申請。
- 辦理污水處理場聯外道路之拆除與興闢。
- 代建需求(漁市餐廳及漁業展示館)興闢完成60日曆天內完成海產街攤商安置作業。
- 軍方退員安置金由實施者負擔，安置金發放及人員遷移作業由政府辦理。
- 和平街估用戶之拆遷補償作業由主辦機關辦理。

投資人應辦事項

- 興建要求
 - 一、於簽訂本契約之日起180日曆天內，完成都市更新事業計畫、權利變換計畫等草案送達甲方，於辦理公開展覽後，再檢具都市計畫變更主要計畫書圖報由內政部予核定後實施。
 - 二、負責出資並依照核定之都市更新事業計畫與本案之建築物及完成相關規定之事項。
 - 三、代建漁市餐廳及漁業展示館
- 其他應辦事項
 - 一、負擔軍方退員宿舍之合法建物殘值補償費。
 - 二、負擔軍方退員之安置金，並負責拆除退員宿舍。
 - 三、負擔代建需求之專案管理費用，由主辦機關另行公開徵求專管機構服務。
 - 四、投資人負擔不得納入權利變換計畫。

保證金

項目	金額	時程
申請保證金	2,500萬元	投標
履約保證金	乙方預估工程經費之3%	自實施契約簽訂日起15日曆天內
行政作業費	-	-
履約保證金發還	乙方預估工程經費之3%	工程完成：無息退還履約保證金50%。 建築物全部領得使用執照：無息退還履約保證金25%。 不動產完成登記後10日曆天內：無息退還其餘履約保證金。

權利金

本案係採權利變換方式進行更新，可分配權利金為財政部國有財產局及基隆市政府；國產局於本案並不領回房地，而係領回權利金。

項目	金額	時程
權利金	11億1,200萬元(公告招商底價)	自實施契約簽訂日起30日曆天內繳交30%之權利金
		甲方核定都市更新事業計畫公告實施日起30日曆天內繳交30%之權利金
		自取得建造執照之日起30日曆天內繳交30%之權利金
		完成計畫範圍內之各項工程且依開發計畫之建築物已全部領得使用執照後繳交10%之權利金

招商時程表

項目	日期
公告招商	民國99年5月31日
申請截止	民國99年9月30日下午5時
資格審查	民國99年10月1日上午9時
綜合評審	受理申請截止日起30日曆天內
公告最優申請人	主辦機關函發第二階段綜合評審會議紀錄送達日起20天內(約民國99年12月31日)
簽約	依主辦機關指定之期限內完成簽約(約民國100年2月28日)

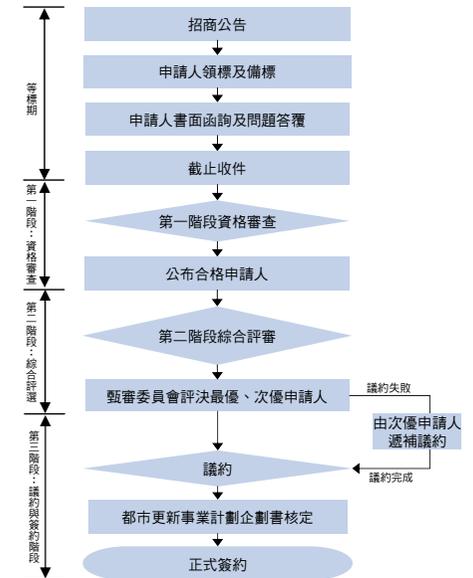
※本時程仍依後續實際辦理情形為準

開發營運時程

項目	時程
提送都市更新事業計畫書	自簽訂實施契約之日起180日曆天內提送更新事業計畫及權利變換計畫，由主辦機關受理審查
開工日期	1. 主要開發內容 應於都市更新事業計畫核定公告實施日起，3個月內提出建造執照申請，建造執照核發後4個月內動工。 2. 代建需求(漁市餐廳及漁業展示館) 應於都市更新事業計畫公告實施日起3個月內申請建造執照，並於法定期限內領得執照
完工日期	1. 主要開發內容 動工後3年內應取得本案全部建築物之建築使用執照，如採分期開發，得延長1年取得本案全部建築物之建築使用執照 2. 代建需求(漁市餐廳及漁業展示館) 建造執照核發之日起18個月內興闢完成，並申請使用執照
提送營運管理計畫	-

※本時程仍依後續實際辦理情形為準

招商流程



3D模擬參考圖

註：實際內容以招商文件為準

參、都市更新案背景及個案說明

三、基隆市政府公開評選「基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新事業」(更新單元一)都市更新實施者案



基隆市聯外交通便捷，距離臺北市中心區車程約30-40分鐘，基隆火車站位處基隆市交通樞紐地區，鄰近基隆港口及環港市中心區，具有結合水岸休閒及商業經營的絕佳潛力。未來將轉型朝向觀光、休閒及商業發展，將有利帶動基隆火車站周邊地區之產業活動。

預計招商模式：B. 設定地上權50年

招商範圍

- 招商總面積：
 - 參與更新面積70,260平方公尺 (港埠商旅客運專用區+廣場用地)
 - 設定地上權範圍60,900平方公尺 (港埠商旅客運專用區)
- 招商範圍使用分區及強度
 - 港埠商旅客運專用區 建蔽率：50% 容積率：300%
 得依法申請都市更新建築容積獎勵



基地位置圖

聯絡方式

林嘉慧 技士 02-24283596 kud2@mail.klcc.gov.tw
 凌家斌 科長 02-24283596 kl033@mail.klcc.gov.tw

申請人資格

- 一般資格
 - 依公司法設立之股份有限公司，可為單一公司或企業聯盟。不論以單一公司或企業聯盟申請，均得於提出申請階段以新設公司之方式參與，其新設公司應與申請人負連帶責任。
- 能力資格
 - 一、開發能力
 - 申請人或其團隊應具有港埠、交通轉運中心或大型商業開發經驗。
 - 二、財務能力：
 - 1. 單一公司實收資本額為新台幣五億元(含)以上
 - 2. 企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣五億元以上，且其授權代表公司之實收資本額應在新台幣二億元以上
 - 3. 最近3年內無退稅紀錄或重大喪失債信之情事

政府應辦事項

- 擬訂並完成都市更新計畫(主要計畫)、劃定都市更新地區並公告實施。
- 完成中山一、二路與關及更新單元內忠一路打通至中山一路之路段開闢，另配合基隆火車站體遷移工程施作周邊道路調整。
- 完成本基地內私有土地之取得。
- 完成基隆火車站遷移及軌道切換工程。
- 應於實施者取得本案相關臨時設施使用執照後1個月內，交付地上物予以方進行拆除，但位於基隆港務局旅客中心之土地及建物，除西二西三碼頭岸岸30公尺乘250公尺土地，劃入管制區由基隆港務局專用管理，不予交付外，於乙方完成臨時旅客中心，並取代原有旅客中心功能後，交付乙方拆除重建。

投資人應辦事項

- 配合辦理細部計畫擬定與送審(範圍含都市更新單元1、2、3)。
- 如依法令規定須辦理水土保持、環境影響評估、都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估等，由實施者負責，並負擔相關費用。
- 實施者應代為興闢基隆火車站周邊公共設施：
 - 交通部基隆港務局海運客貨中心；
 - 公車停靠及候車空間；
 - 供公共運輸及區內交通專用道；
 - 城際客運轉運站；
 - 廣場及小艇碼頭相關設施；
 - 人車分離立體通設施；
 - 預留輕軌路線設施空間。
- 應邀請國際級建築師參與本案規劃與興建事宜，並具有港埠、交通轉運或大型商業開發經驗。
- 應於設定地上權完成後1個月內提出建造執照申請，建造執照核發後6個月內動工，動工後4年內應取得本案全部建物之建築使用執照，如採分期開發，興建期間得延長2年取得本案全部建物之建築使用執照。
- 需與交通部鐵路改建工程局協商鐵路車站南移方案施工與基地開發介面之整合事宜。

保證金

項目	金額	時程
申請保證金	5,000萬	提出申請文件前繳納並於提送申請文件內需檢附繳納收據
履約保證金	3億元	簽訂委託實施契約繳納
行政作業費	無	無
履約保證金發還	返還所繳履約保證金之50%	實施者取得全部建物之使用執照後
	返還所繳履約保證金之25%	設定地上權期間達20年
	返還剩餘之履約保證金	地上權期間屆滿、完成營運資產之返還與移轉後6個月

權利金

項目	金額	時程
開發權利金	20.01億 (公告招商底價)	第一階段：乙方於委託契約書簽定之日起繳納計收開發權利金之10% 第二階段：完成地上權設定之日起，分10年依年金法計算按年繳付
營運權利金	依每年總營業收入之3%收取	每年1月31日前
地上權租金	興建期：申報地價年息1%計收 營運期：申報地價年息5%計收	興建期：地上權設定登記完成之日起 營運期：取得第一張使用執照，但附含臨時設施及代建事項之使用執照後

招商時程表

項目	日期
公告招商	民國99年5月31日
申請截止	民國99年10月28日下午5時
資格審查	民國99年10月29日上午9時
綜合評審	公告截止後40天內
公告最優申請人	選出合格申請人後約40日內
簽約	完成議約後60天內

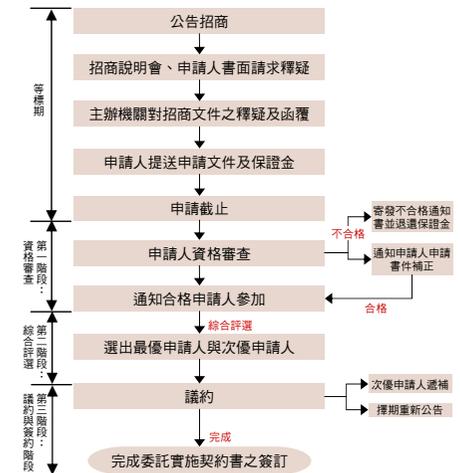
※本時程仍依後續實際辦理情形為準

開發營運時程

項目	時程
提送都市更新事業計畫書	都市更新事業計畫核定後30日內
開工日期	地上權設定完成後1個月內提出建造執照申請，在法定期限內，提報預定開工日期
完工日期	開工日期後4年內取得全部建物之建築使用執照，如採分期開發，得延長2年取得
提送營運管理計畫	營運前60日

※本時程仍依後續實際辦理情形為準

招商流程



地籍資料

地籍地段號	所有權人/管理者	招商面積(m²)
中山段6地號、海濱段三小段192地號等12筆地號	交通部基隆港務局	32,019
中山段9地號、13-1號2筆地號	國防部軍備局	1,851
中山段64-12地號、海濱段三小段168地號等10筆地號	交通部臺灣鐵路管理局	28,679
海濱段三小段199地號	財政部國有財產局	1,520
海濱段三小段198地號、中山段10-1地號	基隆市政府	4,824
海濱段三小段168-1等17筆地號	基隆市政府徵收私有地取得	1,907
總計		70,260



招商範圍圖

3D模擬參考圖

註：實際內容以招商文件為準



參、都市更新案背景及個案說明

四、公開評選「臺北縣永和市大陳義胞地區更新單元 都市更新事業實施者案」

本案在生活條件上，鄰近地區公園用地充足、中小學校林立；在交通條件上，未來捷運萬大、中和、樹林線開發完成後，更新地區將具有頂溪站及永平國小站雙捷運場站優勢，可快速進出臺北市；在景觀條件上，緊臨新店溪河岸第一排，其河岸景觀資源，更可能為居住條件帶來加分效果。整合以上，更新地區區位條件優越，加上多項交通改善計畫正在進行中，未來生活品質改善指日可待，極具發展潛力。

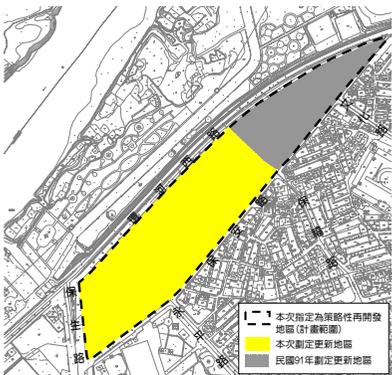
預計招商模式：A2. 權利變換

招商範圍

- 招商總面積：87,196.32 m²
- 招商範圍使用分區及強度
 - 住宅區及道路用地
 - 住宅區容積率：300%



基地區位圖



招商範圍圖

申請人資格

- 一般資格
 - 依公司法設立之股份有限公司。
- 能力資格
- 開發能力
 - 曾完成同性質或相當之建築開發實績，其一次金額不低於新臺幣____元(視單元而異，詳下表)，或累計金額不低於新臺幣____元(視單元而異，詳下表)。同時申請2處以上更新單元之都市更新事業實施者，其開發能力則以各該申請單元規定開發實績金額累計之。

更新單元	一次金額	累計金額
單元一	40億元	80億元
單元二	20億元	40億元
單元三	30億元	60億元
單元四	30億元	60億元
單元五	20億元	40億元
單元六	20億元	40億元
單元七	30億元	60億元

二、財務能力：

- 一般規定
 - 會計師簽證之最近3年之流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值3倍，運動比率不低於百分之十。
 - 最近1年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。
- 特別規定
 - 公司淨值不低於實收資本。
 - 各單元公司淨值不低於右表所列：

更新單元	公司淨值規定
單元一	24億元
單元二	12億元
單元三	18億元
單元四	18億元
單元五	12億元
單元六	12億元
單元七	18億元

政府應辦事項

- 依規定代為拆除權利範圍內之土地改良物。
- 既成巷道及溝渠廢止。
- 縣有土地參與都市更新。
- 其他行政協助。

投資人應辦事項

- 興建要求：
 - 完成都市更新事業暨權利變換計畫規定之建物及公設。
 - 配合施作雨水管線，接管至環河西路現有排水涵管。
- 其他應辦事項：
 - 完成更新單元範圍內土地及建築物權屬資料清查。
 - 取得都市更新事業計畫同意書件達更條例規定比例。
 - 研擬都市更新事業暨權利變換計畫並完成法定程序。
 - 涉細部計畫變更者，依更條例第20條規定辦理。
 - 完成更新後權利變換結果登記及公共設施之點交。
 - 不願參與或權利價值未達最小分配單元者之現金補償。
 - 參與分配戶應分配權利價值交付。
 - 更新單元地上原住戶拆遷安置完成。
 - 完成本更新事業案開發完成之更新結果備查。
 - 其他依本條例及相關法令規定，實施者應負義務。

保證金

項目	金額	時程	
申請保證金	單元一	4,000萬元	提交申請書件時
	單元二	2,000萬元	
	單元三	3,000萬元	
	單元四	3,000萬元	
	單元五	2,000萬元	
	單元六	2,000萬元	
	單元七	3,000萬元	
履約保證金	單元一	12,000萬元	簽約時原繳納申請保證金選轉為第一階段履約保證金，權變計畫核定後30日內繳交尾款。
	單元二	6,000萬元	
	單元三	9,000萬元	
	單元四	9,000萬元	
	單元五	6,000萬元	
	單元六	6,000萬元	
	單元七	9,000萬元	
行政作業費	土地公告現值2.5%(依單元而異)	權變計畫核定後30日內	
應付保證金發還	第一期：原繳納履約保證金1/2	工程完成50%	
	第二期：原繳納履約保證金1/4	取得使用執照後	
	第三期：原繳納履約保證金1/4	交屋日起10日內	

招商時程表

項目	日期
公告招商	99年4月30日起至99年7月30日
申請截止	99年7月30日下午5時止
資格審查	截止受理申請書件後30日內
綜合評選	完成資格審查後60日內
公告最優申請人	甄審會議結束當日宣布最優申請人
簽約	最優申請人修正完成本案更新事業計畫建議書並經本府核定後，由本府以書面通知最優申請人於15日內，依核定之更新事業計畫建議書為附件，完成委託實施契約書之簽訂

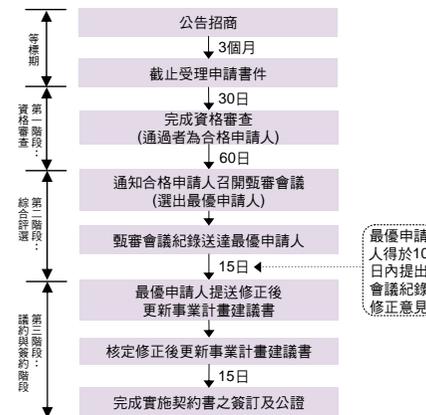
開發營運時程

項目	時程
提送都市更新事業計畫書	土地及建物權屬資料調查列冊經縣府核可後910日內提送都市更新事業暨權利變換計畫
開工日期	領得建造執照後90日內
完工日期	依都市更新事業計畫所載進度規定
提送營運管理計畫	本案未包含營運管理工作

聯絡方式

程靜如 02-2960-3456*4832 ad6613@ms.tpc.gov.tw

招商流程



地籍資料

更新單元	地籍地段號	所有權人/管理權人	招商面積 (m ²)
單元一	臺北縣永和市保福段852地號等3筆土地及保生段48地號等207筆土地	私人所有	19564.35
單元二	臺北縣永和市保福段661地號等208筆土地	私人所有	10495.96
單元三	臺北縣永和市保福段452地號等218筆土地	私人所有	12495.61
單元四	臺北縣永和市保福段162地號等303筆土地	私人所有	12421.45
單元五	臺北縣永和市保福段1地號等164筆土地	私人所有	8804.48
單元六	臺北縣永和市頂溪段226地號等126筆土地及保福段1地號等3筆土地	私人所有	9727.05
單元七	臺北縣永和市頂溪段1地號等251筆土地	私人所有	13687.42
總計			87196.32



3D模擬參考圖

註：實際內容以招商文件為準

NOTE

NOTE



NOTE

