

城市點粧 都市再生!

臺南縣永康市飛雁新村都 市更新案

招商說明會簡報

簡報單位：中華民國都市計畫學會

簡報日期：99/11/17

簡報內容

- ❏ 基地簡介
- ❏ 市場發展潛力
- ❏ 產品定位構想
- ❏ 招商條件
- ❏ 後續作業時間
- ❏ 本案投資優勢



基地簡介



基地區位

週邊環境

本基地位於中華路兩側，且南台科技大學與奇美醫院分別位於基地的東側與東南側，目前周邊地區已形成中華路上重要商圈之一。

聯外交通

本基地位於永康市西北側與台南市交界附近，距離大橋火車站約400公尺，與中山高速公路永康交流道僅距約3.5公里，以中華路為主要道路，向北接省道台1(中華路)為主要道路。



基地基本資料



都市更新範圍

以「飛雁新村」為主，位於永康六甲頂都市計畫，東臨南台街135巷3弄，西至中正南路168巷，北以南台街為界，南抵中正南路52巷。



面積/地號

永康市頂安段183地號等18筆土地，均為國有地，面積約為3.52公頃。

使用現況

基地內現況以一樓庭院式住宅與空地為主。因其屬老舊眷村，已於97年10月公告辦理搬遷。



基地基本資料

土地使用的

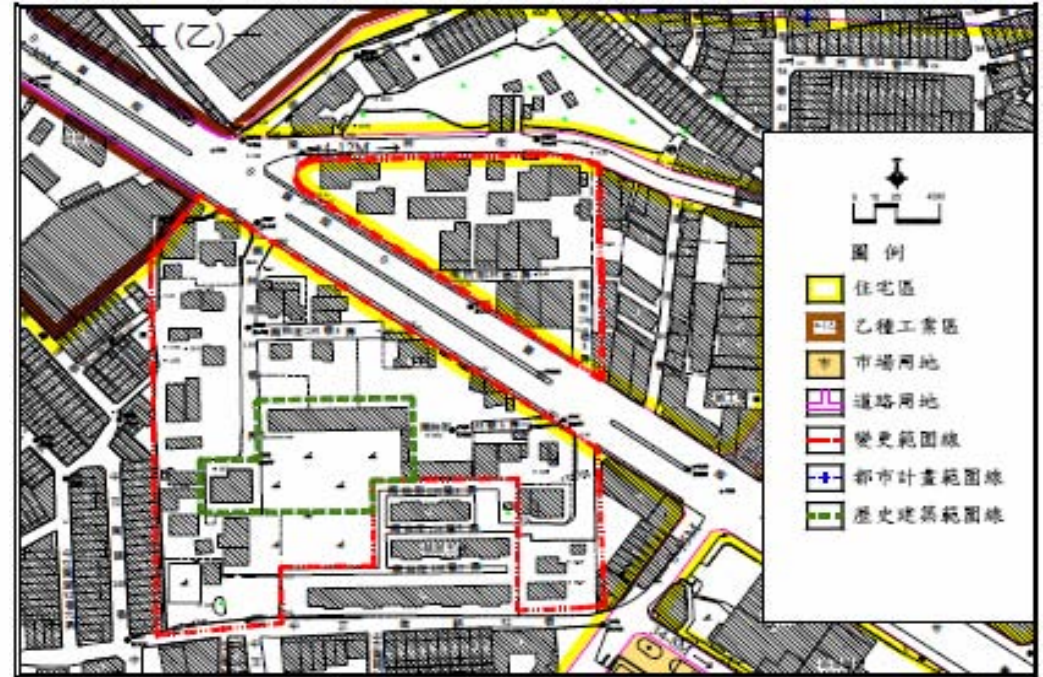
本地區之都市計畫土地使用分區變更部分住宅區為商業區(約佔變更範圍80%)及公共設施用地(約佔變更範圍20%)。變更後商業區之建蔽率為80%，容積率為280%。(已於99/6/29內政部都市計畫審議委員會第733次會議通過)

歷史建築

區內尚存日治時期之「傳原通訊所」，已於98年5月27日由台南縣政府公告登錄為歷史建築面積共4554m²；且經臺南縣古蹟、歷史建築、聚落及文化景觀審議會第9次會議決議為現地保存。

允建容積樓地板面積

法定容積：98444.535m²



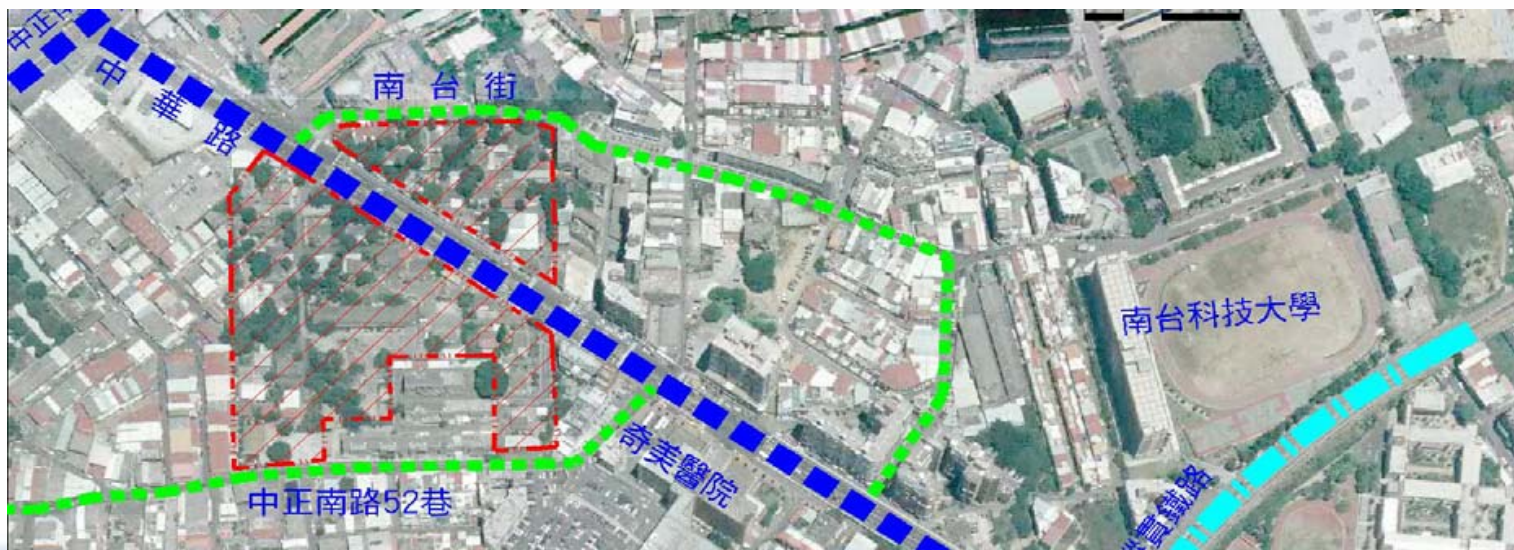
市場發展潛力



開發潛力

基地及區位分析

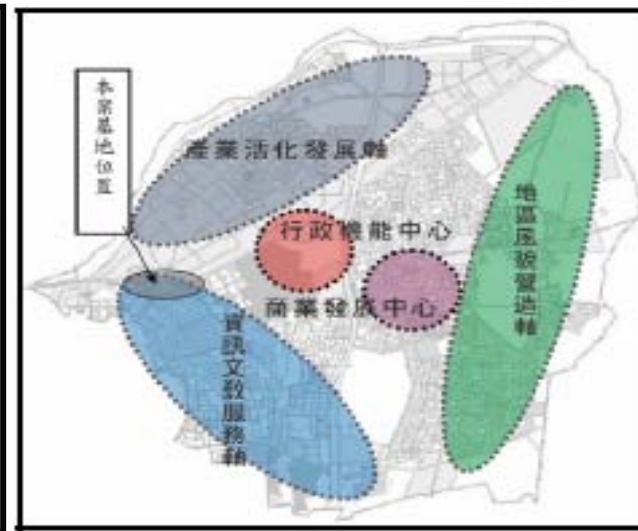
1. 交通區位佳：本更新地區地理位置位於永康市交通樞紐，往西可接台19線、台1線；往東可接台17線、台20線，可快速通達永康交流道與台南市中心區，故本更新地區交通可及性高。
2. 鄰近「奇美商圈」：奇美醫院與南台科技大學分別位於本更新地區的東南側與東北側，奇美醫院衍生之人力供應、醫療器材及旅館業等相關服務業需求，加以南台科技大學的學生族群需求，有形成商圈之潛力。



開發潛力

基地及區位分析

3. 產權單純：本更新地區以飛雁新村為主，全部皆為國有土地，產權單純，適宜整體開發。
4. 具發展金融醫療服務功能：依「永康市整體造鎮計畫規劃案」之成果，本更新地區恰分別位處分區與整體空間發展構想之資訊文教服務軸與金融醫療服務區。



產品定位構想



產品定位

❏ 發展定位

本計畫區未來功能定位構想為「結合醫療產業與生活需求之複合式商業服務機能」，即配合計畫區之未來發展方向，並利用周邊既有之教學與醫療資源，未來將可提供具有居住、商業服務、休憩等多樣化服務機能之空間環境，分述如下：

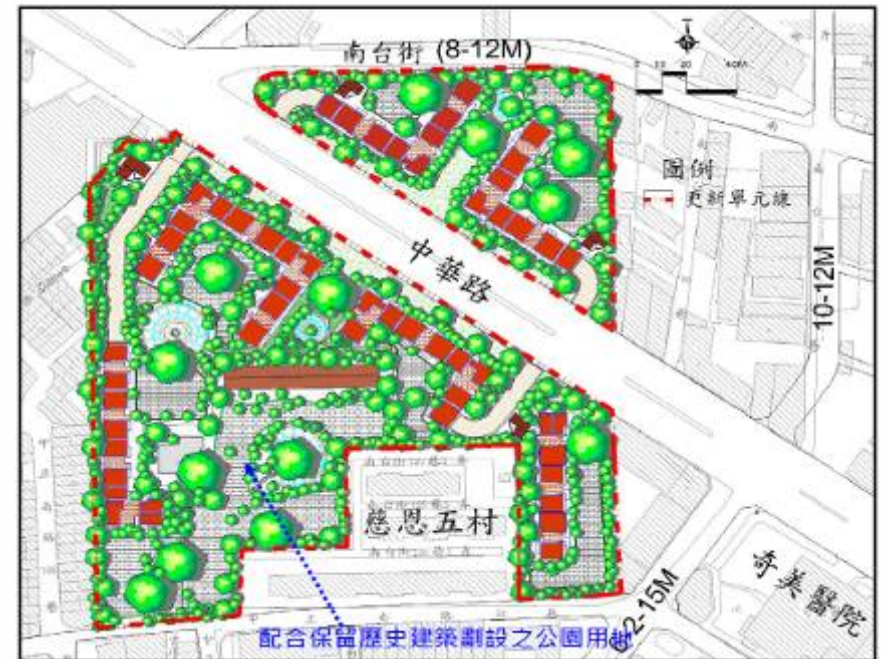
1. 提供辦公、購物、消費等商業服務之日常生活消費環境
2. 具有休憩活動功能之休閒生活空間



產品規劃

▣ 整體發展構想

1. 以**整體開發配合更新獎勵**，使建物朝高層發展，建立符合現代機能之空間架構，並**提供綠化開放空間**，使其成為永康市中華路綠化開放空間之指標地區。
2. 運用**靠近奇美醫院、南台科技大學與創意設計園區之區位優勢**，並健全永續生活各項所需之服務功能，提高服務品質，以成為台南都會區重要消費服務商業帶。
3. 沿**中華路兩側退縮**，以留設良好都市景觀與人行空間，並創造良好的街廓內部廣場供民眾使用。
4. 配合**地區歷史紋理維護與保存之概念納入整體開發考量**，提供活化舊有建築空間，藉以產生相乘效應。



開發構想



開放性公共設施

中正南路 168 巷

南台街

中正南路 52 巷

南台街 135 巷3 弄

中華路

與慈恩五村圍牆之綠美化

建築線退縮，建立良好人行空間

招商條件



招商方式

標售

本計畫由主辦機關研擬招商文件後公開辦理招商及評選實施者，招商評選作業採資格標、規格標及價格標。

1. **資格標**：由臺南縣政府進行書面資格審查，包括公司實績、保險證明等文件。
2. **規格標**：由評選委員會就書面資格審查通過之申請人依本案發展定位及整體發展構想所提之都市更新事業計畫書、細部計畫、財務計畫與簡報答詢。
3. **價格標**：依政府採購法之規定，由臺南縣政府進行標售款評比。



開發辦理原則

實施者應辦事項

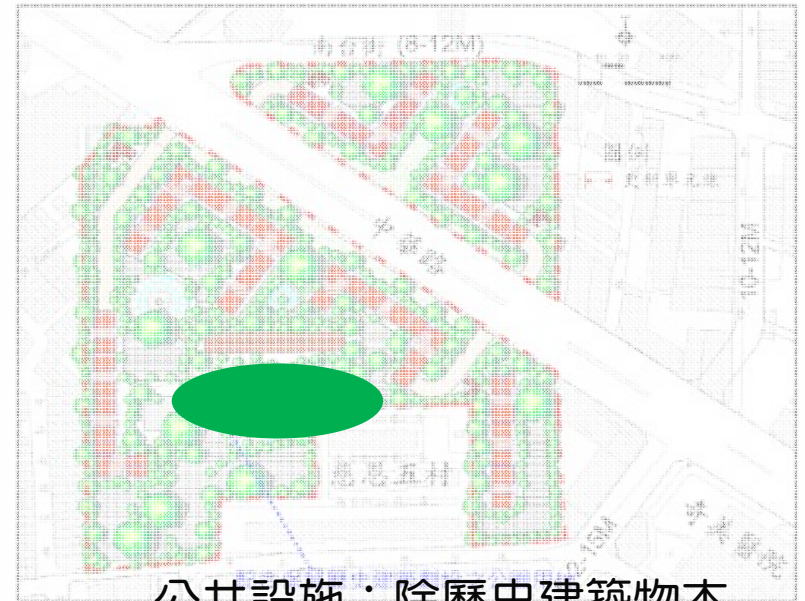
1. 實施者應於與臺南縣政府簽訂合約後180個日曆天內，提出都市更新事業計畫及細部計畫申請審議，並應於都市更新事業計畫核定後120個日曆天內提出建造執照申請，建造執照核發後120個日曆天內動工，動工後4年內應取得本案全部建物之建築使用執照，如採分期開發，得延長2年取得本案全部建物之建築使用執照。
2. 更新計畫地區範圍內地上物拆遷相關費用。



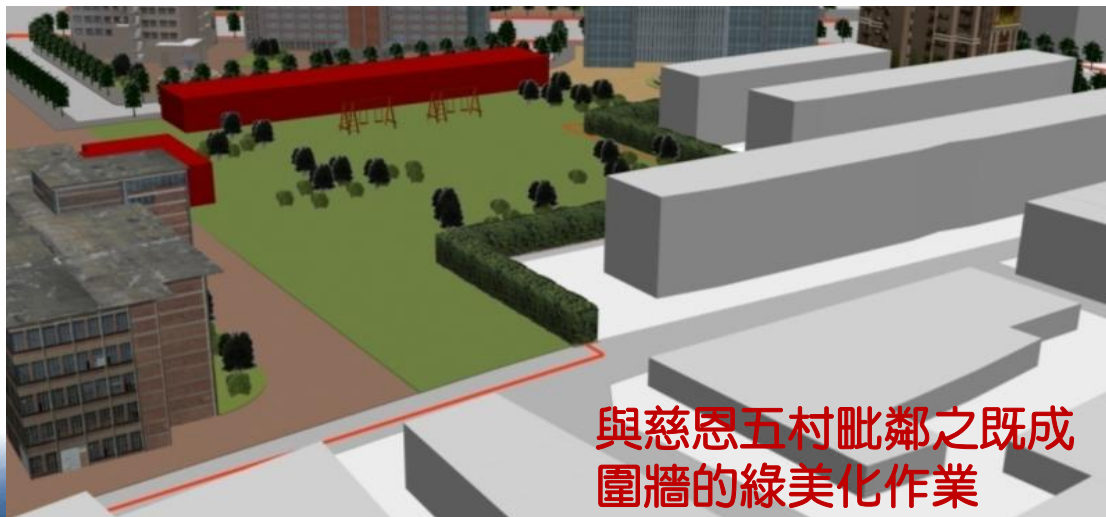
開發辦理原則

❏ 實施者應辦事項

3. 都市更新事業之規劃設計與開發建設所需相關費用。
4. 更新計畫地區範圍內**公共設施（除歷史建築本體外）**之規劃設計與興闢費用。
5. 更新計畫地區範圍內**與慈恩五村毗鄰之既成圍牆的綠美化作業**之規劃設計與施作費用。



公共設施：除歷史建築物本體外之廣場，不足部分應於都市計畫細部計畫進行劃設。



與慈恩五村毗鄰之既成圍牆的綠美化作業



開發辦理原則

■ 標售款繳交時程

1. 簽約後30個日曆天內，實施者應繳納30%標售款；
2. 都市更新事業計畫核定公告實施之日起30個日曆天內繳交30%標售款；
3. 取得第一批建築執照之日起30個日曆天內繳交20%標售款；
4. 實施者公文函告本府開工之日起30個日曆天內繳交20%標售款。



申請方式

投標資格要求

財務能力：

1. 單獨投標廠商或異業共同投標廠商成員，實收資本額不低於招標標的預算金額之十分之一(新台幣7仟6佰萬元)。

經驗能力：

1. 乙等綜合營造業
2. 具備開業資格之建築師
3. 具備承接都市計畫科之【工程技術顧問公司或技師事務所】及其都市計畫科執業技師
4. 具備承接土木工程科之【工程技術顧問公司或技師事務所】及其土木工程科執業技師
5. 具備承接測量科之【工程技術顧問公司或技師事務所】及其測量科執業技師
6. 具備不動產估價專業人員
7. 景觀(或造園)專業人員



申請方式

☒ 押標金

新臺幣3,750萬元整。

☒ 申請文件

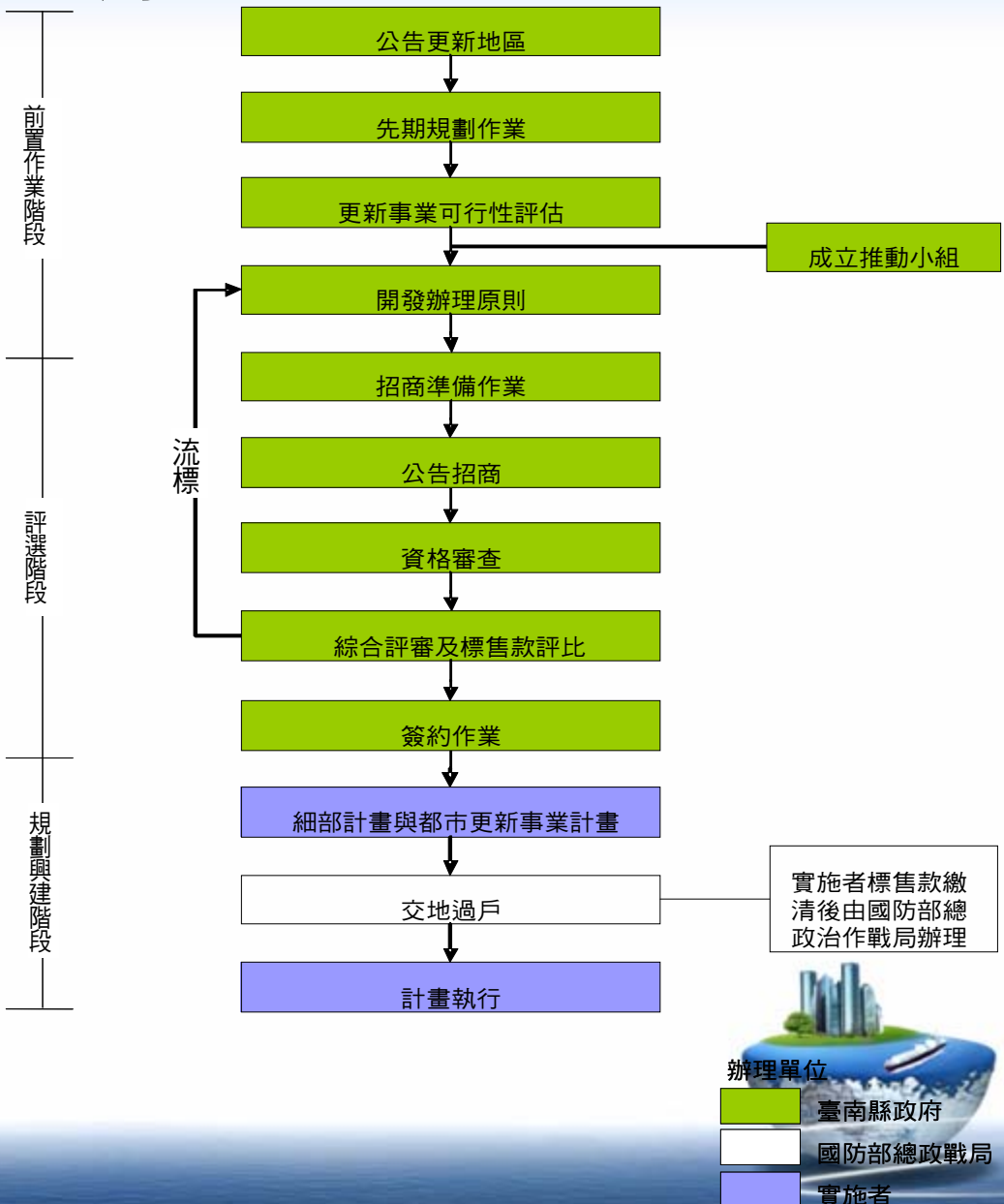
1. 公司法人資格審查表
2. 廠商登記或設立之證明
3. 押標金繳交證明文件正本
4. 納稅證明文件
5. 投標廠商聲明書
6. 切結書(異業共同投標廠商請自行影印，分別填寫)
7. 異業共同投標廠商應出具經法院認證或公證共同投標協議書正本
8. 實收資本額證明
9. 廠商信用之證明(異業共同投標廠商應分別出具)
10. 電子領標憑據



招商程序

評選標準

1. 本案依「**臺南縣永康市飛雁新村都市更新案**」公開審查實施者審查作業要點辦理審查，採資格審查、規格審查與價格評比。
2. 本府於完成資格審查後，通知合格申請人進行規格審查，**規格審查超過75分之申請人得進行價格評比**。
3. 經價格評比後擇出之最高價申請人自本府函發價格評比會議紀錄之日起**20個日曆天**內應與本府完成簽訂「**臺南縣永康市飛雁新村都市更新案實施契約**」，逾期視為放棄簽約權，本府不負擔任何責任。
4. 本府如因法令或其他非可歸責於申請人之事由或限制不能完成審查程序者，得中止辦理本審查事務，將押標金無息退還申請人，與申請人間互無其他任何請求。



後續作業時間



招商時程

預定作業項目	年/月/日 Year/Month/Day
公告招標	(D=2010/XX/XX)
投標文件期限	(D+30)
資格審查日期	(D+45)
公佈資格審查結果	(D+45)
綜合評審及標售款價格評比日期	(D+60)
公佈綜合評審及標售款價格評比審查結果	(D+67)
簽約	(D+87)



本案投資優勢



投資優勢

■ 本案優勢總結

- 鄰近奇美醫院、南台科技大學與創意設計園區之區位優勢。
- 永康市目前積極推動之重大建設包括「大台南新都心」、「永康創意設計園區」及「永康科技工業區」，將衍生永康市較高層級商業需求。
- 區內皆為國有土地、產權單純、適宜整體開發。



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資

