

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會

臺北市公辦都市更新案

～愛戀北投·幸福中山～



簡報大綱

- 壹、計畫基本資料
- 貳、投資條件須知
- 參、預定招商時程



壹、計畫基本資料

- 計畫範圍
- 計畫內容
- 使用現況
- 區位條件
- 財務效益

臺北市公辦都市更新案

臺北市北投區新民段 都市更新案



計畫範圍

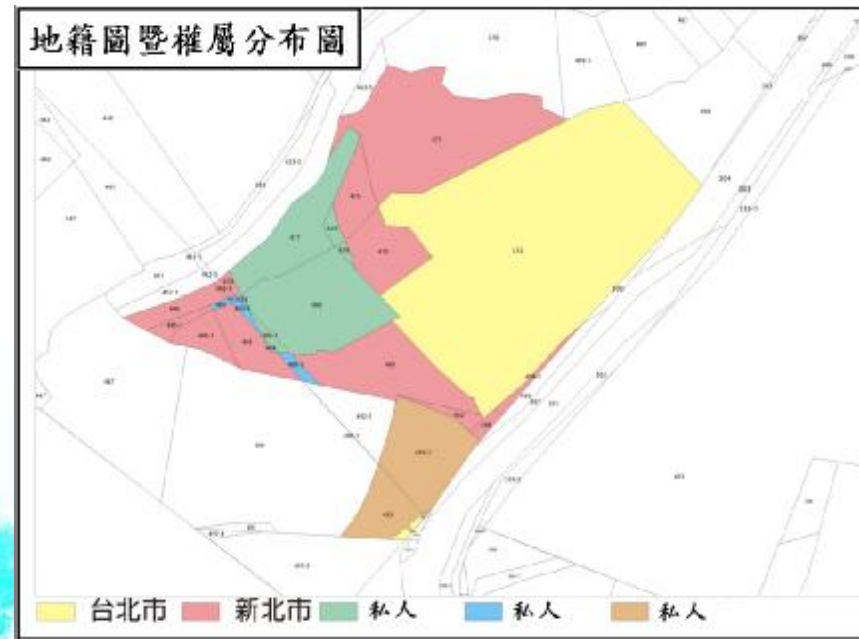
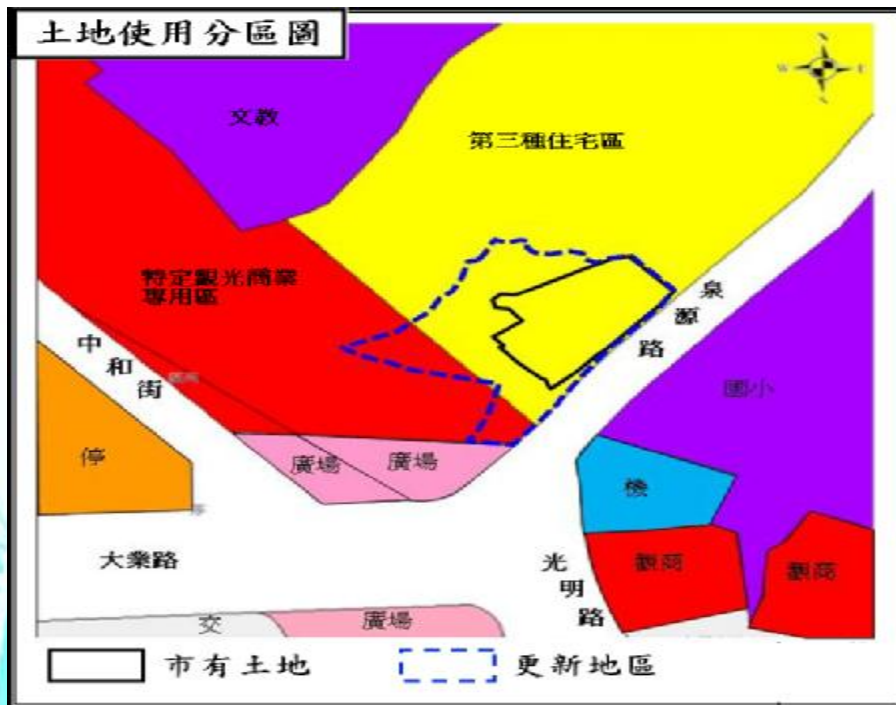
- Ø 本案位於北投區泉源路以西、中和街20巷東側地區內，中山路和中和街交口附近，距離淡水線捷運「新北投站」僅150公尺，約步行5分鐘路程。
- Ø 周邊公共設施完善，生活機能佳，有北投溫泉親水公園、薇閣高中、薇閣國小及逸仙國小等學校，且鄰近地區知名溫泉飯店林立。
- Ø 區位條件優越，兼具地區服務中心與北市觀光休閒要鎮之絕佳區位條件。



計畫內容

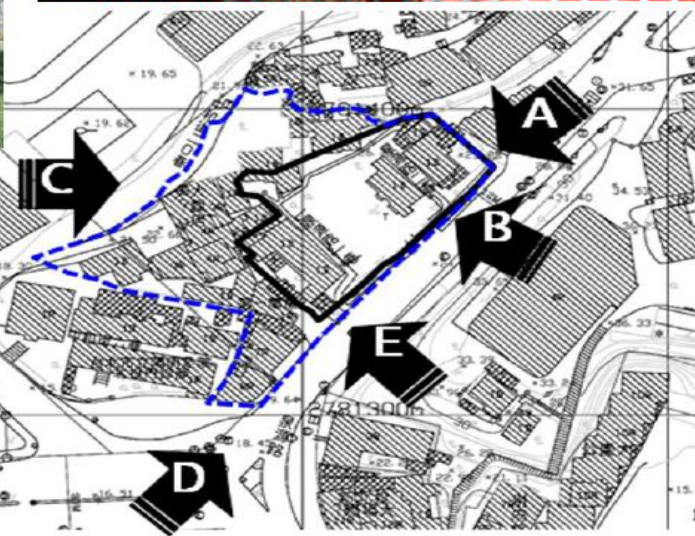
土地權屬	面積(m ²)	比例	土地使用分區	建蔽率	容積率
臺北市	2,623.00	48.97%	第三種住宅區	45%	225%
新北市	1,861.83	34.76%			
私人	871.00	16.27%	特定觀光商業專用區	65%	560%
總計	5,355.83	100.00%			

更新範圍土地屬「第三種住宅區」及「特定觀光商業專用區」，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定並綜合考量區域環境、不動產市場發展、基地開發條件等各項因素，本案適合開發之產品為**溫泉旅館及住宅**。



使用現況

Ø 本市市有土地上目前為職舍、眷舍使用，毗鄰土地產權單純，主要為新北市政府與2位私地主。至本市市有地上建物計12戶，僅1戶為租占戶。



區位條件

- Ø 北投區係臺北市第二大行政區，區內自然資源豐富，有聞名遐邇之北投溫泉及關渡水鳥保育區，下八仙、洲美鄉野景觀特色區，陽明山國家公園更提供多元的休憩公園空間等。
- Ø 北投區獲得由交通部觀光局於民國101年公布為「臺灣十大觀光小城」之一的殊榮。
- Ø 鄰近本區的觀光景點有士林夜市、故宮博物院、臺灣科學教育館和淡水老街等。



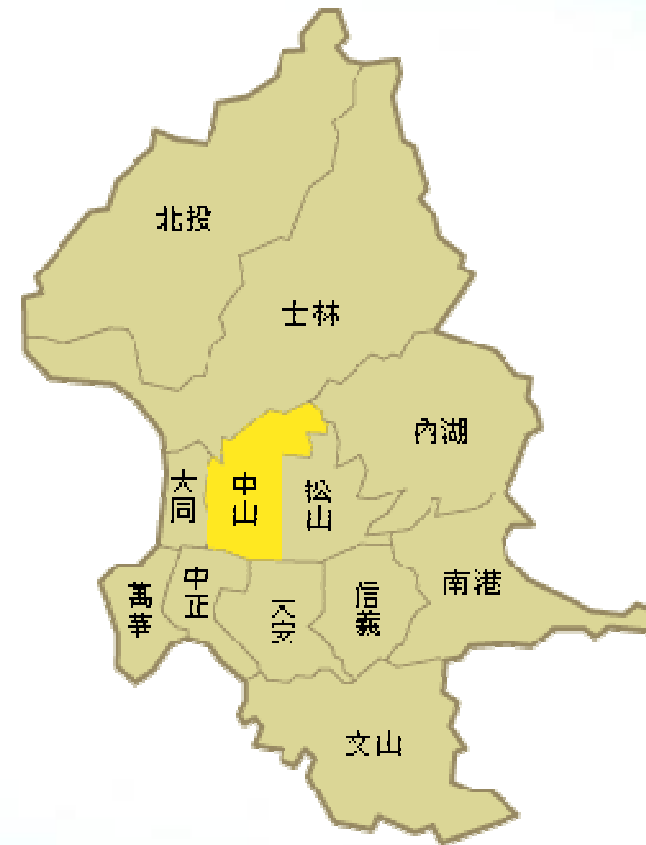
財務效益

- Ø 預估興建標的：旅館與商務住宅各1棟
- Ø 預估更新後總銷售坪數：約7,640坪，金額：約45億元。
- Ø 預估共同負擔比例：約30%。
- Ø 預估更新後臺北市政府可分得房地權值：約15億元。



臺北市公辦都市更新案

臺北市中山區中山段 都市更新案

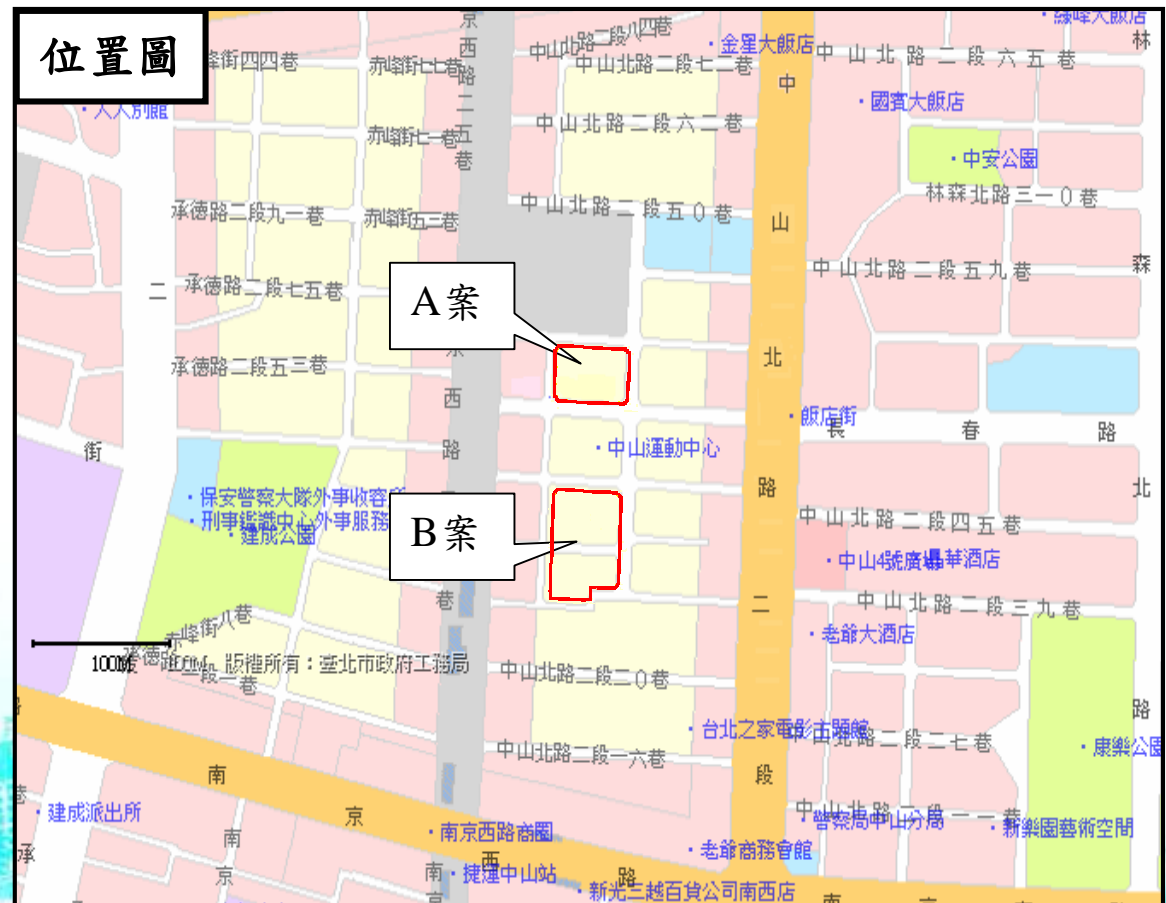


計畫範圍

Ø 本案位於中山區中山北路2段與捷運淡水線中山站線型公園間之街廓內，開發基地依範圍分為A案及B案。

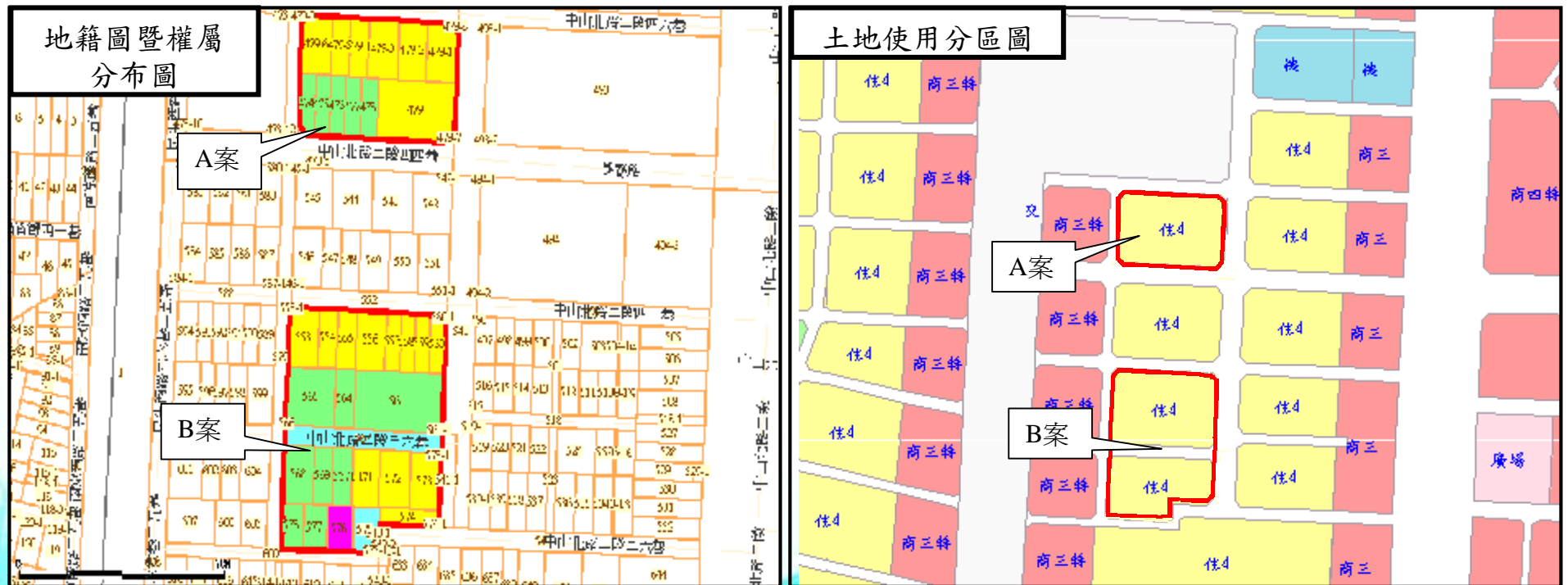
Ø A案為「臺北市中山區中山段四小段479地號等7筆公有土地及毗鄰土地」，土地面積合計為1,962平方公尺，其中公有土地面積約1,458平方公尺。

Ø B案為「臺北市中山區中山段四小段553地號等19筆公有土地及毗鄰土地」，土地面積合計為3,797平方公尺，其中公有土地面積約2,203平方公尺。



計畫內容

- 本案預計以都市更新方式辦理開發，更新範圍內主要係屬「第4種住宅區」（建蔽率50%、容積率300%），其中B案部分土地為「道路用地」。



使用現況

- Ø A案「臺北市中山區中山段四小段479地號等7筆公有土地及毗鄰土地」內，7筆市有土地係作為停車場使用，另毗鄰土地5筆私有土地，**私地主約19人，私有建物約19戶(依門牌計算)**。



使用現況

Ø B案「臺北市中山區中山段四小段553地號等19筆公有土地及毗鄰土地」內，部分市有土地除作停車場與道路使用外，其餘目前為私人租占中，市有地上之私有建物約有14戶，另毗鄰土地有8筆私有土地，私地主約有55人，私有建物約有56戶。(私有建物戶數皆以門牌計算)



區位條件

- Ø 中山區位處臺北盆地中央，鄰近臺北車站，是開發較早的臺北城區域，區內人文資源豐富，擁有多處的古蹟、歷史建物與知名廟宇、教堂，例如圓山別莊、行天宮、聖多福天主堂等，承接著傳統與新潮，另外公園、綠地等休閒活動場所多，如新生公園、大佳河濱公園等地，即是本市舉辦國際花卉博覽會重要場址之一，此外本區亦有活絡的商業活動，松江路、南京東路等地區更是本市重要商業區域之一。
- Ø 而本案基地**距離淡水線捷運「中山站」僅250公尺**，約步行5分鐘路程，鄰中山運動中心，且鄰近地區知名五星級旅館、餐廳、百貨公司林立，周邊公共設施完善，生活機能佳，鬧中取靜，區位條件優越，藉由都市更新，將可進一步提升當地之生活品質。





貳、投資條件須知

- 申請人資格條件
- 政府配合及協助措施
- 其他相關資訊

申請人資格條件

- **一般資格**：申請人可為單一公司，或由2個以上之國內外法人組成企業聯盟參與申請。單一公司申請人不得為其他參與本案之企業聯盟申請人之成員，企業聯盟申請人其成員不得為申請本案之其他企業聯盟之成員。
- **能力資格**：申請人資格應具備開發能力與財務能力，詳細資格條件應依本案招商文件。

政府配合及協助措施

- | | |
|--------|--|
| 項
目 | 1. 申請劃定都市更新地區並召開說明會。 |
| | 2. 研擬招商文件、舉辦招商說明會及招商異議處理、法令解釋或其他需本府協助事項。 |
| | 3. 都市更新事業計畫與權利變換計畫之審議與發布實施。 |

其他相關資訊

- **組成甄審委員會**：準用促參法相關規定辦理，由府內委員及府外專家學者共同組成。
- **評審方式**：將由投標廠商中綜合評審評選出三家以下入圍申請人後，再就其權利變換共同負擔最低者，評定為最優申請人。
- **估價師之選任方式**：以往由實施者選定之方式改為由本市估價師公會依市府所定條件提供10家以上專業估價者，再由相關權利人與實施者公開抽籤選出3家專業估價者且估價師之費用由實施者提存於公會，並由公會支付估價師以確保估價師能獨立客觀從事估價。
- **招商文件草案公開閱覽及舉辦招商說明會**：為量身訂作招商文件，除逐條討論文件內容外，亦透過公開閱覽草案、公告招商釋疑與舉辦招商說明會，讓各方有意願投資廠商充分瞭解規劃內容與相關資格條件。



參、預定招商時程

- 申辦流程
- 預定時程

招商程序

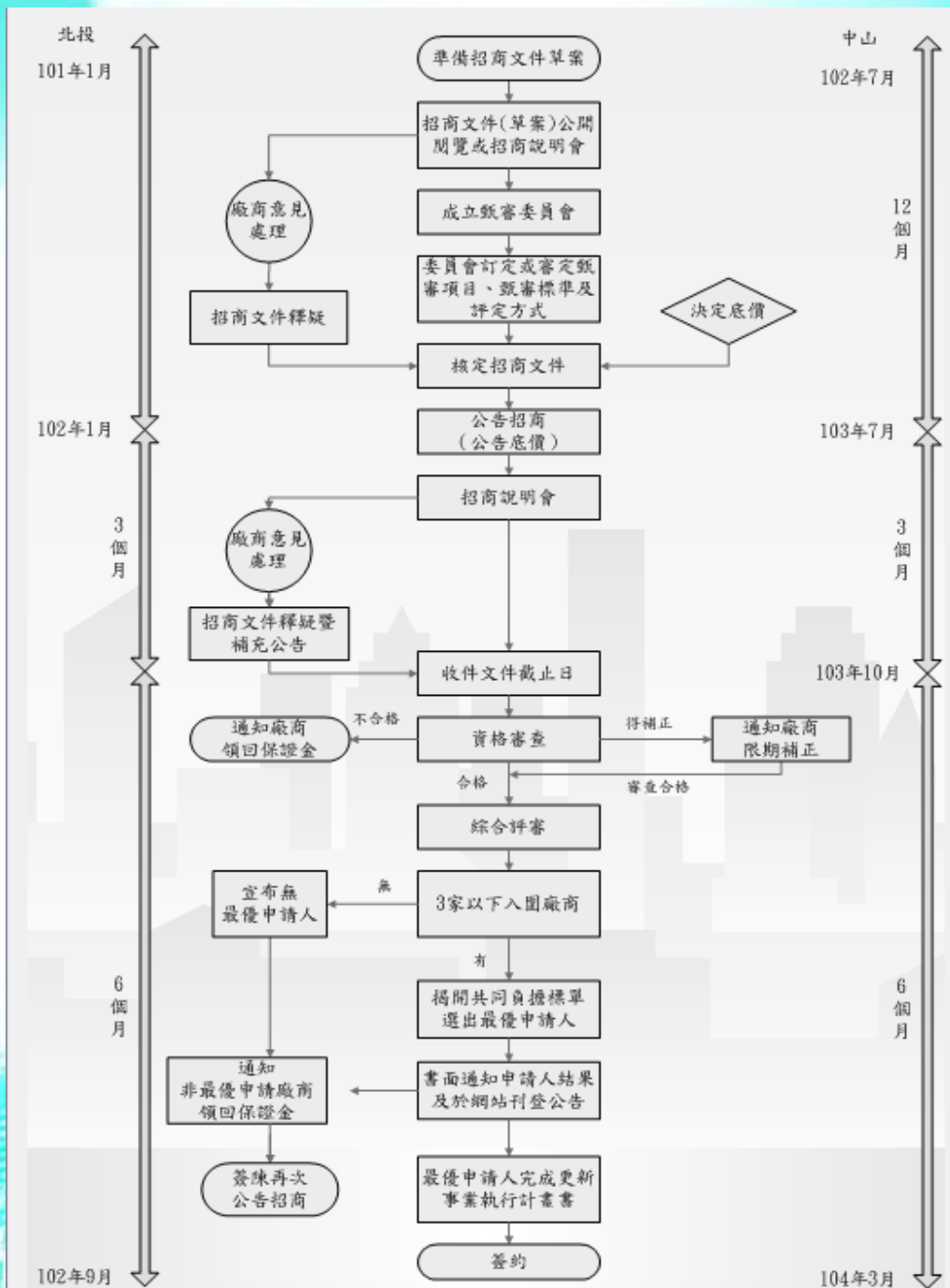
Ø 申辦流程：如右圖


Ø 預定時程：目前為規劃與研擬招商文件階段

北投：102年1月

中山：103年7月

如僅有一家廠商投標，則不予開標





簡報結束 敬請指教

(本簡報所載內容皆以公告時之招商文件為準)



歡迎各界踴躍投資！