

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

# 基隆市水岸再生新意象

基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新案



基隆市政府



# 簡報內容

---

- 基地簡介
- 市場發展潛力
- 產品定位構想
- 政府配合及協助措施
- 招標條件及程序
- 後續作業程序

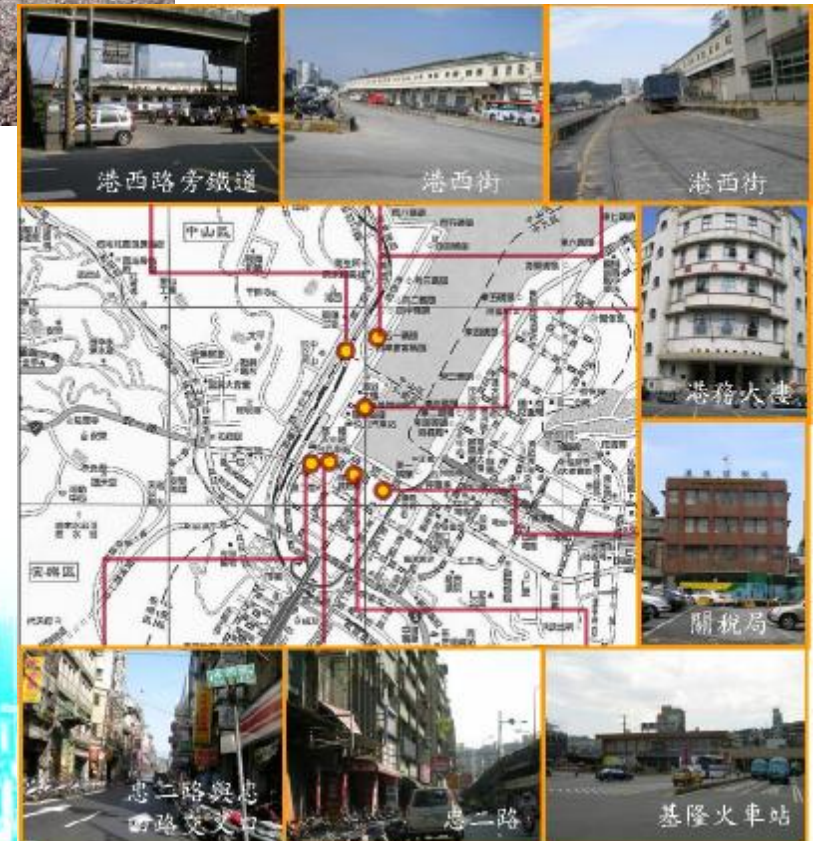
# 基地簡介-基地區位及使用現況

- 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。



基隆港灣地區發展觀光，有利帶動地區周邊發展

- 火車站周邊土地使用以城際客運、商業使用及汽機車停車場。
- 西二、西三碼頭（旅客服務中心、老舊倉庫）
- 海港大樓
- 基隆市公車總站
- 城際客運





# 基地簡介-基地基本資料

## 都市更新範圍

§ 更新單元一，範圍包含港埠商旅客運專用區、廣場用地及交通兼廣場用地

## 面積及權屬

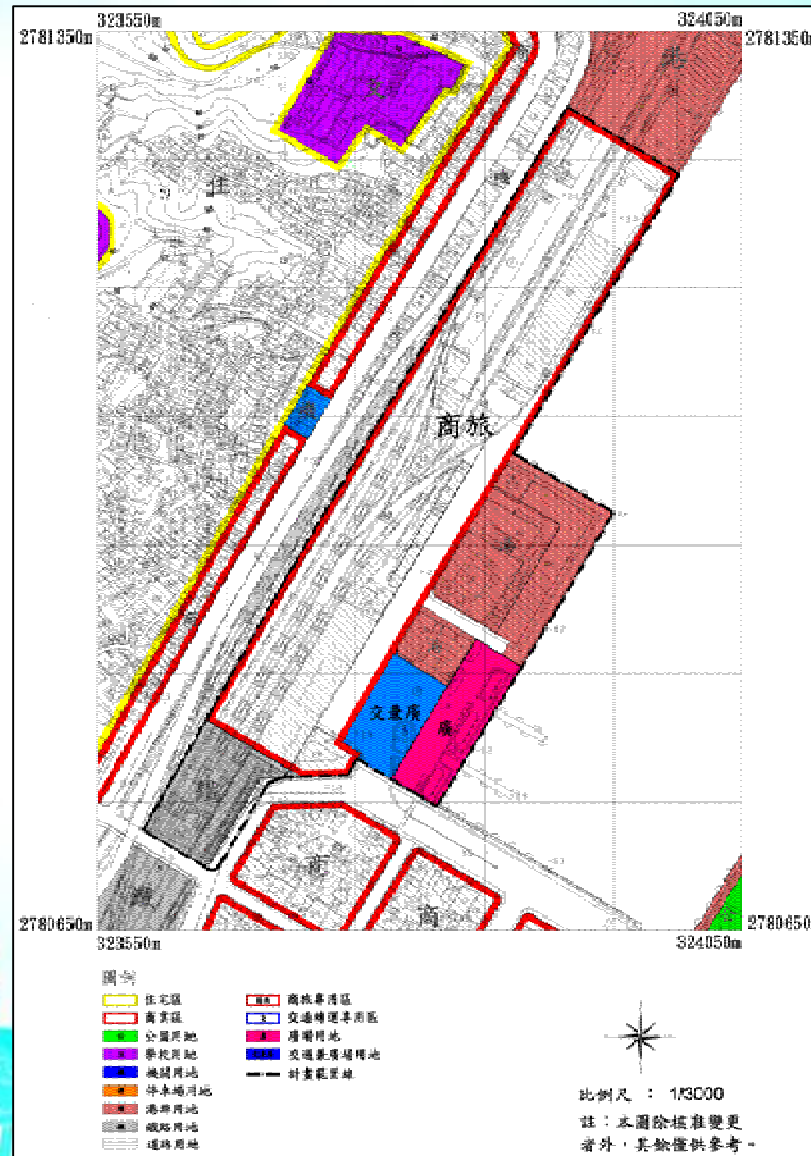
§ 面積共計66,260平方公尺

§ 公有地(97.12%)，私有地( 2.88%)由政府徵收取得。



# 基地簡介-基地基本資料

- 使用分區
  - 港埠商旅客運專用區
  - 廣場用地
  - 交通兼廣場用地
- 容積率、建蔽率
  - 港埠商旅客運專用區之法定建蔽率不得大於50%，法定容積率不得大於300%。
- 可依法申請都市更新容積獎勵



# 市場發展潛力

## • 基地及區位分析



整合基隆生活圈  
內既有觀光資源  
提昇地區整體能  
量之樞紐

擁有豐富天然環  
境資源及便利交  
通設施，有利於  
發展觀光產業



提供更完善觀  
光服務機能與  
設施補足基隆  
觀光服務機能  
之缺口

引進相關公務機  
關進駐，有效提  
昇本案開發之  
可行性

開發住宅產品  
考量吸引大臺  
北地區客群，  
有效降低開發  
風險



# 市場發展潛力

## • 不動產市場發展潛力(1/2)

業別	競爭分析
百貨量販零售	<ol style="list-style-type: none"><li>1.基於服務之便利性，觀光旅遊服務之零售商場，跨縣市區外商場並不易競爭</li><li>2.基地位屬基隆市開發較早區域，可開發用地相對有限，近年來並無明顯開發個案，即<u>無明顯競爭者</u></li></ol>
飯店旅館	<ol style="list-style-type: none"><li>1.主要競爭者除了長榮桂冠酒店（基隆）外，<u>臺北地區的觀光旅館亦是主要的競爭對象</u></li><li>2.長榮桂冠酒店（基隆）之國外旅客數逐年增加，顯示基隆地區觀光旅館仍具有國際競爭力，需規劃足夠水準觀光旅館，才能有效提昇競爭力</li></ol>
住宅不動產	<ol style="list-style-type: none"><li>1.位居基隆市交通、商業中心，且直接面臨基隆港區，區位<u>條件優異</u>，<u>並非一般基隆市住宅個案足以競爭</u></li><li>2.住宅量體如果較大，則需仰賴吸引臺北地區客群，則需考量與大臺北地區外圍鄉鎮市之競爭情形</li></ol>



# 市場發展潛力

## • 不動產市場發展潛力(2/2)

業別	競爭分析
觀光醫療 (健檢及美容)	<ol style="list-style-type: none"><li>1.交通可及性：本計畫臨近港口，具交通便利性</li><li>2.觀光景點：基隆市擁有歷史人文、自然生態、產業文化等遊憩資源，且位於北海岸及東北角風景特定區旅遊樞紐</li><li>3.醫療資源：基隆市市立醫院、署立醫院及長庚醫院皆設有健檢及醫學美容中心，民間單位亦開設美容診所</li></ol>
免稅國際精品 中心	受惠基隆港為三通港口之轉運優勢，每年將吸引100萬人次觀光客源，具發展免稅精品中心潛力
國際觀光美食 專區	<ol style="list-style-type: none"><li>1.廟口美食已成台為台灣極具代表性之地方小吃聚集中心，享譽國際</li><li>2.市政府積極行銷、推廣在地美食伴手禮，已具相當成果</li></ol>

# 產品定位構想-商旅新都心

- 強化交通轉運機能，增加城市競爭力
- 邁向國際觀光海洋城市，提振地區產業發展
- 重塑港區水岸空間，建立港區更新典範
- 建立以人為本的都市環境

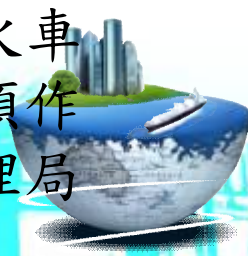


結合鐵路火車站、城際客運轉運站、市公車站、海運客貨中心與廣場等公共設施，另規劃商旅設施，引進民間投資開發，並發揮帶動周邊商圈再發展，振興地區觀光與產業經濟。



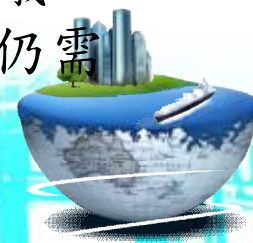
# 產品定位構想-必要性空間留設

- ❏ 為提升本案基地交通轉運機能，減低開發營運後之交通衝擊，實施者須設置基地內供公共運輸及區內交通專用道（雙向四車道，路寬15公尺）供通行，開闢及維護管理費用由實施者負擔。實施者須依基隆市政府通知日起6個月內完成公共運輸專用道交用。
- ❏ 為提供半地下化車站通風、採光功能，美化景觀並提供公眾通行及確保消防功能，基隆火車站東側忠一路以北至車站北方出入口須保留6公尺寬廊道。
- ❏ 結合軍用戰備軌道地下化，自基隆站北口延伸至西十碼頭於都市更新區之用地範圍保留12公尺寬廊道（自中山一路側向海側退縮12公尺），做為公共人行、簡易綠化及通風孔突出物等相關設施使用。
- ❏ 保留地下月台機房專用管制區240平方公尺（位於基隆火車站北方出口，供地下機房使用），地面層480平方公尺須作為機車停車場（約170部）使用，由交通部臺灣鐵路管理局經營管理。



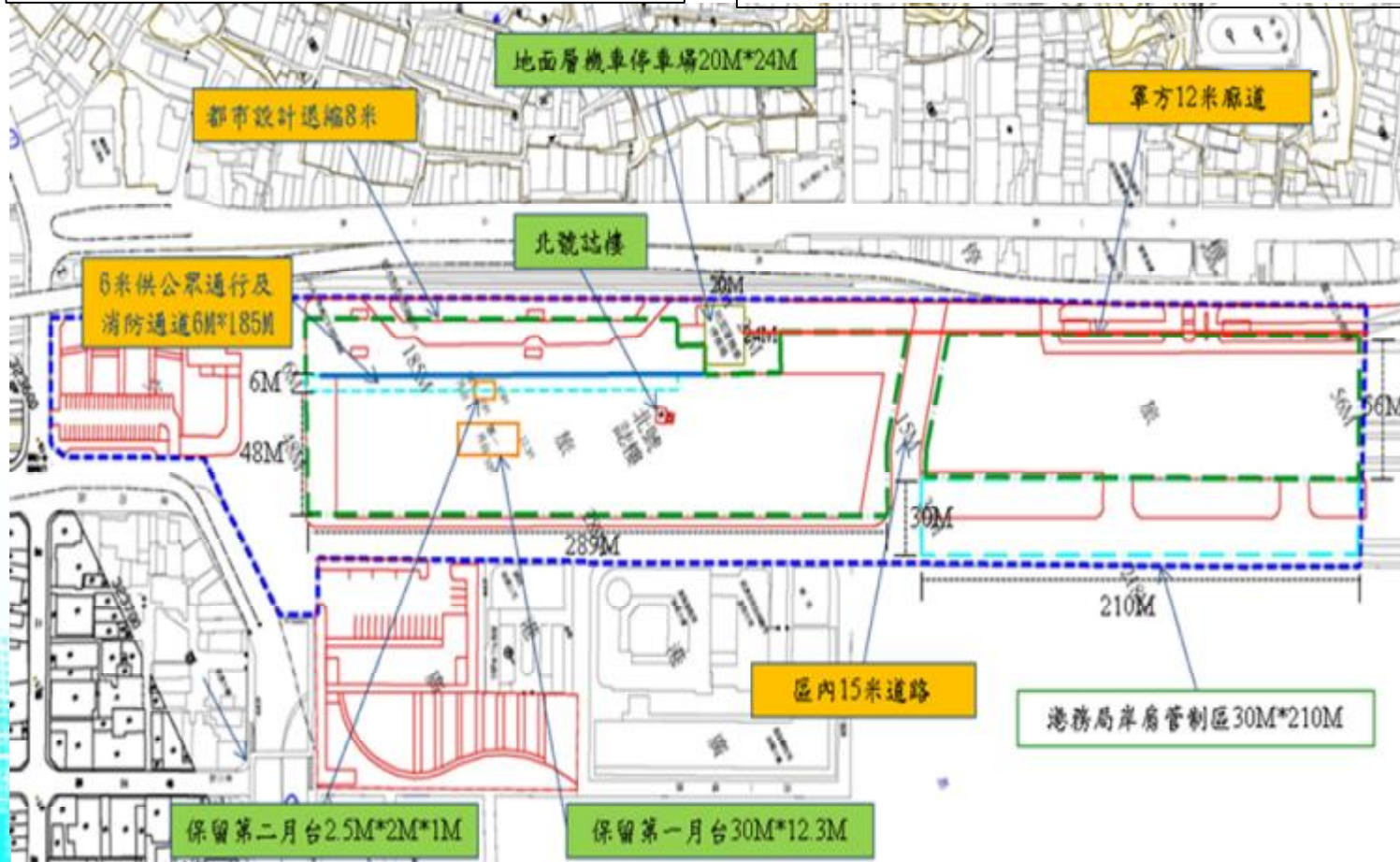
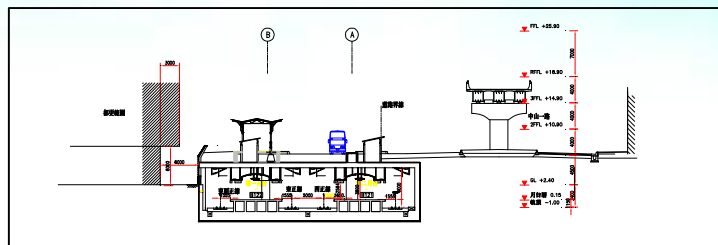
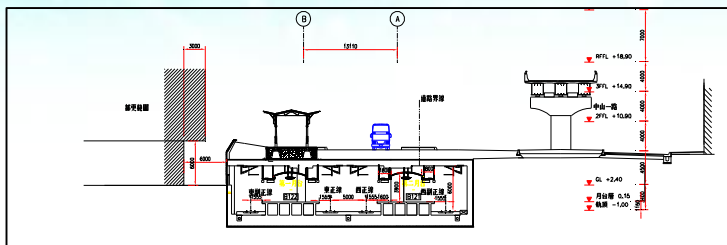
# 產品定位構想-必要性空間留設

- 為結合基隆港三通港口功能，以利產生本案基地未來營運效益，於基地內保留航港局專用管制地區(西二西三碼頭岸肩30x210公尺)，以利該局並自行興建「登船廊道」連接海運客貨中心，以供西二、三碼頭旅客登船使用。非管制時段可提供遊客親水功能。
- 為呈現臺灣鐵路軌道起點(0KM)之風貌，塑造本案商業開發結合歷史文化獨特功能，提升商業利益，第二月台部份範圍(長2.5Mx寬2Mx高1M)將完整保留及鑄鐵雕花雨棚架，由交通部鐵路改建工程局規劃及施作，原貌呈現於公車停靠及候車空間。第一月台有鑄鐵雕花段長30M部分(至少保留10M)及北號誌樓，由實施者與新建物作整合，呈現在目前的水平位置上(若工程需求允許暫時保存他地，工程完成後移回原位與新建物作結合)，本案須經都市設計審議。歷史建築「基隆火車站南北號誌樓轉轍站」之北號誌樓仍需提再利用計畫送文化資產主管機關審查。





# 產品定位構想-必要性空間留設





# 產品定位構想-開發意象模擬構想





# 產品定位構想 - 開發意象模擬構想



# 政府配合及協助措施

- 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、二路興闢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工周邊道路調整。
- 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。



# 政府配合及協助措施

## 辦理週邊重大公共工程建設經費

項目	金額 (億元)
基隆火車站都市更新站區遷移	26.27
中山一、二路拓寬工程	41.24
基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程	34.81
海洋廣場規劃興建工程一二路高架拓寬	1.95
合計	104.27



# 招標條件及程序-1

## • 投標資格要求

### 一般資格

- 以單一廠商參加申請
- 以企業聯盟方式參與

不論以單一廠商或企業聯盟申請，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

- 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。
- 具備下述財務資格
  - (1)實收資本額應達新台幣**5億元**以上(以單一廠商申請者)；領銜公司之實收資本額應達新台幣**2億元**以上，各成員時收資本額之總和不得低於新台幣**5億元**公司(以企業聯盟申請者)
  - (2)最近一年營業所得稅及最近一期營業稅之納稅資料(單一廠商、企業聯盟皆要)
  - (3)最近3年內無退票紀錄或重大喪失債信之情事，但公司成立未滿**3年**者，則為所有年度。(單一廠商、企業聯盟皆要)



# 招標條件及程序-2

## 申請需備文件

### 第一階段：資格審查

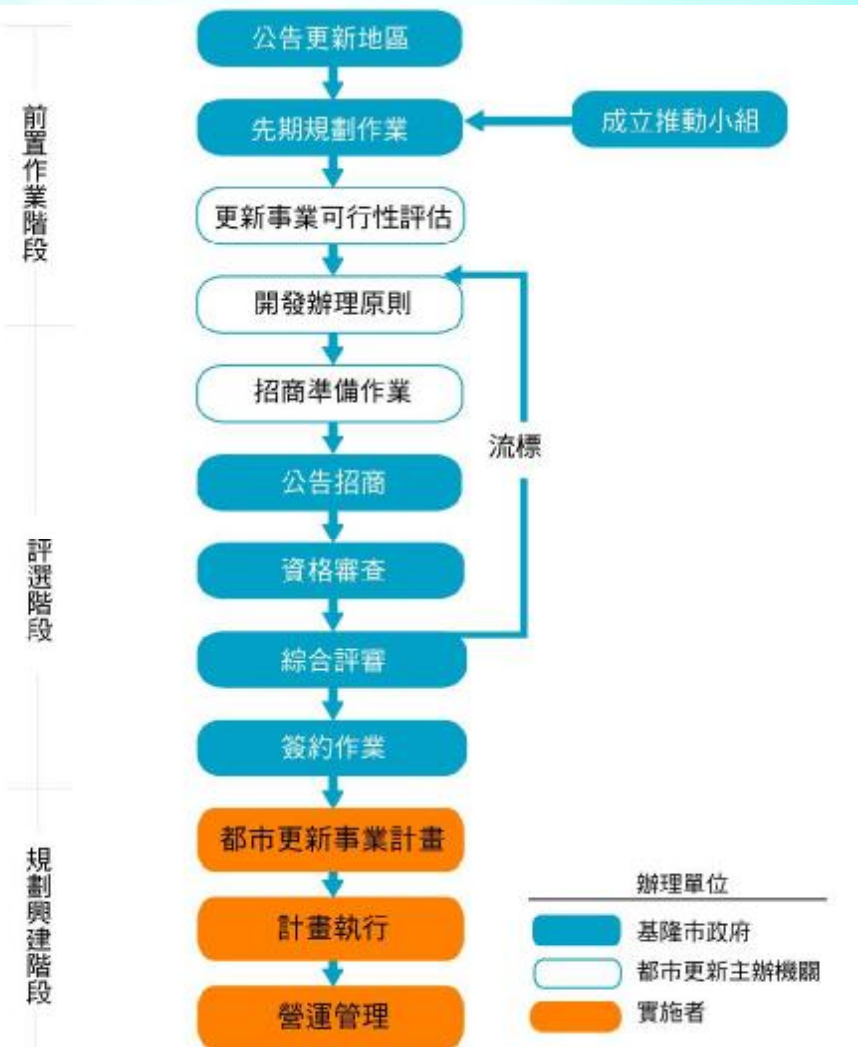
由主辦機關就申請人所提資格文件、依本案發展定位及整體發展構想所提之都市更新事業計畫企劃書及招商文件所定應檢附之資料進行審查，選出合格申請人。

### 第二階段：綜合評選

邀請第一階段資格審查合格申請人參與綜合評選，由評選委員會（評選會）依評選項目評選總分，並採價格加權法為評決方法，選出最優申請人，並由其與主辦機關辦理議約。最優申請人因故無法完成簽約時，由次優申請人備位。

### 評決方法採價格加權法

$$\text{總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{開發權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人評審項目得分}}{\text{合格分數 (70分)}}$$



# 招標條件及程序-3

## ■ 權利金繳交方式

項目	金額	• 時程
開發權利金	11.42億 (公告招商底價)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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%</li><li>• 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</li></ul>
營運權利金	依每年總營業收入之3%收取	<ul style="list-style-type: none"><li>• 每年1月31日前</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 興建期：地上權設定登記完成之日起</li><li>• 營運期：取得第一張使用執照(但不含臨時設施及代建事項之使用執照後)</li></ul>



# 招標條件及程序-4

## ☒ 投資人應辦事項

(一)配合辦理細部計畫擬定與送審(範圍含都市更新地區)。

(二)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。

(三)實施者應代為興闢基隆火車站周邊公共設施：1.公車停靠及候車空間；2.供公共運輸及區內交通專用道；3.城際客運轉運站；4.廣場及小艇碼頭相關設施；5.人車分離立體連通設施；6.預留輕軌路線設施空間。

(四)應邀請國際國外建築師事務所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。

(五)應於設定地上權成後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。

(六)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。

(七)本案招商範圍涉及基隆市歷史建築「基隆站南北號誌樓轉轍站」部分，北號誌樓未來須依照「古蹟修復及再利用辦法」向主管機關提出保存計畫或再利用方向。另開發單位應進行遺址調查研究；若於開發過程中發現或挖掘疑似遺址，請依「文化資產保存法」第50、51條辦理

# 招標條件及程序-5

## ▣ 各項保證金

申請保證金

履約保證金

行政作業費

履約保證金發還

金額：5000萬

金額：3億

金額：無

返還所  
繳履約  
保證金  
之50%

返還所  
繳履約  
保證金  
之25%

返還剩  
餘之履  
約保證  
金

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

簽訂委託實施  
契約繳納

實施者  
取得全  
部建物  
之使用  
執照後

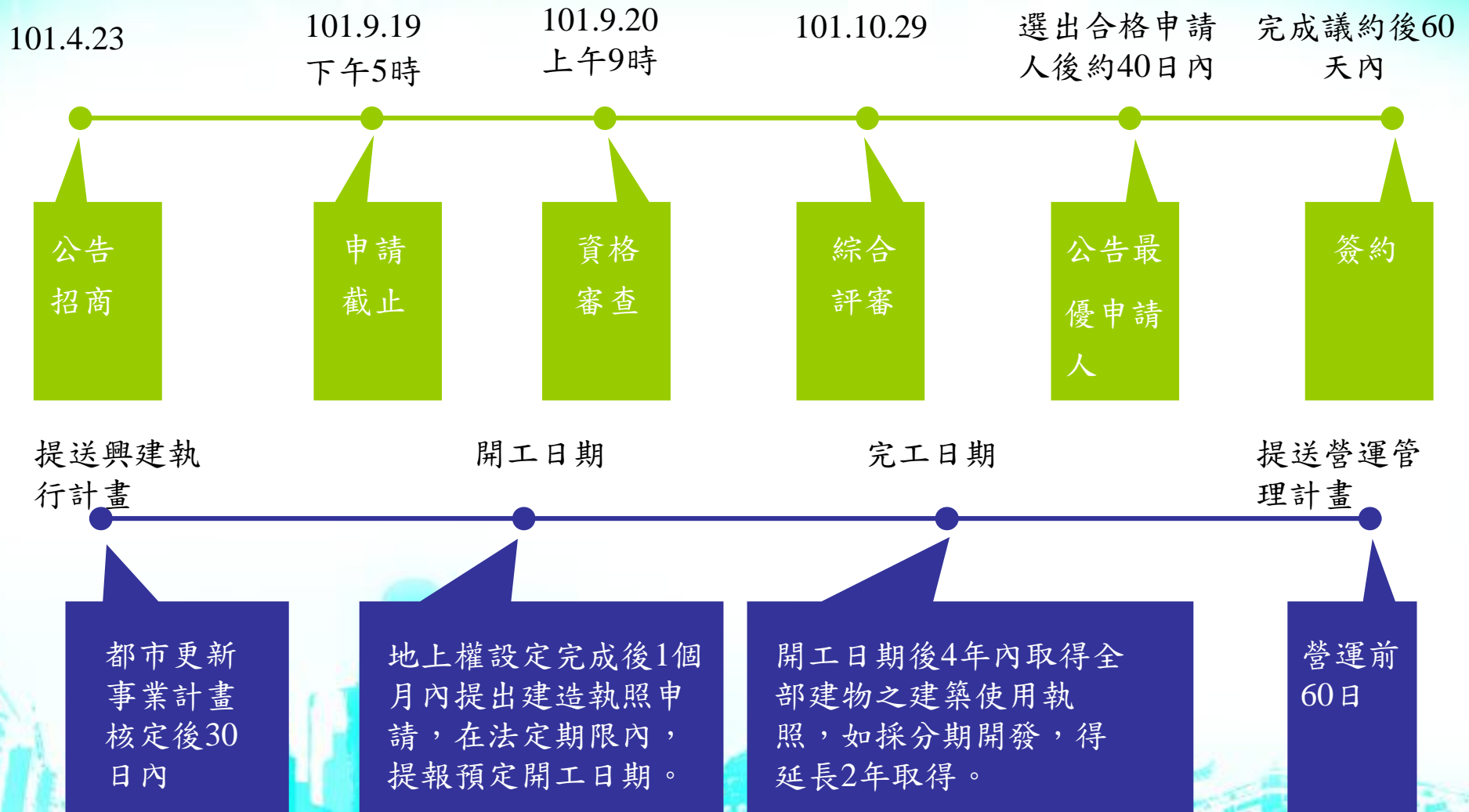
設定地  
上權期  
間達20  
年

地上權期間  
屆滿、完成  
營運資產之  
返還與移轉  
後6個月





# 後續作業時程



※本時程仍依後續實際辦理情形為準



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資