



公開評選「臺北市中正區南海段五小段72地
號等17筆土地」都市更新事業實施者案

案例介紹

101.08.20

主講機關：臺北市政府財政局

主講人：邱大展局長

簡報大綱

一、基地簡介

二、招商過程

三、本案突破性作法

四、辦理期程作業

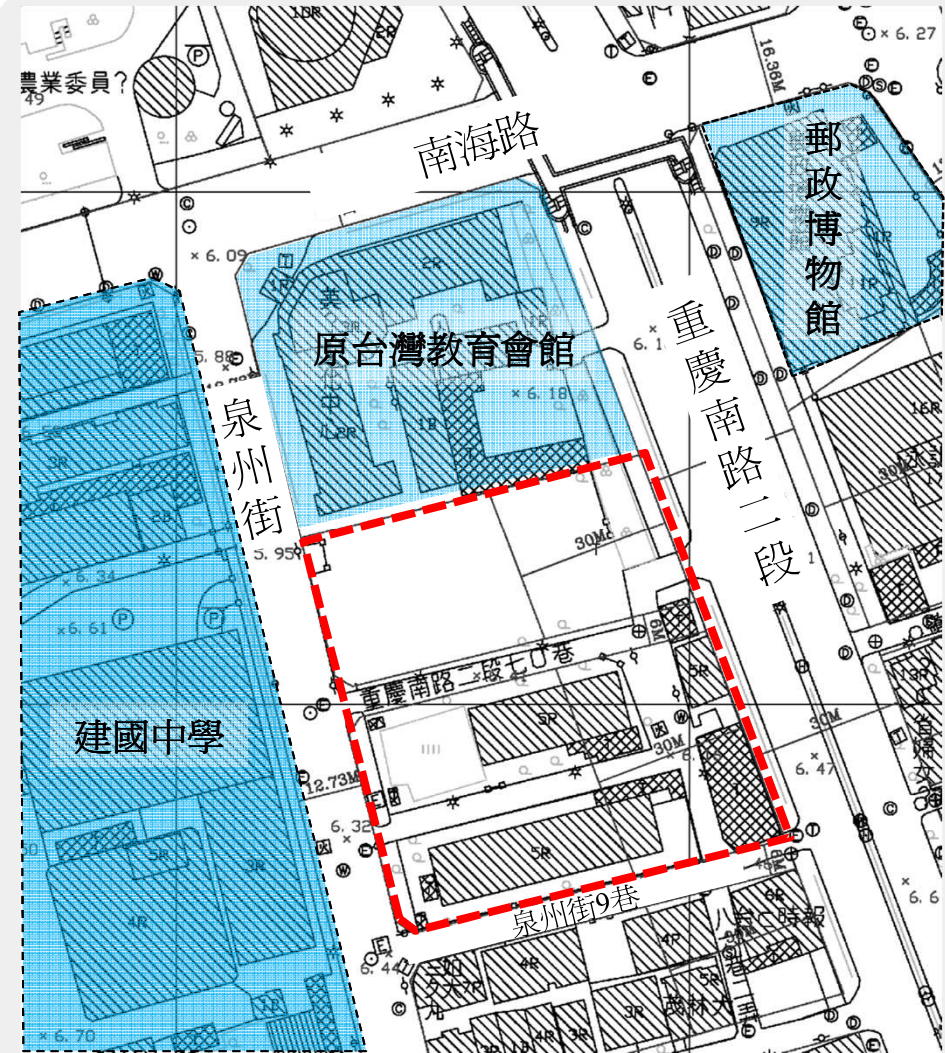
五、執行成效

一、基地簡介

- 基地位置及面積
- 土地及建物權屬
- 土地使用分區及開發強度
- 基地現況
- 周邊道路系統

基地位置及面積

- 本基地位於中正區重慶南路二段、泉州街、南海路及泉州街9巷所圍街廓。
- 100.9.17劃定為「臺北市中正區南海段五小段68-1地號等17筆土地為更新地區」。
- 共計17筆土地，面積 $5,824.00\text{m}^2$ (1,761.76 坪)。



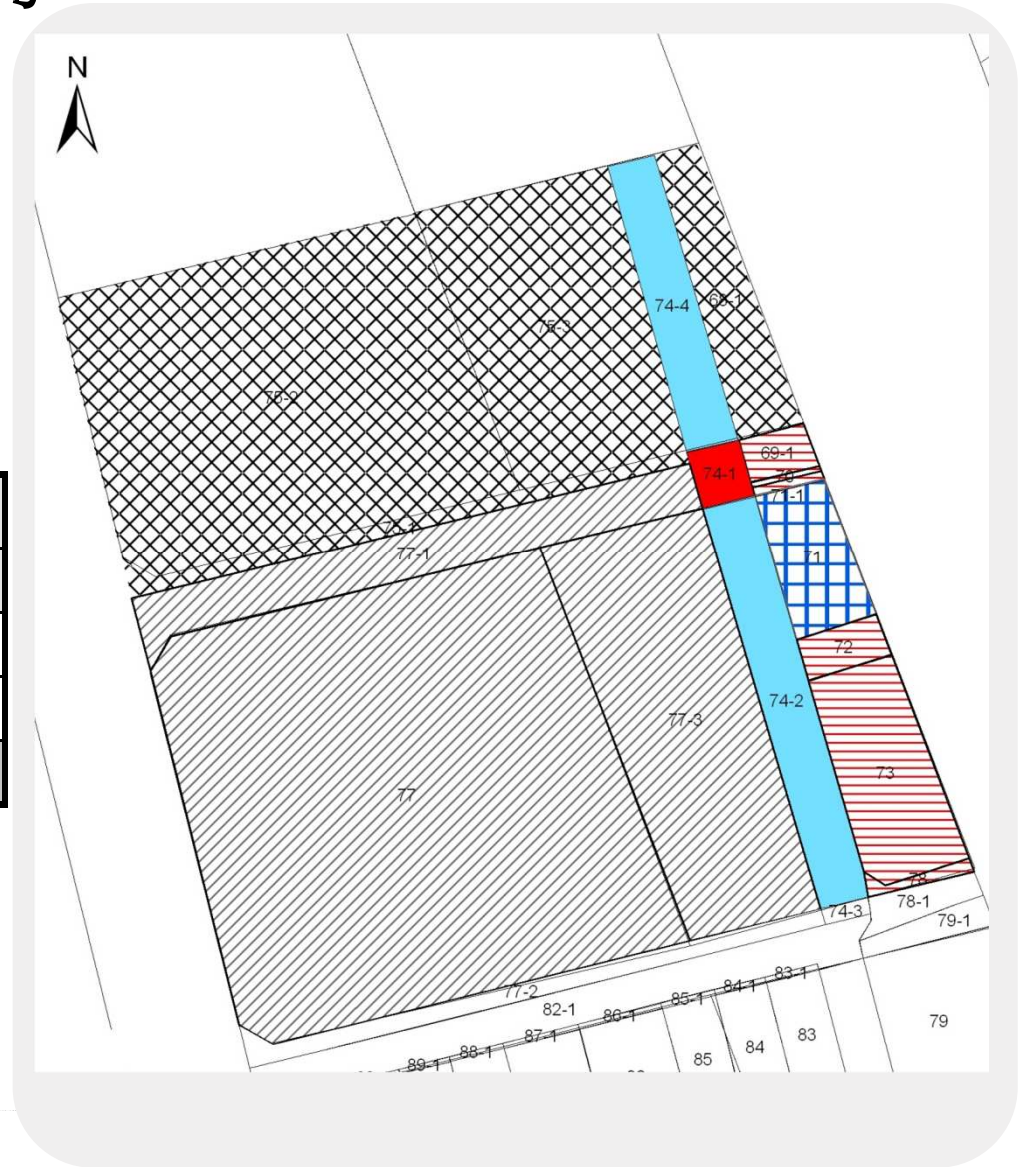
本案基地位置

土地及建物權屬

- 共計17筆土地、3筆合法建物。
- 範圍內私地主具有參與本案之意願

權屬	土地		建物	
	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例
公有	5,701.00	97.89%	4,036.27	88.05%
私有	123.00	2.11%	547.57	11.95%
總計	5,824.00	100.00%	4,583.84	100.00%

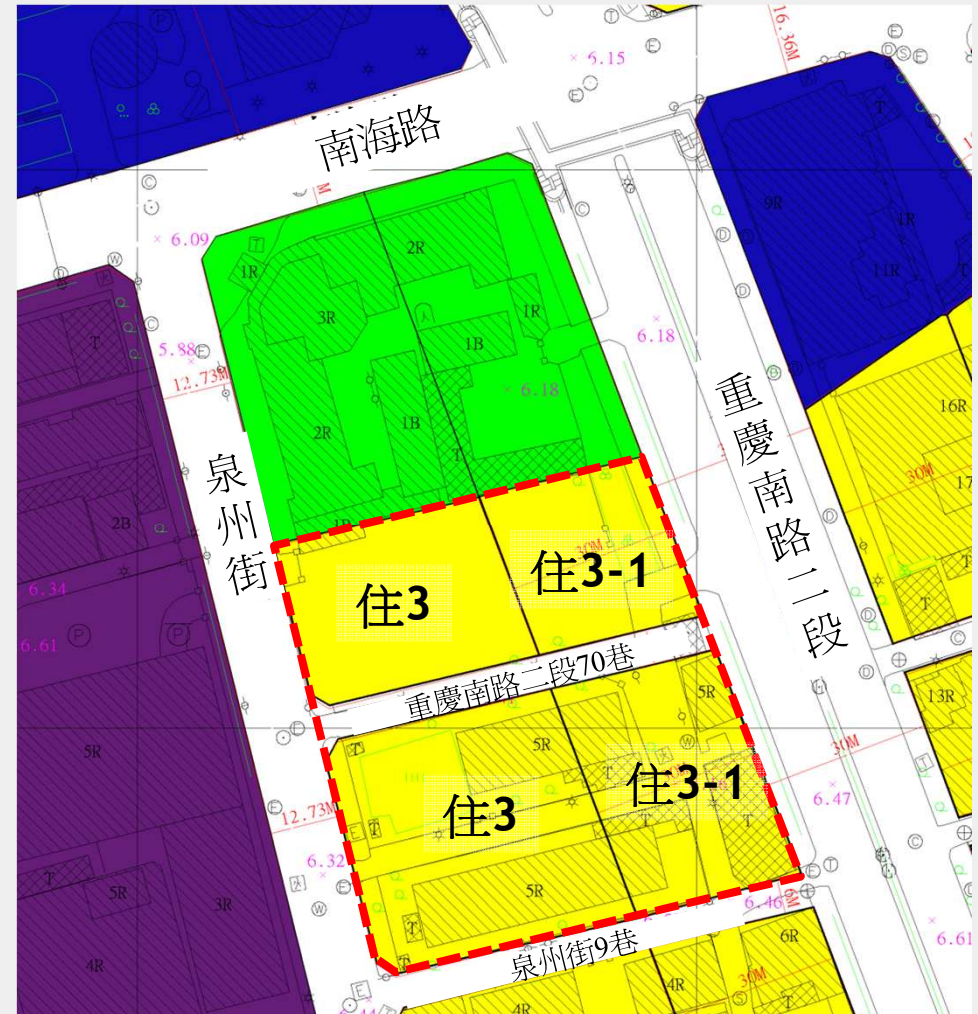
- 台北市政府新建工程處
- 台北市政府財政局
- 台北市立建國中學
- 教育部
- 私有
- 財政部國有財產局



土地使用分區及開發強度

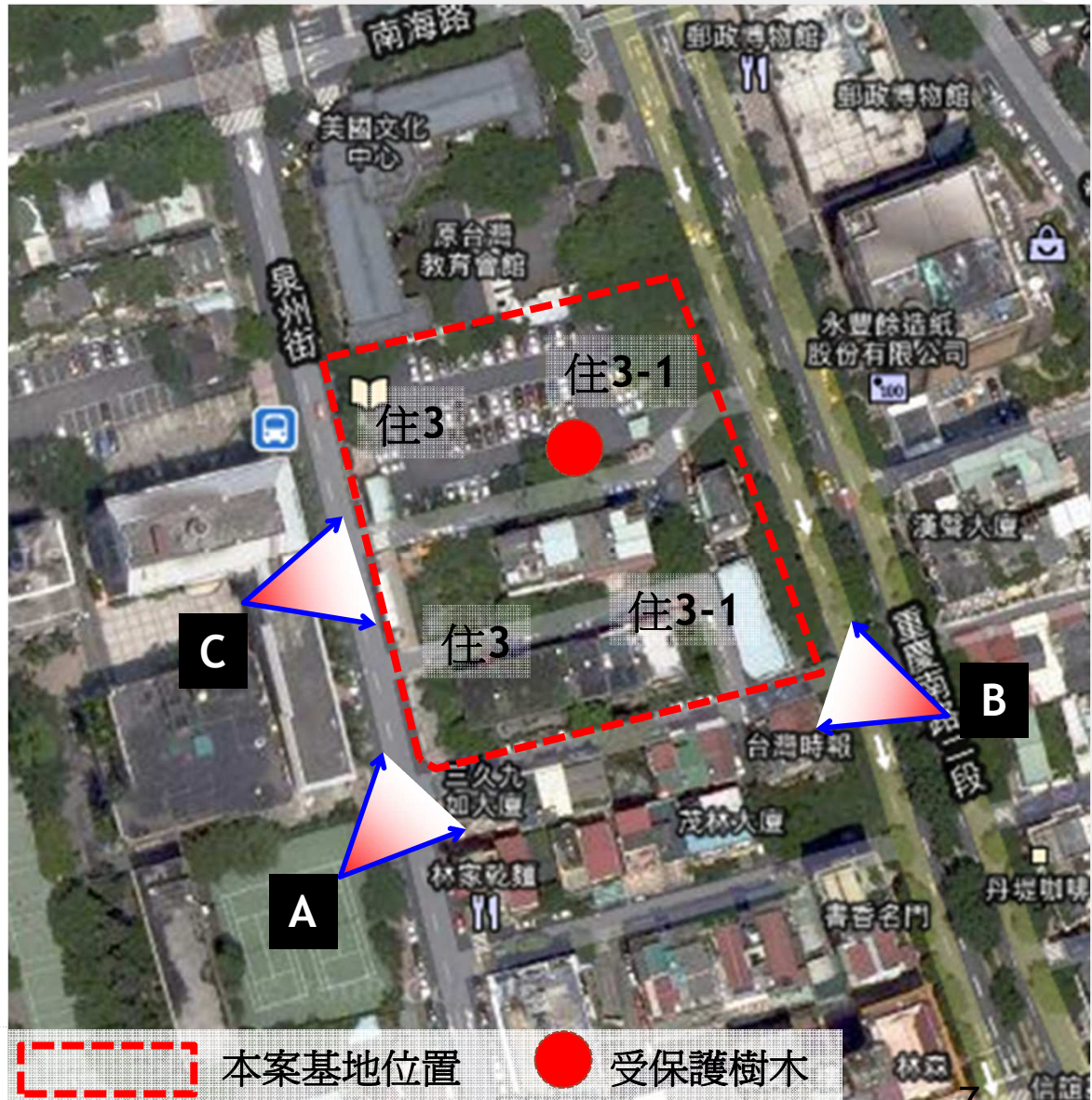
- 本基地範圍內土地屬住3 (2筆)、住3-1 (9筆)及道路用地(6筆)。
- 本案可依相關規定申請容積獎勵，惟不得辦理容積移轉、申請捐贈公益設施及老舊公寓更新專案

使用分區	面積(m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住三	3,150.00	45%	225%
住三之一	2,232.00	45%	300%
道路用地	442.00	-	-
基準容積(m ²)		13,783.50	

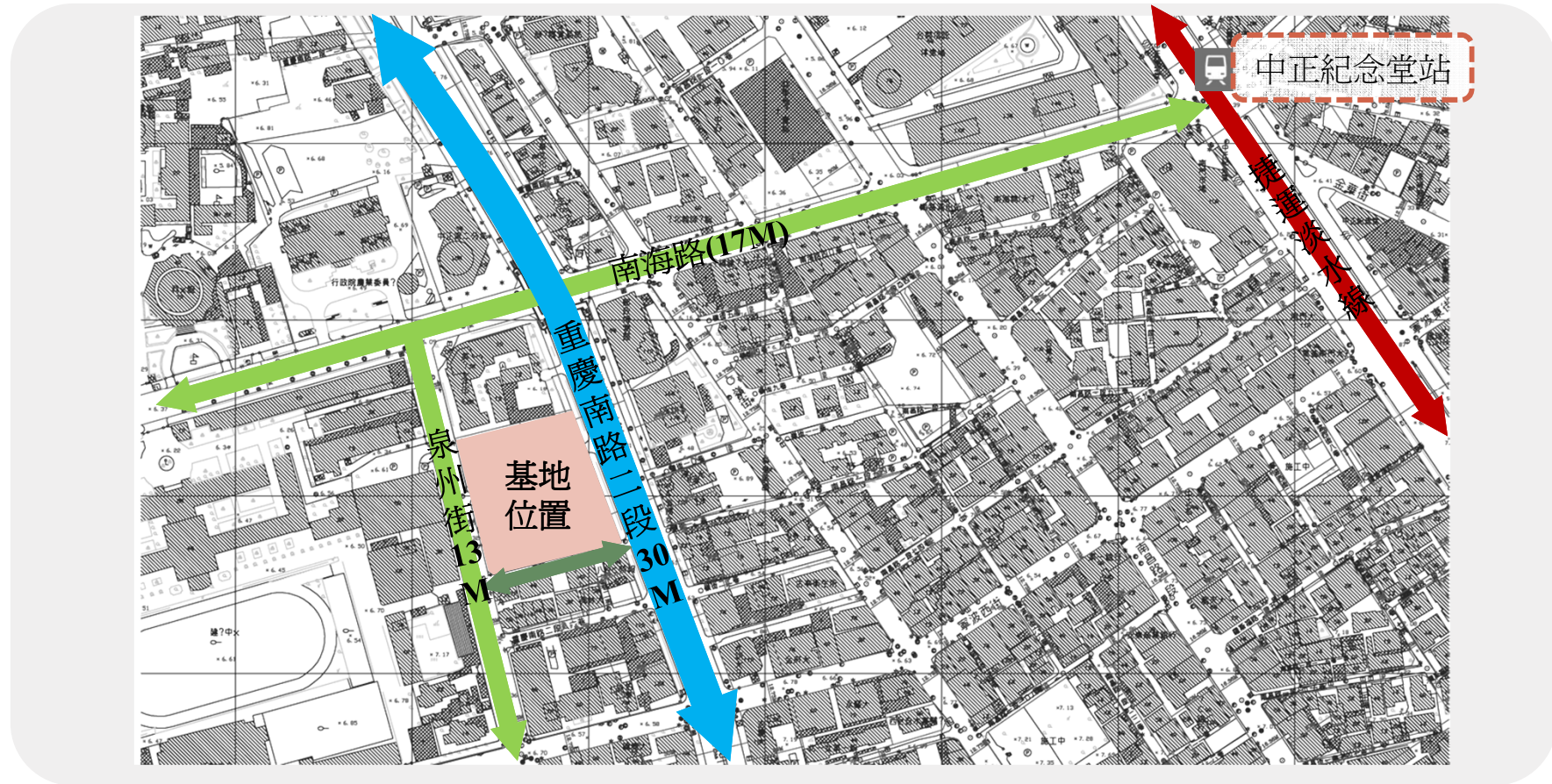


 本案基地位置

基地現況



周邊道路系統



主要幹道 次要幹道 區域出入道路 捷運

二、招商過程

- 開發潛力評估及產品定位
- 招商方式
- 實施者權利與義務
- 招商程序
- 最優申請人所提規劃特色

開發潛力

■ 區位佳

- 本案位處南海學園區域，與建中相鄰，人文學術風氣鼎盛，為臺北市精華地段，居住環境優良。

■ 產權單純

- 本案為一完整街廓，公有土地佔全案97.8%，產權單純私有土地所有權人也同意參與都更，開發風險低。

■ 交通便利

- 東側鄰30M重慶南路；北側及東側約500M處有捷運小南門站及中正紀念堂站，計畫道路沿線亦有公車系統。

■ 市場需求

- 區域環境生活機能完備，屬臺北市優良學區，大部分不動產產品為高所得階級爭相購買之標的，惟市面上產品稀少。
- 主動整合周邊土地後基地面積達1,761坪，為臺北市中正區內難得之標的。

產品定位（1/3）

- 配合臺北市政府住宅政策，規劃公營出租住宅，減輕市民購屋壓力
- 配合政府推動大學國際化之政策提供優質之國際學生宿舍，及紓緩國際學生宿舍不足問題。



產品定位(2/3)

■ 興建「臺北市公營出租住宅」

類型	面積(坪)	比例(%)	備註
單身套房	8-10	60%	面積為自用面積，不含公用、陽台、地下室面積。
家庭2房	16-18	30%	
家庭3房	22-24	10%	
其他	28	-	

產品定位(3/3)

■ 興建「教育部國際學舍」

類型	面積(坪)	類型比例	數量(間)	備註
單人房	至少5坪	40%	約90間	面積為自用面積， 不含陽台面積。
2人房	至少7坪	40%	約90間	
4人房	至少12坪	20%	約45間	

招商方式

■ 公開評選實施者

- 依都市更新條例第9條，公開評選實施者。
- 依都市更新條例施行細則第5-1條，由臺北市政府擔任主辦機關辦理公開評選、簽約及履約執行及其他相關事項。
 - 公開評選程序得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。

■ 實施方式

- 依都市更新條例第25條規定，以權利變換方式實施。

實施者權利與義務(1/2)

■ 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。

■ 實施者義務

- － 負責更新單元整體建築規劃等
- － 負責辦理提送審議時相關事宜及負擔實施費用
- － 依契約所訂時程辦理相關事宜

實施者權利與義務(2/2)

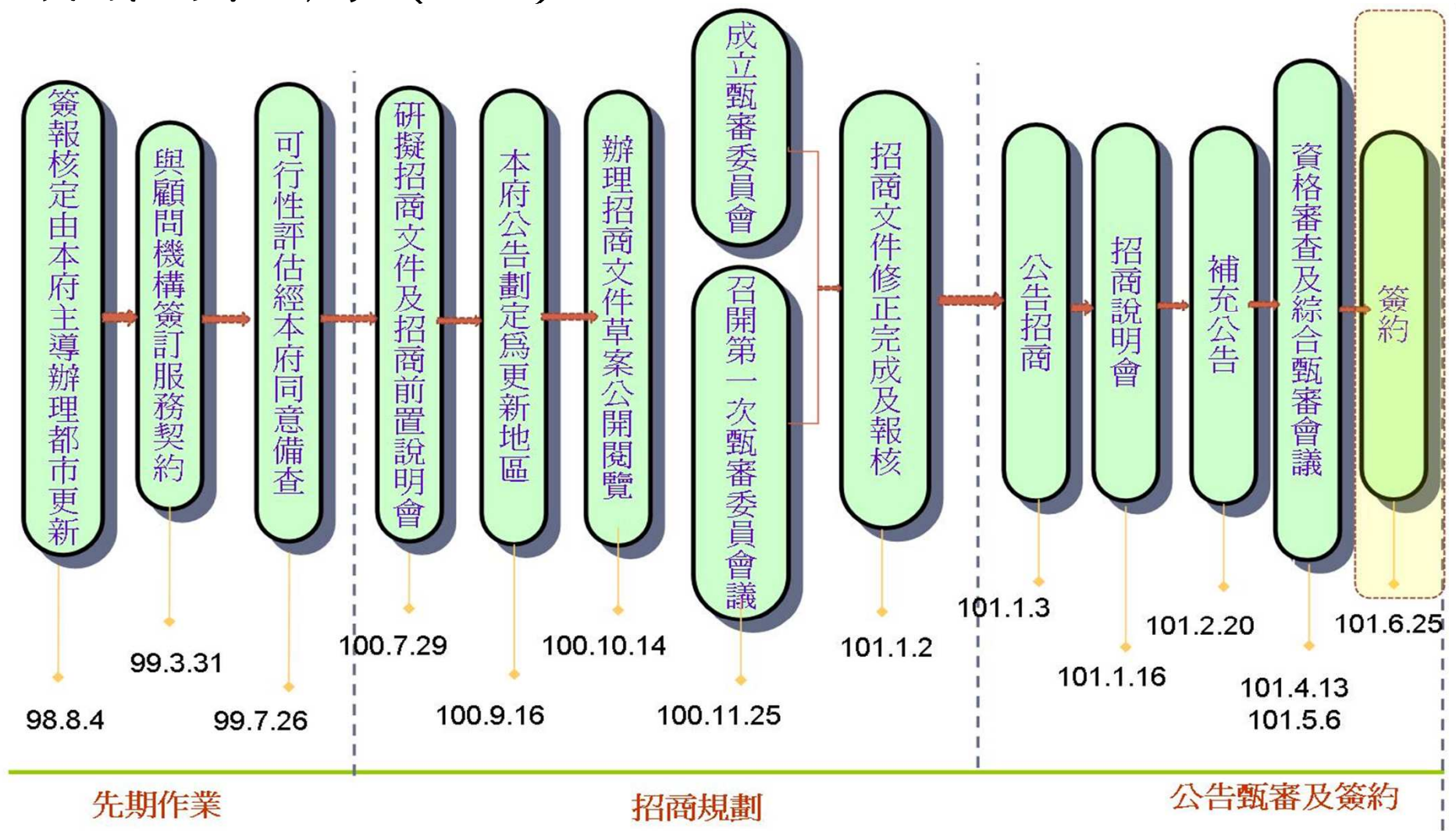
■ 實施者承諾

- 更新後建物總產權登記面積30,600 m²以上，更新後房地總價值至少77億元
- 各公地主至少可分回面積

	臺北市政府	教育部	財政部國有財產局
建物產權登記面積 (m ²)	12,100	8,100	1,300
室內使用面積 (m ²)	9,300	6,300	1,000

- 本案公告之最高共同負擔比例為**31.5%**（不考慮綠建築與停獎為基準）

招商程序(1/3)



招商程序(2/3)

評選及決標方式：

- ◆分資格審查及綜合評審兩階段
- ◆採一次投標、分段開標方式辦理

所有廠商咸認為此種競標程序公平、公開透明較無爭議。

招商程序(3/3)

■資格審查階段

選出合格申請人，九家公司均是國內聲譽優良之廠商。
如僅有一家廠商投標，則不予開標。

■綜合評審階段

- 以序位法擇優選出**3**家以下入圍申請人。
- 以入圍申請人中共同負擔標單所載共同負擔比例最低者評定為最優申請人。
- 如所有合格申請人皆未達入圍標準時，得不予選出最優申請人及次優申請人。

■評選結果

最優申請人-潤泰創新國際股份有限公司

次優申請人-昇陽建設企業股份有限公司

共同負擔比為22.08%，即地主分回77.92%，創所有都更案件地主分回比例最高紀錄。

最優申請人所提之規劃特色(1/3)

■ 創新工法

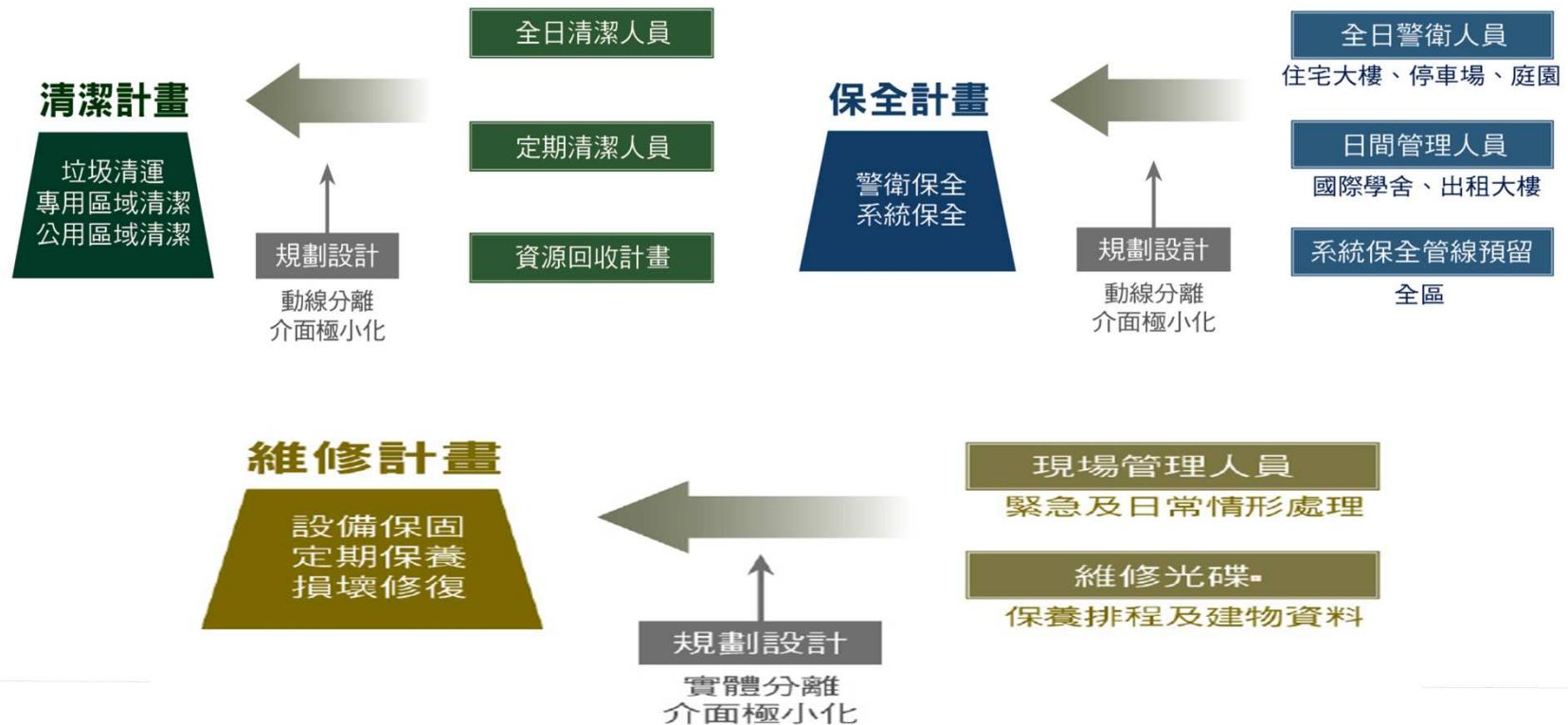
- ✓取得黃金級綠建築標章及銀級智慧建築標章
- ✓專利創新工法「一筆箍」鋼筋籠及「螺旋箍」鋼筋籠具「七國世界專利」可達減碳效果
- ✓綠網植栽計畫、水資源再利用及**NUL**複牆工法以達節能效果

■ 建築師具國際級水準

- ✓從規劃設計到營運管理均強調「融合」、
「混居」概念，符合臺北市政府之住宅政策

最優申請人所提之規劃特色(2/3)

■ 易於後續維護管理



最優申請人所提之規劃特色(3/3)

■ 規劃內容（詳如附圖）

萊特建築大師：空間就像流體，讓基地充滿陽光、風與自然，一個詩意般的空間，也將觸動每一個住戶的心靈。

出租住宅6~25F

住宅大樓7~23F

國際學舍1~6F



分回戶數

出租住宅

房型	戶數	備註
單身套房	119	約可入住292人
家庭二房	58	
家庭三房	19	
合計	196戶	

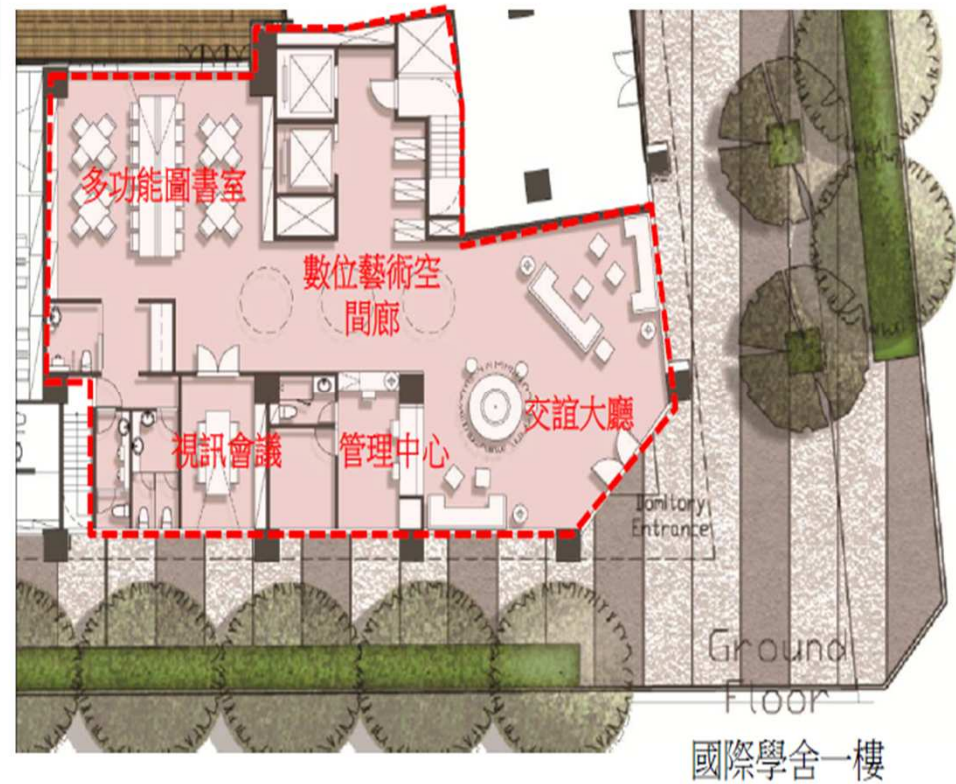
國際學舍

房型	間數	備註
單人房	90	約可入住450名學生
雙人房	90	
四人房	45	
合計	225間	

註:住宅大樓規劃約66戶(實施者部分，以後續實際規劃為主)

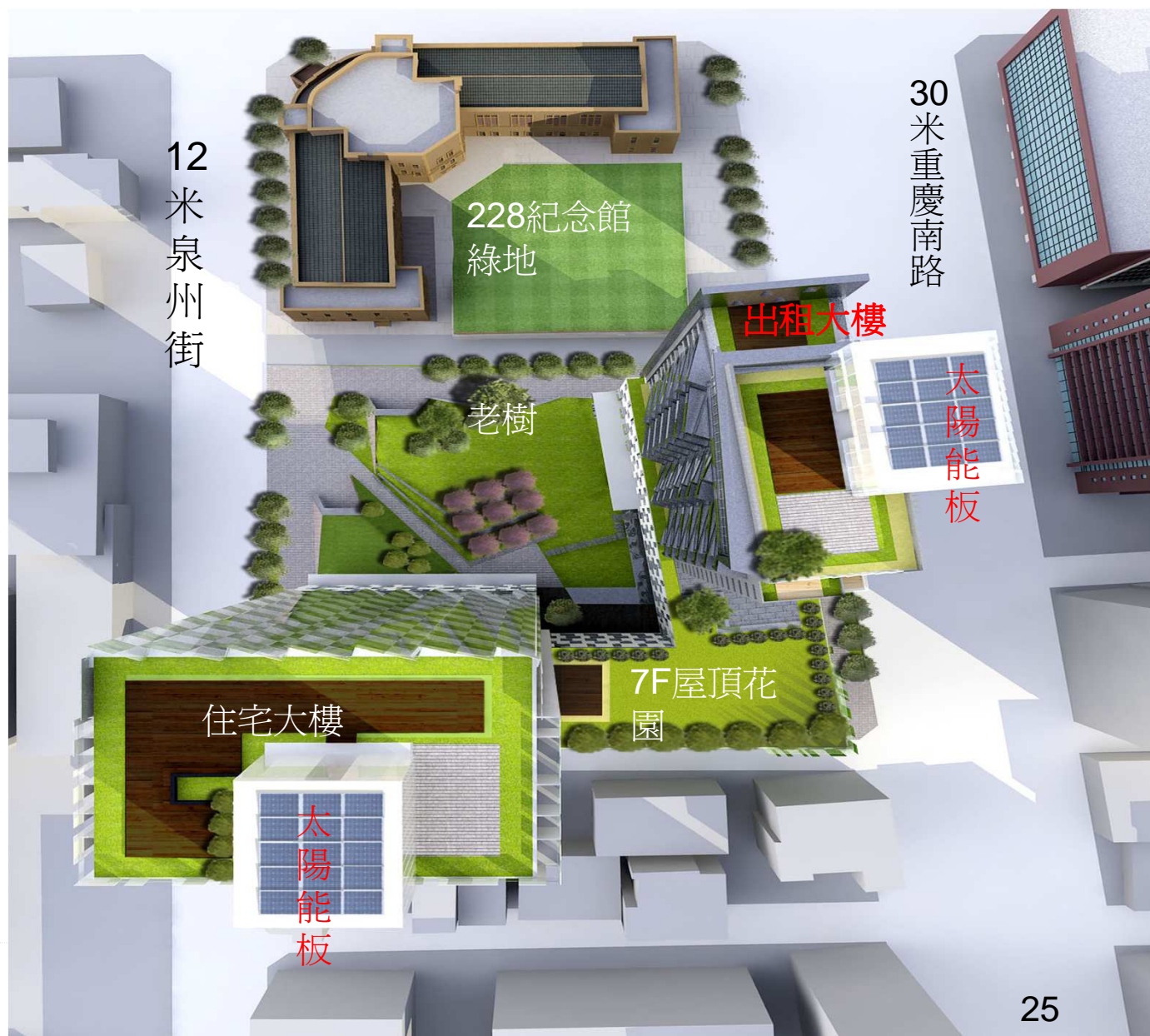
■ 公益設施

凝聚社群意識之公益服務
全齡化數位終身學習教室
開放式閱覽空間
複合式機能設計
提供終身學習



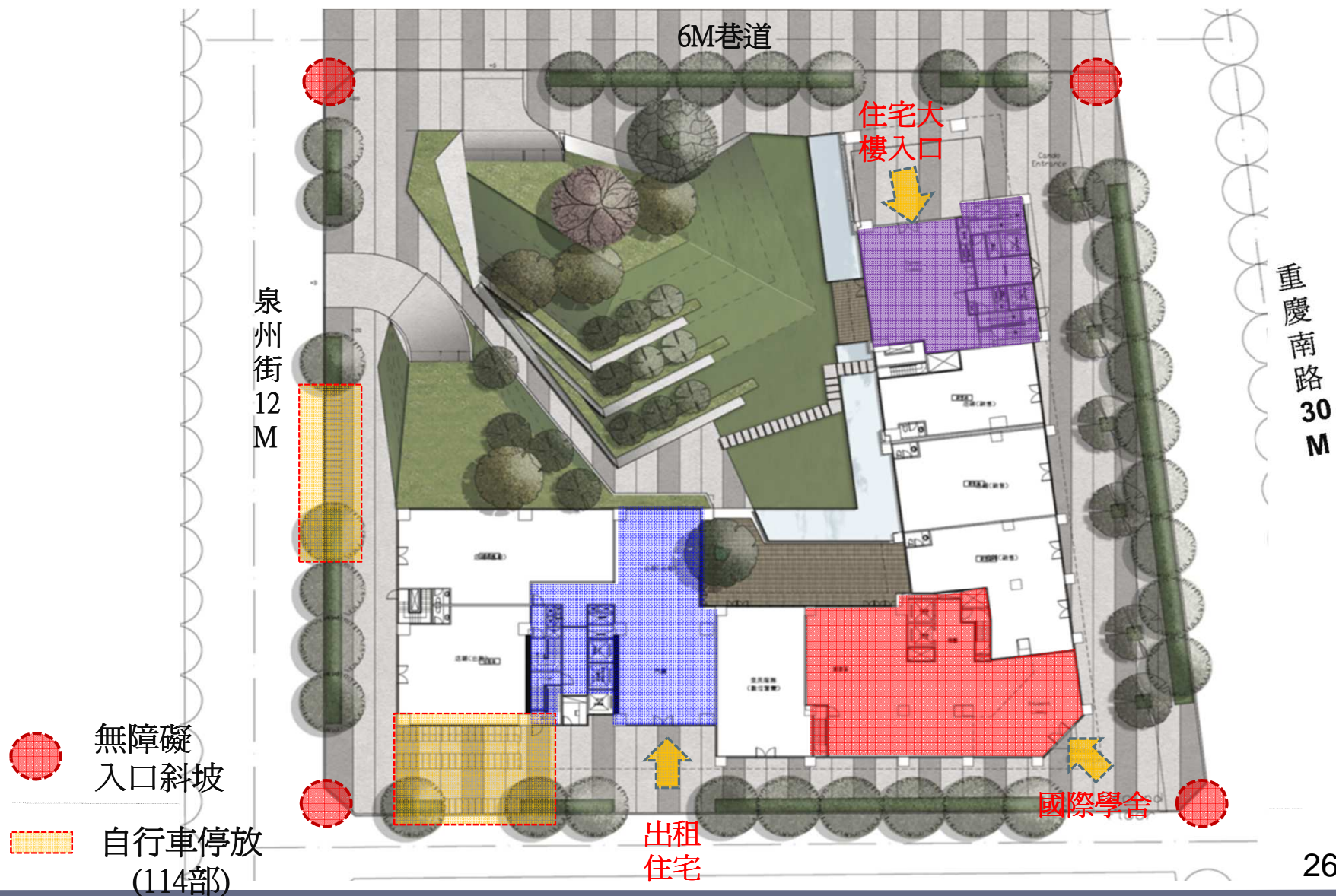
藝術空間廊
社區就是我們的美術館
形塑園區整體文化氛圍
落實社區總體營造理念
厚植園區文化創意軟實力

7樓屋頂花園



■ 無障礙人行動線環境

退縮5-6M環狀的人行步道，為人行空間帶來最好的散步環境



三、本案突破性作法

■ 決標方式：修正評選方式，擇優入圍比價

■ 三家估價委託事項

- 辦理權利變換查估權利價值之專業估價者，由臺北市政府、實施者雙方及其他相關權利人就臺北市不動產估價師公會提供之名單會同抽籤決定之。其查估費用由實施者交由臺北市不動產估價師公會直接撥交估價師。
- 估價師能專業、獨立判斷，且也具「第三者」之仲裁功效，減少紛爭。

■ 政府委託PCM管理事項

- 為保障實施者實施更新事業能達到本契約要求之期程功能與品質，**臺北市政府得自行或委由專案管理機構**，執行本計畫施工進度與建築圖說審查、視察、查核、檢驗與驗收等工作

四、辦理期程作業

- 公告招商：民國101年1月3日
- 截止投標：民國101年3月29日
- 完成資格審查：民國101年4月13日
- 綜合評審：民國101年5月6日
- 簽約：民國101年6月25日

五、執行成效

- 決標方式公平、公開，且能發揮「競標」之效果
- 改變估價師選任之方式，獲得各界（建商、私地主及估價師等）之認同，引領未來都更案之執行方式
- 地主權益遠優於民間一般都更案，地主可分回部分較原預估增加約19.6億元
- 增加房屋稅及地價稅等稅收，挹注市庫收益
- 有助於社會融合及國際交流
- 落實市長「多元增加公營住宅數量」之施政計畫
- 以本案為示範，突破傳統上認為國宅就是「低品質」、「有避鄰效應」之觀念



簡報結束 敬請指教