



102 年度政府主導都市更新系列研討會  
**都市更新投資說明會**

# 臺北市北投區新民段二小段都市更新案

## 漫遊新北投～溫泉・商旅

招商單位：臺北市政府財政局

簡報日期：2013.11.13



更新領航 · 再創新頁

# 簡報內容

- 一、基地簡介
- 二、發展定位及構想
- 三、招商條件
- 四、預定招商時程
- 五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

# 一、基地簡介



更新領航 · 再創新頁

# 基地區位

## 區位條件

- 近新北投捷運站僅100m(步行約5分鐘)、北投溫泉公園、逸仙國小、薇閣高中等文教設施

## 招商範圍

- 含471地號等5筆土地
- 約3,442.73m<sup>2</sup>

## 土地使用分區

- 均第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)
- 法定容積：7,746.14m<sup>2</sup>

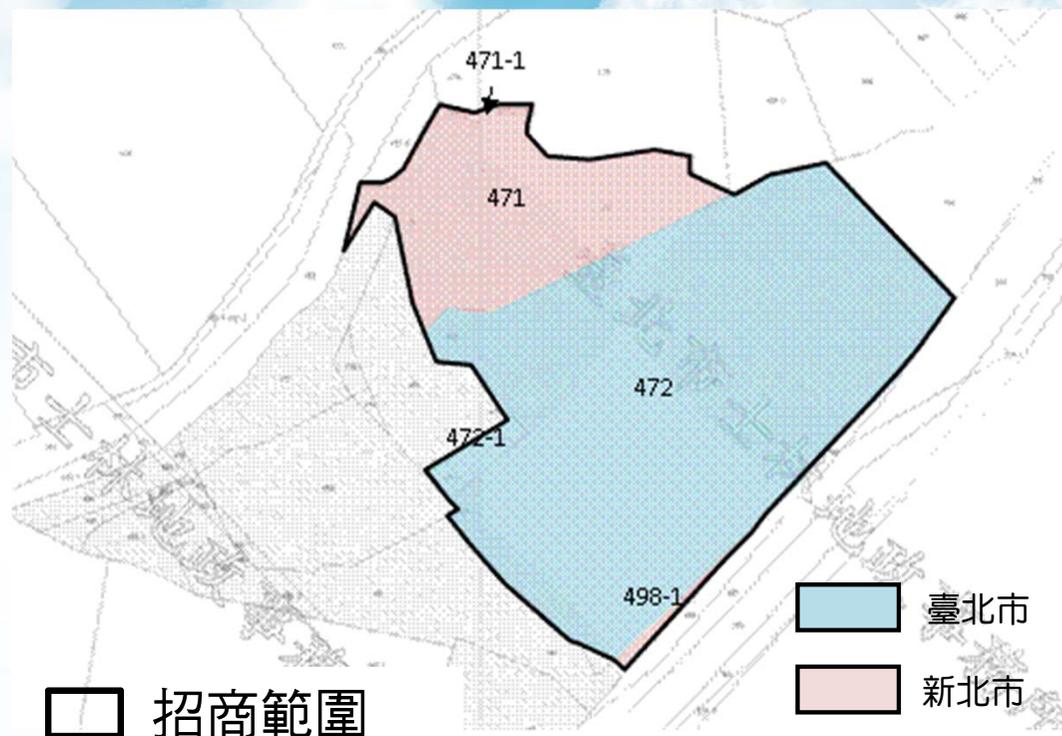


# 基地權屬

## 土地權屬

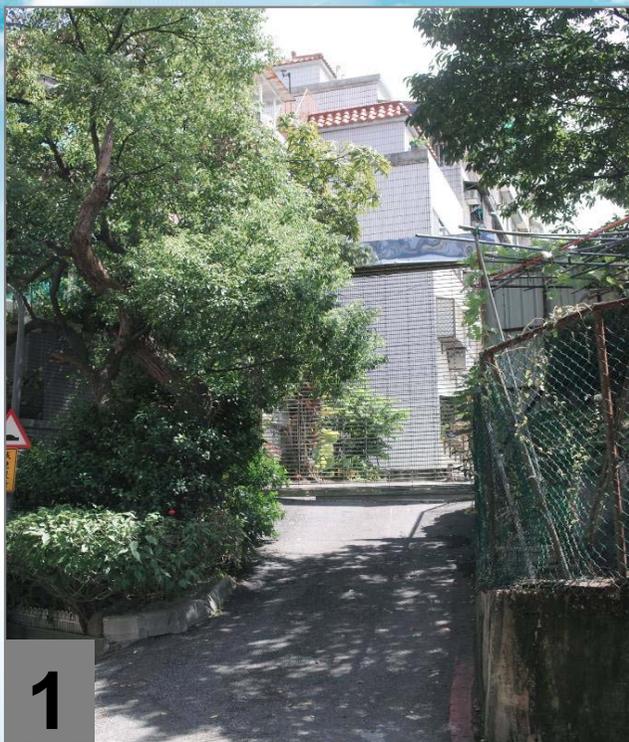
### 招商範圍

- 100%公有地
- 102年9月18日經本府公告劃定為更新地區



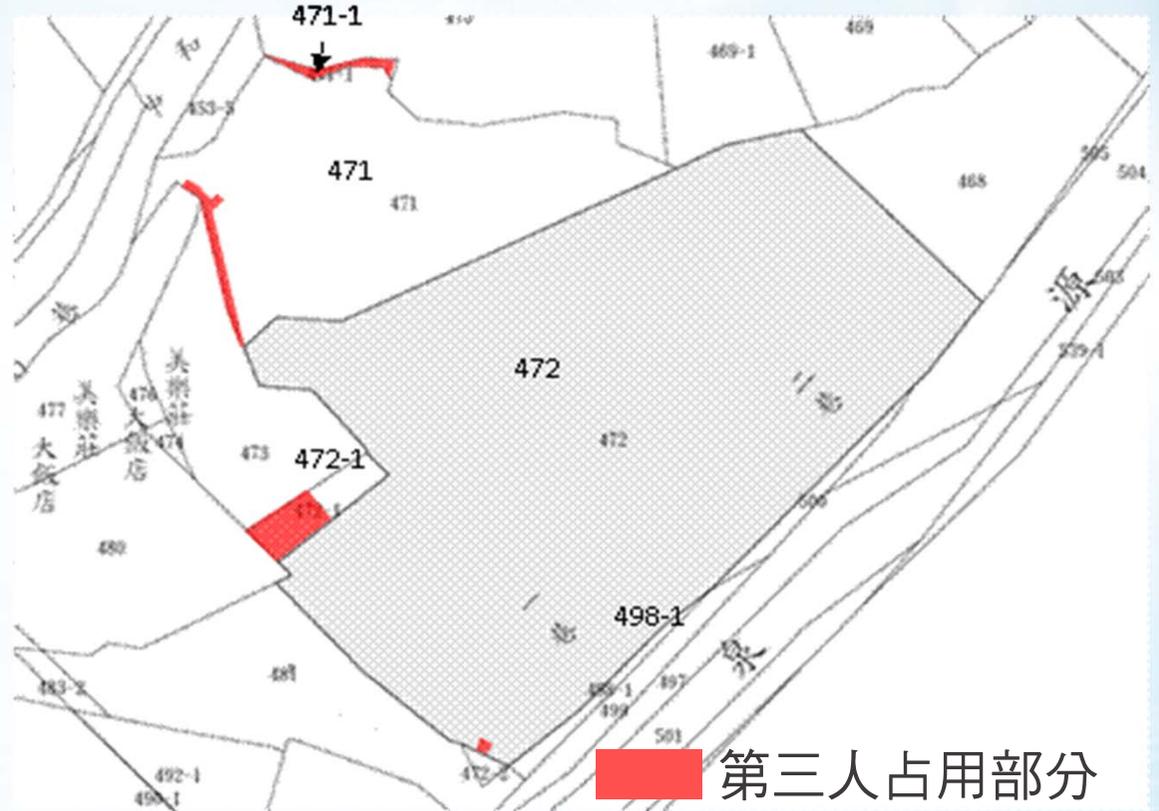
地號	土地所有權人/管理機關	土地面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)
471	新北市/新北市政府財政局	788.98	238.67
471-1	新北市/新北市政府財政局	10.02	3.03
472	臺北市/臺北市北投區公所	2,560.81	774.65
472-1	臺北市/臺北市北投區公所	54.09	16.36
498-1	新北市/新北市政府財政局	28.83	8.72
合計		3,442.73	1,041.43

# 基地現況圖



# 第三人占用處理方式(1/2)

- ❏ 實施契約與設定地上權契約期間內，除主辦機關或新北市政府排除占用並點交實施者使用外，由第三人繼續占有使用，不予點交於實施者
- ❏ 實施者履行契約不得妨礙該第三人之使用
- ❏ 第三人占用部分排除後始點交土地予實施者並計收地租，權利金不受影響

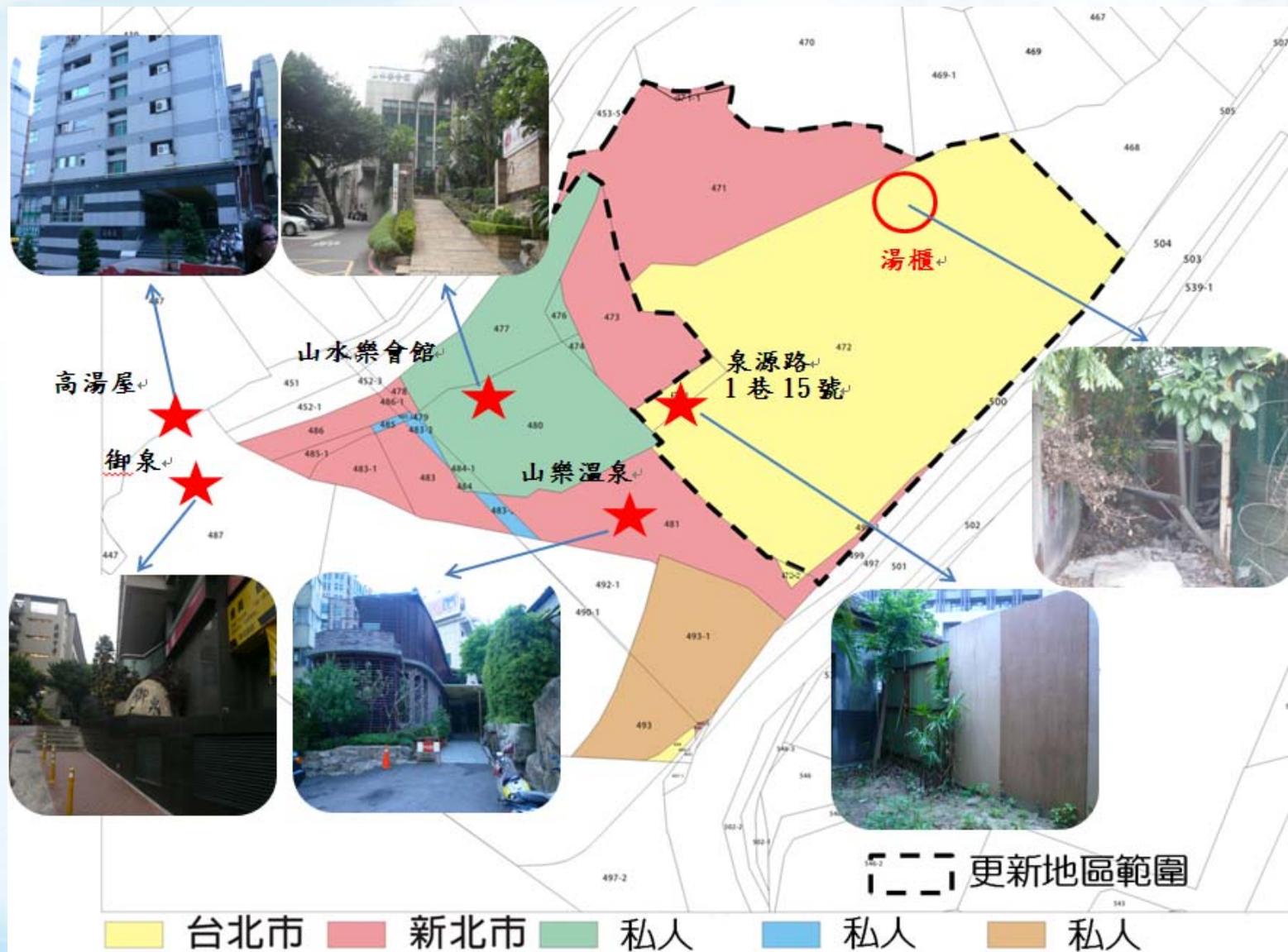


# 第三人占用處理方式(2/2)

編號	地號	土地使用現況
1	471	現況為新北市政府財政局有償供第三人作停車場使用，其中水塔、水泥圍牆土地面積17.09m <sup>2</sup> ，該部分將由第三人繼續占有使用或由新北市政府排除占用並點交予實施者
2	471-1	現況為第三人建物占用，面積10.02m <sup>2</sup> ，該部分將由第三人繼續占有使用或由新北市政府排除占用並點交予實施者。
3	472	現況以臺北市警察局長官眷舍、臺北市北投區公所及臺北市北投區北投國民小學經營之眷舍和職舍建物(門牌為泉源路1巷1、3、5、7、9、11、13-1號及泉源路2巷1、2、3、4號)為主，住戶均已騰空，建物將於點交予實施者後由實施者負責清除。另部分為第三人所有之石頭造景占用0.97m <sup>2</sup> ，未來將任由實施者或北投區公所拆除
4	472-1	現況為臺北市北投區公所有償提供第三人作住宅(泉源路1巷15號)使用，其中住家樓梯、走道使用土地面積33.78m <sup>2</sup> ，繼續提供第三人使用；其餘廚房使用土地面積20.31m <sup>2</sup> ，第三人將於事業計畫核定後，經新北市政府財政局以書面通知送達日之次日起15日內自行拆除，拆除後始將土地點交予實施者
5	498-1	現況空置，部分土地為第三人所有之廣告招牌占用，面積1.2m <sup>2</sup> ，未來得由實施者拆除

# 溫泉供應情形

本府於102年度預留供應白磺溫泉量每日100噸供實施者接管引取



## 二、發展定位及構想



更新領航 · 再創新頁

# 發展定位及構想

## ❖ 發展定位

- 規劃以永續發展及綠建築概念，**塑造優質旅館或商務住宅**，提供舒適之觀光環境
- 扮演觀光旅次集散地的關鍵角色

## ❖ 開發構想

- 朝「**綠建築**」設計方向規劃，提升環境品質
- 友善調和周遭環境
- 導入公益及睦鄰設施



# 三、招商條件



更新領航 · 再創新頁

# 招商辦理原則

## ☒ 公開評選作業

- 統一由**臺北市政府**擔任主辦機關，並由財政局擔任執行機關辦理公開評選、簽約、履約執行及其他相關事項

## ☒ 實施方式

- 以**都市更新+設定地上權**方式實施
  - 實施者簽訂委託實施契約後，須於約定時間內提都市更新事業計畫送臺北市都市更新主管機關審查
  - 都市更新事業計畫核定後，始分別與臺北市政府財政局及新北市政府財政局簽訂設定地上權契約
    - ✓ 地上權存續期間**70**年
    - ✓ 僅收開發權利金，無營運權利金

# 評選方式

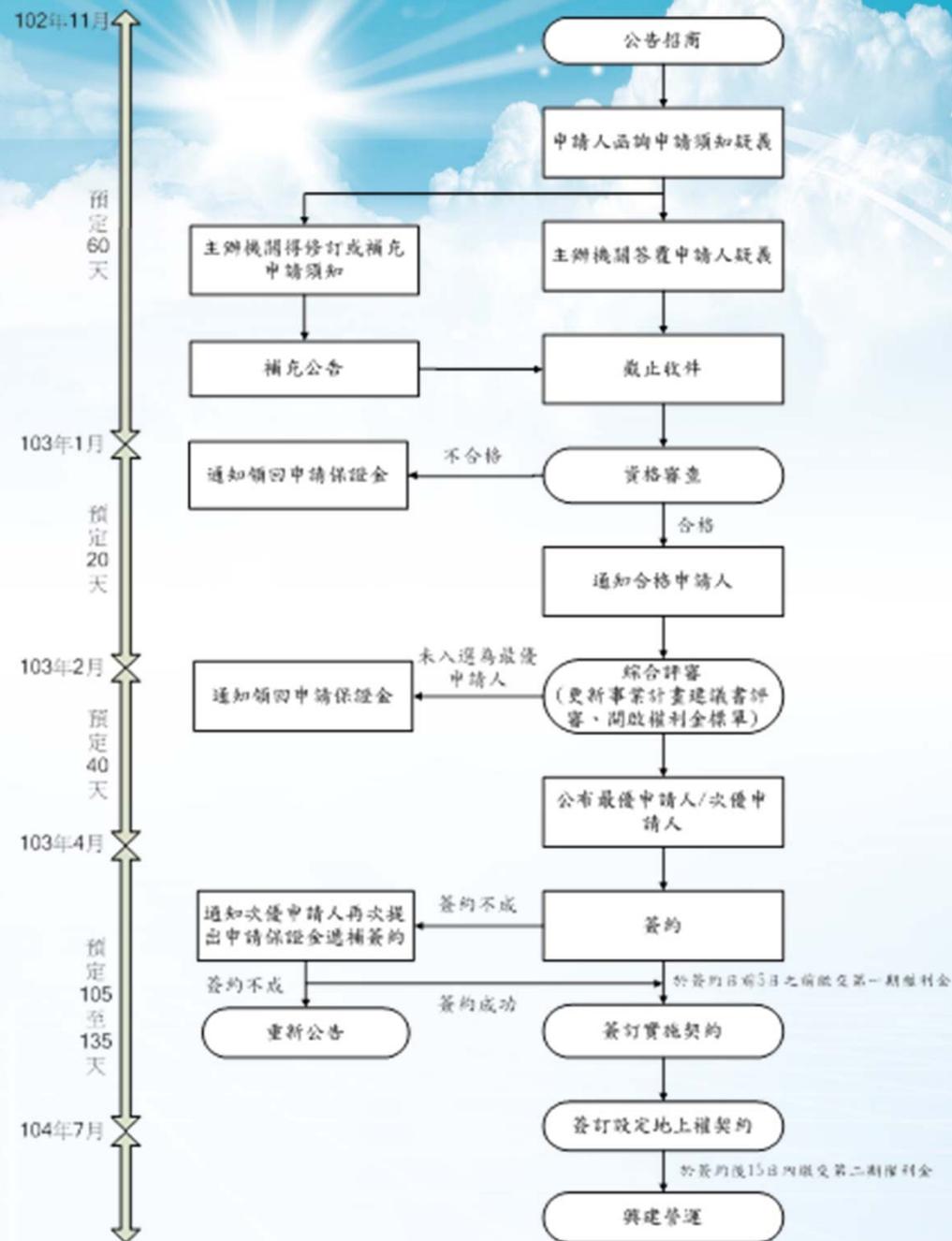
## 兩階段評選：資格審查、綜合評審

### 第一階段：資格審查

- 1家申請人提出即進行資格審查
- 主辦機關依招商文件規定之條件進行審查(一般資格、開發能力、財務能力)

### 第二階段：綜合評審

- 就第一階段合格申請人擇優選出3家以下為入圍者
- 再就入圍者標單所載權利金最高者評定為最優申請人



# 特別約定事項

- ❑ 不得申請容積移轉、不得申請捐贈公益設施之獎勵
- ❑ 不適用臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫之容積獎勵

# 權利義務架構



臺北市/臺北市政府財政局：2,614.90 m<sup>2</sup>

新北市/新北市政府財政局：827.83 m<sup>2</sup>

合計：3,442.73m<sup>2</sup>

## ● 未來實施者須簽訂三份合約

- 實施契約：實施者 ↔ 臺北市政府
- 地上權契約1：實施者 ↔ 臺北市政府財政局
- 地上權契約2：實施者 ↔ 新北市政府財政局

# 政府應辦及協助事項

- 政府應辦事項

- 應於簽訂設定地上權契約後15日內，土地管理機關(臺北市  
政府財政局、新北市政府財政局)以現況點交土地予實施者

- 政府協助事項

- 協助現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業
- 協助辦理**審查程序**、證照或許可申請及進行協調或提供必要之證明文件
- 同意提供必要之協助，辦理土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項
- **溫泉管線申請**之協助

# 實施者工作範圍(1/4)

## ● 實施者義務

### ■ 時程

- 於簽約後60日內提出**事業計畫**草案，經主辦機關書面同意後30日內送更新主管機關審核
- 事業計畫核定後30日內，**簽訂設定地上權契約**
- 簽訂設定地上權契約後15日內，繳足第二期權利金者
- 土管機關通知配合於點交日起30日內完成設定地上權之登記
- 事業計畫提送後10個月內無法完成核定，實施者得以書面請求展延8個月，並以一次為限
- 設定地上權登記之日起算90日內提出**建造執照申請**
- 建造執照核發之日起算180日內，並將同意之申報開工文件提送主辦機關備查
- **開工後3年內完工並取得建物使用執照**，得展延1年，並以一次為限
- 事業計畫完成日起6個月內，檢具竣工書圖及**更新成果**報告送更新主管機關**備查**

# 實施者工作範圍(2/4)

## ■ 負擔費用

- 除招標文件規定由主辦機關或土地管理機關負擔外，其餘實施者應自行籌集與負擔
- 應負擔綠建築之保證金以及其他一切應付費用
- 支付執行機關委請專業顧問勞務費用新臺幣377萬4仟元整

## ■ 開發權利金繳交

- 分2期繳交
  - ✓ 第一期：委託實施契約簽訂前5日之前(權利金50%)
  - ✓ 第二期：簽訂設定地上權契約後，設定地上權登記前(權利金50%)

## ■ 履約保證金繳交

- 委託實施契約簽約前繳交
- 設定地上權契約簽約前繳交

## ■ 土地租金

- 計收方式
  - ✓ 當期公告地價之5%計算
  - ✓ 公告地價調整時隨同調整

# 實施者工作範圍(3/4)

## ■ 辦理地上物拆除

- 於本案基地點交後負責清除並合法清運廢棄物
- 如有須遷移之地下管線、設施，應負責調查及依法遷移

## ■ 工程施工

- 符合相關計畫書圖所示之功能與設計規範之要求，並依都市計畫及相關法規辦理
- 興建設施之規劃設計與施工，避免對本基地及周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響

## ■ 其他

- 應依「旅館業管理規則」取得旅館業登記證及專用標識，或依「觀光旅館業管理規則」取得一般觀光旅館之觀光旅館業營業執照及專用標識等其他旅館業或觀光旅館業經營之必要許可
- 作溫泉旅館使用，應於經營前另申請溫泉使用標章
- 負責其他實施契約及設定地上權契約所約定之事項

# 實施者工作範圍(4/4)

## ■ 接用白磺溫泉之規定

- 取得**建照後1個月內**向臺北自來水事業處提出申請
- 審查同意後**2個月內**將溫泉用水設備設計圖說等**相關文件送審查**
- 審查合格後，收到**繳費通知單起14日內**至臺北自來水事業處陽明營業分處**繳交溫泉保證金及相關費用**
- 不得擅自遷移溫泉湯櫃及妨礙其他使用者之接用、使用
- 施工期間應**配接臨時管線**並**負擔實施臨時管線經費**供現有溫泉用戶使用
- 溫泉管線採共同管溝設計施作並維持溫泉輸送順暢，且應無償提供相關設備適當維護空間
- 應考量到排水、氣味之妥善處理，並符合溫泉相關法令規定
- 申請接用應依**臺北自來水事業處附設溫泉營業章程辦理**
- 新接溫泉，須經經濟部或臺北市政府指示配合公共政策接用
- 新接溫泉應於同意後**6個月內**完成接用，得展延二次，每次不得超過**6個月**
- 契約期滿或期前終止應提前或當日辦理廢止溫泉申請

# 申請資格

## 投標資格要求：

### ■ 一般資格：

- 依中華民國公司法設立之股份有限公司，或2個以上中華民國法人組成合作聯盟參與申請

### ■ 財務資格：

- 最近3年內(查詢日須在公告日之後)無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄
- 已完成繳納營業稅與所得稅

### ■ 能力資格(於申請期限截止日前5年內，至少1項符合)：

- 曾完成相當之住宅或商用之總樓地板面積不低於15,800平方公尺
- 建築開發實績累計金額不低於新台幣25億元

### ■ 財務能力(以投標時為準)：

- 單一公司實收資本額為新台幣6千萬元(含)以上；合作聯盟領銜公司應達5千萬元
- 單一公司淨值為新台幣2億元(含)以上；合作聯盟領銜公司應達1億元
- 會計師簽證之最近一期財務報表(以年報為準)負債比率不超過80%

# 招商程序—綜合評審階段

## ■ 入圍標準與注意事項

- 依甄審項目與標準評分加總計算總分，排定序位數，以**序位法**擇優**選定3家以下**入圍申請人，並經出席委員過半數議決同意者
- 某一申請人得分為**65分以下**或**85分以上**，請委員敘明理由
- 出席委員半數以上評定為**75分以下**之申請人，不得為入圍申請人
- 所有合格申請人未達入圍標準，得不予選出最優申請人及(或)次優申請人
- 如僅有一名合格申請人，綜合評選結果經**半數委員決議同意**，且**權利金高於底價**者，取得最優申請人

# 招商程序—綜合評審階段

## ■ 綜合評審結果

- 甄審會議決之**綜合評審結果**，需經主辦機關**簽報核定**，並於核定後以書面通知各合格申請人
- 最優申請人應於接到書面通知之發文日起**30日**內完成專案公司的新設登記
- 最優申請人收受甄審會會議紀錄之日起**30日**內，修正「更新事業計畫建議書」，完成「更新事業執行計畫書」
- 更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，應以書面通知最優申請人，於**30日**內備齊相關資料等契約文件，簽訂實施契約

## 四、預定招商時程



更新領航 · 再創新頁

# 預定招商作業時程

評審階段

實施契約期間

設定地上權期間

70年

公告招商

公告招商後說明會

資格審查

綜合評審

公告最優申請人

提更新事業執行計劃書

(含籌設新公司)

(收取第一期權利金) 50%

實施契約簽訂

事業計畫報核

事業計畫核定

設定地上權契約簽訂

(收取第二期權利金) 50%

土地點交 (地租起算)

設定地上權登記

使照取得

地上權期滿交回

102.11

103.1

103.2

103.5

104.6

104.7

107.8

102.11

103.1

103.3

103.8

104.7

104.8

# 五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

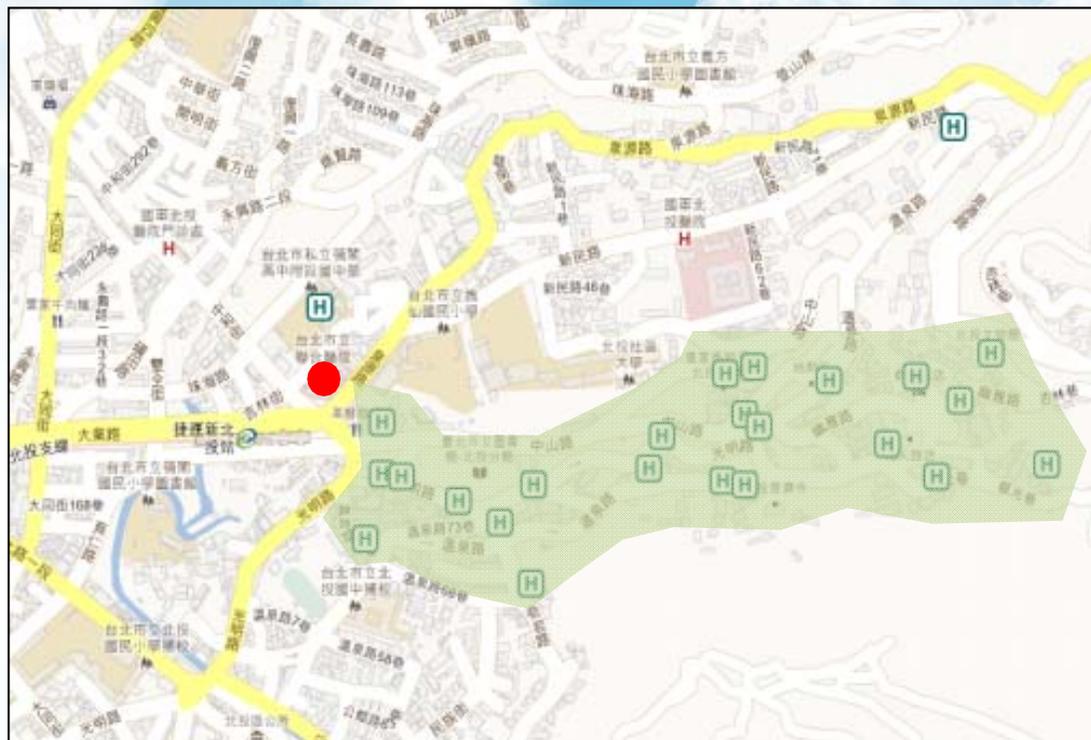
# 不動產市場

## 住宅市場

- 主力坪數約16~70坪
- 價格約45~60萬/坪

## 商用市場

- 無商辦
- 旅館/飯店為主
  - 旅館業者計33間
  - 一般觀光旅館2間



● 本案基地位置    H 溫泉旅館/飯店位址

旅館類型	家數	總客房數	營運概況(100年)	
			住房率	平均房價(元/日)
一般觀光旅館	2	156	22%~34%	7,300~8,200
一般旅館	31	1,143	60%~70%	2,000~4,000
小計	33	1,299	---	---

# 發展潛力評估

## ❏ 區位佳

- 位處溫泉觀光區域，與北投溫泉博物館相鄰，文化藝術風氣鼎盛，為新北投區精華地段

## ❏ 產權單純

- 100%為公有土地，且由政府負責排除占用戶

## ❏ 交通便利

- 計畫道路沿線有多條公車系統，鄰近新北投捷運站

## ❏ 市場需求：以規劃作收益性不動產(旅館)為主

- 區域環境生活機能完備，旅館需求仍有成長空間
- 政府協助取得溫泉水權