



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

新北市新店區行政生活園區都市更新案

招商單位：新北市政府城鄉發展局

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

基地位置及相關資料

基地面積

面積1.2公頃

基地位置

- 位新店區行政核心區域
- 近捷運新店區公所站
- 臨北新路一段
- 捷運30分內可達臺北市區

劃定更新地區

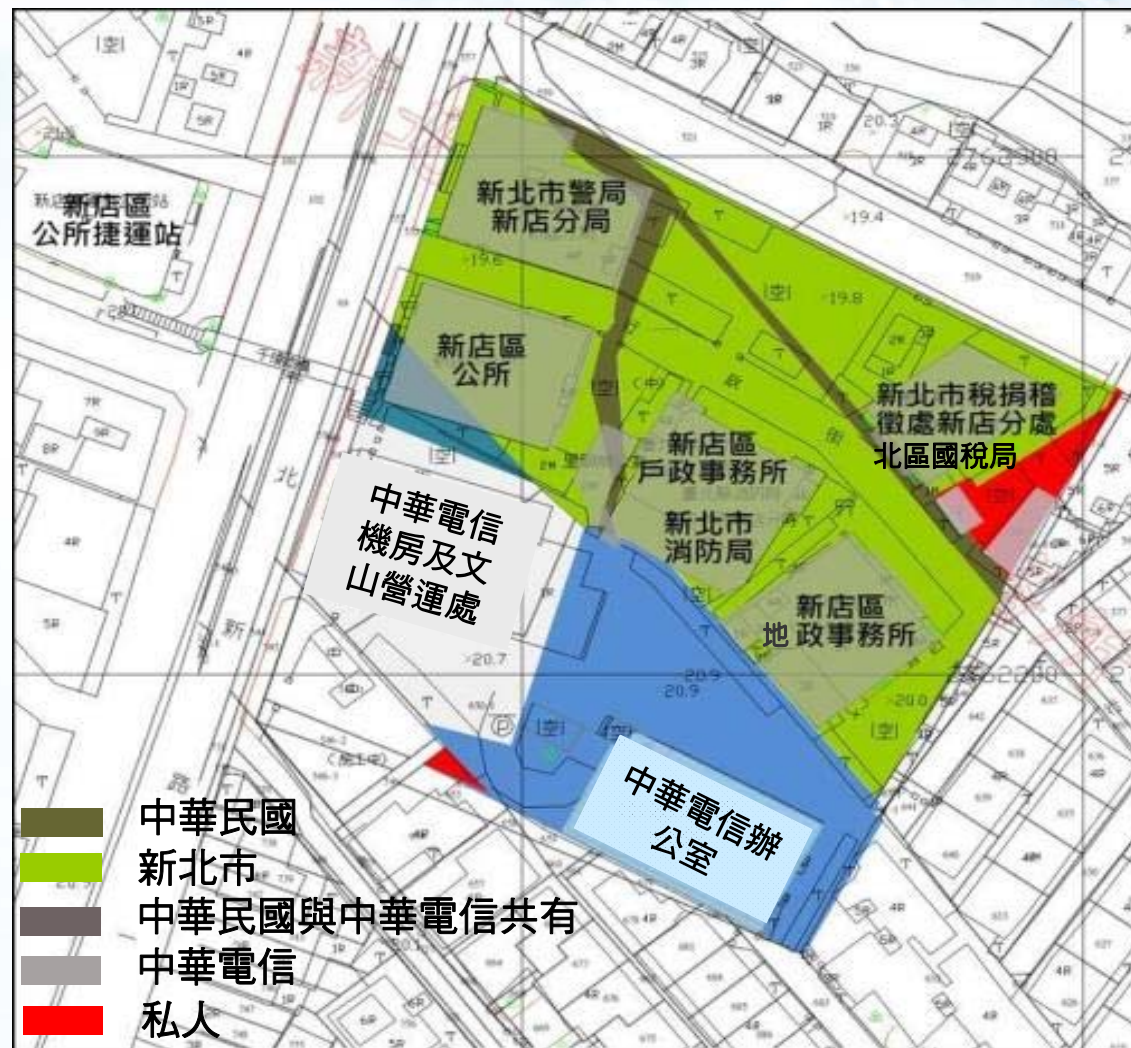
- 本基地已於102年10月15日劃定為更新地區，其全區更新時程起算時間以市府與實施者簽訂委託實施契約之日起算。



土地及建物權屬

土地權屬

公有土地	佔67.96% (8,158.62m ²)	
	中華民國	新北市政府
	4.68%	63.28%
私有土地	佔32.04% (3,846.26m ²)	
	中華電信	私有地(7人)
	28.44%	3.6%



※另有三筆未登記建物

建物權屬

公有建物	佔48.14% (9,525.14m ²)	
	中華民國	新北市政府
	8.43%	39.71%
中華電信	佔51.85% (10,258.92m ²)	

地上物現況



1. 北新路一段88巷



6. 地政事務所



2. 警察局新店分局



3. 消防局新店分隊



4. 中華電信辦公室



5. 中華電信文山營業所



7. 戶政事務所

土地使用分區



- 變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）書（預定核定版）
- 擬定新店都市計畫（行政園區特定專用區）細部計畫書（預定核定版）
- 變更為行政園區特定專用區
建蔽率：50%
容積率：300%

※本案變更主要計畫及擬定細部計畫已審竣但未公布，依部都委會決議應俟都市更新事業計畫經公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施。

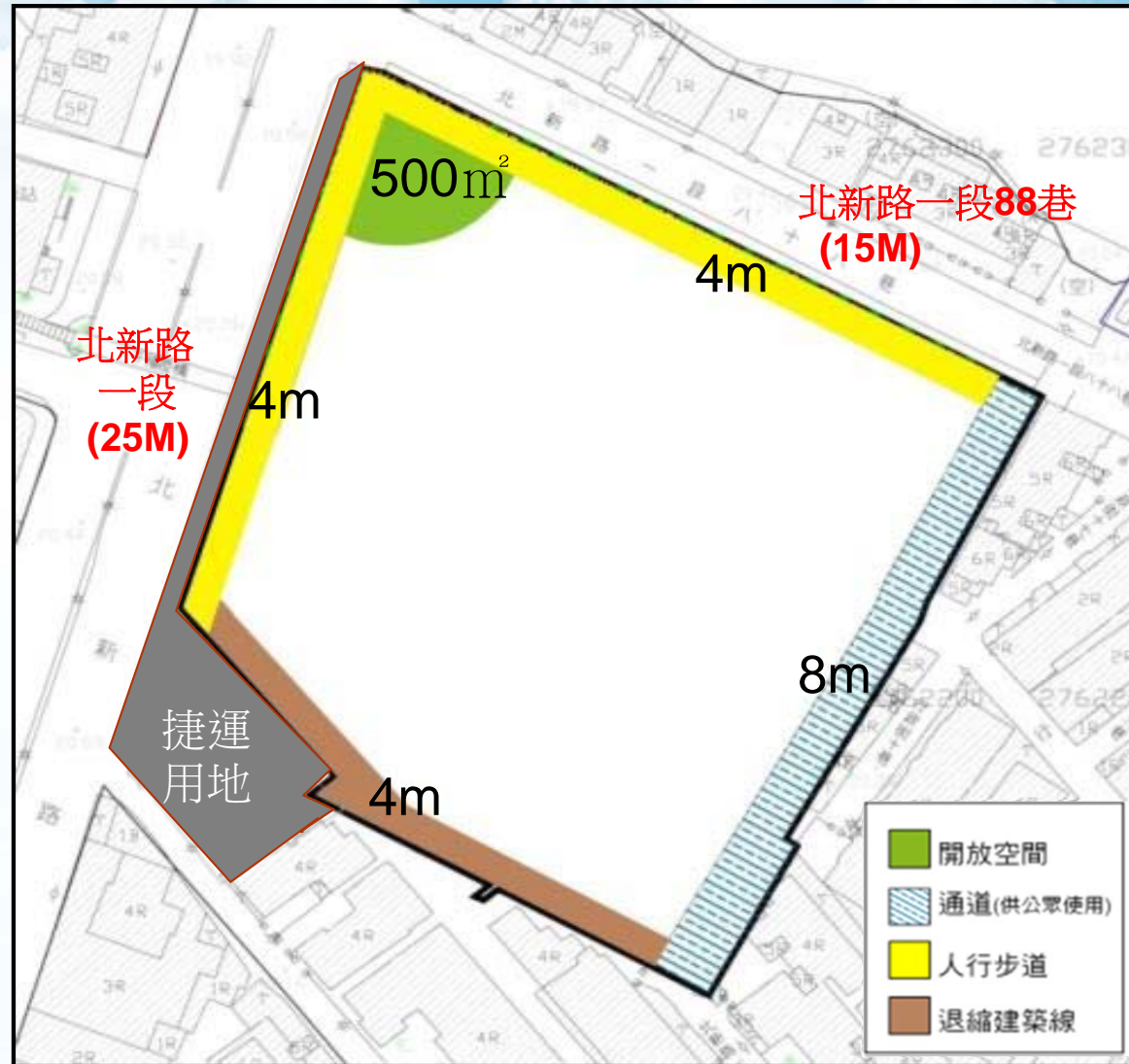
容許使用項目

- 本案容許使用項目有**公務機關、公共服務設施、文教設施及展演設施、旅館、一般商業設施、電信事業及其必要附屬設施和住宅設施**
 - **住宅比例不得大於總樓地板面積30%**，但經都更審議會同意得提高至40%
 - 公務機關、公共服務設施、文教設施及展演設施或電信事業設施使用之樓地板面積，**不得小於總樓地板面積之50%**
 - 規劃**國民運動中心**除不計入容積，另得給予容積獎勵，以基準容積30%為限



開放空間規劃原則

- 建築退縮：
 - 基地東側退縮8公尺以上供公眾通行之通道
 - 基地西側和北側退縮4公尺以上人行步道或自行車道
 - 基地南側退縮4公尺以上建築
 - 西北側公共開放空間或廣場，不得小於 500m^2 ，綠覆率不得小50%



二、發展定位及構想



更新領航 · 再創新頁

發展定位

- 興建新北市南區行政中心
 - 整合獨立行政大樓，強化其行政機能
 - 提升整體機關行政效率
 - 土地資源做有效率的配置，塑造行政中心意象
- 以TOD發展概念帶動地區整體的再發展
 - 多功能複合式開發
 - 導入低碳綠色生活區的概念
 - 退縮建築留設人行步道、通道與開放空間
 - 提升地區環境品質



產品構想

多功能複合式開發，結合大眾運輸系統，導入低碳生活概念



行政辦公

提供整合行政
服務空間

興建新店區國
民運動中心

運動中心



電信事業

中華電信辦公
服務空間

一般事務所、
旅館、餐飲、
小型商場使用

一般商業



綠色住宅

規劃
節能減碳之TOD
概念住宅

規劃構想

● 行政辦公大樓

● 更新後進駐機關(詳招商文件)

1. 新店區公所
2. 新北市政府警察局新店分局
3. 稅捐稽徵處新店分處
4. 新店地政事務所
5. 新店區戶政事務所
6. 新店衛生所(未來新移入)
7. 北區國稅局新店稽徵所
8. 碧潭派出所(未來新移入)

● 新店國民運動中心(捐贈)

● 優質集合住宅大樓



三、招商條件

(以正式公告招商文件為準)



更新領航 · 再創新頁

主辦機關及開發方式

● 主辦機關

➤ 由**新北市政府**擔任主辦機關



新北市政府

New Taipei City Government

➤ 統一辦理公開評選、簽約、履約執行等相關事項

● 開發方式

➤ 以都市更新**權利變換方式**實施

- 須併同提送都市更新事業計畫及權利變換計畫報核



投標資格

● 投標人資格

本國公司

依中華民國法令設立
登記之我國股份有限公司

- 登記機關核准登記之核准函或公司登記表
- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 申請主管機關開發給之公司登記證明文件

開發實績

最近5年一次樓地板52,000 m²或累計130,000m²
或開發金額一次21.6億或累計54億元

實收資本額

新臺幣5.4億元

淨值

新臺幣16億元

● 投標方式

投標人

單獨投標

(限單一公司)

投標家數

1家(含)以上申請人
即進行資格審查

簽約形式

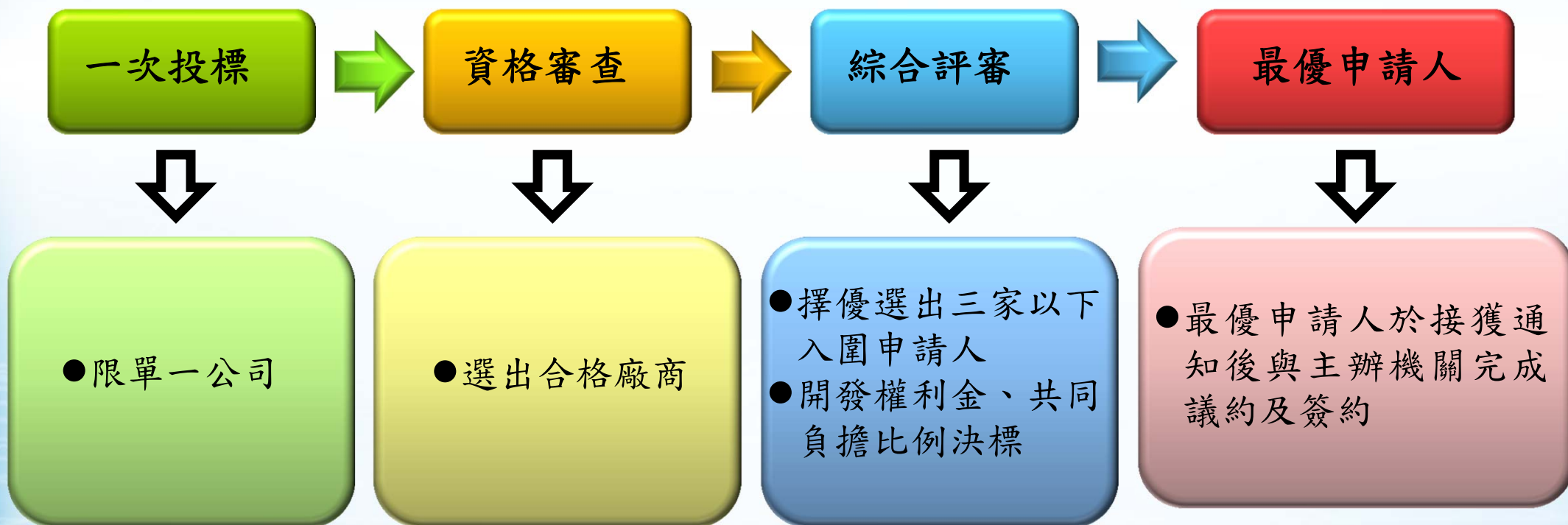
主辦機關與最優申請人議約及簽約

評審辦法

- 資格審查
- 綜合評審(二階段)

- 最優申請人

入圍申請人標單所載共同負擔比例及開發權利金評分加總最高者為最優申請人。



<分段開標>

四、預定招商時程



更新領航 · 再創新頁

招商時程規劃

- 102年 第四季 公告招商
- 103年 第二季 完成簽約
- 108年 第四季 完工/成果備查

工作項目		102年				103年				104年				105年				106年				107年				108年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
工作準備階段	綜合評審決定最優申請人 議約/簽約				▲ 招商文件研擬																								
第一階段審議階段	提出事業計畫暨權變計畫草案 辦理並完成選配作業 提送事業計畫暨權變計畫報核 事業計畫暨權變計畫核定				▲ 公告招商																								
第二階段施工階段	建造執照申請及核准 開工、施工及取得使用執照																												
第三階段成果備查	找補、登記及點交 成果備查完成 土地產權點交收回																												

五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

投資優勢與誘因

- **良好區位優勢**

新北市南區核心地帶，行政機能完善

- **交通便利鄰捷運站**

捷運新店區公所站旁，距北市30分鐘

- **周遭公共設施完整**

鄰近馬公友誼公園、五峰市地重劃及文教區

- **商業活動頻繁，生活機能完善**

興建國民運動中心，結合食衣住行育樂需求

- **住宅不動產市場需求強烈**

新建案林立，大臺北都會區移居新天地

- **預估可創造新臺幣200億元商機，打造
新北市行政園區新典範**





簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資



更新領航 · 再創新頁