



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

新竹市第17、18、19村R1住宅區 及商業區都市更新案

招商單位：新竹市政府都市發展處

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

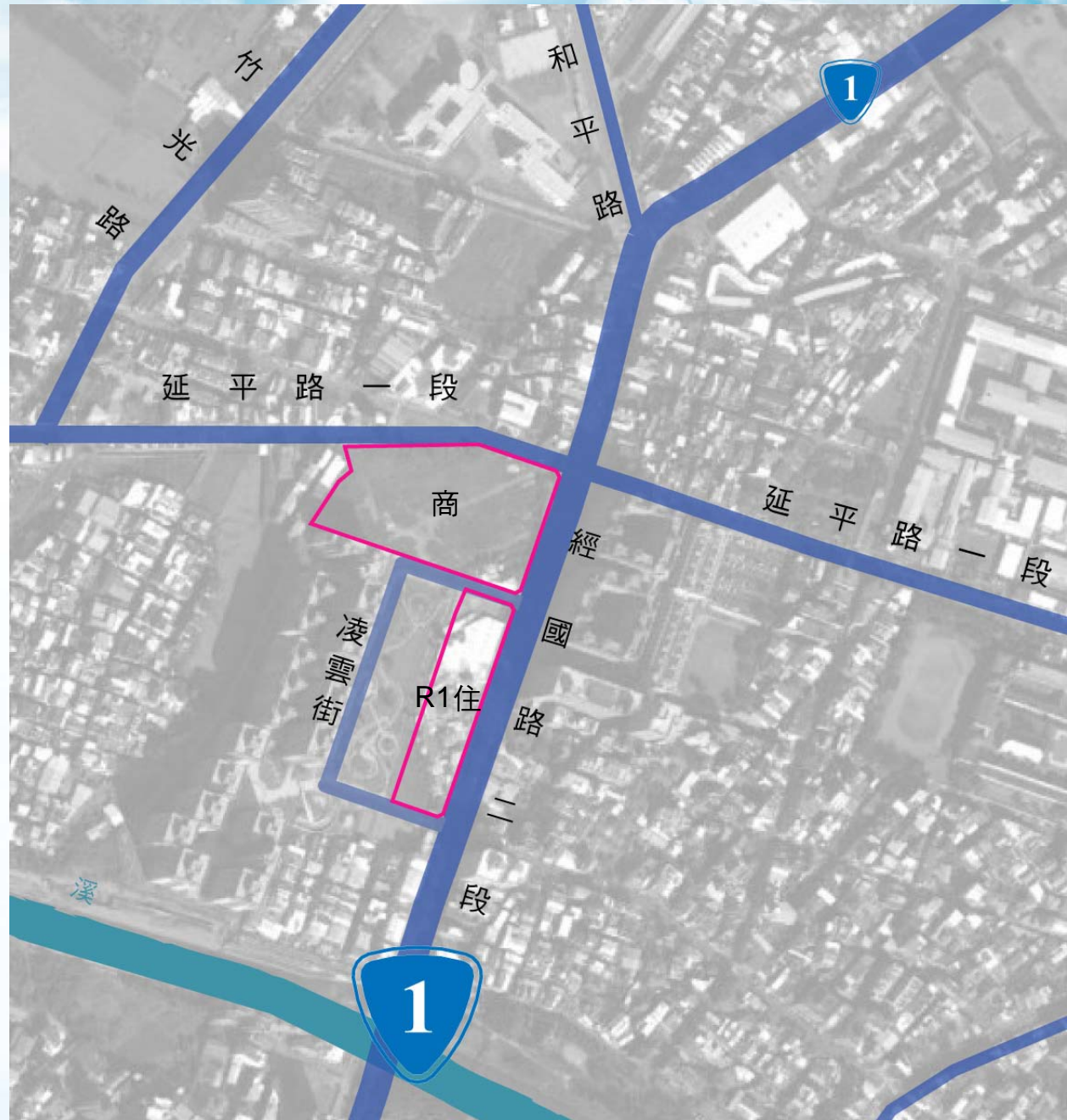
計畫範圍

- 第17、18、19村R1住宅區及商業區
- 位於經國路二段及延平路一段交叉口



劃定2處更新單元

- 更新單元一：商業區
 - 面積：16,043m²
- 更新單元二：R1住宅區
 - 面積：7,682m²



都市計畫-已劃定都市更新地區

- 位屬新竹（含香山）都市計畫（市中心地區）細部計畫書
- 民國98年經「變更新竹（含香山）都市計畫（第二次通盤檢討）案」，**劃定都市更新地區**
- 更新單元一（商業區）
 - 建蔽率80%/容積率240%
- 更新單元二（住宅區）
 - 建蔽率60%/容積率240%



土地權屬-公有土地為主

■ 更新單元一（商業區）

□ 公有土地佔**98.98%**，私有土地佔**1.02%**

類別	管理機關	持分面積 (m ²)	比例 (%)	所有權人人數
國有土地	國防部總政治作戰局	15,517	96.72	1
	財政部國有財產局	256	1.6	1
	小計	15,773	98.32	2
市有土地	新竹市政府	106.34	0.66	1
私有土地		163.66	1.02	29
合計		16,043	100	32

■ 更新單元二（住宅區）

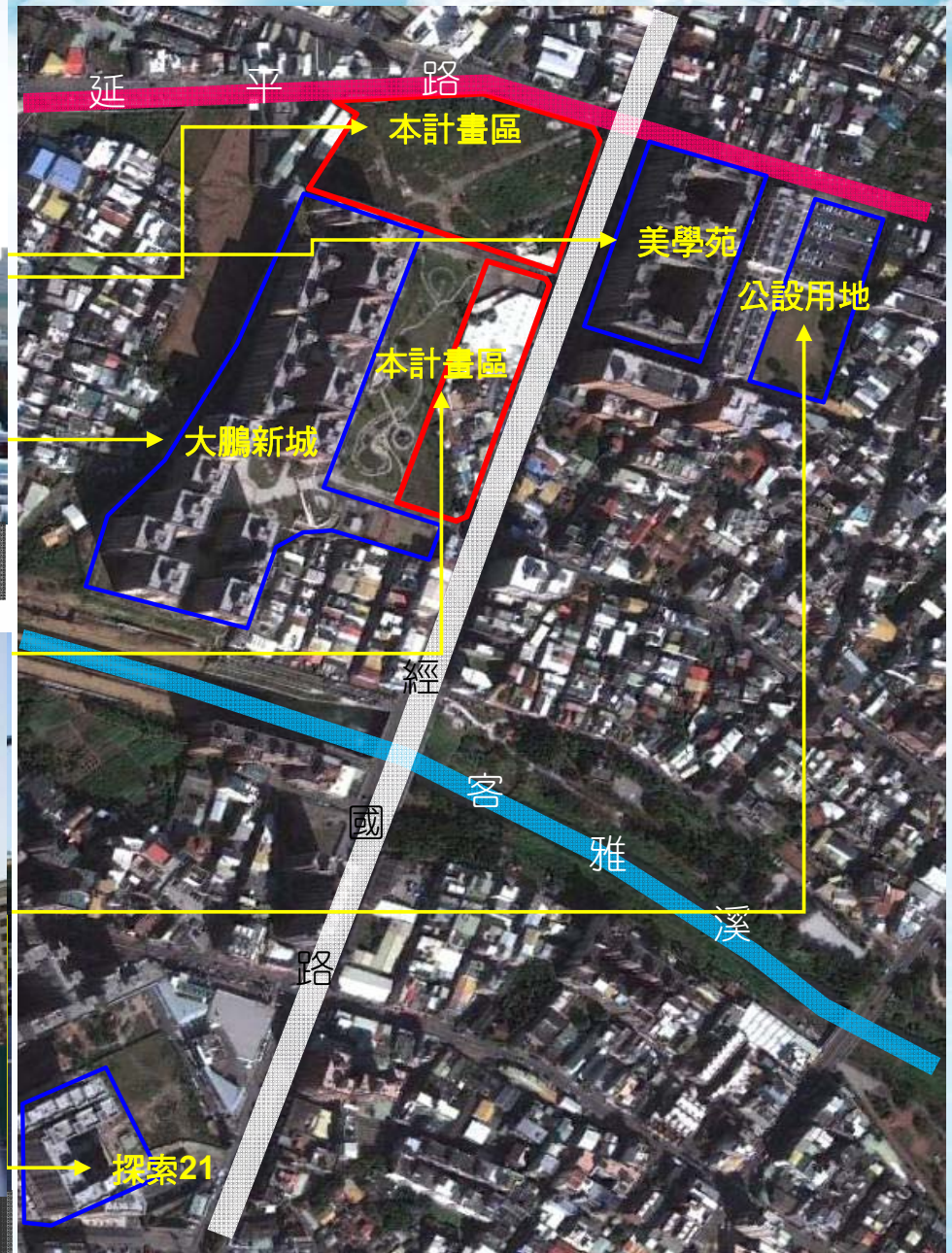
□ 公有土地佔**95.20%**，私有土地佔**4.80%**

類別	管理機關	持分面積 (m ²)	比例 (%)	所有權人人數
國有土地	國防部總政治作戰局	7,307	95.12	1
市有土地	新竹市政府	6	0.08	1
私有土地		369	4.8	104
合計		7,682	100	106



土地使用現況

眷村已拆除，僅餘三廠市場，
周邊以住宅社區為主



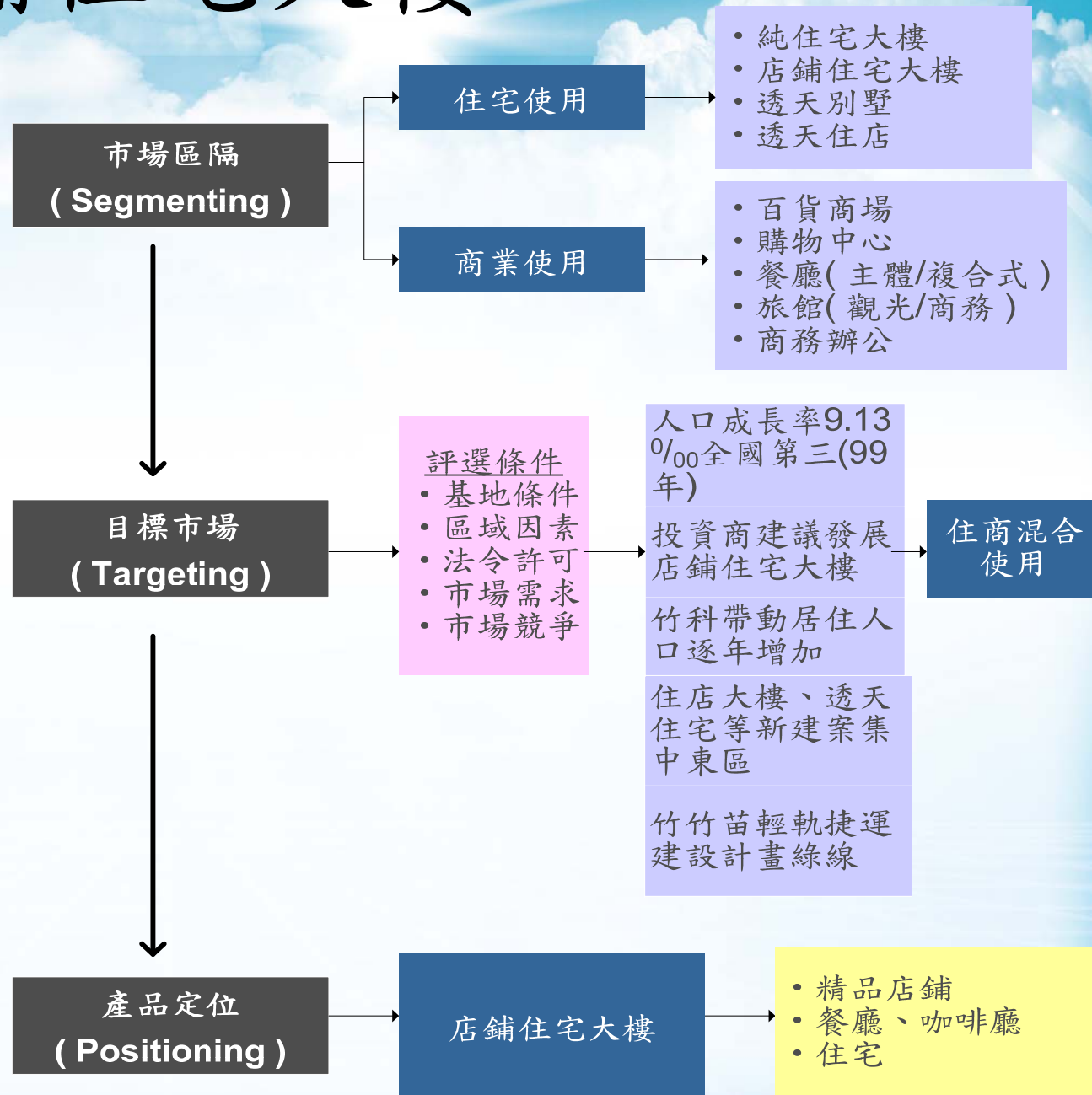
二、發展定位及構想



更新領航 · 再創新頁

市場定位-店鋪住宅大樓

- 潛在投資商：新竹市建商、都市更新、大型建築開發業者及商場經營業者
- 調查方式：訪談及問卷方式
- 意見彙整
 - 具參與更新意願
 - R1住宅區及商業區產品定位皆建議為店鋪住宅大樓
 - 產品類型以2房~4房



再發展構想-ECO.E-Home生態智慧社區

■ 土地使用策略

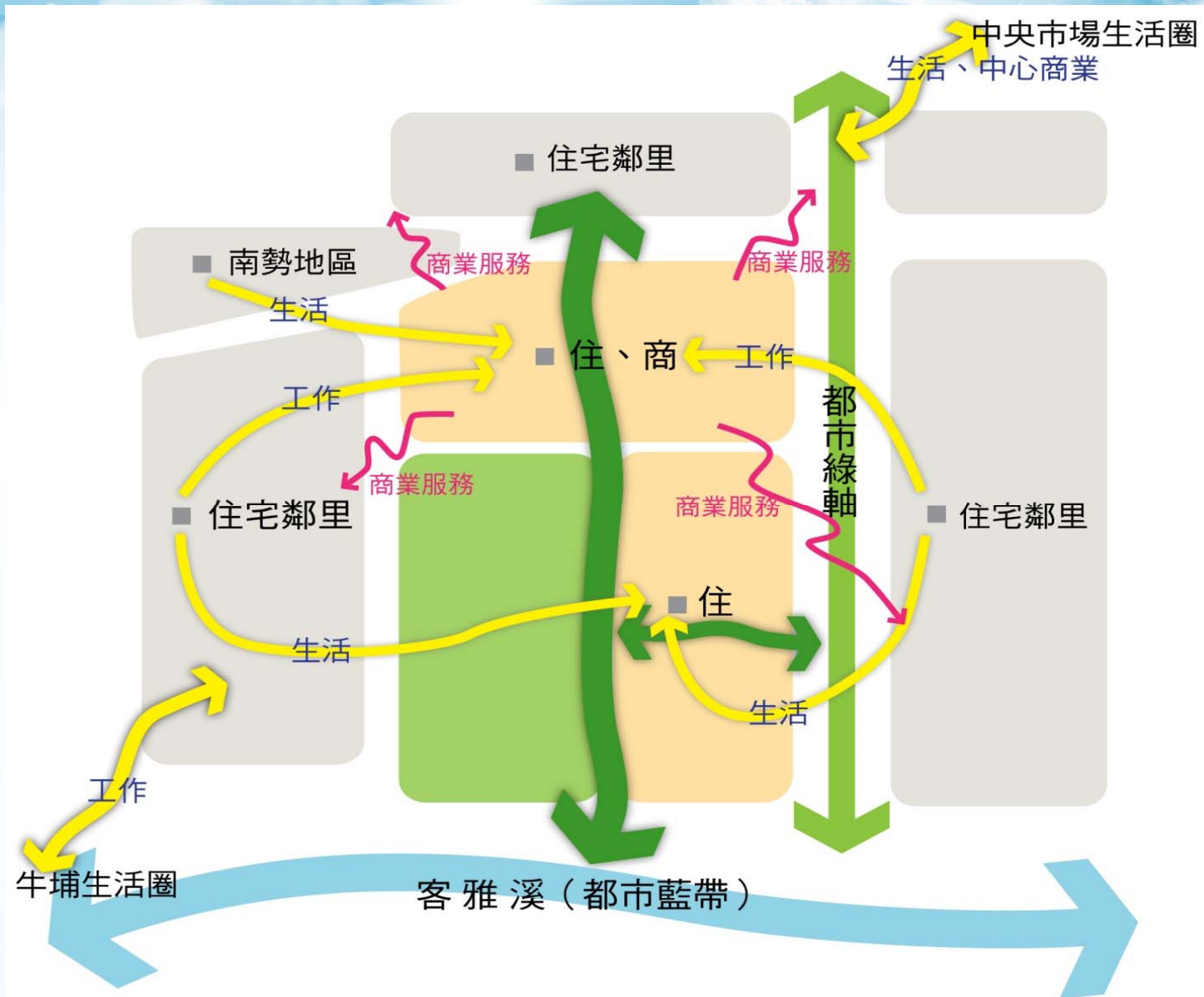
- 引入智慧型及綠建築概念住宅社區
- 發展複合商業機能，提昇商業設施服務品質

■ 景觀綠帶發展策略

- 形塑經國路（台1）景觀意象端點
- 串連藍綠軸帶建立生態廊道

■ 都市更新策略

- 法定計畫管制，落實土地整合及更新執行



三、招商條件



更新領航 · 再創新頁

申請人資格條件

申請條件	允許 單一公司 、 合作聯盟 申請
一般條件	本國公司、外國公司、大陸地區之營利事業或其餘第三地區投資之公司
能力資格	<ol style="list-style-type: none">1.最近5年內曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計建築總樓地板面積達151,000平方公尺2.最近5年曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計金額達新臺幣72億元以上
財務能力	<ol style="list-style-type: none">1.以單獨申請方式者，其實收資本額應達新臺幣7億元以上2.以合作聯盟方式者，其授權代表公司之實收資本額應達新臺幣3億元以上，且各成員實收資本額之總合不得低於新臺幣7億元3.經會計師簽證之最近一期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產額之80%
債信能力	最近3年無不良信用紀錄

實施者工作範圍

- 辦理更新單元之**整體規劃設計及興建**
- **自行籌集與負擔**辦理本案各項工作及依都市更新條例實施都市更新事業所需一切**相關與衍生之費用**
- **負責辦理**並取得所需之都市更新審議、都市設計、都市計畫審議、交通影響評估、環境影響評估及其他**必要之各項許可、登記、核准、執照**
- **負責取得更新後建物之銀級綠建築標章**
- **更新後建物之結構及建材設備等級**，應達「新竹市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」建築物工程造價標準所規定**鋼筋混凝土構造為主，建材標準應以第二級為主**
- 實施者需依「變更新竹（含香山）都市計畫（第十七、十八、十九村等老舊眷村改建）細部計畫書」土地使用分區及都市設計管制規定，留設**眷村文物展示空間設施或開闢公共設施**，並**捐贈予新竹市政府（適用更新單元二）**

保證金

■ 申請保證金

- 5000萬元

■ 履約保證金

- 申請保證金全數逕轉為第一階段履約保證金
- 都市更新事業計畫與權利變換計畫經主管機關核定後，最優申請人依主辦機關通知之日起算30日內繳交第二階段履約保證金
- 第二階段履約保證金為新臺幣1億元整

■ 保固保證金

- 應於完成交屋之日起算7日內繳交
- 保固保證金以建築使用執照上所載之工程造價3%四捨五入計算至萬元整

招商程序

■ 評選及決標方式

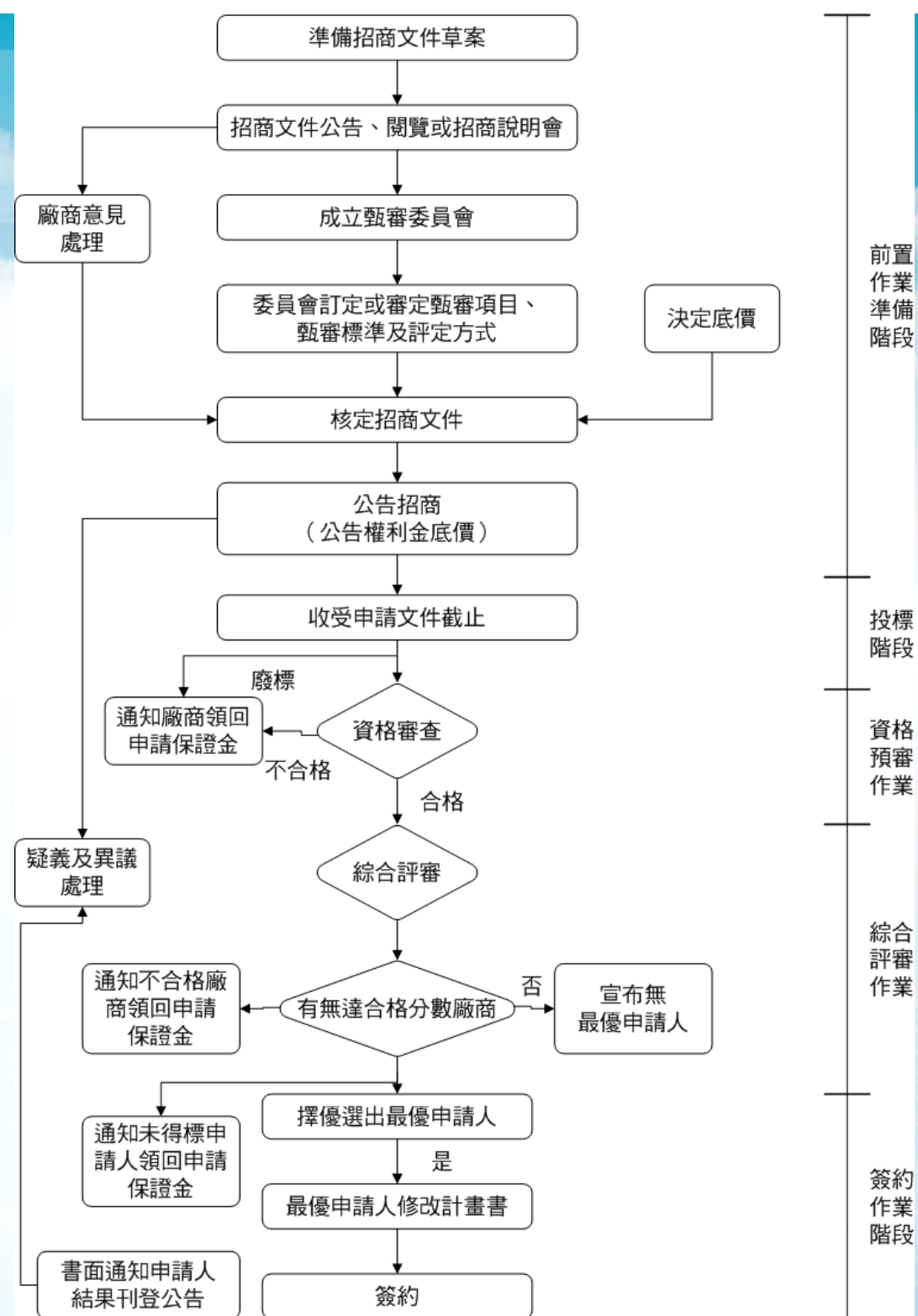
- 分資格審查、初審複審作業及價格標
- 採一次投標、分段開標方式辦理

■ 第一階段-資格審查

- 由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件進行審查

■ 第二階段-綜合評審(合格75分)

- 由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，審查合格申請人所提之建議書，並以序位法擇出3家以下入圍申請人
- 評審總分最高者為最優申請人



四、預定招商時程



更新領航 · 再創新頁

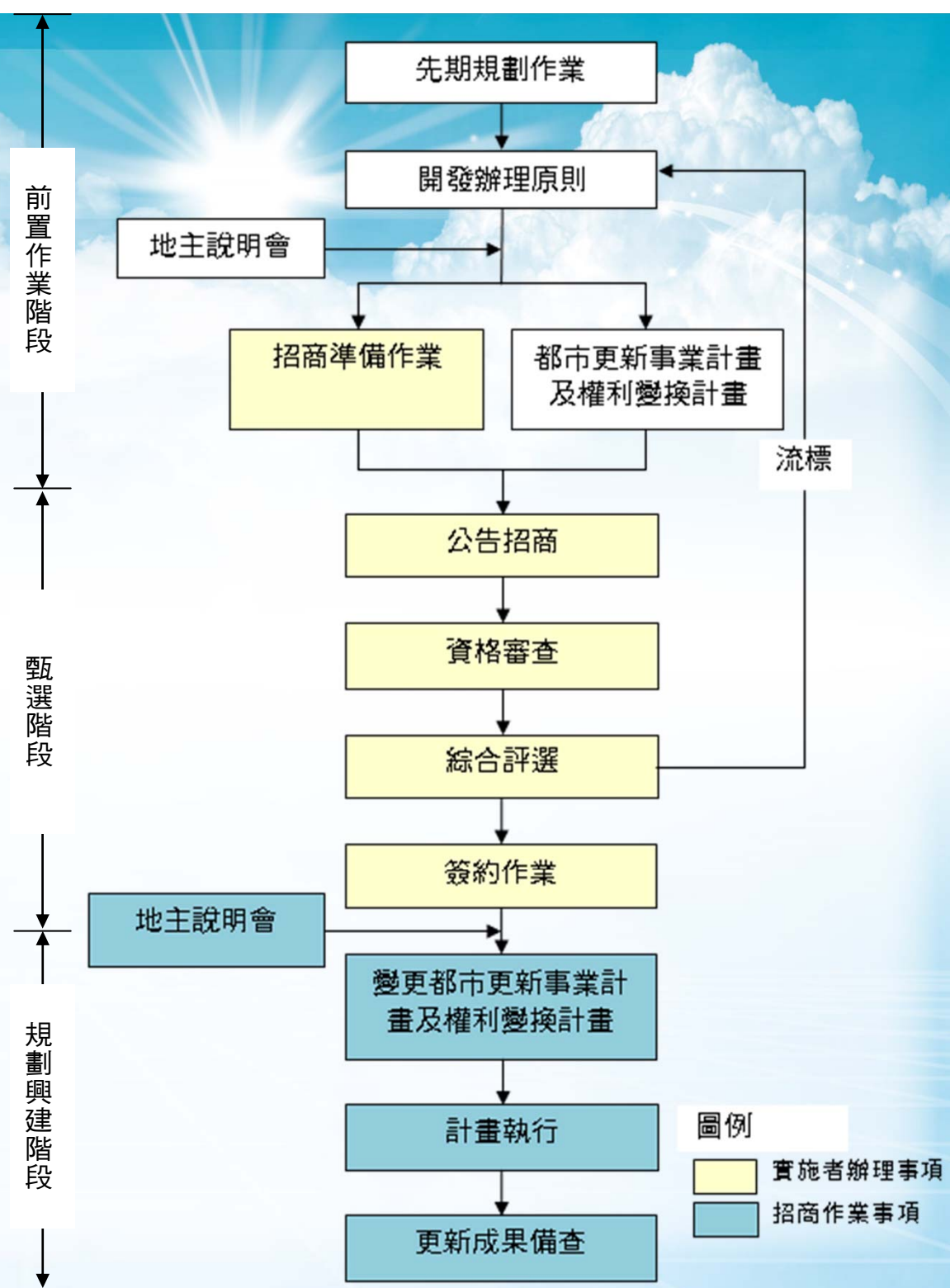
執行方式

■ 事業計畫暨權利變換計畫審

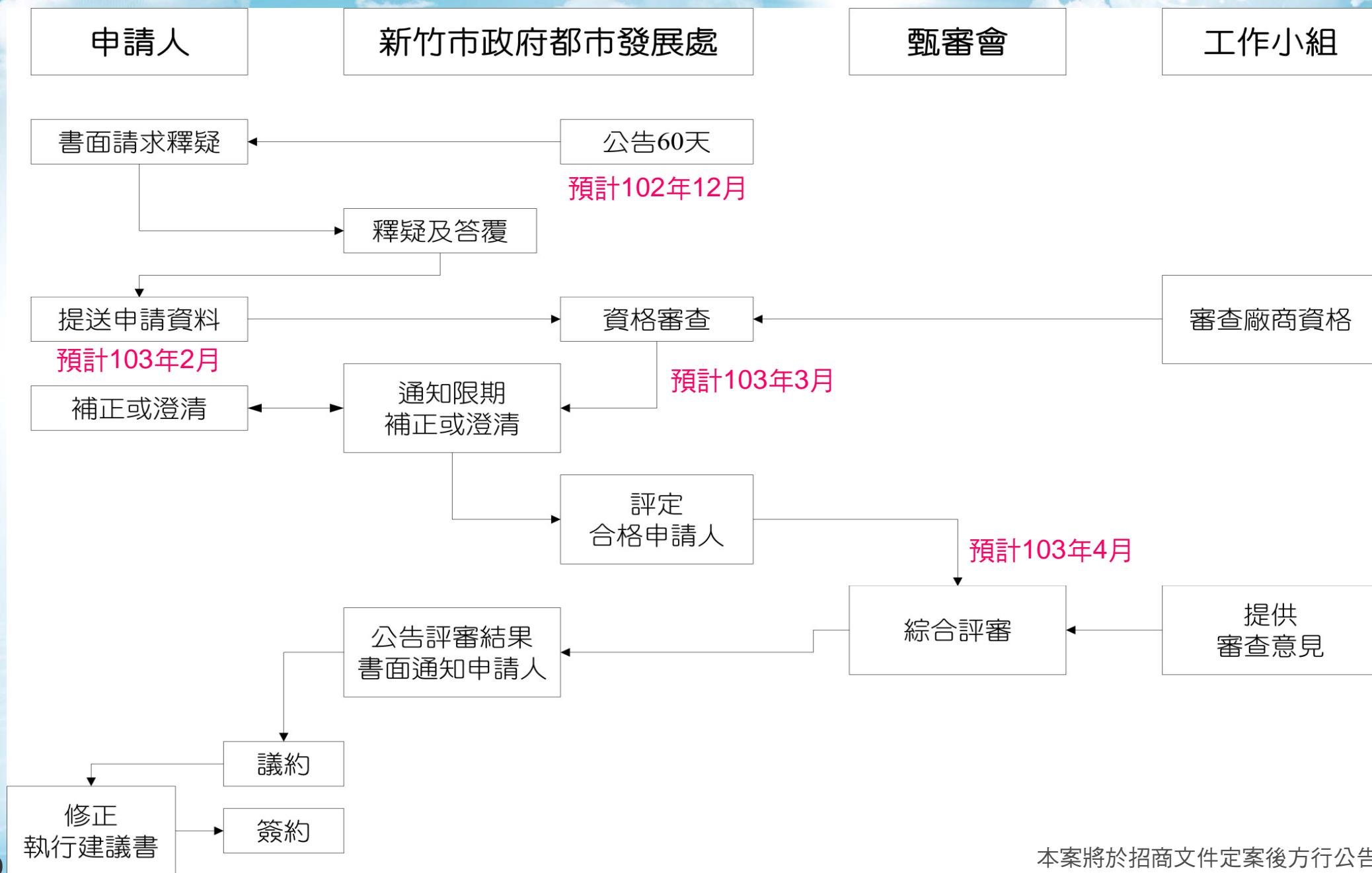
定後暫不公告

□ 本更新事業案之都市更新事業計畫暨權利變換計畫業經新竹市都市更新及爭議處理審議會審定後，暫不公告

□ 實施者得經主管機關同意後，將變更後之計畫送請主辦機關及新竹市都市更新及爭議處理審議會通過後，核定發佈實施後據以執行



招商作業預定時程



五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

三大投資優勢

■ 權利變換分配單純

□ 公有土地比例達95%以上

□ 私有土地所有權人多屬應分配之土地及建物未達最小分配面積單元者，權利分配單純

□ 三廠攤商業由國防部公告要求102年10月28日前拆除，逾期未拆由市府代為強制拆除

■ 基地區位優益

□ 交通便利，緊鄰台1省道，未來周邊將有公道三30米計畫道路開闢計畫（客雅溪邊道路工程）

□ 基地區塊方整，三面臨路

■ 土地所有權人配合更新意願高

□ 已辦理3場地主說明會、2場公聽會，完成聽證程序，土地所有權人皆未表達反對



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資



更新領航 · 再創新頁