



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

臺北市南港調車場都市更新案

招商單位：交通部臺灣鐵路管理局

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

計畫緣起

- 計畫背景

- 配合行政院**愛臺12項建設**計畫，內政部營建署積極推動全國都更與海內外招商作業
- 本計畫為六大臺灣都更領航旗艦計畫之一

- 計畫目的

- 打造臺北新東區，塑造南港新氛圍
- 活化公有閒置資產，發揮土地最大效益



活化國有
閒置土地

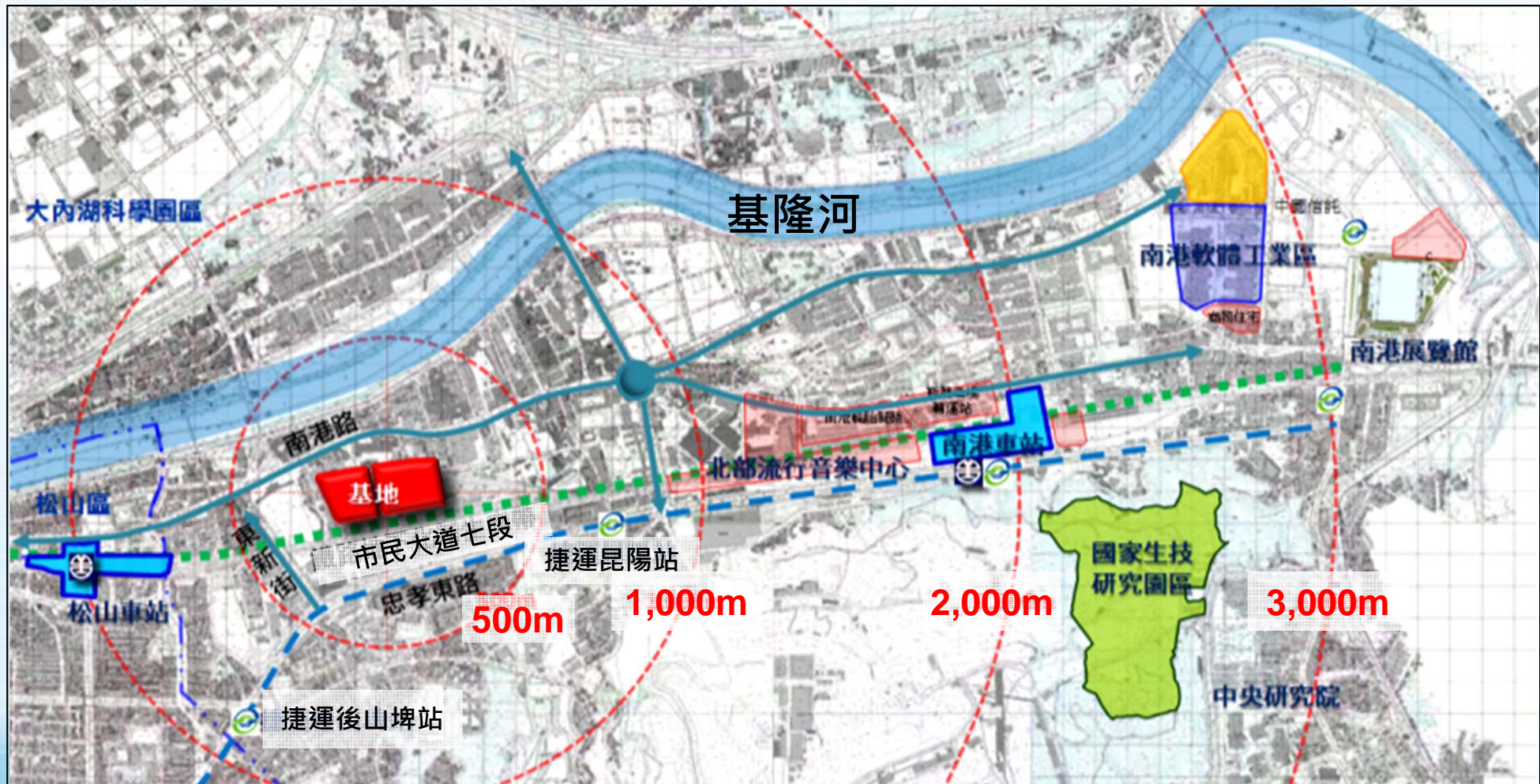
增加臺鐵
業外收益

改善南港環境
活絡商業氛圍

愛臺12建設
落實都市更新

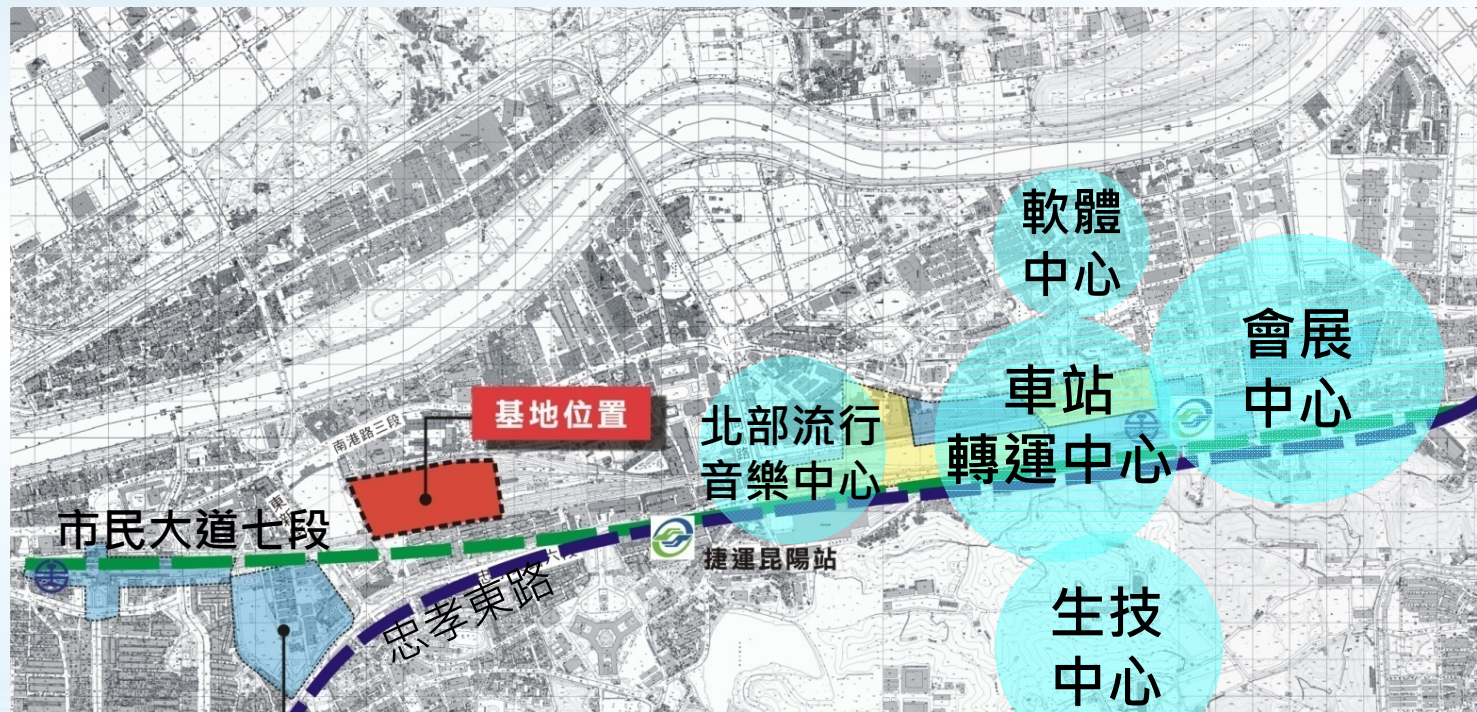
基地現況-位置與周邊交通

- 位於忠孝東路六段與南港路三段間，臨市民大道七段，距松山車站、捷運昆陽站與後山埤站約**700m**，南港車站約**1,800m**。
- 基地交通便捷四通八達，市民大道串連共生共榮。



基地現況-周邊公共投資

- 政府大力投資南港五大中心
- 加速都市更新並轉型成為臺北東區新門戶



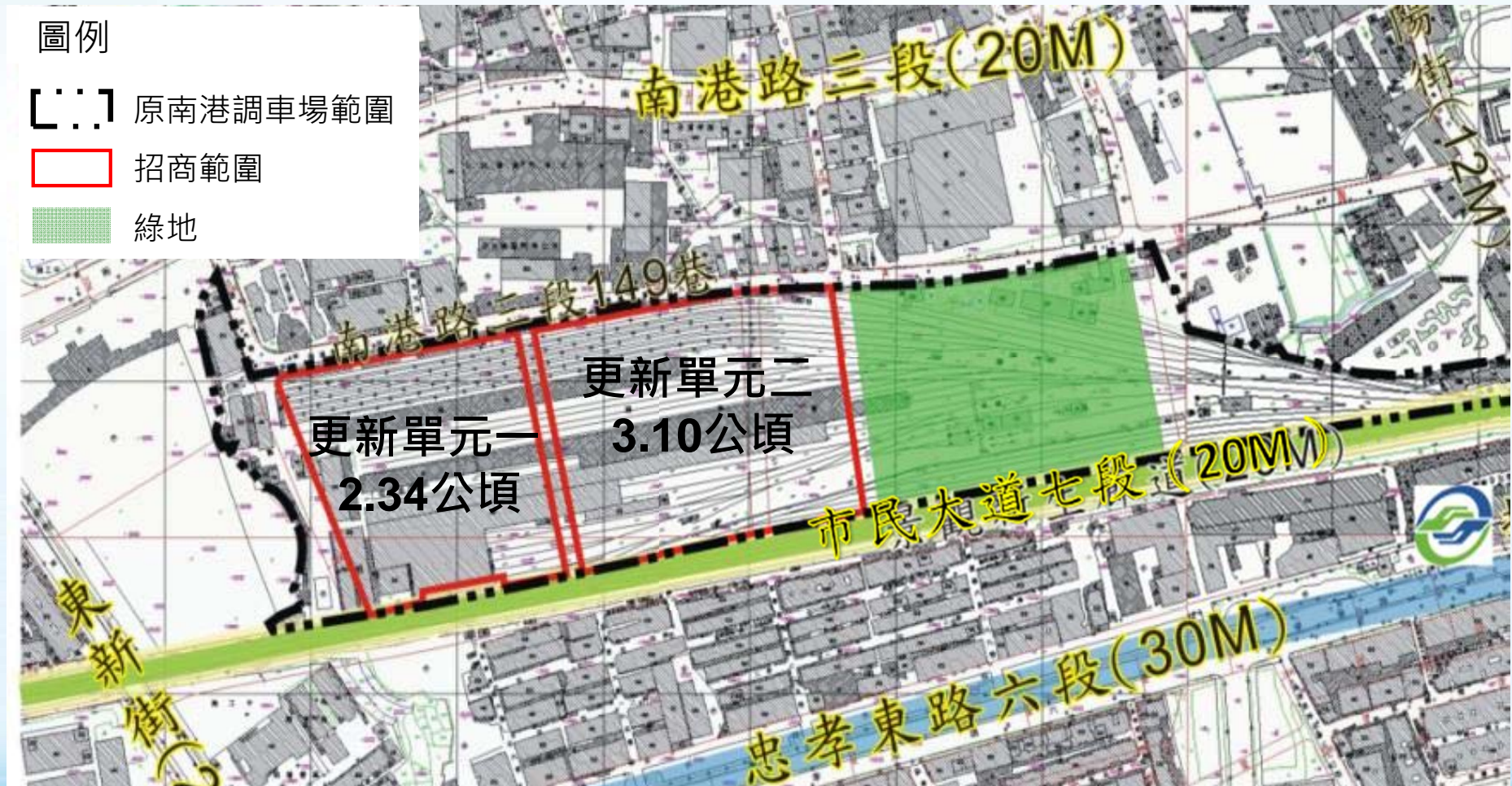
基地現況-周邊民間投資

- 民間看好南港發展潛力，相繼投資開發



基地現況-面積與權屬

- 土地面積：更新單元一2.34公頃、更新單元二3.1公頃，共計**5.44公頃**。
- 土地權屬：臺鐵局**94%**、新北市政府**6%**。



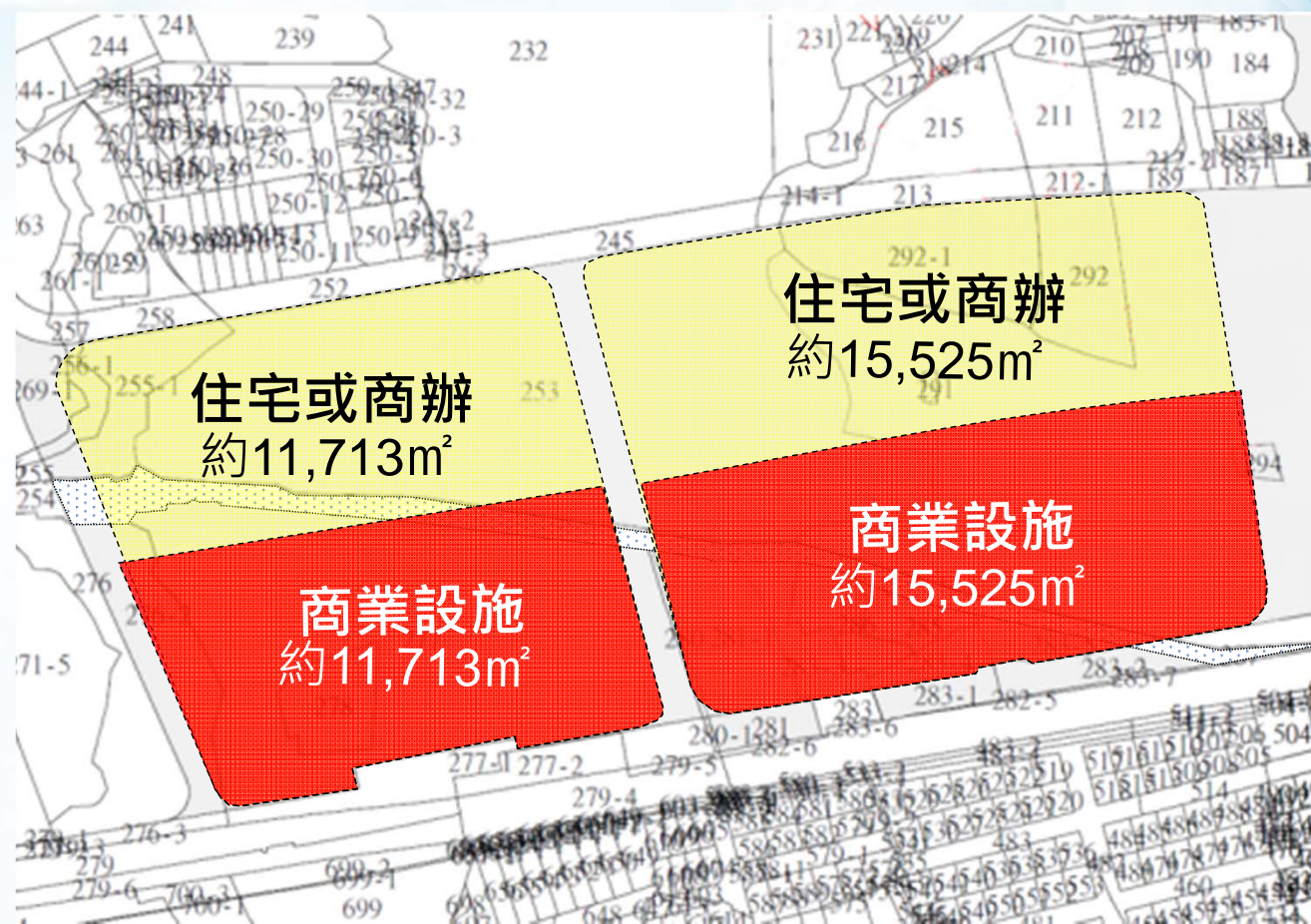
基地現況-空照圖



- 目前基地範圍已使用施工圍籬圍起，其範圍內之地上物將由臺鐵局負責拆除。

基地現況-都市計畫規定

- 使用分區：
 - **特定商業區(三)**，土地容許使用項目比照**商三**規定辦理
- 使用項目：
 - 建蔽率**55%**、容積率**300%**。經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後，建蔽率可達**65%**；容積率加容獎、容移最高可達**600%**。
- **臨市民大道側配置商業服務**，全區**30%**總樓地板面積**允作住宅使用**



二、發展定位及構想



更新領航 · 再創新頁

開發定位模擬 都市中的綠洲



您將可以在這裡

工作、居住

聰明環保的綠能研發中心

與大樹小草一同的城市生活



產品	目標市場
綠色企業總部	綠色研發企業
綠能產品 展銷中心	南港軟體園區 內湖科技園區
教育培訓中心	企業、一般民眾
住宅	科技新貴、換屋市場
旅館	國家會展中心 南港軟體園區
酒店式公寓	南港軟體園區 內湖科技園區

Work Here, Live Here

您也可以在這裡

購物、休閒

植物園中的購物體驗

綠色生活的出發點

產品	內容	目標市場
溫室購物廣場	結合溫室綠環境	家庭
綠色運具	腳踏車、電動車、油/氫電混合車等	園區上班族
曠野攀岩場	結合溫室綠環境創造野外特性之運動場地	園區上班族
休閒娛樂館	生態旅店、生態夜店	青年族群
戶外休閒館	戶外相關休閒活動所需之用品販賣	家庭
有機產品	綠色食品、有機食品飲食、餐廳、教學等	家庭



Shopping and Relax!



規劃構想-空間機能(正向立面)



住宅及辦公室
Housing & Office



商場及旅館
Retail & Hotel



規劃構想-基地配置(3D模擬)



• 臨市民大道配置旅館及商場



• 綠化空間整體設計

規劃構想-開發計畫

新商業軸線與新興生活圈

以複合居住、工作、購物、休閒之機能模式進行開發，沿**新市民大道**打造**新商業軸線**結合鄰近民間大南港計畫與車站BOT等，成為**新興生活圈**

綠色智慧住宅

開發**綠色智慧住宅**，提供換屋族與科技園區工作者高品質的居住環境

支援性商業

提供**支援性商業**服務機能，以購物商場、旅館或酒店式公寓，成為信義計畫區、南港經貿園區與內湖科學園區的支援商業中心

投資規模

- 單元一投資金額123億元、單元二投資金額163億元，投資總額約286億元。
- 總樓地板面積**423,961 m²**未來開發完成後可提供**住宅大樓**127,077 m²、**商辦大樓**84,717 m²、**商業中心**212,167 m²。

三、招商條件



更新領航 · 再創新頁

招商方式

開發方式

- 都市更新權利變換

招標方式

- 更新單元一、二分**二個標單**，**同時招標**
- **三階段甄審作業**，第一階段資格審查、第二階段綜合評審、第三階段價格標。

分配方式

- 住宅及商業設施皆依共同負擔比例進行分配

申請資格

- 包含單獨申請人、合作聯盟之授權代表公司與一般成員
- 申請保證金新臺幣**1億元**整

一般資格

- ✓ 本國公司
- ✓ 外國公司
 - ✓ 在臺設立分公司
 - ✓ 依公司法386條申請備查並設置代表人辦事處
- ✓ 大陸地區營利事業或其於第三地區投資之公司
 - ✓ 經濟部投審會准予投資
 - ✓ 內政部同意得持有我國不動產

財務能力資格

- ✓ 單獨申請人實收資本額**10億**以上
- ✓ 合作聯盟申請人實收資本額總合**15億**以上，授權代表公司實收資本額**5億**以上
- ✓ **3年內**無退票紀錄或重大喪失債信

專業技術能力資格

- ✓ 單一個案樓地板面積達**20,000m²**以上之大型住宅社區、大型商業購物中心之**開發、興建**經驗
- ✓ 單一個案樓地板面積達**10,000m²**以上之大型商業購物中心、量販店、百貨或飯店之**營運**經驗。
- ✓ 得各自由單一或同一合作聯盟成員具備。

商業設施回租營運

租賃規定

- 投資人除簽訂委託實施契約外，應於本案**建物總登記後30日內**，簽訂商業設施租賃契約。
- 權利變換後臺鐵局配得之住宅由臺鐵局自行依相關規定處分或營運，其餘商業設施由投資人**租賃管理20年**(民法449條上限)。
- 商業設施租賃契約**可續約2次**(1次10年)，需於租期**屆滿前2年**向臺鐵局申請續租。

租金設定

以商業設施每年營業總額**至少8%**計算年租金。

評選方式

- 依都更條例第9條及施行細則第5-1條，得準用促參法公開評選。

資格審查

選出第一階段合格申請人

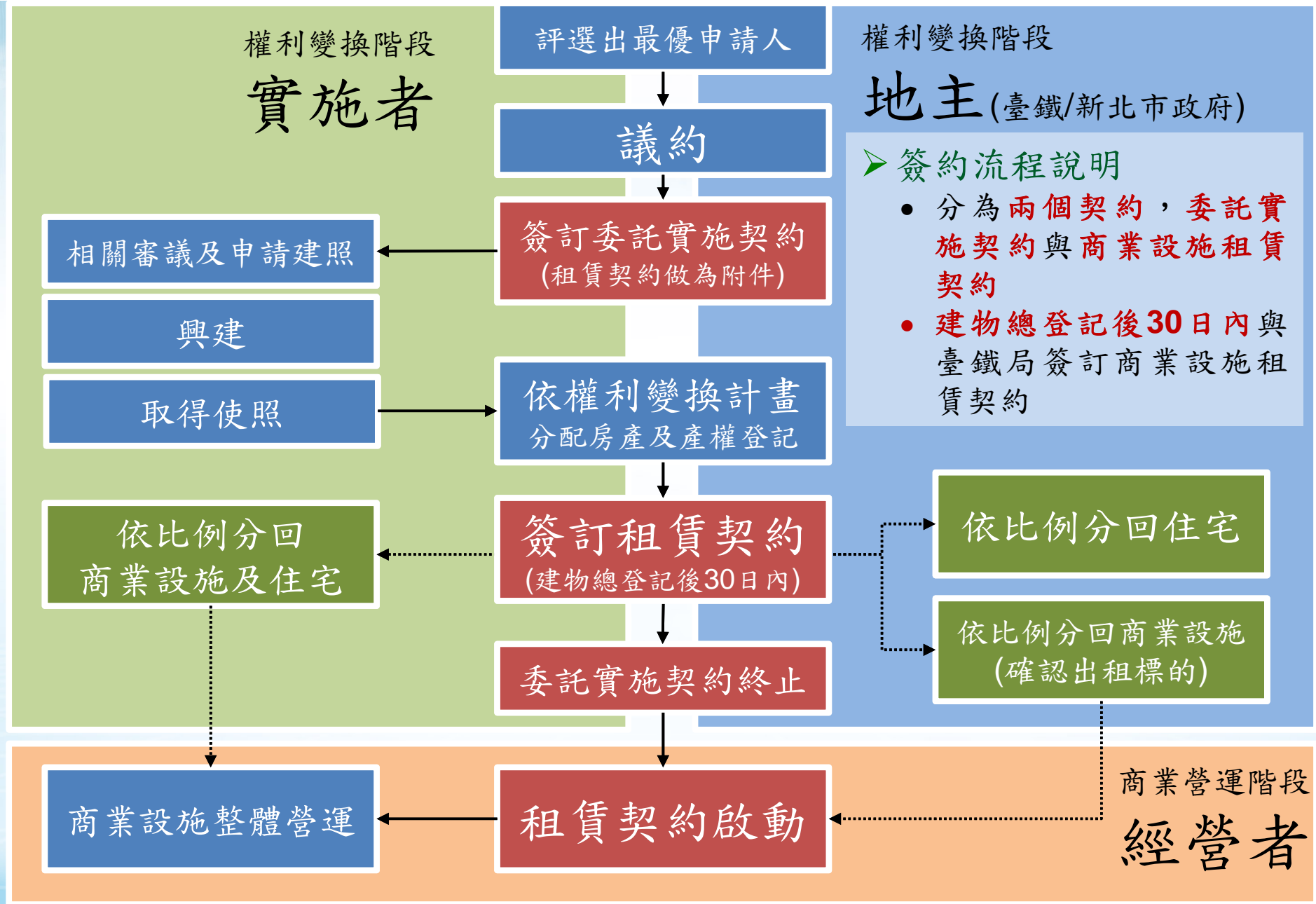
綜合評選

以都市更新事業計畫建議書進行評選，選出第二階段合格申請人

價格標評比

以權變共同負擔比例(不超過40%)及商業設施租金率(至少8%)決標

執行流程



四、預定招商時程



更新領航 · 再創新頁

預計作業期程

作業項目/內容		年	103								
		月	1	2	3	4	5	6	7	8	
公告招商作業			■								
招商說明會及申請人提出釋疑	公告日起20日內		■								
主辦機關回覆釋疑	公告日起40日內		■								
申請截止日	公告日起90日				■						
甄審評決作業						■					
資格審查	申請截止日起15日內				■						
資格文件澄清及補正	資格審查日起10日內				■						
選出第一階段合格申請人	申請截止日起40日內				■						
選出最優及次優申請人	選出第一階段合格申請人40日內					■					
議簽約作業									■		
完成議約	取得最優申請人資格起45日內								■		
完成簽約	取得最優申請人資格起60日內								■		

本案預計**102年12月**公告招商

五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

投資優勢



旗艦計畫

為愛臺12項建設與都更旗艦計畫之一，中央、地方政府**攜手推動**。

區位條件

位於南港發展軸帶上，交通便捷**四通八達**。

週邊建設

看好南港潛力，週邊政府、民間投資**逐一到位**。

公有土地

皆為公有土地且地塊方正，整合容易可**立即開發**。



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資



更新領航 · 再創新頁