



# 台電嘉興街學生宿舍都市更新案

內政部營建署



## 簡報大綱

1. 基地簡介
2. 發展定位及構想
3. 事業計畫內容
4. 招商條件及時程
5. 投資優勢





## 更新單元範圍

- 樂業街、樂業街94巷、基隆路二段291巷、嘉興街所圍街廓。



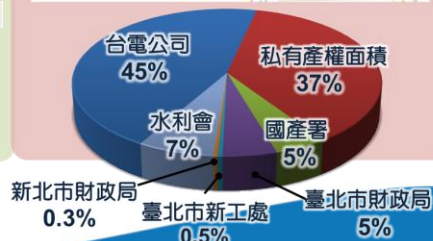
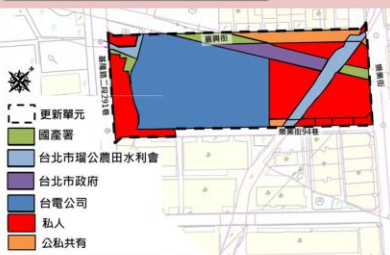
103年度都市更新投資說明會

## 土地使用及權屬

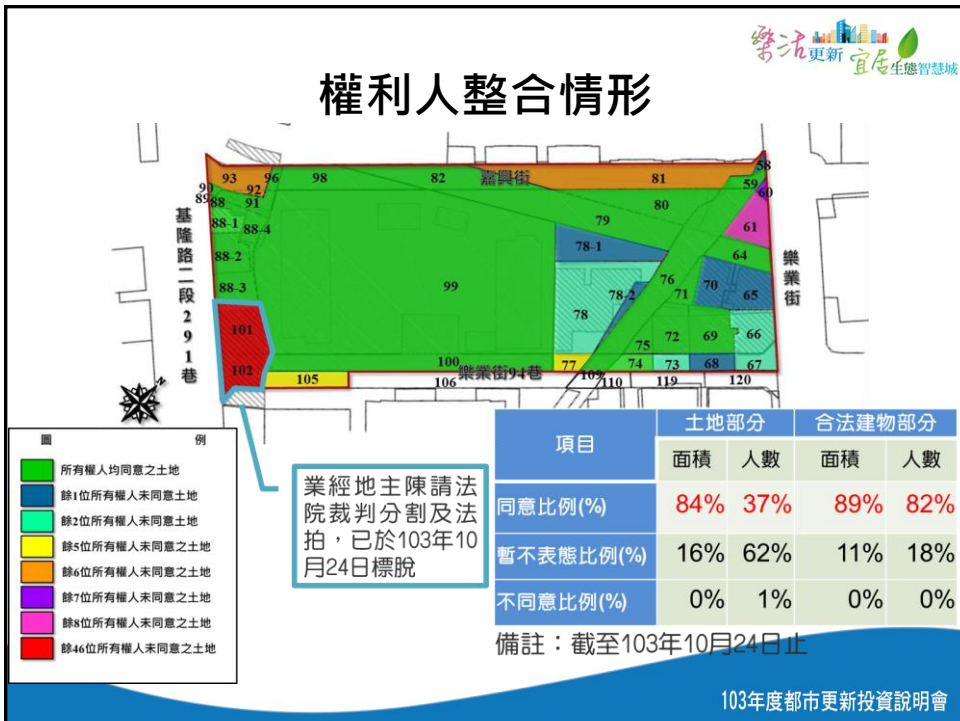
以住三及商一為主



以台電土地為主



103年度都市更新投資說明會





樂活更新 宜居生態智慧城

## 產品定位構想






# 安

安心生活環境

# 居

舒適居住空間

# 樂

樂活休閒設施

# 業

改善商業空間






103年度都市更新投資說明會



**產品定位構想**

樂活更新 宜居生態智慧城

| 房型   | 坪數分布   | 鎖定對象                    | 訴求                               | 產品示意圖 |
|------|--------|-------------------------|----------------------------------|-------|
| 一房一廳 | 10~15坪 | 通勤族<br>職場新貴<br>學生       | 捷運六張犁站步行範圍內·台電公司出租住宅經營需求         |       |
| 二房兩廳 | 25~30坪 | 小家庭<br>頂客族              | 敦南辦公商圈步行範圍內·近大安區運動中心             |       |
| 三房兩廳 | 30~45坪 | 中高階家庭<br>區域換屋客<br>退休樂活族 | 國立台灣大學校區步行範圍內, 和平高中文教區靜巷環境·鄰近中埔山 |       |

103年度都市更新投資說明會



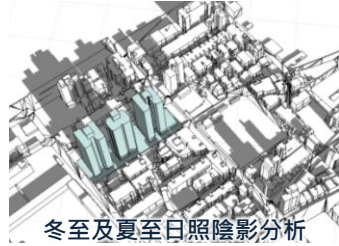
### 事業計畫內容

- 地下5層、地面3棟樓高21層集合住宅，預估353戶，925人。
- 土地及建物權利人分配A棟，台電公司分配B棟整棟為原則。

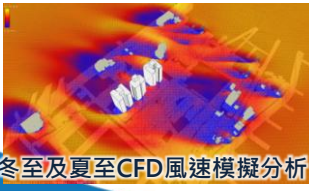
103年度都市更新投資說明會



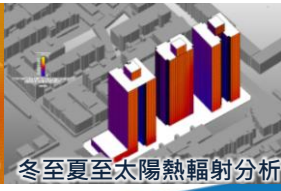
# 事業計畫內容



冬至及夏至日照陰影分析



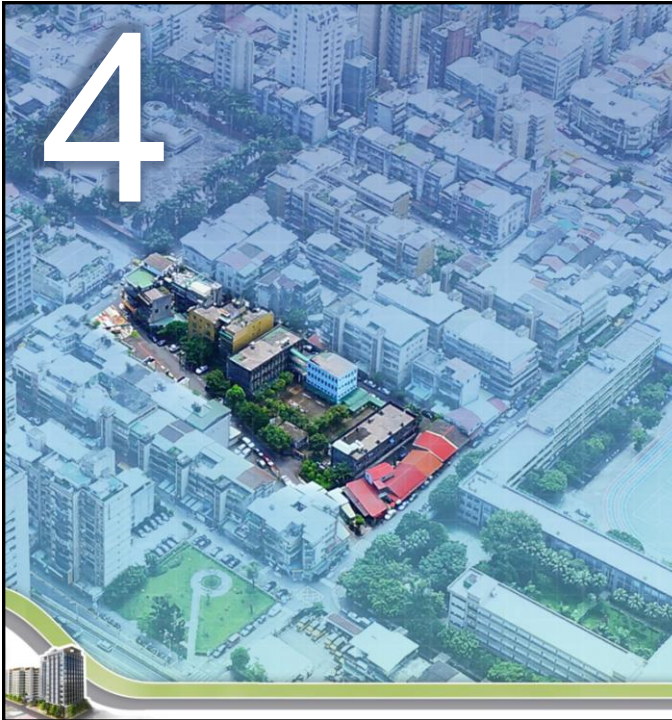
冬至及夏至CFD風速模擬分析



冬至夏至太陽熱輻射分析

- 以申請黃金級綠建築為目標
- 全案投資報酬率約32%
- 預估投資金額約35億元
- 預估投資商機約106億元

103年度都市更新投資說明會



## 招商條件 及時程





## 投資條件須知

- 實施者工作範圍及要求
  - 為完成本基地都市更新事業，負責辦理並取得所需之都市更新審議、都市計畫審議、都市設計審議、建築物交通影響評估、保護樹木及其他必要之各項許可、登記、核准、執照，包括但不限於研擬相關申請文件，與會簡報及說明、提出申請等。
  - 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費用。
  - 除另有約定外，本基地土地上之地上物、其他改良物或遺留物品均視同廢棄物，實施者應於點交後負責清除並將廢棄物合法運棄，如有占用情形，實施者應負責排除之。

103年度都市更新投資說明會



## 投資條件須知

- 申請人資格條件
  - 一般資格：以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限
  - 財務資格：最近3年須無不良票據信用暨金融機構授信紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。
  - 能力資格：申請人應具備建築開發實績（曾擔任起造人或承造人者）之一（於公告日前5年內）。

103年度都市更新投資說明會



## 投資條件須知

- 政府配合及協助事項
  - 本案基地範圍內主辦機關所有之各筆土地，主辦機關應於本契約簽訂後通知實施者土地點交日期，並將該土地全部一次或逐筆點交予實施者
  - 公有土地點交作業最遲應於本案開工日之前10日完成
  - 本案台電公司所有之土地未來擬以參與權利變換方式分回房地

103年度都市更新投資說明會



## 投資條件須知

- 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，由內政部營建署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。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

103年度都市更新投資說明會



## 投資條件須知

- 開發構想
  - 完成範圍內道路用地之取得與興闢
  - 提出處理占有他人土地(含占有公有土地)之舊違章建築戶處理方案
  - 取得黃金級綠建築標章，及合格級以上智慧建築認證之目標

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

103年度都市更新投資說明會



## 招商流程

- 採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比。
  - 就申請人提送文件進行資格審查
  - 就合格申請人所提送之都市更新事業計畫建議書進行審查，擇優選出3家以下入圍申請人。
  - 入圍申請人中以共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為最優申請人。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

103年度都市更新投資說明會



## 實施者權利與義務

- 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
  - 規劃設計：依計畫進度及掌握時效負責進行本更新案之建築、結構、設備及景觀等規劃、設計及監造。
  - 審議作業：應視需要及依法規規定申請都市更新及相關審議(都市設計審議、建築物交通影響評估、環境影響評估)及其他必要之各項許可、登記、核准、執照。
  - 費用負擔：應自行籌集與負擔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。

(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

103年度都市更新投資說明會



## 申辦流程及時程

- 申辦流程
  - 分「資格審查」及「綜合評審」兩階段招商。
- 招商時程



(本簡報所載內容僅供參考，實際內容皆以公告招商文件內容為準)

103年度都市更新投資說明會



## 投資優勢

- 面對永久開放空間，住宅產品採光通風佳
- 捷運站步行6-8分鐘
- 大街廓開發產品具彈性，可留設開放空間改善街道景觀
- 位居大安區邊陲，房價較大安區其他地區為低，自住或出租產品發展潛力高

103年度都市更新投資說明會



謝謝您的聆聽，如有任何問題  
請務必賜知，我們將盡全力答覆您

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| 本公司聯絡窗口：張格維 工程師          | 營建署聯絡窗口：劉皓寧 幫工程司        |
| 電話：02-8797-3567 分機1614   | 電話：02-8771-2579         |
| 信箱：jcgw66542@ceci.com.tw | 信箱：sunnery@cpami.gov.tw |

