

民間企業投資政府公辦都市更新評析

劉學龍 董事總經理



高力
國際

簡報大綱

- 公辦都更歷年招商成果
- 政策建議



公辦都更歷年招商成果

公辦都更歷年招商成果—2011 & 2012

縣市別	案件	決標日	招商結果
基隆市	和平島東南側水岸都市更新計畫	2011公告	流標
臺北市	中正區南海段五小段土地	2012/5/6	潤泰
臺北市	信義區犁和段三小段公有土地	2012/6/5	潤泰
新北市	板橋區介壽段公私有土地	-	廢標
宜蘭縣	宜蘭市蘭城之星更新開發計畫案	-	流標

公辦都更歷年招商成果--2013

縣市別	主辦機關	案名	決標日	招商結果
基隆市	基隆市政府	基隆火車站暨西二西三碼頭	-	流標
新北市	新北市政府	新莊區文德段	2013/2	皇翔
		板橋區民權段	2013/9	皇翔
		板橋區介壽段	2013/8	樂揚
臺北市	國防部	松山區敦化段四小段	2013/5	寶路
	國防部	中山區北安段三小段	2013/4	冠德(棄標)

公辦都更歷年招商成果--2014

縣市別	主辦機關	案名	實施方式	決標日期	得標廠商
臺北市	國防部	松山區民生段	地	2014/1	冠德建設
	臺北市政府	新民段二小段	地	2014/7	富邦人壽保險
	臺北市	福星段四小段	權	2014/12	長虹建設
新北市	國防部	台貿段	權	2014/4	冠德建設
	新北市	光興段	權	-	流標
	新北市	捷運頂埔站周邊	權	2014/4	皇翔建設
	國防部	江陵新村	權	2014/2	遠雄建設
	新北市	行政園區都市更新	權	2014/5	冠德建設
臺中市	國防部	建功段	附	2014/3	力麒建設
	國防部	建功段	附	2014/3	遠雄建設

公辦都更歷年招商成果—2014 (續)

縣市別	主辦機關	案名	實施方式	決標日期	得標廠商
新竹市	新竹市政府	新竹火車站後站地區(第一期更新單元)	權	2014/1	遠雄建設
	國防部	中央段	權	2014/2	金旺宏實業
	國防部	金城新村、日新新村	權	2014/2	理銘開發
	國防部	成功段(忠貞新村)	權	2014/2	遠雄建設
	國防部	北赤土崎新村	權	2014/2	理銘開發
	國防部	復中段(第十村)	權	2014/3	遠雄建設
嘉義市	國防部	民族段一小段	附	-	流標
	國防部	民族段一小段	附	-	流標
	國防部	東門段一小段	附	-	流標
臺南市	臺南市	鐵路地下化專案照顧住宅	附	2014/2	富立建設
	國防部	精忠三村	權	2014/2	遠雄建設

公辦都更歷年招商成果--2015

縣市別	主辦機關	案名	實施方式	決標日期	得標廠商
臺北市	台鐵	南港調車場(更新單元一)	權	2015/1	南港國際一
	台鐵	南港調車場(更新單元二)	權	2015/1	南港國際二

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會

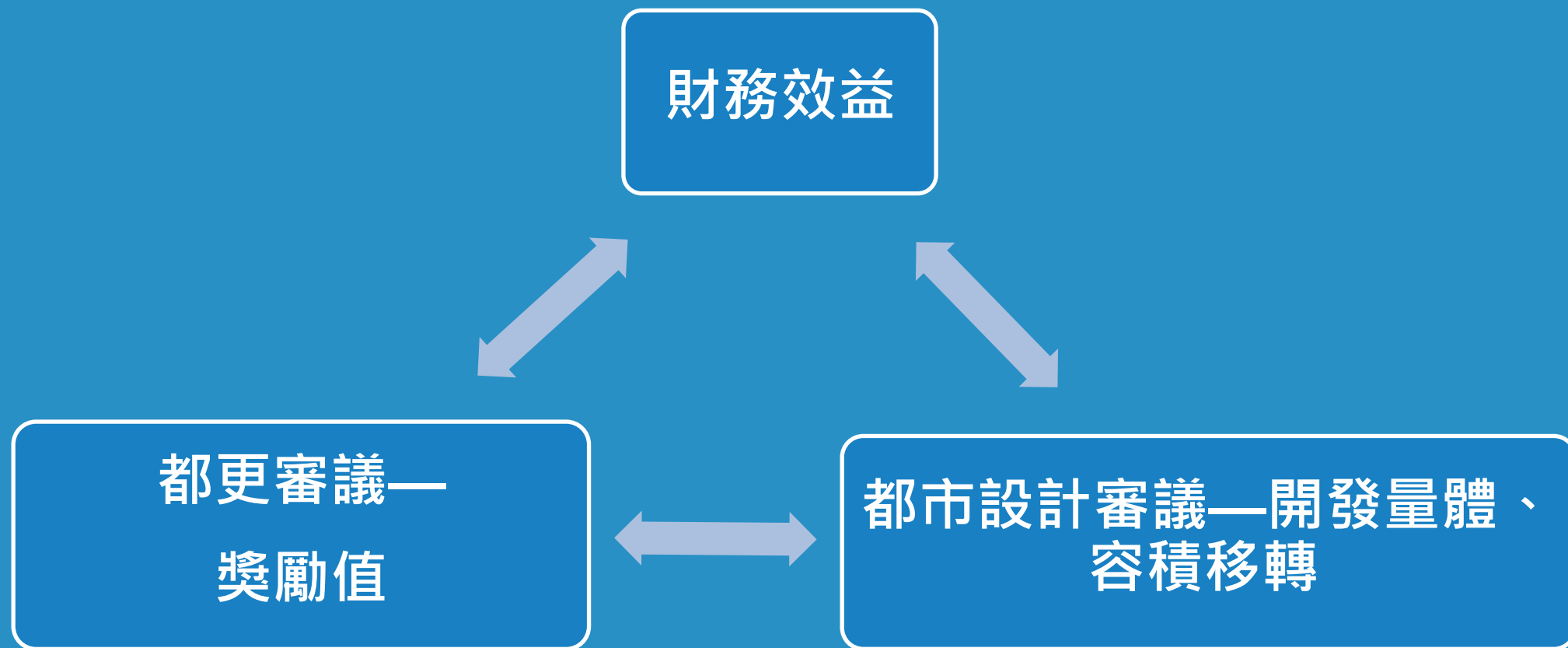


政策建議

公辦都更案之主辦機關宜自行完成主要計畫、細部計畫之變更，才開始進行招商

- 由南鐵東移及三井倉庫遷移案可知，都市計畫變更有其困難度及很大的不確定性
- 須辦理變更主要計畫、細部計畫的案子，建議主辦機關自行完成前置作業

建議各項審議應於送件後一定期間，如一年內即有結論



賦予公辦都更投資者無條件解除契約權利

- 都更審議之結果、獎勵值與投資者之預期內容(須載於投標文件)有重大差異時，建議賦予投資者無條件解約權利

建議主辦機關應依自身需求，合理規劃、選擇預計分回之不動產類型及樓層

- 某公私合作案興建完成一棟頂級辦公大樓
- 主辦機關由頂樓開始分回數層單位後，交由相關局處辦公並供民眾辦理相關業務
- 因頂級大樓門禁管制森嚴且洽公民眾有時較多，常有不耐等候的民眾抱怨，對該大樓的承租戶也產生不便

加速商用不動產的都更審議且不應差別對待

- 商用不動產的人口容留密度高於住宅，若發生事故，將造成嚴重的人身傷害
- 105.9.29 中央銀行理監事聯席會議會後記者會簡報資料第9頁提及，為突破經濟困境，走出低成長陷阱，應從外需及內需問題著手：
 - 外需方面：推動加入區域經濟整合，配合新南向政策，擴大市場
 - 內需方面：積極擴大投資，包括鼓勵民間投資、擴大公共投資、積極推動都更.....

若持有稅負擔合理，沒有房屋稅、地價稅兩年減半也可以

- 房屋稅、地價稅減半兩年延長為四年，總有屆期的一天
- 正本清源之道係建立合理的持有稅稅制

對國家都市再生專責機構的期許

- 協助都市更新整體規劃及推動方案
- 協助公部門加速都市更新計畫審議
- 協助落實已審議通過之都市更新計畫內容
- 自己自足、自籌財源

Andrew Liu
Managing Director | Taiwan

Colliers International | Taiwan
49F Taipei 101 Tower No 7 Xin Yi Road
Sec 5 | Taipei 110 | Taiwan

