

臺北市政府公開評選「臺北市北投區新民段二小段472地號等5筆公有土地都市更新事業實施者案」

招商說明會簡報

主辦機關：臺北市政府

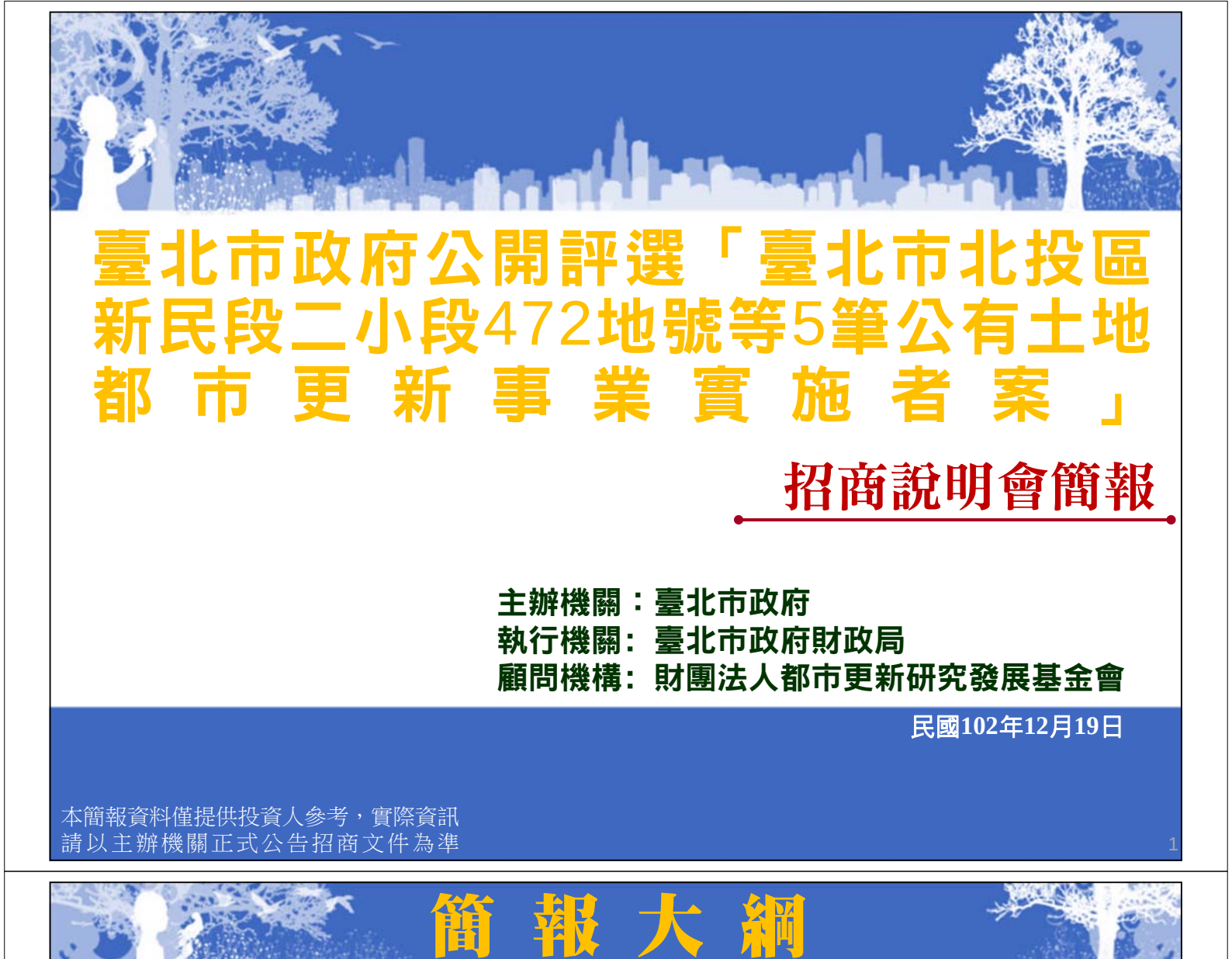
執行機關：臺北市政府財政局

顧問機構：財團法人都市更新研究發展基金會

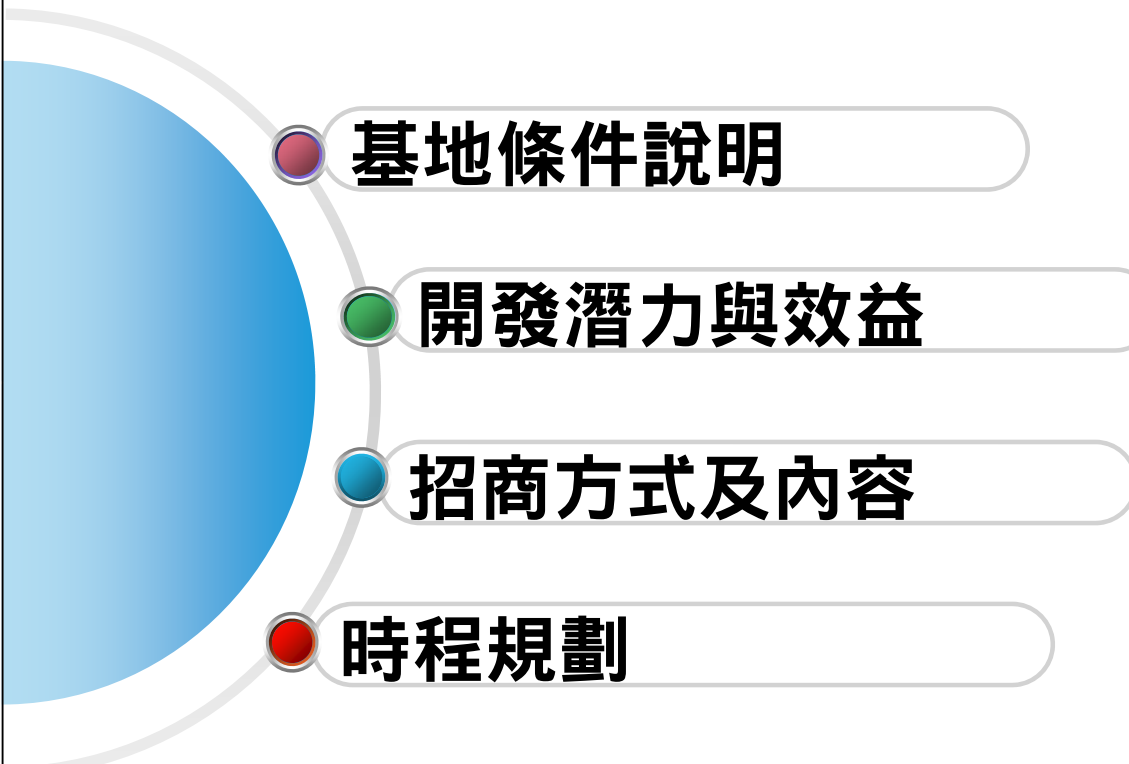
民國102年12月19日

本簡報資料僅提供投資人參考，實際資訊
請以主辦機關正式公告招商文件為準

1



簡報大綱



基地條件說明

開發潛力與效益

招商方式及內容

時程規劃

2

基地條件說明

3

基地位置

● 區位條件

- 近新北投捷運站僅100m(步行約2分鐘)、北投溫泉公園、逸仙國小、薇閣高中等文教設施

● 招商範圍

- 含471地號等5筆土地
- 3,442.73m²(約1,041坪)

● 招商進度

- 102/12/10 正式公告招商
- 102/12/25 招商文件釋疑截止日
- 103/02/13 申請文件截止收件日



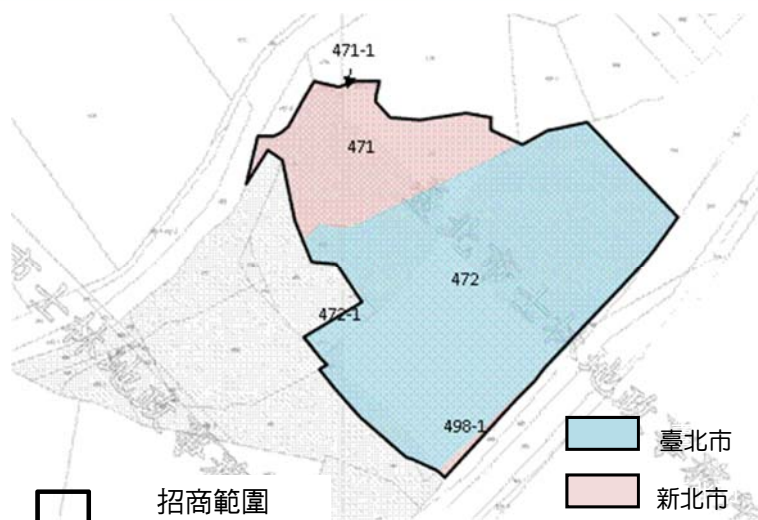
(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

4

土地權屬

● 土地權屬

➤ 100%公有地



地號	土地所有權人/管理機關	土地面積(m ²)	面積(坪)
471	新北市/新北市政府財政局	788.98	238.67
471-1	新北市/新北市政府財政局	10.02	3.03
472	臺北市/臺北市北投區公所	2,560.81	774.65
472-1	臺北市/臺北市北投區公所	54.09	16.36
498-1	新北市/新北市政府財政局	28.83	8.72
合計		3,442.73	1,041.43

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

5

土地使用分區

● 招商範圍

- 第三種住宅區
- 法定容積：7,746.14m²
- 102年9月18日
公告劃定為更新地區

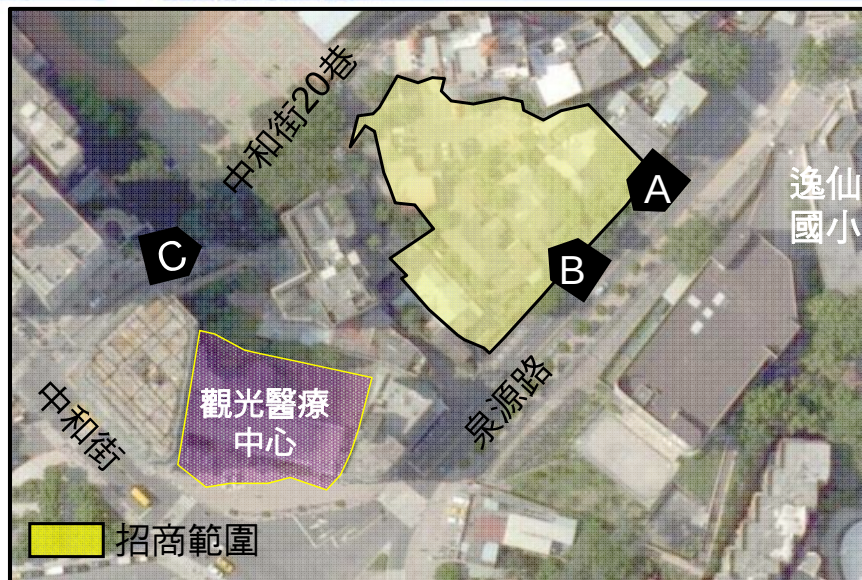


土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	法定容積(m ²)
第三種住宅區	3,442.73	45%	225%	7,746.14m ²
總計	3,442.73	-	-	7,746.14m ²

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

6

基地周邊現況1/2



A 泉源路旁



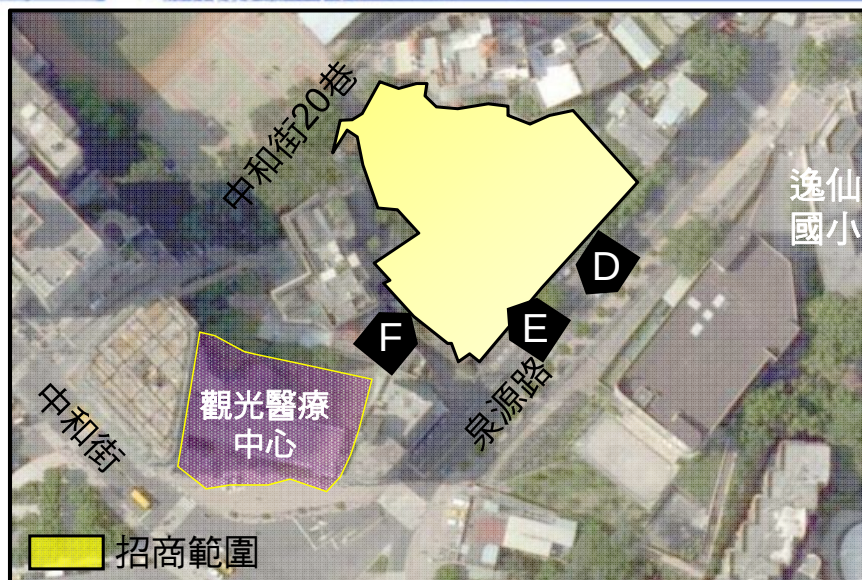
C 中和街20巷



B 基地現況

敬請以公告之招

基地周邊現況2/2



D 泉源路



E 泉源路(山水樂會館)



F 基地現況

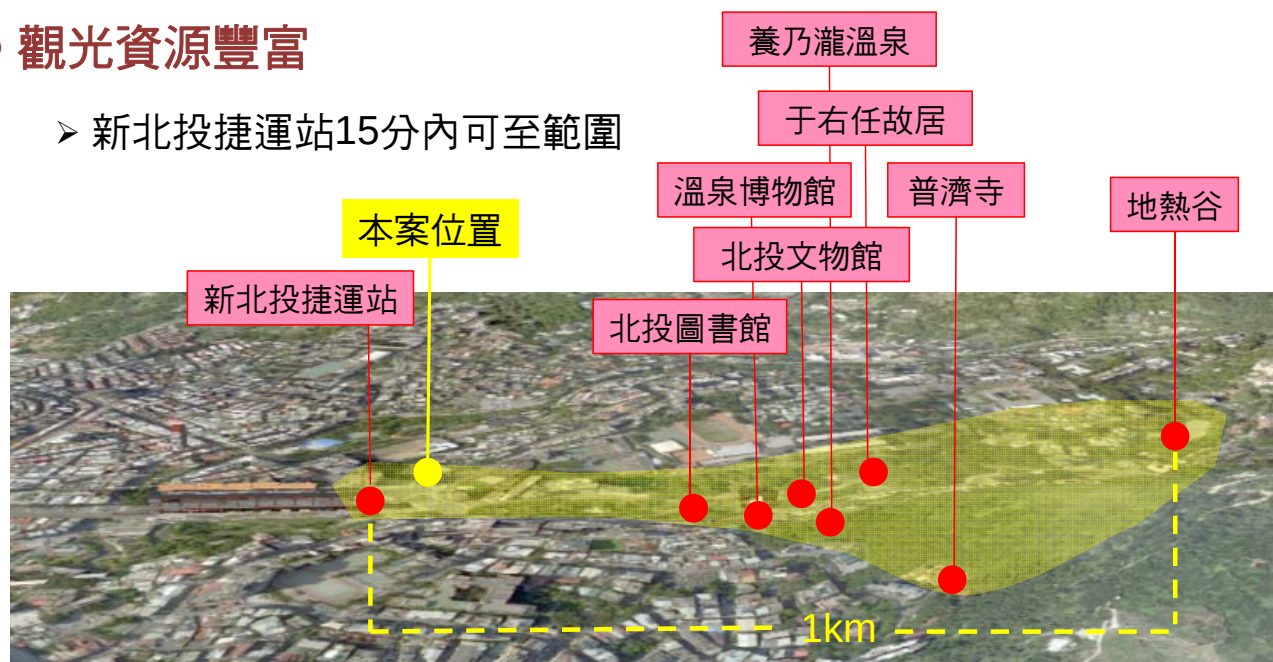
開發潛力

9

北投區觀光資源豐沛

● 觀光資源豐富

➢ 新北投捷運站15分內可至範圍

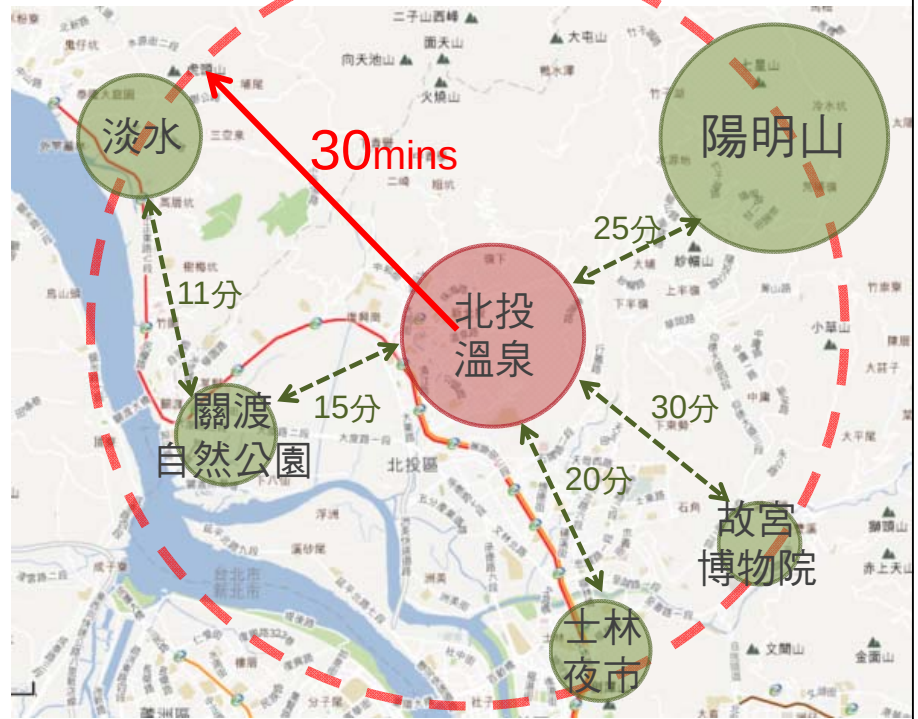


10

北投區觀光資源豐沛

● 觀光串聯重要位置

- 30分內可達多處景點
- 陽明山、淡水、士林夜市、故宮博物院



11

基地開發潛力

● 區位佳

- 位處溫泉觀光區域，與北投溫泉博物館相鄰，文化藝術風氣鼎盛，為新北投區精華地段

● 產權單純

- 100%為公有土地

● 交通便利

- 計畫道路沿線有多條公車系統，鄰近新北投捷運站

● 產品定位：以規劃作溫泉旅館或其他收益性商用不動產為主

- 區域環境生活機能完備，旅館需求仍有成長空間
- 政府協助取得溫泉水權



招商方式及內容

13



主辦機關及開發方式

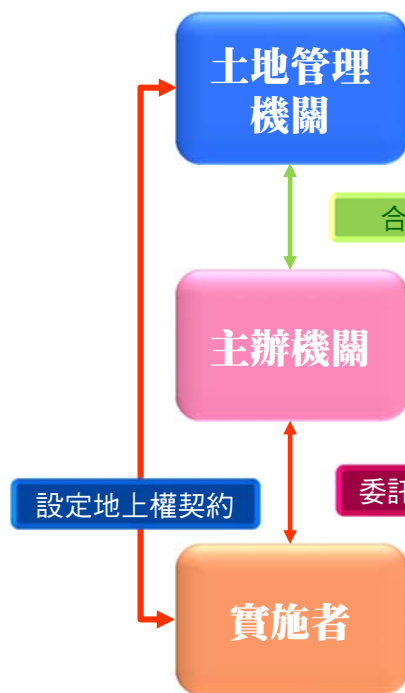
● 公開評選作業

- 統一由**臺北市政府**擔任主辦機關，並由財政局擔任執行機關辦理公開評選、簽約、履約執行及其他相關事項

● 實施方式

- 以**都市更新+設定地上權**方式實施
 - 實施者簽訂委託實施契約後，須於約定時間內提都市更新事業計畫送臺北市都市更新主管機關審查
 - 都市更新事業計畫核定後，始分別與臺北市政府財政局及新北市政府財政局簽訂設定地上權契約
 - 地上權存續期間**70**年
 - 僅收開發權利金，無營運權利金

權利義務架構



臺北市/臺北市政府財政局：2,614.90 m²

新北市/新北市政府財政局：827.83 m²

合計：3,442.73 m²

● 未來實施者須簽訂三份合約

- 委託實施契約：實施者 ↔ 臺北市政府
- 地上權契約1：實施者 ↔ 臺北市政府財政局
- 地上權契約2：實施者 ↔ 新北市政府財政局

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

15

評選方式

● 評選方式

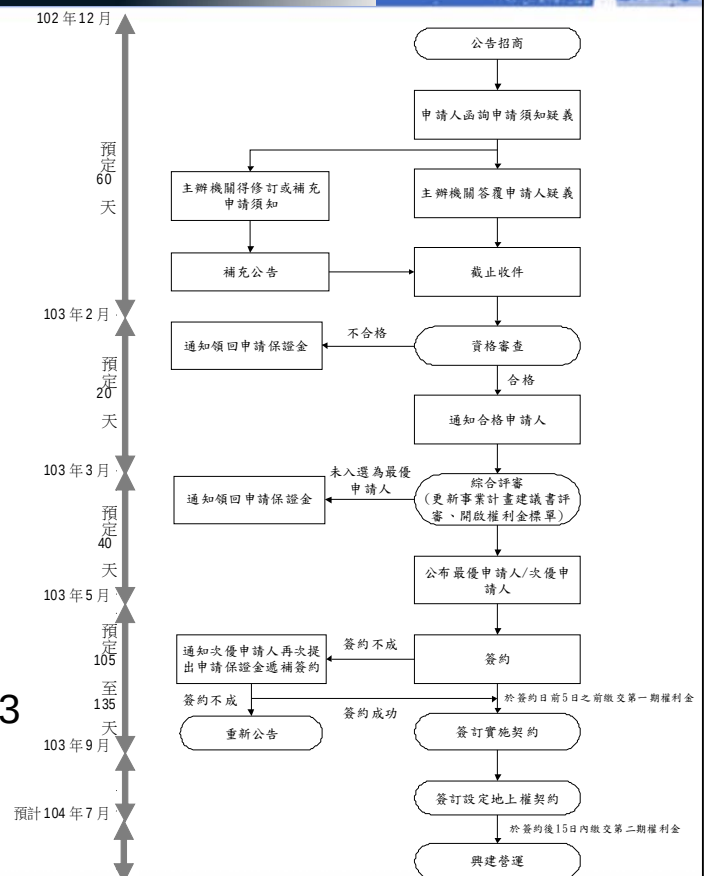
■ 兩階段評選：資格審查、綜合評審

■ 第一階段：資格審查

- ✓ 1家申請人提出即進行資格審查
- ✓ 主辦機關依招商文件規定之條件進行審查(一般資格、開發能力、財務能力)

■ 第二階段：綜合評審

- ✓ 就第一階段合格申請人擇優選出3家以下為入圍者
- ✓ 再就入圍者標單所載權利金最高者評定為最優申請人



(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

16

● 開發項目

- 不得開發作一般住宅使用
- 須以溫泉旅館或其他收益型商用不動產使用為主
 - 主辦機關已預留供應白磺溫泉量每日100噸供實施者接管引取
 - 若為旅館業經營型態之中長期租賃（旅宿服務）等類似使用，應取得旅館業登記證或一般觀光旅館之觀光旅館業營業執照等許可

● 獎勵項目

- 不得辦理容積移轉及申請捐贈公益設施之獎勵
- 不適用臺北市老舊中低層建築社區專案計畫

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

17

溫泉湯櫃圖

- 本府於102年度預留供應白磺溫泉量每日100噸供實施者接管引取



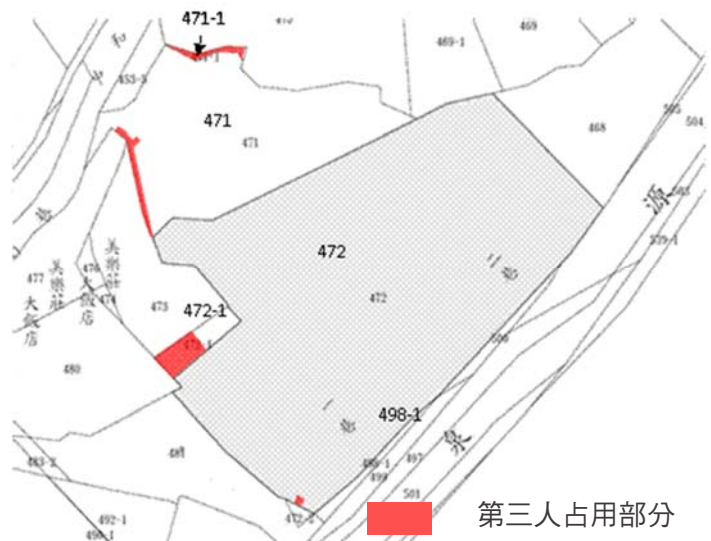
(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

18

第三人占用處理方式 (2/3)

● 說明

- 實施契約與設定地上權契約期間內，除主辦機關或新北市政府排除占用並點交實施者使用外，由第三人繼續占有使用，不予點交於實施者
- 實施者履行契約不得妨礙該第三人之使用
- 第三人占用部分排除後始點交土地予實施者並計收地租，權利金不受影響



(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

財團法人都市更新研究發展基金會



第三人占用處理方式

編號	地號	土地使用現況
1	471	現況為新北市政府財政局有償供第三人作停車場使用，其中水塔、水泥圍牆土地面積17.09m ² ，該部分將由第三人繼續占有使用或由新北市政府排除占用並點交予實施者
2	471-1	現況為第三人建物占用，面積10.02m ² ，該部分將由第三人繼續占有使用或由新北市政府排除占用並點交予實施者。
3	472	現況以臺北市警察局長、臺北市北投區公所及臺北市北投區北投國民小學經管之眷舍和職舍建物(門牌為泉源路1巷1、3、5、7、9、11、13-1號及泉源路2巷1、2、3、4號)為主，住戶均已騰空，建物將於點交予實施者後由實施者負責清除。另部分為第三人所有之石頭造景占用0.97m ² ，未來將任由實施者或北投區公所拆除
4	472-1	現況為臺北市北投區公所有償提供第三人作住宅(泉源路1巷15號)使用，其中住家樓梯、走道使用土地面積33.78 m ² ，繼續提供第三人使用；其餘廚房使用土地面積20.31m ² ，第三人將於事業計畫核定後，經臺北市財政局以書面通知送達日之次日起15日內自行拆除，拆除後始將土地點交予實施者
5	498-1	現況空置，部分土地為第三人所有之廣告招牌占用，面積1.2m ² ，未來得由實施者拆除

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

財團法人都市更新研究發展基金會



●其他

➤ 實施契約期前終止之資產處理

- 甲方未指示辦理移轉

- ✓ 乙方應騰空本基地在建工程或建物，塗銷設定除去負擔後返還土地

- 甲方指示辦理移轉

- ✓ 在建工程、建物或其他資產以無償移轉予甲方或其指定人所有為原則

➤ 地上權契約期滿或期前終止之資產處理

- 甲方未指示辦理移轉

- ✓ 乙方應騰空本基地建物，並塗銷設定及除去負擔後返還土地

- 甲方指示辦理移轉

- ✓ 建物或其他資產以無償移轉予甲方或其指定人所有為原則

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

21

政府應辦及協助事項

● 政府應辦事項

- 應於簽訂設定地上權契約後15日內，土地管理機關(臺北市政府財政局、新北市政府財政局)以現況點交土地予實施者

● 政府協助事項

- 協助現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查作業
- 協助辦理審查程序、證照或許可申請及進行協調或提供必要之證明文件
- 提供必要之協助，辦理土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項
- 溫泉管線申請之協助

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

實施者工作範圍 (1/4)

● 實施者義務

➤ 時程

- 簽約後**60日**內提出事業計畫草案，經主辦機關書面同意後**30日**內送更新主管機關審核
- 事業計畫核定後**30日**內，簽訂設定地上權契約
- 簽訂設定地上權契約後**15日**內，繳足第二期權利金者
- 配合通知於點交日起**30日**內完成設定地上權之登記
- 設定地上權登記之日起算**90日**內提出建造執照申請
- 建造執照核發之日起算**180日**內，並將同意之申報開工文件提送主辦機關備查
- 開工後**3年**內完工並取得建物使用執照，得展延1年，並以一次為限
- 事業計畫完成日起**6個月**內，檢具竣工書圖及更新成果報告送更新主管機關備查

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

實施者工作範圍 (2/4)

● 負擔費用

- 約定由主辦機關或土地管理機關負擔外之費用
- 負擔綠建築之保證金以及其他一切應付費用
- 支付專業顧問勞務費用新臺幣**377萬4仟元整**

● 開發權利金

- 底價新臺幣**18億**，分2期繳交
 - 第一期：委託實施契約簽訂前5日之前(權利金50%)
 - 第二期：簽訂設定地上權契約後，設定地上權登記前(權利金50%)

● 履約保證金

- 委託實施契約簽約前繳交（新臺幣**1900萬**）
- 設定地上權契約簽約前繳交（新臺幣**1900萬**）

● 土地租金

- 當期公告地價之5%計算
- 公告地價調整時隨同調整

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

實施者工作範圍 (3/4)

●辦理地上物拆除

- 於本案基地點交後負責清除並合法清運廢棄物
- 如有須遷移之地下管線、設施，應負責調查及依法遷移

●工程施工

- 符合相關計畫書圖所示之要求，並依都市計畫及相關法規辦理
- 興建設施之規劃設計與施工，避免對本基地及周邊地區之地面與地下各項設施形成不利影響

●其他

- 應依「旅館業管理規則」取得旅館業登記證及專用標識，或依「觀光旅館業管理規則」取得一般觀光旅館之觀光旅館業營業執照及專用標識等其他旅館業或觀光旅館業經營之必要許可
- 作溫泉旅館使用，應於經營前另申請溫泉使用標章
- 負責其他實施契約及設定地上權契約所約定之事項

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

實施者工作範圍 (4/4)

●接用白磺溫泉之規定

- 取得建照後1個月內向臺北自來水事業處提出申請
- 審查合格後，收到繳費通知單起14日內至臺北自來水事業處陽明營業分處繳交溫泉保證金及相關費用
- 申請接用應依臺北自來水事業處附設溫泉營業章程辦理

●無償提供公益及睦鄰設施

- 本案為強化都市更新之公益性，要求實施者應無償提供「公益及睦鄰設施」供當地居民使用，並以不得申請容積獎勵方式處理，且應負責地上權存續期間70年之管理維護。
- 「公益及睦鄰設施」為甄審項目之一，實際使用內容交由實施者自由規劃設計。

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

申請資格(1/2)

● 投標方式

投標人	投標家數	簽約家數及形式
單獨投標	1家	申請人公司 或 新設立專案公司
合作聯盟	2家(含)以上	

● 投標人資格

➤ 一般資格：

- 依中華民國公司法設立之股份有限公司，或2個以上中華民國法人組成合作聯盟參與申請

我國公司

依中華民國法令設立登記之我國公司

- 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

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

27

申請資格(2/2)

● 投標人資格

➤ 財務資格：

- 最近3年內(查詢日須在公告日之後)無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄
- 已完成繳納營業稅與所得稅

➤ 能力資格(於申請期限截止日前5年內，至少1項符合)：

- 曾完成相當之住宅或商用之總樓地板面積不低於15,800平方公尺
- 建築開發實績累計金額不低於新台幣25億元

➤ 財務能力(以投標時為準)：

- 單一公司實收資本額為新台幣6千萬元(含)以上；合作聯盟領銜公司應達5千萬元
- 單一公司淨值為新台幣2億元(含)以上；合作聯盟領銜公司應達1.6億元
- 會計師簽證之最近一期財務報表(以年報為準)負債比率不超過80%

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

招商程序一綜合評審階段

● 入圍標準與注意事項

- 依甄審項目與標準評分加總計算總分，排定序位數，以序位法擇優選定3家以下入圍申請人，並經出席委員過半數議決同意者
- 某一申請人得分為65分以下或85分以上，請委員敘明理由
- 出席委員半數以上評定為75分以下之申請人，不得為入圍申請人
- 所有合格申請人未達入圍標準，得不予選出最優申請人及(或)次優申請人
- 如僅有一名合格申請人，綜合評選結果經半數委員決議同意，且權利金高於底價者，取得最優申請人

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

招商程序一綜合評審階段

● 綜合評審結果

- 甄審會議決之綜合評審結果，須經主辦機關簽報核定，並於核定後以書面通知各合格申請人
- 最優申請人如為合作聯盟，應於接到書面通知之發文日起30日內完成專案公司的新設登記
- 最優申請人應於收受甄審會會議紀錄之日起30日內，修正「更新事業計畫建議書」，完成「更新事業執行計畫書」
- 更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，將以書面通知最優申請人，於30日內備齊相關資料等契約文件，簽訂委託實施契約

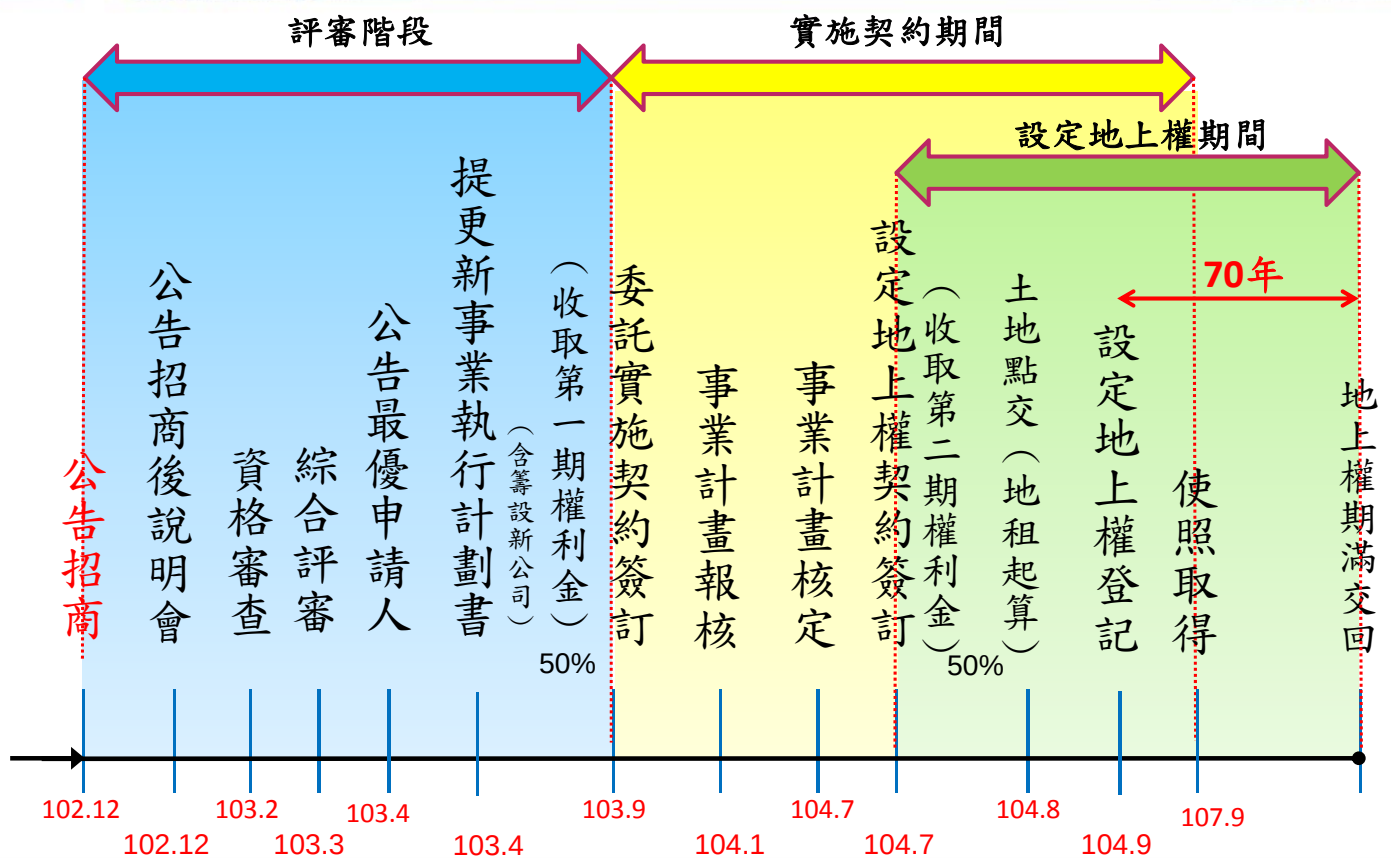
(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

時程規劃

(相關文字數據請以公告之招商文件為準)

31

重要時程規劃



(相關文字數據請以公告之招商文件為準)



簡報結束