

新北市  
新店區

# 行政生活園區

都市更新案

## 公告招商說明會

103年01月14日

規劃單位：

 中興工程顧問股份有限公司

# 簡報大綱



1. 計畫概要

2. 開發構想

3. 招商計畫

4. 時程規劃

# 1. 計畫概要



# 公告招商資訊

- **本案公告招商期間：102年12月31日至103年03月31日止。**
- 歡迎有意願參與的投資人至新北市政府都市更新處(地址：新北市板橋區漢生東路266號)繳費後領取招商文件。
- 招商文件內申請書等格式附件，將於公告日起一併置於新北市政府城鄉發展局及都市更新處網站上，有意願提出申請的投資人必須在遞送截止日(103年3月31日下午5時)前連同更新事業計畫建議書一併送達新北市都市更新處。
- 投資人若對招商文件內容以及各項附件、附圖、附表等文件若有任何疑義，應於103年3月1日前以書面方式掛號或親送至新北市政府更新處，逾期不予受理。

# 計畫概述及基地位置

## 基地面積

面積1.2公頃

## 基地位置

- 位新店區行政核心區域
- 近捷運新店區公所站
- 臨北新路一段
- 捷運30分內可達臺北市區

## 劃定更新地區

- 本基地已於102年10月15日劃定為更新地區，其全區更新時程起算時間以市府與實施者簽訂委託實施契約之日起算。



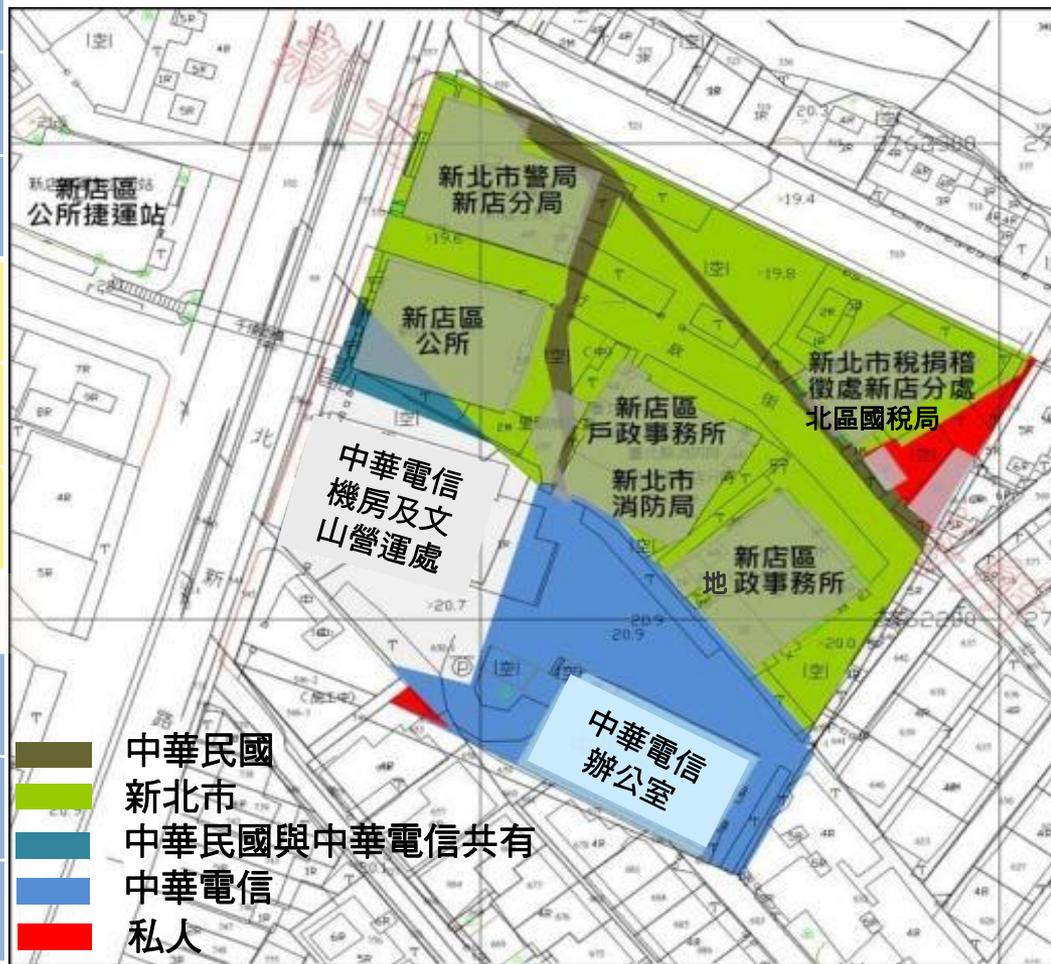
碧潭方向



# 土地及建物權屬

## 土地權屬

公有土地	佔 <b>67.96%</b> (8,158.62m <sup>2</sup> )	
	中華民國	新北市政府
	4.68%	63.28%
私有土地	佔 <b>32.04%</b> (3846.26m <sup>2</sup> )	
	中華電信	私有地(7人)
	28.44%	3.6%



## 建物權屬

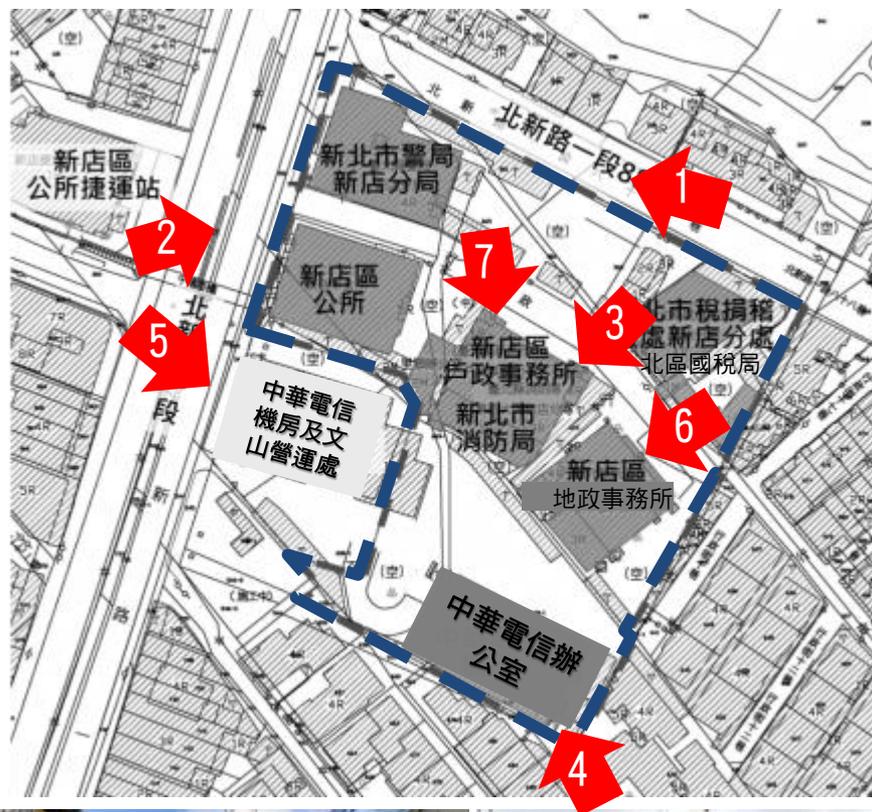
公有建物	佔 <b>48.14%</b> (9,525.14m <sup>2</sup> )	
	中華民國	新北市政府
	8.43%	39.71%

中華電信	佔 <b>51.85%</b> (10,258.92m <sup>2</sup> )
------	--

# 地上物使用現況



1. 北新路一段88巷



6. 地政事務所



2. 警察局新店分局



3. 消防局新店分隊



4. 中華電信辦公室



5. 中華電信文山營業所



7. 戶政事務所

## 2. 開發構想



# 發展定位

多功能複合式開發，結合大眾運輸系統，導入低碳生活概念



## 行政辦公

除消防分隊遷移至五峰重劃區外其餘機關皆於原處重建後使用



## 運動中心

提供部分樓地板作為新店區國民運動中心使用

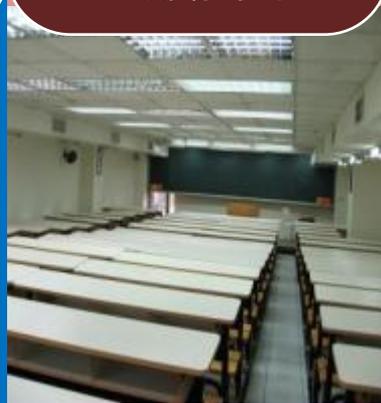


## 電信事業

提供部分樓地板作為電信事業及其必要附屬設施

一般事務所、旅館、餐飲、小型商場使用等

## 一般商業



規劃節能減碳之TOD概念住宅

## 綠色住宅



# 細部計畫說明 (1/3)

- 本案容許使用項目有公務機關、公共服務設施、文教設施及展演設施、旅館、一般商業設施、電信事業及其必要附屬設施和住宅設施
  - 住宅比例不得大於總樓地板面積30%，但經都更審議會同意得提高至40%
  - 公務機關、公共服務設施、文教設施及展演設施或電信事業設施使用之樓地板面積，不得小於總樓地板面積之50%



相關規定應依新店都市計畫(行政園區特定專用區)主、細部計畫書內容為主

# 細部計畫說明 (2/3)

- 停車空間
  - 附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，但不受建築技術規則59條加倍附設停車空間之限制
  - 建築物為商場、店舖等類似用途者，以100m<sup>2</sup>設置一機車位為原則
  - 住宅類各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100 m<sup>2</sup>設置一機車位；各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，以一戶一機車位為原則。
- 避免將停車場出入口設置於北新路，減少對道路車流之影響
- 屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，如：屋頂綠化、太陽光電設備
- 區內建築物應取得銀級以上候選綠建築證書

# 細部計畫說明 (3/3)

- 建築基地開挖率不得超過基地面積60%，但經都市設計審議委員會通過者得酌予放寬至70%為限
- 規劃國民運動中心除不計入容積，另得給予容積獎勵，以基準容積30%為限

- 本項獎勵得與都更容獎辦法第四條規定之獎勵合併申請，惟獎勵合計不得超過基準容積30%

$$A = \frac{(B1 + B2 + B3) \times 1.2}{(C1 - C2 - C3)}$$

- 計算公式：

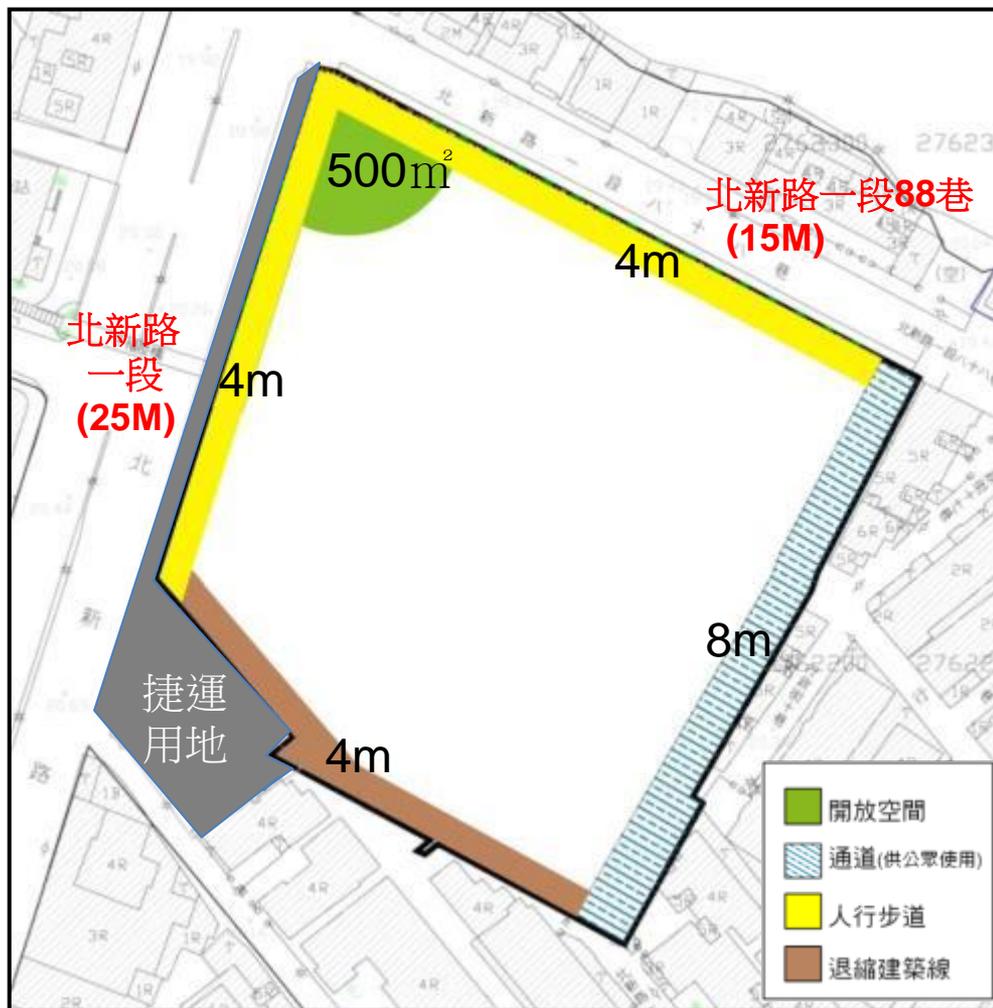
A：捐贈國民運動中心之獎勵容積  
C2：單位興建成本  
B1：捐贈國民運動中心之土地成本  
C3：單位管銷費用  
B2：興建成本及設備設施裝修費用  
B3：提供管理維護基金  
C1：二樓以上更新後平均單價



相關規定應依新店都市計畫(行政園區特定專用區)主、細部計畫書內容為主

# 開放空間規劃原則

- 建築退縮：
  - 基地東側退縮8公尺以上供公眾通行之通道
  - 基地西側和北側退縮4公尺以上人行步道或自行車道
  - 基地南側退縮4公尺以上建築
  - 西北側公共開放空間或廣場，不得小於500m<sup>2</sup>綠覆率不得小50%



# 3. 招商計畫



# 主辦機關及開發方式

## ● 主辦機關

➢ 由**新北市政府**擔任主辦機關



新北市政府

New Taipei City Government

➢ 統一辦理公開評選、簽約、履約執行等相關事項

## ● 實施方式

➢ 以**都市更新權利變換**方式實施

- 須併同提送都市更新事業計畫及權利變換計畫報核

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 規劃設計原則(一)

- 應以北新路一段88巷指定建築線
  - 本案不得辦理容積移轉
  - 依現行相關法令規定申請容積獎勵
  - 延續既有行政街與北新路一段人行動線穿越需求，留設開放通道，且通道淨寬不得小於4公尺。
  - 評選階段各項財務試算內容，住宅設施之樓地板面積不得大於行政園區特定專用區總樓地板面積之30%。
  - 評選階段申請人應同時提供住宅比例超過30%之建築設計方案及住宅比例調高後擬回饋金額，並列入更新事業計畫建議書評分項目。
- ※上述住宅比例超過30%方案視為投資人承諾事項，若未經都市更新審議委員會同意所造成之損失，不得向主辦機關求償。



※詳細內容以公告招商文件為主。

# 規劃設計原則(二)

- 一樓空間須滿足碧潭派出所及中華電信服務中心需求，並規劃一般商業設施。
- 本案行政辦公大樓若於北新路一段88巷設置警用及地下車道出入口，應整體考量採統一集中設置，並留設至少6M退縮緩衝空間，以減少對周邊交通之衝擊。
- 本基地之公有地主(即中華民國及新北市)更新後分配之房地，應以集中一處、採連續樓層分配為原則，且宜設計獨立進出口；車位則採集中分配、方便管理為原則。

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 招商條件（一）

## ● 基地範圍

- 基地範圍原則上不得變更

## ● 費用負擔

- 自行籌集與負擔本案各項所需一切相關與衍生之費用
- 須支付開發權利金予主辦機關，且不得列入共同負擔
- 須支付委託技術服務費用新臺幣6,045萬元整予主辦機關，且不得列入共同負擔

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 招商條件（二）

## ● 提供公有地主需求（新北市、中華民國）

### ➤ 擬進駐機關至少包含：

- ✓ 警察局新店分局、碧潭派出所、新店區公所、戶政事務所、稅捐稽徵處、地政事務所、北區國稅局、新店衛生所等

### ➤ 基本辦公空間需求面積至少22,093m<sup>2</sup>（主建物面積）

### ➤ 車位需求依更新後實際分配主建物面積比例對應分回之法定車位數量，並採集中設置為原則。

### ➤ 至少提供基本車位數量包含公務汽車位87部、洽公汽車位150部；公務機車位283部、洽公機車位100部。

### ➤ 若未來公有地主法定車位數小於基本車位數，以補足基本車位數量為原則。

### ➤ 公有地主以不分回二樓以上一般商業設施為原則

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 招商條件（三）

## ● 提供公地主特殊設計需求

### ➤ 警察局特殊需求：

- ✓ 設置地點以北新路一段及北新路一段88巷路口處為原則
- ✓ 另須設置室內靶場一座（902.5m<sup>2</sup>）、體技館一座(無柱、淨高不低於3m)
- ✓ 民防管制中心警報器：應與大樓施工時一併完成。惟設備非屬本案工程範圍，設計時應規劃設置地點及管路，並施作完成相關預埋管路、電源供應等。
- ✓ 警用車道：淨高不低於2.5m

### ➤ 新店區衛生所：疫苗室備有獨立空調及24小時不斷電系統

### ➤ 國民運動中心

- ✓ 需求面積：6,135m<sup>2</sup>(主建物面積)，相關設備需求及設計準則請參閱申請須知附件十六說明，並得依都市計畫或更新條例申請獎勵（上限30%）
- ✓ 實施者代為施作設備項目經主管機關同意後原則以開發權利金扣繳抵付之。

# 招商條件（四）

## ● 提供私地主需求

### ➤ 中華電信部份

- ✓ 基本需求面積至少10,027.9m<sup>2</sup>(主建物面積)，另提供汽車位95部
- ✓ 分回樓板主要作為辦公室及一樓服務中心使用
- ✓ 與公部門同棟，樓板集中分配同棟2樓以上連續樓層
- ✓ 需求若高於權利變換結果，依照權利變換結果辦理

### ➤ 其餘私地主部份

- ✓ 依照都市更新權利變換相關規定辦理

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 招商條件（五）

## ● 共同負擔及分配

- 經都市更新審議委員會審議通過之共同負擔比例與實施契約約定不同時，則應適用**較低**之共同負擔比例計算。
  - 更新單元內公、私地主應一並適用之上述規定
- 參與更新的政府機關可分回的建物面積較基本辦公需求面積短少時，實施者應負擔並**補足短少**建物基本辦公需求面積。

## ● 資金信託

- 實施者應與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括但不限專款專用、協助續建完工等事項），並將其辦理構想載明於更新事業計畫建議書中。

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 投標資格

## ● 投標人資格

本國公司

依中華民國法令設立登記之我國股份有限公司

- 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

開發實績

最近5年一次樓地板52,000m<sup>2</sup>或累計130,000m<sup>2</sup>  
或開發金額一次21.6億或累計54億元

實收資本額

新臺幣5.4億元

淨值

新臺幣16億元

## ● 投標方式

投標人

單獨投標

(限單一公司)

投標家數

1家(含)以上申請人  
即進行資格審查

簽約形式

主辦機關與最優申請人議約及簽約

※詳細內容以公告招商文件為主。

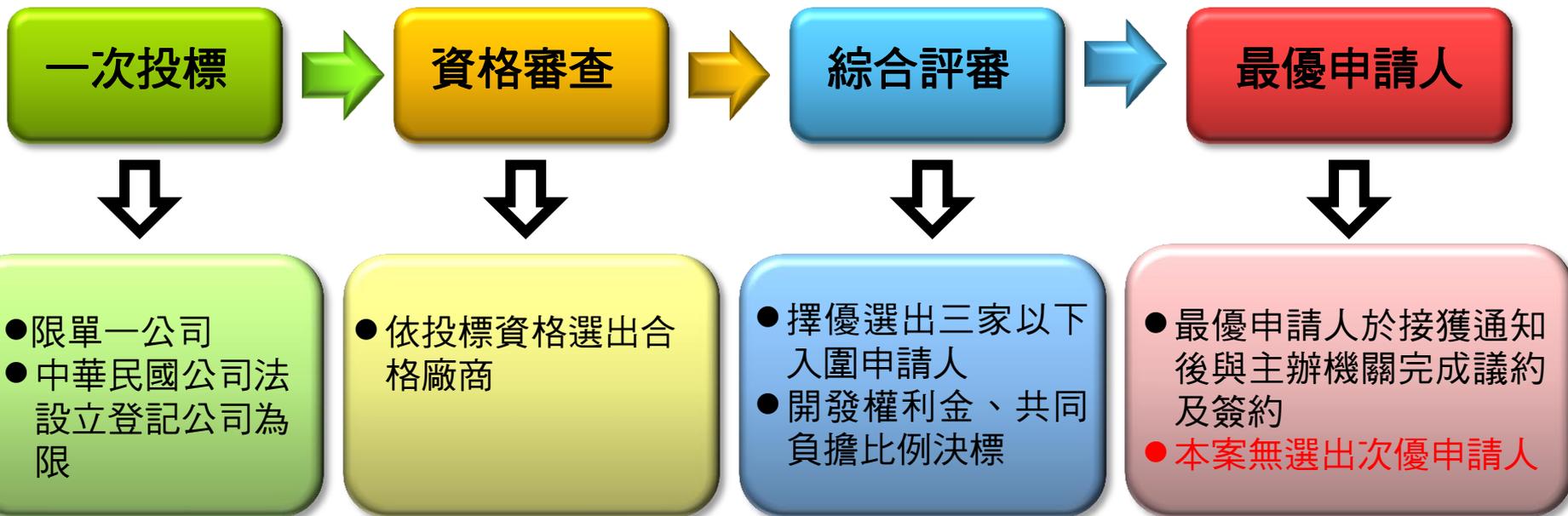
# 評選方式

- 資格審查、綜合評審(兩階段)
- 決標公式：

$$\text{申請人分數} = 100 \times (50\% - \text{共同負擔出價}(\%)) + \text{開發權利金出價}(\text{億})$$

- 最優申請人

入圍申請人標單所載**共同負擔比例**及**開發權利金**評分加總最高者為最優申請人。



<分段開標>

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 投資人應付費用

繳納時間點	提送 申請文件前	經主辦機關通 知之期限前	提送事業計畫 審查前	事業及權變計 畫核定前	產權移轉 登記前
申請保證金 (5,400萬)	一次繳清				
委託技術服 務費用 (6,045萬)		一次繳清			
履約保證金 (1.6億)		一次繳清			
開發權利金 (上限15億)		第一期10%	第二期15%	第三期25%	第四期50%
保固保證金 (1.6億)					一次繳清
<b>總計</b> (不含開發權利金)	<b>5,400萬</b>	<b>2.2億</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.6億</b>

註：委託技術服務費用與開發權利金僅限實施者以現金/匯款方式繳納。

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 重要時點規劃

實施者應辦事項		規劃期程
招商階段	簽訂實施契約	
審議階段	提出事業暨權變計畫草案給主辦機關	簽約之日起算 <b>180日</b> 內
	主辦機關同意草案	
	辦理選配作業	
	提送事業計畫暨權變計畫報核	草案經甲方同意後60日內
	事業暨權變計畫核定	
施工階段	土地點交予實施者	事業暨權變計畫核定後
	建造執照申請及核准	事業及權變計畫核定後90日內請建照
	開工、施工及取得使用執照	建築主管機關核備開工日之日起算 <b>3.5年</b> 內
	找補、登記及點交	
	成果備查完成	計畫完成起180日內

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 更新事業計畫建議書評分項目

綜合評審甄審項目及審查標準一覽表

審查項目		配分	審查標準
更新事業計畫建議書	一、廠商與團隊簡介	15%	廠商及團隊成員經歷說明；廠商於服務項目之經驗、業績、信譽與團隊成員能力，及廠商之資源、財力與其他支援能力。
	二、整體開發構想	40%	(一) 對本案的構想、理念、預期效益與創意構想
			(二) 土地使用及興建計畫
			(三) 都市設計與景觀計畫
			(四) 防災與逃生避難計畫
	三、權變分配規劃	10%	(一) 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃
			(二) 拆遷安置計畫
四、財務計畫	10%	1. 開發經費預估。 2. 資金籌措計畫及管理運用。 3. 分年現金流量。 4. 投資效益分析。 5. 共同負擔費用等。 6. 更新後產品價格差異。 7. 信託內容構想。	
五、管理維護計畫	10%	管理維護計畫，包括但不限於： 1. 公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案，例如：依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定專用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等。 2. 針對本案特殊性，依公寓大廈管理條例所規定之「規約」相關事項，提出住戶管理規約原則。	
六、承諾事項及需政府配合事項 (住宅比例超過30%之建築設計方案及回饋金額)	10%	1. 承諾事項，包含附件6所列之項目及住宅比例超過30%之建築設計方案及回饋金額。惟申請人須將其回饋金額視為實施者承諾事項，若未經新北市都市更新審議委員會同意所造成之損失不得向主辦機關求償。 2. 需政府配合事項	
七、簡報與答詢	5%		
總分		100%	

- 廠商與團隊簡介 (15%)
- 整體開發構想 (40%)
  - ✓ 本案構想、土地使用及興建計畫、都市設計與防災計畫
- 權變分配規劃 (10%)
  - ✓ 權變計畫及分配規劃、拆遷安置計畫
- 財務計畫 (10%)
- 管理維護計畫 (10%)
- 承諾事項及須政府配合事項 (10%)
  - ✓ 住宅比例超過30%之建築設計方案及回饋金額
- 簡報及答詢 (5%)

※詳細內容以公告招商文件為主。

# 更新事業計畫建議書注意事項

- 申請人若於更新事業計畫建議書違反下列事項，評審委員將酌予扣分
  - ✓ 本案申請須知1.5條規劃設計原則。
  - ✓ 公私有地主合法建物補償租金部分，申請人於更新事業計畫建議書應以1,000 元/坪/月之租金單價提列。
  - ✓ 申請人提出之「更新事業計畫建議書」不得載入開發權利金金額及共同負擔比例等資訊。
  - ✓ 應考量不同產品間更新後價格差異並說明其合理性，其中辦公產品（不含派出所等一樓公務使用部份）與住宅產品之二樓以上均價比不得超過84%。

# 申請人承諾事項(一)

## ➤ 申請人承諾願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：

- ✓申請人**規劃設計內容**必符合都市計畫書、都市更新計畫書及相關法令規定。
- ✓申請人同意選定實施本都市更新事業之**3家專業估價者**，本案之專業估價者並以查估評定更新前土地價值最高，且更新後房地總產權價值最高之專業估價者任之。如無符合前述更新前、後價值均最高者，則以查估評定更新後房地總產權價值最高之專業估價者任之。
- ✓申請人承諾依**共同負擔標單**所載，履行更新後對公有土地管理機關分配房地之義務，並將符合本案招標文件規定的分配方式，載入權利變換計畫。

# 申請人承諾事項(二)

- 申請人承諾願遵守下列事項參與本案申請評選，並於獲選後依此實施都市更新事業：
  - ✓申請人承諾依開發權利金標單所載之金額繳納本案開發權利金。
  - ✓申請人承諾未來經新北市都市更新審議委員會同意住宅比例超過本案總樓地板面積30%時，應依更新事業計畫建議書所提供之條件繳納回饋金。
  - ✓申請人承諾本案辦公產品（不含派出所等1樓公務使用部份）與住宅產品之二樓以上均價比不得超過84%。

# 4. 時程規劃



# 招商時程規劃



※內政部於103年01月03日公告都市計畫法台灣省施行細則有關容積獎勵上限增修規定

# 開發時程規劃

- 102年 第四季 公告招商
- 103年 第三季 完成簽約
- 108年 第四季 完工/成果備查

工作項目		102年				103年				104年				105年				106年				107年				108年							
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
工作準備階段	綜合評審決定最優申請人 議約/簽約			招商文件研擬	▲公告招商	↓				決標/議約及簽約																							
第一階段審議階段	提出事業計畫暨權變計畫草案 辦理並完成選配作業 提送事業計畫暨權變計畫報核 事業計畫暨權變計畫核定																																
第二階段施工階段	建造執照申請及核准 開工、施工及取得使用執照																																
第三階段成果備查	找補、登記及點交 成果備查完成 土地產權點交收回																																

**簡報結束 敬請指教**

