

「臺北市大同區玉泉段二小段371地號等17筆土地公辦都市更新」

臺北車站特定專用區 E1E2街廓公辦都市更新案

公開徵求出資人招商案



財團法人臺北市都市更新推動中心
TAIPEI URBAN REGENERATION CENTER

簡報大綱



壹

基本資料

本案位置、土地使用分區及基地權屬、基地分區及面積、開發限制、土地使用現況。

貳

本案特色

公有地活化、文資再生開放公眾使用、交通便捷、產值達600億，總樓地板面積約6萬坪。

參

招商內容說明

高度開發區：採權利變換方式辦理
低度開發區：文資修復再利用

肆

招商辦理方式

招商期程、承諾共負比、申請人資格、評選方式。

賣 / 基本資料

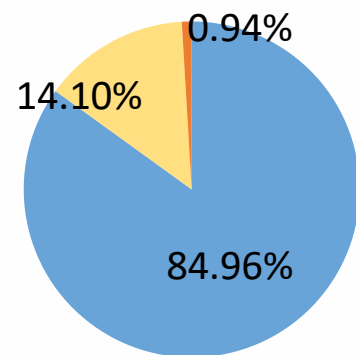
● E1E2招商範圍面積(高度開發區)



使用分區	特定專用區 (第三種商業區)
高度開發區 面臨計畫道路寬度	40M、25M、46M
招商基地面積	16,085.70M ²
法定建蔽率	80%
法定容積率	560%
法定建築面積	12,868.56M ²
基準容積樓地板面積	90,079.92M ²

● 高度開發區土地權屬

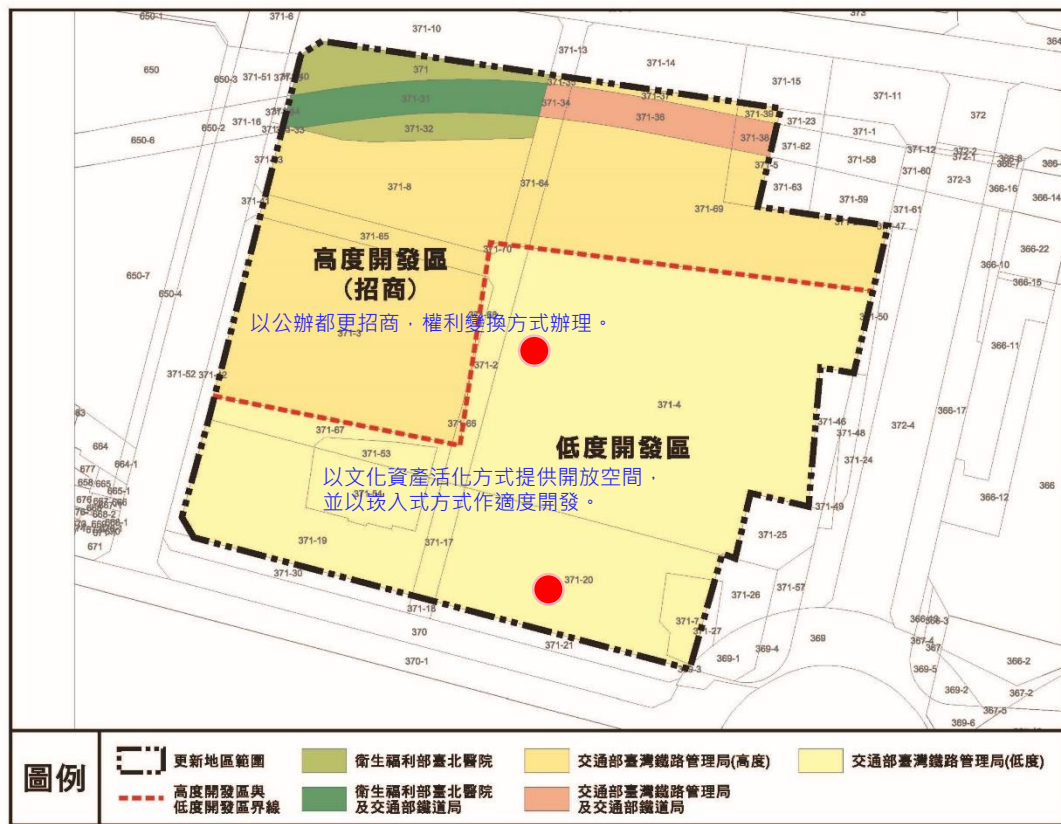
土地權屬		管理單位	面積(m ²)	比例(%)
公有	中華民國	衛生福利部臺北醫院	2,267.42	14.10%
		交通部鐵道局	151.54	0.94%
		交通部臺灣鐵路管理局	13,666.74	84.96%
合計			16,085.70	100.00%



■ 臺鐵局 ■ 衛福部 ■ 鐵道局

● 本案公辦都更權利變換範圍(高度開發區)：

臺北市大同區玉泉段二小段371、371-3、371-5、371-8、371-31、371-32、371-33、371-34、371-35、371-36、371-37、371-38、371-39、371-64、371-65、371-66、371-69地號共17筆土地，皆為國有土地，**面積共16,085.70m²**。



● 低度開發區及交廣12用地：

臺北市大同區玉泉段二小段371-2、371-4、371-7、371-17、371-19、371-20、371-53、371-54、371-67、371-68、371-70等11筆土地，皆為國有土地，**面積共計18,630.84m²**。

低度開發區尚有2戶占有他人土地之舊違章建築戶，目前由交通部臺灣鐵路管理局與占用戶訴訟中。

高、低度開發區+交廣12總面積為34,716.54m²。

管制依據

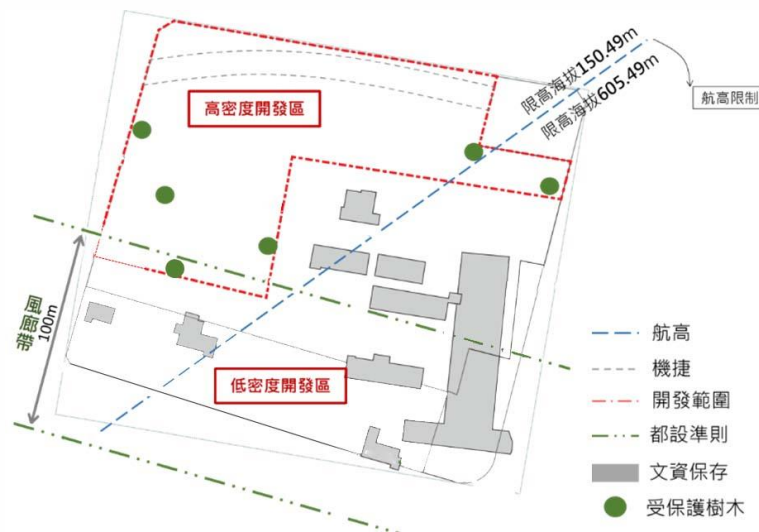
- 擬定臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區細部計畫案
- 國定古蹟臺北府城暨總督府交通局鐵道部保存計畫

建物管制

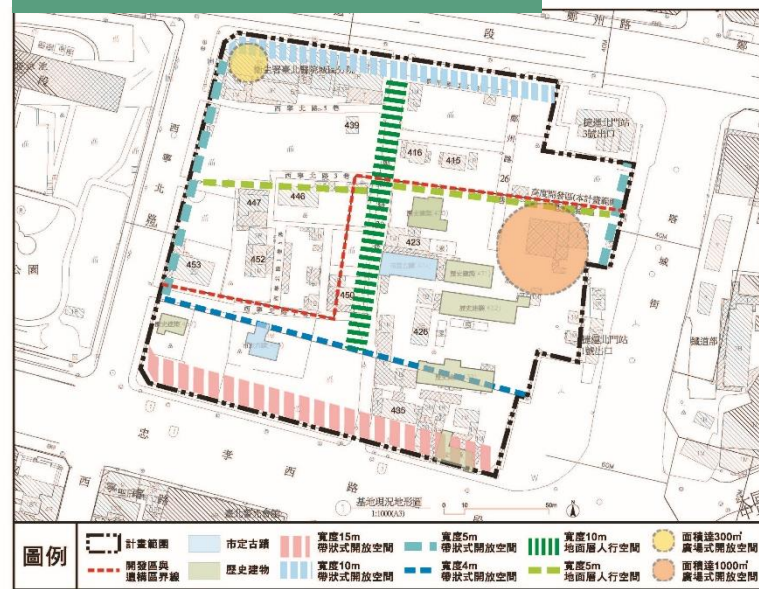
- 住宅面積不得超過該分區總面積30%。
- 維持忠孝西路南側境界線往北100公尺之風廊帶，塔樓集中L型開發區北側，南側以配置裙樓為原則。
- 新建築之裙樓高度不超過10樓(或48公尺)，建物高度不得超過150.49公尺。
- 停車場出入口以整併設置於西寧北路側。
- 停車數量(含併同博物館特定專用區規劃之停車數量)，以設置「臺北市土地使用分區管制條例」規定70%為原則。
- 須取得**黃金級以上綠建築標章**，法定空地綠覆率不得小於50%。

開發審議

- 得留設地下連通道設施串聯，須經**都設審議會通過**。
- 捷運地下穿越部分，應依大眾捷運法第19條規定，申請建照前，有關設計須經**捷運主管機關同意**。
- 依北市文資審議會第37次會議決議(二)：「開發前地面上建築物應進行測繪及影像錄製，地面下建築遺構應以人工方式進行發掘測繪調查，並送文化局核備後，始可進行開發」。
- 文資法第57條規定，發現疑似考古遺址，應即通知本中心及臺北市政府文化局採取必要維護措施。



帶狀及廣場式開放空間



貳 / 本案特色

100%國有地

- 高度開發區面積約1.6公頃，100%國有地，公有地資產活化創造更大效益。

交通便捷，樞紐區位

- 六鐵共構，直達國家門戶。

開發面積大，創造高產值

- 高度開發區預估引入民間資金240億以上，創造600億元產值，總樓地板面積約6萬坪。

文資保存再生

- 低度開發區及交廣12用地由本中心負責規劃設計，將歷史建築及市定古蹟修復後，為臺北市增設一處休閒娛樂的綠地開放空間。

西區門戶計畫重要節點

- 以北門為中心，有台北雙星C1D1、北門郵局雙塔及臺北舊市議會等案，形塑商辦、百貨、旅宿、交通節點等機能合一的大規模都市更新區域。





參 / 招商內容

一、高度開發區：由本中心(實施者)辦理公辦都更招商作業徵得出資者，採**權利變換方式**辦理。

合作方式，權責分工	
地主	依權值分回權利金或房地，其中 臺鐵分回之商場部分由出資人回租 經營管理。
實施者	辦理建物測繪、拆除、地下試掘、受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫執行，並 向出資人酌收管理服務費用 。
出資人	依 共同負擔比例分回房地 ，負責規劃、審議及施工等工作。

二、低度開發區+交廣12：由本中心規劃並執行，出資人出資的合作方式，協助開闢交廣12及低度開發區文資修復再利用，並提供開放空間予全體市民使用，展現公益性。

合作方式，權責分工	
臺鐵局(地主)	與出資人簽訂營運契約 ，委託出資人營運。
實施者	辦理建物測繪、拆除、開放空間簡易綠美化、相關文化資產之保存、修復及再利用計畫審議及修復工程執行、受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫執行。
出資人	<ol style="list-style-type: none"> 負擔低度開發區及交廣12上述各項前期作業、文化資產保存、修復再利用等相關費用。 文化資產修復後，將依核定之修復再利用計畫由出資人負責營運。 出資人同意以信託方式提供新台幣4億元整作為本中心執行上述各項工作費用，以實支實付方式計算，如逾4億元者，超出部分由本中心負擔。

承諾
共同負擔比例

不得高於
40%

承諾
高度開發區商場租金比例

不得低於
8%

承諾
低度開發區租金比例

不得低於
1%

實施者管理費

- 3.5億

公益性回饋

- 4.0億

申請保證金

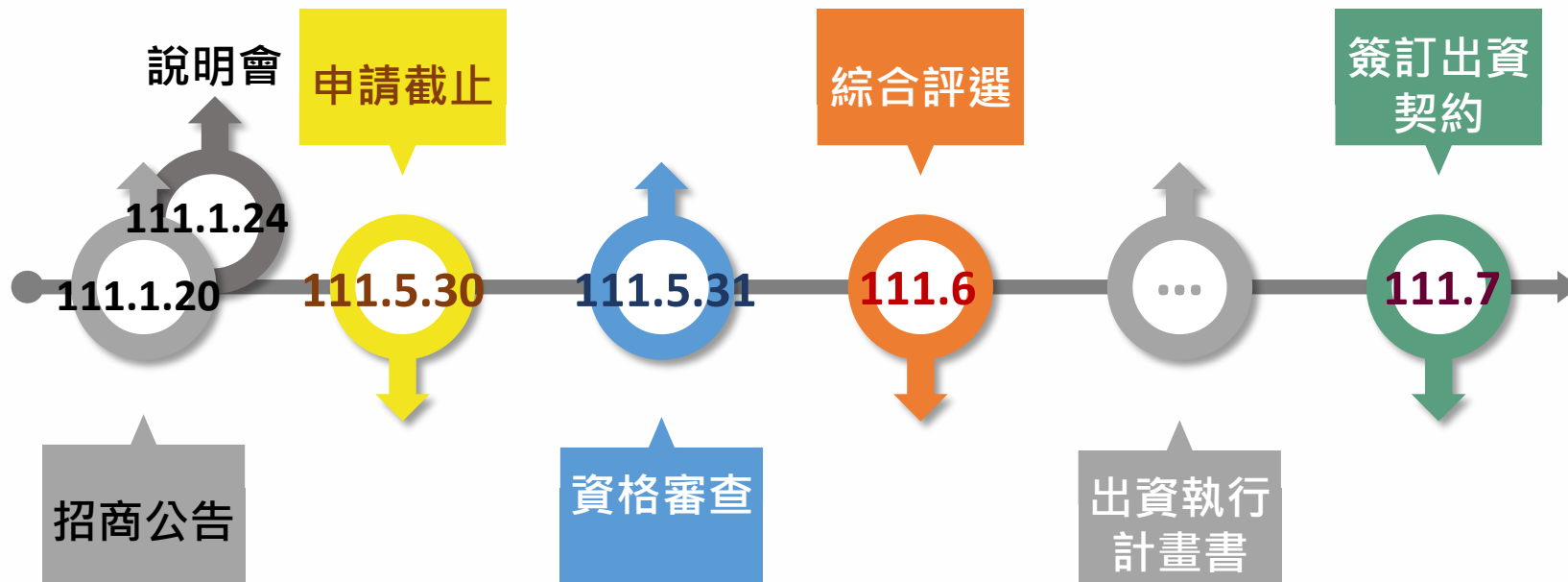
- 1.5億

出資契約履約保證金

- 13.2億



肆 / 辦理方式



上網公告：公開評選文件 / 評選委員名單

一般資格

- 單一公司申請或合作聯盟（以5家為限）。

開發能力資格

- 公告日前10年內，建築總樓地板面積不低於3萬平方公尺；或累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣20億元。

財務能力資格

- 單一公司，實收資本額新臺幣35億元以上；淨值30億元以上。
- 領銜公司之實收資本額20億元以上，各成員總和50億元以上；
- 領銜公司淨值20億元以上，且各成員淨值之總和40億元以上。
- 最近3年無退票紀錄。
- 最近1年無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。
- 最近1年之公司自有資金比率不得低於20%，惟銀行及保險機構除外。

- 本案有1家以上申請人，本中心將進行資格審查。清查各申請人所送申請文件之項目及份數是否齊備。

第一階段

- 本案合格申請人達1家（含）以上時，方進行綜合評選作業，由評選會就合格申請人提送之出資計畫書進行評選。
- 由評選會經半數以上評選委員評分達80分以上及最終平均總評分達80分以上者，始列為入圍申請人。

第二段綜合評選

- 依申請人於共同負擔比例承諾書所載共同負擔比例、高度開發區商場租金標價單及低度開發區(含交廣12用地)租金標價單所載租金計收比例計分(皆設有級距)。

最優申請人

評選方式及分數權重

資格審查

規格評選項目		%
壹、公司簡介與實績能力		10
貳、出資計畫書	整體開發構想	25
	營建計畫、管理維護計畫	15
	權變分配、財務計畫	20
參、低度開發區委託經營計畫		20
肆、簡報表現及答覆		10
總分		100

達80分者為入圍申請人

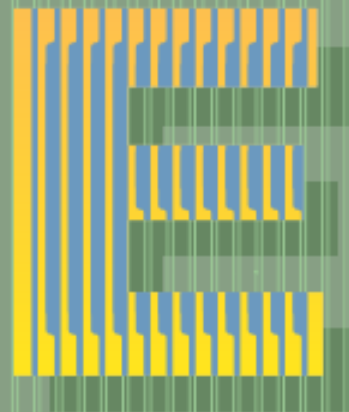
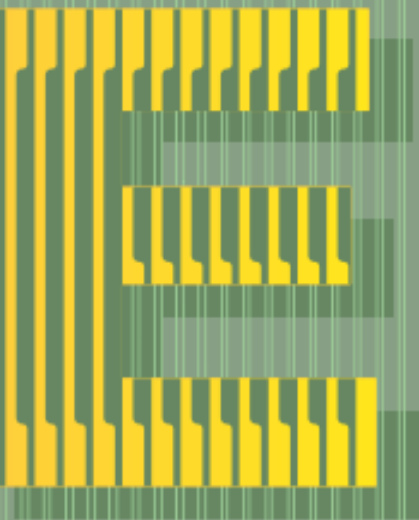
價格評決

共同負擔	高度開發區回租租金	低度開發區回租租金
70%	20%	10%

最優申請人

規格評選		
評選項目		配分
壹 公司簡介 與 實績能力	一、申請人公司簡介	10%
	二、申請人公司專案團隊	
	三、申請人公司協力廠商團隊	
貳 出資計畫書	一、整體開發構想	25%
	二、營建計畫、管理維護計畫	15%
	三、權變分配、財務計畫	20%
參、低度開發區委託經營計畫		20%
肆、簡報表現及答詢		10%
總分		100%

價格評決		
評選項目	評選標準	配分
壹、共同負擔比例	以共同負擔比例承諾書所載比例值計算 (設有級距)	70%
貳、高度開發區回租租金	以高度開發區商業設施租金標價單所載租金計收比例 (設有級距)	20%
參、低度開發區回租租金	以低度開發區商業設施租金標價單所載租金計收比例 (設有級距)	10%
總分		100%



謝謝聆聽 ● 踴躍投標

