

【公告招商】「臺北市內湖區東湖段一小段 15-1 地號 1 筆土地公辦都市更新案」公開評選實施者案

發布機關：臺北市都市更新處

【基本資料】

- 一、公告次數：第 1 次
- 二、案名：「臺北市內湖區東湖段一小段 15-1 地號 1 筆土地公辦都市更新案」公開評選實施者案
- 三、主辦機關：臺北市都市更新處
- 四、主辦機關地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓
- 五、實施方式：臺北市政府經公開評選委託都市更新事業機構為實施者

【招商資料】

- 一、都市更新事業計畫範圍及案件性質概述：本案基地位於臺北市內湖區康樂街 136 巷、136 巷 15 弄、136 巷 29 弄及安泰街所圍街廓內北側，面積共 1,840 平方公尺。本案係以全區重建方式實施、採權利變換方式辦理，期望透過公辦都更，協助高氣離子混凝土建築物更新重建，塑造良好居住環境及開放空間、推動都市地區整體再生。
- 二、依核定之事業計畫、權利變換計畫、實施契約所列期程。
- 三、申請人之資格條件：
 - (一)一般資格：申請人應以單一股份有限公司提出申請，且具備下列資格之一：
 - 1、依我國法律依法設立登記之本國公司且為股份有限公司。
 - 2、本案允許一家金控公司轉投資之資產管理公司(Asset Management Companies，簡稱 AMC)結合專業第三人(專業第三人作為申請人之協力廠商，得以分包廠商業績補充申請人資格審查內容)，並由 AMC 為單一申請人方式單獨申請。
 - 3、外國公司且在我國設立股份有限公司之分公司者。如外國公司法人參與本案

受有其他相關法令之限制時，應先行取得經濟部投資審議委員會准許參與投資之證明文件，始得申請。

(二)財務能力資格：

- 1、實收資本額應達新臺幣 1 億元整以上。
- 2、申請人為外國公司者，實收資本額之認定應以其在我國設立之股份有限公司分公司在我國登記之營運資金為準。
- 3、前一會計年度或最近一年度經我國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表(通稱「財簽」)其淨值不低於實收資本額。
- 4、申請人最近 3 年無退票紀錄或足資證明文件(查詢日須在本案公告日期之後)。
- 5、申請人最近 1 年無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事(查詢日須在本案公告日期之後)。
- 6、申請人最近 3 年已完成繳納營利事業所得稅及最近 1 期已完成繳納營業稅。
- 7、總負債不得高於資產總額之 80%，惟銀行除外。

(三)開發能力資格：應具備擔任起造人或承造人之建築實績，及都市更新案實績：

1、具備以下建築實績之一：

(1)曾完成之住宅使用(申請人檢附之使用執照所載建物須符合建築物使用類組及變更使用辦法附表一：建築物之使用類別、組別及其定義之 H-2 類組別建築始予計列)建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於 15,000 平方公尺。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於 15,000 平方公尺之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

(2)曾完成之住宅使用(申請人檢附之使用執照所載建物須符合建築物使用類組及變更使用辦法附表一：建築物之使用類別、組別及其定義之 H-2 類組別建築始予計列)建築開發實績，累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣 10 億元整。另建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於新臺幣 10 億元整之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

2. 具備以下都市更新案實績之一：

(1)申請人曾擔任都市更新案之實施者或出資者。

(2)申請人曾參與其他直轄市、縣(市)主辦機關辦理公開評選都市更新事業實施者或出資者，並經評選程序成為最優申請人。

(3)都市更新案之實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商須具有擔任都市更新案團隊(建築師事務所或都市更新顧問公司等)協助實施者或出資者之核定實績。

四、評選項目、基準及評定方式：

(一)資格審查：

1、由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，並於資格審查階段選出合格申請人。

2、申請文件除申請書、申請人承諾事項函、共同負擔比率承諾書、申請保證金繳納證明及服務建議書等 5 項不得補正或補件外，惟如服務建議書份數不足或光碟無法讀取時，得通知補足份數或有效光碟；如有資料不全或有疑義者，由主辦機關另以書面通知申請人限期補正或提出說明。申請人逾主辦機關通知期限，而未補正或補正不全、或未提出說明、或資格疑義仍未釐清者，主辦機關應就申請人提送之既有文件逕行審查。

3、主辦機關完成資格審查後，應以書面通知申請人是否通過成為合格申請人。

(二)綜合評選：

1、本案以總評分轉序位法選出最優申請人，評選委員就合格申請人所提送之服務建議書，進行審查並給予評分(1.申請人團隊與實績：15%；2.整體開發構想：30%；3.權利變換分配規劃：15%；4.營建計畫、管理維護計畫、保固計畫及驗收點交方案：10%；5.共同負擔比率：20%；6.創意回饋項目：5%；7.簡報與答詢：5%)，並加計共同負擔比率承諾書所填數值對應之給分後進行排序。

2、申請人「共同負擔比率承諾書」所載之共同負擔比率高於(未含本數)公告共同負擔比率、申請人「共同負擔比率承諾書」所載之共同負擔比率高於(未含本數)「服務建議書」財務計畫項下所載共同負擔比率、或申請人「共同負擔比率承諾書」所載之共同負擔比率與「服務建議書」財務計畫項下所載(或所計算)之共同負擔比率，任一差異比率超過(未含本數)15%者，不得成為本案合格申請人。

3、依各評選委員所評定之序位，加總合計為序位總和，以序位總和最低者為最優申請人；如序位總和相同時，以序位「1」最多者優先；如序位「1」數量相同

時，以共同負擔比率承諾書所填寫比率最低者優先；如共同負擔比率承諾書所填寫比率相同時，以服務建議書之第一至五子項評分總計最高者優先；再相同者，則以抽籤決定之，抽籤順序由主席抽籤決定何者之總序位名次排序在前。

五、申請程序及申請截止日：本案申請文件應於 114 年 4 月 21 日下午 5 時前專人或郵遞方式送達（收文郵戳或收文章戳為憑）臺北市都市更新處。

六、評選文件領取方式及地點：自 114 年 1 月 22 日起至 114 年 4 月 21 日止（週一至週五，上午 9 時至 12 時、下午 2 時至 5 時，遇星期例假日、國定假日或其他休息日則當日停止發售），申請人得親自或派員至臺北市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）更新開發科登記辦理。

七、評選文件售價及付款方式：每份評選文件費用均為新台幣 500 元整，請至臺北市都市更新處現場繳費後領取。

八、保證金：申請保證金新臺幣 1,000 萬元

九、主辦機關公告網址：<https://uro.gov.taipei/>

十、本案相關規定以公告之公開評選文件內容為準。

【案件聯絡窗口】

一、聯絡人：曾小姐

二、聯絡人單位：臺北市都市更新處（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

三、聯絡人電話：02-27815696 分機 3021

四、聯絡人傳真：02-27810570

五、聯絡人電子郵件:e53783@gov.taipei

【相關檔案】

「臺北市內湖區東湖段一小段 15-1 地號 1 筆土地公辦都市更新案」公開評選實施者公告