

臺北市捷運南京東路站附近 國有土地設定地上權案

招商說明會

註：本照片已進行美化調整

主辦機關：臺北市政府、國防部政治作戰局

招標機關：臺北市政府財政局

招商顧問：第一太平戴維斯股份有限公司

簡報大綱

一

本案辦理緣起及目的

二

本案基地基本資料與現況

三

本案基地開發潛力

四

本案招標文件重點

五

結論



一、本案辦理緣起及目的



設定地上權招商

臺北市與國防部共同合作

國軍老舊
眷村條例

引進民間
投資

提高土地
活化利用

促進產業
經濟發展

本案預估於設定地上權期間預計可提供710個就業機會，
並增加地價稅、房屋稅及營業稅等約3.3億元之政府收益。

公開招標—設定地上權



二、本案基地基本資料與現況



基地基本資料

基地區位與面積

基地地段與地號	臺北市中山區長安段一小段194、195地號
面積總計	1,012平方公尺 (約306.13坪)
土地使用分區	第三種住宅區
建蔽率/容積率	45%/225%
臨路狀況	臨南京東路三段194巷 (約5.4米)
土地管理機關	國防部政治作戰局
聯外交通	至捷運南京東路站約500公尺
102年公告現值	258,000元/平方公尺
102年公告地價	72,200元/平方公尺
法定容積開發樓地板面積	約2,277平方公尺 (約688.79坪)
使用現況	空地
基地公告現值總額約2.61億元	



基地使用現況





三、本案基地開發潛力



土地使用分區管制與其他法令規定

第三種住宅區(臺北市土地使用分區管制自治條例)

允許使用組別

第1組:獨立、雙併住宅【獨立住宅；雙併住宅】

第2組:多戶住宅【連棟住宅；集合住宅】

第3組:寄宿住宅

第7組:醫療保健服務業(不包括精神病院)【醫院、療養院、診所、藥局、助產所；衛生所(站)；醫事技術業】

第8組:社會福利設施【產後護理機構、獨立型態護理之家、精神復健機構；其他公益性社會福利機構...等】

第4組:學前教育設施 第5組:教育設施 第6組:社區遊憩設施 第9組:社區通訊設施 第10組:社區安全設施

第15組:社教設施 第49組:農藝及園藝業

附條件允許使用項目

附條件允許使用類別如日常用品零售業(17組)、一般零售業甲組(19組)、飲食業(21組)、日常服務業(26組)、一般事務所(28組)、自由職業事務所(29組)、金融保險業(30組)...等，至少需臨接寬度6公尺以上之道路，故本案不適用附條件允許適用項目類別。

其他應注意之相關規定

大眾捷運系統兩側禁建限建辦法

本案基地鄰近捷運松山線南京東路站，屬大眾捷運系統之場、站、路線及設施兩側之限建範圍。

臺北市樹木保護自治條例

捷運南京東路站轉乘示意圖



(捷運忠孝復興站，板南線與文湖線轉乘之電扶梯)

- 文湖線與松山線南京東路站規劃於站內進行轉乘，轉乘點設置於近兄弟大飯店之位置。
- 轉乘形式預計類似現忠孝復興站板南線與文湖線轉乘模式，藉由延伸的電扶梯連接文湖線與松山線。

雙捷交會潛力點，區域都會核心



■國門雙亮點—松山機場開發案與雙子星開發案中心區位

■臺北車站機場捷運線之聯通與松山首都商務機場規劃帶動**商旅人士**進入，提高商務住宿需求

■文湖線與松山線**雙捷交會點**，高度交通可及性提升人流聚集力

■區域內兼具辦公商務與住宅生活機能，中小型坪數產品成為商務人士與小家庭產品偏好

■雙國門、交通佳、生活機能優，成為華僑、臺商返臺投資偏好地區之一

•案名：長安一品
•樓層：15/5
•坪數：63-72坪
•表價：145萬元/坪

•案名：三境e通
•類型：預售
•樓層：6/1
•坪數：20坪
•表價：85萬元/坪

•案名：琮登
•類型：預售
•樓層：11/1
•坪數：36坪
•表價：95萬元/坪

結合觀光、美容、醫療保健服務潛力點



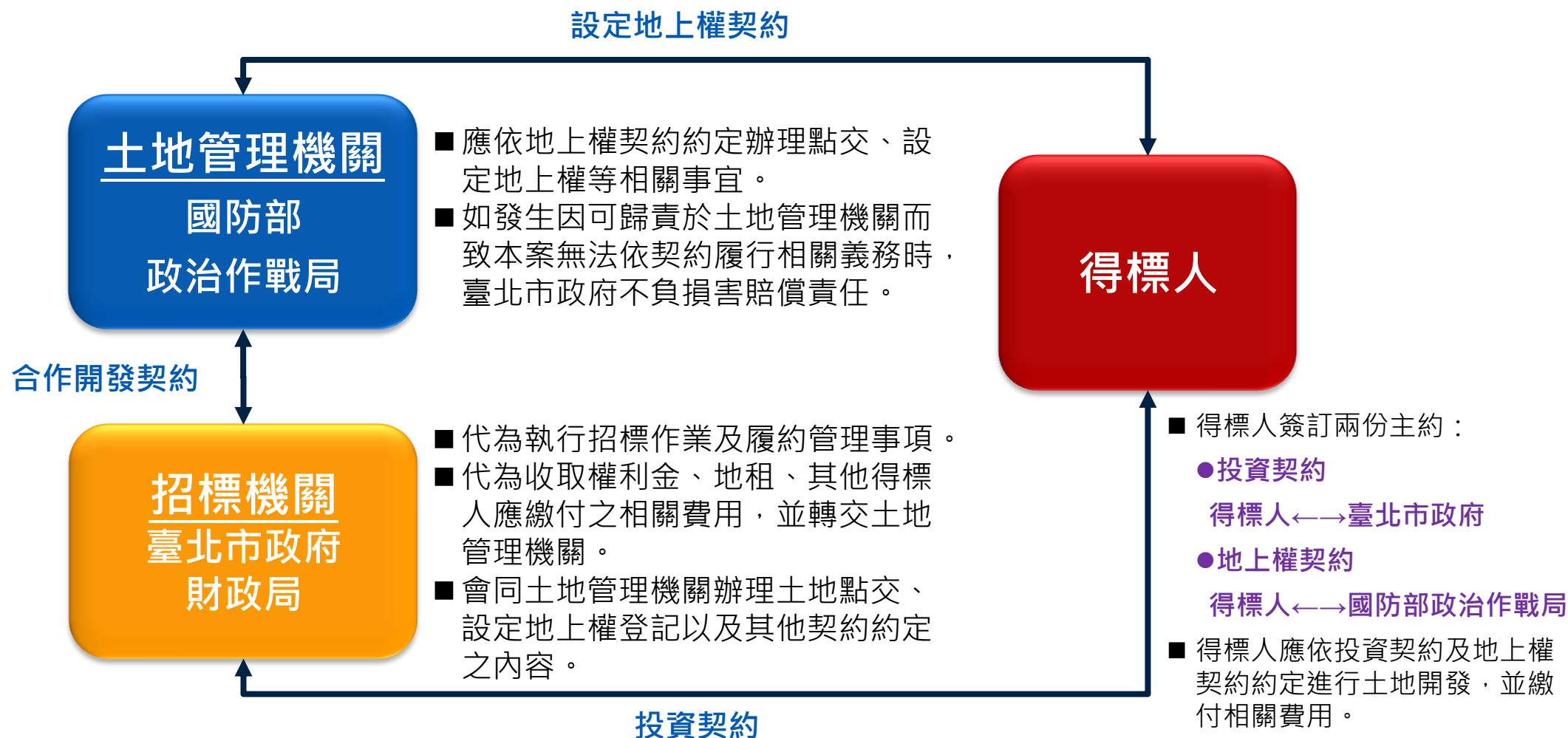
- 觀光醫療為外貿協會推廣服務貿易主要核心之一，2011年促成團數100團，其中87團來自中國大陸，顯示大陸來臺具**觀光醫療潛力**
- 2012來臺旅客中約有5.8萬人次屬醫療目的
- 近年微整形與皮膚美容等醫療行為逐漸為一般民眾接受，帶動相關診所設置
- 衛生署統計2006~2011年全臺整形外科與皮膚科院所成長17%，2011年臺北市整形外科院所占全臺的42%
- 美容醫學與健檢中心主要沿**交通條件便捷地區**周邊分布(捷運或主要道路沿線)



四、本案招標文件重點



本案契約權利義務架構



● 設定地上權契約終止時，投資契約一併終止，反之亦同。

投標人資格與投標方式

投標人資格

我國公司

外國公司

依中華民國法令取得核准、認許或許可設立並在臺灣依法完成登記之公司，或外國公司在臺設立之分公司，均得為單獨投標人。

- 登記機關核准公司登記之核准函或公司(變更)登記表影本。
- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 依公司法第392條規定申請主管機關發給登記證明書之公司登記證明文件影本。

- 全國商工行政服務入口網之公司基本資料
- 外國公司認許(事項變更)表影本及外國分公司設立(變更)登記表影本。

投標方式

投標人

投標家數

簽約家數及形式

單獨投標

1家

1家，單獨投標人名義或新設立公司名義

合作聯盟

2家(含)以上，
5家(含)以下

1家，新設立公司名義

預計開標與決標程序

截標

- 預計**民國102年8月5日上午11時截標**。
- 投標人達1家(含)以上時，方進行資格審查。

資格審查

- 預計為**投標截止日當日下午2時30分**。
- 資格合格投標人達1家(含)以上時，招標機關應辦理開啟價格標作業。
- 價格標單及押標金繳交證明文件不得補正、補件。

開啟價格標

- 招標機關當場宣布或另行書面通知資格合格投標人後，由招標機關隨即或擇期辦理開啟價格標作業。
- 最高投標權利金有二標以上金額相同時，將辦理重新比價(比價最多3次)。
- 有次得標人候補機制(須照原得標人之最高標價取得得標權)。

一次投標，分階段開標

第一階段：資格審查

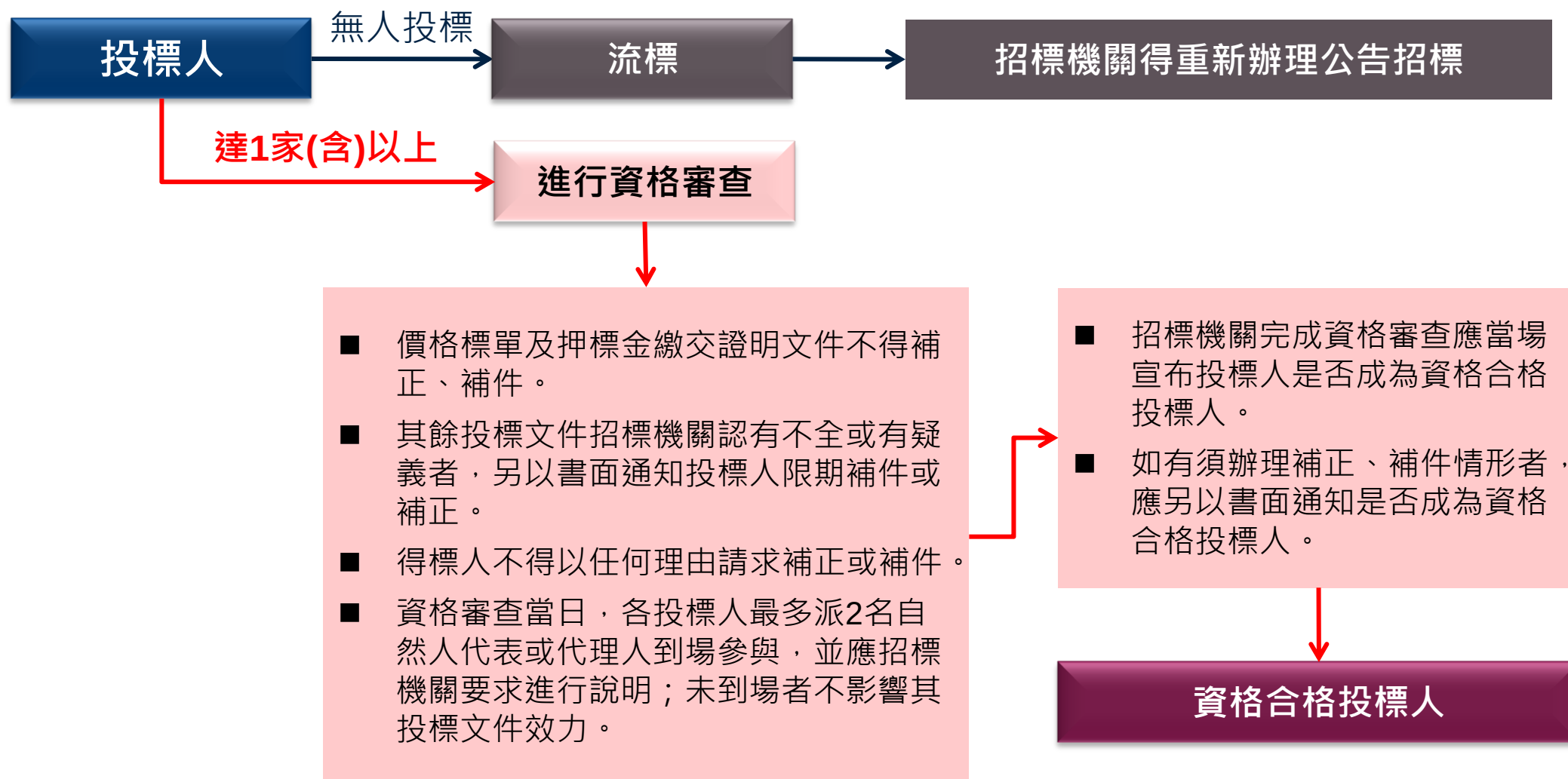
- 僅審查一般資格
- 可採單獨投標或合作聯盟方式

選出資格合格投標人

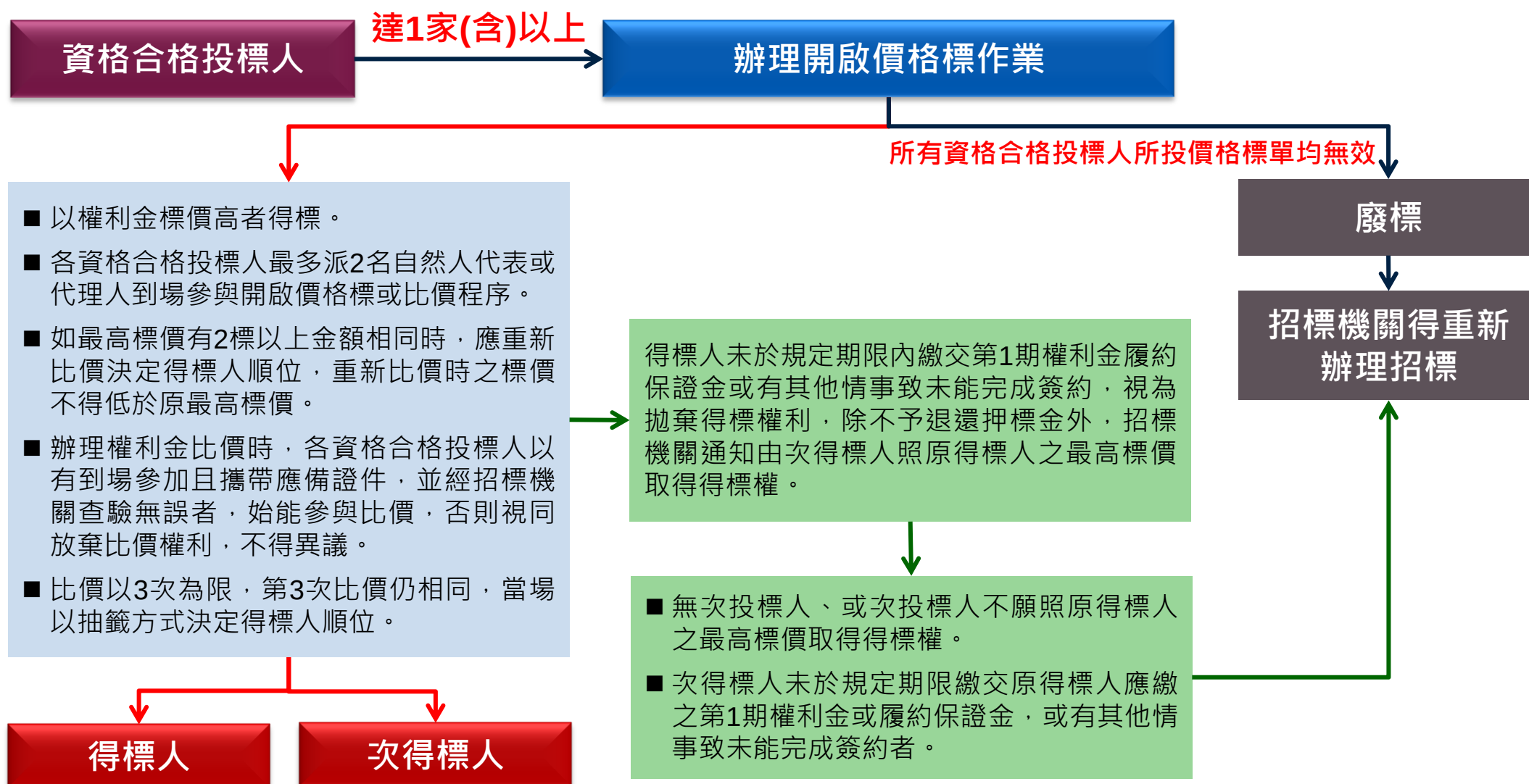
第二階段：開啟價格標

- 權利金價高者得標
- 投標人於價格標單填寫之投標權利金不得低於招標權利金底價新臺幣3億2千萬元

開標方式(一)：資格審查



開標方式(二)：開啟價格標



本基地及建物特別約定與限制

投資開發規範

- 得標人應於設定地上權登記完成之日起算**3年內**取得全部建物之使用執照。
- 得標人得於必要時申請臺北市政府同意延長一年，申請延長以一次為限。

容積移轉規定

- 本案基地不得作為容積送出或接受基地。

抵押貸款

- 得標人有融資必要者，應檢附融資契約書草案及償債計畫向市府提出申請，經市府及國防部同意後，得將地上權、地上建物一併設定抵押權予融資機構，**惟得標人融資取得之資金僅限用於興建、營運本基地建物或繳納本案權利金。**

地上權及地上建物之移轉

- 原則約定：**得標人不得將地上權或地上物之一部或全部移轉第三人**
- 例外約定：
 - 取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後次日起，如經取得其他第三單一公司書面承諾繼受本契約及地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及建物所有權之全部，且經市府及國防部審查同意者。
 - 除移轉、處分、設定負擔、出租或出借之限制與例外約定外，**得標人不得以其他有償、無償等任何方式移轉本基地地上建物之使用權。**

設定負擔與信託

- 得標人如因融資需求有辦理信託必要者，應檢附信託計畫向市府提出申請，經市府審查並取得國防部同意後，始得依所核定之信託計畫辦理，且受託機構除起造人信託之部分外，應為辦理融資之融資機構。

決標後簽約及點交程序

決標

資格合格投標人所投之有效價格標單，由主持人當場宣布最高投標權利金者為得標人並決標。

簽約

應於得標次日起45日內完成投資契約與設定地上權契約簽訂。

繳交權利金

得標日次日起30日內繳交第1期50%，簽約日滿一年內繳交第2期50%。

點交

簽約完成次日起10日內由招標機關書面通知點交日。

點交日起按年計收土地租金

設定地上權登記

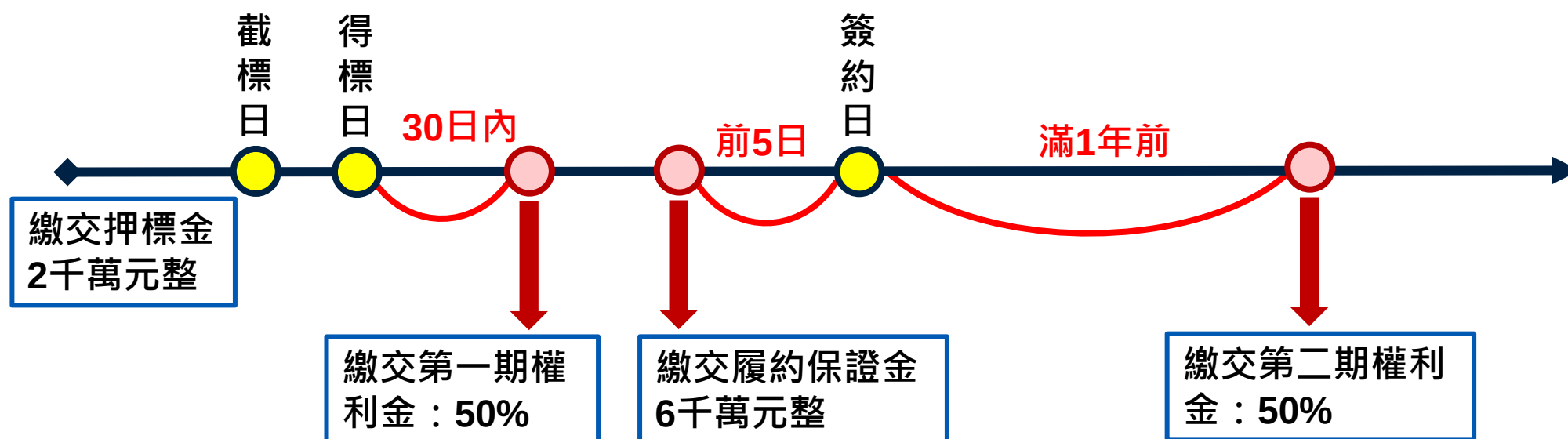
完成點交日次日起30日內完成設定地上權登記。

設定地上權登記完成日起算70年

本案地上權存續期間與須繳付金額

本案地上權存續期間70年(一次簽約70年，期滿無續約制)

存續期間自地政主管機關完成設定地上權登記之日起算



地租：當年公告地價5%，每年1/31前繳付

簽訂投資契約與設定地上權契約：單獨投標

應於得標日次日起45日內，以**單獨投標人名義**或**新設立公司名義**簽訂與臺北市政府簽訂投資契約及與國防部政治作戰局簽訂地上權契約。

若以新設立公司
名義簽訂

- 單獨投標人應為新設立公司之發起人，並自行認足第一次發行之股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受單獨投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
- 新設立公司自設立時起，其實收資本額不得低於**新臺幣伍仟萬元**整。
- 單獨投標人對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後止，應始終維持不得低於該公司已發行之股份總數之50%。

如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂投資契約及地上權契約，得以書面向招標機關申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

倘若單獨投標人無法於規定時間內完成簽約或新設立公司無法於規定時間內成立並完成簽約者，招標機關得通知由次得標人遞補或於次得標人不願遞補時重新招標。

簽訂投資契約與設定地上權契約：合作聯盟

合作聯盟各成員應於得標日次日起45日內，以**新設立公司名義**簽訂投資契約及地上權契約。

- 合作聯盟各成員應為新設立公司之發起人，並依合作聯盟協議書之認股比例自行認足第一次發行股份總數之全部，且新設立公司應無條件當然概括繼受合作聯盟投標人於本案各階段所為之各項申請、聲明、承諾及因投標所產生之所有權利義務。
- 新設立公司自公司設立時起，其實收資本額不得低於**新臺幣伍仟萬元**整。
- 合作聯盟之全體成員對新設立公司之持股比例，自公司設立時起至取得本案全部建物之使用執照並辦理完成建物所有權第一次登記後止，應始終維持不得低於該公司已發行股份總數之50%。

如有不可歸責於得標人之事由致無法依限簽訂投資契約及地上權契約，得以書面向招標機關申請延期簽約，展延期間不得超過30日，並以一次為限。

倘若單獨投標人無法於規定時間內完成簽約或新設立公司無法於規定時間內成立並完成簽約者，招標機關得通知由次得標人遞補或於次得標人不願遞補時重新招標。

協調機制建立

■臺北市府、國防部政治作戰局(合稱甲方)與得標人(簡稱乙方)應於簽訂投資契約與地上權契約之**同時另行簽訂**「協調委員會組織及協調辦法」。就關於本契約所載事項或其履行之任何爭議如無法協商解決時，雙方應於協商不成立次日起30日內，依「協調委員會組織及協調辦法」籌組協調委員會，將爭議提送協調委員會決議。

■甲乙雙方如無法籌組協調委員會或爭議事項經提交協調委員會次日起逾60日仍無法召開協調會，或經過協調委員會召開第一次協調會次日起逾60日仍無法解決爭議事項，雙方茲同意以仲裁方式解決爭議。



五、結論



歡迎各業界先進踴躍參與投標

1

本案已於102年6月25日正式公告招商。投標須知附件二~十三可於
<http://www.dof.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=56598735&ctNode=40183&mp=103007>下載。

2

對本招商文件有疑義者，應於102年7月8日前以書面向臺北市政府申請釋疑。

3

投標人可於102年8月2日前向臺北市政府財政局秘書室洽購招商文件。
招商文件為每份新臺幣1,000元整。

4

投標文件受理至**102年8月5日上午11時止**。
資格審查預計為**投標截止日當日下午2時30分**。

臺北市政府期待與您共創美好都市未來

簡報結束 敬請指教



- 主辦機關：臺北市政府、國防部政治作戰局
- 招標機關：臺北市政府財政局
- 招商顧問：第一太平戴維斯股份有限公司