

TAIPEI TWIN TOWERS

國家門戶 首都地標

GATEWAY TO TAIWAN



臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案 招商簡報



臺北市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems
Taipei City Government



仲量聯行

主辦機關：臺北市政府捷運工程局
招商顧問：仲量聯行股份有限公司

簡報日期：107/03/14

簡報大綱

- 壹、前言
- 貳、招商條件說明
- 參、後續辦理時程



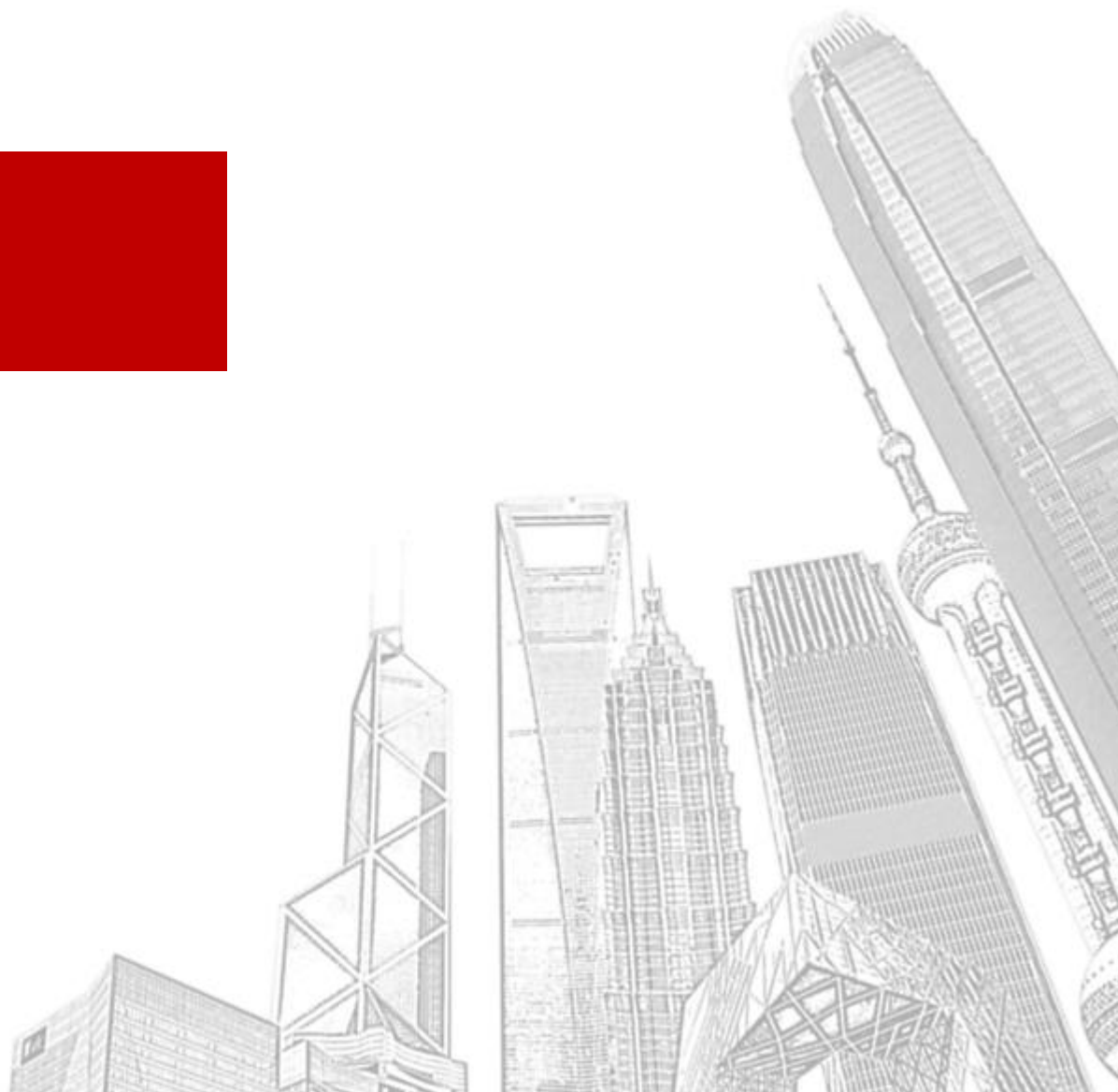
作業進度



廉政平台

- 法務部廉政署
- 臺北地檢署
- 市政府政風處、
捷運局

壹、前言





智慧車站

土地面積：3,956坪
容積率：1150%
開發規模：6.15萬坪

行旅廣場

土地面積：5,600坪
容積率：1150%
開發規模：9.15萬坪

C1

D1

三井倉庫

北門周邊光環境

市議會舊址設定地上權

北門郵局公辦都更

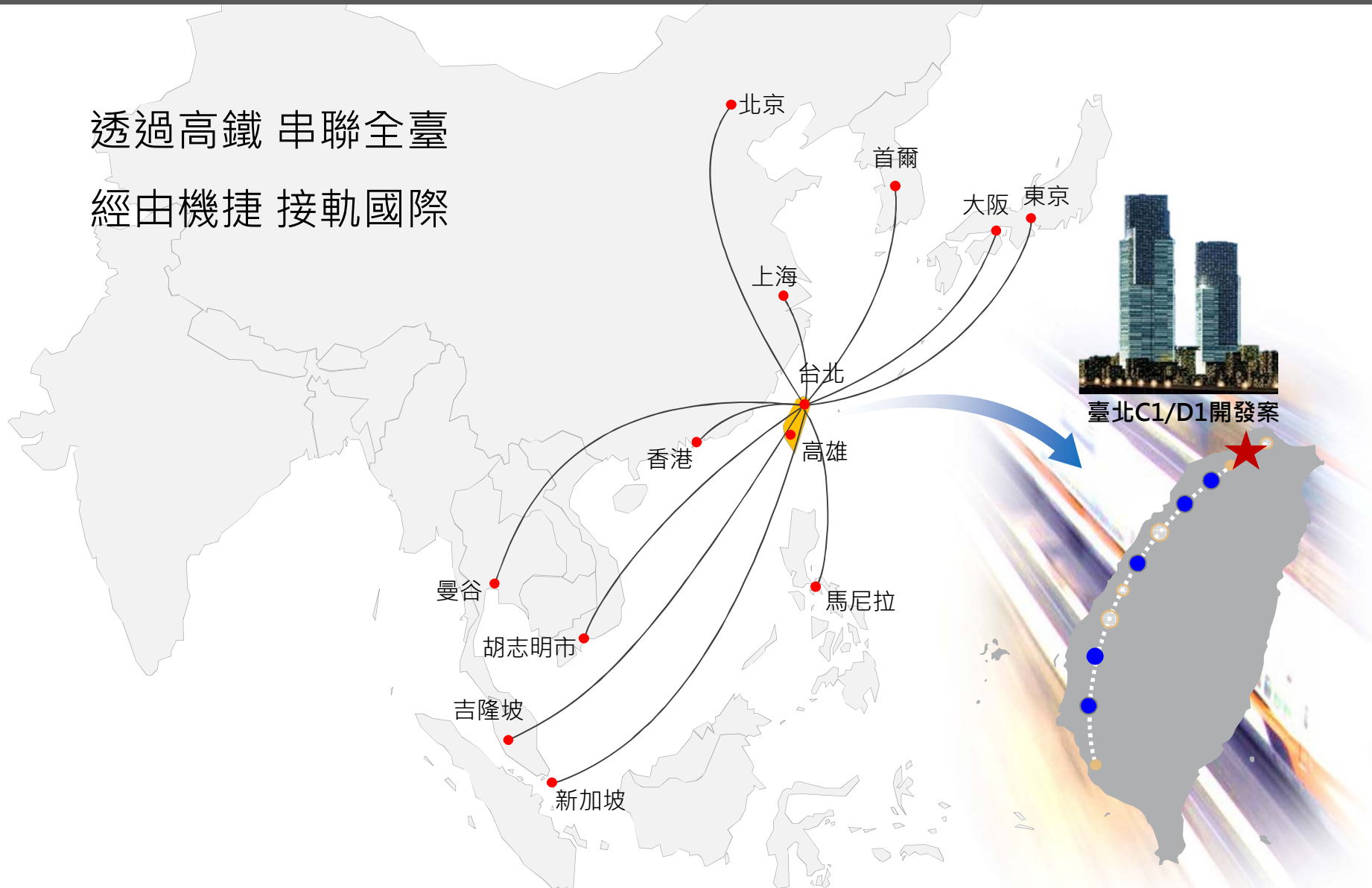
北門街招

北門廣場

忠孝橋引道拆除
及路型調整

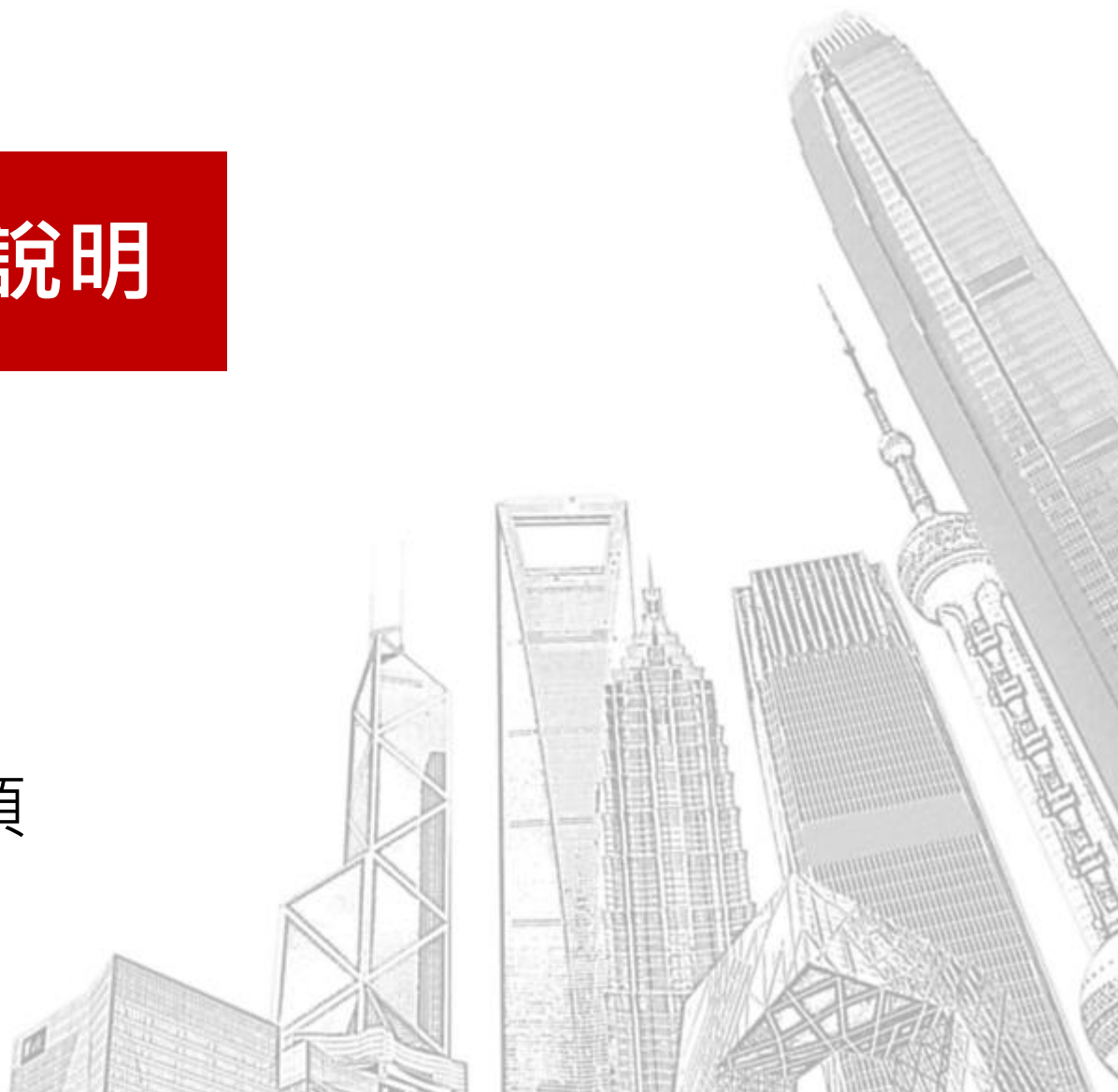
國家門戶 · 首都地標

透過高鐵 串聯全臺
經由機捷 接軌國際



貳、招商條件說明

- 一. 資格條件
- 二. 規格評審
- 三. 價格評比
- 四. 簽約及其他事項



一、資格標主要規範

- 至多五法人共同申請
- 符合法令規定之本國公司及外國公司
- 出具C1地主合作意願書
- 近10年單一建築實績不低於**100億**或累積不低於**300億**
- 最近1年(106年)淨值合計不低於 **160 億**
- 申請保證金：**5.37 億**

本案屬公共投資項目，保險業得申請參與投資

- 本案係配合臺北市政府西區門戶計畫政策之公共投資
- 依 **金管會保險局** 106.09.20 函文，保險業者應 **得依保險法146-5條**，以 **專案運用方式**，申請參與本案投資
- 投資比例可達45%或以上，並允許回租統一經營

權 號：
保存年限：

金融監督管理委員會保險局 函

地址：新北市板橋區縣民大道二段7號17樓
聯絡方式：陳瑜珊 02-8968-0899#0796

受文者：臺北市政府捷運工程局

發文日期：中華民國106年9月20日
發文字號：保局(財)字第10602504140號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為推動「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）土地開發案」函詢保險法規適用疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局106年8月14日北市捷授北字第10630980100號函及106年8月31日會議研商結論辦理。

二、有關貴局來函所詢三項適用保險法規疑義，說明如下：
(一)所詢保險業得否依保險法第146條之5規定，以保險業資金辦理專案運用、公共及社會福利事業投資大眾捷運系統土地開發案件，且按專案運用辦法規定之投資範圍與限額應如何適用一節，按保險法第143條第1項規定，保險業不得為保證人，倘旨揭土地開發案招標文件規範無違反上開保險法第143條第1項規定，且貴局出具書面證明或於招標文件規範載明旨揭土地開發案係依據大眾捷運法等交通法規而配合政府政策辦理之公共投資，應可認屬保險法第146條之5授權訂定「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」第3條第6款所稱「其他配合政府獎勵及建設之公共事業」及適用第7條第1項第2款第2目相關投資限額規範。

捷運局 1060921

第1頁，共2頁

AXAA10632210200

二、規格標評分標準

評分項目	評分重點	配分
一、團隊經驗實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 團隊成員背景實績、企業誠信及商譽、財務及履約能力 	25
二、設計與興建計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築設計理念及構想，符合地標性 ■ 綠建築銀級以上、智慧建築，兼具永續發展之開發構想 ■ 工程預算書及建材規格與設備系統說明 ■ 開發期程規劃、工程管理及品質計畫 ■ 停車管理計畫(含捷運轉乘車位管理及使用收益規劃) ■ 施工與營運期間交通維持計畫 ■ 與捷運設施介面管理計畫 	30
三、營運管理計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 預計引進營運項目、營運方式及經營管理計畫 ■ 營運團隊合作方式、能力及相關經驗 ■ 招商經營計畫、行銷推廣計畫 	15
四、財務計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資金來源及現金流量分析合理性 ■ 申請人與市府、地主權益分配分析 ■ 金融機構融資意願書 	15
五、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 對周邊發展及公益回饋等 	10
六、簡報與答詢		5

■ **達80分(含) 且至多取前三家進行價格評比**

設計與興建計畫

- 建築設計理念及構想，符合**地標性**
- **綠建築銀級以上、智慧建築**，兼具永續發展之開發構想
- 工程預算書及建材規格與設備系統說明
- **開發期程規劃**、工程管理及品質計畫
- **停車管理**計畫
- 施工與營運期間**交通維持計畫**
- 與捷運設施介面管理計畫



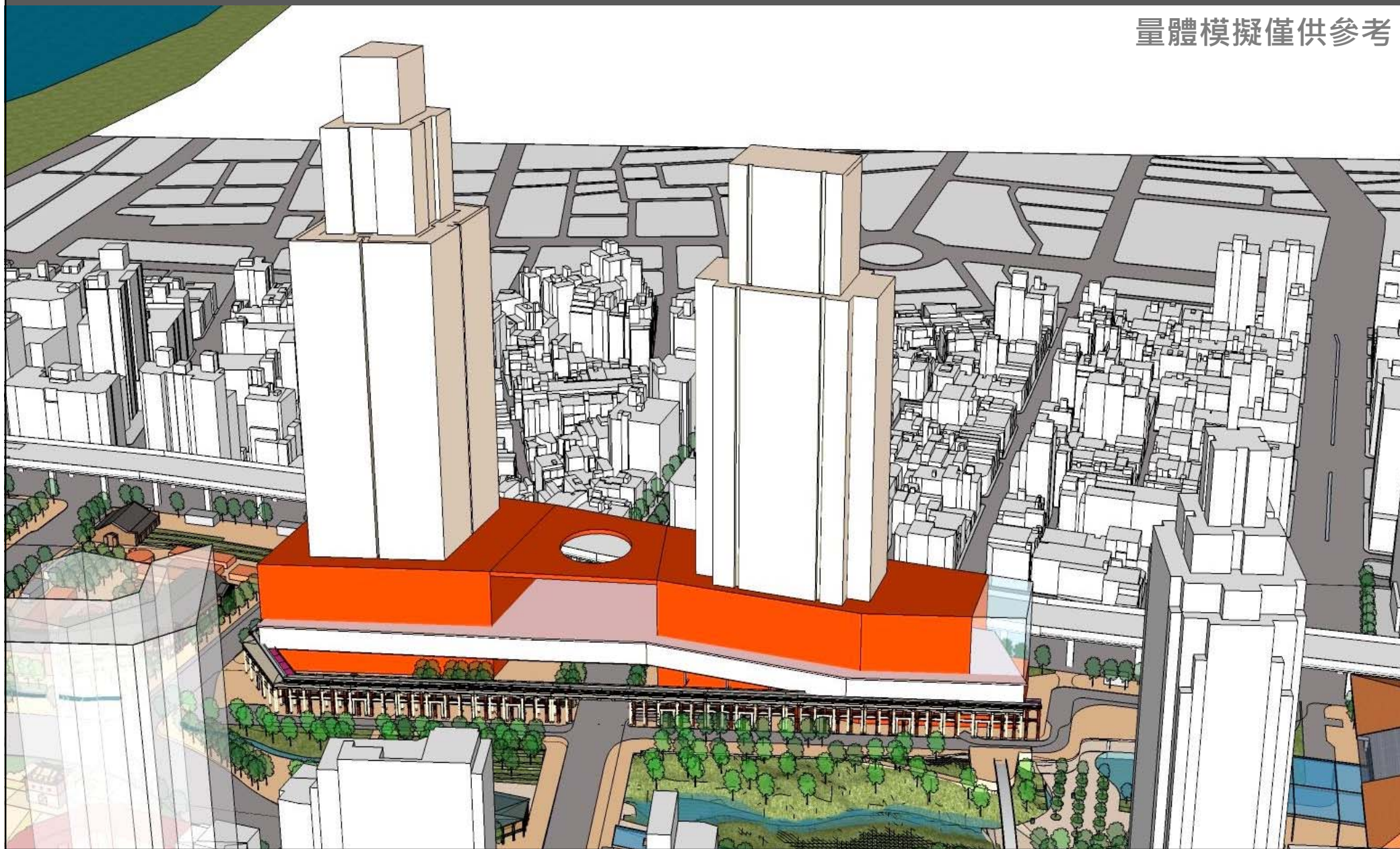
管制要點補充設計規範

- 本案甄選文件已納入107年3月1日北市府都市設計審議委員會審議通過「**本案細部計畫案都市設計管制要點補充設計規範事項**」
- 本案設置具逃生避難功能**人工平臺**及**臺北長廊**等雜項工作物，得依建築法99條，**排除建築技術規則第228條及229條**適用



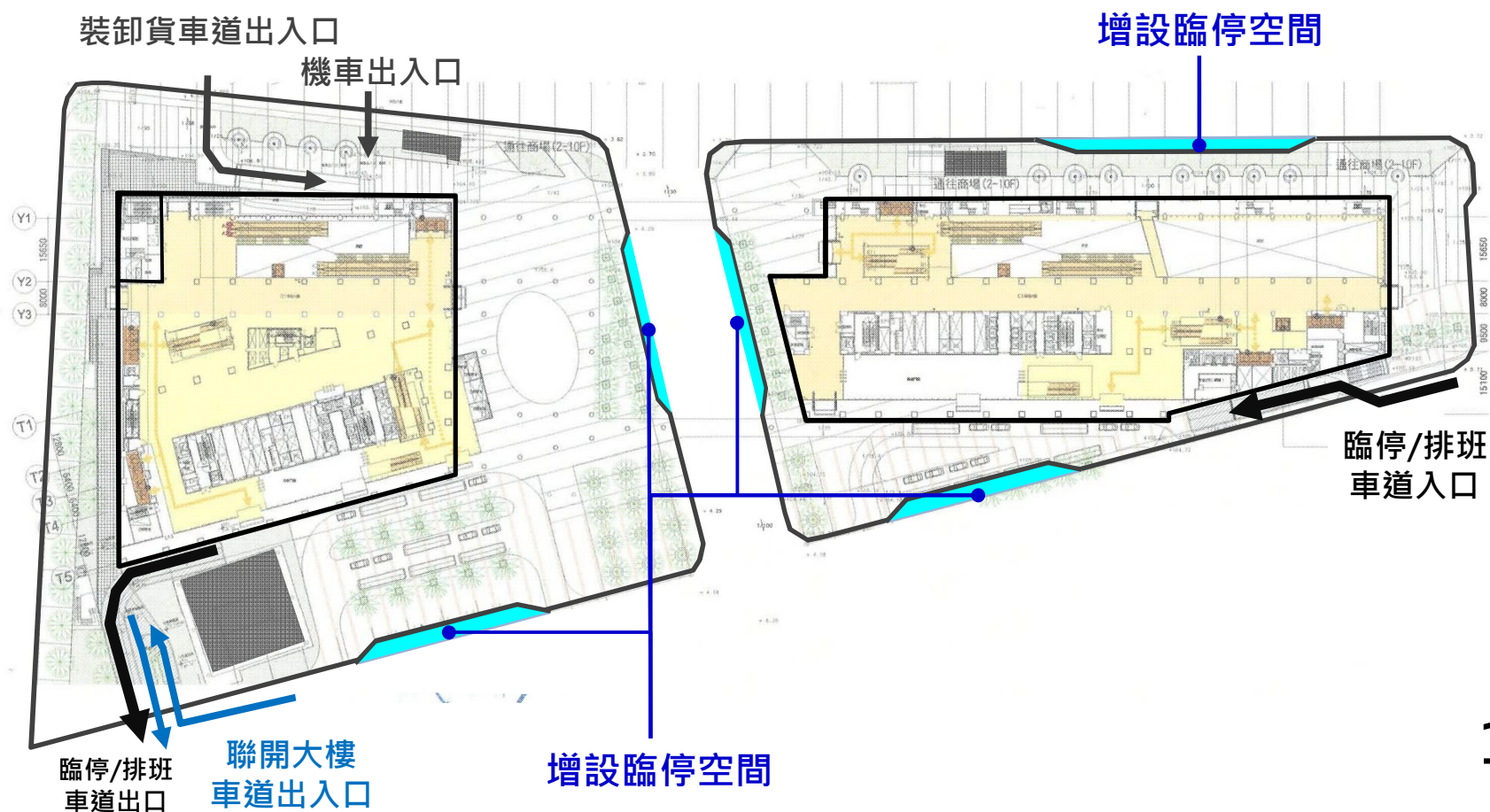
管制要點補充設計規範 - 模擬示意圖

量體模擬僅供參考



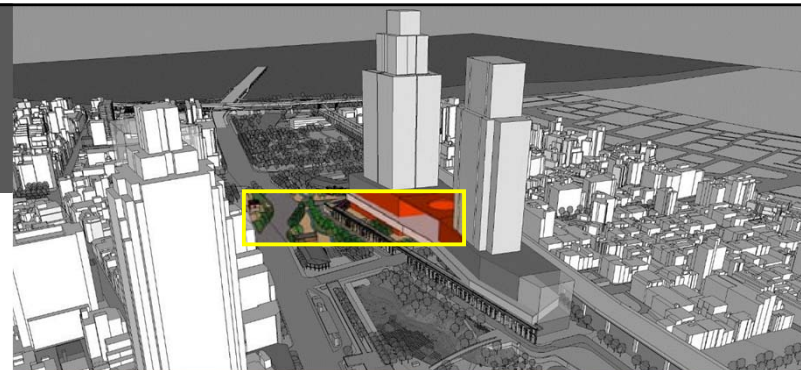
交通動線及停車規劃示意

- 經評估有增設停車位需求時，應評估現有設施、站體營運、結構技術等及符合本都市設計管制要點相關規範



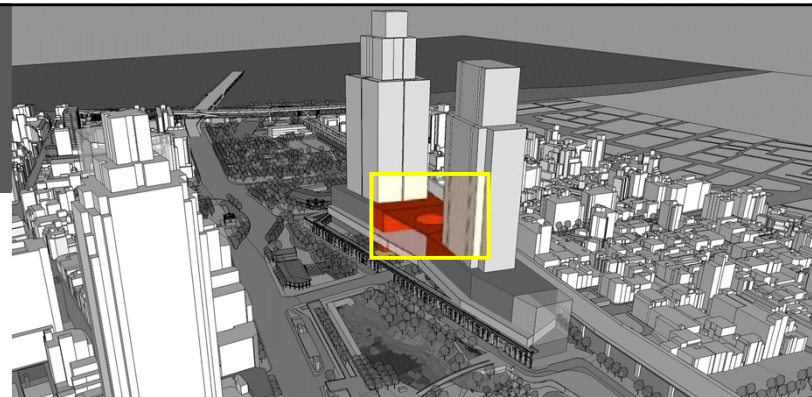
局部模擬示意圖

- 22m平台望向北門



局部模擬示意圖

- 48m平台望向七星山及建成圓環



串連北側商圈，帶動都市發展

量體模擬僅供參考



三、價格標評比方式

評比項目	土地所有權人 最低分配比率		回租租金
底價	C1	D1	首年月租金單價
	55%	50%	1,700 元/坪/月
計分方式	<ul style="list-style-type: none"> • 底價75分 • 最低分配比率計算至<u>小數點後一位</u> • 每加 1%加 1分，按比例計算 		<ul style="list-style-type: none"> • 底價75分 • 租金單價計算至<u>元</u> • 每加 50元加1分，按比例計算
權重	35%	35%	30%

- 價格標分數最高者為最優申請人、次高者為次優申請人

選配原則與回租租金

- 公地主及市府選配以**由上而下或由下而上、集中連貫**
- 私地主以**分配辦公室為優先，且集中、連貫**
- 投資人須提出不同產品之承諾回租租金



權益轉換原則修訂

■ 市府於107年2月8日公告 修正權益轉換原則

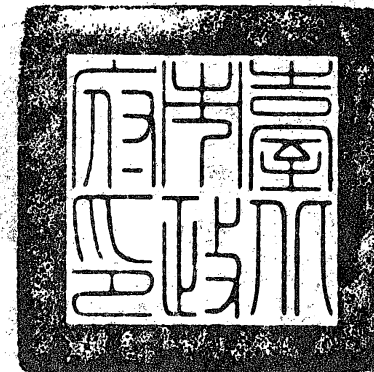
- 刪除超額盈餘再分配做法，並權衡機制公平性及穩定性，增設配套措施
- 調整委建成本支付方式

付款比例	開工	頂樓樓板	使用執照	交屋
原條文	0%	60%	30%	10%
修訂後	30%	40%	20%	10%

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國107年2月8日
發文字號：府捷聯字第10632740400號



修正「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」，並自107年3月1日生效。

附「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則」及「臺北市臺北都會區大眾捷運系統土地開發權益轉換原則修正對照表」。

市長 柯文哲

回租租金與計算說明

底價 1,700 元/坪/月

C1大樓承諾回租租金

產品類型	預估面積 (坪)	承諾首年回租 月租金單價 (元/坪)
辦公		
商場		
旅館		
:		
C1合計		

註：上表面積及回租租金計算不含停車空間

D1大樓承諾回租租金

產品類型	預估面積 (坪)	承諾首年回租 月租金單價 (元/坪)
辦公		
商場		
旅館		
:		
D1合計		

註：上表面積及回租租金計算不含停車空間

$$\text{承諾平均回租租金單價} = \frac{(\text{C1承諾首年月租金總價} + \text{D1合計承諾首年月租金總價})}{(\text{C1合計面積} + \text{D1合計面積})}$$

- 回租租金前五年不調整；自第六年起於臺北市房屋租金指數漲幅累計達3%時，調整該年之月租金

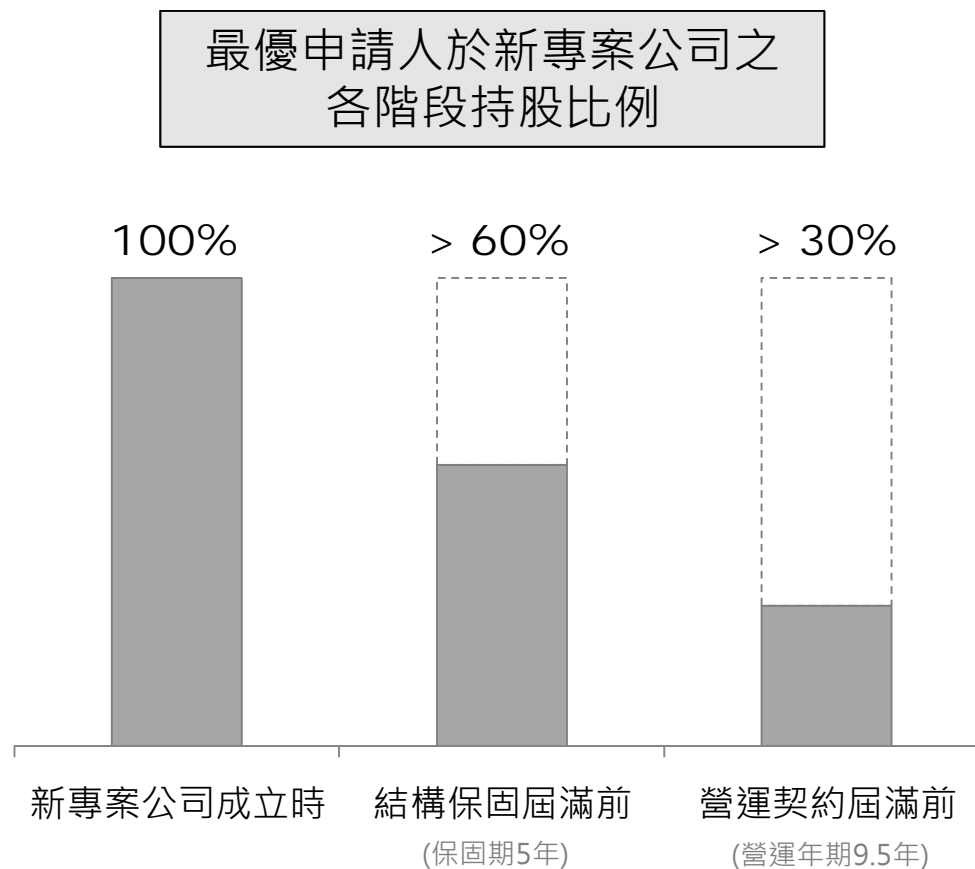
回租年期及優先續租權

- 首次回租年期為9.5年，
但投資人得優先續約
- 投資人得優先續約條件
 - 無積欠租金
 - 無違約事項限期改善而
逾期末改善
- 續約租金由雙方本於公平
合理原則辦理鑑價及協議



四、簽約及其他約定

- 最優申請人應成立**新專案公司**，與市府簽約作為本案投資人，並於簽約後辦理專案信託
- 履約保證金簽約前繳交，為**投資人預估投資總金額3%**
- 取得使用執照前，**不得辦理預售**



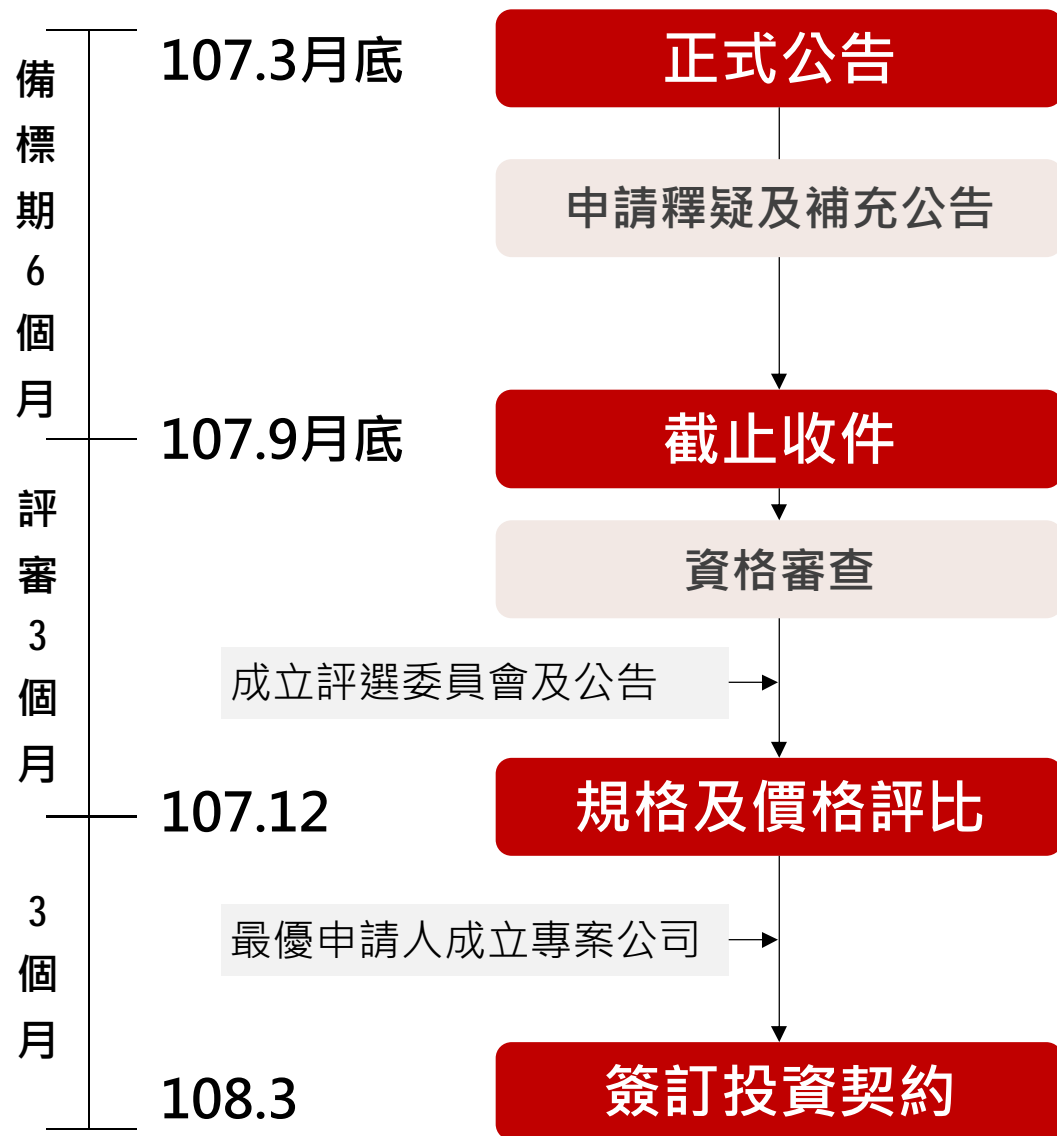
私地主整合情形

- D1土地100%為公地主
- C1私地主均已簽訂**土地開發契約**，同意參與聯開
- 為明確招商條件，特簽訂增補契約
 - **地主權益分配以55%為底價進行招標**
 - **選配產品以辦公室為優先，並以集中、連貫為原則**
 - 上述條件僅限於本次招標

D1用地-地主	土地面積(坪)	持分比例
中華民國 (交通部台鐵局)	5,292.69	94.499%
中華民國 (交通部高鐵局)	308.10	5.501%
合計	5,600.79	100%

C1用地-地主	土地面積(坪)	持分比例
臺北市政府 (財政局、捷運局)	3,230.09	81.648%
38位私地主	726.01	18.352%
合計	3,956.10	100%

參、後續辦理時程



廉政平台

- 法務部廉政署
- 臺北地檢署
- 市政府政風處、捷運局



謝謝，竭誠歡迎 參與投資！

公平、公正、公開的程序 / 打造國家門戶、首都新地標



臺北市政府捷運工程局

<http://www.dorts.gov.taipei>

- 臺北市政府廉政熱線
1999 轉 1743
(外縣市請撥02-27208889轉1743)



仲量聯行

<http://www.jll.com.tw>

- 仲量聯行全球道德檢舉專線
+1 877 540 5066

- 法務部廉政署廉政檢舉專線
0800-286-586