

檔 號：  
保存年限：

北市	109年7月22日
不動產	第 2481 號
收文	

## 台灣博特顧問股份有限公司 函

地址：106臺北市大安區忠孝東路三段10巷  
3-1號3樓

承辦人：鄭心慈

電話：(02)8773-7027

受文者：台北市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年7月21日

發文字號：台博字第1090721001號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：招商說明會邀請函及基本資料說明1份 (1090721001\_Attach1.pdf)

主旨：檢送臺北市政府地政局土地開發總隊辦理「臺北市士林區  
福林段二小段578地號等6筆及北投區三合段9地號等9筆市  
有土地設定地上權案」招商說明會邀請函及基本資料說  
明，詳如附件，請查照。

說明：

一、旨揭說明會資訊摘要如下：

(一)時間：109年7月31日(星期五)早上10時至11時30分。

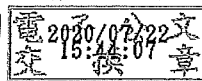
(二)地點：臺北市政府地政局土地開發總隊4樓會議室（臺北  
市信義區莊敬路391巷11弄2號4樓）。

(三)報名方式：請詳招商說明會邀請函。

二、請惠予專知所屬會員踴躍參加。

正本：中華民國人壽保險商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動  
產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國  
不動產業經紀營業員協會、中華民國全國建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公  
會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會

副本：台灣博特顧問股份有限公司





臺北市士林區福林段二小段 578 地號等 6 筆及  
北投區三合段 9 地號等 9 筆市有土地設定地上權案

**招商說明會 邀請函**

謹邀請 貴公司/貴單位/臺端

本案自 109 年 7 月 2 日至 109 年 7 月 23 日辦理招標文件（草案）公開閱覽作業，為使潛在投資廠商深入瞭解本案，特舉辦本次招商說明會，針對招商文件及相關內容簡介，誠摯邀請相關投資人提供寶貴意見。

為配合臺北市政府「居住正義 2.0 多元提供社會住宅」政策，本案預定將採設定地上權方式開發，以出租型地上權住宅方式提供社會住宅；並由民間業者興建及維護管理，擴大民間參與多元興建社宅，期能藉由民間機構創新及效率之經營管理能力，引進資金與活力，達到提升市有土地利用效益、促進社會住宅及健全都市發展之目的

臺北市政府地政局土地開發總隊 敬邀

- ❖ 時間：109 年 7 月 31 日（星期五）AM 10:00-11:30
- ❖ 地點：臺北市政府地政局土地開發總隊 4 樓會議室  
（110 臺北市信義區莊敬路 391 巷 11 弄 2 號 4 樓）
- ❖ 會議議程：

時間	議程
09:30~10:00（30 分鐘）	貴賓報到及領取資料
10:00~10:05（5 分鐘）	座談會引言 主持人：臺北市政府地政局土地開發總隊 黃總隊長群
10:05~10:30（25 分鐘）	招商文件重點說明 報告人：台灣博特顧問股份有限公司 吳總經理政勳
10:30~11:20（50 分鐘）	綜合座談及意見交流
11:20~11:30（10 分鐘）	主席總結
11:30	說明會結束

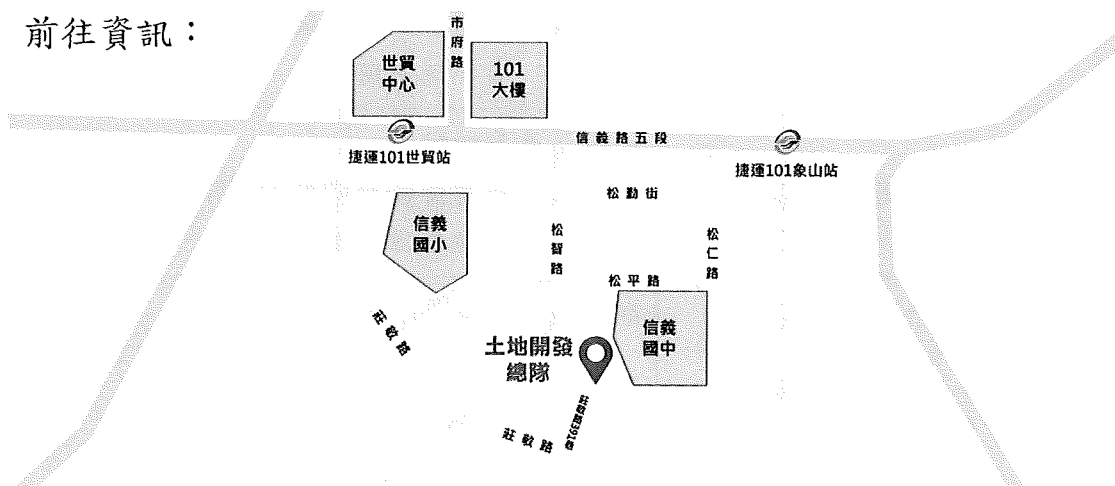
臺北市士林區福林段二小段 578、583、584、  
596、604、605 地號等 6 筆市有土地設定地上權案

## 招商說明會 報名回條

單位名稱			
通訊地址			
出席人員姓名	職稱	聯絡電話	電子信箱

- ❖ 請於報名截止日**109月7月27日（一）17：00**前，以傳真或電子郵件回覆預約，並告知參加人數，俾利場地座位安排與資料準備。
- ❖ 如對本案有任何問題，請於報名截止日前以電子郵件告知，以利先行準備相關資料及說明，並於說明會現場答覆說明。
- ❖ 報名洽詢：台灣博特顧問股份有限公司 鄭小姐  
電話：(02)8773-7027 傳真：(02)8773-6561  
E-mail：[whac23@gmail.com](mailto:whac23@gmail.com)

❖ 前往資訊：



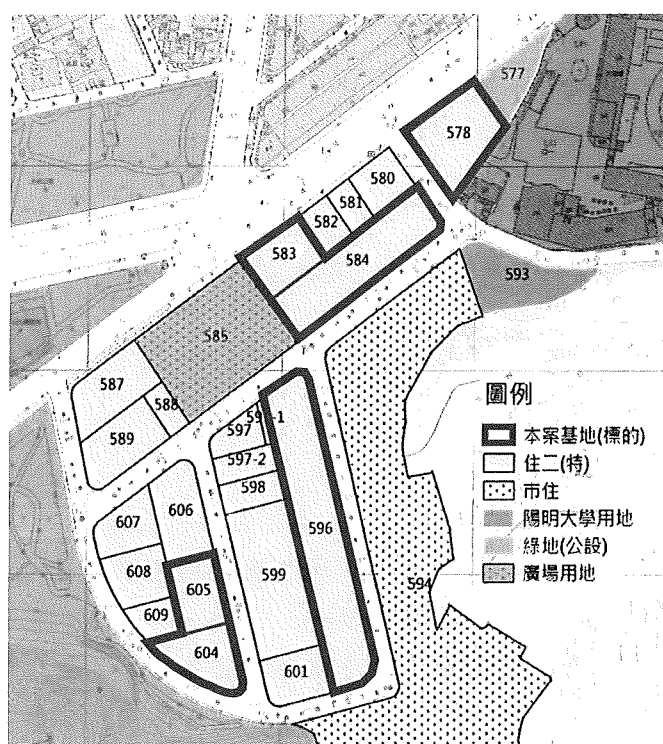
～歡迎撥冗參與，惠賜寶貴意見～

# 臺北市士林區福林段二小段 578、583、584、596、604、605 地號等 6 筆市有土地設定地上權案

## 基本資料說明

### 壹、計畫範圍

本案招商標的為臺北市士林區福林段二小段 578、583、584、596、604、605 地號等 6 筆市有土地，其中 578、583 與 584 地號土地現況作為停車場使用，596、604、605 地號土地則為綠化之空地。



### 貳、基地資料

編號	行政區	地段	地號	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	所有權人	管理者	基地面積 (m <sup>2</sup> )
1	士林	福林段二小段	578	第二種住宅區(特)	40%	160%	臺北市	臺北市 地政局土地 開發總隊	1,416.52
2			583						877.11
3			584						2,343.33
4			596						3,814.09
5			604						1,000.00
6			605						849.23
總計								10,300.28	

註：實際交付範圍悉依交付時土地登記謄本所載者為準。

◇ 本資料僅供初步評估參考，相關內容仍以未來正式公告之招商文件為依據

### 參、興辦目的

配合本府市有土地活化開發管理政策，期藉本案順利執行後達成以下目的：

- 一、強化本案基地與周邊重要觀光景點之連結。
- 二、活絡基地使用效益、健全都市發展。
- 三、配合住宅政策，增加社會住宅供給。
- 四、充分利用土地資源，使土地發揮最大效益，挹注本府財政。

### 肆、辦理依據

本府依據「土地徵收條例」第 44 條及「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 2 條之規定，由臺北市政府地政局土地開發總隊將臺北市士林區福林段二小段 578、583、584、596、604、605 地號等 6 筆市有土地以設定地上權方式辦理公開招商。

### 伍、地上權之存續期間

自簽訂設定地上權契約書日起算，地上權存續期間為 50 年。

### 陸、設定目的及土地使用限制

- 一、設定目的：建築房屋
- 二、使用限制：
  - (一) 得標人應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得本府同意者，不在此限。
  - (二) 得標人不得以地上權標的申請容積移出。
  - (三) 得標人不得分割、移轉本基地地上權及建物所有權。除契約約定得標人將其建物之一部或全部以租賃、使用借貸、委託經營或其他經本府同意之方式辦理外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地建物之使用權。
  - (四) 得標人應於地上權設定登記完成之日起 4 年內取得全部建物之使用執照，得標人得以書面通知本府後延長 1 年，次數以 1 次為限。
  - (五) 得標人應依契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
  - (六) 應提供 30%以上總樓地板面積作為本府之社會住宅，須含括規劃單元設計戶數為一房型(8 坪至 10 坪)70%、二房型(16 坪至 18 坪)30%。
  - (七) 社會住宅應由得標人負責經營管理，且租金及管理費合計需低於市場租金水準 85 折；後續並依「臺北市社會住宅出租辦法」辦理各項出租事宜。

◇ 本資料僅供初步評估參考，相關內容仍以未來正式公告之招商文件為依據

# 北投區三合段 9 地號等 9 筆市有土地設定地上權案 基本資料說明

## 壹、計畫範圍

本案基地位於臺北市北投區，包括三合段 9、10、27、52、55、62、65、72、76 地號等九筆土地，總面積約 10,450.75 平方公尺，屬第三種住宅區，產權皆為臺北市有。72 地號現況為小客車停車場使用，76 地號目前由臺北市北投區奇岩社區發展協會認養作為田園基地，其餘土地則為以圍籬所包圍之綠地，計畫範圍周遭多為已開發之住宅區。

## 貳、基地資料



編號	行政區	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	建蔽率/容積率	土地使用分區	108年公告地價	108年公告現值
1	北投	三合	9	626.10	臺北市	臺北市地政局土地開發總隊	45%/225%	第三種住宅區	59,600	216,000
2			10	460.55						
3			17	380.00						
4			27	1,736.86						
5			52	1,208.56						
6			55	811.80						
7			62	770.51						
8			65	812.08						
9			72	2,185.52						
10			76	1,458.77						
總計				10,450.75	-	-	-	-	-	

※ 本資料僅供初步評估參考，相關內容仍以未來正式公告之招商文件為依據

### 參、興辦目的

配合本府市有土地活化開發管理政策，期藉本案順利執行後達成以下目的：

- 一、強化本案基地與周邊重要觀光景點之連結。
- 二、活絡基地使用效益、健全都市發展。
- 三、配合住宅政策，增加社會住宅供給。
- 四、充分利用土地資源，使土地發揮最大效益，挹注本府財政。

### 肆、辦理依據

本府依據「土地徵收條例」第 44 條及「臺北市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」第 2 條之規定，由臺北市政府地政局土地開發總隊將臺北市北投區三和段 9、10、27、52、55、62、65、72、76 地號等九筆市有土地以設定地上權方式辦理公開招商。

### 伍、地上權之存續期間

自簽訂設定地上權契約書日起算，地上權存續期間為 50 年。

### 陸、設定目的及土地使用限制

- 一、設定目的：建築房屋
- 二、使用限制：
  - (一) 得標人應以自己為起造人於地上權標的上興建地上建物。但經以書面徵得本府同意者，不在此限。
  - (二) 得標人不得以地上權標的申請容積移出。
  - (三) 得標人不得分割、移轉本基地地上權及建物所有權。除契約約定得標人將其建物之一部或全部以租賃、使用借貸、委託經營或其他經本府同意之方式辦理外，不得以有償、無償等任何方式移轉本基地建物之使用權。
  - (四) 得標人應於地上權設定登記完成之日起 4 年內取得全部建物之使用執照，得標人得以書面通知本府後延長 1 年，次數以 1 次為限。
  - (五) 得標人應依契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
  - (六) 應提供 10% 以上總樓地板面積作為本府之社會住宅，須含括規劃單元設計戶數為一房型（8 坪至 10 坪）70%、二房型（16 坪至 18 坪）30%。
  - (七) 社會住宅應由得標人負責經營管理，且租金及管理費合計需低於市場租金水準 85 折；後續並依「臺北市社會住宅出租辦法」辦理各項出租事宜。

◇ 本資料僅供初步評估參考，相關內容仍以未來正式公告之招商文件為依據