

士林松柏 | 公辦都市更新案 公開徵求出資者招商案

2022.09.22



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

公辦
都更 2.0

簡報大綱

1.基地基本資料

2.招商內容說明

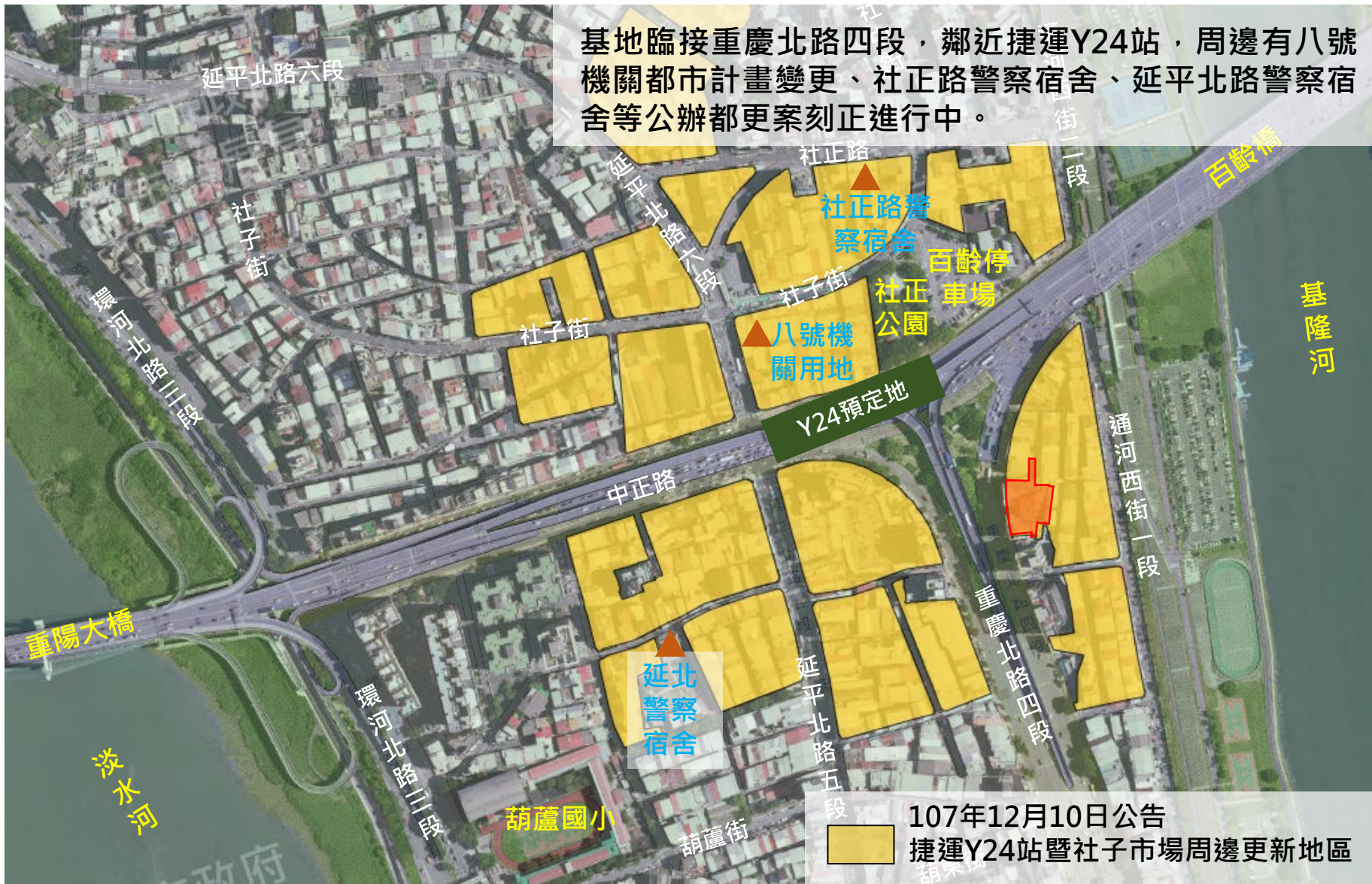
3.招商辦理方式





1 基地基本資料





基地臨接重慶北路四段，鄰近捷運Y24站，周邊有八號機關都市計畫變更、社正路警察宿舍、延平北路警察宿舍等公辦都更案刻正進行中。

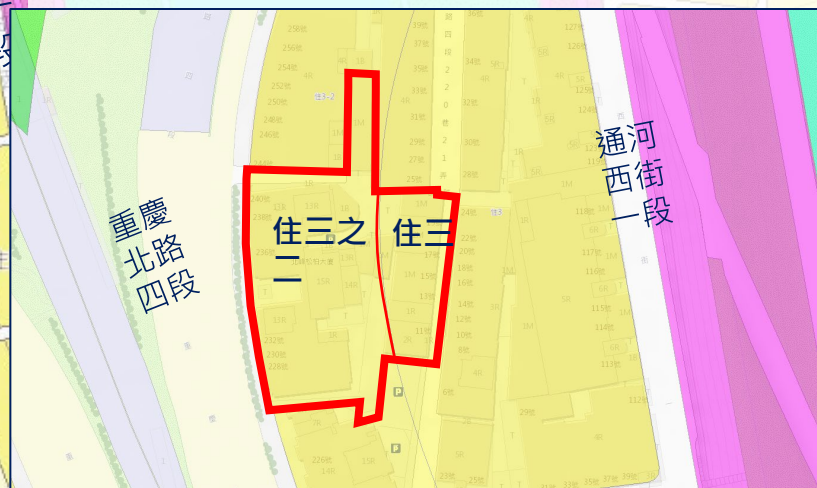
Y24預定地

107年12月10日公告
捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區



使用分區	面積m ²	容積率	建蔽率	土地權屬
住3-2	1,662.28	400.00%	45%	皆為 私有
住3	513.72	225.00%	45%	
小計	2,176.00	358.69%	45%	120人

- 停車場用地
- 學校用地
- 商業區
- 公園用地、綠地
- 住宅區
- 河川區
- 機關用地
- 加油站用地

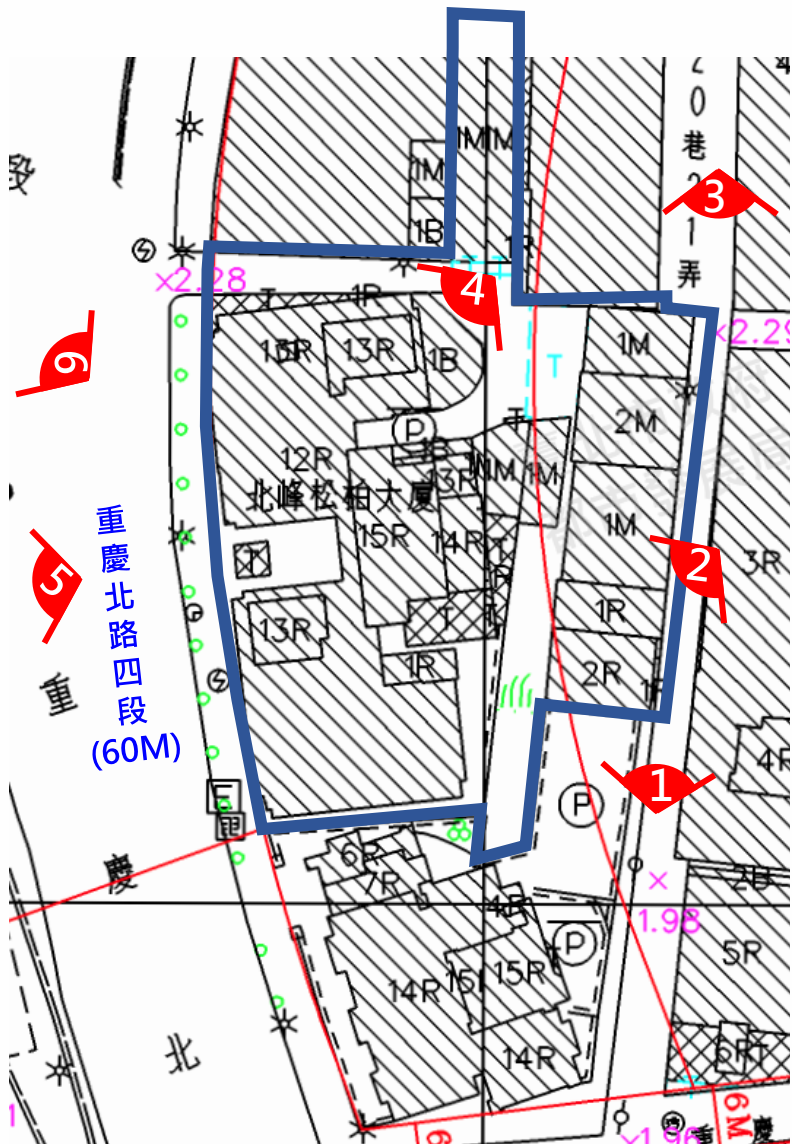


地主現況及權屬



建物類別		面積m ²	建物權屬
合法建築物		10,949.78	私有103人
其他土 改	有門牌	94.93	同土地 所有權人
	增建或其他	966.64	
小計		12,011.35	--

棟別	門牌	樓層	備註
1	重慶北路四段 228~240號	12F/ B1F	臺北市政府110年12月2日 公告認定為高氯離子鋼筋混 凝土建築物
2	重慶北路四段220 巷21弄11號	3F	
3	重慶北路四段220 巷21弄13號	2F	
4	重慶北路四段220 巷21弄15號	1F	其他土地改良物
5	重慶北路四段220 巷21弄17號	2F	
6	重慶北路四段220 巷21弄19號	2F	
7	重慶北路四段220 巷21弄21號	1F	其他土地改良物





地主意願及都更推動歷程

推動快！地主意願高！

47
Days

完成第一階段意願

109/8/27 公辦都更2.0試辦計畫公告

109/10/20 地主提送91.11%意願書

52
Days

完成第二階段意願

110/2/5 先期規劃說明會

110/3/29 地主提送93.41%意願書

110/6/4臺北市府指定



臺北市住宅及都市更新中心
Taipei Housing and Urban Regeneration Center

擔任實施者

海砂屋鑑定列管

110/7/17鑽心取樣

110/12/2公告列管海砂屋

都更報核程序

110/10~11自辦公聽會及選配

110/12/23 事權報核

■111/2/25公辦公聽會 ■111/5/4公辦都更專案審查會議 ■111/9/1公辦都更專案複審會議



目前都更審議程序

- 110年12月23日事權計畫報核
- 111年02月25日公辦公聽會
- 111年05月04日公辦都更專案審查會議
- 111年09月01日公辦都更專案複審會議

開發方式說明

- 以權利變換方式實施
- 更新後規劃住商大樓
- 基準容積7,804.99 m²
- 容積獎勵以都市更新+高氯離子
- 總允建容積14,944.77 m² (約91.48%)

本案擬申請之獎勵容積說明

申請容積獎勵項目		基準容積百分比	
中央 都更容獎	#5 原容積高於基準容積	26.00%	
	#10 綠建築	6.00%	
	#11 智慧建築	6.00%	
	#12 無障礙環境設計獎勵	3.00%	
	#14 時程獎勵	10.00%	
臺北市 都更容獎	一、都市 環境之貢 獻	建築規劃設計(一) 建築設計	1.00%
		建築規劃設計(三) 人行道	2.71%
		建築規劃設計(四) 審議原則	3.00%
		二、新技 術之應用	充電車位
	三、有助 於都市更 新事業之 實施	促進都市更新(一) 捐贈都更基金	2.00%
	都市更新容積獎勵合計 (A)		60.70%
都市更新容積獎勵上限 (A')		60.62%	
臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理 自治條例第七條第二項 (B)		30.85%	
容積額度核算 (A' + B)		91.48%	



2 招商內容說明

- 規劃原則
- 地主權益保障
- 出資者履約規定





規劃原則/整體方向

公益回饋【公辦都更2.0政策要求】

- 捐贈臺北市都市更新基金25,735,598元

開放空間【細部計畫要求】

1

- 重慶北路四段側留設2公尺以上帶狀式開放空間

基地內通路【審議要求】

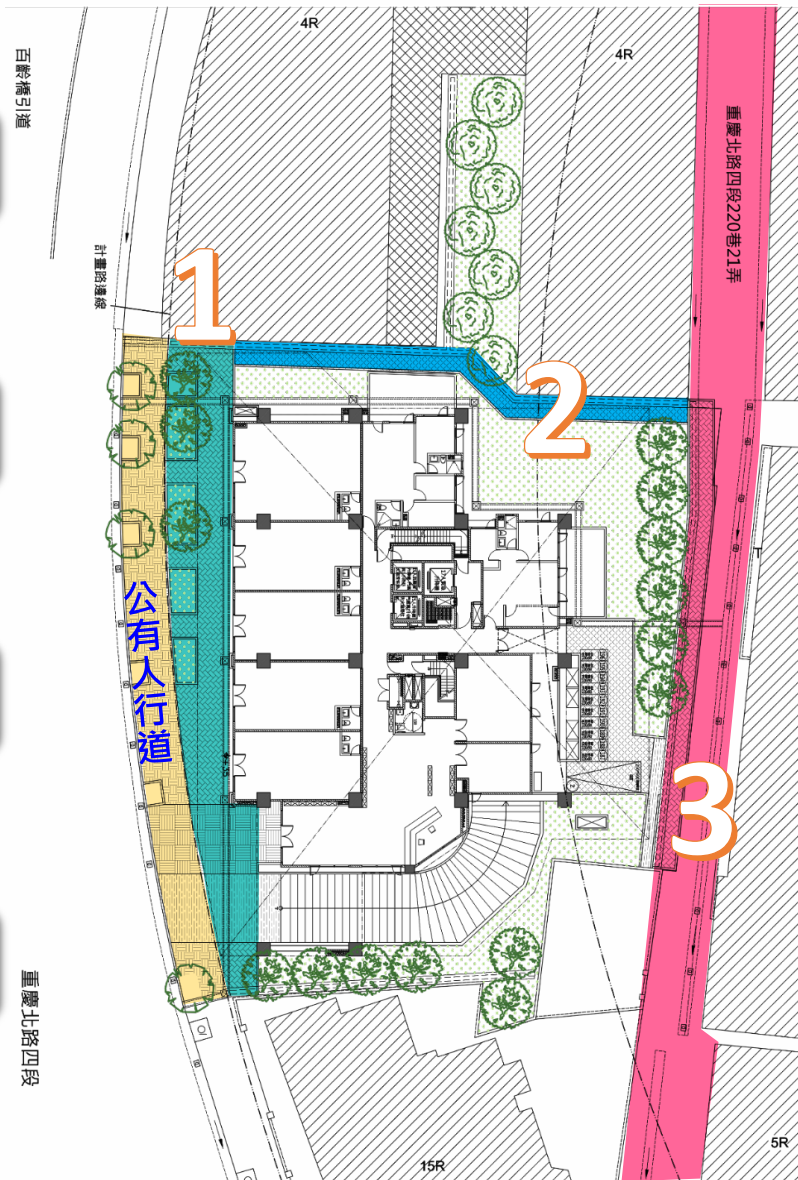
2

- 基地北側留設寬度至少2M之基地內通路，以串連重慶北路四段及重慶北路四段220巷21弄

現有巷道【審議要求】

3

- 重慶北路四段220巷21弄，未來更新後仍維持原有巷道寬度並保留現況通行使用





都市更新建築容積 獎勵辦法

原建築容積高於基準
容積獎勵

綠建築銀級以上

智慧建築銀級以上

無障礙環境第二級以
上

臺北市都市更新建 築容積獎勵辦法

促進都市更新(一)至
少2%

臺北市高氯離子混 凝土建築物建築物 善後處理自治條例

得放寬原容積率或
原總樓地板面積之
30%

原容面積
8,026.9 m²



地主分回需求及租金補貼

地面層

- 規劃至少7戶單元。
- 延續原臨重慶北路四段之商業活動，地面層規劃應包含商業空間。

住宅單元房型及戶數

- 住宅單元房型及最低設置戶數詳下表

房型	格局				室內淨面積(坪) (不含陽台、雨遮)	戶數
	房間	衛浴	廚房	客餐廳		
1+1房型 或二房 型	1~2	1~2	1	1	14~18	45
三房型	3	2	1	1	20~28	48
四房型	4	2	1	1	>29	9

租金補貼

- 租金補貼月數依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定計算之，實際發放金額以核定公告為準。
- 如因工期展延，應由出資者自行負擔。



地主分回保障

地主分回價值及坪數

- 應確保私有土地所有權人及權利變換關係人個人應分配權利價值及坪數不低於目前審議結果；應分配坪數，按應分配權利價值除以更新後二樓(含)以上平均建坪單價計算。

以下為模擬數據

本次審議

所有權人	應分配價值(元)	二樓以上均價(元/坪)	應保障坪數(坪)
A	20,700,000	718,524	28.81

情況一

二樓以上均價不變
共同負擔比例下降3%

應分配價值(元)	二樓以上均價(元/坪)	坪數(坪)
21,735,000	718,524	30.25
OK!		OK!

情況二

二樓以上均價提高
共同負擔比例下降3%

應分配價值(元)	二樓以上均價(元/坪)	坪數(坪)
22,770,000	732,894	31.07
OK!		OK!



地主超選價金繳納

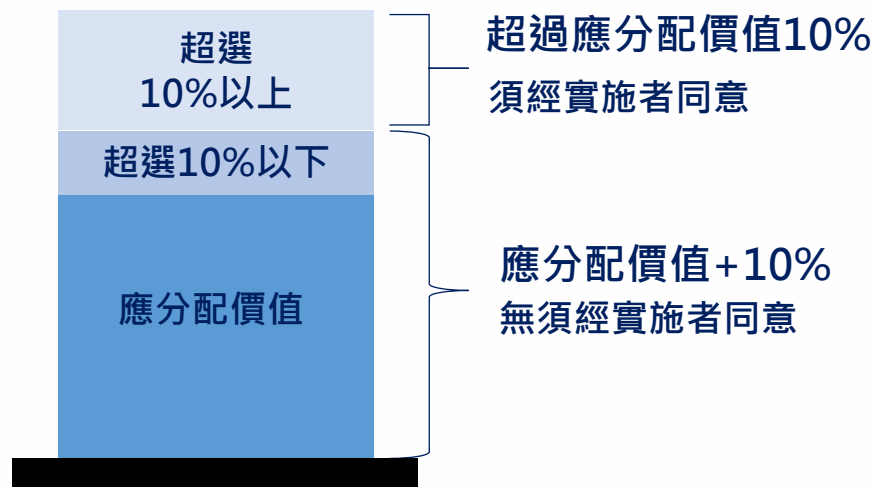
地主超額選配價金繳納

- 超選(超過選屋原則所訂定之應分配價值上限)之地主應與出資者另簽訂契約，該契約由出資者訂定，納入出資計畫書做為評選內容。

超選契約內容列入評分項目

(壹、投資計畫書→五、權變分配 / 財務計畫，占10%)

- 價金計算:不高於(含)權變審定金額
- 繳納期程:繳納期程及方式
- 違約處理:未依約繳納時處理方式
- 履約擔保:出資者之履約擔保機制
- 上述違約及履約得參考內政部預售屋買賣契約書範本訂定
- 契約內容須經本中心同意





建材構造等級

- 鋼骨造第二級以上
- 鋼骨鋼筋混凝土造第二級以上
- 鋼筋混凝土造第三級以上

資金信託

- 將更新案工程所需興建費用，由信託專戶內專款專用支應控管。
- 出資者應於權利變換計畫核定發布實施日之翌日起30日內，與信託銀行簽訂信託契約成立信託專戶。



施工品質

- 應於建造執照核發之日起**45日**內將協力廠商之資格證明文件提送甲方備查，包括營造廠（限甲級以上營造廠）、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件
- 中心辦理專案管理、監督、控管及查核施工品質及期程。

完工期限

- 建築主管機關核定之開工日起**4年內**完工並取得本案全部使用執照；如採用鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造之構造建築時，因備料等原因而須延長工期時，經中心同意後展延，展延時間最長為**1年**，並以**1次**為限。
- 得敘明理由或檢具事證經中心同意後展延，**展延時間最長為1年**，並以**1次**為限。



相關保證金及管理服務費

申請保證金

- 1,600萬元
- 繳交:投標時繳納
- 退還:不合格者或最優申請人於簽約後退還

出資契約 履約保證金

- 5,000萬元
- 繳交:簽約前5日內
- 退還:完成建物點交驗收、相關款項費用已繳納及繳納保固保證金後時

出資契約 保固保證金

- 營建工程費用之3%(金額無條件進位取至百萬元)
- 繳交:新建物點交日起7日內
- 退還:點交完成3年退50%、點交完成5年且無爭議時退還餘額。

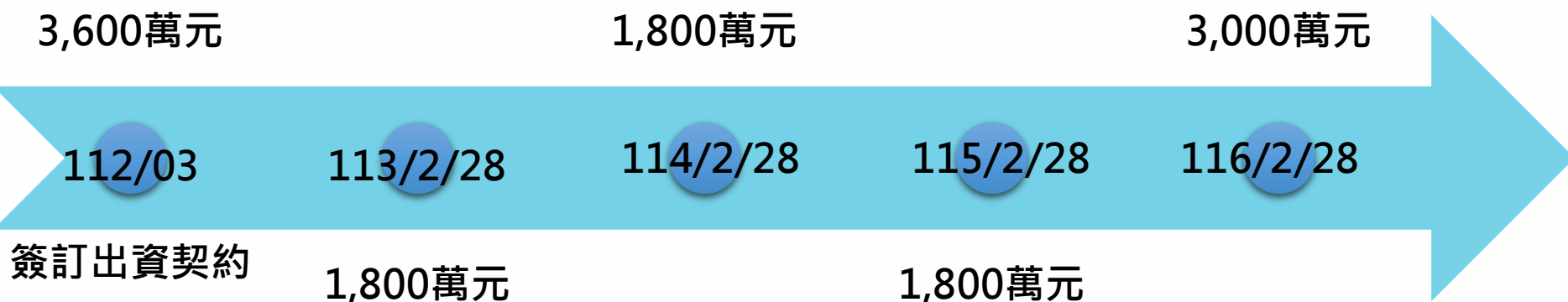


相關保證金及管理服務費

中心管理 服務費

- 1.2億
- 包含PCM約4,800萬元、都更基金投資約2,520萬元、中心管理服務費約4,680萬元

中心管理服務費付款期程





3 招商辦理方式





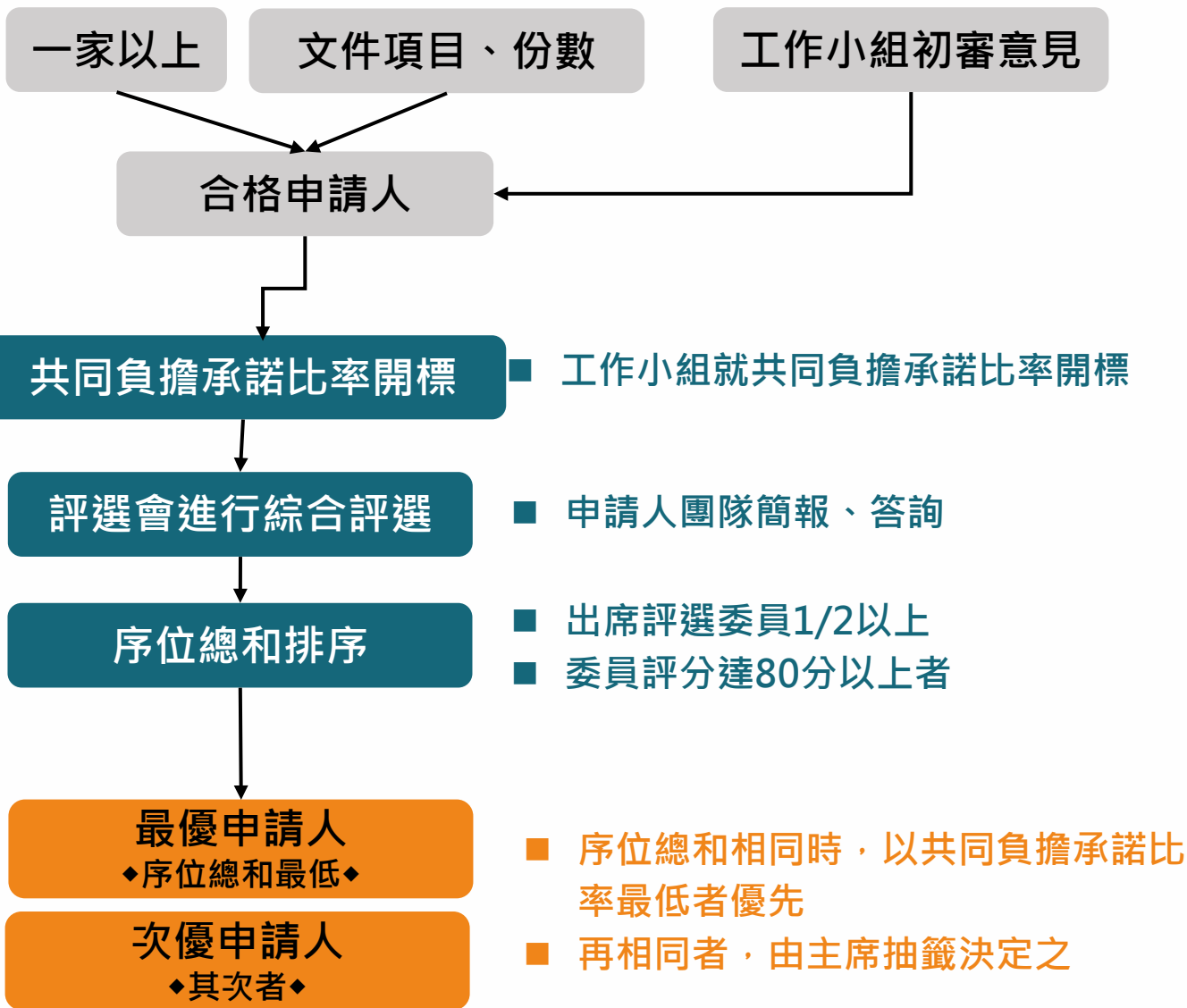
**第一階段
資格審查
(不公開)**



**第二階段
綜合評選**



**最優申請人
次優申請人**





一般資格

- 單一公司申請或合作聯盟（以3家為限），需具擔任都市更新案實施者或出資者經驗。

開發能力資格

- 公告日前10年內，建築總樓地板面積不低於2.5萬平方公尺；或累計實際工程承攬契約金額不低於新臺幣4.5億元。

財務能力資格

- 單一公司，實收資本額新臺幣2.4億元以上；淨值4.8億元以上。
- 領銜公司之實收資本額1.2億元以上，各成員總和2.4億元以上；
- 領銜公司淨值3.2億元以上，且各成員淨值之總和4.8億元以上。
- 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。



公告共同負擔比率51.21%

給予分數	評分級距(0.28%)		
不合格!!	51.21%	< R	
21	50.93%	< R _≤	51.21%
21.5	50.65%	< R _≤	50.93%
.	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率 ■ 「R」如高於本案公告之最高共同負擔比「51.21%」,則該申請人不得作為合格申請人、最優或次優申請人。 ■ 本案共同負擔比率承諾書配分30% ■ 共同負擔比率每減少0.28%,配分增加0.5% 		
30		R _≤	46.21%



評選項目		配分	
壹、投資計畫書	一、公司簡介與實績能力(具擔任都市更新案實施者或出資者經驗)	10%	
	二、整體開發構想	(一) 規劃理念與公益性	30%
		(二) 建築設計	
		(三) 都市設計與景觀計畫	
		(四) 交通計畫與環境影響評估	
		(五) 都市防災與逃生避難計畫	
	三、營建計畫	10%	
	四、管理維護計畫		
	五、權變分配 / 財務計畫	(一) 權變分配規劃 (含所有權人超額選配繳納價金契約書)	10%
		(二) 財務計畫	
貳、共同負擔		30%	
參、服務回饋		5%	
肆、簡報與答詢		5%	
總分		100%	



住心+
臉書粉絲頁

- 公告招商：111年09月16日 - 111年12月15日
- 文件價格：每份新臺幣 8,000 元
- 購買地點：臺北市住宅及都市更新中心
(臺北市中山區松江路223號10樓)
- 亦可於今日會後向本中心工作人員洽購



簡報結束