

臺北市市場處

臺北市成德市場及周邊整體促參可行性評估作業委託專業服務 潛在廠商投資意願調查

敬啟者 您好：

本公司(元一國際顧問有限公司)承攬臺北市市場處，「臺北市成德市場及周邊整體促參可行性評估作業委託專業服務」一案，本案基地位於臺北市南港區玉成段五小段 121、122、123、125-1、125-2、125-3、126、127 地號範圍，共 8 筆地號。總面積為 6,290 m²(1,903 坪)、市場用地面積為 3,933 m²(1,190 坪)、停車場用地面積為 2,357 m²(713 坪)。

本案考量現有建築物屋齡及其結構安全、設備老化等問題，以及社會經濟環境之高齡化、科技發展、市場競爭等因素，期盼透過整合市場及停車場用地，引入民間機構參與投資公共建設，由內而外、由公而私、公私協力方式，提供多元化服務之場域，提升市場服務品質、與滿足在地生活採買需求、社區照護。

爰此，為評估民間投資之可行性及後續委外營運之方向，希冀透過問卷或親訪、電訪等方式，瞭解投資人對本案投資條件之設定與期望，以作為本案後續辦理之參酌。敬請 貴公司/單位填答或同意親訪；希望能於一周內收到貴單位的回卷或親訪日期，謝謝您的不吝指教。

敬祝

商祺！

元一國際顧問有限公司 敬上

計畫窗口：王先生

電話：04-2310-1109

傳真：04-2310-1105

電子信箱：yuanyi1070523@gmail.com

地址：408 臺中市南屯區溝墘里大容西街 6 號 3 樓

網路問卷 QR code



[第 1 部分—案件簡介]

一、計畫位置

本計畫坐落於臺北市南港區玉成段五小段 121、122、123、125-1、125-2、125-3、126、127 等 8 筆地號，面積共 6,290 平方公尺。最近之聯外道路為忠孝東路，基地北側臨同德路為主要道路，西側臨成福路、東側臨東新街 80 巷及南側臨東新街 80 巷 10 弄。

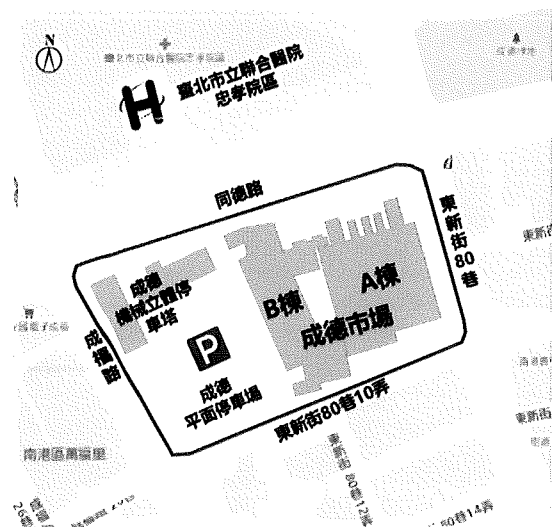
表1-1 計畫基本資料

名稱	臺北市市場處、臺北市成德市場及周邊整體促參可行性評估作業委託專業服務	
地段地號	臺北市南區玉成段五小段 121、122、123、125-1、125-2、125-3、126、127 地號	
基地面積	6,290 平方公尺	
土地使用分區	市場用地及停車場用地	
法定建蔽率	市場用地：45%	停車場用地：80%
法定容積率	市場用地：225%	停車場用地：不予規定
人口發展概況	南港區近十年來人口變動不大，且相較去年而言人口呈現正成長趨勢，依據臺北市政府民政局 112 年 12 月份人口統計資料，本計畫南港區福成里人口數為 7,217 人，鄰近玉成里、萬福里、聯成里、成福里及鴻福里，共計約為 3 萬 1,991 人。	
基地周邊環境	基地北側為臺北市立聯合醫院忠孝院區及成德國小，東側及南側鄰近修德國小及成德國中，基地周邊緊臨住宅區	
基地現況	成德傳統市場	地下 1 層、地上 3 層(B1F 停車位 54 席；1F 零售攤位共 149 攤；2F 圖書館及閒置空間；3F 後備軍人輔導中心及衛生局臨時辦公室)
	機械立體停車場/平面停車場	停車位共 180 席車位

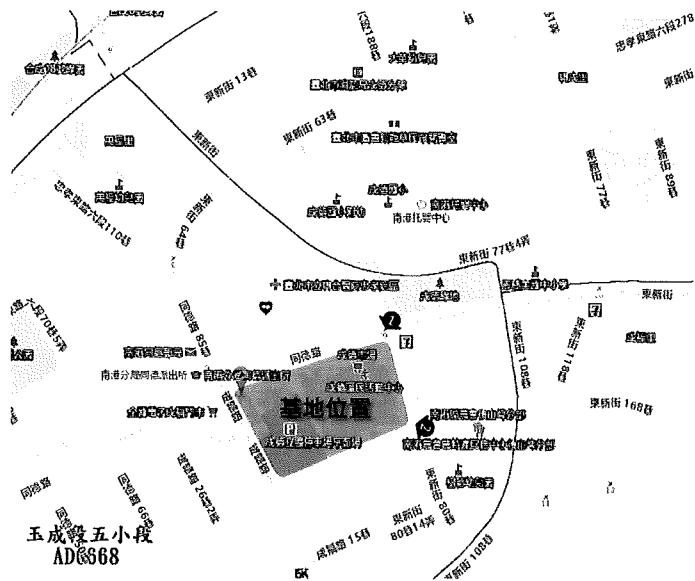
表1-2 計畫土地一覽表

地段	地號	土地使用分區	土地騰本面積(m ²)	公告土地現值	當期申報地價	所有權	管理者
玉成段五小段	125-1	市場用地	2	338,000	89,700	臺北市	臺北市市場處
	125-2	市場用地	2	316,000	83,900	臺北市	
	126	市場用地	1,932	326,601	86,695	臺北市	
	127	市場用地	1,997	319,790	84,899	臺北市	
	面積小計		3,933				
	121	停車場用地	73	338,000	89,700	新北市	臺北市停車場工程處
	122	停車場用地	24	338,000	89,700	中華民國	
	123	停車場用地	1,880	321,734	85,412	新北市	
	125-3	停車場用地	380	322,137	85,518	新北市	
	面積小計		2,357				
面積合計			6,290				

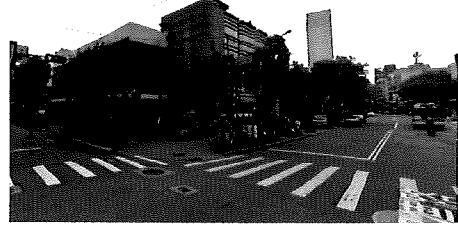
資料來源：113 年 1 月 25 日申請，土地登記第二類謄本。



	成德市場A棟 (地上3層、地下1層)	成德市場B棟 (地上2層、地下1層)	成德機械 立體停車場	成德 平面停車場
興建 年份	民國71年	民國75年	民國87年	
建物現況				
B1F	地下室連通，停車(54席)及避難室		152席	28席
1F	77攤 (百貨/零售類)	72攤 (生鮮/飲食類)		
2F	閒置空間	圖書館	平日 12H/120元 24H/150元 假日 12H/150元 24H/180元	平日 12H/150元 24H/200元 假日 12H/180元 24H/230元
3F	臺北市後備指揮部 南港區後備軍人輔導中心 113年4月1日起提供衛生局作為臨時辦公室使用	--		



① 同德路、東新街80巷交叉口



② 東新街80巷及東新街80巷10弄交叉口



圖 1 計畫基地現況

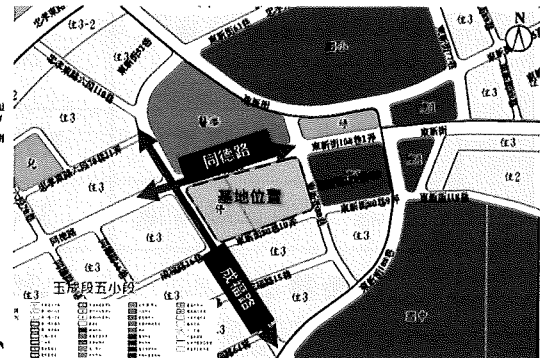
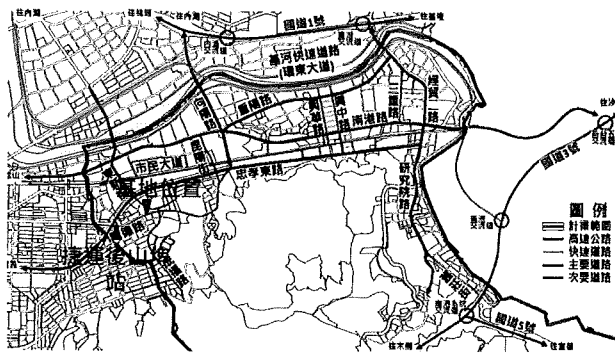


圖 2 計畫基地周邊環境

二、初步規劃構想

(一)初步分析開發規模

土地使用分區	土地總本面積(m ²)	建蔽率	容積率	允建建築面積		允建樓地板面積	
				m ²	坪	m ²	坪
市場用地	3,933	45%	225%	1,770	535	8,849	2,677
停車場用地	2,357	80%	不予規定	1,886	570	--	--
合計	6,290			3,655	1,106	--	--

(二)初步規劃之新建需求

1. 於建築物地上一、二層設置零售市場(至少 149 攤位)，並建置相關設備，如照明、消防、污水、排風、排煙、給排水、冷凍冰庫、冰箱設備等；並考量市場理貨、卸貨、冷凍冷藏需求。
2. 於建築物規劃住宿式長照機構，以連續樓層規劃為佳，地上 5 層以下，不含公設使用空間至少 900 m²(單層)。
3. 於建築物規劃圖書館，樓層不拘，並考量書庫載重。
4. 於建築物規劃至少 180 席停車格。
5. 於建築物地上一層規劃派出所，空間至少 1235 m²、需考量巡邏車停放及充電需求、及相關警用設施需求，如無線電、防情警報。

(三)都市計畫公共建設用地多目標使用辦法(摘要)

用地類別	使用項目	准許條件	備註
零售市場	一、住宅	一、在直轄市地下一樓及地上一樓市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 其他地區二樓以上。 二、使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，	

用地類別	使用項目	准許條件	備註
		或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不在此限。 三、面積零點一公頃以上。 四、面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 五、不得兼作第三項之使用。 六、原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	
	二、公共使用	一、在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 其他地區二樓以上。 二、面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 三、原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。	公共使用包括 1. 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。 2. 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。 3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。 4. 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包

用地類別	使用項目	准許條件	備註
			括儲存及販賣)為限。 5. 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 6. 社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。 7. 其他公共使用：社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心。
	三、商業使用	一、在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 二、面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。	

用地類別	使用項目	准許條件	備註
		三、在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、飲酒店、夜店、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似營業場所使用。 四、不得兼作第一項之使用。 五、原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 六、使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件，或依都市更新條例規定辦理都市更新案件，不在此限。	
	四、、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施。	一、作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。 二、面積零點一公頃以上。 三、面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。	

用地類別	使用項目	准許條件	備註
		四、作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令實施管理。	
停車場	一、公共使用 二、加油（氣）站 三、餐飲服務 四、商場、超級市場、攤販集中場 五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施 七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場 八、休閒運動設施。 九、旅館 十、天然氣整壓站及遮斷設施 十一、地上興建自來水、再生水、下水	一、作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 二、應設專用出入口、樓梯及通道。 三、高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項（電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施）、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 四、使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積二分之一。 五、作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 六、作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。	1. 公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。 3. 攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。

用地類別	使用項目	准許條件	備註
	道系統相關設施 十二、地下興建資源回收站 十三、自行車、機車租賃業。	七、天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 八、商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 九、作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 十、作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	

(四)初步規劃之示意圖(僅供參考)

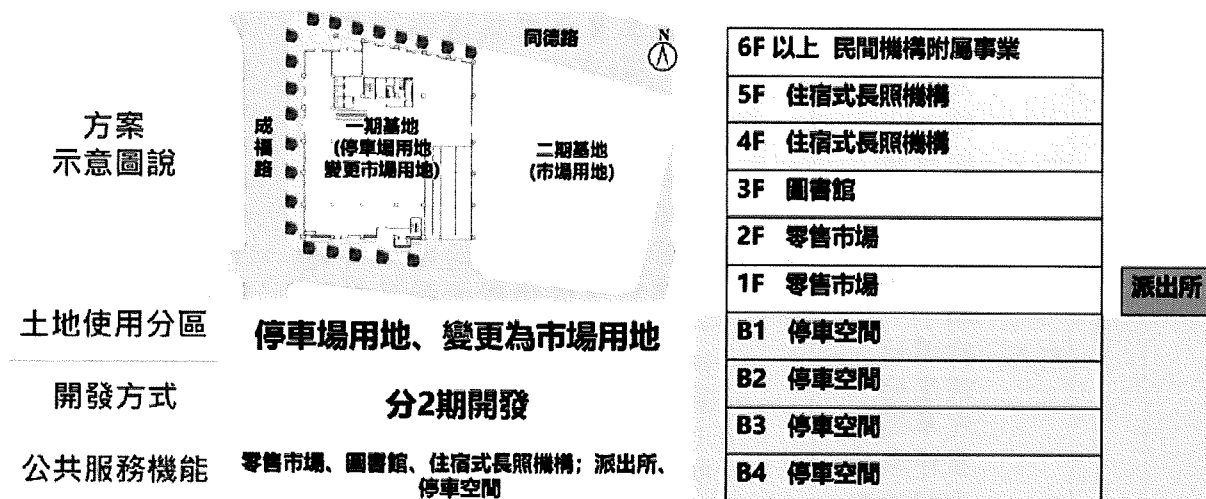


圖 3 初步規劃之示意圖(僅供參考)

[第 2 部分－民間機構-基本資料]

惠請詳細填答，以作為本案後續招商之聯繫窗口，感謝。

2.1 單位名稱(請填寫全銜)：_____
2.2 單位聯繫窗口：
姓名：_____
職稱：_____
電話(分機)/手機：_____
e-mail：_____

[第 3 部分－興建及營運規劃與投資意願調查]

3.1 請問貴單位是否曾經接觸或參與建設(營運)零售市場? ☐ (1)是 ☐ (2)否，但目前積極瞭解中 ☐ (3)否，從未接觸瞭解
3.2 請問貴單位若參與本案，未來在空間規劃上期望引入那些附屬事業? (可複選) ☐ (1)住宅 ☐ (2)餐飲服務 ☐ (3)商場(購物商場) ☐ (4)超級市場 ☐ (5)健身房(體適能中心) ☐ (6)國際宴會館 ☐ (7)辦公室 ☐ (8)其他，請說明：_____
3.3 請問貴單位上述期望引入附屬事業，未來營運規劃方式為何? (可複選) ☐ (1)自營 ☐ (2)出租經營 ☐ (3)委託第三人經營 ☐ (4)其他，請說明：_____
3.4 請問影響貴單位評估本案投資之重要因素為何? (可複選) ☐ (1)區位環境 ☐ (2)投資金額高低 ☐ (3)投資報酬率高低 ☐ (4)權利金高低 ☐ (5)國內市場景氣 ☐ (6)其他，請說明：_____
3.5 請問貴單位對本案採 BOT(新建、營運、移轉)委外經營之原則下，貴單位希望之特許期限? ☐ (1)21~30 年，期滿優先續約 ☐ (2)31~40 年，期滿優先續約 ☐ (3)41~50 年，期滿優先續約 ☐ (4)51~60 年，期滿優先續約 ☐ (5)60 年以上，期滿優先續約 ☐ (6)其他，請說明：_____

3.6 請問貴單位若參與本案期望的興建期間為何? ☐ (1)3 年 ☐ (2)4 年 ☐ (3)5 年 ☐ (4)6 年 ☐ (5)其他，請說明：_____
3.7 請問貴單位若參與本案預期投資金額為何？(新臺幣) ☐ (1)25 億元以下(不含 25 億元) ☐ (2)25~30 億元(不含 30 億元) ☐ (3)30~35 億元(不含 35 億元) ☐ (4)35 億元以上 ☐ (5)其他，請說明：_____
3.8 請問貴單位若參與本案其股東要求報酬率為何較有投資意願? ☐ (1)8% ☐ (2)10% ☐ (3)12% ☐ (4)其他，請說明：_____
3.9 請問貴單位若參與本案其自有資金設定數值為何較有投資意願? ☐ (1)30% ☐ (2)40% ☐ (3)50% ☐ (4)60% ☐ (5)其他_____
3.10 請問貴單位若參與本案建議營運權利金規劃方式為何? (可複選) ☐ (1)固定百分比：每年（或月或季）以總營業收入或特定指標百分比計收。 ☐ (2)固定金額：每年(或月或季)以固定額度計收。 ☐ (3)變動百分比：每年(或月或季)依權利金占總營業收入或特定指標比例級距計收，得為累進或累退方式。 ☐ (4)變動金額：每年（或月或季）依特定指數或定期計收。 ☐ (5)其它：_____
3.11 請問貴單位若參與本案興建營運，期望市府提供的協助為何? (可複選) ☐ (1)協助各相關行政單位之協調或提供必要之證明文件 ☐ (2)協助與有關單位協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公共設備之申請 ☐ (3)協助申請證照許可 ☐ (4)協助辦理中長期融資 ☐ (5)其他，請說明：_____
3.12 請問貴單位是否對本案有投資意願有進一步或評估參與投資意願可能性? ☐ (1)是 ☐ (2)否，請填 3.13 題。 ☐ (3)評估中。

3.13 倘貴單位無參與意願，敬請 惠予告知原因？

- ☐ (1)營運範圍限制 ☐ (2)規劃營運內容、型態不符公司營運方針
☐ (3)客源考量 ☐ (4)成本考量 ☐ (5)興建成本過高
☐ (6)興建成本攤提年限過長 ☐ (7)興建原物料上漲
☐ (8)其他：_____

3.14 貴單位倘有投資意願，是否同意本公司另排期程拜會？

- ☐ (1)是 ☐ (2)否

3.15 貴單位是否對本案有其他建議事項？

~感 謝 貴 單 位 的 協 助~