

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會

南港綠色生活城

臺北市南港調車場都市更新案



臺北市南港調車場土地都市更新案

- 簡報大綱
 - 計畫背景概要
 - 先期規劃模擬
 - 招商方式說明
 - 意見交流討論



臺北市南港調車場都市更新案

計畫背景概要



計畫與辦目的

Ø計畫背景

- u 都更為行政院**愛臺12項建設**計畫之一，內政部營建署目前亦積極推動全國都更與海內外招商作業
- u 本計畫為**6大臺灣都更領航旗艦計畫**之一

Ø計畫目的

- u 打造臺北新東區，塑造南港新氛圍
- u 活化公有閒置資產，發揮土地最大效益



活化國有
閒置土地

增加臺鐵
業外收益

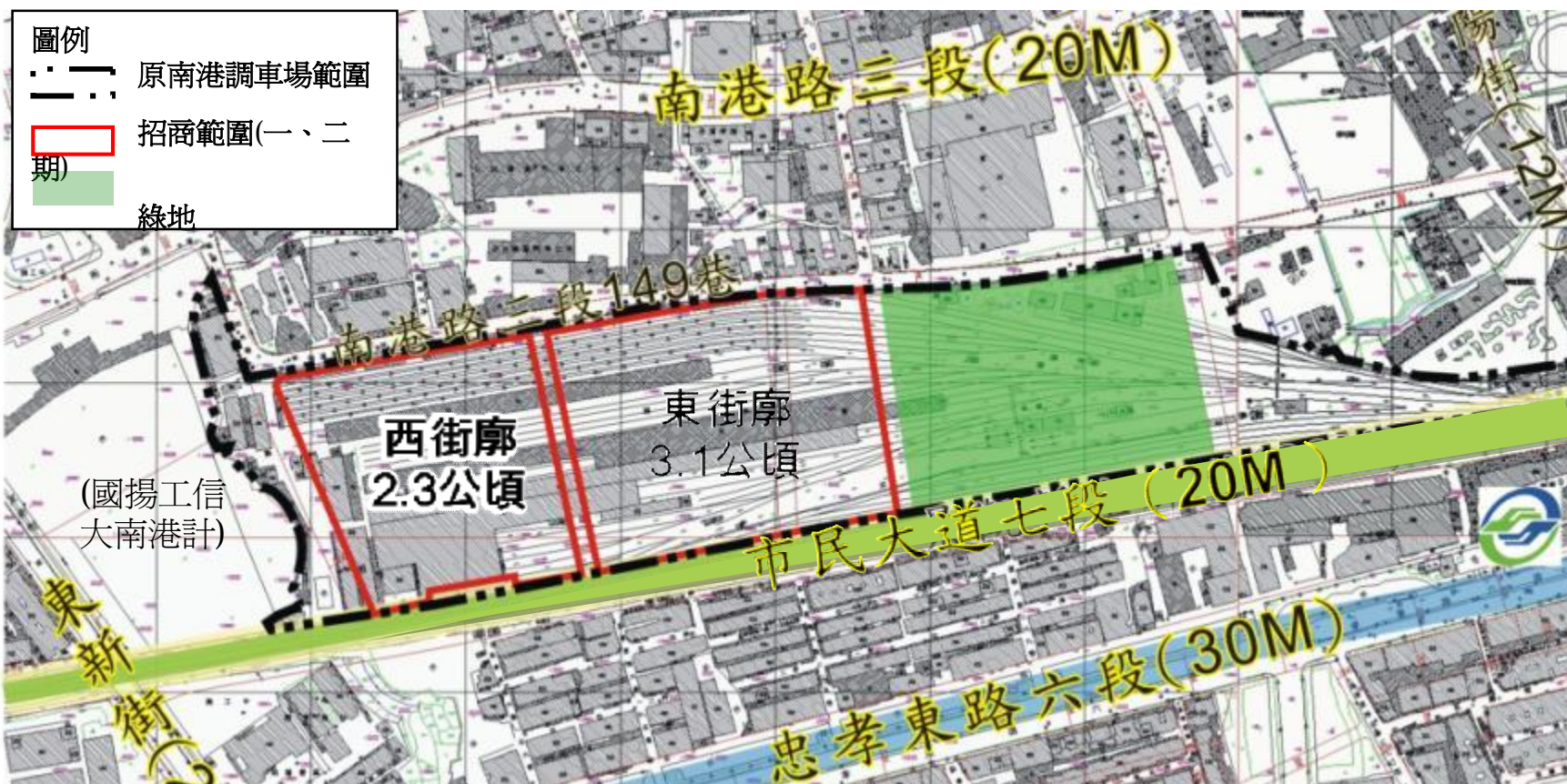
改善南港環境
活絡商業氛圍

愛臺12建設
落實都市更新



基地單元(1/2)

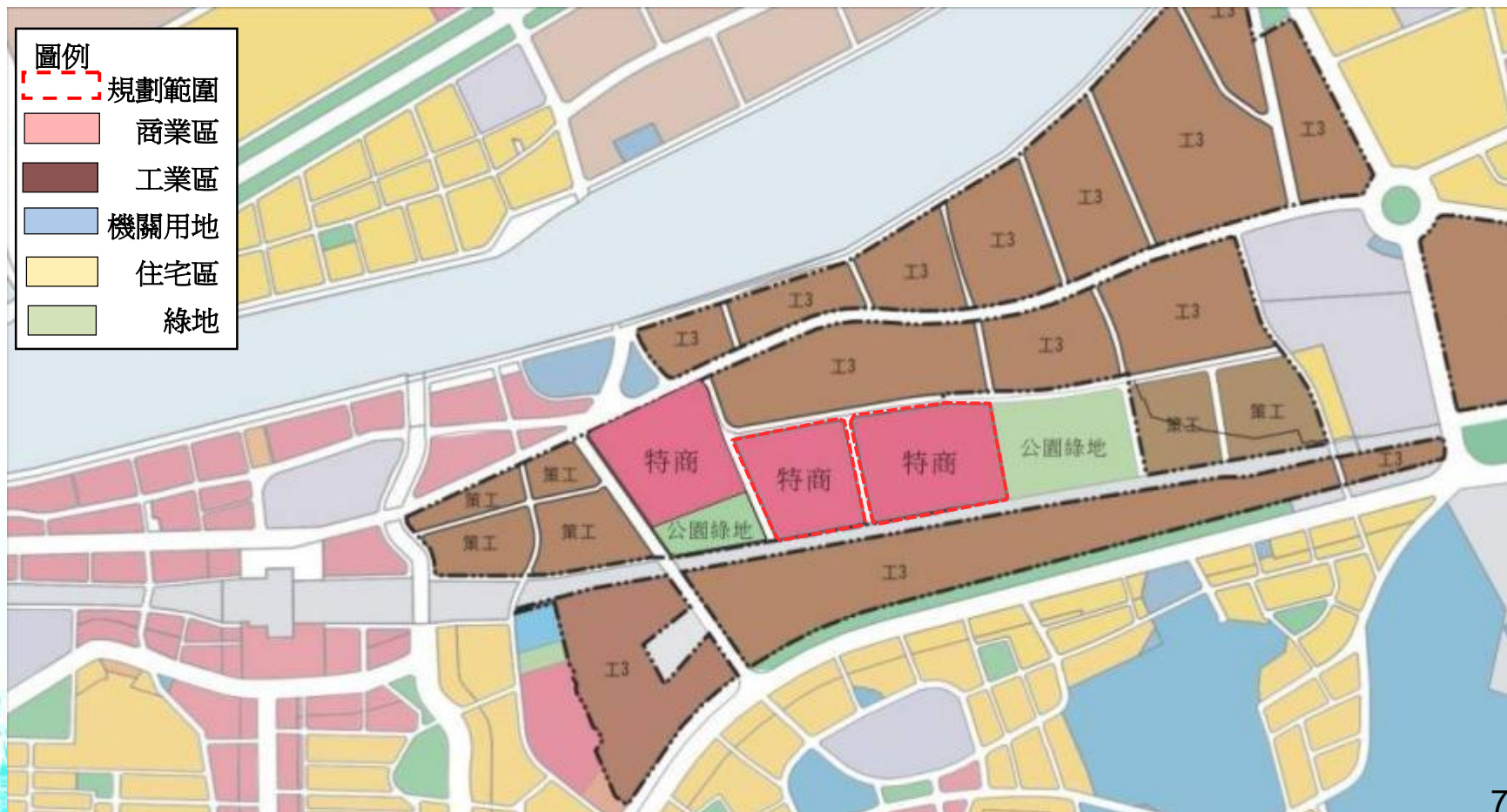
- Ø **基地位置**：臺北市忠孝東路六段與南港路三段間，臨新市民大道（原臺鐵南港調車場）
- Ø **土地面積**：5.4公頃（包含西街廓2.3公頃，東街廓3.1公頃）



基地單元(2/2)

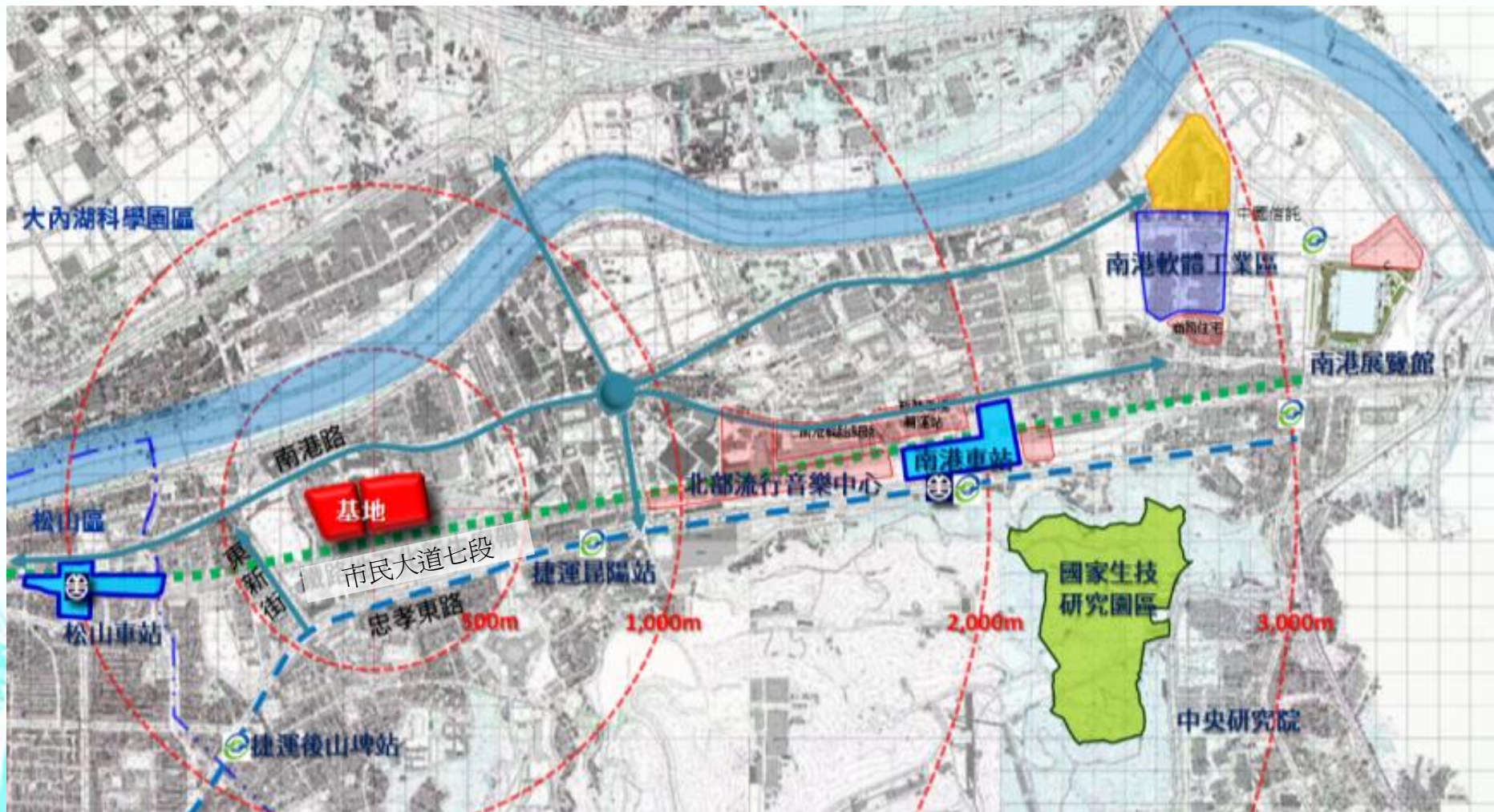
Ø都市計畫

- u 現為策略型工業區，已經內政部都市計畫委員會審議通過變更「商業區」
- u 細部計畫目前已進入臺北市都市計畫委員會審議中



基地交通便捷四通八達，市民大道串連共生共榮

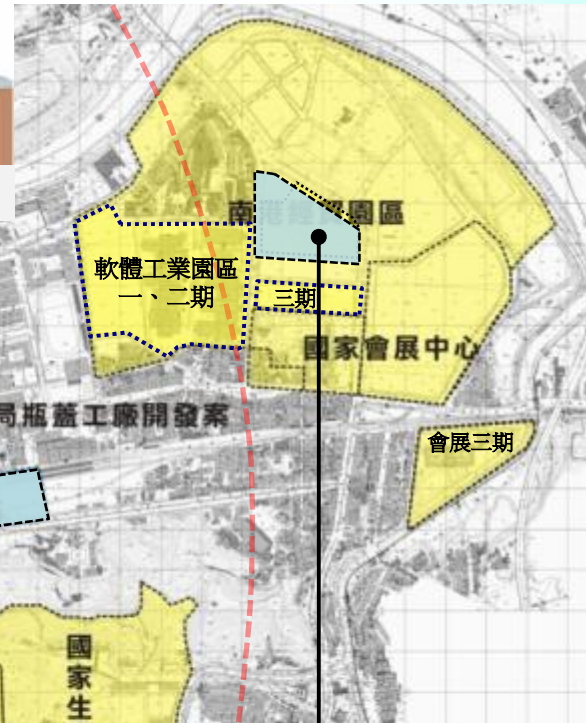
- u 距離松山火車站、捷運昆陽站與後山埤站各約700公尺，大眾運輸系統發達。
- u 緊鄰鐵路地下化後之市民大道，可藉綠蔭大道串連南港重大開發計畫。



政府大力投資南港五大中心 加速都市更新並轉型成爲臺北東區新門戶



民間投資看好南港發展，相繼進駐



位居串接信義與南港之新軸線咽喉，發展前景可期

Ø鐵路地下化後之新市民大道

- u 橫貫南港地區之東西向林蔭大道
- u 20米寬休閒綠意之人性商業軸帶
- u 串接信義商圈與南港園區之重點開發帶

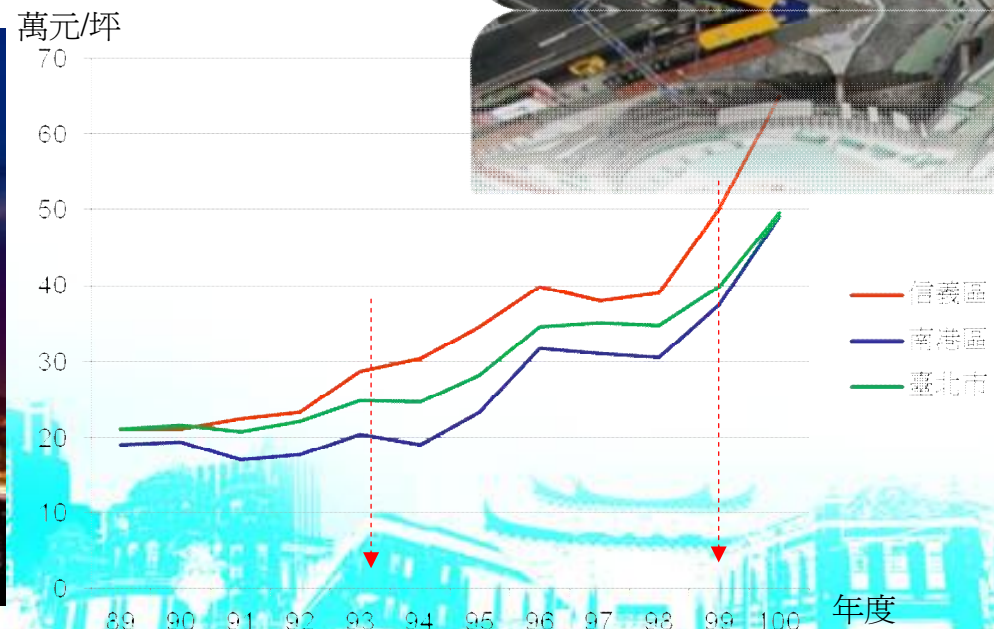
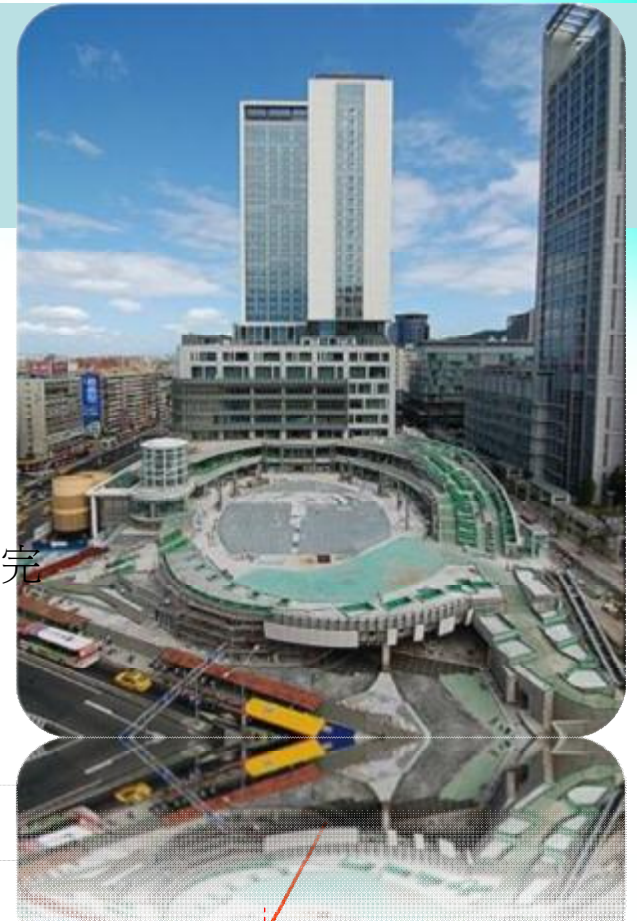
Ø南港重大計畫逐市民大道而居

- u 沿線有南港經貿園區、南港車站、流行音樂中心與松山車站等重大建設
- u 本案為目前新市民大道上最大面積開發案
- u 本基地位處市民大道中心節點，結合兩側大片公園綠地，為市區難得一見的綠色休閒生態環境



ECFA後臺北房市持續看好 南港為下一個黃金10年發展焦點

- u **臺北市**房價10年來平均年增率約13.5%。
- u **南港區**房價10年來平均年增率約15.8%，近兩年更高達30%。
- u 重大公共建設完工，對房市的提昇具顯著效果
- u 信義計畫區之**101**國際金融大樓（**93**年）、市府轉運站（**99**年）完工後，**漲幅超過20%**。





臺北市南港調車場都市更新案

先期規劃模擬



開發定位模擬 都市中的綠洲



您將可以在這裡

工作、居住

聰明環保的綠能研發中心

與大樹小草一同的城市生活



產品	內容	目標市場
綠色企業總部	供國內發展中之綠色企業使用，未來成爲具鮮明特色之企業總部所在地	綠色研發企業
綠能產品展銷中心	提供綠色企業研發產品展示、銷售、體驗等活動空間	南港軟體園區 內湖科技園區
教育培訓中心	企業內部教育訓練 外來民眾參觀學習	企業、一般民眾
住宅	高品質智慧住宅	科技新貴、換屋市場
旅館	綠色環保旅館	國家會展中心 南港軟體園區
酒店式公寓	提供園區或需常駐 臺灣之外籍廠商長租空間	南港軟體園區 內湖科技園區

Work Here, Live Here

您也可以在這裡

購物、休閒



植物園中的購物體驗 綠色生活的出發點

產品	內容	目標市場
溫室購物廣場	結合溫室綠環境	家庭
綠色運具	腳踏車、電動車、油/氫電混合車等	園區上班族
曠野攀岩場	結合溫室綠環境創造野外特性之運動場地	園區上班族
休閒娛樂館	生態旅店、生態夜店	青年族群
戶外休閒館	戶外相關休閒活動所需之用品販賣	家庭
有機產品	綠色食品、有機食品飲食、餐廳、教學等	家庭

Shopping and Relax!

先期規劃機能與產品概念模擬

Ø 規劃模擬

- u 以複合居住、工作、購物、休閒之機能模式進行開發，沿**新市民大道**打造**新商業軸線**
- u 結合鄰近國揚工信大南港計畫與車站BOT等，成為**新興生活圈**

Ø 產品規劃建議

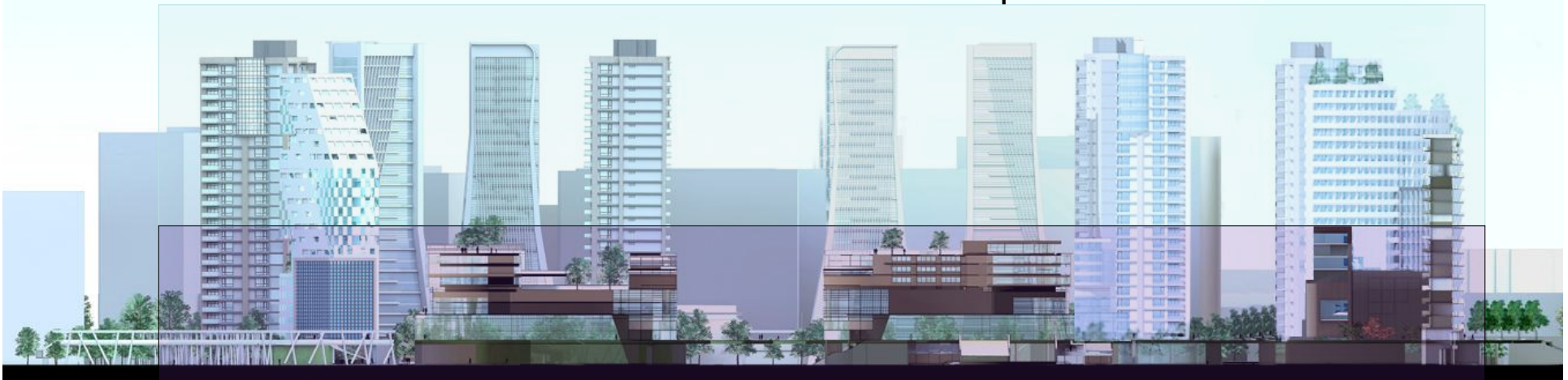
- u **A1、A2**可開發**綠色智慧住宅**，提供換屋族與科技園區工作者高品質的居住環境。
- u **B1、B2**可提供**支援性商業**服務機能，以購物商場、旅館或酒店式公寓，成為信義計畫區、南港經貿園區與內湖科學園區的支援商業中心



先期規劃配置模擬



辦公室及住宅
Housing & Office



商場及旅館
Retail & Hotel



結合居住、消費與工作，打造國際化綠色生活城



n 本模擬僅供參考，未來投資人可依須知要求與相關法規自行研提

透過綠廊與空橋，串接兼具品味與價值的活動空間



n 本模擬僅供參考，未來投資人可依須知要求與相關法規自行研提

不同於信義計畫區喧囂的舒適森活概念地標



n 本模擬僅供參考，未來投資人可依須知要求與相關法規自行研提



臺北市南港調車場都市更新案

招商方式說明



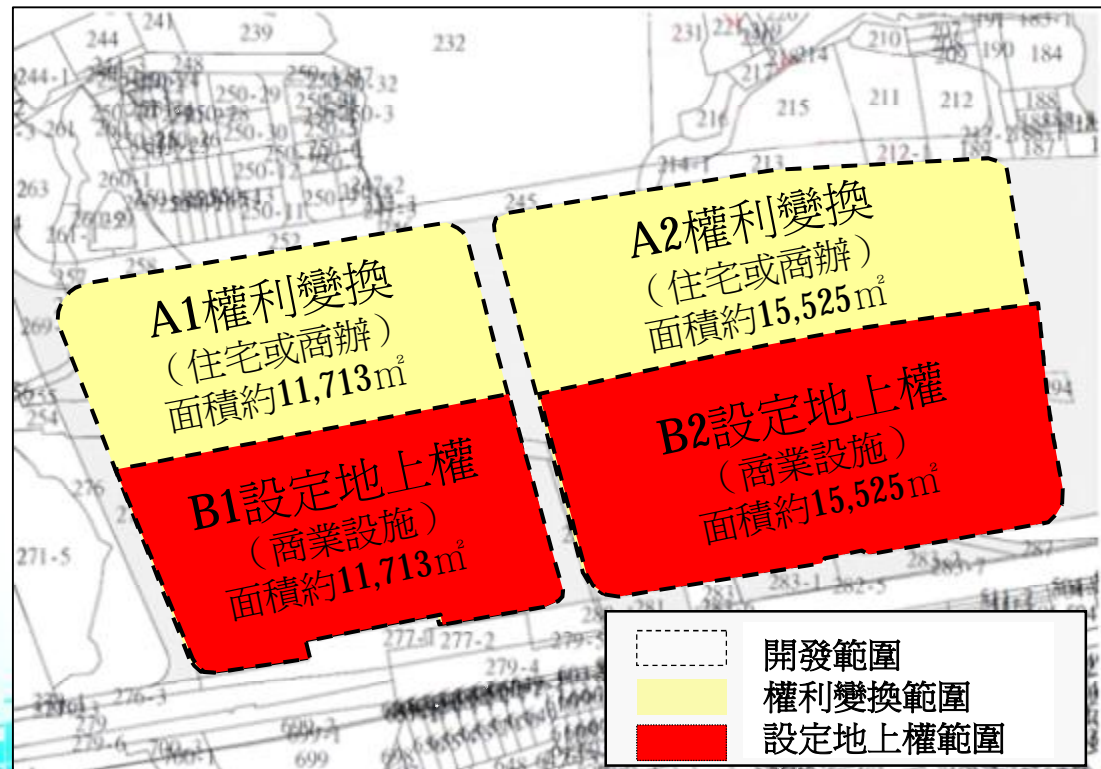
開發方式(一)權利變換&設定地上權

Ø開發強度

- u 依細部計畫規定，建蔽率不超過55%、容積率不超過300%。
- u 依法得爭取都市更新及都市設計容積獎勵。
- u 以兩街廓分兩期開發，第一期開發範圍為西街廓。

Ø土地使用內容

- u 依實施方式差異，以南、北劃分西街廓為A1、B1，東街廓為A2、B2。
- u A1、A2以權利變換方式實施，以住宅及一般事務所為主。
- u B1、B2以設定地上權方式實施，沿市民大道七段規劃商業購物中心、飯店等商業設施。



※面積待都市計畫變更、都市計畫定樁與測量完成後方能確定

開發方式(二)全區權利變換

○開發方式：實施都市更新權利變換

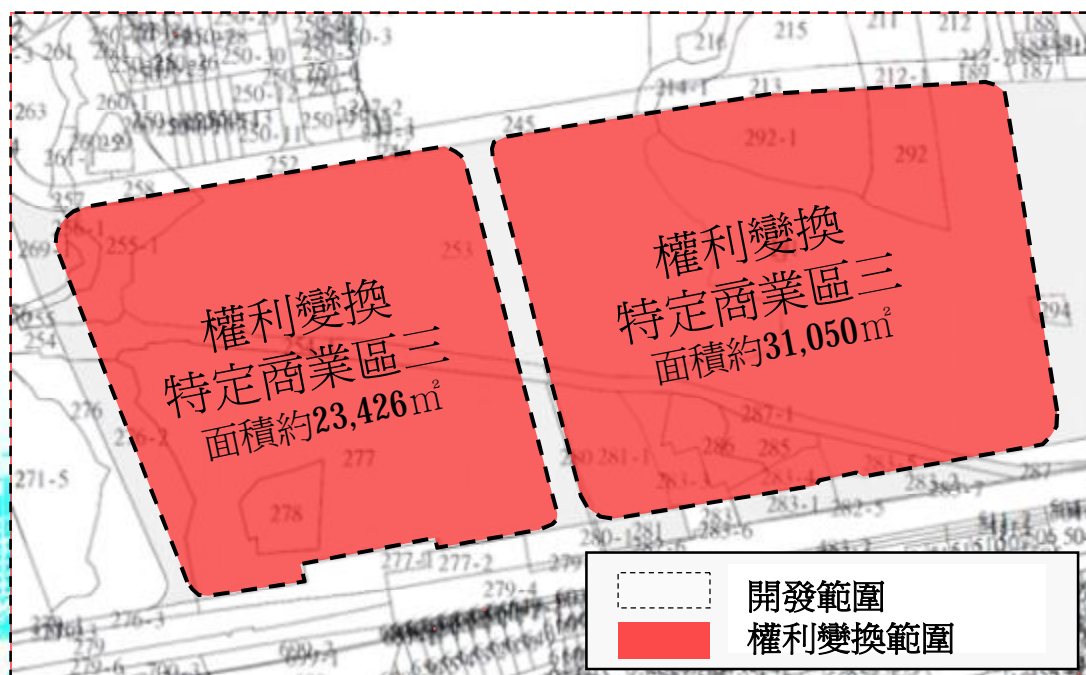
- u 分東、西兩案採全街廓權利變換，依共同負擔比例進行權益分配
- u 房地選配分配位置及順序須依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」辦理
- u 未達最小分配面積單元時，依「都市更新條例」第31條規定辦理差額價金之找補

○興建內容：至少應達到銀級綠建築標章

- u 南側沿市民大道側配合都市計畫設置商業設施(含商場與旅館)，並以方整為原則
- u 全數住宅與預定可處份之商辦空間，則於北側集中留設
- u 協助興闢所鄰接計畫道路

○分配方式：

- u 商業設施分配予臺鐵部份以完整方正為原則
- u 住宅部分按全案共同負擔比例進行分配為原則
- u 辦公空間則依全案共同負擔比例扣除住宅、商業設施後再分配為原則



※面積待都市計畫變更、都市計畫定樁與測量完成後方能確定 24

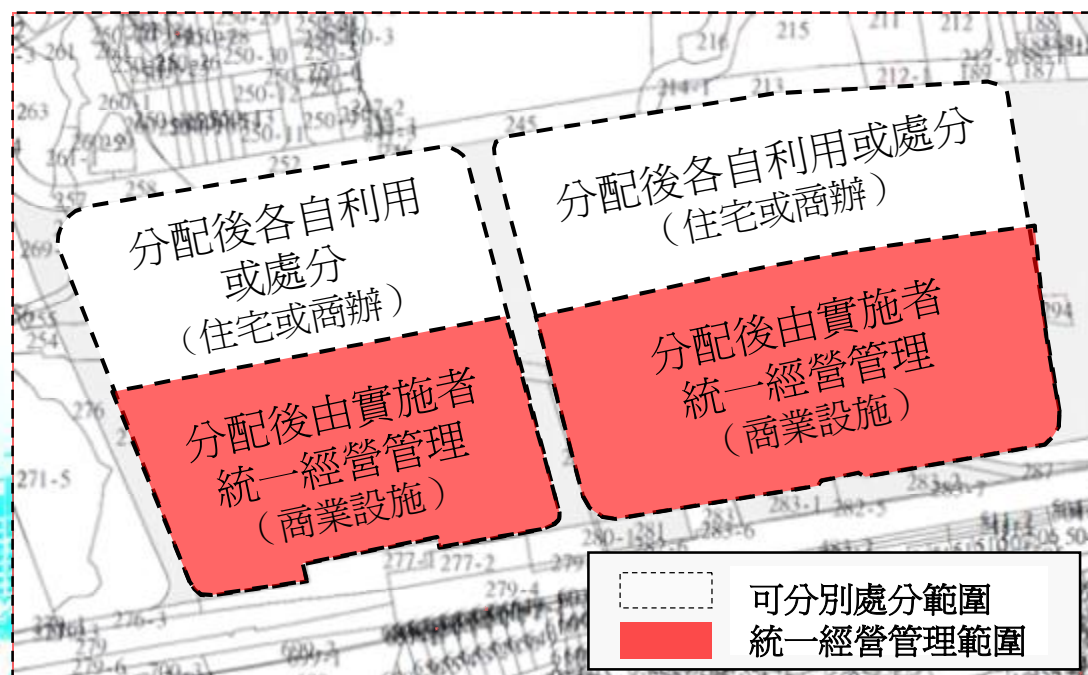
開發方式(二)全區權利變換

Ø 實施權益分配統一經營管理

- u 實施者應依「都市更新條例」、「公寓大廈管理條例」及「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，完成公共基金等應辦及協助事宜
- u 分配後屬約定統一經營管理範圍者，由實施者統一經營管理20年(民法449條上限)
- u 建物產權無論採分別共有或區分所有方式登記，原則上均交由實施者統一經營
- u 簽訂委託實施契約同時應同時簽訂為期20年之統一經營契約

Ø 統一經營管理範圍之界定

- u 商業設施開發範圍(商場、不處分之辦公空間、旅館及酒店式公寓等)與規劃構想須於都市更新事業計畫建議書中提出，由本案甄審委員會進行甄審
- u 辦公空間與住宅依公寓大廈管理條例得由其所成立之管委會自治，不納入統一經營管理範圍，惟實施者須代管至管委會成立且物業管理機制確立後方得退場



※比例與面積依所核定都市更新事業與權利變換計畫而定

預定辦理時程與評選辦理方式(草案)

Ø 101年 Q4 公告招商

Ø 評選方式

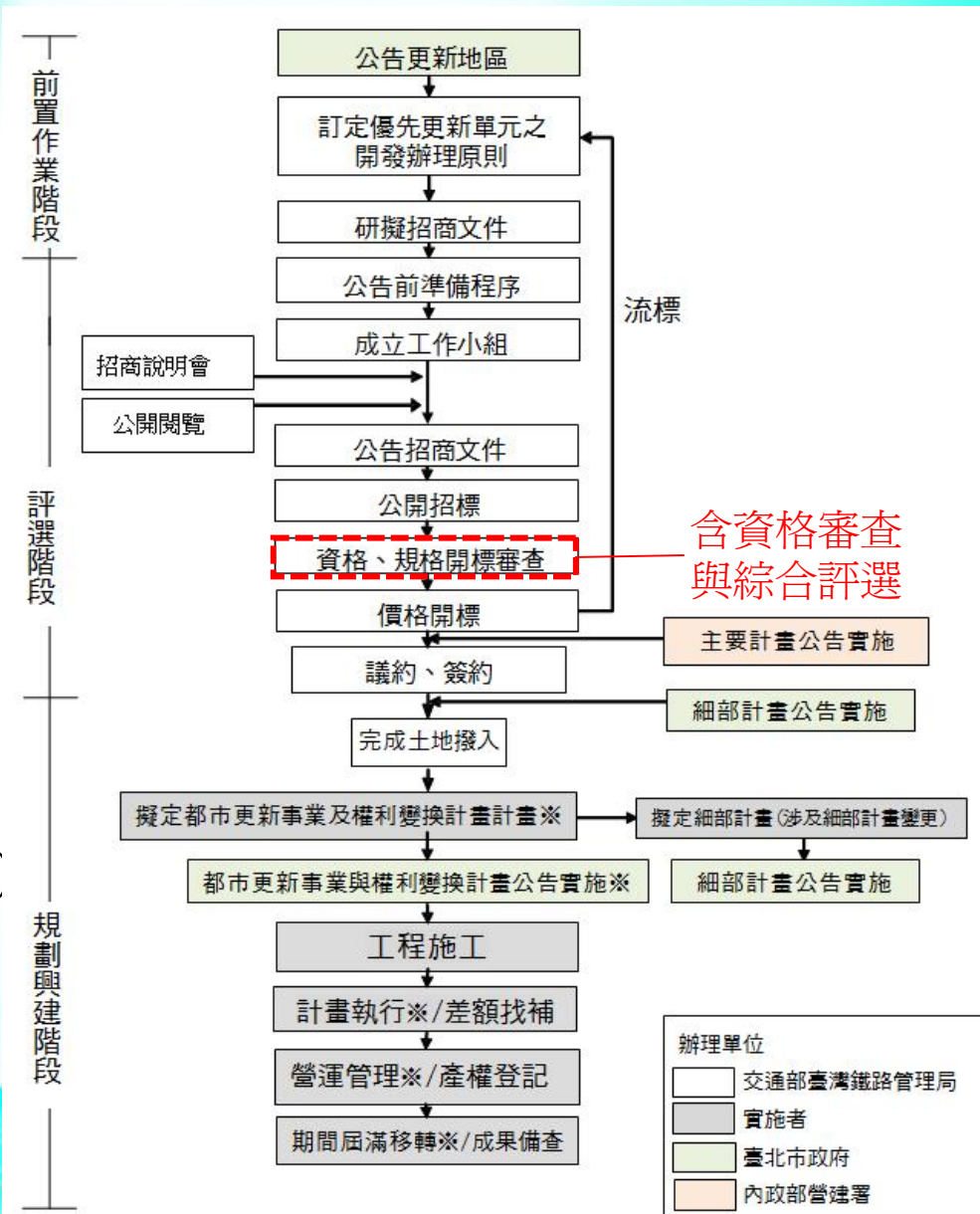
u 依都更條例§9及施行細則§5-1，準用促參法公開評選

u 依促參法§19，採三階段綜合評審

u 資格審查：選出合格申請人

u 綜合評選：以都市更新事業計畫建議書進行評選，總分前三高為入圍申請人

u 價格標評比：入圍申請人中，以提出權利金最高(或更新後地主可分回權利價值最大)決選最優及次優申請人



※設定地上權範圍，無需辦理權利變換計畫擬定與公告實施。

投資廠商資格條件（草案）

一般資格

- ρ 以單一法人或合作聯盟方式申請
- ρ 成員須為依法登記之國內外公司法人或財團法人

財務能力資格


- ρ 單一法人或合作聯盟實收資本額達 5 億以上
- ρ 聯盟授權代表實收資本額 2 億以上
- ρ 單一法人或聯盟各成員 3 年內無退票紀錄或重大喪失債信

不動產事業專業

- ρ 投資開發、興建施工、經營承攬經驗 (商場、辦公大樓、旅館或飯店、公共建築物、大型不動產開發、都市更新或設定地上權案例)
- ρ 權利變換部份：大型住宅社區營造經驗
- ρ 設定地上權部份：商業設施開發營運經驗

其餘招商條件與規定

請參考本(101)年度3月所公開閱覽之招商文件草案
並以正式公告招商文件為準



感謝先進共襄盛舉
誠盼交流惠賜卓見

因您的參與 臺灣將有更美好的未來…

