

基隆市新市政大樓 都市更新事業公開評選實施者案

招商說明會



主辦機關: 基隆市政府

招商顧問: 仲量聯行股份有限公司

114年4月22日





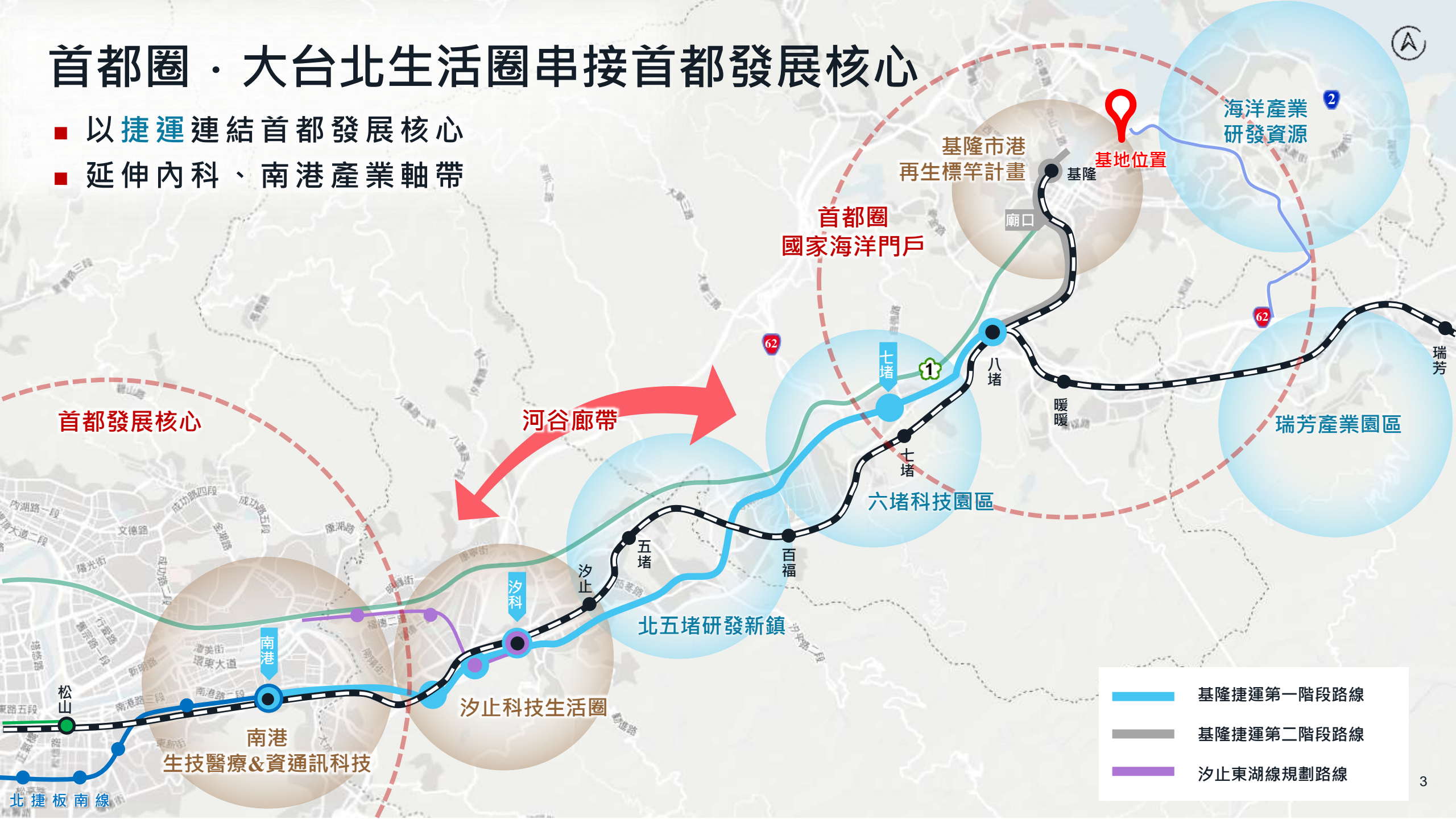
1. 本案區位條件
2. 市場潛力與定位構想
3. 招商條件（草案）
4. 評選規範



1. 本案區位條件

首都圈・大台北生活圈串接首都發展核心

- 以捷運連結首都發展核心
- 延伸內科、南港產業軸帶



| | |
|--|------------|
| | 基隆捷運第一階段路線 |
| | 基隆捷運第二階段路線 |
| | 汐止東湖線規劃路線 |

市港再生，打造首都圈國家海洋門戶

- 標竿再生計畫、國門廣場、山海城串聯計畫，提升海洋門戶意象
- 港區廊帶再生，結合市政經貿發展港灣城市願景



市集、AR擴增實境體驗、藏壽司、基隆好食城、涮乃葉、札幌藥妝、檀島香港餐廳進駐
文創場域 - 藝文展演空間、餐飲空間

交通便捷，鄰近商業核心區位



1 國道一號

基隆市政府

海洋廣場

東岸旅運中心

國門廣場

城際轉運站

城際轉運站

2

中正路

基隆港東岸

基隆港西岸



基地位置

62 甲

往八斗子、瑞芳、暖暖

中正路車行5分鐘可連結基隆廟口、環港商圈



基地基本條件

| 項目 | 本案 |
|-----------------------|--|
| 地段地號 | 基隆市中正區 港灣段二小段2-7地號、 港灣段三小段1-11地號、 共2筆土地 |
| 土地面積(m ²) | 4,387 m² (約1,327坪) |
| 使用分區 | 商業區 可為住宅、零售、餐飲 一般事務所使用等 |
| 建蔽率 / 容積率 | 70% / 560% |
| 土地權屬 | 100% 基隆市 |
| 預估可開發樓地板面積(含停車位) | 約 2 萬坪 |



資料來源:土地謄本、國土測繪圖資系統、仲量聯行分析彙整

圖片來源:仲量聯行實地拍攝

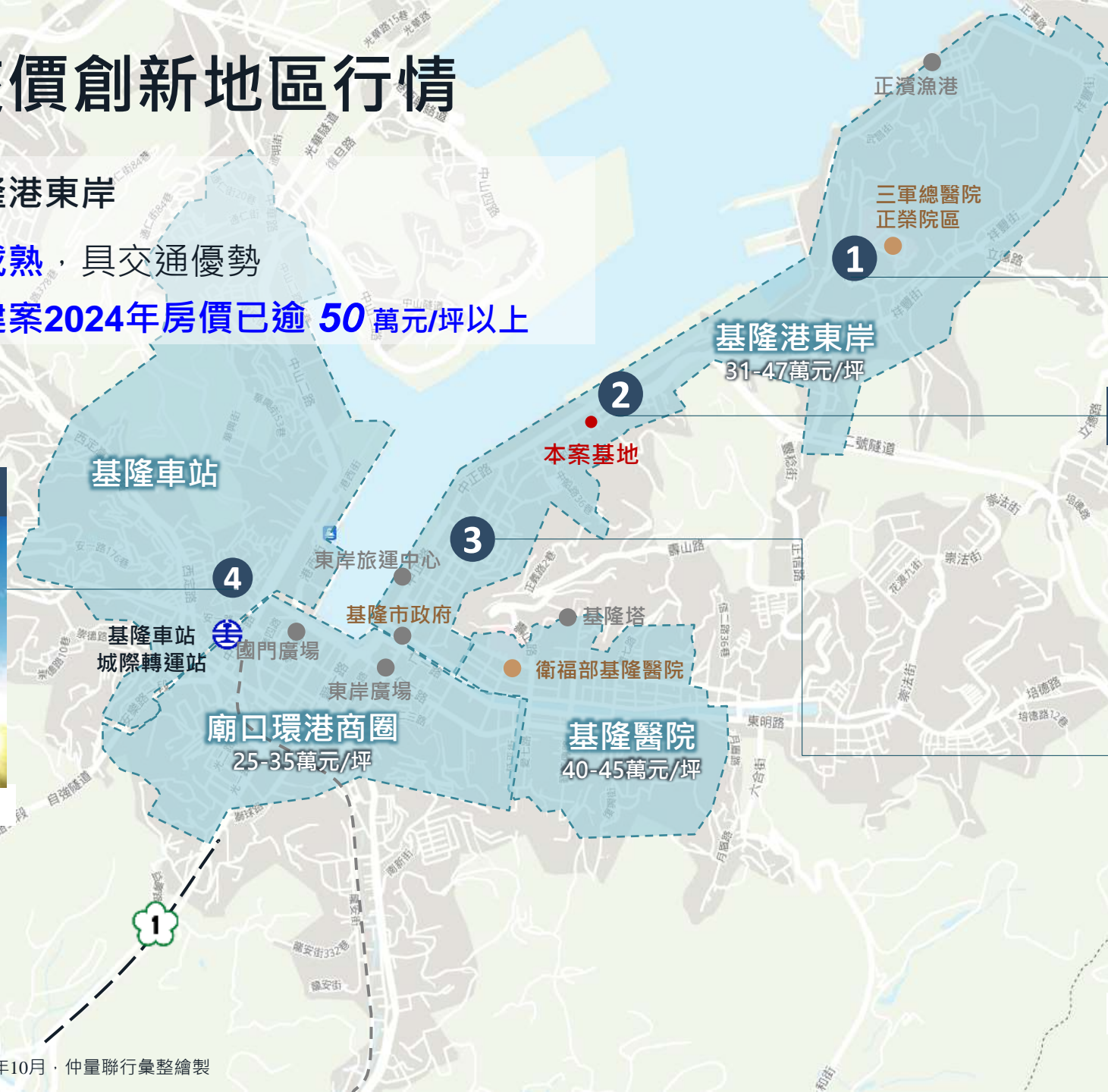


2. 市場潛力與定位構想



住宅新推案 成交價創新地區行情

- 住宅新推案多分布於基隆港東岸
- 鄰近市區商圈商業機能成熟，具交通優勢
前擁港灣景觀，指標新建案2024年房價已逾 50 萬元/坪以上



- 住宅新推案
- 基隆市港再生標竿計畫相關建設
- 公共設施

辦公商圈以市府為核心發展

- 辦公以市府為核心主要沿信一路、仁一路兩側分布
- 以商辦、住辦混合使用居多，無明顯辦公商圈氛圍
- 平均屋齡約30年，進駐率達 9 成以上



零售商場集中廟口及環港商圈

- 商場集中於廟口環港商圈與義二路零售商圈，以地區型中小型零售為主
- 市區商圈多為沿街老舊店面，租金行情約 1,400~2,800 元/坪/月
- 連鎖品牌主要進駐於商場內，如:基隆港東岸旅客中心商場、微風東岸廣場吸引連鎖業者進駐基隆



基地位置

皇冠商業大樓 摩亞百貨



開幕時間：民國2001年
營業面積：約8,500坪
進駐業種：餐飲、娛樂、流行時尚

EAST COAST BY BREEZE



開幕時間：民國2018年
營業面積：約1,600坪
進駐業種：餐飲、藥妝、流行時尚

● 零售商場現有供給

旅客人次隨疫情復甦後持續成長，郵輪國際旅客佔整體70%

東岸旅客中心商場



開幕時間：2023年11月
營業面積：約900坪
引入業種：免稅店、伴手禮服務郵輪旅客，連鎖店如涮乃葉、勝博殿、檀島、札幌藥妝

基隆車站

廟口環港商圈
租金1,700-2,800元/坪/月

廟口夜市
買賣110-175萬元/坪

仁愛市場

3 義二路
形象商圈
租金1,400-2,700元/坪/月

非核心商圈
租金600-1,400元/坪/月

定位構想 - 東岸市政新都心



永續智慧 行政辦公新典範

- 智慧智能，以人為本的工作環境



在地便利 零售生活圈

- 支援辦公服務設施，引進餐飲與生活便利等業種

青年安居 活力宅

- 滿足在地就業需求
- 呼應青年就業政策



行政辦公融合城市藝文

(低樓層商業示意)



預估開發量體

總銷樓地板面積約 1.77 萬坪 (不含車位)

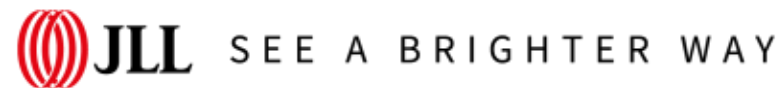
實施者分回棟

行政辦公棟

東岸景觀大道

| 項目 | 樓地板面積 |
|--------|------------|
| 行政辦公 | 約 5,900 坪 |
| 實施者分回棟 | 約 11,000 坪 |
| 店鋪 | 約 730 坪 |

地下停車位共292位，符合法定停車最低設置260位規定



3. 招商條件（草案）

申請人資格條件（一）



- **一般資格**（單一申請人及合作聯盟均可提出申請）
 - 得以**單一公司申請**，或組成**合作聯盟**申請（至多**5**法人）
 - 依法設立之本國公司及國外公司（不含大陸地區與陸資成分之公司）
 - 申請人及其成員皆不得為其他申請人之成員
- **財務能力**（單一申請人或合作聯盟所有成員均應符合）

| 實收資本額 | | 最近1年會計年度經會計師查核簽證之財務報告 |
|---------|--|--|
| 單一公司申請人 | 新臺幣 3 億元 以上 | <ul style="list-style-type: none">• 淨值（權益總額）不低於實收資本額總額• 總負債金額皆不超過淨值(權益總額) 4 倍 |
| 合作聯盟 | 領銜公司新臺幣 1.5 億元 以上 各成員總和達新臺幣 3 億元 以上 | <ul style="list-style-type: none">• 無退票紀錄或重大喪失債信之情事• 申請人如為保險業僅需符合資本適足率及保險法相關規定 |

申請人資格條件 (二)

■ 開發能力

- 申請截止日前 **10 年內**，完成**住宅、商業使用**(包括但不限於辦公大樓、百貨商場、餐飲設施)或符合都市計畫允許項目之建築開發實績

| 開發實績累計 | 實績認定 |
|---|--|
|   住宅或商業 60,000 m² | <ul style="list-style-type: none">• 單一公司申請人或合作聯盟任一成員• 合作聯盟者，得以各成員實績合併計算• 得以協力廠商實績計入 |

申請人權利及義務（一）

■ 完成都市更新事業計畫報核程序

- 實施者於簽訂委託實施契約之次日起 **120 日**內，就都市更新事業開發建議書內容及委託實施契約及相關法令規定，提出**都市更新事業計畫及權利變換計畫草案**
- 實施者於取得**基隆市政府同意後**之次日起 **90 日**內，完成都市更新條例§32及§48暨都市更新權利變換實施辦法§7相關規定程序（公聽會、選配）

■ 取得使用執照時間

- 實施者應自本案**建築主管機關核定開工日**之日起 **5 年內**取得全部建物之使用執照

■ 鄰地參與公辦都更意願調查

- 實施者應於簽訂委託實施契約之日起 **90 日**內，**調查相鄰接街廓土地及合法建築物所有權人參與本案都市更新之意願**

申請人權利及義務（二）

■ 建築相關規範

- 「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格
- 銀級以上之綠建築與智慧建築、耐震標章，符合機關行政辦公興建規格
- 分回之整幢或獨棟之建築物，應符合公有新建建築物建築能效等級規範
- 建築低樓層空間規劃零售店舖或服務設施空間，提供複合生活機能

■ 土地點交與基地使用配合義務

- 實施契約簽訂後30日，依現況點交基地，實施者應於申報開工前配合機關作為停車場使用與基地綠美化作業

基隆市行政辦公大樓興建規格需求說明

- 以東岸市政新都心定位，行政辦公機能為發展核心，並發展**複合多元使用**之新市政園區
- 建築規劃指引與面積需求

| 項目 | 規格摘要重點 |
|--------|---|
| 空間量體配置 | <ul style="list-style-type: none"> • 行政辦公大樓建築以分幢分棟規劃為原則並採連續樓層配置 • 實施者若規劃住辦複合大樓，住宅單元類型應以1~2房型為主其比例不得少於住宅總單元數50% • 低樓層應規劃零售店舖或服務設施等，多元複合使用空間 |
| 動線規劃 | <ul style="list-style-type: none"> • 行政辦公大樓應具有獨立出入口，區域動線規劃不與實施者分回建築動線重疊 • 全區並應考量救災避難動線規劃 |
| 停車需求 | <ul style="list-style-type: none"> • 依未來與投資人分回之比例與停車位數量為最低需求，惟提供機關使用之機車停車位須達200部以上 • 停車場設置於地下室以採平面式車位為原則，採集中分配、方便管理為原則 |
| 其他 | <ul style="list-style-type: none"> • 依「基隆市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表建材設備之規格 • 銀級以上之綠建築標章與智慧建築標章、耐震標章 • 公有建築物依法需設置公共藝術 |
| 面積與規格 | <ul style="list-style-type: none"> • 「主建物」加計地上層每層之共同使用(公共設施)面積合計至少應達5,300坪 • 行政辦公空間，樓板高度不低於4.2公尺，單層面積（含當層共同使用公設面積）不低於250坪 |

選配原則

- 參與分配以不超過應分配價值為原則
- 機關分回建物配置應面臨基隆市中正路且具有獨立出入口之行政辦公廳舍
- 符合須知附件「基隆市政府行政辦公大樓興建規格需求說明」之相關規格



註:此圖面僅為初步規劃示意參考，依未來實施者實際規劃圖面為準



4. 評選規範 (草案)



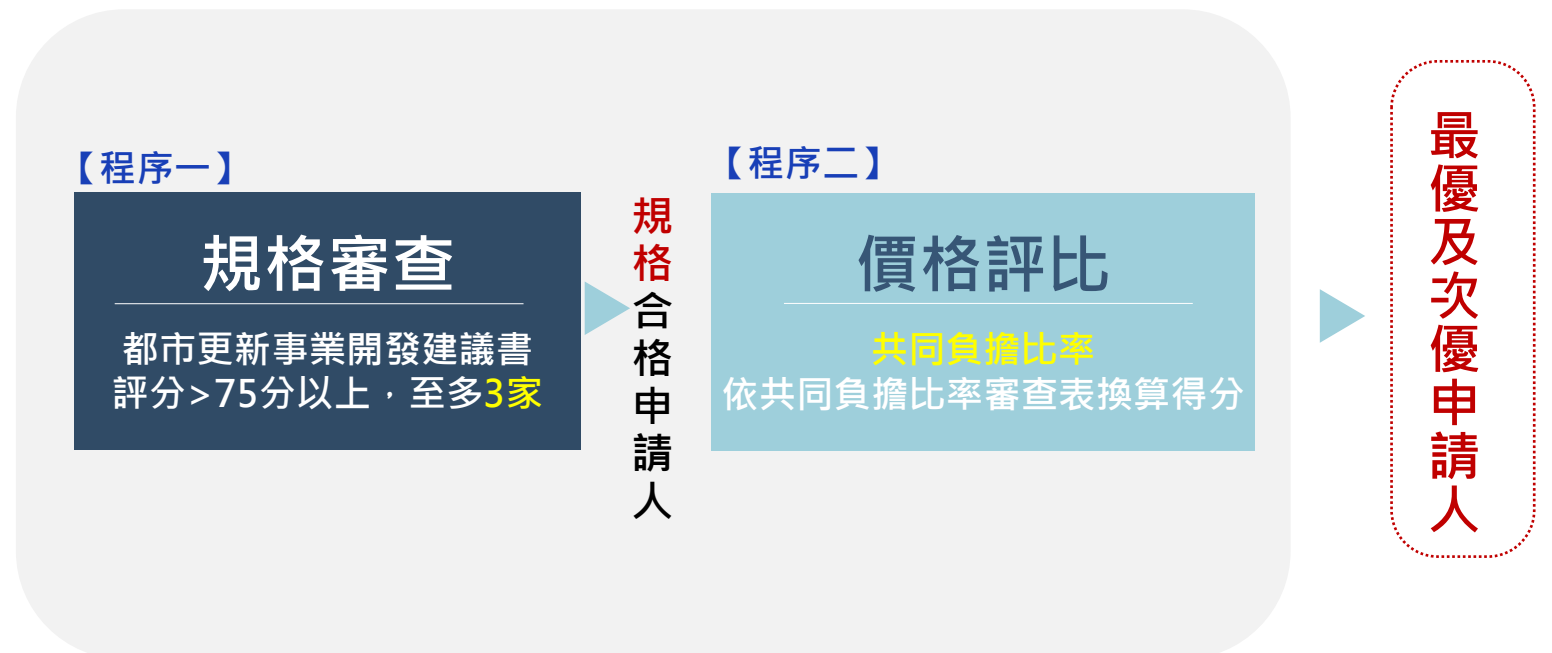
評選方式：資格、綜合評選二階段

- 申請人達**1家(含)以上**，即進行資格審查作業，僅1家符合資格審查，即進行綜合評選階段作業
- 決標方式：經**綜合評選加權分數**合計最高為最優申請人

【資格審查階段】

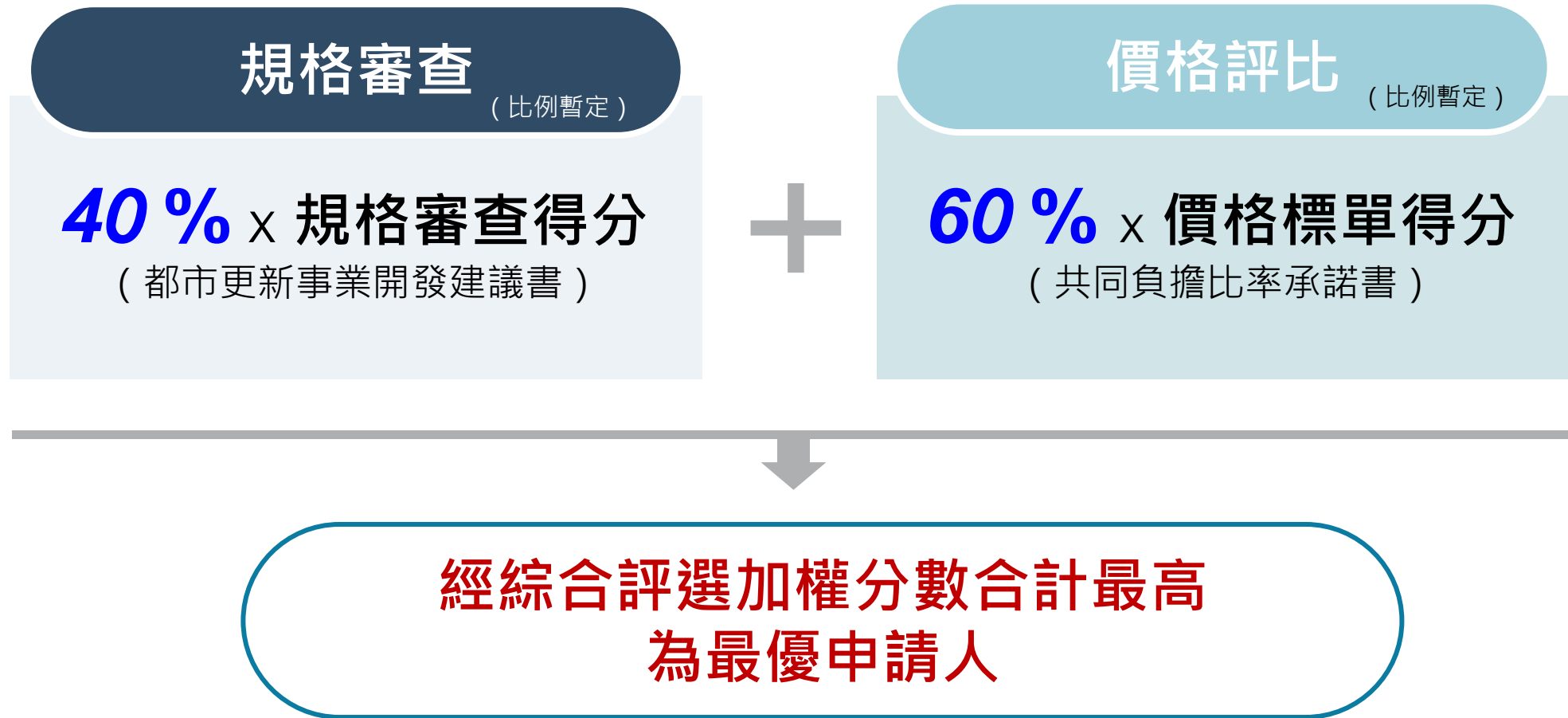


【綜合評選階段】



綜合評選階段

- 規格審查 **75** 分 (含) 以上取平均得分最高之前 **3** 名，方開啟價格標單
- 規格審查與價格評比之權重比例，依機關未來核定為準



綜合評選程序一 規格審查項目與評分標準

權重 **40%**

| 評選項目 | 評選重點 | 配分 |
|---------------|---|-----|
| 壹、申請人與團隊簡介 | <ul style="list-style-type: none"> 申請人背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他能力 申請人於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等相關領域實績 專案公司之股權結構、成員、募集計畫、組織管理架構及分工 | 20 |
| 貳、整體開發構想 | <ul style="list-style-type: none"> 開發構想:地標或亮點建築構想 規劃設計概要 周邊交通及動線計畫 綠建築及智慧建築計畫 <ul style="list-style-type: none"> 景觀植栽設計構想 施工及品質管理計畫 創意設計方案與其他構想 (如:響應2050淨零碳排路徑政策或永續開發構想) | 30 |
| 參、管理維護計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 整體經營構想:低樓層商業設施營運構想 設施管理維護計畫 (含保固計畫) | 15 |
| 肆、權利變換與財務計畫 | <ul style="list-style-type: none"> 權利變換計畫 財務計畫 | 20 |
| 伍、承諾回饋及企業社會責任 | <ul style="list-style-type: none"> 回饋主辦機關事項或其他創意構想:滿足機關辦公需求創意構想 敦親睦鄰構想、公益回饋 | 10 |
| 陸、簡報與答詢 | <ul style="list-style-type: none"> 都市更新事業開發建議書簡報 評選委員意見答詢 | 5 |
| 總分 | | 100 |

■ 價格評比合格申請人

- 規定填具「共同負擔比率承諾書」
- 共同負擔比率，不得高於須知所載之本案公告之底價
- 共同負擔比率，不得高於「都市更新事業開發建議書」財務計畫所載（或所計算）之共同負擔比率
- 依「共同負擔比率評分表」換算得分

■ 共同負擔底價，依未來核定為準

- 底價基本得分為75分
- 每減少0.5%，可多得0.5分，至多80分

| 給予分數 | 評分級距(%) | | |
|-------------|---------|-------|----|
| 不合格 | ○% | < R | |
| 75.0 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 75.5 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 76.0 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 76.5 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 77.0 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 77.5 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 78.0 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 78.5 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 79.0 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 79.5 | ○% | < R ≤ | ○% |
| 80.0 | - | < R ≤ | ○% |

註：R為申請人提供共同負擔比率承諾書所載之共同負擔比率

實施契約簽約及其他事項

■ 議約期限

- 主辦機關通知後次日起 **30** 日內完成議約作業，如未能於期限內完成議約，主辦機關得訂定期限展延，通知最優申請人並於所訂期限內完成

■ 簽約主體與持股規定

| 簽約主體 | | 專案公司持股規定 |
|--------|-------|--|
| 單一申請公司 | 原申請公司 | <ul style="list-style-type: none">• 實收資本額不低於新臺幣 3 億元• 簽訂委託實施契約後至取得建物使用執照前，合作聯盟者領銜公司持股應高於專案公司 51% (含本數) 各成員持股應不低於 10% |
| 合作聯盟 | 專案公司 | |

相關保證金

申請保證金

- 新台幣 **3,000** 萬元
- 提送申請文件前，繳納完成
- 未獲合格/最優/次優申請人、已繳納履約保證金並完成簽約者，無息發還
- 得轉為履約保證金

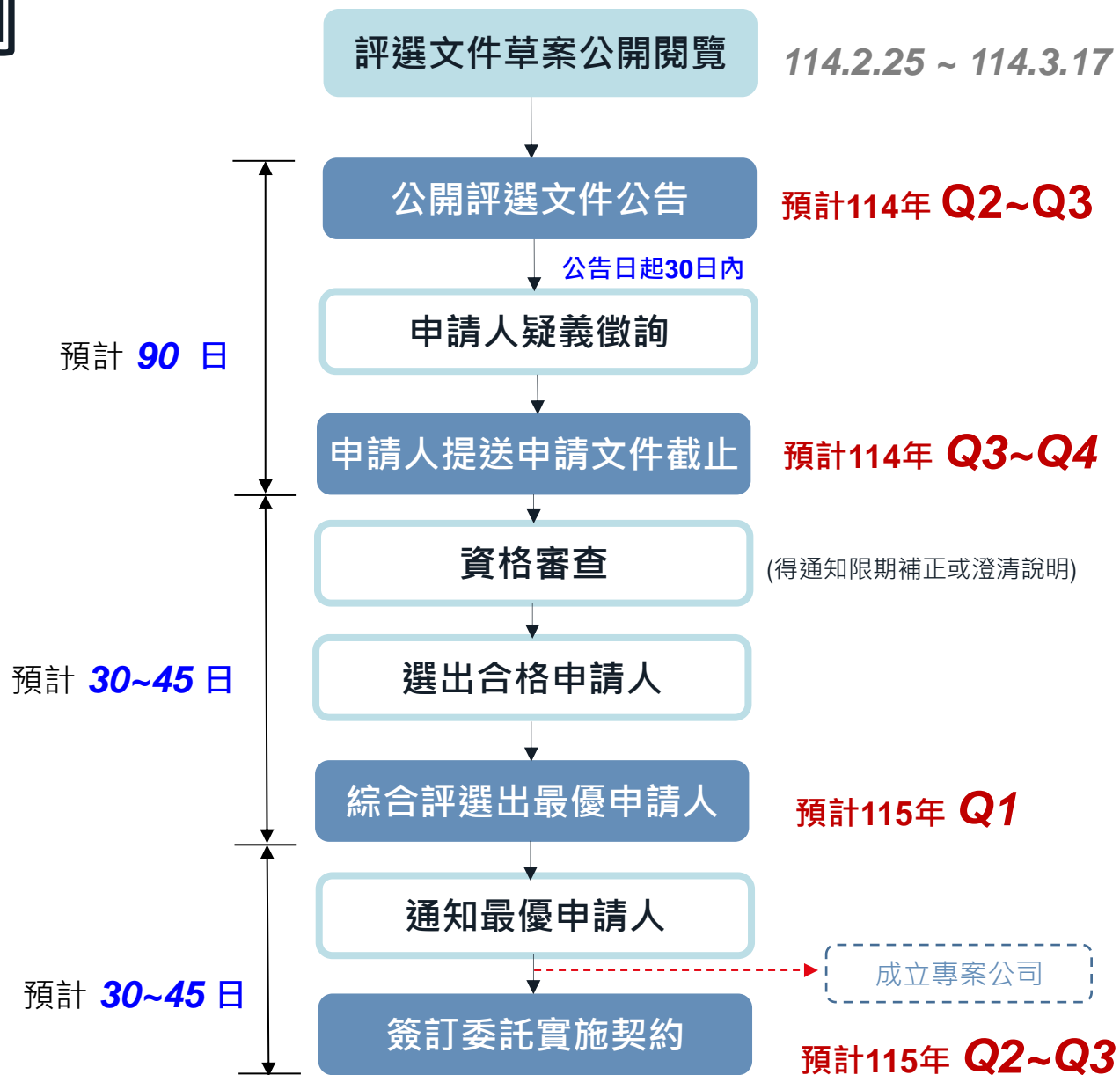
履約保證金

- 新台幣 **1** 億元
- 簽約日前一次繳納，得以申請保證金抵充
- 建築物驗收點交完成，繳納保固保證金
- 無其他待解決事項後，退還

繳納方式

- 以現金匯款、金融機構所簽發之本票、支票或保付支票與中華郵政匯票
- 本國銀行出具之連帶保證書、設定質權定期存款單

招商期程規劃





竭誠歡迎踴躍投資



KEELUNG
A city full of

JLL
仲量聯行