

基隆市中正區港灣段二小段 2-7地號等2筆土地

都市更新事業公開評選實施者案

廉政平台第二次聯繫會議

業務報告



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 7 月 11 日





1. 作業進度說明與招商期程規劃

2. 疑義澄清

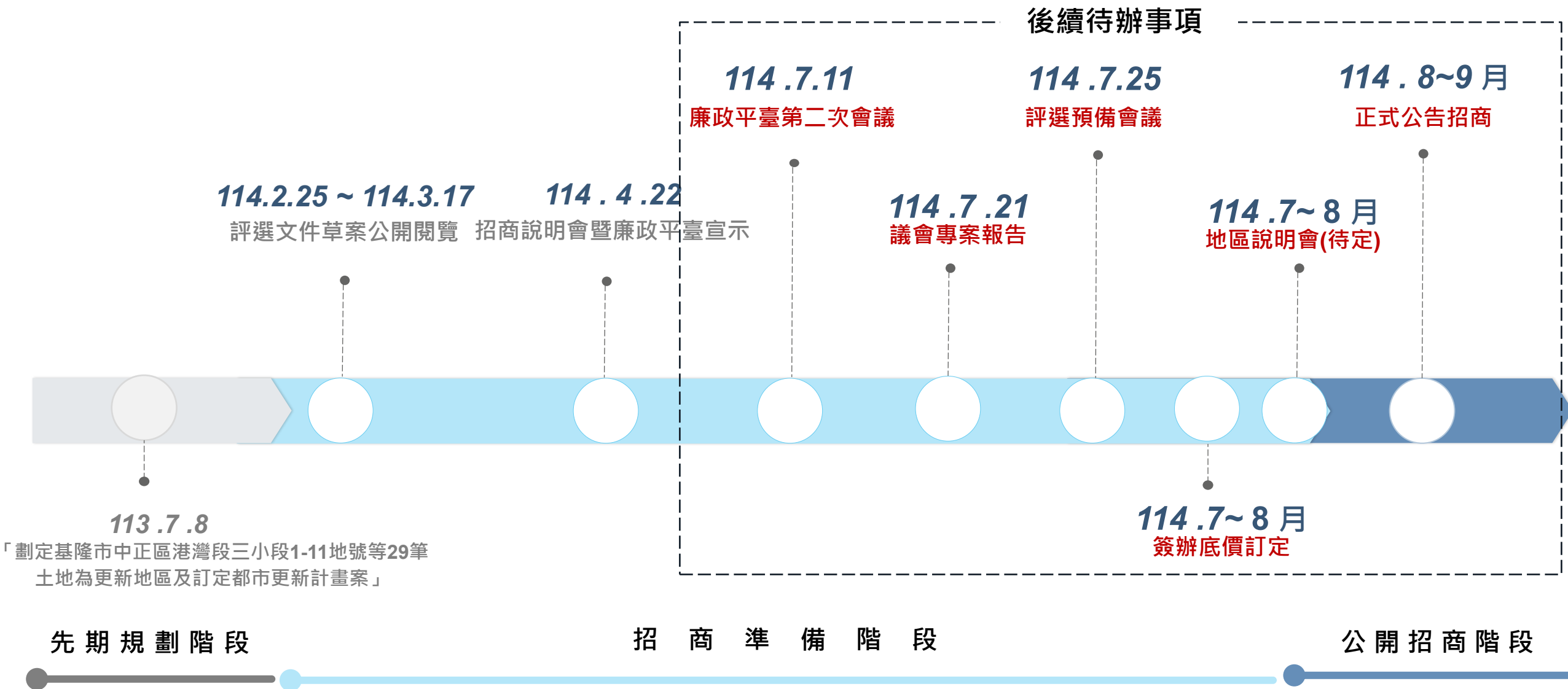
- 採公辦都更於法有據
- 容積率與容積獎勵議題
- 鄰地處理方式
- 底價訂定程序



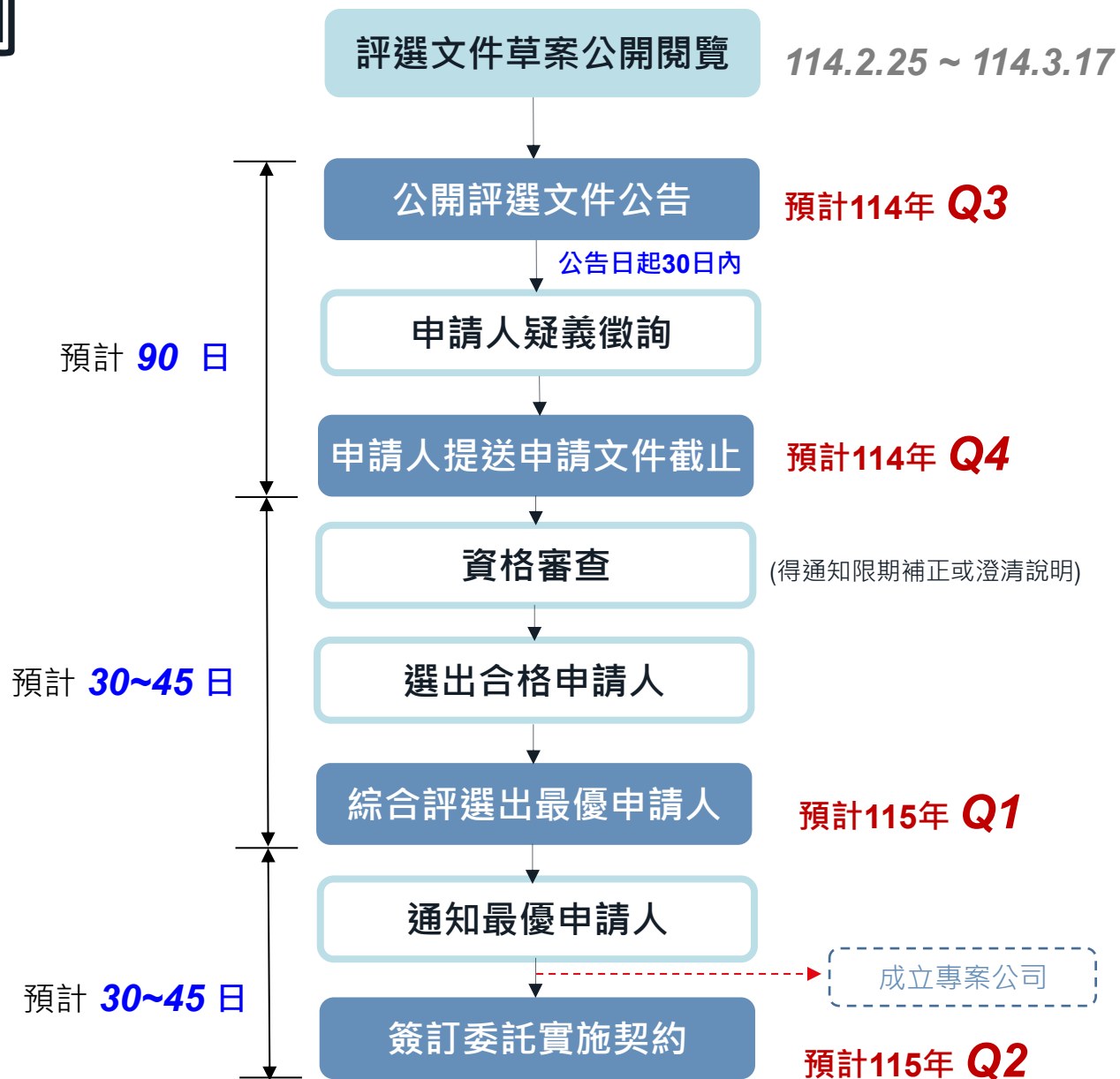
1

作業進度與招商期程規劃

作業進度說明



招商期程規劃





2. 疑義澄清

- 採公辦都更於法有據
- 容積率與容積獎勵議題
- 鄰地處理方式
- 底價訂定程序

採公辦都更於法有據

■ 新市政大樓採公辦都更引導公有地活化，符合中央都更政策

本案透過公辦都更引導公有地活化，符合中央都市更新政策方向，不僅提升土地使用效益，亦發揮政府引導與整合功能，促進民間參與與社會共識。藉由公開透明機制，優化公共資源配置，帶動區域整體發展。

■ 市府取得空間為機關辦公使用，不採取促參模式（BOT）或地上權

本案區位商業性不足，辦公空間為機關使用，難以採地上權或促參方式招商。

地上權與促參以領取權利金為主，民間僅取得營運權，無實質產權，投資誘因有限。公辦都更屬權利變換機制，機關可分回完整辦公空間，免負擔興建預算，具財務與使用效益。

容積率與容積獎勵議題

■ 法定容積**560%**，依都更法規獎勵最高**1.5倍**

基隆新市政大樓公辦都更案基地**法定容積為560%**，依《基隆市都市更新建築容積獎勵標準》，可申請最高1.5倍獎勵，容積上限為 **$560\% \times 1.5 = 840\%$** 。本案規劃容積量體未逾此上限，符合都市更新相關法規，亦兼顧公設回饋與公共利益，具法規合規性與實務可行性。

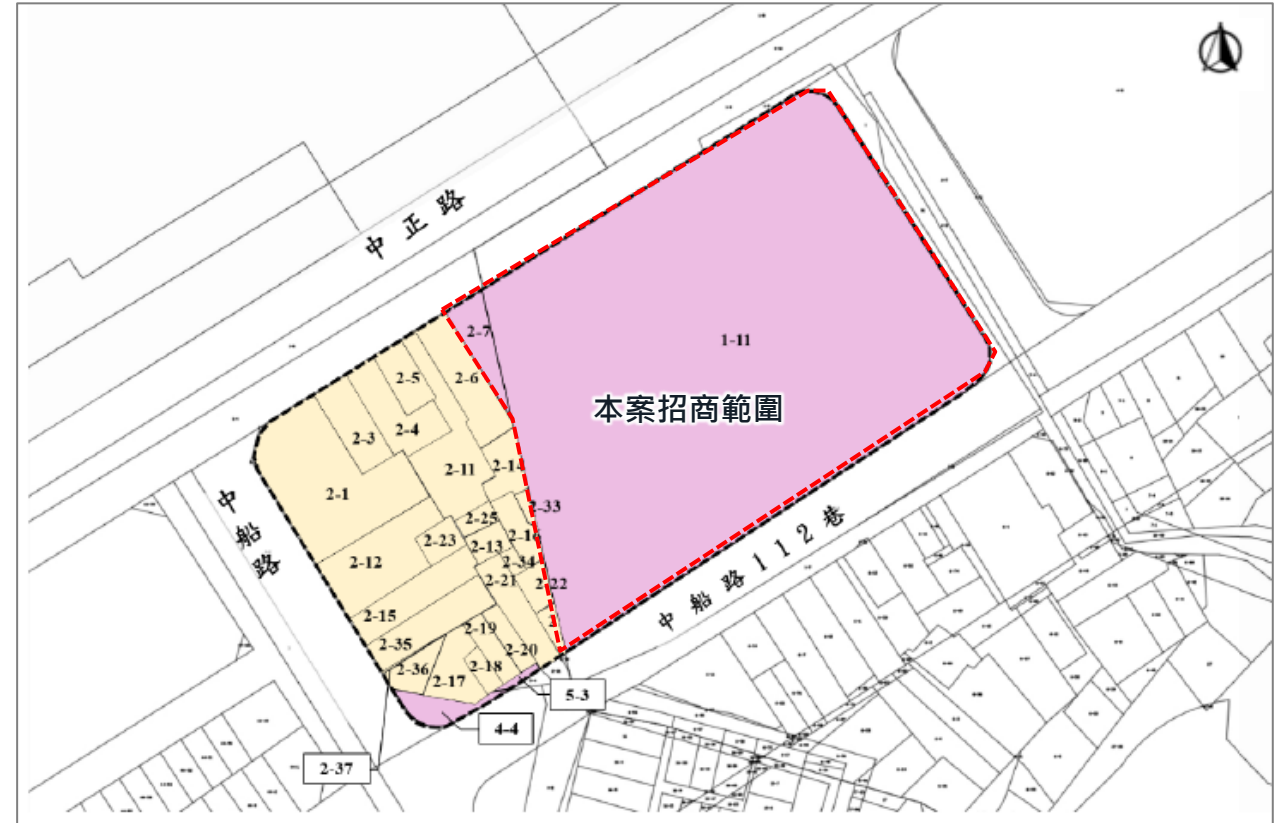
■ 本案與北市京華城案有別，本案都市更新獎勵於法有據

本案與台北市京華城案不同，京華城係採都市計畫變更方式調整容積，非屬都市更新程序；本案則依法劃定更新地區，辦理公辦都市更新，容積獎勵依《都市更新條例》及基隆市相關規定核算，法定容積560%搭配最高1.5倍獎勵上限，總容積不逾840%，獎勵依據明確、程序合法。

鄰地處理方式

- 全區街廓已於113.7.8劃定更新地區完成，共29筆土地，面積共計6,461m²
- 鄰地**私有土地**共計**25筆**，分屬**68位私地主**，面積約2,013m²

- 都市更新計畫書敘明，**優先開發市有土地**，以多元行政、辦公機能，及增加住宅供給和生活商業設施。
- 為回應公共性及民眾陳情意見，本案要求**實施者於簽約後90日內**，依都更法規辦理鄰地參與意願調查，調查對象為相鄰街廓土地及合法建物所有權人。倘若鄰地所有權人達一定參與比例，主辦機關原則上將**另案協助都市更新程序**。



底價訂定程序

■ 招商底價訂定策略與專業諮詢機制

本案招商顧問（仲量聯行）已於114年1月17日依契約提供招商底價訂定策略建議。因本案為本市首件公辦都更案，為兼顧市府利益與招商成功，擬除參考顧問建議外，另委由第三方專業估價機構辦理估價，並召開專家會議蒐集意見，綜合研議後簽報底價核定。