

新市政大樓公辦都市更新案 廉政平台第三次聯繫會議

114/10/23

目錄

- 一.新市政大樓公辦都市更新疑義逐項釋疑
- 二.招商重要事項說明(申請人資格、評選機制、評分標準)

新市政大樓公辦都市更新 疑義逐項釋疑

外界重點關切議題

辦理方式與法 源依據

本案採公辦都更之考量與適法性，及是否有規避公產標售之質疑。

容積率與 公平性

容積率之法源依據、是否涉京華城案翻版疑慮。

分回權值與未 來空間配置

市府與建商權值分配依據，未來可容納多少市府單位。

鄰地處理與招 商推動

鄰地未一併納入，及市府年底前急於公告等疑慮。

外界重點關切議題回應

辦理方式與 法源依據

本案採公辦都更之考量與適法性及是否有規避公產標售之質疑。

本案依《都市更新條例》公辦都更專章，以權利變換方式辦理，程序合法有據。市府以市有土地參與並分回權值，確保主導權及公共利益。

本案經招商顧問(仲量聯行)評估，**基地區位若採BOT模式招商，僅提供營運權，缺乏足夠誘因**。採公辦都更可無出資取得市政及公益空間，兼顧效率與財政健全。

《都市更新條例》為特別法，依《都市更新條例》**47條**，明確排除《土地法》**第25條**須經議會同意之規定及《國有財產法》**第53條**公開標售之限制。

外界重點關切議題回應

容積率與 公平性

容積率之法源依據、是否涉京華城案翻版疑慮。

本案依現行都市計畫規定，基準容積率為560%，得依都市更新條例申請容積獎勵至1.5倍即840%

本案未經都市計畫變更提高容積，與京華城案性質不同。未來容積獎勵仍須依法審議與核准，具合法性與透明性。

外界重點關切議題回應

分回權值與未來空間配置

市府與建商權值分配依據，未來可容納多少市府單位。

本案採權利變換機制辦理，市府與實施者之權值分配係依土地及建物價值之專業估價結果，並經都市更新審議會審定。在營建成本固定情境下，土地價值高低將影響市府分回比例，**此類機制於其他縣市均有實施案例**。另本案於**評選機制設計中加重價格評分權重**，以確保市府整體權益。

依目前規劃，市府分回之建物面積可容納本府十四個處，整合原分散單位，提升行政效率與市民服務品質。

外界重點關切議題回應

鄰地處理與 招商推動

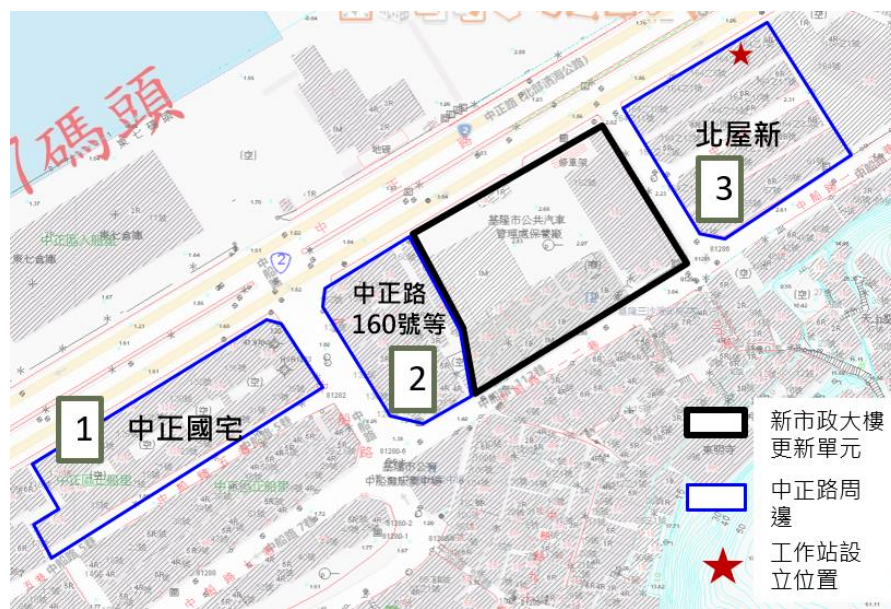
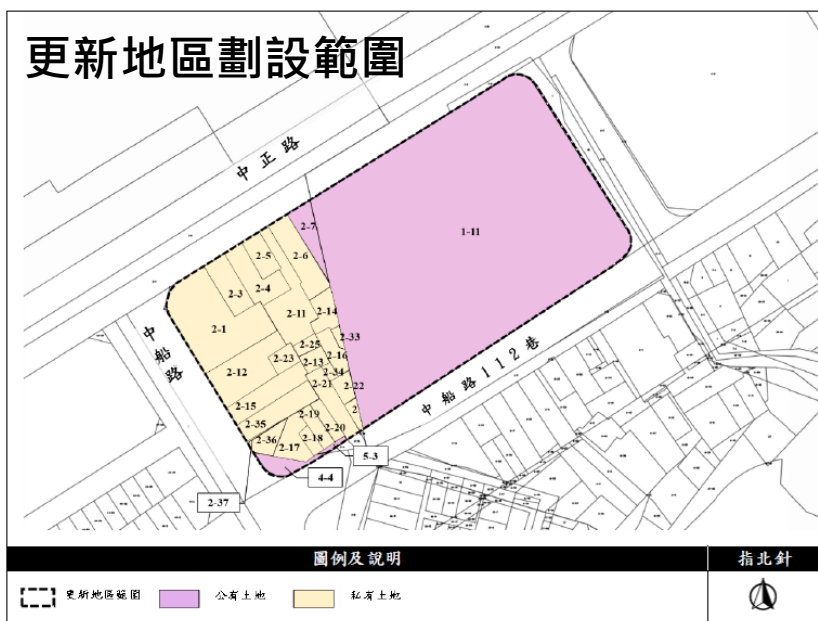
鄰地未一併納入及市府年底前急於公告等疑慮。

市府於113年公告將完整街廓劃定為都市更新地區，**並以市有土地作為政策示範基地**，以帶動周邊地區更新發展。鄰地已於114年8至9月辦理說明會與意願調查，實質表達參與都更意願之地主約占24%，**未來另規劃更新單元，由市府都更專案辦公室協助整合**，帶動整體區域再生。

自112年規劃起已完成相關法定程序並受議會監督，考量市府辦公空間極為老舊，為改善行政效能與服務品質，**年底前公告招商為預定進程**。

鄰地都更協助推動

- ◆ 本案都市更新單元與過去新市政大樓自建方案範圍一致，113年本府核定更新地區劃定，範圍涵蓋整體街廓，以市有土地為優先推動對象，能加速帶動周邊地區更新發展。
- ◆ 鄰近街廓亦具備自成單元之條件，本府已主動協助輔導，並設立都市更新工作站以提供諮詢與協力服務。

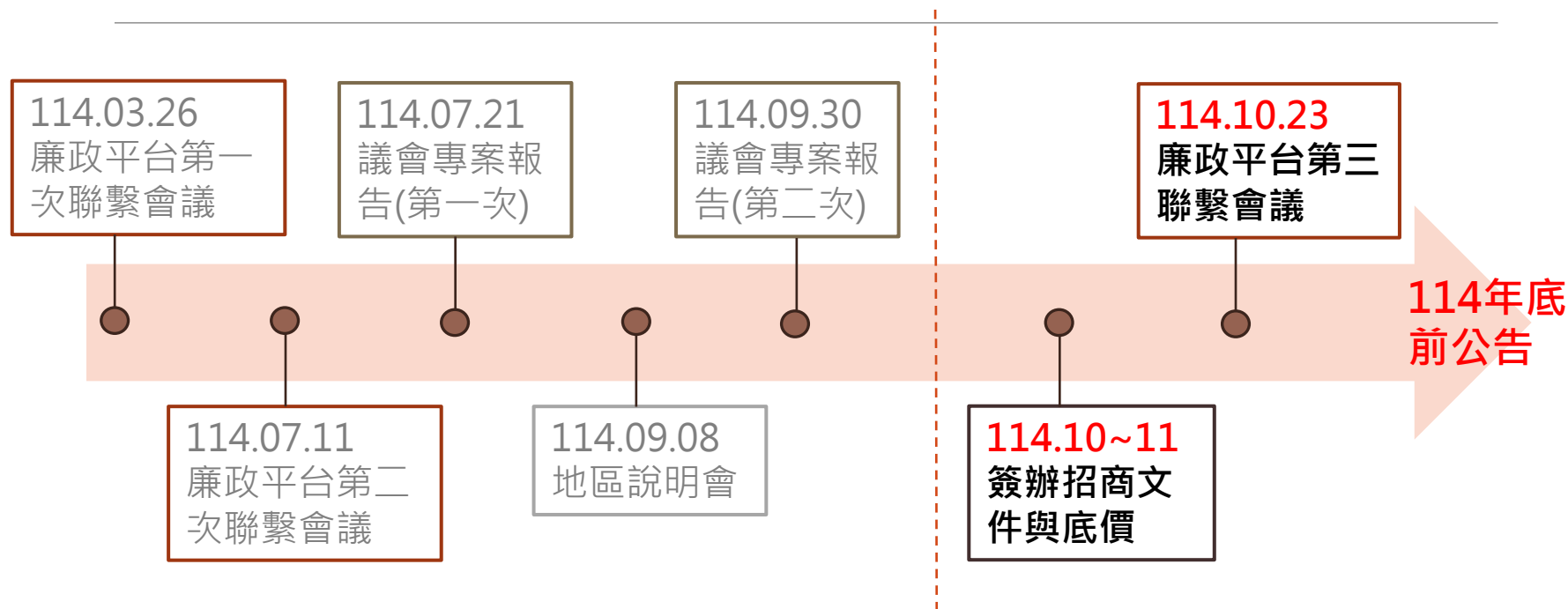


工作站已於9/24正式揭牌啟用

- ◆ 配合新市政大樓周邊地區都市更新整合推動，市府於中正路規劃設置工作站：中正路164之4號(1F)，以利政策執行及居民溝通。
- ◆ 工作站10月正式啟用，都更專辦每周將定期派員駐點、並提供都市更新相關服務。



辦理進度與後續期程



後續依程序辦理相關簽核作業，預定於114年底前完成招商公告。

■ 台北市、新北市、高雄市案例

01

臺北市「行二行三公辦都更案」

02

新北市「新店區行政生活園區都市更新案」

03

高雄市「岡山行政園區公辦都更案」

04

高雄市「林德官段公辦都更」

臺北市「行二行三公辦都更案」

- ◆ 土地面積：5,556坪 (18,367m²)
- ◆ 土地權屬：90%公有土地
- ◆ 分回用途：中央與臺北市府聯合辦公大樓、商業、區民活動中心
- ◆ 共負比/分回比：35%/65%
- ◆ 115年開工、119年取得使照、120年產登交屋



新北市「新店區行政生活園區都市更新案」

- ◆ 土地面積：3,631坪 (12,004m²)
- ◆ 分回用途：行政辦公大樓、警察局、派出所、衛生所、國民運動中心
- ◆ 共負比/分回比：45%/55%
- ◆ 106年開工、109年取得使照、110年各機關進駐



高雄市「岡山行政園區公辦都更案」

- ◆ 土地面積：4,275坪 (14,132m²)
- ◆ 分回用途：行政中心(區公所、警察局、消防、戶政、地政及清潔隊)、商業
- ◆ 共負比/分回比：72%/28%
- ◆ 115年開工、118年完工



高雄市「林德官段公辦都更」

- ◆ 土地面積：1,472坪(4,867m²)
- ◆ 土地權屬：100%公有地
- ◆ 分回內容：權利價值21-22億元
- ◆ 共負比/分回比：66%/34%
- ◆ 114/9/19-10/22公告招商
- ◆ 原為高雄市公車修理站區與眷舍



小結

從**中央到地方**，皆有運用大面積公有土地以**公辦都市更新方式進行活化**的案例。

政府以分回權值作為中央與地方聯合辦公或地方行政中心使用。

以高雄為例，其房價水準與本市相近，政府分回比例略低於本案，整體仍屬合理範圍，可依法辦理招商。

招商重要事項說明

(申請人資格、評選機制、評分標準)

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	• 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 • 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
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	

申請人資格條件(二)

申請截止日前 **10** 年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員公司應具備**都更開發**與**建築開發**實績

■ 都更開發能力

- 曾擔任都市更新事業計畫或權利變換計畫之**實施者**或**出資者**；實績得以都市更新顧問公司或團體之實績計入

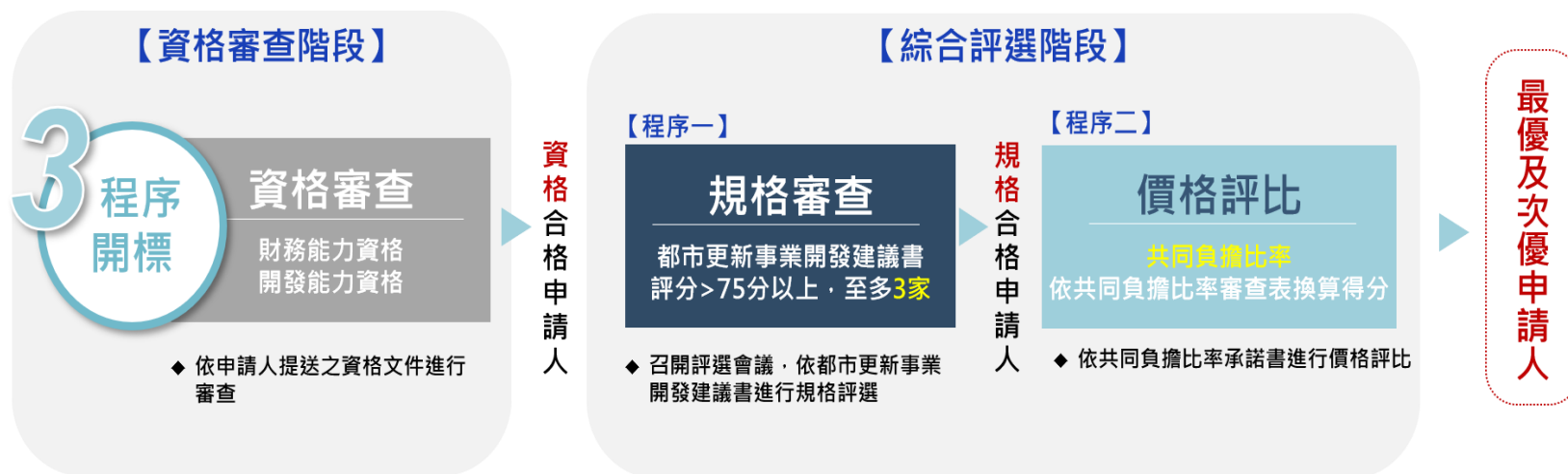
■ 建築開發能力

- 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**都市計畫土地使用管制允許項目**之建築開發實績

建築開發實績累計	實績認定
 住宅或商業 60,000 m ²	• 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

評選機制-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



評選機制-資格、綜合評選二階段

◆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

40 % × 規格審查得分
(都市更新事業開發建議書)

+

價格評比

60 % × 價格標單得分
(共同負擔比率承諾書)

經綜合評選加權分數合計最高
為最優申請人

評分標準-評選項目與配分

評選項目	評選重點	配分 (暫定)
壹、申請人團隊組織與實績	- 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 - 申請人其他支援能力與企業社會責任 - 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	- 開發構想:市政大樓地標意象或亮點建築構想 - 規劃設計概要:產品規劃配比、單元面積規劃 - 周邊交通及動線計畫 - 綠建築及智慧建築計畫 - 都市設計規劃與景觀計畫:公共空間與建築城市景觀構想 - 施工及品質管理計畫 - 其他方案與設計構想 (如:響應2050淨零碳排永續開發構想、行政辦公創意空間構想)	35
參、管理維護計畫	- 整體經營構想:產品規劃經營管理構想、地面層商業設施營運構想 - 土地所有權人及實施者分回之建築物管理使用介面處理方案、分管計畫 - 設施管理維護計畫(含保固計畫)	20
肆、權利變換與財務計畫	- 權利變換計畫、共同負擔費用、選配原則與模擬分配方案 - 分回房地估價合理性、共同負擔費用編列合理性 - 財務計畫,資金來源及現金流量分析合理性	20
伍、簡報與答詢	- 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 ²¹

 註:實際項目與配分以正式公告文件為準

小結

本府採公開透明之評選機制，分為資格審查與綜合評選兩階段，針對申請人之財務、開發能力及事業開發建議書進行審查，**並採規格審查40%、價格評比60%加權計算總分**，以選出最優及次優申請人。

評選機制**以價格評比為主要比重**，維護市府整體權益與財務健全，並避免獨厚特定廠商，達成公平、公正、公開之原則。

簡報結束、敬請指教