

# 公開徵選永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新單元1、3、4範圍都市更新事業實施者公開評選文件 公開閱覽說明會

## 簡報大綱

- 壹、地區環境現況
- 貳、更新計畫說明
- 參、招商內容說明
- 肆、全區規劃願景示意



主辦機關：新北市政府  
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

# 壹、地區環境現況

- 更新地區位於永和區中正橋左側，臨近新店溪河堤，為保安路、保生路、環河路所圍之住宅區，總面積約8.2公頃。

## 公設用地充足

- 鄰近地區公園用地充足、中小學校林立，可提供運動、休憩空間，及學童基礎教育功能。

## 雙捷運場站

- 未來捷運萬大通車後(預計109年底)，更新地區周邊大眾運輸服務系統更趨完善。



# 壹、地區環境現況

## ● 周邊重大建設

- 更新地區鄰近捷運萬大線第一期(預計109年底通車)，未來地區大眾運輸系統及交通條件改善、生活品質提昇，極具發展潛力。



# 壹、地區環境現況

## ● 環境現況

- 聯外道路至區內主要路口狹隘，通行不便。
- 區內建物老舊且居住密度高、鄰棟間隔不足，居住環境窳陋、妨害公共安全。

## ● 都市計畫

- 主要計畫：住宅區；細部計畫：住宅區、市場用地。
- 住宅區建蔽率50%，容積率300%；市場用地建蔽率50%，容積率240%。



聯外路口狹小



鄰棟間隔不足



建物排列不良



建物有傾頹朽壞情形



# 壹、地區環境現況

## ● 不動產行情

- 參考住展月刊，104年永和區新屋推案平均交易行情約67萬/坪。
- 中小坪數物件平均交易行情61萬/坪。

- 依104年永和區實價登錄5年以下新成屋不動產交易價格約42~68萬/坪，平均交易行情約53.6萬/坪。



住展月刊(104年)

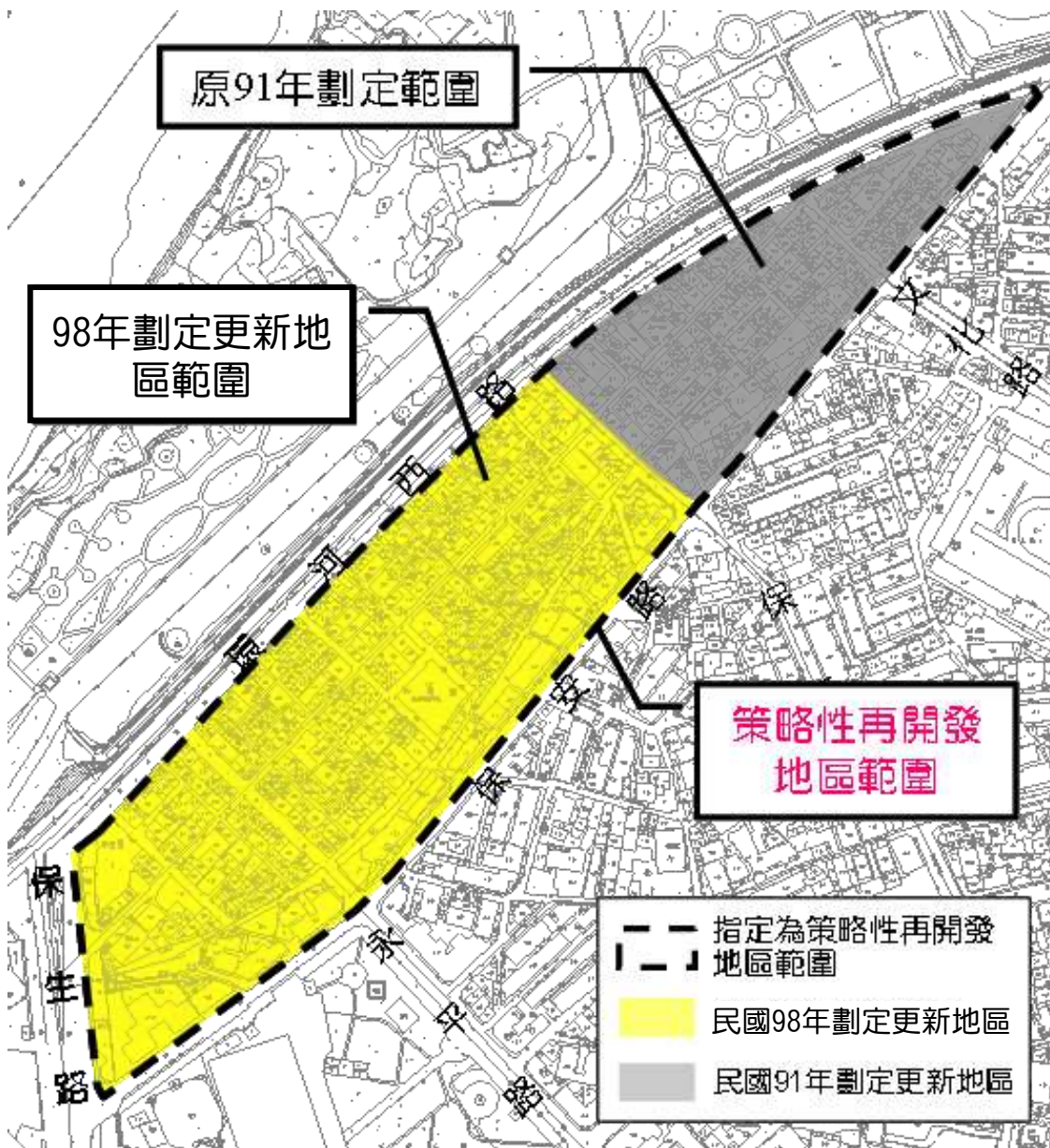
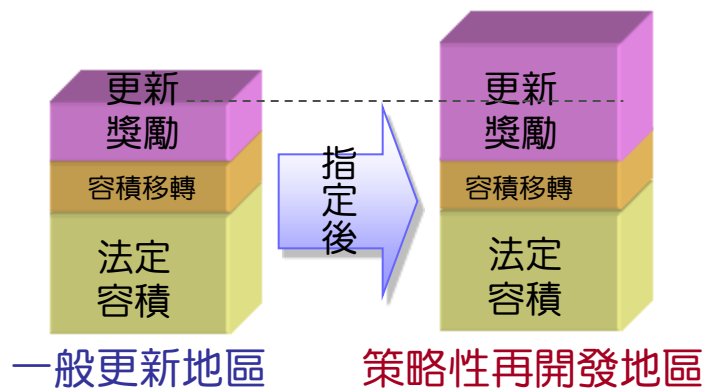


實價登錄(104年)

# 貳、更新計畫說明

## ● 都更容獎上限提升

- 更新地區為「策略性再開發地區」，都市更新容積獎勵上限提升至100%(一般為50%)。
- 更新獎勵應依105.5.27修正之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定辦理。



# 貳、更新計畫說明

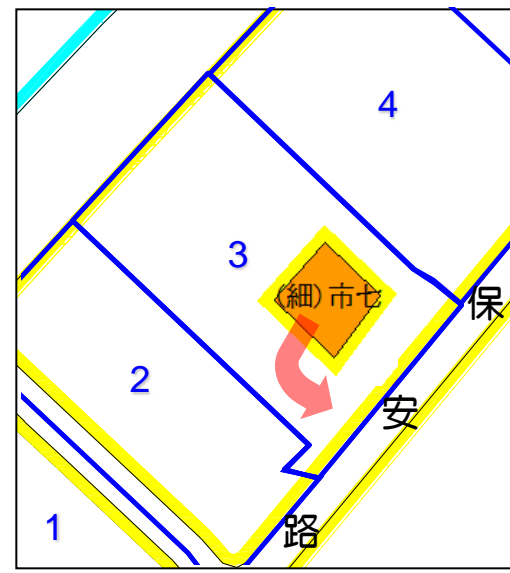
## ● 土地使用指導

### 現行計畫



### 依104.11.5公告之更新計畫指導

- 單元1、2間未來需留設15m計畫道路連接至永平路。
- 單元2已留設部分道路用地。
- 單元3內市場用地未來須位移至臨保安路。



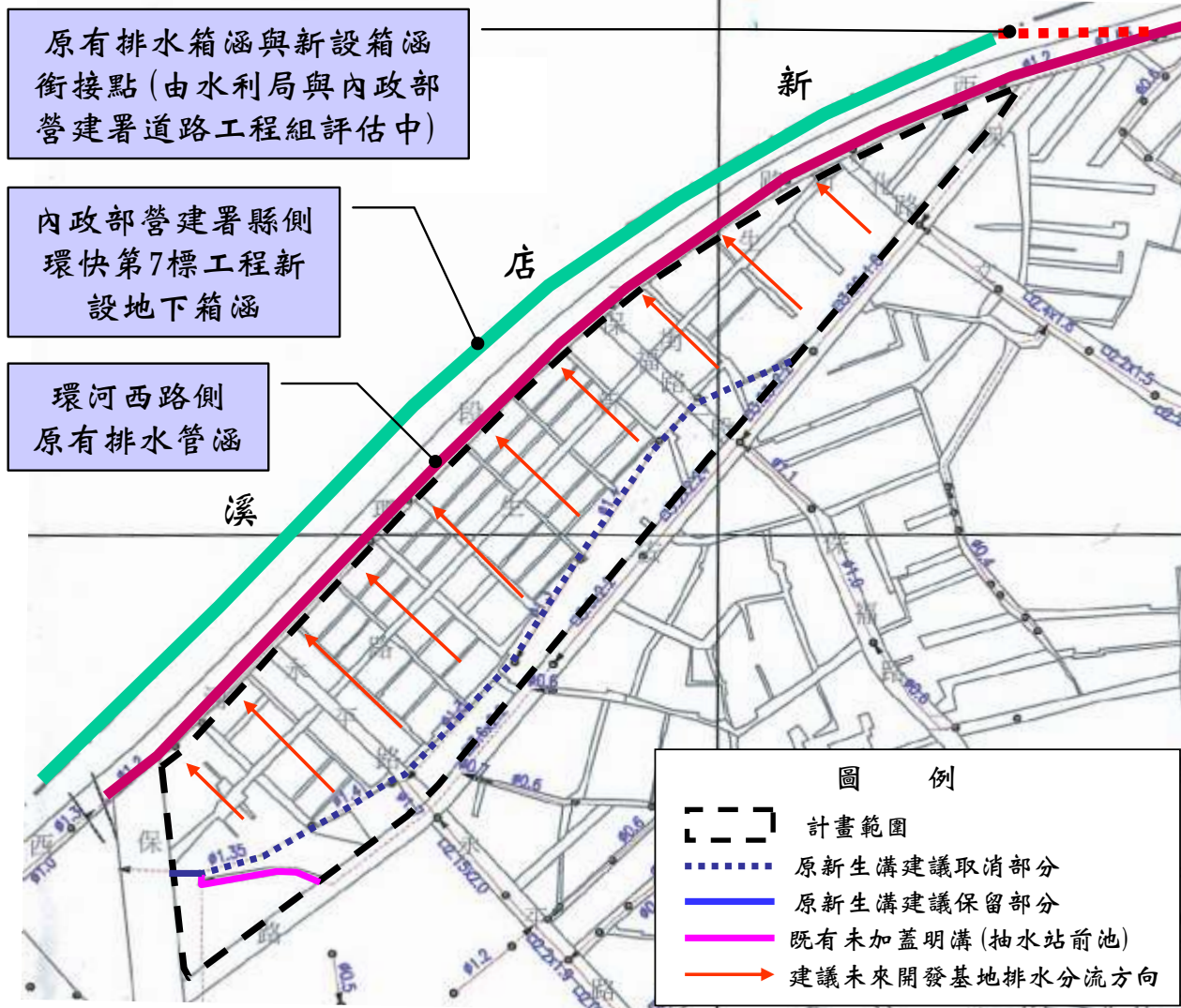
註：市場用地位移位置依實際審議結果為準。

# 貳、更新計畫說明

## ● 既有溝渠處置

- 在兼顧地區未來開發整體性及排水機能之前提，提出處置方式如下：

- 於本更新地區東北端排水箱涵設置與「內政部營建署縣側環快第7標工程新設地下箱涵」之銜接點，將東北側地區之排水機能引入新設箱涵。
- 新生溝予以廢止，將其原負擔之排水功能分流至環河西路現有地下箱涵。

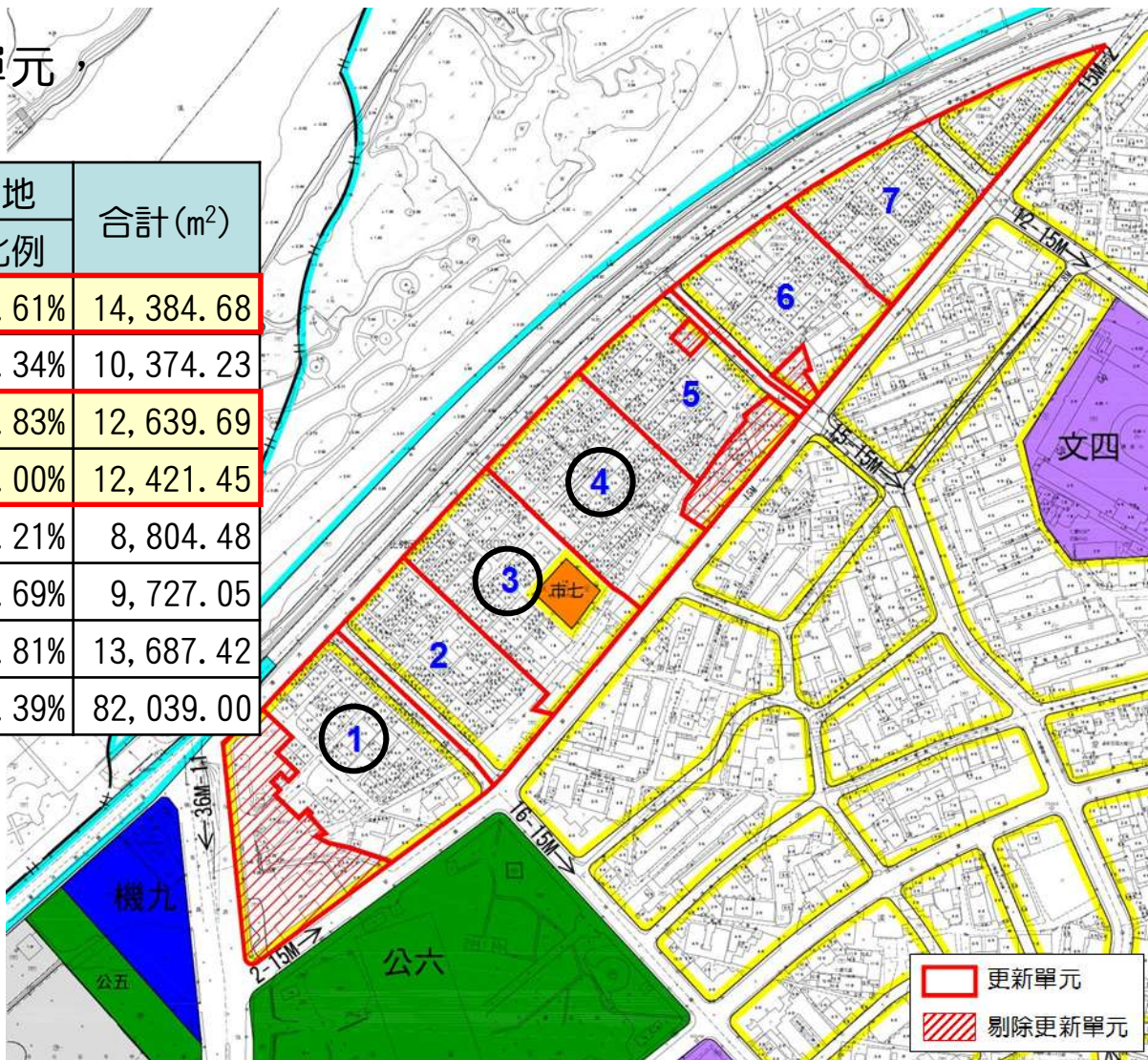




# 貳、更新計畫說明

## ● 更新單元劃設

- 更新地區共劃設為7個單元，  
本次招商單元1、3、4。



更新單元	住宅區		公共設施用地		合計(m <sup>2</sup> )
	面積(m <sup>2</sup> )	比例	面積(m <sup>2</sup> )	比例	
1	13,146.83	91.39%	1,237.85	8.61%	14,384.68
2	9,197.73	88.66%	1,176.50	11.34%	10,374.23
3	11,523.45	91.17%	1,116.24	8.83%	12,639.69
4	12,421.45	100.00%	0.00	0.00%	12,421.45
5	7,993.30	90.79%	811.18	9.21%	8,804.48
6	9,075.86	93.31%	651.19	6.69%	9,727.05
7	12,618.62	92.19%	1,068.80	7.81%	13,687.42
總計	81,627.89	93.61%	5,568.43	6.39%	82,039.00

註：僅供參考，各單元內使用分區及用地面積應由實施者清查列冊並提經市府公告之資料為準。

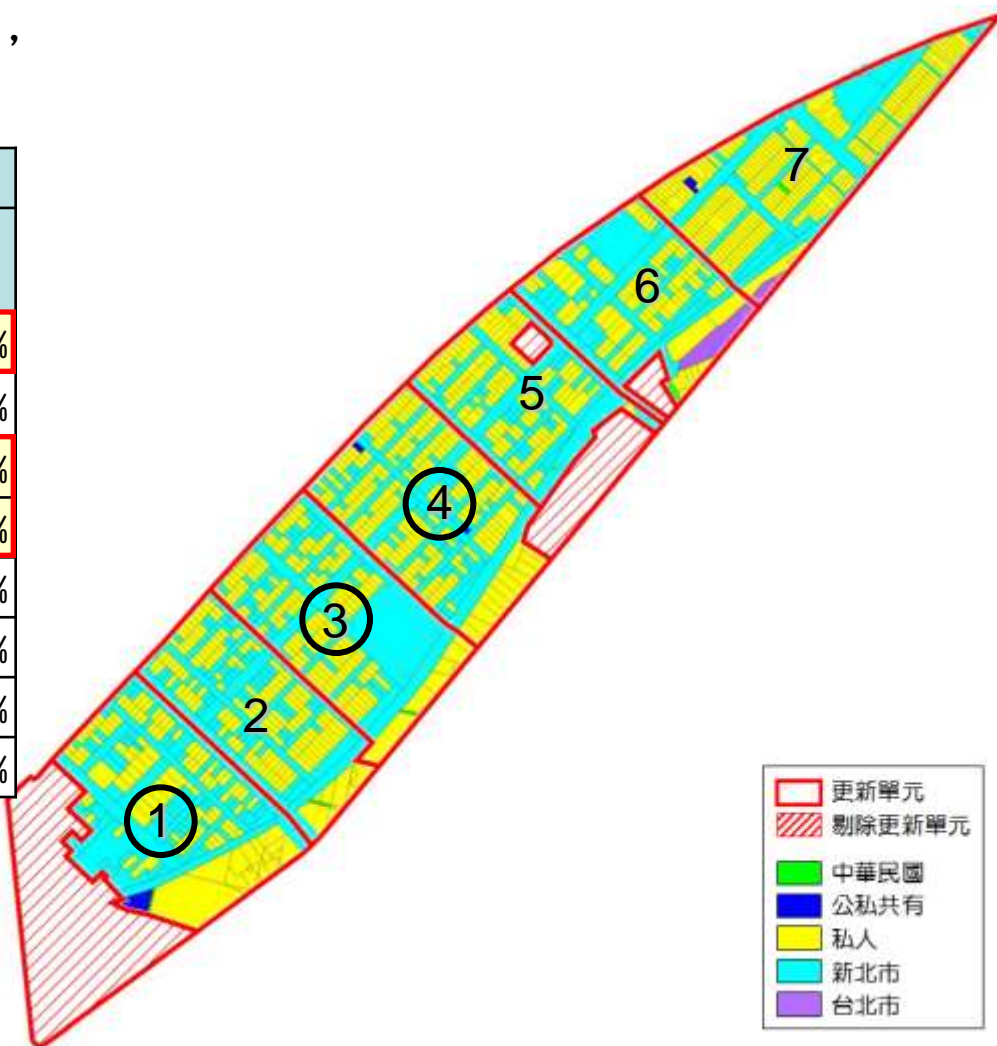
# 貳、更新計畫說明

## ● 更新單元劃設

- 單元1、3公有土地比例皆逾54%，單元4公有土地比例約41%。

更新單元	權屬			
	私有地面積 (m <sup>2</sup> )	比例	公有地面積 (m <sup>2</sup> )	比例
1	6,530.93	45.40%	7,853.75	54.60%
2	4,875.51	47.00%	5,498.72	53.00%
3	5,736.20	45.38%	6,903.49	54.62%
4	7,366.68	59.31%	5,054.77	40.69%
5	3,805.80	43.23%	4,998.68	56.77%
6	4,138.85	42.55%	5,588.20	57.45%
7	7,422.57	54.23%	6,264.85	45.77%
合計	39,876.54	48.61%	42,162.46	51.39%

註：僅供參考，各單元內公、私有土地面積應由實施者清查列冊並提經市府公告之資料為準。

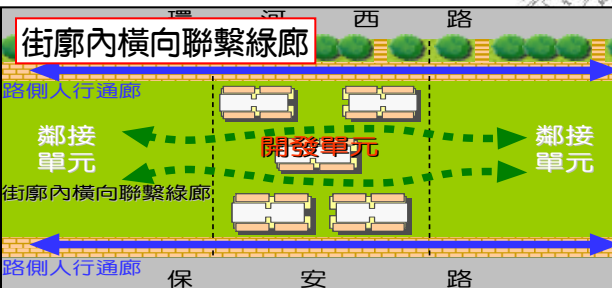
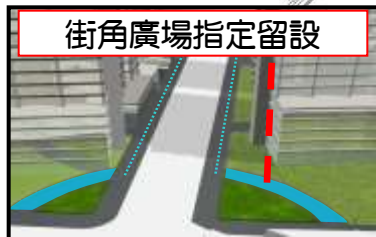


# 貳、更新計畫說明

## ● 更新計畫指導



透過都市設計管制  
管控地區發展品質



- 法定空地集中留設
- 指定留設街角廣場
- 既有新穎建築物
- 10米退縮線
- 6米退縮線
- 4米退縮線
- 既有騎樓或退縮空間改善

# 參、招商內容說明

## ● 法令依據

### ● 都市更新條例第9條第1項

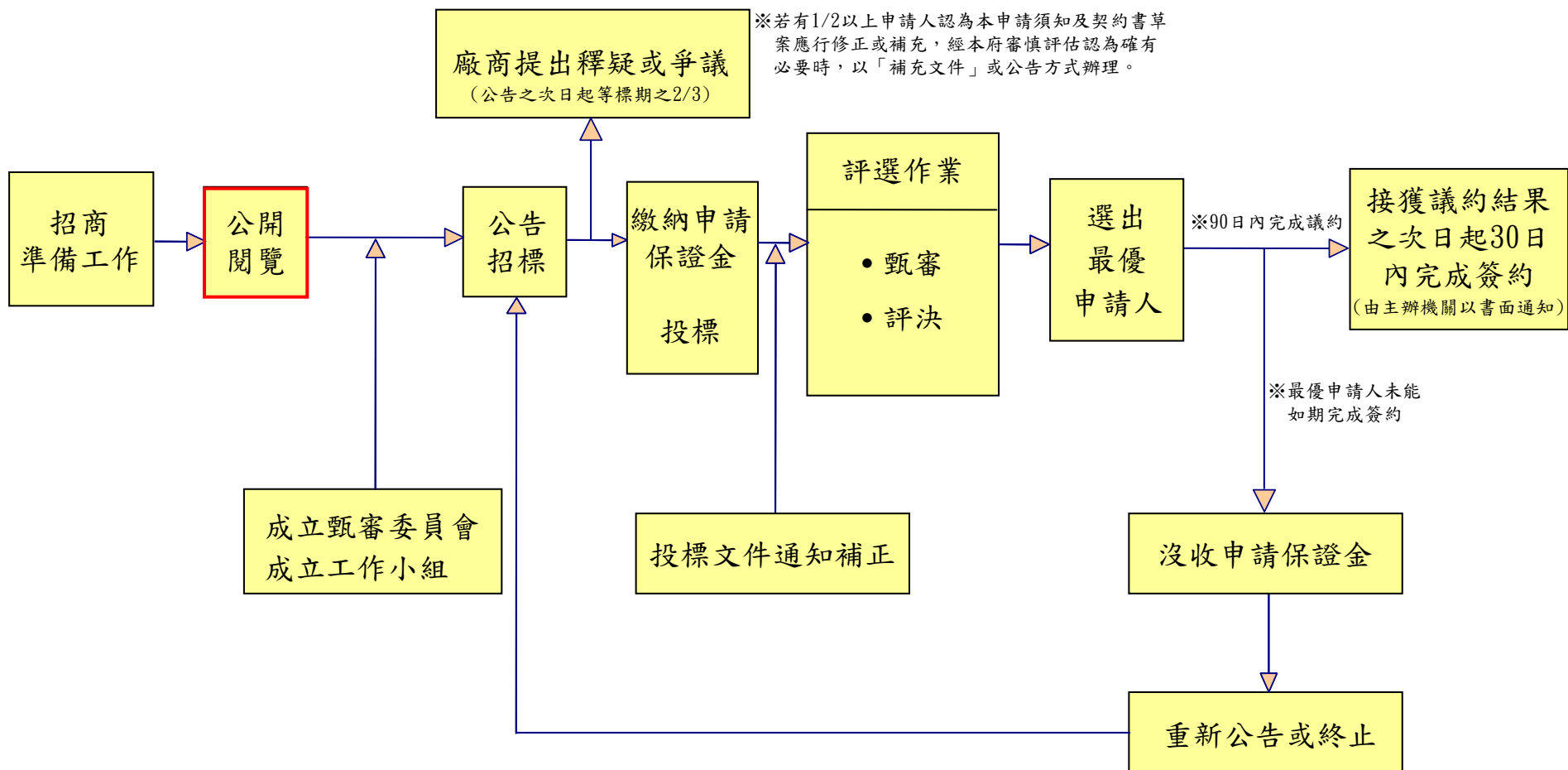
- 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣（市）**主管機關得自行實施或經公開評選程序**委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業；其依第7條第1項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣（市）主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。

### ● 都市更新條例施行細則第5-1條

- 各級主管機關依本條例第9條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理。
- 前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。
- **第1項公開評選程序，得準用促進民間參與公共建設法有關申請及審核程序之規定。**

# 參、招商內容說明

## ● 招商流程



# 參、招商內容說明

招商作業階段

## 申請作業

- 甄選公告及甄選文件販售期間。(依實際上網時間而定)
- 收件截止日期。(依公告截止日而定)
- 申請人請求釋疑截止日期。(公告之次日起等標期之2/3)
- 繳納申請保證金：3,000萬元/單元
- 申請人提送申請書件及補正。

## 資格審查

- 一般資格：都市更新事業機構，以依公司法設立之國內股份有限公司。
- 開發能力：一次開發金額不低於10億元，或累計不低於20億。(同時投標兩個更新單元以上者累計計算)
- 財務能力：有關流動資產、流動負債、總負債、速動比率等一般規定。

書件不全或內容有缺漏者經本府通知限期補正

## 甄選會議

- 都市更新事業計畫建議書：70%
  - 土地使用與建築計畫：20%
  - 相關權利變換規劃：15%
  - 執行計畫：15%
  - 拆遷安置計畫完整性：20%
- 簡報及答詢內容(含對全案掌握概況、承諾整合完成期限及實施完成期限)：10%
- 共同負擔比例配分：20%

評選最優申請人(採序位合計最低，且經半數以上出席甄審委員評分達75分以上者)

# 參、招商內容說明

## 簽約

- 最優申請人與甲方**完成議約後**，應於接獲通知議約結果次日起**30日內**，完成**契約簽訂**事宜。
- 簽約後最優申請人已繳納之申請保證金（3,000萬元），逕轉為第一階段履約保證金。

## 更新事業計畫基本要求

- **租金補貼**：自拆屋日起補貼至交屋登記完成，每戶每月補助不低於20,000元。
- **建材設備水準**：依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列。
- 更新後現住戶**分配水準**：實施者應確保現住戶參與更新後可分配樓地板面積，不小於其更新前合法建築物樓地板面積。
- 更新單元三市場用地**由實施者負責興建市場**，且更新期間需**搭建臨時市場**安置原有攤商。

## 容積獎勵

- 更新**時程獎勵**以簽約日為起算日。

## 工作時程

- 乙方將權屬資料列冊並提送甲方後，經甲方核可日起算**1,095日內**提送更新事業計畫及權利變換計畫，提送甲方同意後**申請報核**。
- 土地及建物所有權人整合進度未達契約規定、未依提出計畫者，或審議期間無正當原因停止作業達60日以上者，甲方得終止委託權利，申請人不得藉任何理由請求賠償。

## 事業暨權變計畫報核

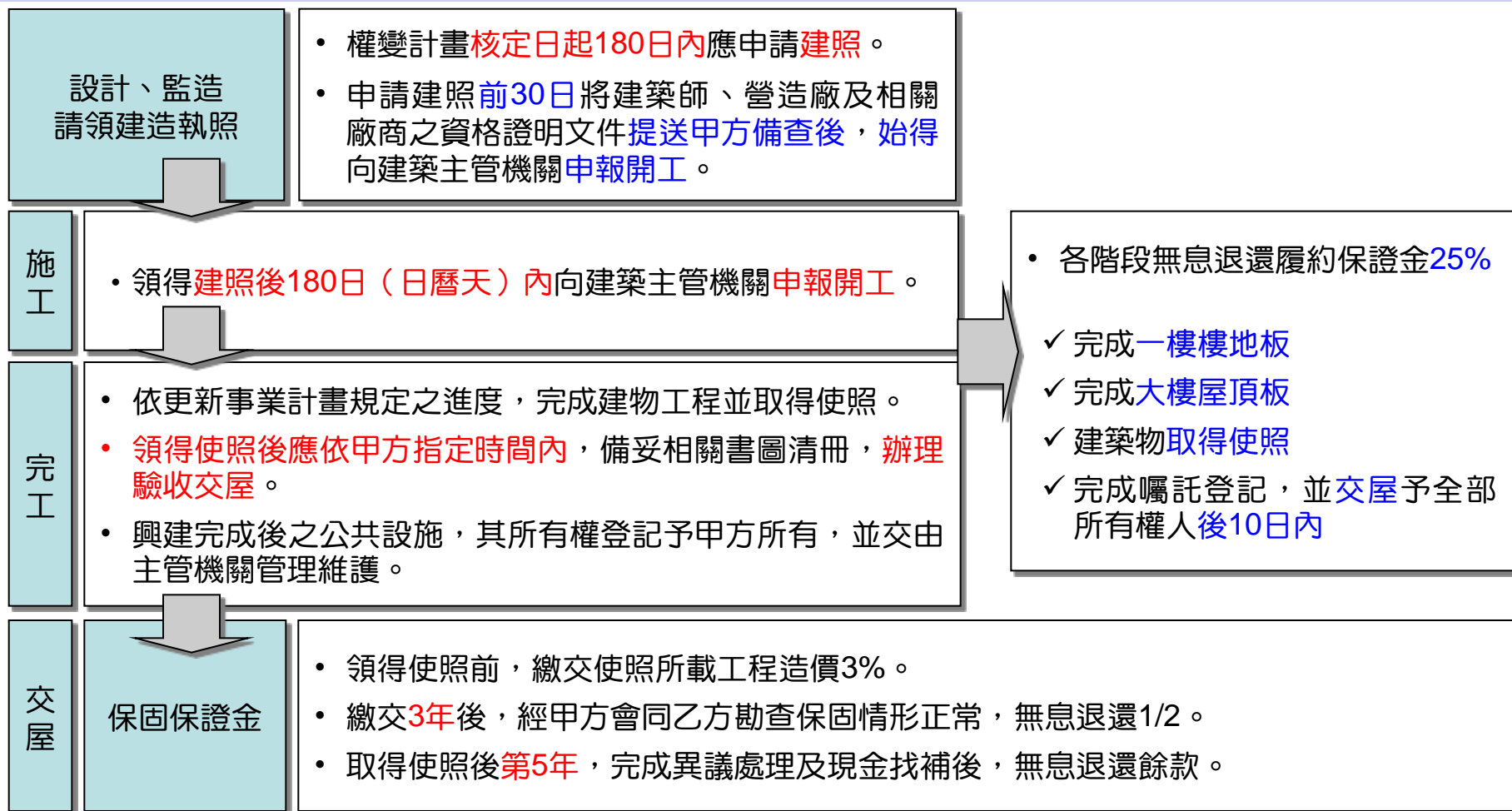
甲方通知乙方之日起**30日內**繳納，**第二階段履約保證金**6,000萬元（扣除已繳納之第一階段履約保證金計）。

## 事業暨權變計畫核定

核定後**30日內**繳納**行政作業費**（土地公告現值2.5%）。

## 更新事業暨權利變換計畫擬定及審查

# 參、招商內容說明

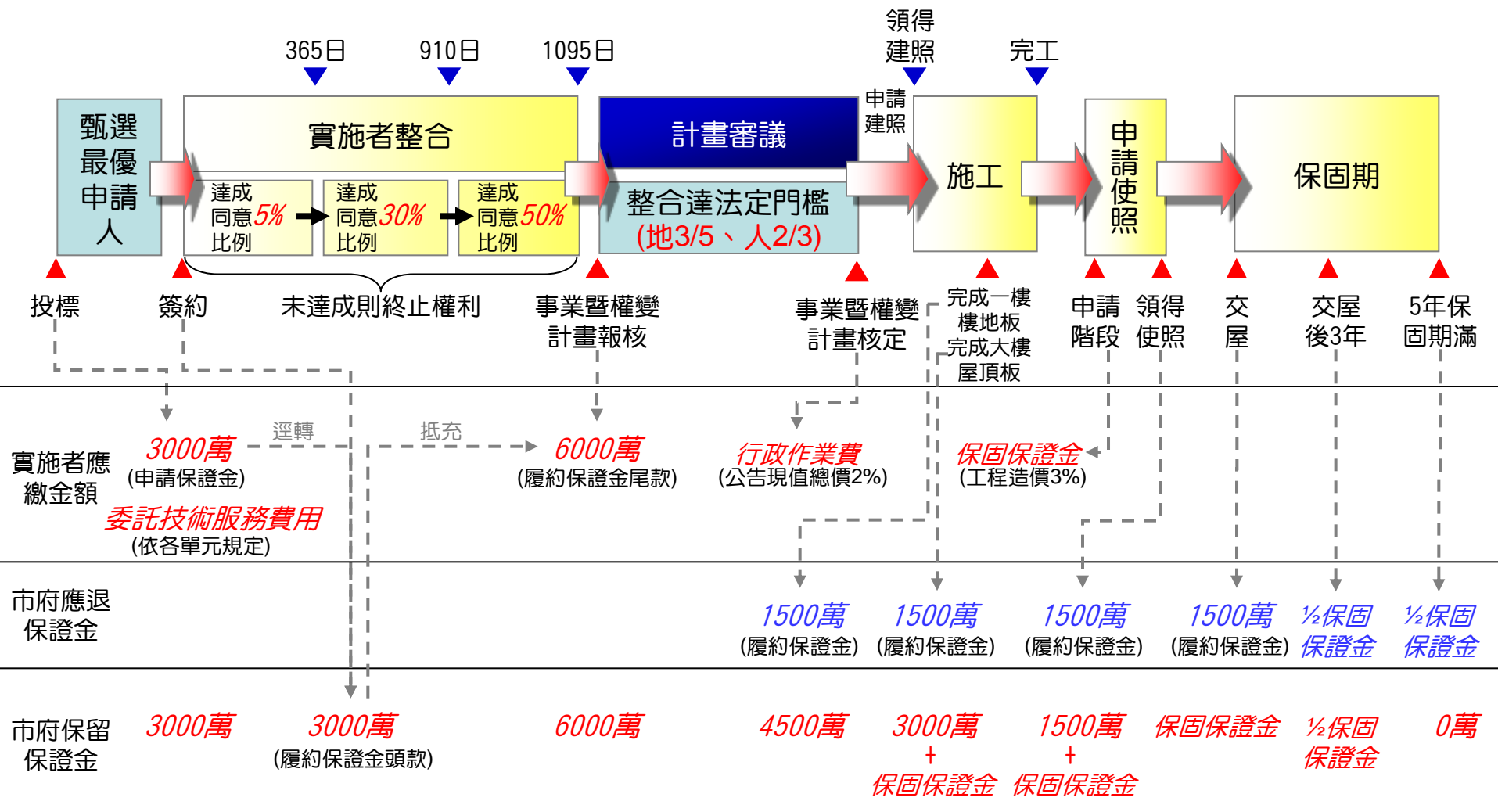


- 有關本更新事業執行過程，乙方未能依契約規定完成任一階段之工作或應繳納之費用，應賠償違約金予甲方，經甲方催告仍未如期改善者，甲方得解除或終止契約。
- 申請及審核期間之異議、申訴及爭議處理，依「民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則」辦理。



# 參、招商內容說明

## ● 重要時點規劃示意



※以上條件及程序均屬草案，實際執行內容應依後續上網公告之招商文件為準。

# 參、招商內容說明

## ● 實施者工作範圍

- 完成調查更新單元範圍內**土地及建築物權屬資料清查列冊**。(不計入實施者整合作業日數)
- 市有土地參與權利變換分配更新後房地，實施者應配合本府需求作適度之規劃。
- 整合本更新事業案範圍內民眾意願及**取得更新單元內權利人同意書件達法定門檻**。
- 完成應開發興建之**建築物與單元內公共設施**(含道路、下水道、自來水、電力、通訊、天然瓦斯等地下管路設施等)。
- 依「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」土地使用調整內容，**涉及細部計畫之變更者**，應依本條例第20條及都市計畫法規定辦理。
- 完成更新後**權利變換結果登記及公共設施之點交**的事業主管機關。
- 不願參與或可分配權利價值未達最小分配單元者之**現金補償**、權利變換工程完竣後參與分配戶**應分配權利價值交付**及更新單元地上原住戶**拆遷安置**完成。
- 依本條例第57條規定完成本更新事業案之**更新成果備查**。
- 相關規劃設計應符合本條例、相關法令及本地區更新計畫規定辦理。

# 參、招商內容說明

## ● 實施者承諾事項

單元	承諾事項(摘要)
單元1、3、4	更新期間現住戶租金補貼(2萬/戶/月)
	建築工程建材設備水準(不得低於相關法規規定)
	更新後現住戶分配水準(不小於更新前合法建物樓地板面積)
	新北市政府委託辦理履約管理之廠商費用，由實施者負擔。 (不得列入共同負擔)
單元3	市場用地未來應由實施者負責興建市場(包含新生市場及交通局辦公廳舍)，並於興建完成後與新北市政府市場處辦理點交。
	由實施者提供多目標使用申請書件予新北市政府交通局逕送目的事業主管機關，申請市場多目標使用。(交通局辦公廳舍)
	更新單元三之新生市場拆除前，實施者應於更新單元內搭建臨時市場。(不得列入共同負擔)

註：承諾事項詳細內容請參閱本案申請須知(柒、注意事項)。

# 肆、全區規劃願景示意

- 本案擬於辦理公開閱覽蒐集民間意見，並由市府確認招商文件後，擇期公開甄選實施者。



請多多建言

集思廣益

