「永和新生地（大陳社區）更新單元5、6、7範圍都市更新」案

【公告徵求都市更新事業機構申請前說明會】

—依108.1.30.華總一義字第10800010381 號公布之「都市更新條例」第13條第2項規定辦理。

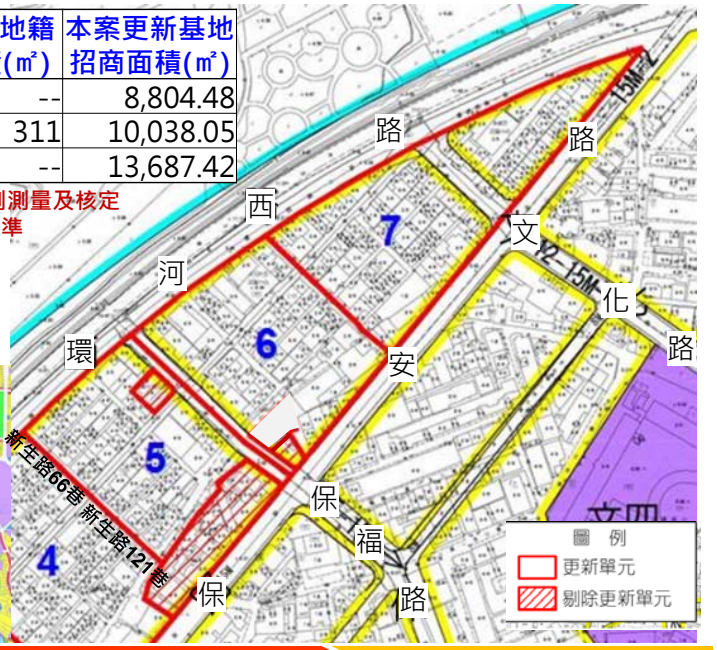
主辦機關：新北市政府(都市更新處)

民國109年09月24/25日

招商範圍--*包括：永成里、忠義里、文化里、下溪里*

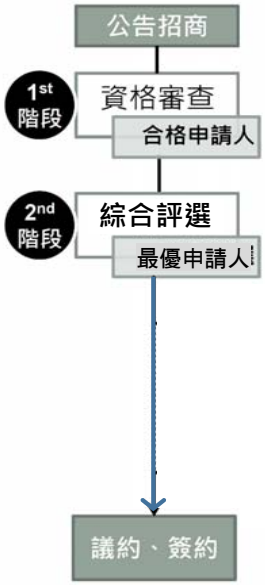
單元	更新計畫更新單元面積(㎡)	擴大地籍面積(㎡)	本案更新基地招商面積(㎡)
5	8,804.48	--	8,804.48
6	9,727.05	311	10,038.05
7	13,687.42	--	13,687.42

註：實際面積以更新單元分割測量及核定都市更新事業計畫內容為準



招商程序：*兩階段綜合評選*

- **主辦機關：新北市政府(都市更新處)**
- **實施方式：重建型都市更新權利變換**
  - 單元內公有土地：依都更條例第46條，一律參加都市更新
- **評選流程**
  - 第一階段：資格審查，選出合格申請人
    - 就申請人資格證明及檢附資料，選出合格申請人
  - 第二階段：條件評選，選出最優申請人
    - 評選會就合格申請人之都市更新建議書進行評分後，選出最優申請人。



都市更新事業機構評選資格

一般資格

- 單獨申請投標。
- 依公司法設立之股份有限公司。

依都市更新條例規定單獨申請，可釐清責任

財務能力

- 近三年流動比率大於1。
- 總負債不大於淨值3倍。
- 速動比率不得低於10% 。
- 最近1年無退票或不良授信信用紀錄。
- 公司淨值不低於資本額且不得低6億元。

同時規定公司淨值與資本額規定資產變現及現金流動能力結合信託可保障完工

開發能力

- 前十年內，具備同性質建築開發實績其中 一案樓地板≧20,000㎡且累計≧40,000㎡ 或一案工程造價金額≧10億元且累計達≧20億元。
- 投二案者：採累計方式計算。

透過二種實蹟認定方式擴大投標者的範圍

都市更新事業機構評選條件

綜合評選流程

合格申請人

↓

綜合評選
(評選委員會)

↓

平均總評分大於80分
共負比小於55%(超過無效)

↓

未達入圍標準	序位名次第1
序位名次第2以後	最優申請人
退還申請保證金	議約與簽約

評選項目、配分及同分比序

評分項目		配分
一、公司實蹟與履約能力		10
二、整體發展構想	(一)對本案之公益性、規劃構想、理念及效益 (二)土地使用及建築計畫 (三)都市設計及景觀計畫 (四)創意方案	30
三、拆遷安置及物業管理計畫性		15
四、財務計畫、共同負擔比率及相關權利分配規劃		35
五、簡報及答詢內容		10
總　分		100

- 總評分轉序位法評比，序位名次第1者合計數同分時，以下列項目依序評決：
  - 共同負擔比率標單所填數值較低者
  - 「整體發展構想」合計分數較高者
  - 抽籤決定

民眾權益保障

規劃設計作業

- 都市更新事業計畫與權利變換計畫之研擬與報核
- 應取得之都市更新事業計畫同意書：
  - 階段一：人數/面積超過1/2之同意書，申請計畫報核。
  - 階段二：人數超過3/5，且面積超過2/3之同意書，辦理核定發布實施。
- 建築工程建材設備水準：
  - 不得低於「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」之規定。
- 更新後分配水準：
  - 應確保所有土地及建築物登記之門牌戶參與更新後達最小分配單元者，可分配主建物登記面積（不含陽臺及附屬建築物）不小於其參與更新前合法建築物登記之建物面積。

民眾權益保障

投資者自行籌集與負擔費用

- 更新期間現住戶租金補貼：
  - 自公告預定拆遷日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。
- 導入專案營建管理機制
  - 委託顧問公司辦理施工督導、品質管控，並定期辦理稽查。
- 實施者應成立信託專戶，將辦理都市更新資金信託予受託機構
  - 其內容至少應包括專款專用、協助續建完工等事項。
- 市有地讓售予願意參與都市更新之現有承租人

更新招商推動期程

109.9
- 地區說明會

→

109.10
- 公告招商
- 公告三個月

（順利）

→

110.1
- 截止收件
- 辦理公開評選

→

110.3
- 選出實施者
- 簽約
- 啟動地主整合