
永和・大陳

更新單元5、6、7公辦都市更新案

第2次招商說明會

簡報大綱

① 基本資料

② 開發構想

③ 招商規定

④ 招商評審方式

⑤ 招商作業流程

1

基本資料

招商位置

招商範圍

都市更新計畫

基地現況



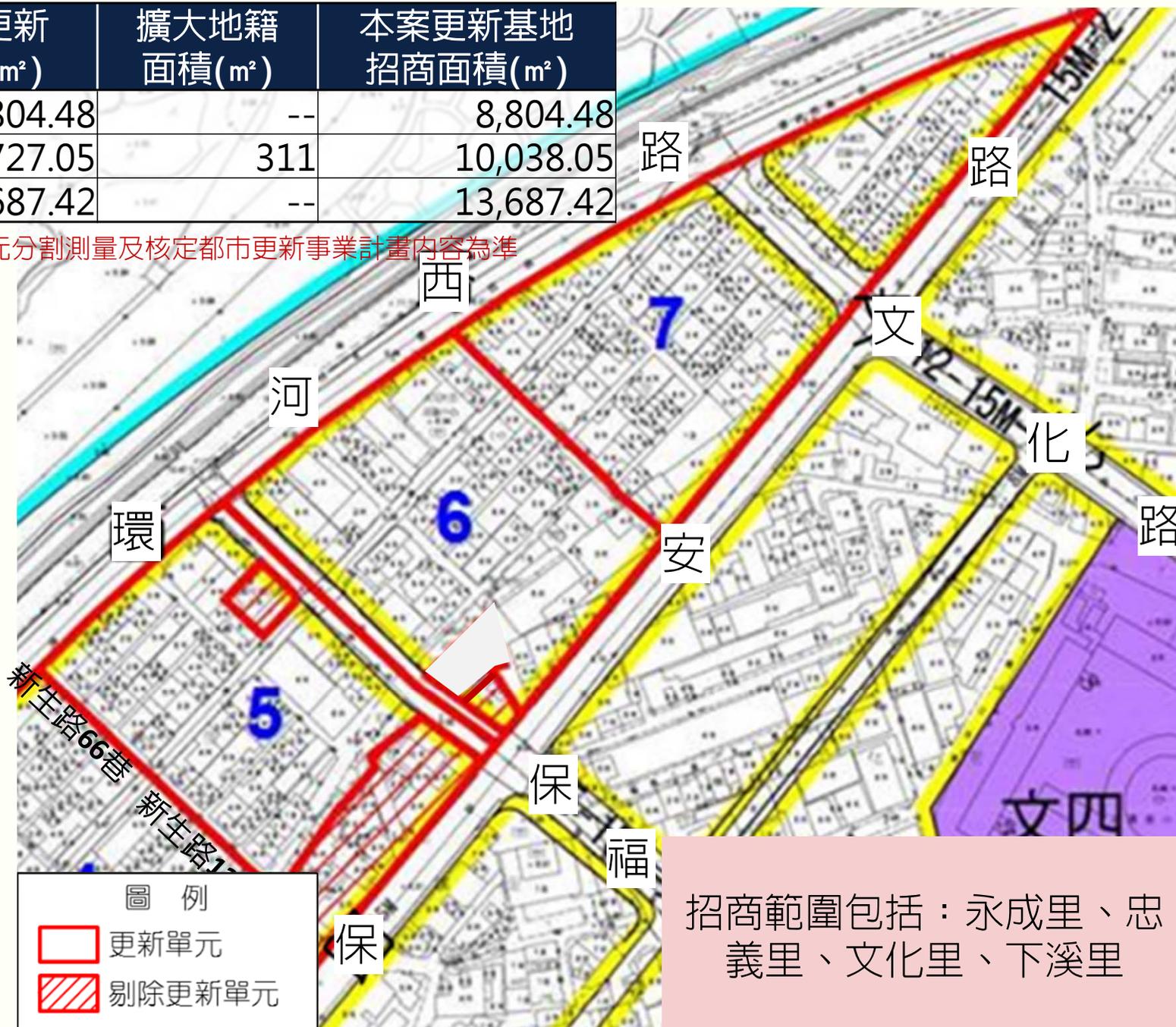
招商位置



招商範圍

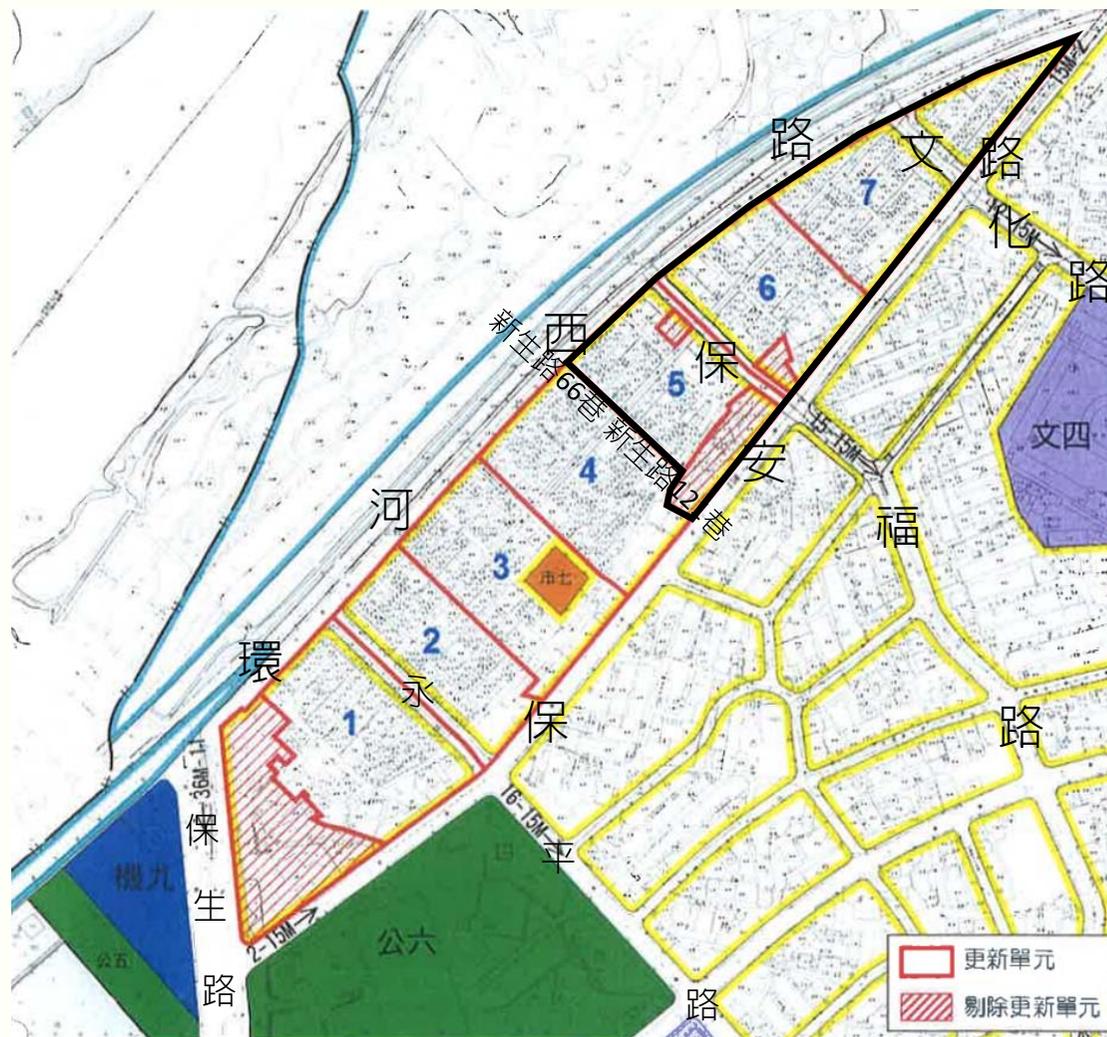
單元	更新計畫更新單元面積(m ²)	擴大地籍面積(m ²)	本案更新基地招商面積(m ²)
5	8,804.48	--	8,804.48
6	9,727.05	311	10,038.05
7	13,687.42	--	13,687.42

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



都市更新計畫

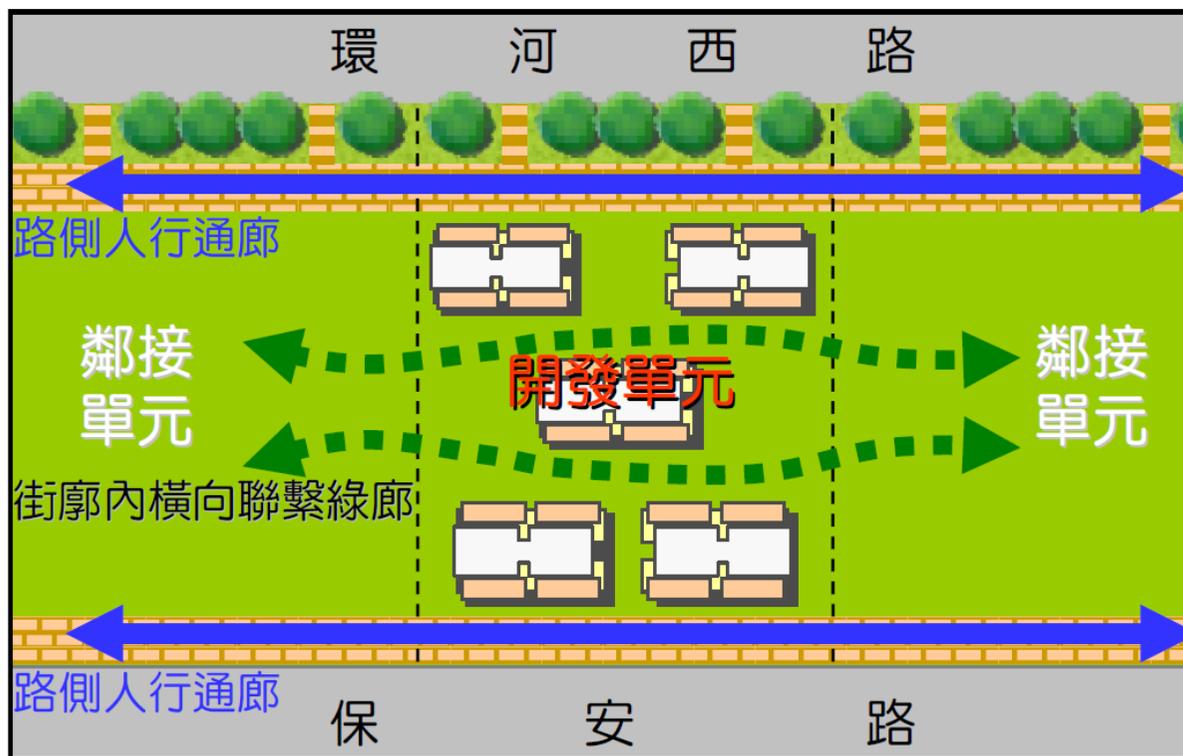
- 土地使用分區：住宅區
 - 建蔽率50%、容積率300%
- 更新單元的劃設
 - 剔除單元範圍：沿保安路之新穎建物、保生消防大樓及永和市民大學、派出所、既有未加蓋之明溝等地區。
 - 全區劃設：7個更新單元。
 - 本次招商範圍：單元5、6、7
- 更新單元的彈性規範
 - 可將單元外土地納入更新單元
 - 得合併兩個以上相鄰之單元為一個更新單元。



99年大陳地區都市更新計畫指定策略性再開發地區--113.07前可申請100%容積獎勵

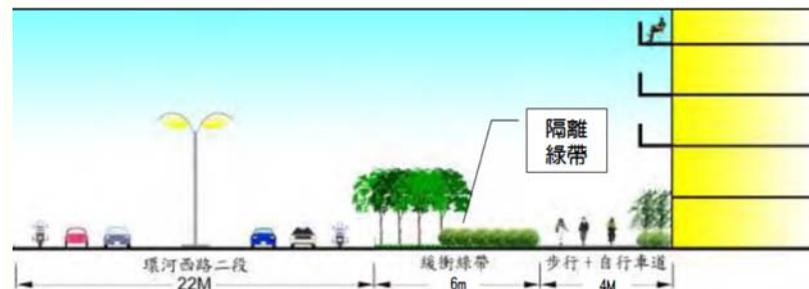
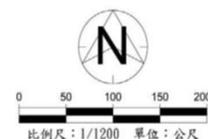
都市更新計畫--都市設計規範

- 街角廣場指定：強調通往水岸門戶意象
- 新生路人行通廊及步道留設：單元串連
- 路側綠帶留設：隔絕交通影響之衝擊
- 自行車道留設：提供綠色運具使用空間



圖例

- 法定空地集中留設
- 指定留設街角廣場
- 既有新穎建物
- 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



本案基地現況 -- 社區發展現況



5



6



7



不符建築法規之增、改建

無消防管線、僅能配置滅火器

本案基地現況 -- 土地與建物權屬特性

- 土地權屬：保福段、頂溪段。
 - 全區公有地占一半以上
 - 單元6公有比例高，單元7私有比例高

圖例

	財政部國有財產署		新北市政府警察局永和分局
	新北市政府工務局		新北市立圖書館
	新北市政府財政局		新北市永和區公所
	新北市政府交通局		私有地
	臺北市政府財政局		單元範圍線

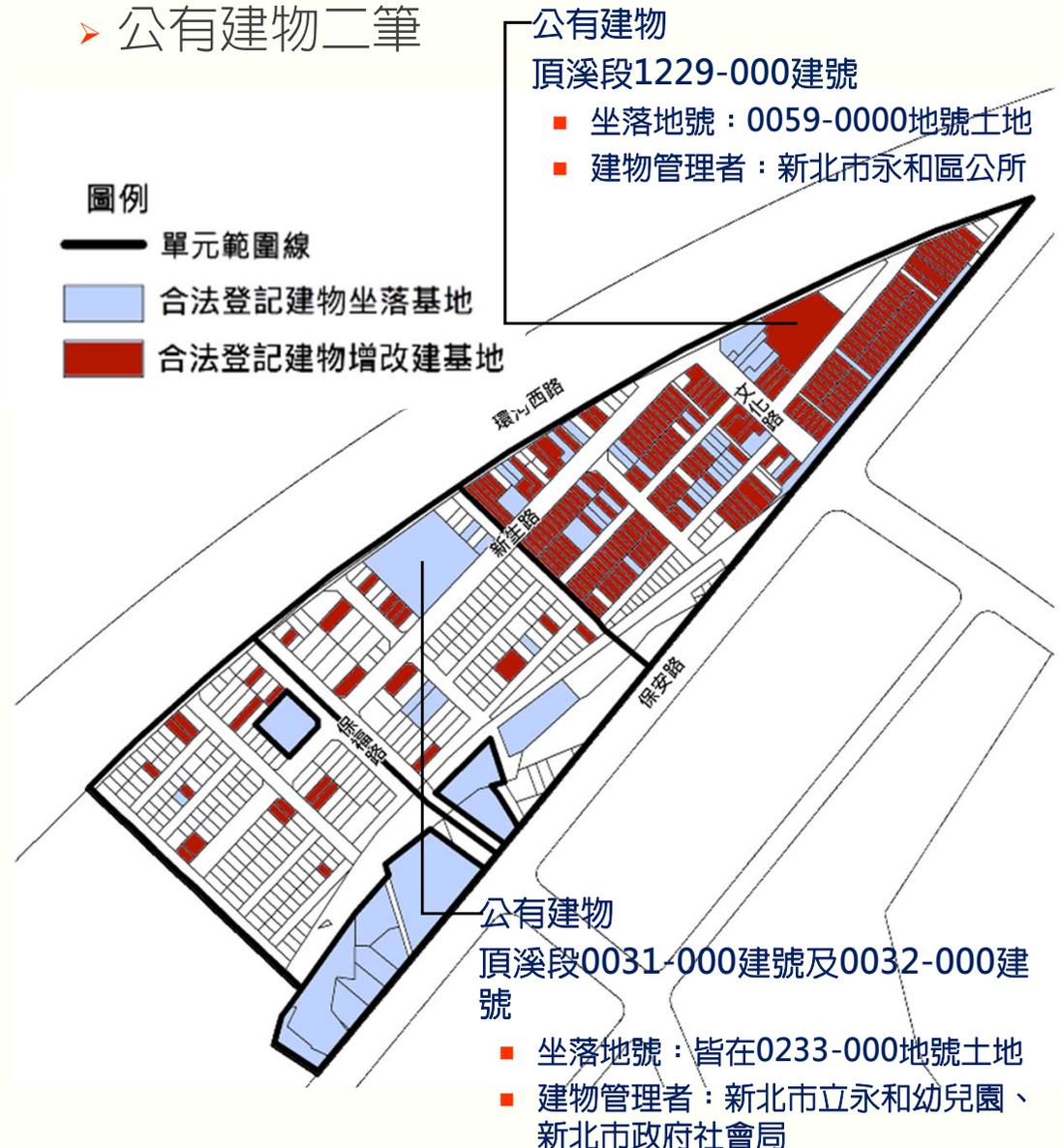


■ 建物權屬特性

- 合法建物筆數：單元7>單元6>單元5
- 公有建物二筆

圖例

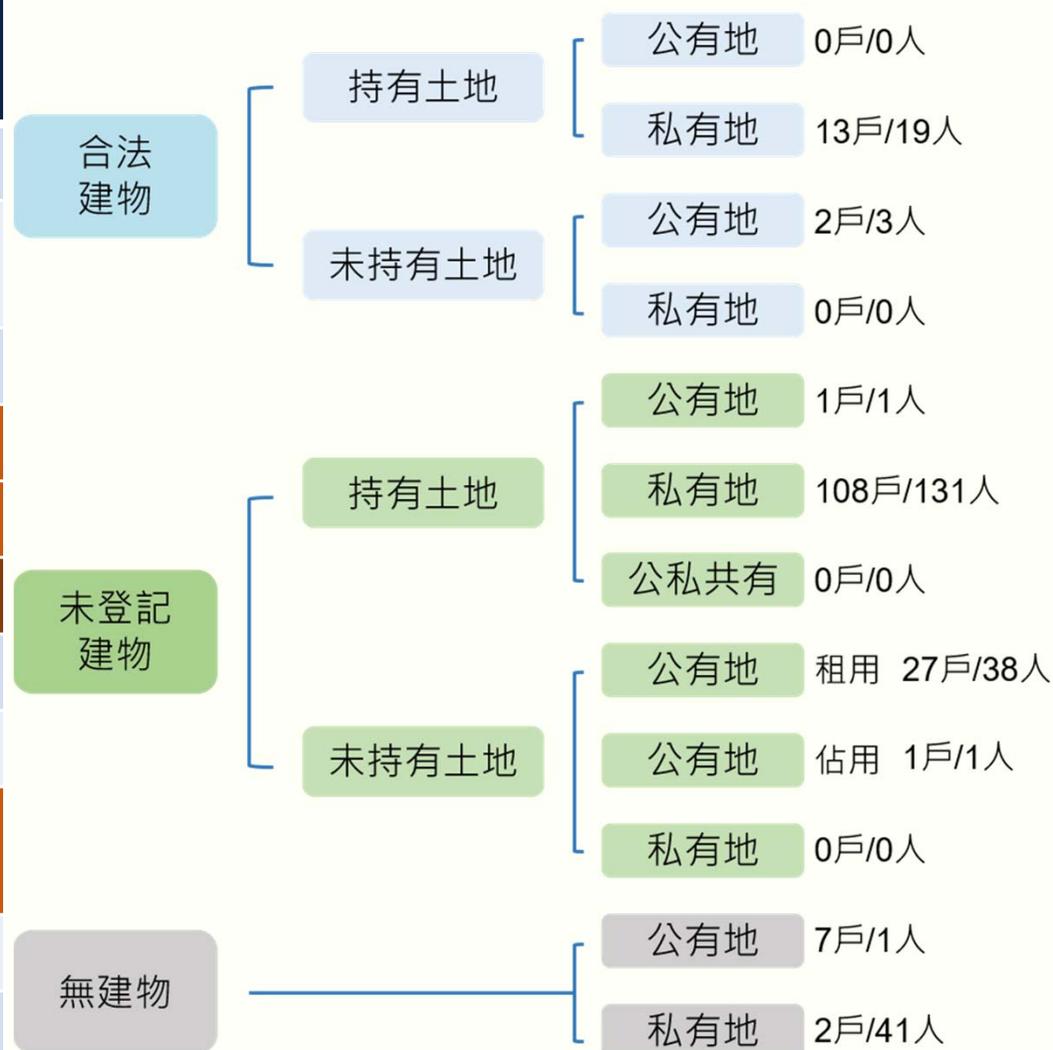
	單元範圍線
	合法登記建物坐落基地
	合法登記建物增改建基地



單元內權利價值情形

• 單元5

權利價值情形	地號數量(戶)	人數(人)
1-1公有地無建物	7	1
1-2公有地有合法自有建物	0	0
2公有地租用有合法建物	2	3
3公有地租用有違法建物	27	38
4公有地占用有違法建物	1	1
5私有地自有有違法建物	108	131
6私有地出租有違法建物	0	0
7私有地違占有合法建物	0	0
8-1私有地自有有合法建物	13	19
8-2私有自有無建物	2	41
9公私共有地有違法建物	0	0
10公有地自有有違法建物	1	2
合計	161	236



單元內權利價值情形

• 單元6

權利價值情形	地號數量(戶)	人數(人)			
1-1公有地無建物	7	3	合法建物	持有土地	公有地 2戶/3人
1-2公有地有合法自有建物	2	3			私有地 18戶/48人
2公有地租用有合法建物	0	0	未登記建物	未持有土地	公有地 0戶/0人
3公有地租用有違法建物	23	24			私有地 0戶/0人
4公有地占用有違法建物	1	5	未登記建物	持有土地	公有地 2戶/1人
5私有地自有有違法建物	68	83			私有地 68戶/83人
6私有地出租有違法建物	0	0	未登記建物	未持有土地	公私共有 0戶/0人
7私有地違占有合法建物	0	0			公有地 租用 23戶/24人
8-1私有地自有有合法建物	18	48	無建物	未持有土地	公有地 佔用 1戶/5人
8-2私有自有無建物	3	3			私有地 0戶/0人
9公私共有地有違法建物	0	0	無建物		公有地 7戶/3人
10公有地自有有違法建物	2	1			私有地 3戶/3人
合計	124	170			

單元內權利價值情形

• 單元7

權利價值情形	地號數量(戶)	人數(人)			
1-1公有地無建物	15	3	合法建物	持有土地	公有地 1戶/1人
1-2公有地有合法自有建物	1	1			私有地 200戶/297人
2公有地租用有合法建物	0	0		未持有土地	公有地 0戶/0人
3公有地租用有違法建物	14	30	私有地 0戶/0人		
4公有地占用有違法建物	5	11	未登記建物	持有土地	公有地 4戶/3人
5私有地自有有違法建物	22	47			私有地 22戶/47人
6私有地出租有違法建物	0	0		公私共有 2戶/2人	
7私有地違占有合法建物	0	0		未持有土地	公有地 租用 14戶/30人
8-1私有地自有有合法建物	200	297			公有地 佔用 5戶/11人
8-2私有自有無建物	0	0		私有地 0戶/0人	
9公私共有地有違法建物	2	2	無建物		公有地 15戶/3人
10公有地自有有違法建物	4	3			私有地 0戶/0人
合計	263	394			

2

開發構想

潛力與機會

更新規劃

權利價值與財務評估

招商方式



潛力與機會

通勤區位潛力

具備青年返鄉通勤或三代同宅生活的效用

優質住宅潛力

新店溪水岸第一線、仁愛公園，優質宜居生活環境

政策推動地區潛力

公有地5成以上，落實市政目標的最好契機

整合成功潛力

居民對公辦都更信任度高，參與意願亦高

潛力



更新的期待

土地產權複雜，單元2整合完工的經驗，引導居民參與更新的意願與期待

交通提昇

捷運雙站交通服務效益，環快與中正橋引道快速連結臺北市中心

招商條件優化

更新條例修法，獎勵項目明確；
建立退場機制，鼓勵投資者進場

機會



整體規劃--主題活動機能之系統規劃

- 垂直獨立的生活服務機能
 - 居住機能融合空間立體綠意花園
- 面狀延伸的底層商業服務
 - 裙樓及新生路引入商業服務機能
- 公益設施配套的界面整合服務系統
 - 外圍道路配合退縮帶，規劃公益設施的聚集使用。
 - 應具集中同一樓層單獨進出動線安排



更新規劃—建築基地配置

更新單元5

更新單元6

更新單元7



單元5、6、7 建築配置圖

更新規劃—3D模擬



權利價值估計與財務評估－更新單元5

評估價值

- 更新前整併後土地價值：
48.95億元

更新後單價

- 店面均價：65萬/坪
- 住宅均價：49.6萬/坪
- 停車位均價：190萬/位

共同負擔比例

- 正式招商公告為準



權利價值估計與財務評估－更新單元6

評估價值

- 更新前整併後土地價值：
59.76億元

更新後單價

- 店面均價：65萬/坪
- 住宅均價：49.9萬/坪
- 停車位均價：175萬/位

共同負擔比例

- 以正式招商公告為準



權利價值估計與財務評估－更新單元7

評估價值

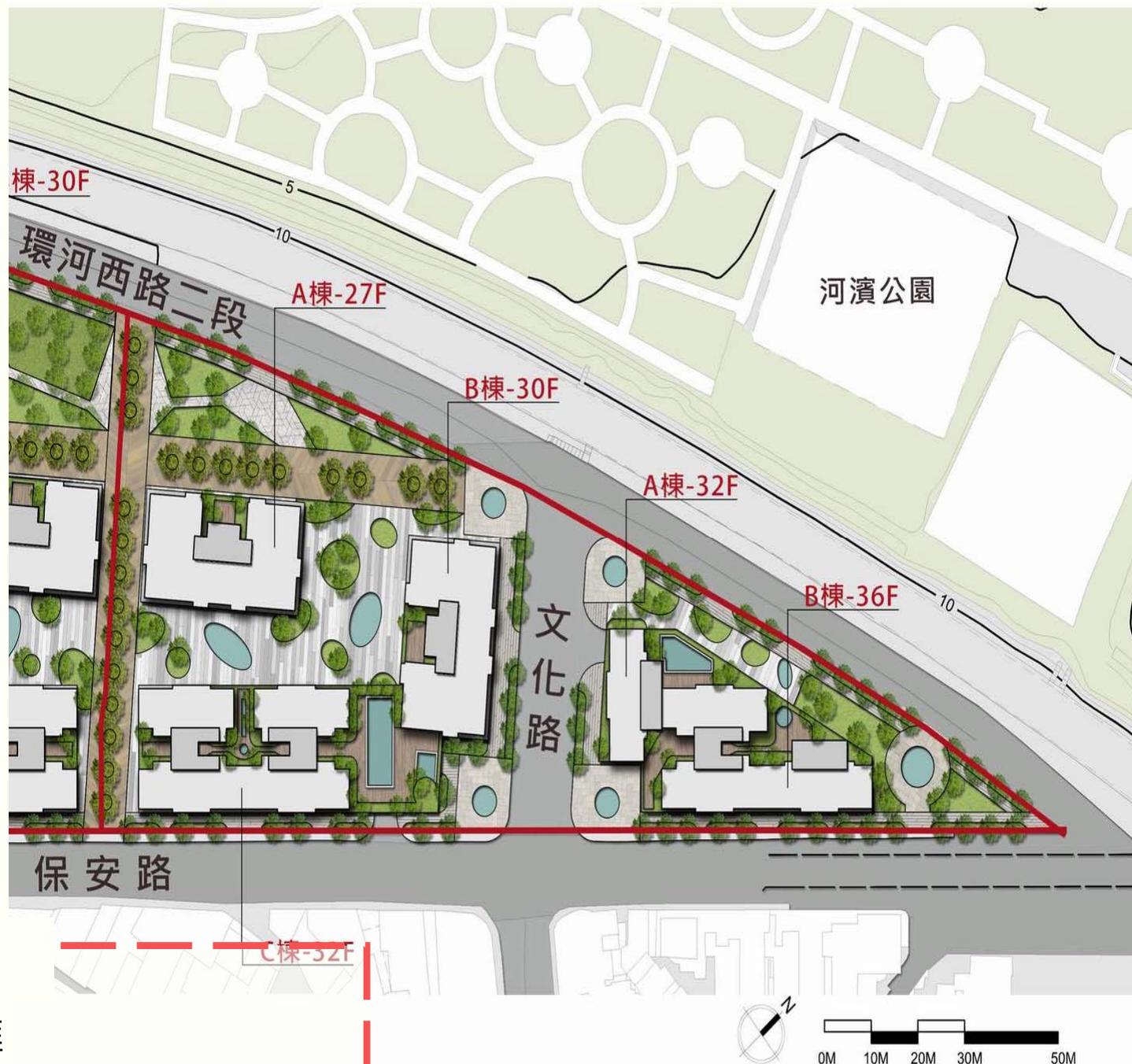
- 更新前整併後土地價值：
68.98億元

更新後單價

- 店面均價：
65萬/坪
- 住宅均價：
49.9萬/坪
- 停車位均價：
175萬/位

共同負擔比率

- 正式招商公告為準



招商方式—招標方式說明

方式	分標招商/分別投件(更新單元5、更新單元6、更新單元7)
投標方式	同時公告，申請人可選擇單獨投遞更新單元5、6、7，或同時投遞二更新單元以上

分標招商，各單元單獨開發

市有土地分配更新後房地，實施者應配合本府需求作適度之規劃。



3

招商規定

實施者工作範圍
實施者負擔事項



實施者工作範圍

規劃設計作業

- 都市更新計畫與權利變換計畫研擬、報核
- 取得都市更新事業計畫同意書
 - 階段一：人數/面積1/2之同意書
 - 階段二：人數>3/5，面積>2/3之同意書
- 甲方依都更條例#9辦理都市計畫變更時，乙方應協助研提變更都市計畫內容及相關圖說

投資者自行籌集、負擔費用

- 出資依實施都市更新事業及申請建築容積獎勵所需一切相關及衍生費用(含保證金)
 - 符合符合「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」規定者，列入共同負擔費用
- 更新期間現住戶租金補貼：
 - 自預定拆遷日起至少補貼至權利變換結果完成登記日止
- 行政作業費列(土地公告現值2.5%)、委託技術服務費(得納入共同負擔)
 - 單元5：新台幣2,130萬元。
 - 單元6：新台幣2,670萬元。
 - 單元7：新台幣3,320萬元。

實施者工作範圍

建議公益設施獎勵申請項目

- 單元6：規劃幼兒園1處
 - 樓層設置：地上1~3層樓，由1樓開始設立，2歲專班設於1樓
 - 使用面積：室內至少1,079m²；室外活動空間至少249m²。
- 單元7：規劃里民活動中心1處
 - 樓層設置：地上1~3層樓為原則
 - 室內使用面積：>2000m²，包含1間禮堂500m²，2間舞蹈教室各200m²，至少4間研習教室各100m²供民衆使用。



實施者應負擔事項

權利變換分配原則

- 共同負擔金額由土地所有權人以更新後房地折價抵付
- 權利價值分配以更新後土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按更新前權利價值比例計算之。
- 市有地除讓售予參與都更之承租者外，其餘依規定參與權利變換，分配更新後房地，實施者應配合本府需求作適當之規劃。
- 更新單元範圍內「無地且房屋未登記為合法建築物」之違占戶，實施者應提出「以優惠價格將更新後房地產售予違占戶」之折扣優惠方案。

權益分配

- 權利價值由實施者委任三家以上估價者查估之。
 - 共同負擔比例不得高於共同負擔比例標單所載明評定之比例。
 - 辦理合併二個以上更新單元辦理時亦同。
- 更新後產品售予違占戶（含違章戶及市有土地承租戶）之折扣條件不得劣於更新事業計畫建議書所載金額。
- 乙方與土地或建築物所有權人間之權益分配
 - 由乙方依權利變換計畫分配結果辦理
 - 但不得影響甲方及公共設施用地主管機關之權益。

實施者應負擔事項

保固期間

- 三年：建築物之裝修、機電、空調、電梯、洗窗機設備工程及其他部分。
- 五年：建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程。
- 十五年：建築物構造體或為此等工作之重大修繕者。

保證金

- 申請保證金：500萬元
- 履約保證金：3,000萬
- 保固保證金：工程造價3%

4

招商評審方式

招商程序

申請人應備文件

都市更新機構評選標準

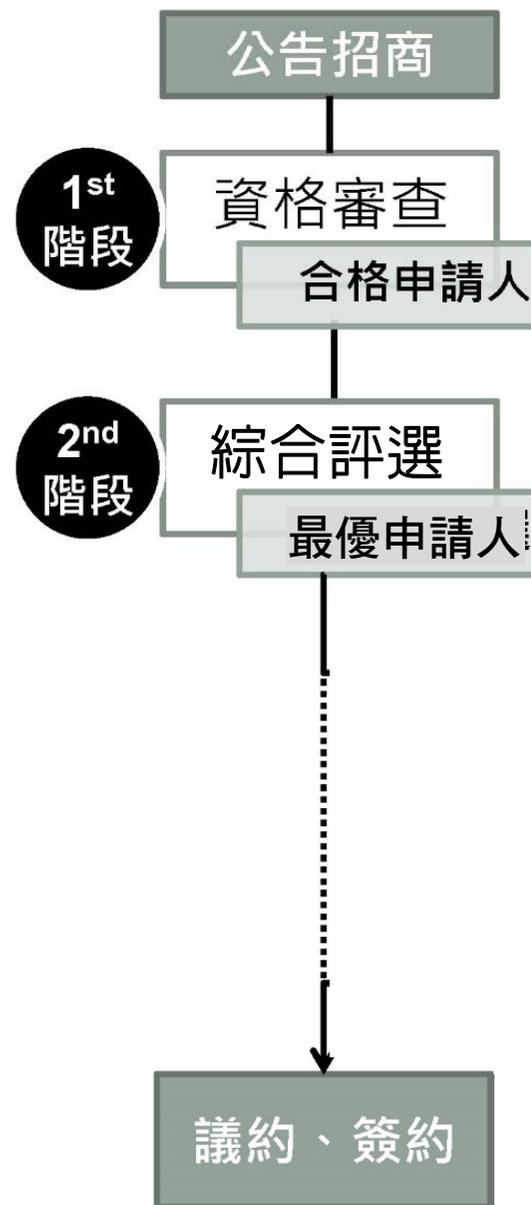
評選流程

評選項目



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。



申請人應備文件

- 除資格證明文件得補正不得補件外，其餘文件均不得補正及補件。

1. 資格說明書(套封：【附件十四】資格證明文件套封)

- 【附件二】申請文件檢核表
- 【附件三】申請人切結書
- 【附件四】代理人授權書
- 【附件五】協力廠商合作意願書
- 【附件六】印鑑印模單
- 【附件七】中文翻譯切結書
- 資格證明文件(詳資格審查評審項目及審查標準表)

2. 申請保證金繳交證明文件(套封：【附件十五】申請保證金繳交證明文件套封)

- 收據或其他證明文件

3. 共同負擔比例標單(套封：【附件十六】共同負擔比例標單套封)

- 【附件八】共同負擔比例標單

4. 都市更新事業計畫建議書及規格評選簡報書面資料(套封：【附件十七】都市更新事業計畫建議書套封)

- 都市更新事業計畫建議書
- 規格評選簡報書面資料

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

- 前一會計年度或最近年度之總負債不超過資產總額90%。
- 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2億元。

規定公司淨值與負債比
結合信託可保障完工

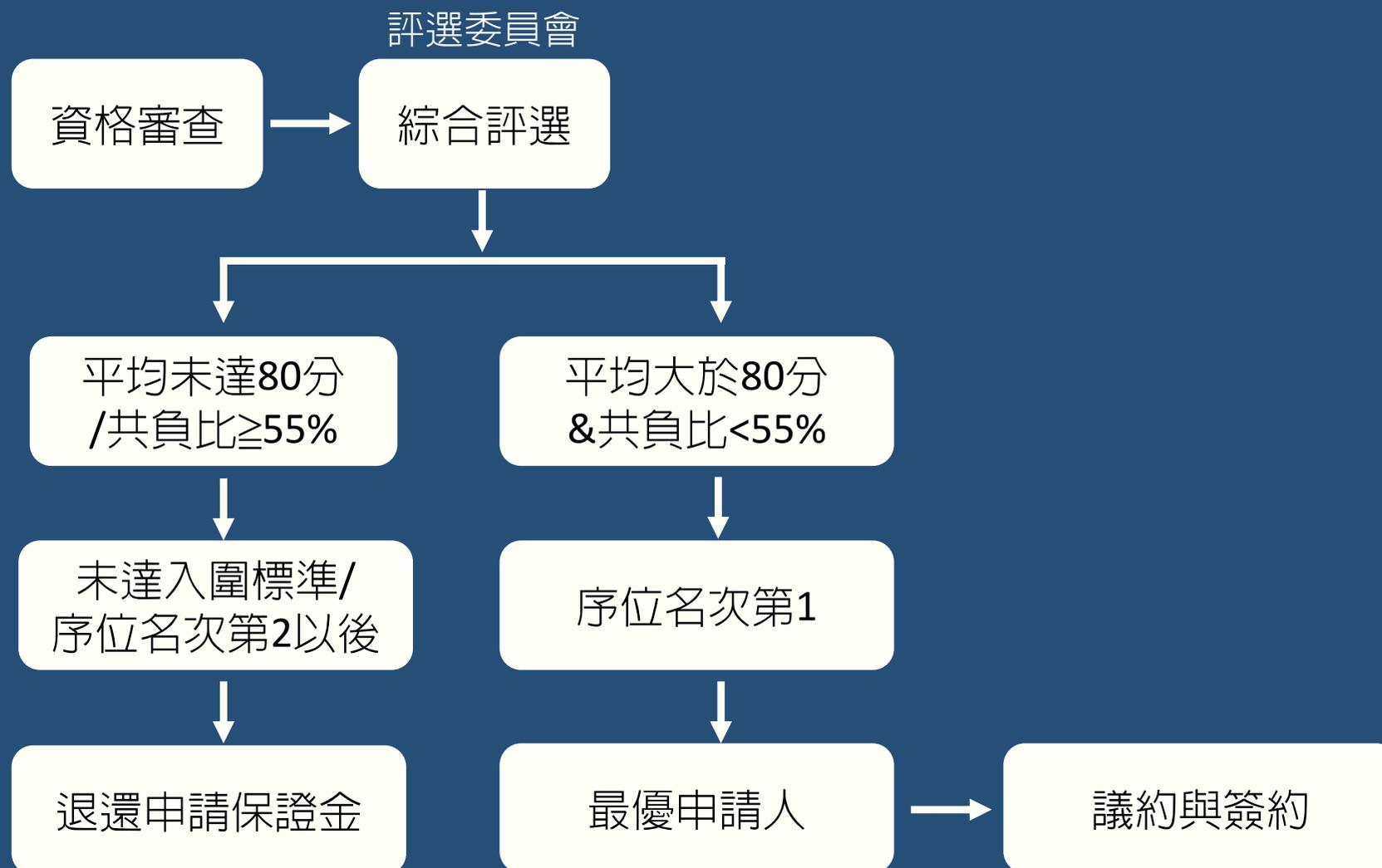
開發能力

- 前十年內，具備同性質建築開發實績其中一案樓地板 $\geq 20,000\text{m}^2$ 且累計 $\geq 40,000\text{m}^2$ 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流程

綜合評選流程



申請作業期程

預定時程	辦理事項
公告公開評選	依照公布期限內舉辦公開評選說明會。
公告日之次日起至 07/09 止	申請人以書面文件請求公開評選文件釋疑截止
公告日之次日起至 07/23 止	主辦機關完成釋疑答覆，並於彙整後統一公告
申請截止日之次日起	申請人資格審查。
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果。 通知合格申請人規格評選時間。 依主辦機關收件先後順序決定簡報順序。
通知最優申請人資格發文日之次日起 45 日內	與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。
通知完成議約發文日之次日起 至簽訂委託實施契約之日前	最優申請人繳交履約保證金。
通知完成議約發文日之次日起 30 日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約。

都市更新事業機構評選項目

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	30
	(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	
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

同分比序

- 總評分轉續為評比法
- 同分時依序以下列項目評決
 - 共同負擔比例數值較低者
 - 「整體發展構想」合計分數較高者
 - 抽籤決定

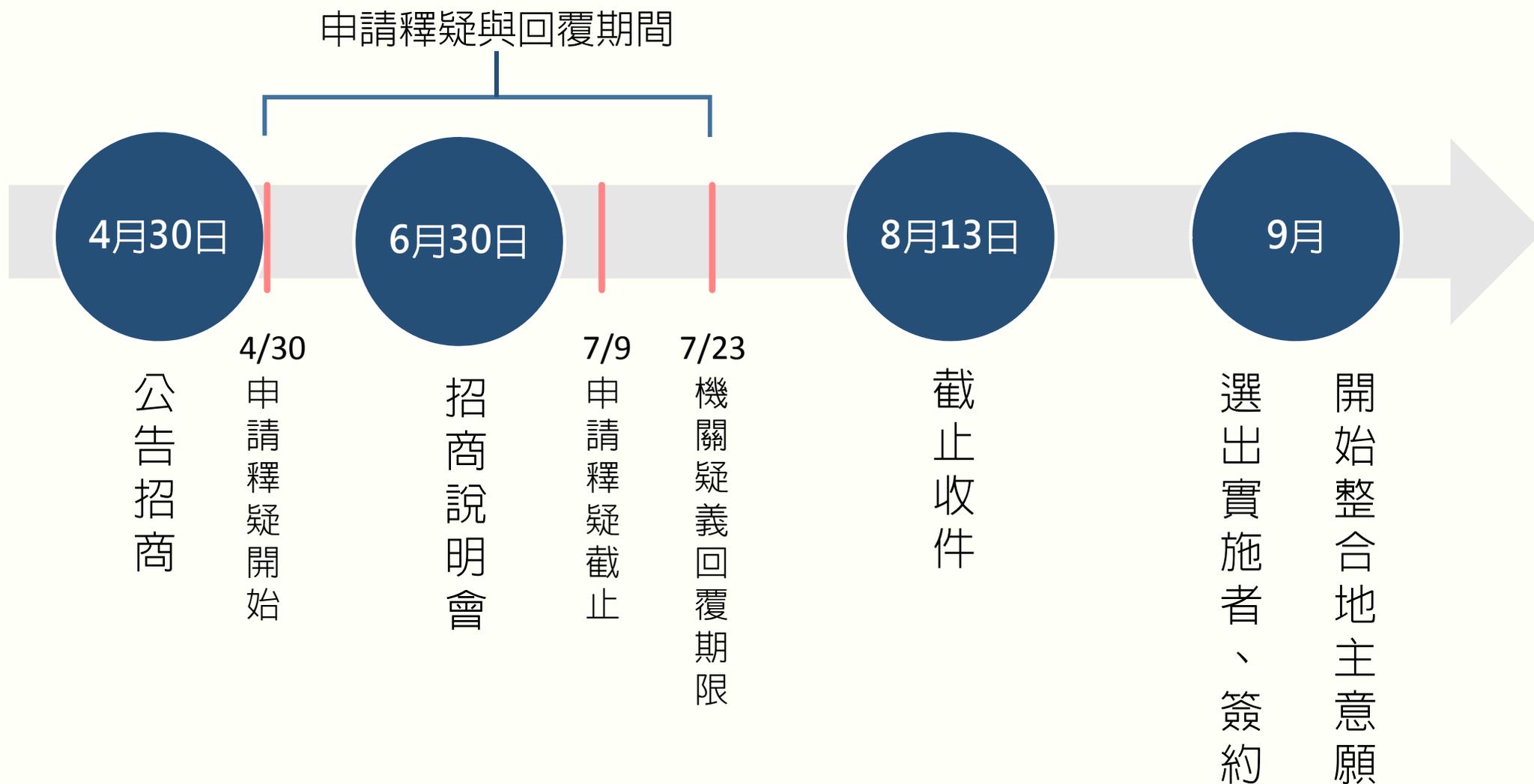
5

招商作業流程

更新推動期程
招商作業期程



招商作業期程

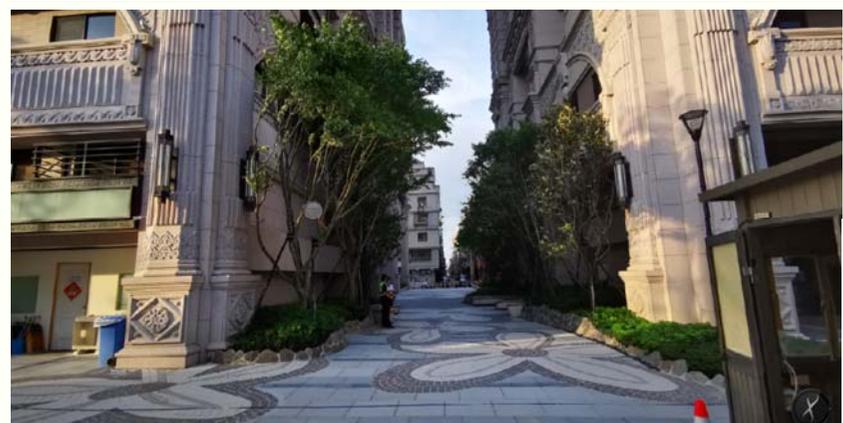
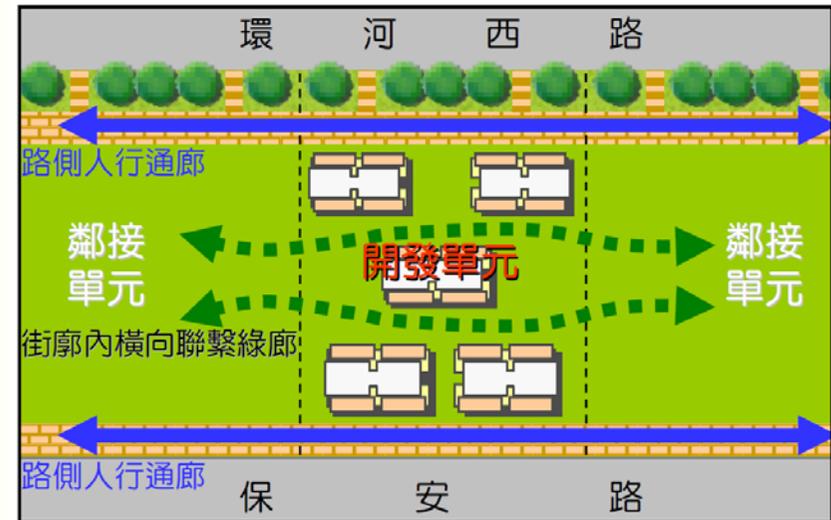


相關招商資訊及簡報公告於新北市政府都市更新處官網(如下)：
<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

招商服務專線
(02)2950-6206
#506 葉先生

溫馨提醒

- 確認新生路的道路屬性為何?(會涉及道路切割致須取得多張建照、地下室無法連通嗎?)
- 補充說明
 - 新生路是社區內部現有人行連通，都市設計要維持此一動線服務系統，故要求採通道方式保留連續性。
 - 此一通道屬於基地內留設人行步道之性質(如單元二之規劃現況)，不屬計畫道路，不影響基地開挖或多張建之問題



溫馨提醒

- 更新單元5是否有指定須設置公益設施?又更新單元6、7所列之幼兒園及市民活動中心是建議設置項目或是一定要設置之公益設施項目?
- 補充說明
 - 三個單元內公益設施建築容積獎勵是否申請? 由申請人決定，主辦機關沒有強制規定。
 - 因單元6現有幼兒園/單元7現有活動中心，申請人如果想申請設置公益設施，文件中提供設置規模供參考，並非指定一定申請建築容積獎勵。



溫馨提醒

- 策略性再開發地區申請綠建築獎勵、規模獎勵且集中留設開放空間達基地面積50%以上者，獎勵後建築容積得於建築基地2倍之基準容積內放寬其限制需捐贈現金規定，於招商文件尚無看到相關規定，是否仍需捐贈？
- 補充說明
 - 「策略性再開發地區」應依都市更新建築容積獎勵辦法仍需捐贈現金，依規定辦理，本文件中未多作贅述
 - 未來如果事業計畫申請時間超過適用期間，可配合辦理變更都市更新計畫，指定為「策略性更新地區」，亦可取得2倍基準容積之獎勵上限，不影響開發權益。

溫馨提醒

- 占用戶如屬未登記建物且於市有土地上有租約之情形，是否可適用都市更新建築容積獎勵辦法第17條之違章容積獎勵？
- 補充說明
 - 需先視未登記建物是否符合「舊違章建築」規定
 - 新北市規定：81.1.10前建造完成且申請門牌
 - 市有地地上占用戶或租用戶如果「參與」市有地讓售，則依權利關係人身份參與都市更新事業計畫
 - 市有地地上占用戶或租用戶如果「未參與」市有地讓售，
 - 符合舊違章建築物：依建築容積獎勵辦法第17條規定申請建築容積獎勵。
 - 不符舊違章建築物：依違章建築拆補補償作業辦理。

大陳-再造水岸新地標

