

「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7 範圍都市更新事業實施者」案

【 招商文件公開閱覽 影音簡報 】

主辦機關:新北市政府(都市更新處) 民國109年04月

一處永和水岸的新地標--大陳社區更新單元2



公開評選「永和新生地(大陳社區) 更新單元5、6、7範圍都市更新事業實施者」案

簡報大綱

- ■更新規劃說明
- ■招商文件說明

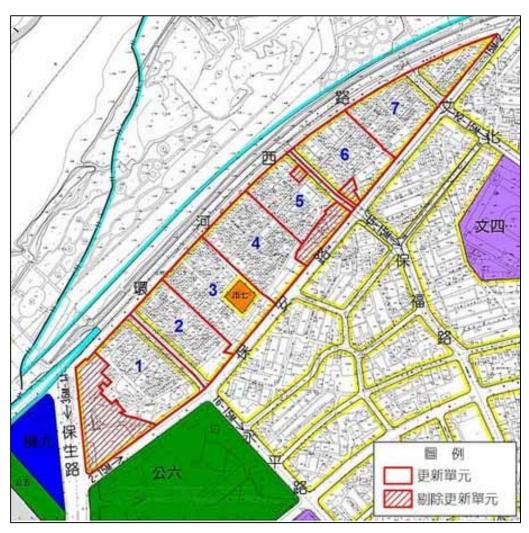


更新規劃說明



招商緣起--

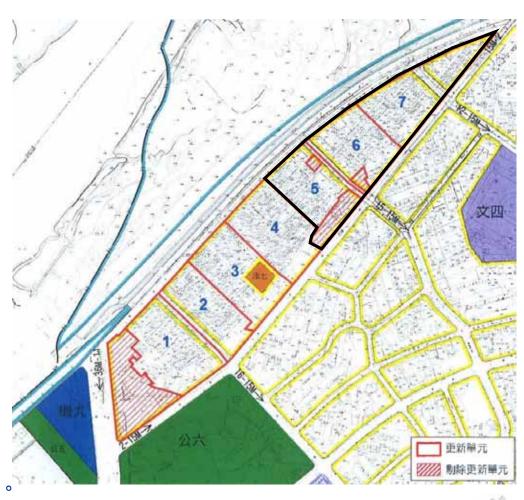
- 市場機會:更新單元2即將完工交屋,後續更新單元5、6 7接續啟動
 - ▶ 單元2於104.01核定發布實施 「擬訂新北市永和區保福段 661地號等208筆土地都市更 新事業計畫案及權利變換計畫 案」
- 政策引導:指定策略性再開發 地區,爭取二倍容獎。
 - 99.04 擬定臺北縣永和市大陳 義胞地區都市更新計畫
 - ▶ 104.10 變更新北市永和區大 陳義胞地區都市更新計畫





現行都市更新計畫

- >土地使用分區:住宅區
 - 建蔽率50%、容積率300%
- 更新單元的劃設
 - ■剔除範圍檢討:沿保安路之既 有新穎建物、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。
- ▶更新單元的彈性規範
 - 剔除範圍的整合:可將位處於 同一街廓但剔除於更新單元外 之土地納入更新單元。
 - 單元彈性合併:得合併兩個以 上相鄰之單元為一個更新單元。



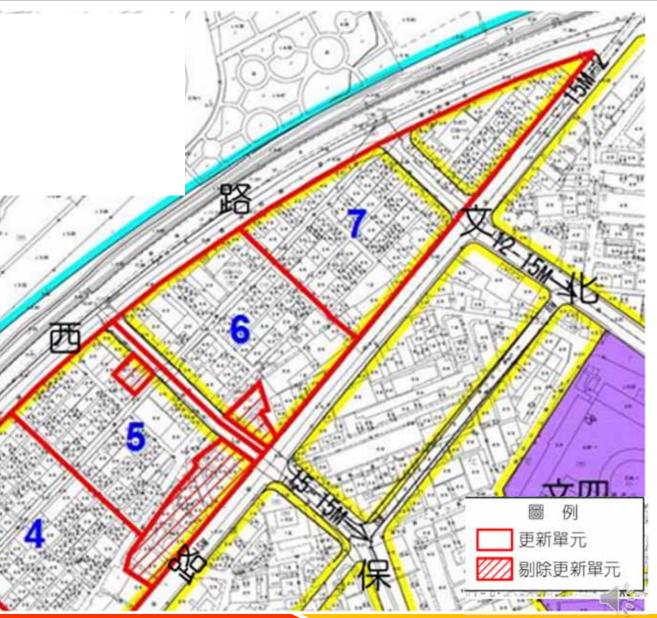


都市更新計畫—本案更新單元面積

▶更新單元5: 8,804.48m²

▶ 更新單元6: 9,727.05m²

▶更新單元7: 13,687.42m²



都市更新計畫 - - 都市設計規範

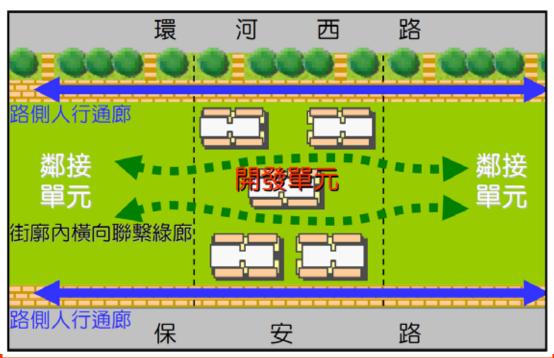
▶ 街角廣場指定:強調通往水岸門戶意象

新生路人行通廊及步道留設:尊重以人為主 之步行空間並連接相鄰更新單元

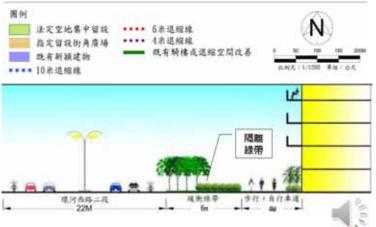
▶ 路側綠帶留設:**隔絕交通影響之衝擊**

▶ 自行車道留設:**提供完善綠色運具使用空間**

▶ 法定空地集中留設:中央公園風貌景觀意象







本案基地一更新單元5、6、7現況



本案基地現況 - - 社區發展現況

- ■實質環境特性
 - ▶建物窳陋老舊、公共安全、環境衛生疑慮
 - 居住空間供不應求,增改建情形嚴重
 - 建物興建方式、結構、消防、通風採光不符現有法規

> 汽機車停車空間不足,周邊停車需求影響人車通行空間

■ 巷弄約4~6米寬,汽機車停車占據,影響通行



汽機車占據之消防通道



居民通行之小巷弄



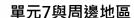
不符建築法規之增、改建



無消防管線、僅能配置 滅火器











單元6與周圍地區

本案基地現況 - - 土地與建物權屬特性

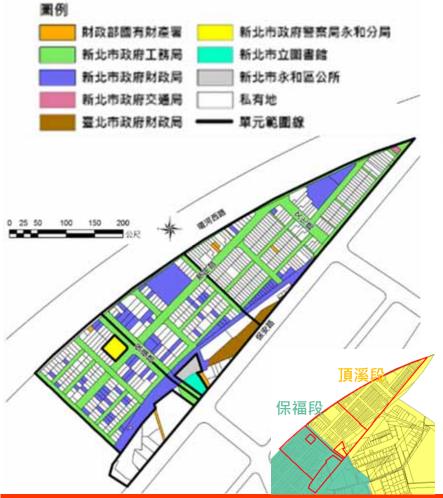
- 土地權屬:保福段、頂溪段。
 - > 全區公有地占一半以上
 - ▶ 單元6公有比例高,單元7私有比例高



- ▶ 合法建物筆數:單元7>單元6>單元5
- ▶公有建物二筆 □公有建物

頂溪段1229-000建號

- 坐落地號:0059-0000地號土地
- 建物管理者:新北市永和區公所



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

-公有建物

頂溪段0031-000建號及0032-000建

- 坐落地號:皆在0233-000地號土地
- 建物管理者:新北市立永和幼兒園 新北市政府社會局

本案基地現況 - - 土地租、占用與違占分布情形

- 土地租、占用情形
 - ▶租用
 - 基地租約/繳交使用補償金
 - 委託管理
 - ▶占用

- 違占戶情形→單元6最多
 - ▶私有地上未辦保存登記者或無建照者
 - > 公有地上無租約或無基地補償金者



本案基地現況 - - 交通服務系統



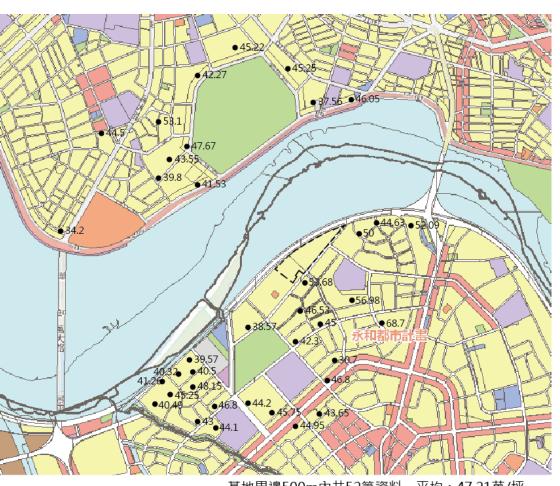
本案基地現況 - - 周邊不動產市場行情初調

■ 基地周邊行情調查

- 》中、永和區:成交單價落 於30~45萬/坪區間。
- 板橋、新莊區:成交單價 落於30~60萬/坪區間。
- ▶ 基地周圍交易以住宅大樓 為主,500m範圍內估價 師評估平均價格為50萬/

地區	成交單價(萬/ 坪)	成交單價最高 比例(萬/坪)	成交總價最高 比例(萬/戶)	相較半年前成長(%)	新推建案數(件)
中和。	37.6	30~45.	500~1000.	0.5-	64.
水和。	42.2	30-45	1000~1500	1.7.	34.
板橋	37.2	30~60.	1000~1500.	3.1.	70.
新莊。	33.2	30~45.	500~1000.	-1.2-	92
新店。	36.	30~45.	1000~1500.	1.7.	58.
土城。	33.	30~45.	500~1000.	0.9.	43.
汐止-	29.7	15~30.	500~1000.	-7.8-	53.
五股。	26.1	15~30.	500~1000	-3.7.	47.

資料來源:信義房屋、內政部實價登錄網站、591 房屋網



基地周邊500m內共52筆資料,平均:47.21萬/坪 基地周邊1000m內共140筆資料,平均:43.82萬/坪

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





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

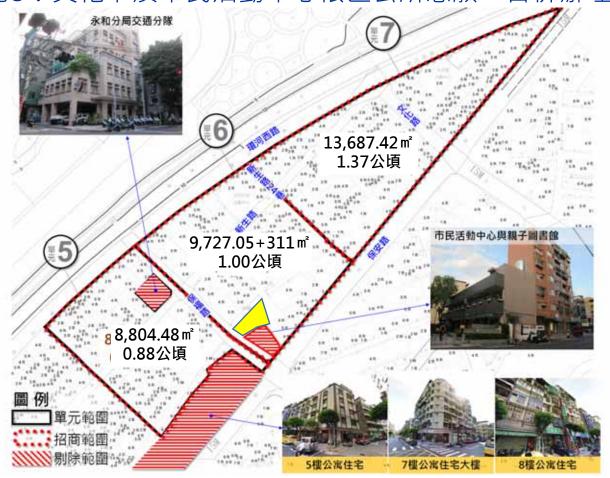




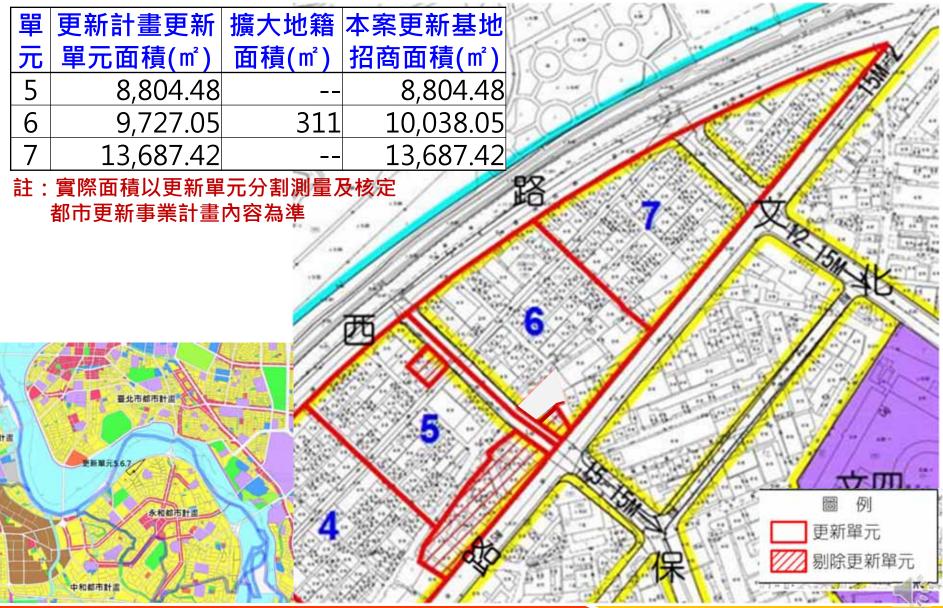
- 招商基地
- 產品規劃
- 容積獎勵與移轉設定
- 更新規劃配置
- 都市設計模擬

招商範圍

- 本案更新基地範圍說明
 - 更新單元5、7:維持都市更新計畫公告更新單元範圍招商
 - ■更新單元6:文化下溪市民活動中心依區公所意願,合併辦理招商



招商範圍:本案更新基地



更新產品規劃與機能

- 高層景觀花園住宅
 - 建物挑高眺望新店溪並串連地面層開放空間及屋頂花園
- 底層主題購物商街
 - 地面裙樓:鄰里商業、社區消費,大陳傳統產業
- 青年通勤住宅
 - 通勤出租住宅,青年住宅
- 養生三代宅社區
 - 大坪型住宅,配置托老/育幼中心、機能商圈等



容積獎勵與移轉

■ 都市更新建築容積獎勵辦法(108.5)

» #7 公益設施: 30%

獎勵容積 = 公益設施樓地板面積-不計入樓地板面積部分×獎勵係數

▶ #8 協助取得及開闢公共設施: 15%:

#10 候選綠建築(銀級): 6%。

#11 候選智慧建築(銀級): 6%。

#12 無障礙環境設計(第二級): 3%。

▶ #13 耐震設計(第二級): 4%。

#14 本法施行五年內事業計畫報核: 10%。

> #15 基地面積3000-10,000㎡:

5%+A/100*0.3% 實際核算

基地面積10,000㎡以上: 30%

» #19 策略性再開發地區,集中留設50%開放空間以上,獎勵二倍 之基準容積(113.6.30前申請)。

容積獎勵與移轉

- 新北市都更建築容積獎勵辨法(108.10.2)
 - #2建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一之規定者,得依附表一之規定,擇一申請容積獎勵。
 - 》附表一:**策略性再開發**地區之建築基地符合下列規定者,額度為基準容積之20%
 - 一、自建築線退縮淨寬六公尺以上建築,退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步 道或補足道路必要之路寬。
 - 二、自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築,退縮部分以淨空設計。
 - 三、法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之十五。
- 都市計畫容積移轉實施辦法

#8 基地之可移入容積,以基準容積之30%為限。位於整體開發地區、實施都市更新地區...,可增加至40%。

#9 容積移轉其計算公式如下:

移入之容積 =

送出基地×

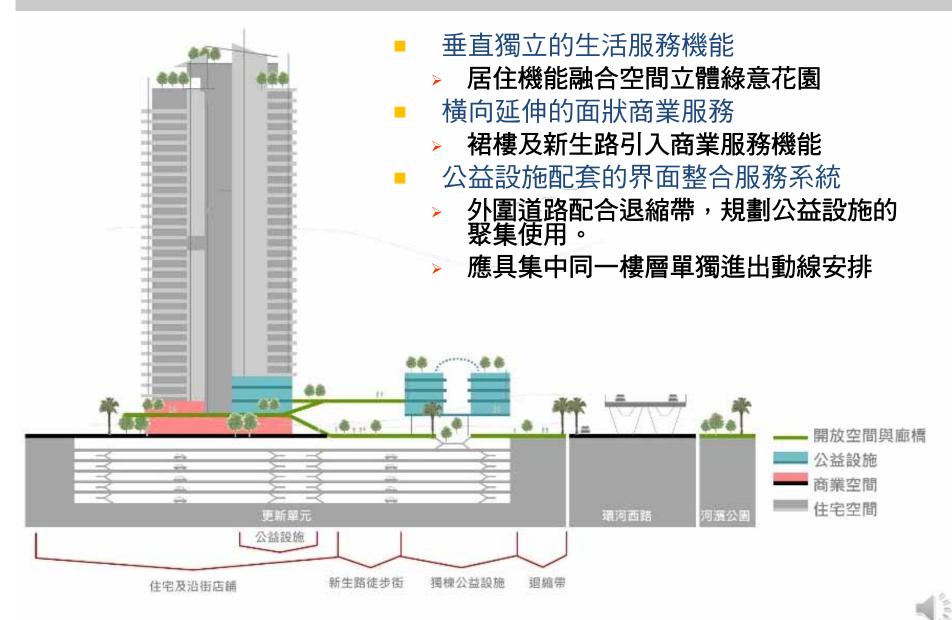
送出基地公告現值

接受基地公告現值

×接受基地之容積率。



整體規劃 - - 主題活動機能之系統規劃



更新規劃 - - 建築基地配置圖

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









共同負擔提列

- 依新北市權利變換計畫提列共同 負擔項目及金額基準:(104.1)
 - 工程費用
 - 權利變換費用
 - 貸款利息
 - 稅捐
 - 管理費用
 - 都市計畫變更負擔費用
 - 容積移轉費用計七大項
- 開發條件假設
 - 申請100%容積獎勵及40%容積移轉
 - 建築形式:
 - 採鋼骨鋼筋混凝土造結構住宅大樓: 規劃地上平均29層、地下5層
 - 地面1+2層商業及公益設施規劃
 - 綠建築+智慧建築+耐震設計
 - 採信託方式辦理財務管控

	總項目	項目		細項			
	WW X LI		(一)建築設計費用	лших			
			(二)營建費用(含公益設施)				
			(三)工程管理費				
			(四)空氣汙染防制費				
		一、重建費 用			1. 公寓大廈公共基金		
	± 710		(五)其他必要費用		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費		
	壹、工程 費用(A)		重建費用合計:		3. 建築執照相關規費		
	£/13 (··)		(一)公共設施(道路、溝渠	1. 臼帝游	1 抽上物拆漂補償費		
			樂園、鄰里公園、廣場、総	、九里姓 品地、停	2. 工程開闢費		
		二、公共設			3. 其他必要費用		
		+/- ## #	(二)公益設施室內裝修費		0. 共配分交更用		
			(三)認養及捐贈費用				
			公共設施費用合計:				
		工程費用(A)	合計:	✓ > ±π→			
					更新規劃費		
		一、調查費		(二)不動產估價費 (三)土地複丈費			
				(四)鑽探費用			
		二、更新前土地及建物測量費用					
	貳、權利	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費					
	變換費用 (B)	四、拆遷安置費		(一) 佔有他人土地之舊違章建築 及其他土地改良物拆遷補償費			
		口,心区又自	l D	(二)合法	建築物拆遷安置費		
		五、地籍整理					
		六、其他必要					
		權利變換費用](B)合計:				
	參、貸款利息支出利息(C)貸款利息(C)合計:肆、稅捐印花稅等						
(D) 稅捐(D)合計:							
		一、行政作業費(E1) 二、信託费田(E2)					
	Ш, Е	二、信託費用(E2) 三、總務及人事管理費(E3)					
	理費用	四、銷售管理費(E4)					
	(E))					
		管理費用(E)合計:					
	陸、其他 容積移轉費用						
_	_共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計:						

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
- 共同負擔比例初估
 - 50%-55%(以正式招商 公告內容為準)



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
- 共同負擔比例初估
 - 50%-55%(以正式招商 公告內容為準)



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
- 共同負擔比例初估
 - 50%-55%(以正式 招商公告內容為準)



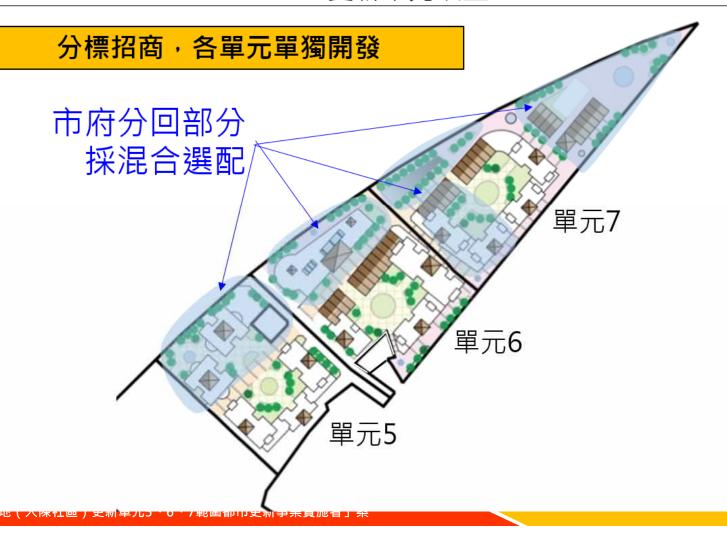
招商方式—招標方式說明

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



更新單元5、6、7招商條件特色

合理保證金額度,簡化取得同意書時程門檻

增訂非廠商因素之退場機制,降低投資風險

除必要公益設施,廠商可選擇具增值性之組合

策略性再開發地區,營造水岸住宅更新效益

招商文件(草案)

- □ 申請須知
- □ 委託實施契約

	文件名稱
1	公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7範圍都市更新事業實施者」案 一申請須知(草案)
2	「永和新生地(大陳社區)更新單元□5、 □6、□7 範圍更新事業案」-委託實施契約 書(草案)



招商文件架構一申請須知(草案)

項目	內容			
申請知	第一章 計畫說明	1. 緣起 2. 本案開發辦理方式		
	第二章 一般說明及名詞定義	 3. 本案更新基地相關規範 1. 一般說明 2. 名詞定義 		
	第三章 工作範圍	 1. 實施者工作範圍 2. 主辦機關 土地管理 	3. 注意事項 圍	
	第四章 申請作業規定 第五章	 法令依據 作業流程 申請方式與資格 		6. 申請程序與方式 7. 請求釋疑與回覆 8. 爭議申訴及檢舉
		4. 資格證明文件5. 申請應備文件與補件補1. 都市更新事業計畫建議		9. 其他規定
	都市更新事業計畫建議書 第六章 審查及評選作業原則	2. 都市更新事業計畫建議 1. 文件齊備清查	書內容要求 4. 綜合評審之規格評選	
		2. 評選作業規定 3. 資格審查	5. 綜合評	審之價格評決
	第七章 議約及簽約作業	1. 議約	2. 簽約	4

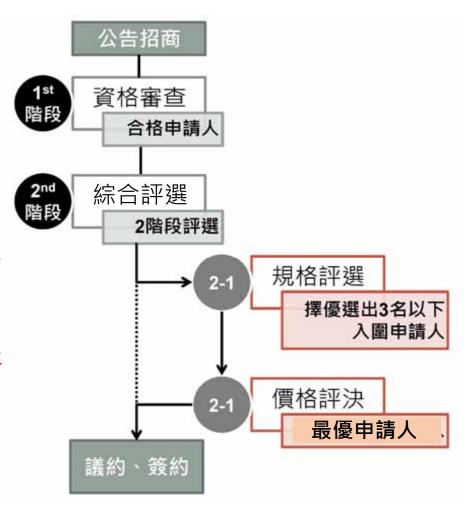
招商文件架構一委託實施契約(草案)

項目	章別	內容		
委實契託施約	第一章 總則	第1條、委託範圍	第3二條、契約期間	
		第2條、工作期程		
	第二章 實施都市 更新事業	第4條、本案都市更新事業實施 方式與範圍	第11條、施工	
		第5條、工作期程	第12條、完工期限	
		第6條、費用支付	第13條、稅費負擔	
		第7條、信託	第14條、產權登記及交屋	
		第8條、權益分配	第15條、履約保證金	
		第9條、設計、監造及請領建造 執照及變更	第16條、保固及保固保證金	
		第10條、保險	第17條、管理與監督	
	第三章附則	第18條、契約之解除或終止	第21條、不可抗力與除外情事	
		第19條、違約罰則	第22條、爭議處理	
		第20條、契約之變更、修訂與 補充	第23條、附則	

綜合評選流程: 兩階段

■ 評選流程

- 第一階段:資格審查,選出合格申請人
 - 就資格證明文件及招商文件所訂應 檢附之資料進行審查,選出合格申 請人
- > 第二階段:綜合評選,選出最優申請人
 - 規格評選:事業計畫建議書評審
 - 評選會就合格申請人所遞送之都市更新事業計畫建議書及簡報,進行審查並給予評分與排序。
 - ▶ 個別申請人之平均總評分未達 80分 者,不得列為入圍申請人參加價格評 決。。
 - 價格評決:開啟共同負擔比例標單
 - 就入圍申請人共同負擔標單,「低於公告共同負擔比例底價之數值最低者評定為最優申請人。



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45日內	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90日內	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。

申請方式

招商文件 領取



- 領取期間:109/○/○~○/○(辦公時間)
- 領取方式:
 - 1. 繳交文件費:500元
 - 2. 持收據至受理單位現場領取

申請保證金



- 新台幣:500萬元。
- 匯款、金融機構支票、定期存單及郵局匯票...等

提送形式 及地點



- 申請文件檢核表+資格證明文件(套封一)
- 申請保證金繳交證明文件(套封二)
- 單獨密封之共同負擔比例標單(套封三)
- 30份事業計畫建議書及簡報(套封四)
- 四項套封專箱密封,專人送達主辦機關
- 提送期間: 109/〇/〇~〇/〇(辦公時間)

[註]

左列文件須依 個別套封密封 後,一併裝箱



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。

資格說明書(套封:【附件十 四】資格證明文件套封)

- 1 活頁裝訂,依以下順序隔頁分項
- 檢附正本1本,影本1分
- ①【附件二】申請文件檢核表
- ②【附件三】申請人切結書
- ③【附件四】代理人授權書
- ④【附件五】協力廠商合作意願書
- ⑤【附件六】印鑑印模單
- ⑥【附件七】中文翻譯切結書
- ⑦資格證明文件(詳資格審查評審 項目及審查標準表)

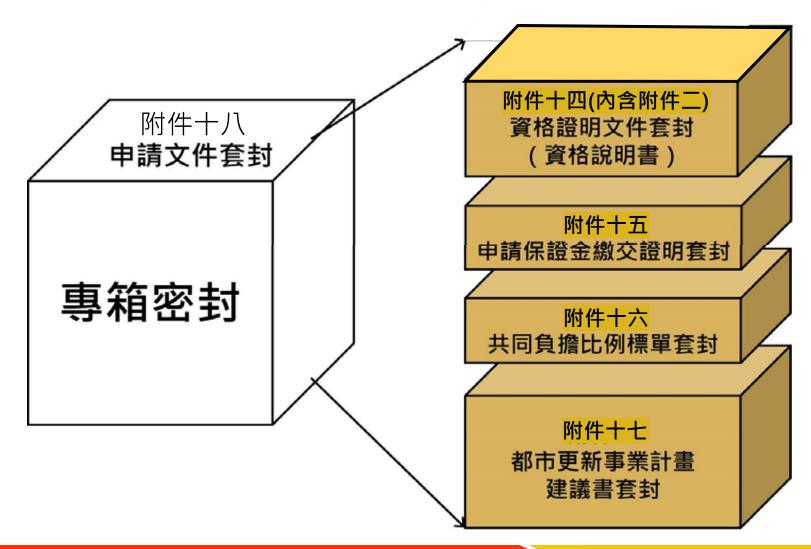
申請保證金繳交證明文件(套封: 【附件十五】申請保證金繳交證 明文件套封)

- 2. 應於提出申請前完成繳納
- ①收據或其他證明文件
- 3. 十六】共同負擔比例標單(套封:【附件
- ①【附件八】共負擔比例標單

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)

- 4. 多30份
- ①都市更新事業計畫建議書
- ②規格評選簡報書面資料

申請文件封箱格式





第一階段資格審查: 申請人資格

一般資格

- 單獨申請投標
- 依公司法設立之股份有限公司

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

營造及營運能力

- 單一單元:前十年內, 具備同性質建築開發實 績其中一案樓地板
 ≥20,000 m² 且累計
 ≥40,000 m² 或
 一案工程造價金額≥10 億元且累計達≥20億元
- 複數單元投標:採累計 方式計算



第一階段資格審查:*作業說明*

- 有1家(含)以上申請人提出申請時,即進行資格審查。
 - 資格審查時,就申請人提送文件進行審查。
 - > 內容需符合本須知之規定,並查驗公司大小章是否相符。
- 所附資料不全或有疑義者,通知限期補正,逾期…不予 受理,主辦機關應就申請人提送之原件進行審查。
- 有申請須知4.6.4條情形,屬資格不符,視為不合格申請 人予以駁回:
 - 申請書件未裝箱密封提送者。
 - > 擅自修改須知所附之表格內容者。
 - 於申請書件附加任何條款,以保留其接受或拒絕委託實施契約 書之義務者。
 - 變更申請書件之內容足以影響審查結果,而未蓋章者。
 - > 最近1年內承攬本府各項工程曾發生重大職業災害紀錄者。
 - ▶其他...

選出達1家(含)以上合格申請人,方擇期進行第二階段綜合評選

第二階段:綜合評選-更新事業計畫建議書評審

■ 評選項目及評選標準

規格評選之總分為100分,由各評選委員就評選項目及得分,填寫評分表及序位。個別申請人之「平均總評分未達80分者」,不得列為入圍申請人參加價格評決。

都市更新事業計畫建議書評分項目	配分比例
一、公司實績與履約能力	10%
二、整體發展構想 (對本案之公益性、規劃構想、理念及效益;土地使用與建築計畫;都市設計與 景觀計畫;創意方案)	35%
三、拆遷安置及物業管理計畫 (拆遷安置計畫;物業管理計畫)	20%
四、財務計畫及相關權利分配規劃 (財務計畫;資金籌措與管理運用計畫;權利變換計畫;公有土地分回建物規劃)	25%
五、簡報及答詢	10%
總計	100%

統計序位選出入圍申請人



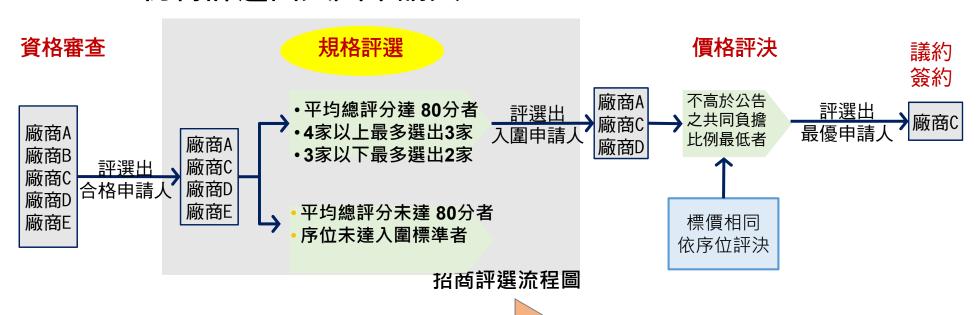
	審查項目	配分	審查標準
- 、2	公司實蹟與履約能力	10	1.公司背景、商譽、財務及營運狀況。 2.開發興建實績說明、榮譽紀錄及經驗分享。 3.重要成員之學經歷介紹。 4.團隊之資格、能力及配合方式。
	(一)對本案之公益 性、規劃構想、 理念及效益		1.對周遭都市環境及公共利益之計畫構想。 2.對本案的構想與理念。 3.期許本案完成的願景、預期效益等。
二、 二、 整體	(二)土地使用及建 築計畫		1.建築設計及配置計畫。 2.興建計畫。 3.綠建築計畫、智慧建築計畫、耐震、通用設計。 4.公共或公益設施之規劃。
發展		35	1.都市設計構想:建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2.人車動線設計原則:包含汽機車、自行車之出入動線及停放空間設計及周 邊交通影響分析。 3.景觀植栽設計構想。 4.開放空間規劃。 5.消防救災與逃生避難計畫。
	(四)創意方案		如非義務性之公益回饋、符合提列項目而未納入共同負擔或其他有利於雙方 及更新事業推動的創意想法等。
三、抗計畫物	拆遷安置及物業管理 生	20	1.地上物拆遷計畫。 2.合法建物補償與安置。 3.舊違章建築戶處理方案。 4.物業管理計畫
四、月分配丸	財務計畫及相關權利 ^{涀劃}	25	1開發經費預估、更新期間分年現金流量等。2.共同負擔費用計算。3.資金籌措計畫、資金管理運用計畫、財務風險管控對策。4.權利變換計畫。5.相關權利協商分配規劃。6.分回建物之建築配置。7.分回建物之公益設施規劃構想。
五、龍	簡報及答詢內容	10	對全案瞭解及掌握概況、承諾整合完成期限、承諾實施完成期限
	總 分	100	of its control of the second

第二階段:綜合評選-更新事業計畫建議書評審

- 評選方式:總評分轉序位法
 - 評選會委員就建議書進行評分,計算各申請人總分後,由高至低轉換為序位。
 - >按各評選會委員所評定之序位,統計序位合計總值最低者為序位名次第1,次低者為序位名次第2...,依此類推。
 - >序位合計數同分時:
 - 以「整體發展構想」得分合計值較高者為序位名次第1…;得分仍相同者,以「財務計畫及相關權利分配規劃」得分合計值較高者為序位名次第1…。
 - 得分仍相同者,當場抽韱決定之。

第二階段:綜合評選-更新事業計畫建議書評審

- ■選出入圍申請人
 - >合格申請人達4名(含)以上時,最多取名次前3名。
 - >如未達4名,則最多取名次前2名。
 - ▶若符合入圍標準且序位名次資格僅1家時,評選委員 仍得評選出入圍申請人。



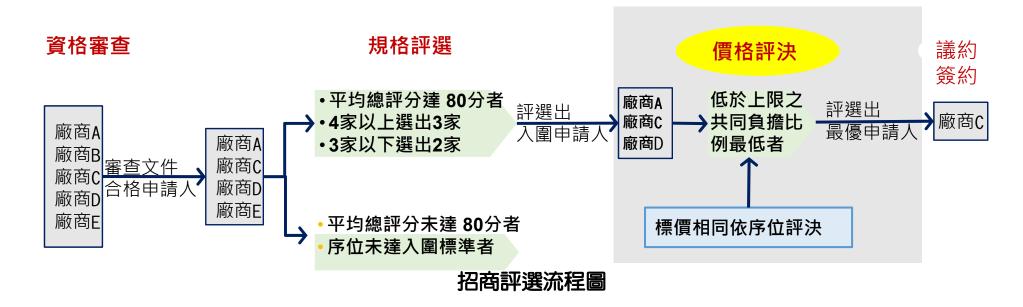
評選會選出入圍申請人,進入價格評決

第二階段:綜合評選-開啟共同負擔比例標單

- 規格評選當日或另擇期辦理價格評決作業。
- 檢查套封,有下列情形者,入圍申請人所投標價單無效:
 - ▶未附「共同負擔比例標單」者。
 - > 裝有乙張以外之任何標價單者。
 - 未使用主辦機關規定之「共同負擔比例標單」者。
 - 比例書寫錯誤、或經塗改、或字跡模糊無法辨識、或未以中文大寫書寫者。
 - ▶附有條件者。
 - 所填申請人名稱書寫錯誤、或無法辨識、或與印章不符。
 - 其他經主辦機關認定不符申請須知之規定者。

第二階段:綜合評選-開啟共同負擔比例標單

- 評決最優申請人:
 - ▶開啟共同負擔比例標單「低於上限之共同負擔比例之百分 比數值最低者」。
 - >比例相同情形,以序位排名在前者為最優申請人。



議約與簽約

本於合作精神及不違反本申請須知及本案其他相關公告內容進行議約。

■ 期限:

- >接獲通知後45日內完成議約,必要時得延長一次。
- > 議約完成後30日內,與主辦機關完成簽約。
- ▶除經主辦機關同意外,如無法於期限內簽契約時,主辦機關得訂定期限,通知補正之。如無法補正者,視為放棄簽約,得沒收其申請保證金,並重新公告或終止本案。
- 下列情形之一者,應不予議約、簽約,並沒收申請保證金:
 - 申請文件不符公告或公開評選文件規定。
 - 》有詐欺、脅迫、賄賂、或對評選項目提供不正確資料或為不完全陳 述,致影響評選結果。
 - 未依約定之期限辦理補正、完成議約程序。
 - 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。
 - ▶未完成簽約前應完成之事項者。

委託實施契約辦理期程

乙方應辦事項	時間	備註
簽訂本案委託實施契約	D_1	簽約前乙方應繳交履約保證金
完成調查更新單元範圍內土地及建築 物之權屬資料並列冊	D ₁ +90	甲方辦理公告周知程序之時間 不列入工作期程
甲方辦理公告周知・且書面通知乙方	D_2	(參照本契約第5.1條)
乙方取得30%之同意書	D ₂ +365	(參照本契約第5.2條)
乙方取得50%之同意書	D ₂ +910	(参照本类制第3.2际)
乙方擬具都市更新事業暨權利變換計畫,並檢附 50 %之同意書提甲方報核	D ₂ +1095	(參照本契約第5.3條)
都市更新事業暨權利變換計畫審竣日	D_3	審議期間無正當原因停止作業 達60日以上者,得終止契約。
檢附私有地及合法建築物所有權人均超過3/5,土地總面積及建築物總樓地板面積均超過2/3之同意書提送甲方。	D ₃ +365	(參照本契約第5.3條),如 有特殊情形經甲方同意得延長
都市更新事業計畫及權利變換計畫經 都市更新主管機關核定發布實施	D_4	
通知公告拆遷日前遷移地上物點交土 地	D ₄ +10	參照本契約11.1條

委託實施契約辦理工作期程

乙方應辦事項	時間	備註
提送建築師、營造廠及相關水、電、 空調業者資格證明文件。	D ₄ +150	申請建造執照前30日
申請建造執照	D ₄ +180	都市更新事業暨權利變換計畫核定日之次日起180日內
領得建造執照日	D_5	
提送工程人員、施工安全等相關資料 予甲方		核備開工日前10日
向建築主管機關核備開工文件並送甲 方備查		核備開工日前
核備開工日	D_6	
取得使用執照	D ₆ +1460	建築主管機關准予備查開工日之次日起4年內取得使用執照
實際取得使用執照	D_7	
辦理驗收及接管	D ₇ +90	取得使用執照之次日起90日內
繳交保固保證金	D ₇ +90	完成交屋日前繳交
完成都市更新事業	D ₈	都市更新事業暨權利變換計畫 完成接管交屋後無待決之事 [7]

乙方更新事業承諾事項(申請須知)

- 更新期間現住戶租金補貼:
 - 自拆屋日起至少補貼至權利變換結果登記完成日止。
- 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:
 - 應確保所有門牌戶參與更新後可分配居住樓地板面積(不 含陽臺、雨遮及附屬建築物)不小於其參與更新前合法建 築物樓地板面積
- 委託技術服務費用,由實施者負擔,且不得列入共同負擔。
 - 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。

乙方更新事業承諾事項(申請須知)

- 各更新單元內須達成15%(含)以上之公益設施容積獎 勵額度之申請。
 - 更新單元6、7指定公益設施項目外
 - 未指定或額度不足部分,就本府公告之「本市優先設置公益設施項目」,進行選擇、組合與規劃設計。
- 指定規劃公益設施如下:
 - 更新單元6:規劃幼兒園1處
 - 樓層設置:地上1~3層,並由1樓開始設立,2歲專班設置於1樓。
 - 使用面積:室內主要空間740平方公尺、附屬空間339平方公尺,合計至少1,079平方公尺;室外活動空間至少249平方公尺。
 - 更新單元7:規劃市民活動中心1處
 - 樓層設置:地上1~3層為原則。
 - 室內使用面積:至少2,000平方公尺,包括1間禮堂500平方公尺、2間 舞蹈教室各200平方公尺、至少4間研習教室各100平方公尺,供民眾 使用。

費用支付

- 共同負擔費用
 - 提列工程費用、權利變換費用、工程費用及權利變換費用之貸款利息、稅捐及管理費用等相關費用
 - 工程費用、權利變換費用及貸款利息以核定之權利變換計 畫所載數額為準。
- 行政作業費
 - > 評價基準日之土地公告現值總價之2.5%
 - 計畫核定日之次日起30日內繳交
- 委託技術服務費
 - 休乙方承諾事項,分三期繳交,且不得列入共同負擔。
 - 第一期:30%。主辦機關通知之期限前繳交。
 - 第二期:50%。都更事業暨權變計畫核定日起30日內繳交。
 - 第三期:20%。更新成果報告送請甲方備查前繳交。

信託

- 簽訂信託契約,成立信託專戶
 - 權變計畫核定日之次日起30日內,辦理本更新事業資金信託予受 託機構
 - 將信託登記結果納入相關計畫書內,再由甲方辦理發布實施
- 信託契約簽訂對象
 - 信託銀行及建築經理公司同時擔任受託者
 - 信託銀行擔任受託者並另行委託建築經理公司,作為協助本案進行之關係人、建造執照起造人、建造中及完工後建物之受託人。
- 信託契約內容至少應包含:
 - 信託財產之種類、名稱、數量、權利範圍及存續期間。
 - 專款專用之資金來源及用途。
 - 信託關係消滅時,信託財產之歸屬及交付方式。
 - 受託者之工作項目、權利義務及責任。
 - 未能完工之處理及協助續建完工之機制。
 - 信託契約之變更、解除及終止事由。



權利變換分配原則(申請須知)

- 本案之共同負擔金額,由土地所有權人以更新後房地折價抵付。
- 應分配之權利價值,應以更新後之土地及建築物總權利價值,扣除共同負擔後之餘額,按各權利變換關係人更新前權利價值比例計算之。
- 市有地除由本府財政局依規定讓售予願意參與都市更新 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,考量社會福利目標,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評定之。
 - 依「都市更新權利變換實施辦法」及核定之權變計畫辦理:
 - 共同負擔比例不得高於共同負擔比例標單所載明之比例。
 - 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(包含違章戶及市有土地之承租戶)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。



設計、監造及請領建造執照

設計

- 保留新生路寬度至少6公尺,更新單元內外銜接連貫之步行空間 為原則
- 甲方參與權利變換後應有之權利價值規劃為一般住宅,並應配合 新北市政府城鄉發展局之意見辦理規劃設計。
- 應設置符合「都市更新建築容積獎勵辦法」達成15%(含)以上之公益設施容積獎勵額度之申請,且得辦理容積移轉作業。

- 監造

- > 乙方應指定受託建築師負責監造
- 應指派具執行經驗之監工組成監造小組,報經甲方備查後進駐。
- 請領建造執照
 - 乙方應於計畫核定發布實施日之次日起180日內,申請建造執照
 - 於申請建造執照前30日將建築師、營造廠、水管、電器承裝業者、 冷凍空調業者之資格證明文件提送甲方備查。

設計、監造及請領建造執照

■ 變更設計

- 甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執 照變更及報備時,應於核備開工日起1年內提出,乙方應配 合辦理,且以一次為限。
- 本變更需求若由甲方提出,其建築設計及都市更新規劃費用由甲方負擔
- 若有可歸責於乙方之清事,或依「建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點」所進行之抽查,導致須修改之情形,不在此限。
- 變更設計之期限,乙方應於前述期限到期前30日函知甲方確認,如受非可預期之情事影響致工程延宕或停工,甲乙雙方應協商調整提出期限。

保險

■ 投保範圍

- 營造工程綜合損失險。
- 營造工程第三人意外責任險
- 鄰屋倒塌、龜裂責任險
- 雇主意外責任險
- 其他經雙方同意投保之保險。
 - 如取得使用執照後之建築物產險與公共意外責任險。

- 保險費

全部由乙方支付,遇有保險承保範圍以外之損失或因保險標的發生毀損或滅失時恢復保額所需加繳之保費等,概由乙方負擔。

- 保險期間

自乙方完成接管之日起,至本案建築物取得權狀並移交予 建築物所有權人之後30日止。

施工

■ 通知公告拆遷日

事業暨權變計畫核定日起10日內,通知公告拆遷日前遷移 地上物點交土地,以利工程進行。甲方並得將本基地內之 地上物交乙方代為清除。

施工期間管理

- 甲方得隨時派員視察工程施工狀況,乙方應配合。甲方要求應改善事項,乙方應配合改善。
- 乙方應按圖說施工,如有施工不良或用料不當情事,無論 是否已完成,應即拆除重做或改善之,因此導致其他工程 損失時,其損失概由乙方負責賠償或回復原狀。
- 本基地自乙方接管之日起,應自負一切管理及安全責任。

完工期限

- 完工期限

- 核備之開工日後,4年內完成本更新單元基地開發工程,取得使用執照。
- 應依甲方指定時間內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程、管理規約及公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案等製作移交清冊(含電子檔)辦理驗收交屋,若未能如期取得本案全部建物之使用執照者,應以書面申請展期,展期最長為365日,原則以1次為限。

- 期程延誤

倘因不可歸責於甲方之因素導致完工期限延誤,或申請展延,致更新事業進度與本都市更新事業計畫規定之進度不符者,實施者須依本契約第21條(不可抗力與除外情事)辦理。

稅費負擔

- 除下列2款外,其餘項目均由乙方負擔。
 - 土地增值稅:依土地稅法第5條規定之納稅義務人負擔。
 - 地價稅:依土地稅法第3條及第4條規定之納稅義務人負擔。



產權登記

- 乙方應提供依法開業之地政士辦理有關權利變換相關登記事宜。
- 經權利變換之土地及建築物,乙方應依本條例第64條及相關法令規定,依據權利變換結果,列冊送予甲方囑託土地登記機關,辦理權利變更、移轉登記或塗銷登記,並換發權利書狀。
- 甲方驗收與接管
 - 乙方應於取得使用執照之次日起90日內通知甲方辦理驗收, 甲方驗收內容與方式得視現況調整,乙方應配合辦理且不 得藉故推諉隱匿。
 - 經甲方驗收同意後,乙方始得依本條例第63條規定通知甲方辦理接管作業。接管同時備妥移交清冊等相關書件,完成交屋作業

履約保證金:3,000萬元

- 第一階段履約保證金
 - 各更新單元各新台幣1,000萬元整,簽訂本契約前,原繳申請保證金逕轉並補足差額。
- 第二階段履約保證金
 - 各單元各新台幣2,000萬元整,都更事業暨權變計畫報核後,依 通知日起30日內繳交。
- 履約期間履約保證金退還規定:
 - 興建工程完成一樓樓地板時,無息退還25%
 - 完成大樓屋頂板時,無息退還25%
 - 取得使用執照後,無息退還25%
 - 完成囑託登記,並交屋予全部所有人後10日內,無息退還25%。
 - 甲方退還履約保證金時,以履約保證金繳交名義人為通知及退款 對象。



履約保證金

- 乙方未能依期限完成下列2款工作,甲方得終止委託權利,並 「無息退還」所收之委託技術服務費及履約保證金,乙方不 得藉任何理由請求賠償。
 - 書面通知後1,095日內,取得之同意書比例未達50%。
 - 都更事業暨權變計畫審議完竣日之次日起365日內,取得之同意書比例未達「私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三,並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二」之數量者。
- 各單元履約保證金沒收規定
 - 計畫審議期間無正當原因停止作業程序達60日以上,經催告仍未履行者,甲方得終止委託權利並得沒入乙方所繳交之全部款項。

保固及保固保證金

- 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。

■ 保固保證金

金額:工程造價之3%,於交屋前完成繳交

▶ 退還:

- 繳交日3年後,勘查保固情形正常時,無息退還50%
- 取得使用執照後屆滿第5年保固期,及完成異議處理之現金找補後,經甲方會同乙方勘查保固情形正常時,無息退還50%。

管理與監督

- 更新成果備查:更新事業完成後6個月內
 - 檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告送甲方備查。
 - 倘尚未成立公寓大廈管理委員會之登記者,亦應提出說明納入更新成果 報告提送予甲方。
- 建築物全部或部分經市有土地管理機關書面同意統一經營時
 - 乙方應於申請使用執照前將營運管理章程及營運人之營運管理資格證明 文件提送甲方審核,並於本建築物產權登記前與甲方簽訂營運契約書, 並受甲方之監督與管理。
- 事業計畫要求之公共設施與公益設施
 - 應於興建完成後將該部分之所有權登記甲方所有,並交由公共設施及公 益設施主管機關管理維護。
- 乙方應於管理委員會開始運作前,辦理本案建築物管理期間 設施及責任保險相關事宜。

管理與監督—履約管理

專案管理機構辦理履約管理

- 為保障乙方達到本契約要求之功能與品質,甲方得自行或委由專案管理機構,執行興建進度、管理、品質及財務等之審查、視察、稽查、督導、契約文件審核、檢驗與驗收等工作
- 乙方應配合於指定期間內備齊資料配合辦理稽查作業,並於稽查後依稽 查缺失、意見及建議,於期限內辦理相關內容之改正、調整及回覆。

■ 稽查及督導

- 定期每3個月辦理一次開發興建事宜之稽查及一次品質保證稽查。
- 定期每6個月辦理一次財務稽核。
- 定期每年6月30日前,提送上年度建造費用彙整表及經會計師2人以 上共同查核簽證之財務報告書。

更新推動期程一招商與開發期程規劃

更新事業期程規劃

- 民國109年下半年進行公告招商作業
- 招商順利(未流標):110年進入整合所有權人/113年辦理事業暨權變計畫報核
- ■全區預計於民國114年申報開工/119年興建完工
- 更新成果備查:民國120年

3年整合

4年興建

- 2011/70215783 - 12011 - 12011					1	十十六年							
	階段		109年		110年		113年		114年		119年		120年
			前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	前
	招商文件準備階段		•										
	招商公告前置作業		-										
	招商	招商作業											
	階段	議約與簽約		-									
		整合所有權人											
		更新事業與權利變換計畫											
	+D =N	更新事業權利變換計畫報核											
	規劃 興建	更新事業計畫發布實施											
	階段	申請建築執照											
		新建工程施工/興闢公共設施											
		申請使用執照/登記/交屋											■ -42
		更新成果備查					J						-

公開閱覽

公告閱覽

公告日 起21天. 影片 說明

公告期間

意見 收錄

公告期間

影片 回覆 公告結束 後一周內

~歡迎各界先進踴躍提供意見~

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/ 交通

區位

策略 地區 基地優勢

公益

生活 機能

環境

招商服務專線 (02)2950-6206

#508 嚴先生

更新單元

環河西路

河濱公園

de de

意見回應與回覆說明

- 您可於招商文件公開閱覽期間以書面資料,向「新北市政府都市更新處」提出意見。
- 提出書面意見者,請務必載 明「公司、聯絡資料及對本 招商文件相關之意見」內容 ,以利主辦機關於網站進行 回覆。
- 有關個資問題,主辦機關會 妥予保密,線上回覆時不作 完整揭露

公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元 5、6、7 範圍都市更新事業實施者」案招商說明會

	廠商	意見表	
公司名稱			
公司地址			
聯絡人姓名		行動電話	
聯絡電話		傳真電話	
E-Mail			
	意見	L說明	
(請務必載	明申請須知、委託實施	契約、附件及	是相關條次,以利回覆)

廠商意見請於公開閱覽規定期間內電傳或電郵予主辦單位,威謝您寶貴意見。

電話: (02)2950-6206 #508 電傳: (02)2950-6556

Email: am7110@ms. ntpc. gov. tw 嚴先生收

公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元 5、6、7範圍都市更新事業實施者」案

退場機制、降低負擔/營造具吸引力的投資標的







新北市政府(都市更新處)

簡報結束 敬請指教

