

第二層決行

簽 於 臺北市住宅及都市更新中心 綜合事業部 事業三組

日期：114年12月16日

主旨：為辦理「臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案(下稱本案)公告上網相關事宜，簽請核示。

說明：

- 一、旨更新案臺北市政府(下稱市府)業於114年5月8日府授都新字第11401148381號函同意由本中心擔任實施者(詳前案，1140003448號)，後本中心於114年9月5日及11月6日召開第一次及第二次工作小組會議，114年11月21日至12月1日辦理公開評選文件草案公開閱覽，114年11月29日舉辦地區說明會，114年12月5日辦理招商前評選會，刻正辦理公告招商相關作業，先予敘明。
- 二、本案評選作業包括公開評選、簽約、履約執行及其他有關事項，並依「都市更新事業實施者公開評選辦法」、「公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法」、「都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則」等規定辦理公開評選程序。
- 三、本案公開評選文件，業依下列相關會議決議及律師建議修正完竣：
 - (一)本案於114年9月5日及11月6日召開工作小組會議(會議紀錄詳前案，114D010787號及114D013246號)。
 - (二)後於114年11月29日召開地區說明會，向本案範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人說明評選資格、條件及民眾保障權益等相關事宜(會議紀錄詳前案，114D014641號)。並於114年11月21日至12月1日辦理公開閱覽。
 - (三)經上開會議決議調整招商文件後，招商前評選會議於

裝
訂
線

章



114年12月5日召開，評定本案申請案件之評選項目、基準及評選方式（會議紀錄詳前案，114D015021號）。

四、本案公開評選文件（詳附件1~3及附件4修正對照表、光碟附件詳：\\172.31.79.252\3-4.事業三組\10.招商案\05 虎林街\09 公告上網\△光碟），招商條件重點略述如下：

(一)本次招商範圍為臺北市信義區虎林段四小段147、148、148-1、149、149-1、150、151、152、152-1、153、153-1、154、155、156、156-1、157、157-1、158、159、160、160-1、161、161-1、162、163、164、164-1、165、165-1、166、167、168、168-1、169、169-1、170、171、172、172-1、173、173-1、174、175、175-1及176地號等45筆土地，採全區整體規劃，由本中心辦理公開徵求出資者投資本案，並以權利變換方式實施。

(二)本案建物應取得都市更新建築容積獎勵辦法第7條容積獎勵及防災型都市更新獎勵；建築設計除應符合相關建築法規外，公設面積規劃應以實用、精簡化為設計原則。

(三)本案市有土地更新後應分配權利價值初估未達本案最小單元，經函詢經管單位表示實際處理方式擬於正式選配階段評估（詳前案，1140000561號）；本案申請人應參考前期委辦估價機構之估價條件及公私有所有權人需求，於出資計畫書提出更新後模擬分配方案。

(四)本案權益分配原則之多選及超選，若超過應分配權值總額，未逾10%者，為多選；逾10%者，為超選；其超選之超額選配契約價金，依各戶別第一次對外公開銷售價格為計算標準並給予所有權人95%之折數價金優惠。

(五)申請人資格條件

1、一般資格

(1)申請人得以單一公司申請或3家以內(含領銜公司)

之公司組成合作聯盟方式提出申請。

- (2)申請人須為依本國公司法設立登記之股份有限公司，倘申請人為外國公司，須為本國設立股份有限公司之分公司。
- (3)申請人及其協力廠商不得有政府採購法第103條第1項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。
- (4)單一公司申請人不得為其他合作聯盟之成員或其協力廠商，合作聯盟之成員不得為其他單一公司申請人、其他合作聯盟之成員或其協力廠商。
- (5)合作聯盟於獲選為最優申請人後，非經本中心同意，所有成員皆不得變更。

2、財務能力資格

- (1)實收資本額：申請人為單一公司者，實收資本額應達新臺幣1.9億元整以上；合作聯盟者，領銜公司實收資本額應達新臺幣1億元以上，各成員實收資本額總和應達新臺幣1.9億元整以上。
- (2)前一會計年度或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）：申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣6.3億元整；合作聯盟者，領銜公司淨值不低於新臺幣4.2億元整，其淨值總和不得低於新臺幣6.3億元整；流動資產不低於流動負債之1.2倍，總負債不得超過權益3倍，且最近一期財務報表負債比率不得超過75%。
- (3)單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員最近3年無退票紀錄；最近1年無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事；最近1期營業稅及營利事業所得稅繳款證明或無違章欠稅證明。

3、專業技術能力資格

本案公告日期前10年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員，應具備都市更新及開發實績：

- (1)都更實績：單一公司申請人或合作聯盟任一成員應具備曾擔任都市更新權利變換計畫案之實施者或出資者；或申請人之協力廠商為都市更新顧問公司或團體且具權利變換計畫核定公函1件以上之經驗者。
- (2)單一公司申請人或合作聯盟任一成員曾完成之住宅或商業建築物開發實績，累計建築總樓地板面積不低於25,000平方公尺以上（含25,000平方公尺）。
- (3)前述所稱「累計建築總樓地板面積」，單一公司申請人或合作聯盟任一成員，得以其自行完成之開發實績計算，或以協力廠商之開發實績計算，亦得將自身實績與協力廠商之實績合併計算之。但如納入協力廠商之實績計算者，所納入之協力廠商，至少應有一家協力廠商之住宅或商業建築物開發實績，其累計建築總樓地板面積達17,000平方公尺以上（含17,000平方公尺），申請人始得納入協力廠商之實績為計算。

(六)本案評選方式

- 1、本案有1家（含）以上申請人於申請受理期間內提出申請時，即進行後續評選作業。
- 2、本案招商評選方式採二階段方式辦理，分為「資格審查階段」與「綜合評選階段」；先由本中心就申請人所提申請文件於資格審查階段選出合格申請人，再於綜合評選階段由評選會就合格申請人提申請文件及簡報答詢，依評選項目及評選標準選出最

優申請人，與本中心辦理簽約，簽約後擔任本案都市更新事業之出資者。

(七)本案公告期間：預計自114年12月29日至115年4月14日，共計約105日。

五、有關本案共同負擔比率上限值說明如下：

(一)本案擬規劃一幢2棟地上15層、地下5層之鋼筋混凝土造第三級建築物，113年9月20日模擬選配說明會公告之共同負擔比率為43.38%（共同負擔費用約27.87億÷總銷金額約64.25億元，價格日期：113年7月。附件5模擬選配說明會簡報）。

(二)依114年12月5日評選會結論，公告招商共同負擔比率項目配分計15分，共同負擔比率公告上限值以每0.2%評分級距酌減，出資者投標之共同負擔比率承諾書所載比率可得相對應之分數，參酌共同負擔比率審查表(詳附件6)。

六、有關本案收取之管理服務費用說明：本案擬向出資者收取之管理服務費用新臺幣7,000萬元整，且不得納入共同負擔。

七、本案擬於114年12月29日上網公告，請綜合企劃組協助張貼公告及新聞稿(詳附件7、8)，並於本中心網站及中央主管機關專門網頁登載公告招商訊息(詳附件9)；另原定本案公開評選文件將配合公告時間同步販售，每份定價新臺幣8,000元整，請行政管理部協助開立發票。

八、為有利於潛在出資者瞭解本案招商內容，本案擬於115年1月13日舉辦招商說明會（實際時間待中心內部確認，確認後將同步修正附件8、9），相關會議資料擬另簽辦理。

擬辦：

一、如奉核可，擬請鈞長核示本案共同負擔比率上限值(詳附件10-密件封紙本陳核)，擬依說明四至八辦理。

二、奉核後請本部綜合企劃組及行政管理部協助說明七事宜，
謹簽請核示。

敬陳 執行長

承辦單位

會辦單位

審 核

決 行

裝

訂

線

行
逢
章

臺北市住都中心--簽稿會核單

公文文號：114D015142

主旨：為辦理「臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案(下稱本案)公告上網相關事宜，簽請核示。

意見	簽辦人員
請副執行長室登記桌協助會辦法務。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 專案規劃師</small> 張慈衿 </div> 114/12/19 12:13
請確認需求說明書。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 副組長</small> 李琲文 </div> 114/12/19 19:55
需求說明書P. 12與P. 99數字差異，因P. 99簡報內容為114年2月14日住戶說明會，本案至第三階段模擬選配截止後仍持續與住戶溝通，並於114年3月28日增加意願比率，故實際模擬選配統計應以P. 12為準。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 專案規劃師</small> 張慈衿 </div> 114/12/22 09:58
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 副組長</small> 李琲文 </div> 114/12/22 12:55
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 組長</small> 康乃文 </div> 114/12/22 17:11
請參意見辦理，並調整附件7, 8, 9	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 副主任</small> 劉筱蕾 </div> 114/12/23 10:17
依鈞長意見調整公開評選文件內容並抽換附件。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 專案規劃師</small> 張慈衿 </div> 114/12/23 20:15
請修改附件1	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 副主任</small> 劉筱蕾 </div> 114/12/23 20:52
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 專案規劃師</small> 張慈衿 </div> 114/12/23 20:56
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 副主任</small> 劉筱蕾 </div> 114/12/23 21:06
已修改附件8	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>綜合事業部 主任</small> 夏翠蒂 </div> 114/12/24 18:57
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>副執行長 法務專員</small> 邱名鴻 </div> 114/12/26 10:58
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <small>副執行長 資深 法務 專員</small> 洪詠智 </div> 114/12/26 11:25

臺北市住都中心--簽稿會核單

公文文號：114D015142

主旨：為辦理「臺北市信義區虎林段四小段147地號等45筆土地公辦都市更新案」公開徵求出資者招商案(下稱本案)公告上網相關事宜，簽請核示。

意見	簽辦人員
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">副執行長 羅世譽</div> 114/12/26 12:09
如擬 請依實際簽準時間配合調整上網公告時間及申請須知 內相關作業時間。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">執行長 簡伯殷</div> 114/12/29 15:18
1. 本案公告期間調整自114年12月31日至115年4月20 日，共計110日。 2. 會請綜合企劃組及行政管理部協助說明七事宜。	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">綜合事業部 專案規劃師 張慈衿</div> 114/12/29 16:43
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">綜合事業部 副組長 李珮文</div> 114/12/29 17:13
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">綜合事業部 組長 康乃文</div> 114/12/30 12:02
	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">綜合事業部 資深規劃師 黃瑩綺</div>