



臺中市政府公開評選「豐原車站東側豐原區翁明段 659地號等16筆土地都市更新事業」實施者案 招商說明會



主辦機關：臺中市政府
市府委託規劃單位：佳境工程顧問股份有限公司
實施者：都市更新事業機構(公開評選)

108年12月16日

豐原發展定位

為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化工程」之豐原車站高架改建，重新規劃縫合都市舊有鐵道，平衡地區發展，提昇居民生活環境品質。



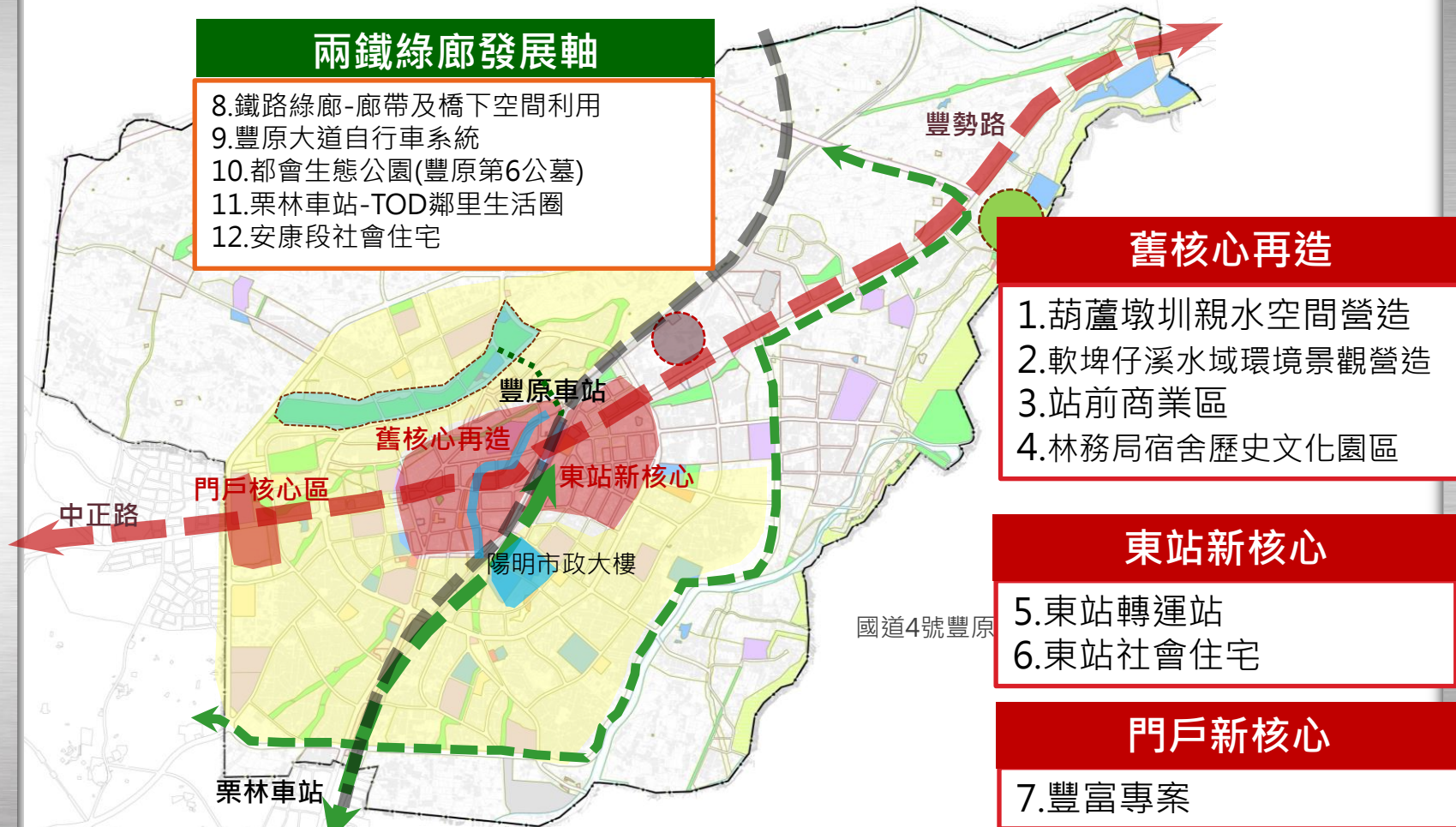
豐原高架車站模擬圖

(資料來源：交通部鐵路改建工程局網站)

以豐原車站新站為核心，帶動周邊商業發展，規劃社會住宅部分以調高青年入住比例、社宅附屬空間供做青創空間，並結合周邊新建交通設施，作為「泛捷運青年宅」實施基地。

社宅附屬空間除做青年創業基地外，並經本府社會局規劃相關社會福利空間，如：托嬰中心、親子館、社區式日間照顧服務中心等提供整合式社會服務。

開發商機 產業發展軸-連接中正路及豐勢路，串聯三大核心

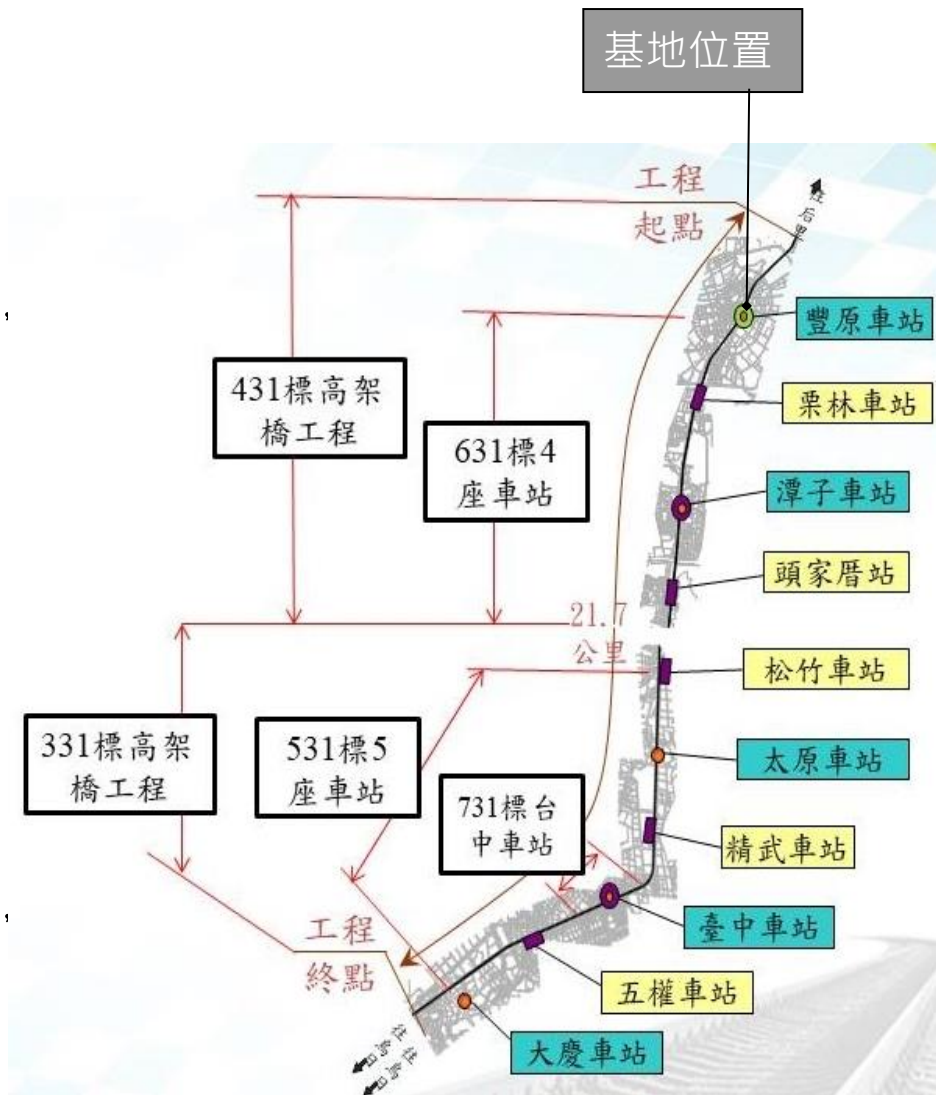


配合大臺中轉運中心規劃，以及臺中鐵路高架化的發展契機。以豐原車站車站停六用地興建豐原轉運中心為中心，並結合舊核心再造、車站新核心、門戶新核心及兩鐵綠廊發展軸計畫，強化豐原發展定位。

開發商機

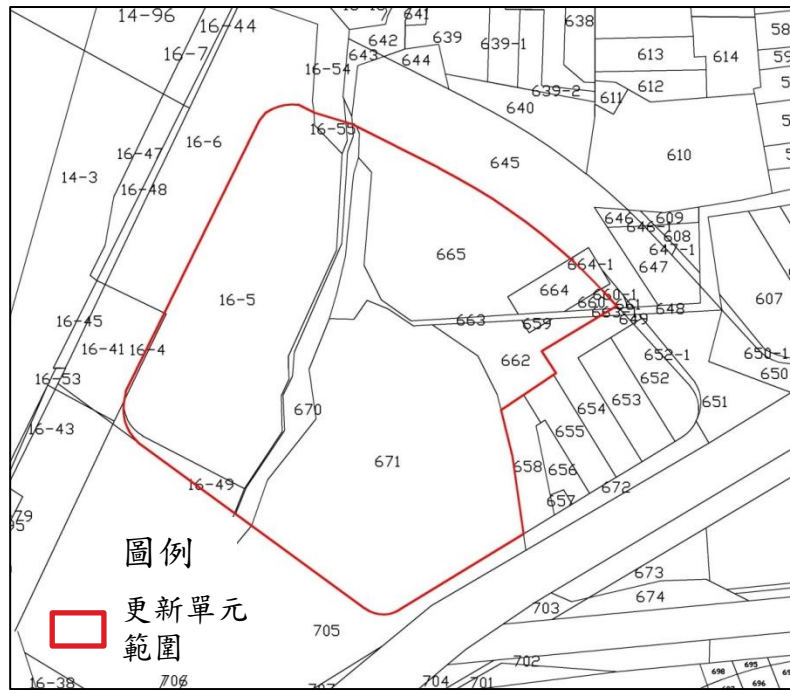
豐原車站位居大臺中交通路網樞紐之一

- 鐵道高架及站體改建工程，第一階段豐原、潭子、太原、臺中、大慶等5座車站於105年10月完工通車
- 未來增設5座高架通勤車站(五權、精武、松竹、頭家厝、栗林)
- 車站旁之豐原轉運中心預計於110年底完工，與霧峰、臺中等八大轉運中心，將成為串聯大臺中各地區交通路網之樞紐



- 99年12月3日：公告劃定「豐原火車站東側更新地區」
- 100年1月22日：召開事業計畫自辦公聽會
- 100年2月21日：都市更新事業計畫報核(法規可適用民國99年5月12日修正公布之都更條例)
- 105年5月16日至6月14日辦理事業計畫公開展覽
- 105年5月30日舉辦事業計畫公辦公聽會
- 105年6月17日辦理聽證
- 105年7月13日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」，事業計畫審竣通過暫不發布實施
- 後續由實施者修正都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫，經市政府核定公告後，實施都市更新事業

基地位置概述



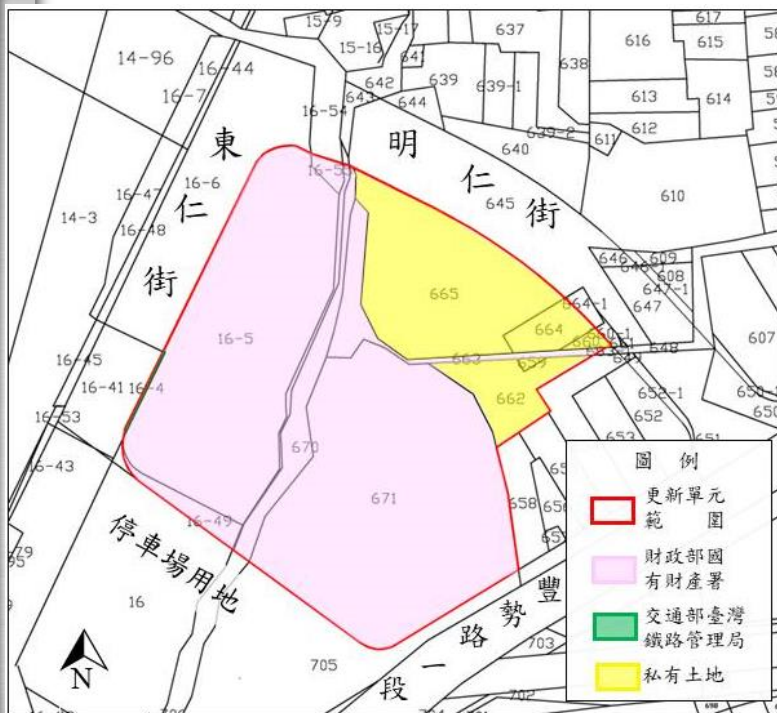
更新單元位於臺中市豐原區豐原車站東側，明仁街以南，東仁街以東，停車場用地以北，豐勢路一段以西所圍成之區域。

豐原區翁明段659、660、662、663、664、665、669、670、671等8筆地號，豐原段16-4、16-5、16-49、16-55等4筆地號，合計12筆土地，總面積為3,822.38平方公尺

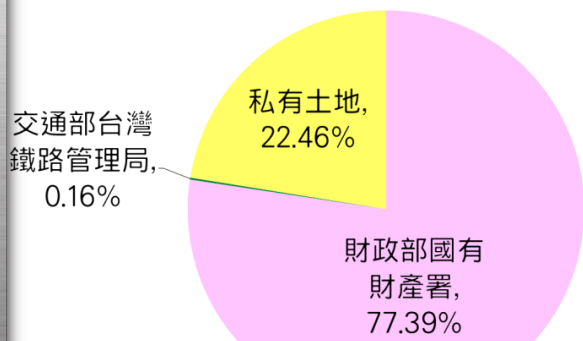
註：更新單元實際面積依地政機關辦理測量結果及謄本登記資料為準。

土地權屬(管理者)		地號	土地面積(m ²)	比例(%)
一、公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	663、670、671、16-5、16-49、16-55	2,958.06	77.388
	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局)	16-4	6.00	0.157
二、私有土地		659、660、662、664、665	858.32	22.455
總計			3,822.38	100.000

基地土地權屬



本更新單元土地權屬圖



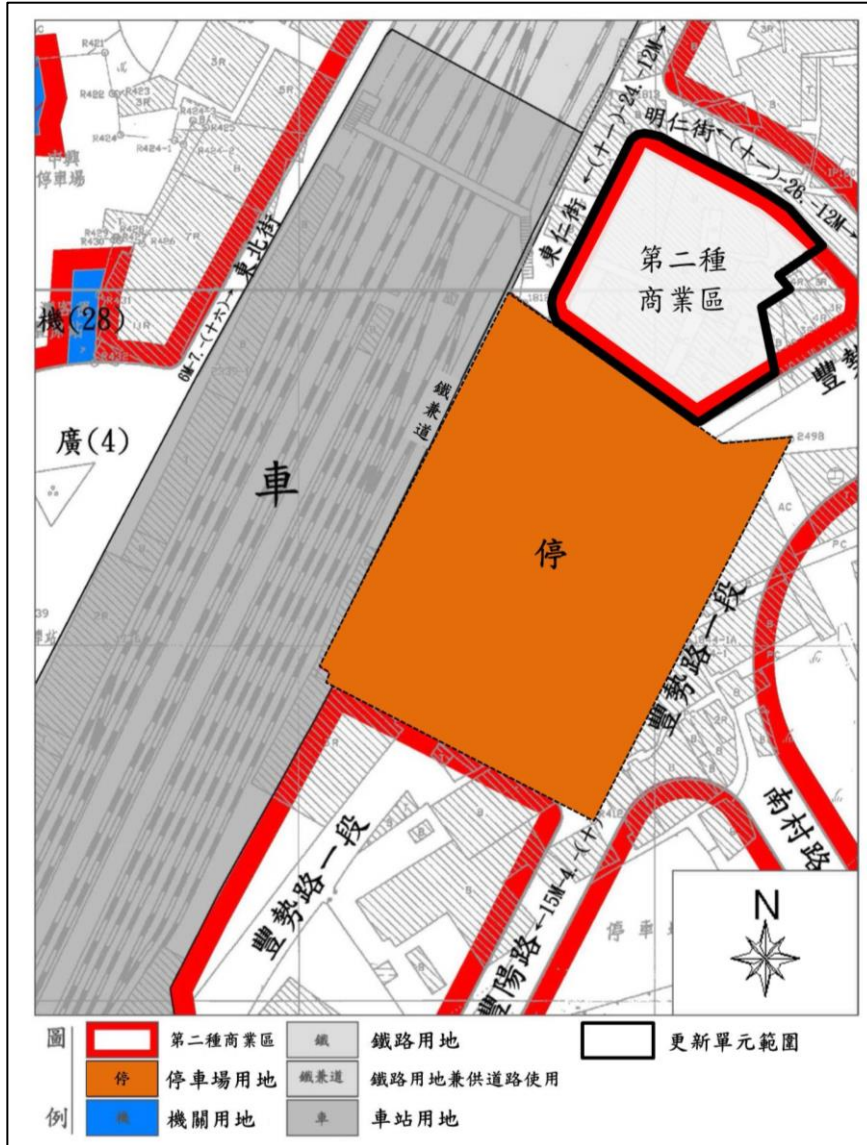
- 公有土地所有權人為中華民國(管理者為：財政部國有財產署及交通部台灣鐵路管理局)
- 公有地權屬佔更新單元內土地77.55%
- 地上無合法建築物，惟有2戶違章建戶(一為殘破空屋、一為地主自地違建)

註：更新單元實際面積依地政機關辦理測量結果及謄本登記資料為準

私地主及違章戶意願

- ◆ 105年5月30日辦理事業計畫公聽會
 - ◆ 105年6月17日舉辦聽證
 - ◆ 107年9月13日召開現有土地改良物暨建物處理檢討會議
-
- 105年全數取得私有土地所有權人都市更新事業計畫共識書
 - 所有權人及違章戶皆表示願意參與配合本都市更新案之進行
 - 本案適用民國99年5月12日修正公布之都更條例第9條，無第10、11、22條之私有土地及私有合法建物所有權人同意比例之適用。(新修訂之都更條例規定，公辦更新要取得私有房地權人同意比例)

土地使用分區



土地使用分區示意圖

- 位於豐原都市計畫第二種商業區
- 法定容積率為320%、法定建蔽率為80%

更新單元模擬配置構想

A棟：公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配

B棟：分配予實施者與私有地主作住宅或商業使用



註1：內容以正式招商文件版本為準。

註2：實際建物配置依事業計畫核定版為準。

更新單元模擬配置構想



註：實際建物量體依事業計畫核定版為準

更新單元模擬配置構想



註：實際建物量體依事業計畫核定版為準

更新單元模擬配置構想



註：實際建物量體依事業計畫核定版為準 13

伍、投資條件須知

(註：內容以正式招商文件版本為準)



實施者工作範圍及要求(1/5)

◆ 修正都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫

一、公產管理機關更新後分配

- 規劃至少1棟建築物供公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配，並符合主辦機關及公產管理機關之需求：
 - (1)內政部移民署專屬選配之辦公廳舍：地上1、2樓應規劃至少825平方公尺樓地板面積 (不含停車場、機電、消防等公共設施樓地板面積)。
 - (2)社會住宅(依本案社會住宅規劃設計基準需求)，社會住宅將結合市府之青年創業政策，後續管理需依據「臺中市社會住宅出租辦法」辦理。
 - (3)爭取民國99年2月25日修正公布之都更容積獎勵辦法第4條捐贈公益設施之獎勵額度上限，並符合訂定臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點，符合主辦機關之需求、具備獨立出入動線及符合無障礙環境，依法規劃設置之停車位，需一併捐贈，該停車空間不另計獎勵。
 - (4)應考量社會住宅與其他建築物之公寓大廈管理組織成立事宜，並配合研擬公寓大廈規約草案，俾利後續整體社區之管理。

(註：內容以正式招商文件版本為準)

臺中市共好社會住宅後續管理機制

- 共好社宅只租不售，管理模式將比照一般公大廈辦理，以編列經費委託專業公寓大廈管理公司協助租戶出入住及公共空間等維護管理事宜。
- 為維護居住品質及建立臨近社區之共好關係，亦訂定生活公約進行管理，如租戶有違反生活公約情形，將以違規記點方式辦理，記點如達上限者，將依相關規定要求強制搬離。
- 社會住宅之管理需依據「臺中市社會住宅出租辦法」辦理。



臺中市政府
住宅發展工程處

Taichung City Government Housing Development Department

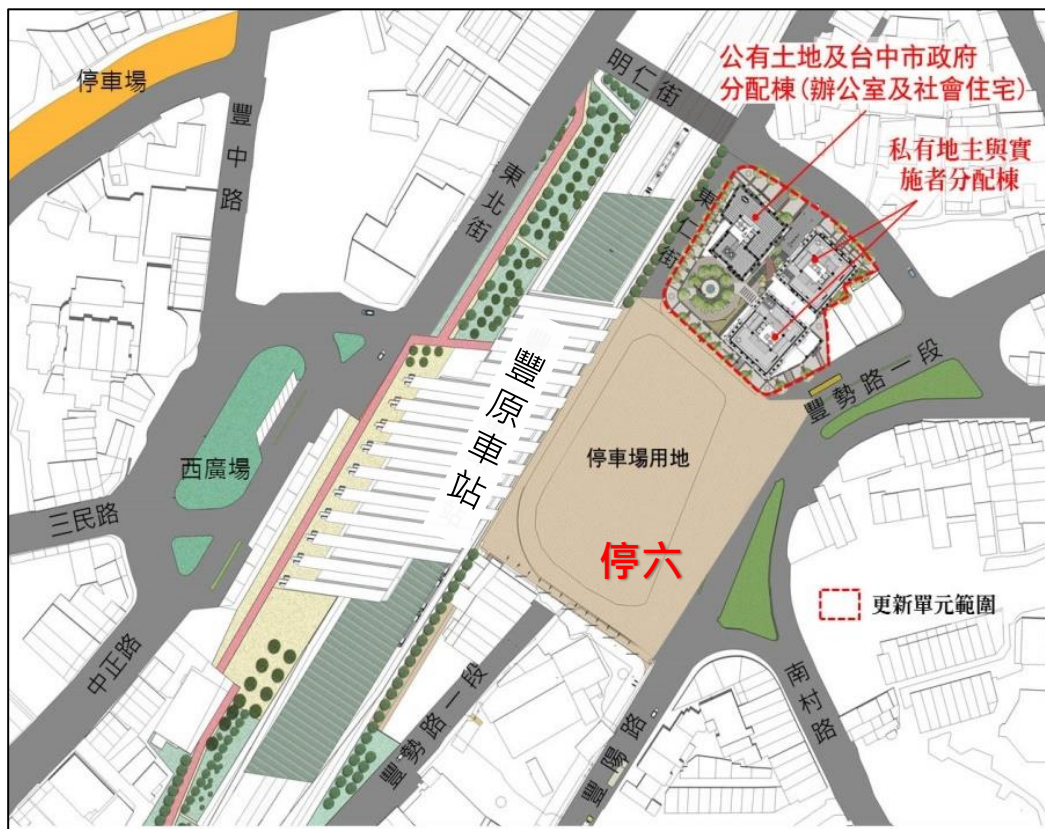
(註：內容以正式招商文件版本為準)

實施者工作範圍及要求(2/5)

◆ 修正都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫

二、實施者與私地主更新後分配

- 扣除供公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配之樓地板面積，其餘之樓地板面積分配予實施者與私有地主作住宅或商業使用，由實施者彈性規劃配置



(註：上圖為模擬配置，實際配置依事業計畫核定版為準)

實施者工作範圍及要求(3/5)

◆ 實施期程

• 自簽訂契約之日起算240日內

- 應修正事業計畫及擬訂權利變換計畫，並依據民國99年5月12日修正公布之都市更新條例第19條(民國108年1月30日修正公布之都市更新條例第32條)舉辦公聽會後申請都更審議。
- 實施者提送事業計畫及權利變換計畫於主管機關審議前，應召開至少2場次說明會。
- 自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起算30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新單元資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建築物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。
- 自事業計畫及權變計畫核定發布實施之日起算90日內：提出建造執照申請；自開工之日起算3年內取得本更新單元全部建築物之使用執照。

(註：內容以正式招商文件版本為準)

實施者工作範圍及要求(4/5)

- 應至少興建更新後建築物總產權登記面積（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）**37,000平方公尺**，更新後房地總價值（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）至少**新臺幣20億元**。
- 實施者所提之都更事業計畫及權變計畫，經核定發布實施後，若因法令變更、政策需要或建造執照審查需要，在不違反原都市計畫、都市更新地區說明書及原都市更新事業計畫精神之前提下，得經主辦機關同意後，依據都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫變更。
- **本更新單元範圍原則上不得變更。**

(註：內容以正式招商文件版本為準)

實施者工作範圍及要求(5/5)

◆ 費用負擔

一、都市更新之行政作業費

- 實施者應依委託實施契約之約定，向主辦機關指定帳戶繳納更新單元評價基準日之公告土地現值總價之2.5%計算之金額，作為主辦機關推動都市更新之行政作業費，得編列於共同負擔費用中。

二、中央都市更新基金

- 本更新單元係中央都市更新基金投資案，簽訂委託實施契約之日起算3個月內，應繳回收金額之25%(預估金額約304.1萬元)；實施者擬具之事業計畫及權利變換計畫經臺中市政府主管機關審議通過核定發布實施之日起算3個月內，應繳回收金額之50%(預估金額約608.4萬元)；另25%於取得建築執照之日起算3個月內繳回(預估金額約304.1萬元)。上述已繳回金額，實施者不得以任何事由要求退回。

三、社會住宅之建材設備

- 規劃興建建築物之建材設備等級表需納入事業計畫內容，可納入共同負擔費用，經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經主管機關核定公告實施為準。

(註：內容以正式招商文件版本為準)

專業估價選定方式

➤ 條件：

- 1.具備不動產估價師開業資格取得有效之不動產估價師開業證書，並已加入不動產估價師公會。
- 2.完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定或執行二個以上之權利變換估價案。

➤ 專業估價者選定方式

- 1.由主辦機關公告受理有意願參與本案之不動產估價師檢具資格 文件報名登記。
- 2.由主辦機關自己報名之不動產估價師中，列出符合上述資格之不動產估價師名單，由執行機關、實施者及私有地主於前開名單中各推派一家專業估價者，交由實施者簽約辦理估價作業。
- 3.倘執行機關、實施者、私有地主任一方推派估價師有困難，執行機關以辦理公開抽籤方式由推派估價師有困難之一方於前開名單中抽籤選定之，任一方抽籤代表未出席時，由執行機關代為抽籤。
- 4.倘主辦機關公告受理審查符合專業估價者條件未達3家時，得由主辦機關重新辦理公告受理。

(註：內容以正式招商文件版本為準)

招商方式

- **法令依據** 依都市更新事業實施者公開評選辦法之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

- **二階段方式辦理**

資格審查

綜合評選

開啟共同負擔標單

第一階段資格審查：

依規定資格條件，就**申請人**提送之文件進行審查，選出**合格申請人**

第二階段綜合評選及共同負擔比例競比：

1. 綜合評選:由評選會就合格申請人所提送之都市更新事業投資建議書進行審查，擇優選出3家以下**入圍申請人**
2. 開啟共同負擔標單：入圍申請人中以共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為**最優申請人**，出席委員過半數同意後得增選**次優申請人**

(註：內容以正式招商文件版本為準)

第一階段：資格審查(申請人資格)

一般資格

- 申請人以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限
- 本案僅允許**單一公司**申請人申請，不得以企業聯盟方式申請

財務一般資格

- 最近3年須無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，但公司成立未滿3年者，則為所有年度
- 已完成繳納營業稅與營利事業所得稅

能力資格

開發能力

申請人具備下列實績之一，曾擔任起造人或承造人者：

自公告日起算最近10年曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計建築總樓地板面積達**34,000平方公尺**，且其中其中至少應一個案樓地板面積達**17,000平方公尺**

單一完成個案樓地板面積達**24,000平方公尺以上**

自公告日起算最近10年曾完成同性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計金額達**新臺幣12億元**

財務能力

- 實收資本額應為**新臺幣8,000萬元以上**
- 公司經會計師簽證之最近二期財務報表（以年報為準）淨值不低於實收資本額
- 公司經會計師簽證之最近二期財務報表（以年報為準），總負債不得高於資產總額之80%

第一階段：資格審查(資格審查文件)

提出申請須知規定之基本文件及資格證明文件

基本文件

- 申請書
- 代理人委託書
- 代理人在職證明文件
- 申請人承諾事項函
- 查詢信用資料同意書
- 中文翻譯與原文書件內容相符切結書
- 申請保證金繳納憑證

資格證明文件

- 公司資格證明文件(公告日前6個月內核發之「公司設立(變更)登記表全部影本」)
- 信用紀錄
- 無退票證明
- 納稅證明(近3年)
- 財務能力證明文件(近2年並經會計師查核簽證)
- 開發能力證明文件

(註：內容以正式招商文件版本為準)

第二階段：綜合評選

合格申請人於綜合評選階段依主辦機關通知時間、地點，列席評選會就提送之都市更新事業投資建議書內容進行簡報，及接受評選會委員之詢答

- 評選會委員依招商文件規定之評選項目、評選標準，就合格申請人所提送之都市更新事業投資建議書進行審查並給予評分



- 採**總評分轉序位法**，依招商文件規定之評選項目予以評分，加總計算後依據分數高低評定各合格申請人之序位，並擇各委員評定**序位合計數之最低者3家為入圍申請人**
- 但經評選會出席委員過半數決議，**得選定2家以下入圍申請人**



- 開啟入圍申請人所提送之共同負擔標單，並就其中**不高於公告之共同負擔比例最低者評定為最優申請人**
- 如2家以上之入圍申請人所提出之共同負擔比例相同且均為不高於公告比例之最低者，則就其各委員評定序位合計數之最低者評定為最優申請人
- 必要時得增選次優申請人，作為遞補簽約之備位

保證金申請及退還

類別	申請保證金	第一階段履約保證金	第二階段履約保證金	保固保證金
繳納對象	所有申請人	最優申請人	實施者	實施者
繳納時機	提送申請文件前	簽訂實施契約時	事業與權變計畫核定發布後，依主辦機關通知之日起30日內	完成交屋日起7日內
繳納金額	1,000萬元	1,000萬元	核定之權變計畫內營建費用總額之2.5% 四捨五入計算至萬元整	3,000萬元
退還時機	資格審查不符或非屬最優申請人，申請人於接獲主辦機關通知日起30日內辦理無息領回	<ol style="list-style-type: none"> 1.於本案興建工程完成一樓樓地板時，無息退還25%； 2.完成大樓頂樓屋頂板時，無息退還25%； 3.取得使用執照後，無息退還25%； 4.交屋後繳交保固保證金後無息退還25% 		繳交日3年後，得提出申請退還 <ol style="list-style-type: none"> 1.經勘查保固情形正常，無息退還50% 2.餘款於取得使照後屆滿第5年保固期，勘查保固情形正常無息退還

(註：內容以正式招商文件版本為準)

聯絡窗口資料

主辦機關：臺中市政府

承辦單位：臺中市政府都市發展局 都市更新工程科

聯絡電話：(04) 22289111 分機65501

規劃單位：佳境工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02) 27213939

