法益

發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府都市發展局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：李懿陵
電話：06-2991111#8926
傳真：06-2982834
電子信箱：yiling16@mail.tainan.gov.tw

11052
臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國108年10月5日
發文字號：南市都更字第1081150776號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

主旨：敬邀出席本局辦理公開評選「台南市東區平實段2、3、5、6地號營改土地都市更新事業」及「台南市安平區古堡段2004號等乙筆土地都市更新事業」徵求都市更新實施者案等2案之招商說明會，相關資訊如說明，請查照。

說明：

一、本局為利各界了解公開評選都市更新事業實施者案內容，謹訂於108年10月17日(星期四)下午1時30分，假臺南市大億麗緻酒店3樓富貴廳(臺南市中西區西門路一段660號)舉行招商說明會，隨函檢附邀請函及報名資訊，誠摯邀請與會共襄盛舉。

訂

二、旨揭公開評選都市更新事業實施者2案，預計於108年10月陸續公告招商，敬請協助刊登或轉知相關公告訊息，期盼潛在投資人踴躍參與，共同推動臺南市都市發展。

線

正本：都市計畫技師相關公會、建築師相關公會、地政士相關公會、不動產開發及商業同業相關公會、不動產仲介經紀相關公會、建設及開發相關公司、壽險業相關公會及公司
副本：新見國際設計規劃顧問有限公司、啟順開發顧問有限公司、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、國防部軍備局、臺南市政府都市發展局都市更新科

局長莊德樑

本案依分層負責規定授權主管科長決行

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會
收文 108年10月9日
第 2812 號

法益 發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府都市發展局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：李懿陵
電話：06-2991111#8926
傳真：06-2982834
電子信箱：yiling16@mail.tainan.gov.tw

11052
臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會
發文日期：中華民國108年10月5日
發文字號：南市都更字第1081150776號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

裝

主旨：敬邀出席本局辦理公開評選「台南市東區平實段2、3、5、6地號營改土地都市更新事業」及「台南市安平區古堡段2004號等乙筆土地都市更新事業」徵求都市更新實施者案等2案之招商說明會，相關資訊如說明，請查照。

說明：

一、本局為利各界了解公開評選都市更新事業實施者案內容，謹訂於108年10月17日(星期四)下午1時30分，假臺南市大億麗緻酒店3樓富貴廳(臺南市中西區西門路一段660號)舉行招商說明會，隨函檢附邀請函及報名資訊，誠摯邀請與會共襄盛舉。

訂

二、旨揭公開評選都市更新事業實施者2案，預計於108年10月陸續公告招商，敬請協助刊登或轉知相關公告訊息，期盼潛在投資人踴躍參與，共同推動臺南市都市發展。

線

正本：都市計畫技師相關公會、建築師相關公會、地政士相關公會、不動產開發及商業同業相關公會、不動產仲介經紀相關公會、建設及開發相關公司、壽險業相關公會及公司
副本：新見國際設計規劃顧問有限公司、啟順開發顧問有限公司、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、國防部軍備局、臺南市政府都市發展局都市更新科

局長 莊德樑

奉業依分層負責規定授權主管科長決行

新創社会

臺南市東區平實段2、3、5、6地號營改土地都市更新事業公開評選徵求都市更新事業實施者案

【招商範圍】

基地位於C1、R8、R9街廓，現已重劃完成，為可建築之素地。

招商面積約為2.8公頃，管理機關為財政部國有財產署，國有土地占100.00%。

【發展構想】

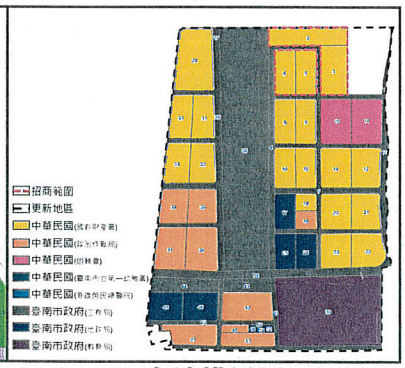
1.使用分區：

第五種住宅區(附)—建蔽率60%，容積率210%

第五種商業區(附)—建蔽率60%，容積率360%

2.應結合百米中央綠軸公園，以複合式「創意商業景觀居住」之產品定位進行規劃設計。

使用分區圖



土地權屬圖

【開發方式】

1.本案採權利變換方式辦理實施都市更新事業。

2.權利變換最高共同負擔比例待正式公告時公佈。

【開發規範及應辦事項】

1.開發量體上限：基準容積之1.8倍(含容積獎勵及容積移轉)。

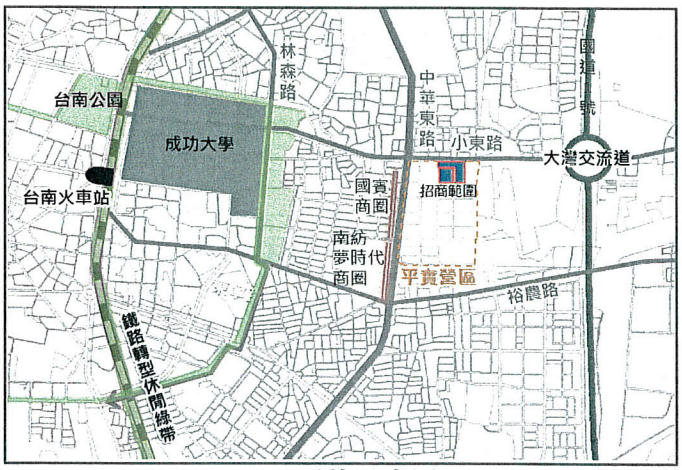
2.應申請容積獎勵項目：銀級以上綠建築標章以及銀級以上智慧建築標章、公益設施(公營住宅)。

3.須提出整體景觀與植栽保存移植計畫。

4.行政作業費金額：6,000萬元。

【區位條件】

本案基地座落於臺南市東區與永康區之交界，鄰近「南紡夢時代商圈」及「國賓商圈」，配合已開通之大灣交流道與區內交通轉運公共設施、中央百米景觀公園(平實公園)，具打造東臺南副都心之潛力。



區位示意圖

【申請人資格】

一般資格

1.符合都市更新條例第26條規定，依中華民國公司法設立之單一股份有限公司。

2.申請期限截止日前3年內無不良票據信用及金融機構授信信用錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。

3.申請人所組之團隊成員(含協力廠商)須至少具備開業建築師及執業都市計畫技師之資格。

開發能力資格

1.申請期限截止日前5年內曾擔任起造人或承造人，並完成單一使用執照至少含一棟地面八層(含)以上建築開發實績，累計建築總樓地板面積達3萬平方公尺(含)以上，且累計工程造價達3億元(含)以上。

財務能力資格

1.實收資本額新臺幣3億元(含)以上。

2.最近三年財務報表淨值不低於實收資本額，流動資產不低於流動負債。

招商資訊洽詢：臺南市政府都市發展局都市更新科 李懿陵 06-2991111#8926

主辦單位：臺南市政府都市發展局

執行單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

臺南市安平區古堡段2004地號等乙筆土地都市更新事業

公開評選徵求都市更新事業實施者案

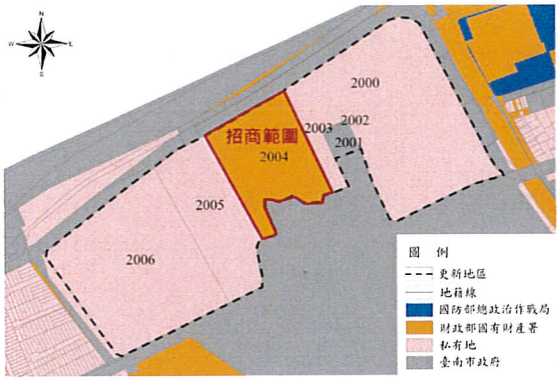
基地介紹

招商範圍

本案位於「擬定臺南市安平區歷史水景公園(公3-2)北側特文二更新地區都市更新計畫案」範圍內。

招商範圍全區為公有土地，面積約1.1140公頃，土地權屬管理機關為財政部國有財產署。

招商範圍土地權屬

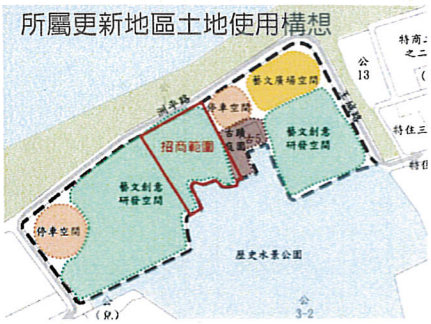


區位條件

招商範圍位於安平港歷史風貌園區特定區範圍內，鄰近安平古堡、歷史水景公園、夕遊出張所等臺南市境內之重要觀光景點，依交通部觀光局102年統計，臺南市每年約有2,200萬觀光人次，其中，安平小鎮為臺南市遊客到訪據點第3名，屬國家重點發展觀光、文化產業之地區。

土地使用分區

所屬更新地區土地使用構想



發展構想

使用分區：第二種特定文化專用區

使用強度：建蔽率60%；容積率240%

土地使用計畫定位：藝文創意研發型。

提供在地藝文創意研發、水岸休閒以及商業消費之複合性遊憩場所。

招商內容

開發方式

1. 本案為公辦都市更新，採**設定地上權**方式辦理公開徵求都市更新事業實施者。
2. 地上權存續時間：50年，**得續約一次最多 20 年**。

申請人資格

1. **一般資格**：符合都市更新條例第26條規定，依公司法設立之單一股份有限公司。
2. **財務能力資格**：以申請人實收資本額1億元(含)以上，作為財務能力資格門檻。申請人淨值不低於實收資本額、申請人流動資產不低於流動負債。
3. **開發能力資格**：於申請期限截止日前5年內，申請人及其協力廠商曾擔任起造人或承造人，並位於都市計畫住宅及商業區累積開發樓地板面積達50,000平方公尺(含)以上。

重要聲明 & 應辦事項

1. 本案開發產品定位：**符合土地使用分區管制規定(排除「住宅」使用)**
2. 同意**提供公益性設施**超過100席之室內非機械式汽車停車空間
3. 開發量體上限為法定容積1.5倍（含容積移入）
4. 地上權存續期間之經營管理
5. 實施者得視經營情形變更經營項目(須經管理者及臺南市政府協商同意)

實施者應負擔費用

1. **開發權利金**：依得標金額**分三期繳納**(權利金底價依實際公告為準)
2. **土地租金**：**興建期**以申報地價**1.5%**計收；**營運期2.5%不隨申報地價調整及1%隨申報地價調整**
3. **行政作業費**：2000萬元

招商資訊洽詢：臺南市政府都市發展局 都市更新科 洪春誠（06）299-1111 #8383

主辦機關：財政部國有財產署　代辦機關：臺南市政府 TAINAN CITY GOVERNMENT　規劃單位：啟順開發顧問有限公司 Chief Soon Development Consultants Co.

說明會議程

時間	說明主題
13:30 - 14:00	貴賓報到及領取資料
14:00 - 14:05	說明會引言致詞
14:05 - 15:05	本案招商方式說明-古堡段、平實段
15:05 - 15:20	茶敘
15:20 - 16:20	與會投資業者意見交流 主辦機關及規劃單位回應說明
16:20 - 16:25	說明會總結
16:30	散會

惠請於報名截止日108年10月15日(星期二)中午12點前於下列網址：https://forms.gle/sGcwrEBZa9M9NiGv9填寫報名表單報名並告知與會人數，俾利為您安排。

報名洽詢：

臺南市政府都市發展局 / 聯絡人：李小姐 / 電話：06-2991111#8926

新見國際設計規劃顧問有限公司 / 聯絡人：徐先生 / 電話：06-2381770

WELCOME

謹邀　貴單位：

本市東區平實段2、3、5、6地號鄰近南紡夢時代及國賓商圈，配合大灣交流道與周邊交通轉運公共設施、中央百米景觀公園(平實公園)，具打造東臺南副都心之潛力；目前公開評選文件草案已於民國108年09月24日至10月07日上網公告公開閱覽。

安平區古堡段2004地號位於安平港歷史風貌園區特定區內，屬安平歷史水景公園(公3-2)北側之特文二街廓，具豐富多元的觀光遊憩資源且為100%之公有地，機會難得！

為有效活化及利用土地資產，兩案基地皆已劃定更新地區，並委由臺南市政府都市發展局採都市更新權利變換(平實案)及設定地上權(古堡案)辦理招商。為利投資業界深入了解本局招商案，爰舉辦本次招商說明會，誠摯邀請　貴公司共襄盛舉，不吝出席指教。

時間：108年10月17日(四)　13:30~16:30

地點：台南大億麗緻酒店(台南市中西區西門路一段660號)
3樓富貴廳

臺南市政府都市發展局 敬邀

平實案：公開評選文件（草案）公開閱覽網址
https://reurl.cc/drXLqV

INVITATION

臺南市東區平實段2、3、5、6地號 暨 安平區古堡段2004地號土地 都市更新 招商說明會

邀請函

主辦單位：臺南市政府都市發展局
執行單位：新見國際設計規劃顧問有限公司
啟順開發顧問有限公司