法益

統帥工業園區都更籌備會　函

聯絡地址：231 新北市新店區寶興路 45 巷 6 弄 12 號 B1
聯 絡 人：○○○
聯絡電話：○○○

受文者：各區權利人

發文日期：中華民國 109 年 00 月 00 日
發文字號：統帥（都）字第 00000 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：公告 1 份、邀標書 1 份

主 旨：檢送公開評選「新店區統帥工業園區甄選都市更新及代理實施者服務案」公告 1 份及邀標書 1 份，請協助張貼公告，請 查照。

說明：一、依本都更籌備會 108 年 6 月 20 日會議決議，為使園區權利人利益最大化，擬委託專業技術服務廠商擔任代理實施者，辦理全案開發推動辦理。

二、歡迎各區權利人推薦優良廠商參與投標，共同為本園區爭取最大利益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新學會
副本：

統帥工業園區都更籌備會

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 109 年 6 月 1 日
第 1470 號

法益

統帥工業園區都更籌備會　函

聯絡地址：231 新北市新店區寶興路 45 巷 6 弄 12 號 B1
聯 絡 人：○○○
聯絡電話：○○○

受文者：各區權利人

發文日期：中華民國 109 年 00 月 00 日
發文字號：統帥（都）字第 00000 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：公告 1 份、邀標書 1 份

主旨：檢送公開評選「新店區統帥工業園區甄選都市更新及代理實施者服務案」公告 1 份及邀標書 1 份，請協助張貼公告，請 查照。

說明：一、依本都更籌備會 108 年 6 月 20 日會議決議，為使園區權利人利益最大化，擬委託專業技術服務廠商擔任代理實施者，辦理全案開發推動辦理。

二、歡迎各區權利人推薦優良廠商參與投標，共同為本園區爭取最大利益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新學會
副本：

統帥工業園區都更籌備會

統帥工業園區都更籌備會
公告

公告日期：109 年 6 月 1 日

主旨：公告「新店區統帥工業園區甄選都市更新及代理實施者服務案」

說明：

一、主辦單位：統帥工業園區都更籌備會

二、案名：新店區統帥工業園區甄選都市更新及代理實施者服務案

三、受理時間：自公告日(109 年 6 月 1 日)上午 12 時起至截止日(109 年 6 月 24 日)下午 5 時止

四、聯絡地址：231 新北市新店區寶興路 45 巷 6 弄 12 號地下一樓

五、聯絡人：黃清風

六、聯絡人電話：0935242028、(02)29111820

七、聯絡人電子信箱：tongshai@gmail.com

八、邀標書：為本公告附件。

九、投標須知領取方式：自行洽購，每份 5000 元，自公告日(109 年 6 月 1 日)上午 12 時開始販售至截止日(109 年 6 月 20 日)下午 5 時止至聯絡地點購買(請於上班時間購買)。

十、收受申請文件方式：受理前間掛號郵寄，以郵戳為憑。

十一、 採購預算：本案預算由投標廠商提出，應具合理性。

十二、 參與評選須知：廠商投標文件如合於招標文件規定者，得參與本評選。

十三、 評選日期：109 年 7 月 10 日下午 1:00。

十四、 評選地點：新北市新店區中興路二段 186 號 6 樓。

十五、 本案評選時廠商「需辦理簡報」。

十六、 評選方式：本案評選以對於廠區重建之最有利廠商為原則。

十七、 其他：廠商對招商文件內容如有任何疑義，應於公告日起(含)14 日前將請求釋疑資料以雙掛號郵寄或 email 提出，本都更籌備會將於 109 年 6 月 20 日前回覆。

新店區統帥工業園區甄選都市更新及代理實施者服務案

邀標書

一、辦理緣起：

「統帥工業園區」(以下簡稱本案)發展已近 30 年，本案建物已委請結構技師在園區內進行部分區域的初部評估，疑似海砂屋建築之虞(初步判斷區內五棟為海砂屋，一棟非海砂屋，實際依後續鑑定結果為準)，目前地下停車場天花板、樑柱等多處皆已暫作臨時性補強、保護措施，於 108 年 6 月 6 日經區分所有權人會議同意推動都市更新辦理重建，並經公開票選程序成立都更籌備會。為順利推動園區都市更新，經都更籌備會 108 年 6 月 20 日會議決議，為使園區權利人利益最大化，擬委託專業技術服務廠商擔任代理實施者，由權利人自行出資，並洽金融機構協助融資，辦理全案開發推動。

二、基本資料

項次	項目	內容
1	地段地號	新店區寶橋段 409 地號等 25 筆土地
2	基地面積	26,428.13 ㎡(7,994.51 坪)
3	使用分區	乙種工業區
4	法定建蔽率	60%
5	法定容積率	210%
6	土地及建物所有權人數	174 人(估計)

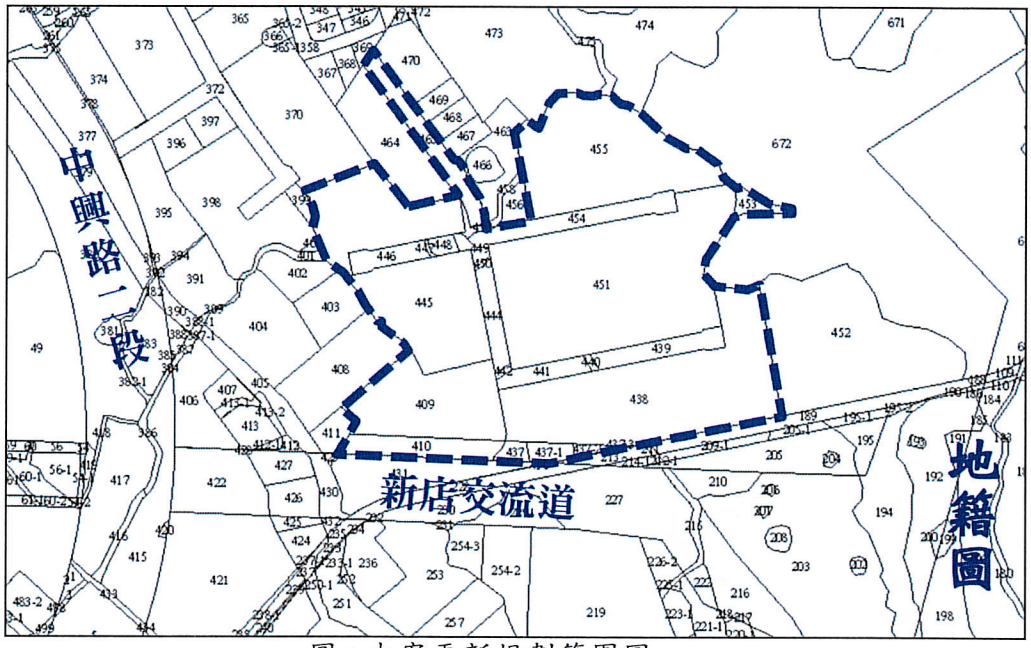

圖 1 本案更新規劃範圍圖

表 1 本案更新規劃範圍土地清冊

地段	地號	面積(㎡)
新店區寶橋段	409	2,244.11
	410	688.56
	437	126.24
	437-1	186.94
	437-2	83.31
	437-3	6.93
	438	4,999.15
	439	511.44
	440	26.99
	441	336.15
	442	25.42
	444	403.00
	445	4,437.81
	446	331.58
	447	14.13
	448	103.15
	449	106.87
	450	12.15
	451	6,338.71
	453	184.45
	454	783.89
	455	3,636.71
	457	65.82
	459	4.74
	465	769.88
小計	共 25 筆	26,428.13

二、更新後概要(初步推估，後續依實際規劃)

項次	項目	內容
1	用途	廠房/辦公
2	構造	鋼筋混凝土
3	總樓地板面積	約47,000坪
4	容積獎勵	1. 依新北市都市計畫法施行細則第 55 條有關高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵計算 以通過法令最優於廠區的方案計算。
5	營建費用	2. 約 12 萬元/坪(實際待估)
6	共同負擔	約 940,000 萬(實際待估)

三、服務內容

A.專案管理服務項目

A-(一) 擔任實施者及起造人

A-(二) 權利整合

1. 提供基地、規劃構想、容積獎勵、投資效益分析及最適方案建議。
2. 所有權人權利變換模擬、分配原則…等權益分析。
3. 委託律師研擬委任合約書及處理爭議事項。
4. 整合所有權人簽訂事業計畫同意書及委任合約書。
5. 處理更新過程中之陳情意見。
6. 聯繫重建委員會及管委會。

A-(三) 規劃設計

1. 委託整合各專業顧問，並監督擬定審議策略，完成審議作業。
2. 委託建築師辦理建築相關業務。
3. 委託專業顧問辦理都市更新規劃業務。
4. 委任專業顧問辦理建築線申請、建築物測量及鑑界。
5. 委任專業顧問辦理海砂屋認定申請。
6. 委任專業顧問辦理交通影響評估。
7. 委任地政士辦理產權攤算、產權登記相關業務。
8. 委任專業廠商辦理地質鑽探。
9. 委任專業顧問辦理景觀、燈光、大廳設計等相關業務。
10. 委任其他必要之專業顧問。
11. 整合設計與施工作業，檢討施工之合理性。
12. 調查使用需求，並依個別需求進行規劃設計。

A-(四) 監督管理

1. 推動、監督並管理全案進度。
2. 召開定期工作會議之幕僚作業。
3. 個案規劃構想分析與建議。
4. 建立完整檔案及記錄。
5. 施工交屋。
6. 辦理客戶變更之業務行政作業。
7. 監督建築師、營造廠進行法定勘驗、申請使用執照等。
8. 監督地政士辦理辦理釐正圖冊、產權登記及稅賦減免事宜。
9. 通知辦理接管及差額價金繳納。
10. 監督承造人申領案件使用執照、配管及埋設等必要公共設施。
11. 負責辦理交屋、提撥管理基金、輔導成立管委會、公設點交作業。

A-(五) 財務規劃管理

1. 協助徵選信託及融資銀行。

2. 協助洽談融資方案，簽署融資契約。
3. 協助委託信託銀行，設立信託帳戶，辦理產權及資金信託。
4. 應收、應付款項之通知。
5. 處理廠商請款及客戶收款作業。
6. 開立發票及繳付稅賦作業。
7. 委託會計師辦理會計簽證、查核作業，並定期報告帳務。

A-(六) 營建管理

1. 規劃圖說建材之檢討與建議。
2. 監督協調建照、拆照、變更執照、使照申請事宜
3. 辦理營建工程發包作業(建立甄選機制、廠商資格建議、擬定施工規範，編製工程預算、製作發包文件、報價預估…)
4. 辦理工程簽約、變更合約、解約、履約管理相關事宜。
5. 現場派駐相關工程師，進行工程協調、監督管理，並定期辦理管理月報。
6. 查驗施工計畫書、施工進度、執行金額、工地安全衛生與工程品質。
7. 針對現場作業提出改善建議(瑕疵處理、矯正、預防及追蹤)
8. 配合客變工務行政，辦理圖說變更與施工界面協調。
9. 監督協調承造人進行自來水.汙水.電力.電信.天然氣.消防之配管及埋設等公共設施。
10. 辦理工程款支付與結算，製作工程結算報告。
11. 辦理工程驗收、交屋及公設點交。
12. 辦理保固事宜。

A-(七) 律師諮詢(該法律顧問由統帥工業園區都更籌備會指定)

1. 協助法令解釋。
2. 協助研擬與檢視各項契約。
3. 處理爭議事項。

B.都市更新規劃

B-(一) 事業計畫及權利變換計畫

1. 提供事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件。
2. 協助建築設計、景觀設計、估價與容積獎勵之相關協調。
3. 權利變換模擬試算。
4. 代辦事業計畫及權利變換計畫公聽會。
5. 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
6. 擬定製作都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。

B-(二) 估價作業

1. 委託 1 家專業估價者。
2. 協助從新北市政府建議之專業估價者名單中辦理公開抽籤 2 家。
3. 協助協調 3 家估價更新前後權利價值評定。

B-(三) 審議作業

1. 配合都市更新相關會議及程序作業。
2. 代辦都市更新事業及權利變換計畫之申請行政作業程序。
3. 行政審查、幹事會、審議會議、聽證時之溝通與說明。
4. 協助都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告程序。

B-(四) 執行作業

1. 協助辦理權利變換公告禁止事項。
2. 協助權利變換結果通知。
3. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。
4. 協助不願或不能參與者土地補償金發放或提存作業。
5. 代為辦理申請更新期間稅捐減免。
6. 協助辦理釐正圖冊相關申請作業。
7. 依釐正之圖冊計算權利變換差額價金。
8. 協助辦理通知接管及差額價金繳納相關作業。

C.建築設計及監造服務項目

C-(一) 原容積認定

1. 清查原使用執照存根
2. 清查原使用執照圖說（竣工圖）
3. 依原核准圖說繪製並重新計算之樓地板面積
4. 申請原容積認定程序

C-(二) 海砂屋鑑定

1. 委託專業鑑定機構鑑定
2. 協助申請海砂屋鑑定程序

C-(三) 建築設計

1. 建築基地現勘
2. 土地使用分析
3. 代查都市計劃套繪圖
4. 結構設計
5. 配置設計
6. 平面設計
7. 立面設計
8. 剖面設計
9. 透視設計
10. 都市設計及景觀設計圖說
11. 水電消防設計
12. 監控系統
13. 綠建築、智慧建築設計、無障礙設計、耐震設計

14. 公共空間梯廳設計

C-(四) 審議作業

1. 配合都市更新相關會議及程序作業。
2. 配合都市設計相關會議及程序作業。

C-(五) 申請建照

1. 送照圖
2. 申請建築執照及建築線
3. 繪製施工圖及五大管線圖說(含工程標單、預算書製作及數量計算)
4. 建材配置、裝修建材表編製及研究

C-(六) 監造作業

1. 遵守建築法令所規定監造人應辦事項。
2. 查核並督導營造業及設備廠商提供有關建築材料規格、圖說及品質證明文件。
3. 解釋工程疑問及協調有關設計與施工配合之事項。
4. 配合工程進度協助營造廠商辦理開工管制、施工勘驗與竣工查檢。
5. 督導營造廠商按圖施工(重點監工)。

表 2 本案服務費用範圍說明一覽表

總項目	項目	細項		本案服務費用範圍
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(拆除費用)		不含
		(二)新建工程	1.營建費用(含公益設施)	不含
			2.特殊因素費用	不含
		(三)其他必要費用	**1.鑑界費**	**含**
			2.鑽探費用	**含**
			3.鄰房鑑定費	不含
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	不含
			5.相關基金 (1)公寓大廈公共基金	不含
			5.相關基金 (2)公共開放空間管理維護基金	不含
			5.相關基金 (3)其他	不含
			6.建築相關規費	**含**
			7.相關委外審查之相關費用	不含
			8.其他	不含
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本		不含
		(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用		不含
		(三)公共設施工程開闢費用		不含
		(四)公共設施管理維護經費		不含
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	(一)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費		不含
		(二)公益設施管理維護基金		不含
		(三)捐贈都市更新基金		不含
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	**(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造、海砂屋鑑定)**		**含**
		(二)都市更新規劃費用		**含**
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)		**含**
		(四)更新前測量費用(含建築線申請)		**含**
		(五)其他規劃簽證費用(如：綠建築、智慧建築或其他相關專業部分)		不含
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建築物	不含
			2.其他土地改良物	不含
		(二)拆遷安置費用(合法建築物)		不含
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		不含
	三、地籍整理費用			不含
	四、其他必要之費用			不含
參、申請容積移轉所支付之費用(E)				不含
肆、都市計畫變更負擔費用(F)				不含
伍、貸款利息(G)				不含
陸、稅捐(H)	印花稅			不含
	營業稅			不含
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	**一、營建工程管理費**		**含**
		二、廣告銷售管理費		不含
		三、信託管理費		不含
	內部支付管理費管理費用	**一、人事行政管理費用**		**含**
		二、風險管理費		不含

表 3 本案服務費用初估

項目		初估價	假設說明
建築	建築執照相關規費	2.5 佰萬	依「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」，建照規費以法定工程造價 0.1%計算
	建築師規劃設計費 (建築設計、監造、海砂屋鑑定等)	136 佰萬	新北市建築師公會建築師酬金標準中級提列
都更規劃	都市更新規劃費用	17 佰萬	依「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」，按產權、基地規模累計核算
3 家估價	估價費用(含估價師簽證費用)	8.5 佰萬	依「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」，按更新前後產權核算
專案管理	更新前測量費用 (含地形測量、建築線申請、鑑界費、鑽探費用等)	8 佰萬	初步概略估算，後續依實際狀況認列
	人事行政管理費用	478 佰萬	假設人事行政管理費費率 6%，依產權級別及更新單元基地面積計算
合計		650 佰萬	-

註：本表依「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」初步估算。