檔　　號:
保存年限:

臺北市住宅及都市更新中心 函

地址：110041臺北市信義區福德街84巷50號1樓
聯絡人：張慈衿
電話：02-2516-1855 #265
電子郵件：evonne6429@turc.org.tw

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國114年12月31日
發文字號：臺北住都業三字第1140011273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(114P008817_1140011273_114D2007416-01.pdf、114P008817_1140011273_114D2007417-01.png)

主旨：有關「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公告及舉辦招商說明會一事，惠請協助轉知所屬會員，詳如說明，請查照。

說明：

一、本案訂於114年12月31日（星期三）公告上網，受理申請至115年4月20日（星期一）下午5時截止。

二、為使潛在申請人充分瞭解本案內容及重點，本中心訂於115年1月13日（星期二）下午2時30分於「臺北市住宅及都市更新中心多功能會議室」（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）舉辦招商說明會，歡迎各界踴躍參與。

三、本次招商說明會採網路報名，有意參加者請於115年1月9日（星期五）中午12時前至報名頁面完成資料填寫（網址：https://reurl.cc/Vm702Q）。

四、公告詳情請上本中心官網→招商及採購專區→招商案件查詢（https://reurl.cc/ZNmgR6），或致電（02）2516-

1855#265張小姐。

正本：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產建築開發商業同業公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺北市都市計畫技師公會、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：臺北市政府財政局、臺北市都市更新處 電子公文交換章 2025/12/31 11:16:40

裝

訂

線

檔　　號：13330208/A71401
保存年限：20年

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

114/12/19綜合事業部

114D015142

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

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。	綜合事業部 專案規劃師 張慈衿 114/12/19 12:13
請確認需求說明書。	綜合事業部 副組長 李琲文 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。	綜合事業部 專案規劃師 張慈衿 114/12/22 09:58
	綜合事業部 副組長 李琲文 114/12/22 12:55
	綜合事業部 組長 康乃文 114/12/22 17:11
請參意見辦理，並調整附件7, 8, 9	綜合事業部 副主任 劉筱蕾 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。	綜合事業部 專案規劃師 張慈衿 114/12/23 20:15
請修改附件1	綜合事業部 副主任 劉筱蕾 114/12/23 20:52
	綜合事業部 專案規劃師 張慈衿 114/12/23 20:56
	綜合事業部 副主任 劉筱蕾 114/12/23 21:06
已修改附件8	綜合事業部 主任 夏翠蒂 114/12/24 18:57
	副執行長 法務專員 邱名鴻 114/12/26 10:58
	副執行長 資深法務專員 洪詠智 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
	副執行長 羅世譽 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。	執行長 簡伯殷 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。	綜合事業部 專業規劃師 張慈衿 114/12/29 16:43
	綜合事業部 副組長 李琲文 114/12/29 17:13
	綜合事業部 組長 康乃文 114/12/30 12:02
	綜合事業部 資深規劃師 黃瑩綺

吉春賞 × 中山逸居

公辦都更公開徵求出資者招商案

115/1.13 星期二 / 14:30

INVITATION

貴單位 大鑒：

謹訂於 115年1月13日星期二 14:30

於臺北市住都中心多功能會議室，

舉辦「吉春賞 × 中山逸居招商說明會」，

敬請撥冗蒞臨指導。

活動流程

14:00-14:30	貴賓入場
14:30-14:40	貴賓致詞
14:40-14:45	合影
14:45-15:25	「吉春賞 × 中山逸居」招商案簡報
15:25-15:35	Q&A交流
15:35	活動結束

報名連結

請以手機掃描QR code填寫報名回覆表單，謝謝您的支持與配合

◀◀◀ https://reurl.cc/Vm7O2Q

如有問題歡迎聯繫本中心綜合事業部

02 | 2516-1855

吉春賞 | 轉接 265 張專案規劃師

中山逸居 | 轉接 215 辜專案規劃師

會場位置掃碼 Google Maps

臺北市信義區福德街84巷50號1樓

【廣慈博愛園區·廣慈社會住宅2區】

臺北市住宅及都市更新中心

Taipei Housing and Urban Regeneration Center