

臺北市中正區公園段三小段1地號等13筆市有土地 設定地上權案

招商說明會 簡報



簡報大綱



一、計畫簡介

二、招標文件重點說明

三、招商公告、投標時程



一. 計畫簡介



基地環境

項目	A區	E1區	E2區	合計
土地使用分區	文化觀光專用區		商四	
土地面積	6,141 m²		554 m²	6,695 m²
	3,816 m ²	2,325 m ²		約 2,025.24坪
建蔽率/容積率	60% / 625%		75% / 800%	
容積 總樓地板面積	38,381 m²		4,432 m²	42,813 m²
	23,850 m ²	14,531 m ²		約 12,950.93坪
目前使用情形	綠美化廣場	停車場及綠美化	停車場及綠美化	



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招標文件為準。



發展構想

以城市文化交流、觀光發展為主軸
複合商業開發

文化觀光設施

臺北城博物館



臺北城未來願景與歷史展示

舊市議會文物、考棚行署紀念碑

文化觀光資訊宣傳展示、諮詢與交流

圖書及商品販售空間、輕食販售空間

文化觀光設施

非營利組織辦公空間
及相關使用空間



文化觀光類
非營利組織辦公空間

相關使用空間

文化交流空間

多功能展示廳

多功能表演廳

會議室

研討室

交誼廳

文化觀光資訊服務窗口
暨附屬支援性設施空間

商業開發

符合第四種商業區
規定之項目



例如

創意市集

旅館

藝文圖書

零售百貨

娛樂休閒

餐飲

文化觀光設施之容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積40%

- 得標人負責建物設計興建
- 該空間由本府經營

- 得標人負責建物設計興建與經營



二. 招標文件重點說明



土地使用

臺北城博物館

- 於本基地之公園段三小段1地號土地興建。
- 容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積**20%**。
- 約 $1,676\text{m}^2$ ，實際面積投資人規劃設計結果而定
- 得標人興建完成後，無償提供本府使用。
- 1地號土地租金自完成臺北城博物館點交予本府之日起按臺北城博物館建築樓地板面積占公園段3小段1地號土地之建築總樓地板面積之比例減免。

☞ 臺北城博物館建築設計需求詳契約附件三「臺北城博物館建築計畫需求」

得標人設計興建，本府使用經營

- 前次公告招標條件約定，文化觀光設施容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積**40%**。
- 得標人興建完成後無條件提供本府使用與經營。

文化觀光設施(1/2)

非營利組織辦公空間及相關使用空間

- 相關使用空間限於文化交流空間、多功能表演廳、多功能展示廳、會議室、研討室、交誼廳、文化觀光資訊服務窗口暨附屬支援性設施空間等。
不限設於1地號
- 容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積**20%**。
- 其中非營利組織辦公空間之面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積**5%**
- 約 $1,919\text{m}^2$ ，實際面積投資人規劃設計結果而定
- 非營利組織辦公空間之使用單位應為已依法核准立案或設立登記之文化觀光類非營利組織。

得標人建物設計、興建與經營



- 基於營運需求之室內裝修由甲方自行辦理
- 為維護乙方使用空間與臺北城博物館之公、私介面關係，可採分棟設計，建築物設置共同門廳、穿堂、統一出入口(歸屬大公)，由乙方統一經營管理。
- 臺北城博物館由甲方自行維護管理。
- 停車空間應設置得標人及臺北城博物館使用之停車系統。得標人及臺北城博物館使用的停車空間，應有管制區隔及獨立的垂直動線，以方便管理
- 本基地之地價稅及無償提供本府使用建物房屋稅由甲方負擔。
- 無償提供本府使用建物所發生之水、電費用，由本府負擔。
- 得標人應負責借貸標的大樓監控、機電、空調、消防、電梯等設施設備之保養維護責任及借貸標的大樓維護管理、保全與清潔工作與費用，惟本府應按借貸標的之建築樓地板面積占借貸標的大樓建築總樓地板面積比例分攤其費用。如借貸標的之監控、保全清潔等係獨立且可區分者，則由雙方各自負擔。

- **1**、**2** 及 **3** 範圍內15棵樹木(詳契約草案附件八)，由本府於本契約簽訂後1年內辦理樹木移植相關申請程序，包括樹籍調查及及提送受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫交由主管機關審查。
- 如因主管機關審查之需要，或本府為製作或修訂「受保護樹木移植與復育計畫」，得標人應配合提供開發計畫與建築配置圖說等相關資料予本府。



- 得標人應依本契約第2.3.11.3條經主管機關審查通過之受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫自行負擔經費辦理移植作業。移植樹木後續之養護責任。

- 前次公告招標條件約定，本府申請樹木移植範圍包括 **1** 及 **3**。
本次新增範圍 **2**，即受保護樹木編號81。



新增出入口、連通道整修及通風井移設工程

- 得標人應按本契約附件五之規定辦理捷運南港線臺北車站**新增出入口**（包含無障礙電梯）及**通風井W**（含牽引動力變電站（TSS）之通風井及消防人員梯等捷運設施）之**移設工程**，並應負擔相關費用。
- 得標人應於本基地臺北市中正區公園段三小段1地號中所興建之**建物取得使用執照前**，依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」**完成與新增設捷運車站出入口之連通**，並依規定負擔相關費用。

停車位要求

- 應考量開發所衍生大客車、小客車、計程車、機車及自行車停車、臨時停車及裝卸貨停車需求，於本基地內自行滿足。

本次招標條件新增

- 應保留5席固定汽車停車位無償提供本府停車使用。
- 得標人應集中設置50部汽車停車位開放供民眾使用，並依本契約附件七「公共路外停車場興建及營運規範」所規定之收費費率計費。
- 應額外設置至少411席機車公共格位及180席自行車公共格位。



土地使用

使照取得期限、公共藝術 綠建築標章及智慧建築標章

使照取 得期限

- 得標人應於完成地上權設定登記之日起**7年**內取得全部建物之使用執照。得標人得於必要時申請本府同意後延長**2年**，申請延長次數以1次為限。另得標人應於**取得臺北城博物館之使用執照並點交本府後**，始可就其他部分對外營業。

公共藝 術設置

- 於本基地興建之建物，應依「文化藝術獎助條例」及其施行細則、「公共藝術設置辦法」、「臺北市公共藝術推動自治條例」等規定**設置公共藝術**。

綠建築 標章及 智慧建 築標章

- 本基地所興建之建物，應於**取得使用執照後12個月**內取得綠建築銀級標章及智慧建築銀級標章。

招標條件差異

與前次招標條件重點差異整理

	前次招標條件	本次招標條件
無償提供本府使用之比例	<ul style="list-style-type: none"> ● 文化觀光設施容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積40%。 ● 得標人興建完成後無條件提供本府使用與經營。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 文化觀光設施容積樓地板面積不得少於文化觀光專用區開發總容積樓地板面積40%。臺北城博物館不得少於20%。非營利組織辦公空間不得少於5% ● 無條件提供臺北城博物館予本府使用與經營。
協助辦理移樹申請程序範圍	<ul style="list-style-type: none"> ● 協助申請移植14棵樹木，包括1棵受保護樹木(編號83)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 協助申請移植15棵樹木，包括2棵受保護樹木(編號83及81)。
停車位要求	<ul style="list-style-type: none"> ● 無規定 	<ul style="list-style-type: none"> ● 應保留5席固定汽車停車位無償提供本府停車使用。 ● 得標人應集中設置50部汽車停車位開放供民眾使用
土地租金調整	<ul style="list-style-type: none"> ● 按年計收土地租金，以當年度土地公告地價年息5%計算年土地租金。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地租金按訂約當期土地公告地價年息5%計收。 ● 但每年土地租金漲幅相較前一年度調整6%，且不得逾當年度公告地價年息5%，超出部分不予計收。
取得使用執照年期	<ul style="list-style-type: none"> ● 得標人應於完成地上權設定登記之日起6年內取得全部建物之使用執照。得標人得於必要時申請本府同意後延長1年。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 得標人應於完成地上權設定登記之日起7年內取得全部建物之使用執照。得標人得於必要時申請本府同意後延長2年



	投標人組合	簽約對象	簽約形式	
單獨投標	1家	1家	單獨投標人名義 或 專案公司名義	不得為其他單獨投標人或其他合作聯盟成員
合作聯盟	2家以上 5家以下	1家	專案公司名義	各成員不得為其他單獨投標人或其他合作聯盟成員
	● 合作聯盟之成員包含授權代表公司與一般成員，各成員均應為符合具單獨投標資格者。			

一般資格	我國公司	外國公司
	依中華民國法令成立之我國公司	外國公司依中華民國法令經經濟部認許，並辦理分公司登記者

財務資格	單獨投標	合作聯盟
	實收資本額 不得低於新臺幣壹拾億元	<ul style="list-style-type: none"> ■ 授權代表公司實收資本額不得低於新臺幣伍億元； ■ 各投標人實收資本額總合不得低於新臺幣壹拾億元



辦理期程

簽約及其後相關辦理期程

契約期間

本契約期間自本契約簽訂之日起算，至地上權存續期間屆滿之日止。



期滿無續約制

簽約

單獨投標人或合作聯盟投標人應於得標日次日起30日內簽訂本契約。

點交

- 甲方應於本契約簽訂日起10日內以書面通知乙方指定點交日。
- 乙方應於指定點交日當日完成點收。



開始計收土地租金

地上權 設定

乙方應於完成點交之日起30日內會同甲方向地政機關辦理完成本基地之地上權設定登記。



地上權存續期間：地上權存續期間為50年，起迄日以土地登記簿記載為準。

所有權登記 預告登記

- 乙方於本基地之所有建物，應於使用執照核發之日起180日內，以乙方為建物所有權人名義辦竣建物所有權第一次登記。
- 乙方應於建物所有權第一次登記完成之日起7日內，會同甲方辦理本基地建物所有權之預告登記

契約 屆滿

- 乙方應於契約屆滿之次日起30日內辦理地上權塗銷登記，並將本基地返還予甲方。
- 除本契約另有約定外，乙方並應將建物資產無償移轉予甲方。



相關費用

得標人須繳付市府之相關費用(1/2)

投標階段

申請 保證金

- 投標保證金為新臺幣1億5000萬元整，投標人應於提送投標文件前完成繳納。

獲選為得標人

履約 保證金

- 得標人應於本契約簽訂日前5日之前，繳付履約保證金新臺幣3億元整。

權利金

- 權利金底價為新臺幣28億880萬元整，以最高投標權利金總價金額計收。
- 權利金分3期繳付：
 - 第1期權利金：於簽訂之日起5日內繳付權利金 30%。
 - 第2期權利金：於契約簽訂之日簽約日起滿1年繳付權利金 30%。
 - 第3期權利金：於契約簽訂之日簽約日起滿2年繳付權利金 40%。

建物拆除 綠化照明

- 得標人應負擔本府辦理本基地舊市議會建物(中正區忠孝西路一段二號)拆除、簡易綠化、簡易照明等相關費用，計新臺幣870萬元整，並應於繳納第1期權利金時併同繳付。



相關費用

得標人須繳付市府之相關費用 (2/2)

完成土地點交

土地 租金

- 土地租金自本契約第4.1.2條約定之完成點交日起算。
- 土地租金按訂約當期土地公告地價年息5%計收，並應依本契約第5.2.2.1條約定計算應繳總額。
- 每年土地租金漲幅相較前一年度調整6%，且不得逾當年度公告地價年息5%，超出部分不予計收。

區位	土地租金 (以105年公告地價為例估算)
A	22,896,000 元
E1	17,635,863 元
E2	4,660,599 元
小計	45,192,462 元

契約第5.2.2.1條

除第1年及最後1年之土地租金外，本標的土地租金之計算均自每年1月1日起至12月31日止。如當年度土地使用期間不滿1年者，其土地租金依當年度使用日數與該年度總日數比例計算之。



三. 公告招商、投標時程



歡迎業界先進踴躍參與投標

公告
招商

- 105年7月11日公告招商

招標
文件
購買

- 於105年9月7日前，向臺北市府聯合採購發包中心洽購招商文件（105年7月22日以前請至臺北市市府路1號3樓西南區低層棟購買，105年7月25日以後適逢該中心辦公室進行裝修，請至臺北市市府路1號2樓南區購買）
- 投標須知附件十一~二十一檔案置於臺北市府聯合採購發包中心及財政局網站供投資人下載

疑義
釋疑

- 對招標文件有疑義者，請於105年8月5日下午5時前，以書面向招標機關釋疑

截止
收件

- 投標文件應於105年9月8日上午11時整前，送達或寄達臺北市府聯合採購發包中心

一次投標，分階段開標
（資格審查、投資計畫書評選、開啟價格標）

資格
審查

- 資格審查日期：105年9月8日下午2時整

■ 評選（簡報）作業

■ 開啟價格標

■ 簽約

● 本府另行通知後續作業期程

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招標文件為準。



簡報結束 敬請指教