

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號15樓

承辦人：林子信

電話：(02)29603456 分機8342

傳真：(02)29601979

電子信箱：am0225@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年4月21日

發文字號：新北府財開字第11106915122號

速別：普通件

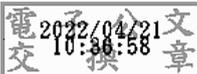
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於「新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案」業於111年4月21日辦理公告招商，請惠予轉知所屬會員知悉。

說明：本府擬以本市新店區民安段1066地號等38筆公私有土地為更新單元，經由公開評選程序委託民間業者擔任實施者，辦理都市更新事業，相關招商訊息及公開評選文件購買方式於111年4月21日起置於本府財政局網站（<https://www.finance.ntpc.gov.tw/>），請貴公會協助轉知所屬會員參閱。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會

副本：

本案依分層負責規定授權財政局局長決行

友善列印

新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案

發佈日期：2022-04-21

發佈單位：新北市政府財政局

類別：最新公告

公告日期：2022-04-21

依據：「都市更新條例」第12條第1項及「都市更新事業實施者公開評選辦法」等規定辦理相關作業

公告內容：

- 一、主辦機關：新北市政府財政局。
- 二、案件名稱：新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案。
- 三、案件分類：都市更新。
- 四、民間參與方式：依都市更新條例辦理。
- 五、計畫許可年限：包括本更新事業案實施過程中各階段工作期程及本更新事業案預估實施完成期程等（請參閱本案實施契約）。
- 六、受理期間：自公告日（民國111年4月21日）至申請文件遞送截止日（民國111年8月18日）。
- 七、公開評選文件售價及付款方式：請至新北市政府財政局秘書室繳交公開評選文件費用新臺幣500元整後，以記名方式領取。
- 八、公開評選文件領取時間：自公告日起至申請文件遞送截止日止（週一至週五，上午9時至12時；下午2時至5時，遇假日則當日停止發售）。
- 九、申請時間及地點：申請人之申請文件應於民國111年8月18日下午5時前，送達新北市政府財政局（詳第18項機關地址）。
- 十、申請文件提送方式：本案申請文件應於截止收件日前之上班時間（上午9時至12時；下午2時至5時）專人送達（以機關收文戳為憑）新北市政府財政局收發單位簽收。以掛號郵遞提出或逾期者概不受理，如有延誤應自行負責；申請文件提出方式不符合本案申請須知規定者，亦同。
- 十一、申請人資格：詳本案申請須知第5點（另公布於本府財政局網站）。
- 十二、評選項目及評選基準：詳本案申請須知附件21（另公布於本府財政局網站）。
- 十三、公共設施或公益性服務設施開闢：捐贈主建物面積至少500平方公尺（應含該建物應有之基地權利範圍）之公益設施空間作為活動中心使用，且以設置於3樓以下為原則，並應具備獨立之出入動線，符合無障礙環境需求。其依法應設置之停車位，應集中配置並一併捐贈予新北市。
- 十四、有無協商事項：無。
- 十五、申請人應保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人之智慧財產權。
- 十六、公開評選文件相關疑義提出：如對本案公開評選文件有相關疑義，請於111年5月5日下午5時前以書面郵寄至新北市政府財政局（詳第18項機關地址）。
- 十七、新北市調查處檢舉信箱：「板橋郵政60000號信箱」、法務部調查局檢舉信箱：「新店郵政60000號信箱」。
- 十八、機關地址：(220242)新北市板橋區中山路一段161號15樓（新北市政府財政局）。

* 為提供使用者有文書軟體選擇的權利，本頁下載檔提供ODF開放文件格式，建議您安裝免費開源軟體或以您慣用的軟體開啟文件。

■ 相關附件：

- »  公告
- »  申請人資格
- »  評選項目及評選基準

瀏覽人次：4人 更新日期：2022-04-21

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年4月21日
發文字號：新北府財開字第1110691512號
附件：



主旨：新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案。

依據：「都市更新條例」第12條第1項及「都市更新事業實施者公開評選辦法」等規定辦理相關作業。

公告事項：

- 一、主辦機關：新北市政府財政局。
- 二、案件名稱：新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地都市更新事業公開評選實施者案。
- 三、案件分類：都市更新。
- 四、民間參與方式：依都市更新條例辦理。
- 五、計畫許可年限：包括本更新事業案實施過程中各階段工作期程及本更新事業案預估實施完成期程等（請參閱本案實施契約）。
- 六、受理期間：自公告日（民國111年4月21日）至申請文件遞送截止日（民國111年8月18日）。
- 七、公開評選文件售價及付款方式：請至新北市政府財政局秘書室繳交公開評選文件費用新臺幣500元整後，以記名方式領取。
- 八、公開評選文件領取時間：自公告日起至申請文件遞送截止日止（週一至週五，上午9時至12時；下午2時至5時，遇假日則當日停止發售）。
- 九、申請時間及地點：申請人之申請文件應於民國111年8月18日下午5時前，送達新北市政府財政局（詳第18項機關地址）。
- 十、申請文件提送方式：本案申請文件應於截止收件日前之上班



時間（上午9時至12時；下午2時至5時）專人送達（以機關收文戳為憑）新北市政府財政局收發單位簽收。以掛號郵遞提出或逾期者概不受理，如有延誤應自行負責；申請文件提出方式不符合本案申請須知規定者，亦同。

- 十一、申請人資格：詳本案申請須知第5點（另公布於本府財政局網站）。
- 十二、評選項目及評選基準：詳本案申請須知附件21（另公布於本府財政局網站）。
- 十三、公共設施或公益性服務設施開闢：捐贈主建物面積至少500平方公尺（應含該建物應有之基地權利範圍）之公益設施空間作為活動中心使用，且以設置於3樓以下為原則，並應具備獨立之出入動線，符合無障礙環境需求。其依法應設置之停車位，應集中配置並一併捐贈予新北市。
- 十四、有無協商事項：無。
- 十五、申請人應保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人之智慧財產權。
- 十六、公開評選文件相關疑義提出：如對本案公開評選文件有相關疑義，請於111年5月5日下午5時前以書面郵寄至新北市政府財政局（詳第18項機關地址）。
- 十七、新北市調查處檢舉信箱：「板橋郵政60000號信箱」、法務部調查局檢舉信箱：「新店郵政60000號信箱」。
- 十八、機關地址：(220242)新北市板橋區中山路1段161號15樓（新北市政府財政局）。



市長侯友宜

新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地 都市更新事業公開評選實施者案

【申請人資格】

(申請須知第5點)

5. 申請人資格

5.1. 一般資格

5.1.1. 申請人應具備下列資格之一：

5.1.1.1. 本國公司

5.1.1.1.1. 以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限。

5.1.1.1.2. 本案允許一家保險公司或一家金控公司轉投資之資產管理公司 (Asset Management Companies, 簡稱 AMC) 結合專業第三人 (專業第三人作為申請人之協力廠商, 得以分包廠商業績補充申請人資格審查內容), 並由保險公司或 AMC 為單一申請人方式單獨申請。

5.1.1.2. 外國公司

5.1.1.2.1. 係指除依「土地法」第17條至第20條及「外國人投資條例」規定辦理外, 並具備下列情形之一者：

5.1.1.2.1.1. 外國公司且依中華民國法令經主管機關核准在臺灣設立分公司者。

5.1.1.2.1.2. 外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第386條規定申請登記, 並設置代表人辦事處者。

5.1.2. 申請人如需指定受任人代理申請相關事宜時, 應檢具「委

任書」(格式參見附件4),其相關文件始得由該受任人簽署之。

5.1.3. 除本須知第5.1.1.1.2條另有規定外,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。

5.1.4. 申請人不得為其他申請人之協力廠商。

5.1.5. 如外國公司法人參與本案受有其他相關法令之限制時,應先行取得准許參與投資之證明文件,始得申請。

5.1.6. 申請人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。

5.2. 財務能力資格

5.2.1. 單一公司實收資本額為新臺幣5,000萬元(含)以上。如為外國公司之在臺分公司者,應以中華民國登記之營運資金為準。

5.2.2. 單一公司申請人最近3年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其內容合於下列規定者:

5.2.2.1. 淨值不低於實收資本額。

5.2.2.2. 總負債不得高於資產總額之80%,惟銀行及保險機構除外。

5.2.3. 單一公司申請人最近3年(查詢日須在本案公告日期之後)無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。

5.2.4. 依法定期繳納營業稅及所得稅。單一公司申請人最近3年已完成繳納營利事業所得稅及最近1期已完成繳納營業稅。

5.2.5. 申請人是否具備前述財務能力要求,依本公開評選文件規定由申請人所提出之財務能力證明文件認定之。

5.3. 開發能力資格

5.3.1. 於本案公告日前10年內，單一申請人曾擔任起造人或承造人具下列實績之一：

5.3.1.1. 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於28,000平方公尺。申請人如符合本須知第5.1.1.1.2條規定，其建築開發實績得以協力廠商實績計入，惟至少單一協力廠商之實績符合不低於28,000平方公尺之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

5.3.1.2. 曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，實際工程委任或承攬契約單次金額不低於新臺幣3億元整或累計金額不低於新臺幣9億元整。申請人如符合本須知第5.1.1.1.2條規定，其單一協力廠商之建築開發實績符合單次金額不低於新臺幣3億元整或累計金額不低於新臺幣9億元整之規定，始可與申請人或其他協力廠商之實績累計。

5.3.2. 於前述之實績證明文件中，如同一案起造人或承造人有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依卷內資料無法確認申請人實績內容者，該實績將以使用執照所載實績除以全體起造人數後所得之平均值作為申請人之實績。如係採行信託機制而由建經公司等專業機構擔任起造人的案件，申請人應同時提出可供認定申請人於該案件係擔任整合開發主導者之佐證資料(如信託契約等)。

5.3.3. 申請人是否具備前述開發能力要求，依本公開評選文件規定由申請人所提出之開發能力證明文件認定之。

5.3.4. 協力廠商不論是否得替代或累計實際開發實績資格，均

應檢具協力廠商合作承諾書及切結書。

- 5.3.5. 申請人之協力廠商如有變更，應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之；惟申請人如採用協力廠商實績作為申請人開發能力資格證明文件，該協力廠商於實施契約有效期間不得變更。

新北市新店區民安段1066地號周邊公私有土地 都市更新事業公開評選實施者案

【綜合評選評選項目及評選標準一覽表】

(申請須知附件21)

評選項目		配分	評選標準
一、申請人團隊、實績及履約能力	(一) 計畫目標及開發理念	20%	1. 對本案的構想與理念。 2. 期許本案完成願景、預期效益等。 3. 達成主辦機關規劃目標之創意構想。 4. 對周遭都市環境及公共利益構想。
	(二) 申請人背景、商譽、財務及經營狀況		1. 公司及協力廠商背景、商譽。 2. 工作人員學、經歷介紹。 3. 執行期間規劃設計及興建不同階段之組織管理架構。 4. 團隊之資格、能力及配合方式。
	(三) 申請人開發能力與實績		1. 開發團隊實務績效。 2. 開發興建榮譽紀錄。 3. 財務及營運狀況。
二、整體開發構想	(一) 開發構想	30%	1. 土地整體規劃及建築規劃理念。 2. 配置計畫規劃構想。
	(二) 土地使用及興建計畫		1. 建築配置計畫。 2. 建築結構系統：應考慮耐震設計。 3. 建築工程材料計畫：建材及設備依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」建材設備表之規定提列。 4. 綠建築計畫至少達銀級、智慧建築計畫至少達銀級。 5. 管理維護計畫。 6. 山坡地工程規劃。
	(三) 都市設計及景觀計畫		1. 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。 2. 開放空間規劃、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、外部公共空間設置之整體性、景觀之穿透性、環境衝擊與對策。
	(四) 防災與逃生避難計畫		1. 消防救災計畫。 2. 逃生避難計畫。
	(五) 拆遷安置計畫		地上物拆遷計畫、合法建物補償與安置計畫。
三、權利變換分配規畫及承諾事項	(一) 權利變換計畫與相關權利協商分配規畫	15%	1. 權利變換計畫。 2. 相關權利協商分配規畫。 3. 拆遷安置計畫。
	(二) 財務計畫		1. 開發經費預估與資金籌措計畫及管理運用。 2. 分年現金流量及投資效益分析。 3. 共同負擔費用與財務風險管控對策。
	(三) 承諾事項		屬申請人額外承諾之創意回饋等事項，如接管前代管維護、捐贈回饋金或都更教育講習等項目
四、土地整合計畫		5%	優先整合範圍及鄰地整合範圍之整合規劃及策略。
五、申請人共同負擔承諾比率		25%	以共同負擔比率承諾書所載比率值計算(設有級距)。
六、簡報與答詢		5%	
總分		100%	