

桃園市中壢區興南段中壢老小段100地號 等10筆土地都市更新事業實施者案

招 商 座 談 會

主辦單位



桃園市政府

執行單位



桃園市政府住宅發展處

規劃單位



台灣西堤工程顧問有限公司

105年11月25日



簡報大綱

壹、基地說明

貳、產品定位構想

參、招商說明及條件

肆、後續作業期程

壹、基地說明

- 基地位置
- 都市計畫說明
- 土地權屬
- 土地使用現況

壹、基地說明_基地位置

■ 基地位置

位於桃園市中壢國小北側，北至中興巷，南臨中榮路，西側為康樂路。

■ 招商範圍

含中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地，總面積約3,059m²（約925.35坪）。



壹、基地說明_都市計畫說明

■ 土地使用分區

基地範圍皆屬「中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫」之商業區土地。

■ 使用強度

建蔽率 $\leq 80\%$ 、容積率 $\leq 380\%$ 。

■ 建築規範

- **停車空間規定**：商業區建築樓地板面積每150m²，應設1部停車位。
- **退縮建築**：臨接15m以上道路，應退縮4m以上建築，並留設2m人行步道。
- **植栽綠化**：法定空地1/2面積應種植花草樹木。

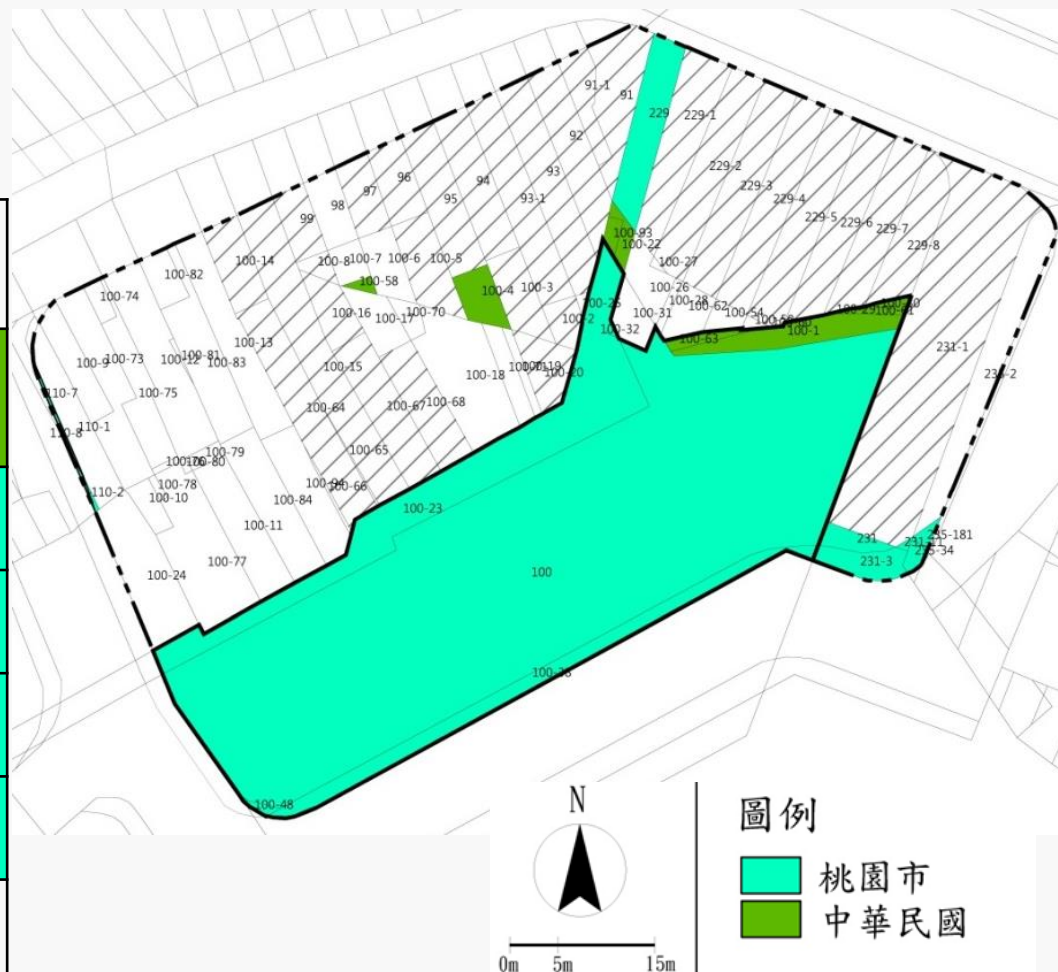


壹、基地說明_土地權屬

■ 土地權屬

- 市有土地96.4%
- 國有土地3.6%(部分出租予私人)

類別	管理機關	土地筆數(筆)	持分面積(m ²)	比例(%)
國有	財政部 國有財產署	5	110	3.60
市有	工務局	1	4	0.13
	中壢區公所	3	557	18.21
	中壢警分局	1	2,388	78.06
	小計	5	2,949	96.40
合計		10	3,059	100.0



壹、基地說明_土地使用現況

■ 基地現況

- 現況為**警察宿舍**、**停車場**使用。
- 建築物現況：
 - 1.樓層：均為1樓層
 - 2.結構：磚造、鐵皮
 - 3.屋齡：30年以上
 - 4.登記：**均無保存登記**

■ 基地周邊

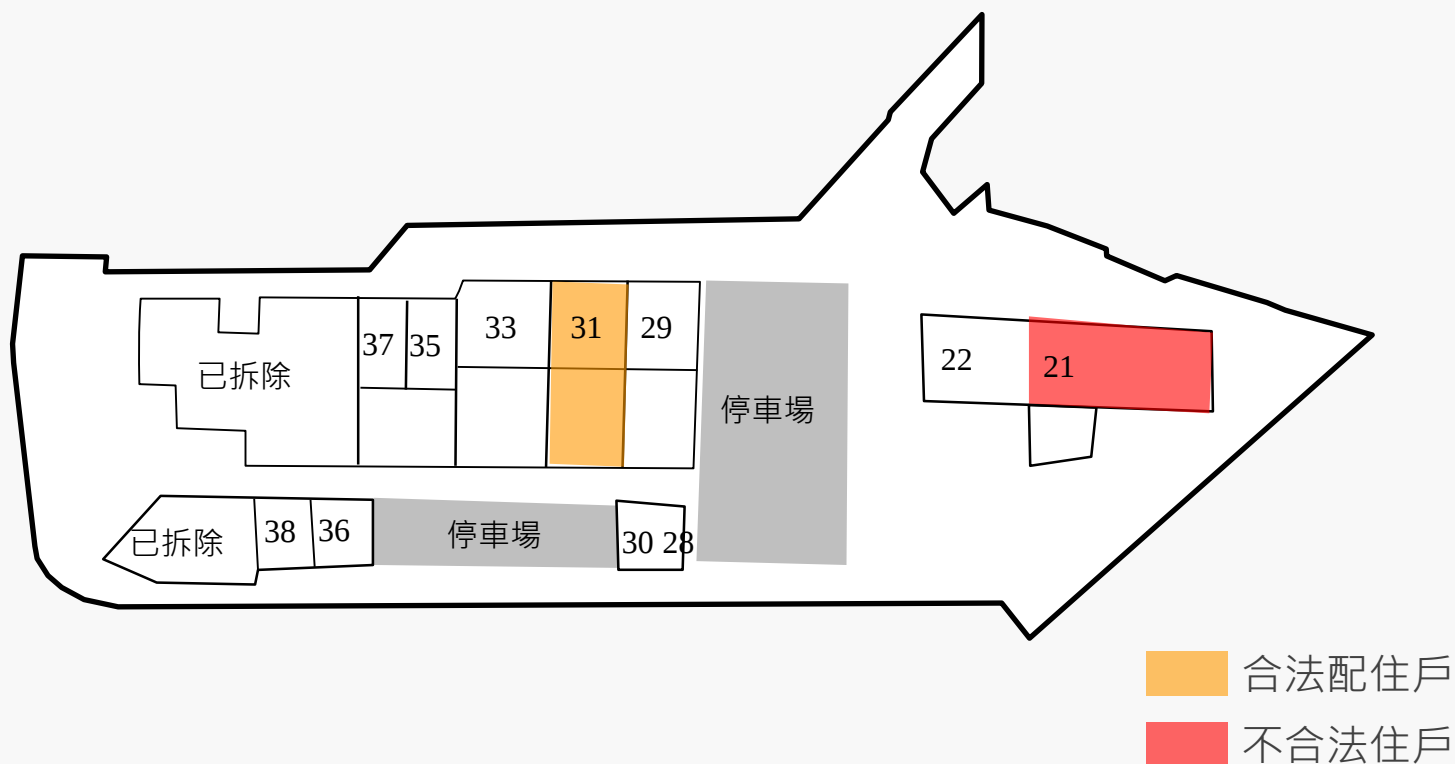
- **中正商圈**：中正路商街、第一公有市場(大時鐘)。
- **歷史建築**：中壢國小日式宿舍建築(105.03.16公告)。
- **既成道路**：中興巷寬度約3~4m、不利防、救災通行。



壹、基地說明_土地使用現況

■ 地上戶現況

- 目前尚餘11戶房舍，9戶已回收、**2戶尚有住戶**(1戶合法配住、1戶不符配住身份)。
- 主辦機關協助**依「桃園市市有眷舍房地加速處理要點」訴請搬遷並返還土地，並於**建照取得前完成**。



壹、基地說明_土地使用現況

■ 國有地租佔用情形

• 租用

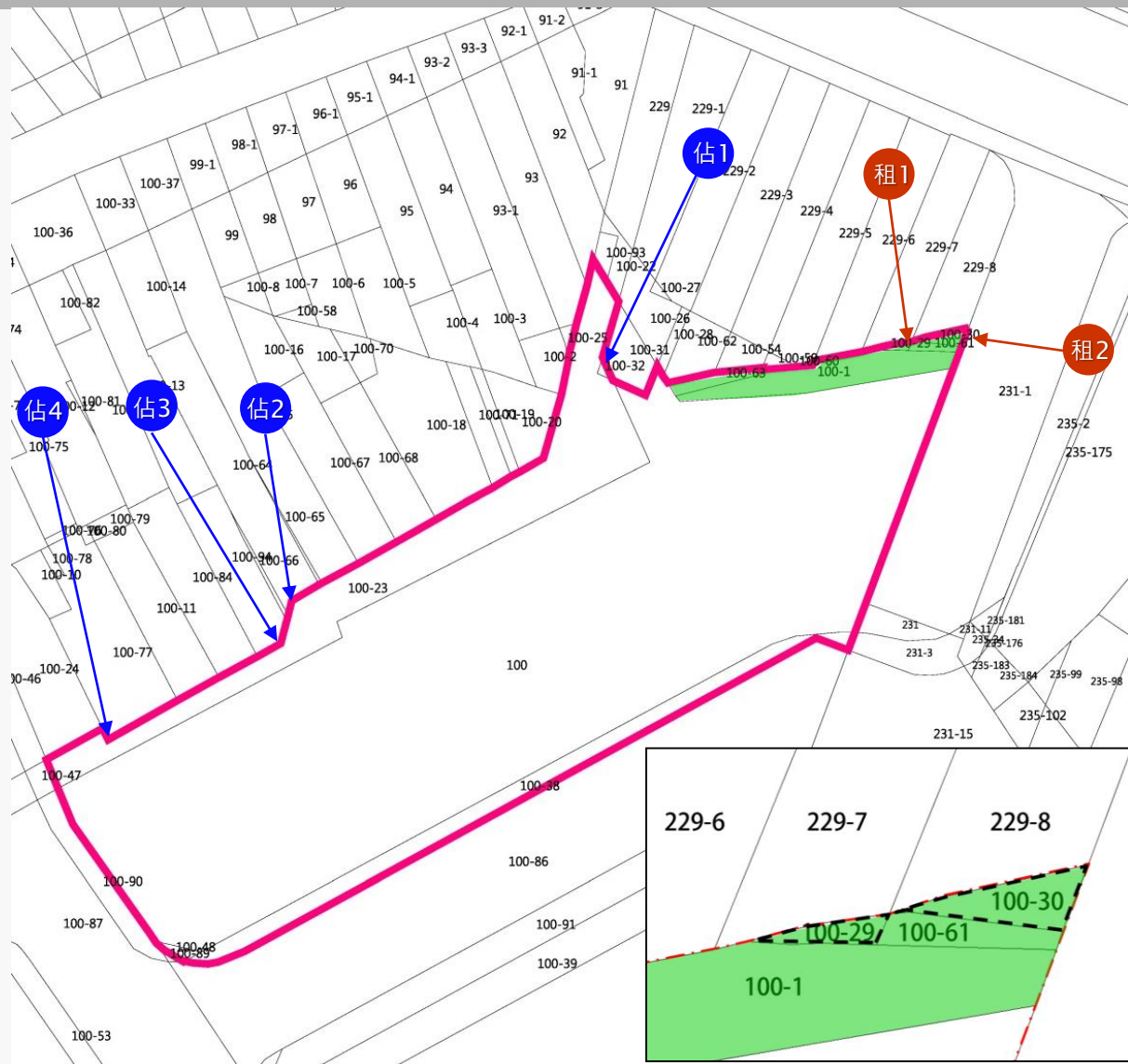
100-29、100-30地號土地
出租予私人，租約至108年
止。

• 佔用

100-1、100-61地號土地疑
似遭鄰地建築佔用。

■ 市有地佔用情形

經地籍鑑界後，發現**4處**
佔用或越界情形，包含
100-23、100-30、100-
32地號土地。



貳、產品定位構想

- 發展定位及構想
- 空間規劃構想

貳、產品定位構想_發展定位及構想

■ 發展定位

• 「多元共居益城」

多元發展

- ✓ 銜接中正路商圈，延續商業機能。
- ✓ 提供優質住宅。



公益性社區

- ✓ 提供優質社會住宅。
- ✓ 派出所、公民會館、樂齡學習中心。



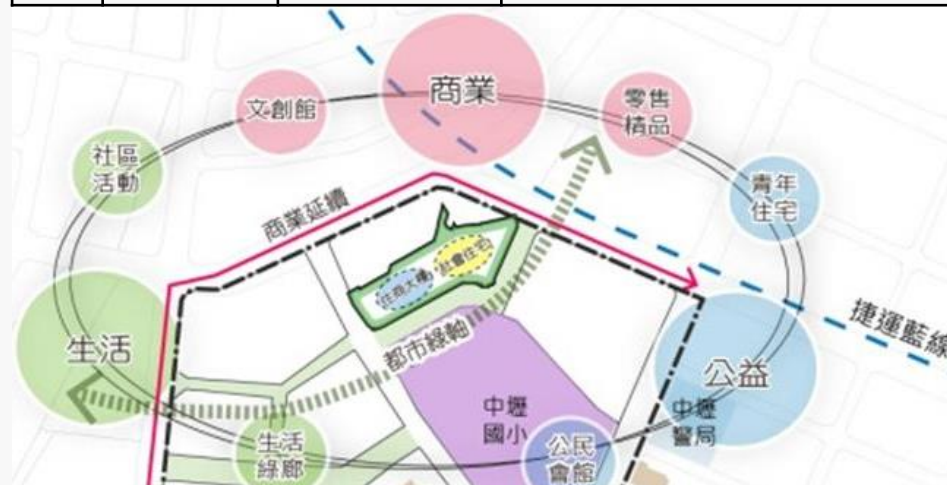
深化社區氣息

- ✓ 延續地方紋理、凝聚社區意識。
- ✓ 營造社區開放空間。



■ 開發構想

定位	類型	對象	開發內容
居住	一般住宅	青年首購族 中壢換屋族	住宅、社區公園、交誼廳、屋頂花園、兒童遊戲場
	社會住宅	單身青年 弱勢家庭 銀髮族群	社會住宅：2、3房型，18~26坪(主+附)
商業	店舖 辦公室	中正商圈業主、承租人	1樓店面、商用辦公室
公共服務	公益設施	社區民眾	派出所、集會所、樂齡學習中心等



貳、產品定位構想_空間規劃構想

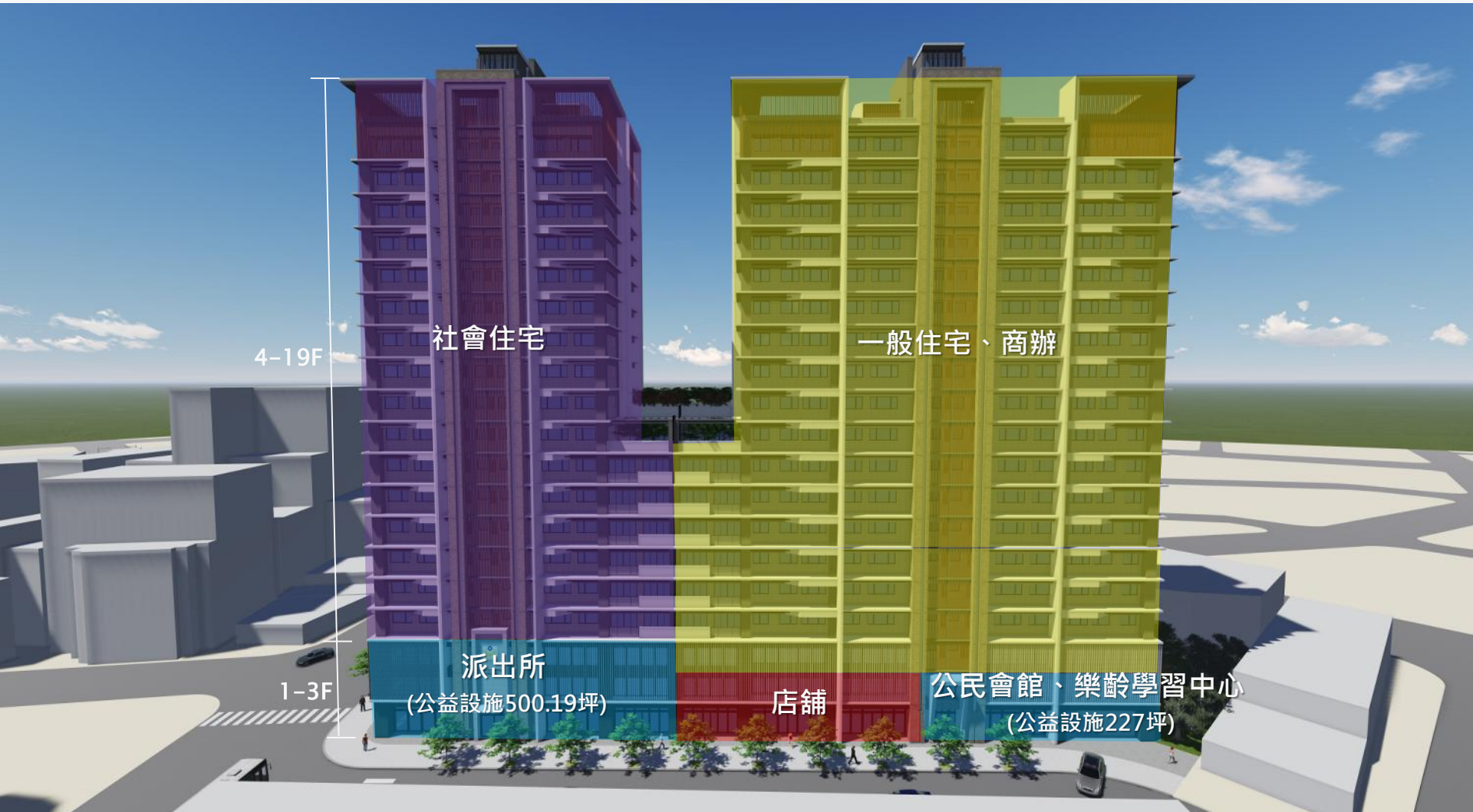
■ 規劃構想

- 1.於康樂路、中榮路口處設置**派出所、集會所、樂齡學習中心**等設施。
- 2.規劃**獨立出入車道**，滿足派出所勤務需求。
- 3.留設中興巷既成道路**4m通道**維持通行，並退縮建築留設綠帶。
- 4.臨康樂路、中榮路留設**4m人行步道**，並植栽綠化。
- 5.集中留設**社區公園**，供大眾使用。
- 6.取得**綠建築銀級、智慧建築合格級**。



貳、產品定位構想_空間規劃構想

■ 地上19層、地下3層



參、招商說明及條件

<相關內容以公告招商文件為準>

- 招商計畫構想
- 投資要項
- 政府提供協助
- 實施者權利與義務
- 申請資格
- 招商方式
- 招商程序
- 特別約定事項

參、招商說明及條件_招商計畫構想

■ 公開評選實施者

依都市更新條例第9條，公開評選實施者。

■ 評選程序

- 依「都市更新條例施行細則」第5條之1規定，準用「促參法」。
- 第1階段-資格審查、第2階段-綜合評選。

■ 實施方式

本基地全部範圍劃為重建區段，採全區重建並以權利變換方式實施都市更新事業。

參、招商說明及條件_投資要項

■ 規劃興建「桃園市社會住宅」

依「中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地都市更新案社會住宅規劃設計基準需求」：

• 社會住宅單元規格

✓2房型：18~20坪(主+附)，1客廳+1廚房+2臥房+1衛浴

戶數不低於總戶數50±5%

✓3房型：24~26坪(主+附)，1客廳+1廚房+3臥房+2衛浴

• 停車空間

✓符合法定停車位數為優先，剩餘空間規劃滿足1戶1機車位。

✓不可使用機械停車位設計。

✓配合無障礙住宅單元，停車位須符合無障礙法規要求。

• 建築取得合格級智慧建築及銀級以上綠建築標章

• 建築耐震達現行規定1.25倍

參、招商說明及條件_投資要項

■ 規劃「公益性設施」 捐贈公益性設施總樓地板面積不得低於2,404m²。

一、派出所

依「桃園市政府警察局中壢分局『中壢派出所辦公廳舍新建工程』基本需求計畫書」

二、集會所、樂齡學習中心

依「集會所、樂齡學習中心公益性設施規劃設計基準需求」

設施項目	使用面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)(含公設)	說明
派出所	1,271.94	1,653.52	1.使用面積：至少1,271.94m ² (約384.76坪)。 2.樓層高：1樓樓高至少4.2m。 3.停車位：汽車13輛、機車50輛(註：車位不計入捐贈面積) 4.設置於康樂路與中榮路口，雙面臨路。 5.最終需求設計須經警察局同意。
集會所	254.30	330.59	1.集會所：集會室1間、辦公室1間、倉庫1間、廁所及茶水間1間，使用面積至少254.30m ² (約76.53坪)。
樂齡學習中心	322.95	419.84	2.樂齡學習中心：教室5間、辦公室1間，廁所及茶水間可規劃集會所共同，使用面積至少322.95m ² (約97.67坪)。 3.最終需求設計須經民政局及社會局同意。
合計	1,849.19	2,403.95	--

參、招商說明及條件_投資要項

■ 招商範圍

中壢區興南段中壢老小段100地號等10筆土地，其中5筆國有地**已取得國產署同意參與**。

■ 範圍變更

- 原則上本基地更新單元範圍**不得縮小**。
- 如擴大本基地範圍並整合相鄰公、私有土地者，需取得合法土地及建物所有人全部之同意。
- 擴大或縮小範圍時，應依契約書規定適用**較低之共同負擔**比例計算權利分配。

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

地址：桃園市桃園區三元街152號4F
聯絡方式：江宗晨 03-3379156#212

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國105年5月11日
發文字號：台財產北桃二字第10508036320號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府住宅發展處為辦理桃園市中壢區中興巷公有土地都市更新規畫招商作業」委託專案服務案，函詢範圍內本署經管國有土地參與都市更新意見乙案，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署105年4月29日台財產署改字第10500127390號書函交下貴府105年4月27日府都住更字第1050097886號函及附件影本辦理。
- 二、查案內本署經管桃園市中壢區興南段中壢老小段100-1地號等5筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意參與都市更新，本處將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定續處。
- 三、另本案倘經評估將納入興辦社會住宅，且經中央住宅主管機關認屬符合「住宅法」規定，請依該法第24條等相關規定辦理撥用後，由貴府依都市更新條例規定參與更新，併予敘明。

正本：桃園市政府

副本：

主任 蔡 輝 明

都市更新教文:105/05/11

第1頁，共1頁



1050115190

無附件

參、招商說明及條件_政府提供協助

政府應辦事項

1. 完成市有土地點交。
2. 協同國產署國有地點交。
3. 提出公益性設施及權利變換分回更新後房地之需求。

政府協助事項

1. 建照取得前完成地上現住戶、違占戶及越界戶等拆遷作業。
2. 因拆遷遲延建照取得逾90日，同意相關延長執行期限。
3. 土地鑑界、拆遷訴訟及其他必要事項(相關文件提供)。
4. 都市更新審議申報、審議及執行等相關事務。
5. 甲方**不保證**、亦**無義務及責任達成預期之目標**與效益，實施者不得向主辦機關要求減少或免除應為之給付或為其他主張等。



實施者權利

更新後可取得權利變換折價抵付共同負擔之房地價值

實施者義務

■ 建築規劃設計及興建

1. 應符合市府社會住宅及公益性設施設計需求。
2. 取得銀級以上綠建築及合格級以上智慧建築標章。
3. 更新單元整體規劃設計，在計畫核定後興建及執行產權登記。

■ 審議相關

1. 負擔實施都市更新事業相關費用。
2. 擬定及執行都更事業計畫及權利變換計畫，辦理各項審議及申請作業。

參、招商說明及條件_申請資格



■ 一般資格

- 為中華民國公司法設立之**單一股份有限公司**為限。
- 公告期間前**3年**內，無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄，並已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。



■ 開發能力資格

- 申請人具備其一
- **10年內**，曾完成住或商使用之總樓地板面積達**3萬平方公尺以上**。
- **10年內**，曾完成同住或商建築之累計金額達**新臺幣8億元以上**。



■ 財務能力資格

- 申請人實收資本額為新臺幣**5,000萬元(含)以上**。
- 經會計師簽證之最近**2期**財務報表(以年期為準)，公司**淨值不低於實收資本額**。
- 經會計師簽證之最近**2期**財務報表(以年期為準)，流動資產不低於流動負債。

參、招商說明及條件_招商程序

■ 評審及決標方式

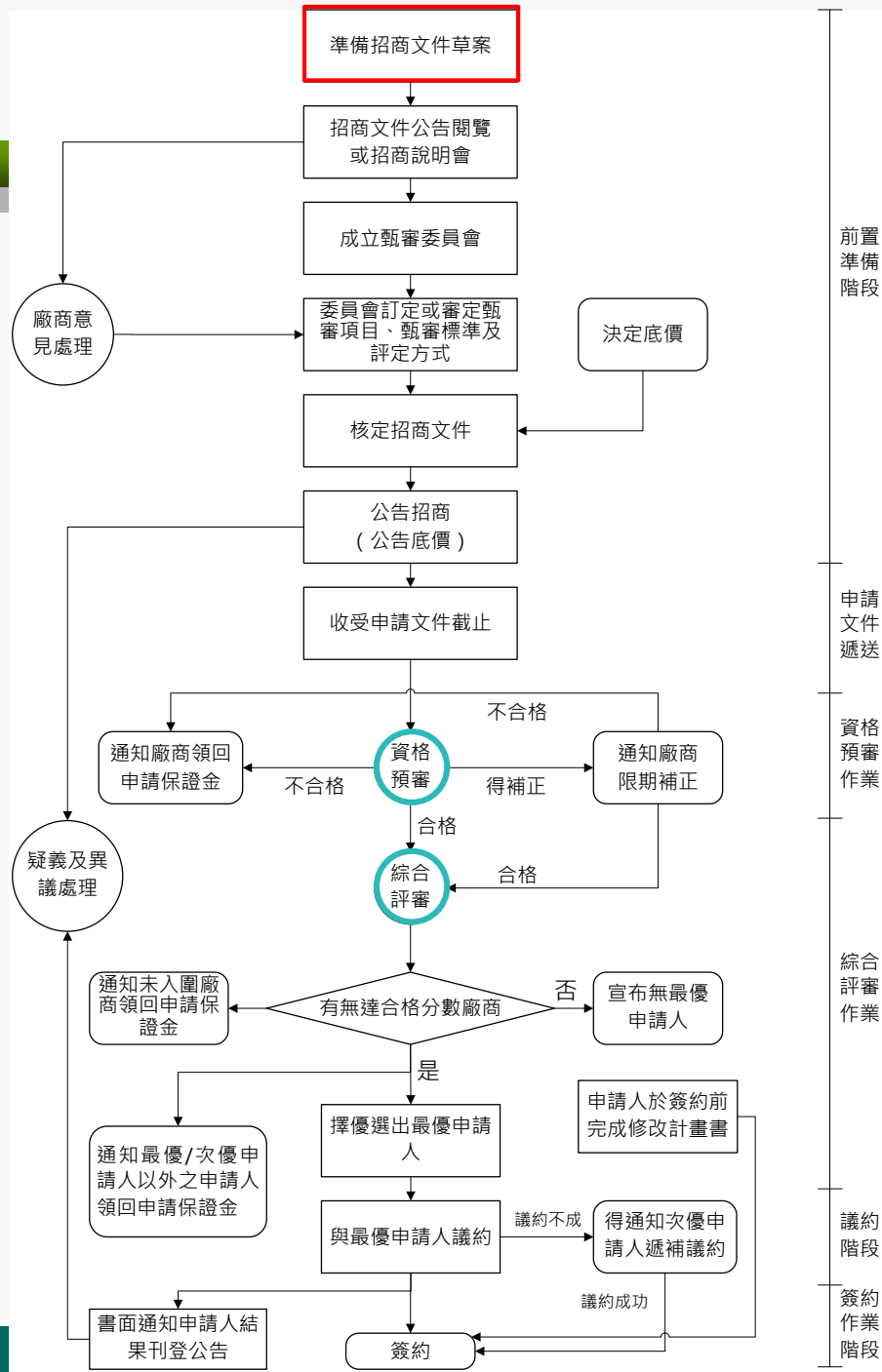
- 分資格審查及綜合評審兩階段。
- 採一次投標、分段開標。

■ 資格審查階段

選出合格申請人。

■ 第一階段：資格審查

- 申請文件：1家(含)以上申請時。
 1. 基本及資格證明文件。
 2. 都市更新事業建議書。



參、招商說明及條件_招商程序

■ 第二階段：綜合評選及共同負擔比

• 評選審查

1. 出席人數：6人為限。
2. 簡報時間：簡報20分鐘、答詢20分鐘。

■ 決標方式

1. 評分轉序位，取序位最低者**3家**為**入圍申請人**，經半數委員同意得選定2家以下。
2. 未達80分之合格申請人，不得列為本案之入圍申請人。
3. 有1家以上之入圍申請人時，甄審會當場開啟共同負擔標單，以**共負比最低者為最優先申請人**。惟不得高於公告之共同負擔比。

■ 共同負擔比

最高共同負擔比：48.61%。

評選項目		配分
一、申請人團隊介紹及相關實績		10
二、整體開發構想	1.對本案的構想、理念、預期效益與創意構想 2.土地使用及興建計畫 3.都市設計與景觀計畫 4.動線與交通計畫 5.綠建築、智慧建築規劃 6.防災與逃生避難計畫 7.管理維護計畫	35
三、權變分配規劃暨財務計畫	1.開發經費預估 2.資金籌措計畫及管理運用 3.分年現金流量 4.投資效益分析 5.共同負擔費用 6.權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	30
四、承諾事項	承諾事項(含本須知1.4條所稱市有土地之更新後權利價值分配規劃)	15
五、簡報與答詢	簡報答詢	10
更新事業建議書(一~五項)分數合計		100

參、招商說明及條件_繳付之保證金及發還

	申請保證金	履約保證金	保固保證金
繳交金額	1,000萬元	營建費用總額*3%	營建費用總額*3%
繳交時程	提送申請案件前或同時	1.第一階段：簽訂委託契約同時繳交 2.第二階段：權利變換核定起30日。	完成交屋起7日內。
發還時程	未通過資格審查或未成為最優申請人，決標公告30日內。	1.於一樓樓地板完工，退25%。 2.於完成大樓屋頂板時，退25%。 3.建物取得使用執照，退25%。 3.完成交屋及登記，退25%。	1.保證金於繳交日3年後，乙方得申請無息退還50%。 2.取得使用執照後屆滿5年，無息退還餘款。
保證內容	投標申請。	履行本案規劃、執行之契約內容。	1.結構體：15年。 2.綠化植栽活保：1年。 3.裝修、設備及其他：3年。 4.防水工程：5年。
扣款規定	1.偽造及變造文件申請參與。 2.各項證明文件經查與事實不符。 3.其他不正利益等違反法令之行為，經判決確定者。	1.中途停工。 2.違約或不履行契約。	1.異議處理現金找補。 2.勘查保固情形。

肆、後續作業期程

肆、後續作業期程

- 公告招商：預計民國106年1月
- 截標：預計民國106年3月
- 評選：預計民國106年3月
- 得標廠商簽約：預計民國106年6月
- 都市更新事業暨權變計畫擬定及申請：預計民國106年12月
- 都市更新事業暨權變計畫公告實施：預計民國107年6月
- 取得建照：預計民國107年9月
- 申報開工：預計民國107年10月
- 產權登記：預計民國109年12月
- 都更成果備查：預計民國110年3月

簡報結束 敬請指教

主辦單位



桃園市政府

執行單位



桃園市政府住宅發展處

規劃單位



台灣西堤工程顧問有限公司