

新北市板橋力行段408、408-23地號土地 公辦都市更新公開徵求投資人招商案



招商說明會

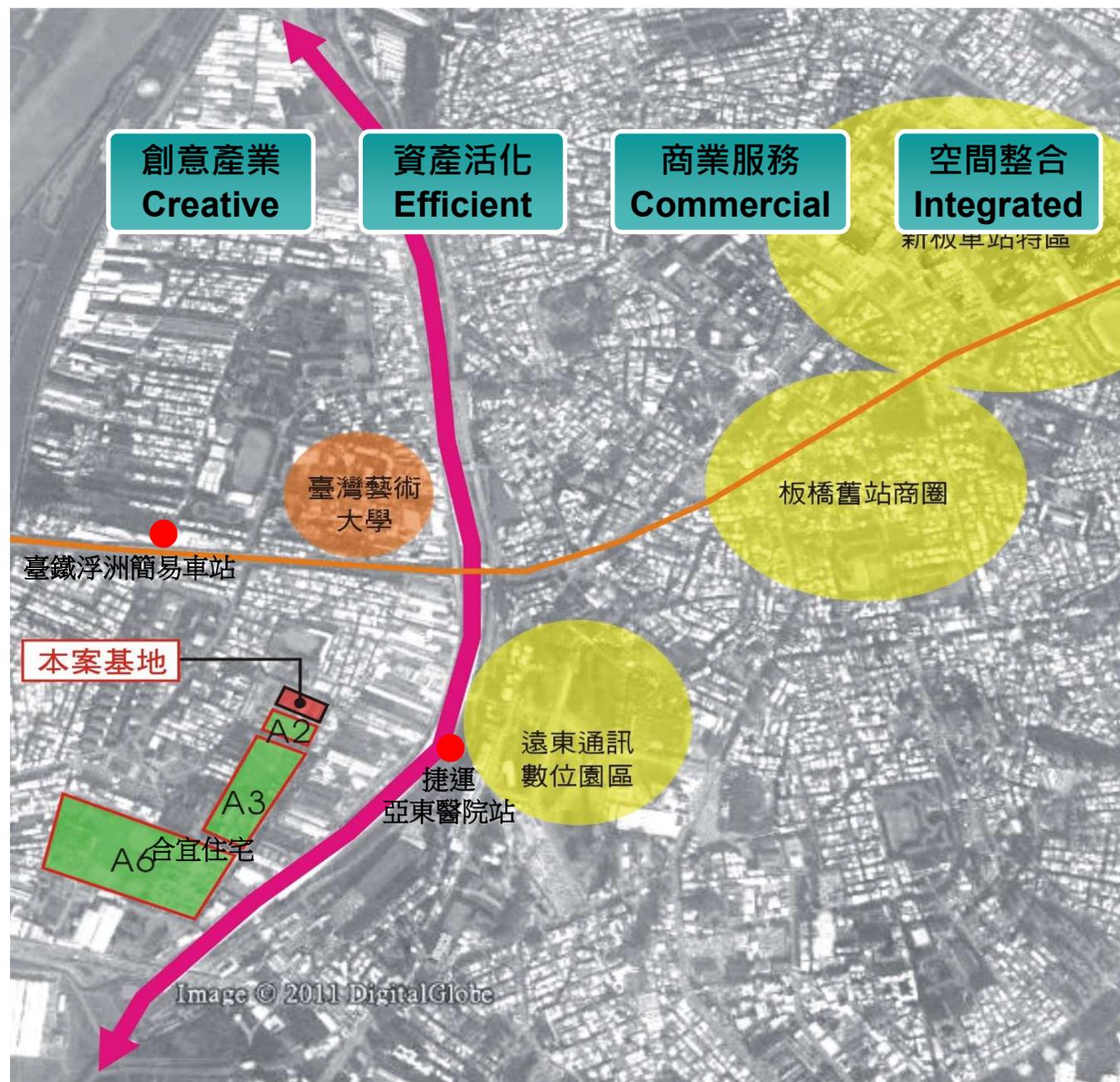
招商單位： 國家住宅及都市更新中心

規劃單位： 新意群工程顧問有限公司

2018.08.08

簡報大綱

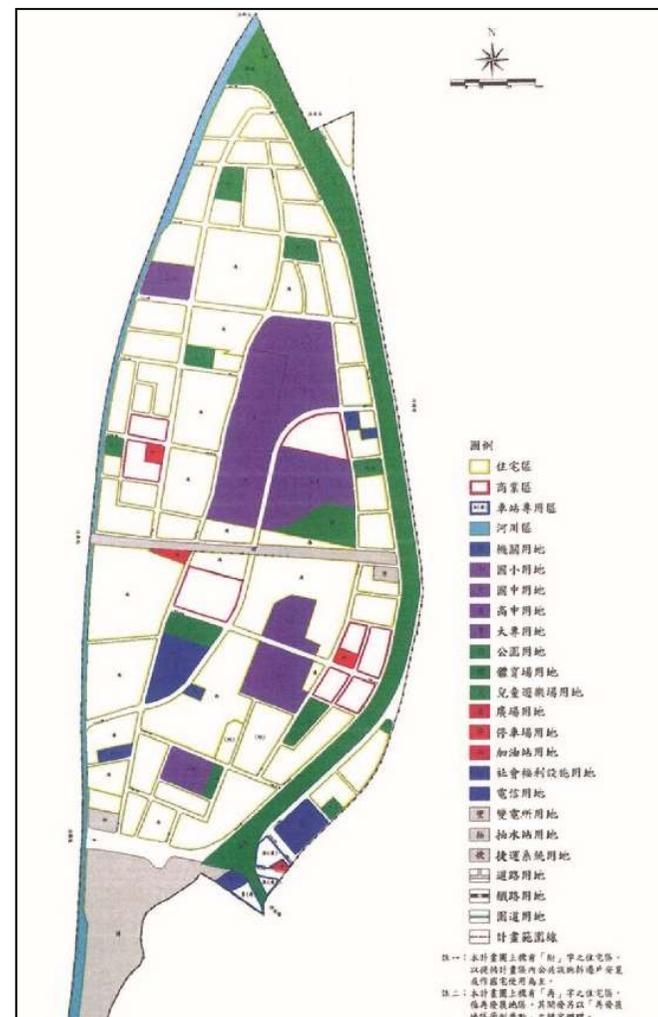
- 一、本案簡介
- 二、發展定位及規劃構想
- 三、開發方式及招商條件



一、本案簡介

緣起

- 本案係屬於「變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)主要計畫及細部計畫」案都市計畫書之三項計畫目標如下：
 - (一)配合中央政策提供合宜住宅
 - (二)提升居住生活品質
 - (三)結合新北市政府規劃商業區帶動周邊地區商業發展
- 板橋浮洲合宜住宅，預計107年度完成交屋作業；另營建署補助新北市政府辦理5條區內、5條聯外道路及2座橋梁興闢已於104年6月陸續完工。本基地自捷運亞東醫院站步行前來約8分鐘即可到達
- 歷史建築活化作業與維護管理
- 配合新北市政府公益設施及社會住宅需求興建計畫，符合公辦都更目標
- 行政法人國家住宅及都市更新中心持有本案土地並擔任實施者與招商主辦單位



基地區位

招商範圍位於新北市板橋區浮洲合宜住宅之北側，西臨合安一路，北側臨合安路所圍之地區，鄰近臺鐵浮洲簡易車站、臺灣藝術大學及遠東通訊數位園區



基地位置

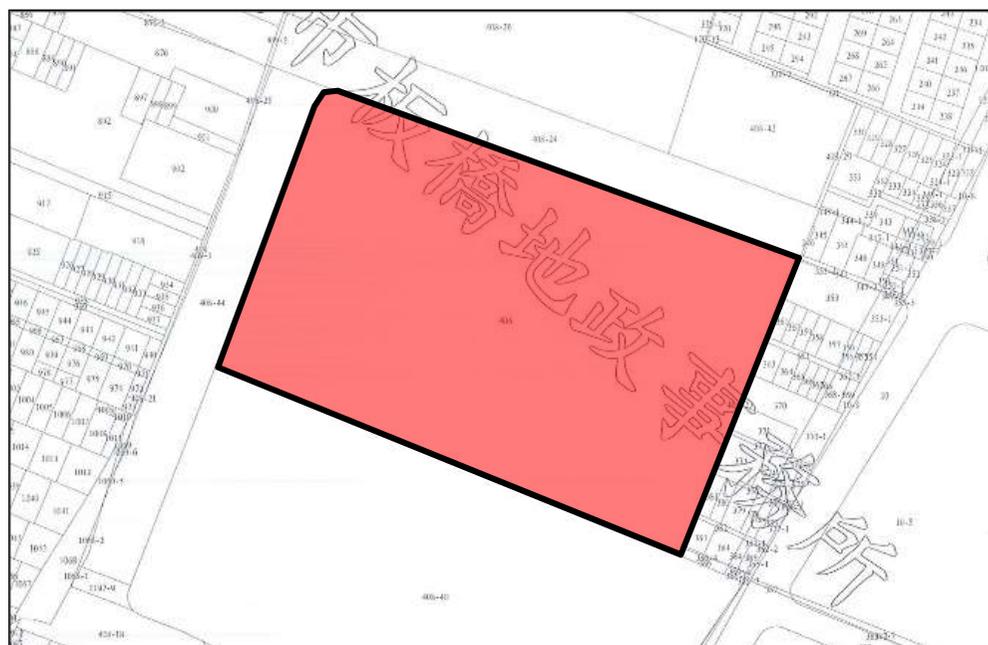
- 土地權屬：中華民國
- 管理機關：內政部營建署(未來捐贈予國家住宅及都市更新中心)
- 使用分區：第一種商業區(建蔽率50%、容積率300%)
- 基地面積：20,178.98㎡



土地權屬

新北市板橋區力行段408、408-23
地號2筆土地，面積合計
20,178.98平方公尺，土地100%為
內政部營建署管有，未來捐贈予國
家住宅及都市更新中心

地號	面積(m ²)	土地權屬	土地使用分區
408	20,046.29	內政部營建署	第一種商業區
408-23	132.69	內政部營建署	第一種商業區
-	20,178.98	-	-

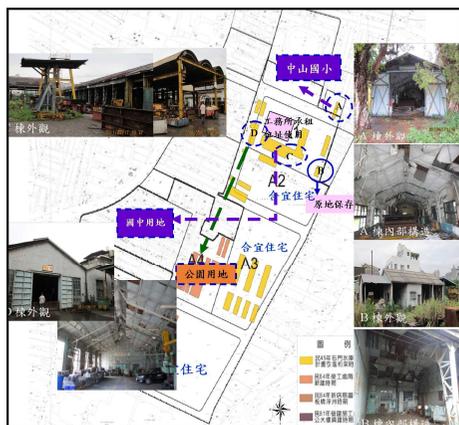


現況及地上物處理

歷史建築A、B、C、D四棟及新亞建設承租搭建工務所，未來除B棟原地保留外其餘皆拆除遷移至他處，目前正為設置他處基座及除鏽測試階段，預計108年2月遷移組裝完成，並於6月驗收完畢，工務所預定108年6月拆除完成



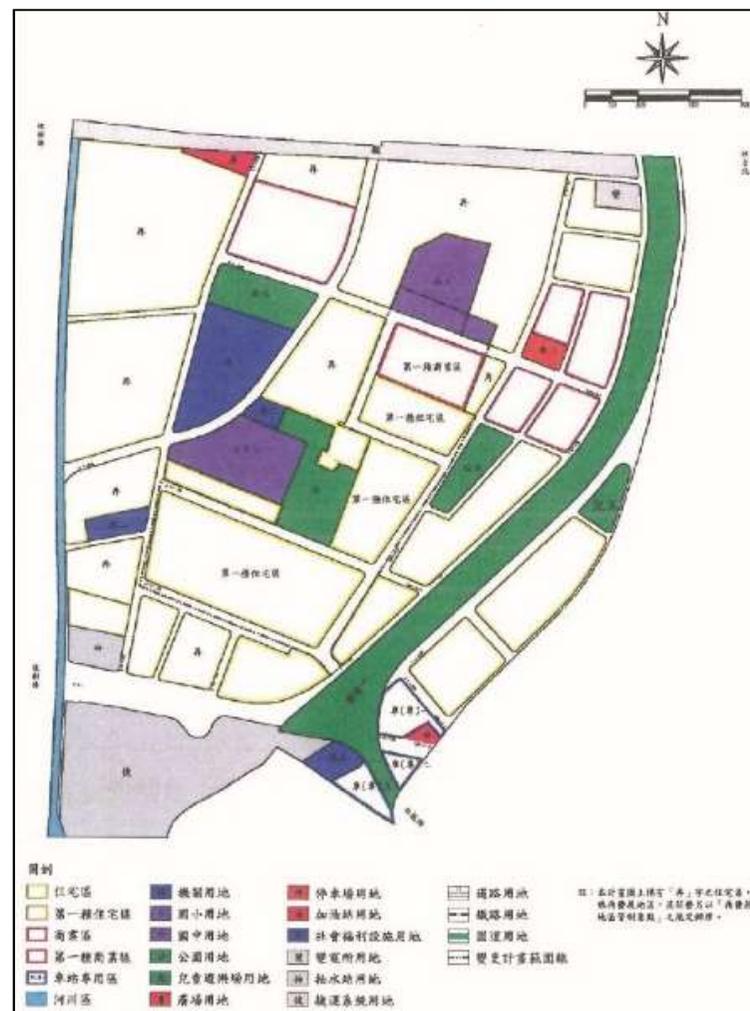
歷史建物B、C棟



棟別	A棟	B棟	C棟	D棟
原使用機能	鋼筋車牙加工區	電工間	鐵工廠及修護工廠	機工廠
原所在地地號	力行段 408-42地號	力行段 408地號	力行段 408地號	力行段 408地號
建築型式	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築	鋁製桁架建築
建築現況	除鏽測試， 預定搬遷地點基 座設置中	基座已設置 完成，目前 為除鏽階段	除鏽測試， 預定搬遷地點 基座設置中	除鏽測試， 預定搬遷地點基 座已設置完成
保存方式	拆卸分解後移至 他處重新組構	現地保存	拆卸分解後移 至他處重新組 構	拆卸分解後移至 他處重新組構
預定搬遷地點	中山國小校區內	原址	國中用地	公八：公園用地

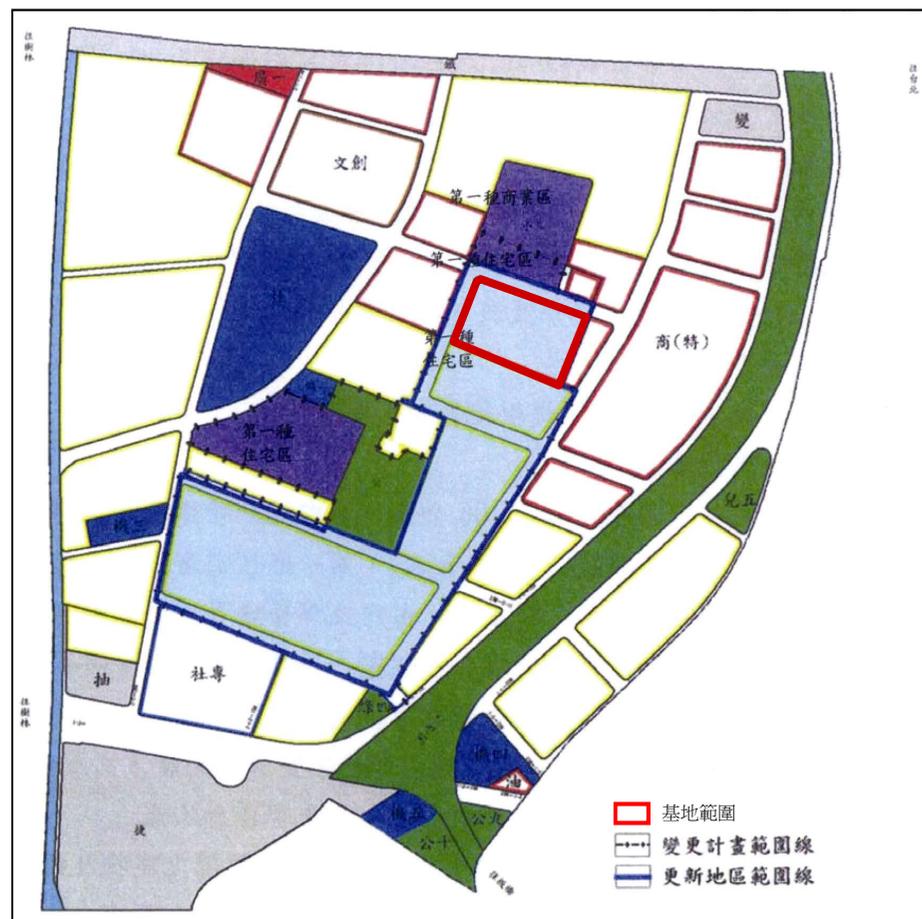
都市計畫及相關法令規定

- ❑ 100年7月變更板橋（浮洲地區）（配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）細部計畫之第一種商業區（50%、300%）
- ❑ 依都市計畫法新北市施行細則，商業區作住宅使用之基準容積不得超過都市計畫住宅區之基準容積240%
- ❑ 新北市都市設計審議原則，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面規劃應以商業使用規劃，並不得作住宅使用



更新地區劃定

招商範圍係屬於100年7月變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)細部計畫所劃定之更新地區



旅館市場

■ 新北市國際及一般觀光旅館營運概況

年期	國際及一般觀光旅館	房間數	住用率(%)	平均房價(元/間)	客房收入	餐飲收入
106年	福容大飯店/淡水漁人碼頭	198	33.04	5,507	1億3,151萬元	1億7,618萬元
	大板根渡假酒店	100	80.98	4,523	1億2,702萬元	1億5,182萬元
	福朋喜來登飯店	126	65.93	2,644	8,017萬元	5,651萬元
	帝景飯店	60	69.16	1,822	2,760萬元	12萬元
	美麗春天大飯店	34	41.19	2,447	1,251萬元	322萬元
	碧 特弗大飯店	54	40.82	2,443	1,965萬元	243萬元
105年	福容大飯店/淡水漁人碼頭	198	31.04	5,404	1億2,145萬元	1億7,500萬元
	大板根渡假酒店	100	85.01	4,600	1億3,598萬元	1億6,013萬元
	福朋喜來登飯店	126	71.73	2,694	8,913萬元	6,007萬元
	帝景飯店	60	59.83	2,382	3,078萬元	36萬元
	美麗春天大飯店	34	47.19	2,645	1,553萬元	423萬元
	碧 特弗大飯店	54	46.59	2,638	2,429萬元	319萬元
104年	福容大飯店/淡水漁人碼頭	198	34.36	5,535	1億3,744萬元	2億1,911萬元
	大板根渡假酒店	100	85.57	4,578	1億3,585萬元	1億6,277萬元
	福朋喜來登飯店	126	73.24	2,771	9,343萬元	5,771萬元
	帝景飯店	60	51.84	3,047	3,459萬元	10萬元
	美麗春天大飯店	34	69.18	2,465	2,116萬元	526萬元
	碧 特弗大飯店	54	68.03	2,455	3,291萬元	397萬元

■ 新北市一般旅館營運概況

項目 年期	總出租客房數	客房住用數	住用率(%)	平均房價(元/間)	客房收入	餐飲收入
106年	4,231,281	1,982,241	46.85	1,962	38億8,974萬元	11億2,575萬元
105年	4,100,730	2,070,724	50.50	1,984	41億756萬元	10億3,742萬元
104年	3,852,416	2,142,038	55.60	2,035	43億5,920萬元	11億4,969萬元

□ 可考量設置200房以下之平價綜合型旅館

■ 新北市具規模旅館分布



零售市場 (含量販店)

板橋地區商場

編號	名稱	區位	開幕時間	營業面積	經營主題/內容
1	遠東百貨中山店	新北市板橋區中山路一段152號(新北市政府旁)	2000年	9200坪	• 全客層綜合型百貨公司
2	誠品生活板橋店	新北市板橋區中山路一段46號(附中捷運附近)	2008年	2200坪	• 多樣化的商品組合，提供全方位生活空間 • 各式主題館及主題餐廳
3	誠品生活新板店	新北市板橋區縣民大道二段66號(板信雙子星大樓1-4F)	2012年	3000坪	• 定位「體驗·分享」 • 館內共三個樓層 • 匯集時尚精品、設計文創、閱讀空間、特色主題餐廳及手作體驗專區
4	麗寶百貨廣場 (購程購物中心)	新北市板橋區縣民大道二段3號(板橋火車站旁)	2012年	8000坪	• 結合休閒娛樂及購物餐飲的複合商場 • 設影城及婚宴廣場
5	大遠百購物中心Mega City	新北市板橋區新站路28號(新北市政府旁)	2011年	26000坪	• 板橋新地標-結合購物、餐飲、娛樂、休閒、文化及旅遊服務 • 以Entertainment及Luxury為兩大主軸，輔以「生活型態」的概念大店
6	環球購物中心板橋店	新北市板橋區縣民大道二段7號B1F、1F、2F(板橋車站內)	2010年	6000坪	• 車站型百貨公司 • 結合餐飲及生活機能 • 擁有大型的戶外餐廳區
7	大遠百購物中心Mega City (第二期)	大遠百購物中心旁	預計 2014年	約2000坪	• 結合大遠百購物中心一期商場規劃 • 商品品項更齊全
8	東方富裕商場	新北市板橋區縣民大道二段74-84號(東方富裕大樓1-7F)	預計 2014年	約4000坪	• 複合式商場、餐廳

新北市商場經營效益

編號	店別	營運時間	館數	營業額	樓地板面積不含大公及停車場	支付租金能力營業額 6%抽成
1	遠東百貨板橋店	30年	1館	40.0億元/年	14283坪	1400元/坪/月
2	大遠百MEGA CITY購物中心	1年	1館	65.0億元/年	26000坪	1250元/坪/月
3	環球購物中心板橋車站店	3年	1館	15.0億元/年	5400坪	1389元/坪/月
4	誠品生活新板店	0.5年	1館	5.0億元/年	2000坪	1250元/坪/月
5	麗寶Hi Mall購物廣場	0.5年	1館	8.0億元/年	3000坪	1333元/坪/月
新板特區5大商場平均		7年	5館	133.0億元/年	50683坪	1312元/坪/月
6	太平洋雙和店	13年	1館	18.0億元/年	10500坪	857元/坪/月
7	環球購物中心中和店	8年	1館	45.0億元/年	24578坪	915元/坪/月
中和永和2大商場平均		11年	2館	63.0億元/年	35078坪	898元/坪/月
新板特區5大商場+中和永和2大商場		8年	7館	196.0億元/年	85761坪	1143元/坪/月
林口三井MITSUBI OUTLET PARK		0年	1館	50.0億元/年	21956坪	1139元/坪/月

新北市大型百貨商場分布



可考量設置地區型之中小型生活雜貨
家居型百貨商場



家樂福板橋店



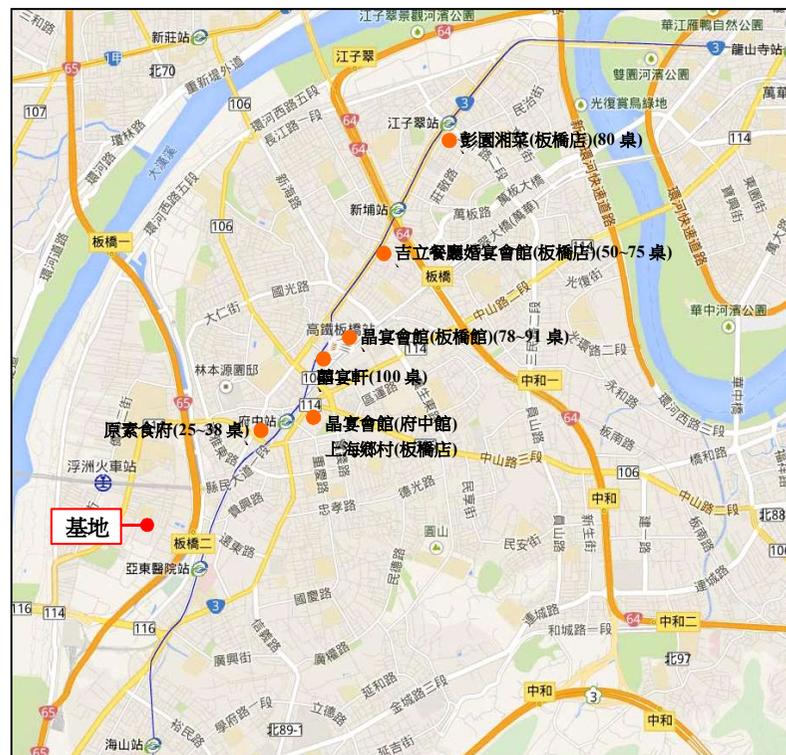
愛買板橋店

餐飲宴會廳

■ 板橋地區宴會廳概況

編號	宴會館名稱	區位	開幕時間	經營模式
1	晶宴會館(板橋館)	新北市板橋區中山路一段161號1樓(新北市政府內)	2007年	<ul style="list-style-type: none"> • 座落於新北市政府一樓內·宴會劇場以「星光」為主題 • 星劇場：22~27桌 • 光劇場：14~18桌 • 星光劇場(全開)：42~46桌
2	晶宴會館(府中館)	新北市板橋區中山路一段46號8樓(誠品生活板橋店內)	2013年	<ul style="list-style-type: none"> • 「上海鄉村」、「晶宴會館」共同攜手首度與百貨商場合作。 • 位於誠品生活板橋店8F及9F·共設有兩個宴會劇場。
3	上海鄉村(板橋店)	新北市板橋區中山路一段46號7樓(誠品生活板橋店內)		
4	蔬宴軒	新北市板橋區縣民大道二段3號9樓(麗寶百貨廣場內)	2013年	<ul style="list-style-type: none"> • 全新宴會場地為賓客帶來不凡的歐式氣息·全廳共有四大廳 • 氣派宴會場地·皆呈方正格局·氣勢落落大方·可容納桌數達100桌
5	彭園湘菜(板橋店)	新北市板橋區雙十路2段239號4樓(捷運板南線江子翠站3號出口)	2007年	<ul style="list-style-type: none"> • 佔地450坪·規劃規劃三個宴會廳·各可容納24-28桌·三廳合併可容納80桌 • 非宴會時段可隔成12個包廂·提供商務及餐飲空間
6	吉立餐廳婚宴會館(板橋店)	板橋市文化路一段280號3樓	2000年	<ul style="list-style-type: none"> • 宴會廳設在2樓·分為兩廳各可容納20桌及30桌 • 若遇特殊情形加上3樓·最多可容納到75
7	原素食府	新北市板橋區府中路29之2號4樓(板南線府中捷運站一號出口·板橋農會第二大樓)	2014年	<ul style="list-style-type: none"> • 精緻婚宴會館豪華麗立柱環繞鼎立於婚宴廣場。 • 可容25至38桌以上饗宴的空間設計

■ 宴會廳分布



□ 適宜設置800~1,000坪宴會廳

零售商業設施適宜引進業種評估

- 109年目標年商圈服務人口77,741人、30,736戶
- 109年商圈消費力各項支出為1億1,094萬元～22億4,262萬元
- 生鮮超市 / 便利商店 - 796坪、236坪
- 服飾店與家居設施 - 517坪、1,182坪
- 書局 / 文教設施 - 195坪
- 餐廳 - 2,242～3,363坪
- 休閒娛樂與保健醫療設施 - 合計1,282～1,924坪



便利商店



家居用品



文教設施



書局



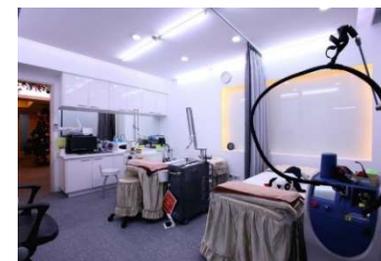
服飾店



超市



運動中心



醫美中心

二、發展定位及規劃構想

引入業種	產品定位	占比
綠洲住宅	1. 規劃中小型住宅單位，並提供智能設施：鎖定上班通勤族與大台北地區首購客層 2. 大坪數景觀住宅：鎖定著重高生活品質的住客 3. 永久性出租住宅提供公益使用	50.00%
辦公室	規劃辦公單位空間，並提供智能設施供辦公使用	9.00%
宴會餐飲	考量新北市宴會使用需求及地方美食，本區可結合各類型運具及新北市婚宴、大型活動之餐飲，成為板橋浮洲地區居民與地區的餐飲消費時尚新商圈	7.00%
生活用品傢俱生活館	引進生活用品與傢俱知名品牌館，以服務浮洲大量新進駐居民及周邊地區使用要求	15.00%
零售商店與服務設施	提供浮洲及板橋、樹林地區的商业設施與服務機能，以滿足地區的基本商業活動	
時尚綜合型旅館	規劃精品綜合型旅館約200~300房，打造具人性化、精緻化的創意住宿空間，串連基地的商业軸帶，創造特殊的住宿空間，以為市場區隔	10.00%
文創、雲端設施	雲端與文創支援設施	7.50%
休閒運動中心	設置平價健身運動中心	1.50%
小計		100.00%
公益設施	配合地區所需福利型公益設施	-
合計		-



容積獎勵(草案)

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率	備註
基地	面積:20,178.98m ² · 基準容積:60,536.94m ² · 建蔽率50%、容積率300%、開挖率60%			
依變更板橋(浮洲地區)主要計畫、細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)主要計畫、細部計畫土地使用分區管制				
一	設置公益設施 提供1,460m ² 公益設施(建議設置標準規模之公共托育中心600m ² 、長期照顧中心360m ² 與公共托老中心500m ² ，合計1,460m ² ，未來由新北市政府社會局自行調整使用)	1,460.00	2.41%	回饋公益性設施室內面積以不低於1,460m ² 為原則
二	鼓勵大規模整體開發	6,053.69	10.00%	10,000m ² 以上全街廓開發獎勵容積上限10%
三	設置綠廊道	3,026.85	5.00%	設置600-2,700m ² 獎勵容積5%
四	採綠建築設計	1,816.11	3.00%	黃金級3%
五	生態池	6,053.69	10.00%	設置規模500m ² 以上
合計		18,410.35	30.41%	容積率上限以40%為原則

公益性設施規劃

■ 公益性設施回饋計畫/至少規劃1,460 m²

空間類型	需求原則	空間需求條件	最小設置規模	評估設置
公共托育設施	依各行政區0~3歲幼兒人口數預定分配原則如下： <ul style="list-style-type: none"> • 1,000~3,000人：1處 • 3,000~8,000人：2~3處 	<ul style="list-style-type: none"> • 樓層以1~2層樓設置 • 空間獨立，具有獨立出入口 • 空間完整獨立專用與其他空間區隔，1樓應有無障礙設施 • 2樓以上應具有電梯 	<ul style="list-style-type: none"> • 以600m²為原則，最小建議至少須達400m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 評估設置600m²
身心障礙者日間照顧中心	<ul style="list-style-type: none"> • 需交通便利，位於捷運站附近及停車位 • 目前全市逾15萬人，並以淡水、新店區設置最優先考量 	<ul style="list-style-type: none"> • 樓層以1~3層為原則 • 空間獨立，具有獨立出入口 • 空間完整獨立專用，與其他空間區隔，1樓出入口應有無障礙設施，2樓以上應具有電梯 • 採光通風良好及公共衛生與安全條件 • 交通便利，人口密集區 • 使用率較低，以目前使用率較低之空間優先提供 	<ul style="list-style-type: none"> • 以360m²為原則，最小建議至少須達264m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 評估設置360m²
公共托老中心	-	<ul style="list-style-type: none"> • 樓層以1~3樓為佳 • 有電梯及無障礙車位 	<ul style="list-style-type: none"> • 以500m²為原則 	<ul style="list-style-type: none"> • 設置500m²

■ 依上述規模總量回饋，設施空間類型後續依招商投資人及新北市政府意見再配合調整

規劃構想



三、開發方式及招商條件



開發內容及方式

- ❑ 實施方式以都市更新權利變換方式辦理，預估共同負擔比率為51.18%
- ❑ 本案產品定位依商業(包含商場、辦公、旅館、餐飲...)50%、住宅設施50%規劃，國家住宅及都市更新中心分回住宅及商場產品規劃面積至少各分回50%
- ❑ 公益性設施容積獎勵1460m²採捐贈方式辦理，將由新北市政府財政局辦理調配
- ❑ 國家住宅及都市更新中心分回之住宅自行管理出租，商業設施委由民間投資人經營管理20年，並得續約2次(每次10年)。
- ❑ B棟歷史建築物於基地原地保留維護

投資效益



- ❑ 預估總投資金額約台幣 77.27億元
- ❑ 預估投資報酬率6%-10%
- ❑ 商業設施委託經營20年預估投資效益IRR為14.59%

招商方式及時程



□ 本案招商方式為三階段公開評選，預計107年10月公告招商

1. 資格審查階段
2. 規格評選階段
3. 價格評決階段

甄審項目		
壹 投資計畫書	一、公司簡介與實績能力	
	二、整體開發構想	(一) 規劃理念與公益性
		(二) 建築設計
		(三) 都市設計與景觀計畫
		(四) 交通計畫與環境影響評估
		(五) 都市防災與逃生避難計畫
	三、營建計畫	
	四、管理維護計畫	
	五、權利變換/財務計畫	(一) 權變分配規劃
		(二) 財務計畫
貳、服務回饋		
參、簡報與答詢		
總分		

招商條件

□ 投資人資格

- 單一股份有限公司或合作聯盟
- 國外廠商應切結符合土地法及相關法令規定得取得本國土地
- 無欠稅
- 無不良信用紀錄
- 非拒絕往來戶及無退票證明

□ 投資人資格

- 曾完成同性質之住宅或商業使用建築開發建築實績，截標前10年內累積建築樓地板面積不低於本案開發樓地板面積150,000m²

□ 投資人資格

- 採都更權利變換之自有資金額30%，即24億（共同負擔費用為77億2,697萬元）
- 公司淨值不得低於24億元

聯絡窗口

招商單位： 國家住宅及都市更新中心

聯絡人： 黃世騏

電話： 02-2100-6300

電子信箱： ah8994@hurc.org.tw

規劃單位： 新意群工程顧問有限公司

聯絡人： 邱伯煥

電話： 02-2577-1103 *13

電子信箱： nig.lin1103@gmail.com