

臺中市北屯區太原段 社會住宅BOT案

招商說明會

會議日期:105年9月20日



主辦機關:臺中市政府

執行機關:臺中市政府都市發展局

規劃單位:



林正偉建築師事務所



簡報大綱

1 基地區位與簡介

2 初步規劃構想

3 招商條件彙整摘要

4 甄審標準

5 後續辦理期程





基地區位與簡介

基地環境、基地允建面積及容積





計畫緣起與目的

1,242戶社會住宅
只租不售

基地區位條件佳

- 區位適宜
- 生活機能佳
- 交通便捷且條件優渥

計畫目標

- 制定公私部門合作規範
- 落實財務自主永續經營
- 營造雙贏局勢

北屯區太原段
社會住宅

打造具友善環境的公共建築 促進空間混合 (spatial mix) 融入通用住宅及全齡住宅概念



基地環境

區位特性

交通便利性佳

交通系統以公路為主，車行5分鐘接臺74線，由縣道129約10分鐘可抵達太原火車站。周邊有6處公車站牌。

生活機能性完善

生活機能仰賴太平市區、勤益商圈、臺科大商圈，及太原火車站。

公共設施健全

基地周邊有新平國小，四座公園為麗園公園、廊仔公園、大城公園、祥和公園，周邊有國軍總醫院及弘光附屬老人醫院。

提供1242戶



本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準



基地現況

「臺中市城市體驗農園」：

北屯區太原段140地號，面積共37,457m²，提供1,293個單元，以一年一租方式提供市民耕作，每個單元為30平方公尺（5公尺x6公尺），已於105年6月歸由地政局管理。未來民間機構將與臺中市都發局簽訂設地地上權契約。





基地允建面積及容積

土地使用分區:住三
 法定建蔽率:55%
 法定容積率:280%
 法定容積率上限:420%

獎勵容積上限:
 依都市計畫法臺中市施行自治
 條例第47條規定:不得超過1.2倍
 法定容積



地號	面積(m ²)	允建面積(m ²)	允建容積(m ³)	獎勵容積面積(m ²)
第 I 區	13,921.02	7,656.56	38,978.86	46,774.63
第 II 區	13,819.74	7,600.86	38,695.27	46,434.33
合計	27,740.76	15,257.42	77,674.13	93,208.95

本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準



初步規劃構想

委外範圍、建築方案研擬





委外範圍

本案委外營運管理標的物為
「**臺中市北屯區太原段社會住宅**」

委外營運範圍依據**太原段140地號**，地籍謄本面積共為**37,457m²**，目前依此作為未來土地租金計算之範圍。

民間機構應至少興建**1,242戶社會住宅**；並得依照土地容許使用項目規劃**附屬事業**，惟面積不得**超過總樓地板面積30%**。



※本委託營運管理標的物之基地面積、樓層數及總樓地板面積以使用執照及附載事項為準。委託營運管理之基地及建物，以實際鑑界點交面積為準。

本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準

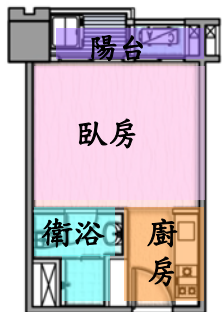


建築方案研擬(銀髮住宅+商場)

項目		總樓地板面積(m ²)	實設數量	樓層
本業	社會住宅	76,470	1,242戶	1F-10F~12F
	停車場	35,190	汽車450位 機車1,242位	B1F-B2F
	社福空間	660	1間	1F
附屬事業	銀髮住宅	25,360	單人120間 雙人180間	2F-10F~12F
	公共服務空間	2,300		
	商場	2,000		1F
	停車場	6,210	汽車265位 機車273位	
合計		148,190	汽車715位 機車1,515位	



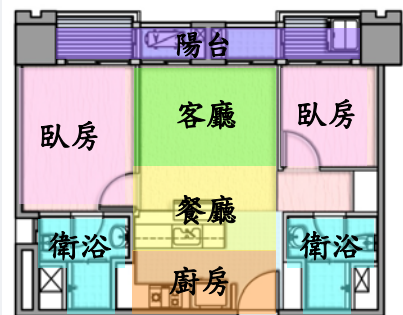
房型規劃



單身_未婚青年

1房1廳

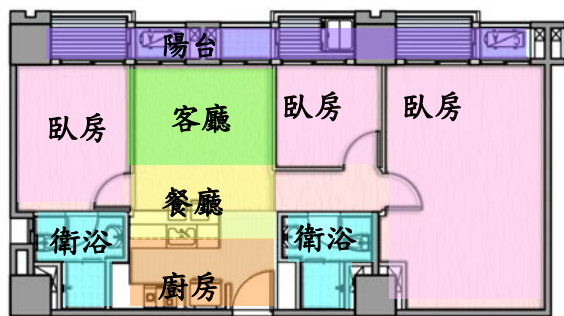
房型比例40%



夫妻_高齡長者

2房2廳

房型比例40%



家庭_夫妻+兒童

3房2廳

房型比例20%



規劃設計準則及規範

「綠建築標章」銅級

「智慧建築標章」合格級

社會住宅設施及設備項目規定
提供居住單位各空間設施與設備

提供660m²社會福利空間
(室內淨面積)(無償)



施工時程規劃

項次	工程項目	預計期程
1	開工	期程始點
2	既有雜項工程拆除、整地與機具進場	預計30日曆天
3	地下室開挖與擋土工程	預計60日曆天
4	地下層施作	預計330日曆天
5	地上各樓層施作	預計840日曆天
6	裝修工程	預計120日曆天
7	外牆及水電工程	預計120日曆天
8	環境復原與景觀工程	預計90日曆天
9	驗收與完成	預計30日曆天

區	建物樓層	預計期程
I	2 幢 地下二層/地上十四層	39個月
II	2 幢 地下二層/地上十四層	39個月



工程經費

項次	項目及說明	金額
壹	發包工程費	
一	建築工程	3,314,233,348
二	機電工程	553,173,500
三	景觀工程	45,312,500
四	智慧綠建築費用	9,297,603
五	工程品質管理費用	39,220,170
六	勞工安全衛生費	39,220,170
七	廠商管理及利潤	196,100,848
八	營造綜合保險費	11,766,051
九	營業稅	209,827,907
貳	間接工程費	
一	空氣污染防治費	1,356,030
二	供水電及外線補助費	800,000
三	工程管理費	24,632,791
四	設計監造服務酬金	159,506,093
參	公共藝術設置費	44,181,521
肆	物價調整費	13,731,468
	總價	4,662,360,000



工程經費估算標準

住宅為10萬元/坪

本業投資金額不得低於33億元

附屬事業工程費用視投標廠商規劃項目自行訂定

**發包工程費+間接工程費(不含公共藝術
設置費、物價調整費)**



招商條件彙整摘要

財務規劃說明、申請人資格、招商條件說明





財務規劃-基本假設

1 許可年期

53年（興建期3年；營運期50年）

2 自有資金

自有資金至少需30%，其餘部分可向銀行貸款

3 興建成本

本業3,397,700,000元；附業1,264,660,000元

4 總樓地板面積

本業112,320m²(75%)；附業35,870m²(25%)

5 土地租金

依據促參土地租金優惠辦法收取

- 興建期：面積 x 公告地價 x 1%
- 營運期：面積 x 公告地價 x 3%

6 房屋稅

依據臺中市房屋稅收取規範計收

- 按不同房屋使用目的計算稅率



財務規劃-營運收入

	項目	金額(元)
本業	社會住宅收入	97,468,778
	本業停車場收入	9,590,400
	本業管理費收入	16,443,912
附屬事業	銀髮住宅收入	75,219,840
	餐費收入	31,104,000
	保證金利息收入	9,807,480
	商業空間出租收入	5,082,000
	附屬事業停車場收入	12,204,870
	附屬事業管理費收入	363,000
合計		257,284,280

◆ 1房1廳(13.46坪) 497戶

◆ 2房2廳(24.66坪) 497戶

◆ 3房2廳(33.31坪) 248戶

◆ 單人房數量120間，月生活費16,520元

◆ 雙人房數量180間，月生活費27,680元

◆ 銀髮住宅人數480人

◆ 每月伙食費6,000元

◆ 以房屋市場售價每坪18萬作為保證金

◆ 13.46坪之單人房保證金約為242萬元

◆ 24.66坪之雙人房保證金約為443萬元

◆ 保證金於退租時返還

◆ 入住期限最低為2年

◆ 以2年期活期儲蓄存款利率1%作為估算



財務規劃-營運支出

項目	金額(元)
人事成本	12,526,152
水電費用	3,528,997
維護費用	18,549,551
估價師費用	636,725
供餐成本	20,217,600
營業稅	13,367,068
土地租金	4,838,543
房屋稅	10,919,615
合計	84,584,251

- ◆ 總幹事、管理人員、保全合計25人
- ◆ 包含薪資、勞退及勞健保

- ◆ 每三年請三家不動產估價師估價
- ◆ 估價費用約15~25萬元/家

- ◆ 包含材料費用及人事費用

- ◆ 營業稅為收入的5%



權利金訂定

開發
權利金

開發權利金為新台幣300萬元

營運
權利金

營運權利金按不同營運收入級距比例收取，如下表：

營運收入(A)	權利金比例	營運權利金
2.5億元以下	2.00%	$A * 2.00\%$
超過2.5億元~3.0億元以下	3.00%	$500萬 + (A - 2.5億元) * 3.00\%$
超過3.0億元~3.5億元以下	4.00%	$650萬 + (A - 3.0億元) * 4.00\%$
超過3.5億元~4.0億元以下	5.00%	$850萬 + (A - 3.5億元) * 5.00\%$
超過4.0億元~4.5億元以下	6.00%	$1,100萬 + (A - 4.0億元) * 6.00\%$
超過4.5億元~5.0億元以下	7.00%	$1,400萬 + (A - 4.5億元) * 7.00\%$
超過5.0億元	X%	$1,750萬 + (A - 5.0億元) * X\%$

註：X%以民間機構填寫之權利金標單比例計收，不得低於8.00%

本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準



申請人資格

申請人	單一公司	合作聯盟
一般資格	<ul style="list-style-type: none"> 依我國公司法設立之單一公司或依外國法律設立且經主管機關認許及核准在台灣設立分公司之外國公司。 應於本案申請截止日設立滿3年以上。 	<ul style="list-style-type: none"> 由2家以上、5家以下之合法獨立存在之公司(包含外國公司)以共同合作方式組成之合作聯盟，其組成應包括授權代表公司與一般成員，並應指明合作聯盟之授權代表公司與一般成員。 應於本案申請截止日設立滿3年以上。
財務能力	<p>(1)公司實收資本額應在新台幣1億元以上。</p> <p>(2)最近3年流動資產不低於流動負債</p> <p>(3)依法定期繳納營業稅及所得稅。</p>	<p>其授權代表公司之實收資本額應在新台幣6仟萬元以上；合作聯盟成員總合不得低於新台幣1億元。</p>
債信能力	<p>單一公司申請人或合作聯盟申請人之各成員，至本案公告日最近3年應無退票紀錄、拒絕往來紀錄或重大喪失債信之情事。</p>	
開發及經營技術能力資格	<p>單一公司申請人、合作聯盟申請人之任一成員或協力廠商中應具備下列一項之專業技術能力(專業技術能力以個案計算，非累積計算，興建中及開發中案件不予列入):</p> <p>(1)200戶(房單元)以上之住宅、旅館、飯店、學校(或勞工)宿舍等不動產開發案例</p> <p>(2)最近10年內且樓地板面積達15,000平方公尺以上之大型不動產開發或設定地上權案例。</p>	

本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準



申請文件

資格證明文件封

包含申請文件檢核表、投資申請書、申請切結書、代理人委任書、公司登記證明文件、營運能力證明、財務能力、無退票證明及債信能力聲明書、合作意願書等資格證明文件。

申請保證金封

新台幣500萬元整，並繳納收據或其他證明文件。

權利金報價封

由申請人自行填寫，開發權利金不得低於新台幣300萬元。

投資計畫書

15份，每冊封面須註明案名、申請人及負責人，並加蓋負責人及負責人印鑑



招商條件與說明

許可年限

53年得續約1次，經績效評估為營運績效良好者，可依契約規定提出申請。

於興建期間應投入相關營運設備興建、購置及裝修金額，本業社會住宅不得低於新台幣33億元。

最低投資金額

土地租金

暫以105年申報地價為試算基礎：
興建期土地租金為1,581,223元/年，營運期為4,838,543元/年，繳納土地租金予執行機關，若本案用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之50時，執行機關得酌予減收應繳之租金。



招商條件與說明

房屋稅金

預估營運期首年約為1,092萬元。

申請人於遞件時需填寫權利金標單，但不得少於新台幣300萬元。

開發權利金

營運權利金

視每年營運收入金額，採級距收取，收取比例如下表：

營運收入(A)	權利金比例	營運權利金
2.5億元以下	2.00%	$A * 2.00\%$
超過2.5億元~3.0億元以下	3.00%	$500萬 + (A - 2.5億元) * 3.00\%$
超過3.0億元~3.5億元以下	4.00%	$650萬 + (A - 3.0億元) * 4.00\%$
超過3.5億元~4.0億元以下	5.00%	$850萬 + (A - 3.5億元) * 5.00\%$
超過4.0億元~4.5億元以下	6.00%	$1,100萬 + (A - 4.0億元) * 6.00\%$
超過4.5億元~5.0億元以下	7.00%	$1,400萬 + (A - 4.5億元) * 7.00\%$
超過5.0億元	X%	$1,750萬 + (A - 5.0億元) * X\%$

註：X%以民間機構填寫之權利金標單比例計收，不得低於8.00%

本份資料僅供參考，以正式公告之招商文件內容為準



甄審辦法

投資計畫書內容、評審項目與配分





投資計畫書內容

申請人撰寫
投資計畫書
時，其內容
至少應包括
但不限於右
列所述各項
內容：

1 計畫目標及開發經營理念

2 民間機構籌組計畫

3 住宅單元計畫

4 興建及施工計畫

5 經營管理計畫

6 財務計畫、風險管理及保險計畫



評審項目與配分

項次	甄審項目	甄審標準	配分
1	計畫目標及開發經營理念	<ol style="list-style-type: none">1. 計畫目標2. 開發定位及構想3. 經營理念	5
2	民間機構籌組計畫	<ol style="list-style-type: none">1. 申請人及協力廠商簡介2. 申請人及協力廠商相關經驗實績說明3. 民間機構股權結構及股東成員4. 民間機構股權募集計畫5. 民間機構管理架構及經營團隊專業經理人資歷經驗	5
3	住宅單元計畫	<ol style="list-style-type: none">1. 住宅單元房型、房間內設施設備配置2. 住宅單元公共空間配置3. 住宅單元及公共空間所能提供之生活機能	15



評審項目與配分

項次	甄審項目	甄審標準	配分
4	興建及施工計畫	<ol style="list-style-type: none">1. 土地使用配置構想2. 土地開發計畫3. 交通計畫4. 綠建築與景觀計畫5. 建築意象與外觀設計6. 公共設施及公用設備計畫7. 施工計畫8. 其他	20
5	經營管理計畫	<ol style="list-style-type: none">1. 經營理念、營運及服務管理計畫2. 公司組織及營業項目、人力資源管理之說明3. 本業經營管理說明4. 住宅單元租賃契約草案、社區規約草案、設施設備使用規範5. 附屬事業項目6. 附屬設施與附屬事業之收費方式、標準及調整機制7. 資產及設施設備管理維護計畫8. 防災及緊急應變計畫9. 移轉計畫及返還計畫10. 睦鄰計畫11. 回饋計畫12. 其他	20



評審項目與配分

項次	甄審項目	甄審標準	配分
6	財務計畫、風險管理及保險計畫	<ol style="list-style-type: none">1. 財務基本參數說明2. 興建期投入成本分析3. 營運收支分析4. 權利金計畫5. 投資效益分析6. 資金籌措計畫7. 預估財務報表8. 融資機構融資意願書及對本投資計畫書之評估意見9. 社會住宅租金上漲分析10. 土地租金分析11. 風險分析12. 風險管理計畫13. 保險計畫14. 其他	25
7	簡報與答詢	<ol style="list-style-type: none">1. 簡報內容完整性2. 答詢內容可行性	10
合計			100



評審作業方式

1

由工作小組就申請人之資格文件進行審查，選出合格申請人

資格審查

2

甄審會就合格申請人所提出之投資計畫書進行評審，擇優選出最優申請人

綜合評審

3

最優申請人後續將與主辦機關進行議約作業

最優申請人議約、簽約

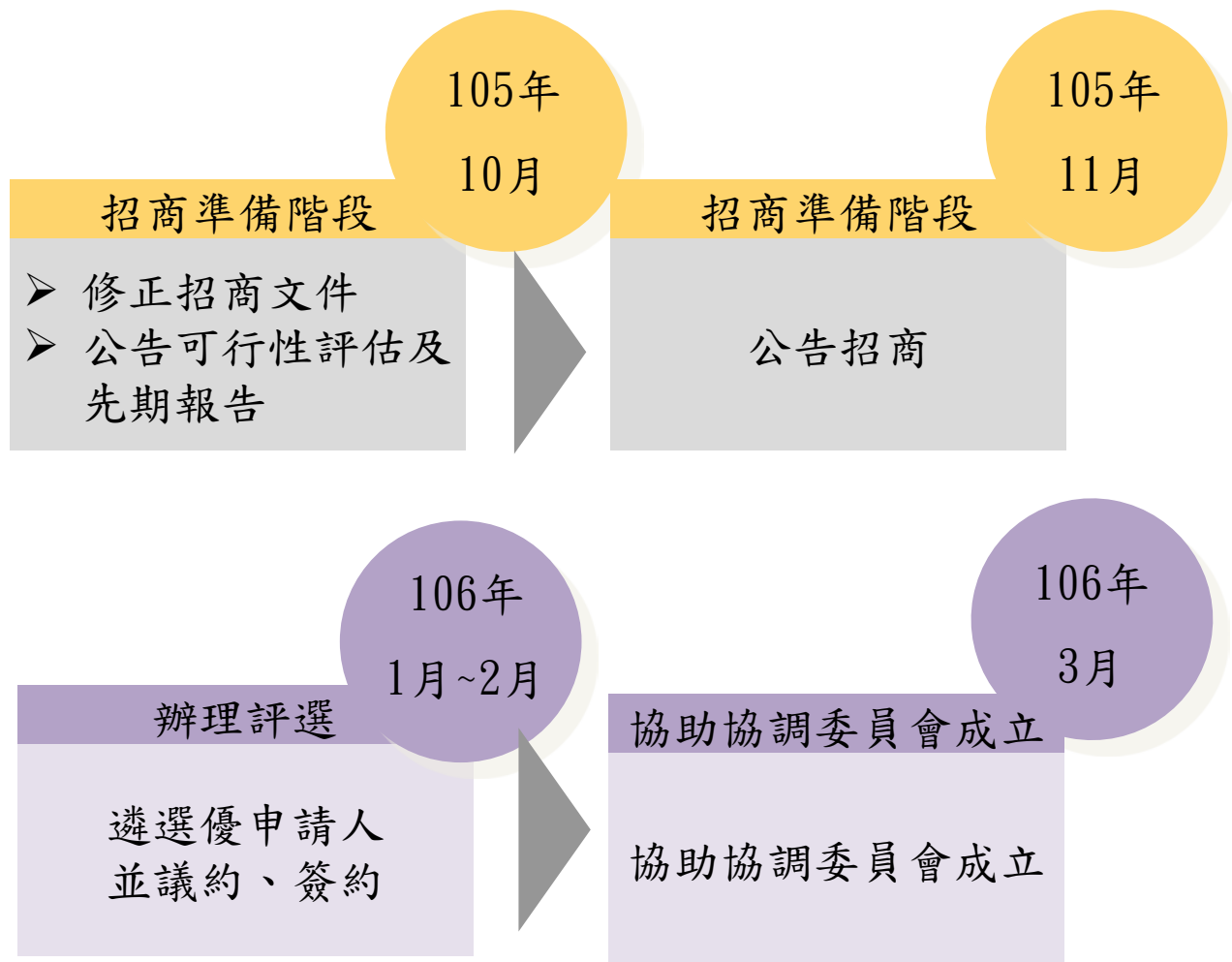


後續辦理期程





後續作業事項及期程



謝謝指教



指導單位：臺中市政府
主辦單位：臺中市政府都發局
承辦單位：林正偉建築師事務所團隊