

依地方政府公產 管理法令辦理 地上權招商案件 之推動經驗

關鍵詞：地上權、信義計畫區、南京復興商圈、南港經貿園區

台灣世曦工程顧問股份有限公司／民間參與公共建設部／資深規劃師／劉嘉雯 ❶

台灣世曦工程顧問股份有限公司／民間參與公共建設部／資深規劃師／劉虹彤 ❷



摘要 ABSTRACT

為提昇土地利用、挹注財政收益、強化區域發展、促進產業繁榮及增加就業機會，臺北市政府依據「臺北市市有財產管理自治條例」及「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」等相關規定，以公開招標設定地上權方式推動招商，以引進民間投資，促進臺北市之繁榮發展。台灣世曦工程顧問(股)公司分別於2010年及2013年接受臺北市政府財政局委託執行-臺北市信義區信義段三小段6地號(A25)市有土地開發案委託規劃案(以下簡稱A25招商案)、臺北市中山區長春段一小段782地號等6筆市有土地設定地上權招商顧問案(以下簡稱長春段招商案)，及臺北市南港區經貿段42地號市有土地設定地上權招商顧問案(以下簡稱經貿段招商案)等三計畫，合計協助臺北市政府創造逾新臺幣(以下同)259億元之權利金收入。爰此，本文謹就協助地方政府推動地上權招商案件之辦理內容作一簡介，以為辦理類似招商案件之經驗分享。



壹、興辦目的

臺北市政府以公開招標設定地上權方式辦理招商，期能引進民間投資，達成提昇市有土地利用、挹注市府財政收益、強化商業發展、建立公私合作模式、提昇社會經濟效益、促進經濟繁榮發展等目標。

貳、立地條件分析、開發定位及初步量體規劃

一、A25招商案

信義計畫區定位為臺北國際金融中心，為臺北市最精華之市中心區，不但商業發展繁榮，為各國觀光客造訪臺灣必遊之處，更為外資及陸資駐台辦公之首選。本基地為信義計畫區少見之大面積未開發市有土地，具備極佳之區位條件。

(一) 立地條件分析

本基地座落於松高路及松勇路口東北側，即信義計畫區A25街廓，基地面積18,022m²(約5,452坪)，土地使用分區為「業務設施區(信義計畫特定專用區)」，建蔽率不得超過40%，容積率不得超過400%，使用現況為大客車及小汽車平面停車場(圖1)，2014年之公告現值總額達166.5億元。

(二) 開發定位構想

評估本基地具備鄰近忠孝東路及捷運板南線市政府站之區位及交通優勢，並可延續松高路兩側百貨、辦公、旅館林立之商業氛圍。因應本基地之優越立地條件及不動產市場分析，評估可引進國際一流企業進駐，規劃包括辦公、旅館、餐飲、會議、商場等複合型商用不動產，打造為全球經貿新亮點。

(三) 初步量體規劃

本案係採公開招標設定地上權方式交由地上權人開發，實際開發內容應由地上權人自行規劃提出，並須經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。初步模擬本案主體建物可沿松高路配置，以塑造辦公大樓及頂級旅館之可識別性，並將開放空間留設於建物北側，以與大客車停車區域做一適當區隔。此外，有關穿越本基地之雨水下水道D□□7000×4000雙孔箱涵，建議可改道至本基地西北側，並西接松勇路。

整體而言，經推估本案總樓地板面積約115,000m²(約34,800坪)，總工程費用約65~85億元。

二、長春段招商案

南京復興辦公商圈為臺北市中心區發展成熟之商圈，鄰近松山機場，且具備雙捷運(文湖線及松山新店線)交會之交通優勢，周邊知名旅館包含六福皇宮、兄弟大飯店及文華東方酒店，為市中心區少見之未開發市有土地。



圖1 A25招商案基地現況



圖2 長春段招商案基地現況

(一) 立地條件分析

本基地位於臺北市中山區南京東路三段及復興北路口西北側，為光復東村舊址，基地面積9,081.48m²(約2,747.15坪)，三面臨路，基地內有設置捷運松山新店線南京復興站出入口(圖2)，土地使用分區為第三種商業區(特)，建蔽率45%，容積率250%，2014年之公告現值總額約26.8億元。

(二) 開發定位構想

由於本基地方正且腹地廣大，周邊辦公、飯店及商旅活動聚集，基地內即設有捷運站出入口及雙捷運線交會之交通優勢，有利於引進多元使用機能之商業設施，預期可規劃為集餐飲購物、商務辦公、商旅住宿等複合式之商業中心；平日以周邊上班族群及通勤旅次為目標客群，假日則可延續環亞商圈之休閒娛樂人潮，以創造辦公、商旅、通勤旅次之便利消費及營運綜效。

(三) 初步量體規劃

本案係採公開招標設定地上權方式交由地上權人開發，實際開發內容由地上權人自行規劃提出，並須經臺北市都市設

計及土地使用開發許可審議委員會審議通過。爭取獎勵容積部分初步以增加15%計算，推估本案總樓地板面積約12,600坪，總工程費用約22~25億元；另依都市計畫規定，本基地建蔽率得比照臺北市聯合開發區(捷)，提高5%，且為鼓勵大眾運輸工具之利用，小汽車及機車停車空間之留設標準應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之70%為上限。

三、經貿段招商案

南港經貿園區定位為臺灣經貿會展重鎮，園區內除有臺北南港展覽館(一館、二館)、南港軟體園區(一、二、三期)及中國信託企業總部之進駐外，未來將持續引進國際觀光旅館、百貨商場、A級辦公大樓等商業及產業聚集。

(一) 立地條件分析

本基地位於臺北市南港區經貿二路及三重路口南側，屬於南港經貿園區範圍，基地面積3,883.68m²(約1,174.81坪)，屬二面臨路基地，現況為空地(圖3)；土地使用分區為商業區(供商務設施使用)，建蔽率不得超過60%，容積率不得超過360%，2014



圖3 經貿段招商案基地現況

年之公告現值總額約12.7億元。

(二) 開發定位構想

南港展覽館定位為國家會展中心，未來結合周邊之商業、旅館及娛樂設施，將形成具國際競爭力之會展園區。此外，南港尚有軟體中心、生技中心、文創中心等多項大型建設計畫及土地開發計畫，並配合包括三高(即北一高、北二高、北宜高)、二鐵(即高鐵、臺鐵)、二捷(即捷運板南線、捷運文湖線)、一快(即環東快速道路)之優越交通條件，將形成完整之交通運輸網絡，並直接與國際接軌。因應本基地於都市計畫定位為南港軟體工業園區次期發展所需之產業用地，並依本案之區位及交通優勢，預期可規劃為複合商場、辦公、旅館之現代化地標商業大樓。

(三) 初步量體規劃

本案係採公開招標設定地上權方式交由地上權人開發，實際開發內容由地上權人規劃設計，初步推估本案總樓地板面積約22,479m²(約6,800坪)，總工程費用約10~12億元；另依都市計畫規定，包括資

訊軟體或網際網路相關產業、電腦電子資訊電信相關產業、支援前述之共同資訊設施及軟體相關產業、生物技術相關產業及創意產業等相關產業使用之樓地板面積，以不得低於總樓地板面積之50%為原則。

參、招商條件及辦理成果

一、A25招商案

(一) 招商條件說明[1]

地上權存續期間為50年，未來地上權人可依都市計畫規定規劃商業使用，惟不得開發經營住宅。此外，地上權人應於本基地建物內增設至少44席大客車停車位、認養臺北市信義區信義段三小段1地號等3筆土地，以及於興建期間設置大客車臨時停車場等投資開發規範。

(二) 招商辦理成果[2]

本案於2014年6月23日截止投標收件，計1家廠商投標，並於次日辦理資格審查作業，經審查符合投標須知隨即辦理開啟價



圖4 A25招商案簽約典禮

格標作業。本案開標結果係由富邦人壽保險股份有限公司以權利金總價172億8800萬元得標，高出權利金底價800萬元。整體而言，預估民間投資金額約250億元，市府除可收取權利金外，每年亦可收取土地租金約2億274萬元，不僅可引入民間企業之效率與創意，加速推動建立信義商圈新地標，並可增裕市庫收入，增加就業機會約7,500人，帶動地方經濟之整體發展。

(二) 招商辦理成果[4]

本案於2014年2月24日截止投標收件，計有2家廠商投標，並於次日辦理資格審查作業，經審查皆符合投標須知規定，隨即辦理開啟價格標作業。本案開標結果係由富邦人壽保險股份有限公司以權利金總價65億8880萬元得標，較權利金底價56億8000萬元高出9億880萬元，溢價率達16%。整體而言，本案預估民間投資金額約80億元，市府除可收取權利金外，每年



圖5 長春段招商案簽約典禮

二、長春段招商案

(一) 招商條件說明[3]

地上權存續期間為70年，未來地上權人可依都市計畫規定開發辦公、旅館、餐飲、商場等產品，惟不得作住宅使用。此外，依都市計畫書相關規範，於地上權契約中約定基地建物應與松山新店線捷運設施地下連通、提供西側公園用地未來所興建之建物與基地建物地下連通、額外設置除法定停車位及衍生停車需求外之公共停車位等投資開發規範。

尚可收取土地租金約3,200萬元，不僅可增裕市庫收入，增加就業機會約2,225人，並可帶動整體經濟發展。

三、經貿段招商案

(一) 招商條件說明[5]

地上權存續期間為60年，未來地上權人可依都市計畫規定開發辦公、旅館、餐飲、商場等產品，惟不得作住宅使用，並應於本基地西側中段預留3*6平方公尺之土地，無償提供市府作為設置新形式候車亭



圖6 經貿段招商案簽約典禮

使用。此外，依都市計畫規定，本案建物供「南港軟體工業園區第2期引進產業或功能類別一覽表」之第1至第4項(資訊軟體或網際網路相關產業、電腦電子資訊電信相關產業、支援前述之共同資訊設施及軟體相關產業、生物技術相關產業及創意產業)相關產業使用之樓地板面積，以不得低於總樓地板面積之50%為原則。

(二) 招商辦理成果[6]

本案於2013年12月26日截止投標收件，計有3家廠商投標，並於次日辦理審查作業，經審查僅有2家符合投標須知規定，隨即辦理開啟價格標作業。本案開標結果

係由新光人壽保險股份有限公司以權利金總價20億2345萬6789元得標，較權利金底價13億6800萬元高出6億5545萬6789元，溢價率達47.9%。整體而言，市府於本案除可收取權利金外，每年尚可收取土地租金約1,500萬元，相信藉由民間之活力與創意，必然可創造出更具風格之地區意象，並帶動南港經貿園區之整體發展。

肆、結語

茲就協助臺北市政府推動此三件設定地上權招商案件之招商條件及成果彙整如表1所示，而相關經驗分享如后。

表1 A25、長春段、經貿段招商案之招商條件及成果彙整表

案例	A25招商案	長春段招商案	經貿段招商案
區位條件	信義計畫區商圈	南京復興辦公商圈	南港經貿園區
基地面積 (m ²)	18,022.00	9,081.48	3,883.68
地上權存續期間 (年)	50	70	60
權利金底價 (萬元)	1,728,000	568,000	136,800
得標權利金 (萬元)	1,728,800	658,880	202,345
簽約日期	2014年8月13日(圖4)	2014年4月16日(圖5)	2014年2月14日(圖6)
地上權人	富邦人壽	富邦人壽	新光人壽

一、儘早確認投資開發規範

辦理招商過程中，招標機關多會另賦予地上權人額外之投資開發規範，例如，於A25招商案，地上權人應滿足信義計畫區之大客車停車位需求，以及負擔認養範圍之相關義務；於長春段招商案，有基地建物與松山新店線捷運設施地下連通、提供西側公園用地未來所興建之建物與基地建物地下連通、額外提供機車及停車位等規範；於經貿段招商案，地上權人則須配合市府預留新形式候車亭所需土地。是故，儘管設定地上權招商案件相較於促參案件，賦予投資人較大之投資彈性，但若有額外之投資開發規範，包含權利義務關係、營運規範、負擔費用上限等，建議儘早確認相關要求，並於契約中約定清楚，以利潛在投資人評估。

二、充分與估價師溝通個案特性

臺北市設定地上權招商案件之權利金底價設定，係由市府委託三家估價師事務所估定權利金，並提經市府市有財產審議委員會(以下簡稱財審會)審定。依前述，由於各案件多有額外之投資開發規範，然若估價師無法事先瞭解額外要求之公共建設義務等個案特性，並於價格評估過程納入考量，即有高估權利金底價之可能，而財審會基於維護市產權益之立場，多會尊重估價結果。因此，建議招標機關於委託

辦理權利金底價評估時，應與估價師充分溝通個案特性，以避免因高估權利金底價而導致流標，不但徒增行政成本，更可能因此錯失瞬息萬變之市場商機。

參考文獻

1. 臺北市政府財政局，「臺北市信義區信義段三小段6地號市有土地設定地上權案-招商簡報」，臺北(2014)。
2. 臺北市政府新聞稿，<http://www.dof.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=81129592&ctNode=40183&mp=103007> (2014.08.13)。
3. 臺北市政府財政局，「臺北市中山區長春段一小段782地號等6筆市有土地設定地上權案-招商簡報」，臺北(2014)。
4. 臺北市政府新聞稿，<http://www.dof.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=74572501&ctNode=40183&mp=103007>(2014.04.16)。
5. 臺北市政府財政局，「臺北市南港區經貿段42地號市有土地設定地上權案-招商簡報」，臺北(2013)。
6. 臺北市政府新聞稿，<http://www.dof.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=72063657&ctNode=40183&mp=103007> (2014.02.14)。

