

正 本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

檔 號：

保存年限：

收	NO: 114035
文	114年6月26日

國營臺灣鐵路股份有限公司 函

300068

新竹市北區和平路140號6樓

地址：100230臺北市中正區北平西路3號

承辦人：李孟珊

電話：(02)23815226-3696

電子信箱：0100024@railway.gov.tw

受文者：新竹市不動產開發商業同業

公會

發文日期：中華民國114年6月24日

發文字號：鐵產開字第1140020331B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本公司公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案公告1份(如附件)，敬請協助張貼周知，請查照。

說明：依據都市更新條例第12條及都市更新事業實施者公開評選辦法第2條規定辦理。旨揭公告請貴單位協助張貼至114年10月27日(星期一)止。

正本：內政部國土管理署、彰化縣政府、彰化縣員林市公所、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、基隆市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同業公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、南投縣不動產開發商業同業公會、嘉義縣不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會、雲林縣不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、社團法人高雄市都市更新學會、屏東縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產開發商業同業公會、臺東縣不動產開發商業同業公會、花蓮縣不動產開發商業同業公會

副本：交通部參事室、新見國際設計規劃顧問有限公司、本公司資產開發處(均含附件)

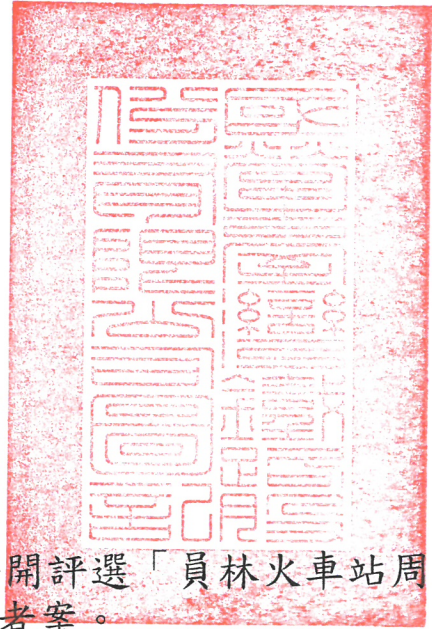
董事長鄭光遠

國營臺灣鐵路股份有限公司 公告

發文日期：中華民國114年6月24日

發文字號：鐵產開字第1140020331號

附件：



主旨：公告國營臺灣鐵路股份有限公司公開評選「員林火車站周邊土地都市更新事業」都市更新實施者案。

依據：

一、「都市更新條例」第12條、第13條暨其施行細則第5條及「都市更新事業實施者公開評選辦法」。

二、彰化縣政府108年7月30日府建新字第1080242891號函。

公告事項：

一、公告時間：自114年6月30日(星期一)至114年10月27日(星期一)止。

二、公告地點：本公司、內政部國土管理署、彰化縣政府及彰化縣員林市公所之公佈欄。相關訊息刊載於本公司網站(<https://www.railway.gov.tw>)及內政部國土管理署都市更新入口網(<https://twur.cpami.gov.tw/>)

三、旨案內容，摘錄重點如下：

(一)背景說明：

1、普通地上權範圍：包含員林市新生段205、205-1、206、206-1、222-1、226、226-1、227、227-1、228、228-1、229、229-1、229-2、230、264、264-1、264-2、264-3、264-4、321、321-1、321-2地號、員林段593-5、593-8、593-13*、602-38、789地號(*當筆地號部分土地)，計28筆土地於擬定細部計畫、都市計畫變更(如有)、都更計畫(如有)發布實施後之可建築範圍，原面積約16,392.61平方公尺(實際地號與面積以都市更新事業計畫核定公告時之土地登記簿所登記內容為準)；本更新基地範圍財政部國有財產署管有之土地(地號222-1、228、

228-1、229、229-1、229-2、230、602-38)，已於110年3月2日有償撥用予國營臺灣鐵路股份有限公司(前交通部臺灣鐵路管理局)；土地使用分區為第二種商業區(建蔽率80%、容積率350%)、第三種商業區(建蔽率80%、容積率340%)。

2、區分地上權範圍：為員林段593地號等1筆地號，依員林火車站都市設計審定內容之橋下商業空間(一)、(二)，面積約7,880.08平方公尺(實際面積均以地政機關丈量為準)；土地使用分區為第一種車站專用區。

3、實施方式：採都市更新設定地上權30年方式辦理。

(二)申請方式及資格條件：

1、申請方式：申請人應以單獨申請方式提出，規定如下：

(1)本案允許單一公司以單獨方式申請。

(2)本案允許單一保險公司或單一金控公司轉投資之資產管理公司(簡稱AMC)結合專業第三人，並由保險公司或AMC以單獨方式申請。

(3)申請人不得為其他申請人之協力廠商或專業第三人。

2、一般資格：申請人應具備下列資格之一。

(1)本國公司：係指依都市更新條例第26條規定，及中華民國法律設立之股份有限公司為限。

(2)外國公司：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。

甲、外國公司且依中華民國法令經主管機關認許及核准在臺灣設立分公司者。

乙、外國公司且於申請前依中華民國「公司法」第386條申請備查，並設置代表人辦事處者。

(3)上述之本國公司或外國公司應成立達3年以上。

(三)財務能力資格：

1、申請人實收資本額應達新臺幣1億元(含)以上。

2、申請人於截止投標日之前最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事。

3、申請人經申請人最近1年度(即113年)或本案申請截止日前最近一季之淨值不低於實收資本額且不低於1億元。

(四)開發能力資格：申請人應於截止投標日之前十年內，具備興建能力或營運能力之一資格，此開發能力資格項目不得由各協力廠商替代之。

- 1、興建能力資格：申請人曾完成商業購物中心或百貨或量販店或旅館使用或其他符合該申請人所提出之「都市更新事業計畫建議書」中所載之各項不動產事業設施之項目之建築開發實績，累計總樓地板面積不低於15,000平方公尺。
- 2、營運能力資格：申請人應具備商業購物中心或百貨或量販店或旅館或其他符合該申請人所提出之「都市更新事業計畫建議書」中所載之各項不動產事業設施之項目之營運證明。

(五)評選項目、基準及評定方式(採二階段辦理)：

- 1、第一階段資格審查：由主辦機關就申請人之資格文件及公告所定應檢附之相關資料進行審查，選出合格申請人。
- 2、第二階段綜合評選：分為規格評選及價格評決兩部分。
 - (1)規格評選：由評選會依據「合格申請人」提送之都市更新事業計畫建議書及相關文件進行規格評選，評選出「入圍申請人」。
 - (2)價格評決：就「入圍申請人」之「營運權利金標價單」所載高於底價之「營業收入淨額比例」之最高者評定為最優申請人。

四、主辦機關：國營臺灣鐵路股份有限公司

五、受理單位：本公司資產開發處開發科（100230臺北市中正區北平西路3號3樓3002室），聯絡人：李小姐，電話：（02）23815226分機3696，聯絡信箱：0100024@railway.gov.tw。

六、申請程序及保證金：

(一)申請程序：申請人於本案截止收件日114年10月27日（星期一）17時止前，專箱密封由專人送達主辦機關（100230臺北市中正區北平西路三號3002室），並以本公司實際收受文件所簽收之日期及時間為準，逾時寄(送)達以廢標論，不予受理；如遇停止上班日暫停收件，則以其次一辦公日之同一截止時間代之。

(二)申請保證金：新臺幣900萬元整，申請人應於提送申請文件前完成繳納。

七、公開評選文件領取時間與方式：本案將於公告期間內，於國營臺灣鐵路股份有限公司網站(<https://www.railway.gov.tw/tra-tip-web/tip>)招商資訊－招標出租－招商公告，公告公開評選文件加密電子檔及領標表單，由申請人自行下載，申請人填妥領標表單電郵至主辦機關受理窗口，由主辦機關登錄後，電郵提供公開評選文件密碼。

八、主辦機關宣導事項：

(一)近期有不肖業者謊稱與本公司人員或相關土地開發招商案評選委員往來密切，企圖影響招商公平性及本公司信譽，在此呼籲申請人勿聽信謠言而受騙。

(二)如發現弊端或不法情事，請以書面方式向本公司主辦單位提出檢舉。

九、相關詳細內容請參閱公開評選文件，敬請踴躍投標。

董事長鄭光遠

