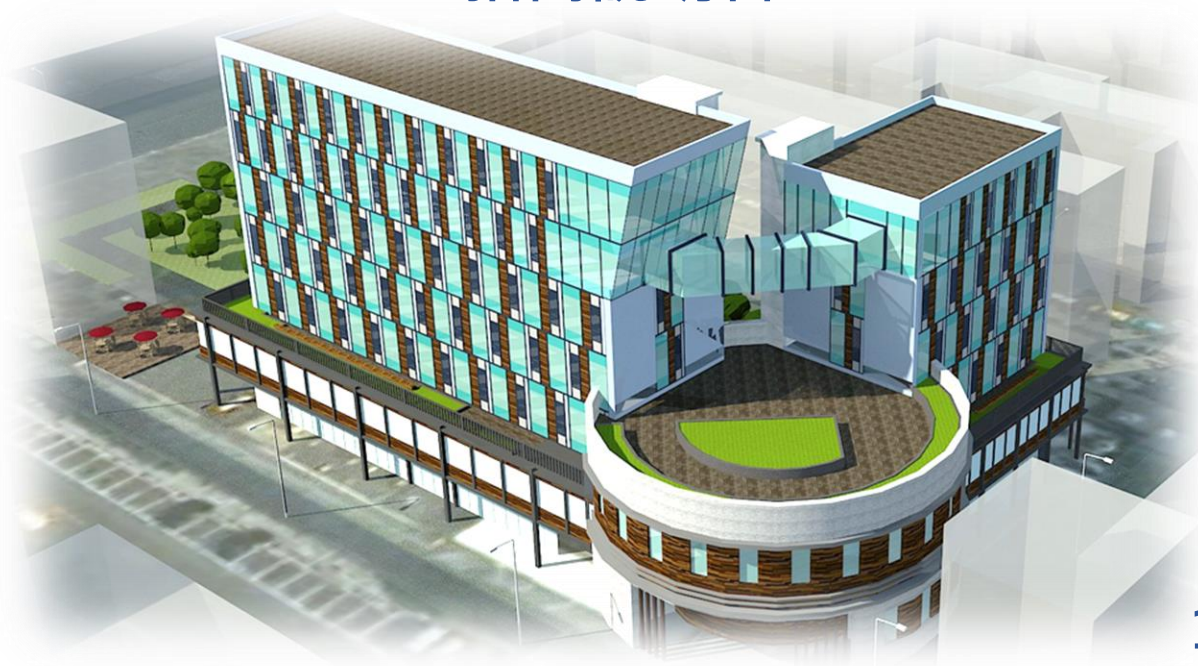




國立臺北大學

合江校區宿舍新建營運移轉案

招商說明會



110/08/17



◆ 說明會議程

時間	內容
10 : 00 - 10 : 30	開放入場
10 : 30 - 10 : 35	主持人致詞
10 : 35 - 10 : 55	計畫說明
10 : 55 - 11 : 30	意見交流

簡報 大綱

1

計畫簡介
規劃內容

2

開發經營
契約草案
重點

3

申請須知
重點

4

招商作業
期程

1

計畫簡介 規劃內容



興辦目的

學生活動中心(1977年完工)



女一舍(1973年完工)



男一舍(1969年完工)



結構、規劃使用
皆亟待更新

因應少子化浪潮，宿舍經營需走向精緻化和專業化
以期符合住宿對象未來之需求與期望



以BOT方式引進民間資金參與投資，提升公共建設服務品質

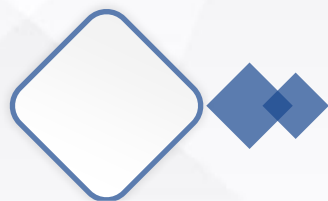
基地位置與範圍

基地座落於長春段二小段207地號：東側臨龍江路、南側臨興安街、北側臨合江街55巷
隔合江街與建國校區相鄰，距離民生校區約350公尺

現況共有六棟建築物：女一舍至女四舍、自強大樓(教室、辦公室)及學生活動中心

基地範圍為女一舍、男一舍(女三舍)及學生活動中心等三棟建築物



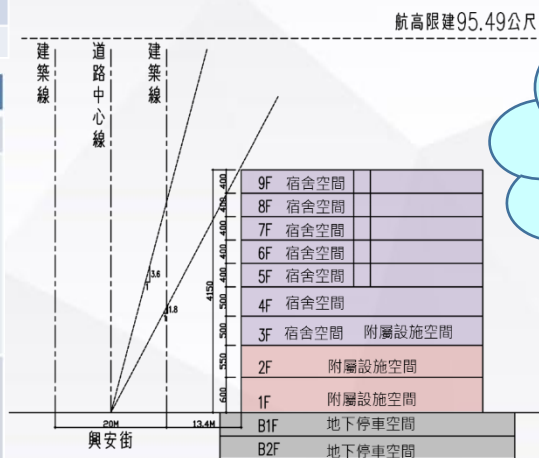


建築量體初步規劃

檢討項目	檢討標準	備註
基地面積	9554 m ²	
法定建蔽率	40%	
法定容積率	240%	
法定開挖率	50%	
法定建築面積	3821.6 m ²	
法定容積樓地板面積	22929.6 m ²	
法定開挖地下單層面積	4777 m ²	
保留建築物之建築面積 (自強大樓、女二舍、女四舍)	2115.92 m ²	未來若需地號分割則土地需求面積約為5289.85m ²
本案新建建築面積	1412.73 m ²	未來若需地號分割則可用之土地面積約為4264.15m ²
本案可開挖地下單層面積	2132.08 m ²	
建築面積合計	3528.65 m ²	3,528.65m ² < 3,821.6m ²
本案建蔽率檢討	36.93%	36.93% < 40% · 符合法令規範
既有容積樓地板面積 (自強大樓、女二舍、女四舍)	12565.38 m ²	依據65使字0293號 依據65使字0293號 依據65使字0293號
本案新建容積樓地板面積	10359.47 m ²	
總容積樓地板面積合計	22924.85 m ²	22,924.85m ² < 22,929.6m ²
本案容積率檢討	239.95%	239.95% < 240% · 符合法令規範
本案開挖地下單層面積	2100 m ²	2,100m ² < 2,132.08m ²
本案開挖率檢討	49.25%	49.25% < 50% · 符合法令規範



樓層	空間內容	樓地板面積(m ²)	備註
RF	屋突	176.59 m ²	
5F-9F	宿舍空間	4708.55 m ²	
4F	宿舍空間	1412.73 m ²	包含梯廳、機電等 免計容積空間
3F局部	宿舍空間	1082.13 m ²	
3F局部	附屬設施空間	330.6 m ²	
1F-2F	附屬設施空間	2825.46 m ²	
B1-B2	地下停車場	4200 m ²	汽車停車位94輛 機車停車位176輛
總樓地板面積合計		14736.06 m ²	



總樓地板面積
約 14,736.06 m²

註：參考公有建築，暫不考量開放空間、公益設施等獎勵項目。

2

開發經營
契約草案
重點





許可年期

◆ 契約期間規劃

- ▶ 自契約簽訂之日起算 50 年，包括興建期及營運期

◆ 開始營運規定

- ▶ 乙方應於契約簽訂日起3年內完成興建並開始營運(取得全部建物之使用執照)
- ▶ 乙方得於必要時(如：乙方確認申請危老獎勵)申請展延，但經甲方書面同意後最長不得超過5年

◆ 優先定約權

- ▶ 營運期間歷年之營運績效獲評分達 80 分以上之次數達 25 次以上，且未有重大違約情形發生時，甲方即應評定為營運績效良好。乙方得於契約期間屆滿前 4 年起至屆滿前 3 年期間，向甲方提出本契約期滿後另訂 20 年 (1次為限) 經營契約之申請

許可範圍

興建及營運範圍

行政區及地段	BOT面積(m ²)	使用分區	土地權屬	管理單位
中山區長春段 二小段207地號	約4,264.15 (扣除5,289.85m ² 建築面積後)	大專用地	國有	國立臺北大學

註：自強大樓、女二舍及女四舍初步概算所須留設之建築基地面積為5,289.85 m²

地號 分割

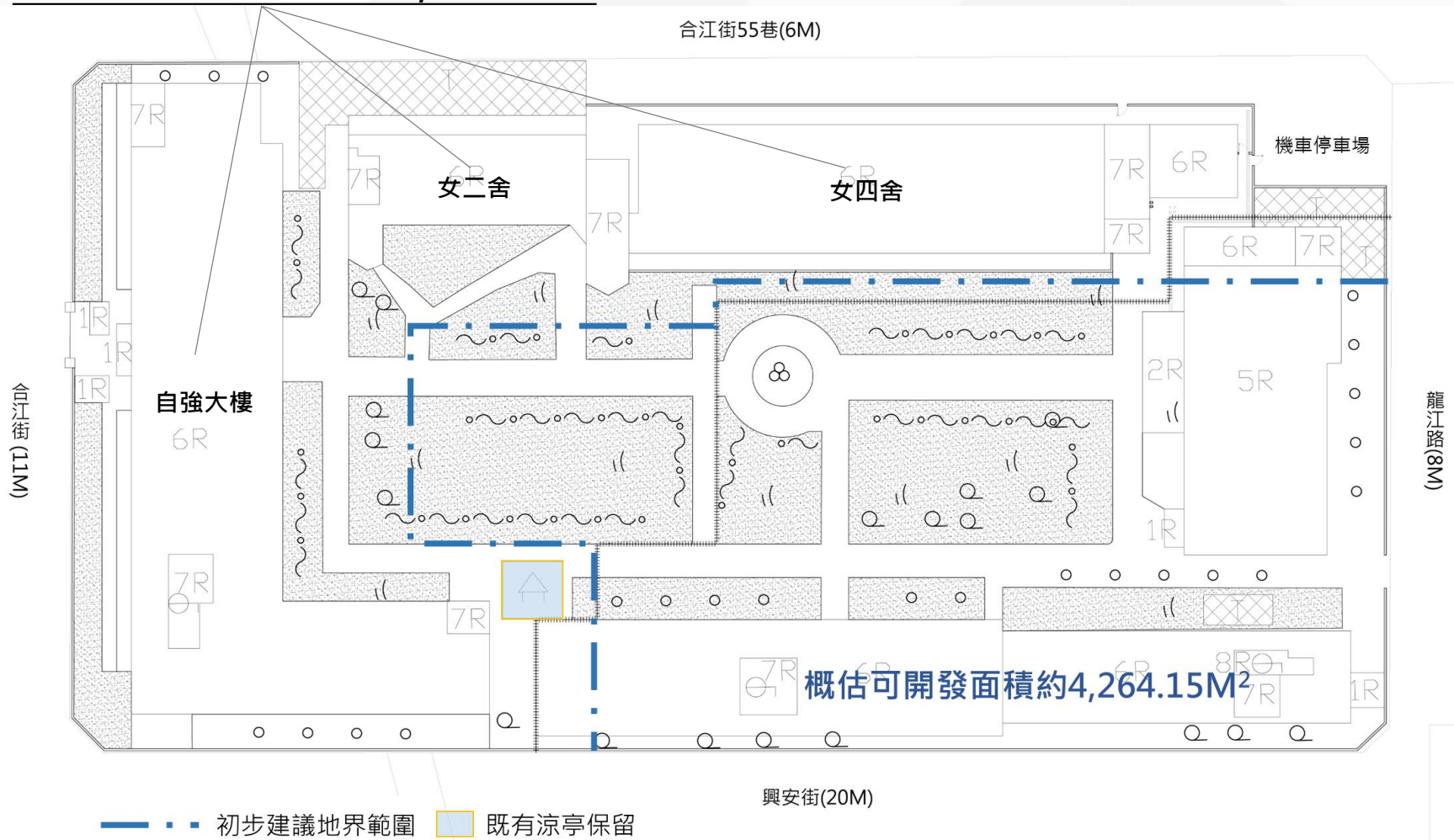
考量本基地範圍內尚需保留自強大樓、女二舍、女四舍等3棟建物

甲方將於本案簽約後，扣除保留建物所須留設之建築基地面積後進行地號分割

以分割後之地號範圍設定地上權提供予乙方使用

地界範圍初估

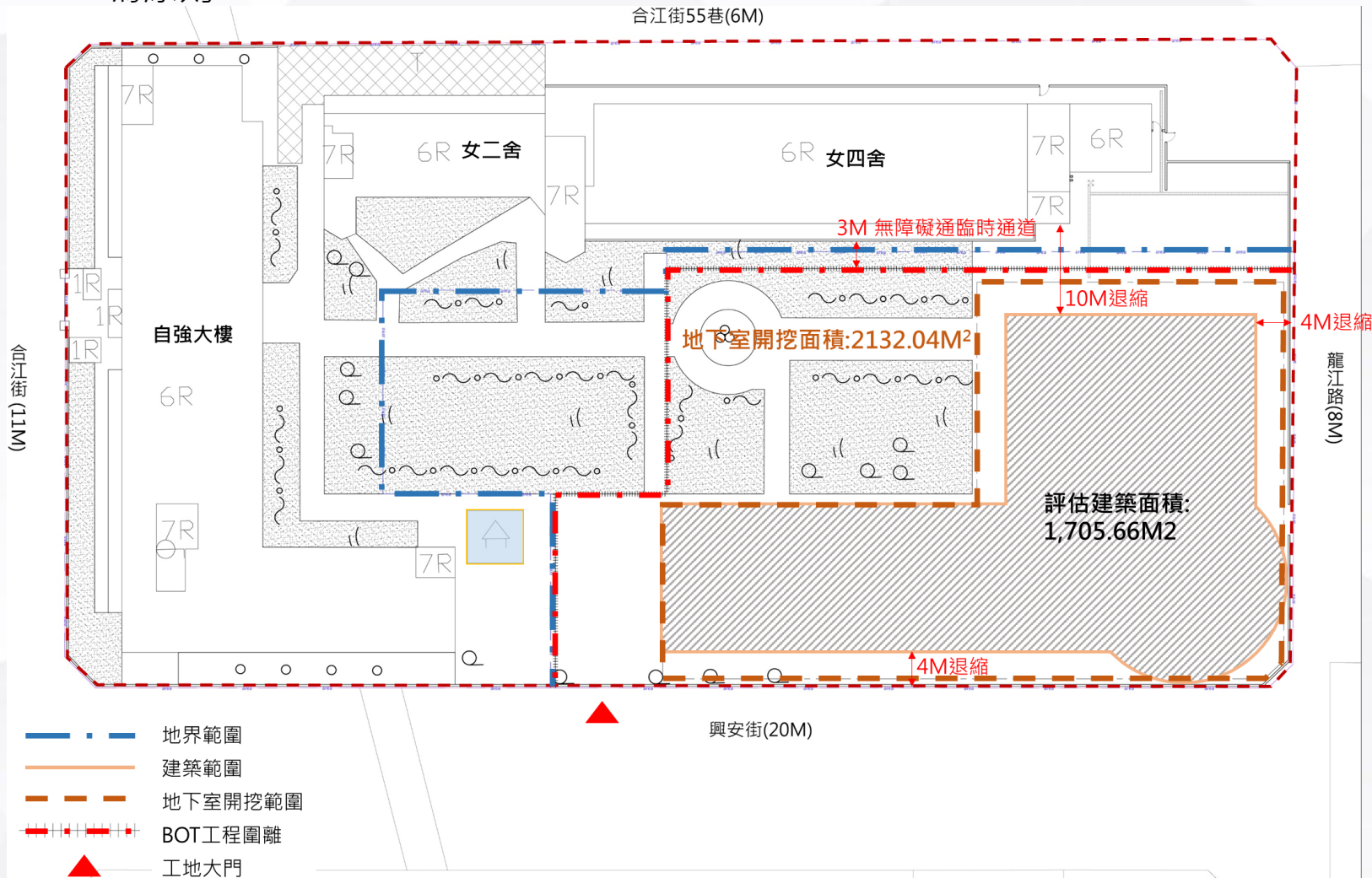
保留建築之土地需求範圍約 5,289.85 M²





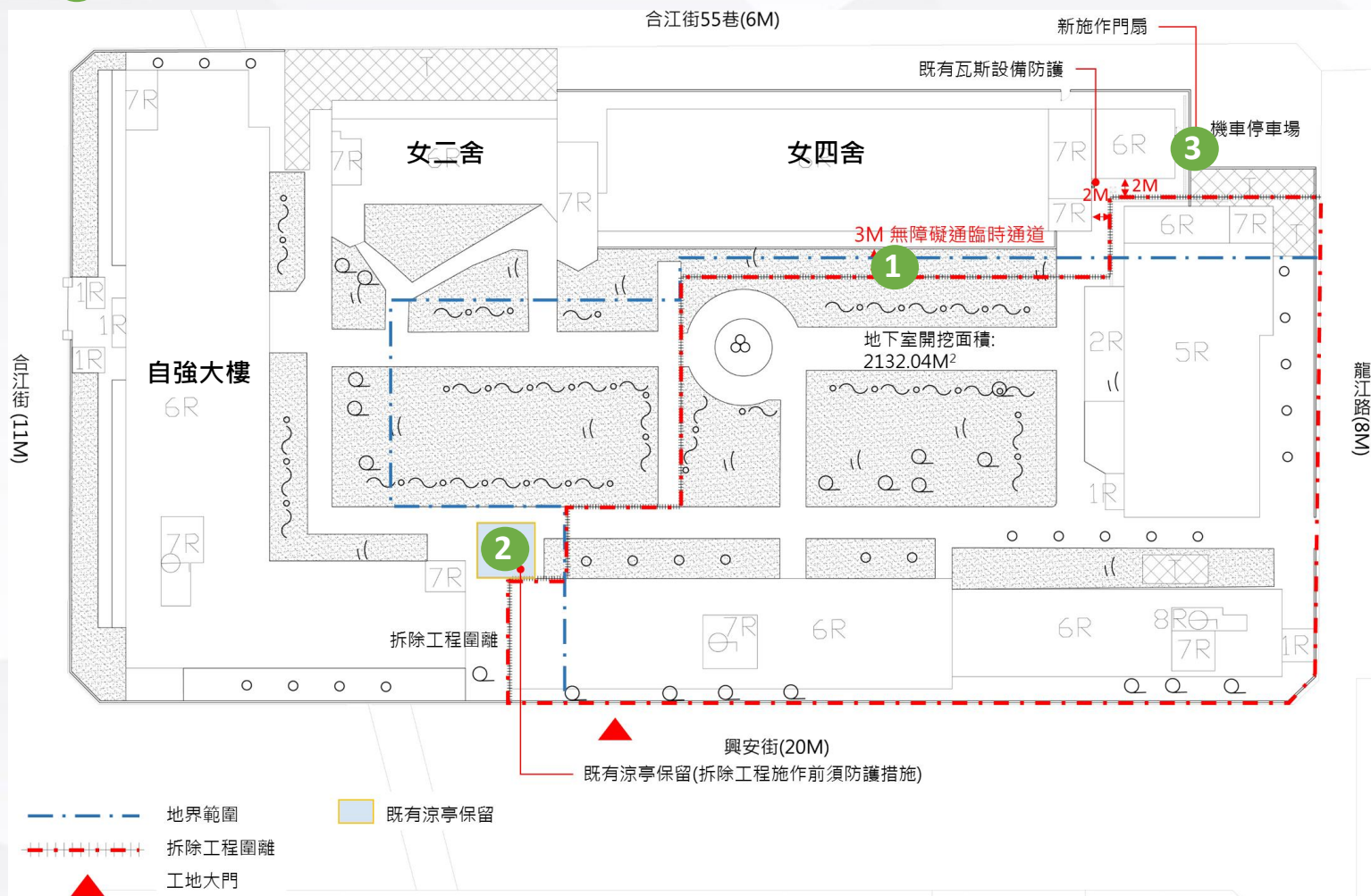
開挖暨圍籬範圍建議

◆ 避免影響女二舍、女四舍及自強大樓之結構安全，地下室開挖以避開既有樹木為原則



施工圍籬範圍

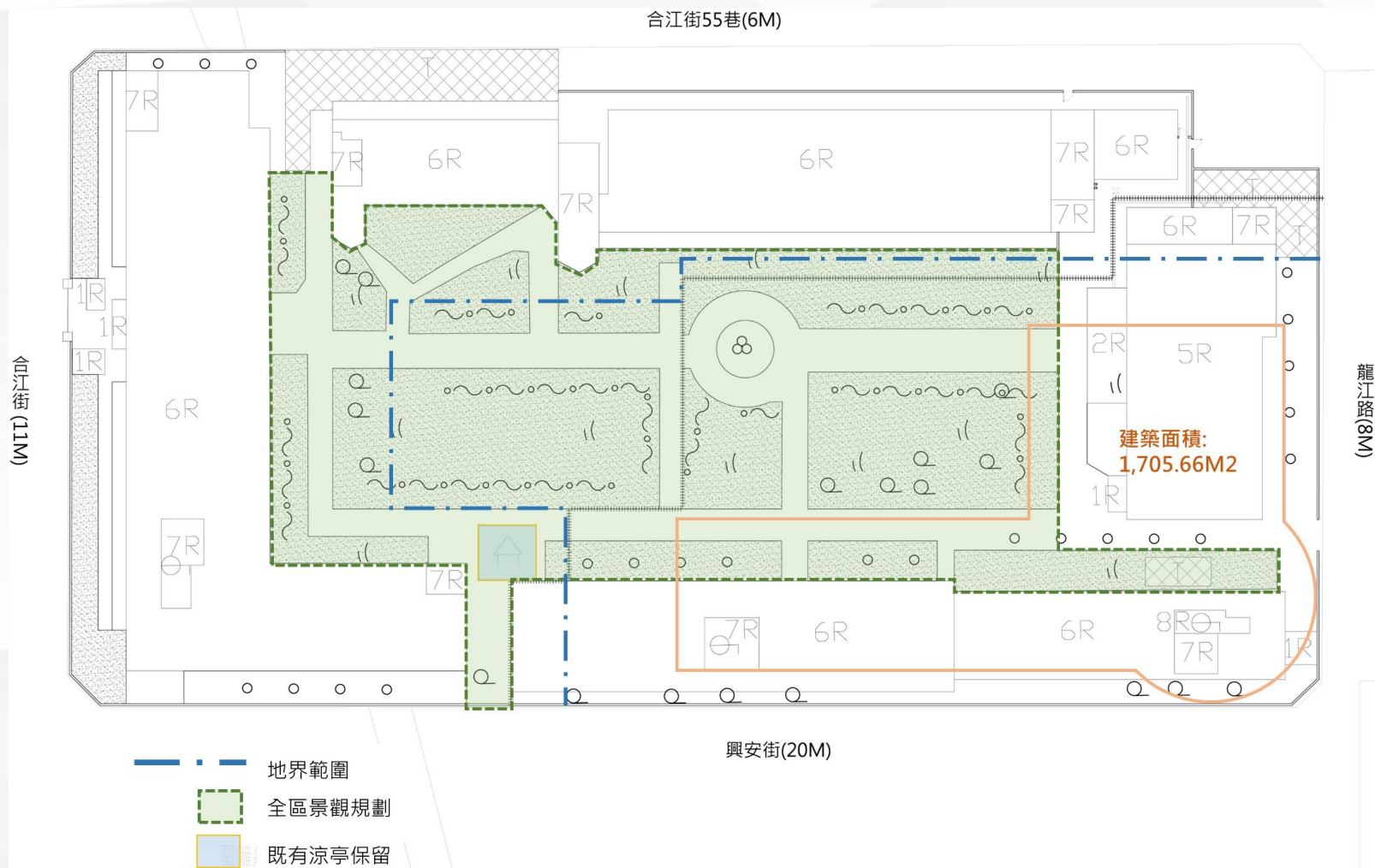
- 1 留設足夠人行通道(須考量輪椅可通行)予女二舍、女四舍及自強大樓
- 2 排除既有涼亭於施工圍籬外，並做好相關防護措施
- 3 方便學生從機車停車場通行至合江校區內，應於鄰女四舍旁之圍牆開設一側門連通





景觀規劃維護範圍

- ◆ 廠商統一景觀規劃設計(需保留既有涼亭設施，既有樹木則以保留為原則)及施作，後續亦交由廠商負責維護管理





高壓變電站遷移建議

- ◆女一舍頂樓設置有高壓電總配電室及受電箱，從女一舍分電給男一舍、女二舍、女四舍、自強大樓及學生活動中心，為確保女二舍、女四舍及自強大樓於乙方施工期間供電無虞。
- ◆乙方施工前應於校方指定位置，完成高壓電總配電室及受電箱之遷移與重新設置，並須負擔相關遷移及設置費用，本案相關電費由乙方自行負擔，女二舍、女四舍及自強大樓相關電費則由甲方負擔。





開發項目及保留使用

項目	空間型態	甲方保留使用原則
學生宿舍	宿舍規劃應以規劃 單人、雙人套房房型 為主要人房型為輔，並應規劃 至少2間以上無障礙房型 ，至少提供 329床以上 之宿舍床位，每房依不同房型建議坪數至少為 5坪以上 。	乙方每年應以 5折優惠提供至多3間單人套房 予甲方保留使用，校方於各學年宿舍 申請截止日前 ，應向乙方提出當年度實際需保留予國際學人、交換生及外籍生參訪住宿之房間數，如所需房間數未達3間單人套房，則 剩餘之空房 供乙方出租予學生。
附屬設施	開發量體以占總開發量體 30%為原則 ，提供甲方教職員生、住宿學生、一般民眾等餐飲零售等服務。	-
停車空間	依據建築技術規則與臺北市土地使用分區管制自治條例之規定，提供汽、機車等 法定停車位 之停車場及其相關設施；另依孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法，應於 安全及便捷位置 設置 孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位 。	乙方應 無償保留10席 汽車停車位，供甲方公務使用；另每年需 無償保留3席 汽車停車位供甲方保留宿舍使用，甲方於各學年宿舍 申請截止日前 ，應向乙方提出當年度實際需保留汽車停車位數， 剩餘之 汽車停車位供乙方對外開放收費。
中庭開放空間	長春段二小段207地號內與女二舍、女四宿及自強大樓共用之 中庭開放空間 。	由乙方 統一景觀規劃設計 (需保留既有涼亭設施，既有樹木則以保留為原則)及 施作 ，後續亦交由乙方 負責維護管理 。

營運規範

主要營運項目及轉包規範

- 投資開發學生宿舍及其附屬設施，並為之營運管理，可由乙方自行營運管理或委由第三人營運管理。
- 宿舍附屬設施提供甲方教職員生、推廣教育學員及校友消費至少9折之優惠；停車場提供甲方教職員生及推廣教育學員停車至少9折之優惠。
- 不論以自行經營或委託經營等方式營運，乙方依據投資契約仍應對甲方負營運管理之責任，不因委託經營或出租而免責或將責任轉嫁第三人。

開始營運前相關證照之取得

- 乙方應於本計畫開始營運前，取得營運內容依法所需之一切資格、條件及執照，並於營運期間維持該等資格、條件及執照。

費率標準與調整機制

- 宿舍營運第一年，收取甲方學生宿舍租金，每月每坪租金不得超過新臺幣 1,560元；收取非甲方學生宿舍租金，每月每坪租金不得超過新臺幣 1,800 元；附屬商業設施及停車場之費率則不予限制。
- 宿舍租金定價應包括水費、寬頻網路及公共區域電費，並可根據消費者物價指數漲幅調整，但應事前提出預計調漲之幅度予甲方審查，經甲方同意後始能調漲。
- 宿舍房間內電費另計，其中冷暖氣機電費收取機制，經甲方審查同意後始能實施。

公共建設冠名權及商標權

- 冠名權及商標權：**本案設施之冠名應經甲方書面同意**，乙方基於本案名稱所申請之各類商標，於本案移轉階段時亦屬移轉標的，乙方亦負有無償移轉該等商標權利予甲方之義務。

申請住宿資格



- ◆ 學校宿舍管理事項 → 屬大學自治範疇
(未有明文限制學校宿舍不得提供他校學生租用之規定)
- ◆ 管理規則之訂定 → 平等原則與保障學生應有之權利

權宜開放非本校學生申請住宿

申請優先順序

1

臺北大學學生

(日間部、進修部、碩士在職專班、多元專長培力方案)

2

臺北聯合大學系統學生

(臺北大學、臺北科技大學、臺北醫學大學、臺灣海洋大學)

3

大臺北地區大專院校學生

4

中南部大專院校學生活動住宿





其他規範

- ◆ 乙方為本案所興建之建物，應於取得使用執照後 6 個月內，取得銀級以上之綠建築標章及合格級以上之智慧建築標章。
- ◆ 綠建築標章及智慧建築標章之有效期限為 5 年，期滿前乙方應申請延續認可，並支付申請相關費用。
- ◆ 乙方應依據「文化藝術獎助條例」等相關規定設置公共藝術，最遲應於營運開始日前提出公共藝術設置申請。
- ◆ 乙方應於開始營運前依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」規定，自費設置促參識別標誌。
- ◆ 乙方應設置中央監控室，監視主機設置於監控室，並須24小時控管，建築物 1F 四周各樓層走廊通道及屋頂樓梯安全門設置監視管理。攝影機依現場裝設之環境不同，如戶外、室內，選用機型具日、夜自動切換功能。
- ◆ 因應未來人口結構改變，乙方如在學生宿舍營運上面臨困境，開發經營契約可考量約定部分空間改作不同類型之住宿等(如銀髮學習住宿等)，並應事先取得甲方同意後，始得為之。



政府承諾與協助事項

政府承諾事項

一. 用地之交付

甲方應於**完成本案地號分割之次日起30日內**，以現況點交本案用地予乙方

二. 地上物之處理

配合乙方興建及使用土地之時程並依據契約規定，負責**辦理甲方財產之報廢程序**

政府協助事項

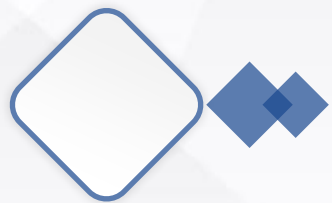
一. 協助各項審查程序、證照或許可取得

二. 協助申請使用公共土地

三. 協助申請用水、用電、電信等公用設備

四. 協助申請重大天然災害復舊貸款

五. 協助申請相關優惠、獎勵、補助及投資抵減



權利金計收機制

開發權利金



營運權利金

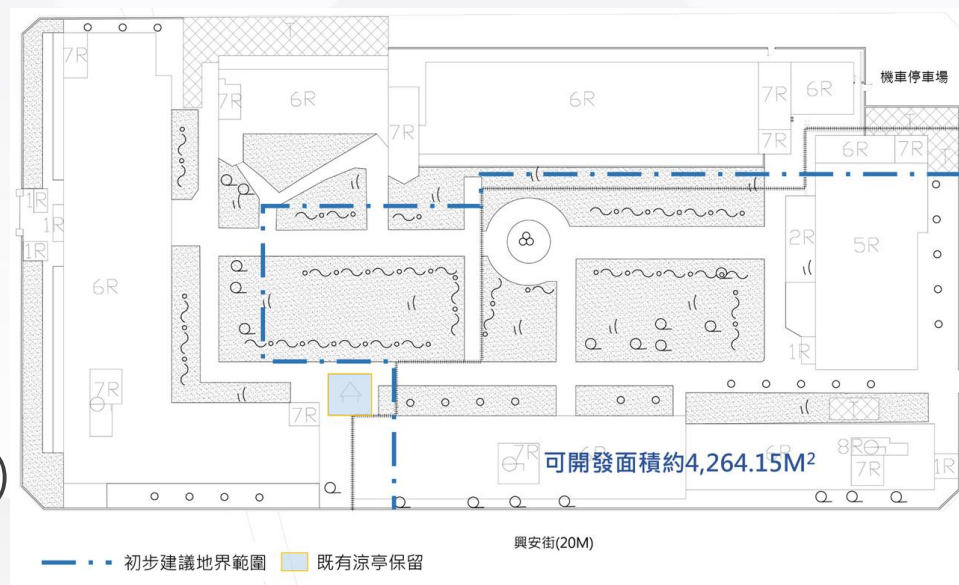
- ▶ 應於**簽約日前5日**之前，繳交開發權利金**3,800萬元**整
- ▶ 應外加**營業稅**後一併繳付

- ▶ 按當年度**實際營業收入**乘以**1%**
- ▶ **簽約後**如乙方申請危老條例**30%以內之獎勵容積**，按當年度實際營業收入乘以**1.4%**；如乙方申請危老條例**40%以內之獎勵容積**，按當年度實際營業收入乘以**1.5%**。(須變更契約替換更新後之營運權利金報價單)
- ▶ 如低於**營運權利金報價單**所填具之當年度「**承諾營運權利金**」數額時，**取其高者計收**
- ▶ 應外加**營業稅**後一併繳付

土地租金

土地租金

- ▶ **興建期間**：設定地上權範圍之土地當期申報地價總值 * 1%
- ▶ **營運期間**：設定地上權範圍之 (土地當期申報地價總值 * 1% + 土地簽約當期申報地價總值 * 2%)
- ▶ 應外加**營業稅後**一併繳付



履約保證金

- 應於簽約日前5日之前，繳付履約保證金新臺幣**5,000萬元整**
- 自**營運開始日起屆滿1年時**，如乙方未有任何違約情事，甲方得**調降**履約保證金為新臺幣**3,000萬元整**

3

申請須知 重點

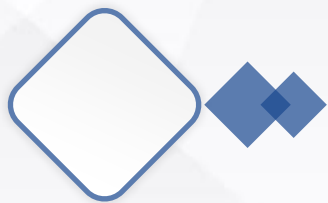


◆◆ 申請人一般資格、財務資格

	單一申請人	合作聯盟
一般資格	應為我國公司，係指依中華民國公司法設立之公司	各成員應為我國公司，係指依中華民國公司法設立之公司
財務資格	<ul style="list-style-type: none">● 實收資本額應達新臺幣2億元以上，且最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事● 如為保險業，應另提出公司資本適足率（RBC不低於200%之證明文件	<ul style="list-style-type: none">● 授權代表之實收資本額應達新臺幣1億元以上，且各成員實收資本額應達新臺幣2億元以上，且各成員最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事● 如為保險業，應另提出公司資本適足率（RBC）不低於200%之證明文件

◆◆ 申請人專業技術能力資格

- 單一申請人或合作聯盟申請人至少有一成員，應具備宿舍、旅館、飯店或租賃住宅服務業之實際投資開發、興建或2年以上營運經驗，並能提供具體證明文件者。未具備前述實績者，應以具有同等實績之協力廠商替代之。
- 如單一申請人為保險業，並結合專業第三人執行本案全部營運者：
 - 申請人得邀請協力廠商從事本案之興建相關工作，並以該協力廠商之興建實績，代替申請人興建階段技術能力之要求。
 - 專業第三人應具備專業技術能力資格，或另由具備前述專業技術能力資格之協力廠商替代之。



評審作業程序

如資格審查時間雙北市尚處於嚴重特殊傳染性肺炎 (Covid-19) 第三級疫情警戒狀態，資格審查採書面審查方式進行。

第一階段 資格審查

- 由執行機關就申請人所提各項申請文件及資格文件進行審查，選出合格申請人
- 除申請保證金繳納證明文件(申請保證金1,000萬元)、營運權利金報價單、投資計畫書等3項不得補正及補件外，其餘申請文件如有資料不全或有疑義者，由執行機關通知限期補正補件或澄清

第二階段 綜合評審

- 合格申請人應依規定時間列席甄審會，並就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審委員之詢答；簡報時間不得超過25分鐘，甄審詢答時間扣除委員提問以不超過15分鐘為原則
- 未達甄審標準（所有出席甄審委員評分加總後之平均分數未達75分者，或所有出席甄審委員之過半數評分未達75分者）之合格申請人，不具備成為本案最優申請人及次優申請人之資格
- 以序位總和最低者為最優申請人，次低者必要時得增選為次優申請人

甄審項目及標準

如綜合評審時間雙北市尚處於嚴重特殊傳染性肺炎 (Covid-19) 第三級疫情警戒狀態，甄審項目不納入簡報及答詢，其 5 分之配分將調整至「財務計畫及風險管理」之甄審項目，「財務計畫及風險管理」配分從 10 分調整為 15 分。

項次	甄審項目	甄審標準	配分
1	民間機構籌組計畫	1.申請人簡介 2.申請人及協力廠商相關經驗實績 3.民間機構籌組計畫 4.專業第三人簡介 (若有)	15
2	土地使用、興建及施工計畫	1.土地使用計畫 2.建築規劃設計概要及創新 3.周邊交通及動線系統規劃 4.綠建築及智慧建築規劃 5.學生宿舍生活及活動空間規劃 6.施工及品管計畫 7.其他創新及創意構想	25
3	經營管理計畫	1.經營理念、組織與業務項目 2.市場分析、招商及行銷計畫 3.設施收費水準 (含費率調整原則) 4.資產及設施設備管理維護計畫 5.防災及緊急應變計畫 (含安全監控及通報計畫) 6.移轉計畫 (包括但不限於移轉程序) 7.睦鄰與回饋	25
4	財務計畫及風險管理	1.基本假設參數 2.開發經費預估 3.營運收支預估 4.資金籌措計畫 (含自有資金及融資) 5.投資效益分析 6.預估財務報表 7.風險管理及保險計畫	10
5	營運權利金	承諾營運權利金現值總額	20
6	簡報與答詢	1.綜合評審階段簡報 2.甄審委員意見答詢	5
合計			100

營運權利金報價單

單位：新臺幣仟元（當年幣值，未含營業稅）

年度（民國）	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
預估營業收入										
百分比（%）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
承諾營運權利金										
基準營運權利金	-	-	-	610	674	684	695	705	716	726

...

年度（民國）	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年	第47年	第48年	第49年	第50年
預估營業收入										
百分比（%）	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
承諾營運權利金										
基準營運權利金	1,153	1,170	1,187	1,205	1,223	1,242	1,260	1,279	1,298	1,318

承諾營運權利金現值總額：

申請人填具各年度之承諾營運權利金，以折現率**3%**計算至110年(第1年)之

折現總額為：新臺幣_億_仟_佰_拾_萬_仟元整

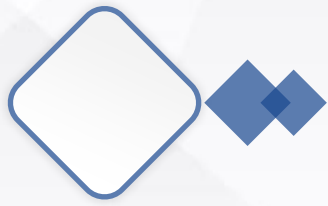
■ 各年度之「承諾營運權利金」數額，應為「預估營業收入」與1%之乘積，且不得低於各該年度之「基準營運權利金」數額

■ 甄審項目「營運權利金」之評分方式

- 依各合格申請人所提之「承諾營運權利金現值總額」，以「承諾營運權利金現值總額」最高者得分20分，其他合格申請人所提權利金得分以下列計算式計算之：

$$\text{合格申請人甲之權利金得分} = \frac{\text{合格申請人甲所提之「承諾營運權利金現值總額」}}{\text{合格申請人中最高之「承諾營運權利金現值總額」}} \times 20$$

- 僅一家合格申請人時，其權利金得分以**16分**計分



議約及簽約

議約

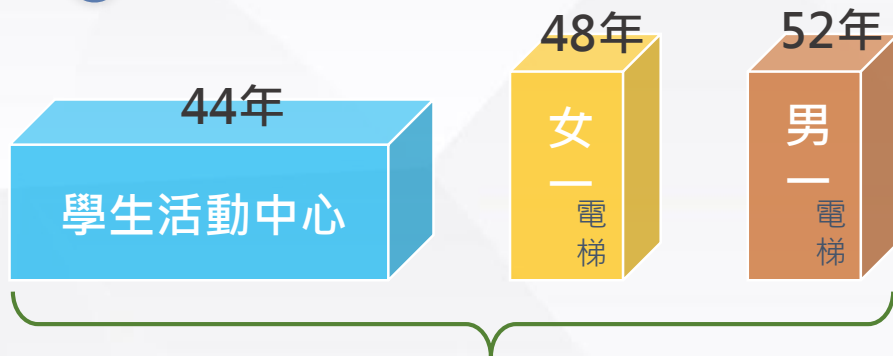
最優申請人應於促參法施行細則第 58 條規定期限內，與執行機關完成議約。(不得超過等標期之二倍，且以六個月為限)

設立民間機構

民間機構為保險業者，不在此限

- 除最優申請人屬「**單一申請人為保險業**」而以**自己名義**與執行機關簽約者外，**最優申請人**應於規定期限內，依我國公司法規定完成**民間機構之設立登記**，並以新設立民間機構與執行機關完成開發經營契約之簽訂事宜。
- 民間機構之發起人應為單一申請人或合作聯盟之各成員，並**自行認足第一次發行股份總數之全部**；本案契約期間，民間機構之**自有資金比率**（即股東權益比率）均應維持在**30%以上**。
- 民間機構與執行機關簽訂開發經營契約時，**其實收資本額**不得低於新臺幣**2億元整**。
- 自**本契約簽訂之日起至營運開始日止**，乙方之發起人持有乙方之股份總數**不得低於50%**；自營運開始日後**第21年起**，持有乙方之股份總數**不受限制**

危老條例之適用



3棟屋齡皆達30年以上，活動中心無升降設備

簽約後

民間機構申請結構安全性能評估
評估是否符合危老條例之適用

是

民間機構可申請容積獎勵

(114/5/9前提出重建計劃申請，1%~8%時程獎勵容積)

放寬建蔽率與高度限制及減免稅負之優惠



《地號分割》《土地點交》
《設定地上權》危老申請

申請人於簽約後如確認申請危老獎勵，則應於可取得之危老容積獎勵值確認後，於校方指定期限前，提送營運權利金報價單(申請危老獎勵30%以內) 或營運權利金報價單(申請危老獎勵40%以內) 予校方，並進行後續開發經營契約與投資執行計畫書修訂事宜。



營運權利金報價單 (申請危老獎勵30%以內)

單位：新臺幣仟元 (當年幣值，未含營業稅)

年度 (民國)	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
預估營業收入										
百分比 (%)	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
承諾營運權利金										
基準營運權利金	-	-	-	-	1,149	1,280	1,299	1,318	1,338	1,358

...

年度 (民國)	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年	第47年	第48年	第49年	第50年
預估營業收入										
百分比 (%)	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4
承諾營運權利金										
基準營運權利金	2,155	2,187	2,220	2,253	2,287	2,322	2,356	2,392	2,428	2,464

承諾營運權利金現值總額：

申請人填具各年度之承諾營運權利金，以折現率**3%**計算至110年(第1年)之

折現總額為：新臺幣_億_仟_佰_拾_萬_仟元整

- 各年度之「承諾營運權利金」數額，應為「預估營業收入」與1.4%之乘積，且不得低於各該年度之「基準營運權利金」數額



營運權利金報價單(申請危老獎勵40%以內)

單位：新臺幣仟元 (當年幣值 · 未含營業稅)

年度 (民國)	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
預估營業收入										
百分比 (%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
承諾營運權利金										
基準營運權利金	-	-	-		1,292	1,439	1,460	1,482	1,505	1,527

...

年度 (民國)	第41年	第42年	第43年	第44年	第45年	第46年	第47年	第48年	第49年	第50年
預估營業收入										
百分比 (%)	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
承諾營運權利金										
基準營運權利金	2,423	2,459	2,496	2,533	2,571	2,610	2,649	2,689	2,729	2,770

承諾營運權利金現值總額：

申請人填具各年度之承諾營運權利金，以折現率**3%**計算至110年(第1年)之

折現總額為：新臺幣_億_仟_佰_拾_萬_仟元整

- 各年度之「承諾營運權利金」數額，應為「預估營業收入」與1.5%之乘積，且不得低於各該年度之「基準營運權利金」數額

4

招商 作業期程





歡迎業界先進踴躍參與投標

■ 110年07月09日公告招商



- 招商文件可於財政部促參司「民間參與公共建設資訊」網站[投資資訊](#)之[公告案件](#)項下供下載
- 或於國立臺北大學保管組網站[最新公告](#)之項下供下載

■ 對招商文件書面釋疑已於110年07月23日截止，釋疑回覆已公告於促參司及臺北大學保管組網站。



■ 投標文件應於110年09月08日下午4時30分前，送達或寄達「國立臺北大學行政大樓1樓公文交換中心（23741新北市三峽區大學路151號）」



■ 資格審查日期為110年09月09日上午10時整

A central graphic featuring the text "Q & A" in white, bold, sans-serif font inside a dark blue rounded rectangle. This rectangle is centered within a white diamond shape that has a blue outline and four small blue dots at its corners. The diamond is set against a background of overlapping light blue and white geometric shapes. On either side of the central diamond are two overlapping dark blue diamonds pointing towards the center.

Q & A

聯絡資訊

■ 主辦單位：國立臺北大學

聯絡人：宋榮娥小姐，電話：(02)8674-1111 轉66278

■ 執行單位：台灣世曦工程顧問股份有限公司

聯絡人：林依潔小姐，電話：(02)8797-3567 轉2321