

新聞稿

2018 年 8 月 16 日

台北京華城；土地永久所有權；國際招標案

本國際招標案為了讓投資人能夠進一步清楚了解與投資獲利密切相關的本案五大投資亮點以及四項潛在利益，特別安排舉辦海外說明會：2018 年 7 月 23 日新加坡說明會、2018 年 7 月 25 日香港說明會、2018 年 7 月 27 日上海說明會。舉辦期間，投資人提問的範圍相當廣泛，同時，回饋的意見也相當多元。目前已有多組國際投資團隊向委託業主或戴德梁行提出請求，後續希望能夠以一對一的會面方式，專門進行較詳細的說明，除了有更充分的時間洽談詢問外，也能保持低調的方式進行，目前正在安排相關作業。

國際投資人特別對於投資台灣相關的法令規範、應負稅費、申請審批流程等各方面的問題希望獲得明確的回覆，所以藉由此次台北說明會，委託業主針對 2018 年 8 月 2 日(四)都委會第 732 次大會中，北市府以「陳情人未說明本基地未來發展、開發方式及市場分析等整體性之構想與開發計畫」為由，不同意京華城及周邊眾多地主所提「於本次臺北市松山區都市計畫通盤檢討中解除六種使用限制」之意見，並建議依地區發展定位，維持原計畫六種商業使用；而都委會決議暫採行之。回覆如下：京華城基地使用分區項目於 2010 年已依法提出解除六種使用限制，惟彼時北市府誤解容積率應為 392%，並以此為由退回京華城之申請案數次，然在 2012 年 8 月 30 日都委會第 637 次大會中，北市府允許部分住宅使用。有關北市府所陳之理由，因京華城基地正值公開標售期間，京華城不便於此時遽為基地未來使用定性；此為得標人之權利，得標人可有更多靈活運用的空間，應依未來得標人之開發利用規畫進行市場分析及整體構想說明。相關文件記錄皆已依時序整理後提供予投資人參考。

經 2012 年 3 月 27 日，「台北市松山區西松段三小段 156 地號(原京華城)都市計畫變更涉基準容積率認定及住宅使用比例」研議案，第二次專案小組會議結論第四點：「有關本案基地市府建議未來允許 30%上限之住宅使用，是否放寬為 50%，請都市發展局就本基地之區位與鄰近松菸(巨蛋)，台北鐵路機車修理廠及預拌混凝土場工業區、沿市民大道軸線發

展之未來商業潛力與住宅市場需求研提說明。」故關於是否能部分作為住宅使用，應由土地所有權人提出具體興建計畫或申請建造執照時，由北市府實際進行審查，並決定住宅使用之比例。

此次國際招標特別規劃二種投標方式供投標人自由選擇，第一種方式為全區房地同時移轉，標出後委託業主負責解除租約，現況點交房地予得標人。第二種方式為將土地先行假性分割為四塊，標出後委託業主負責拆除建物，回填土地，分割土地並完成登載後交土地予得標人。**本國際標售案採公開底價且為一次性開標、一次性決標；開標當時及前後皆不接受加價或議價。**決標方式為每平方米土地單價最高者得標，而且如為第二種方式，則必須有二件地塊以上標出時；委託業主方才同意出售。

委託業主降低全區投標門檻之初衷，是為盡可能保留此一絕版精華地塊之完整性，提供一個絕佳機會給予有志興建台北市代表性、指標性地標建築物的投資人。

本次藉由舉辦台北說明會，除讓所有投資人能夠了解台北市不動產市場的現況、以及未來的趨勢，並清楚說明本案關於投資的相關規定、報酬率分析試算...等資料數據之外，當然最重要是敘明本案所具備其他個案無法同時擁有的 5 大投資亮點以及 4 項潛在利益!!

5 大投資亮點：

1. **台北市唯一大面積絕版地塊**；土地面積 16,485 平方米(約 4,986 坪、約 177,442 平方呎)，為台北市近 10 內土地所有權出售**最大面積的個案**，以過去之紀錄而言，台北市土地交易約 1,000 ~ 6,000 平方米就算是大規模。
2. **土地永久所有權移轉**；台北市著名地標多為 50 年到 70 年地上權，如晶華酒店、台北 101、南山廣場、富邦 A25、台北花園...等個案。本案與眾不同的是擁有土地永久所有權，**所有土地增值的利益完全由得標人享有**，勢必成為指標型案件。
3. **產權完整單一**；台北雙子星乙案雖然土地面積達 31,590 平方米(約 340,032 平方呎、約 9,556 坪)，但土地所有權人眾多，包含 3 個公部門及 38 位私地主，得標人必須再行

協商處理較為複雜。本案所有權人僅有京華城股份有限公司一位，**得標人完全自主決定關於規劃設計開發興建...等事項。**

4. **台北市金融商業中心信義計畫區延伸**；本案位處台北市發展軸線的中心樞紐，未來台北全面國際化，兩岸和平發展，信義計畫區延伸至文化體育園區(未來大巨蛋位址)、松山文創園區(松山菸廠舊址)、鐵道博物館園區(台北機廠舊址)到達本基地，**房價、租金必定水漲船高。**
5. **結合 A 級辦公室、國際觀光飯店、國際百貨商場，以及如經申請通過後的住宅使用**；得標人可因應市場趨勢，將所有功能合為一體，並且**調整最佳的產品比例**，獲得最大的利益。

4 項潛在利益：

1. 本案建物面積 206,422 平方米(約 2,221,906 平方呎，約 62,443 坪)，經台北市建築師公會出具之重建成本鑑價報告書，**地上 12 個樓層高度超過 61 米，地上層建物重置成本超過 60 億元，地下 8 個樓層深度超過 31 米，地下層建物重置成本超過 63 億元。**得標人進行建築規劃設計時可同時出租獲取收益，如保留建物到 2031 年可符合現行都更容獎辦法。
2. 本案基地開發總量體之 30%或以上得作為住宅使用，通過後如有應繳納之費用或附款，由土地所有權人負擔。
3. 委託業主已依法提出將現有法定 560%容積率恢復為 678.91%，多出來的容積率，**將依得標人與委託業主簽署的承諾書內容約定以半買半相送的優惠方式售於得標人。**
4. 台北市政府都市計畫通盤檢討案中，未來規劃本案基地經由空橋、地下道及開放空間連結松山文創園區、台北機廠、信義計畫區，結合人文藝術、商業消費、頂級住宅的多元化區域。未來發展無限，成為跨國大型外資企業來台投資首選。

藉由與國際投資人直接的訪談洽商，將讓國際投資團隊清楚了解本案的優點，評估所得最大利益，進而實際投標，關於本次國際招標的結果絕對值得樂觀期待。

點擊[此處](#)瀏覽完整的台北京華城簡報資料。



- 完 -

戴德梁行

戴德梁行是全球領先的房地產服務商，秉承敢夢敢行動的理念，通過兼具本土洞察與全球視野的房地產解決方案為客戶創造卓越價值。戴德梁行是全球最大的房地產服務運營商之一，遍布 70 多個國家，設有 400 多個辦公室，擁有 48,000 名員工，在大中華區設有 20 家分公司，2017 一舉攬獲《歐洲貨幣》雜誌中國區四項年度大獎，在評估、代理、研究及綜合實力多個領域排名第一。2017 年公司營業收入達 69 億美元，核心業務涵蓋物業管理、設施管理、項目管理、租賃代理、資本市場及顧問服務等。更多詳情，請瀏覽 cushmanwakefield.com.tw 或關注我們的微信（戴德梁行）。

本案詢問，請聯繫：

戴德梁行
顏炳立 董事總經理
電話：(02) 8788-3288
billy.bl.yen@cushwake.com

戴德梁行 資本市場部
賴一毅 協理
電話：(02) 8788-3288 轉 289
eagle.yi.lai@cushwake.com

媒體請聯繫：

戴德梁行媒體聯絡人
黃婷鈺 協理
電話：(02) 8788-3288 轉 220
clio.ty.huang@cushwake.com