

檔 號：
保存年限：

新北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國112年3月29日
發文字號：新北住都綜企字第11204687164號
附件：



主旨：公告「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元1都市更新案」
公開徵求出資人招商案釋疑回復。

依據：依「都市更新事業實施者公開評選辦法」第3條、第5條規定
及本中心112年2月16日新北住都綜企字第11202613972號函
續辦。

公告事項：

- 一、旨揭案公開評選文件自112年2月22日起公告招商，為公告招商期間之釋疑回復特辦理本次公告，因無涉及文件內容變更，公告截止日期不變。
- 二、公告詳情請至本中心公告欄、本中心網站(<https://www.nthurc.org.tw/renewal/announcements>)或內政部營建署都市更新入口網(<https://twur.cpami.gov.tw/zh/merchant/announcement/0>)查詢。

新北市住宅及都市更新中心
「新北市永和新生地(大陳地區)更新單元1都市更新案」公開徵求出資人招商案
公開評選文件廠商釋疑回復表

項次	文件標的	章節	條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
1	申請須知	第 3.7.5.2 條	有關本基地範圍內有意願參與本案之市有地承租人承購市有地相關事宜，由新北市政府依「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售作業」辦理，市有地租賃契約數量及承租面積以實際情形為準。如市有地承租人為承購市有地申請貸款者，出資人應負責統一辦理承購人貸款事宜並給付所生利息及相關費用（倘有不符合市有地轉承購資格戶別之情事，出資人應配合處理並負擔相關費用（暫估新臺幣 4,000 萬元），實際金額依後續協議為準），且以核貸全額土地價款為目標，不足部份，應由出資人負責代墊，不足部分所生利息及辦理貸款所衍生之一切費用由出資人負擔。另出資人給付貸款利息之期間以承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日止為限。	代墊款項償還時間點，及其還款方式為何？	本案須知載明，若不足部分所生利息及辦理貸款所衍生之一切費用由出資人負擔，其代墊款項償還時間點及還款方式為何？煩請說明，避免爭議。	本案以承購人核貸全額土地價款為目標，倘有因核貸不足而需出資人代墊土地價款之情事，則由出資人與承購人協議還款時間及方式。
2	申請須知	第 3.7.5.2 條		請說明 4,000 萬元之推估合理性？	目前招商文件暫估費用與實際可能發生費用有落差，影響本案投報，請說明 4,000 萬元如何推估？	該金額僅為預估，後續仍以出資人與當事人協議結果為準。
3	申請須知	第 3.7.5.2 條		市有地承租戶為承購市有地辦理貸款，應要求全額 100%貸款優先，不足部分或有其特殊性者，方由出資人代墊。	市有地承租戶為承購市有地辦理貸款，應要求全額 100%貸款優先，不足部分或有其特殊性者，方由出資人代墊，若無明定比例或是說明代墊情事樣態，會造成投資人之風險。	本案以承購人核貸全額土地價款為目標，且由出資人負責統一辦理承購人貸款事宜。

項次	文件標的	章節	條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
4	申請須知	第 3.7.5.2 條		未來出資人需代墊市有地款項之情形，出資人應先行與承購戶簽訂契約，以保障雙方權益。貴中心是否有研擬相關契約內容？	倘未來有需出資人代墊之情事，出資人應先行與承購戶簽訂相關協議，貴中心是否有研擬相關契約內容？	如有相關情事，以出資人與承購人協議內容為準。
5	申請須知	第 3.7.5.2 條		市有地承購戶貸款期間是否會配合繳交還款本金？	因市有地承購戶若於貸款期間未繳交本金，影響出資人需繳交之貸款利息增加，亦增加出資人成本負擔。	本案承購人簽訂貸款契約之日起至完成整批分戶房屋貸款日的貸款期間，由出資人負擔貸款利息，承購人尚無須攤還本金。
6	申請須知	第 3.7.5.2 條		若出資人為上市櫃公司，有其法令規範限制，無法提供代墊資金予承租戶，出資人是否可向銀行貸款再提供承購戶款項？	若出資人為上市櫃公司，應受限法令規範限制，恐無法提供代墊資金予承購戶，出資人是否可向銀行貸款再提供承購戶款項？	請依相關法令規定辦理。

項次	文件標的	章節	條文	請求釋疑問題	問題說明	回覆說明
7	申請須知	第 3.7.5.3 條	本案有開闢公益性服務設施，依法如需設置公共藝術，出資人應依文化藝術獎助條例等相關規定協助辦理並負擔公共藝術設置費用，經公共藝術設置主管機關審核通過後施作。公共藝術價值之價值不得少於該建築物造價（即直接工程成本）百分之 1。	本案是否需設置公共藝術？	本案是否需設置公共藝術？	請依相關法令規定辦理。
8	申請須知	第 5.2.2 條	1. 本國公司：指依中華民國法律依法設立登記之本國公司且為股份有限公司。本案允許一家保險公司或一家金控公司（銀行）轉投資之資產管理公司（Asset Management Companies，簡稱 AMC）結合專業第三人（專業第三人作為申請人之協力廠商，得以協力廠商業績補充申請人資格審查內容），並由保險公司或 AMC 為單一申請人方式單獨申請。	釐清 AMC 能否與其他公司組成合作聯盟？	依據申請須知 5.2.2，保險公司或 AMC 僅能為單一申請人，還是可由其他公司領銜與 AMC 組成合作聯盟。	請依申請須知第 5.2.1 及 5.2.2 條辦理。