

# 北市公辦都更 喚醒建商獵地

2018-01-15 00:33 經濟日報 記者陳美玲／台北報導

<https://money.udn.com/money/story/5621/2929990>

北市府三大公辦都更案概況			
開發案	敦南安和	南港商三特	紹興南街
申請截止日	3月	4月30日	4月30日
面積(坪)	575.05	7,879.41	4,107.35
開發量體、內容	16F/B4複合式商業大樓；1-4F商業使用	33F/B2複合式商業大樓；內容含轉運站、商場、會展中心、旅館、辦公室	分A、B區；為50年地上權商業大樓，或為旅館、辦公室、商場
個案特點	位於敦南林蔭大道上，商業活動熱絡、基地產權單純，都更實施門檻較低	位處最具發展潛力的重點推動地區，是東區門戶計畫交通轉運樞紐	具台北市交通、醫療、文教、商業樞紐地位，位處「寶石地段」

資料來源：台北市政府、永慶房產集團

陳美玲／製表 經濟日報提供

今年上半年台北市政府將陸續釋出三大公辦都更案，包括「敦南安和」、「南港商三特」、「紹興南街」等，總推案金額估破千億元；據悉，由於三大公辦都更案地段佳，建商未來標下土地後即可依都更流程開發興建，讓停止獵地二年多的建商，重燃獵地興趣。

為度過房市寒冬，建商從2015年起啟動「不買地、不開工、不完工」策略因應，不過自住買盤逐漸回籠、去年交易量回溫，不少建商已瞄準北市府3、4月將釋出三大公辦都更案積極評估中，重新燃起建商獵地動作。

建商表示，這三大公辦都更案建商必須買下全部或大部分土地，並符合北市府相關回饋條件後，再依現有的都更法流程進行開發，屆時所需資金目標因相關細節未公告，仍不便評估，但已有多家大型建商有意參與。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，「敦南安和」、「南港商三特」、「紹興南街」三大公辦都更案，初估總推案量可望破千億元，其中又以「南港商三特」量體最大，該案面積達7,879.41坪，位於南港轉運站東側，是東區門戶計畫交通轉運樞紐，初估未來總銷金額至少550億至600億元。

「南港商三特」公辦都更案，開發項目需含轉運站、多功能會議廳與展演空間、生技辦公室與培育中心。潤泰創新董座簡滄圳表示，該案為台



北市少見大型開發案，集團有在評估參與的可能性，且不排除尋找策略合作夥伴，如三菱地所共同參與。

另外，位於信義路與敦化南路口附近的「敦化安和」公辦都更案，不僅基地 575 坪為完整面積，且五樓以上可做住宅，加上位於敦化南路林蔭大道上，生活機能完善，據悉，包含華固建設在內的指標建商正積極評估中；至於仁愛路與紹興南街口的「紹興南街」公辦都更案，將打造「智慧健康生活園區」是台北市少見的「寶石地段」，也吸引不少建商目光。

永慶房產集團業管部資深經理謝志傑表示，過去二、三年房市交易慘淡，大型建商大多不再獵地，不過去年至今房市回溫，建商開始陸續補充土地原料，並以合建、公辦都更等方式為土地料源，房市前景信心回升下，有利建商再度出手獵地，不過景氣未全然恢復，建商也不會貿然追高土地價格。

