

國立臺北教育大學第 51 次校務會議提案

案由

有關泉州街校地開發方式擬依促參法第 46 條民間自提 BOT 方式辦理，提請討論。

說明

- 一、泉州街校地(下稱本基地)座落臺北市中正區南海段五小段312地號等10筆土地，基地面積3,902平方公尺，業獲財政部109年4月10日同意留用，財政部責請教育部持續列管至開發興建為止。教育部112年3月27日臺教秘(一)字第1120032643號函轉財政部112年3月25日台財產公字第11235004060號函請本校應避免長期低度利用並加速依計畫使用，否則應依法移交國產署處理(附件一)。
- 二、本基地興建方式參採100年11月9日「校外土地興建構想及活化公聽會」意見為自行興建或公辦都更，並經101年1月3日本校第27次校務會議決議對整體校地的活化運用進行規劃(附件二)。
- 三、目前校外土地有2處已參與都市更新方式開發無須學校經費外，其餘4處若全數興建須自費10億餘元。本基地經評估最大可興建量體為2棟8層及9層樓之建築物，若自行興建所需經費約6億元以上，另開發完成後之營運及維護經費需持續支應，始得以永續發展經營。
- 四、為啟動本基地之開發程序，前經112年6月6日本校第50次校務會議決議組成專案小組負責相關規劃、建設與管理事宜，並經專案小組112年7月11日會議與會委員綜合考量各種開發方式優缺點及本校校務基金規模有限，決議開發方式依促參法第46條民間自提BOT方式辦理(附件三)，有關各種開發方式(自行興建、都市更新、促參BOT)之優缺點詳列如下：

開發方式	優點	缺點	備註
自行興建	自地、自建、自用，本校可擁有土地全部使用及所有權。	1.需自籌經費。 2.需成立專業團隊整合建築、結構、機電、空調、消防等相關領域，所需人事成本高。 3.興建完成後之營運、管理及維護須持續投入人力及經費。	完成經費籌措後始得辦理，開發期限約需3年。

開發方式	優點	缺點	備註
都市更新	<p>交由實施者出資，並按共同負擔比例雙方各自分回不動產(土地及建物)。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 更新完成後本校土地權屬與私人以持分共有，未來若重建開發將受制於私人產權。 更新完成後有部分住宅使用，與本校教學需求混合使用又難以獨棟管理之下，將牽涉利益分配問題。 都更整合不易，審議時程冗長，每一地主要求之權利分配比例不同，不建議學校主動介入。 	<p>自申請劃定至興建完成約需7~9年。</p>
促參(BOT)	<ol style="list-style-type: none"> 由廠商出資並營運，減輕學校財務負擔且可增加收益(租金及權利金)。 維持機關土地之所有權完整，營運期滿後本校可重新規劃完整使用。 提高本案投資與營運等執行上的效率。 以更活潑與創意之方式開發基地，可增加使用靈活度。 若基地規模及區位適當，在財務與土地使用上對民間投資者更具吸引力。 	<ol style="list-style-type: none"> 雙方對開發、規劃與營運等可能不一致，需加以協調。 以文教設施等公共建設為目的，民間需有強烈參與投標意願始能成案。 	<p>前置作業及完成招商約需1年4個月，初步具可行性。</p>

	<p>五、上述開發方式各有優缺點，沒有絕對好壞，為加速開發以能長期活化使用，並避免耗損鉅額校務基金，建議先採促參BOT方式招商，可持續公告招商至評選出最優申請人為止。如無合格申請人，再依本校校務發展情形及專業考量，評估改採公辦都更或自行興建方式開發，避免本校無作為導致土地長期閒置而遭國產署收回。</p> <p>六、促參BOT的途徑有促參法第42條(政府規劃)及第46條(民間自行規劃)二種，經評估依第46條由民間自行規劃案件，其彈性較大、委託專業服務費用較低、最快確認是否有潛在投資者、最能提高民間投標意願、可降低流標風險，故建議依第46條方式辦理。惟考量投資者需回收興建及維運成本，本基地興建大樓除提供師生使用之教育空間外，適度附屬設施或附屬事業的商業行為可能為必要，仍需待後續政策公告徵求申請人提出可行性評估報告及規劃構想書(含詳細財務試算)方能定案。</p> <p>七、又為縮短本校地開發時程，本處依專案小組決議先行提報教育部授權，業獲教育部112年8月24日函覆同意授權本校辦理「臺北市南海新創教育中心民間自提BOT案」(附件四)。</p> <p>八、本案依程序提本會議審議通過後，再啟動委託專業服務廠商依民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法辦理政策公告至簽約完成等相關事宜。</p> <p>九、本案業提送112年11月7日校務發展委員會會議討論原則同意並依該會議決議酌增各種開發方式優缺點及以促參BOT辦理方式之風險因應對策。</p>
辦法	經校務會議審議通過後實施。
決議	照案通過。 (附帶決議：有關學生宿舍空間需求請研議納入後續校地開發之需求項目。)

提案單位：總務處