

高雄市岡山區信義段47地號土地 都市更新事業公開評選實施者案

竭誠歡迎 投資高雄

- 本公辦都更招商案已於114年9月12日正式公告；**釋疑截止日為114年10月15日下午5時前；申請截止為民國115年01月26日下午5時前**
- 相關招商資訊可至高雄市政府都市發展局網頁 (<https://reurl.cc/EQynkk>) 及國土署都市更新入口網閱覽 (<https://reurl.cc/OmgKXr>)
- 申購公開評選文件：

面購：逕至高雄市政府都市發展局秘書室(四維行政中心6樓)繳費購買(500元/份)

函購：匯入指定帳戶(500元/份)

註明本案案名、公司全名及聯絡人電話

並與主辦機關聯繫確認後，由主辦機關寄送公開評選文件之光碟



聯絡資訊

高雄市政府都市發展局
07-3368333 #5430 林先生

都市里人規劃設計有限公司
02-77110779#671 賴先生

富達國際開發顧問有限公司
04-23103268 #22 朱小姐

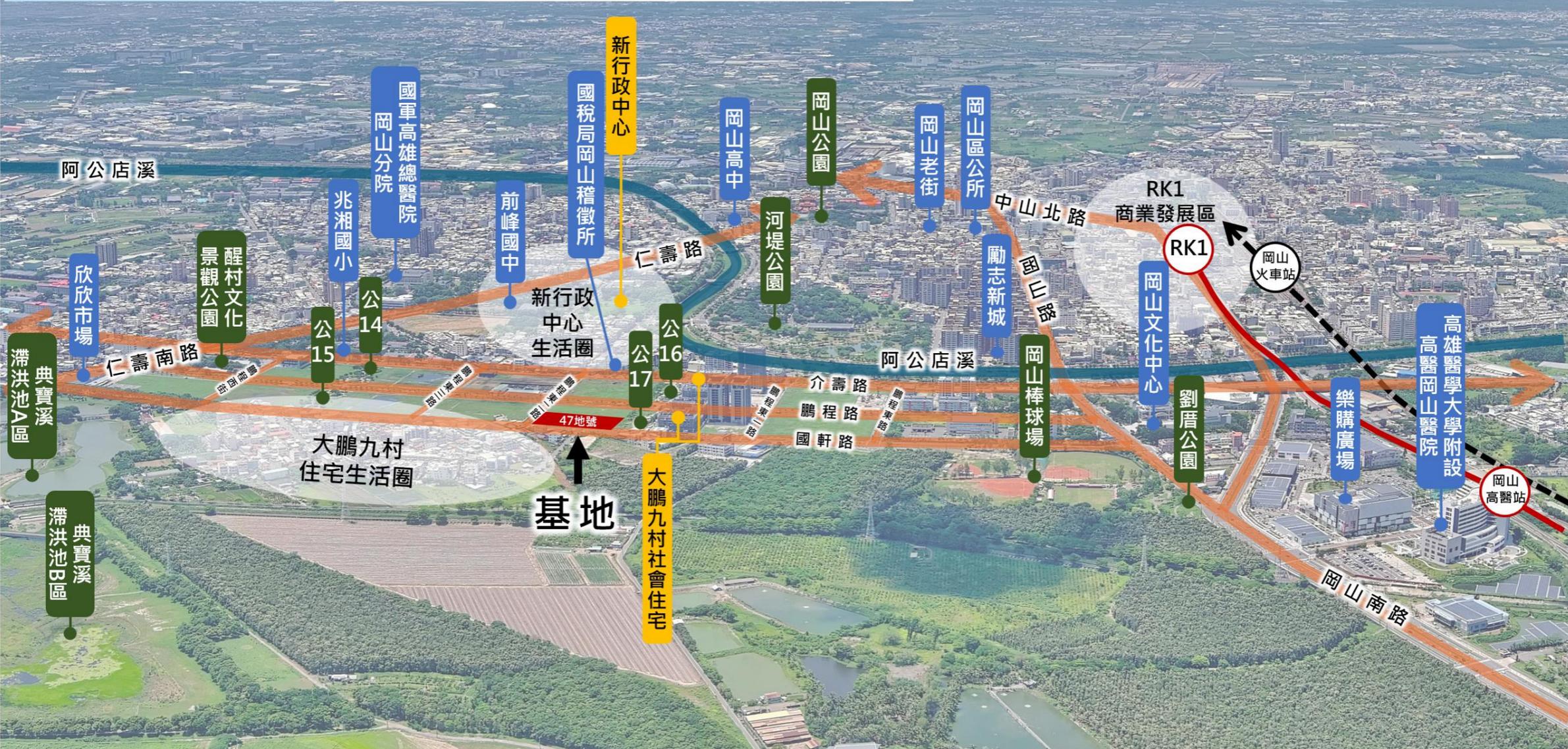


高市府都發局公告



都市更新入口網公告

項目	信義段47地號
使用分區	第三種住宅區 (建蔽率60%、容積率240%)
基地面積	5,433.70 M ²
預估投資金額	約27~28億元
預估捐贈社宅戶數	約45~50戶



本次推出47地號 投資金額約為 27億元

國軒路以北、鵬程路以南	
項目	信義段47地號
開發方式	採公辦都更權利變換
土地所有權人	中華民國
使用分區	住宅區 建蔽率60%、容積240%
基地面積	5,433.70 M ² 1,644坪
基準共負比	64.70 %
戶數	約 290 戶
地主分回戶數	約 100 戶
捐贈社宅戶數	約45~50 戶



四大開發條件

開發強度 都更容獎50%

詳申請須知2.4.1

- 獎勵後之都市更新建築容積不得 > 基準容積**1.5倍**
- 不得適用**容積移轉**、不得申請**增額容積**

地主以**分回**更新後**房地**為原則；
 地主與社會住宅以**集中規劃**為原則。

詳申請須知3.3

都市更新容積獎勵

詳申請須知2.4.1

- 應申請設置**社會住宅**達基準容積**15%**

全案應取得**四項標章**

詳申請須知3.1.7

- 銀級**綠建築**標章、合格級**智慧建築**標章
- **無障礙**住宅建築標章、**耐震**標章含耐震設計標章



實施者權利義務

空間配置

- 地主分回、社會住宅 - **汽車**停車位：依**建築技術規則檢討**數量；**機車**停車位：**每戶至少 1 席**
- 社會住宅之房型規劃、戶數配比：依「**高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目**」規定辦理
- 捐贈之社會住宅區位應以集中規劃於臨「**信義段46地號土地**」、「**信義段47地號土地案**」基地邊界線、**鵬程東二路**為原則

建築規劃設計

- 建築物高度依航高限制，可建絕對高度為 **84.24公尺**
- 應設置「**智慧三表**水表、電表及瓦斯表」、應採用**同層排水設計及施工技術**
- 社會住宅之銀級智慧建築設計原則應完成本市當年度**高雄厝智慧雲補助計畫**所推動之項目
- 建築退縮原則，留設淨寬3公尺之人行步道：
 - 臨**公園側**，至少退縮**8公尺**建築
 - 臨**鵬程東二路**，至少退縮**5公尺**建築
 - 臨**國軒路側**至少退縮**6公尺**，退縮部分除留設**3公尺**人行步道外，其餘應植栽綠化，臨**公園及國軒路側**應以**雙排喬木**植栽規劃



規範及相關費用

相關費用

- **申請保證金 1,400 萬元** 提送申請案件前或同時繳交
- **履約保證金 5,600 萬元** 簽約前5日繳交
- **行政作業費 6,300 萬元** 簽約前5日繳交，可列共同負擔、不可退還
- **保固保證金** 權利變換計畫核定後，點交完成日之翌日起7日內繳交
 - **地主分回建物之保固保證金**，繳付予**土地管理機關**：
依地主更新後權利價值比例之營建費用合計金額×3%計算
 - **社會住宅之保固保證金**，繳付予**目的事業主管機關**：
費用依實施者需與目的事業主管機關簽訂『行政契約』為之。
依社會住宅之營建費用合計金額×3%計算

時程摘要

- **委託實施契約書簽訂日**
- 簽約後**120日**：提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）
- **都更事業及權變計畫核定公告發布**
- **開工日**
- 簽約日翌日起**3年內**，取得**建造執照**
- 開工日翌日起**4年內**，取得**使用執照**
- 使用執照核發日翌日起**180日內**，**申請產登**
- 囑託登記完成之翌日起**120日內**，**檢送成果備查**

申請資格條件

申請資格		單一公司	合作聯盟 (≤ 3家)
財務能力	實收資本額	≥ 2.8 億元	≥ 2.8億元 領銜公司 ≥ 1.4億元
	淨值權益	淨值權益 ≥ 實收資本額總額	淨值權益 ≥ 實收資本額總額
	總負債金額	總負債金額 ≤ 淨值權益總額之 4倍	總負債金額 ≤ 淨值權益總額之 4倍
	流動資產	流動資產 ≥ 流動負債	流動資產 ≥ 流動負債
開發能力 15年 內	單一 個案樓板	≥ 0.9 萬 m ²	≥ 0.9 萬 m ²
	累計 個案樓板	≥ 6.4萬 m ²	≥ 6.4萬 m ²

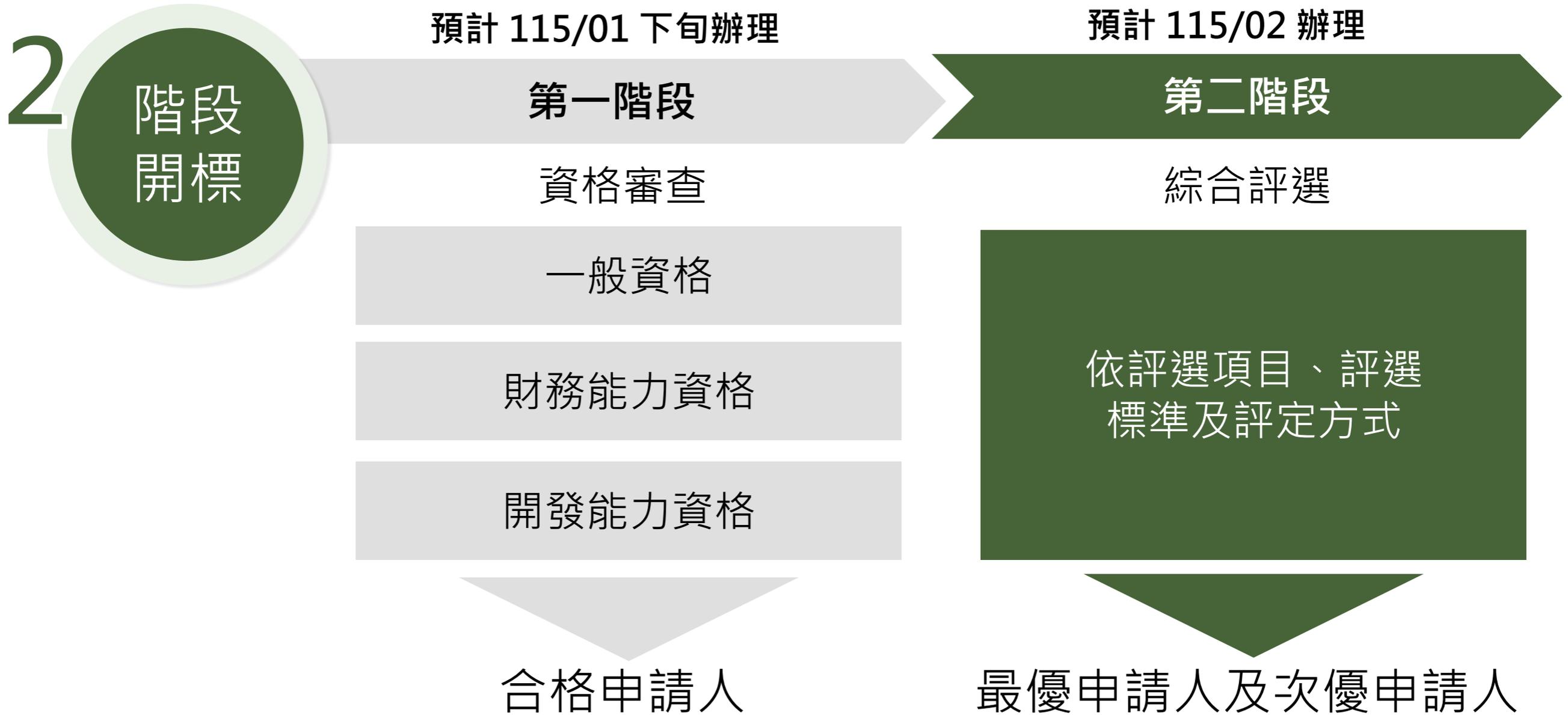
- 本國股份有限公司、外國公司 (應成立達3年以上)
- 單一公司申請人其指定合併計算開發能力資格之協力廠商、申請人倘為合作聯盟者至少單一成員之累計建築總樓地板面積：≥ 3.2 萬 m² 始可與其他成員之累計建築總樓地板面積累計。

評選項目

評選項目	配分
壹、整體開發構想	30
貳、履約執行能力	20
參、權利變換計畫及財務計畫	15
肆、企業社會責任 (CSR)	5
伍、簡報與答詢	5
陸、共同負擔比率承諾 公告之基準共同負擔比率： 64.70%	25
總計	100

共同負擔比率審查表			
得分	共同負擔比率值級距%		
0分	67.70%	< R	
15.0分	67.20%	< R _≤	67.70%
15.5分	66.70%	< R _≤	67.20%
16.0分	66.20%	< R _≤	66.70%
16.5分	65.70%	< R _≤	66.20%
17.0分	65.20%	< R _≤	65.70%
17.5分	64.70%	< R _≤	65.20%
18.0分	64.45%	< R _≤	64.70%
18.5分	64.20%	< R _≤	64.45%
19.0分	63.95%	< R _≤	64.20%
19.5分	63.70%	< R _≤	63.95%
20.0分	63.45%	< R _≤	63.70%
20.5分	63.20%	< R _≤	63.45%
21.0分	62.95%	< R _≤	63.20%
21.5分	62.70%	< R _≤	62.95%
22.0分	62.45%	< R _≤	62.70%
22.5分	62.20%	< R _≤	62.45%
23.0分	61.95%	< R _≤	62.20%
23.5分	61.70%	< R _≤	61.95%
24.0分	61.45%	< R _≤	61.70%
24.5分	61.20%	< R _≤	61.45%
25.0分		R _≤	61.20%

評選方式：資格、綜合評選二階段





兩基地(46、47地號)十字軸線中庭

步行約3~10分鐘抵達 捷運、市場、新行政中心、樂購廣場



國軍高雄總醫院
岡山分院



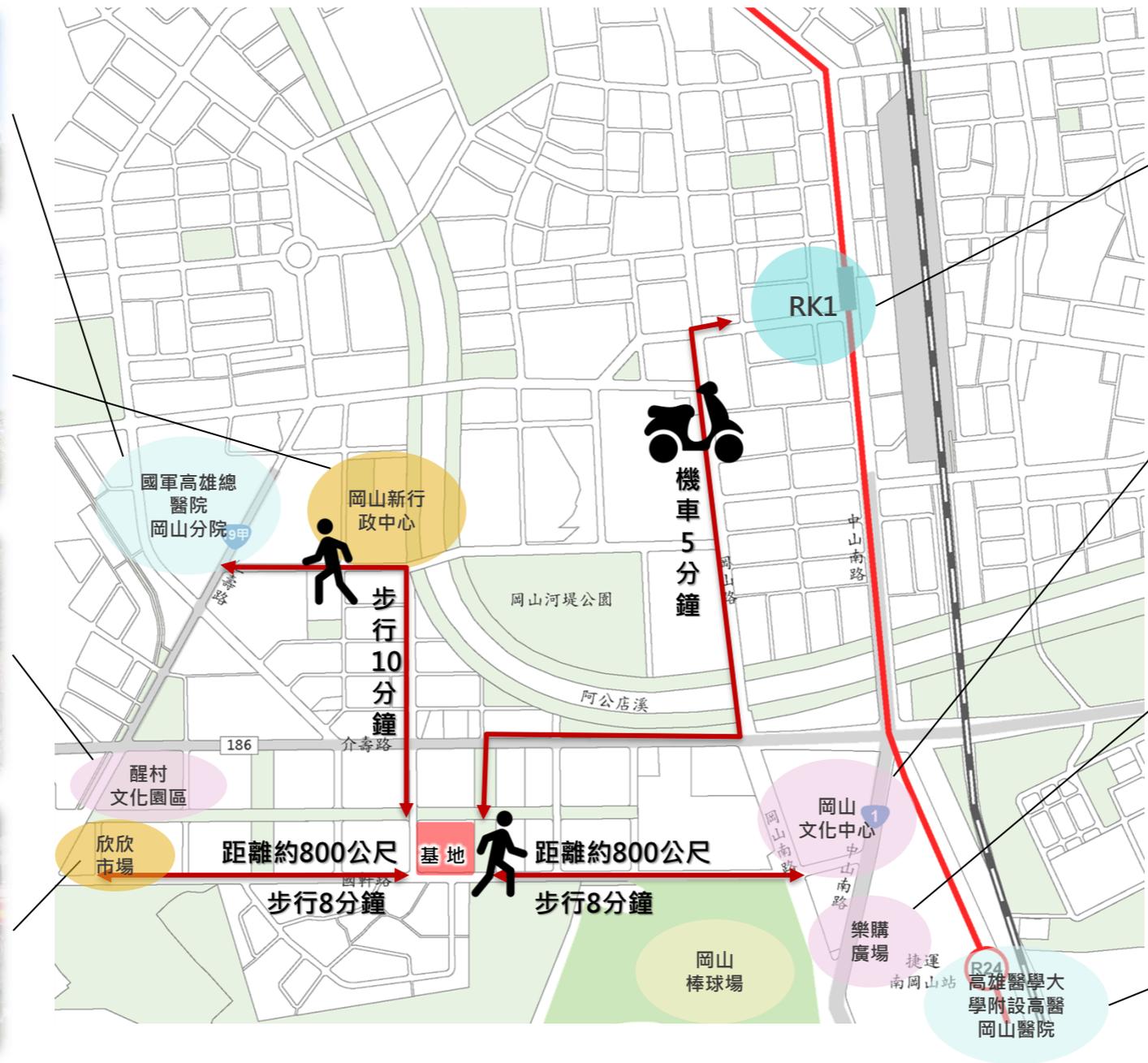
岡山新行政中心



醒村文化園區



欣欣市場



RK1西基地



岡山文化中心



樂購廣場



高醫岡山醫院