

# 公開評選

## 「高雄多功能經貿園區特貿三土地」都市更新事業實施者案 招商說明會



主辦機關：高雄市政府 執行機關：高雄市政府都市發展局

110.3.30

招商顧問：JLL 仲量聯行股份有限公司

城都國際開發規劃管理顧問有限公司



# 簡報大綱

壹、基地區位與市場潛力

貳、開發願景與構想

參、投資效益初估

肆、招商文件重點摘錄

伍、後續辦理時程

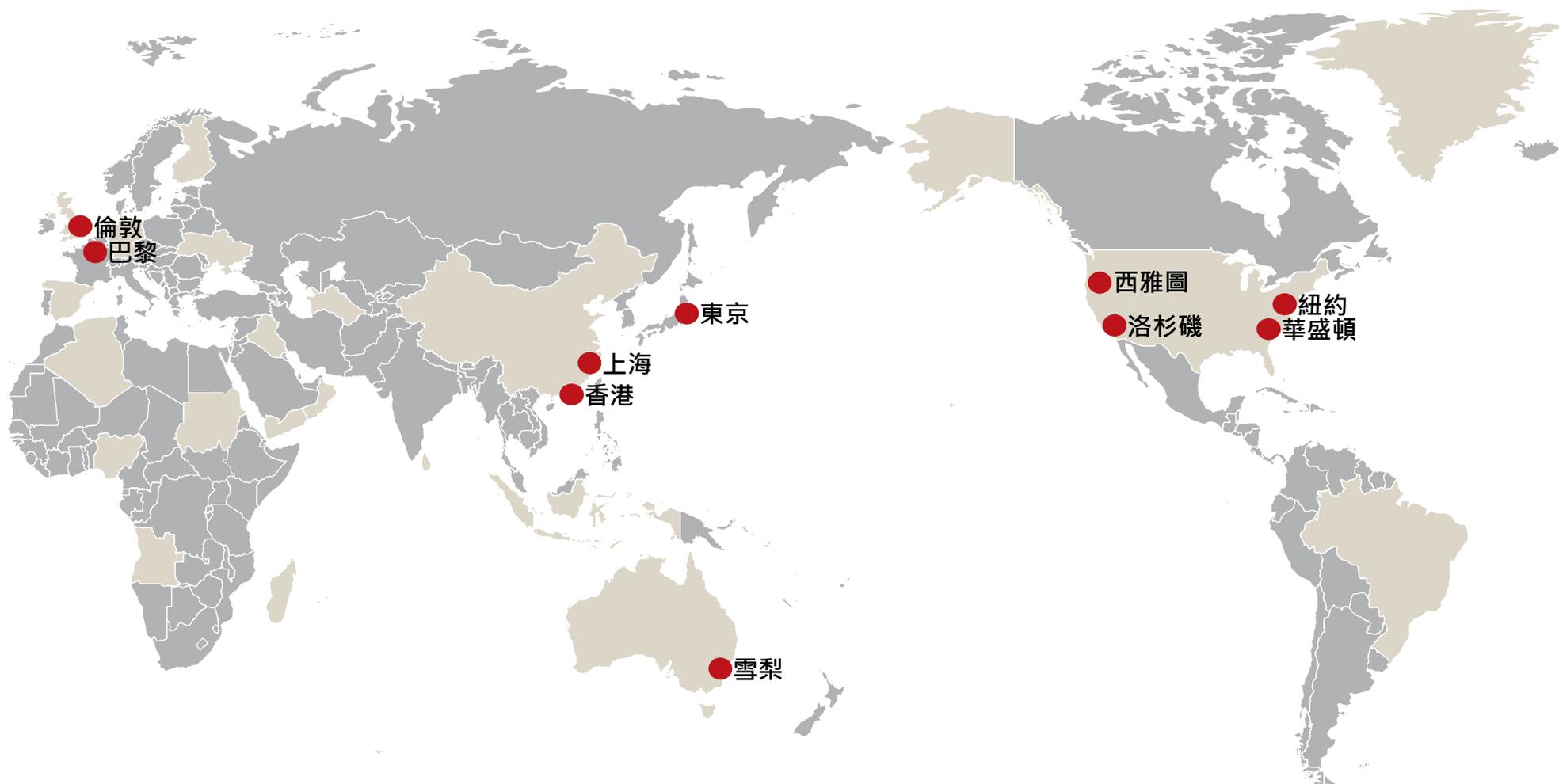


高雄市政府都市發展局  
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

# 壹. 基地區位與市場潛力



# 全球十大外資投資城市，多為水岸城市



# 300億元基礎建設陸續到位



高雄展覽館

**300億公共建設投入**

市立圖書總館



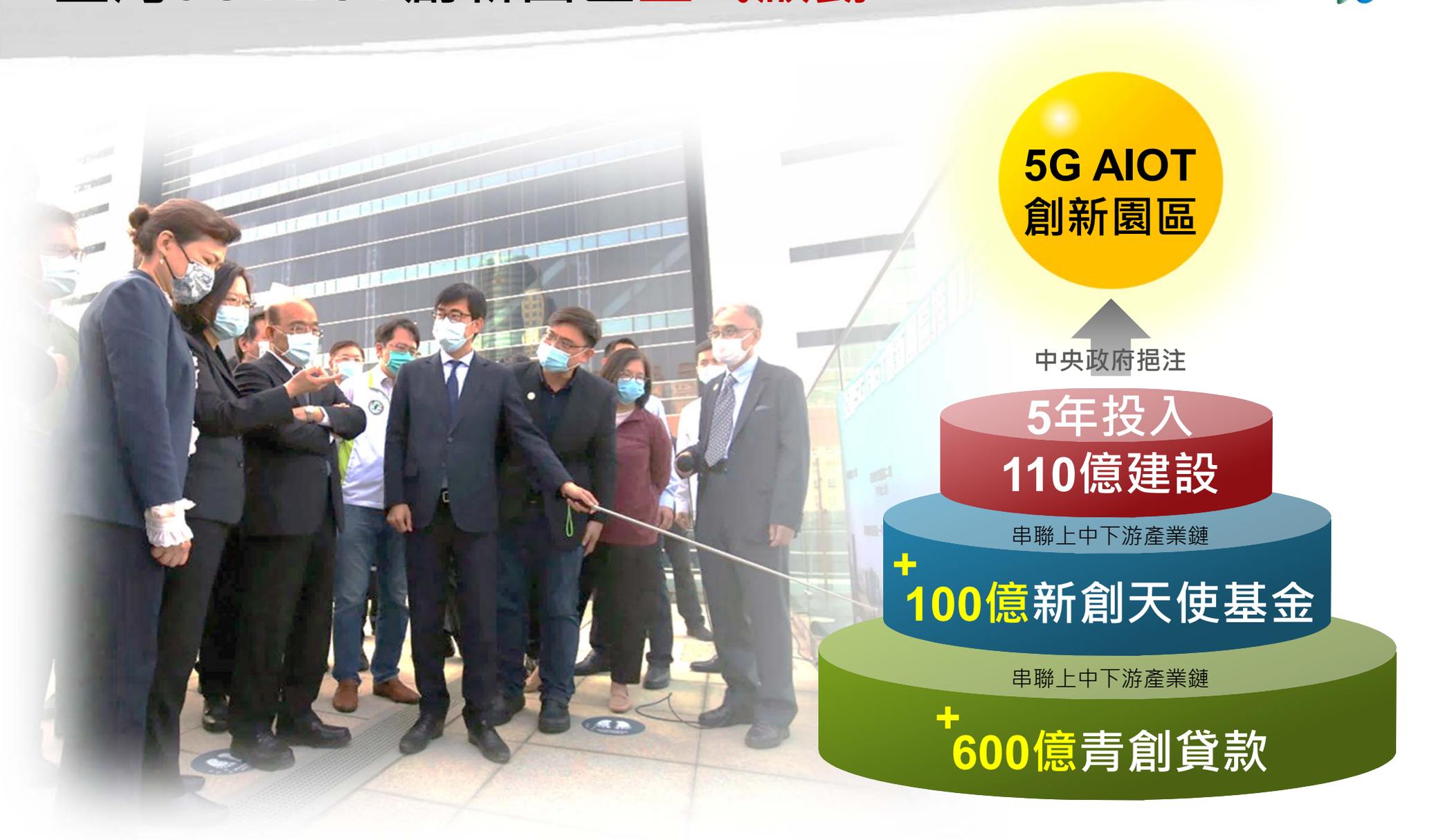
水岸輕軌



高雄流行音樂中心

港埠旅運中心

# 亞灣5G AIOT創新園區正式啟動



**5G AIOT  
創新園區**

中央政府挹注

**5年投入  
110億建設**

串聯上中下游產業鏈

**+ 100億新創天使基金**

串聯上中下游產業鏈

**+ 600億青創貸款**

# 高雄國際門戶 – 亞洲新灣區5G智慧城



# 基本資料及土地權屬



- 南北基地分三標同時公告招商，採都市更新權利變換

項目	北基地	南基地(北側)	南基地(南側)
土地地號	獅甲段379地號	獅甲段429地號部分土地	獅甲段429地號部分土地
土地面積(坪)	9,387	3,650	3,025
建蔽率/容積率	60% / 630%		
使用分區	特定經貿核心專用區 (特貿三)		
土地權屬	台電公司 (607/1,000) 高雄市政府 (393/1,000)		
允許使用項目	零售餐飲、辦公、旅館、會展、住宅 (都市計畫變更開發住宅上限為50%)		



# 區域優質景觀住宅



名發晶閣(28F)  
約30-38萬元/坪



遠雄The one(68F)  
約36-51萬元/坪



海洋帝寶(28F)  
約36-51萬元/坪



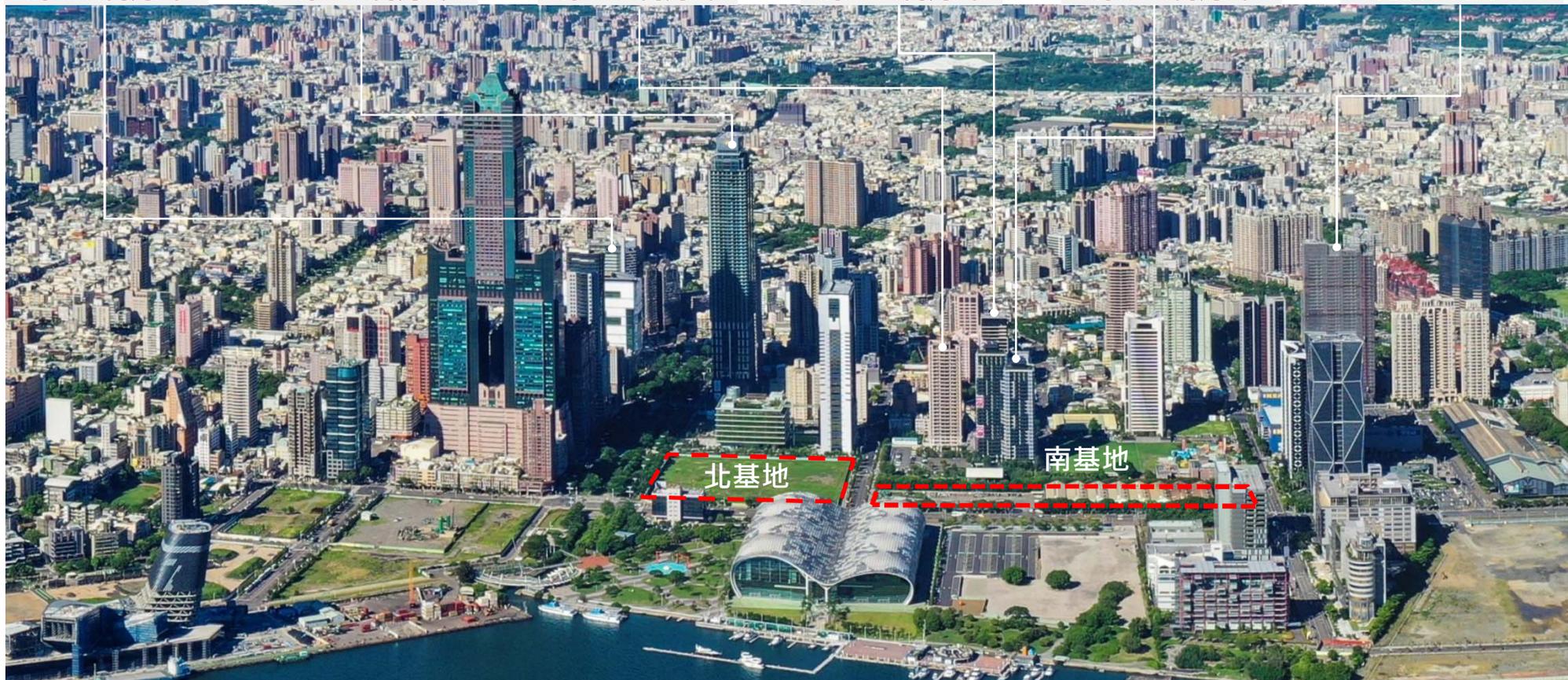
亞灣之丘(28F)  
約33-35萬元/坪



高永大船入港(27F)  
約37-43萬元/坪



國城定潮(41F)  
開價50萬元/坪



北基地

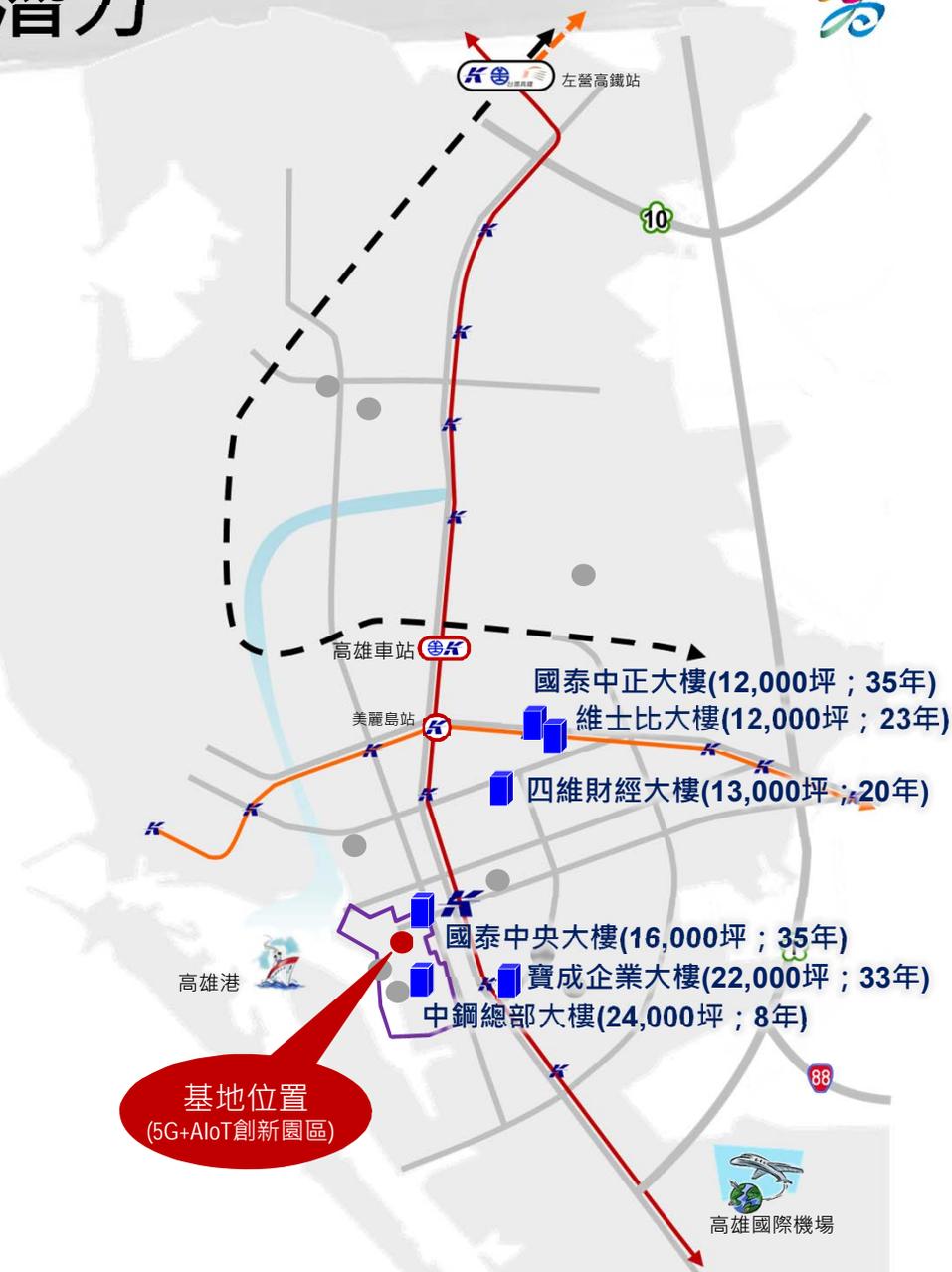
南基地

# 亞洲新灣區具辦公市場發展潛力



- 現有A辦供給約 8 萬坪，分布零散，且屋齡多逾20年
- 亞灣區域純辦大樓現為**滿租**。
- 中鋼企業總部租金行情約在 **800 ~ 1,000 元/坪/月**
- **亞灣 5G+AIoT 創新園區整體開發，具有形塑優質辦公商圈潛力**

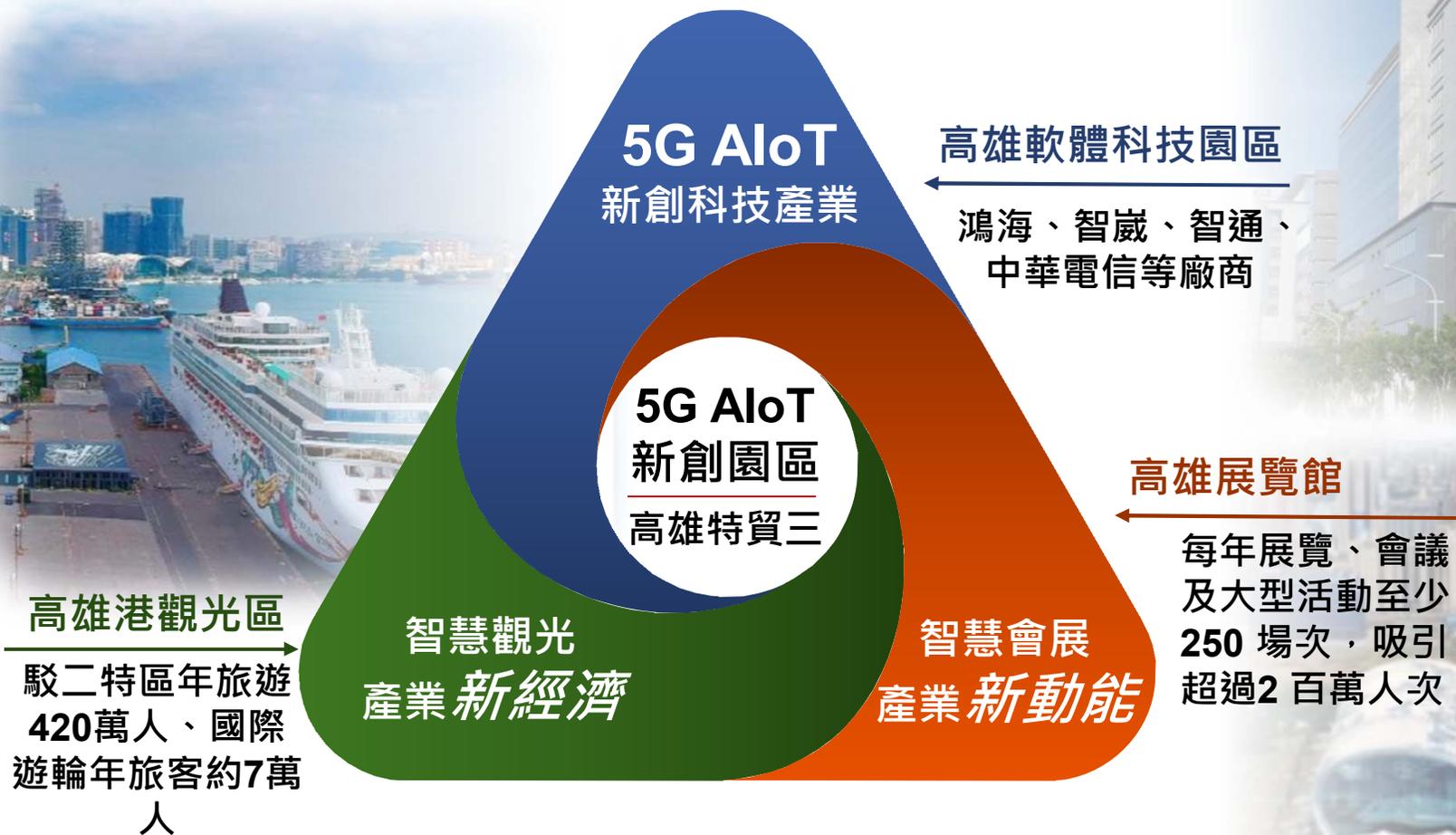
亞灣區域主要指標性之知名租戶列舉	
AIT美國在台協會	
勤業眾信	
理律法律事務所	
鴻海科技	
智崴科技	
中華電信	



# 貳. 開發願景與構想



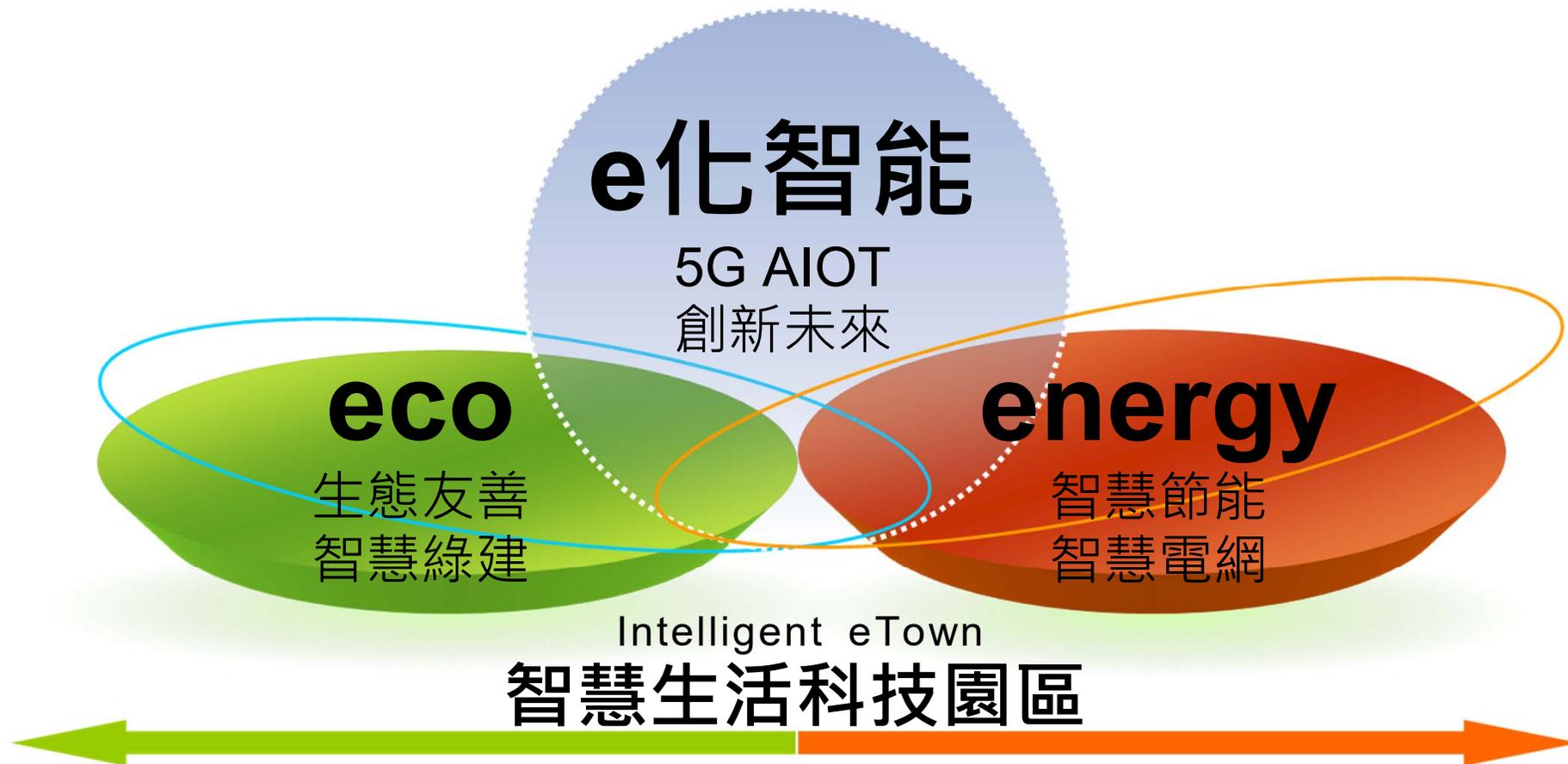
# 科技.會展.觀光三大發展潛力



# 整體定位：亞洲經貿智慧產業聚落示範區



- 5G AIOT創新園區首部曲，產業升級加速引擎



# 開發示意圖：預估開發量體達25萬坪



# 參. 投資效益初估



# 預估開發量體與總銷



項目		北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
基準容積	開發量體	11.75 萬坪	4.57 萬坪	3.79 萬坪
	總銷金額	354 億元	125 億元	103 億元
考量50% 更新獎勵	開發量體	16.64 萬坪	6.47 萬坪	5.36 萬坪
	總銷金額	514 億元	182 億元	150 億元
共同負擔比		64.29 %	64.92 %	65.00 %

註：實際共負比底價仍以正式公告招商文件為準

# 共同負擔比率與計分方式



## ■ 共同負擔比率底價

北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
64.29 %	64.92 %	65.00 %

## ■ 共同負擔比例配分

- 底價為15分、最高為25分
- 共同負擔比例每減少0.4%，可多得0.5分，總計至 25 分

## ■ 共同負擔比率得分 (以北基地為例)

給予分數	共同負擔比率評分級距(%)		
15.0	63.89%	< R ≤	64.29%
15.5	63.49%	< R ≤	63.89%
16.0	63.09%	< R ≤	63.49%
16.5	62.69%	< R ≤	63.09%
17.0	62.29%	< R ≤	62.69%
17.5	61.89%	< R ≤	62.29%
18.0	61.49%	< R ≤	61.89%
18.5	61.09%	< R ≤	61.49%
19.0	60.69%	< R ≤	61.09%
19.5	60.29%	< R ≤	60.69%
20.0	59.89%	< R ≤	60.29%
20.5	59.49%	< R ≤	59.89%
21.0	59.09%	< R ≤	59.49%
21.5	58.69%	< R ≤	59.09%
22.0	58.29%	< R ≤	58.69%
22.5	57.89%	< R ≤	58.29%
23.0	57.49%	< R ≤	57.89%
23.5	57.09%	< R ≤	57.49%
24.0	56.69%	< R ≤	57.09%
24.5	56.29%	< R ≤	56.69%
25.0		R ≤	56.29%



高雄市政府都市發展局  
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

# 肆. 招商文件重點摘錄 (草案)



# 評選方式：資格、綜合評審 2 階段



## 2 階段 開標

各案申請人達 1 家(含)以上，即進行資格審查

第一階段

第二階段

資格標

綜合評選

申請人提送證明文件  
審查

通知申請人資格文件  
限期澄清

合格申請人

依評選項目、評選  
標準及評定方式

評選會委員予以評分

最優申請人及次優申請人

# 資格標主要規範 (一)



- 符合法令規定之本國公司及國外公司(不含大陸地區公司)
- 至多 5 法人共同申請
- 實收資本額規定

項目	北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
單一公司	> 20億元	> 5億元	> 5億元
合作聯盟	<ul style="list-style-type: none"><li>• 領銜公司 &gt;10億</li><li>• 合計 &gt;20億</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 領銜公司 &gt;3億</li><li>• 合計 &gt;5億</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 領銜公司 &gt;3億</li><li>• 合計 &gt;5億</li></ul>

- 其他財務條件
  - 淨值(權益) > 實收資本額總額
  - 總負債金額 < 淨值(權益) 4 倍
  - 近3年皆無退票紀錄或重大喪失債信之情事
  - 保險業需符合資本適足率及保險法相關規定

# 資格標主要規範 (二)



## ■ 開發能力

- 近10年完成興建或營運住宅、商業使用(包括但不限於辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施等)或符合本案都市計畫允許項目之建築開發實績

項目	北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
單一實績	> 65,000 m <sup>2</sup>	> 30,000 m <sup>2</sup>	> 30,000 m <sup>2</sup>
累計實績	> 165,000 m <sup>2</sup>	> 100,000 m <sup>2</sup>	> 100,000 m <sup>2</sup>

## ■ 申請保證金

項目	北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
金額	2億元	5,000萬元	5,000萬元

# 其他約定事項 (一)



## ■ 選配原則



- 如最優申請人取得2個基地(含以上)並完成簽約成為實施者時，可合併基地重新規劃設計，土地所有權人分回部分得允許集中一基地選配

## ■ 建築相關規範

- 應取得**銀級**以上之**綠建築標章**及**智慧建築標章**，並取得**耐震設計標章**。
- 北基地應興闢不低於原都市計畫廣停用地車位數 (**83席**) 之**公用停車場**，取得使用執照前完成興闢及捐贈予高雄市政府交通局。

## ■ 費用負擔

- 除符合高雄市都發局規定之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」者，得**提列共同負擔**外，其他一切費用由**實施者自行負擔**。
- **北基地**：至少83席公用停車場興闢費用。
- **南基地**：建築物拆除、滅失登記及整地工作之相關費用。
- 前期規劃及招商作業費用。

# 綜合評選項目與評選標準 (實際項目以正式公告文件為準)

評選項目	評選重點	配分	
壹、團隊及實績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公司背景、商譽、經營狀況、財務與其他支援能力</li> <li>■ 都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域實績</li> <li>■ 股權結構、成員、募集計畫、組織管理架構及分工</li> </ul>	10	
貳、整體開發構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>開發構想</b> (整體區域發展構想、配合5G AIoT產業發展及公共服務設施機能構想...等)</li> <li>■ 規劃設計概要</li> <li>■ <b>容積獎勵計畫</b> (擬申請獎勵項目與額度，如時程、無障礙環境、耐震標章等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市設計規劃與景觀計畫</li> <li>■ <b>綠建築及智慧建築計畫</b></li> <li>■ 施工及品質管理計畫</li> <li>■ 創意方案及構想</li> </ul>	25
參、經營管理計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>整體經營構想</b> (如5G AIoT應用構想商業設施經營管理計畫...等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 管理維護計畫</li> </ul>	15
肆、權利變換計畫、財務計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>權利變換計畫</b> (地主分配權值、選配原則...等)</li> <li>■ 財務計畫合理性</li> </ul>		15
伍、承諾或回饋事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 承諾或回饋主辦機關事項或其他創意使用構想</li> </ul>		5
陸、共同負擔比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>共同負擔比率承諾書</b></li> </ul>		25
柒、簡報與答詢	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 簡報與答詢</li> </ul>		5
<b>總 分</b>		<b>100</b>	

# 簽約及其他事項 (一)



## ■ 議約期限

- 主辦機關通知後次日起**30日**內完成議約作業，如未能於期限內完成議約，主辦機關得訂定期限展延，不得超過自評定最優申請人之日起**90日**。

## ■ 簽約主體

- 單一申請人：得由單一申請人或成立新專案公司與主辦機關簽約。
- 合作聯盟：成立新專案公司與主辦機關簽約。

## ■ 簽約期限

- 接獲主辦機關**書面通知議約完成日起30日內**簽約，如有不可歸責之事由，主辦機關得適度予以展延。

## ■ 履約保證金

- 簽約前3日繳納

項目	北基地	南基地 ( 北側 )	南基地 ( 南側 )
金額	5億元	2億元	2億元

# 簽約及其他事項 (二)



## ■ 新專案公司持股規定(取得使照前)

項目	北基地	南基地 ( 北側 )	南基地 ( 南側 )
實收資本額	<u>&gt; 5億元</u>	<u>&gt; 2億元</u>	
原單一申請人	高於專案公司實收資本額之 <b>50%</b>		
原合作聯盟	<ul style="list-style-type: none"><li>領銜公司持股：高於專案公司實收資本額之50%</li><li>各成員持股：不低於專案公司實收資本額之10%</li></ul>		

## ■ 土地點交

項目	北基地	南基地 ( 北側 )	南基地 ( 南側 )
土地點交時點點	建造執照取得後申報開工前	簽約之日起180日內	

# 簽約及其他事項 (三)



## ■ 完成都市更新事業計畫報核程序

- 簽訂契約次日起120日內，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)。
- 取得市政府同意後之次日起 90日內，完成都市更新相關法定程序(公聽會、選配)，提送報核。

## ■ 時程規範(都市更新事業及權變計畫核定發布實施之次日起)

項目		北基地	南基地 (北側)	南基地 (南側)
申請建造執照		90日內		
取得 使用 執照	土地所有權人分配之部分	6年內		
	全區	10年內	6年內	6年內

## ■ 產權登記

- **取得使用執照後180日內**，申請並完成地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取及辦理權利變更或塗銷登記。

# 綜合評審評定方式（草案）



## ■ 評分方式

- 依各評選項目權重，給予各合格申請人各評選項目所得分數。
  - 共同負擔比例承諾書則由工作小組依本評選作業須知規定計算分數後，提交評選委員確認後納入評分表。
  - 評選會委員給予加總分數未達70分或超過90分時，應述明評分理由。
  - 各評選會委員對各合格申請人加總分數核定序位。
  - 各評選會委員所核給各合格申請人之序位加總合計為排序積分，排序總和最低者為第1名（即為最優申請人），次低者為第2名（即為次優申請人）。
- 獲得出席評選委員平均評分達75分以上者，始得選為最優申請人及次優申請人。
- 其排序總和相同時，以「共同負擔比率」分數最高者優先，再相同者，以序位1最多者優先，如又再相同者，由主席抽籤決定之。

# 伍. 後續辦理時程



# 後續辦理時程





高雄市政府都市發展局  
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

Thank you