

# 高雄市左營區機關用地（機20）單元2土地都市更新事業 公開評選實施者案

## 【招商說明會簡報】

- 主辦機關 -

高雄市政府

- 執行機關 -

高雄市政府(都市發展局)

- 場次 -

113.01.17(三)14時

寒軒國際大飯店-B2樓國際廳



# 高雄市左營區機關用地(機20)單元 2土地 都市更新事業公開評選實施者案

## 招商說明會議程

### 時間

13:30~14:00

14:00~14:20

14:20~14:50

14:50~15:20

15:20~15:30

15:30

### 議程內容

貴賓報到與入席

主席及貴賓致詞

本案招商簡介說明

意見交流

茶敘時間

賦歸



# 簡報大綱

01 基本資料說明

02 招商條件與規劃

03 公開評選方式

04 招商作業時程

# 前言

- 單元1已於112年12月底完成簽約
- 單元2檢討招商條件重新公告
- 自112年12月27日至113年4月24日截止，計120日
- 結合產業園區與半導體廊帶優勢，歡迎業界共襄盛舉



註1:單元1為投標廠商模擬示意圖  
 註2:單元2本案模擬示意圖，實際以核定之都市更新事業計畫為準

圖例 招商範圍



註:單元1投標廠商模擬示意圖



# 基本資料

## • 位置

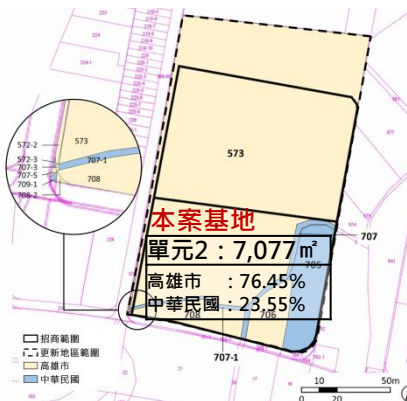
- 高雄市左營區福山里
- 鄰近榮總，國10與省1交通幹道交口
- 步行5分鐘至榮總；開車5分鐘抵高鐵站及國1中山高

## • 基地現況

- 工務局公園處、道路養護工程處及共同管道監控室
- 簡易綠美化之綠地

## • 土地權屬

所有權人	高雄市	中華民國	面積
管理機關	都發局 環保局	工務局 環保局 國產署	7,077 m <sup>2</sup>
面積及比例	5,410m <sup>2</sup> (76%)	1,667m <sup>2</sup> (24%)	



# 都市計畫

## 都市計畫變更說明

原計畫	變更後	面積	備註
機關用地 (機20) 1.81公頃	第五種住宅區	1.42公頃	分二單元
	公(兒)用地	0.28公頃	納入都更 事業開闢
	廣兼道	0.11公頃	

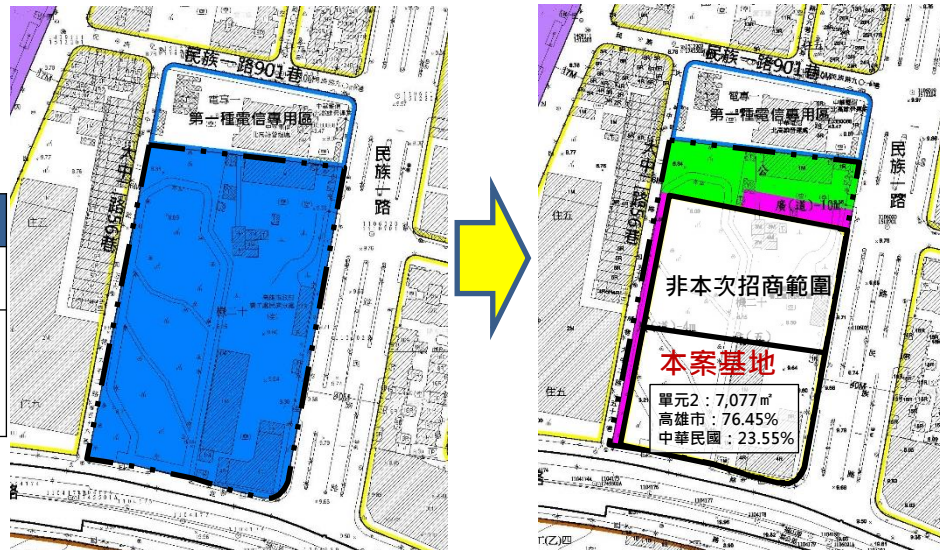
- 變更進度：經110.12.21內政部都委會第1004次會議審議修正通過

## 開發強度

使用分區	建蔽率	容積率
第五種住宅區	60%	420%

## 開發規範

- 沿計畫道路退縮5-10公尺建築
- 二單元應共同留設中庭開放空間



楠梓產業園區

# 優質基地區位 住商產業機能完備

## 產業軸帶

南部半導體S廊帶關鍵區位  
距台積電高雄廠車程10分鐘

## 交通優勢

距三鐵共構左營車站車程5分鐘  
台1線、國道10號、國道1號

## 機能豐沛

商

高鐵商圈、HOLA、義享天地

學

陽明交通大學高雄分部  
清華大學高雄分部

醫

高雄榮總醫療園區



# 高鐵生活圈 產業帶動住宅需求

- 位5分鐘高鐵生活圈
- 高科技產業人才進駐
- 帶動科技產業住宅需求
- 周邊住宅行情36~45萬元/坪



高鐵特區生活圈  
約38~45萬元/坪

興富發柏愛悅 約44萬元/坪  
城揚新驛城 約39萬元/坪

巨蛋核心城NO3 約36萬元/坪  
芳崗高鑽棧 約40萬元/坪



生態園區、巨蛋生活圈  
約36~45萬元/坪



凹子底農十六生活圈  
約42~50萬元/坪





## 02 招商條件與規劃

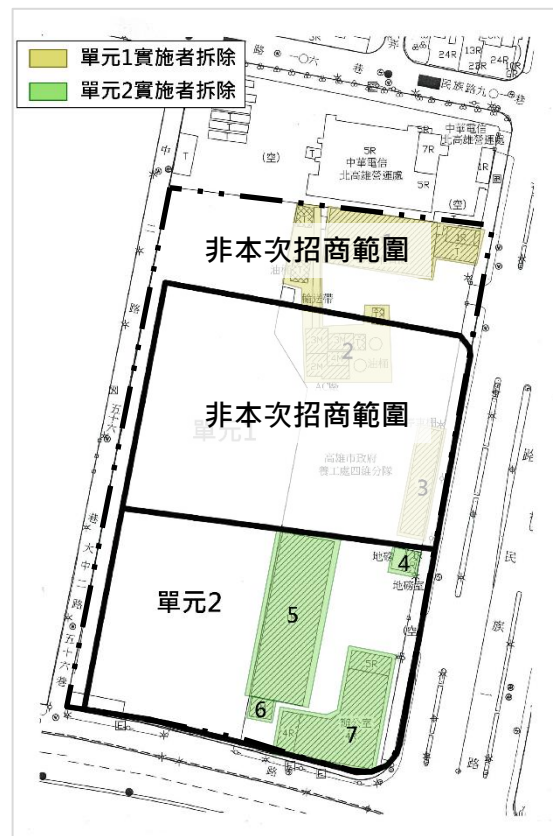
## 招商優化對照：調整共負比、簡化負擔、明確完工

項目	前次招商文件規定	本次招商文件優化內容
財務條件 (共負比)	單元2：68.77%	<u>單元2：69.95%</u>
公益設施 容積獎勵	必要申請：公益設施30%， 其他依建築容積獎勵辦法規定辦理	必要申請： <u>公益設施15%</u> ， <u>其他依建築容積獎勵辦法規定辦理</u>
完工期限	開工後6年內完工，如有分期， 公共設施及公益設施應於第一期完成	<u>開工後6年內完工</u>

## 實施者義務—1.更新前

- 代為拆除地上物
  - 1棟RC造4層建物，3棟鐵皮建物，代拆費用約844.5萬元
  - 由地主代墊支付，不計入共同負擔費用
- 運棄基地內建物廢料
  - 建物拆除後之鋼鐵殘料價值，概估177.8萬元
  - 實施者付費給工務局或自代拆費用扣除後，清運處理

項目	代拆工程費用(元)	鋼鐵殘料價值回收(元)
單元2小計	8,445,095	1,777,930
	建物所有權人支付給實施者之費用	自代為拆除工程費用中扣回



各單元實施者拆除範圍示意圖

## 實施者義務—2.更新事業實施

- **完成都市更新事業之開發建築**
  - 簽約後**3年內**取得全部建造執照
  - 開工後**6年內**取得全部使用執照
  - 必要時得申請延長365天。
- **協助興建公益設施及社會住宅(如右表)**
  - 社福與社會住宅大樓1棟：含日照機構、社區照顧中心及社會住宅(約123戶)
  - 土地應獨立分割
- **完成產登、交屋及成果備查**
  - 取得建造執照後可辦理預售
  - 取得使用執照後200天申請產登
  - 交屋後180天完成成果備查

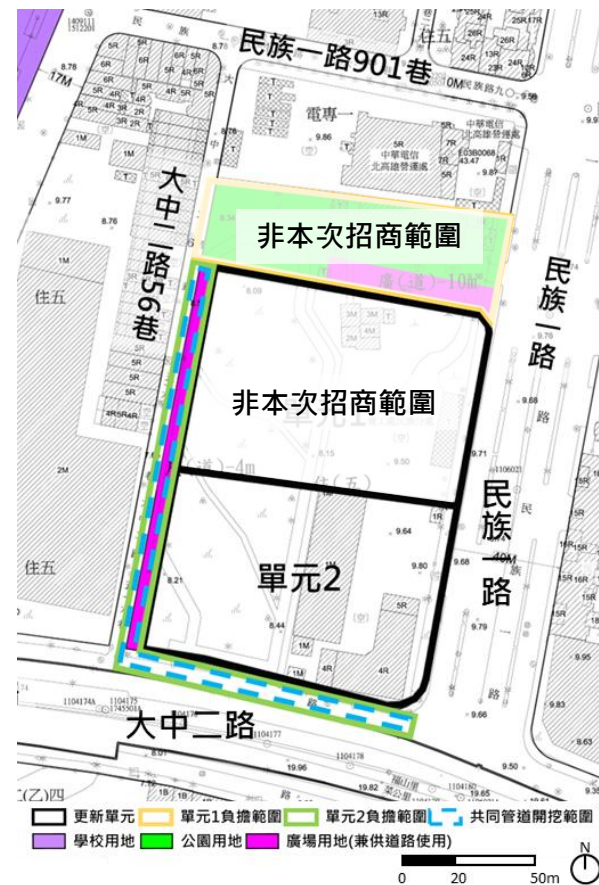
	公益設施	使用面積(m <sup>2</sup> )	需求車位	需求機車位
單元2	日間照顧機構	500	2	12
	社區型日間照顧中心	400	4	8
	公益設施/社會住宅	1,690(40戶)	8	38
	國有地分配社會住宅	3,220(約83戶)	22	100
	合計	5,810	36	158

( 國有地分配社宅戶數及車位以實際權利變換計畫內容為準 )

## 實施者義務—3.費用支出

- 協助開闢周邊公共設施工程：
  - 4米廣兼道用地及共同管道佈設與遷移
  - 申報開工後6年內完工驗收，並移交本府工務局
- 支付相關費用：

	項目	金額	備註
單元2	申請保證金	3,500萬元	申請前繳交 得標後轉為履保金
	履約保證金	約1.05億元	依核定營建費用估算
	前期規劃作業費	697.5萬元	納入共同負擔費用
	技術服務費(PCM)	約4,000萬元 (上限營建費用1%)	
	建築物補償費	約7,137萬元 (依估價結果)	
	公共設施開闢費	3,692萬元	



實施者應開闢公共設施用地範圍示意圖

## 實施者義務—4.其他

### • 資金信託

- 取得建造執照次日起30日內簽訂信託契約
- 成立專戶，信託內容包括：專款專用、續建完工等

### • 其他

- 實施者應自行負擔申請綠建築及相關標章取得所需一切費用及保證金
- 評選委員建議事項，經實施者承諾並做成書面紀錄，納入工作範圍
- 開發建議書所載內容為實施契約一部份，申請人應據實提案。

### 保固保證金

- 保固保證金：(公益設施+市府分配房地+國有地更新後分配社宅)之營建費用×3%
- 分兩期且無待辦事項後退還。

### 保固期間

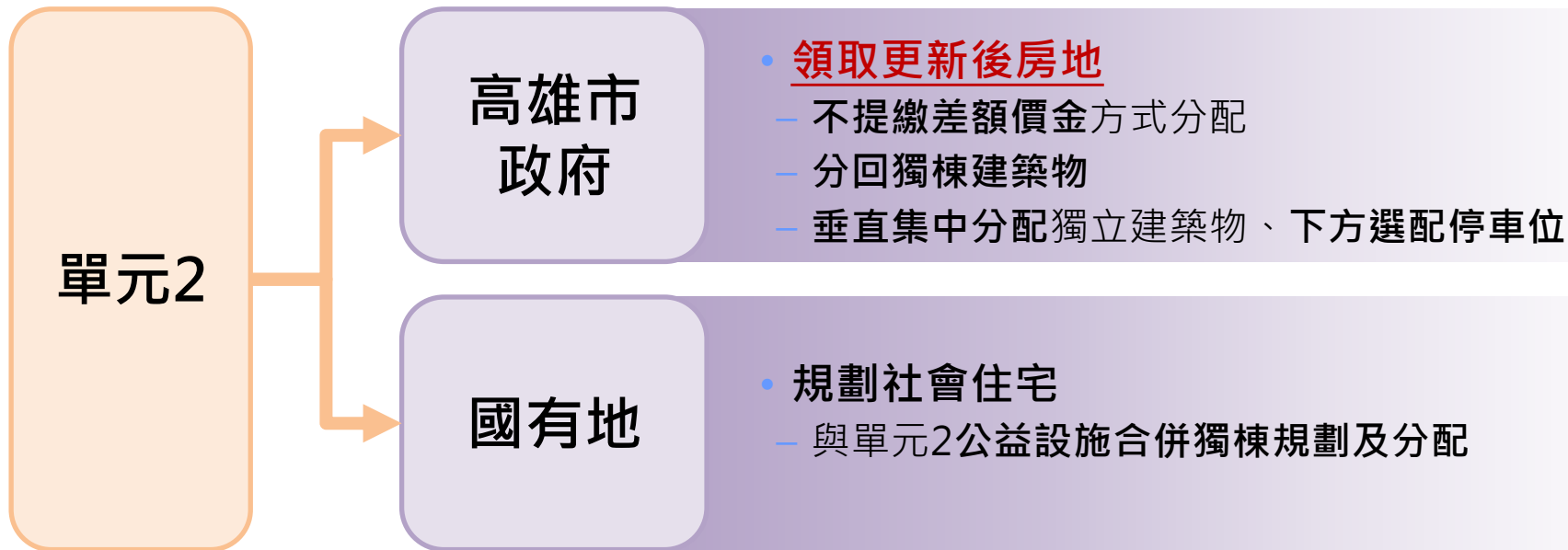
- 15年：建築物構造體或為此等工作之重大修繕者。
- 2年：建物之防水保固。
- 1年：建築物之裝修、機電、屋頂及其他部分。

## 實施者權利—1.市府協助事項

- 全案適用都市更新168專案
  - 報核後6個月完成事業及權變計畫核定
  - 申請建照後2個月核發建造執照
- 市府全程行政協助
  - 主動辦理都市計畫變更，事權計畫公開展覽後即可發布實施
  - 土地所有權人整合：完成國有地撥用，簡化土地所有權人
  - 單一窗口提供專案行政協助
- 相關申請文件協助提供
  - 建築執照乙方為起造人
  - 建物消滅登記、地質鑽探、土地分割測量作業協助申請用印



## 實施者權利—2.更新後權益分配





# 規劃模擬

# 招商規劃

- **本次招商實施方式：單元2**
  - 全區劃為**重建區段**
  - 採**權利變換**方式實施
- **更新定位：科技宜居·銀髮樂居·左營新城居**
- **配置構想：**
  - 配合單元1留設綠意中庭，地面層可規劃商業店舖
  - 地上24層、地下4層，中小坪宜居房型
- **公益需求：獨棟配置，土地獨立分割，區位不限**
  - **日照服務**：日照機構：社區日照中心
  - **社會住宅**：公益設施+國有地更新後分配房地作社宅，合併規劃約123戶。

單元別	公益需求	室內面積(m <sup>2</sup> )
單元 2	<b>公益設施</b> ：日照機構、社區日照中心、 社會住宅	約2,590
	<b>國有地分配房地</b> ：規劃為社會住宅	約3,220



註：單元1配置為建議書提案，最終仍以審定結果為準

# 招商規劃

## • 建築容積獎勵上限

– 基準容積1.5倍(不含高雄厝獎勵)

## • 容積獎勵申請項目規定

– **必要申請**：公益設施15%

– **其他**：符合法規均可提出申請

## • 建築設計規定

– **全區**：需取得綠建築銀級標章

– **公益設施及社宅**：智慧建築合格級(含)以上

## • 開發限制

– **不適用容積移轉辦法**

都市更新容積獎勵申請內容				
項目	條次	說明	獎勵上限	
中央項目	<b>應申請</b>	<b>7</b>	<b>提供公益設施</b>	<b>30%(至少15%)</b>
	其他建議申請項目	10	綠建築	銀級6% 黃金級8% 鑽石級10%
		11	智慧建築	銀級6% 黃金級8% 鑽石級10%
		12	無障礙環境設計	5%
		13	採耐震建築設計	10%
		14	時程獎勵	10%
		15	規模獎勵	30%
		地方項目	5	捐贈都更基金
<b>其他(綜合設計鼓勵)</b>		開放空間獎勵	20%	
<b>合計申請上限</b>			<b>50%</b>	
<b>其他可申請項目</b>		高雄厝	2%	

註：本表為摘錄內容，詳細以「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.5.10)」及相關規定為準。



# 財務模擬

項目	單元2
基地面積	7,077m <sup>2</sup>
基地使用分區	第五種住宅區
法定建蔽率	60%
法定容積率	420%
預估申請更新容獎額度	50% 公益設施(15%)及其他
營建成本	22.2萬元/坪
總銷樓地板(不含公益設施)	2.04萬坪
共同負擔比率底價	<b>69.95%</b>

# 3D量體效果模擬



註：模擬示意圖，實際以核定之都市更新事業計畫為準



## 03 公開評選方式

- ▲ 評選方式
- ▲ 評選作業規範

## 評選方式：資格審查及綜合評選兩階段評選

# 2

階段評選

申請人達1家(含)以上，即進行資格審查

第一階段：資格審查

第二階段：綜合評選

審查申請人所提  
資格證明文件及資料

如有疑義，  
通知申請人限期補正說明

合格申請人

依評選項目、基準  
及評定方式評分

評選會委員就開發建議書  
進行評分

最優申請人及次優申請人

## 第一階段資格審查-一般資格與財務能力

- 符合法令之本國公司或外國公司
  - 本國公司：股份有限公司、保險業或資產管理公司(AMC)
  - 外國公司：不含大陸地區公司
- 合作聯盟：至多3家公司
- 實收資本額規定

申請人類別	單一公司	合作聯盟
實收資本額規定	≥5億元	領銜公司≥4億元 全部合計≥5億元

- 其他財務能力資格(最近一年度或申請截止日前最近一季會計師簽證個體財報)
  - 淨值(權益)≥實收資本額
  - 總負債金額≤淨值(權益)4 倍
  - 流動資產≥流動負債
  - 3年內無退票及不良信用記錄，並完成繳稅



## 第一階段資格審查-開發能力

### • 開發能力資格

- 最近10年，單一公司申請人及其指定合併計算開發能力資格之協力廠商（如有）或合作聯盟申請人合併計算開發能力實績，曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績

申請人類別	單一公司 或 其指定合併計算開發能力資格之協力廠商	合作聯盟
單一實績	$\geq 10,000 \text{ m}^2$	
累計實績	$\geq 20,000 \text{ m}^2$	

### • 資格審查通過者：列為合格申請人

- 進入第二階段綜合評選。



## 第二階段綜合評選-都市更新事業開發建議書綜合評選作業

	評選項目	配分
壹、申請人團隊組織及實績	1. 公司背景及經營狀況 2. 相關領域曾參與案件實績 3. 公司組織管理架構及執行經理人資歷	10%
貳、整體開發構想	1. 開發構想 2. 規劃設計概要 3. 容積獎勵計畫 4. 都市設計規劃與景觀計畫 5. 綠建築及智慧建築計畫 6. 施工及品質管理計畫 7. 創意方案與構想	25%
參、權利變換計畫及財務計畫	1. 權利變換計畫 2. 財務計畫	15%
肆、經營管理計畫	1. 整體經營構想 2. 管理維護計畫(含退縮人行道維護管理)	10%
伍、承諾回饋事項	承諾或回饋或其他創意使用構想	10%
陸、共同負擔比率承諾	以共同負擔比率承諾書所載，進行給分	25%
柒、簡報答詢	簡報答詢	5%
	總 分	100%

- 備註
1. 評分方式：申請人獲評總分以75分始得選為最優申請人及次優申請人。
  2. 評選委員給予合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該評選委員應述明評分理由。
  3. 評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。

# 共同負擔比率計分方式

## 共同負擔比率底價

# 69.95%

## 共同負擔比率計分

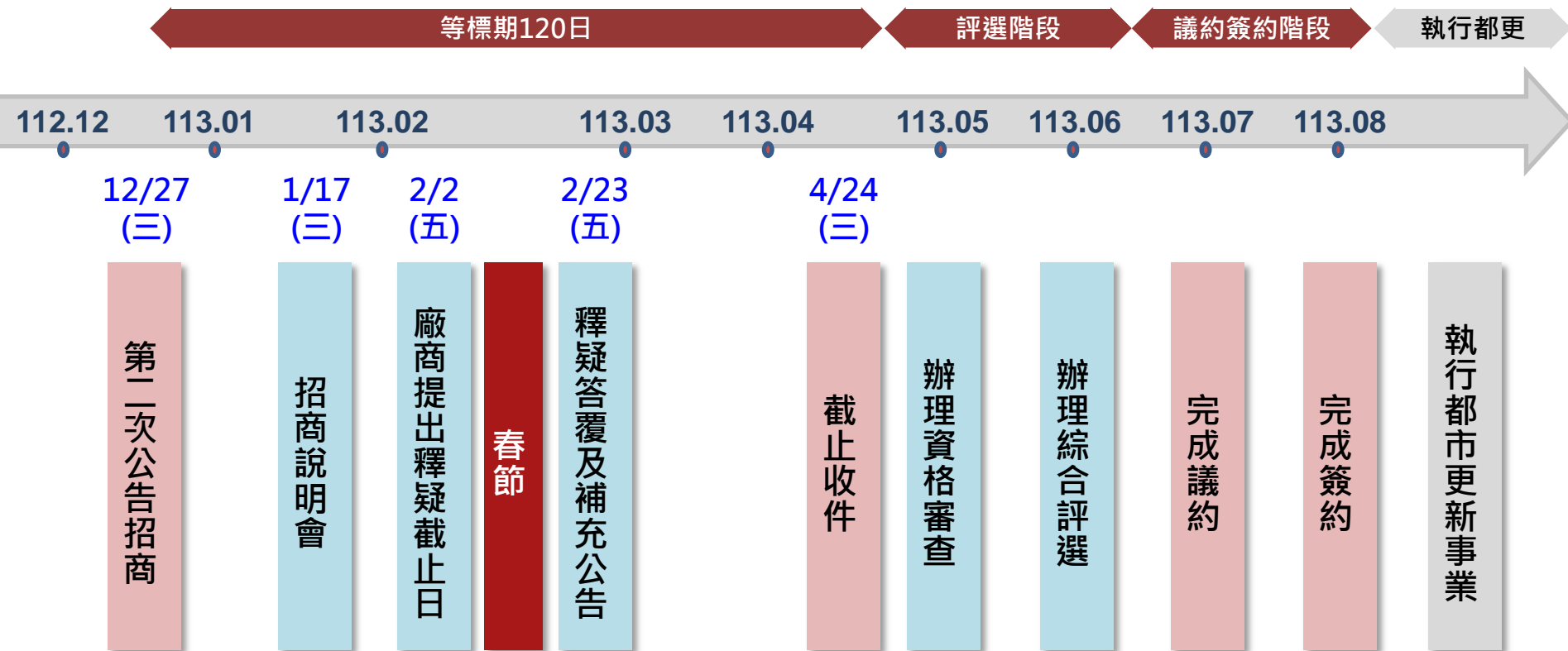
- 依共同負擔比率審查表計分
- 底價得15分，最高得25分
- 共同負擔比率每減少0.5%，可多得1分，最高可得25分
- 共同負擔比率不得高於底價

單元2共同負擔比率審查表

單元 2	得分	共同負擔比率級距(%)		
	15.0	69.70%	< R ≤	69.95%
15.5	69.45%	< R ≤	69.70%	
16.0	69.20%	< R ≤	69.45%	
16.5	68.95%	< R ≤	69.20%	
17.0	68.70%	< R ≤	68.95%	
17.5	68.45%	< R ≤	68.70%	
18.0	68.20%	< R ≤	68.45%	
18.5	67.95%	< R ≤	68.20%	
19.0	67.70%	< R ≤	67.95%	
19.5	67.45%	< R ≤	67.70%	
20.0	67.20%	< R ≤	67.45%	
20.5	66.95%	< R ≤	67.20%	
21.0	66.70%	< R ≤	66.95%	
21.5	66.45%	< R ≤	66.70%	
22.0	66.20%	< R ≤	66.45%	
22.5	65.95%	< R ≤	66.20%	
23.0	65.70%	< R ≤	65.95%	
23.5	65.45%	< R ≤	65.70%	
24.0	65.20%	< R ≤	65.45%	
24.5	64.95%	< R ≤	65.20%	
25.0		R ≤	64.95%	

單元 2  
底價：69.95%  
級距：0.25%  
底價15分  
最高25分

# 作業時程



# 高雄市左營區機關用地（機20）單元2土地都市更新事業 公開評選實施者案

## 竭誠歡迎各界參與投資高雄，共創雙贏



招商文件公告 ▲



評選會委員名單 ▲