

# 捷運機廠。81期 TOD宜居生活宅

招商說明會

忠義段61地號北基地

忠義段51地號

「高雄市大寮區忠義段51地號土地都市更新事業公開評選實施者案」  
「高雄市大寮區忠義段61地號（北基地）土地都市更新事業公開評選實施者案」

捷運機廠。81期  
TOD 宜居生活宅

## 招商說明會



## 簡報大綱

- 一、基地條件及市場投資潛力
- 二、開發構想規範
- 三、投資義務負擔
- 四、甄選方式及條件

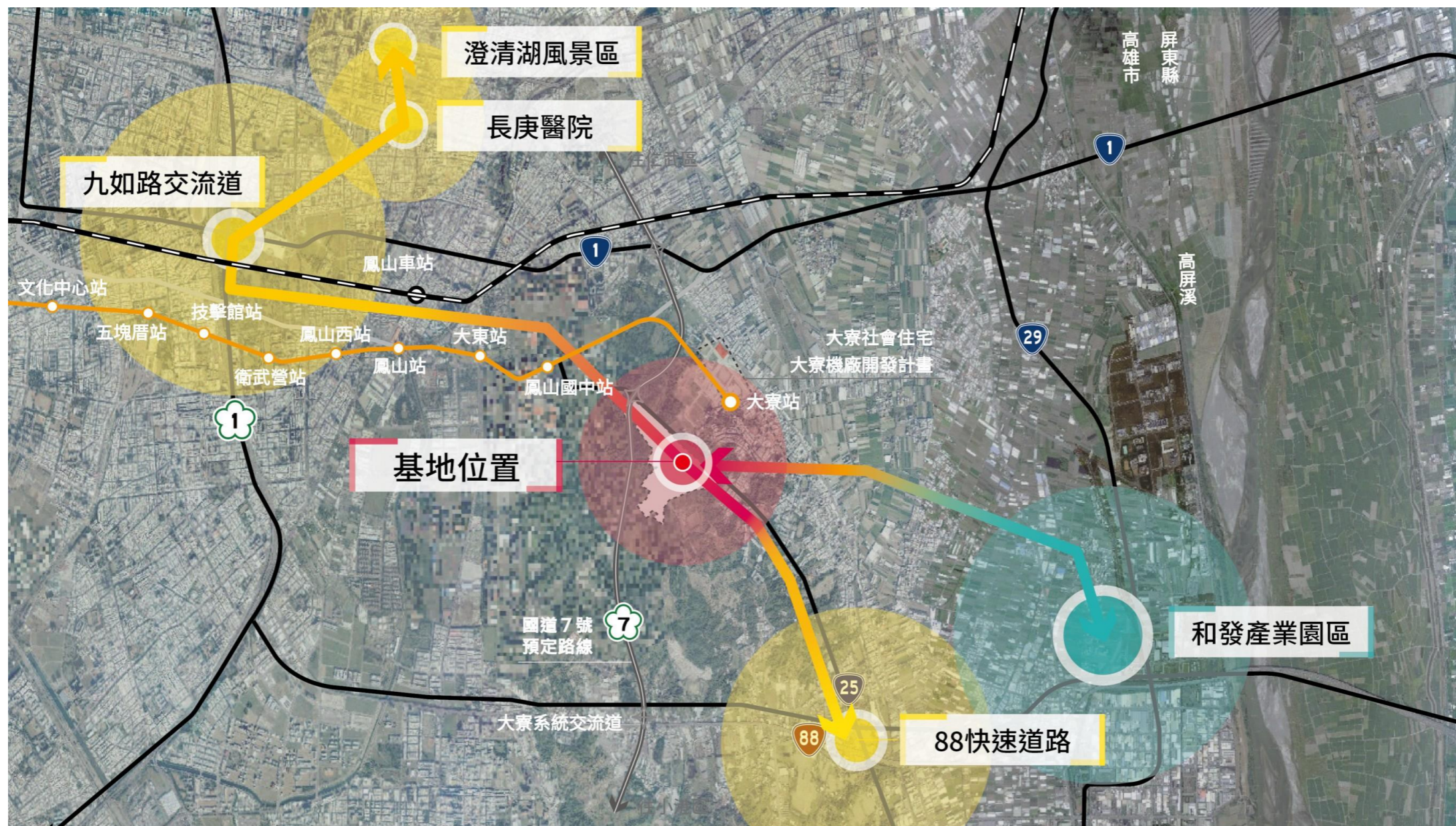
捷運機廠。81期  
TOD宜居生活宅

## 招商說明會



# 一、基地條件及市場投資潛力

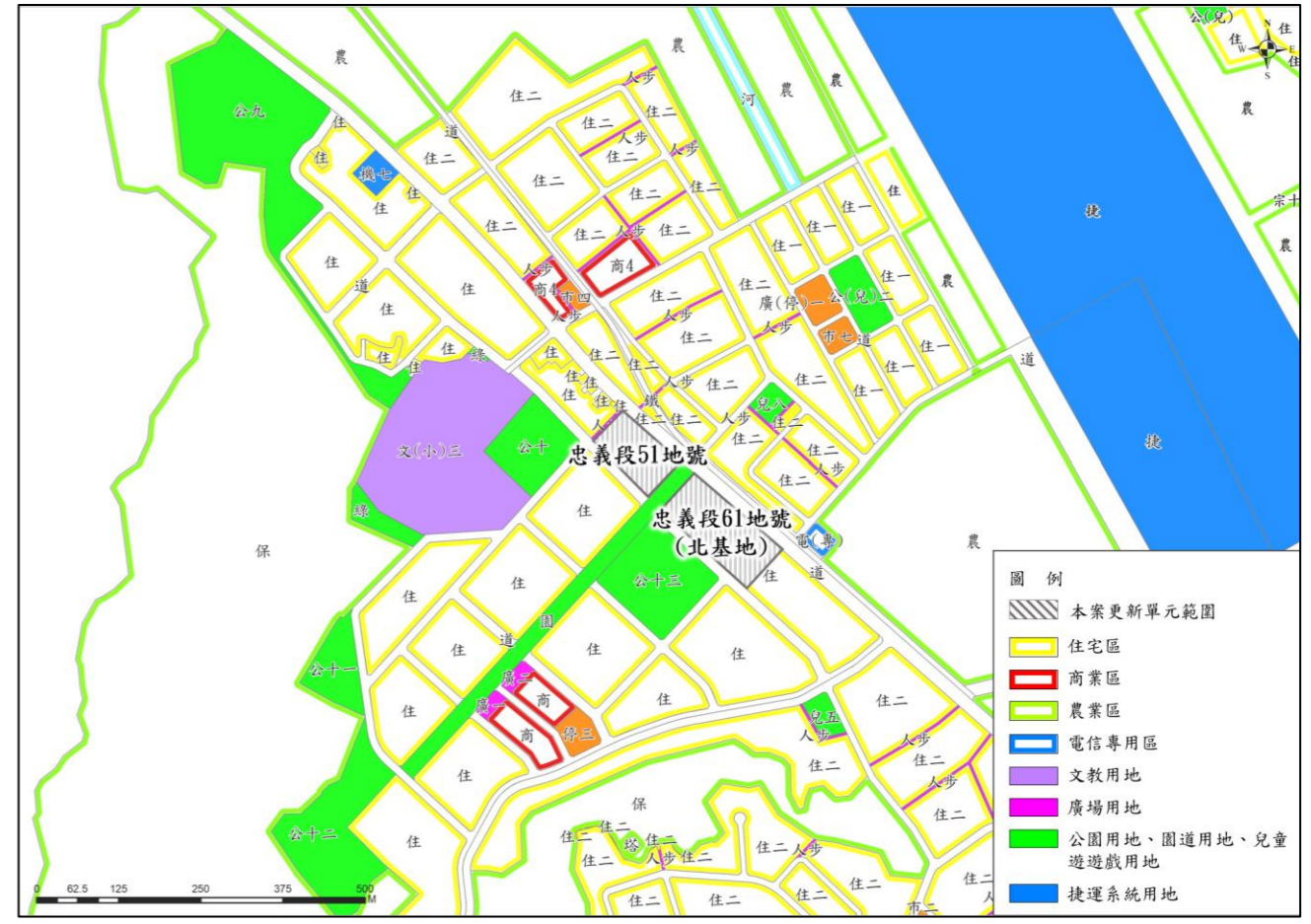
# 基地近鳳山車站、捷運橘線、和發產業園區及88快速道路



# 本次推出兩案 51地號及61地號(北基地)

## 投資金額分別約為30億元及70億元

基地位置：第81期重劃區 鳳林四路以西		
項目	忠義段51地號	忠義段61地號 (北基地)
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200%	
基地面積	8,310.36 M <sup>2</sup> (2,514坪)	13,990.13 M <sup>2</sup> (4,232坪)
基準共負比	70.7%	73.4%
戶數	約 360 戶	約 740 戶
中央分回戶數	約 100 戶	約 200 戶
捐贈社宅戶數	約 50 戶	約 100 戶



註：實際面積以地籍分割後土地謄本登載面積為準。

# 區位優勢 - 交通便捷

800 公尺到捷運

10~15 分鐘到澄清湖、長庚  
九如交流道、88快速道路  
和發產業園區、國道七號  
滿足企業員工就業安家需求



# 區位優勢 - 產業聚集

800 公尺到捷運  
 10~15 分鐘到澄清湖、長庚  
 九如交流道、88快速道路  
 和發產業園區、國道七號  
 滿足企業員工就業安家需求



# 人口紅利 - 81期新商圈

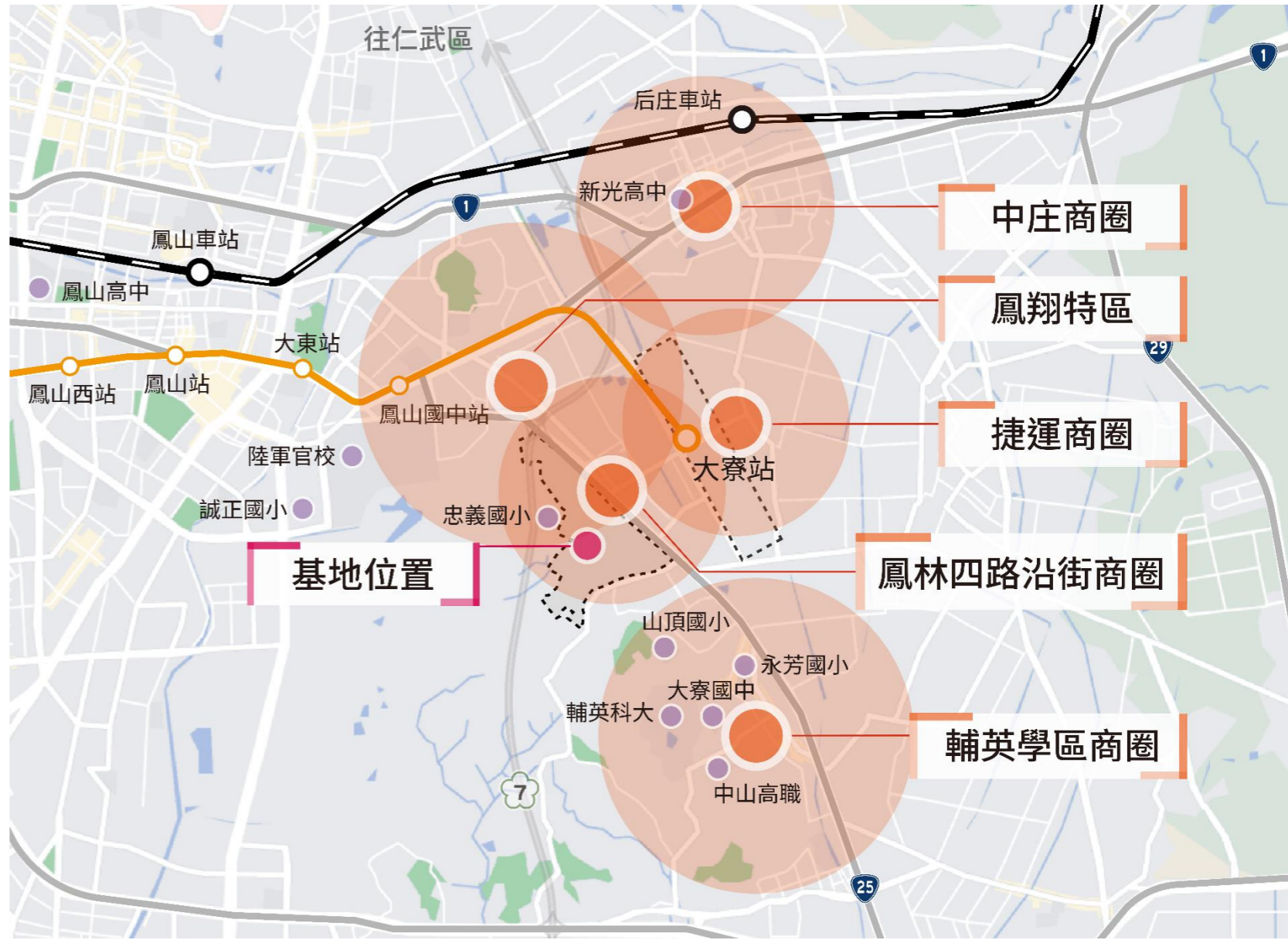
南臨大寮傳統商圈  
 北銜鳳翔特區  
 鳳林四路300公尺沿街黃金店面



鳳林四路沿街商圈



輔英學區商圈





# 人口紅利 - 81期新商圈

南臨大寮傳統商圈  
北銜鳳翔特區  
鳳林四路300公尺沿街黃金店面



# 生活機能絕佳 - TOD捷運宅最佳首選

兩公園一園道  
 媲美農16宜住宜商  
 鄰近 3小學、2國中、1高中職、1科大  
 區公所、市場、社會福利服務中心



滯洪池公園模擬圖



# 生活機能絕佳 - TOD捷運宅最佳首選

兩公園一園道  
媲美農16宜住宜商  
鄰近 3小學、2國中、1高中職、1科大  
區公所、市場、社會福利服務中心



捷運機廠。81期  
TOD 宜居生活宅

## 招商說明會



## 二、開發構想規範

# 五大開發條件

## 都市更新容積獎勵上限

- 51地號為基準容積 **1.5倍**
- 61地號(北基地)為基準容積 **2倍**

(詳申請須知2.4.1-1)

## 都市更新容積獎勵應優先申請

- 設置**社會住宅**應達基準容積15%
- 應**捐贈都更基金**不小於基準容積10%【61地號(北基地)】

(詳申請須知2.4.1-3)

地主與社會住宅分配之房地、停車空間，  
以**集中分配**為原則。

(詳申請須知3.1.9)

地主以**分回更新後房地**為原則。

(詳申請須知3.1.9)

比照**都更168**速審。



# 建築退縮，營造優質人本友善環境



註：建築量體僅為模擬示意，後續建築設計方案得視市場需求調整。

# 留設綠意中庭，提供全齡生活公共空間



註：建築量體僅為模擬示意，後續建築設計方案得視市場需求調整。

# 基地形狀方整，坐擁前方9千坪公園



公10

公13



捷運機廠。81期  
TOD宜居生活宅

## 招商說明會



## 三、投資義務負擔

# 相關費用負擔

項目	地段號	金額(萬元)	繳交時間	繳納方式
申請保證金	忠義段51	1,600	提送申請案件前或同時繳交	1. 金融機構或中華郵政股份有限公司，所簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票；匯款。 2. 本國銀行出具之履約保證金保證書，應記載「高雄市政府」為被保證人。 3. 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函，應以「高雄市政府」為質權人。
	忠義段61 (北基地)	3,600		
履約保證金	忠義段51	6,200	委託實施契約簽約前5日繳交	
	忠義段61 (北基地)	14,200		
行政作業費 *可列共同負擔 *不可退還	忠義段51	6,900		
	忠義段61 (北基地)	15,900		
保固保證金	繳付予-高雄市政府： 經核定發布實施權利變換計畫之共同負擔提列總表內工程費用×捐贈之社會住宅樓地板面積/本案總樓地板面積×3%		權利變換計畫核定後點交完成日之翌日起7日內繳交	依本履約保證金所定方式為之。
	繳付予-土地管理機關： 經核定發布實施權利變換計畫之共同負擔提列總表內工程費用×土地管理機關分回樓地板面積/本案總樓地板面積×3%			依土地管理機關指定方式為之。 (例如：存入信託專戶中)

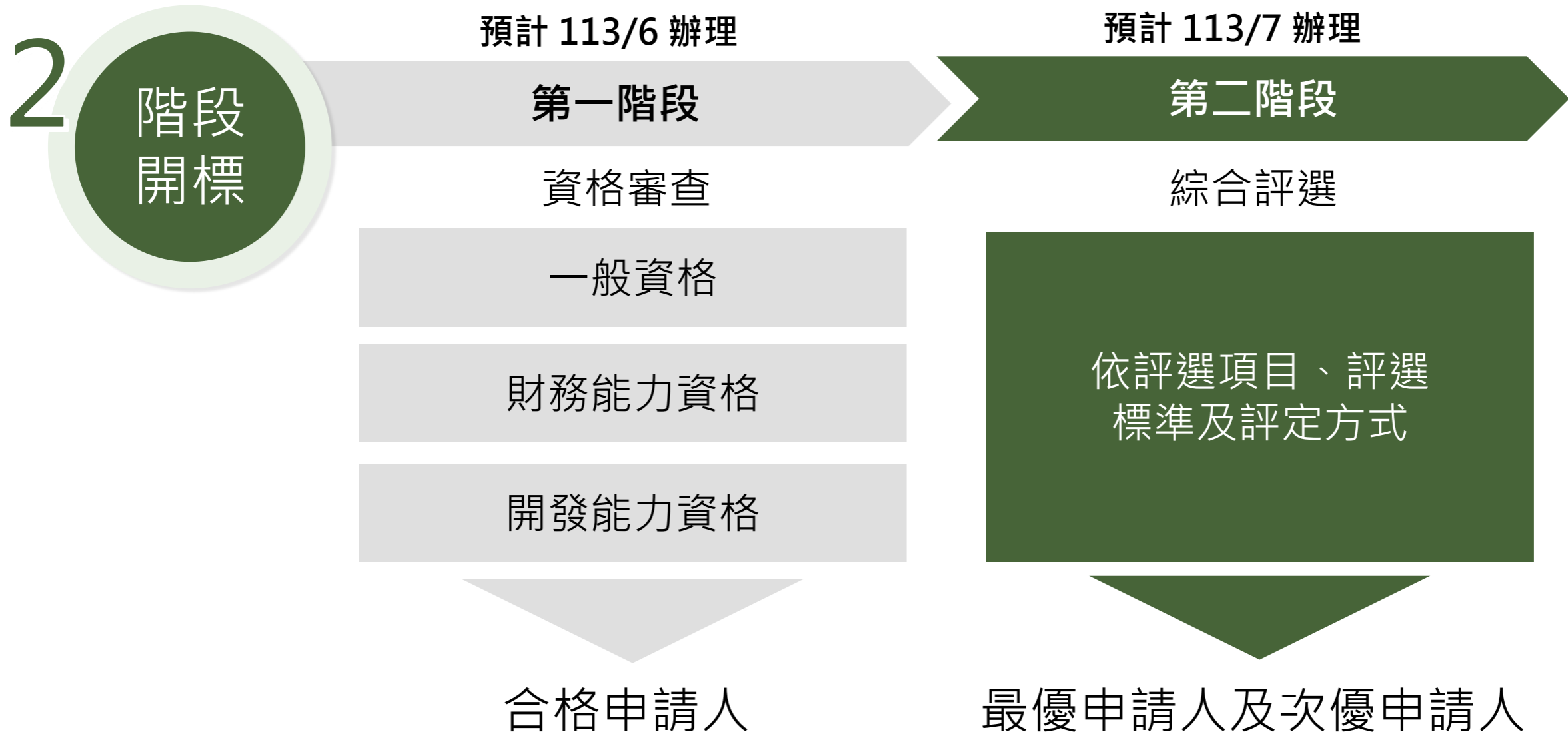
捷運機廠。81期  
TOD 宜居生活宅

## 招商說明會



## 四、甄選方式及條件

# 評選方式：資格、綜合評選二階段



# 開發規模介於30~70億之間 歡迎在地中大型開發商踴躍投標

條件		忠義段51地號	忠義段61地號(北基地)
一般資格	本國公司	我國單一股份有限公司。(應成立達3年以上)	
	外國公司	存續之外國公司，且在臺灣設立分公司者。(應成立達3年以上)	
財務能力	淨值 ≥ 實收資本額	實收資本額 3.1億元	實收資本額 7.1億元
	總負債金額 (銀行及保險機構除外)	≤ 淨值(權益總額)x4	
	流動資產 (銀行及保險機構除外)	≥ 流動負債	
開發能力	單一個案建築樓地板	≥ 1.0萬 M <sup>2</sup>	≥ 2.3萬 M <sup>2</sup>
	累積個案建築樓地板	≥ 7.8萬 M <sup>2</sup>	≥ 17.4萬 M <sup>2</sup>

註：金融業或保險業應經行政院金融監督管理委員會核准後辦理，保險機構財務能力須符合保險法相關法規。

# 綜合評選評分標準

- 以序位法之序位總和最低者為最優申請人、次低者為次優申請人。
- 獲得平均評分達75分以上者，始得選為最優申請人及次優申請人，任一評選項目得0分者，不得作為最優或次優申請人。

評選項目		審查標準	配分
壹	申請人團隊組織及經驗實績	1. 申請人背景營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力 2. 曾參與都市更新事業計畫經驗等相關投資 3. 簽約主體公司，其股權結構、股東成員、組織管理架構、本案專業經理人資歷	10
貳	整體開發構想	1. 開發構想、規劃設計概要 (含土地管理人分回房地車位、社會住宅空間配置規劃) 2. 容積獎勵計畫 3. 都市設計規劃與景觀計畫 4. 施工及品質管理計畫、風險控管方案	25
參	權利變換計畫及財務計畫	1. 共同負擔費用及更新後價值預估、共同負擔比率分配 2. 建築選配原則及差額找補計畫 3. 地主與地方政府房地分配原則 4. 財務基本假設參數說明 5. 開發經費預估、分年現金流量、資金籌措計畫 6. 投資效益分析	15
肆	管理維護計畫	1. 產品規劃及整體(含公共設施)管理維護構想 2. 社區共有及公共設施之管理方式、維護計畫 3. 市府及土地管理人分回房地車位與社區介面管理計畫 4. 保固規劃	10
伍	承諾或回饋事項	承諾或回饋主辦機關事項或其他創意使用構想(ESG淨零減碳、低環境噪音、縮短工期、公益回饋)	10
陸	共同負擔比率承諾	共同負擔比率承諾書	25
柒	簡報與答詢	都市更新事業開發建議書簡報、評選委員意見答詢	5
<b>總分</b>			<b>100</b>

# 允許調高共負比最多3%

與基準共負比相同得18分 至多高於3%得15分

15分

最高  
51地號 73.7%、61地號(北) 76.4%  
(超過則0分)

每級0.5% 共6級距  
每升1級距 少0.5分

18分

基準共負比  
51地號 70.7%、61地號(北) 73.4%

每級0.25% 共14級距  
每降1級距 加0.5分

25分

最低  
51地號 67.2%、61地號(北) 69.9%

得分	共同負擔比率值級距(%)		
0分	N%+3.0%	< R	
15.0分	N%+2.5%	< R <sub>≤</sub>	N%+3.0%
15.5分	N%+2.0%	< R <sub>≤</sub>	N%+2.5%
16.0分	N%+1.5%	< R <sub>≤</sub>	N%+2.0%
16.5分	N%+1.0%	< R <sub>≤</sub>	N%+1.5%
17.0分	N%+0.5%	< R <sub>≤</sub>	N%+1.0%
17.5分	N%	< R <sub>≤</sub>	N%+0.5%
18.0分	N%-0.25%	< R <sub>≤</sub>	N%
18.5分	N%-0.50%	< R <sub>≤</sub>	N%-0.25%
19.0分	N%-0.75%	< R <sub>≤</sub>	N%-0.50%
19.5分	N%-1.00%	< R <sub>≤</sub>	N%-0.75%
20.0分	N%-1.25%	< R <sub>≤</sub>	N%-1.00%
20.5分	N%-1.50%	< R <sub>≤</sub>	N%-1.25%
21.0分	N%-1.75%	< R <sub>≤</sub>	N%-1.50%
21.5分	N%-2.00%	< R <sub>≤</sub>	N%-1.75%
22.0分	N%-2.25%	< R <sub>≤</sub>	N%-2.00%
22.5分	N%-2.50%	< R <sub>≤</sub>	N%-2.25%
23.0分	N%-2.75%	< R <sub>≤</sub>	N%-2.50%
23.5分	N%-3.00%	< R <sub>≤</sub>	N%-2.75%
24.0分	N%-3.25%	< R <sub>≤</sub>	N%-3.00%
24.5分	N%-3.50%	< R <sub>≤</sub>	N%-3.25%
25.0分		R <sub>≤</sub>	N%-3.50%

# 後續作業期程

