

高雄市大寮區忠義段51、61(北基地)地號土地都市更新事業
公開評選實施者案(共兩案) 招商說明會

提問及回覆摘要

- 一、時間：中華民國 113 年 2 月 22 日(四)上午 10 時 00 分
- 二、地點：高雄寒軒國際大飯店(B2國際A廳)
- 三、主持人：高雄市政府都市發展局吳局長文彥
- 四、招商說明會提問及回覆摘要

(一)提問一

1. 提問：有關申請人資格條件規定，目前以單一股份有限公司為限，本案是否開放申請人得由「數家開發建商或營造廠商」以合作聯盟方式參與投資，並於得標後成立專案公司與市府簽約執行本案？

2. 答覆：

(1)本計畫規劃為住宅產品，市場開發經驗上，住宅產品多由一家開發建商或營造廠商投資，故在申請人資格條件規定上，以單一公司設計，並開放一家協力廠商得併入資格能力計算，來降低參與本案投資的門檻。

(2)有關投資人提出之建議，由「數家開發建商或營造廠商」以合作聯盟方式參與投資，並於得標後成立專案公司與市府簽約執行本案一事，參考本府其他公辦都更招商案，已有採合作聯盟方式參與投資之先例，本府承辦單位與招商規劃團隊，將再行研擬以補充公告方式，調整變申請人之資格條件，並適度延長備標期，以擴大參與本案投資之機會。

(二)提問二

1. 提問：兩案是否可合併投標？倘兩案之實施者相同時，容積獎勵可否一併申請、社宅可否集中配置於一個基地？

2. 答覆：

(1)兩案分別辦理公開評選實施者(忠義段51地號、忠義段61地號北基地)，申請人兩案皆可投標。

- (2)如兩案之實施者相同時，更新單元之規劃設計得相應配合，惟都市更新事業計畫及權利變換計畫，仍應維持兩案獨立辦理、不予合併，亦不得違反建築法有關一宗基地之規定，以維招商甄審之公平性。
- (3)依前開所述，因兩案事業計畫及權利變換計畫獨立辦理，其都更容積獎勵項目即應個別計算，不得將兩案之社會住宅配置於同一都更單元。
- (4)相關規範詳申請須知第2.4.2條規定。

(三) 提問三

1. 提問：基準共負比之評選方式與過往有何差別？專案服務人員薪資是否可列入共同負擔項目？
2. 答覆：
 - (1)綜合評選項目「共同負擔比率承諾」項目配分為25分，本案採用「基準共同負擔比率(N)」作為設定基準值，保有申請人承諾之共同負擔比率(R)上下調整彈性。
 - (2)申請人承諾之共同負擔比率如低於基準共同負擔比率3.5%，則得25分；申請人承諾之共同負擔比率如等於基準共同負擔比率，則得18分；申請人承諾之共同負擔比率，至多「不高於」基準共同負擔比率3.0%，得15分；惟如申請人承諾之共同負擔比率如高於基準共同負擔比率3.0%，則得0分。
 - (3)專案服務人員所需薪資及其他衍生費用得列入共同負擔項目，並依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」編列為人事行政管理費用。
 - (4)相關規範詳申請須知【附件4】共同負擔比率審查表，以及申請須知第3.1.8條規定。

(四) 提問四

1. 提問：房型與室內空間規劃需求為何？社會住宅之基本設計原則為何？

2. 答覆：

(1) 土地管理機關分回房地空間需求說明

- 規劃土地管理機關分回房地之地面層樓層高度需達4公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達3.2公尺（含）以上。
- 房型與室內空間規劃：依「國軍老舊眷村改建條例」及「國軍老舊眷村改建配售坪型辦法」等規定辦理。
- 公設比應與本案整體計畫留設之公設比率具一致性。
- 考量住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表 水表、電表及瓦斯表」。

(2) 社會住宅空間需求說明

- 規劃社會住宅之地面層樓層高度需達4公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達3.2公尺（含）以上。
- 房型與室內空間規劃：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」等規定辦理。
- 公設比應與本案整體計畫留設之公設比率具一致性。
- 捐贈予高雄市政府之社會住宅公設比，須依據「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」規定的「公設比計算方式」為準，且應與本案整體計畫留設之公設比率具一致性。
- 考量住宅智慧化效能，至少應設置「智慧三表 水表、電表及瓦斯表」。

(3) 本案規劃之建築工程設計、興建建築物之結構及建材設備，規格應具備一致性。

(4) 相關規範詳申請須知第3.3條空間需求說明，以及委託實施契約（草案）第9條規定。

(五) 提問五

1. 提問：倘申請人承諾因應周遭生活圈需求，擬提供額外充足之停車位，是否得於綜合評選項目中獲得相應分數？

2. 答覆：

(1) 本案汽車車位及機車車位以各自集中留設為原則，汽車車位以設置坡道平面停車空間(非機械式停車位)為設計原則。

(2) 汽車停車數量：根據「建築技術規則」第59條規定依其使用樓地板面積設置汽車停車數量，計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。

(3) 機車停車數量：每戶應配置至少1輛機車停車格位。

(4) 申請人得於「都市更新事業開發建議書」之「第六章：承諾或回饋事項」，敘明承諾或回饋主辦機關、土地管理機關之事項或其他創意使用構想及創意方案。

(5) 相關規範詳申請須知第3.3條空間需求說明。

(六) 提問六

1. 提問：本案容積移轉之費用得否列入共同負擔項目？本案預估投資規模為何？

2. 答覆：

(1) 兩案得依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」提列共同負擔項目。

(2) 兩案土地面積分別約為0.83公頃(忠義段51地號)及1.39公頃(忠義段61地號北基地)，預估投資規模分別約為30億元及70億元。