



# 高雄市前鎮區

## 亞灣智慧公宅

### 都市更新事業公開評選實施者案

# 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  
招商顧問：新見國際設計規劃顧問有限公司  
113年09月11日



An aerial photograph of a city skyline, featuring a prominent skyscraper on the left and a large stadium with a curved roof in the foreground. The city extends to the horizon under a blue sky with scattered clouds. The text is overlaid on this image.

# 簡報大綱

01

基地條件

02

招商規劃

03

招商規範

An aerial photograph of a city skyline, likely Taipei, featuring the prominent Taipei 101 skyscraper. In the foreground, there is a large stadium with a distinctive curved, metallic roof structure, situated near a waterfront area with a marina and several boats. The city extends into the distance under a bright, cloudy sky. The text '01' is overlaid in a large, bold, teal font on the left side of the image.

**01**

**基地條件**

# ■ 亞灣2.0計畫 113年正式啟動

## 1. 水岸遊憩園道

引入研發設計或新創事業營運總部、水岸休閒遊憩設施

## 2. 企業總部及研發訓練聚落

引入 IC 設計、智慧製造及國際企業總部，做為產業創新基地帶動產業發展

## 3. 經貿商務支援

引入金融電子資訊營運總部，促進大規模混合使用；透過公辦都更，規劃優質產住環境

43公頃 投入170億元 帶動在地就業4,200人  
吸引550億元投資 創造2200億產值



亞灣智慧住宅配套規劃  
營造產居合宜投資環境



# 區域概況-亞洲新灣區整合產業、生活休閒、公共建設資源



流行音樂中心



旅運中心



高雄展覽館



高雄總圖



高雄軟體園區



算力中心、晶片研發中心

# - 亞洲新灣區 港灣精華地段 -

## 產業支援型 住宅生活聚落



85大樓

遠雄  
The One

高雄總圖

捷運黃線

特貿三 5GAIoT創新園區

亞  
灣  
一  
期  
社  
宅

本  
案  
基  
地

中鋼總部

台鋁  
MLD

高雄展覽館

高軟二期

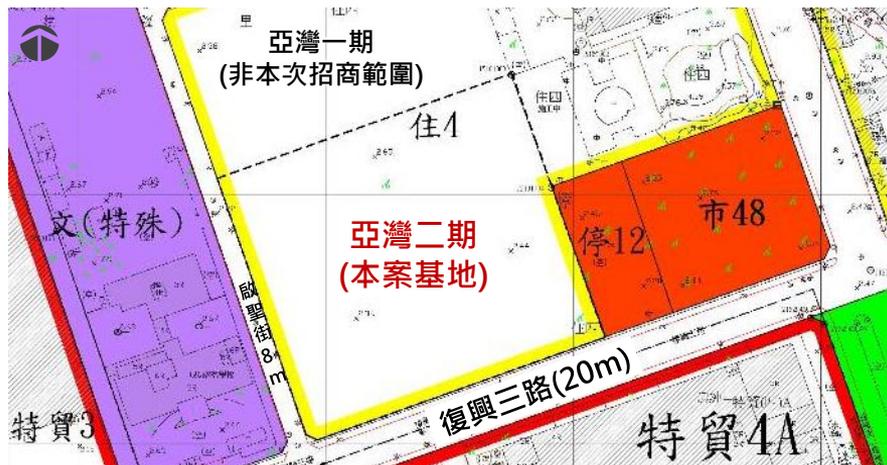
高雄軟體園區

# 基本資料

- 單一更新單元招商，採都市更新權利變換

## 亞灣智慧公宅更新案基本資料

|        |   |
|--------|---|
| 位置     | 高雄市前鎮區建隆里   |
| 地號     | 獅甲段二小段586地號   |
| 土地面積   | 14,267.26m <sup>2</sup>   |
| 土地使用分區 | 第四種住宅區  |
| 建蔽率    | 50%   |
| 容積率    | 300%  |
| 土地權屬   | 市有100%  |
| 使用現況   | 空置地、一期工務所及臨時設施設備<br>-基地北側亞灣一期已於111年動土，預計116年完工<br>-一期預計提供634戶社會住宅<br>-一、二期合計提供約1,300戶社宅 |

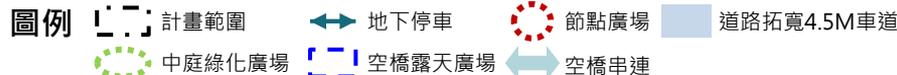
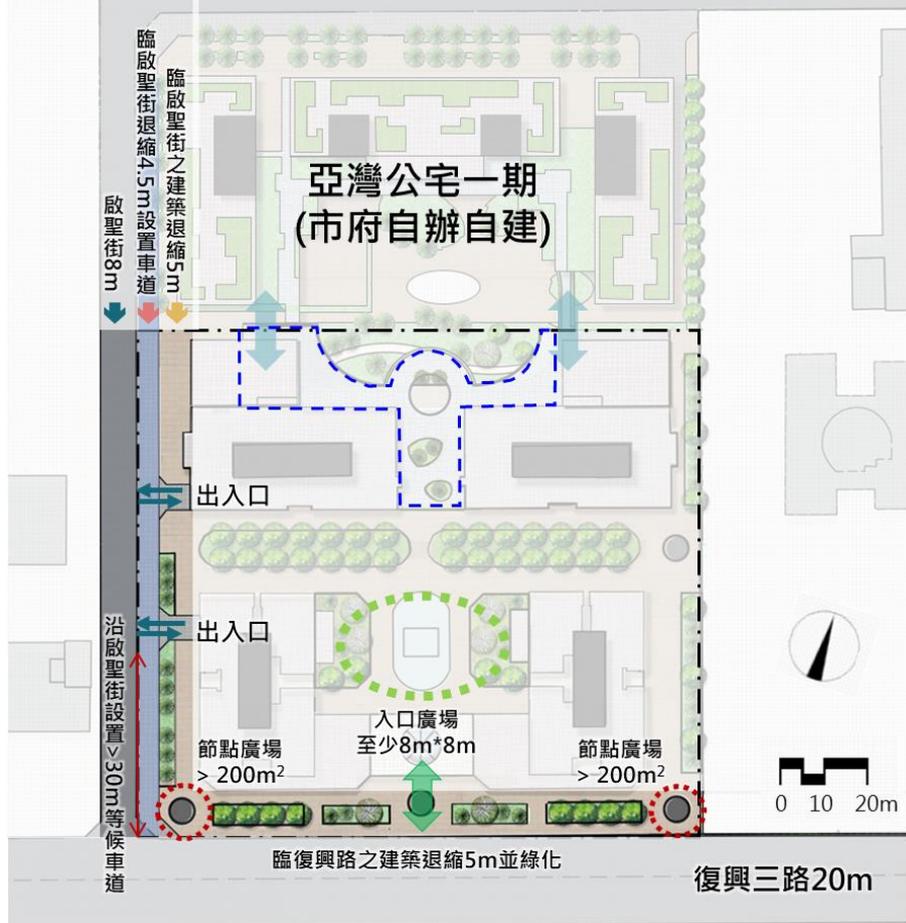


# 土地使用管制規定

| 項目        | 內容   |
|-----------|--|
| 土地面積      | 14,267.26m <sup>2</sup>                            |
| 土地使用分區    | 第四種住宅區   |
| 建蔽率/容積率   | 50%/300%   |
| 容積調配      | 已接受獅甲段二小段597地號容積調配<br>5,567.6m <sup>2</sup> (地主權益) |
| 預估容積獎勵    | 50%  |
| 允建容積樓地板面積 | 69,770.27 m <sup>2</sup> (約21,105.51 坪)            |

## 開發規範

- 臨復興路側之**建築退縮5公尺**，並應予以綠化
- 臨啟聖街側向內**退縮4.5公尺設置車道**供車輛通行，並於更新地區範圍內臨啟聖街之**建築至少退縮5公尺**（不包含退縮4.5公尺車道）
- 復興三路與啟聖街交會處以及基地東南側臨獅甲停車場處，至少留設**200平方公尺之交角節點廣場**
- 沿復興三路側建築應留設至少**長8公尺寬8公尺的入口廣場**
- 建築基地內社區停車場入口應於基地內沿啟聖街設置**等候車道至少30公尺**



# 區域住宅市場概況

## 基地周邊新建案行情

35~45萬/坪

2~3房為主

## 基地周邊新成屋行情

40~50萬/坪

以大坪數港灣海景豪宅為主

### 星玥灣

和築建設

- 36~46萬/坪
- 28F / 25~40坪

### 濱海

都山林開發

- 30~40萬/坪
- 15F / 17~44坪

### 大船入港

高圓建設

- 36~50萬/坪
- 27F / 60~180坪

### 國城定潮

國城建設

- 33~52萬/坪
- 41F / 100~300坪

### 遠雄THE ONE

信宇投資

- 34~54萬/坪
- 68F / 116~183坪

### 和陸寓邸

汎陸建設

- 32~44萬/坪
- 29F / 22~51坪

### 京城新世界

京城建設

- 30~45萬/坪
- 29F / 21~48坪

### 崑庭敦峰

崑庭建設

- 33~45萬/坪
- 29F / 43~65坪

本案基地

資料來源：內政部實價登錄網站

# 區域商業設施概況

## 具備各層級商業機能

- ✓ 周邊發展成熟、商業活動密集
- ✓ 鄰近大型零售商場、量販店

## 周邊大型公共設施完善

- ✓ 重大公共建設集中開闢
- ✓ 鄰近環狀輕軌、捷運紅線

## 規劃公益設施與鄰里商業

- ✓ 與亞灣一期提供周邊社福設施
- ✓ 規劃沿街商業空間滿足日常消費需求



# ■ 開發定位

一期基地

二期基地

社宅

幼兒園

日間照護中心

托嬰中心

全齡運動中心

社區照護關懷據點

落根

人才就地安居  
5G AIoT產業青年安家智慧住宅

輔居

落實居住正義  
扶持弱勢與青年族群的宜居社宅

共榮

因應鄰里需求  
提供公益設施與商業機能

亞灣智慧公宅 · 產業支援型住宅生活聚落

An aerial photograph of a city skyline, featuring a prominent skyscraper on the left and a large stadium with a curved roof in the foreground. The city extends to the horizon under a blue sky with scattered clouds. The image is framed by teal geometric shapes in the corners.

**02**

**招商規劃**

# ■ 開發量體推估

考量降低對周邊環境影響，本案基地開發相關規定：

- 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**

依都市更新建築容積獎勵辦法，預估可興建總容積如下：

## 都更容獎50%

(應申請公益設施30%、銀級綠建築6%、銀級智慧建築6%，其餘符合法規均可提出申請)

21,400.89m<sup>2</sup>

(約佔總容積61%)

## 容積調配 (屬地主權益，都市計畫已完成)

獅甲段二小段597地號(現忠純公園)原國宅用地變更為公園用地，原容積調配(5,567.6m<sup>2</sup>:1,325.62m<sup>2</sup> \*420%)至本案基地

5,567.60m<sup>2</sup>

(約佔總容積8%)  
(不屬基準容積)

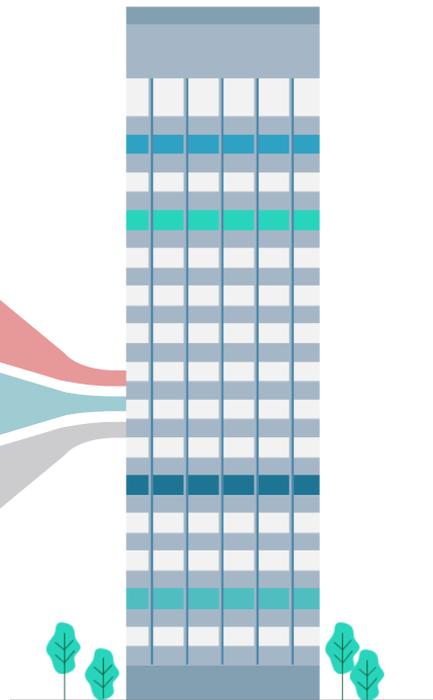
## 基準容積

土地面積14,267.26m<sup>2</sup> × 法定容積率300%

42,801.78m<sup>2</sup>

(約佔總容積31%)

**總容積**  
(基容+調配+容獎)  
**69,770.27 m<sup>2</sup>**



# ■ 產品規劃構想

## 市府空間需求

### 1. 社會住宅單元(含公益設施)

- 總樓地板面積不得低於44,000 m<sup>2</sup>  
(不含地下層車位樓地板面積)  
(1房型、2房型、3房型分配比6:3:1, 不低於650戶)

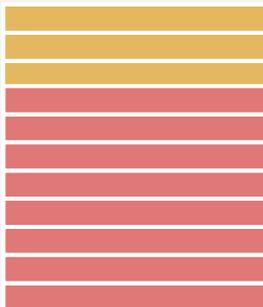
- 捐贈 公益設施30%-社宅  
(由建築物上往下進行配置)
- 分回 社會住宅
- 分回 停車空間  
(單獨車道出入口)

### 2. 店鋪單元

- 分回 地面一層商業空間

全案應取得銀級以上之綠建築標章及智慧建築標章  
新建住宅能效標示1級標章

市府  
19F



實施者  
32F



實施者

由實施者規劃設計

「市府」與「實施者」  
之產權應分別登記

# ■ 申請人權利義務

## 權益分配方式



- 採都市更新權利變換方式
- 高雄市政府權利分配價值以分回**社會住宅**及**地面一層商業設施**為原則
- 社會住宅採**垂直集中分配獨立下方選配車位**，以**鄰亞灣公宅一期**基地為優先
- 社會住宅最小戶數不低於**650戶**，且**總樓地板面積不得低於44,000m<sup>2</sup>**（不含地下層車位樓地板面積）
- 本案應取得**30%公益設施容積獎勵面積**作社會住宅使用

## 全案 建築設計要求



- 取得全案**銀級以上綠建築標章及智慧建築標章**
- 取得**新建住宅能效標示1級標章**認定
- 市府分回社宅與實施者分回住宅應**各自設立單獨車道出入口**，並以設置於**啟聖街**為原則
- 不得低於**鋼筋混凝土**造建材設備規格

## 產權登記



- 應依更新後分配社會住宅之實際使用容積與基地基準容積及建築容積獎勵面積合計之比例，辦理土地分割作業

# ■ 申請人權利義務-智慧公宅規劃設計需求

## 空間配置

- 相同類型使用集中配置，以**獨棟獨立進出口**為原則，於**地面一層配置店鋪空間**
- 以**30%公益設施取得之社會住宅**，由建築物最上層往下進行配置為原則
- 房型比例及面積依「**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

## 建物高度及樓層高度

- 社會住宅之**地面層樓層高度須達4公尺(含)以上**，其餘各樓層高度須達**3.2公尺(含)以上**
- 社會住宅之**建物高度不得高於100公尺**

## 建築規劃設計

- 以低樓層設置**立體連通空間**與亞灣公宅一期串接為原則
- 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
- **公設比**依據「**社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊**」規定計算
- 社會住宅**各層住宅單元(含公益設施)**給排水空間，應採用**同層排水**設計及施工技術

# ■ 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



# 亞灣二期 智慧公宅

台鋁生活商場

中鋼總部

高雄軟體園區

亞灣一期

特質三南基地

特質三北基地

高雄總圖

高雄展覽館



高雄展覽館

特貿三北基地

高雄總圖

特貿三南基地(北)

高軟二期

特貿三南基地(南)

高軟一期

中鋼總部

路面公共交通

高雄輕軌

IKEA

家樂福

高雄捷運



## ■ 預估開發量體與總銷

| 項目                 | 亞灣智慧公宅（二期）               |
|--------------------|--------------------------|
| 土地面積               | 14,267.26 m <sup>2</sup> |
| 土地使用分區             | 第四種住宅區                   |
| 建蔽率 / 容積率          | 50% / 300%               |
| 預估申請更新容積獎勵額度       | 50%                      |
| 總銷樓地板面積(不含公益設施及車位) | 3.2 萬坪                   |
| 共同負擔費用             | 101.03 億元                |
| 總銷金額               | <b>147.64 億元</b>         |
| 共同負擔比率（底價）         | <b>68.43%</b>            |

An aerial photograph of a city skyline, featuring a prominent skyscraper on the left and a large stadium with a curved roof in the foreground. The city is surrounded by water and greenery. The text '03' is overlaid in a large, dark teal font on the left side of the image.

*03*

招商規範

# ■ 契約規範及相關費用

## 更新事業之執行

須知3.1.2、3.3.5、契約11.1

- 簽約後 **3** 年內取得全部建物之**建造執照**
- 取得建造執照後 **30** 日內簽訂**信託契約**
- 開工後 **5** 年內取得全部建物之**使用執照**
- 取得使用執照後 **180** 日內**申請產登**
- 完成產登後 **180** 日內檢送**成果備查**

## 支付費用

須知3.1.3、4.8、契約13.1

**申請保證金** 申請前繳交，得標後轉為履保金

新臺幣 **7,000 萬** 元整

**履約保證金** 簽約日之3日前繳交

新臺幣 **2 億 2,000 萬** 元整

**委託技術服務費用** 分三期繳付，納入共同負擔費用

約新臺幣 **7,000 萬** 元整 (上限營建費用1%)

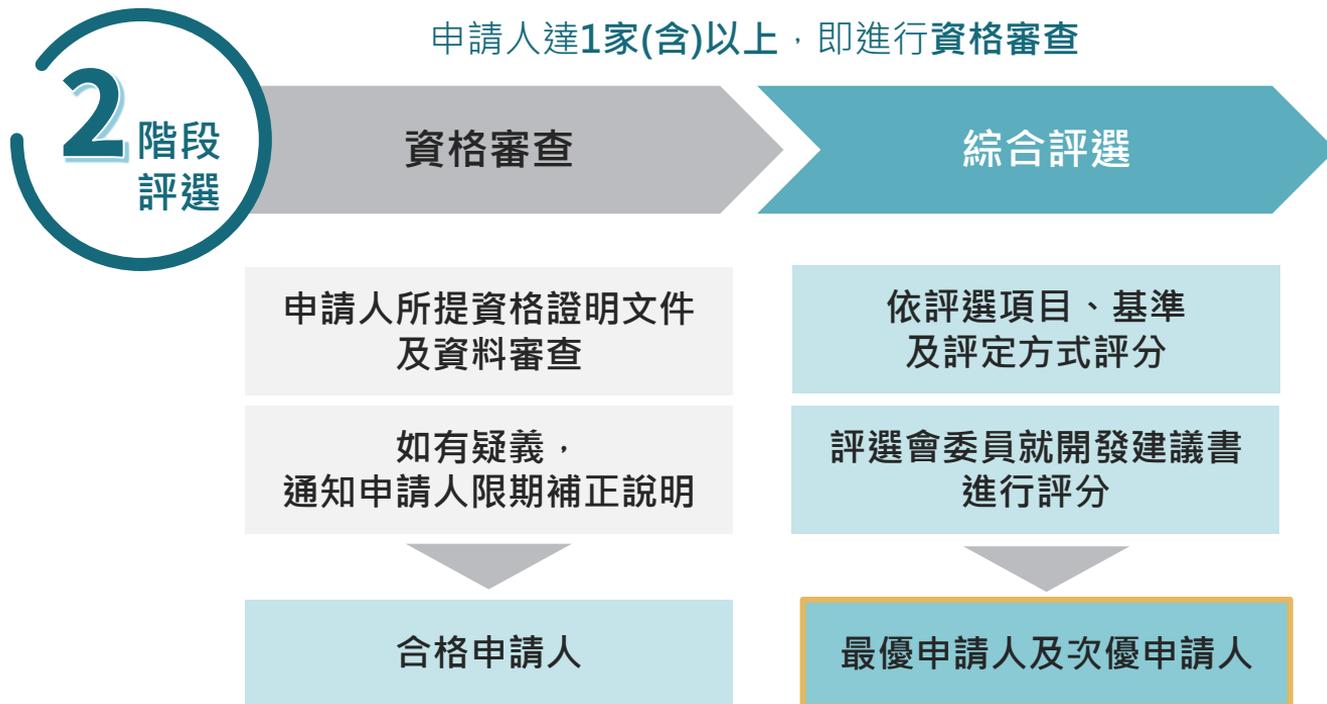
**行政作業費** 簽約前機關通知一次繳交，納入共同負擔費用

新臺幣 **1,045 萬** 元整

**捐贈交通號誌設置費** 更新事業階段繳交，不得納入共同負擔費用

新臺幣 **3,042,174** 元

# ■ 評選方式



# ■ 申請人資格

## 一般資格

- 單一公司、合作聯盟（至多三家公司）
- 本國公司、外國公司（不含大陸地區公司）
- 應成立達3年以上

## 財務能力資格

- 實收資本額：單一公司5億元以上；合作聯盟領銜公司3億元以上，總和5億元以上
- 淨值（權益） $\geq$  實收資本額總額
- 總負債金額  $<$  淨值（權益總額）4倍
- 流動資產  $\geq$  流動負債
- 3年無退票紀錄及不良信用記錄，並完成繳稅

## 開發能力資格

- 申請截止日前10年內曾完成興建或營運住宅、商業使用之建築開發實績
  - 單一實績之建築樓地板面積不得低於30,000平方公尺
  - 累計建築總樓地板面積不得低於60,000平方公尺

# ■ 綜合評選項目與評分重點

| 評選項目             | 評選重點   |   | 配分  |
|------------------|--|---|-----|
| 壹、整體開發構想         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>開發構想</b><br/>(含整體區域發展構想、配合社宅政策及5G AIoT智慧建築機能構想、空間配置、<b>創意方案與構想</b>等)</li> <li>• <b>規劃設計概要</b><br/>(建築設計概念、使用機能、單元空間及坪數規劃、外觀、照明等設計理念)</li> <li>• <b>社會住宅規劃設計</b><br/>(房型及坪數規劃、與5G AIOT機能結合構想、開放空間系統及交通動線規劃、地下停車空間規劃)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>容積獎勵計畫</b><br/>(擬申請獎勵項目與額度，如開發時程、無障礙環境、耐震標章等)</li> <li>• <b>都市設計規劃與景觀計畫</b><br/>(配合都市設計準則之人車動線、開放空間、景觀設計及防災計畫)</li> <li>• <b>綠建築、智慧建築及住宅能效計畫</b></li> <li>• <b>施工及品質管理計畫</b><br/>(施工計畫、工程費用、工程管理、工法說明等)</li> <li>• <b>承諾或回饋事項</b><br/>(承諾或回饋土地所有權人之事項)</li> </ul> | 30  |
| 貳、權利變換計畫及財務計畫    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>權利變換及財務分配構想</b><br/>(含地主分配權值、共同負擔費用預估、更新後價值預估及共負比等)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>財務計畫</b></li> </ul>   | 15  |
| 參、管理維護計畫         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>整體維護構想構想</b><br/>(含引入產品規劃內容及公益設施管理維護整合)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>設施管理維護計畫 (含保固計畫)</b><br/>(含市府及實施者分回之建築管理使用介面、公共空間管維等)</li> </ul>  | 10  |
| 肆、企業社會責任或創新回饋事項  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>企業社會責任、公益性回饋或創新回饋構想</b>(如敦親睦鄰構想、提供在地居民就業機會、CSR、ESG等)</li> </ul>  |   | 10  |
| 伍、共同負擔比率承諾       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>共同負擔比率承諾書</b></li> </ul>   |   | 20  |
| 陸、申請人團隊組織及相關經驗實績 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 申請人及協力廠商之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、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曾參與案件實績。</li> <li>• 股權結構、股東成員、組織管理架構及執行本案之各專業經理人資歷經驗等。</li> </ul>   |   | 10  |
| 柒、簡報與答詢          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 都市更新事業開發建議書簡報</li> <li>• 評選委員意見答詢</li> </ul>  |   | 5   |
| 總分               |  |   | 100 |

※本簡報內容僅供參考，實際內容以正式公告招商文件為準。

# ■ 公告共同負擔比率

## » 共同負擔比率底價

- 本案經112.12.19及113.03.01促參委員會共同確認招商條件，並經估價師評估本案價值後核定底價

68.43%

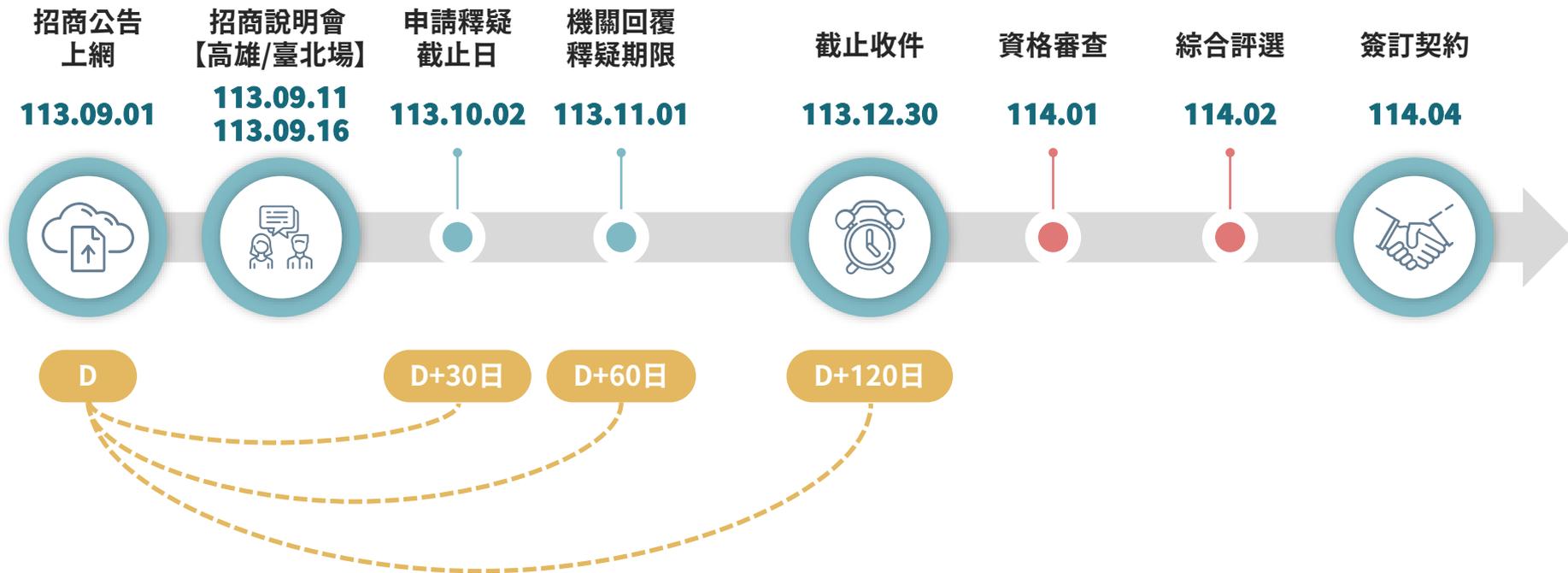
## » 共同負擔比率計分

- 依共同負擔比率審查表計分
- 底價得15分，最高得20分
- 共同負擔比率每減少0.5%，可多得0.5分
- 「R」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率值
- 「R」不得高於底價

## » 共同負擔比率審查表

| 得分   | 共同負擔比率級距(%) |       |       |
|------|-------------|-------|-------|
| 不合格  | 68.43       | < R   |       |
| 15.0 | 67.93       | < R ≤ | 68.43 |
| 15.5 | 67.43       | < R ≤ | 67.93 |
| 16.0 | 66.93       | < R ≤ | 67.43 |
| 16.5 | 66.43       | < R ≤ | 66.93 |
| 17.0 | 65.93       | < R ≤ | 66.43 |
| 17.5 | 65.43       | < R ≤ | 65.93 |
| 18.0 | 64.93       | < R ≤ | 65.43 |
| 18.5 | 64.43       | < R ≤ | 64.93 |
| 19.0 | 63.93       | < R ≤ | 64.43 |
| 19.5 | 63.43       | < R ≤ | 63.93 |
| 20.0 |             | R ≤   | 63.43 |

# ■ 招商作業時程



公告期間：113.9.1~113.12.30

釋疑截止：113.10.2



亞灣智慧公宅  
公告資訊

# 竭誠歡迎 參與投資



高雄市政府都市發展局

住宅發展處 崔先生

電話：07-3368333 #2652

新見國際設計規劃顧問有限公司

蘇副總、楊小姐

電話：06-2381770

