

大寮。81期新都心 TOD宜居生活宅

忠義段51地號

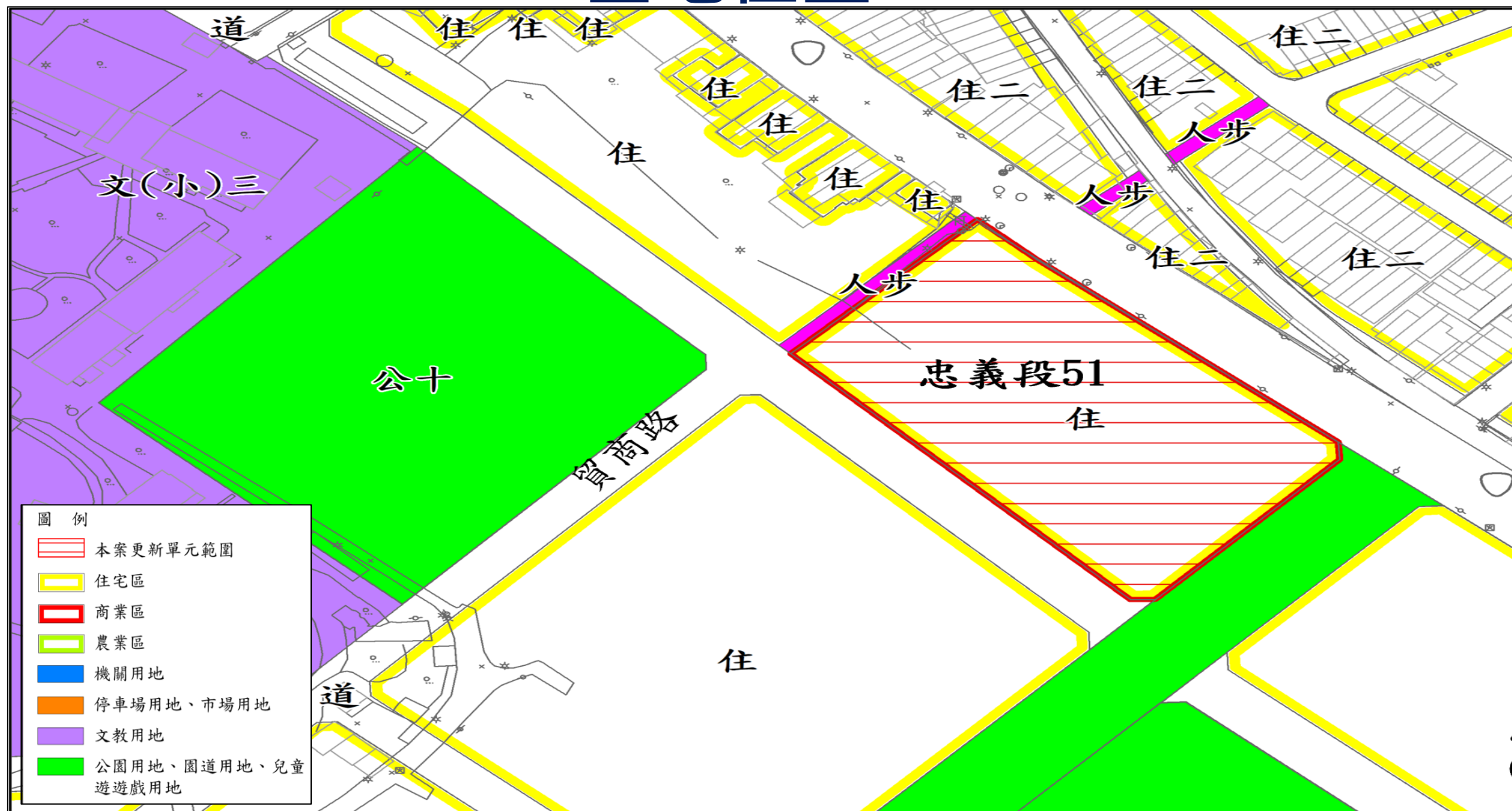
「高雄市大寮區忠義段51地號土地都市更新事業公開評選實施者案」

大寮81期忠義段51地號區域位置圖



項目	忠義段51地號
使用分區	住宅區(建蔽率60%、容積率200%)
基地面積	8,310.36 M ²
預估投資金額	約 30 億元
預估捐贈社宅戶數	約50戶

基地位置



四大開發條件

開發強度 (都更容獎50%)

(詳申請須知2.4.1)

- 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**

地主以**分回**更新後**房地**為原則；
地主與社會住宅以**集中規劃**為原則。

(詳申請須知3.3)

都市更新容積獎勵

(詳申請須知2.4.1)

- 應申請設置**社會住宅**達基準容積**15%**

全案應取得**四項標章**

(詳申請須知3.1.7)

- 銀級**綠建築**標章、合格級**智慧建築**標章
- 無障礙**住宅建築標章、**耐震**標章(含耐震設計標章)



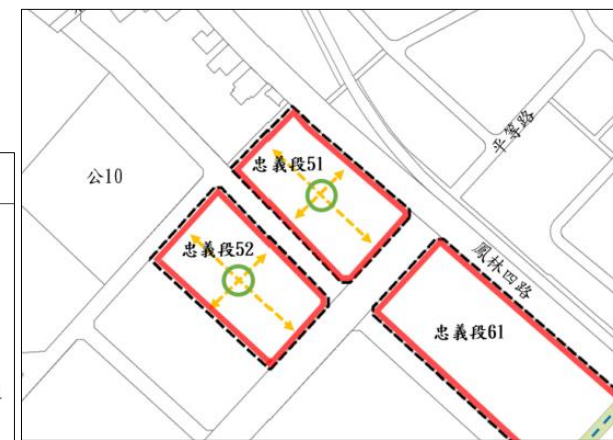
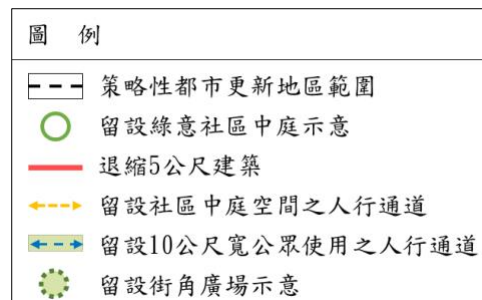
實施者權利義務

空間配置

- 地主分回、社會住宅 - **汽車**停車位：依**建築技術規則檢討**數量；**機車**停車位：**每戶至少 1 席**
- 社會住宅之房型規劃、戶數配比：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

建築規劃設計

- 應設置「**智慧三表**(水表、電表及瓦斯表)」、應**採用同層排水設計及施工技術**
- 社會住宅之銀級智慧建築設計原則應完成本市當年度**高雄盾智慧雲補助計畫**所推動之項目
- 建築退縮原則：留設淨寬3公尺之人行步道：
 - 基地四周退縮 5 公尺建築，臨鳳林四路側，
建議留設至少 3 公尺之有遮簷人行步道



申請資格條件

申請資格		單一公司	合作聯盟 (≤ 3家)
財務能力	實收資本額	≥ 3.0 億元	≥ 3.0 億元
	淨值(權益)	淨值(權益) ≥ 實收資本額總額	淨值(權益) ≥ 實收資本額總額
	總負債金額	總負債金額 ≤ 淨值(權益總額) 之4倍	總負債金額 ≤ 淨值(權益總額) 之4倍
	流動資產	流動資產 ≥ 流動負債	流動資產 ≥ 流動負債
開發能力 (15年內)	單一 個案樓板	≥ 1.0 萬 m ²	≥ 1.0 萬 m ²
	累計 個案樓板	≥ 7.8 萬 m ²	≥ 7.8 萬 m ²

- 本國股份有限公司、外國公司 (應成立達3年以上)
- 單一公司申請人其指定合併計算開發能力資格之協力廠商、申請人倘為合作聯盟者至少單一成員之累計建築總樓地板面積：≥ 3.9 萬 m² 始可與其他成員之累計建築總樓地板面積累計。

評選項目

評選項目	配分
壹、整體開發構想	30
貳、權利變換計畫及財務計畫	15
參、管理維護計畫	10
肆、申請人團隊組織及相關經驗實績	10
伍、企業社會責任 (CSR)	5
陸、簡報與答詢	5
柒、共同負擔比率承諾 公告之基準共同負擔比率： 69.50%	25
總計	100

共同負擔比率審查表			
得分	共同負擔比率值級距(%)		
0分	72.50%	< R	
15.0 分	72.00%	< R ≤	72.50%
15.5 分	71.50%	< R ≤	72.00%
16.0 分	71.00%	< R ≤	71.50%
16.5 分	70.50%	< R ≤	71.00%
17.0 分	70.00%	< R ≤	70.50%
17.5 分	69.50%	< R ≤	70.00%
18.0 分	69.25%	< R ≤	69.50%
18.5 分	69.00%	< R ≤	69.25%
19.0 分	68.75%	< R ≤	69.00%
19.5 分	68.50%	< R ≤	68.75%
20.0 分	68.25%	< R ≤	68.50%
20.5 分	68.00%	< R ≤	68.25%
21.0 分	67.75%	< R ≤	68.00%
21.5 分	67.50%	< R ≤	67.75%
22.0 分	67.25%	< R ≤	67.50%
22.5 分	67.00%	< R ≤	67.25%
23.0 分	66.75%	< R ≤	67.00%
23.5 分	66.50%	< R ≤	66.75%
24.0 分	66.25%	< R ≤	66.50%
24.5 分	66.00%	< R ≤	66.25%
25.0 分		R ≤	66.00%

規範及相關費用

相關費用

- 申請保證金 **1,500 萬元** (提送申請案件前或同時繳交)
- 履約保證金 **6,000 萬元** (簽約前5日繳交)
- 行政作業費 **6,700 萬元** (簽約前5日繳交，可列共同負擔、不可退還)
- 保固保證金 (權利變換計畫核定後，點交完成日之翌日起7日內繳交)
 - 地主分回建物之保固保證金，繳付予**土地管理機關**：
依地主更新後權利價值比例之營建費用合計金額×3%計算
 - 社會住宅之保固保證金，繳付予**目的事業主管機關**：
費用依實施者需與目的事業主管機關簽訂『行政契約』為之。
依社會住宅之營建費用合計金額×3%計算

時程摘要

- 委託實施契約書簽訂日
- 簽約後**120日**：提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）
- 都更事業及權變計畫核定公告發布
- 開工日
- 簽約日翌日起**3年內**，取得**建造執照**
- 開工日翌日起**4年內**，取得**使用執照**
- 使用執照核發日翌日起**180日內**，申請產登
- 囑託登記完成之翌日起**120日內**，檢送成果備查



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。