

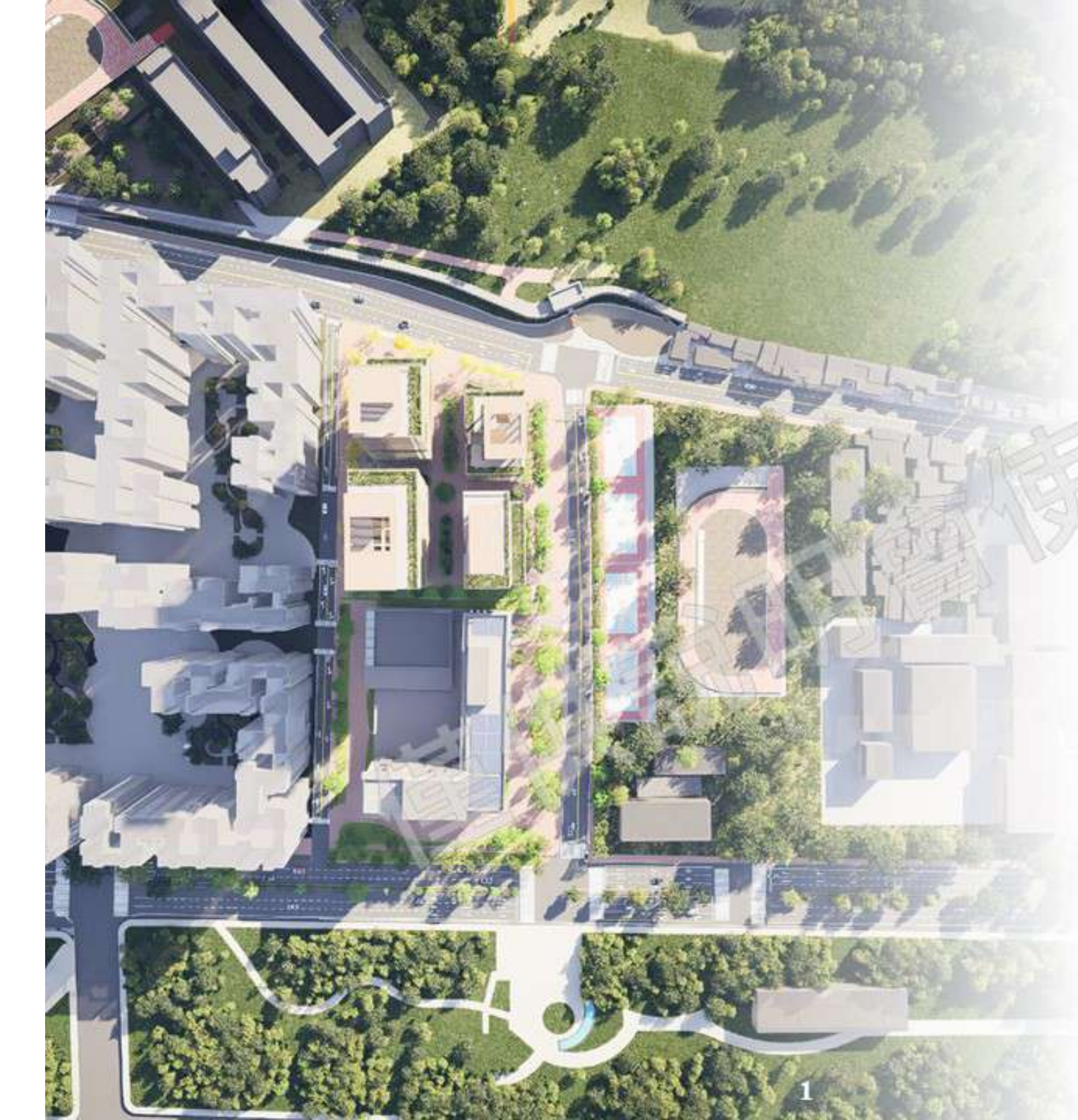
「高雄市左營區果貿段2、2-9地號等2筆土地」 都市更新事業公開評選實施者案

招商說明會 暨 宣示成立廉政平臺



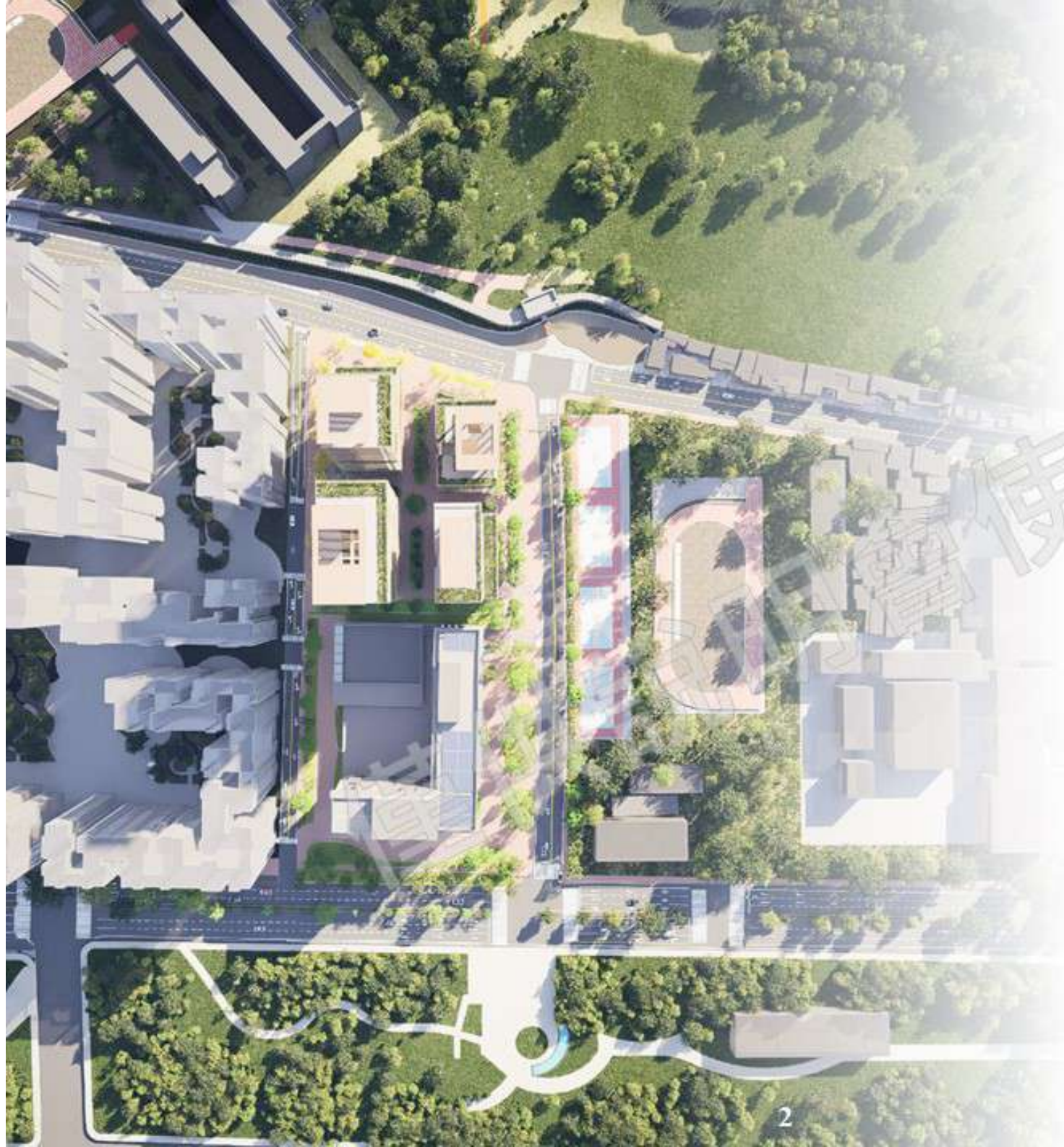
115.06.04

主辦機關：高雄市政府 執行單位：高雄市政府都市發展局 招商顧問：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

An aerial architectural rendering of a city development project. The image shows a mix of urban infrastructure, including roads, buildings, and green spaces. A large, curved road runs through the center, with various buildings and green areas on either side. The rendering is in a semi-transparent style, allowing the underlying city map to be visible. A large, faint watermark reading "使用" (Use) is overlaid diagonally across the center of the image.

簡報大綱

- 01 基地條件
- 02 招商條件
- 03 評選規範
- 04 作業時程



01 基地條件

02 招商條件

03 評選規範

04 作業時程

10分鐘鏈結重要設施



步行	10分鐘	- 國家重點領域校際研教園區 - 台鐵左營站 - 左營舊城、龜山、蓮池潭、洲仔濕地
車行	10分鐘	- 半導體產業聚落 - 高鐵左營站、捷運左營站 - 國道1號、國道10號交流道 - 漢神巨蛋、新光三越左營店 - 壽山國家自然公園、半屏山

市府主導公辦都更 闢建第二會館及多功能活動中心公益使命



市有土地、形狀方正、現為空地

左營細計四通(二階)劃為都市更新地區

- 一個更新單元
- 一個事業/權變計畫
- 兩宗土地分別申請執照
- 兩宗土地不得勻調容積

2地號	2-9地號
100%市有(都發局管理)	
12,433平方公尺	12,434平方公尺
共計24,867平方公尺(約7,522坪)	
第五種住宅區	
60% / 420%	
現為空地、公有停車場(40個車位)	



鏈結研教園區 翻轉左營舊城

住宅
店鋪

左營舊城
鳳儀門

翠華路601巷6m

研教園區
第二會館及
多功能活動中心

2地號

2-9地號

翠華路50m

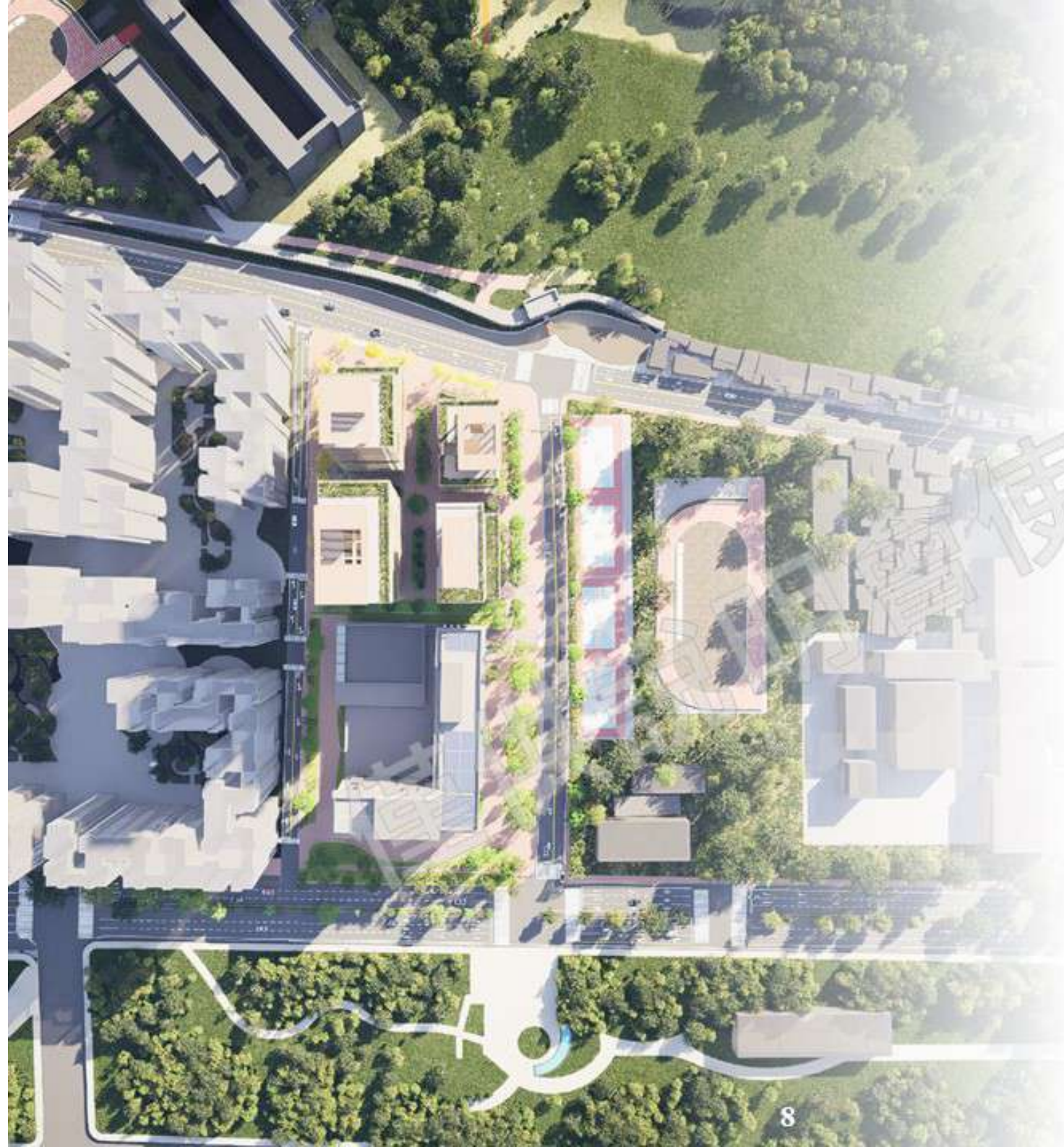
東門路10m

產學共創
生活共享
環境共好

開發量體及投資金額預估

項目	2地號	2-9地號
興建規模	1.5倍都市更新容獎為上限	依研教園區第二會館及多功能活動中心需求說明書興建
總樓地板面積 (含地下室)	4棟 / 11-29F / B4F 約41,979坪	1棟 / 8-10F / B2F 約9,650坪
汽車位數量	汽車位879席 (包含80個由實施者捐贈予機關)	汽車位144席
共同負擔費用(A)	約115~116億	31.46億 (預算書已編列，限制提列上限)
總銷售金額(B)	約167~168億	50.07億 (已委由3家估價師事務所估算，限制估價上限)
共同負擔比例(A/B)	<u>67.64%</u>	
市府分回權值	<u>權利金至少20.20億元</u>	研教園區第二會館及 多功能活動中心50.07億元

註：果貿段2地號初步規劃僅供參考，未來依實際開發內容為準。



使用

- 01 基地條件
- 02 招商條件**
- 03 評選規範
- 04 作業時程

實施者

1. 分回2地號房地
2. 按需求說明書協闢
2-9地號(限制提列上限
31.46億元)



市府指定分回：

1. 研教園區第二會館及多功能活動中心
2. 80席公有停車位(位於2地號)
3. 權利金(至少20.20億元)

(果貿段2-9地號)

- 按需求說明書及預算書施工(含取得綠建築銀級、智慧建築合格級、建築能效1+、低碳建築1級以上標示、建築物耐震標章)(詳申請須知附錄二)
- 建照核發日起30日內申報開工(日曆天計)
- 申報開工日次日3年內完工(日曆天計)
- 限制提列開發成本
- 限制更新後權利價值

「國家重點領域校際研教園區」
園區第二會館暨多功能活動中心

設計需求說明書

中華民國 115 年 4 月

[illegible]

實施者義務 — 東門路側至少退縮20公尺、漸退量體設計

(果貿段2地號)

研教園區第二會館及
多功能活動中心

11F/26F

29F

15F/27F

漸退量體

天際線友善

11F

翠華國宅

雙城
廣場

30M 文化景觀軸帶

退縮建築20m
東門路10m

街角
廣場

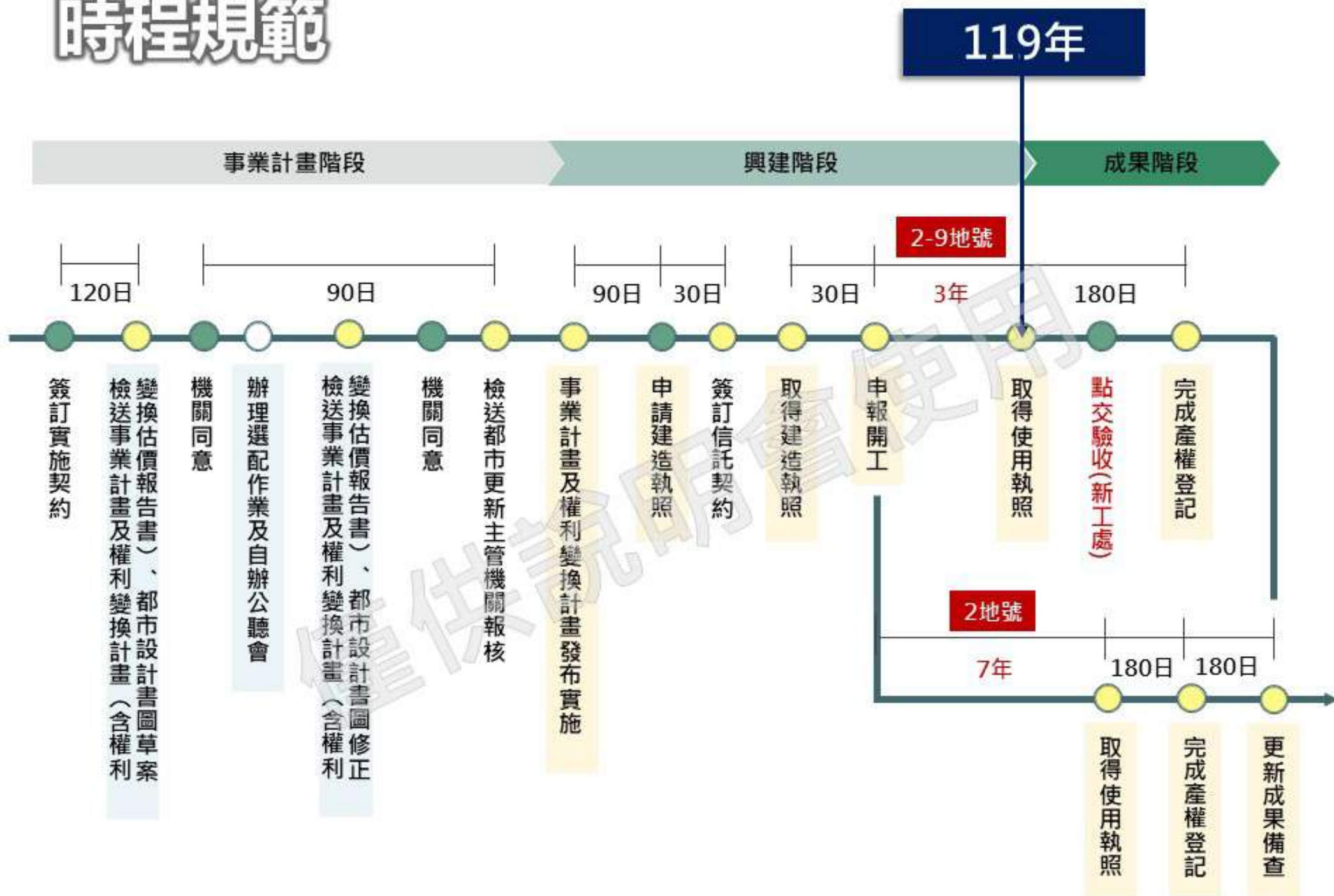
退縮建築15m
城峰路15m

30M 舊城記憶軸帶

翠華路601巷6m

左營舊城
鳳儀門

時程規範



相關費用負擔

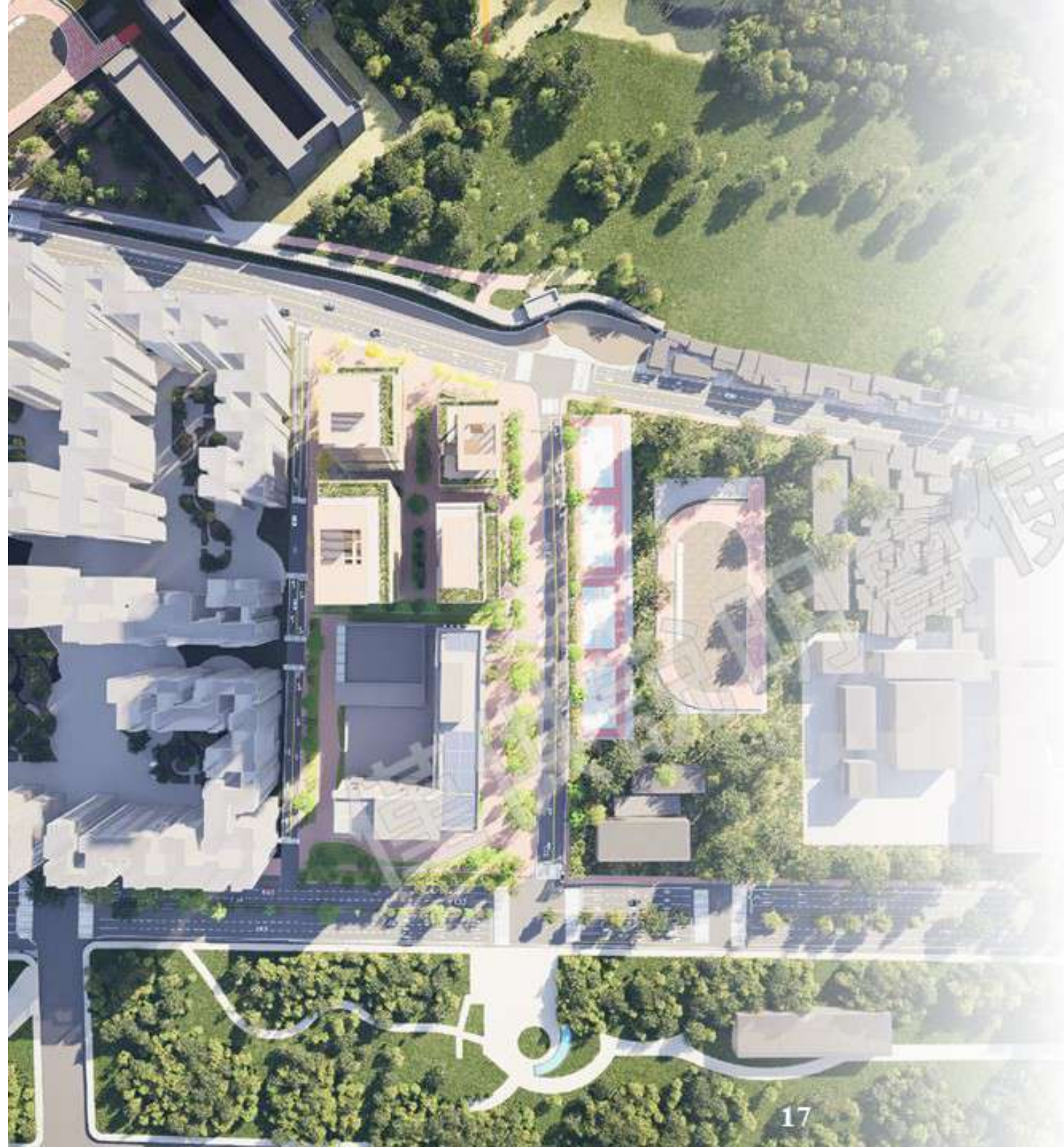


申請保證金

項目	金額	繳交時間	是否退還	提列共同負擔
申請保證金	8,500萬	提送申請案件前或同時	○	X
履約保證金	3.5億元	簽約前5日內	○	X
保固保證金	營建費用3%	點交日之次日起7日內	○	X

繳交方式

- ☐ 本票、支票或保付支票
- ☐ 郵政匯票
- ☐ 匯款
- ☐ 銀行書面連帶保證
- ☐ 設定質權之金融機構定期存款單及質權設定覆函



使用

- 01 基地條件
- 02 招商條件
- 03 評選規範**
- 04 作業時程

二階段評選 – 綜合評選分數序位排名第1，為最優申請人

第一階段：資格審查

選出合格申請人

工作小組



申請文件

一般資格
財務資格能力
開發資格能力
證明文件審查

第二階段：綜合評選

選出最優、次優申請人

評選委員會



都更事業計畫建議書

評選項目、評選標準
與評定方式
評選委員評分，
平均評分大於75分

申請人資格條件

申請資格	單一公司	合作聯盟 (≤ 3家公司)
淨值	各成員淨值(權益總額) ≥ 實收資本額	
負債金額	各成員總負債金額 ≤ 資產總額 80%	
實收資本額	實收資本額總額 ≥ 9 億	實收資本額總額 ≥ 9 億 (領銜 ≥ 4.5億)
開發實績	10年累積實績 ≥ 150,000 m ² (單一個案 ≥ 50,000 m ²) 曾完成興建或營運住宅、商業使用 (包括但不限於辦公大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施)	
其他	最近 3 年應無退票紀錄情事 最近1年應無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事	

- ※ 單一申請人不得為其他申請人之協力廠商或合作聯盟申請人之成員
- ※ 合作聯盟之成員不得為本案之其他單一申請人、其他合作聯盟之成員或協力廠商
- ※ 協力廠商不得同時為參與本案之申請人，且每一協力廠商僅得做為一申請人之協力廠商
- ※ 申請人之協力廠商不得為本案先期規劃委託廠商

綜合評選項目

評選項目		配分
壹、事業計畫建議書內容	一、整體開發構想	25
	二、都市更新事業執行計畫	20
	三、權利變換計畫及財務計畫	10
	四、申請人團隊組織及相關經驗實績	10
貳、共同負擔比率及權利金承諾		20 (共負比承諾)
		10 (權利金承諾)
參、簡報與答詢		5
總分		100

合格申請人之及格分數：
平均評分達**75分**以上

同分時遞補順序

共同負擔比率 **1**

▼ 同分

權利金 **2**

▼ 同分

序位「1」數量 **3**

▼ 同分

抽籤 **4**

▼ 決定得標者

最優申請人

次優申請人

共同負擔比例承諾項目計20分

- 共同負擔比例：67.64%
- 最高20分，以0.25%為一個級距

給予分數		評分級距	
不合格	67.64%	$< R1$	
15	67.39%	$< R1 \leq$	67.64%
15.5	67.14%	$< R1 \leq$	67.39%
16	66.89%	$< R1 \leq$	67.14%
16.5	66.64%	$< R1 \leq$	66.89%
17	66.39%	$< R1 \leq$	66.64%
17.5	66.14%	$< R1 \leq$	66.39%
18	65.89%	$< R1 \leq$	66.14%
18.5	65.64%	$< R1 \leq$	65.89%
19	65.39%	$< R1 \leq$	65.64%
19.5	65.14%	$< R1 \leq$	65.39%
20		$R1 \leq$	65.14%

備註：

1. 「R1」為申請人提供之共同負擔比率承諾書所載共同負擔比率。
2. 「R1」如高於本須知所載本案公告之底價比率者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。

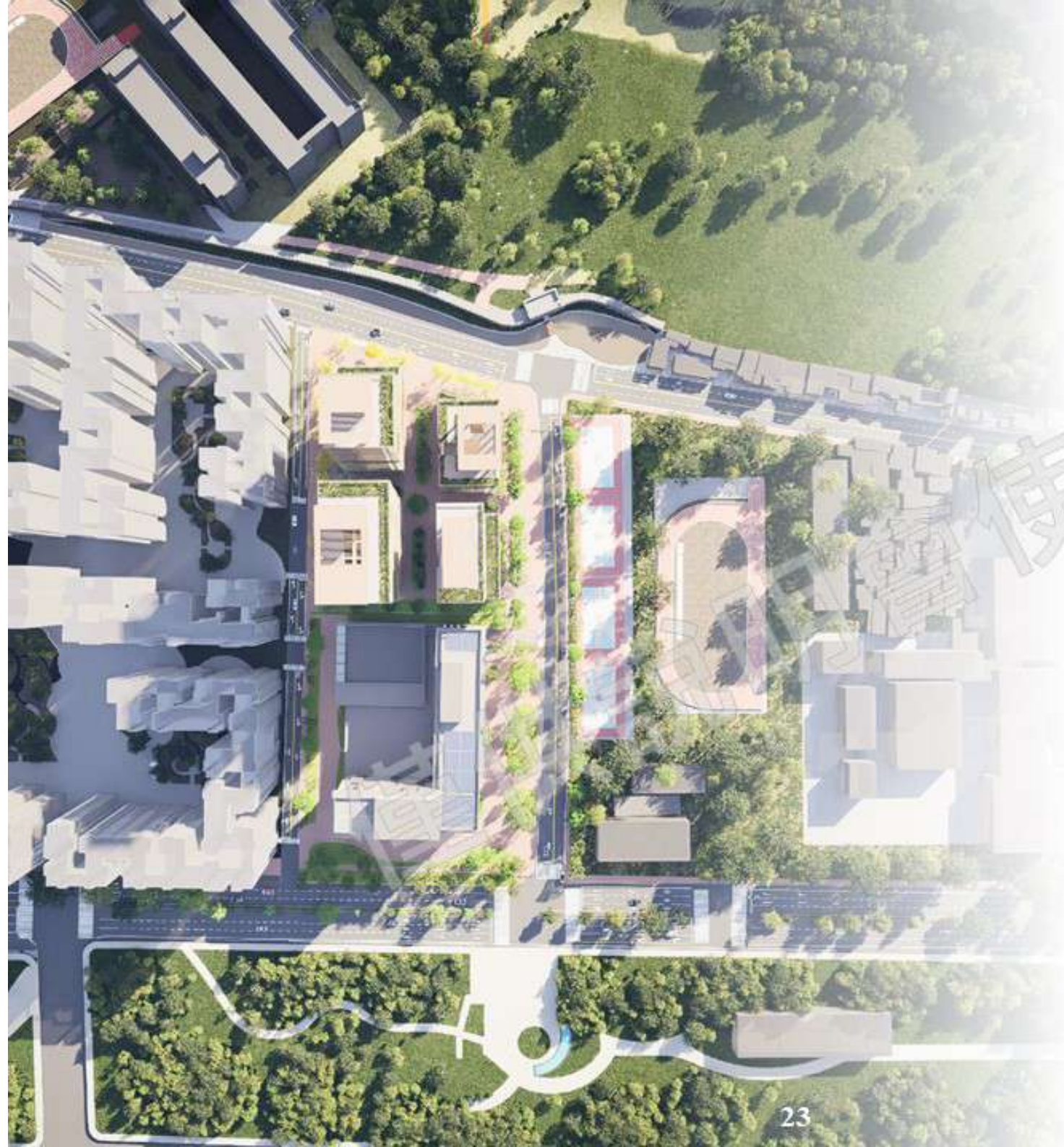
權利金承諾項目計10分

- 權利金金額：20.20億元
- 最高10分，以5,000萬元為一個級距

給予分數		評分級距	
不合格		R2 <	20.20億元
5	20.20億元	$\leq$ R2 <	20.70億元
5.5	20.70億元	$\leq$ R2 <	21.20億元
6	21.20億元	$\leq$ R2 <	21.70億元
6.5	21.70億元	$\leq$ R2 <	22.20億元
7	22.20億元	$\leq$ R2 <	22.70億元
7.5	22.70億元	$\leq$ R2 <	23.20億元
8	23.20億元	$\leq$ R2 <	23.70億元
8.5	23.70億元	$\leq$ R2 <	24.20億元
9	24.20億元	$\leq$ R2 <	24.70億元
9.5	24.70億元	$\leq$ R2 <	25.20億元
10	25.20億元	$\leq$ R2	

備註：

1. 「R2」為申請人提供之權利價值權利金承諾書所載承諾之金額。
2. 「R2」如未達新台幣20.20億元者，則該申請人不得作為最優或次優申請人。



- 01 基地條件
- 02 招商條件
- 03 評選規範
- 04 作業時程**

作業時程 - 115年6月1日公告招商, 115年9月30日截止

公告招商階段(120日)

二階段評選

簽約階段



註：僅供參考，仍以正式公告之評選文件為準。

3大投資優勢

產學匯聚，商機無限
交通便捷，核心串聯
文化共融，宜居地標



「高雄市左營區果貿段2、2-9地號等2筆土地」 都市更新事業公開評選實施者案

公告期間 115/6/1~115/9/30

竭誠歡迎 投資高雄

聯絡資訊



高雄市政府都市發展局

07-3368333#3532 張小姐

鼎漢國際工程顧問股份有限公司

07-3221772#6735 吳專案經理

07-3221772#6986 廖規劃師



主辦機關：高雄市政府 執行單位：高雄市政府都市發展局 招商顧問：鼎漢國際工程顧問股份有限公司