

高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業 公開評選實施者案

【招商說明會簡報】

- 主辦機關 -

高雄市政府

- 執行機關 -

高雄市政府(都市發展局)



簡報大綱

01 計畫背景及基地簡介

02 招商規劃及開發構想

03 招商規定

04 公開評選方式

05 招商作業時程

背景：因應市場特性、優化招商條件、加速公私合作

- 111年3月公告，因疫情、烏俄戰爭、金融市場變化等，致使廠商評估謹慎
- 市府匯整商情，釋出善意，採開放態度，重新檢討並優化招商條件
- 結合投資高雄之企業安家與榮總園區定居，發展優質住宅
- 國有地規劃社會住宅，並提供社福等公益設施
- 市府主動辦理都計變更，加速公辦都市更新事業推動

項目	原招商文件規定					第二次招商文件調整內容	調整理由
財務能力資格	採最近3年度財務報告，符合淨值、負債比、流動比規定					採「最近一年度(111年)或最新一季個體財務報告」，符合淨值、負債比、流動比規定	參考市府案例門檻，可擴大參與廠商
獎勵容積	優先申請：公益設施、綠建築 不得申請：規模獎勵、開放空間					必要申請：公益設施，其他依建築容積獎勵辦法規定辦理	已限定必要申請公益設施項目，其他可回歸法令規定
分配方式	100%權利金					100%分配更新後房地	1. 前期負擔重，升息幅度高、影響意願 2. 平均地權條例修法 3. 市府分回房地可配合政策增加收益
權利金繳納期程	簽約	權變核定	取得建照	取得使照	產登後3月		
	5%	5%	5%	20%	65%		
完工期限	全案開工後5年內完工 公設簽約後3年半驗收，4年移交 全部建築取得使照後180日內完成產權登記作業					開工後6年內完工，如有分期，公共設施及公益設施應於第一期完成 全部建築取得使照後200天申請產權登記	1. 市場缺工缺料 2. 工地調度管理 3. 公設使用安全
財務條件(共負比)	單元1：62.22% 單元2：61.72%					單元1：69.74% 單元2：68.77%	1. 營建單價調升 2. 央行升息3碼 3. 公設開闢成本提高



基地位置及現況

- 位置及範圍

- 高雄市左營區福山里
- 面積：約1.81公頃
- 北側現為中華電信北高雄營運處

- 區位條件

- 鄰近榮總，國10與省1交通幹道交口
- 步行5分鐘至榮總；開車5分鐘至高鐵站

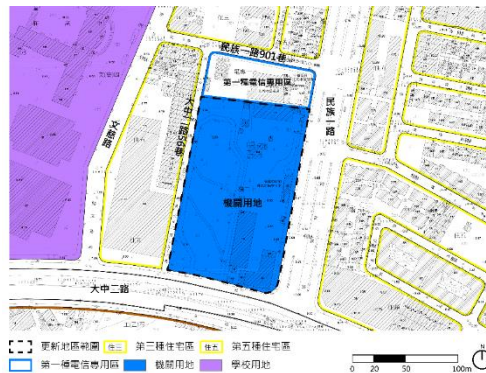
- 現行都市計畫

- 現行機關用地(機20)
- 周邊以住宅區為主

- 基地現況

- 養工處養護大隊及共同管道監控室
- 簡易綠美化之綠地

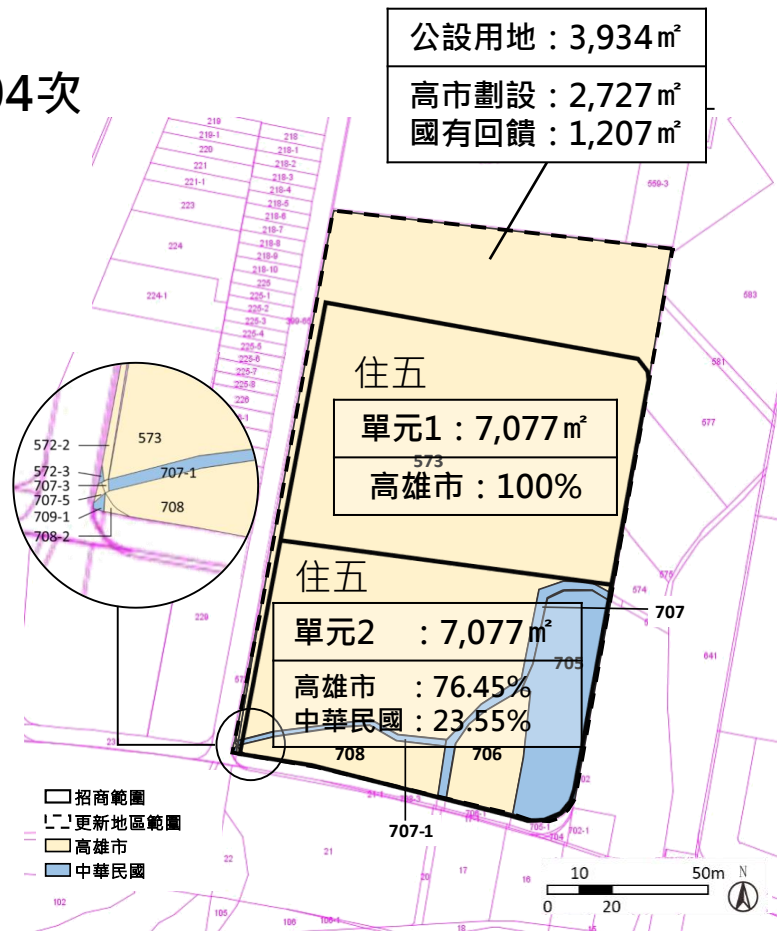
本簡報內容僅供參考，實際內容以正式公告招商文件為準。



招商範圍與土地權屬

- 機關用地變更：110.12.21內政部都委會第1004次會議審議修正通過
 - 第五種住宅區：1.41公頃
 - 公共設施用地：0.4公頃
- 招商範圍：第五種住宅區
- 土地權屬：100%公有地
- 分二個單元：面積各7,077 m²

項目	面積(m ²)	高雄市(m ²)	中華民國(m ²)
單元1	7,077	7,077	-
單元2	7,077	5,410(76%)	1,667(24%)
合計	14,154	12,487	1,667



招商規劃

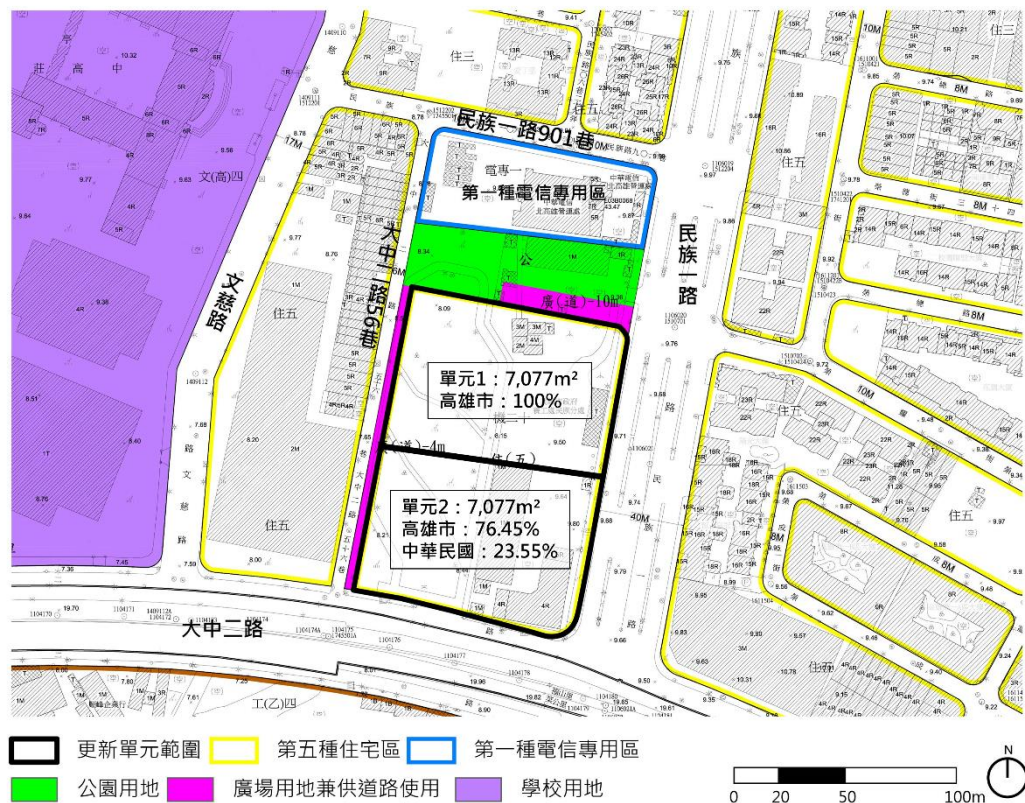
● 招商方式

- 採權利變換方式辦理重建
- 二單元同時公告，可投標一個單元或同時投標二個單元
- 投標二案可提出整體規劃的創意構想
- 基地開發強度

使用分區	建蔽率	容積率
第五種住宅區	60%	420%

● 更新基地配置原則：

- 1.配合都更開發，提供社福設施。
- 2.基地退縮建築，留設人行開放空間。
- 3.進出動線與現況路口結合，降低衝擊。
- 4.單元2國有地作社會住宅使用



開發構想

● 更新定位：優質生活，全齡共居

- 因應半導體S廊帶企業安家與高雄榮總園區定居需求，引入優質住宅生活環境

● 配置模擬：

- 大面積綠意中庭，地面層規劃商業店舖
- 地上24層、地下4層，三種宜居房型(43-62坪)

● 公益需求：

- 單元1(北)-養工處辦公室及民族路共同管道監控室
- 單元2(南)-日照機構、社會住宅
 - 結合國有地更新後分配社宅，合併單棟規劃(計約183戶)
- 分棟配置，土地採獨立分割。

更新別	公益需求	室內使用面積(m ²)
單元1	養工處機關辦公室	5,324
單元2	日照機構、社區日照中心、公益設施社會住宅	4,820
	國有地分配規劃之社會住宅 (社會住宅合計183戶)	3,400



圖例 招商範圍

招商優化對照：簡化資格、提供彈性、放寬共負比

項目	第一次招商文件規定	本次招商文件調整內容
財務資格證明	最近3年度財務報告	<u>111年度或最近1季會計師簽證個體財務報告</u>
獎勵容積	優先申請：公益設施、綠建築 不得申請：規模獎勵、開放空間	<u>應申請：捐贈公益設施</u> <u>其餘依容積獎勵規定辦理</u>
完工期限	申報開工後4-5年內	<u>申報開工後6年內</u>

招商優化對照：簡化資格、提供彈性、放寬共負比

項目	第一次招商文件規定	本次招商文件調整內容
分配方式	100%權利金	<u>100%更新後房地</u>
共負比 底價	單元1：62.22%	<u>單元1：69.74%</u>
	單元2：61.72%	<u>單元2：68.77%</u>

開發規範

• 建築容積獎勵上限

- 基準容積1.5倍

• 容積獎勵申請規定

- 應申請：中央§7提供單元需求公益設施
- 其他容積獎勵：依規定條件提出申請

• 建築設備等級規定

- 需取得綠建築銀級標章
- 不得低於「高雄市建築物工程造價要項」建材設備等級表第二級
- 公益設施及社宅：智慧建築合格級(含)以上

• 開發限制

- 不適用容積移轉辦法

都市更新容積獎勵申請內容				
項目		條次	說明	獎勵上限
中央 項目	應申請	7	提供公益設施	30%
	其他 建議 申請 項目	10	綠建築	銀級6% 黃金級8% 鑽石級10%
		11	智慧建築	銀級6% 黃金級8% 鑽石級10%
		12	無障礙環境設計	5%
		13	採耐震建築設計	10%
		14	時程獎勵	10%
		15	規模獎勵	30%
	地方 項目	5	捐贈都更基金	10%
合計申請上限				50%
註：本表為摘錄內容，詳細規定以「都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15)」、「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.5.10)」為準。				

共同負擔提列模擬

• 依高雄市事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列標準(109.12)

- 工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等
- 新建工程平均成本：22.7萬元/坪
 - 直接成本：即營建費用，參採社宅發包價及市場詢價，約17.6萬元/坪
 - 間接成本：包含建築設計費、貸款利息、稅捐、管理費用等，約5.1萬元/坪
 - 以上成本不含權利變換費用

• 開發方案模擬

- 申請50%容積獎勵，費用依標準納入共同負擔
 - 採鋼筋混凝土造結構住宅大樓：規劃地上平均24層、地下4層
 - 達成銀級綠建築、開發公益設施與公共設施。
 - 社宅房型：1房(60%):2房(30%):3房(10%)
- 未申請容積移轉

• 採資金信託方式辦理財務管控

總項目	項目	細項	
壹、工程費(A)	一、重建費用(A)	(一)拆除工程費	
		(二)營建費(含公益設施)	
		(三)土地及建築規劃設計費	
		(四)其他必要費用	1.鑽探費
			2.土地鑑界費
	3.建築執照相關規費		
	4.公寓大廈管理基金		
	二、公共設施費用(B)	5.外接水、店、瓦斯管線等工程費	
		6.鄰房鑑定費	
		重建費用合計：	
(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂園、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)		1.捐贈土地成本	
		2.地上物拆遷補償費	
	3.工程開關費		
(二)捐贈本市城鄉發展及都市更新基金			
公共設施費用合計：			
工程費用(A)+(B)合計：			
貳、權利變換費(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)		
	二、更新前測量費		
	三、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償	
		(二)合法建築物拆遷安置費	
		(三)佔有他人土地之舊違章建築戶處理方案費	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費	
	四、地籍整理費		
	五、都市更新規劃費		
	六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費		
	權利變換費用(C)合計：		
參、貸款利息(D)	利息支出		
肆、稅捐(E)	貸款利息(D)合計：		
	營業稅、印花稅等		
伍、管理費(F)	稅捐(E)合計：		
	一、人事行政管理費		
	二、銷售管理費		
	三、信託費		
	四、風險管理費		
	五、行政作業費		
管理費用(F)合計：			
共同負擔費用(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F)			

11

共同負擔比率底價說明

項目	單元1	單元2
基地面積	7,077m ²	7,077m ²
基地使用分區	第五種住宅區	
法定建蔽率	60%	
法定容積率	420%	
預估申請之更新容積獎勵	50% 公益設施(上限30%)及其他	
總銷樓地板	2.04萬坪	2.04萬坪
總銷金額	80.26億元	81.20億元
共同負擔比率底價	69.74%	68.77%

3D量體效果模擬



註：模擬示意圖，實際以核定之都市更新事業計畫為準



台積電
(車程10分鐘)

高雄榮總
(步行5分鐘)

高鐵站
(車程5分鐘)

單元1

單元2

民族一路

公園

中華電信

辦公大樓

社福
社宅大樓

註：模擬示意圖，實際以核定之都市更新事業計畫為準

大中二路4

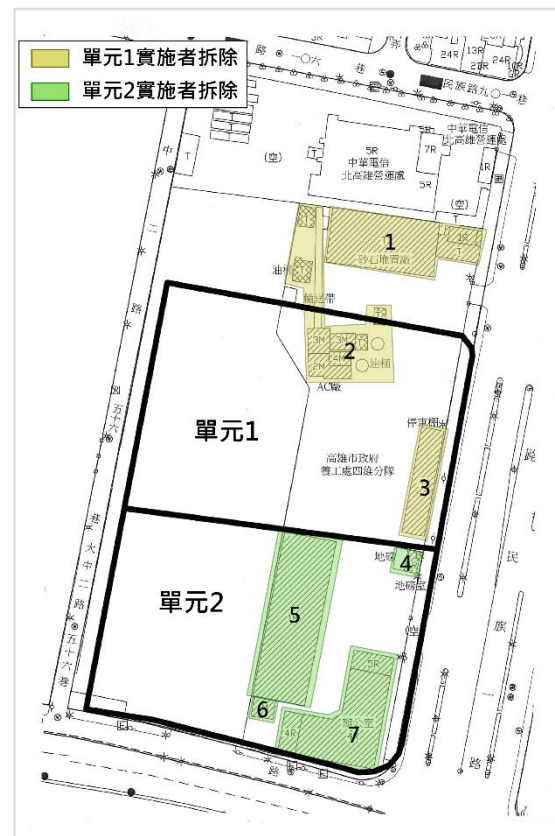
03 招商規定

- ▲ 實施者工作範圍
- ▲ 權益分配方式

實施者應辦事項

- 負責實施都市更新事業及必要費用支出
 - 更新事業與權利變換計畫研擬、報核、實施
 - 簽約後**3年內**取得全部建物之建造執照(適用都更168專案)
 - 地上物興建：申報開工後**6年內**取得全部建物之使用執照
 - 建照、使照取得時間，必要時得申請延長365天。
- 代為拆除地上物及運棄基地內建物廢料
 - 拆除費由地主支付(自合法建築物補償費扣除)，且不計入共同負擔費用
 - 建物鋼鐵殘料依估算之價值，由實施者付費後清運處理

地上物編號	代為拆除工程費用(元)	有價拆除鋼鐵殘料價值(元)
單元1小計	641,470	87,395
單元2小計	8,445,095	1,777,930
	建物所有權人支付給實施者之費用	自代為拆除工程費用中扣回



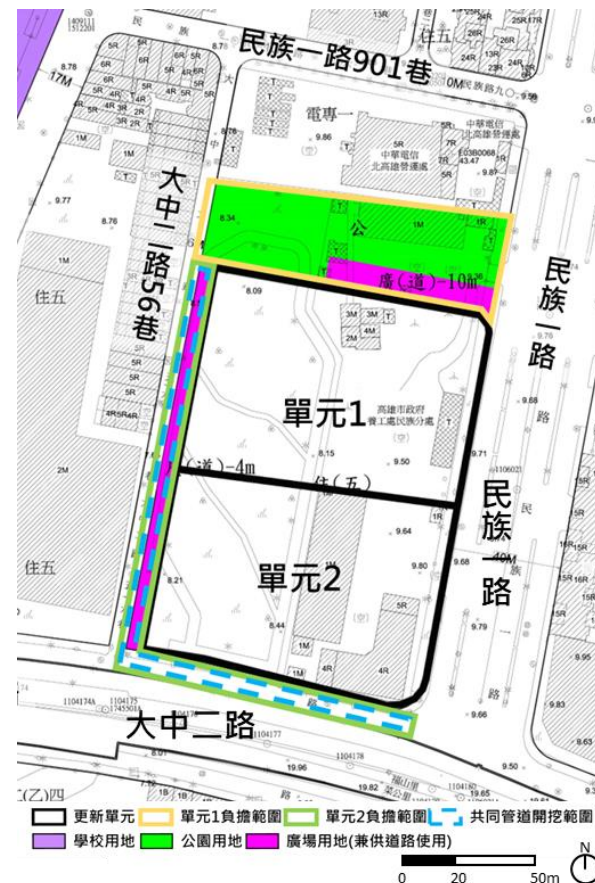
各單元實施者拆除範圍示意圖

實施者應辦事項

● 相關費用支付：得列入共同負擔費用項目

	項 目	金額(萬元)	備註
單元 1	前期規劃作業費	697.5	-
	技術服務費(PCM)	營建費用1% 為上限	
	公共設施開闢	8,992	公園用地、廣兼道(10M)、地下停車場
單元 2	前期規劃作業費	697.5	-
	技術服務費(PCM)	營建費用1% 為上限	
	公共設施開闢	3,692	廣兼道(4M)、共同管道佈設
	建築物補償費	7,137	-

- 公共設施開闢：應於申報開工後6年內完工驗收，並移交本府工務局



各單元實施者應開闢公共設施用地範圍示意圖

實施者工作範圍

- 興建公益設施及社會住宅(如右表)
 - 單元1：辦公大樓1棟
 - 單元2：社福與社會住宅大樓1棟(含國有地更新後分配之社會住宅)
 - 得申請容積獎勵
 - 建物使用類組應依「建築技術規則」、「建築物使用類組及變更使用辦法」、「**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**」等相關規定辦理
- 公益設施及社會住宅(約183戶)：土地應獨立分割

	公益設施	使用面積(m ²)	需求車位	需求機車位
單元1	養工處辦公室	5,000	70	160
	民族路共同管道監控室	324	2	8
	合計	5,324	72	168
單元2	日間照顧機構	500	2	12
	社區型日間照顧中心	400	4	8
	公益設施/社會住宅	3,920(96戶)	23	106
	國有地分配社會住宅	3,400(約87戶)	23	105
	合計	8,220	52	231

(國有地分配社宅戶數及車位以實際權利變換計畫內容為準)

實施者工作範圍

• 資金信託

- 實施者應於**簽約後30日**內與受託機構**簽訂信託契約**
- 成立專戶，辦理本更新事業資金信託予受託機構(含專款專用、續建完工)

• 其他

- 實施者應自行負擔綠建築標章取得所需一切費用及保證金
- 各單元評選委員建議事項，經實施者**承諾並做成書面紀錄**，納入工作範圍

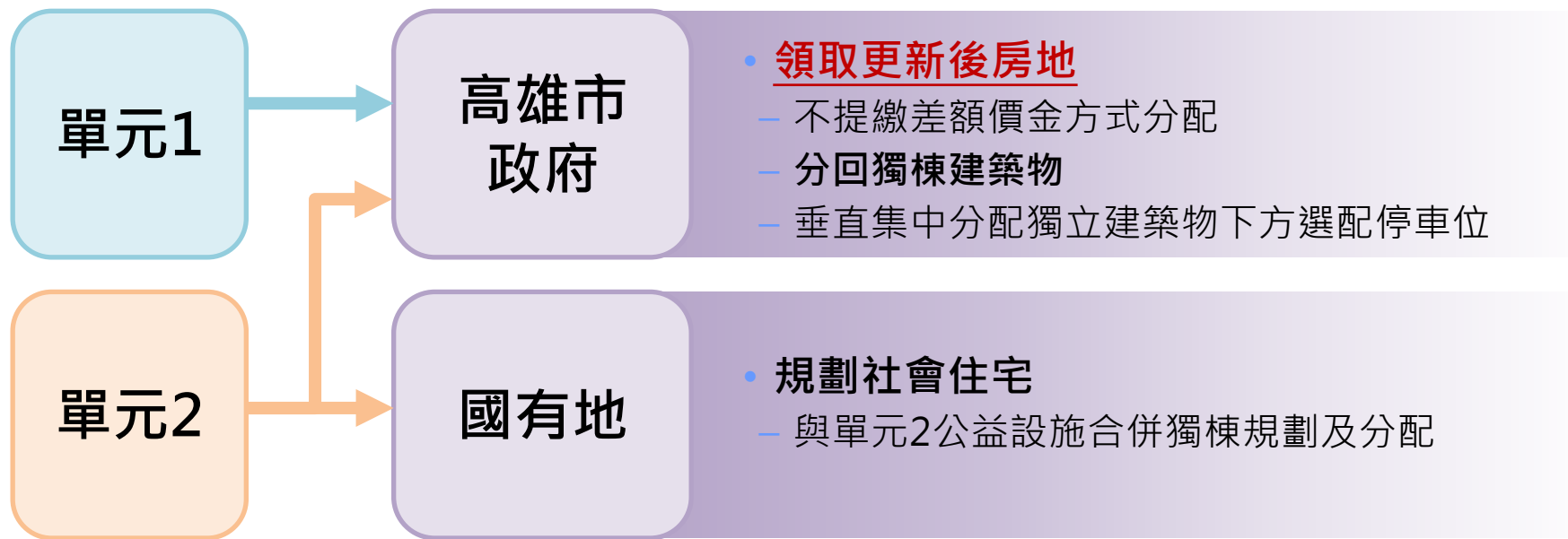
保證金

- 申請保證金：各單元**3,500萬元**
- 履約保證金：各單元**1.05億元**
- 保固保證金：(公益設施+市府分配房地+國有地更新後分配社宅)之營建費用×**3%**，**分兩期退還**。

保固期間

- **15年**：建築物構造體或為此等工作之重大修繕者。
- **2年**：建物之防水保固。
- **1年**：建築物之裝修、機電、屋頂及其他部分。

權益分配方式



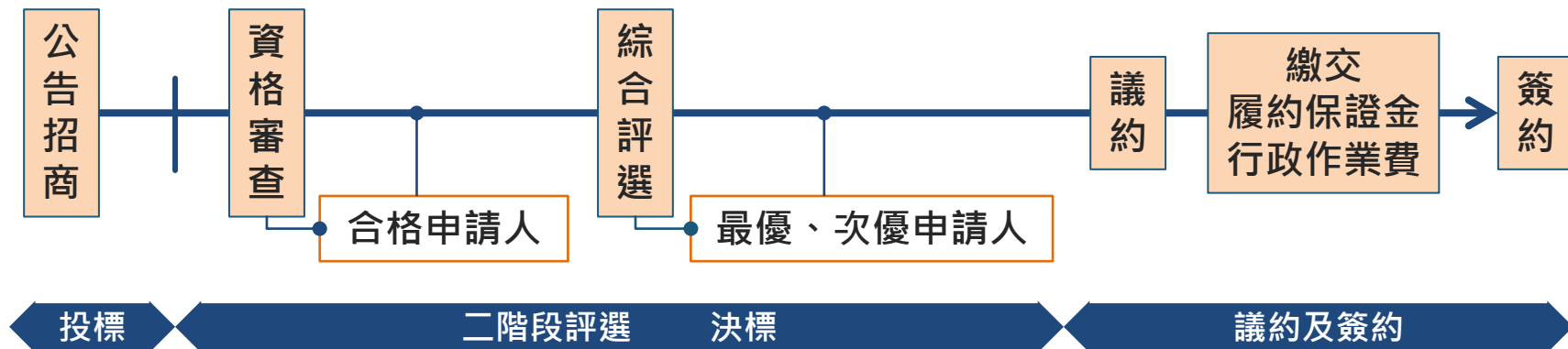
- 若二單元同時得標
 - 經市府同意後，更新後社會住宅及公益設施房地得集中規劃設計及分配，並納入創意項目評分

04 公開評選方式

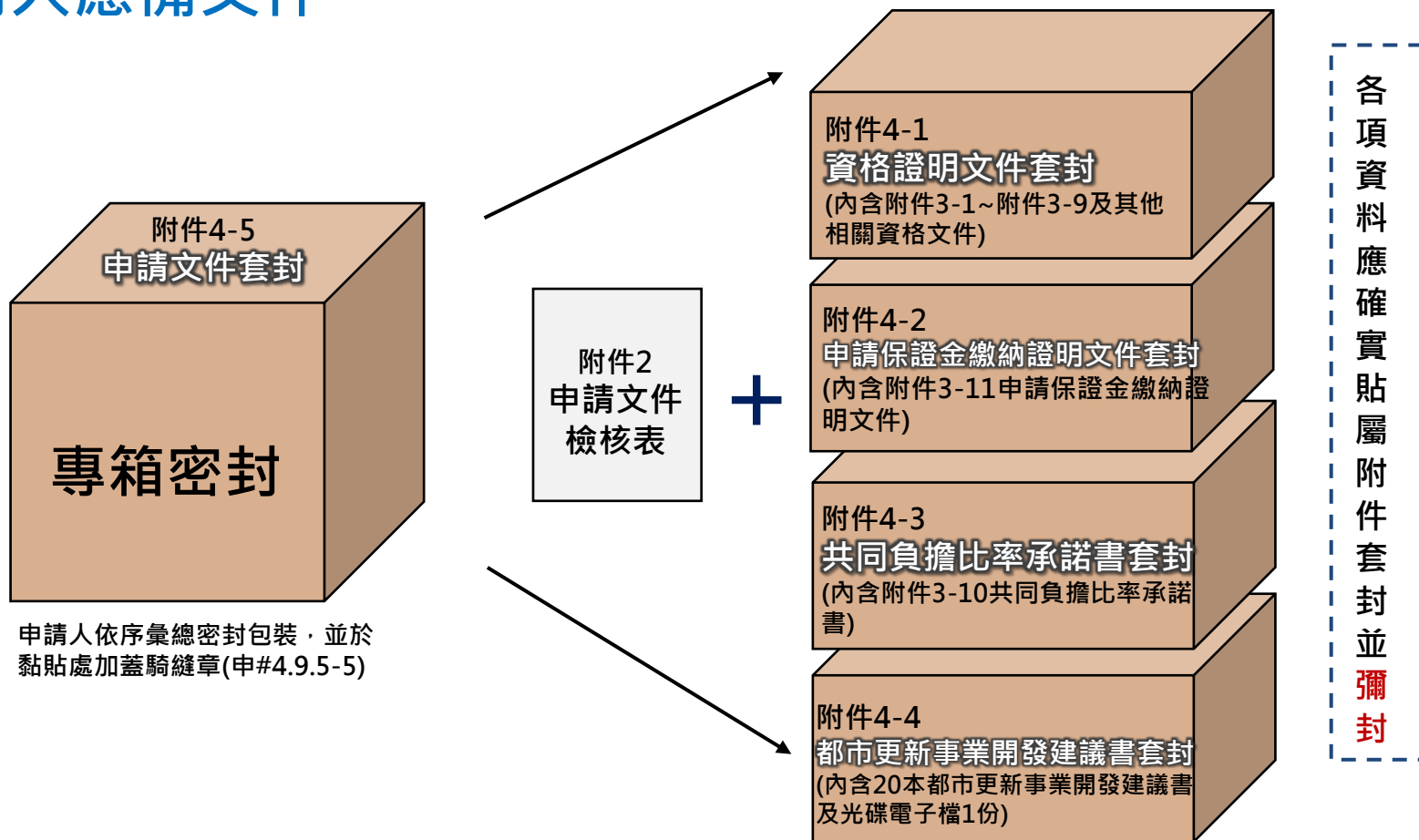
- ▲ 招商程序
- ▲ 申請人應備文件
- ▲ 評選作業規範

招商程序：兩階段評選

- 《都市更新條例》第12條
 - 主辦機關公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 《都市更新條例》第13條
 - 由主辦機關組成評選會依公平、公正、公開原則審核。
- 相關法規
 - 《都市更新事業實施者公開評選辦法》
 - 《公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法》



申請人應備文件



申請人應備文件

① 【附件4-1】資格證明文件套封

1. 【附件3-1】委任書
2. 【附件3-2】申請書
3. 【附件3-3】申請人及代表人印模單
4. 【附件3-4】申請人及代表人授權使用印章同意書
5. 【附件3-5】合作聯盟協議書
6. 【附件3-6】申請人承諾事項函
7. 【附件3-7】查詢信用資料同意書
8. 【附件3-8】中文翻譯切結書
9. 【附件3-9】協力廠商合作意願書
10. 資格證明文件(詳申#4.3、4.4)

② 【附件4-2】申請保證金繳交證明套封

【附件3-11】申請保證金繳納證明文件

③ 【附件4-3】共同負擔比率承諾書套封

【附件3-10】共同負擔比率承諾書

④ 【附件4-4】都市更新事業開發建議書套封

都市更新事業開發建議書20份
光碟電子檔1份

第一階段資格審查-都市更新機構評選標準

• 資格審查項目

一般資格	財務能力	開發能力
• 單一公司或合作聯盟(≤3家) • 應成立達3年以上 • 應符資格： 1. 本國公司 - 股份有限公司 - 保險或資產管理公司(AMC) 2. 外國公司	• 實收資本額: 單一公司≥ 5億元 合作聯盟: 領銜公司≥ 4億元 合計≥ 5億元 • 提交111年度或截止日前最近1季個體財務報表： 淨值$\geq$資本額、總負債金額$\leq$淨值4倍、流動資產$\geq$流動負債 • 3年內無退票及不良信用記錄，並完成繳稅	• 10年內，單一公司(得指定1家協力廠商合併計算開發能力)或合作聯盟任一成員，曾任起造人或承造人： • 樓地板面積: 1個案$\geq 10,000\text{m}^2$ 累計$\geq 20,000\text{m}^2$
允許單獨公司或合作聯盟申請	1單元投資規模約60億元 規範實收資本額、淨值、流動比，強化變現能力	1單元開發規模60,000 m^2 具大樓實績且開發能力應達1/3

第二階段綜合評選-合格申請人簡報事宜

- **簡報順序：後遞送投標文件者先簡報**
 - 參與簡報及答詢總人數不得超過10 人（含翻譯人員）
- **辦理報到：逾時10 分鐘以上視為放棄簡報，仍予以評分**
 - 「簡報與答詢」項目以0分計，逕依開發建議書進行書面評選並予評分
- **簡報前開啟並宣讀共負比承諾書，交政風單位保管**
 - 經申請人確認後，由工作小組計算分數並納入評分表
- **簡報時間：不得超過30 分鐘(合格申請人 ≥ 4 家時不得超過25分鐘)**
- **委員提問及答詢：統問統答方式**
 - 答詢前討論以10 分鐘為限
 - 答詢時間以30 分鐘為限（合格申請人 ≥ 4 家時不得超過25分鐘）
- **注意事項**
 - **簡報內容若超出開發建議書所述範圍，不得納入評決**
 - 合格申請人簡報及答詢內容，得作為評選評決或簽約依據
 - 合格申請人得於現場發送簡報紙本、展示模型、播放電腦動畫

第二階段綜合評選-都市更新事業開發建議書評選作業

評選項目		配分
壹、申請人團隊組織及實績	1. 公司背景及經營狀況 2. 相關領域曾參與案件實績 3. 公司組織管理架構及執行經理人資歷	10%
貳、整體開發構想	1. 開發構想 2. 規劃設計概要 3. 容積獎勵計畫 4. 都市設計規劃與景觀計畫 5. 綠建築及智慧建築計畫 6. 施工及品質管理計畫 7. 創意方案與構想	25%
參、權利變換計畫及財務計畫	1. 權利變換計畫 2. 財務計畫	15%
肆、經營管理計畫	1. 整體經營構想 2. 管理維護計畫(含退縮人行道維護管理)	10%
伍、承諾回饋事項	承諾或回饋或其他創意使用構想	10%
陸、共同負擔比率承諾	以共同負擔比率承諾書所載，進行給分	25%
柒、簡報答詢	簡報答詢	5%
總分		100%
備註	1. 評分方式：申請人獲評總分以75分始得選為最優申請人及次優申請人。 2. 評選委員給予合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該評選委員應述明評分理由。 3. 評選委員不得給予不同合格申請人相同之總評分及序位。	

共同負擔比率計分方式

共同負擔比率底價

單元1
69.74%

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25分
- 共同負擔比率每減少0.25%，可多得0.5分，最高可得25分
- 共同負擔比率不得高於底價

單元1共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率級距(%)		
	得分	共同負擔比率級距(%)	
單元 1 底價： 69.74% 級距： 0.25% 底價15分 最高25分	15.0	69.49%	< R ≤ 69.74%
	15.5	69.24%	< R ≤ 69.49%
	16.0	68.99%	< R ≤ 69.24%
	16.5	68.74%	< R ≤ 68.99%
	17.0	68.49%	< R ≤ 68.74%
	17.5	68.24%	< R ≤ 68.49%
	18.0	67.99%	< R ≤ 68.24%
	18.5	67.74%	< R ≤ 67.99%
	19.0	67.49%	< R ≤ 67.74%
	19.5	67.24%	< R ≤ 67.49%
	20.0	66.99%	< R ≤ 67.24%
	20.5	66.74%	< R ≤ 66.99%
	21.0	66.49%	< R ≤ 66.74%
	21.5	66.24%	< R ≤ 66.49%
	22.0	65.99%	< R ≤ 66.24%
	22.5	65.74%	< R ≤ 65.99%
	23.0	65.49%	< R ≤ 65.74%
	23.5	65.24%	< R ≤ 65.49%
	24.0	64.99%	< R ≤ 65.24%
	24.5	64.74%	< R ≤ 64.99%
	25.0		R ≤ 64.74%

共同負擔比率計分方式

共同負擔比率底價

單元2
68.77%

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25分
- 共同負擔比率每減少0.25%，可多得0.5分，最高可得25分
- 共同負擔比率不得高於底價

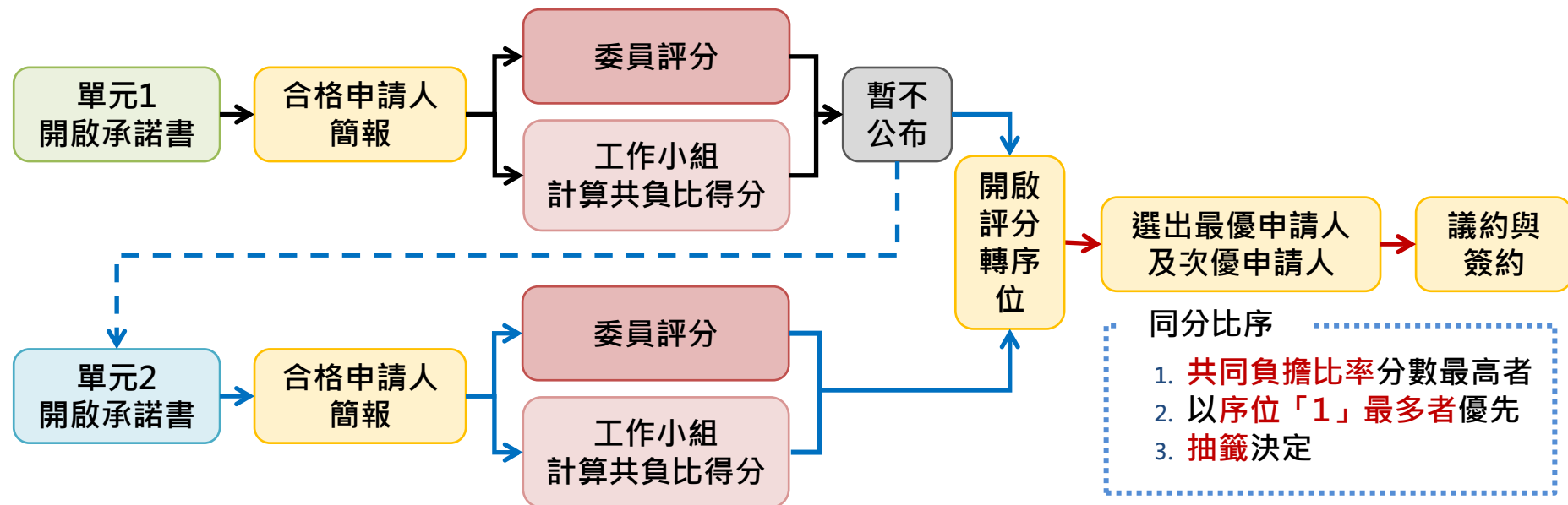
單元2共同負擔比率審查表

得分	共同負擔比率級距(%)		
	得分	共同負擔比率級距(%)	
單元 2 底價： 68.77% 級距： 0.25% 底價15分 最高25分	15.0	68.52%	< R ≤ 68.77%
	15.5	68.27%	< R ≤ 68.52%
	16.0	68.02%	< R ≤ 68.27%
	16.5	67.77%	< R ≤ 68.02%
	17.0	67.52%	< R ≤ 67.77%
	17.5	67.27%	< R ≤ 67.52%
	18.0	67.02%	< R ≤ 67.27%
	18.5	66.77%	< R ≤ 67.02%
	19.0	66.52%	< R ≤ 66.77%
	19.5	66.27%	< R ≤ 66.52%
	20.0	66.02%	< R ≤ 66.27%
	20.5	65.77%	< R ≤ 66.02%
	21.0	65.52%	< R ≤ 65.77%
	21.5	65.27%	< R ≤ 65.52%
	22.0	65.02%	< R ≤ 65.27%
	22.5	64.77%	< R ≤ 65.02%
	23.0	64.52%	< R ≤ 64.77%
	23.5	64.27%	< R ≤ 64.52%
	24.0	64.02%	< R ≤ 64.27%
	24.5	63.77%	< R ≤ 64.02%
	25.0		R ≤ 63.77%

第二階段綜合評選-總評分轉序位法評決作業

• 總評分：委員給分+共負比得分

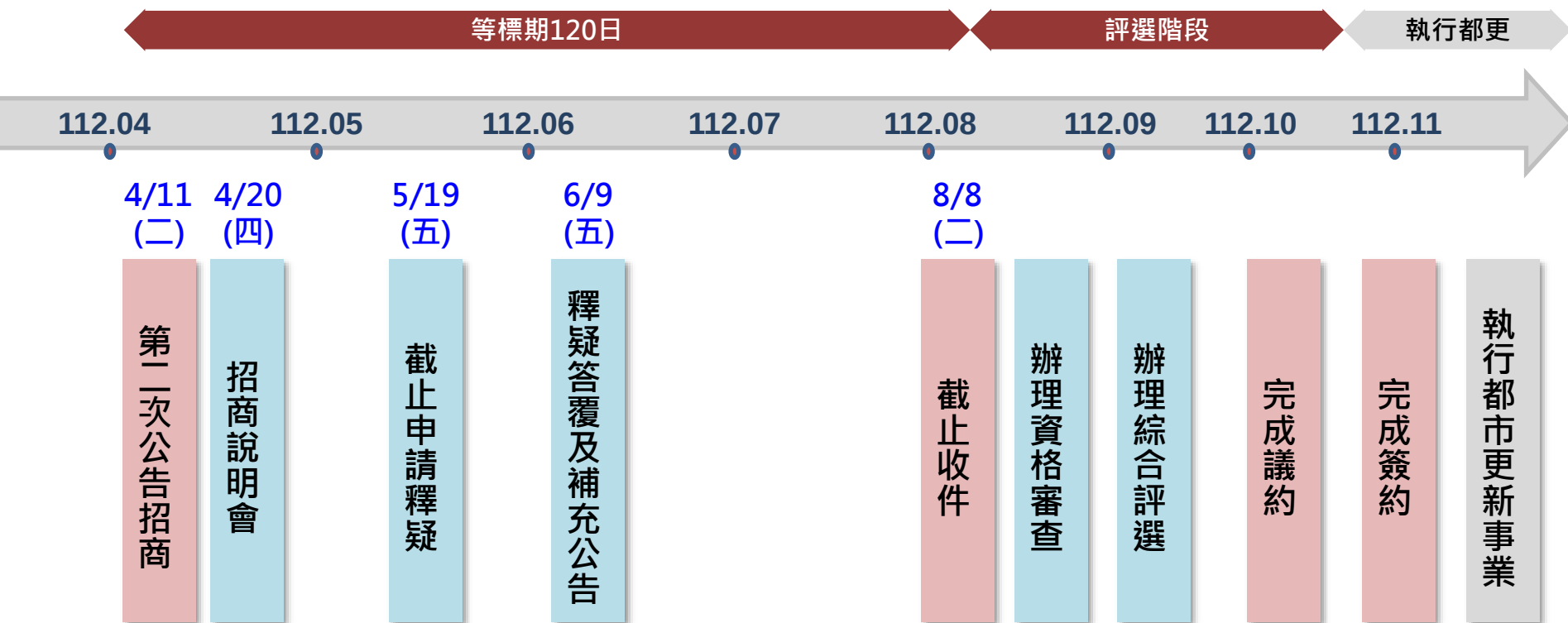
- 都市更新建議書評選，依配分表統計建議書+簡報得分
- 工作小組開啟共同負擔比率標單，依配分表進行計分
- 評分按高低分排列序位，最高者排序為「1」，次高為「2」，其餘排序皆為「3」。
- 如有申請人同時投標二案時，採下列流程辦理，以達獨立評選效果。



招商作業時程

預定時程	辦理事項
公告公開評選(公告期間120日)	公告期限內舉辦公開評選說明會。
民國112年5月19日前	申請人以書面文件請求招商文件釋疑截止。
民國112年6月9日前	主辦機關完成釋疑答覆，並於彙整後統一公告。
申請截止日之次日起	申請人資格審查。
資格審查完成後	通知各申請人資格審查結果。 通知合格申請人綜合評選時間。 依主辦機關收件先後順序決定簡報順序。
通知最優申請人資格發文日之次日起30日內	與主辦機關完成委託實施契約之議約作業。
通知完成議約發文日起至簽訂委託實施契約日前	最優申請人繳交履約保證金及行政作業費。
通知完成議約發文日之次日起30日內	最優申請人會同主辦機關簽訂委託實施契約。

招商作業時程



機20招商規劃五大特點

01

彙整市況放寬底價，公私協力完成開發

02

結合交通與榮總優勢，舊水肥廠華麗轉身

03

政府需求清楚，實施者應辦事項明確

04

適用都更168專案，縮短審議時程

05

廉政平臺監督，保障廠商公平投資

高雄市左營區機關用地（機20）單元1、2土地都市更新事業
公開評選實施者案

竭誠歡迎各界參與投資高雄，共創雙贏



招商文件公告 ▲



評選會委員名單 ▲