

公開評選

「高雄市左營區機關用地（機20）」

單元1、2土地」

都市更新事業實施者案

公開閱覽期間

招商座談會

- 主辦機關 -

高雄市政府都市發展局

111.1.14







# 公開評選「高雄市左營區機關用地(機20) 單元1、2土地」都市更新事業實施者案

招商座談會議程

時間	議程內容
09:30~10:00	貴賓報到與入席
10:00~10:10	主席及貴賓致詞
10:10~10:40	更新招商計畫說明
10:40~11:20	意見交流
11:20~11:30	茶敘時間
11:30	賦歸



---

# 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



# 計畫背景

- 配合打造南部半導體材料S廊帶經濟發展政策
- 基地低度利用：納入企業安家計畫，列為安家基地之一
- 重塑居住環境：提供公共設施、社福及社宅等公益設施
- 政府主導都市更新



十一計畫範圍線



# 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

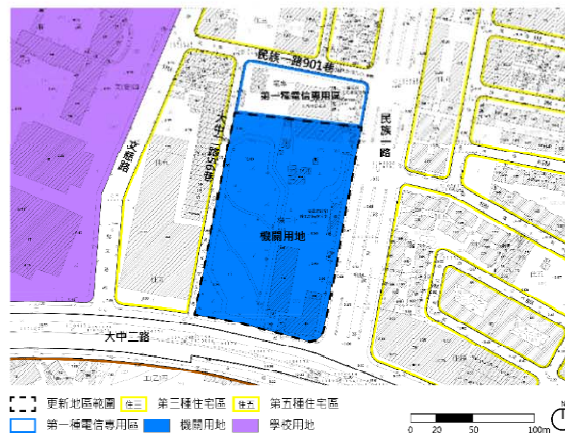
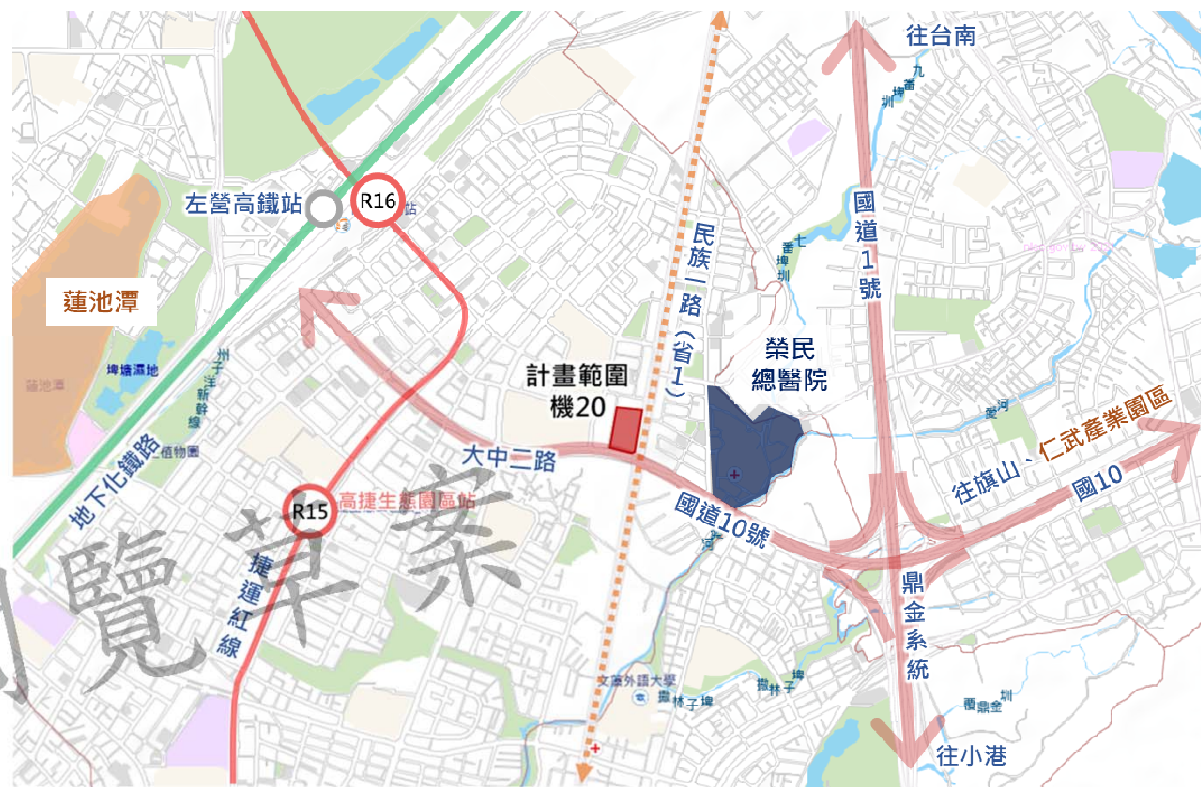
- 鄰近榮總，國10與省1交通幹道交口

## ● 現行都市計畫

- 現行機關用地(機20)
- 周邊以住宅區為主

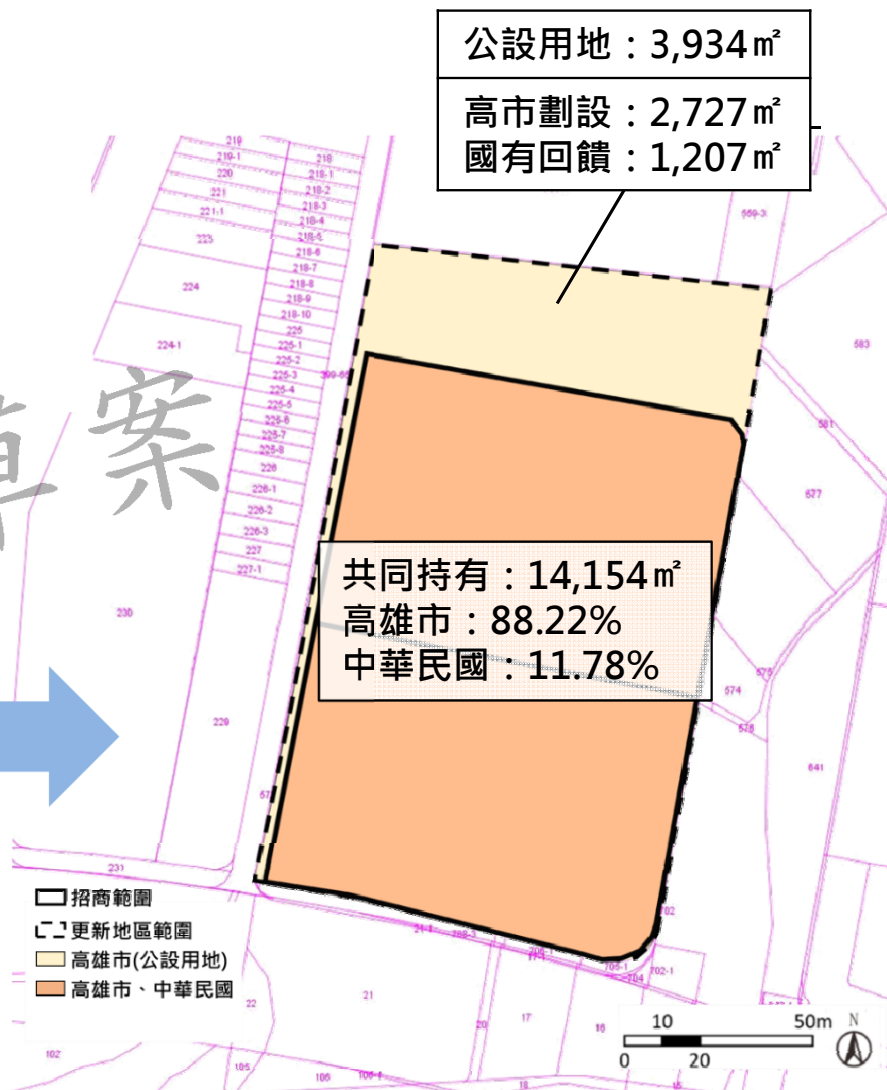
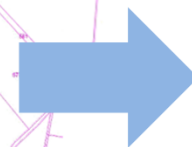
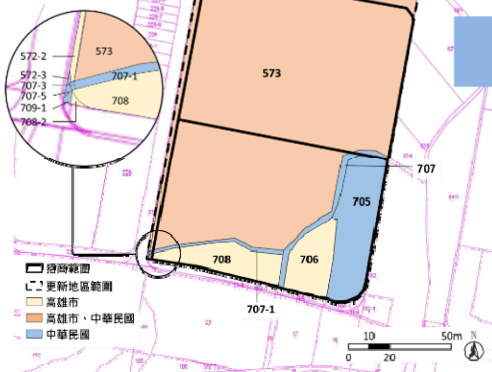
## ● 基地現況

- 原為水肥廠及瀝青廠，分別98年及103年停止使用，做為養工處養護大隊辦公及環保局辦公使用
- 110.7西側水肥廠設施拆除簡易綠美化



# 招商範圍與土地權屬

- 機關用地變更：內政部都委會審議通過
  - 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
  - 市有地：88.22%
  - 國有地：11.78%



公設用地：3,934m<sup>2</sup>  
 高市劃設：2,727m<sup>2</sup>  
 國有回饋：1,207m<sup>2</sup>

共同持有：14,154m<sup>2</sup>  
 高雄市：88.22%  
 中華民國：11.78%



# 招商規劃

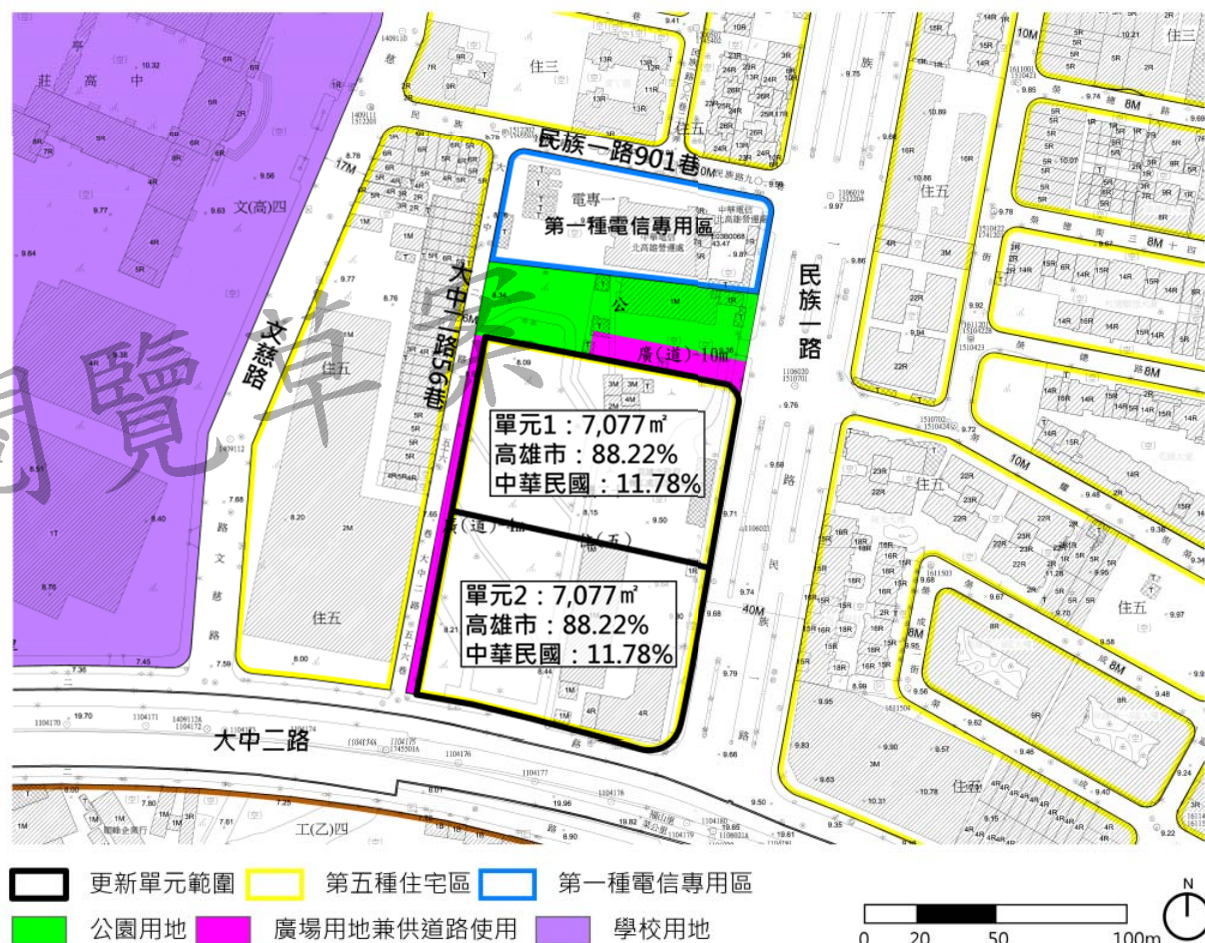
## • 招商方式

- 第五種住宅區：14,154 m<sup>2</sup>
- 分二個單元招商，各7,077m<sup>2</sup>
- 採權利變換方式辦理重建，得標二案可合併規劃

使用分區	建蔽率	容積率	面積(m <sup>2</sup> )
住(五)	60%	420%	14,154

## • 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. 進出動線與現況結合，降低衝擊。



# 開發構想

- **更新定位：優質生活，全齡共居**
  - 因應半導體材料S廊帶經濟發展政策，作為企業安家與提供優質住宅生活環境
- **產品規劃模擬**
  - 集中規劃大面積綠意中庭
  - 地上24層、地下4層，三種住宅房型
  - 地面層商業店鋪，活絡休閒消費
- **公益設施需求**
  - 單元1(北)-養工處辦公室
  - 單元2(南)-身障照顧、社區日照、社宅(110戶)
  - 分棟配置於二處單元西北側，樓高約為11樓

更新別	公益設施需求	室內使用面積(m <sup>2</sup> )
單元一	養工處機關辦公室	5,324
單元二	身心障礙日間照顧機構、社區型日間照顧中心、自立生活家園、社會住宅	5,120



圖例  招商範圍





# 開發規範

- **都市更新建築容積獎勵辦法**
  - 優先申請:§7提供公益設施  
§10綠建築 銀級
- **高雄市都市更新建築容積獎勵辦法**
  - 優先申請:§5捐贈都更基金
- **建築容積上限**
  - 基準容積1.5倍
- **建築規劃**
  - 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**
- **開發限制**
  - **不得申請§15規模獎勵**
  - **不得申請容積移轉**

項目	條次	說明	獎勵上限	單元1	單元2
中央	7	提供公益設施	30%	21.5%	30%
	8	取得開闢公設	15%		
	10	綠建築	銀級6% 黃金級8% 鑽石級10%	6%	6%
	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	不適用		
地方	5	都市更新基金	10%	10%	10%

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)」為準。

# 共同負擔提列

## ● 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

## ● 開發條件假設

- 申請50%容積獎勵
- 各單元建築形式：
  - 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
  - 3棟住商混合大樓:1-2樓為商業使用
  - 1棟11層獨棟公益設施大樓

## ● 採信託方式辦理財務管控

總項目	項目	細項	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用	
		(二)營建費用(含公益設施)	
		(三)工程管理費	
		(四)空氣汙染防制費	
		(五)其他必要費用	
	二、公共設施費用	重建費用合計：	1. 公寓大廈公共基金 2. 外接水、電、瓦斯管線工程費 3. 建築執照相關規費
		(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. 地上物拆遷補償費 2. 工程開闢費 3. 其他必要費用
		(二)公益設施室內裝修費	
		(三)認養及捐贈費用	
		公共設施費用合計：	
工程費用(A)合計：			
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費	
		(二)不動產估價費	
		(三)土地複丈費	
		(四)鑽探費用	
	二、更新前土地及建物測量費用		
	三、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(一)佔有他人土地之舊違章建築及其他土地改良物拆遷補償費 (二)合法建築物拆遷安置費	
參、貸款利息(C)	四、拆遷安置費		
	五、地籍整理費		
肆、稅捐(D)	六、其他必要之費用		
	權利變換費用(B)合計：		
伍、管理費用(E)	利息支出		
	貸款利息(C)合計：		
	印花稅等		
	稅捐(D)合計：		
	管理費用(E)合計：		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：			

公開閱覽草案



# 權利價值估計與財務評估

## 【單元1】

- 開發成本：約48億元
- 更新後銷售單價評估
  - 店面均價：約50.6萬/坪
  - 住宅均價：約34.6萬/坪
  - 停車位均價：約178.6萬/位

## 【單元2】

- 開發成本：約49億元
- 更新後銷售單價評估
  - 店面均價：約50.8萬/坪
  - 住宅均價：約34.6萬/坪
  - 停車位均價：約183.2萬/位

## ● 計算共同負擔比例

- 開發成本/建物總銷
- 以正式招商公告內容為準



圖例  招商範圍





# 3D量體效果模擬





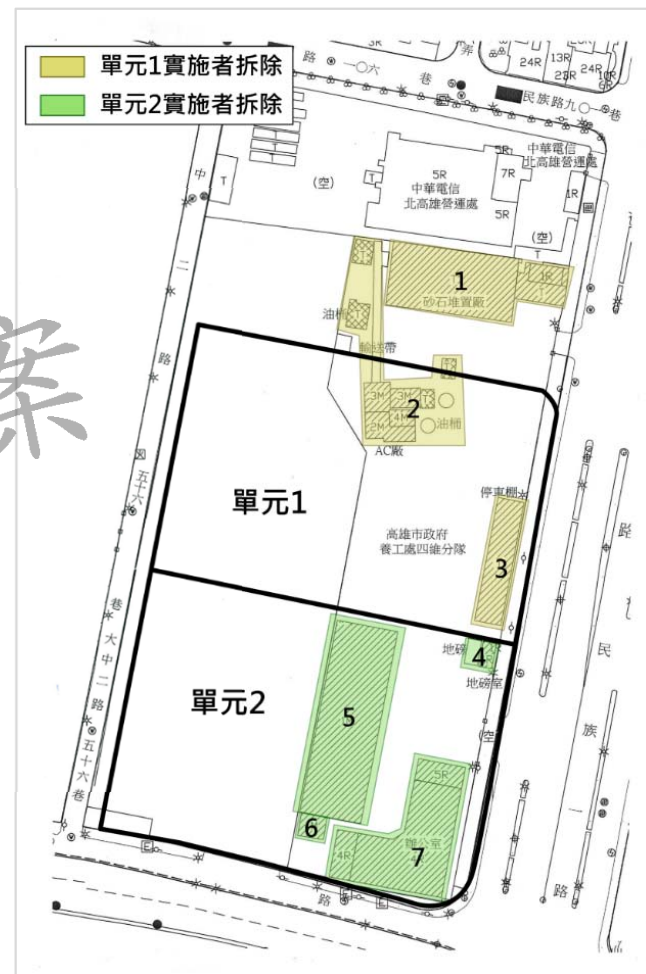
## 03 招商規定

公開閱覽草案

- ▲ 實施者工作範圍
- ▲ 權益分配方式

# 實施者應辦事項

- 實施都市更新事業及必要費用
  - 都市更新計畫與權利變換計畫研擬、報核
  - 地上物興建：**5年內**取得全部建物之使用執照
- 相關費用支付
  - 得列入共同負擔項目
    1. 公共設施開闢經費：  
各單元**5,085萬元**，由市政府負責開闢
    2. 技術服務費(PCM)：以營建費用**1%為上限**
  - 不得列入共同負擔項目，由實施者自行吸收
    1. 前期規劃作業費：各單元約**697.5萬元**
- 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，且不計入共同負擔費用
  - 建物鋼鐵殘料依估算之價值，由實施者回收清運



各單元實施者拆除範圍示意圖



## 實施者工作範圍

- 回饋公益性設施(如右表)
  - 單元1：辦公大樓1處
  - 單元2：社福與社會住宅大樓1處
  - 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」等相關規定辦理
- 若二單元同時得標
  - 若同時取得二個單元之最優申請人時，可跨單元配置

單元別	公益設施	使用面積(m <sup>2</sup> )	需求車位	需求機車位
單元一	養工處辦公室	5,000	70	160
	挖管中心辦公室	324	2	8
	合計	5,324	72	168
單元二	身心障礙日間照顧機構	500	2	12
	自立生活家園	750(15戶)	1	8
	社區型日間照顧中心	400	4	8
	社會住宅	3,470(95戶)	24	114
	合計	5,120	31	142

# 實施者工作範圍

## ● 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後，納入實施者工作範圍

## 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：
  1. 高雄市政府：公益設施營建費用×**3%**
  2. 國有財產署：更新後權利價值比率×共同負擔營建費用之**3%**

## 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

- 高雄市政府-領取權利金(如右表)
  - 以分期分回權利金為原則
- 國有財產署-分配房地
  - 以不提繳差額價金，且分回住宅單位為原則
  - 垂直集中分配
  - 於建築物下方選配停車位
- 若二單元同時得標
  - 經市府及國產署同意後，分回房地及公益設施得集中設計及選配

分期方式	給付比例	說明
1.簽約完成	15%	簽訂委託實施契約後，給付開發建議書所載之甲方應分配權利價值金額之15%。
2.權變核定	15%	權利變換計畫核定後，給付權利金總額之15%，並依核定後內容，補繳差額或扣除溢繳差額。
3.取得建照	15%	取得建造執照後，給付權利金總額之15%。
4.取得使照	20%	取得使用執照後，給付權利金總額之20%。
5.產權登記	35%	完成產權登記後，給付權利金總額之35%。
合計	100%	-

## 04 公開評選方式

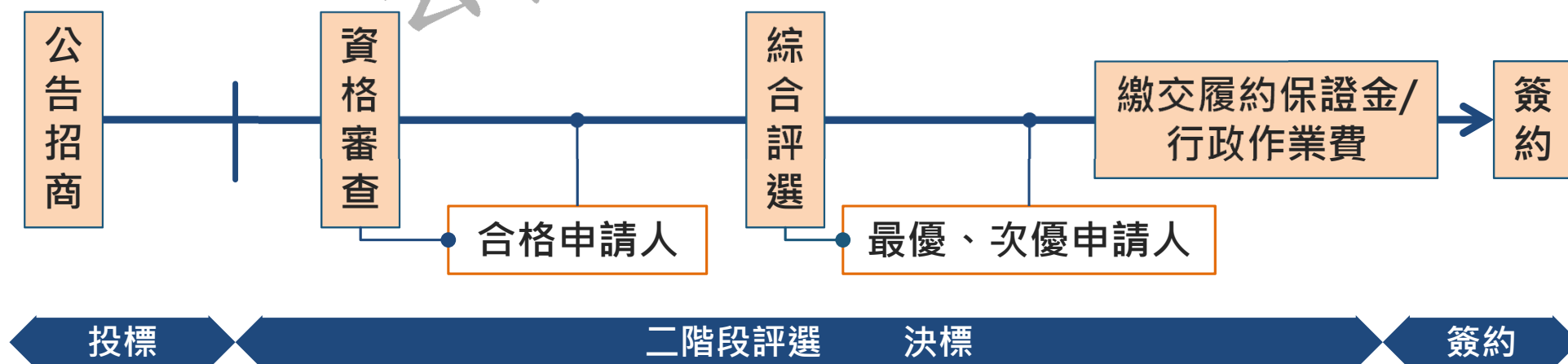
公開閱覽草案

- ▲ 招商程序
- ▲ 申請人應備文件
- ▲ 評選作業規範

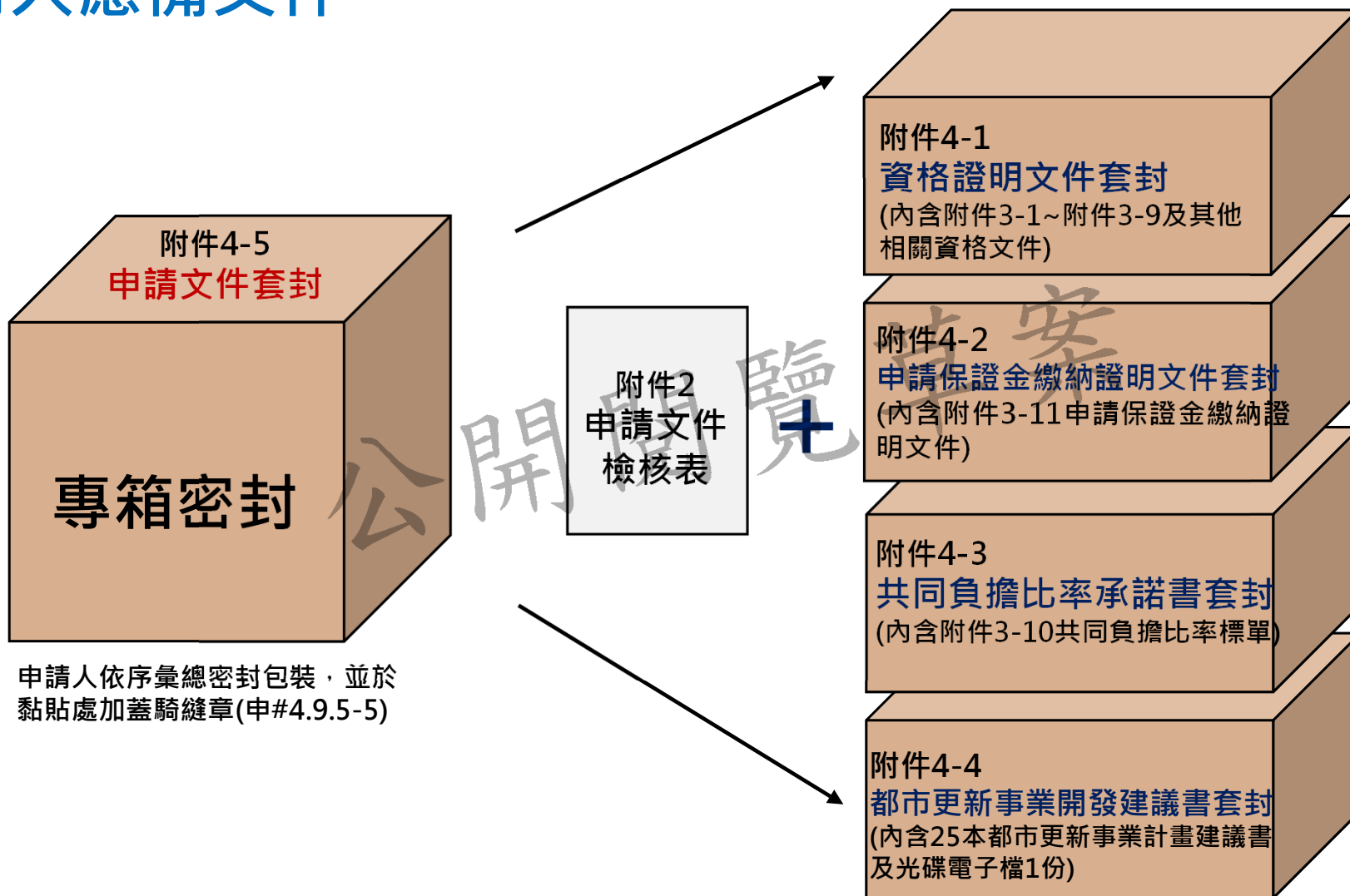


# 招商程序：兩階段綜合評選

- 《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



各項資料應確實貼屬附件套封並彌封

# 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】申請人及負責人印模單
4. 【附件3-4】申請人及負責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】共同負擔比率標單套封

【附件3-10】共負擔比率標單

## ④ 【附件4-4】都市更新事業計畫建議書套封

都市更新事業計畫建議書25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

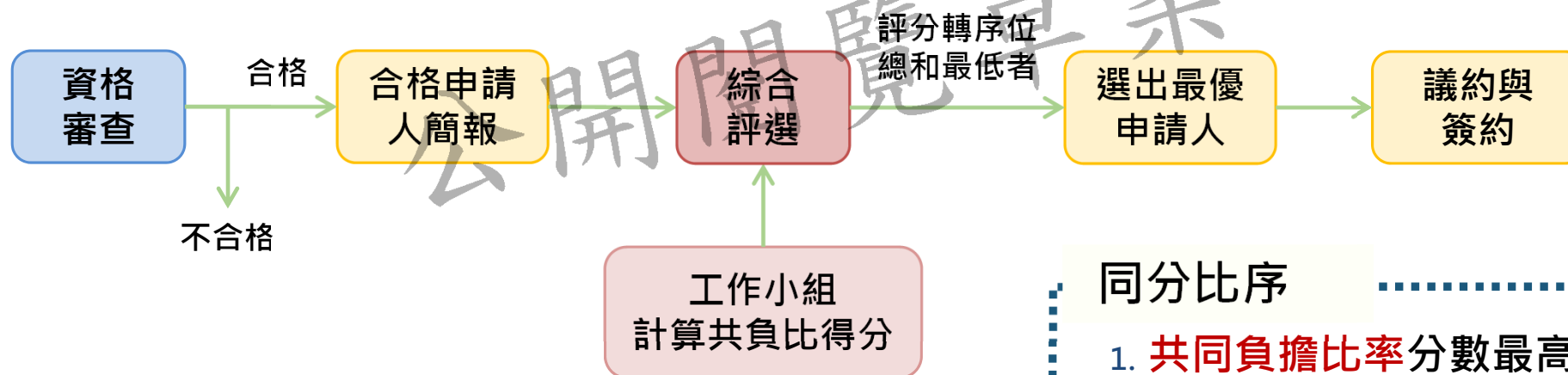
一般資格	財務能力	開發能力
<ul style="list-style-type: none"><li>• 單一公司或合作聯盟(&lt;3家)</li><li>• 應成立達3年以上</li><li>• 應符資格：<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本國公司<ul style="list-style-type: none"><li>- 股份有限公司</li><li>- 保險或資產管理公司(AMC)</li></ul></li><li>2. 外國公司</li></ol></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 實收資本額: 單一公司 &gt; 2.5億元 合作聯盟: 領銜公司 &gt; 1.5億元 合計 &gt; 2.5億元</li><li>• 若投兩標: 加倍計算</li><li>• 提交前3會計年度財務報表： 淨值 &gt; 資本額、總負債金額 &lt; 淨值4倍、流動資產 &gt; 流動負債</li><li>• 3年內無退票及不良信用記錄，並完成繳稅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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：</li><li>• 樓地板面積: 1個案 ≥ 10,000 m<sup>2</sup> 累計 ≥ 20,000 m<sup>2</sup></li><li>• 同時投兩標: 2個案 ≥ 10,000 m<sup>2</sup> 累計 ≥ 40,000 m<sup>2</sup></li></ul>
<p>允許單獨公司或合作聯盟申請 擴大投標者的範圍 規定3年以徵求穩定經營廠商</p>	<p>1單元投資規模約50億元 規範實收資本額、淨值、流動比， 強化變現能力 信用記錄良好廠商</p>	<p>1單元開發規模60,000 m<sup>2</sup> 具大樓實績且開發能力應達1/3 擴大投標者的範圍</p>

## 第二階段綜合評選-都市更新事業計畫建議書評選作業

	評選項目	配分
一、申請人團隊組織及實績	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司背景及經營狀況</li> <li>2. 相關領域曾參與案件實績</li> <li>3. 公司組織管理架構及執行經理人資歷</li> </ol>	10%
二、整體開發構想	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發構想</li> <li>2. 規劃設計概要</li> <li>3. 容積獎勵計畫</li> <li>4. 都市設計規劃與景觀計畫</li> <li>5. 綠建築及智慧建築計畫</li> <li>6. 施工及品質管理計畫</li> <li>7. 創意方案與構想</li> </ol>	25%
三、經營管理計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整體經營構想</li> <li>2. 管理維護計畫</li> </ol>	15%
四、權利變換計畫及財務計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 權利變換計畫</li> <li>2. 財務計畫</li> </ol>	15%
五、承諾回饋事項	承諾或回饋或其他創意使用構想	5%
六、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%
七、簡報答詢	簡報答詢	5%
	總分	100%
備註	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	

## 第二階段綜合評選-總評分轉序位法評決作業

- 一段式委員給分+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」，其餘者排序皆為「3」。



### 同分比序

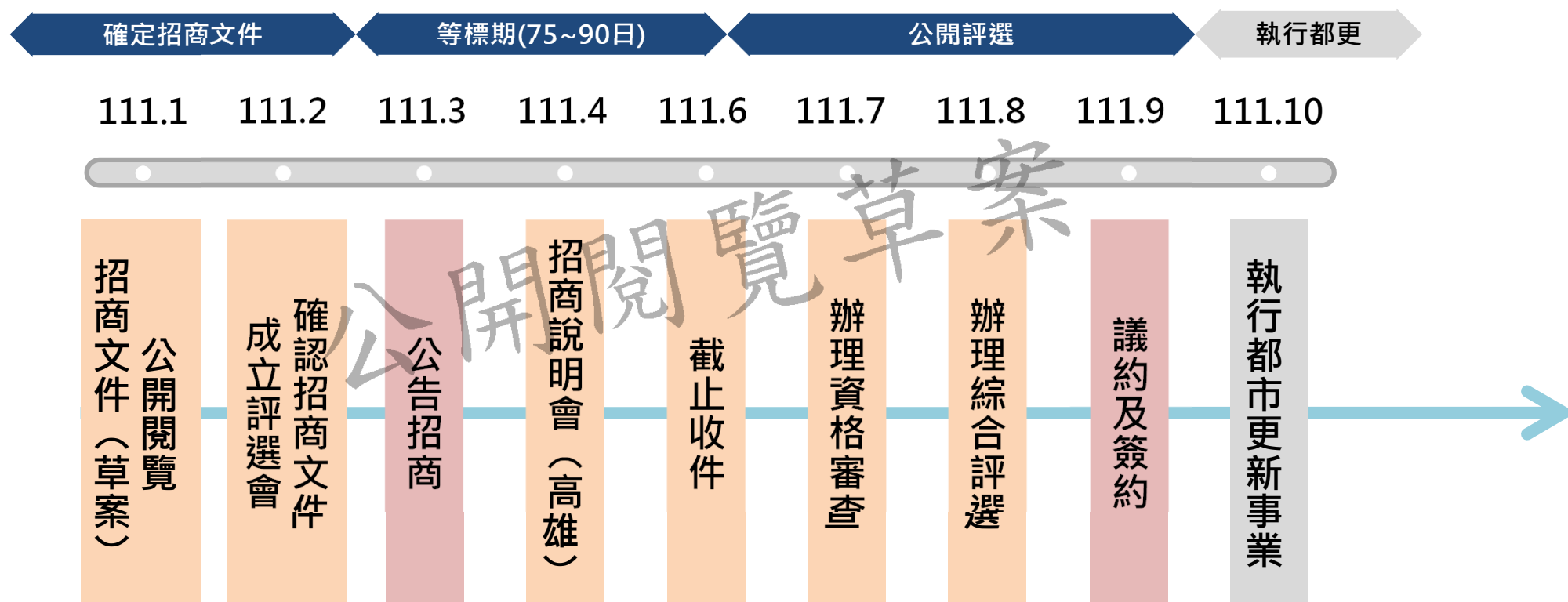
1. 共同負擔比率分數最高者
2. 以序位「1」最多者優先
3. 抽籤決定



## 招商作業時程

預定時程	辦理事項
公告公開評選	依照公布期限內舉辦公開評選說明會。
公告日之次日起31日內	申請人以書面文件請求公開評選文件釋疑截止。
公告日之次日起45日內	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之次日起至簽訂委託實施契約之日前	最優申請人繳交履約保證金及第一期行政作業費。
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。

# 預計招商作業時程



註：依都市更新事業實施者公開評選辦法，評選實施者。

市府優先完成都計變更  
提昇公共設施品質

依市場行情調整營建造價  
反映投資負擔



依估價師評估現況售價  
真實反映市場行情

市府專案協助推動計畫  
縮短審議時程



公開評選「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地」  
都市更新事業實施者案

竭誠歡迎各界參與投資高雄，共創雙贏



公開草案



公開閱覽資訊 ▲  
(點選住宅 / 都更公告)