

# 「高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案」

## 招商說明會潛在廠商所提意見彙整表

第一場

時間：110年3月30日

地點：台電大樓2樓會議室(臺北市中正區羅斯福路三段242號)

廠商名稱	提出意見	回復說明
A	1. 如申請人同時投標三個標案時，其開發實績為個別計算或是採累積計算？如採累積計算達36.5萬平方公尺，應難有廠商符合資格。	本次係以北基地、南基地(北側)及南基地(南側)分三個標案招商，皆依各標案申請須知之開發實績資格分別認定，故廠商同時投標兩個基地(含)以上者，係按每案所定資格分別認定。
	2. 本案能否進行資金信託，是否要專款專用？	依申請須知附件3-6：申請人承諾事項，實施者實施都市更新事業計畫如有貸款融資信託時，申請人除同意依公開評選文件之委託實施契約(草案)約定辦理外，信託契約中亦應載明需由受託人作專案資金管理；且貸款融資支用時，應依工程完工進度撥款。
	3. 如次優申請人取得遞補資格時，請問是用次優申請人投標條件還是要比照最優申請人資格？	如次優申請人取得遞補資格與高雄市政府議約時，係以次優申請人當時申請文件內容及評選會會議紀錄所載條件為主。

B	1. 本案基準容積達 630%，主辦機關是否期待實施者將都更容積獎勵最大化？	本案由實施者依實際開發需求規劃，評估使用基準容積或申請都更獎勵等事宜。
	2. 請問就市府所分回之商業設施係以辦公室為主？未來預計進駐產業為何？	依申請須知3.4.1.1，高雄市政府取得更新後應分配之土地及建物，以分回商業不動產為原則，供5G AIoT等關聯產業進駐。
C	1. 本案土地是否可以融資？	本案土地為市府及台電所有，爰無法提供實施者辦理土地融資，實施者可依本案招商文件申請須知評估。
	2. 土地預計何時點交及過戶？	(1)北基地依委託實施契約6.3.1.1，高雄市政府最遲應於實施者取得建造執照後申報開工前辦理點交。 (2)南基地依委託實施契約6.3.1.1，高雄市政府最遲應於簽約之日起180日內辦理點交。
D	1. 本案三宗基地整體規劃並投標，是否在評選得分上有所優勢？屬於哪種評選項目？如有一塊基地沒有得標時候，當初規劃設計及承諾該如何執行？	(1)本案係採三宗基地同時公告招商，是故倘申請人同時投標三個標案時，係按每案評選項目及評分標準辦理評選。 (2)承上，申請人於申請階段需依各基地獨立規劃，亦可於開發建議書中表述整體規劃概念構想，如同時成為2案以上之最優申請人，可依申請須知3.4.2研提調整整體規劃。
	2. 台電擬分回獨立產權是否	(1)北基地依申請須知3.4.1.2，台電公司取得更新後應分配之土地及

	<p>包含土地單一產權？或建議單幢土地產權土地可持分？</p>	<p>建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先，惟若申請人整體規劃設計良好，也不排除可參酌申請人規劃設計採共構方式。</p> <p>(2)南基地依申請須知3.4.1，台電公司就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以面臨成功二路之辦公室用途產品為優先，惟若申請人整體規劃設計良好，也不排除可參酌申請人規劃設計採共構方式。</p>
	<p>3. 整體經營構想占分 15 分，請問 5G AIoT 應用的實際需求想法？是否指硬體設備的應用？例如智慧建築規範等。</p>	<p>(1)依本案申請須知附件-P36「綜合評選項目及評選標準一覽表」，「整體經營構想」之評選標準包含整體經營理念、5G AIoT應用構想、申請人擬引進之產品規劃內容與營運方式，例如智慧節能住宅、企業總部、國際會議中心、智慧商城等，亦歡迎實施者提出具創意之整體規劃。</p> <p>(2)5G AIoT產業推動係採系統整合商以大帶小策略，吸引更多國內外新創公司來高雄，從觀念驗證、商業模式到服務模式，提供最完整的試驗、試辦場域及設施，運用5G AIoT技術帶動傳產轉型升級，除智慧建築、智慧移動外，亦包含無人機智慧應用、AR/VR以及智慧環境監測等軟硬體整合。</p>
<p>E</p>	<p>請問本案申請人之開發實績中，海外實績(含大陸實績)是</p>	<p>依申請須知5.4.1，開發實績未限制所在地點，故海外實績(含大陸實績)均可認列開發實績。</p>

	否可以認列？	
F	目前預估房價約 35 萬一坪，以高雄市在地居民觀點可能有偏高情形，但期望在高雄市政府引入產業進駐後，可帶動整個房地產及市場。	依內政部實價登錄網站，亞灣區周邊建築成交價為每坪35萬至50萬元，本案區位優異，並在5GAIoT等產業進駐後，將與各類型住宅安家計畫相輔相成。
G	1. 目前高雄市總圖低樓層的招商情形如何？	(1)高雄市立圖書館總館共構會展文創會館(以下稱文創會館)為本府文化局委託台灣人壽保險股份有限公司(下稱台壽公司)興建營運。台壽公司積極配合市府政策，與市府共同推動亞洲新灣區發展5G AIoT產業聚落，因評估5、6、8三個樓層適宜引進5G AIoT產業，目前已有業者與該公司洽談進駐，將逐步形成產業鏈，帶動亞灣5G AIoT產業群聚。  (2)至於文創會館其他低樓層(2-4樓)原規劃作影城、商場等商業設施使用，則由台壽公司進行招商。
	2. 針對引入產業廠商進駐亞灣區之誘因？是否有稅務相關優惠補助措施？	(1)市府與中央推動亞灣5G AIoT創新園區推動方案，由經濟部統籌整體計畫，與國發會、科技部、交通部、通傳會等相關部會及市府合作辦理園區開發、產業群聚、新創基地、人才培育、智慧設施、場域應用等重點工作。中央將以研發補助作為政府政策工具，鼓勵北部廠商南向設置研發中心，加速廠商技術落地。  (2)除中央提供研發補助外，市府也將提供新增投資且進駐亞灣的公司

		<p>4項專案優惠補助，增加業者投資進駐亞灣的誘因：</p> <p><b>a.設備貸款利息</b>：補助利率最高1.5%，最長5年，每年最高600萬元。</p> <p><b>b.租金補貼方案(006688)</b>：第1及第2年全額補貼租金，第3及第4年補貼租金4成，第5及第6年補貼租金2成。</p> <p><b>c.房屋稅</b>：補助稅額最高50%，5年最高200萬元。</p> <p><b>d.員工薪資</b>：依據薪資高低提供不同的補助比例，最高可達25%。每案最多200人(80%高雄市籍)，並依下表計算補助額度：</p> <table border="1" data-bbox="965 627 1890 1062"> <thead> <tr> <th>平均月薪資</th> <th>每人每月薪資補助比例或額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30,000 元至 40,000 元</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>40,001 元至 50,000 元</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>50,001 元至 60,000 元</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>60,001 元以上</td> <td>15,000 元</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註：平均月薪資係指新增進用勞工自僱用起一年內，每月應領薪資平均計算之。</p>	平均月薪資	每人每月薪資補助比例或額度	30,000 元至 40,000 元	10%	40,001 元至 50,000 元	15%	50,001 元至 60,000 元	20%	60,001 元以上	15,000 元
平均月薪資	每人每月薪資補助比例或額度											
30,000 元至 40,000 元	10%											
40,001 元至 50,000 元	15%											
50,001 元至 60,000 元	20%											
60,001 元以上	15,000 元											
	<p>3. 除了引入 5G AIoT 產業，是否有引入其他產業之如智慧醫療及電動車等規劃？</p>	<p>(1)市府與中央推動亞灣5G AIoT創新園區推動方案，引進電信營運商、雲端平台商、系統整合商及創新開發商，期藉由5G通訊技術結合AI、IoT、AR/VR等數位科技，以大帶小開發各領域end-to-end解決方案，帶動高雄各領域產業轉型。</p>										

		<p>(2)此外，透過市府「產業5G化、5G產業化」的策略，建立完整產業生態系，打造5G國家隊，提供既有傳統產業智慧化的解決方案，除了協助產業數位轉型外，市府也成立「智慧城市推動委員會」，將智慧科技應用於文化娛樂、偏鄉醫療、公共服務等面向，為高雄市民帶來智慧生活，也為高雄帶來創新服務經濟，將成果擴散至城市治理及民生應用領域，以加速實現高雄成為5G智慧城市的願景。</p>
--	--	--

第二場

時間：110 年 4 月 6 日

地點：高雄市政府四維行政中心 3 樓多媒體室(高雄市苓雅區四維三路 2 號)

廠商名稱	提出意見	回復說明
H	1. 即便不考量北基地，南基地兩塊土地的面積與容積都非常大，南基地北側的 20 倍就是 7.2 萬坪；南基地南側 20 倍就是 6 萬坪，開發量體與投資規模甚大，尤其對於南部的廠商而言，投資門檻高。在目前市場缺工的情形之下，其時程應該要適度放寬。	(1)北基地依申請須知3.2.3，實施者應於取得本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起6年內取得更新後土地所有權人應分配房地之使用執照，全區應於10年內完成取得全部建物之使用執照。如遇有非可歸責於實施者且具有正當理由致延誤完工期限時，實施者應於事件發生後15日內通知主辦機關，並於事件消失後30日內檢具事證，儘速以書面敘明理由向主辦機關請求工程延期，主辦機關得視情節核准展延並決定展延日數，並應將展延核定結果副知台電公司；惟同一事件以一次為限。  (2)南基地依申請須知3.2.3，實施者應於取得本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之次日起6年內取得全部建物之使用執照，展延機制與北基地相同。
	2. 在缺工情形下，建議開放外勞用在公辦都更案是必要的。	依外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準第 17-1 條，公辦都更案暫無法雇用外勞，惟因應後疫情時代拚經濟，繼去年大幅調降公共工程聘雇外勞門檻後，行政院正進一步研議公益性都更案開放進用外勞可行性。
	3. 目前基地可開發的量體高，	本案土地為台電及市府所有，爰無法辦理土地融資。有關建築融資部

	<p>開發商所須投資的興建資金也較高，相對開發商的財務資金壓力較大，建議市府應該要適度的協助融資。</p>	<p>分，目前多數公營銀行及大型民營行庫，針對公辦都更案融資態度開放，實施者可逕洽相關銀行先行溝通，若有都市更新說明之需，本府再予協助。</p>
I	<p>1. 針對建材構造部分，市府是否有相關要求？</p>	<p>(1)依申請須知3.2.10，實施者應取得銀級以上之綠建築標章以及銀級以上之智慧建築標章，並取得耐震設計標章。</p> <p>(2)建材部分，北基地依申請須知3.2.11，實施者於申請時其住宅設施以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格；商業設施以不得低於高雄市政府頒布最新之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼骨鋼筋混凝土造第一級建材設備之規格。</p> <p>(3)建材部分，南基地依申請須知3.2.11，實施者於申請時應以不得低於高雄市政府頒布之最新「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備等級表之鋼筋混凝土造第二級建材設備之規格為原則。</p>
	<p>2. 輕軌環狀線周邊都市計畫規定可申請增額容積，但不適用容積移轉，惟輕軌增額容積需 100%用現金購買，如果容積移轉，只要付約 3~4</p>	<p>(1)依本府109年12月9日公告實施之變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案土地使用分區管制規定，特貿三土地因屬環狀輕軌增額容積地區，故不得適用容積移轉規定。</p>

	成的現金。	(2)本案位於都市更新地區，故得優先申請都更獎勵(本案適用都更規模獎勵法定容積0.3倍，再加其他都更獎勵最高可達0.5倍)；若尚有需要，得再繳交代金申請環狀輕軌增額容積(上限為法定容積0.3倍)。
J	1. 台電跟市政府是以分回商業不動產為主，是要個別一棟或是可以同一棟然後持分？	<p>(1)北基地依申請須知3.4.1.2，台電公司取得更新後應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則，並以面臨成功二路或新光路之辦公室用途產品為優先，惟若申請人整體規劃設計良好，也不排除可參酌申請人規劃設計採共構方式。</p> <p>(2)南基地依申請須知3.4.1，台電公司就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以面臨成功二路之辦公室用途產品為優先，惟若申請人整體規劃設計良好，也不排除可參酌申請人規劃設計採共構方式。</p> <p>(3)高雄市政府部分可配合整體規劃，並無特定區位要求。</p>
	2. 申請須知中有提到希望廠商提出創意構想，包括公共服務設施機能構想，如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑。請想問上述	<p>(1)公共服務設施機能屬政府分回部分，申請須知所列相關機能構想僅供規劃時參考，申請人得就整體開發需求研提合宜空間機能構想。</p> <p>(2)依本案申請須知附件-P35「綜合評選項目及評選標準一覽表」，評選項目涉及公共服務設施機能構想為下列2項：</p>

	<p>空間是否包括在高雄市政府希望分回的商業設施內，抑或是須廠商自行分回經營，算是評選的加分項目？</p>	<p>A：貳、整體開發構想之開發構想：本計畫目標、整體區域發展構想、配合政府推動5GAIoT 產業發展及公共服務設施機能構想（如智慧城市設計展館、海洋博物館、市民學苑）、開發規模與量體規劃、空間配置（含與周邊既有建築物及公共空間之關係、水岸設施景觀串聯性、主辦機關分回設施及台電公司分回整幢商業設施與其他建築物之關係）以及主辦機關與台電公司分回建物之建築規劃構想等。</p> <p>B：伍、承諾或回饋事項：承諾或回饋主辦機關事項或其他創意使用構想（如提供在地居民就業機會、公益設施認養計畫、承租商業設施等）</p>
	<p>3. 就停車場地下室的開挖，地主是否希望一併開挖分管使用；抑或台電公司希望連地下室都是獨立的？</p>	<p>台電原則上希望可以分回獨立地下停車場，惟若申請人整體規劃設計良好，也不排除地下停車場與實施者分回部分相連。</p>
<p>K</p>	<p>1. 請問主辦機關是否有向相關銀行洽詢本案的融資意願？</p>	<p>本案土地為台電及市府所有，無法辦理土地融資，故於招商規劃期間未發文洽詢銀行融資意願；有關建築融資部分，目前多數公營銀行及大型民營行庫，針對公辦都更案融資態度開放，實施者可逕洽相關銀行先行溝通，若有都市更新說明之需，本府再予協助。</p>
	<p>2. 本案是否有規定要做高雄厝？因為高雄厝的容積獎</p>	<p>本案未要求開發需符合高雄厝設計，實施者得自行評估整體規劃。</p>

	勵都是要用錢購買的？	
L	評選項目之中經營管理計畫內容有承諾承租商業設施之項目，請問是希望實施者回租嗎？如果實施者回租於評選過程中有加分？	有關實施者回租相關商業空間，係屬建議性質提供申請人整體規劃參考，若實施者具有相關產業引進、整體經營管理構想，或商業空間有經營管理的意願與想法，有助於強化經營管理計畫可行性。
M	1. 特貿三都市計畫規定住宅不能超過實際開發總樓地板面積之二分一 50%，那請問停車場面積算嗎？	(1)依建築技術規則建築設計施工編§162，建築物依都市計畫法令或本編第59條規定設置之停車空間，得不計入容積總樓地板面積。 (2)依110年2月3日公告實施之變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案計畫書，本案住宅比例不得超過法定容積(含依法獎勵容積)及其實際開發總樓地板面積之二分一，不含停車空間面積。
	2. 市政府與台電公司的土地持分比例是多少？	本案申請須知1.2載明市府與台電之分配比例為39.3%與60.7%。
N	1. 有關實績 16.5 萬m <sup>2</sup> 之認定標準？營造廠能否認列實績？	(1)依申請須知5.4.1規定，於本案申請截止日前10年內，單一公司申請人或合作聯盟任一成員申請人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)或符合本基地所在都市計畫土地使用管制允許土地使用項目之建築開發實績，其單一個案實績之建築總樓地板面積不得低於65,000平方公尺且累計建築總樓地板面積不得低於165,000平方公尺，惟如申請人

		<p>為合作聯盟者，累計建築總樓地板面積得以各成員之實績合併計算。如該廠商同時興建或營運同一標的，則該標的之建築樓地板面積只採計一次，不應興建及營運而重複計算。</p> <p>(2)依申請須知5.4.4規定，符合前述第5.4.1條所載資格者如為協力廠商，應檢附協力廠商合作意願書並經中華民國法院公證處或民間公證人公證或認證。申請人之協力廠商於委託實施契約期間不得變更，如於委託實施契約期間欲更換該協力廠商時，更換後之協力廠商開發能力資格應不低於原協力廠商，並經主辦機關書面同意後始得為之。</p>
	<p>2. 若建設公司曾與其他公司合建，僅作為地主身分(非起造人)，是否認列實績？</p>	<p>依申請須知5.4.3及5.5.18規定，同一案有多數公司列名時，申請人應同時提出可供認定申請人本身於該案件中所佔實績比例之佐證資料。如依申請人已提供之資料無法確認申請人所占實績比例者，該實績將以使用執照所載實績除以全體公司數後所得之平均值作為申請人之實績，因此合建地主如無並列起造人，須提出相關佐證資料，並依合建比例認定，如該證明文件非中華民國政府機關出具者，該證明文件須經我國法院或民間公證人之公證或認證。</p>
	<p>3. 在建工程是否可以當作實績？</p>	<p>在建工程尚未完成，故無法認列為開發實績。</p>
	<p>4. 是否可以開放協力廠商之實績一併計算累計？</p>	<p>開發實績得以協力廠商資格認定，倘實績係申請人與合作聯盟或協力廠商共同承攬案件，只能計算一次。</p>

