

公開評選「高雄捷運R17世運站周邊A5街廓」
都市更新事業實施者案

招商說明會

主辦機關：高雄市政府

執行機關：高雄市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

114 年 4 月 28 日

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



簡報大綱

- 一、本案基地條件
- 二、招商條件
- 三、評選規範
- 四、後續規劃時程



本案基地條件

01

基地區位



南部半導體產業S廊帶關鍵樞紐

- 加速橋頭科學園區 打造台南 - 高雄科技走廊
- 加速傳統產業升級 打造亞洲高階製造中心
- **創新研發新聚落 半導體S廊帶關鍵拼圖**
- 發展國防產業 打造綠能科技園區
- 發展總部經濟 打造左營大車站計畫
- 發展文創產業 打造鳳山中城計畫
- 發展亞洲新灣區 打造5G AIoT創新園區



台積電打造南部科學園區高雄第三園區（楠梓園區）



廠區	製程技術	工程進度	量產時間
P1	2奈米	2024完工裝機	2025Q2
P2	2奈米	結構工程進行中	2025Q3
P3	2奈米或更先進製程	環評通過，興建中	2026
P4	2奈米或更先進製程	環評通過	2027
P5	2奈米或更先進製程	環評通過	2027



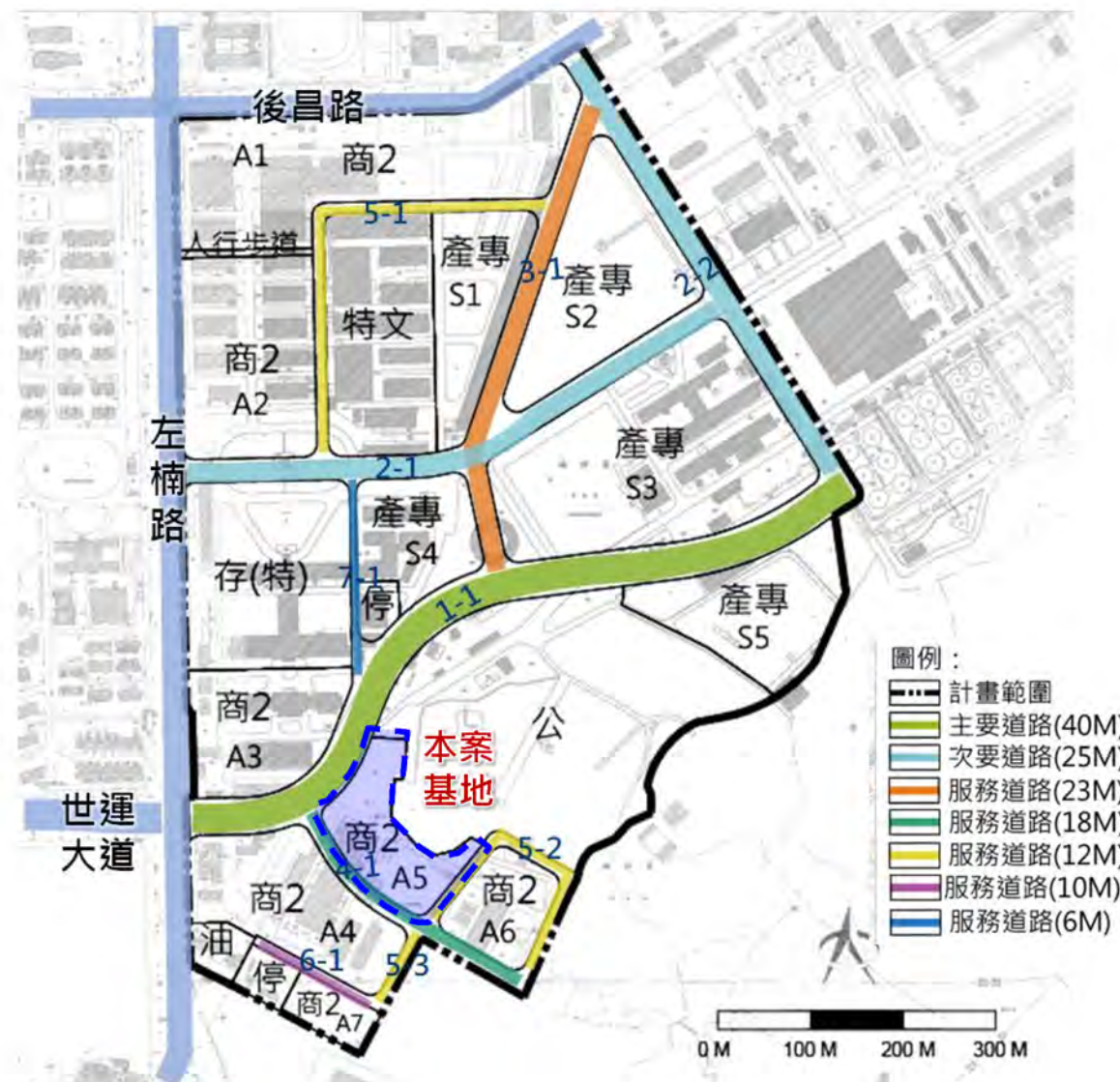
區位發展定位

- 本案基地位於循環技術暨材料創新研發專區之「商務服務區」
- 未來將以捷運R17站為中心，發展高密度及整合型商務服務設施
- 基地鄰近高雄捷運紅線世運站，發展定位為「休閒商務會館與智慧商辦中心」，將提供**辦公室、商業設施、會議中心及旅館**等使用



基地面積與土地權屬

項目	說明
地段地號	楠梓區油廠段 255-1、258-2、256-7及261-4地號
土地面積	13,884.35 m² (約 4,200坪)
使用分區	第二種商業區
建蔽率	50 %
容積率	300 %
臨路情形	三面臨路 (40M、18M、12M)
土地權屬	100% 高雄市 (114.4.15已移轉登記為高雄市有)



辦公市場概況

- 三鐵共站優勢，緊鄰楠梓產業園區具辦公市場發展潛力
- 台積電設廠帶動上下游廠商進駐，區域辦公需求增加
- 產業園區周邊多元商業設施，符合市場租賃需求



商業市場概況

- 隨著產業及人口發展擴張至岡山地區，北高雄形成**新興商業發展區域**
- 因應台積電設廠與產業聚落形成，提供**支援性商業服務機能**



住宅市場概況



- 產業聚落及交通區位優勢，
具住宅發展潛力區
- 鄰近重大建設或具景觀之
住宅推案，房價較區域行情高

開發定位 - 科技引領 Technology • 自然共生 Nature • 創新共榮 Innovation

優質產業生活 綜合服務園區



企業安家

考量產業人才居住需求
保留引入居住機能之可能性



產業辦公

打造高規格綠建築智慧商辦
支持半導體相關產業聚落發展



科技生活商業空間

引入多元商業機能
提供在地生活服務

初步規劃構想

結合自然景觀與交通優勢，呼應都市計畫政策方向
規劃雙棟 23 層塔樓及 2 層裙樓建築



註:本案初步規劃示意圖僅供參考，未來依實際開發內容為準



項目	樓地板面積	百分比
產業辦公	15,700 坪	58%
企業安家	8,200 坪	30%
科技生活商業空間	2,600 坪	10%
產業作業空間	610 坪	2%
合計（不含車位）	27,110 坪	100 %

註：停車位約1,014部，符合法定停車約713位之設置需求

招商條件

02

產業辦公

【建築設計與配置，經主辦機關同意後，得酌予調整】

設計規範

□ 產業辦公空間 (A辦等級)

- 淨面積：約 **6,150** 坪
- 樓 高：不低於 **4.2 M**
- 載 重：**> 500 kg / m²**
- 規劃標準貨梯 2 部



□ 產業作業空間 (機台、組裝及物料區)

- 淨面積：約 **600** 坪
- 樓 層：1F ~ 2F
- 樓 高：不低於 **6.0 M**
- 載 重：1F - **1,500 kg / m²**
2F - **1,000 kg / m²**
- 如規劃配置於2F以上，應考量特殊貨梯之規劃



選配需求

- 實施者應於申報開工後 **3 年** 內，保留產業辦公空間、產業作業空間及其附屬車位 (汽車 **600** 席機車 **500** 部)，優先由主辦機關協助媒合出租予高科技與半導體相關企業，滿足產業需求
- 若有工期延展之情事，實施者應依展延核定結果延長保留期限

企業安家住宅

【房型設計與數量，經主辦機關同意後，得酌予調整】

設計規範

- 室內面積：約 **5,491** 坪，公設比 $\leq$ **35 %**
- 房型設計
- 公共服務附屬設施：包括但不限於大廳櫃台、交誼廳、收發空間、洗烘衣間、曬衣間、茶水間、健身房及資源回收區等，**採集中設置規劃**
- 停車位：汽車 **150** 席、機車 **250** 部

房型	室內坪數	間數
套房	7	550
1房型	10	10
2房型	25	45
3房型	32	13
小計		618



選配需求

- 主辦機關優先分回「企業安家住宅及其附屬汽車 **150** 席、機車 **250** 部」為原則，分回建築空間應與區隔產權得獨立成立管委會，以利維護管理及使用
- 所分配價值不超過應分配價值為原則，應分配權利價值超過選配「企業安家住宅及其附屬車位」權值時，以領取差額價金為原則

申請人權利義務（二） - 建築相關規範

- 實施者應規劃符合須知規定之產業辦公與企業安家住宅空間，符合未來產業進駐需求；剩餘容積得由實施者於符合都市計畫土地管制使用下，彈性規劃開發用途
- 實施者應取得銀級（含）以上之綠建築標章及智慧建築標章，並取得建築能效標示、無障礙環境標章及耐震標章
- 實施者提供之建材設備，皆不得低於最新（114.1.14）之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」建材設備表之規格為原則



申請人權利義務（三） - 人行立體連通系統

■ 興建人行立體連通系統，興建成本並得納入共同負擔費用

■ R17世運站至A5基地（A3街廓沿公有人行道規劃）

- 本案實施者負責興建，惟與A6基地依土地面積比例(約43%) 分攤本段費用

■ A5基地內銜接園區南路側

- 由本案實施者負責興建，A5 基地範圍內15米退縮空間上方空橋

■ A5基地至A6基地側

- 預留銜接空間與垂直動線至地面，後續由 A6 基地實施者出資興建銜接



■ 取得使用執照後捐贈高雄市政府工務局，並一次繳納 30 年維護管理費用，前項費用不得計入共同負擔費用

申請人權利義務（四）- 時程規範

■ 都市更新事業計畫報核

- 簽訂委託實施契約之次日起 **40** 日內，就都更事業開發建議書及委託實施契約等相關規定，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案）予主辦機關
- 實施者於主辦機關同意後之次日起 **40** 日內，完成都市更新條例§32及§48暨都市更新權利變換實施辦法§7相關規定程序（公聽會、選配），提送高雄市都市更新主管機關及各目的事業主管機關報核

■ 取得使用執照

- 應於事權計畫核定發布實施之次日起 **60** 日內，申請建造執照
- 應於申報開工日之次日起 **1,278** 日曆天（**3.5** 年）內，取得使用執照

申請人權利義務（五） - 其他費用負擔

■ 行政作業費用

- 本案行政作業費用為招商顧問費用約 **1,498** 萬元（含稅）
- 應於委託實施契約簽約前依機關通知期限內一次繳交，並得納入共同負擔費用

■ 專案管理顧問費用

- 本府得自行或委由專案管理顧問，本案專案管理用費預估約 **4,200** 萬元（含稅）
- 由最優申請人分為 **4 期**繳付並得納入共同負擔費用

項目	第一期	第二期	第三期	第四期
繳付期程	捷運工程局公文通知	都更事權計畫發布實施	建物1樓樓板勘驗合格	取得使用執照
繳付比例	30 %	30 %	20 %	20 %

預估開發量體與總銷（僅供參考）

項目	招商基地	備註
開發量體 (含車位)	約 38,000 坪	- 產業辦公及作業空間 60 % - 企業安家 30 % - 生活商業 10 % - 停車位 1,014位
總銷金額	約 132~136 億	- 生活商業 約 50~52 萬元/坪 - 產業辦公 約 38~40 萬元/坪 - 安家住宅 約 42~44 萬元/坪 - 地下平面車位 約 200 萬元/位
共同負擔費用	約 93 億	依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」估算
共同負擔比（底價）	約 69.9 %	共同負擔/全案總銷金額

評選規範

03

評選方式：資格、綜合評審二階段

- 本案申請人達1家(含)以上，即進行資格審查



資格標主要規範（一）

- 一般資格（單一申請人及合作聯盟均可提出申請）
 - 得以**單一公司申請**，或組成**合作聯盟**申請（至多**5**法人）
 - 依法設立之本國公司及國外公司（不含大陸地區與陸資成分之公司）
 - 申請人及其成員皆不得為其他申請人之成員
- 財務能力（單一申請人或合作聯盟所有成員均應符合）

實收資本額		最近1年會計年度經會計師查核簽證之財務報告
單一公司申請人	新臺幣 7.3 億元 以上	• 淨值（權益總額）不低於實收資本額總額 • 總負債金額皆不超過資產總額 80 % • 無退票紀錄或重大喪失債信之情事 • 申請人如為保險業僅需符合資本適足率及保險法相關規定
合作聯盟	領銜公司新臺幣 3.65 億元以上 各成員總和達新臺幣 7.3 億元以上	

資格標主要規範（二）

■ 開發能力資格

- 申請截止日前 **10 年內**，曾興建完成或營運**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**都市計畫土地使用管制允許使用項目**之建築開發實績
- 營運方式，包括但不限於**出租建築物、自行經營、委託經營**等方式

開發實績	實績認定
 • 單一實績：20,000 m²  • 累積實績：40,000 m²	• 單一公司申請人或合作聯盟任一成員 • 合作聯盟者，得以各成員實績合併計算 • 得以協力廠商實績計入

相關保證金繳納

申請保證金

- **7,300** 萬元
- 提送申請文件前，繳納完成
- 未獲合格/最優/次優申請人、已繳納
履約保證金並完成簽約者，無息發還
- 得轉為履約保證金

履約保證金

- **2 億 1,900** 萬元
- 簽約日前一次繳納，得以申請保證金抵充
- 建築物驗收點交完成，繳納保固保證金
- 無其他待解決事項後，退還

繳納方式

- 以現金匯款、金融機構所簽發之本票、支票或保付支票與中華郵政匯票
- 本國銀行出具之連帶保證書、設定質權定期存款單

綜合評選項目及評分標準

- 經綜合評選會議給予評分及排序並於評選通過後，選出本案最優申請人及次優申請人

評選項目	評選重點		配分
壹、 整體開發構想	■ 開發構想(含整體區域發展構想、配合政府推動產業發展構想及空間配置等) ■ 整體建築規劃設計 (企業安家宅、產業辦公與商業空間規劃等) ■ 容積獎勵計畫 (申請獎勵項目與額度) ■ 開發時程規劃 (提前完工對策與具體作法)	■ 都市景觀與建築美學 (人行立體連通系統至捷運站、建築與半屏山景觀協調等) ■ 回應極端氣候之綠建築、智慧建築計畫 (含建築能效標示) ■ 施工及品質管理計畫	30
貳、 經營管理計畫	■ 產業辦公、附屬商業與企業安家宅之整體經營管理維護構想與維護管理計畫 (擬引進之產品經營規劃 - 自用或出售、土地所有權人及實施者分回建築物介面、公共空間及退縮人行步道、立體連通系統之管理維護權責) ■ 本案土地所有權人分回之企業安家空間得由投資人採統一經營方式管理，如有承諾承租及統一經營管理土地所有權人分回之企業安家宅空間時，應一併提出經營管理規劃構想		10

綜合評選項目及評分標準

評選項目	評選重點	配分
參、 權利變換計畫及財務計畫	■ 權利變換計畫、共同負擔費用、選配原則與模擬分配方案 ■ 分回房地估價合理性、共同負擔費用編列合理性 ■ 財務計畫，資金來源及現金流量分析合理性	20
肆、 申請人團隊組織及實績	■ 申請人、協力廠商之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力 ■ 申請人、協力廠商於都市更新、投資開發、規劃設計、興建施工、營運管理等各相關領域實績 ■ 簽約主體之股權結構、成員、募集計畫、組織管理架構及分工 ■ 申請人、協力廠商目前進行之案件，人力及資金調派計畫，以如期完工 ■ 企業社會責任	10
伍、 共同負擔比率	■ 共同負擔比率承諾書	25
陸、 簡報與答詢	■ 都市更新事業開發建議書簡報 ■ 評選委員意見答詢（充分回答與答詢之具體與明確性）	5
總分		100

共同負擔比率評分

- 共同負擔比率

- 底價 **69.90 %**

- 共同負擔比率配分

- 底價為 17.5 分、最高為 25 分

- 共同負擔比率以 0.5% 為一個級距

得分	評分級距		
不合格	69.90%	< R	
17.5	69.40%	< R ≤	69.90%
18.0	68.90%	< R ≤	69.40%
18.5	68.40%	< R ≤	68.90%
19.0	67.90%	< R ≤	68.40%
19.5	67.40%	< R ≤	67.90%
20.0	66.90%	< R ≤	67.40%
20.5	66.40%	< R ≤	66.90%
21.0	65.90%	< R ≤	66.40%
21.5	65.40%	< R ≤	65.90%
22.0	64.90%	< R ≤	65.40%
22.5	64.40%	< R ≤	64.90%
23.0	63.90%	< R ≤	64.40%
23.5	63.40%	< R ≤	63.90%
24.0	62.90%	< R ≤	63.40%
24.5	62.40%	< R ≤	62.90%
25.0		R ≤	62.40%

後續規劃時程





高雄市政府
Kaohsiung City Government



高雄市政府 捷運工程局
KAOHSIUNG MASS RAPID TRANSIT

簡報結束 謝謝

