

高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

招商說明會

主管機關 | 高雄市政府
主辦機關 | 高雄市政府捷運工程局
規劃單位 | 新見國際設計規劃顧問有限公司

2025.04.01

簡

報

大

綱

1. 計畫背景
2. 規劃構想
3. 招商規定
4. 評選方式
5. 招商期程

1

計 畫 背 景

1

區位優勢

- 高雄捷運四線齊發
- 強化東西向都市連結
- 推動鳳山中城計畫
- 建設亞洲新灣區





優質學區
文化氛圍濃厚

高雄文化中心

高雄師範大學

O9 聯開基地

中正運動場

福東國小

三信家商

中正公園

O10/Y18
聯開基地

衛武營
藝術中心

國泰重劃
商業區

五權國小



福康國小

國道一號

衛武營
都會公園

衛武營
特商區

招商基地

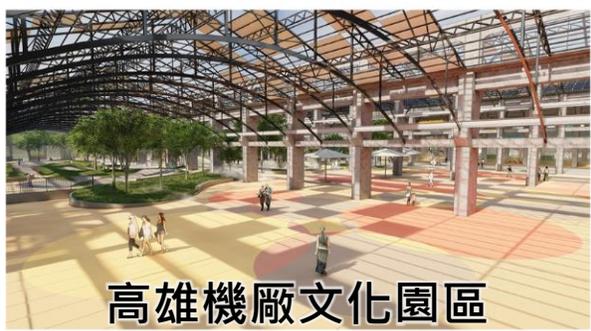
台鐵機廠

表演藝術及設計文創
產業核心

- 面積：3,452 m²
- 完整單一街廓



衛武營文化中心



高雄機廠文化園區



輕軌凱旋武昌站



英明黃昏市場



招商基地



高雄市立民生醫院



輕軌五權國小站



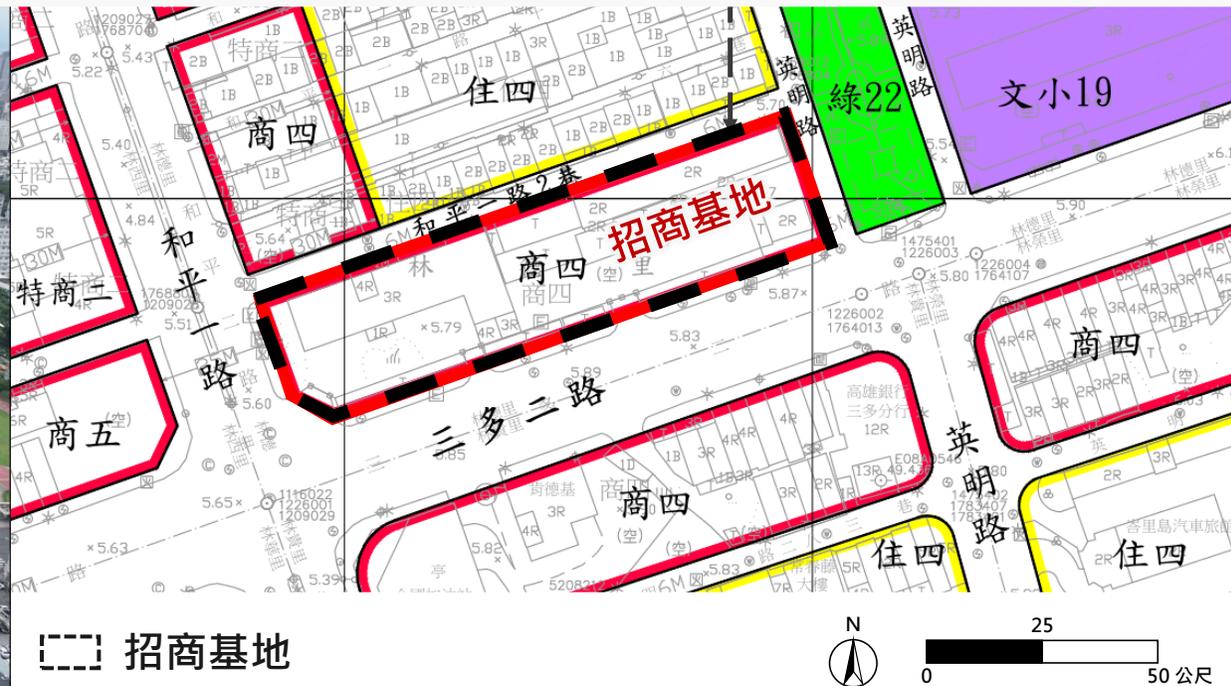
五權國小



22號綠地

1

基本資料



	基地面積	3,452m ²
	土地使用分區	第四種商業區
	建蔽率	60%
	容積率	630%

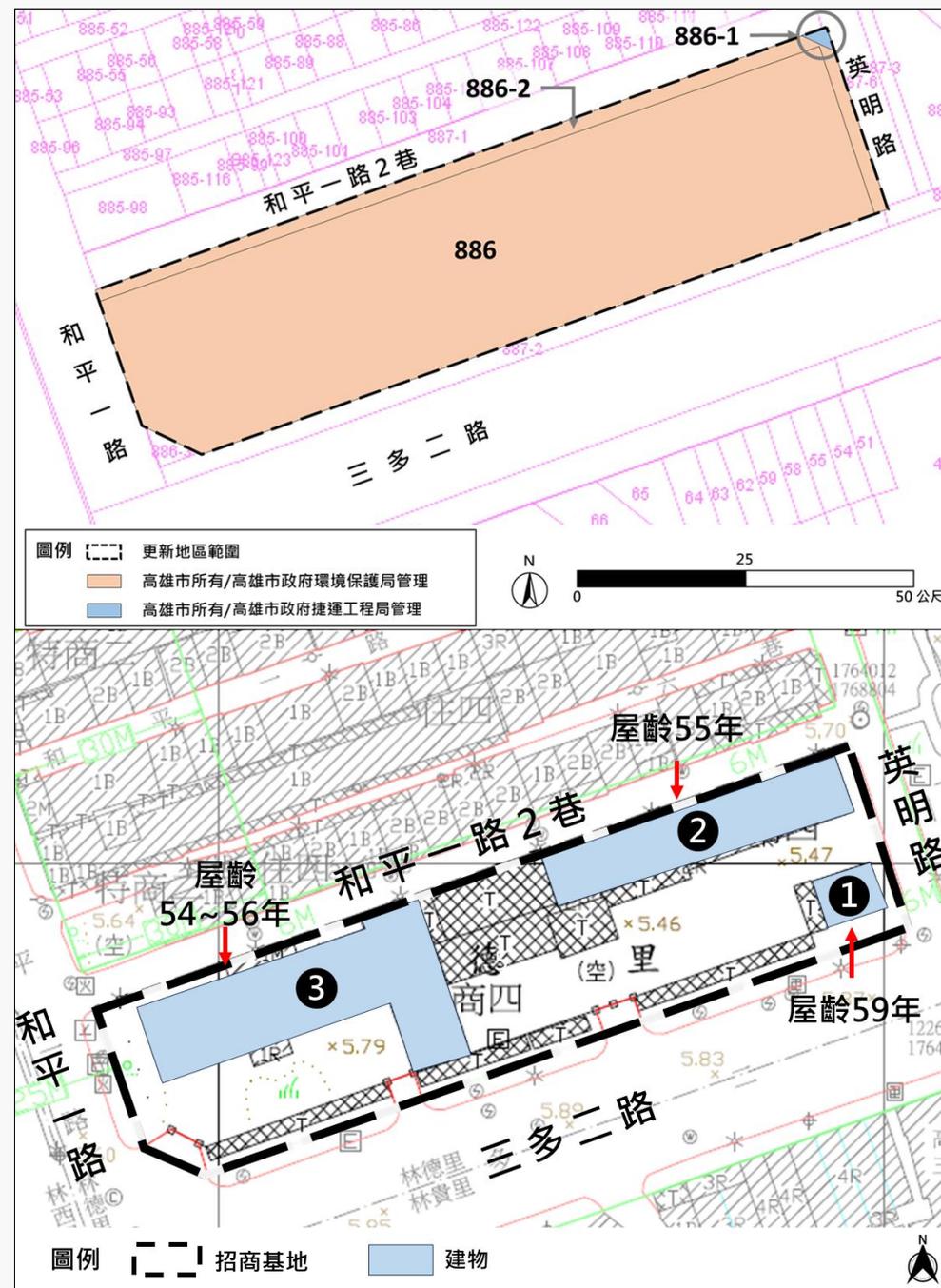
1 基本資料

● 土地及建物權屬為100%高雄市所有

- 管理機關為本府環保局及捷運局
- 建物完成年代為民國54~59年

➡ 建物老舊、已達耐用年限

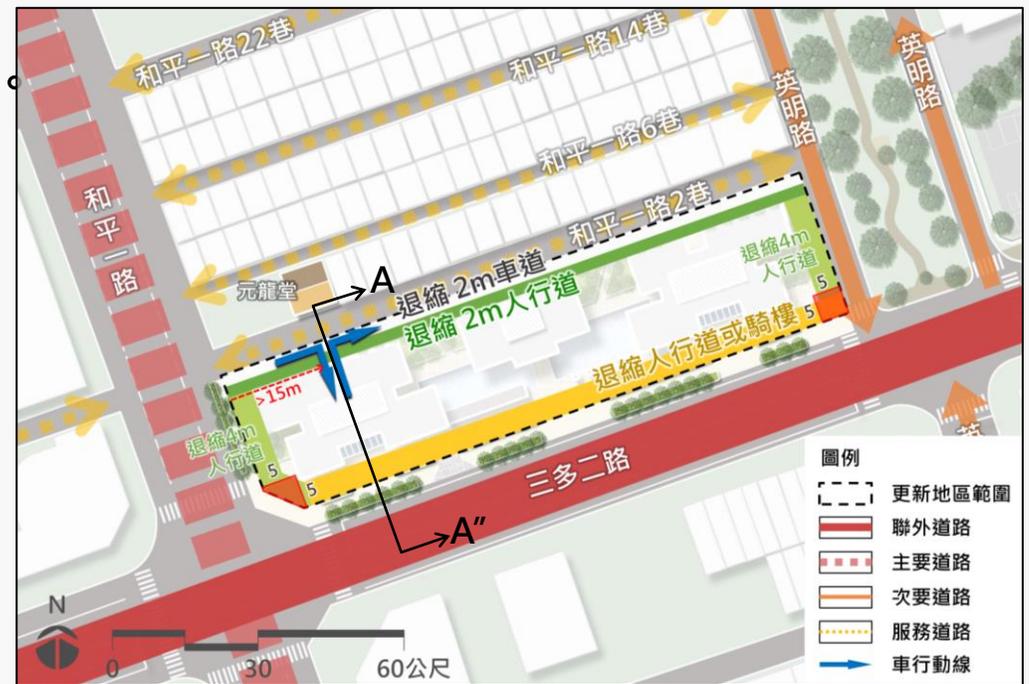
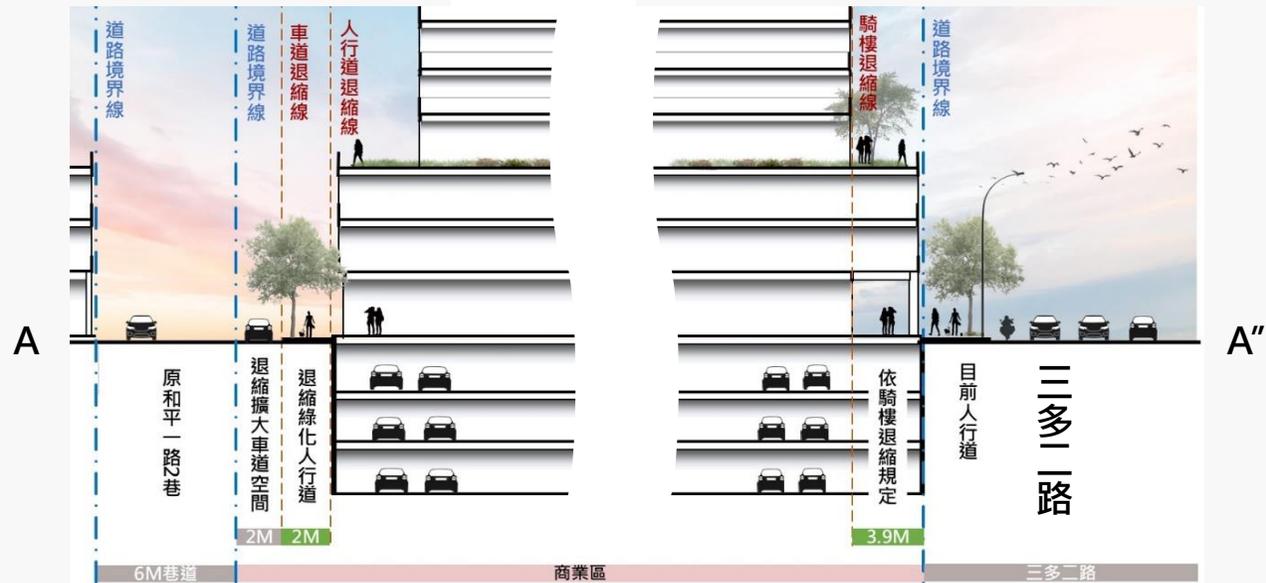
地段	地號	面積 (m ²)	合計 (m ²)	所有權人	管理機關		
苓雅區五權段	886	3,161	3,452	高雄市	環保局		
	886-1	4			捷運局		
	886-2	287			環保局		
地段號	編號	建號	總面積 (m ²)	合計	建築完成日期	所有權人	管理機關
苓雅區五權段886	①	426	124.4	2,717.4	54.05.21	高雄市	環保局
	②	427	689.1		58.08.29		
	③	428	1,463.8		57.10.28		
	③	433	440.1		59.04.25		



1 基本資料

● 都市更新計畫(113.12.12 公告)

- 開發實施方式
 - 劃定都更地區，並指定1處更新單元
 - 公辦都市更新：「重建」方式處理
 - 採「權利變換」實施
- 都更事業規劃設計及審議規範
 - 本更新地區不得申請增額容積及容積移轉
 - 地下車道應設置於基地北側，至少距路口15M
 - 北側應退縮2M車道及2M人行道。
 - 東、西側應退縮4M，臨三多二路設置騎樓或騎樓地與街角廣場。



※和平一路2巷為6m車道，更新計畫要求退縮2m做為車道，2m做為人行道，開發後車道總共為8m，人行道2m

1

區域住宅市場概況

文化中心

高雄
示範
大學

四維二路

和平
一路

五權
國小

二多
二路

凱旋
三路

招商基地

基地周邊新建案行情

35~50萬/坪
2~3房為主

基地周邊新成屋行情

22~50萬/坪
2~3房為主

合心若谷 合心開發

45~50萬/坪
13F/3~4房為主

和平寓所 尚城建設

42~49萬/坪
15F/2~3房為主

傳田豐御 傳田企業

35~45萬/坪
15F/2~3房為主

新文化城安 城安建設

36~45萬/坪
15F/2~3房為主

頂誠文化 頂誠建設

28~36萬/坪
12F/3房為主

玉鎮玉林 玉鎮建設

22~34萬/坪
15F/2~3房為主

文化潤隆 潤隆建設

30~40萬/坪
22F/2~3房為主

上文化 山鉅、榮欣建設

33~50萬/坪
15F/2~3房為主

資料來源：內政部實價登錄

2

規 劃 構 想

2 規劃構想

● 基地定位：

優質生活 · 全齡共居 · 產業支援

- 人文薈萃 ➔ 文化中心、臺鐵機廠與鳳山中城三核交匯
- 商業節點 ➔ 苓雅區商業軸線延伸為沿續商業氛圍之節點
- 亞灣AI聚落 ➔ 公車系統、輕軌環線與捷運黃線連結亞灣區

● 機能串聯構想

- 大眾運輸串聯 ➔ 大眾運輸提供區域連結優勢
- 全齡照顧連結 ➔ 架構基地周邊重要的全齡養生機能
- 開放空間補充 ➔ 加入開放綠地，打造住宅區步行環境
- 商業活動呼應 ➔ 引入生活與創意性商業
- 公益設施設置 ➔ 視機關需要，服務地區居民

➔ 考量定位及機能，設定「優質景觀店住大樓」



2

開發量體推估

● 考量降低周邊環境影響，本案基地開發相關規定：

- 獎勵後之都市更新建築容積不得 > 基準容積1.5倍
- 不得適用容積移轉
- 不得申請增額容積

● 依都市更新建築容積獎勵辦法，預估可興建面積如下：

免計容積 (機電、陽台、梯廳)

9,786.42m²

都更容獎50%

(應申請公益設施10%、銀級綠建築6%，其餘符合法規均可提出申請)

10,873.80m²

基準容積

土地面積3,452.00m²×法定容積率630%

21,747.60m²

開發總樓地板
42,407.82 m²



2 規劃構想：景觀店鋪住宅大樓

- 可規劃三棟地上24層/地下5層大樓
- 地面層規劃沿街商業與公益設施服務

「實施者」與「市府」
之產權應分別登記

本案規劃：
總銷售面積
49,215.60m²
(不含車位)

- 住宅約372戶
44.0 萬元/坪
- 1~2F店鋪
51.4 萬元/坪
- 實設汽車停車
數：295席
187.6 萬元/席



2

規劃構想：景觀店鋪住宅大樓

- 退縮人行道和綠化，連接輕軌站點
- 三多二路側綠意步道並設置街角廣場



2 規劃構想：景觀店鋪住宅大樓

1F店鋪及公益設施



2 規劃構想：景觀店鋪住宅大樓

- 3F以上住宅



2

估價師評估結果

- 本案委託共計3家的不動產估價師事務所進行估價

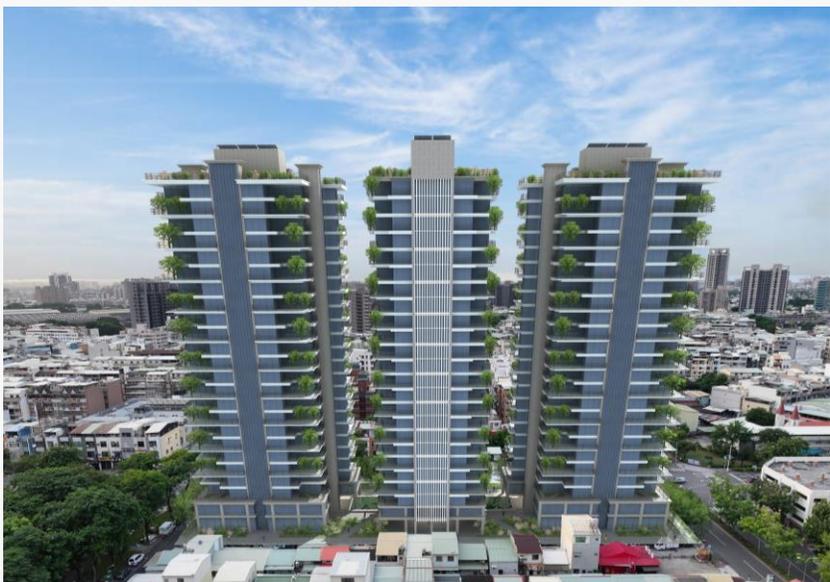
	列科法不動產估價師事務所	眾城不動產估價師事務所	地家不動產估價師聯合事務所
更新前			
整體更新單元土地權利單價(元/坪)	1,648,000	1,629,000	1,600,000
整體更新單元土地權利總價(元)	1,720,891,040	1,701,050,670	1,670,768,000
1樓平均建坪單價 (元/坪)	605,000	623,000	597,028
更新後			
2樓以上平均建坪單價 (元/坪)	439,923	437,986	434,968
車位平均價格 (元/個)	1,876,271	1,876,271	1,876,271
更新後總權利價值(元)	7,120,539,740	7,093,802,520	7,046,353,680

2

財務評估

● 優質景觀店住大樓，低層商業與社福機能方案實施效益

- 預估投資規模：48.68 億元
 - 共同負擔比率：68.37 %
 - 預估總銷金額：71.21 億元
- ➔ 故地主可分回價值：22.52 億元
地主報酬率：30.87 %



項目	說明
基地面積/使用分區	3,452 m ² (1,044 坪) / 商四
法定/實設建蔽率	60% ; 45~60%
法定容積率	630%
樓高及造價	24層RC (營建單價19.0萬元/坪)
土地成本(更新前價值)	14.20億元(以市價164.8萬元/坪預估)
預估申請之更新獎勵容積	50% (公益設施 10%、綠建築銀級 6%及其他)
設定銷售單價	住宅：44.0 萬元/坪 店鋪(1+2F)：51.4 萬元/坪 地下車位：187.6 萬元/席
社區戶數/停車位數	約 372 戶/ 約 295 席
總銷樓地板面積	49,216 m ² (1.49 萬坪)
總銷金額	71.21 億元
共同負擔費用	48.68 億元
共同負擔比率	68.37%
更新後地主分回價值	22.52 億元
地主報酬率	30.87%

註：24層營建單價含綠建築及營建成本因素考量

2

建築配置3D願景模擬圖



3

招 商 規 定

3

實施者應辦事項

1. 實施都市更新事業

預定時程	應辦事項
簽約日之次日起 <u>90日內</u>	提送事業及權變計畫(草案)
草案同意日之次日起 <u>90日內</u>	事業及權變計畫送審
發布實施日之次日起 <u>60日內</u>	申請建造執照
簽約日之次日起 <u>2年內</u>	取得全部建物建造執照 (因本案適用168專案)
申報開工日之次日起 <u>5年內</u>	取得全部建物使用執照
完成產登之次日起 <u>180日內</u>	更新成果備查

2. 相關費用支付

- 列入共同負擔項目
 1. 前期規劃作業費：882 萬元 (含營業稅)
 2. 委託專案管理費用：3,600 萬元為上限 (分三期繳交)
- 不得列入共同負擔項目，實施者自行吸收
 1. 建物滅失登記及整地作業
 2. 變更都更事業計畫及權變計畫衍生費用

3. 代為拆除地上物

- 土地點交日之次日起90日內，負責拆除及運棄處理工作。
- 土地點交後，仍有地上物占用，實施者應負責排除及承擔相關衍生費用。
- 拆遷補償費應依共負費用提列總表計算，委託專業估價者查估後納入共同負擔費用。

3

實施者應辦事項

4. 捐贈公益設施

- 衛生局日照中心900 m²需求、15個機車位、2個汽車位（復康巴士）
- 環保局辦公空間500 m²、30個機車位、2個汽車位需求

➔ 由實施者申請公益設施容積獎勵取得

5. 營建工程

- 應取得銀級綠建築標章。
- 實施者與市有土地分回更新後之房地建材一致為原則。
- 應提列營建工程1%之環保及工地安全衛生費，納入共同負擔費。

※ 公益設施空間需求由高雄市政府衛生局及環保局提供
 ※ 環保局辦公室需求有上簽並經都發局認定屬其他項之公益設施

	項目	內容
日間照顧中心	所需面積	1. 平均使用空間6.6 m ² /人 x 服務120人推估 2. 以服務品質推估
	設置規範	1. 1~10 F，2 F 以上需有電梯 2. 符合無障礙設施 3. 建築物H1、H2類組；消防乙類 4. 獨立出入口 5. 留設復康巴士迴轉空間及雨遮，採無障礙空間設計。 6. 基地內需有無障礙車輛臨停區域 7. 停車場須設置1個無障礙車位
	服務規模	• 應採單元照顧模式，每單元以10-15人為原則；每30人之使用區域應有固定隔間及獨立空間 • 應規劃共同活動空間、廚房空間、辦公空間、會議室、諮詢室等
	停車空間	• 15個機車位 • 2個汽車位（復康巴士）
環保局辦公室	所需面積	辦公空間500 m ²
	設置內容	1. 456m ² (辦公區) 2. 44m ² (休息區、廁所及盥洗室) 3. 合計：500m ² (約151坪)
	停車空間	• 30個機車位 • 2個汽車位

6. 權利分配原則

- 依法規，更新後可分回房、地或權利金
- 分回權利價值，移撥供「高雄市大眾捷運系統土地開發基金」管理
- 如承諾同意採領回權利金方式，分5期給付，列入開發建議書評選之加分項目
- 前4期計20%，辦理產權登記日**之3日前**繳80%

法源/解釋函	內容
都市更新條例 §46	公有財產...以權利變換實施都更，可選擇分配建物、權利金外，並得讓售實施者。
都市更新權利變換實施辦法 §12	權利金數額以核定之權利變換計畫為準，並於發放後，辦理權利變更登記。

分期方式	給付比例
1. 簽約完成	5%
2. 權變核定	5%
3. 取得建照	5%
4. 取得使照	5%
5. 產權登記前	80%
合計	100%

3

實施者應辦事項

7.保固事項

- 申請保證金：提送申請案件前或提送時，繳交新臺幣**2,700萬元**
- 履約保證金：契約簽約日之3日前，繳交新臺幣**1.35億元**
- 保固保證金：接管日之次日起7日內，公益設施及依更新後權利價值比例分配建築物之營建費用合計金額**×3%計算**
- 保固期間：
 - 建物之裝修、機電、屋頂之所有其他部分，保固期間為**5年**
 - 建物之防水保固期間為**5年**
 - 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為**15年**

8.更新事業資金信託(風險控管)

- 取得建造執照次日起30日內，與信託機構簽訂信託契約，成立信託專戶

4

評 選 方 式

4 招商程序：兩階段綜合評選

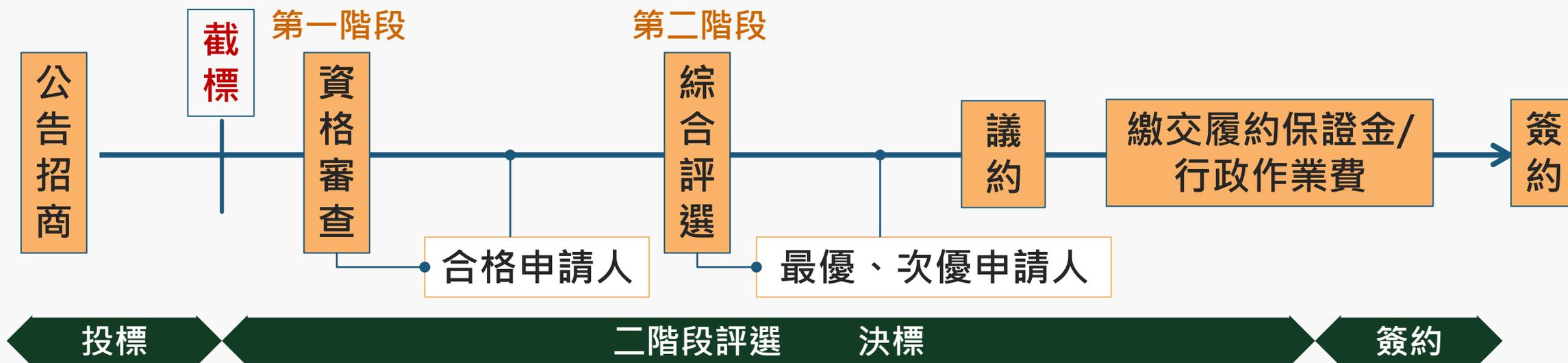
● 法令依據

- 《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」

● 實施流程



4

申請人應備文件



申請人依序彙總密封包裝，並於黏貼處加蓋騎縫章(申#4.9.5-5)

附件2 :申請文件檢核表

附件4-1

資格證明文件套封
(內含附件3-1~附件3-9及其他相關資格文件)

附件4-2

申請保證金繳納證明文件套封
(內含附件3-11申請保證金繳納證明文件)

附件4-3

權利金分配暨共同負擔比率承諾書套封
(內含附件3-10共同負擔比率標單)

附件4-4

都市更新事業開發建議書套封
(內含20本都市更新事業計畫建議書及光碟電子檔1份)

各項資料應確實貼屬附件套封並彌封



4

第一階段資格審查-都市更新機構評選標準

申請人資格通則



財務、開發實績須符合規範

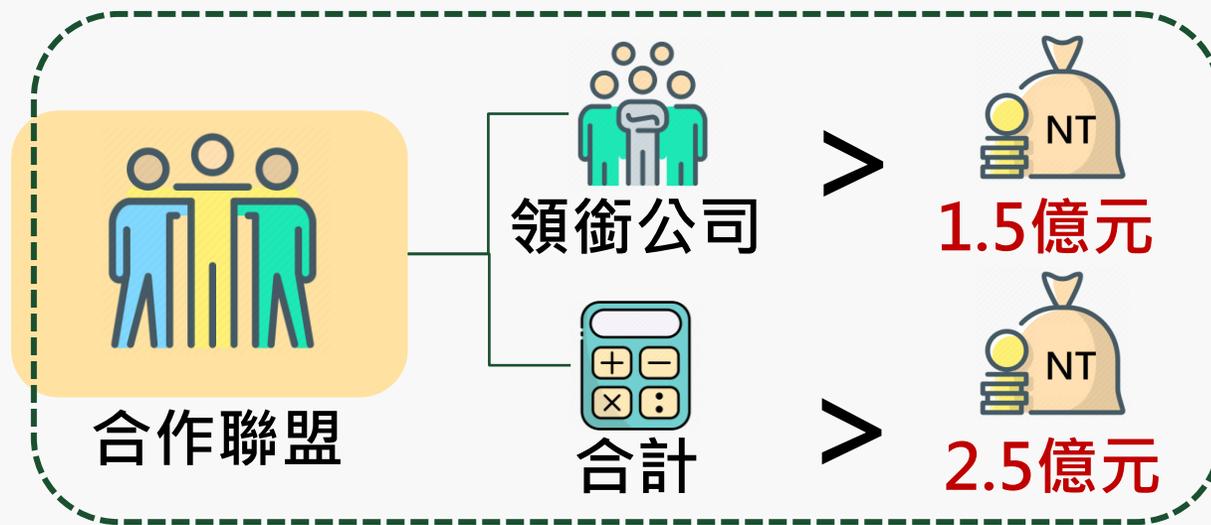
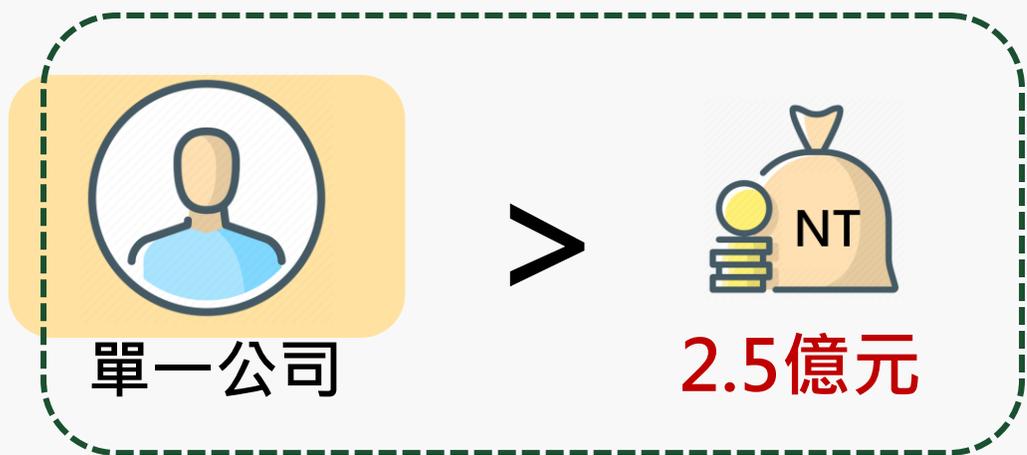
財務、開發實績須符合規範
須符合金管會許可規範

- ➔ 應成立達3年以上
- ➔ 合作聯盟應成立專案公司簽約
- ➔ 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

4 第一階段資格審查-都市更新機構評選標準

財務能力資格

● 實收資本額



● 提交前1會計年度或截標前最近12個月連續財務報表：

- 淨值 > 實收資本額
- 總負債金額 < 淨值4 倍
- 流動比 > 1

● 3年內無退票及不良信用記錄，並完成繳稅

4

第一階段資格審查-都市更新機構評選標準

開發能力資格

- 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或其他專業第三人，曾任起造人或承造人
- 樓地板面積



個案

$\geq 8,000 \text{ m}^2$



累計

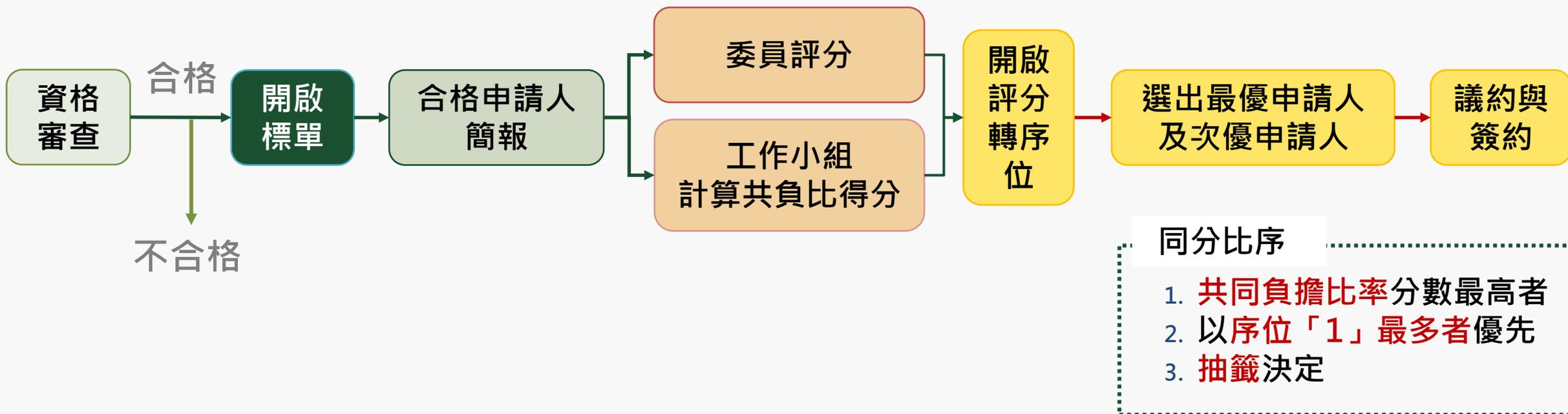
$\geq 15,000 \text{ m}^2$

4

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」，其餘排序皆為「3」



4

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	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%
二、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	20%
三、權利變換計畫及財務計畫	1. 權利變換計畫 2. 財務計畫	15%
四、管理維護計畫	管理維護計畫	5%
五、承諾回饋及都市發展貢獻	1. 承諾同意地主採權利金方式分配	5%
	2. 承諾或回饋或其他創意構想、都市發展貢獻等	20%
六、共同負擔比率承諾	以共同負擔比率承諾書所載，進行分段給分	20%
七、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。	

4

第二階段綜合評選-本案共同負擔比率審查表

- 鼓勵低於底價5%之申請案
 - 低於底價者，判定為不合格
 - 等同於底價者，可獲得14.0分
 - 小於底價者，得分可從15.0分開
始，每降0.5%可獲得0.5分
 - 低於底價5%者，則獲得20.0分

得分	共同負擔比率值級距(%)		
	N%	< R	
不合格			
14.0		R =	68.30%
15.0	67.80%	≤ R <	68.30%
15.5	67.30%	≤ R <	67.80%
16.0	66.80%	≤ R <	67.30%
16.5	66.30%	≤ R <	66.80%
17.0	65.80%	≤ R <	66.30%
17.5	65.30%	≤ R <	65.80%
18.0	64.80%	≤ R <	65.30%
18.5	64.30%	≤ R <	64.80%
19.0	63.80%	≤ R <	64.30%
19.5	63.30%	≤ R <	63.80%
20.0		R <	63.30%

4

議約及簽約規定

● 議約及簽約規定

- 議約期限：**通知**為最優申請人發文日或次優申請人取得遞補資格發文日**之次日起30日內**，完成委託實施契約之議約作業。
- 議約主體：最優申請人或另成立之專案公司。
- 履約保證金：委託實施契約簽約日**之3日前**繳交履約保證金。
- 最優申請人應配合主辦機關需求辦理簽約典禮，並負擔相關費用。



5

招 商 期 間

5

第二階段綜合評選-本案共同負擔比率審查表



公告期間：2025/03/05 ~ 2025/07/02

釋疑截至：2025/04/08

竭誠歡迎參與投資

規劃單位：

 新見 國際設計規劃顧問有限公司
VISIONARY International Consultants Ltd.

 聯絡人：許先生

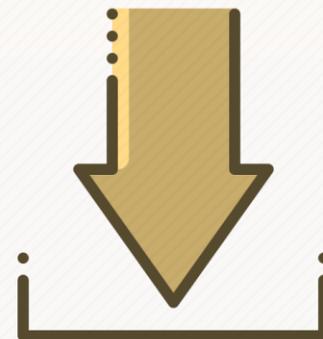
 電話：06-238-1385

主辦機關：

 高雄市政府 捷運工程局路權開發科
KAOHSIUNG MASS RAPID TRANSIT

 聯絡人：李小姐

 電話：07-336-8333 #5104



招商文件

高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地 都市更新事業公開評選實施者案

招商說明會

主管機關 | 高雄市政府
主辦機關 | 高雄市政府捷運工程局
規劃單位 | 新見國際設計規劃顧問有限公司