



高雄市前金區後金段44地號等8筆土地都市更新事業 公開評選實施者案 招商說明會

主辦單位：高雄市政府
執行機關：高雄市政府捷運工程局
招商顧問：城都顧問公司

2025.09.02

簡報大綱

1

基地優勢

2

基地條件簡介

3

重要招商條件

4

招商期程

交通優勢

四軌系統無縫串聯國內外交通，從台鐵、高捷、輕軌到未來黃線， 完整支撐通勤、觀光與產業物流三大需求

四線齊發 躋身捷運城市



O4
捷運橘線前金站
 • 進出站人次：
 月均20萬以上
 日均7千以上
 • 距本案250M
 步行約3分鐘



產業優勢

114年4月1日公告亞洲資產管理中心高雄專區範圍，已有多家國內金融業者進駐

亞洲資產管理中心 高雄專區 合作啟動儀式



從高雄出發

亞洲資產管理中心

- ✓ 中正金融街+亞灣專區範圍
- ✓ 與金管會共創 4 兆元亞灣高資產管理商機
- ✓ 金管會已於 114 年 4 月 1 日開放金融機構申請
於 7 月 1 日正式營運，已有多家銀行及壽險獲准進駐



區位發展優勢

鄰近捷運橘線前金站、中正金融商圈等區域，周邊交通便捷且多建設計畫，包含A級辦公大樓開發、社會住宅興建及觀光地區指定，豐富辦公、商圈、觀光等群聚資源

周邊相關計畫	對本案之影響
捷運紅橘線建設	提高本案交通可及性，建構大眾運輸導向緊密發展願景
橘線O4站土地開發案	計畫興建A級商辦，並設置有店面與新創交流中心，為本案周邊引入就業人口
舊市議會都市更新案	計畫興建A級商辦、店舖及銀行，並修復歷史建築提升本案周邊區域地段價值
七賢安居社宅	提供社宅，商業空間及公共服務設施，將提升居住及公益服務
新盛好室社宅	
愛河水岸周邊申請指定觀光地區	帶動周邊產業、建設發展，提供更多就業機會，活絡前金區產業經濟發展



基地優勢

捷運橘線 × 區位優勢 × 金融樞紐 前金區後金段都更基地啓動捷運周邊開發新活力

1 周邊公設豐富，生活機能完善，具捷運橘線交通優勢

華國金融中心大廈

2 亞洲資產管理中心，打造南臺灣金融新樞紐

舊市議會
公辦都更案

3 都市更新開發區，注入前金區開發熱區

K O4前金站

O4站捷運
聯合開發案

自強二路
20M

本案基地
3,274平方公尺
(990坪)

前金二街10M

合發前金立體停車場

至捷運前金站約250M

高雄市立前金幼兒園

自強二路161巷6M

前金區行政中心

自強二路
20M

大同二路20M



2 基地條件簡介



區內及周邊土地使用現況

現況為停車場及空地，權屬單純，緊鄰捷運O4站，可落實T.O.D.規劃

舊市議會公辦都更案



O4站捷運聯合開發案

華國金融中心大廈

合發前金立體停車場

前金區行政中心

前金行政中心
公務車停車場
(汽車位8席)

宜舍成功
機車停車場
(機車位60席)
履約期間至118/08

建物已拆除
(剩餘部分雜物堆置)

前金幼兒園

前金國小

基地面積
3,274平方公尺
(990坪)

土地權屬
市有100%

土地使用分區
第四種商業區

建蔽率/容積率
60%/630%

中正四路 40M

前金二街 10M

自強二路 20M

成功一路 20M

自強二街161巷街 6M

大同二路 20M

以公辦都更活化閒置土地、翻新地區環境，充實市庫挹注高雄市軌道建設

建構以開放空間與人本交通為基盤的綠色都市網絡
導入公共設施都市更新開發，提升開發效益

- 劃設 1 處更新單元，以公辦都市更新之**權利變換**方式開發
- 本基地得申請都市更新容積獎勵，不得申請增額容積及容積移轉
- 沿基地南北兩側地界線**退縮4公尺**之人行步道
- 規劃「**綠建築**」**銀級標章**及**耐震設計標章**，引入淨零、節能及耐震安全等建築設計
- 設置**里民活動中心** (60坪)，回饋地區，創造公益性

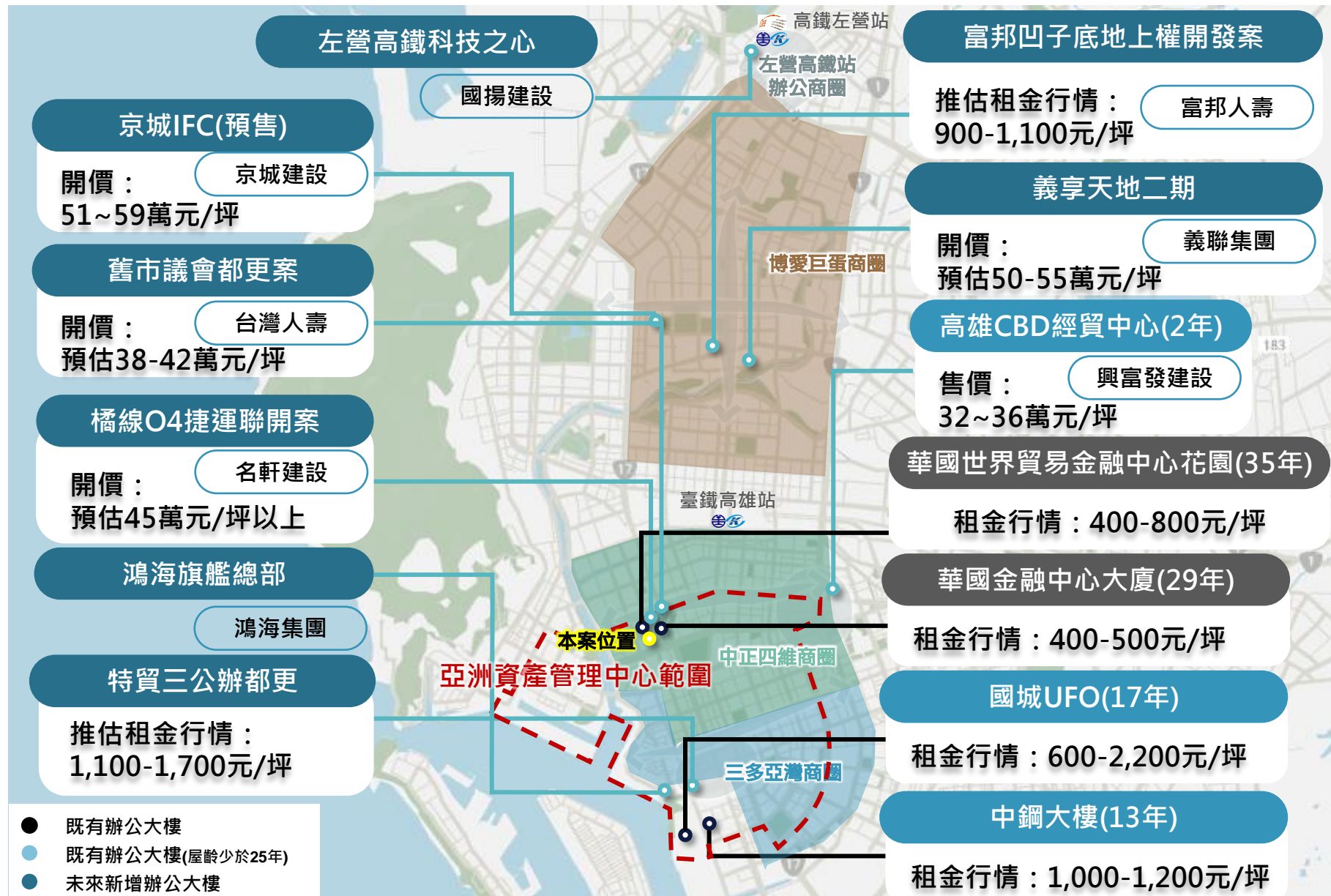
上位政策引導，吸引企業大廠進駐，提升辦公空間市場需求

辦公市場潛力

- **亞洲資產管理中心**，帶動國內外企業大廠、金融與新創進駐
- 位於**中正四維金融商圈**，具辦公群聚效益
- 周邊多屋齡25年以上舊商辦，**具新穎辦公空間需求**

未來新增供給行情

- 新供給售價已有突破
59萬元/坪
- 租金行情突破
1,200元/坪



零售不動產市場分析

基地交通便利，位於中正商圈，周圍辦公人流及居住人口，具商業發展需求

零售市場潛力

- 高雄百貨公司總營業額疫後平均成長率高達44%
- 113年高雄市**整體百貨消費額突破809億**，具消費潛力
- 周邊**大型百貨商場及量販店**為主

規劃鄰里型沿街店鋪

- 未來可因應**基地及周邊辦公、居住衍生需求**，規劃社區型商業產品，提供**餐飲及零售業**



◆ 百貨零售
◆ 量販店

FOCUS13(籌備中)

住宅不動產市場分析

基地位於市中心，交通便利及環境宜居，具有居住空間發展潛力

住宅市場潛力

- 高雄市近3年住宅交易量穩定
- 前金區近3年交易單價約成長**8%**，略高於全市平均
- 周邊**重大公共建設**陸續推動，且未來將**增加就業人口**，帶動居住需求

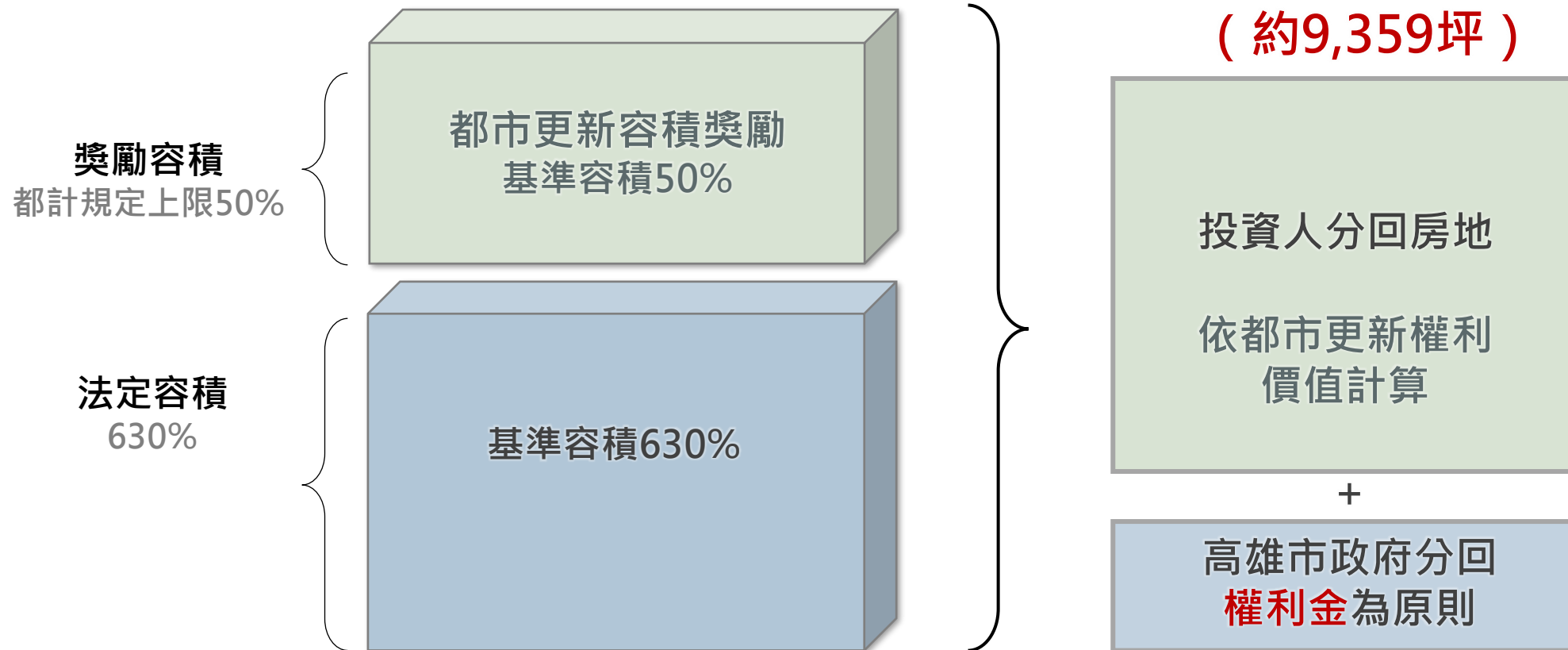
基地周邊新建案行情(屋齡5年內)

- 成交均價：**42-47**萬元/坪
- 房型：**2-3**房為主
- 坪數：**22-44**坪



開發量體預估

申請都市更新獎勵容積上限50%，可建容積可達945%



地區發展特性

配合高雄捷運TOD大眾運輸開發，將基地定位為O4捷運優質生活區

1

職、住、遊、憩機能匯聚

中正路辦公商務廊帶
 成功路商業軸帶
 中都三民居住核心
 鹽埕愛河觀光帶

2

TOD第一環圈，交通可及性高

高雄捷運橘線O4站3號出口位置250m
 透過橘線串連駁二藝文特區、O4商辦廊帶、六合夜市、文化中心及衛武營國家藝術文化中心

3

都更引入商辦發展，帶動前金舊市區再生

O4站聯開大樓之A級商辦
 舊市議會都更之台壽企業總部



不動產產品定位

優質捷運住辦大樓 | 智慧辦公及捷運住宅為主力，底層店鋪滿足日常購物需求

底層店鋪

提供社區優良的服務機能

- 於低樓層打造商業零售空間。
- 打造便利、舒適、健康的社區生活。



捷運住宅

到站即到家的便捷生活

- 宜居建築、景觀陽台
- 導入綠建築
- 耐震設計標章



智慧辦公空間

創造產業價值

- 配合亞洲資產管理中心
- 整合中正路商務資源
- 引入智慧創新商業服務



都市空間規劃

導入銀級綠建築，沿街退縮4M以上之人行步道，建構都市綠色人行環境



留設4公尺退縮人行步道，創造綠色連續性步行動線

公益性設施

設置里民活動中心，創造社區交流空間，充實地方公共建設

- 設置里民活動中心一處
- 設置條件如下：

管理機關	高雄市政府捷運工程局
需用機關	前金區公所
需用項目	<u>里民活動中心</u>
所需面積	<u>室內可使用面積應達 60坪</u>
內裝設計	<u>不含室內裝修及家具</u>
使用對象	周邊居民



里民活動空間



打造一個凝聚社區情感、促進居民交流的公共空間

3 重要招商條件



重要招商條件

申請人資格條件

一般資格

- 符合法令規定之本國公司(股份有限公司)
- 至多 3 法人共同申請
- 實收資本額達**3億元**以上
(合作聯盟領銜 ≥ 1.8 億，各成員合計 ≥ 3 億元)

財務條件

- 淨值 \geq 實收資本額
- 總負債 \leq 總資產**80%**
- 保險業資本適足性應符合法令規定
- 最近 3 年無退票紀錄及重大喪失債信情事

開發能力

- 於本案公告日前 **10 年** (含) 內，單一申請人或合作聯盟任一成員公司曾擔任起造人或承造人具下列住宅或商業建築開發實績，累計金額**50億元**以上或累計樓地板面積**16,000m²**以上。(合作聯盟單一成員 $\geq 8000\text{m}^2$ 或25億元始得累計)

重要招商條件

各標的應開關及負擔項目

建築工程

- 開發時程：申報開工日之次日起 **5 年內**，完成興建並取得使用執照
- 標章：應取得**銀級（含）以上綠建築標章**以及建築物**耐震設計標章**
- 公益設施：設置**里民活動中心一處**，**室內面積至少60坪**，且應依「**建築技術規則**」規定設置停車空間，**興建費用得納入共同負擔費用**，得申請**公益設施容積獎勵**。
- 建材：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**」建材設備表之規格

費用

- 委託專案管理費用：**3,000萬**，得納入**共同負擔費用**
 - 第一期款**30%**：簽約日之次日起 30 日內
 - 第二期款**30%**：都更事權計畫核定日之次日起 30 日內
 - 第三期款**40%**：建物一樓樓板勘驗合格次日起 30 日內
- 行政作業費用：**900萬**
 - 簽約前依主辦機關通知期限內一次繳交

保證金

- 申請保證金：**3,000萬**
 - 提送申請案件前或提送時繳交
- 履約保證金：**1億5,000萬**
 - 簽約日之 5 日前繳交
- 保固保證金：**工程費(甲方部分)之 3%**
 - 接管日起 7 日內繳交

權利金繳付方式

■ 地主權益分配方式：房地或**權利金**

■ 本案市有土地，土地管理機關為高雄市政府捷運工程局，按應有之權利價值**以分回權利金為原則**。

- **第一期權利金**：簽訂委託實施契約日之次日起30日內，給付最優申請人開發建議書所載之市府應分配權利價值金額之**5%**。
- **第二期權利金**：權利變換計畫核定日之次日起30日內，給付權利金總額之**5%**，並依核定後之權利變換計畫內容，補繳第一期權利金不足之差額或自第二期權利金中扣除第一期權利金溢繳之差額。
- **第三期權利金**：取得建造執照日之次日起30日內，給付權利金總額之**5%**。
- **第四期權利金**：取得使用執照日之次日起30日內，給付權利金總額之**5%**。
- **第五期權利金**：辦理產權登記日之3日前，給付權利金總額之**80%**。

重要招商條件

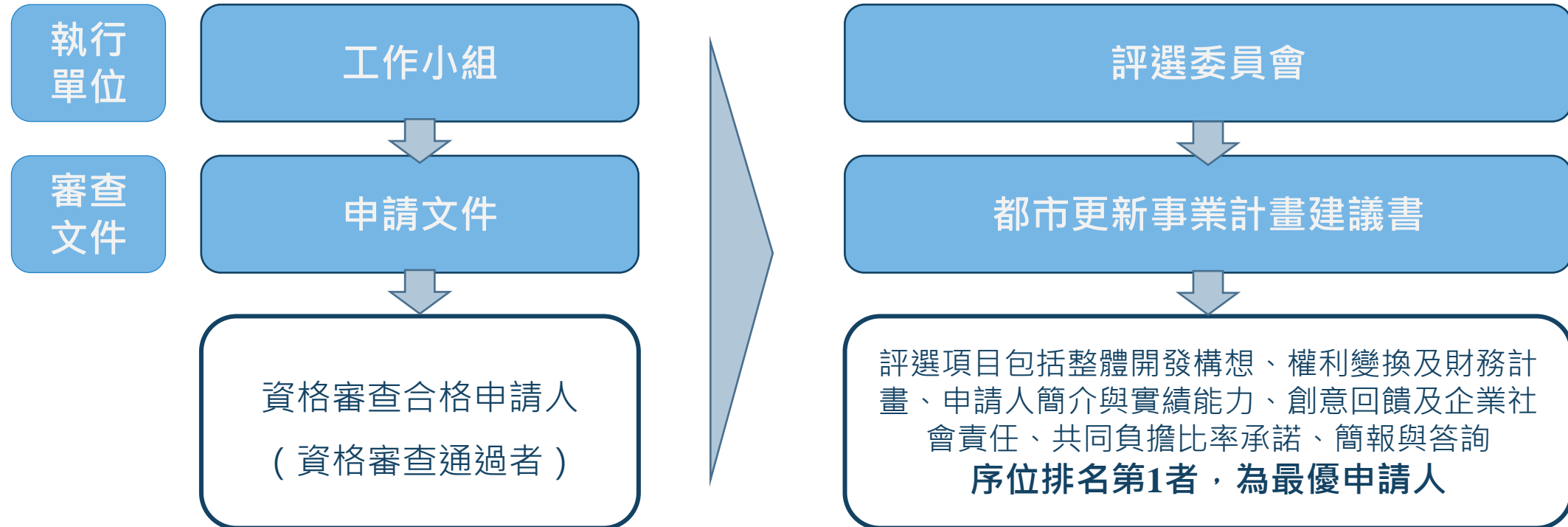
評選方式：二階段評選，以綜合評選分數序位排名第1者，為最優申請人

01

資格審查

02

綜合評選



重要招商條件

第二階段-綜合評選評選項目及評選標準

- 出席評選委員平均總評分達75分以上者
- 以序位總和最低者為最優申請人

評選項目		審查標準	配分
壹、都市更新事業計畫建議書內容	一、整體開發構想	1. <u>整體規劃構想 (如周邊環境公益性構想、對於低樓層配置商業使用之構想等)</u> 2. 容積獎勵計畫 3. 土地使用及興建計畫 4. 都市設計與景觀計畫 5. <u>施工及品質管理計畫 (如避免鄰損之興建工法及因應措施、防災應變計畫及風險控管方案等)</u> 6. 經營管理計畫	30
	二、權利變換及財務計畫	1. 權利變換計畫：包含共同負擔費用預估、更新後價值預估、分配及選配原則、模擬分配方案及差額價金給付計畫等說明 2. 財務計畫：包括財務基本假設參數說明、開發經費預估、營運收支預估、分年現金流量、資金籌措計畫及投資效益分析...等	25
	三、申請人團隊組織及相關經驗實績	1. 公司背景、商譽、營業項目、財務、經營狀況 2. 相關實務績效...等(包含但不限) 3. 組織管理架構	10
	四、創意回饋及企業社會責任	申請人之企業社會責任或ESG 及應用於本案之具體作法等	5
貳、共同負擔比率承諾		共同負擔比率承諾書 (以共同負擔比率承諾書所載為準)	25
參、簡報與答詢			5
總分			100

重要招商條件

共同負擔比率審查級距表-共同負擔承諾項目計**25分**

- 1.共同負擔比率底價：**68.2%**
- 2.全部共14個級距
- 3.高於底價，為不合格
- 4.等於底價，得分為17.5分
- 5.低於底價，每降0.5%可得0.5分，最多可得25.0分

若經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過之共同負擔比例與實施者所出具之共同負擔比率承諾書所載比率不同時

➤ **應以較低之共同負擔比率計算之**

分數	評分級距		說明
不合格	68.20%	< R	「R」如高於「68.20%」，則不得作為合格申請人
17.5分	68.20%	= R	等於最高共負比
18分	67.70%	≤ R < 68.20%	較最高共負比低0.5%以內
18.5分	67.20%	≤ R < 67.70%	較最高共負比低1.0%以內
19分	66.70%	≤ R < 67.20%	較最高共負比低1.5%以內
19.5分	66.20%	≤ R < 66.70%	較最高共負比低2.0%以內
20分	65.70%	≤ R < 66.20%	較最高共負比低2.5%以內
20.5分	65.20%	≤ R < 65.70%	較最高共負比低3.0%以內
21分	64.70%	≤ R < 65.20%	較最高共負比低3.5%以內
21.5分	64.20%	≤ R < 64.70%	較最高共負比低4.0%以內
22分	63.70%	≤ R < 64.20%	較最高共負比低4.5%以內
22.5分	63.20%	≤ R < 63.70%	較最高共負比低5.0%以內
23分	62.70%	≤ R < 63.20%	較最高共負比低5.5%以內
23.5分	62.20%	≤ R < 62.70%	較最高共負比低6.0%以內
24分	61.70%	≤ R < 62.20%	較最高共負比低6.5%以內
24.5分	61.20%	≤ R < 61.70%	較最高共負比低7.0%以內
25分		R < 61.20%	較最高共負比低超過7%

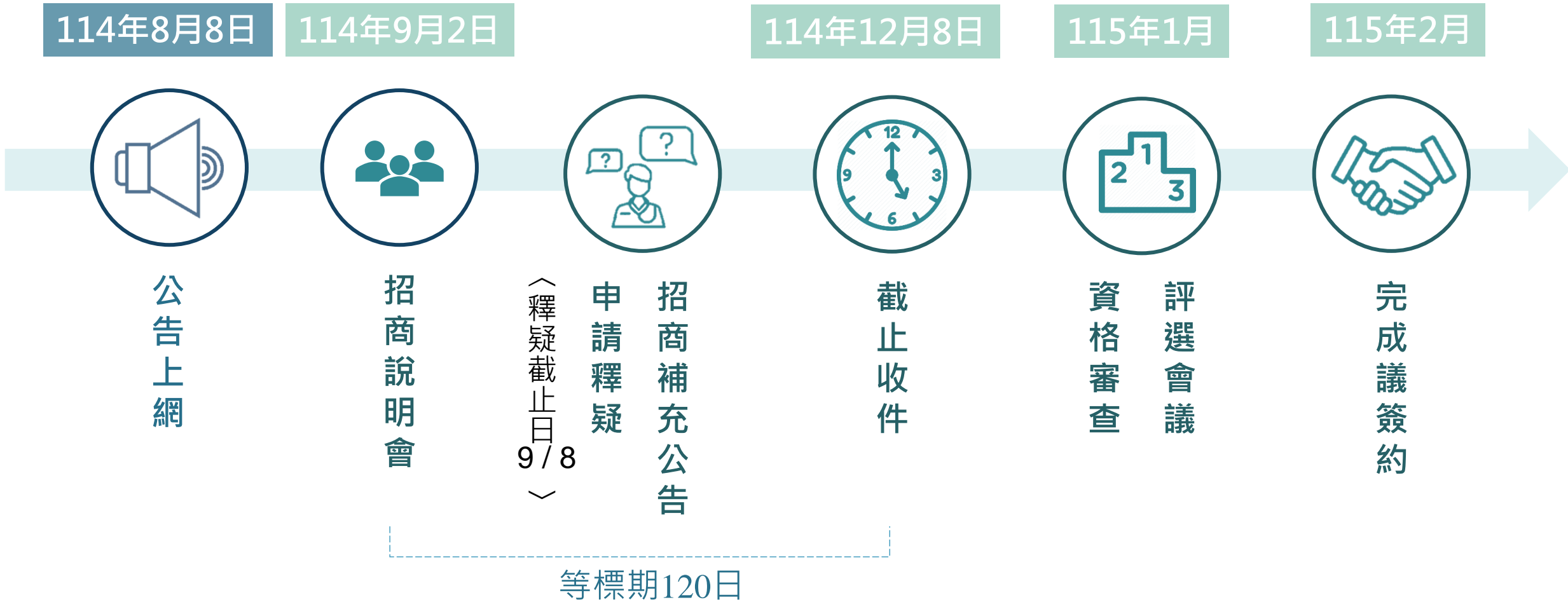
註：「R」為申請人所提之承諾共同負擔比率；「N」為公開評選文件公告之共同負擔比率。

4 招商期程



招商期程

114年8月8日正式公告招商



招商文件公告期間
114.8.8~114.12.8

竭誠歡迎 參與投資



招商文件下載

愛河

立德棒球場

前金國中

臺灣銀行

高雄地方法院

兆豐銀行

舊市議會
公辦都更案

華國金融
中心大廈

○4站捷運
聯合開發案

本案基地


合發前金
立體停車場

前金幼兒園


高雄市前金區
行政中心

前金國小

大同社會住宅

 高雄市政府捷運工程局

- 路權開發科 羅小姐
- 電話:07-3368333#5103

 城都顧問公司

- 不動產開發部 林經理
- 電話:07-2696068#22