



高雄捷運鳳山國中站 周邊地區都市更新規劃案

營建署工作會議 簡報

委託單位：高雄市政府財政局
規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

中華民國106年03月27日

簡報大綱

- 本案概述
- 都市更新計畫並配合辦理變更都市計畫
- 招商規劃方案
- 招商文件重點說明



■ 本案概述



基地區位

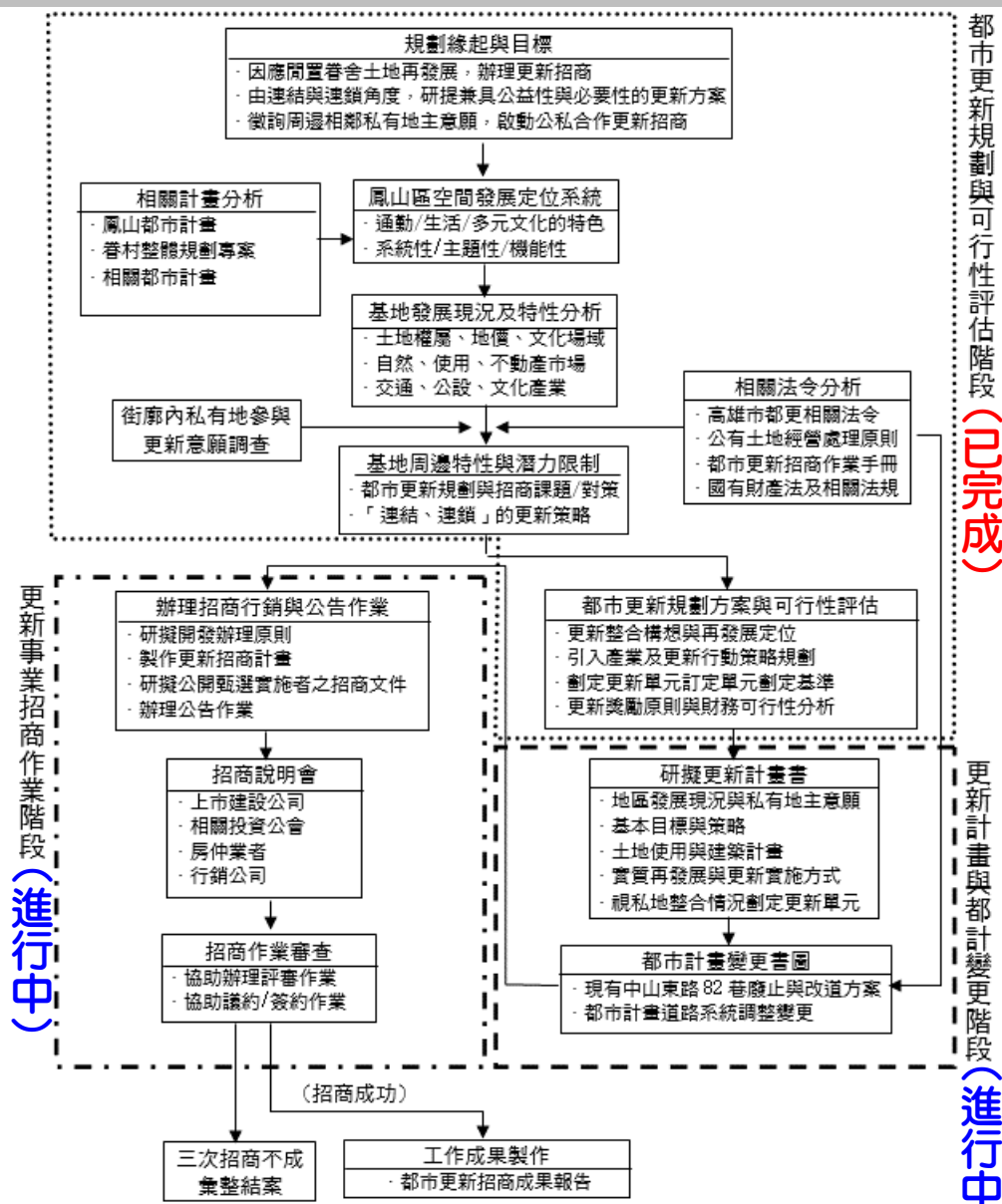
- 鳳山區東北角、鄰近大寮區，與高捷O14站相鄰，面積約0.88公頃
- 北臨中山東路，南至仁愛路，東為4米既成巷道，西近中山東路76巷



本案辦理進度

■ 工作内容

- 工作計畫書 (已完成)
- 規劃作業階段
 - 期中規劃報告 (已完成)
 - 期末規劃報告及定稿 (已完成)
- 都市更新計畫階段
 - 擬定更新計畫 (進行中)
 - 配合辦理都計變更 (進行中)
- 招商階段
 - 招商文件研擬 (進行中)
 - 公告招商
 - 協助簽約



營建署工作會議進度報告

104.09.09
第一次工作會議

104.06 簽約

105.04.12
第二次工作會議

104.09 居民意願調查
104.11 相關權利人說明會
105.02 期末報告書定稿
105.04 營建署規劃審查會議
結論：本案俟更新計畫擬定及都市計畫變更並審核核定後，以專案補償眷戶，再行辦理後續招商作業

106.03.27
第三次工作會議

105.07 辦理都市更新計畫及配合都市計畫變更
105.12 市都委會第58次會議修正通過：考量本案超出原公開展覽範圍，故補辦公開展覽，期間若無民眾陳情，則逕予核定
105.12 招商計畫書與招商文件初稿審查會議
106.01 提送修正後招商計畫書與招商文件
106.03 細計變更補辦公展結束，刻正辦理公告實施作業

公告招商

■ 都市更新計畫並配合辦理變更都市計畫



擬定都市更新計畫、劃定更新地區

■ 更新計畫案名

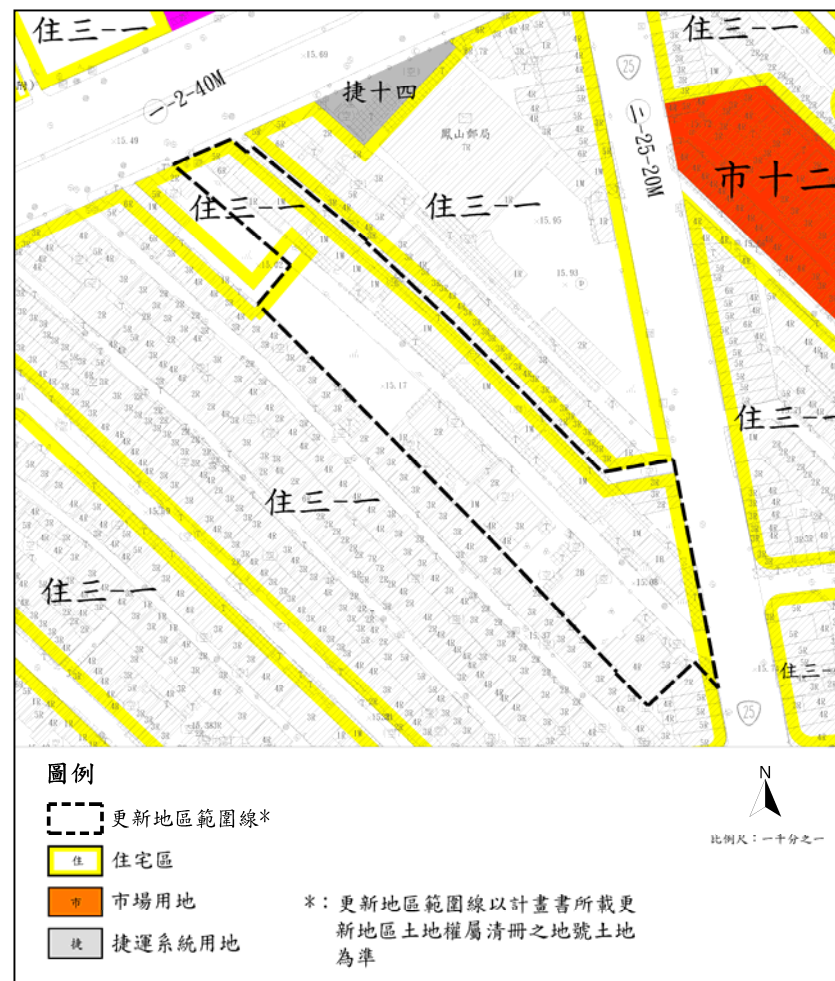
- 高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區劃定案
- 擬定高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案

■ 單元劃定基準

- 以「重建」方式實施者
 - 同一街廓內臨接現有道路或計畫道路且土地面積在五百平方公尺以上
- 以「整建」或「維護」方式實施者
 - 其更新單元應至少為一幢建築物

■ 更新地區土地權屬

所有權人	管理機關(者)	面積(m ²)	所占比例(%)
高雄市	高雄市稅捐稽徵處	4,541	51.35%
	高雄市政府工務局	361	4.08%
	高雄市政府財政局	30	0.34%
中華民國	財政部國有財產署	1,054	11.92%
	財政部賦稅署與國有財產署(共同持分)	773	8.74%
	高雄市稅捐稽徵處	1,152	13.03%
	公有土地	7,911	89.46%
	私有地主	932	10.54%
	總計	8,843	100.00%



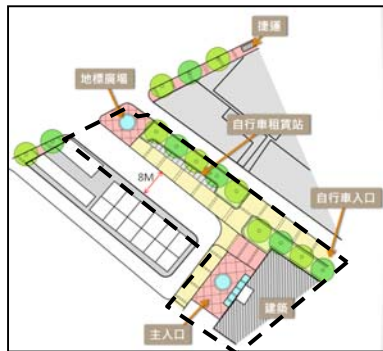
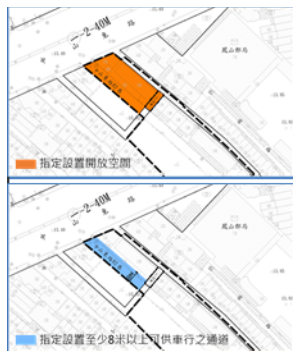
配合辦理都市計畫變更

■變更都市計畫案名

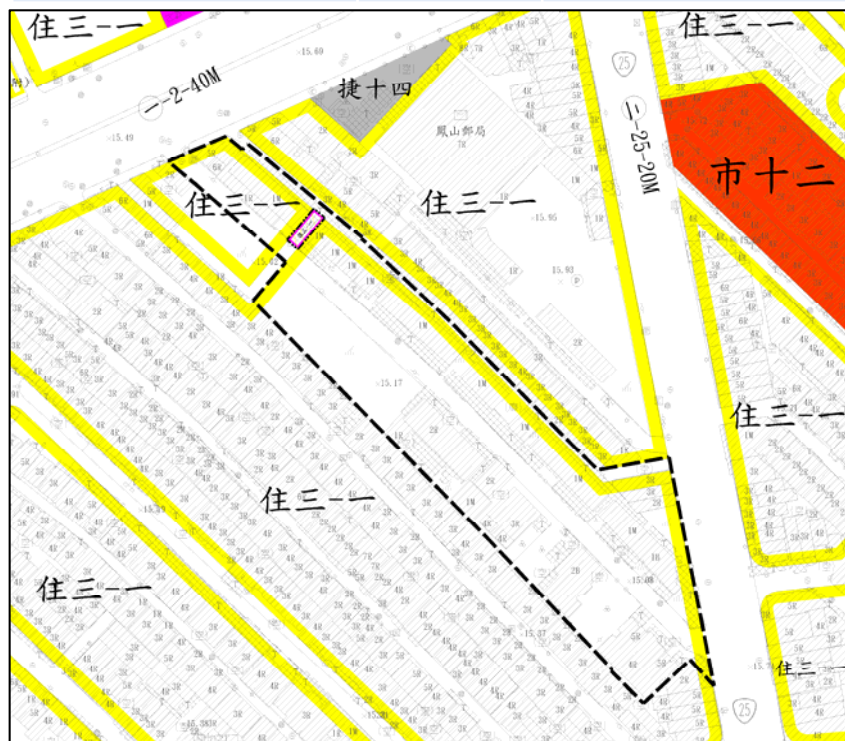
- 變更高雄市鳳山細部計畫（部分道路用地為住宅區）（配合高雄捷運鳳山國中國站周邊地區更新計畫）案

■第58次市都委會決議

- 考量車行安全、土地使用效益以及有效建立公共運輸導向發展，**變更部份道路用地為住宅區，部份維持原計畫**
- 變更附帶條件
 - 北側基地指定設置開放空間，鄰中山東路82巷應設置至少8米以上可供車行之通道。
 - 未來建築開發應提送都市設計審議。



變更位置	變更內容	
	原計畫 (平方公尺)	新計畫 (平方公尺)
捷運鳳山國中國站南側	道路用地 (51.8)	第三之一種住宅區 (51.8)



圖例	變更圖例	北例尺：一千分之一 N
[---] 更新地區範圍線* [黃] 住宅區 [橙] 市場用地 [灰] 捷運系統用地	[---] 變更範圍線 [紫] 變更道路用地為住宅區	

*：更新地區範圍線以計畫書所載更新地區土地權屬清冊之地號土地為準

■ 招商規劃方案



法令依據

- 「擬定高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫」及「高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區劃定」案規定
 - 以都市更新方式辦理開發。
- 實施方式（都市更新條例第25條）
 - 本案重建區段之土地，以「權利變換」方式實施。
- 公有土地參與（都市更新條例第27條）
 - 更新單元內「公有」土地及建築物，應一律參加都市更新。
- 委託實施更新事業（都市更新條例第9條及施行細則第5條之1）
 - 主管機關得經公開評選程序委託都市更新事業機構實施都市更新事業；其委託作業，得委任所屬機關辦理公開評選、議約、簽約、履約執行事項。
 - 公開評選程序，得準用「促進民間參與公共建設法」有關申請及審核程序之規定。

招商方式

■主辦機關—高雄市政府財政局

■公告招商徵求實施者

- 申請人依徵求實施者公告申請須知，進行研提申請文件。

■公開評選方式

- 第一階段：資格審查→合格申請人
 - 工作小組就**資格證明文件**及招商文件所訂應附資料進行審查，選出合格申請人
- 第二階段：綜合評審→最優申請人

綜合評審	
更新事業計畫建議書評審	甄審委員會就資格審查所選出之合格申請人，依據其所遞送之 都市更新事業計畫建議書及簡報 ，進行審查並給予評分。 並就其綜合評審結果轉換為序位，其序位合計數最低3家為入圍申請人，但經甄審會出席委員過半數決議，得選定2家以下入圍申請人。
開啓共同負擔標單	主辦單位開啓入圍申請人共同負擔標單，就「 不高於公告之共同負擔比例最低者 」評定為最優申請人

招商評選作業流程

辦理事項	預定時程
公告招商及舉辦招商說明會	公告招商
申請人以書面方式請求解釋或澄清截止	公告後15日內
主辦機關回覆書面釋疑	公告後90日內
申請截止	公告後90日
申請人資格審查	申請截止日後之次日
資格澄清與修正	資格審查後20日內
通知合格申請人綜合評審簡章草案 依主辦機關收件先後順序決定綜合評審簡章順序	資格審查完成後
進行綜合評審，評選最優申請人	選出合格申請人後60日內
最優申請人與主辦機關簽訂委託實施契約	最優申請人於修正都可更新事業計畫建議書之次日起45日內

招商範圍

■ 招商範圍

- 更新地區內之公有地為主，面積約0.79公頃
- 採都市更新權利變換

■ 土地權屬

土地權屬		管理機關	土地筆數	面積 (m ²)	面積比例
公有土地	高雄市	高雄市稅捐稽徵處、高雄市工務局、高雄市政府財政局	4	4,932	62.3%
	中華民國	財政部國有財產署、財政部賦稅署、高雄市稅捐稽徵處	5	2,979	37.7%
總計			9	7,911	100.0%

註：本表內容以土地登記謄本記載內容為主，實際面積以實際測量結果為準。

■ 開發條件

■ 土地使用分區

- 第三之一種住宅區：0.76公頃
 - 建蔽率：60%
 - 容積率：240%
- 道路用地：0.03公頃



各土地管理機關所持面積比例

產品定位—產品內容及主力客層與訴求重點

■ 考量公益及市場性


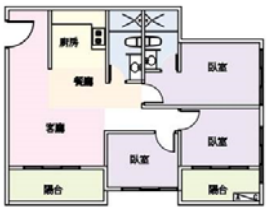

- 符合各公有土地管理機關分回房地需求
- 符合高雄市整體不動產成長趨勢、具市場性之產品

■ 土地利用構想—通勤住宅大樓

- 高雄市場推案產品以大樓為主
- 更新單元鄰近捷運站，適合引入高密度大樓產品
- 地面層規劃複合式店面與創意工坊，聚集人潮

■ 主力客層與訴求重點

- 鎖定具一定經濟能力、重視生活品質及追求居住安全之族群
 - 首購自住：小家庭、單身通勤工作者等
 - 換屋自住：雙薪家庭、退休銀髮家庭等
- 高雄市期望購屋面積以25 坪~35 坪為主

規劃房型	A
坪積	20坪
房型(房/廳/衛)	2/2/1
示意圖	
規劃房型	B
坪積	30坪
房型(房/廳/衛)	3/2/2
示意圖	
規劃房型	C
坪積	40坪
房型(房/廳/衛)	3/2/2
示意圖	

建築方案

■ 建築配置

- 四棟高層公寓住宅(12F/14F/15F/19F)
- 地面層規劃1+2樓住商
- 設計建蔽率：約34.30%
- 建物地下室開挖：2層
- 停車位數：278位(法定停車:184位)

■ 預計申請容積獎勵：30.60%

- △F3(時程)、△F5-A(規劃設計)、
△F5-B(綠建築)、△F5-D(規模)



建築配置		
樓層	規劃戶數	規劃坪數
1~2樓	20戶	20、30、40坪/戶
3樓以上	258戶	
總計	278戶	



估價結果及財務分析—不動產鑑價結果(價格日期104.11)

■ 不動產鑑價單位

- 宏威不動產估價師事務所

■ 更新前價值

更新前價值	宏威不動產估價師事務所
更新前土地權利價值	559,654,472元 (28.5萬元/坪)

■ 更新後價值

更新後價值	宏威不動產估價師事務所
1+2樓平均單價	268,000元/坪
3樓以上平均單價	188,000元/坪
車位單價	1,000,000元/個
總銷金額 ✓	24.15億元

財務效益評估—共同負擔費用

共同負擔提列表

項目	說明	金額
工程費	拆除費、營建費、鑑界費、建築相關規費及外接水電瓦斯費 依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「行政院主計處公告之營建工程物價指數」提列 11~15層87,679元/坪 16~20層96,069元/坪	1,186,774,046元
權利變換費	估價費、測量費、建物拆遷補償及安置費、地籍整理費、都市更新規劃費、其他必要之費用	23,499,533元
貸款利息	利息支出	41,028,274元
稅捐	印花稅、營業稅	11,208,079元
管理費	人事行政管理費、銷售管理費、信託管理費、風險管理費	170,121,652元
合計	共同負擔費用14.33億元	1,432,631,585元

總銷售金額：約**24.15億元**
 共同負擔比例：**59.32%**

實施者分配價值：約**14.33億元**
 所有權人分配價值：約**9.82億元**
 益本比：**1.16**(總銷/(共同負擔+地價))

■ 招商文件重點說明





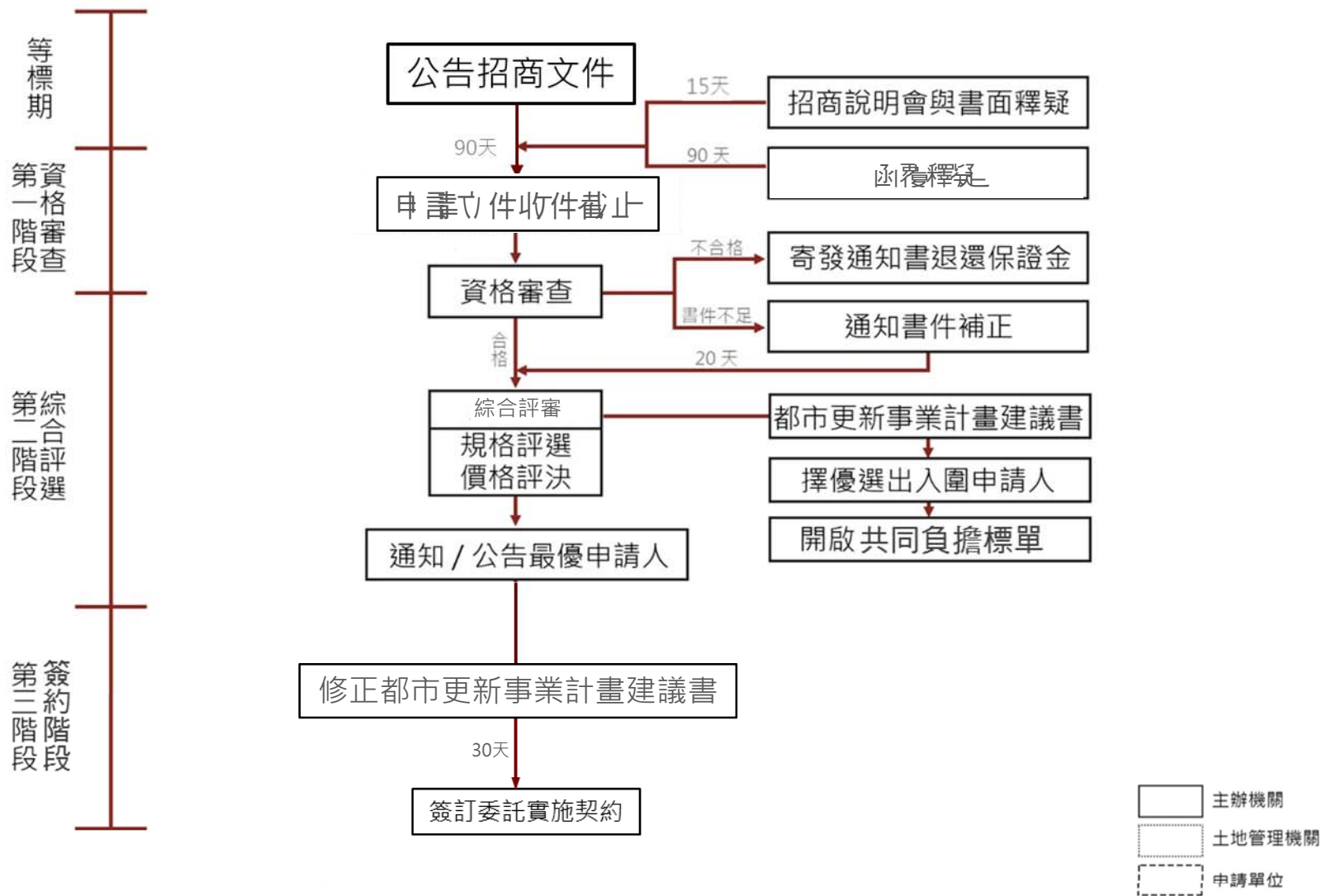
■ 申請須知重點摘要

- 申請須知架構
- 申請作業期程
- 申請人資格
- 都市更新計畫建議書內容
- 更新事業計畫建議書審查表
- 綜合評選評分方式
- 保證金相關規定
- 簽約作業

申請須知架構

項目	內容			
申請須知	一、計畫說明	1.計畫緣起	4.土地使用之強度	7.本案基地發展定位
		2.更新地區概述	5.現有建物說明	8.土地開發方式
		3.實施範疇	6.主辦機關、執行機關及土地管理機關	9.庫存土地處理原則
	二、名詞定義			
	三、實施者工作範疇			
	四、主辦機關應辦及協辦事項			
	五、特別約定事項			
	六、申請作業規定	1.公告及提送	3.評選各階段申請文件	
		2.申請人資格	4.綜合評審文件說明	
	七、評選方式	1.招標方式		
2.評選日期及地點				
3.評選作業				
八、簽約				
九、保證金	1.申請保證金			
	2.履約保證金			
	3.保固保證金			
十、其他聲明事項	1.本須知、附件之修改及疑義解釋		3.爭議處理規定	
	2.其他	4.聲名事項		

申請作業期程



申請人資格

一般資格

- 單獨申請
- 成立三年以上之本地公司

- 投資金額14億元(中型規模)
- 與高雄先前兩例更新事業(博愛社住19.42億元/和平社住13.49億元)相仿
- 無須組成企業聯盟參與

財務資格

- 截止投標日之前最近3年無退票記錄、不良票據信冊暨金融機構授信信冊紀錄或重大喪失債信之情事。
- 已完成繳納營業稅與營利事業所得稅。

- 債信良好
- 無退票紀錄
- 稅賦繳納正常

能力資格

財力證明：

- 實收資本額應為新臺幣1.2億元以上。
- 公有經會計師簽證之最近二期財務報表淨值不低於實收資本額。且總負債不得高於資產總額之80%。

開發能力：

- 自公告日前最近10年曾完成住宅性質或相當之住宅或商業使用之建築開發實績累計建築總樓地板面積達24,000平方公尺累計金額達新臺幣10億元。

- 實收資本額約為投資規模(14億元)之8~10%
- 本案興建量(24,000m²)屬中型規模，廠商應具相對規模開發能力為宜

都市更新計畫建議書內容(2/2)

一、公司簡介與實績能力

- 申請人公司組織架構
 - 包含執行本案之規劃設計、興建、營運等不同階段之組織管理架構及公司組織結構圖等
- 服務項目之經驗、實績、商譽、股權結構、股東成員、營業項目及經營狀況
- 公司之資源、財力與其他支援能力、執行本專案之各專業經理人之資歷經驗

二、整體發展構想

- 整體發展構想
 - 對本案的構想與理念。
 - 期許本案完成的願景、預期效益等。
 - 達成主辦機關規劃目標之創意構想。
 - 對周遭都市環境及公共利益之計畫構想。
- 土地使用與建築計畫
 - 建築設計及配置計畫：包含單元空間規劃、坪數規劃、內部基本裝修規劃、3D立體模擬。
 - 興建計畫：建築結構應為鋼筋混凝土造。
 - 建築工程材料計畫：建材及設備應不低於「高雄市建造執造工程造價標準表」之規定。(電梯、外牆建材、地板、鋁門窗、衛浴設備與機電及弱電設備羅列詳細廠牌、材質及規格。)
 - 綠建築計畫：至少達銀級。
 - 主辦機關分回建築規劃之構想。
- 都市設計與建築計畫
 - 都市設計構想，建物造型、色彩、立面外觀應有一致性。
 - 交通動線系統及人車動線設計原則：包含汽機車、自行車之出入動線及停放空間設計及周邊交通影響評估分析。
 - 景觀植栽設計構想。
 - 開放空間規劃。
- 防災與逃生避難計畫
- 維護管理計畫：包括但不限於公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案，例如：依公寓大廈管理條例所規定之共用部分、約定專用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等

都市更新計畫建議書內容(2/2)

三、權利變換分配計畫之財務計畫

- 權利分配規劃
 - 權利變換計畫與相關權利協商分配規劃(包含房地選配原則及擬行分配方式、未達最小分配面積單元時之差額價金找補原則等)。
 - 拆遷安置計畫(合法建物補償與安置、地上物拆除計畫書)
- 財務計畫
 - 開發經費預估：應包括財務基本參數說明(興建期程、銷售預估、資本結構、融資成數利率、股東預定報酬率、自償率分析及稅賦等)，如有自有資金以外之籌資計畫，包含但不限於融資，須出具出資機構評估意見與出資意願證明文件(融資機構融資意願書)。
 - 資金籌措計畫及管理運用(如有自有資金以外之籌資計畫，包含但不限於融資，須出具出資機構評估意見與出資意願證明文件例如：融資機構融資意願書)。
 - 分年現金流量。
 - (D)投資效益分析(包括投資成本分析、銷售收入分析、計畫淨現值、計畫報酬率等)
 - 共同負擔費用。
 - 財務風險管控對策(含信託計畫、風險管理、保險與周轉計畫之項目、時程與保額)。

四、計畫事項之須政府配合事項

更新事業計畫建議書審查表

■ 更新事業計畫建議書審查表

評選項目		配分	申請人總評得分				
			壹號 申請人 ()	貳號 申請人 ()	參號 申請人 ()	肆號 申請人 ()	伍號 申請人 ()
一、公司簡介與實績能力		15%					
二、整體發展構想	1.對本案之構想、理念、預期效益與創意構想	40%					
	2.土地使用與建築計畫						
	3.都市設計與建築計畫						
	4.防災與逃生避難計畫						
	5.維護管理計畫						
三、權利變換分配 規劃及財務計畫	1.權利變換計畫與相關權利協商分配規劃	30%					
	2.財務計畫						
四、承諾事項及須政府配合事項		5%					
五、簡報與答詢		10%					
都市更新事業建議書評選總分		100%					
序位		-					

綜合評審評分方式

■ 甄審委員依評選項目評分表進行評分

- 評選委員應就一至五項評選項目分別評分後予以加總，並依總分數高低轉換為序位。
 - 依評審項目配分，進行評分。各項目分數均係正整數，得為零分但不得為負分。
 - 若合格申請人之總評分未達70分或超過90分時，該甄審會委員應述明評分理由。
- 過半數委員評定為未達80分之申請人，將不得成為入圍申請人。

■ 入圍申請人及價格評決

- 序位合計數之最低3家為入圍申請人，但經甄審會出席委員過半數決議，得選定2家以下入圍申請人。
- 採總評分轉序位法：如遇序位合計數相同時，以序位「1」最多者優先，如仍相同，則以個別得分加總合計最高者決定。若個別得分加總合計仍相同，則以抽籤決定之。
- 開啓入圍申請人共同負擔標單，就「不高於公告之共同負擔比例最低者」評定為最優申請人
- 開啓標單後共同負擔比例相同時，序位低者為最優申請人。

保證金相關規定

■ 申請保證金

- 繳交時點：提送申請文件前
- 金額：新臺幣○○○萬元為申請保證金

■ 履約保證金

■ 第一階段

- 繳交時點：實施者應於簽訂本契約前，繳交第一階段履約保證金
- 金額：共同負擔費用總額之1%計算(金額無條件進位取至萬元)。

■ 第二階段

- 繳交時點：權利變換計畫經核定後30日內
- 金額：核定權利變換計畫內共同負擔費用總額之2%計算(金額無條件進位取至萬元)，得以第一階段履約保證金抵充。

■ 保固保證金

- 繳交時點：完成交屋日起 7 日內繳交
- 金額：核定之權利變換計畫內共同負擔費用總額之2%計算(金額無條件進位取至萬元)。

簽約作業

■ 最優申請人更新事業計畫建議書之修正

- 如對甄審會會議紀錄，有不影響其於甄審會中之承諾事項之修正意見者，應於收受甄審會會議紀錄之日起算10日內敘明理由提出
- 應自甄審會會議紀錄確認或主辦機關通知接受修正會議紀錄或不接受之書面發文之日起算30日內，完成「更新事業執行計畫書」，並提送主辦機關同意後完成簽約。
- 最優申請人喪失資格，通知次優申請人遞補，如仍無法完成簽約，得沒收次優申請人申請保證金，重新辦理公告招商。

■ 簽約時程

- 更新事業執行計畫書經主辦機關同意後，最優申請人應於接獲通知之日起30日內備齊文件，完成委託實施契約之簽訂。
- 如有不可歸責事由，最優申請人應於簽約截止日前10日內，以書面敘明理由申請展延；惟同一事件以一次為限。逾期視為放棄簽約權並喪失最優申請人資格。
- 配合主辦機關需求辦理簽約典禮，相關費用由最優申請人負擔。

■ 委託實施契約重點摘要

- 委託實施契約架構
- 甲方應辦事項
- 乙方應辦事項
- 權利變換
- 權益分配及選配
- 實施範圍變更
- 變更設計處理
- 建材設備規定
- 產權登記及交屋
- 乙方缺失及違約事項定義
- 乙方缺失及違約處理
- 履約項目作業時程

委託實施契約架構

項目	內容	
委託 實施 契約	第1條 總則	第14條 變更
	第2條 委託範疇	第15條 保險
	第3條 開發方式	第16條 產權登記及交屋
	第4條 契約期間	第17條 履約保證金
	第5條 甲方應辦事項及協助事項	第18條 保固及保固保證金
	第6條 乙方應辦事項	第19條 管理與監督
	第7條 乙方聲明、擔保及承諾事項	第20條 不可抗力與除外情事
	第8條 權利轉換	第21條 缺失及違約罰則
	第9條 權益分配	第22條 契約之解除或終止
	第10條 建材設備	第23條 爭議處理
	第11條 變更設計處理	第24條 附則
	第12條 設計、監造及請領建造執照	第25條 契約份數規定
	第13條 施工及完工期限	

甲方應辦事項

■ 土地點交

- 範圍內甲方經管市有土地最遲應於本契約申報開工日之前10日完成土地點交作業
- 應協助眷舍管理機關辦理國有土地上市有眷舍之配住戶遷出事宜，本基地若因眷戶遷讓問題遲延點交土地達6個月以上，導致延誤乙方應依本契約執行期限完成之工作，且無可歸責於乙方之事由者，甲方同意乙方相對延長其執行期限。乙方不得再向甲方請求任何補償或賠償。

■ 本案土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項

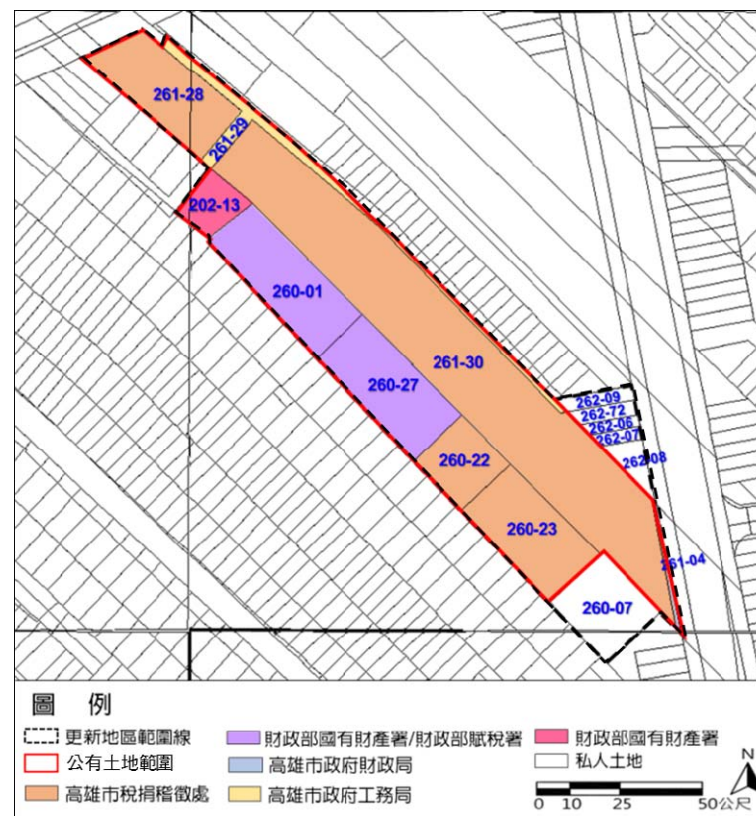
- 甲方同意提供乙方必要之協助與文件。惟相關費用應由乙方負擔。

■ 融資協助說明

- 乙方有融資必要時，甲方得協助說明政策推動的必要性。

■ 提供審議時依法規定之同意資料

- 乙方申請本案都市更新事業計畫及權利變換計畫之審議，如相關法令規定甲方須提供書面同意資料，甲方應出具之，但相關責任與費用均應由乙方自行負擔。



乙方應辦事項(1/3)

■ 辦理規劃設計及興建作業

- 至少規劃1獨棟建物供主辦機關及其他土地管理機關得以專屬選配。
- 該獨棟建物不含車位之總產權登記面積至少應達○○○平方公尺以上
- 主辦機關及其他土地管理機關如有調整需求，應配合辦理本更新案之規劃設計及選配位置

■ 劃定更新單元

- 未來得視需要整併相鄰之私有土地一併劃設為更新單元。
- 辦理更新單元之劃定作業，可配合都市更新事業計畫一併提出申請。
- 若有整併私有地需求，後續應配合提出拆遷安置計畫。

■ 辦理都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請、審議

- 應於實施契約簽約日起120日內提出都市更新事業計畫及權利變換計畫草案、都市設計書圖草案送主辦機關審核；於主辦機關同意後60日內向都市更新主管機關報核，期間應完成申請分配及辦理公聽會。
- 核定發布實施之都市更新事業計畫暨權利變換計畫，應分別作為委託實施契約附件之一。

乙方應辦事項 (2/3)

■ 依都市計畫執行附帶條件

- 基地北側應留設開放空間，鄰中山東路82巷應設置至少8米以上可供車行之通道。
- 未來本案之建築開發應提送都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議

■ 辦理地上物拆除

- 得提出處理本更新案占有他人土地（包含占有公有土地）之舊違章建築戶處理方案，並得提列拆遷補償費。
- 應於點交後負責清除基地上之地上物、其他改良物或遺留物品，並將其合法運棄。
- 若有須遷移之地下管線、設施，應自行負責調查及依法遷移。

■ 負擔費用

- 單元內之所有工程費用、貸款利息、稅捐、管理費用及其他符合規定之費用。
- 負責自行籌集與負擔實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。

乙方應辦事項 (3/3)

■ 辦理信託

- 應自都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施之日起算30日內，與信託銀行簽訂信託契約，成立信託專戶
- 應辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），並應報請甲方同意備查
- 權利變換完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記。

■ 其他

- 得依高雄市都市更新自治條例第11條：「都市更新事業計畫範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地且鄰近計畫道路已經開闢或另有其他道路可供公眾通行者，得經審議會審議通過後予以廢止或改道」辦理現有巷道(中山東路82巷)部份路段廢止作業。
- 應負責取得更新後建物之銀級綠建築標章，及研擬相關申請文件及協助說明。
- 本案公開評選階段甄審委員建議事項得納入乙方應辦事項。
- 應配合甲方辦理有關甲方之土地點交作業。

權利變換

■ 評價基準日

- 乙方應以本更新案權利變換計畫報核日前4個月為「評價基準日」。

■ 權利變換查估權利價值辦理事宜

- 3家專業估價者查估權利價值，應依照下列程序及方式辦理
 - 委託高雄市不動產估價師公會代辦，費用乙方負擔。
 - 高雄市不動產估價師公會提供10家以上合格專業估價者名單，抽籤決定之。
 - 委由高雄市不動產估價師公會分期撥付估價費用予專業估價者。
 - 費用依「高雄市都市更新事業權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」認列標準計算。
- 3家專業估價者，應以其評估值對地主最有利者，作為本案之領銜估價師。

■ 其它

- 乙方應依核定後之權利變換計畫，辦理分配土地及建築物予土地所有權人及權利變換關係人
- 實際分配之土地及建築物面積應按都市更新條例第31條規定辦理差額價金之繳納或領取，乙方並應通知土地所有權人及權利變換關係人應於接管之日起算30日內繳納或領取。

權益分配及選配

- **本案更新後土地及建築物總權利價值，以核定之權利變換計畫所載總權利價值為計算基準，如低於實施契約第7.1條時，應以實施契約第7.1條約定之總權利價值為準計算。**
 - 實施契約7.1：乙方承諾本更新案共同負擔比例不得超過○○%，且本更新案所提供更新後建物總產權登記面積（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）應達○○○平方公尺，更新後土地及建築物總權利價值（含主建物、車位、附屬建物與共用部分面積）應達新臺幣○○○元以上。車位規劃以坡道平面式車位為原則。
- **甲方權益分配**
 - 甲方可分配之權利價值，依核定權利變換計畫所載內容之比例計算之總權利價值，扣除共同負擔後，按甲方更新前權利價值比例計算。
- **甲方權益選配方式**
 - 甲方應分配之土地、建築物及車位位置，得自行選配。
 - 房地與車位分配單元之選配原則由乙方訂定並經甲方同意後報請主管機關核定實施。
 - 除專屬甲方分配部分外，若關係人選定同一分配位置且經乙方協調不成者，以抽籤決定之。
 - 若主管機關核定權利變換計畫所載甲方選配之權利價值少於約定之甲方可分得之權利價值時，乙方應補足其權利價值差額。

實施範圍變更(1/2)

■ 取得變更範圍所有權人之同意

- 乙方若自行擴大本基地範圍並整合相鄰公、私有土地者，應取得擴大範圍內私有土地及合法建物所有權人全部之同意並經甲方同意後，始得以擴大之更新單元範圍申請實施都市更新事業。

■ 相關作業流程及展期

- 乙方若於都市更新事業計畫暨權利變換計畫**送件前提出**擴大實施範圍之申請，致未能依本契約約定時程提出相關申請及審議作業者，得以書面申請展期，最長為90日，並以1次為限。
- 乙方若於都市更新事業計畫暨權利變換計畫**審議期間提出**擴大實施範圍之申請，乙方應於甲方同意擴大後90日內，重新向甲方提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫草案。經甲方同意後**辦理申請分配及公聽會**，並經甲方核可後向主管機關提出都市更新事業計畫暨權利變換計畫（涉及都市設計審議時，則應一併提出都市設計書圖及草案等文件。）
- 乙方須承諾本案仍可依原施工進度於核備開工之日起算3年內取得本更新案全部建物之使用執照。

實施範圍變更 (2/2)

■ 地上物之拆除及遷移

- 乙方應負責拆除及遷移擴大範圍內之地上物。

■ 相關費用之負擔

- 更新單元範圍倘有變動，更動所衍生之相關費用，應由乙方負擔

■ 原則上本案委託實施範圍不得縮小或變更。如因核定計畫或其他法令限制因素確有縮小或變更的必要，並經甲、乙雙方確認同意時，乙方依實施契約第7.1條承諾之本案共同負擔比例仍應維持不變，並依實施契約第7.2條規定適用較低之共同負擔比例計算權利分配。

■ 計畫書變更

- 如主管機關所核定的都市更新事業計畫及權利變換計畫與都市更新事業執行計畫書內容有差異時，應依主管機關核定通過的內容為準，乙方並應配合為必要之變更。
- 惟其變更不得減少依決標條件乙方對甲方應為之給付，當變更導致決標條件減少乙方對甲方之應有給付時，乙方應補足或以其他方式給付，否則甲方有權終止本契約或以其他給付方式處理。

變更設計處理

- 甲方分得之房屋若欲辦理變更設計且該變更須辦理建造執照變更及報備時，應於一樓底板完成前提出，乙方應配合辦理，且以一次為限，辦理變更相關費用由乙方負擔。
- 甲方應於乙方通知辦理設計變更之期限內向乙方提出辦理變更，逾期提出乙方不予受理，變更申請以一次為限。
- 其他
 - 若非因甲、乙雙方之因素而須辦理建造執照變更或報備時，甲方應配合乙方辦理，雙方若因前項約定外就其分配之房屋部分需變更且該變更須辦理建造執照變更或報備時，他方應配合辦理，惟變更費用由乙方負擔。

建材設備規定

■ 建材設備

- 建材與設備應以都市更新事業執行計畫書所載之內容為準；如因供應商停產、缺貨或有哄抬壟斷導致市場供需失調時，得以其他同級品或更高等級產品替代之，如有增加費用應由乙方自行負擔。
- 甲方分得之房屋若欲辦理變更建材時，應於乙方一樓底板完成前提出，建材成本費用之增減，於完工時一次找補；乙方分得之房屋在不損及甲方權益下得自行變更設計或建材，甲、乙雙方應相互配合，
- 外飾、公設建材非經甲方書面同意不得變更。



產權登記及交屋

■ 囑託登記

- 乙方列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記予乙方。
- 經權利變換之土地及建築物，乙方依都市更新條例第43條規定辦理產權登記作業。
- 乙方應於取得使用執照之日起算120日內，辦理地籍測量、建築物測量、釐正圖冊及差額價金繳納或領取，並副知甲方，再向主管機關申請囑託登記。
- 若信託契約另有約定外，折價抵付共同負擔部分直接登記予乙方。
- 乙方應委由依法開業之地政士辦理本契約本條約定之登記事宜。
- 乙方應自申請囑託登記之日起算180日內備妥竣工圖、設備清冊、管理章程、管理規約及公、私有土地及建築物管理使用介面之處理方案等點交、移交相關清冊，以書面（含電子檔，且電子檔格式須符合甲方要求）通知甲方辦理交屋。
- 乙方通知甲方交屋之日起算10日內，應會同甲方勘驗。

乙方缺失及違約事項定義 (1/2)

- 未能依契約約定或經甲方同意展延之期限內，完成下列事項之一者
 - 提出都市更新事業計畫、權利變換計畫或其他所需計畫之草案、完成相關事項
 - 提送都市更新事業計畫暨權利變換計畫送審議者
 - 拆除本更新案全數建物者
- 未依契約有關工作期程之約定，無正當原因停止作業程序達60日以上，經甲方書面催告，仍未履行者。
- 未依契約約定與相關法令規定負擔或付清相關費用，其欠款達應付金額20%以上者。
- 本建物建造執照被作廢或註銷者。
- 未能依本契約所訂期限取得使用執照者。
- 違反更新事業執行計畫書以及契約乙方對甲方應為之給付者
- 未依契約約定申請建造執照或開工或契約約約定完成分配，且逾約定期限60日以上者。
- 未依本契約第17.8條於期限內補足履約保證金者。

乙方缺失及違約事項定義 (2/2)

- 未依約定期限復工或進行遲緩、作輟無常或工人、機具設備不足，致工程進度嚴重落後達20%以上。
- 興建工程品質有重大瑕疵、違反法規，致本契約之目的無法達成，或有危及公共安全或公共衛生之虞者，且經甲方認定情節重大者。
- 將其因本更新案所取得，及其繼續執行本更新案都市更新事業計畫所必要之資產與設備，轉讓、出借、出租、設定負擔或類此之其他處分，或就本更新案土地之使用違反本更新案都市更新事業計畫使用之目的，其經甲方認定情節重大並足以影響都市更新事業之執行者。
- 擅自將本契約之權利義務轉讓他人並經甲方認定足以影響都市更新事業的執行者。
- 有破產、破產法上之和解、重整、清算、解散、撤銷公司登記或類此情事者。
- 遭政府機關命其停工、停業、歇業或類此處分者。
- 因改組、變更、合併、分割或營業讓與，致不能承擔原契約義務者。
- 一般違約經甲方通知限期改善，逾期不改善，或雖經改善仍未達甲方之要求，且經甲方認定情節重大者。

乙方缺失及違約處理 (1/3)

■ 一般違約處理

- 甲方得以書面載明限期改善之程序、違約之具體事實、改善之期限、改善後應達到之標準以及屆期未完成改善之處理，通知乙方限期改善處理
- 經甲方通知乙方限期改善而逾期未改善、改善未達標準或無法改善時，甲方得按情節選擇以下一項或數項約定處理，並得將違約情形以書面通知融資機構或其他利害關係人：
 - 得就一般違約每一事件處乙方新臺幣5萬元以上50萬元以下之懲罰性違約金。
 - 每逾1日賠償前開應給付款千分之一之懲罰性違約金予甲方，以30日為限。
 - 每逾1日賠償以核定發布之權利變換計畫內營建費用總額千分之一計算之懲罰性違約金予甲方，以30日為限。
- 甲方並得自履約保證金中直接扣取該懲罰性違約金。

乙方缺失及違約處理 (2/3)

■ 重大違約處理(1/2)

■ 甲方得為下列處理，並以書面通知乙方

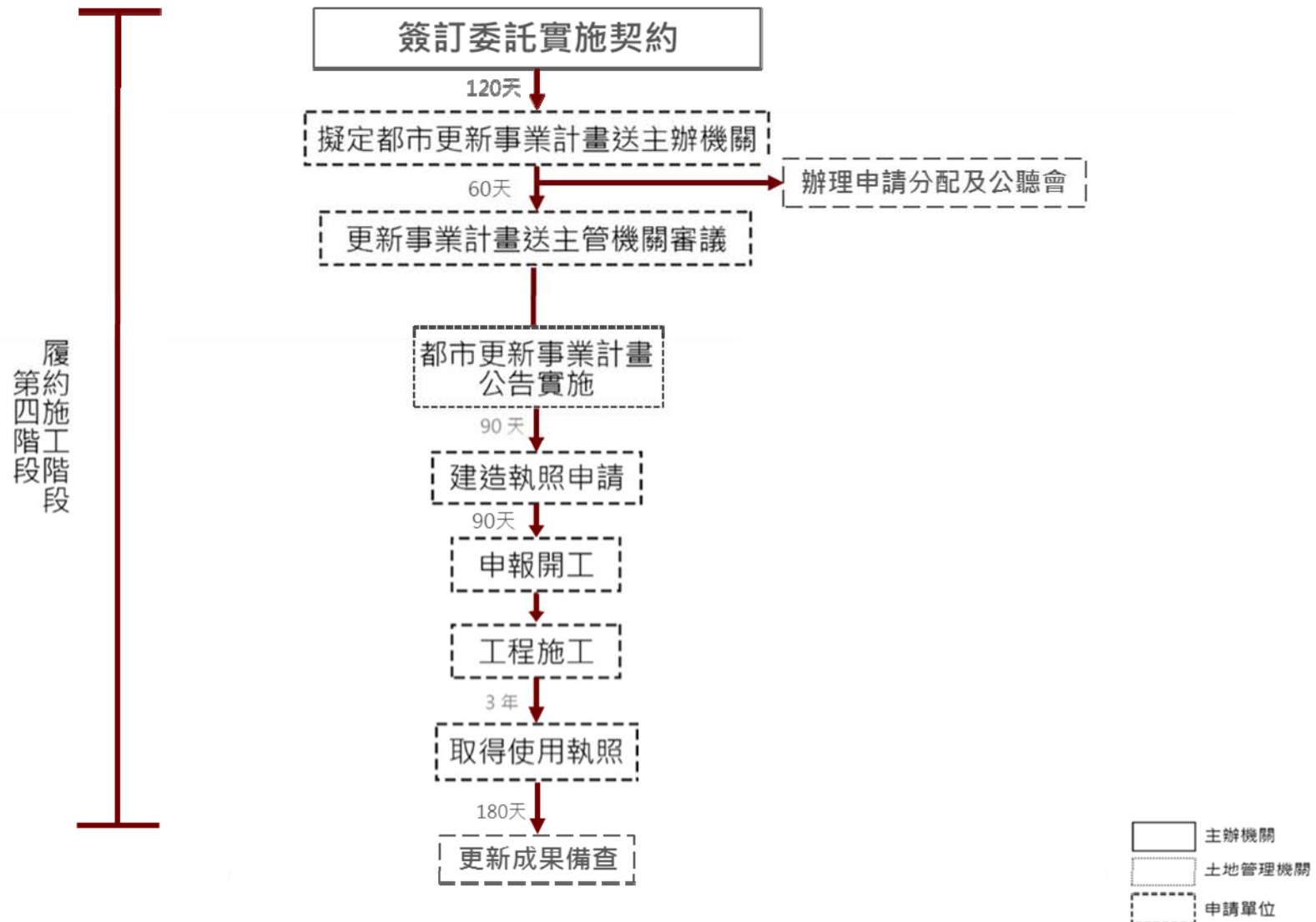
- 處以新臺幣10萬元以上100萬元以下懲罰性違約金
- 得就重大違約情形可改善者，以書面載明限期改善之程序、違約之具體事實、改善之期限、改善後應達到之標準以及屆期未完成改善之處理，通知乙方限期改善。
- 乙方有重大違約情形且無法改善或經甲方認定情節重大，或前日情事經通知乙方限期改善2次仍未改善或改善未達標準，甲方得書面載明下列事項通知乙方以中止工作之一部或全部，或辦理解除或終止本契約之一部或全部，並依契約約定處理。
 - 中止一部或全部工作之事由、中止工作之日期、中止工作之業務範圍、中止工作後，應繼續改善之項目、標準與期限，以及屆期未完成改善之處理。
- 甲方逕行沒收履約保證金之一部或全部，乙方不得異議。
- 懲罰性違約金得連續處罰（但屬無法改善者，則不連續處罰），甲方並得自履約保證金中直接扣除予以清償該懲罰性違約金。

乙方缺失及違約處理 (3/3)

■ 重大違約處理(2/2)

- 除本契約第21.3.1條及第21.3.2條約定之懲罰性違約金以外，就乙方違約而致甲方、土地所有權人或第三人所受之損害，乙方仍應負損害賠償責任。
- 乙方發生違約情事者，於甲方解除或終止契約前，除另有特別約定外，乙方應繼續履約。
- 除雙方依契約變更之程序修改本契約之約定外，乙方提送計畫予甲方、或乙方取得甲方之同意、核准等，均不減輕、免除或變更乙方依約應盡之責任或義務。乙方因甲方同意而暫停履約時，仍不得據此要求延長本契約期限或免除契約責任或義務。
- 依本契約第21.3.2條約定中止工作者，經乙方改善並經甲方確認中止原因已消滅時，甲方應以書面限期令乙方繼續興建。

履約項目作業時程



後續辦理事項

- 下階段工作項目
- 開發期程規劃

下階段工作項目

■ 招商作業

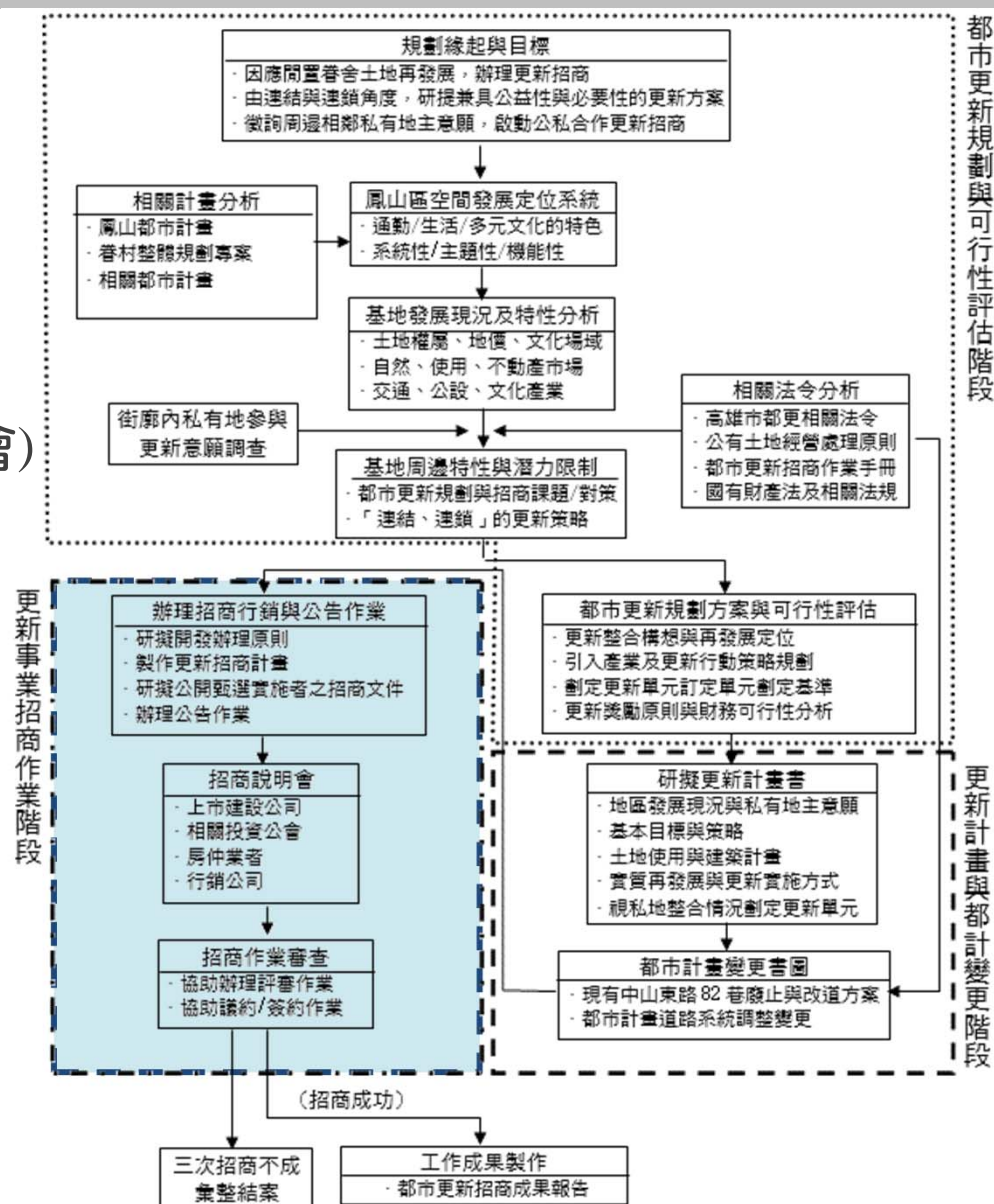
■ 招商前置作業

- 潛在投資商訪談
- 舉辦招商座談會(至少1場)

■ 公告招商(至少2場招商說明會)

■ 評選/甄審作業

■ 協助簽約



開發期程規劃

■ 期程規劃

- 民國106年下半年進行招商作業
- 招商順利(未流標)：108年進入規劃興建階段
- 全區預計於民國110年興建完工

階 段		106年		107年		108年		109年		110年	
		前	後	前	後	前	後	前	後	前	後
招商規劃階段		■									
制定都市更新地區/都市計畫變更		■									
招商階段	招商作業		■								
	簽約		■								
規劃興建階段	更新專業計畫報核			■	■						
	更新專業計畫實施/申請建築				■						
	原建物拆除工程				■						
	新建工程施工/興建公共設施					■	■	■	■		
	申請使用執照									■	
	計算及找補差額價金									■	■
	產權登記										■
	更新成果備查										■

高雄捷運鳳山國中站周邊地區都市更新規劃案

整合資源與共識 / 創新機制與契機



新見國際設計規劃顧問有限公司
管對結束 敬請指教