



交通部臺灣鐵路局公開評選
高雄火車站站東舊宿舍區
都市更新事業委託實施者案

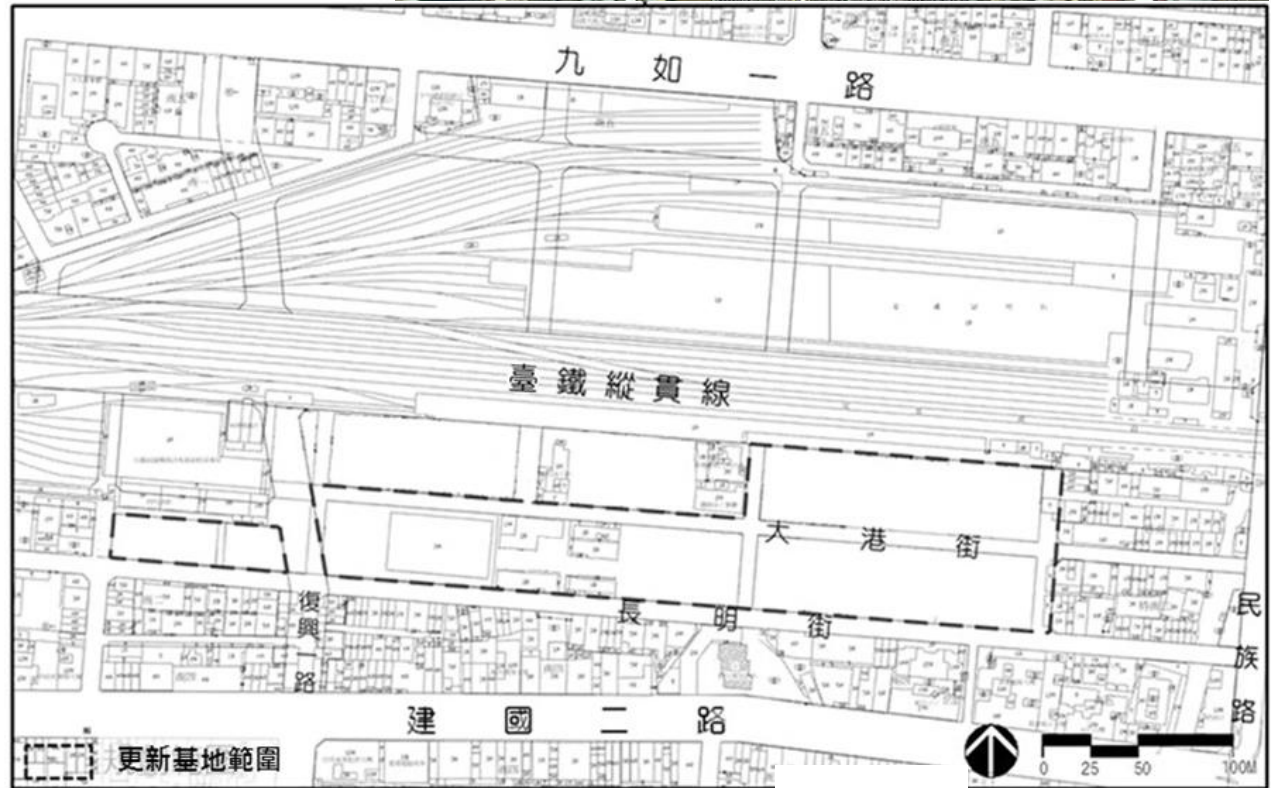
招商範圍-臺鐵站東宿舍更新地區

■ 招商範圍:

- 101.7.20高雄市政府公告劃定之「高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區」
- 面積2.7744公頃

■ 招商依據

- 103.12.16高市府同意函



高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局住發處
承辦人：周銘輝
電話：07-3368333#2654
傳真：07-3315083
電子信箱：cp10217@kcg.gov.tw

受文者：交通部臺灣鐵路管理局

發文日期：中華民國103年12月16日
發文字號：高市府都發住字第10306674900號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

主旨：有關 貴局管有本市「高雄港站更新單元（三、四）都市更新開發案」及「高雄火車站站東宿舍都市更新開發案」等2處土地，其都市更新事業之實施乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴局103年12月8日鐵企開字第1030040459號函暨內政部103年12月9日內授營更字第1030814301號函辦理。
- 二、旨揭都市更新事業案，本府原則同意依「都市更新條例」第9條暨「都市更新條例施行細則」第5條之1規定，委託 貴局辦理經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，相關作業請依「都市更新條例」規定辦理。
- 三、旨揭更新案於 貴局完成簽約委託都市更新事業機構為實施者前，倘涉及實施者權責項目，仍請函送本府辦理。

正本：交通部臺灣鐵路管理局
副本：高雄市政府都市發展局（住發處）

開發方式一 招商條件

■ 實施方式：

- 都市更新”權利變換”

■ 更新後房地配置：

- 特定商業區：

- 更新後無公用需求，以易於市場處分之商業+住宅產品為主

- 實施者共同負擔費用：

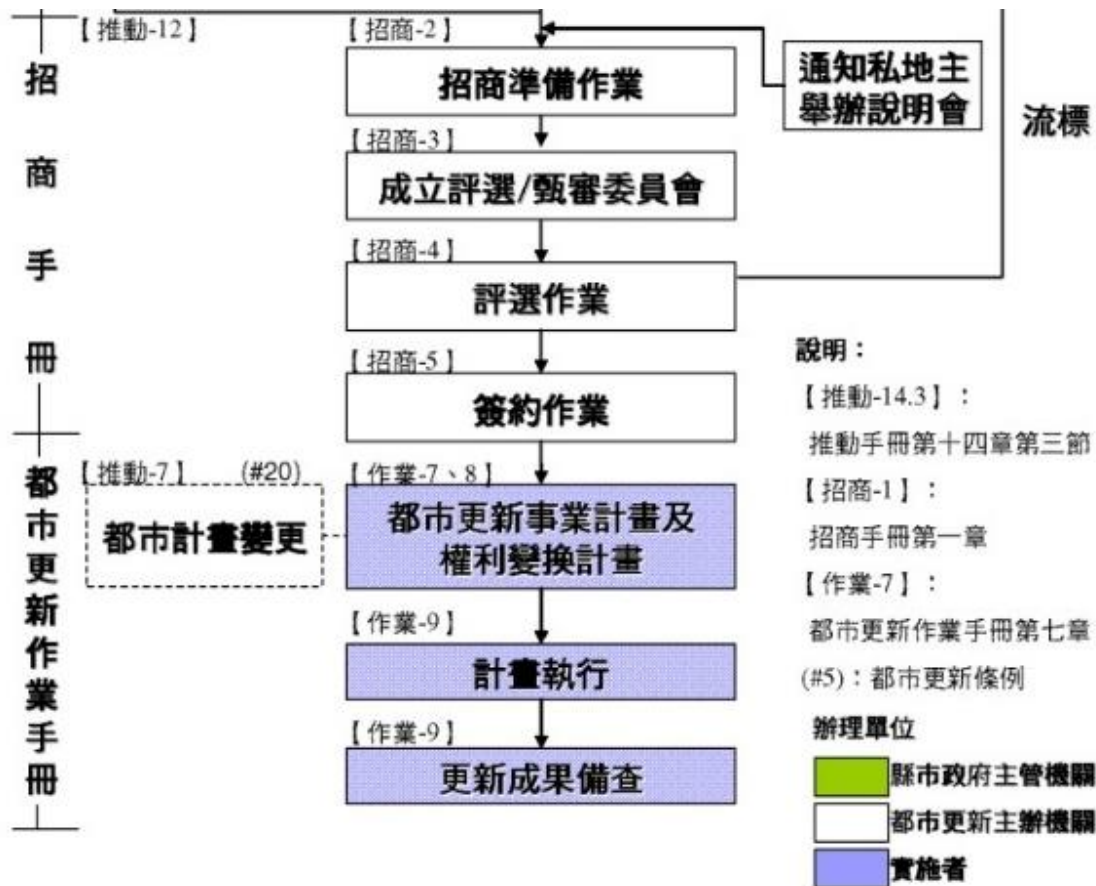
- 更新後房地折價抵付

- 地主分配：

- 依國有地規定訂定選配原則
- 與實施者混合選配

■ 評選方式：二階段綜合評審

- 以入圍申請人「共同負擔比例」低於底價規定且最低者為決標條件



產品規劃 - 文旅生活綠城

- 市場性：直接獲得地下化通車效益
 - 市中心精華地段
 - 緊臨鐵路地下化園道與通勤車站
- 引入活動機能
 - 通勤住宅
 - 百貨娛樂商場
 - 觀光旅宿
 - 複合式3C賣場



建築規劃模擬



綜合評選流程：兩階段

■ 評選流程

□ 階段1：資格審查

就資格證明文件及其他應檢附之資料進行審查，選出合格申請人

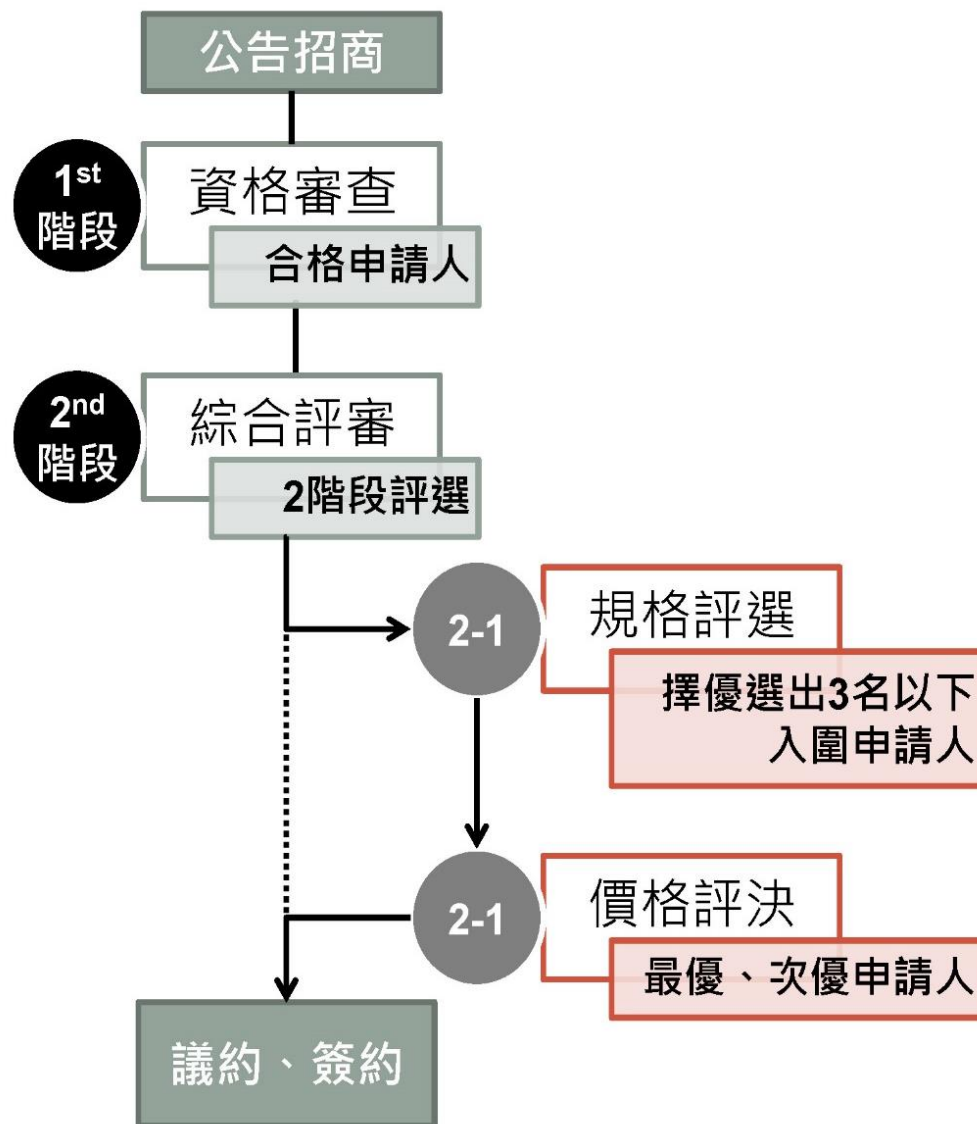
□ 階段2：綜合評審

● 規格評選

進行都市更新事業計畫建議書評審，經過半數委員評分超過80分者，依序選出3名以下為入圍申請人

● 價格評決：

開啟入圍申請人開發權利金標單，最高者評定為最優申請人、次高者為次優申請人



規劃設計作業

- 更新**單元劃定**。
- 都市計畫變更**整併街廓**之創意方案。
- 都市**更新事業計畫及權利變換計畫**之研擬及報核作業。
- 符合契約之規劃設計及**選配原則**。
 - 應符合「國有非公用土地參與都市更新注意事項」。
 - 甲方可分得之權利價值，由甲方自行選配。
 - 甲方選配之更新後土地及建築物權利價值，**不得少於**申請時所提**共同負擔比例標單**內容。

投資者自行籌集與負擔費用

- 規劃設計相關費用
實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用，至少包含以下費用：
 - 各項規費
 - 停車位代金
 - 細部計畫變更回饋（回饋代金或土地）。
- 工程費用，含點交予主辦機關期間所生之費用。
- 權變費用
- 容獎保證金及相關費用
- 相關保險與稅賦

更新實施流程—開發期程規劃

■ 期程規劃

- 民國108年下半年進行招商作業
- 招商順利(未流標)：110年進入工程興建階段
- 工期(三至四年)：全區預計於民國114年興建完工
- 完工及更新成果備查：民國115年

階段		108年		109年		110年		111年		114年		115年
		前	後	前	後	前	後	前	後	前	後	
招商公告前置作業		■										
招商階段	招商作業	■	■									
	簽約		■									
規劃興建階段	更新事業權利變換計畫報核		■	■	■							
	更新事業計畫發布實施				■	■						
	申請建築執照					■	■					
	新建工程施工/興闢公共設施						■	■	■	■		
	申請使用執照									■		
	測量計算及找補差額價金									■	■	
	產權登記及囑託登記										■	
更新成果備查												■