



橘線O13站土地開發案 招商說明會暨廉政平臺成立



高雄市政府
Kaohsiung City Government



高雄市政府
捷運工程局



城都顧問

111年4月14日

簡報大綱

1

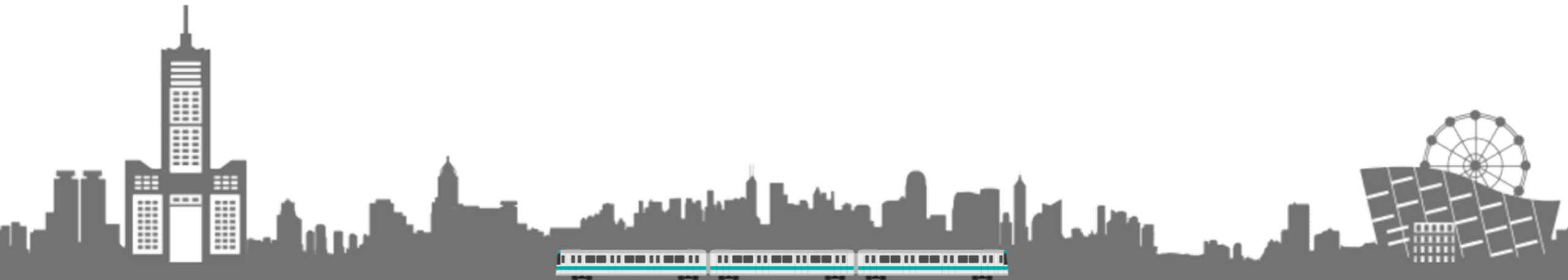
基地介紹及招商優勢

2

開發及權益分配模擬

3

甄選條件及程序





1

基地介紹及招商優勢

位於高雄城市生活宜居環，結合周邊藝文場域發展

■ 高雄城市新佈局

- 加速路竹橋頭科學園區 打造北高雄科技產業軸帶
- 加速傳統產業升級 打造中高雄5G AIOT 園區
- 加速綠能科技園區 打造南高雄雙港及循環產業園區

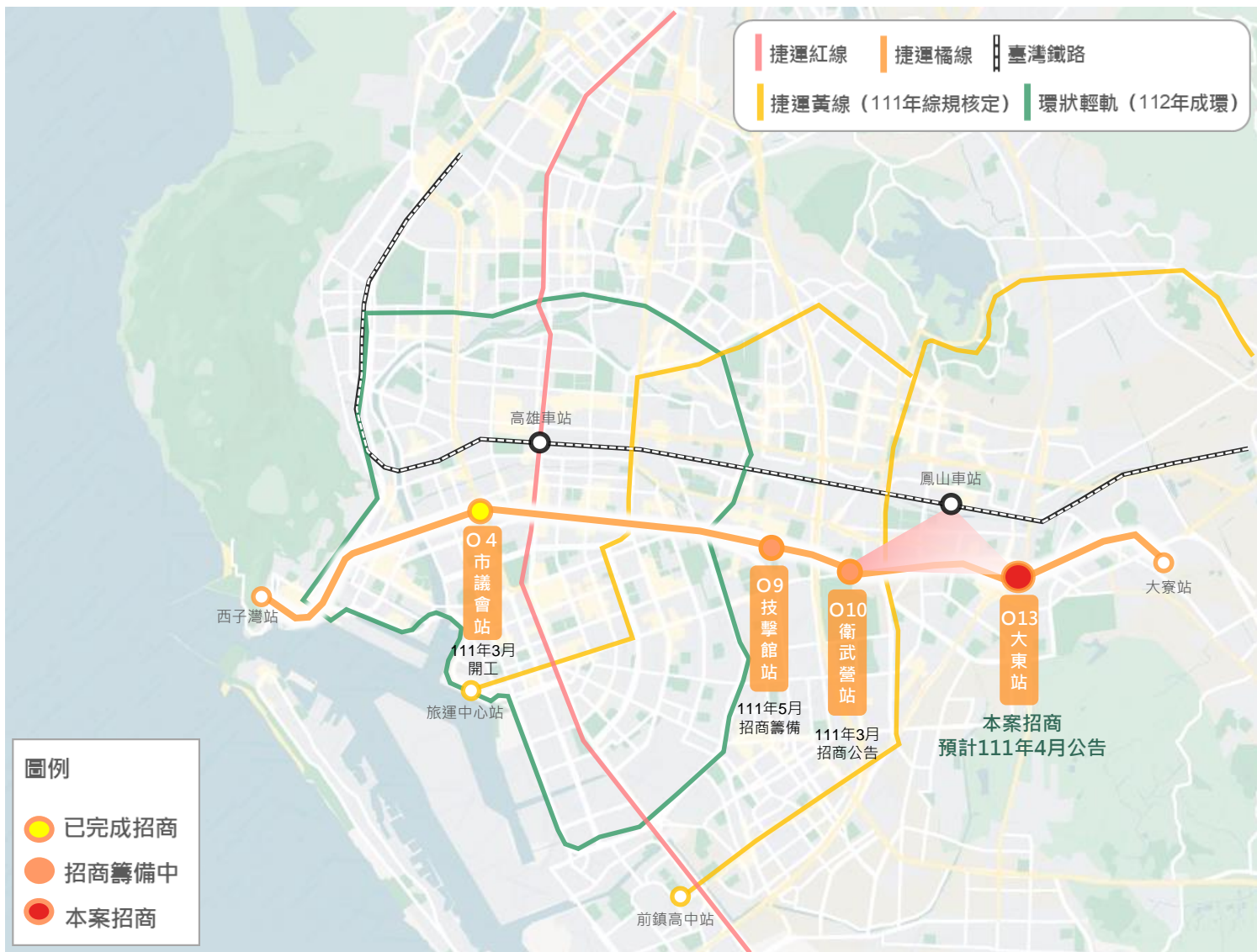
■ 高雄城市新三環

- 經貿核心環：亞灣區為核心鏈結市政、文化中心以及都會商圈
- 生活宜居環：衛武營中城、美術館為核心發展藝術、宜居環境
- 智慧產業環：路科、橋科帶動產業邁向智慧化與高值化發展



周邊相關建設

軌道經濟及藝文產業增值大東站開發



○13大東站，文化藝術城升級

衛武營、鳳山車站舊城及大東周邊文化創意匯集
國家文策院、設計研究院進駐助產業升級



衛武營國家文化藝術中心



鳳山車站空中鳳城



大東文化藝術中心

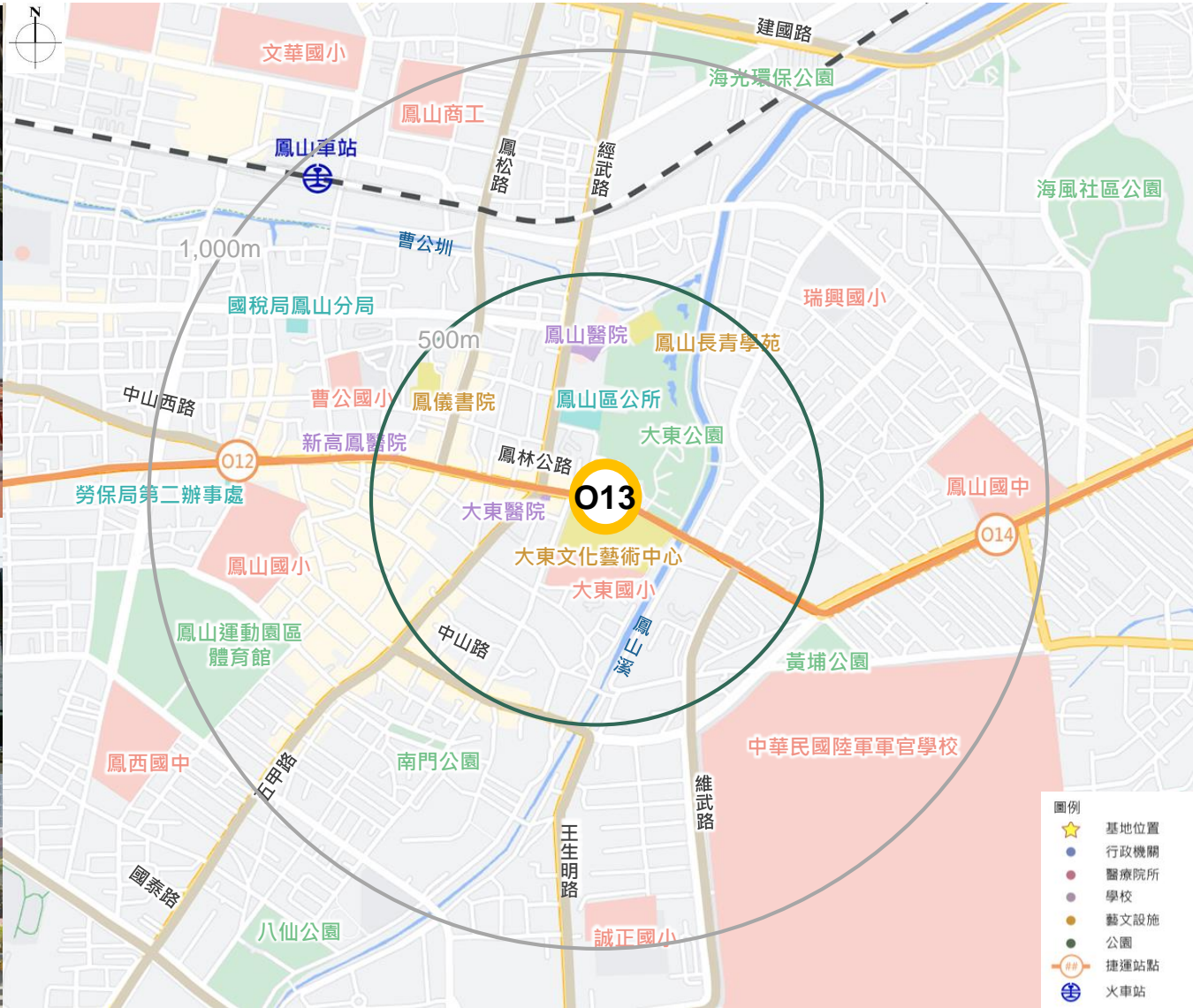
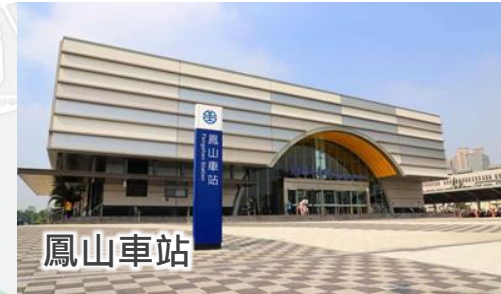
周邊相關建設

步行範圍內公共設施完善

500m

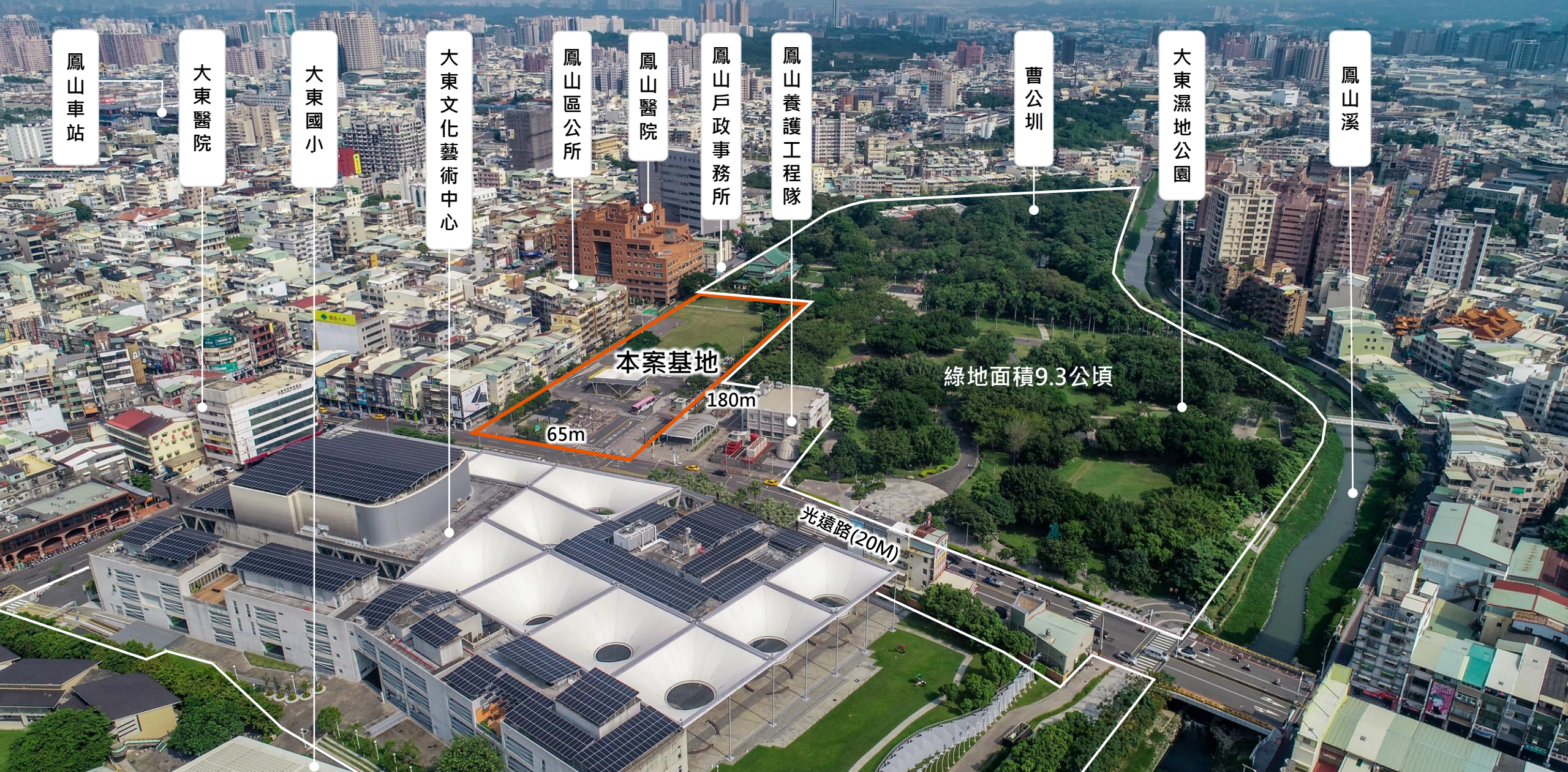


1,000m



基地周邊環境

基地緊鄰9.3公頃大東公園及大東文化藝術中心，交通及生活機能佳



鳳山車站

大東醫院

大東國小

大東文化藝術中心

鳳山區公所

鳳山醫院

鳳山戶政事務所

鳳山養護工程隊

曹公圳

大東濕地公園

鳳山溪

本案基地

180m

65m

綠地面積9.3公頃

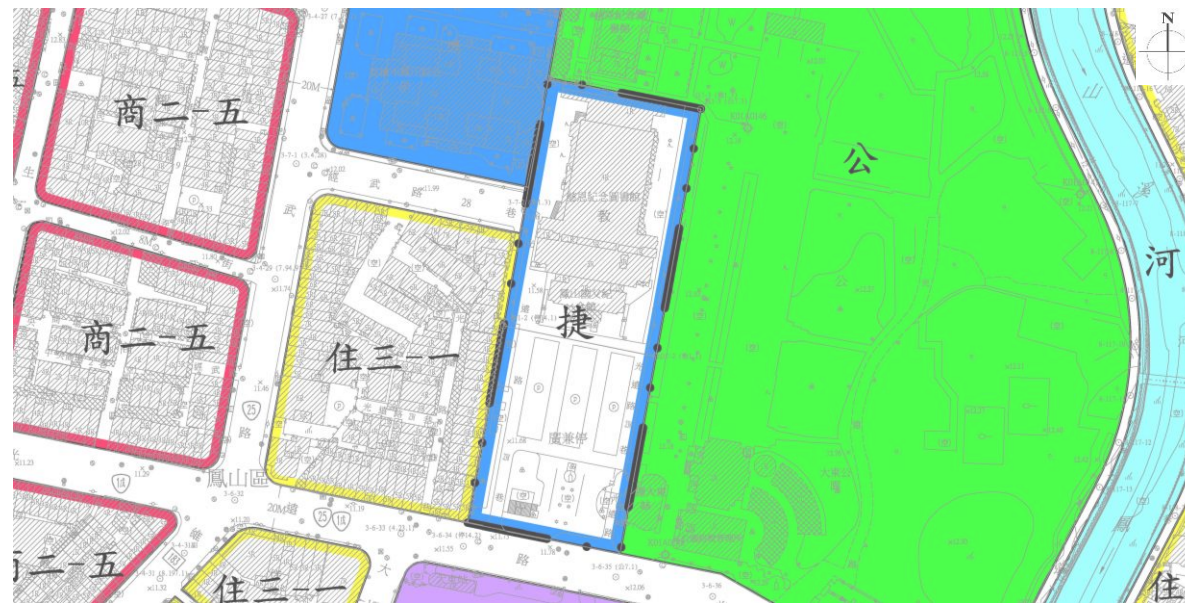
光遠路(20M)

基本資料

土地使用分區為捷運開發區，100%市有土地產權單純

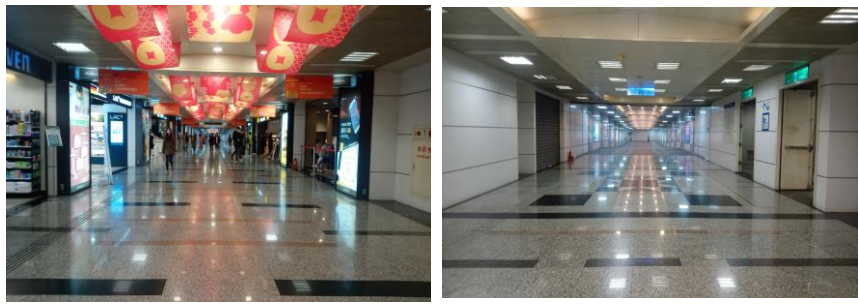
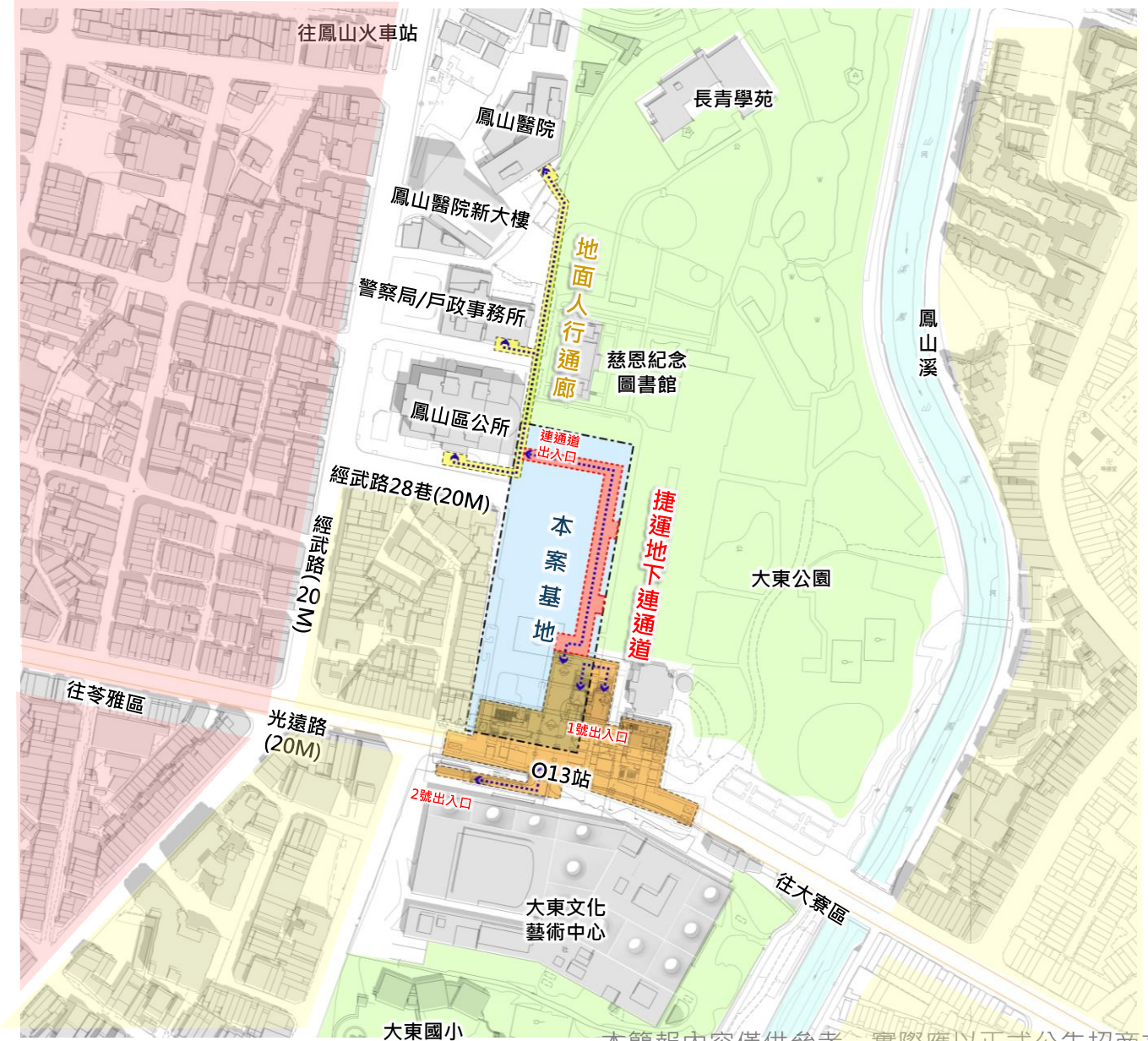
O13 站開發範圍基本資料

地號	鳳山區竹子腳段28、40、42-26、42-27地號等4筆土地
面積	11,909m2 ≙ 3,602.47坪
使用分區	捷運開發區
土地使用	比照商業區
建蔽率/容積率	70%/630%
所有權人	高雄市
使用現況	鳳山轉運站、捷運緊急出入口、釋壓井等
預估開發量體	約4.5萬坪(3.8萬坪+818個車位)



捷運地下連通及地面人行動線，串聯周邊行政及生活節點

- O13站捷運地下一層已預留10米寬可拆除牆板
- 捷運地下連通道最小淨寬4米由投資人規劃興建，市府經權益分配取得後，交由指定機關管理，於捷運營運時間供公眾通行
- 基地範圍內捷運設施投影面積2,993M²，為計算捷運獎勵容積的基礎

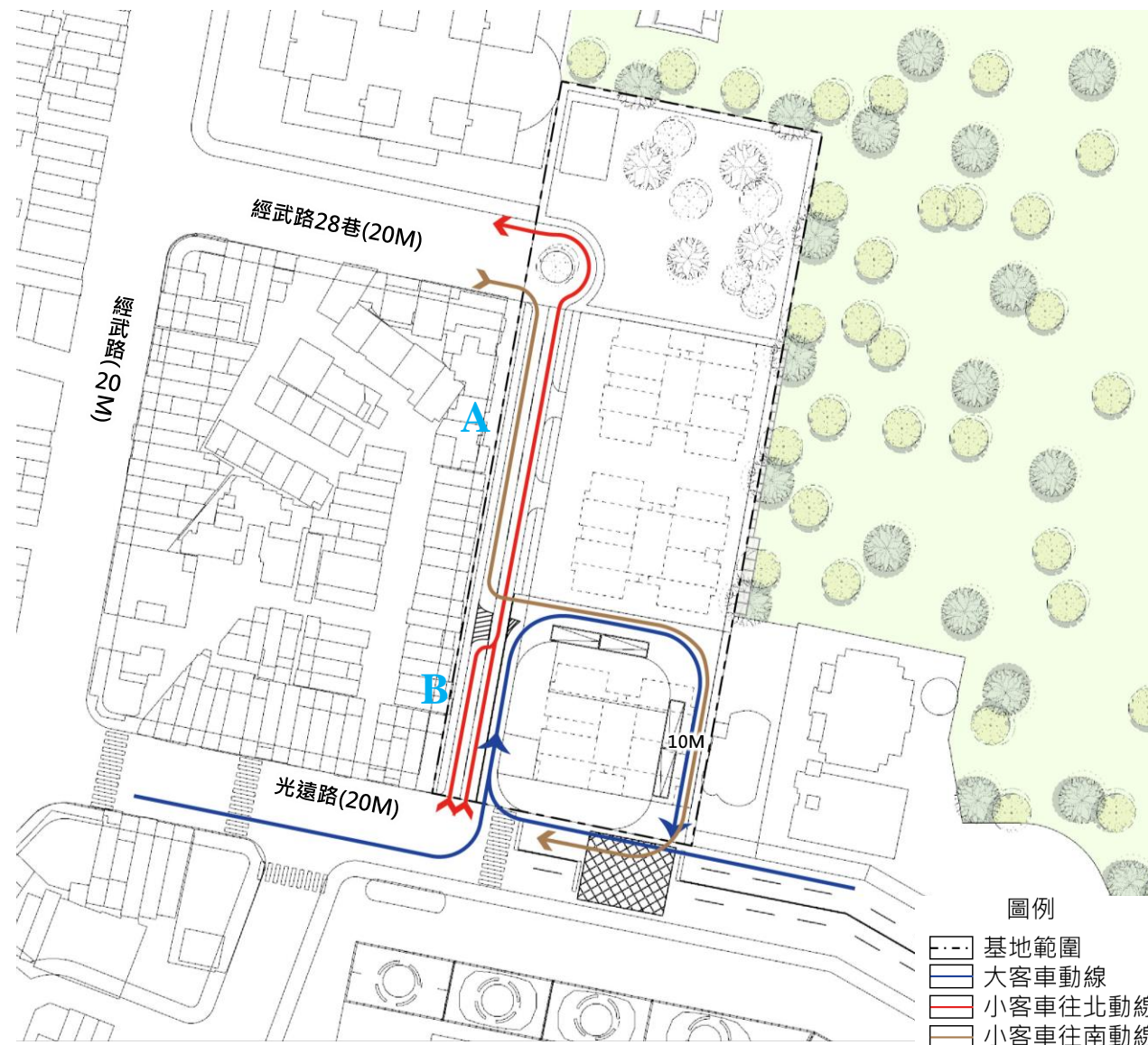
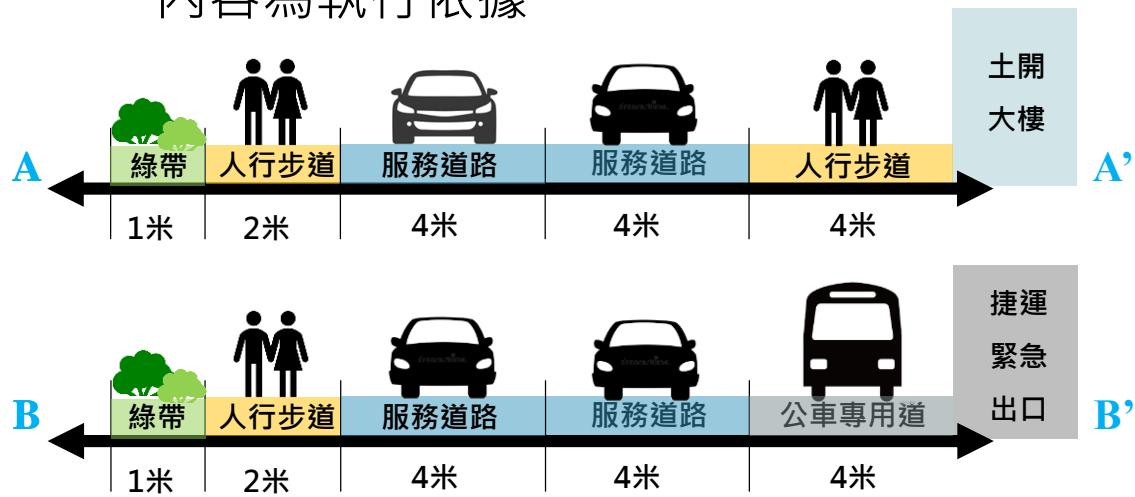


地下連通道示意圖

基地退縮建築留設通路，小客車及大客車分流規劃

■都市計畫交通、退縮規定

- 土開車行出入口原則不得設置於光遠路 (經交通影響評估或都市設計審議同意者不在此限)
- 開發大樓自光遠路境界線退縮8公尺建築
- 用地西側留設適當通路及退縮建築
- 本交通動線規劃，僅供投資人參考，未來仍由投資人規劃，須依交評審議通過內容為執行依據



不動產市場調查

區域住宅市場概況



吉隆天森

城揚御廳院



文山方城市

鑫文山



註：成交價、單位：萬/坪
資料來源：實際登錄

不動產市場調查

周邊商業設施概況





2

開發及權益分配模擬

O13站5項優勢

鳳山東城 文風薈萃 向右教育、健康及生活服務步行可及

向左轉身鳳山溪、曹公圳匯流 萬坪森鄰市內桃源

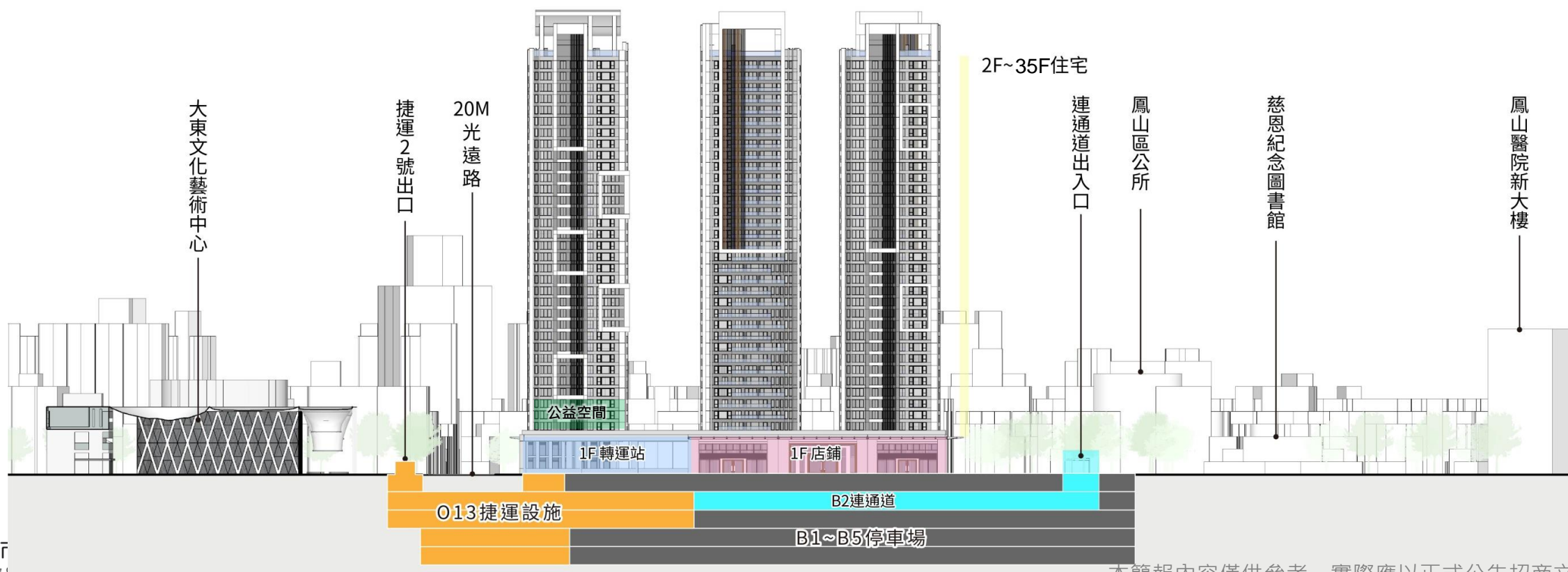


- 濕地公園質感好森活
- 文教生活設施步行可及
- 捷運公車雙鐵交通便捷
- 立體連通形塑地方樞紐
- 產權單一公部門協力



本站捷運設施已完工
開發時程明確

開發構想模擬(建築設計得依投資人需求規劃)

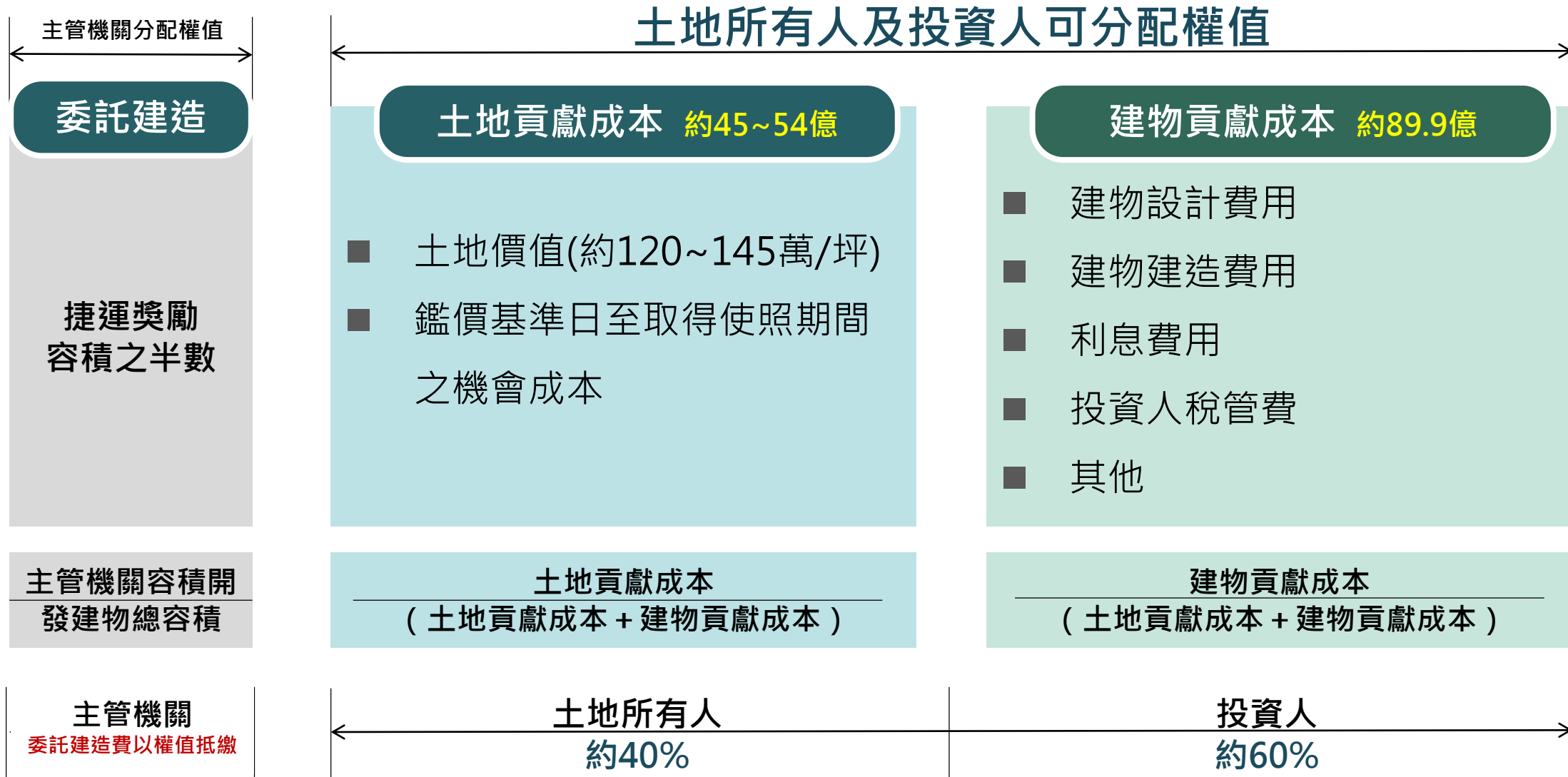


預估投資總金額

■ 預估投資總金額約88.9億元

項目	金額 (億元)
工程營造費	77.6
建物設計費	1.4
利息費用	1.5
投資稅管費用	8.3
總計	88.9
平均成本	新建工程20.1萬/坪

權益分配-依高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知





3

甄選條件及程序

評選方式：資格、綜合評審二階段

第一階段 資格審查

財務能力證明文件審查
開發經營能力證明文件審查

資格審查結果

合格申請人

第二階段 綜合評選

合格申請人進行簡報詢答

評選委員依評選項目、標準
予以評分

最優申請人及次優申請人

能力及財務資格依資基準規定

項目		O13基地							
能力 資格	開發 能力	單一實績金額:約 29.64億元 或累計金額:約 88.91億元 (不低於預估工程費1/3) (不低於預估工程費)							
		10年內曾完成與本開發案性質相同或相當之建築開發實績							
	財務能力 一般規定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>非保險業者</th> <th>保險業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 流動資產不低於流動負債</td> <td rowspan="2">最近2年之資本適足率RBC達200%以上</td> </tr> <tr> <td>2. 總負債金額不超過權益3倍，速動比不低於10%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之</td> </tr> </tbody> </table>	非保險業者	保險業者	1. 流動資產不低於流動負債	最近2年之資本適足率RBC達200%以上	2. 總負債金額不超過權益3倍，速動比不低於10%	3. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之	
	非保險業者	保險業者							
1. 流動資產不低於流動負債	最近2年之資本適足率RBC達200%以上								
2. 總負債金額不超過權益3倍，速動比不低於10%									
3. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之									
財務能力 特別規定	財務報表所列權益不低於預估工程費30%(約 26.67億元)								

申請保證金及履約保證金

申請保證金

8,891萬元

履約保證金

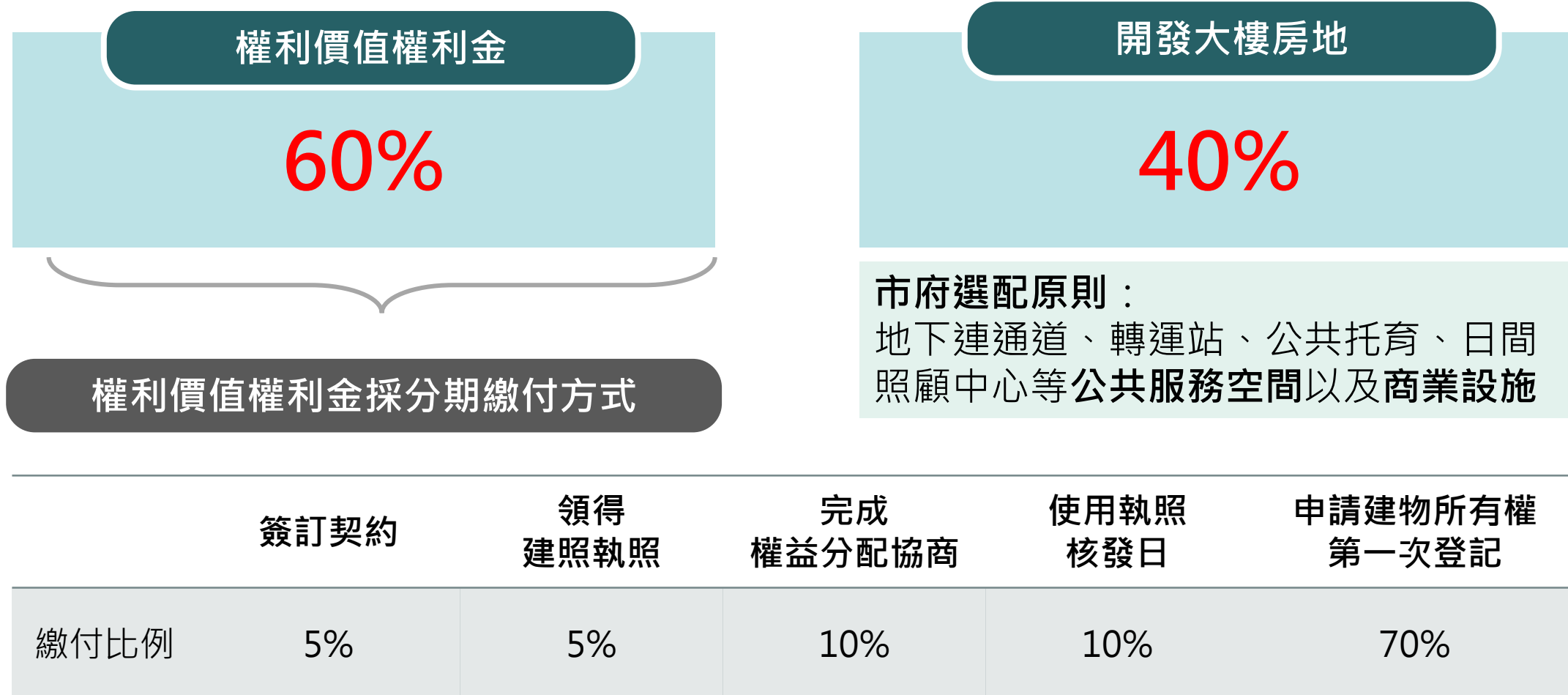
預估投資總金額**3%** 簽約前繳交

繳付方式

- 現金
- 銀行本票、保付支票
- 銀行定期存款單
- 銀行書面連帶保證
- 政府公債
- 保險公司之連帶保證保險單等

招商條件 – 市府權值分配機制

- 市府權值：包含土地所有人(地主)及主管機關(捷運獎勵)分配之權值



公益空間需求

需求局處	交通局	社會局	衛生局
需求設施	轉運站(市區公車)	公共托育	日間照顧中心
面積	384平方公尺(約116坪)	100坪	400平方公尺(約121坪)
數量或指定樓層	月台數量4席	需於1-3樓 2樓以上需有無障礙設施	不得設於地下樓層 2樓以上要有電梯



鳳山轉運站現況



轉運站示意圖



公共托育示意圖



日間照顧中心示意圖

開發建議書評分標準

評選項目	配分
壹、申請人團隊組成及實績	10%
貳、開發構想、時程規劃、建築計畫與工程可行性	20%
參、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	15%
肆、財務與權益分配計畫	15%
伍、對都市發展貢獻	10%
陸、土地所有人最低分配比例	20%
柒、申請人給付權利價值權利金或回租承諾	5%
捌、簡報與答詢	5%
總分	100%

預定招商期程

招商公告上網

111年4月

截止收件

111年9月

選出最優申請人

預計111年11月

簽訂契約

預計111年12月



本案公共利益及使命

大東站 O13



連結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐



行政節點

連結區公所、鳳山醫院、警察局、戶政、車站及學校等行政及生活節點



公益服務

引入轉運、日間照顧及托育公益機能

地下連通



捷運地下連通道串聯藝文、公共服務、健康資源

優先選配



市府優先選配公益、青創空間及商業設施，活絡地方

歡迎踴躍參與投標
公私合作
共創鳳山質感森活



建請有意投標者可展開相關評估作業



執行機關
高雄市政府捷運工程局
捷運局開發路權科 黃先生
電話:07-3368333#5104



招商顧問
城都國際開發規劃管理顧問有限公司
高雄 陳先生 臺北 黃小姐
電話(07)269-6068#36 (02)7728-9162#203