



## 橘線O13站土地開發案 招商說明會

# 簡報大綱

1

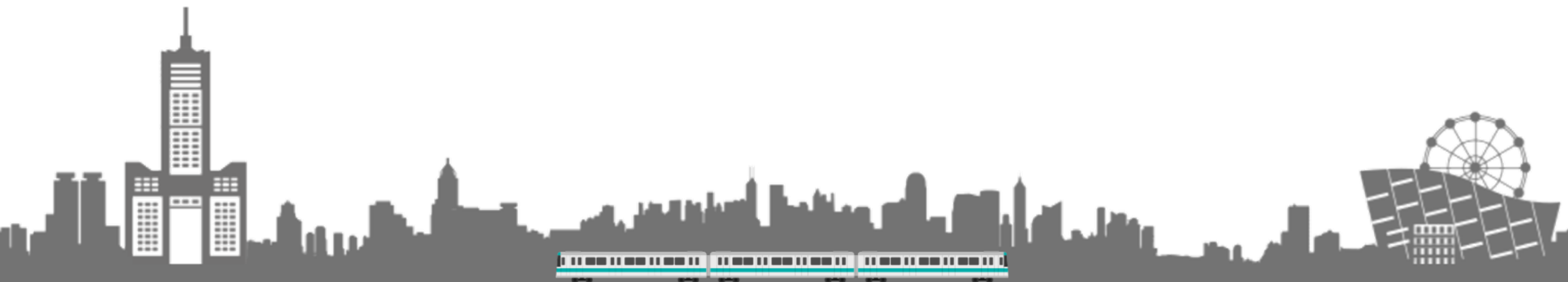
基地介紹及招商優勢

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





## 軌道經濟及藝文產業加值大東站開發



## O13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

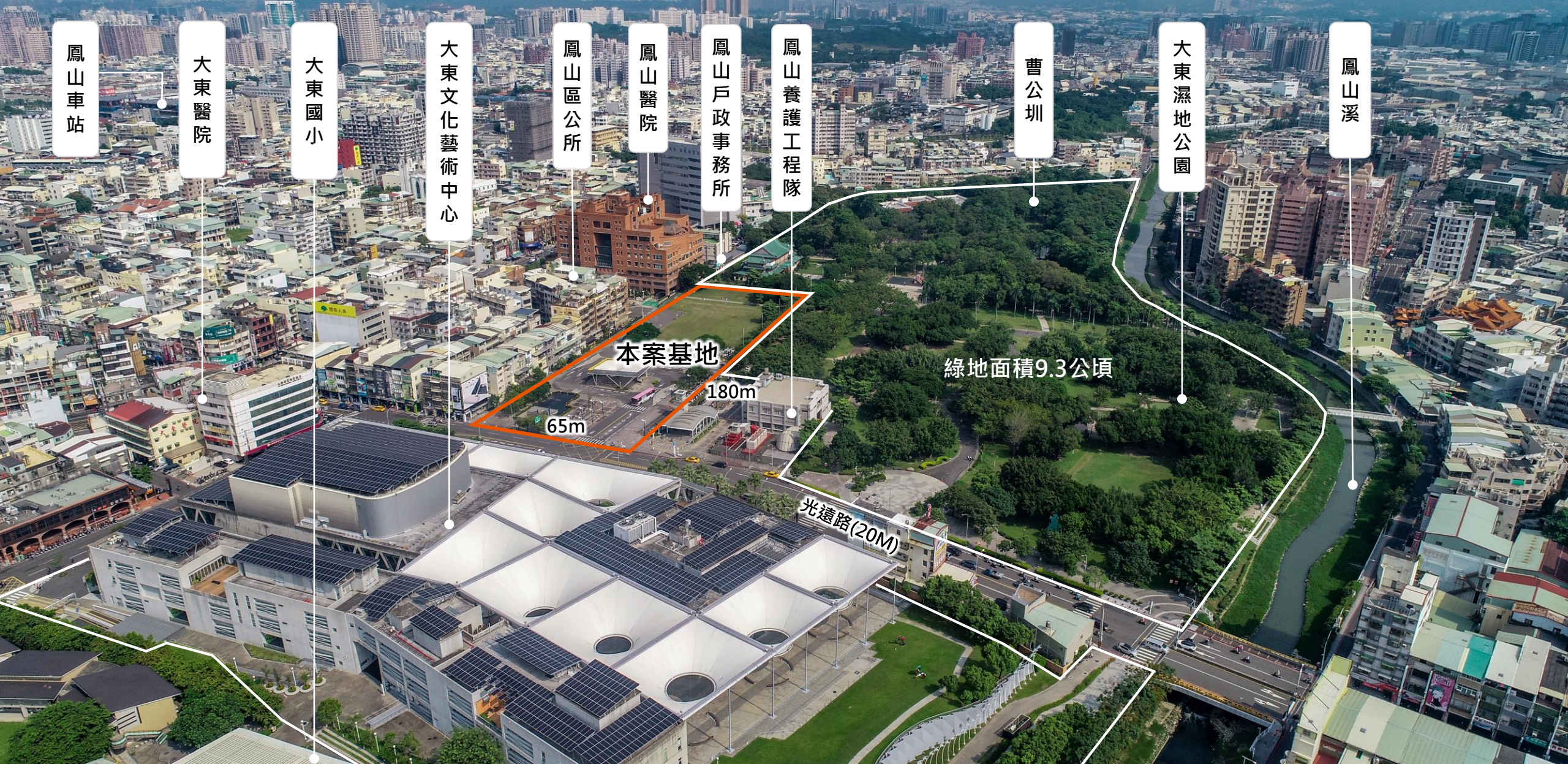






### 基地周邊環境

## 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)

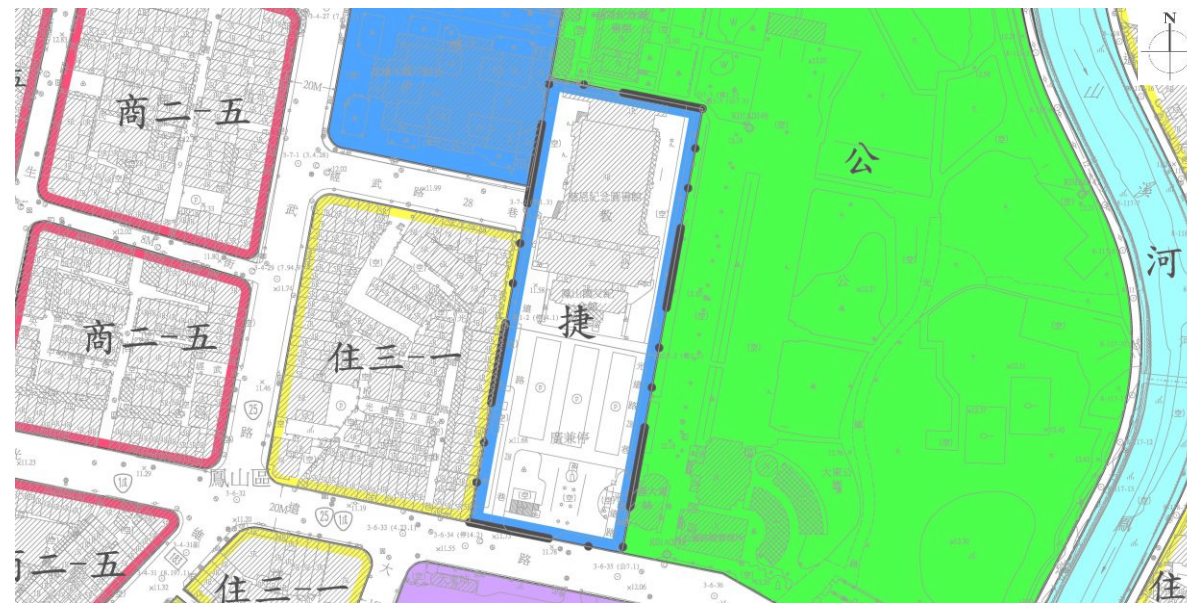


## 基本資料

## 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

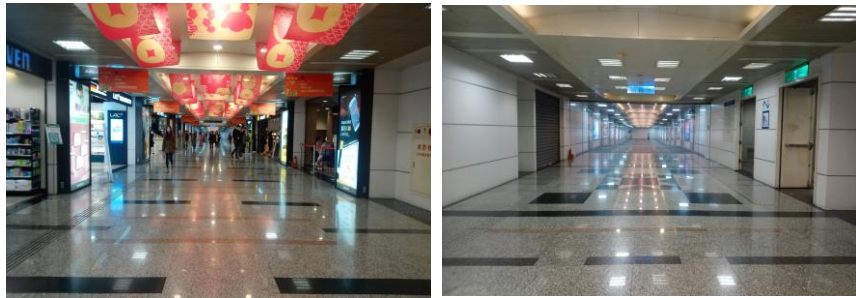
地號	鳳山區竹子腳段28、40、42-26、42-27地號等4筆土地
面積	<b>11,909m<sup>2</sup> ≒ 3,602.47坪</b>
使用分區	捷運開發區
土地使用	比照商業區
建蔽率/ 容積率	<b>70%/630%</b>
所有權人	高雄市
使用現況	鳳山轉運站、捷運緊急出入口、釋壓井等
預估開發 量體	約4.5萬坪(3.8萬坪+818個車位)



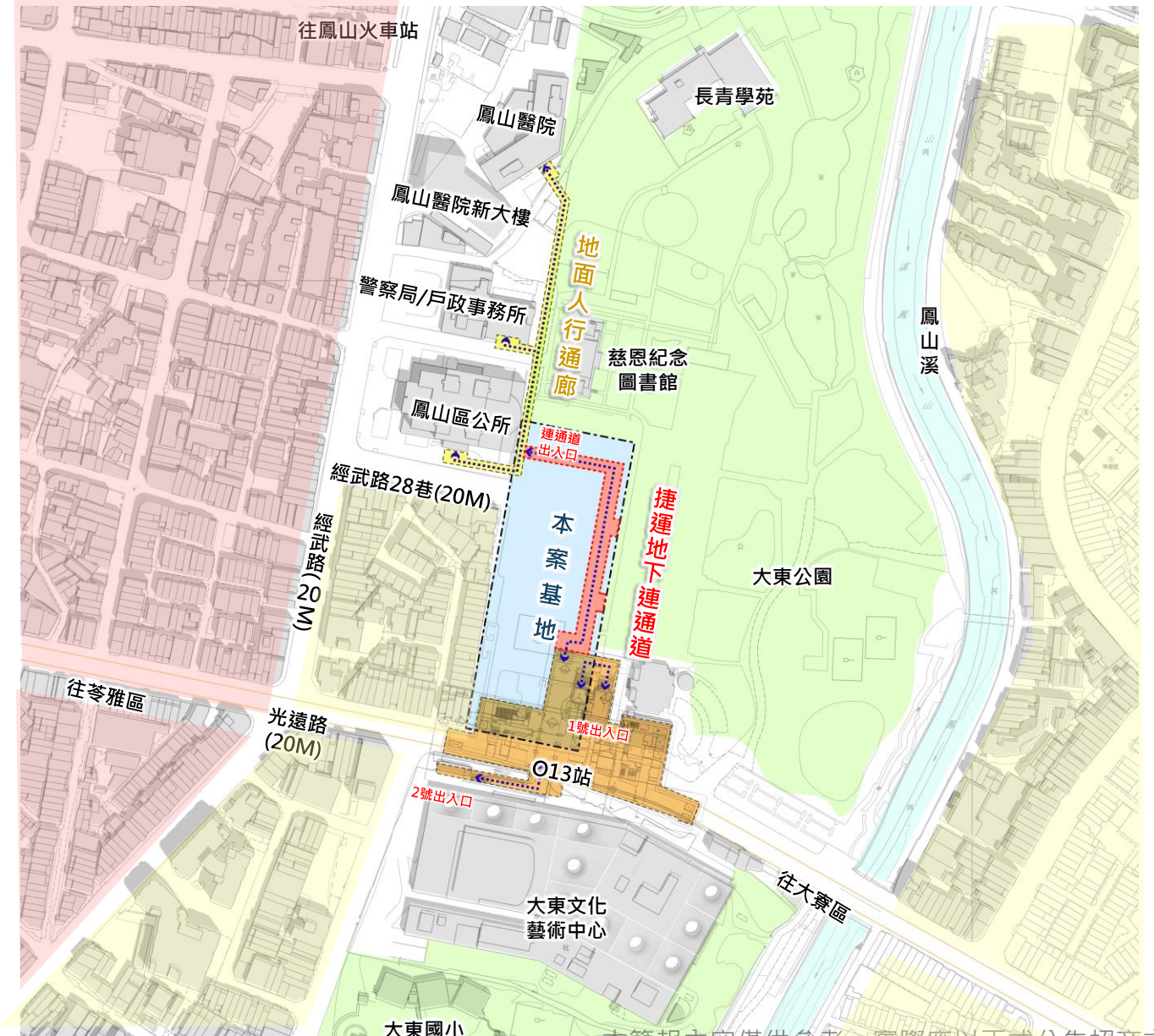


## 捷運地下連通及地面人行動線，串聯周邊行政及生活節點

- 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2,339M<sup>2</sup>，為計算捷運獎勵容積的基礎



地下連通道示意圖

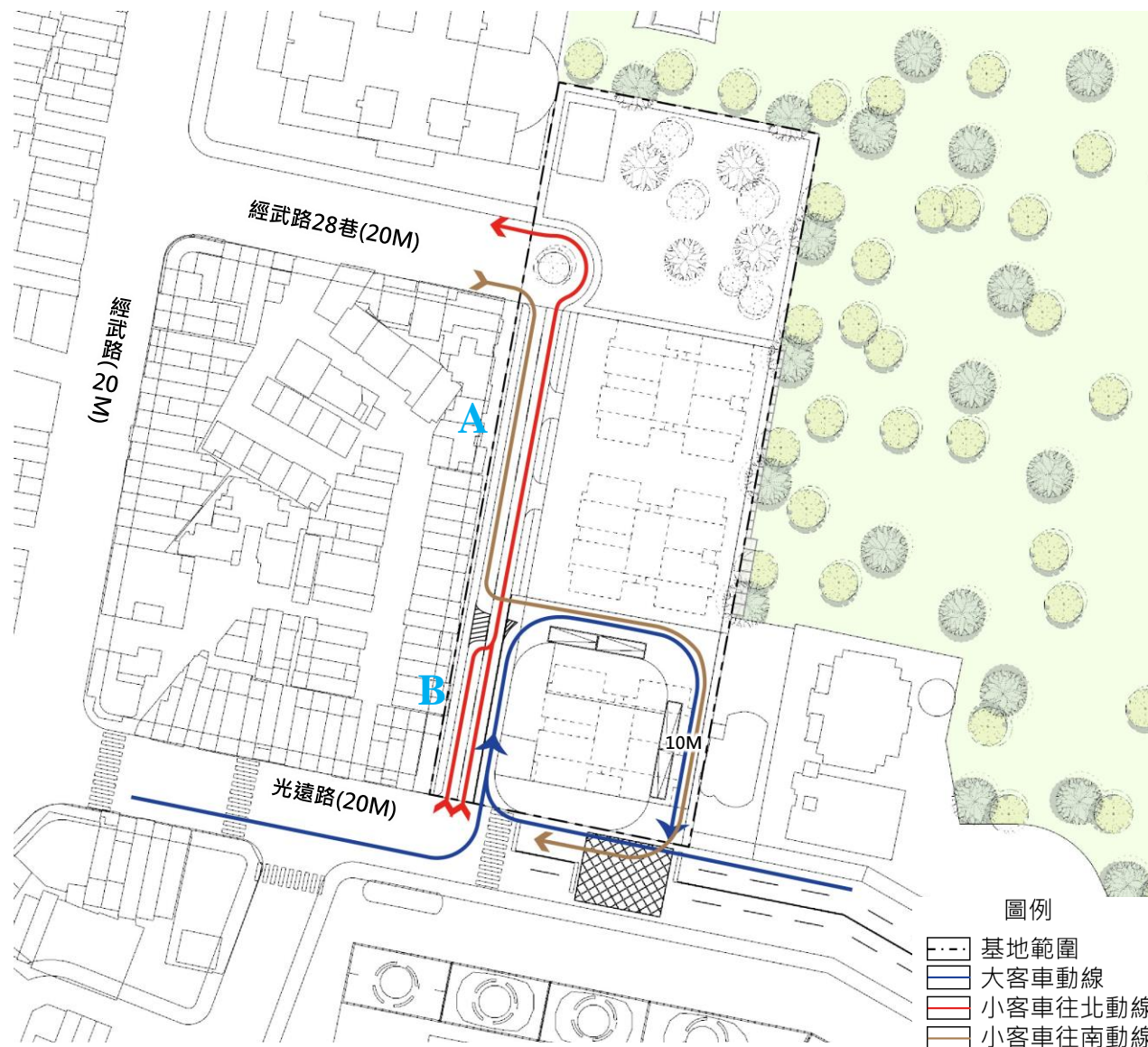
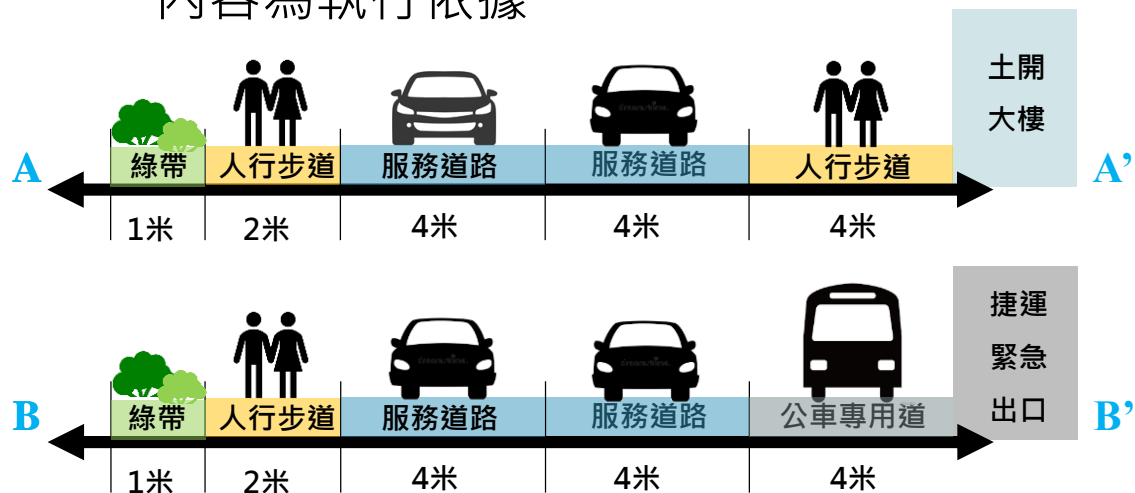




## 基地退縮建築留設通路，小客車及大客車分流規劃

### ■ 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





## 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



## 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



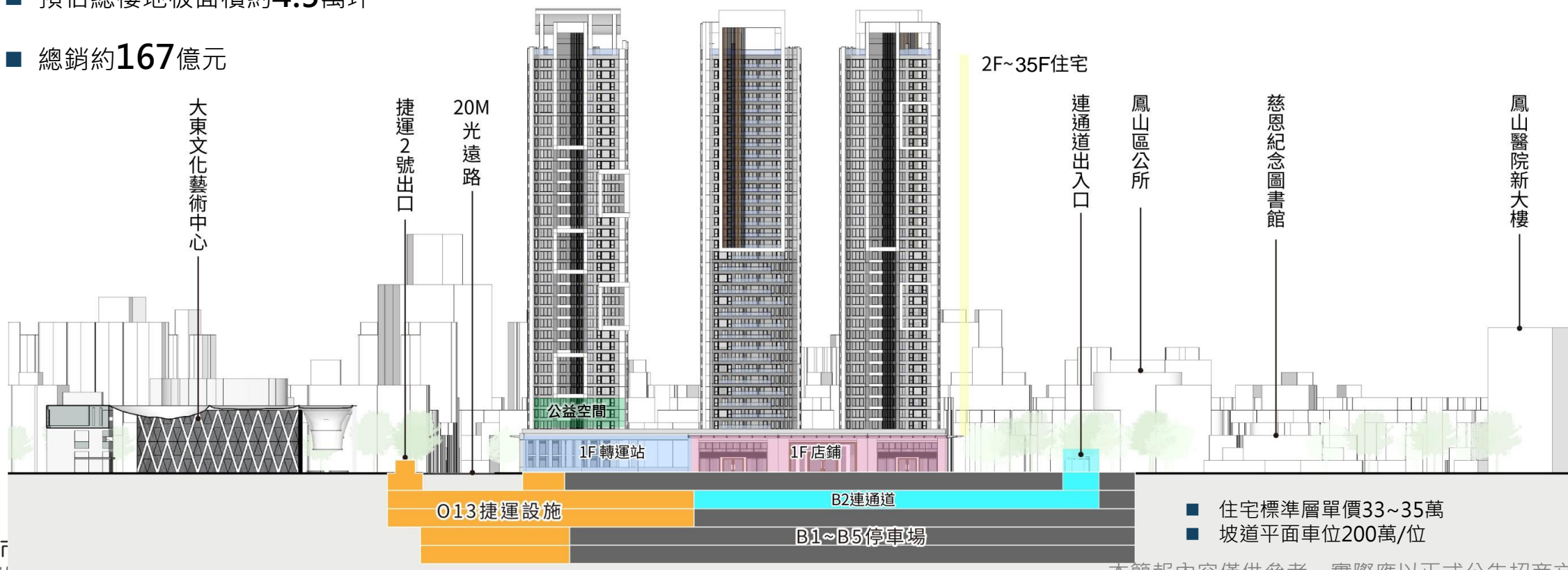
本站捷運設施已完工  
開發時程明確



# 開發構想模擬(建築設計得依投資人需求規劃)



- 預估總樓地板面積約**4.5**萬坪
- 總銷約**167**億元



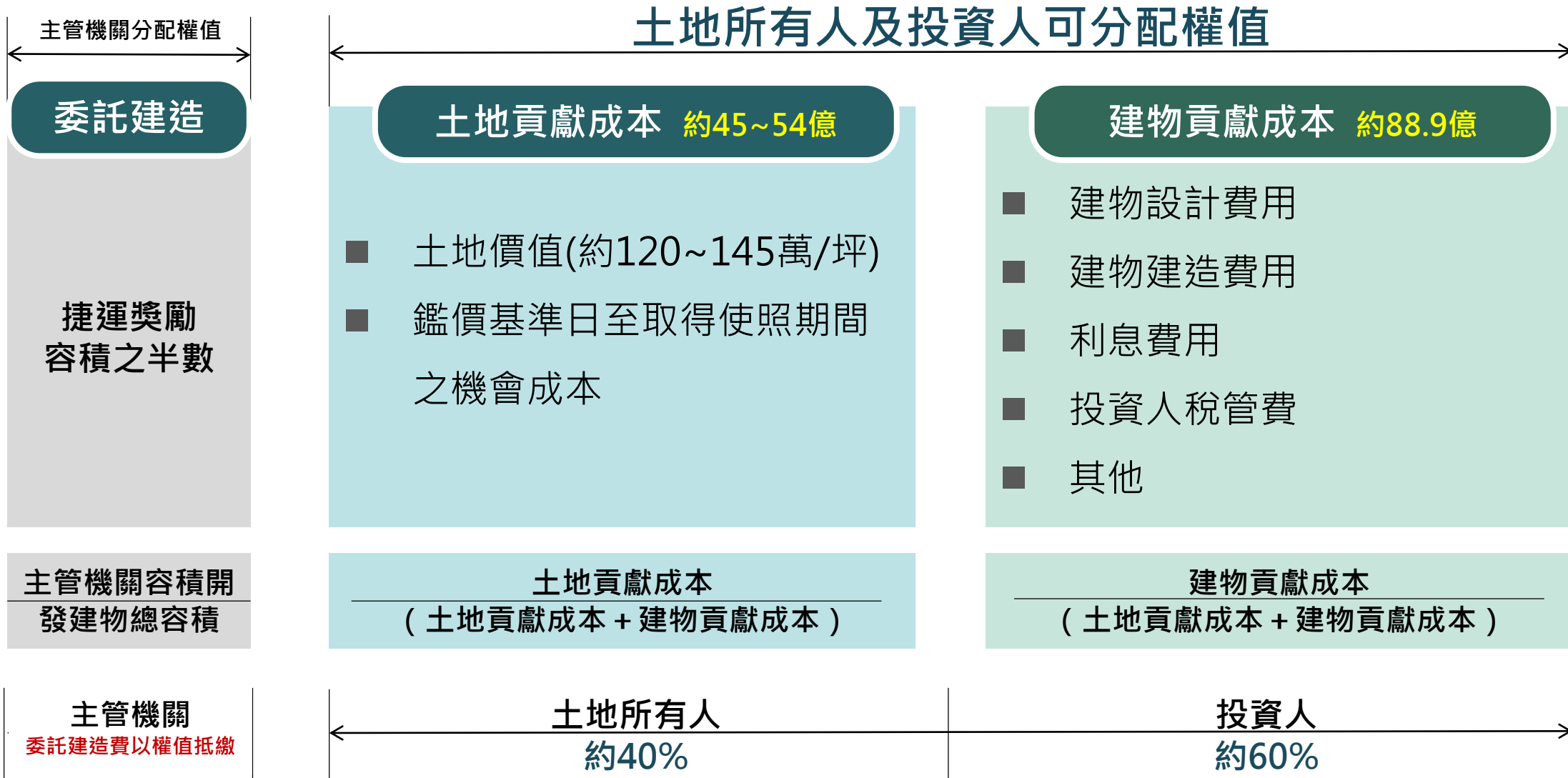
# 預估投資總金額

■ 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

第二階段 綜合評選

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**

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 <b>29.64億元</b> 或累計金額:約 <b>88.91億元</b> (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 <b>26.68億元</b> )								

# 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

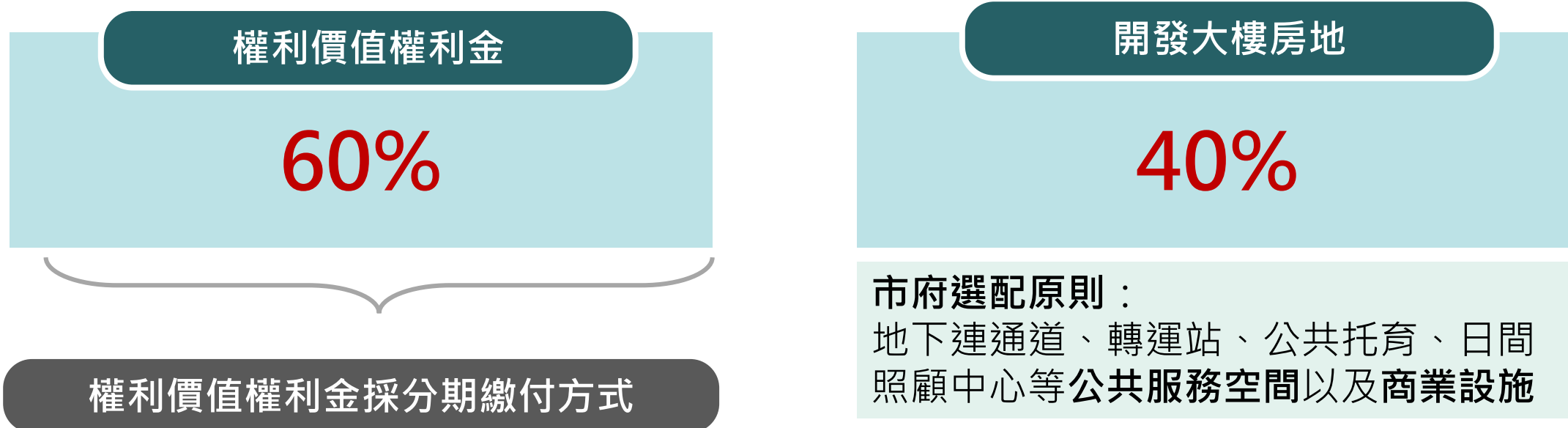
## 繳付方式

- 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



	簽訂契約	領得 建照執照	完成 權益分配協商	使用執照 核發日	申請建物所有權 第一次登記
繳付比例	5%	5%	10%	10%	70%

# 招商條件-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



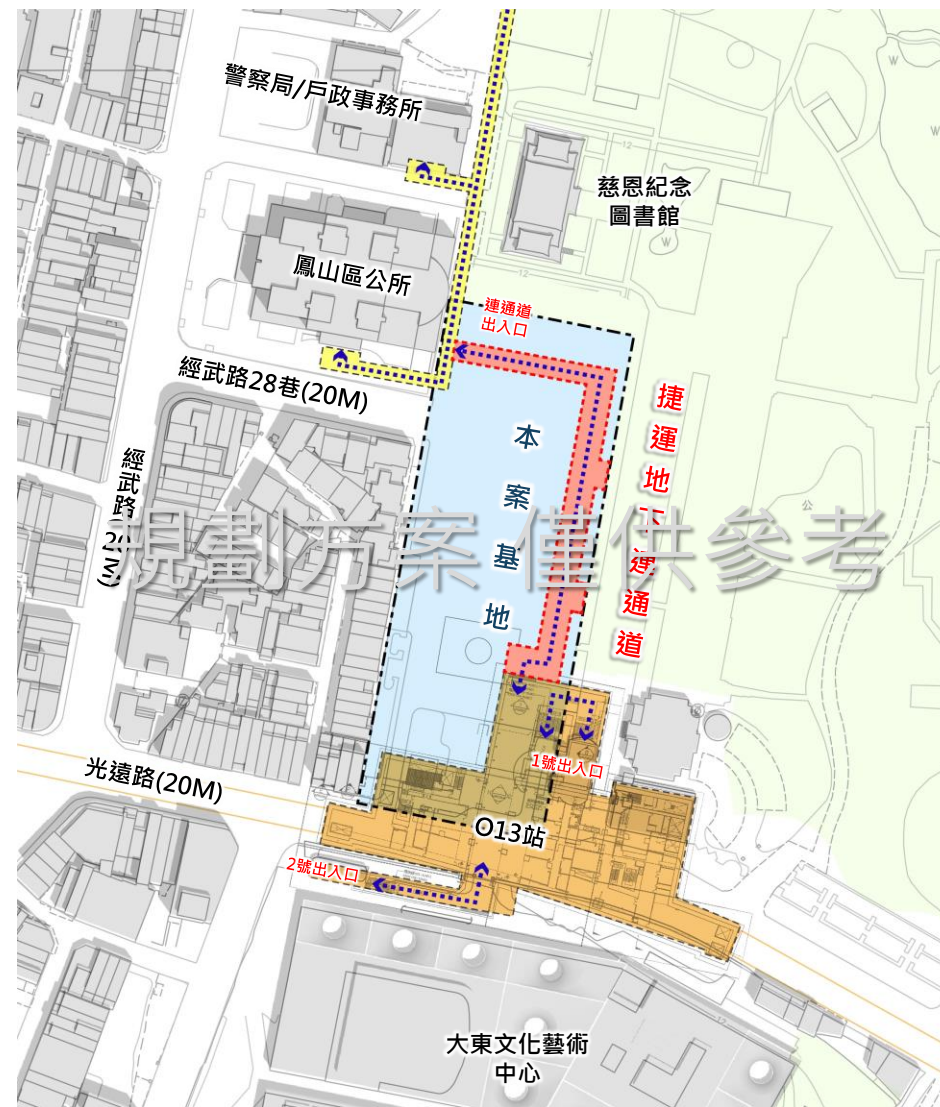
# 招商條件-地下連通道興建及地上物拆除

## ■ 地下連通道興建規範

- 考量本基地具捷運、公車轉乘及鄰近公共服務機能優勢，最優申請人應配合於本開發案大樓內，設計興建自捷運大東站(預留可拆除牆板)至鳳山區公所前之地下連通道
- 其淨寬不得小於4米，並符合緊急逃生及防火時效設施區劃等規定，且須配合捷運營運時間供公眾通行，地下連通道範圍產權屬市府所有，未來交由指定機關管理

## ■ 既有地上物拆除

- 現況地上物鳳山轉運站，由乙方負責拆除，相關費用均由乙方自行負擔不得列入建物貢獻成本，並於辦竣滅失登記後7日內將廢料殘值36萬元整(實際金額依本府交通局核算並經市府核定為準)匯入捷運局指定帳戶



# 開發建議書評分標準

評選項目	評選重點說明	配分
壹、申請人團隊組成及實績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 申請人開發實績</li> <li>■ 申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及社會責任(ESG)落實、</li> </ul>	<b>10</b>
貳、開發構想、時程規劃、建築計畫與工程可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開發構想：本基地與周邊地區整合發展構想、<b>與周邊生活節點設施之動線及景觀串聯性等</b></li> <li>■ 基地位置、範圍與土地權屬</li> <li>■ 土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式</li> <li>■ 開發項目、內容與用途</li> <li>■ 建築計畫：包含交通局、社會局及衛生局設施需求、建築亮點營造及地標構想、綠建築、智慧建築及耐震之設計構想</li> <li>■ 防災計畫、水土保持計畫、環境影響評估計畫等</li> <li>■ 與捷運系統相關設施銜接計畫(<b>既有捷運設施介面處理、地下連通道規劃設計</b>)</li> <li>■ 開發時程計畫</li> <li>■ 捷運土開大樓噪音及振動防制計畫</li> </ul>	<b>20</b>
參、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 營運管理計畫(<b>如有承租土地所有人分回之商業設施，應一併提出經營管理規劃構想</b>)</li> <li>■ 與捷運營運機構之合作構想（如附屬商業設施開發）</li> </ul>	<b>15</b>



# 開發建議書評分標準

評選項目	評選重點說明	配分
肆、財務與權益分配計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 財務計畫</li> <li>■ 權益分配及其他相關權利義務文件</li> </ul>	15
伍、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 投資建設計畫對都市發展貢獻（如提供健康管理、社會教育公益設施或數位科技、新創、藝文等產業發展及藝術團體表演空間、其他公益性回饋構想）</li> </ul>	10
陸、土地所有人最低分配比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 分配比例承諾書</li> </ul>	20
柒、申請人給付權利價值權利金或回租承諾	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 承諾給付權利價值權利金（5%）</li> <li>■ 承諾回租租金(1%)</li> </ul>	5
柒、簡報與答詢	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 開發建議書簡報</li> <li>■ 評選委員意見答詢</li> </ul>	5
總分		100

# 土地所有人分配比例

## ■ 土地所有人最低分配比例底價

- 底價：**40%**

## ■ 土地所有人最低分配比例配分

- 底價為12分、最高為20分
- 最低分配比例以0.25%為一個級距

43.00%以上	每增加一個級距	得分加0.5分
40.25%以上	每增加一個級距	得分加0.3~0.4分
底價以上	-	12
未達40%	-	不合格

## ■ 土地所有人最低分配比例得分

土地所有人最低分配比例			得分
45.00%	~	以上	20.0
44.75%	~	未達45.00%	19.5
44.50%	~	未達44.75%	19.0
44.25%	~	未達44.50%	18.5
44.00%	~	未達44.25%	18.0
43.75%	~	未達44.00%	17.5
43.50%	~	未達43.75%	17.0
43.25%	~	未達43.50%	16.5
43.00%	~	未達43.25%	16.0
42.75%	~	未達43.00%	15.6
42.50%	~	未達42.75%	15.3
42.25%	~	未達42.50%	15.0
42.00%	~	未達42.25%	14.6
41.75%	~	未達42.00%	14.3
41.50%	~	未達41.75%	14.0
41.25%	~	未達41.50%	13.6
41.00%	~	未達41.25%	13.3
40.75%	~	未達41.00%	13.0
40.50%	~	未達40.75%	12.6
40.25%	~	未達40.50%	12.3
40.00%	~	未達40.25%	12.0
	未達40%		不合格



# 申請人給付權利價值權利金或回租承諾計分

## ■ 依申請人給付權利價值權利金或回租承諾計分

計分項目			得分	
土地所有人及主管機關(捷運獎勵)權益分配得分回之建物及土地	給付權利價值權利金承諾	申請人給付權利價值權利金暨回租承諾書勾選「扣除轉運站、地下連通道、日間照顧中心及公共托育等公益設施價值後	願 <b>全數</b> 以權利價值權利金給付」者	5.0
			願 <b>80%</b> 以權利價值權利金給付」者	3.0
			願 <b>50%</b> 以權利價值權利金給付」者	2.0
			願 <b>30%</b> 以權利價值權利金給付」者	1.0
	回租租金承諾	申請人給付權利價值權利金或回租承諾書勾選「願 <b>全數回租</b> 土地所有人及主管機關(捷運獎勵)分回之商業設施及停車位等建物」	依權益分配核定租金加計 <b>30%</b> 給付租金者	1
			依權益分配核定租金加計 <b>20%</b> 給付租金者	0.6
			依權益分配核定租金加計 <b>10%</b> 給付租金者	0.3
申請人給付權利價值權利金或回租承諾書勾選「維持原由土地所有人分回建物及土地之方式，進行權益分配」			0.0	

此區  
無回租承諾

# 預定招商期程

招商公告上網

111年4月15日

截止收件

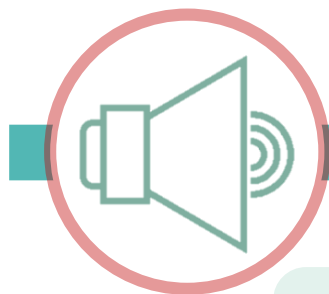
111年9月15日

選出最優申請人

預計111年11月

簽訂契約

預計111年12月



投資人  
備標期5個月



機關  
甄審作業2個月

資格標審查

綜合評選





# 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