

# 衛武營藝術之丘



## 高雄捷運O10/Y18 衛武營站土地開發案 - 招商說明會 -

主辦機關：高雄市政府

執行機關：高雄市政府捷運工程局

招商顧問：仲量聯行股份有限公司

111年3月14日



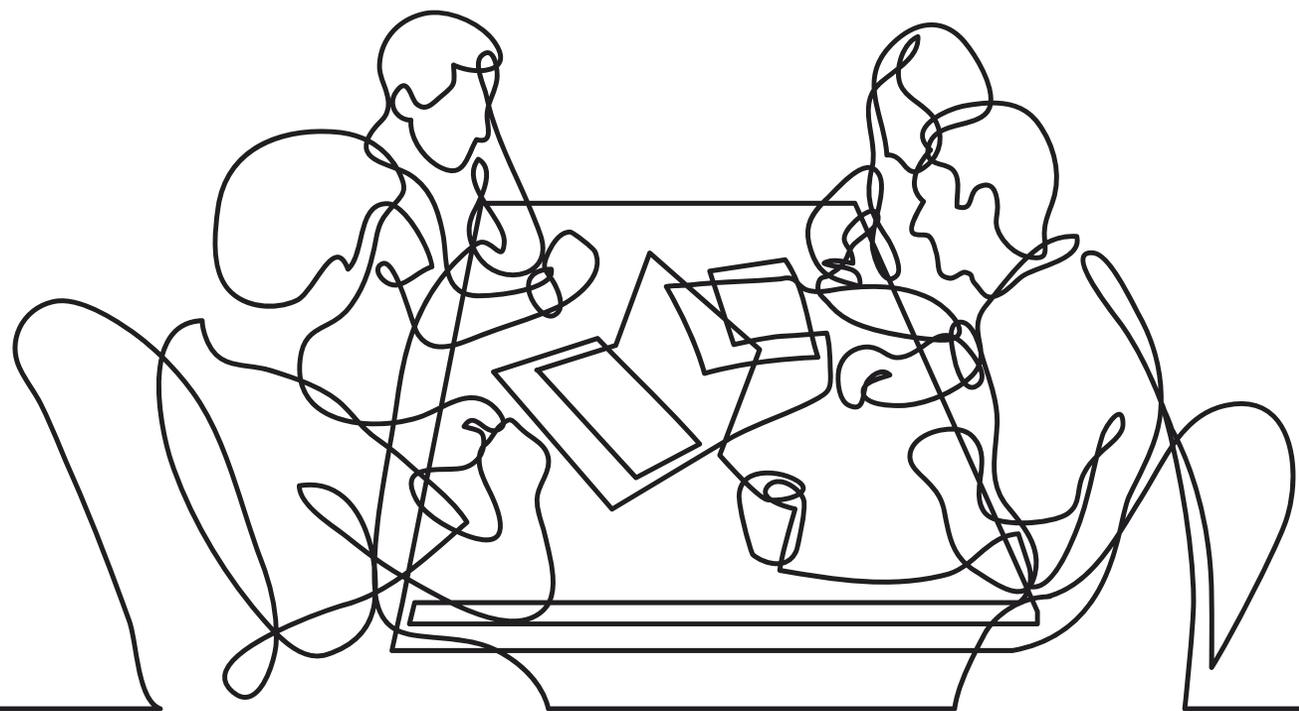
仲量聯行

# 簡報大綱

- 壹、基地條件簡介
- 貳、市場投資潛力
- 參、財務效益初估
- 肆、甄選條件草案

# 壹、基地條件簡介

---



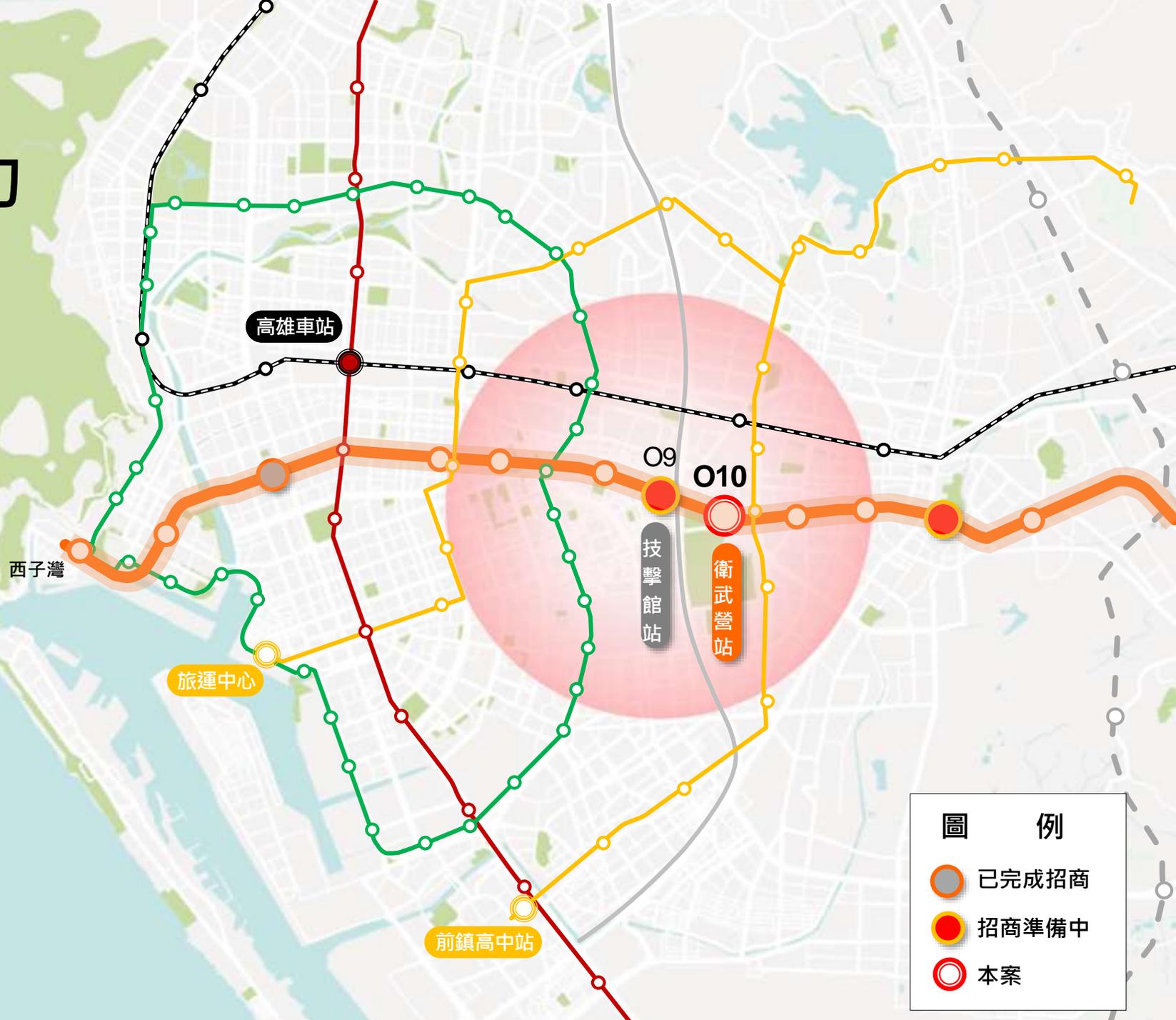
# 高雄正在轉變

- 加速橋頭科學園區 打造台南 - 高雄科技走廊
- 加速傳統產業升級 打造亞洲高階製造中心
- 發展國防產業 打造綠能科技園區
- 發展總部經濟 打造左營大車站計畫
- 發展文創產業 打造鳳山中城計畫
- 發展亞洲新灣區 打造5GAIoT創新園區



# 高雄捷運TOD 提升城市國際競爭力

- ✓ 建構新雙環交通路網
- ✓ 強化東西向都市連結
- ✓ 形塑策略性場站節點



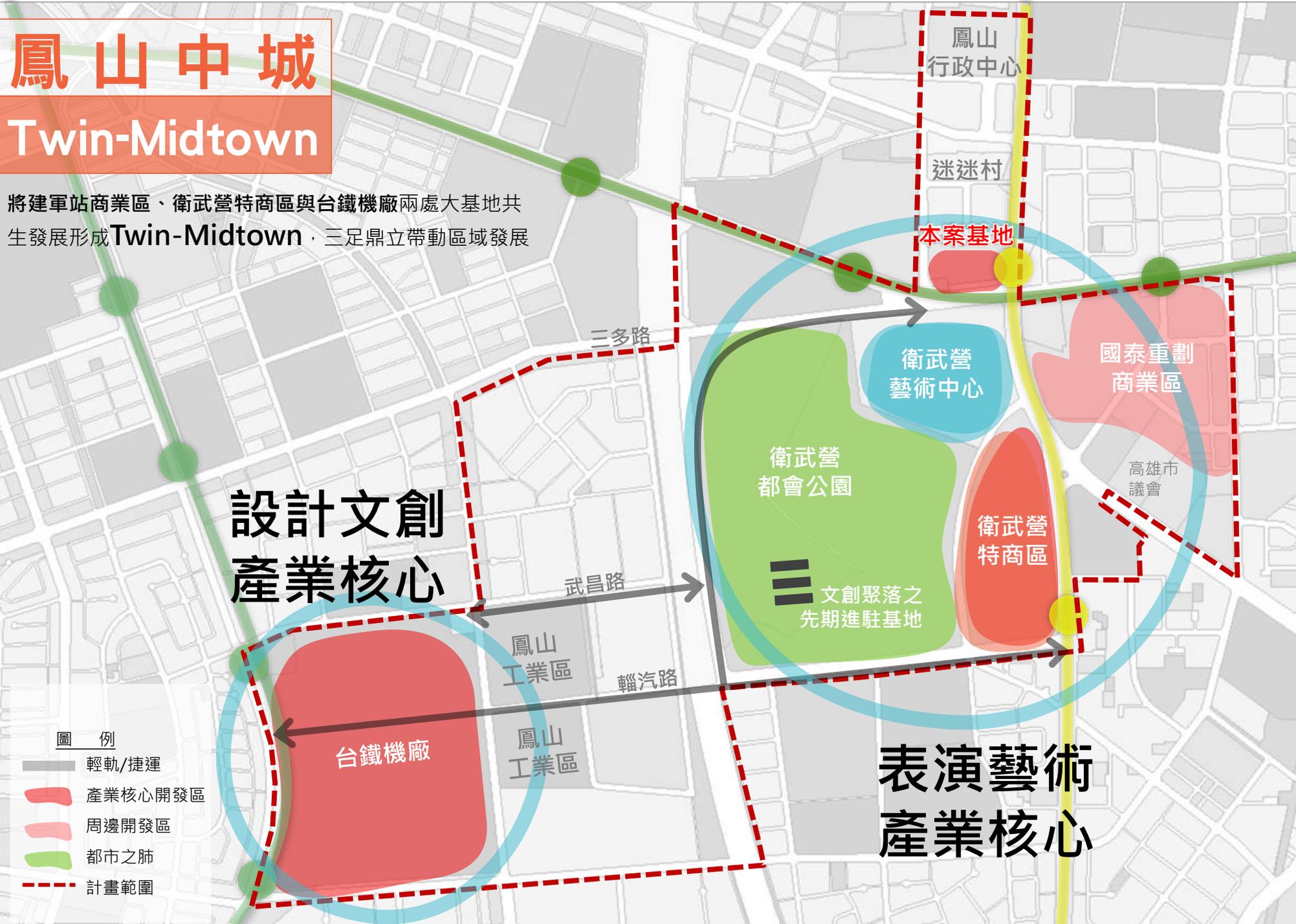
# 衛武營站區位條件



# 鳳山中城

## Twin-Midtown

將建軍站商業區、衛武營特商區與台鐵機廠兩處大基地共生發展形成Twin-Midtown，三足鼎立帶動區域發展





高雄市議會



三井 LaLaPort 購物中心  
(4萬坪)



衛武營國家藝術文化中心



衛武迷迷村



鳳山運動公園  
(約6公頃)

衛武營都會公園  
(47公頃)

衛武營國家藝術中心

本案基地

中正公園  
(7.4公頃)

國軍高雄總醫院

開放綠地面積超過70公頃

# 基本資料



## O10 站開發範圍基本資料

土地面積	: 約 1.8 公頃 (約5,450坪)
使用分區	: 第五種商業區 (16,923m <sup>2</sup> ) 及 交通用地 (1,092m <sup>2</sup> )
建蔽/容積	: 70% / 840% ; 40% / 400% (平均容積813%)
土地權屬	: 100% 高雄市
預估開發量體	: 約 8.4 萬坪 (含7.5萬坪 及 1,100部車位)
招商開發規範	: 商業量體比例 不得低於 30% , 並排除容積移轉之適用

註：捷運黃線110年底完成綜合規劃，預計117年底完工通車

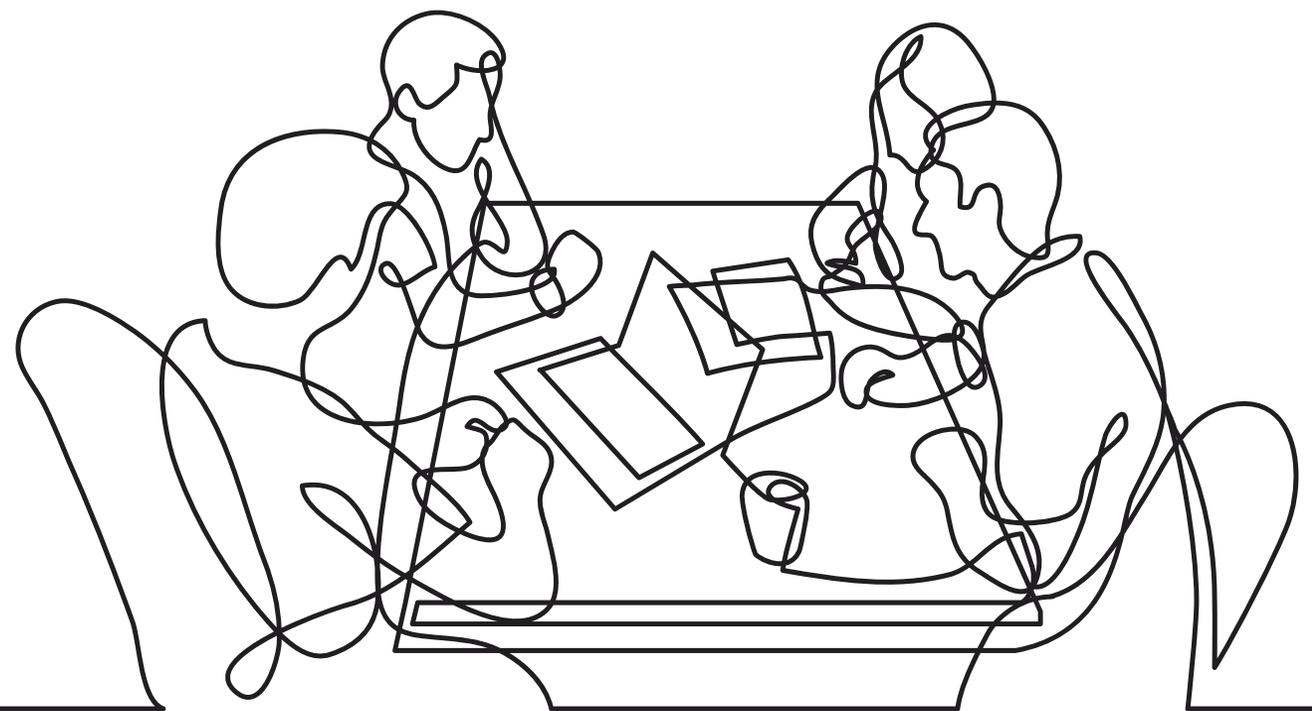
# O10站與Y18站地下連通道系統



註：黃線Y18通往國泰重劃區地下通道路網尚未定案，僅供參考

## 貳、市場投資潛力

---



# 區域住宅市場概況



■ 具景觀或重大建設的住宅推案房價較周邊區域行情高

# 區域 **商業** 市場概況

- 區域辦公整體進駐率達85%以上
- 雙捷運交會 軌道經濟帶動人潮聚集



# 開發定位：高雄東區門戶・文化藝術地標



高雄東區新門戶

鳳山中城計畫



捷運聯開新典範

衛武營藝術之丘



文化藝術新地標

衛武營藝術廊帶

Take Your Time, Stay One More Night.

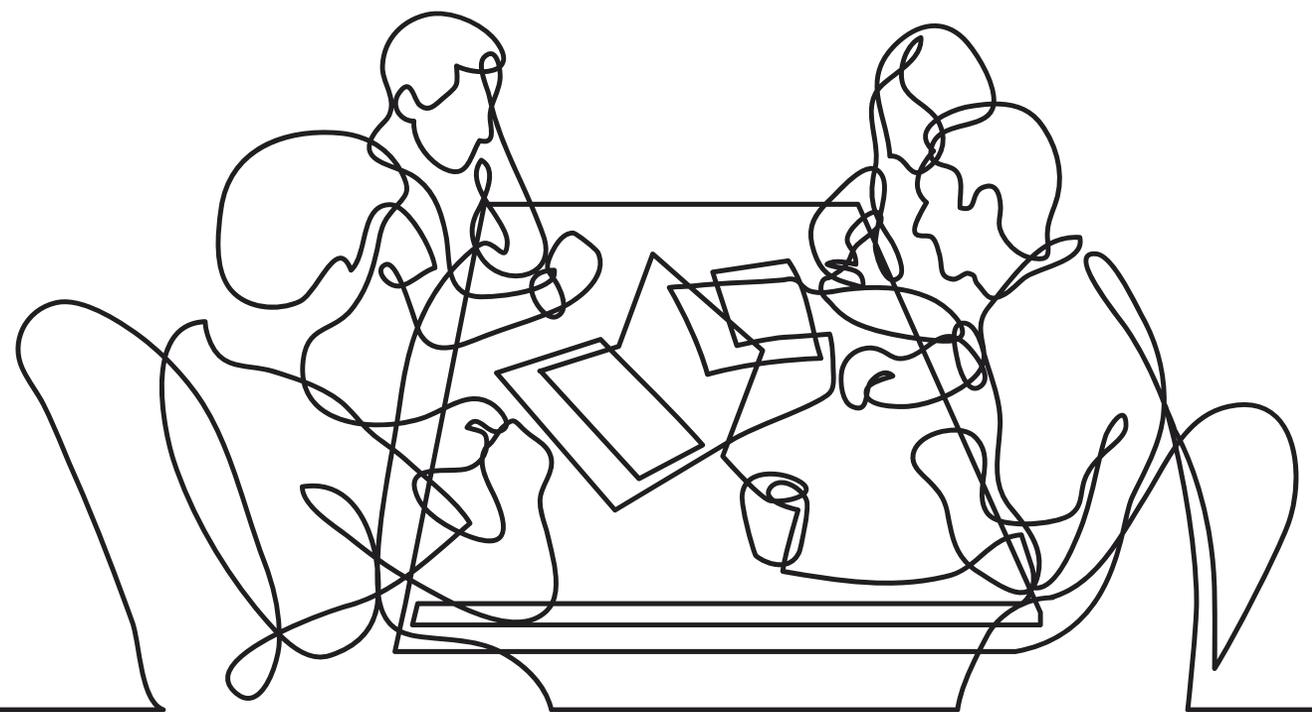
@ 衛武營



引入藝文商業、智慧辦公、藝術精品旅館及景觀休閒住宅等空間

# 財務效益初估

---

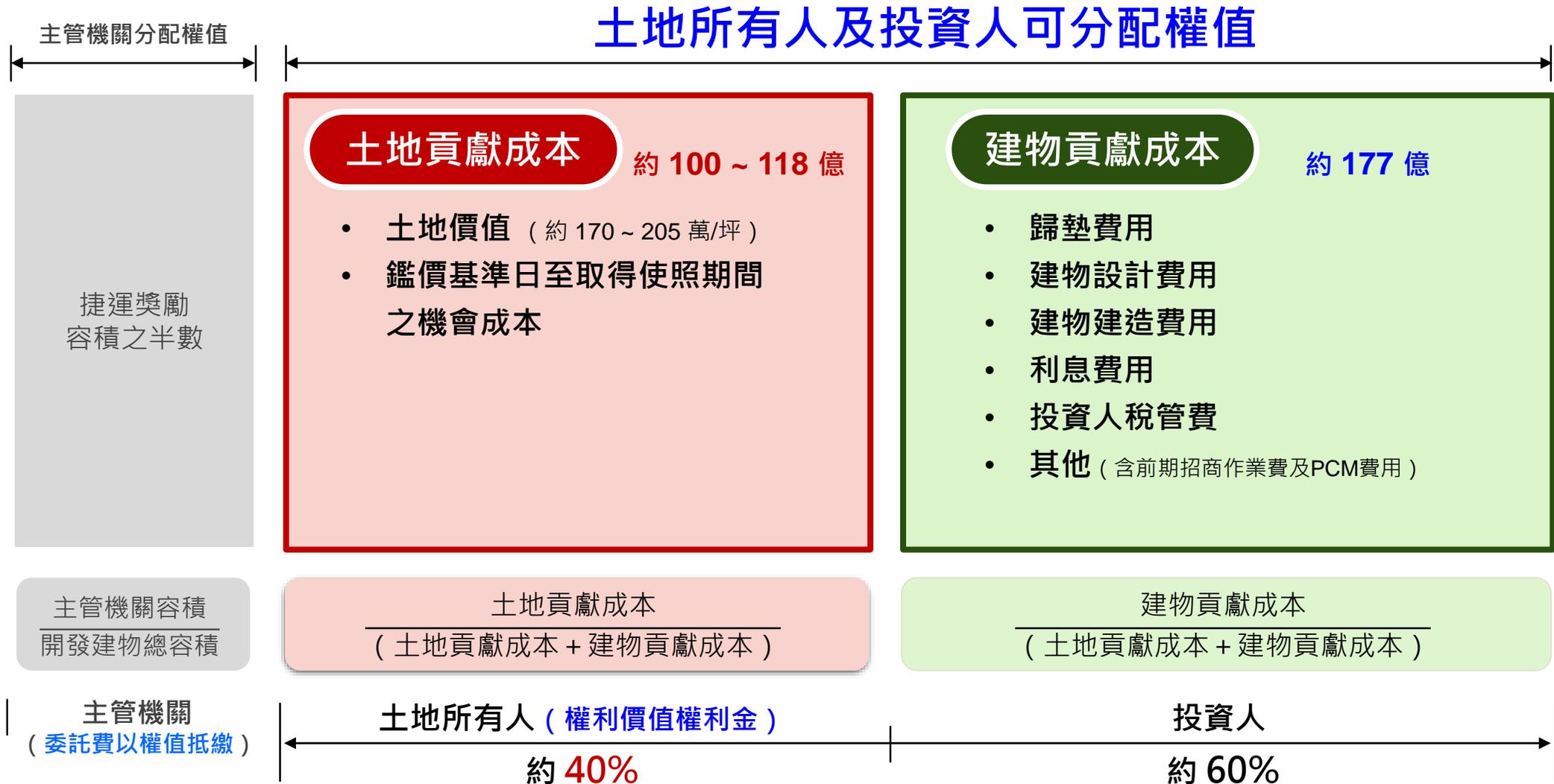


# 預估投資總金額

- 預估投資總金額約 177 億元

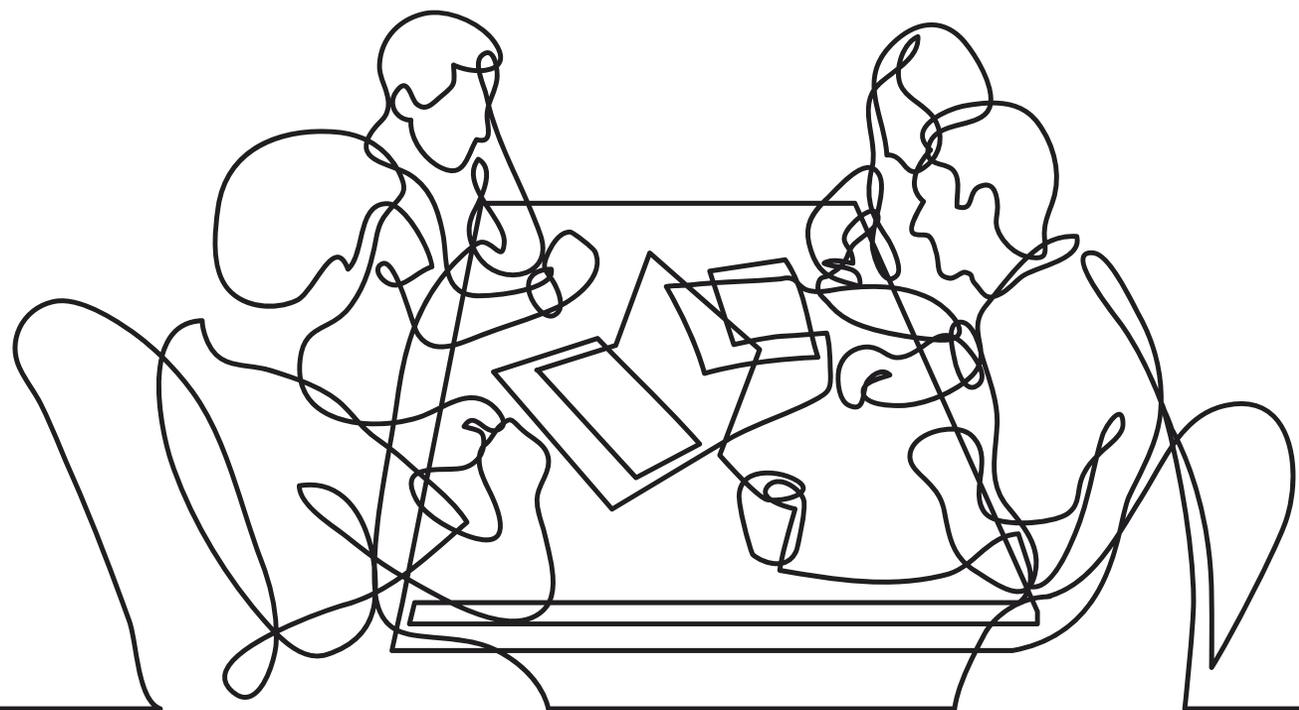
項目	金額 ( 億元 )
工程營造費	162.9
建物設計費	2.1
利息費用	4.8
投資稅管費用	7.0
其他 ( PCM費用...等 )	0.4
<b>預估投資總金額</b>	<b>177</b>
<b>平均成本</b>	<b>新建工程 21.2 萬/坪</b>

# 權益分配流程 - 高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知



# 甄選條件草案

---



# 評選方式：資格、綜合評審二階段



# 申請條件 - 財資基準規定

## ■ 財務能力

### 法人權益合計 (至多 3 法人)

不低於 **30% × 預估工程費** (約53.1億)

上一會計年度 或 最近1年度財報

### 各法人均須符合

- 流動資產不低於流動負債
- 總負債金額不超過權益 **3 倍**
- 速動比率不低於 **10%**
- 保險業以資本適足率符合保險法規定，不受負債(流動比、總負債與權益比、速動比) 規定限制
- 無不良票據信用或授信紀錄
- 依法繳納營業稅及營所稅

上一會計年度 或 最近1年度財報

# 申請條件 - 財資基準規定

## ■ 開發能力

最近 **10年** 內完成 **與本案性質相同或相當實績**

### 單一實績

不低於 **1/3 預估工程費** (約59億)

或

### 累積實績

不低於 **預估工程費** (約177億)

### 能力資格採計

- 性質相同或相當實績 (得包括住宅、辦公、商場或住商混合大樓等)
- 以申請書法人 **本公司為限** (控制公司、從屬公司或相互投資公司不得採計)
- 房地已銷售依損益表**營收**認列、未銷售依資產負債表**成本**
- 保險業得以投資性不動產科目認列

# 申請保證金及履約保證金

## 申請保證金

1.77 億元

## 履約保證金

簽約前繳交

預估投資總金額 **3%**

## 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 - 土地所有人權值

## 土地所有人領回權值

50%

權利價值  
權利金

50%

開發大樓  
房地

## 權利價值權利金採分期繳付方式

	簽訂契約	領得建造執照	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%

# 規格標評分項目重點

評分項目	評分重點	配分
一、團隊組成與實績	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及企業社會責任(ESG)落實</li> <li>■ 申請人開發實績</li> </ul>	10
二、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>■ 本基地與周邊地區整合發展構想（如與衛武營、國泰重劃區連通）</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（建築亮點營造及地標構想、銀級以上綠建築及智慧建築、耐震標章）</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（橘線O10站及黃線Y18站捷運出入口融合連通）</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>	25
三、經營管理計畫與捷運營運機構合作構想	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 營運管理計畫（如有回租構想，應就統一經營管理）</li> <li>■ 與捷運營運機構之合作構想</li> </ul>	15
四、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>	20
五、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（如提供數位科技、新創、藝文等產業發展及藝術團體表演空間、區域地下連通環境形塑、其他公益性回饋構想）</li> </ul>	10
六、土地所有人最低分配比例		15
七、簡報與答詢		5
合計		100

# 開發效益



打造  
高雄東區  
藝術門戶



留設綠化  
空間共創  
衛武營  
綠色生活圈



吸引  
民間投資  
約 **180 億元**



創造  
就業機會  
超過**6,000人**

# 本案優勢

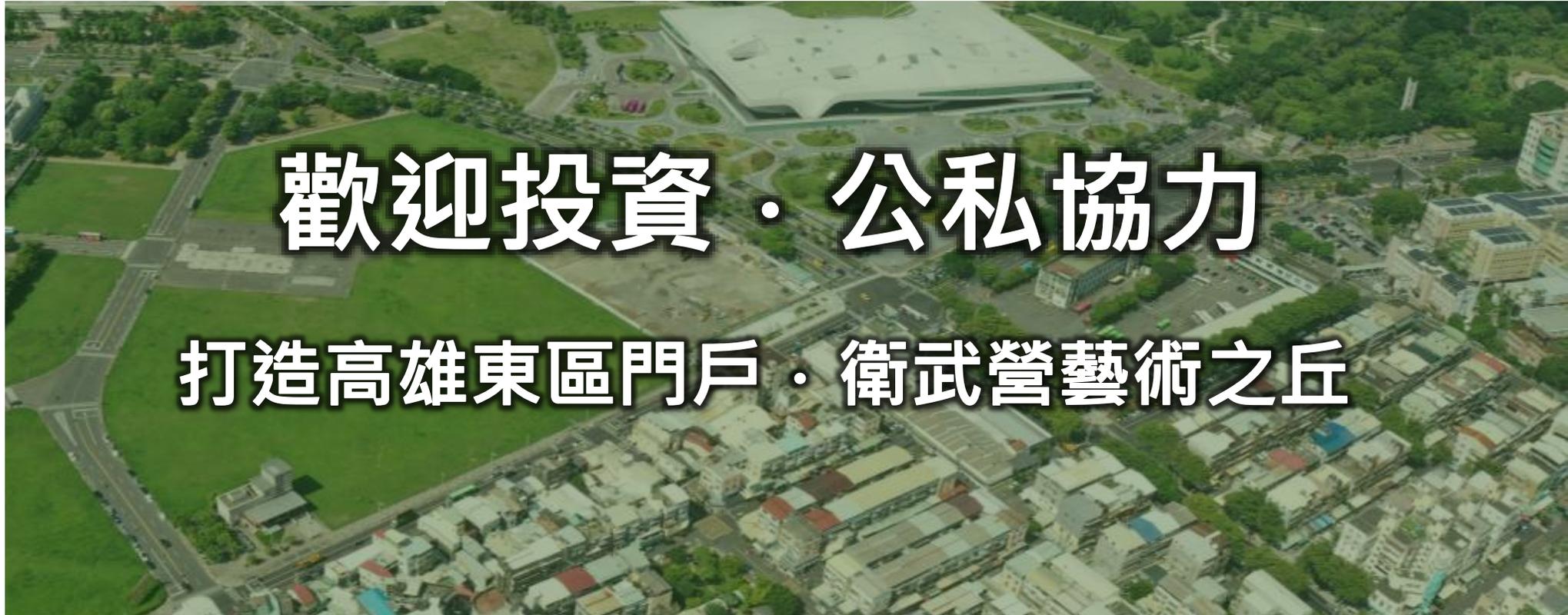
- ✓ 雙捷樞紐優勢
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 國家藝文特區
- ✓ 財務規劃彈性
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開



# 預估作業期程



高雄橘線O10站  
土地開發案廉政平臺  
法務部廉政署  
高雄地檢署  
高雄市政府政風處



# 歡迎投資 · 公私協力

## 打造高雄東區門戶 · 衛武營藝術之丘