

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4月12日



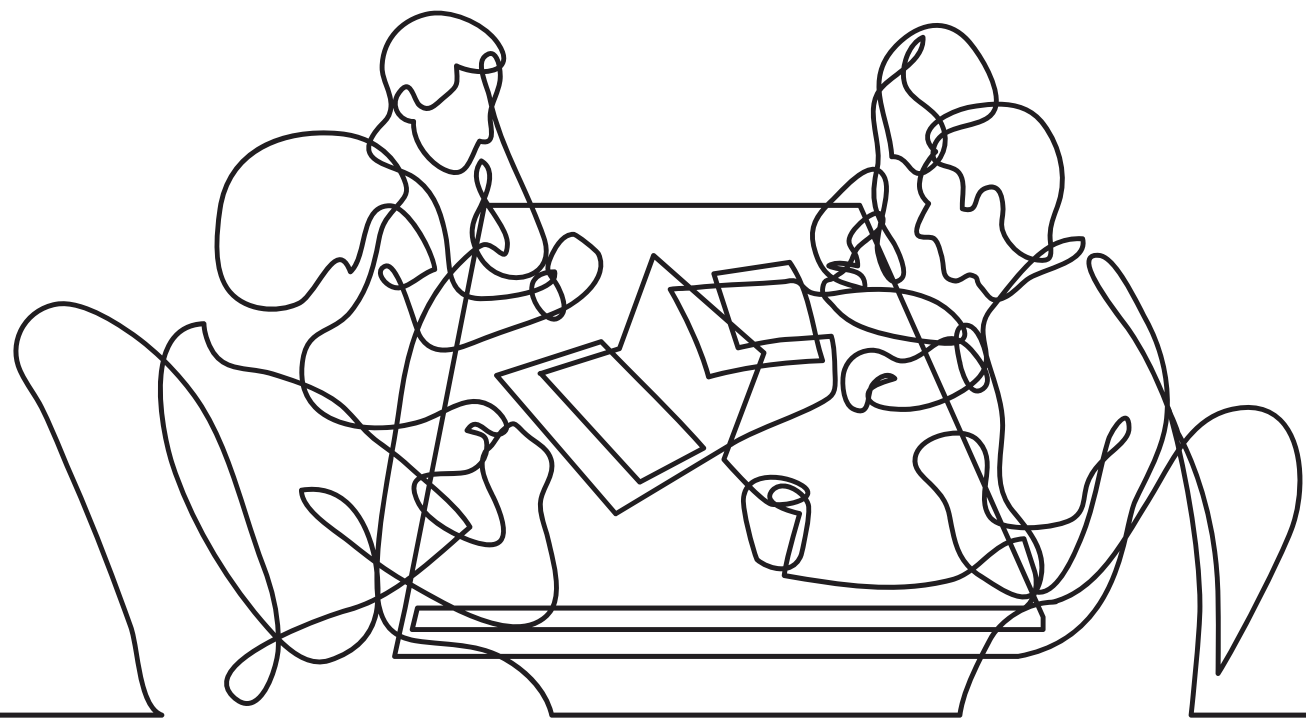
仲量聯行

# 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、甄選條件說明

# 壹、基地條件簡介

---



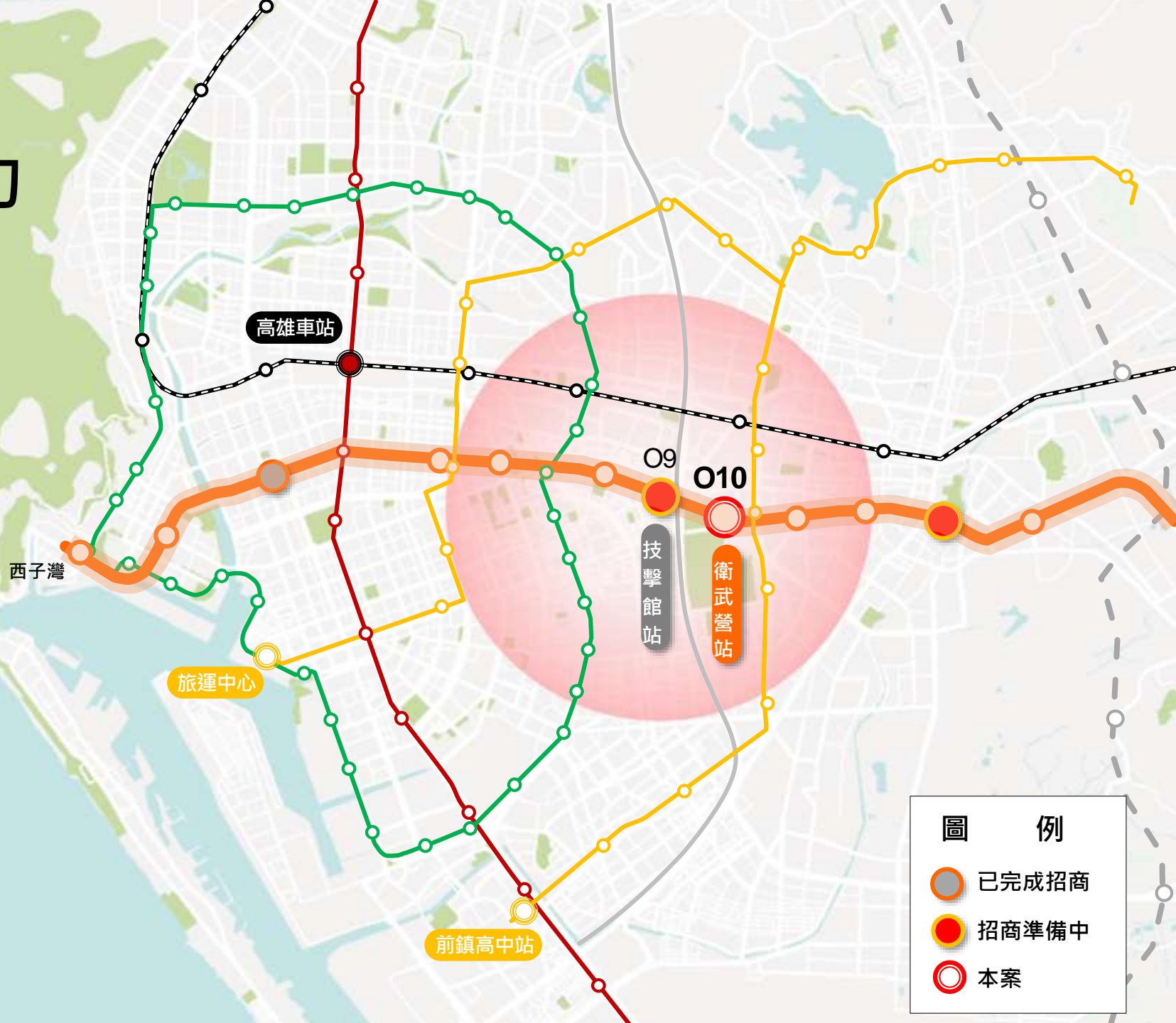
# 高雄正在轉變

- 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

設計文創  
產業核心

表演藝術  
產業核心

圖例

- 輕軌/捷運
- 產業核心開發區
- 周邊開發區
- 都市之肺
- 計畫範圍





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)

衛武營國家藝術文化中心

中正公園  
(7.4公頃)

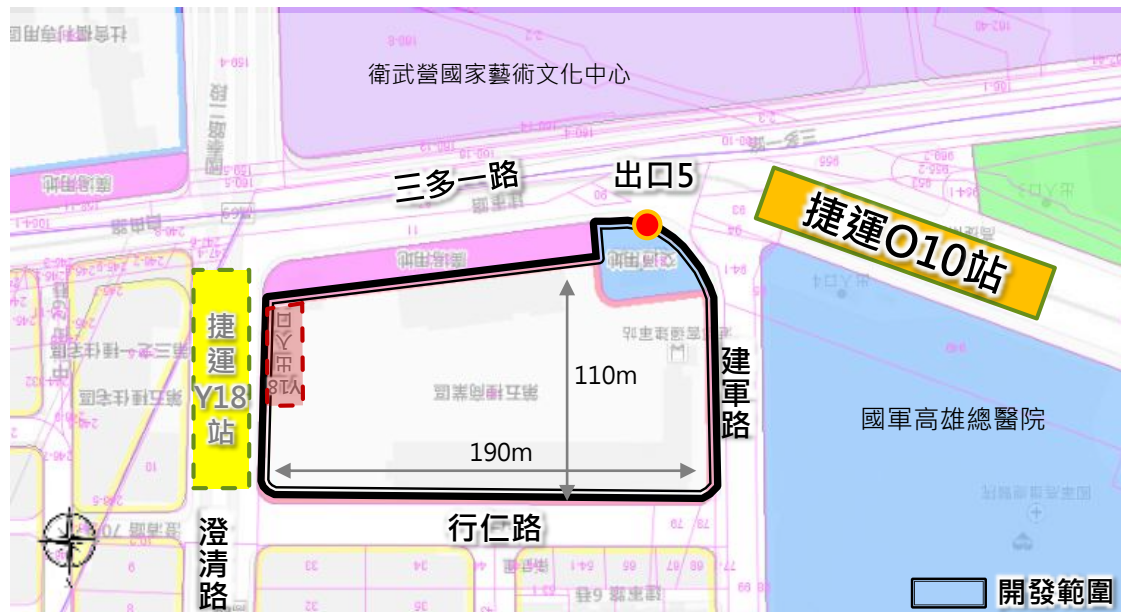
國軍高雄總醫院

本案基地

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

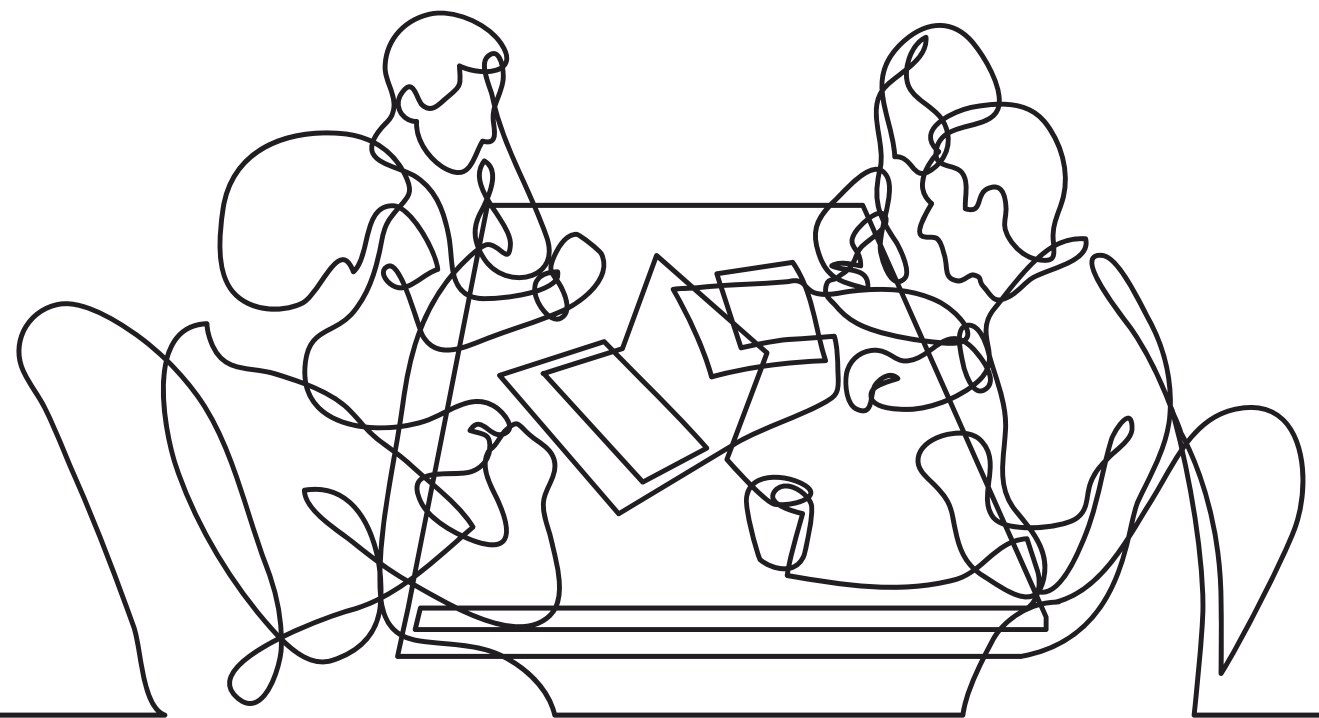
# O10站與Y18站地下連通道系統



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.

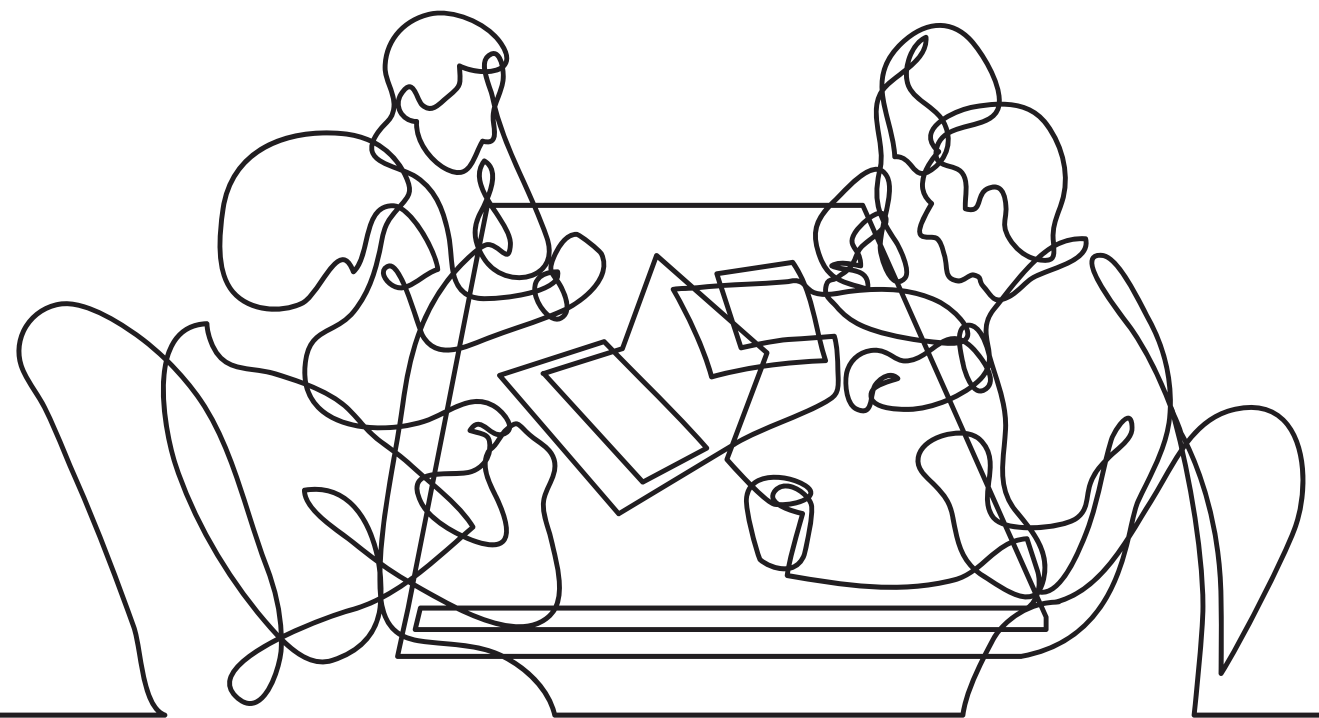
@ 衛武營



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

---



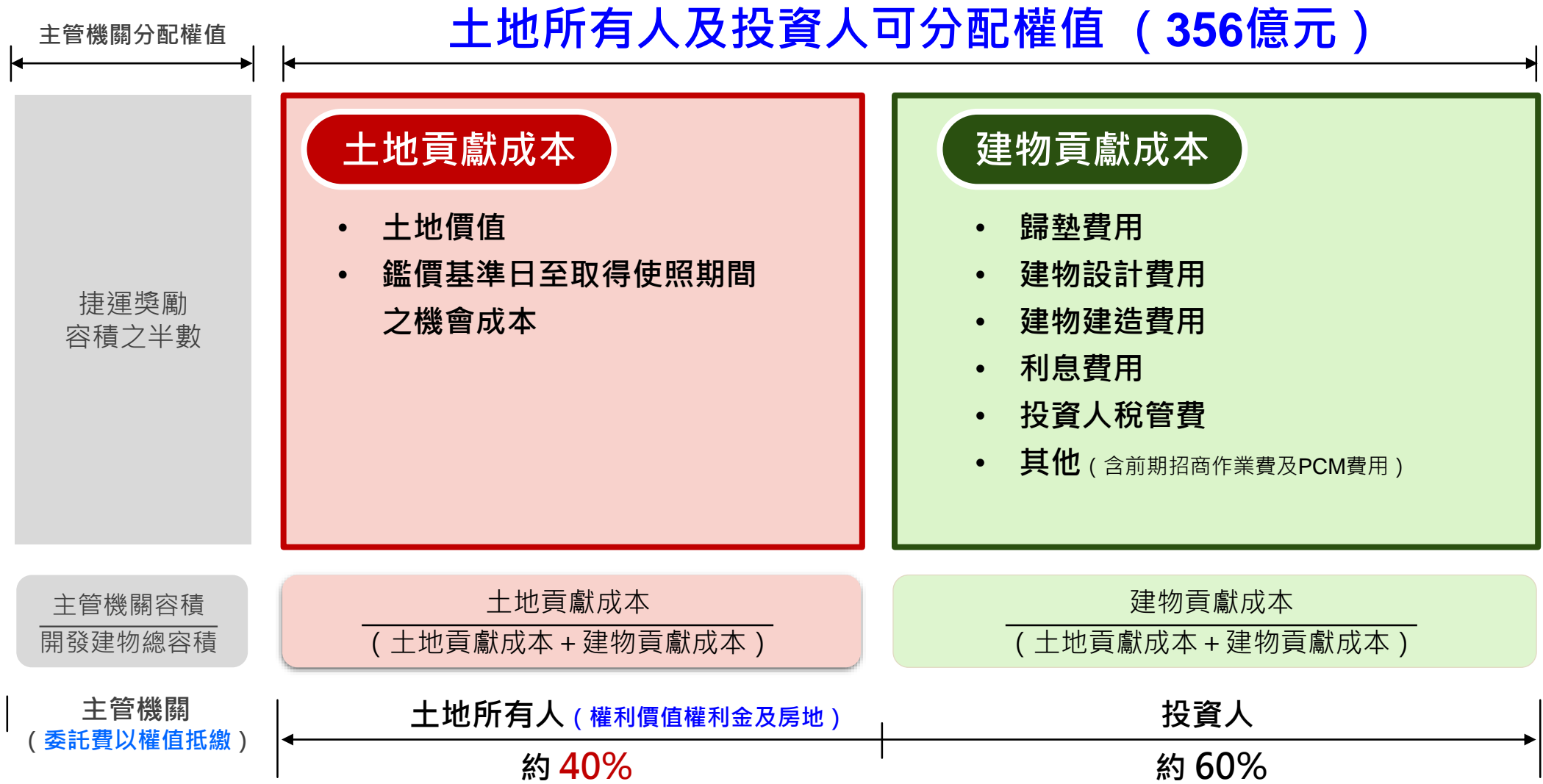


# 預估投資總金額

- 預估投資總金額約 183 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	5.5
投資稅管費用	7.2
其他 ( PCM費用、廣場用地地下捷運連通道、Y18車站A出口...等 )	5.6
<b>預估投資總金額</b>	<b>183.3</b>
<b>平均成本</b>	<b>新建工程 21.9 萬/坪</b>

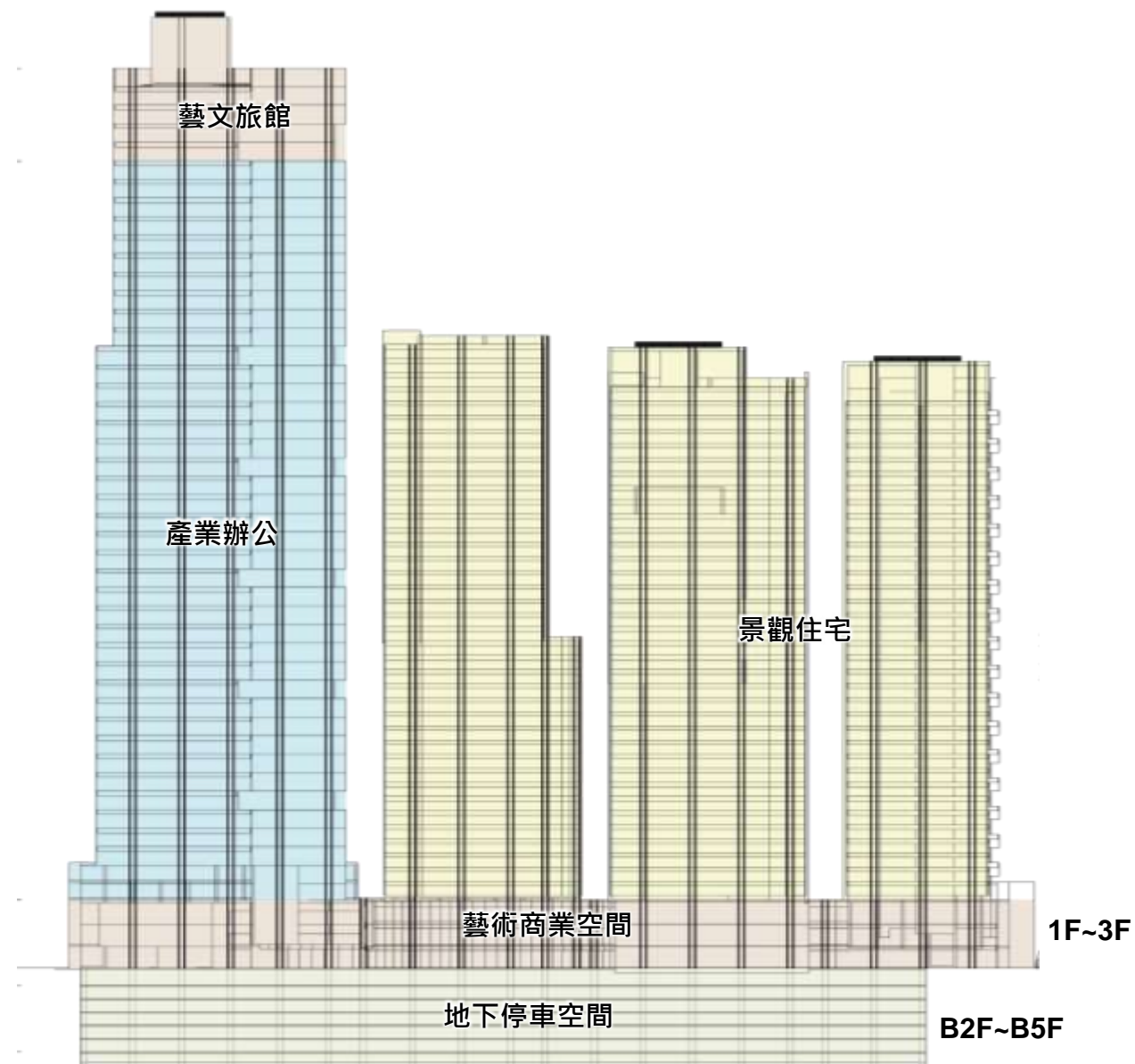
# 權益分配流程 - 高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知



# 開發建物評估單價

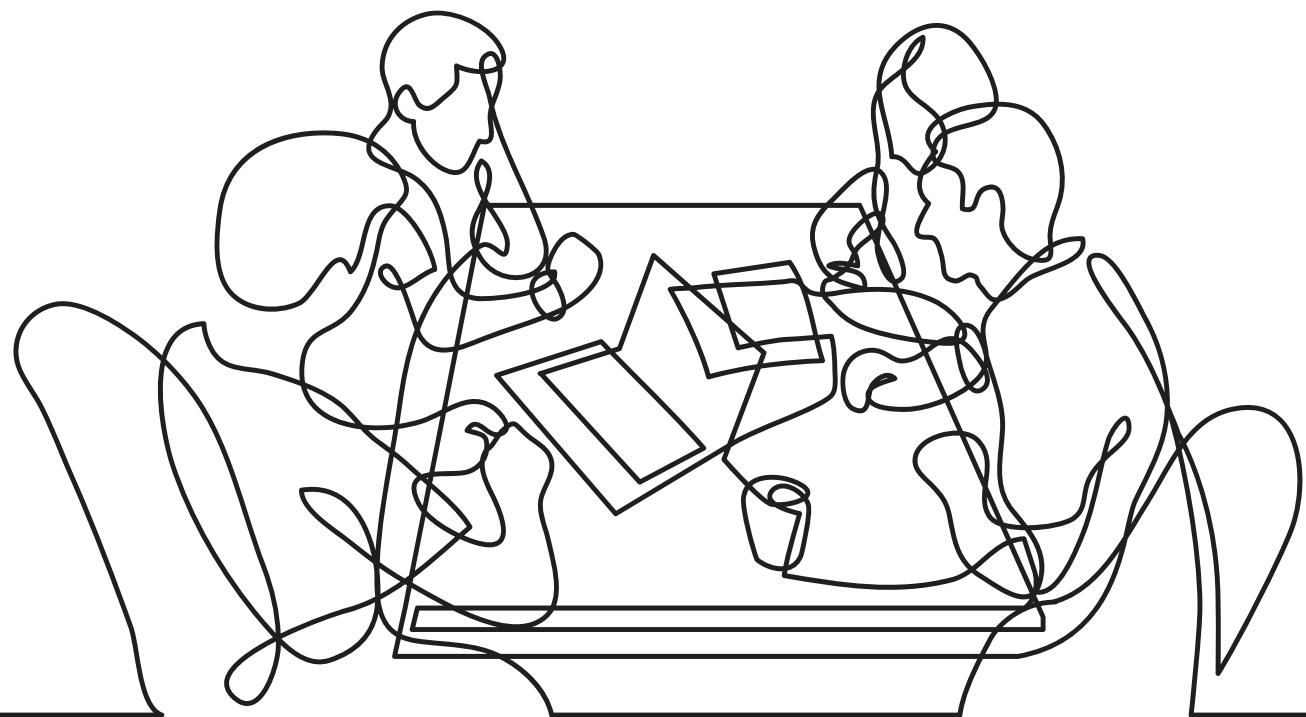
- 預估總樓地板面積約 **8.4** 萬坪
- 總銷約 **356** 億元

銷售樓地板面積	平均單價
<b>74,500坪</b> (不含停車位)	約 <b>45</b> 萬/坪
<b>1,111 地下停車位</b>	約 <b>203</b> 萬/位

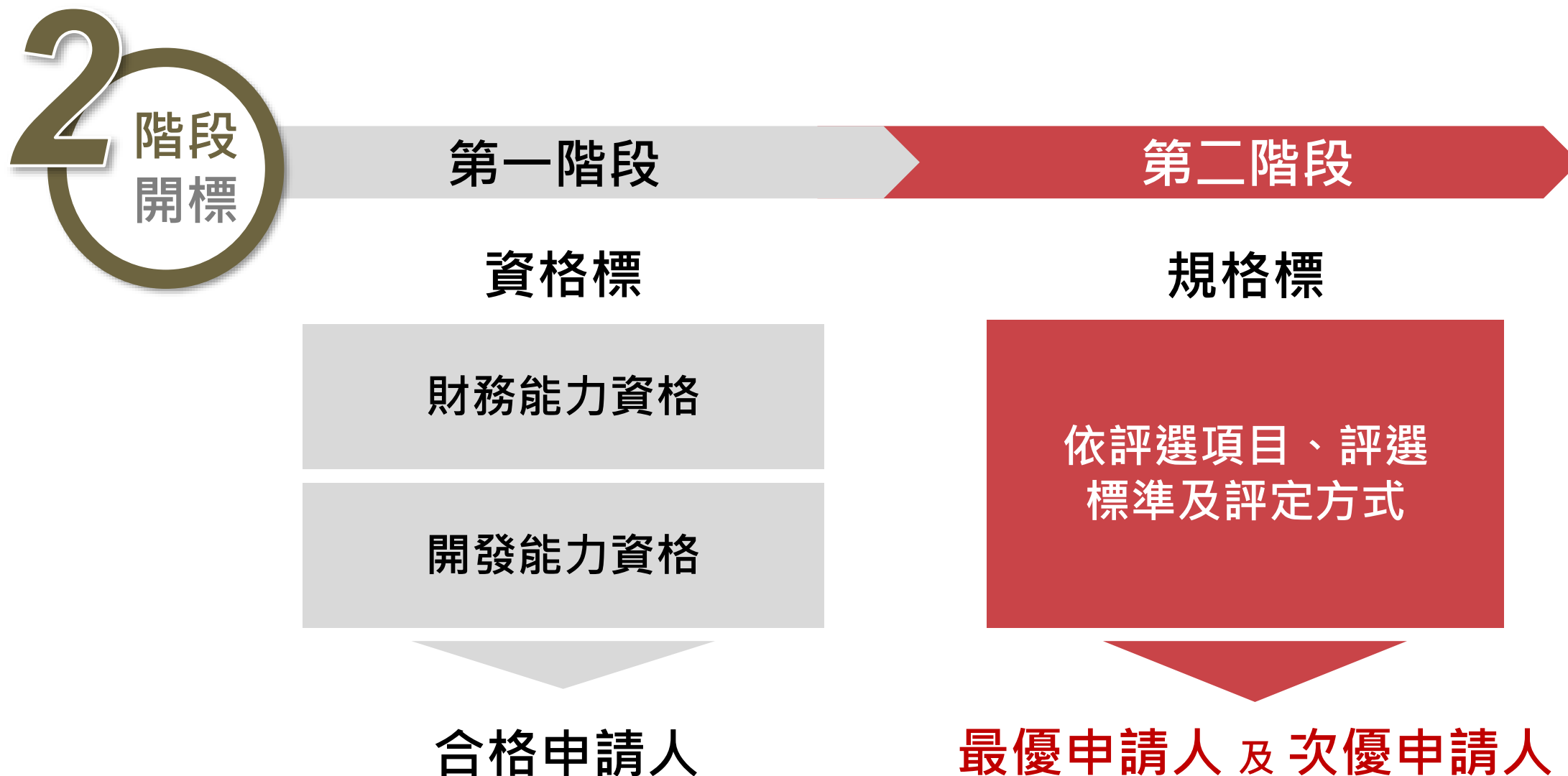


# 甄選條件說明

---



# 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54.9億)

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61億)

或

### 累積實績

不低於 **預估工程費** (約183億)

### 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

1.83 億元

## 履約保證金

簽約前繳交

預估投資總金額 **3%**

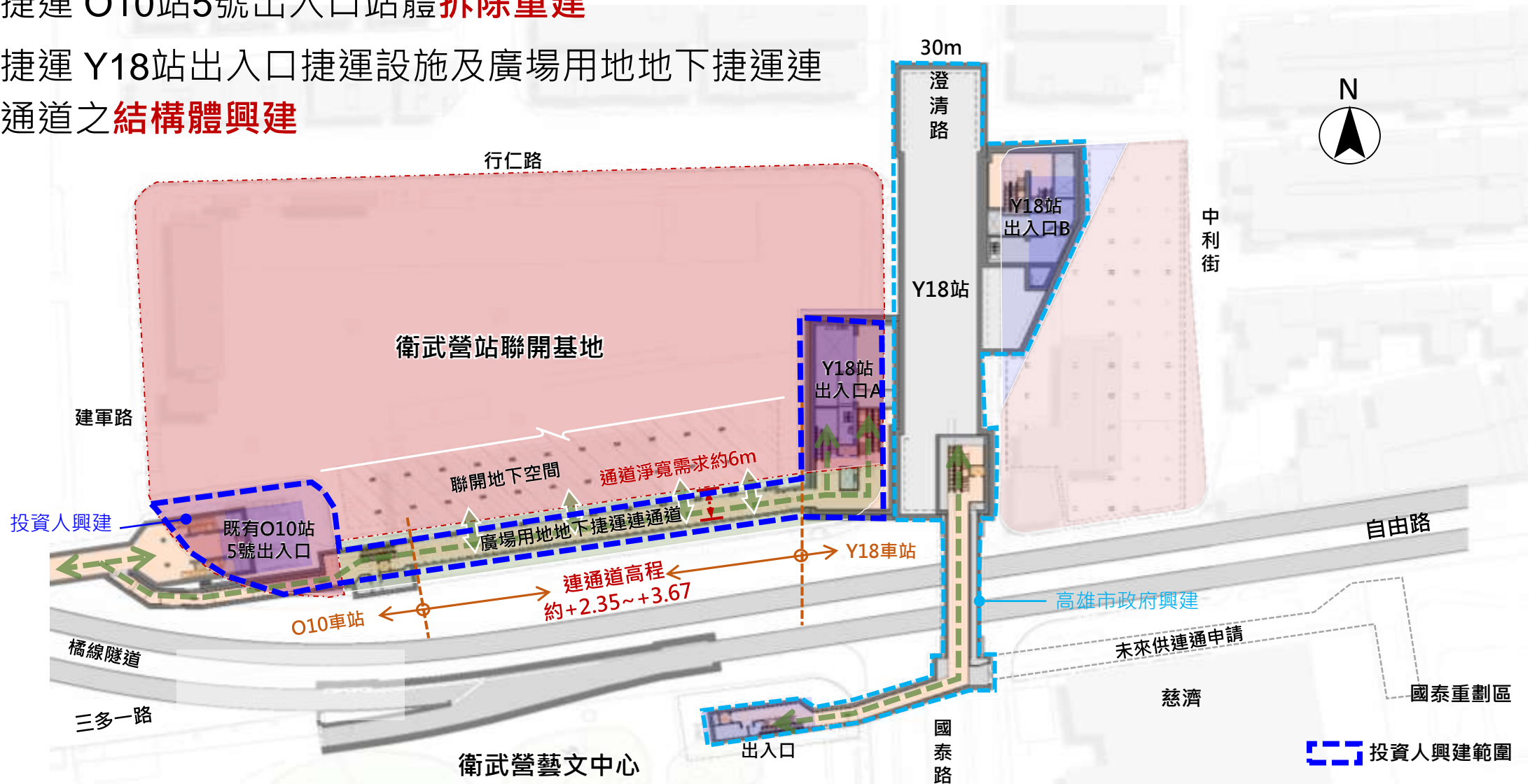
## 繳付方式

- 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 - 興建規範

- 捷運 O10站5號出入口站體**拆除重建**
- 捷運 Y18站出入口捷運設施及廣場用地地下捷運連通道之**結構體興建**



# 招商條件 - 費用負擔

本案地上市有建物由投資人依法**拆除**並辦理建物滅失登記，**相關費用均由投資人自行負擔**，於辦竣滅失登記後7日內將建物廢料殘值（暫估約 673萬元）匯入主管機關指定帳戶

申請人應負擔本案**前期規劃及招商作業費用**（約1,026萬元），應於投資契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交，並**得納入建物貢獻成本計算**

主管機關得自行或委由專案管理機構，執行本案及本契約之監督事宜，其委託**專案管理機構所需費用**由申請人支付並**得納入建物貢獻成本計算**，並以新臺幣 4,000 萬元為上限

申請人應負責規劃設計及興建緊鄰本基地南側之廣場用地地下捷運專用連通道、**O10站5號出入口及Y18站捷運設施**，**相關費用由最優申請人自行負擔並得納入建物貢獻成本費用計算**

# 招商條件 - 權益分配

土地所有人應分配之權益，**50%分配建築物及土地、50%分配權利價值權利金**，其所分配之建築物及土地以**分回商業設施為優先**

主管機關（捷運獎勵）應分配之權值，**100%分配權利價值權利金**。  
其主管機關（捷運獎勵）分配權值之委託建造費用，繳付方式以權益分配議定價格進行抵繳  
(於完成建物所有權第一次登記日起90日內一併抵付找補)

土地所有人所分回商業設施部分，得以統一經營方式辦理。申請人如有承租及統一經營構想時，得於開發建議書一併提出

# 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	產登完成後 90日內
繳付比例	5%	5%	10%	10%	<b>70%</b>

# 規格標評分項目重點 ( 1/2 )

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>	<b>10</b>
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</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、廣場用地地下捷運聯通道規劃設計、Y18車站規劃設計 )</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>25</b>

# 規格標評分項目重點 ( 2/2 )

評分項目	評分重點	配分
三、經營管理計畫與捷運營運機構合作構想	■ 營運管理計畫 ( 如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 )	15
	■ 與捷運營運機構之合作構想	
四、財務與權益分配計畫	■ 財務計畫	15
	■ 權益分配及其他相關權利義務文件	
五、對都市發展貢獻	■ 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 )	10
六、土地所有人最低分配比例		15
七、申請人給付權利價值權利金或回租承諾	■ 承諾給付權利價值權利金 ( 5分 )	5
	■ 承諾回租 ( 2.5分 )	
八、簡報與答詢		5
合計		100

# 土地所有人最低分配比例與計分方式

## ■ 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10分、最高為15分

■ 土地所有人最低分配比例每增加**0.5%**，可多得**0.5分**，總計至**15分**

## ■ 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
45.0%	~	以上	15.0
44.5%	~	未達45.0%	14.5
44.0%	~	未達44.5%	14.0
43.5%	~	未達44.0%	13.5
43.0%	~	未達43.5%	13.0
42.5%	~	未達43.0%	12.5
42.0%	~	未達42.5%	12.0
41.5%	~	未達42.0%	11.5
41.0%	~	未達41.5%	11.0
40.5%	~	未達41.0%	10.5
40.0%	~	未達40.5%	10.0
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書勾選方式計分

給付權利價值權利金或回租承諾計分表

土地所有人分回之 50%房地	全數以權利價值權利金給付	加 5 分
	全數回租土地所有人分回之商業設施及停車位等建物	加 2.5 分
	維持土地所有人分回50%房地，且不回租	不加分



# 開發優勢



**TOD**  
**雙捷運**  
**軌道經濟**



**打造**  
**高雄東區**  
**藝術門戶**

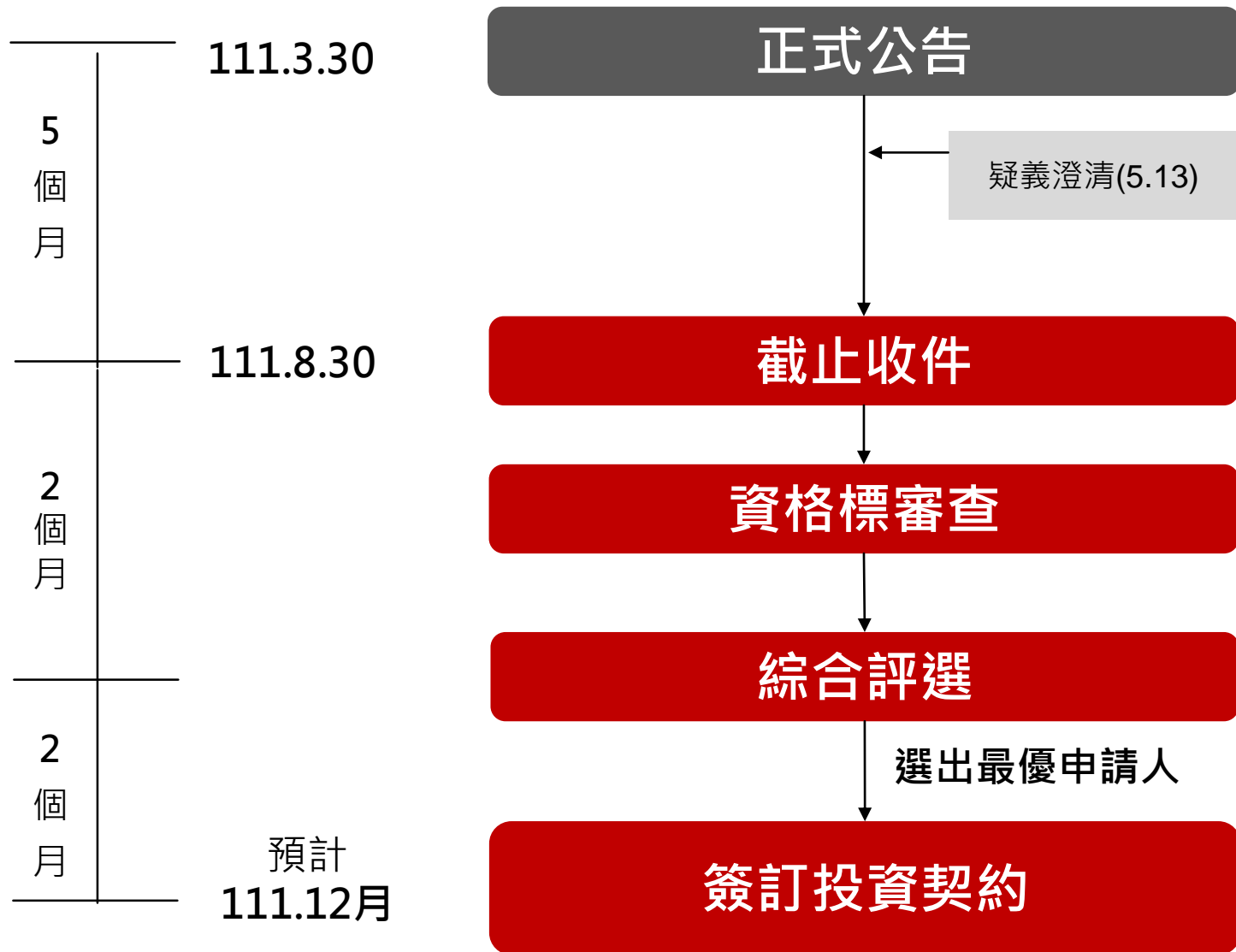


**休閒娛樂**  
**一站生活圈**



**70公頃**  
**衛武營**  
**永續綠景觀**

# 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

# 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





# 歡迎投資 · 公私協力

## 打造高雄東區門戶 · 衛武營藝術之丘