

衛武營藝術之丘



高雄捷運O10/Y18 衛武營站土地開發案 - 招商簡報 -

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

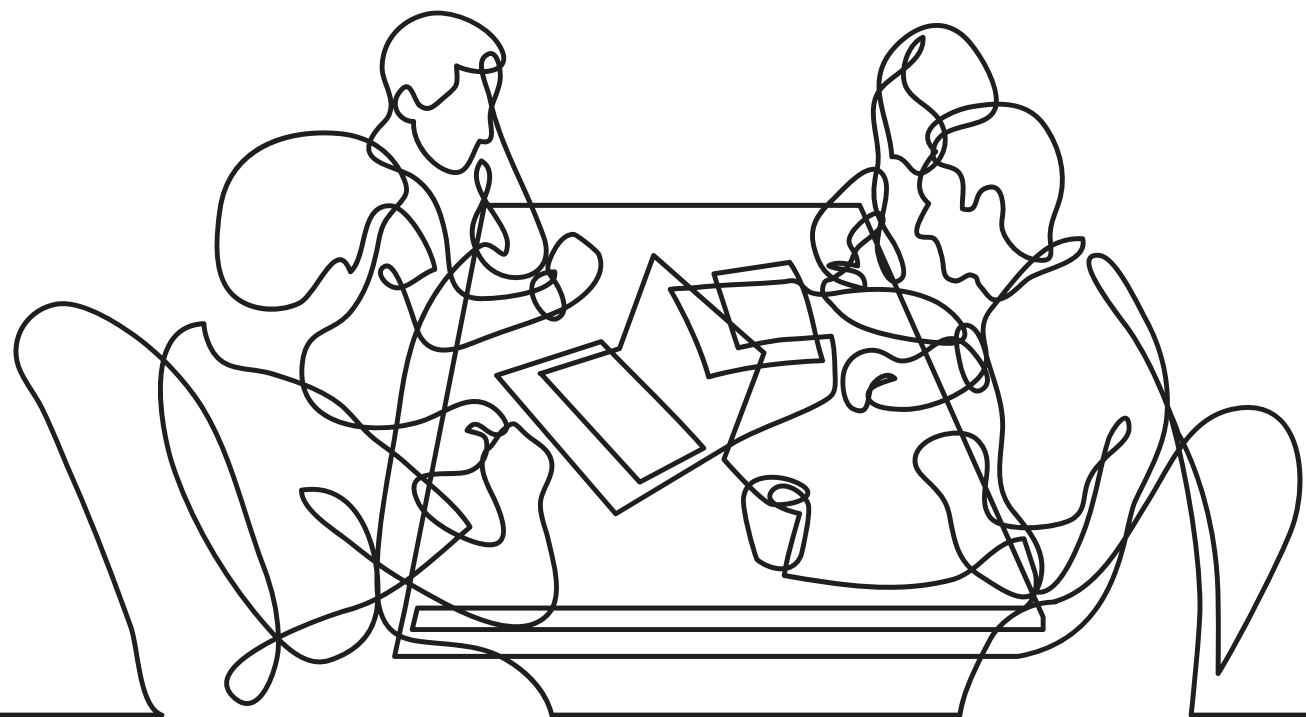
113年3月



簡報大綱

- 壹、基地條件簡介
- 貳、市場投資潛力
- 參、開發及權益分配
- 肆、甄選條件說明

壹、基地條件簡介



高雄都市發展策略

➤ 建設亞洲新灣區 (亞灣 2.0)

➤ 打造北城科技廊帶 (半導體產業園區 TSMC)

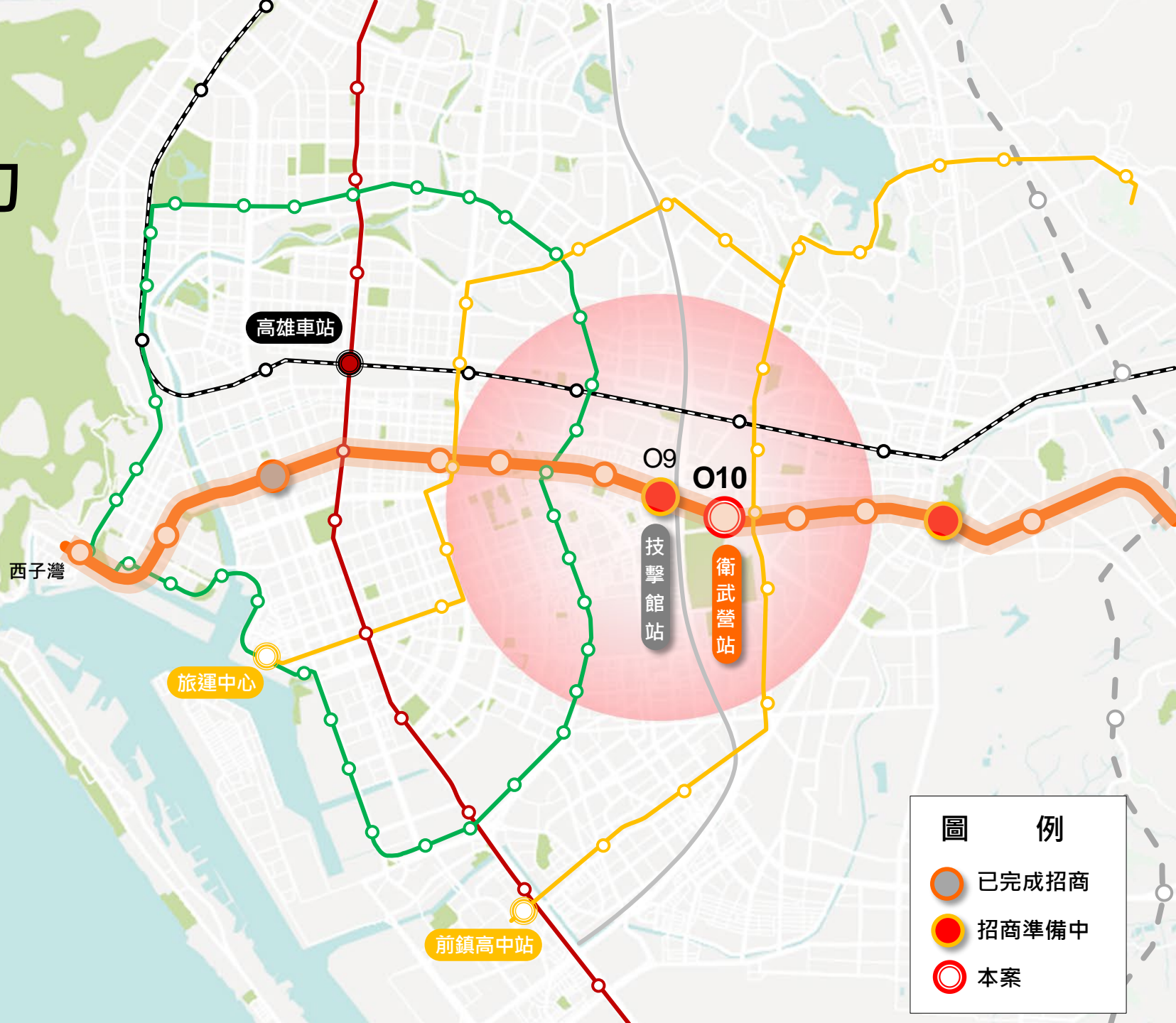
➤ 推動鳳山中城計畫

海空雙港、紅橘黃綠4線捷運聯外優勢，
鏈結都會商圈、產業聚落、藝文、居住
等，形成三環外溢發展



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



技擊館站
(苓雅運動園區站)

O9站聯開基地

衛武營站

本案基地

鳳山西站

捷運橘線

鳳山
行政中心

家樂福
鳳山店

高雄
國總醫院

衛武迷迷村

中正公園

三井LaLaPort
(購物中心)

衛武營國家
藝術文化中心

衛武營都會公園

高雄市議會



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

鳳山
行政中心

迷迷村

本案基地

衛武營
藝術中心

三井LaLaPort
(購物中心)

國泰重劃
商業區

衛武營
都會公園

高雄市
議會

衛武營
特商區

文創聚落之
先期進駐基地

三多路

武昌路

輜汽路

鳳山
工業區

鳳山
工業區

台鐵機廠





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

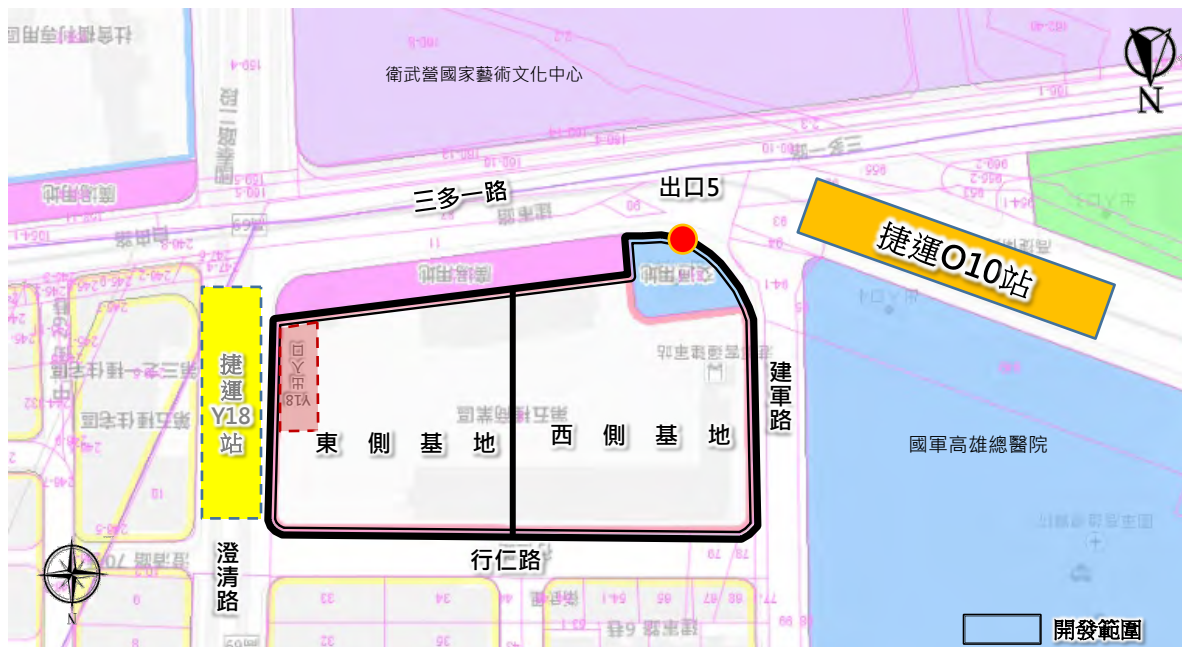
本案基地

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

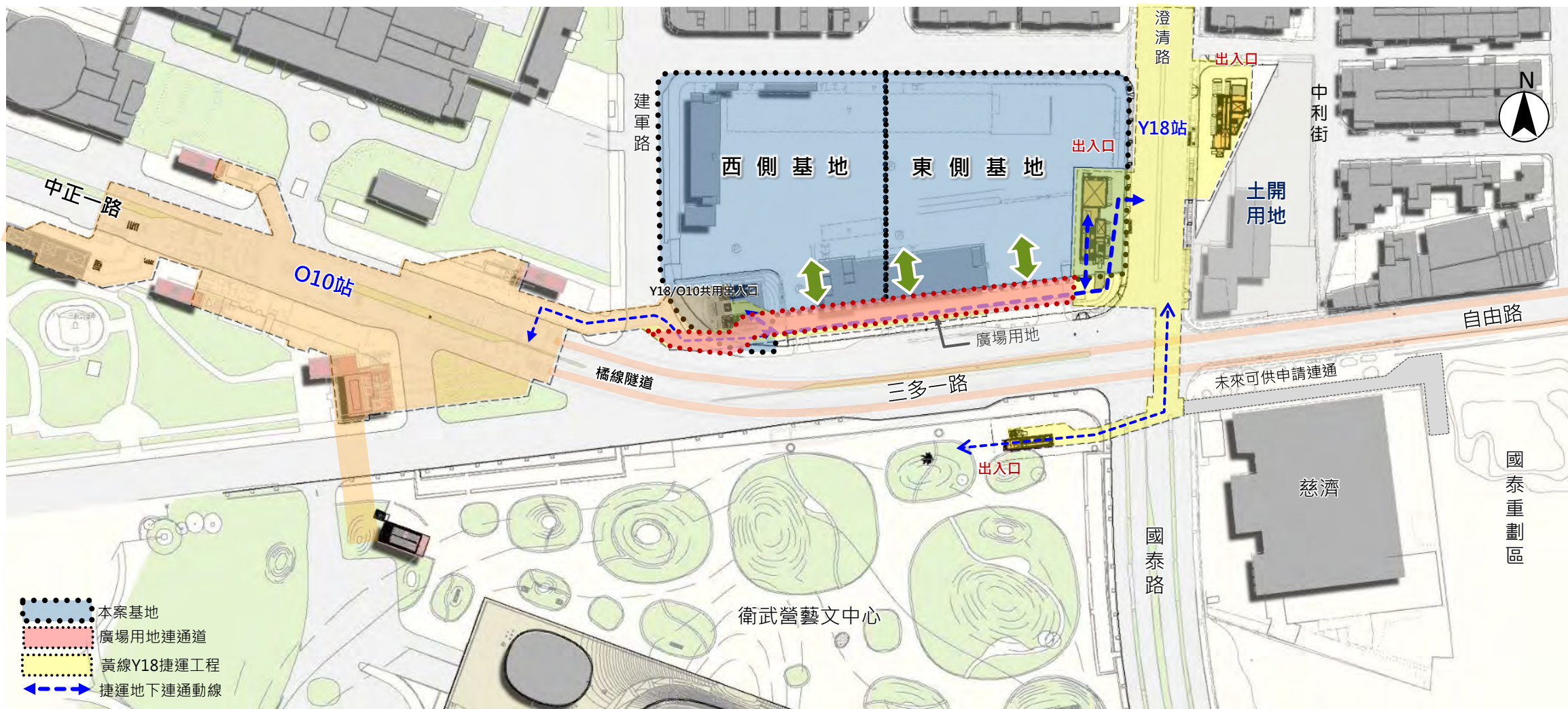
基本資料



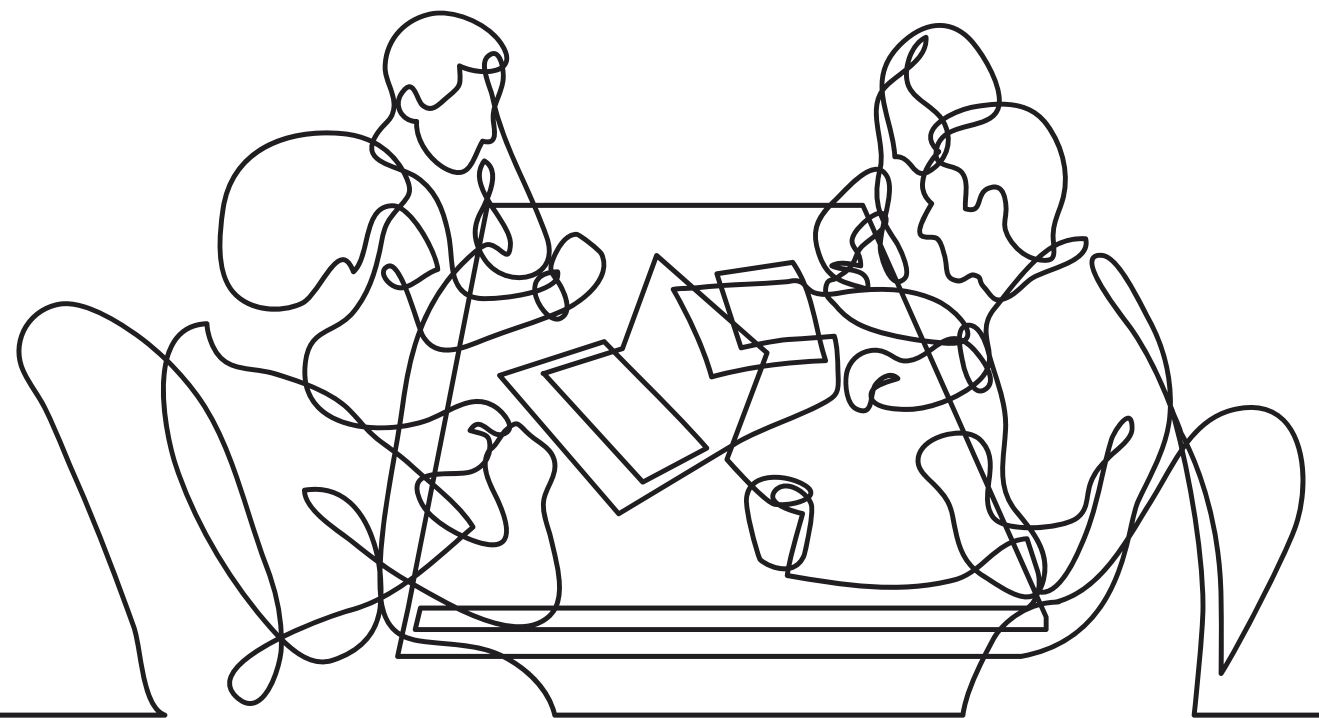
基地基本資料

全基地範圍	約 5,450 坪	
分區規劃	西側基地	東側基地
開發面積 (坪)	2,725	2,725
法定建蔽/容積	66% / 786.7%	70% / 840.0%
土地權屬	高雄市	高雄市
開發量體	約 3.9 萬坪	約 4.3 萬坪
商業設施比例	使用樓地板面積 (含當層公設) : 基地面積 × 法令建蔽率 × 百分之五十	

O10站與Y18站地下連通道系統



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

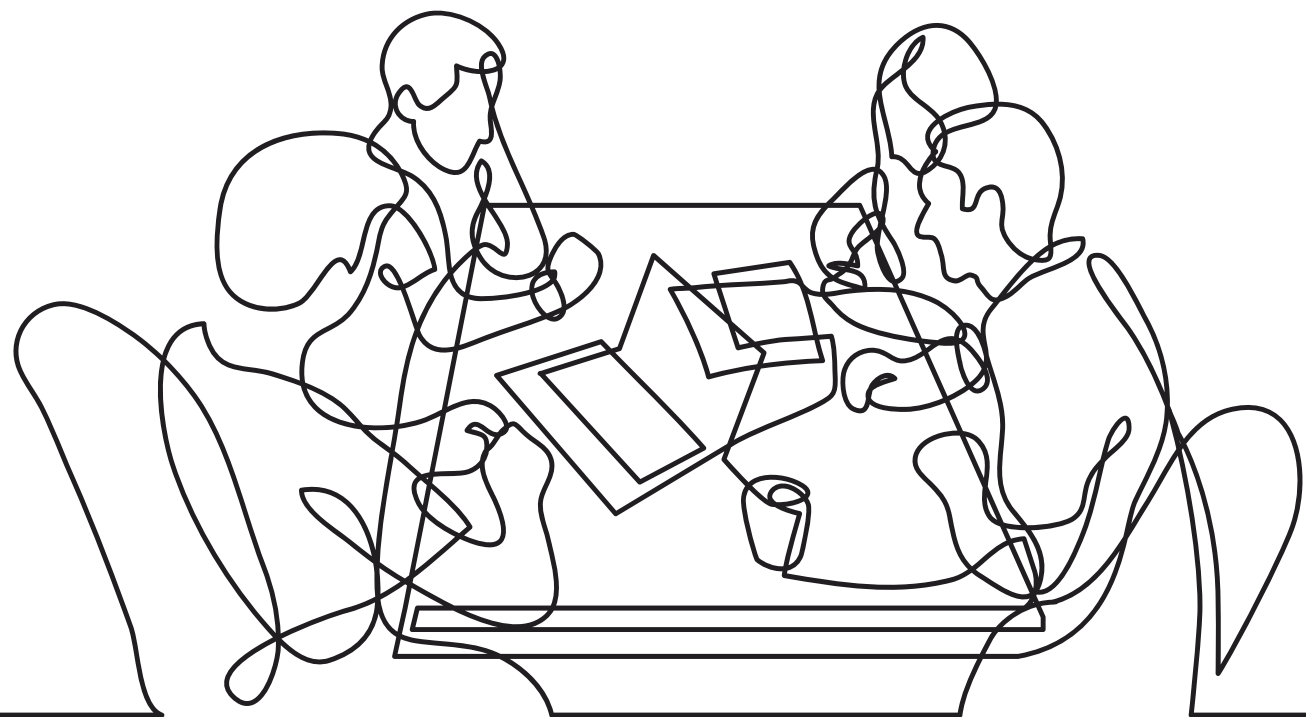
衛武營藝術之丘



文化藝術新地標

衛武營藝術廊帶

開發及權益分配



Take Your Time, Stay One More Night.

@ 衛武營



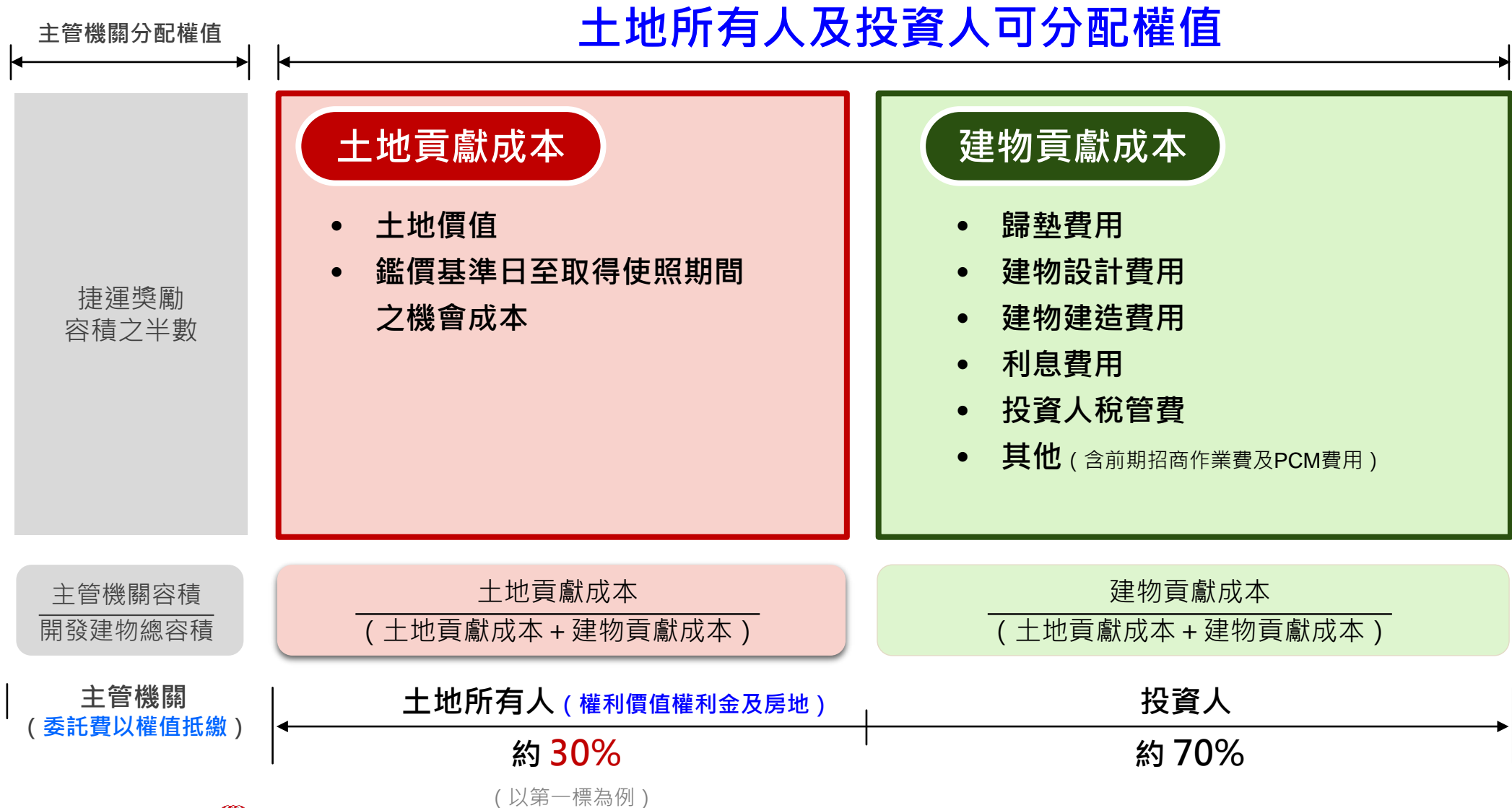
引入藝文商業、藝術精品旅館及景觀休閒住宅等空間

預估投資總金額

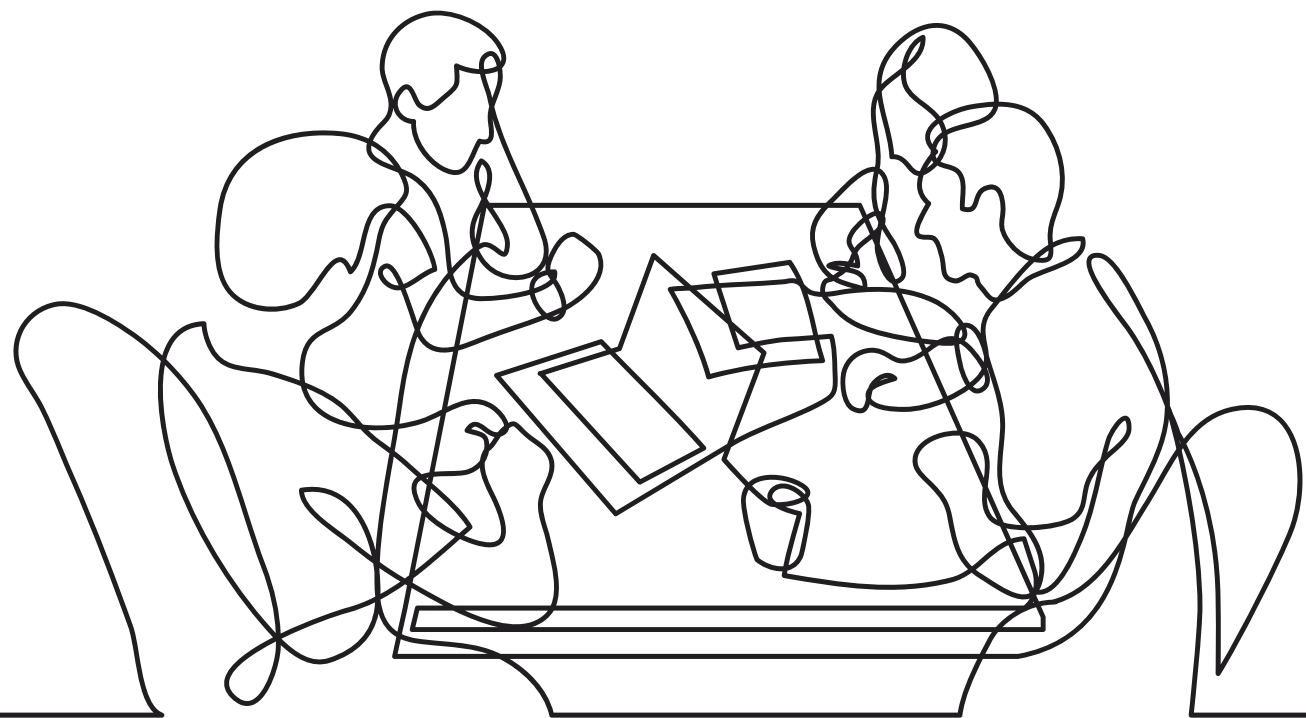
- 預估投資總金額約 **211** 億元

項目 (億元)	全區	西側基地	東側基地
工程營造費	181.09	86.74	94.35
建物設計費	2.33	1.12	1.21
利息費用	7.52	3.54	3.98
投資稅管費用及其他	20.47	8.12	12.35
預估投資總金額	211.41	99.52	111.89
平均成本	約 25.7 萬/坪	約 25.2 萬/坪	約 26.1 萬/坪

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

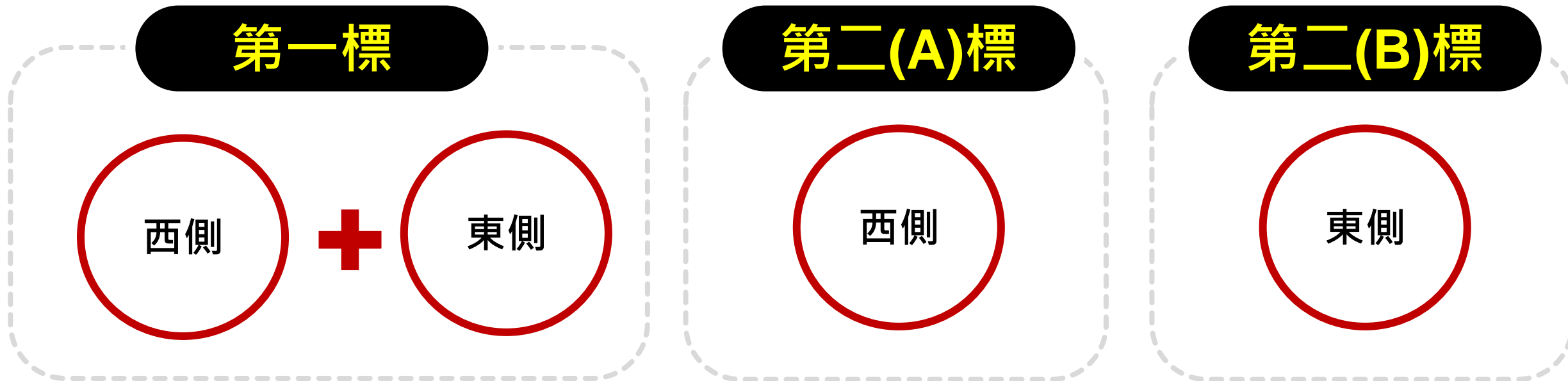


甄選條件說明



招商條件 - 綜合評選方式規劃

- 兩側基地同時公告（複式決標）：



- 同一申請人可分別申請各標案，但各別開標
- **優先召開第一標審查，資格合格後才進行綜合評選；**如無人投第一標，則分別就第二(A)標及第二(B)標進行開標作業

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)

上一會計年度 或 112.3~113.7內連續12 個月財報

不低於 **30% x 預估工程費**

項目	第一標	第二 (A) 標	第二 (B) 標
法人權益 (億元)	50	24	26

各法人均須符合

上一會計年度 或 112.3~113.7內連續12 個月財報

- 流動資產不低於流動負債
- 總負債金額不超過權益 **4 倍**
- 速動比率不低於 **10%**，若流動資產不低於流動負債之1.2倍則不受速動比率限制
- 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

申請條件 - 財資基準規定

■ 開發能力

最近 **15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**

第一標	第二 (A) 標	第二 (B) 標
60.36 億元	28.91 億元	31.45 億元

或

累積實績

不低於 **預估工程費**

第一標	第二 (A) 標	第二 (B) 標
181.09 億元	86.74 億元	94.35 億元

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)
- 以本公司為限 (控制公司、從屬公司或相互投資公司不得採計) ，合併財報子公司之開發實績得採計
- 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

第一標	第二 (A) 標	第二 (B) 標
1 億 8,100 萬元	8,670 萬元	9,430 萬元

履約保證金

簽約前繳交

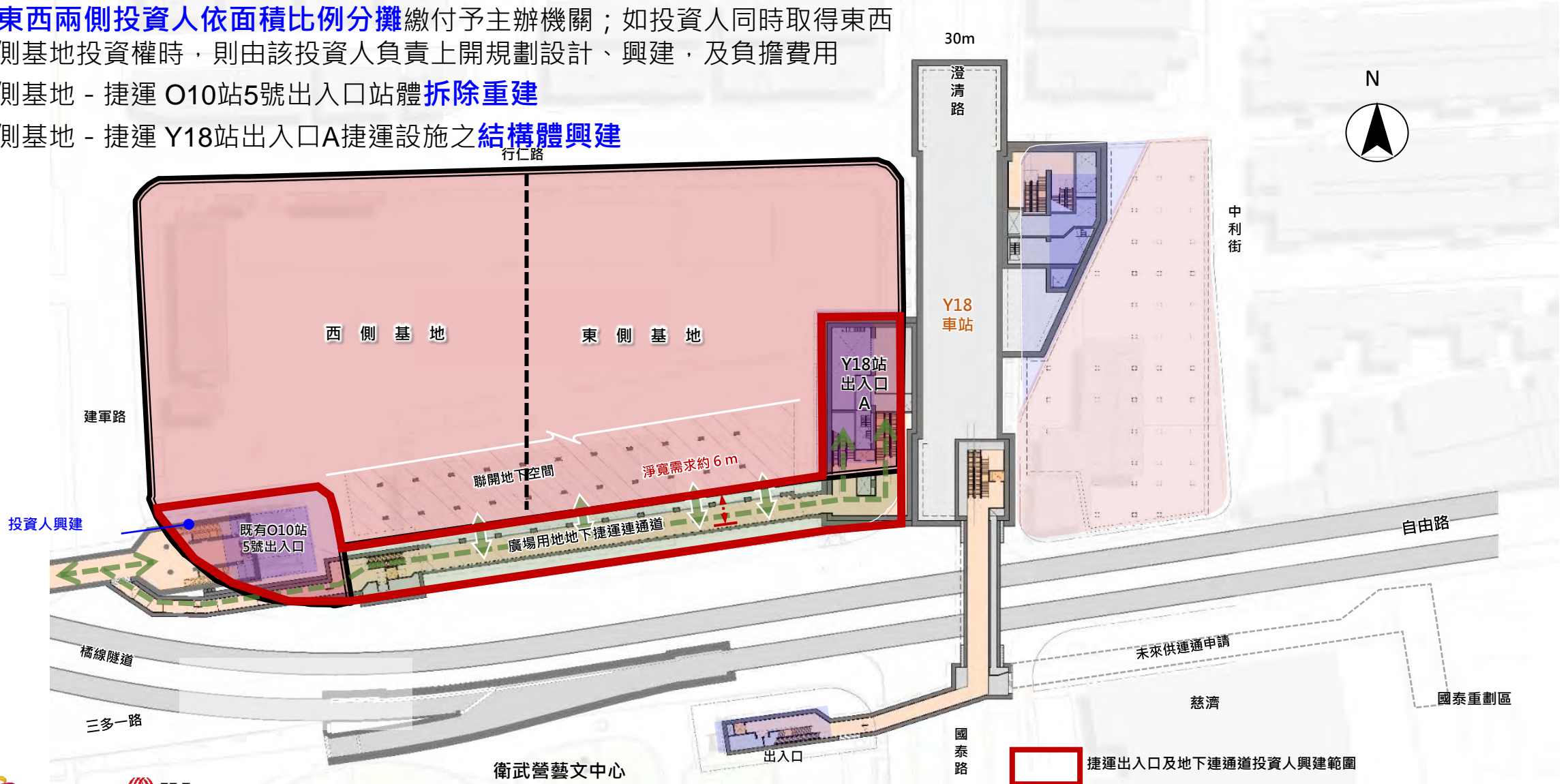
預估投資總金額 **3%**

繳付方式

- 現金
- 銀行本行本票或支票、保付支票。
- 政府公債、銀行之書面連帶保證
- 設定質權予捷運局之銀行定期存款單
- 銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀
- 保險公司之連帶保證保險單等

初步招商規劃 - 捷運出入口興建規範

- 廣場用地地下捷運專用連通道之**結構體興建及地面層公車候車亭**，由主辦機關先行負責規劃設計及興建，**相關規劃及興建費用則由東西兩側投資人依面積比例分攤**繳付予主辦機關；如投資人同時取得東西兩側基地投資權時，則由該投資人負責上開規劃設計、興建，及負擔費用
- 西側基地 - 捷運 O10站5號出入口站體**拆除重建**
- 東側基地 - 捷運 Y18站出入口A捷運設施之**結構體興建**



招商規劃 - 權益分配、商業設施 及 費用負擔規劃

土地所有人應分配之權益，以**分配房地或權利價值權利金**為原則

開發建物商業使用樓地板面積（含當層公共設施），**不得低於基地面積×法定建蔽率×百分之五十**，原則設置於地上一層，必要時得規劃於地下一層至地上二層。

（各標應分攤金額詳投資人須知）

- 現有**地上物拆除費用由投資人負擔**（約237萬元），於辦竣滅失登記後7日內將建物廢料殘值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 8,000 萬元為上限
- 申請人應負擔**O10站5號出入口移設及Y18站捷運設施規劃興建費用**，並得納入建物貢獻成本費用計算

規格標評分項目重點

評分項目	評分重點	配分
一、申請人團隊組成與實績	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請人背景、相關實績經驗、企業經營狀況、企業誠信、商譽及企業社會責任(ESG)落實 ■ 簽約主體之原公司或新設公司之股權結構、成員、分工 	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"> ■ 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) ■ 基地位置、範圍與土地權屬 ■ 土地使用計畫、開發成果處分方式 ■ 建築計畫 (開發項目、內容用途、建築亮點營造及地標構想、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書) ■ 銀級以上綠建築及智慧建築、耐震標章 ■ 防災計畫、水土保持計畫、環境影響評估計畫等 ■ 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) ■ 開發時程計畫 ■ 捷運土開大樓噪音及振動防制計畫 	30
三、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	<ul style="list-style-type: none"> ■ 營運管理計畫 (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) ■ 與捷運營運機構之合作構想 	5
四、財務與權益分配計畫	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務計畫 ■ 權益分配計畫 (採分回建築物及土地外，亦得提出權利價值權利金給付計畫) 	25
五、對都市發展貢獻	<ul style="list-style-type: none"> ■ 對都市環境貢獻 ■ 對產業發展貢獻 ■ 公益性回饋 	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

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