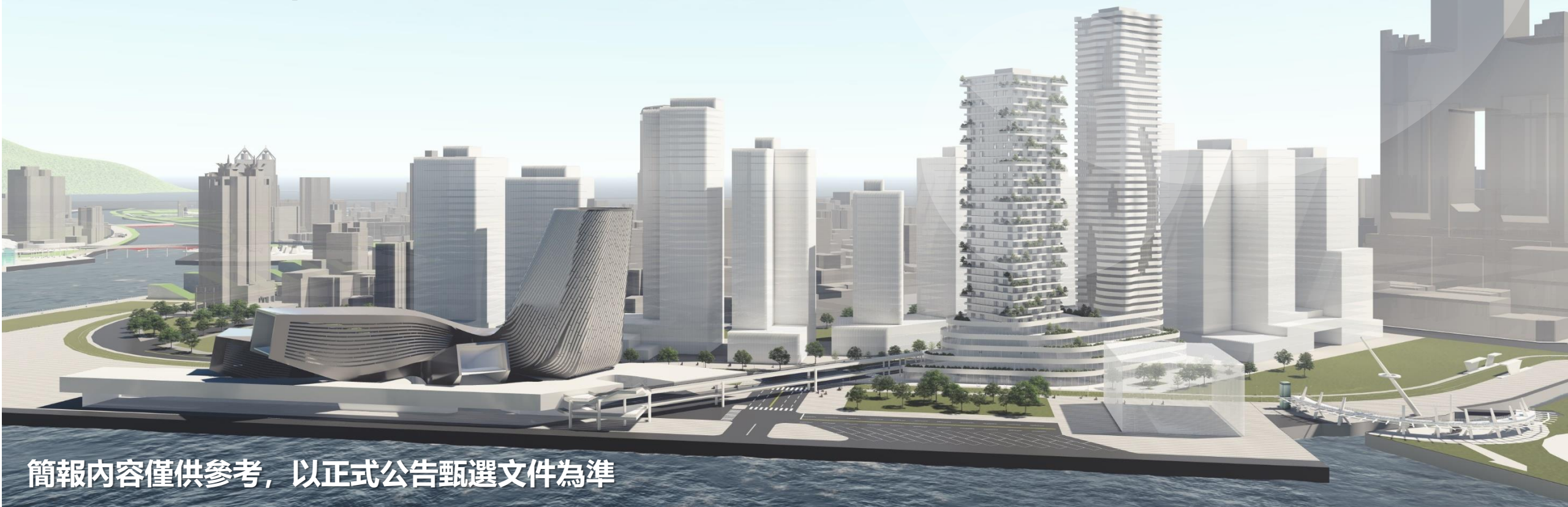


捷運黃線

Y15 土地開發案

Smart Headquarters 亞灣·智慧總部



簡報內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準

簡報大綱

- ◆ 01 亞灣2.0 智慧科技創新園區推動方案
- ◆ 02 基地條件簡介
- ◆ 03 開發量體推估
- ◆ 04 甄選條件說明
- ◆ 05 招商作業期程

01

亞灣2.0

智慧科技創新園區推動方案



高雄市政府獎勵企業
總部進駐亞洲新灣區
作業要點

<https://reurl.cc/GA932D>

立足高雄 邁向國際



加碼投資為7年170億元

吸引

550億元投資

創造

4,200個就業機會

亞灣2.0計畫

企業總部研訓中心

高階製造業全球服務中心
(Global Delivery Service Center)

金融新創園區

打造FinTech Space及
境外資產管理園區、產業
人才培育中心

水岸生活夜經濟

娛樂及休憩等附屬服務設施
(Supportive recreation
and leisure service) · 塑造
水岸夜經濟生活



南部半導體S型廊帶

112年5月行政院核准

「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」

1.0

科技創新

年期 110-114年
經費 106.6 億

國際鏈結

2.0

年期 加長至 116年
經費 加碼至 170.39 億

園區開發

智慧設施

新創連結

腹地發展

研訓基地

跨國人培

國際群聚

南向實證

重點扶植

112年5月行政院核准 「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」

亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案
(核定本)

112年5月



擴大 用地

園區開發

- 高軟二期開發

腹地發展

- 亞灣區用地合作開發



擴大 群聚

產業群聚

- 補助業界研發落地應用
- 擴大智慧科技創新應用研發

重點扶植

- IC設計群聚發展
- 智慧石化永續發展服務
- 智慧影視製作平台
- 智慧港灣發展



擴大 創新

新創鏈結

- 亞灣新創園

智慧設施

- 補助5G網路建設
- 建置5G開放網路

場域應用

- 法人推動場域應用實證
- 智慧科技場館建置與創新應用
- 國際金融科技創新



擴大 輸出

人才培育

- 數位內容人才培育
- 數位內容國際專案合作產製

研訓基地

- 補助國際智慧科技研訓基地

亞灣智慧科技創新園區招商坵塊

14 公頃

第一期開發區

第二期開發區 (預計於113年6月底起陸續完成土污整治)



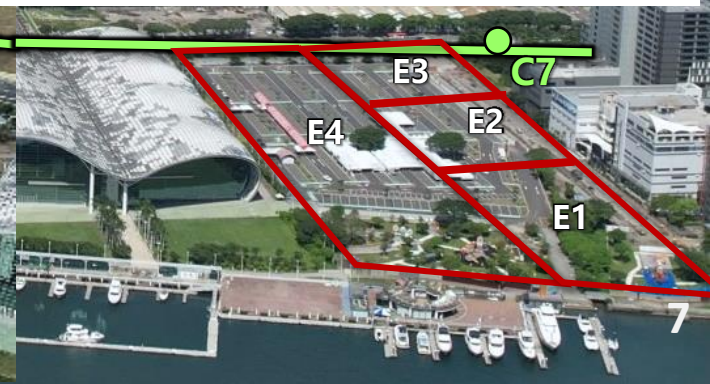
(二)腹地發展

• 亞灣區用地合作開發

港區內土地(包括高雄港16至18號及21號碼頭後線等特文四土地)配合港埠營運使用需求,由臺灣港務公司與高雄市政府合資成立之高雄港區土地開發公司辦理整體招商開發規劃;港區外土地(包括特貿一、特貿二、特貿三及特倉三等),由經濟部及交通部所屬國營事業參與高雄市政府成立之招商平台,共同合作招商開發,目前特貿三土地已由高雄市政府與台電公司合作以公辦都市更新方式進行開發。



圖 7、腹地發展範圍圖



19號碼頭(高雄港旅運中心)

20號碼頭

21號碼頭

中央政策支持 與地方聯手推動

晶創台灣計畫

首年120億元經費 持續編列



鄭文燦：打造高雄IC設計中心

政院要砸150億元 發展科技第三重鎮 建構企業研發、培訓人才營運基地

記者余弦妙、吳秉鎔／高雄報導
行政院副院長鄭文燦昨（14）日宣布，中央將投入更多資源，將高雄打造成台北與新竹之外的第三個IC設計中心，總經費高達150億元。中央與地方持續攜手，以公私合力方式在高雄打造企業研發、培訓人才的營運中心。

鄭文燦表示，行政院5月再核定「亞灣2.0智慧科技創新園區」計畫，將原本「亞灣5G AIoT創新園區」五年106.64億元預算、加碼擴增為七年170.39億元。未來計畫將高雄港區與灣區打造成科技、金融、商業與休閒的旗艦聚落。

鄭文燦、高雄市長陳其邁昨出席「亞灣企業總部聯合招商說明會」。

產業，鄭文燦也提到，以往都想設在竹科跟台北，事實上高雄是另外一個IC設計基地，國科會提出「晶創台灣計畫」，重點在各行各業全產業創新、人才培育與IC設計，將與國際連結，本計畫以十年為目標，第一期五年，其中第一年經費核定為120億，等於除了新竹以外，也會選擇高雄做IC設計的中心。

鄭文燦表示，蔡總統上任後提出「大南方、大發展」計畫，翻轉過去北部高

業者：北部薪資 南部招才

鄭文燦談話重點	
項目	內容
亞灣2.0	<ul style="list-style-type: none"> 將原本的五年近107億元預算加碼擴增為七年170億元 計畫促進投資550億元、創造4,200個就業機會並增加2,200億元產值
高雄打造成IC設計中心	培育IC設計人才，總經費高達150億元

資料來源：行政院 余弦妙／製表
科技、南部重工業的政策，現在高雄已蛻變為南臺灣火車頭，也是新南向最重要基地，更是亞洲重要的雙港城市。他透露未來政府許多計畫都會在高雄落地，要把基礎、新的材料科技引進來，連結半導體也一定是放在高雄，許多半導體上下游產業都會落腳高雄。

TSIA二度下修 半導體產值估年減12.7%

【記者尹慧中／台北報導】台灣半導體產業協會（TSIA）昨（14）日引用工研院產科國際所預估數據，二度下修今年台灣半導體產業產值預估，預期將年減12.7%，降至4.22兆元，衰退幅度大於全球半導體產值降幅（10.1%），但可望逐季反彈。

台灣半導體產業協會今年2月原本預期，今年台灣半導體產值將較去年衰退5.6%，之後考量市況仍低

- ✓ 產業創新
- ✓ 人才培育
- ✓ IC設計
- ✓ 與國際連結

- 亞洲新灣區 - 新創群聚 生態系成形

- ① 流行音樂中心
- ② 愛河灣遊艇碼頭
- ③ 高雄旅運中心
- ④ 高雄總圖
- ⑤ 高雄展覽館

85大樓

台壽BOT大樓

鴻海大樓

中華電信成功大樓

國城大樓

原慶富大樓

特貿三 5G AIoT創新園區

本案基地

軟體園區二期

高雄軟體園區

02 基地條件簡介



本聯開案招商重點

捷運黃線 Y15 土地開發案

— Smart Headquarters 亞灣·智慧總部 —

2階段評選

112.11.6

進駐亞灣申請截止

113.1.8

Y15捷運土開案截止

市府
最低分收比
30%

產業投資獎勵
容積**20%**

30%
可作為
員工安家宅

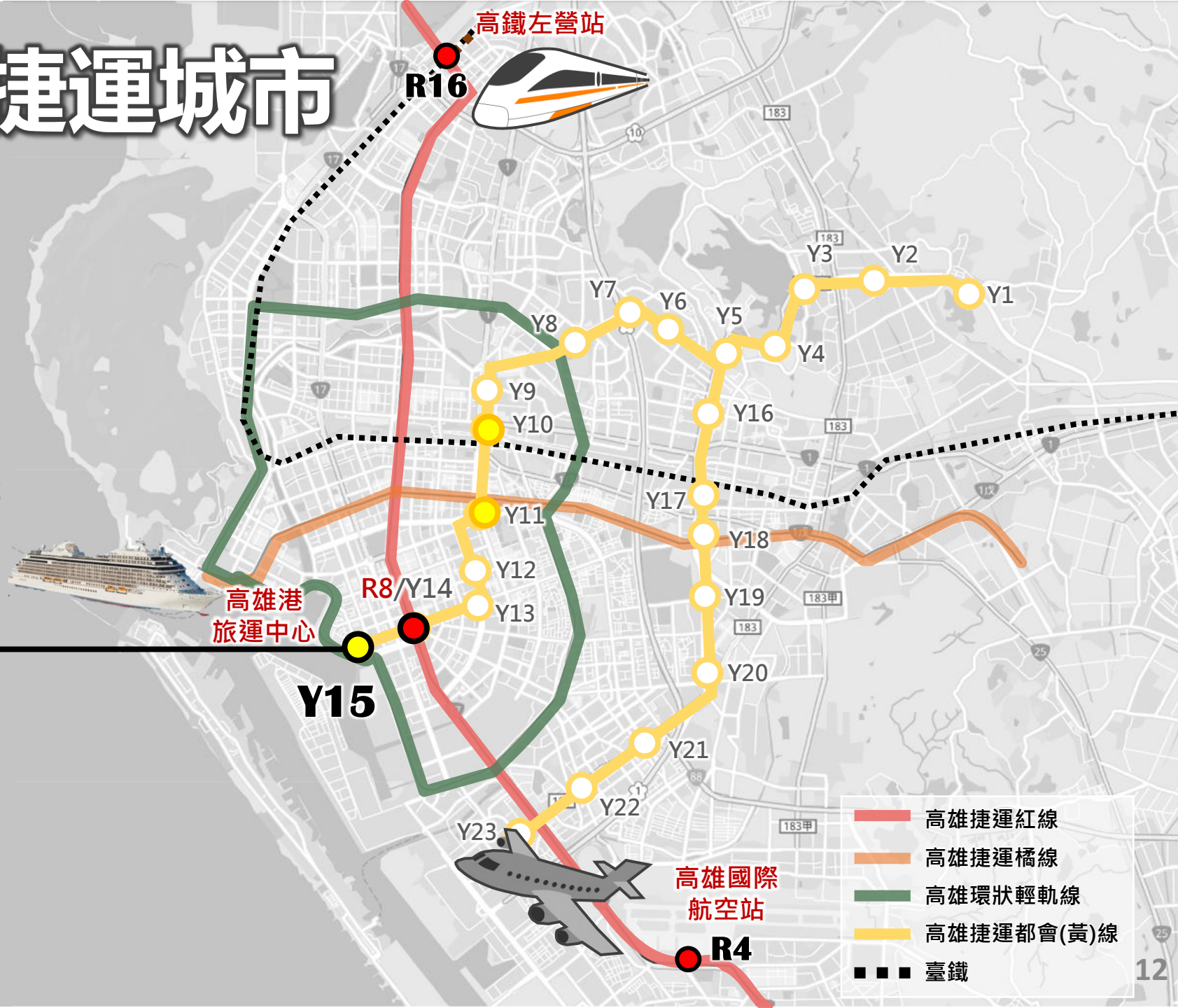
市府分回
公共停車位
227席

四線齊發 躋身捷運城市

預計117年 黃線完工通車

- 111.03.21行政院核定
- 111.10.31機廠統包工程動土典禮

Y15 站 轉 輕軌
1 站 轉 紅線
4 站 轉 橘線
5 站 轉 台鐵



- 高雄捷運紅線
- 高雄捷運橘線
- 高雄環狀輕軌線
- 高雄捷運都會(黃)線
- ■ ■ 臺鐵

Y15 基地位置

基地面積
1.13公頃

土地權屬
100%市有

土地使用分區
特質二

建蔽率/容積率
60% 630%

亞灣
TOD
發展核心

亞灣大眾
運輸樞紐
Y15、C8、C9
進出站及轉乘

立體通廊
系統

Y15為節點，步行
串連特質、特文區

高雄港旅運中心

C9

特質一

出入口A

出入口B

特質二

特質二

C8

公園
用地

高雄展覽館

Y15 亞灣·智慧總部 | 都市計畫個案變更

Smart Headquarters

112年4月17日公告發布實施

- 允許 **30%** 作員工安家宅使用
- 提供企業總部或策略性產業投資 **20%** 產業獎勵容積(117年底落日)
- 立體通廊都市設計

得作企業總部、購物中心、工商展覽中心、休閒娛樂、國際貿易、金融業、藝文業、觀光服務業、企業宿舍使用

產業辦公陸續到位、文化休閒商圈熱點



辦公市場概況

辦公升級需求增加

重大建設投入及產業轉型，辦公使用、升級需求增

高價產品具市場需求，帶動價格上漲與新供給釋出

未來新增供給行情

新供給售價已有突破

40 萬元/坪

租金行情突破

1,000元/坪



京城PARK TOWER

租金開價：**京城建設**
1,200~1,500元/坪

富邦凹子底地上權開發案

推估租金行情：**富邦人壽**
900~1,100元/坪

高雄CBD經貿中心

開價：**興富發建設**
40~45萬元/坪

橘線O4捷運聯開案

名軒開發

高雄舊圖書館地上權案

新光人壽

Hygge 欣民權(自用)

甲六園、揚慶建設、和欣國際

特貿三公辦都更

推估租金行情：
1,100~1,700元/坪

興富發建設 **國城建設+高興昌**
國揚+台灣人壽

周邊商業設施概況

周邊建設推動、商業機能串聯

周邊環繞多個商圈，聚集大型零售設施、量販店，商業機能成熟

重大建設陸續招商、進駐，帶動商業持續發展提升

規劃社區/辦公服務型商場

周邊多大型百貨商場及量販店為主

未來可規劃提供基地本身與周圍地方社區之生活零售與服務



住宅市場概況

基地周邊新成屋行情

屋齡五年內

40-50 萬元/坪

多為海港景觀大坪數豪宅

基地周邊新建案行情

35-45 萬元/坪

2-3房 為大宗

- 重大公共建設陸續推動
- 具海港景觀
- 良善之公設服務水準等優勢條件

資料來源: 內政部實價登錄

<https://lvr.land.moi.gov.tw/jsp/index.jsp>

大觀在上

興總建設

- 26F / 71~120坪
- 開價40~60萬

聯上鉑金

聯捷建設

- 29F / 38~73坪
- 35~47萬
- (交易日期: 111/03~112/02)

星玥灣

和築建設

- 28F / 27~40坪
- 30~45萬
- (交易日期: 111/01~112/04)

大船入港

高圓建設

- 27F / 60~183坪
- 37~45萬
- (交易日期: 111/01~111/09)

遠雄THE ONE

信宇投資

- 68F / 116~183坪
- 35~53萬
- (交易日期: 111/01~112/04)

崑庭敦峰

崑庭建設

- 29F / 43~65坪
- 37~45萬
- (交易日期: 111/05~112/04)

和陸寓邸

汎陸建設

- 29F / 22~51坪
- 32~44萬
- (交易日期: 110/01~110/10)

國城定潮

京城建設

- 41F / 100~300坪
- 33~47萬
- (交易日期: 111/01~112/02)

基地位置

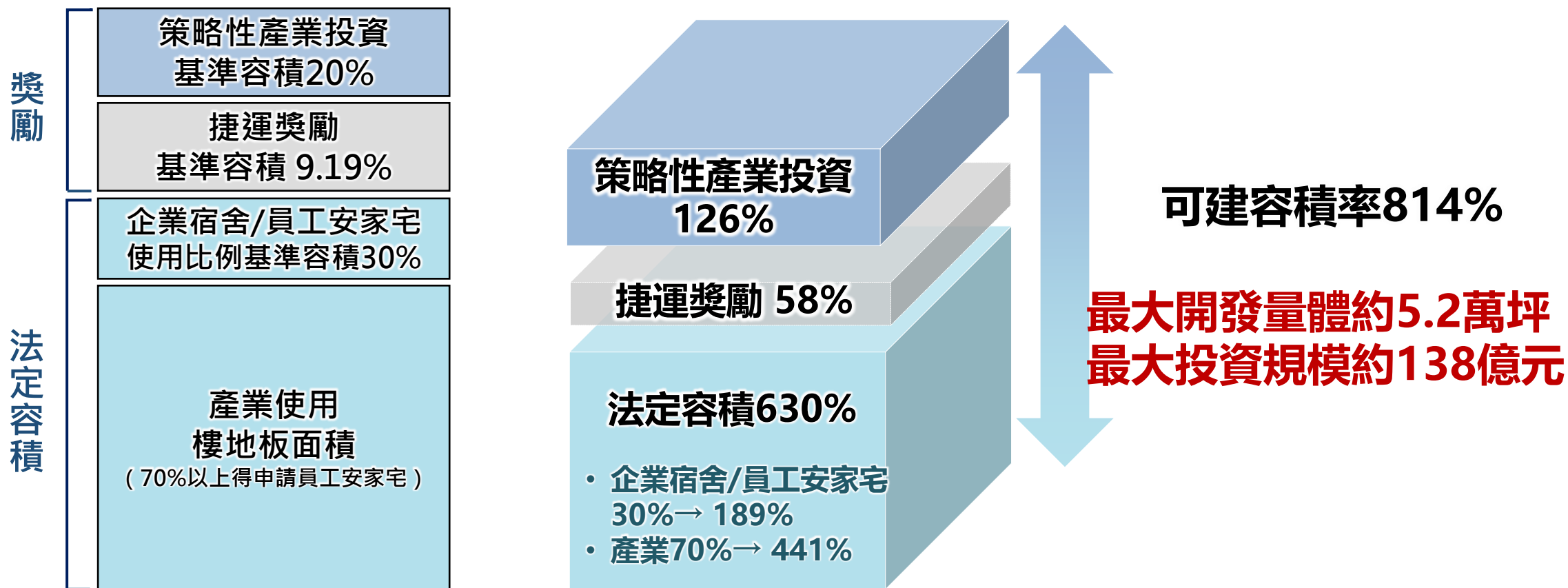
03

開發量體推估



開發量體推估

$$\text{分區法定容積率 } 630\% \times (1 + \text{捷運獎勵 } 9.19\% + \text{策略性產業投資 } 20\%) = \text{可建容積率 } 814\%$$

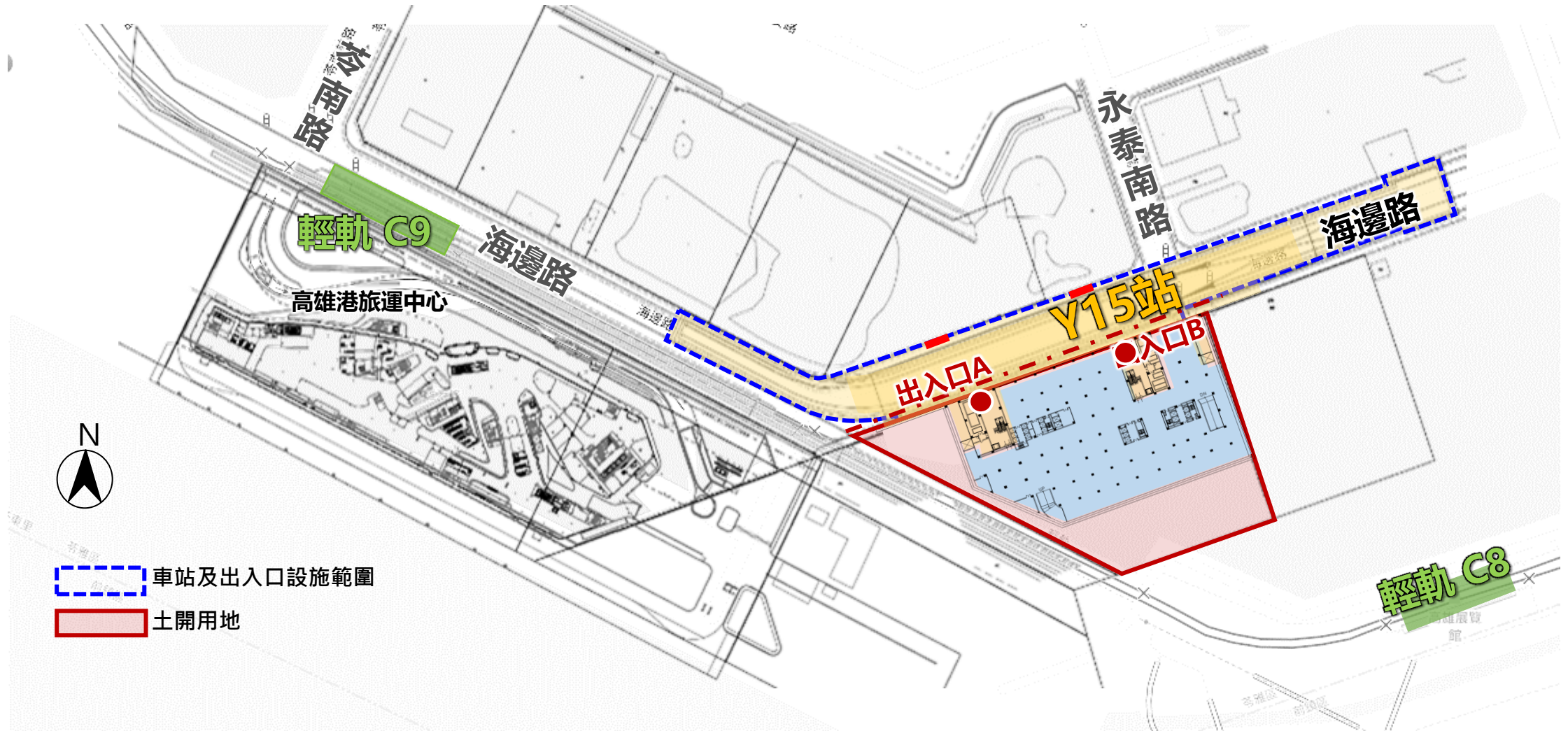


Y15站捷運共構 - 委託投資人興建

捷運黃線 Y15 土地開發案

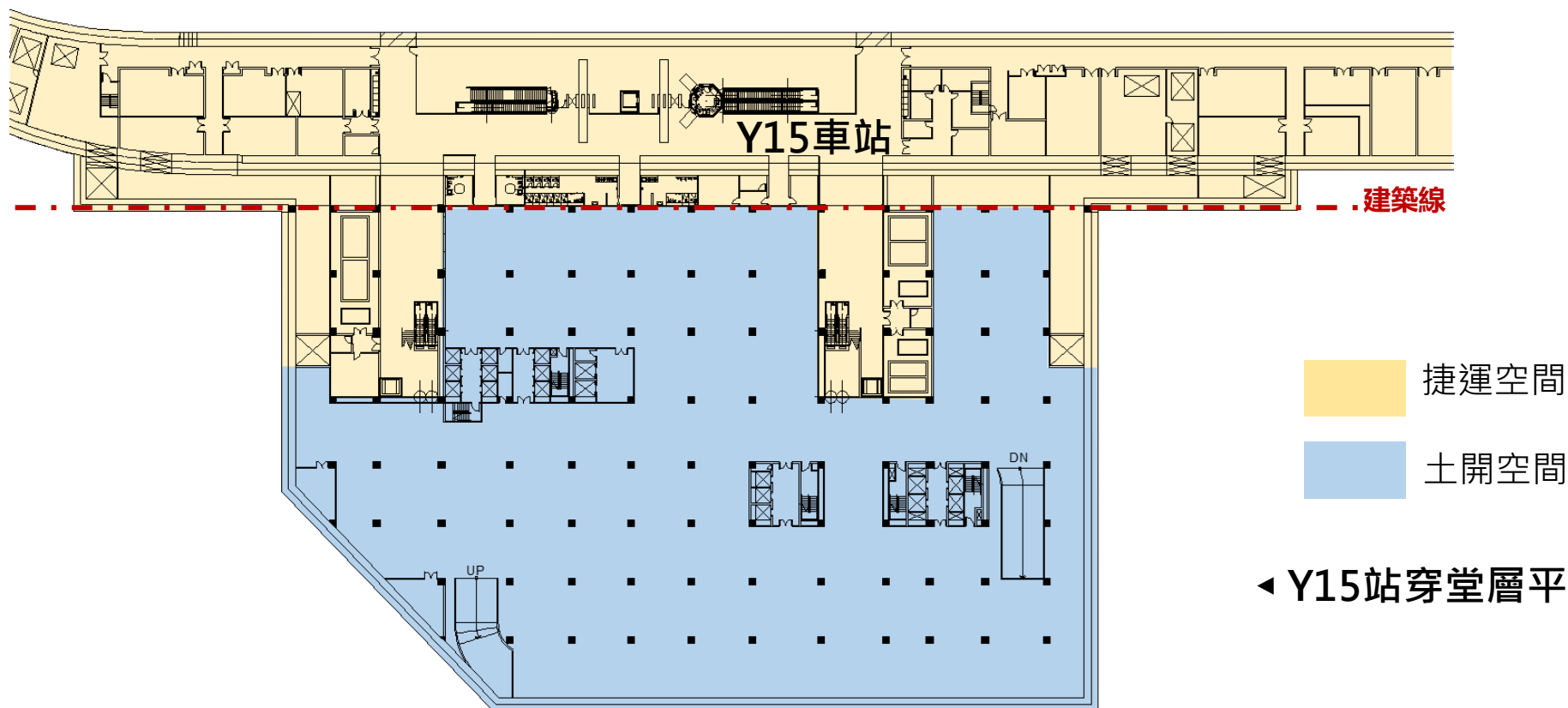
— Smart Headquarters 亞灣·智慧總部 —

#全區平面圖(主要動線)
#車站形式以實際核定方案為準



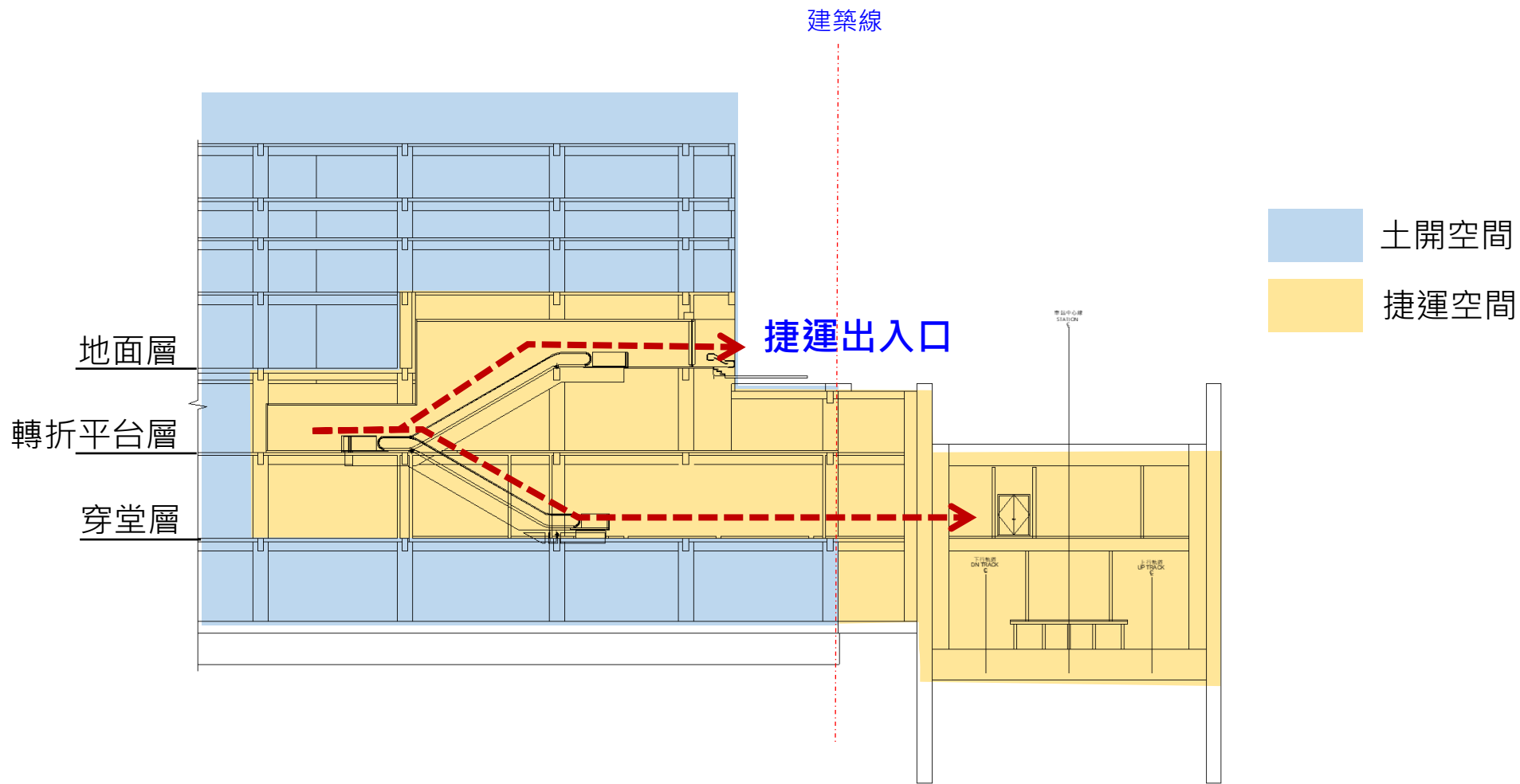
Y15站與土開大樓關係

- ▶ 土開大樓如需於地下層與Y15站連通，需依建築法規(建築執照)及捷運規範辦理
- ▶ 捷運穿堂層高程不可更改，土開大樓如有連通需求，需配合捷運高程規劃



◀ Y15站穿堂層平面圖

Y15站與土開大樓關係



▲ Y15站穿堂層(B1)剖面示意圖

亞灣TOD首席 智慧營運總部

Y15 亞灣·智慧總部
Smart Headquarters



高雄港旅運中心

C9站

企業宿舍

員工安家宅

Y15站

立體通廊

營運總部

研發訓練中心

商場

出入口B

出入口A

C8站

21號碼頭
開發案

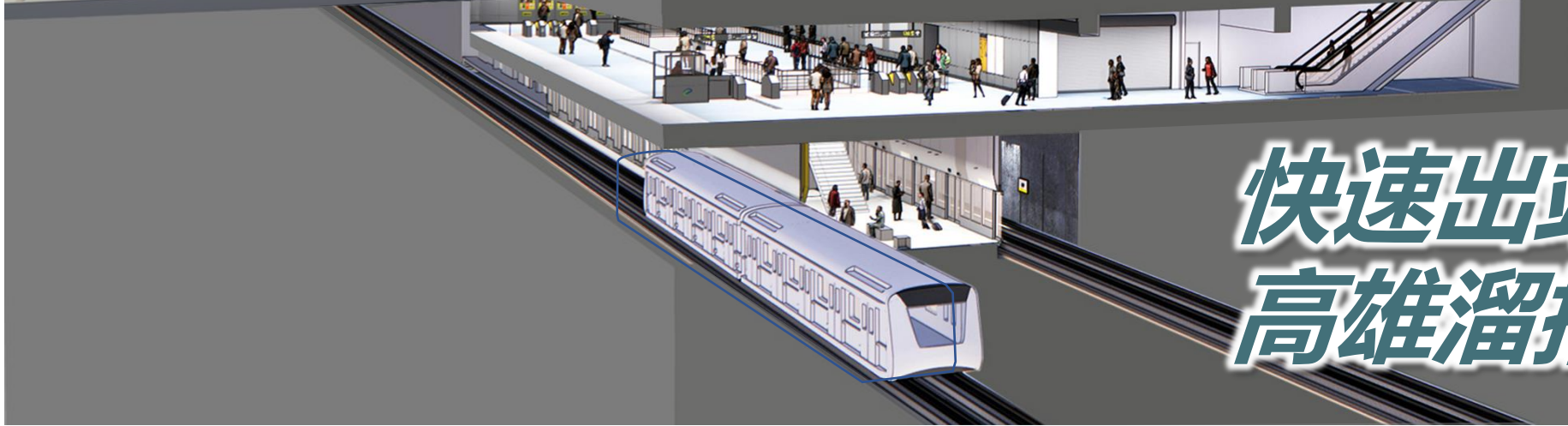
捷運輕軌及黃線交匯

Y15 亞灣·智慧總部
Smart Headquarters



捷運共構優勢

Y15 亞灣·智慧總部
Smart Headquarters



快速出站 海景相伴
高雄溜搭 四通八達

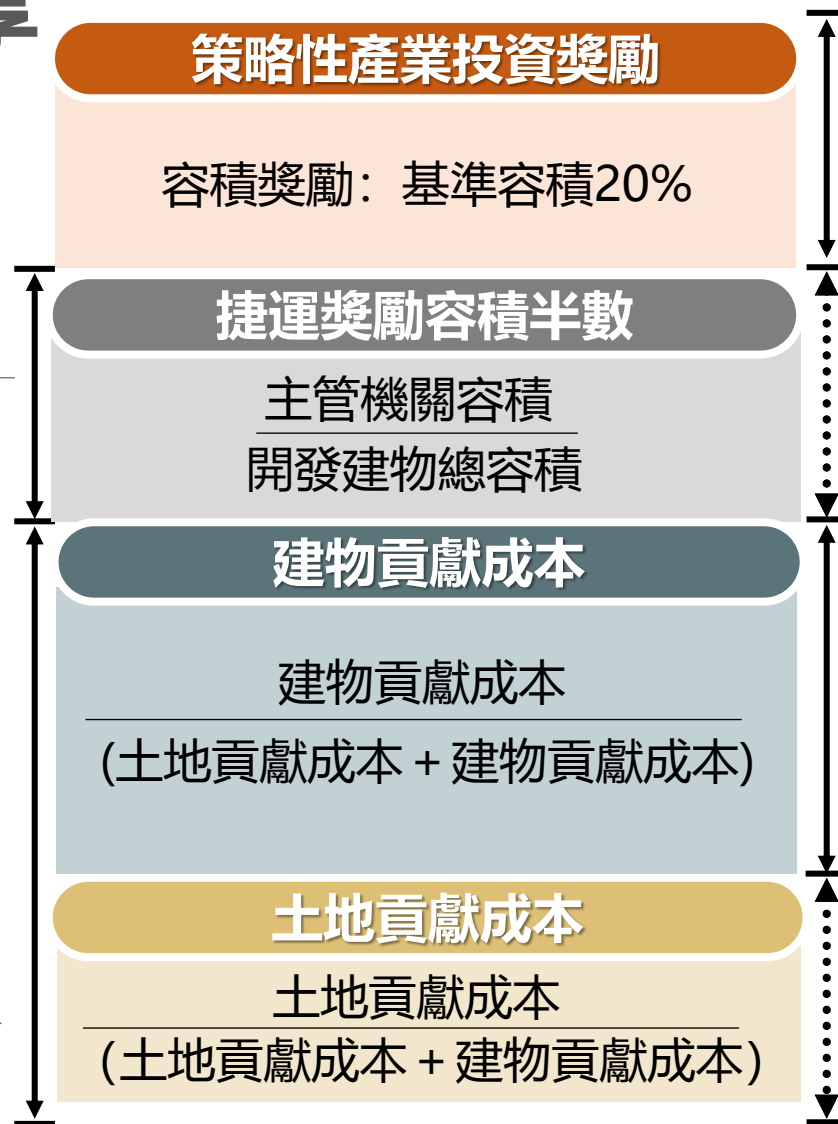
04 甄選條件說明



合建分坪、利潤共享



分配權值



投資人
(全數由投資人取得)

主管機關
(委建費以權值抵繳)

投資人

土地所有人
最低分配比 30%

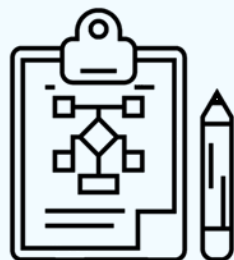
優先選配227席小客車停車位供公眾使用

投資人甄選流程

第一階段 112.11.6截止收件

經濟發展局

《高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點》



廠商提送

- 1.申請書
- 2.使用計畫書



審議會審認

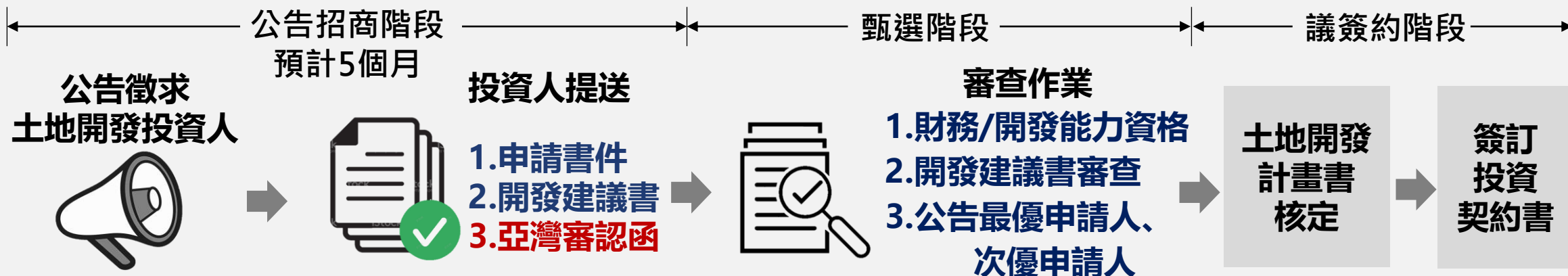


獲「亞灣審認函」
始得申請聯開案

第二階段 113.1.8截止收件

捷運工程局

《大眾捷運系統土地開發辦法》



中華民國112年3月3日高市府經招字第11230896000號函訂定

- 一、為鼓勵企業於亞洲新灣區統籌 5G AIoT等智慧科技產業，進行研發、營運、人才管理訓練等業務，以發展產業聚落、創造就業機會及繁榮地方經濟，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為本府經濟發展局。
本要點所定事項涉及主管機關以外本府其他機關之權責者，由各相關機關辦理，其權責劃分如下：
(一) 經濟發展局(以下簡稱經發局)：訂定申請廠商資格條件與申請文件格式、受理廠商申請並進行文件審查與彙整申請案件資料及報請高雄市政府企業總部進駐亞洲新灣區審議會(以下簡稱審議會)審議。
(二) 地政局：抵費地公開招標案件之處理。
(三) 都市發展局(以下簡稱都發局)：公辦都市更新案件之處理。
(四) 捷運工程局(以下簡稱捷運局)：辦理大眾捷運系統土地開發案件之處理。
- 三、本要點所稱亞洲新灣區，其範圍如附件一。
- 四、依本要點申請進駐亞洲新灣區之企業總部，應符合經濟部營運總部認定標準；直屬企業總部之區域服務中心、應用服務中心、技術支援中心、創新研發中心及人才培育中心等組織亦得申請進駐之。
前項以外經審議會審認者，得申請進駐亞洲新灣區。

企業申請進駐亞灣新灣區使用計畫書撰擬參考原則

篇節	內容
第一篇 基本資料	一、公司簡介 請簡要說明公司沿革、經營團隊、負責人、現有產品及服務...等
	二、公司登記證明文件 檢附經核准之公司(變更)登記公文及(變更)登記事項表影本
	三、公司最近一年之營運規模 請參考「經濟部營運總部認定辦法」內容(附註)並簡要條列說明
第二篇 新增投資計畫	一、新增投資說明 (一)新增投資內容 (二)不動產使用規劃 (三)應檢附文件 (四)其他 請簡要說明以下事項及檢附相關資料： 1.新增投資之產業別、目的、投資計畫之起訖期間、投資項目、投資金額、創造就業機會、年產值與創造產業供應鏈之重要性。 2.申請進駐亞灣新灣區之不動產使用規劃。(企業總部、直屬企業總部之區域服務中心、應用服務中心、技術支援中心、創新研發中心、人才培育中心)

第一階段申請條件 - 基本資格

《高雄市政府獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點》

1

基本資料

公司名稱		負責人		統一編號	
公司地址				聯絡人	
聯絡人電話				聯絡人手機	
電子信箱				傳真	

2

申請資格擇一

- 達經濟部《營運總部認定辦法》認定標準資格
- 經審議會審認
- 直屬企業總部之：
 - 區域服務中心、應用服務中心、技術支援中心、創新研發中心、人才培育中心(擇一)

3

進駐不動產需求方式

- 抵費地公開標售、標租或設定地上權
- 合作開發大眾捷運系統土地開發案之土地開發建築物
- 取得市府公辦都更分回房地
- 取得市府依大眾捷運系統土地開發案之分回土地開發建築物

4

投資計畫

- 1. 新增投資之產業別、目的、投資計畫之起訖期間、投資項目、投資金額、創造就業機會、年產值與創造產業供應鏈之重要性。
- 2. 申請進駐亞洲新灣區之不動產使用規劃。

5

繳附資料

(Mail)

企業進駐亞洲新灣區
使用計畫書電子檔1份

第二階段申請條件 - 基本資格

申請人得由1法人單獨提出投資申請，或至多5法人共同提出投資申請

金管會認定 保險業 得投資本案

金融監督管理委員會保險局 函

地址：220232新北市板橋區縣民大道2段7號17樓
承辦人：許鈺羚
電話：02-8968-0899分機0185

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年2月24日
發文字號：保局(財)字第1120414782號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府詢問保險業得否投資「高雄捷運Y15站、010站、013站土地(聯合)開發案」一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府112年2月14日高市府捷開字第11230244500號函。

二、本會「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」(下稱專案運用辦法)係依據保險法第146條之5授權訂定之子法，倘相關投資案依主辦機關之規劃及認定屬配合政策辦理之公共投資案件，保險業並得依據該辦法相關規定參與投資，爰本案如由貴府認定是否屬配合政策辦理之公共投資案件，保險業並得援引專案運用辦法第3條辦理投資。

三、有關貴府所詢旨摘事項涉及保險業資金運用法令規定一節，本局已於112年2月8日以保局(財)字第1120413036號函說明，請參考該函內容辦理。

正本：高雄市政府

副本：本局財務監理組

電子公文
2023/02/24
16:38:09
交 換 章

第二階段申請條件 - 財務能力

特別規定 法人權益合計

不低於 **34.61 億元**

(30% x 預估工程費)

一般規定 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 **4倍**
- 速動比率不低於 **10%**
- 保險業不受負債規定限制
(流動比、總負債與權益比、速動比)
- 無不良票據信用或授信紀錄
- 依法繳納營業稅及營所稅

第二階段申請條件 - 開發能力

至少1法人應符合

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 **38.46億元**

(1/3 預估工程費)

或

累積實績

不低於 **115.37億元**

(預估工程費)

能力資格採計

- 性質相同或相當實績
- 得以我國會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司開發實績採計
- 房地**已銷售**部分依損益表**營收**認列，**未銷售**部分依資產負債表以**成本**認列於開發實績彙總表。
- 保險業得以投資性不動產科目認列
- 外國法人、大陸地區法人或其於第三地區投資之公司所附開發實績之各年度財務報表應經經認證、公證或驗證

第二階段申請保證金及履約保證金

捷運黃線 Y15 土地開發案

— Smart Headquarters 亞灣·智慧總部 —

申請保證金

1億1,537萬元

履約保證金

簽約日前繳交

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
- 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
- 銀行之書面連帶保證
- 保險公司之連帶保證保險單

第二階段招商條件 - 相關費用負擔

得納入建物貢獻成本費用計算

投資人預估投資總金額約**115.37億元**
(直接+間接費用等每坪約**26.3萬元**)

項目
1.歸墊本府已墊支之相關費用
2.建物設計費用
3.建物建造費用 (直接費用約91.99億元、 立體通廊興建、間接費用等)
4.利息費用
5.稅管費用
6.其他必要之費用

前期規劃及
招商作業費用

1,205萬元
(含營業稅)

委託專案管理機構
執行本案及投資契約書
之監督費用

4,250萬元
為上限(含稅)

立體通廊

預估2.39億元

第二階段開發建議書評分標準

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	5
肆、財務與權益分配計畫	15
伍、對都市發展貢獻 <ul style="list-style-type: none"> • 對產業發展貢獻(10) 配合行政院「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，促進產業旗艦總部、研訊技術等中心有效群聚、帶動產業升級數位轉型、鏈結海外市場創新商機及加速在地產業國際化，提供產業發展及人才培育的優質環境等 • 對都市環境貢獻(10) 如規劃基地以塑造良好人本環境、提供市民休閒及乘客轉乘環境、智慧建築、綠能永續等 • 公益性回饋(5) 如睦鄰或回饋措施等 	25
陸、土地所有人最低分配比例	15
柒、申請人給付權利價值權利金承諾	5
捌、簡報與答詢	5
總計	100

土地所有人最低分配比例得分

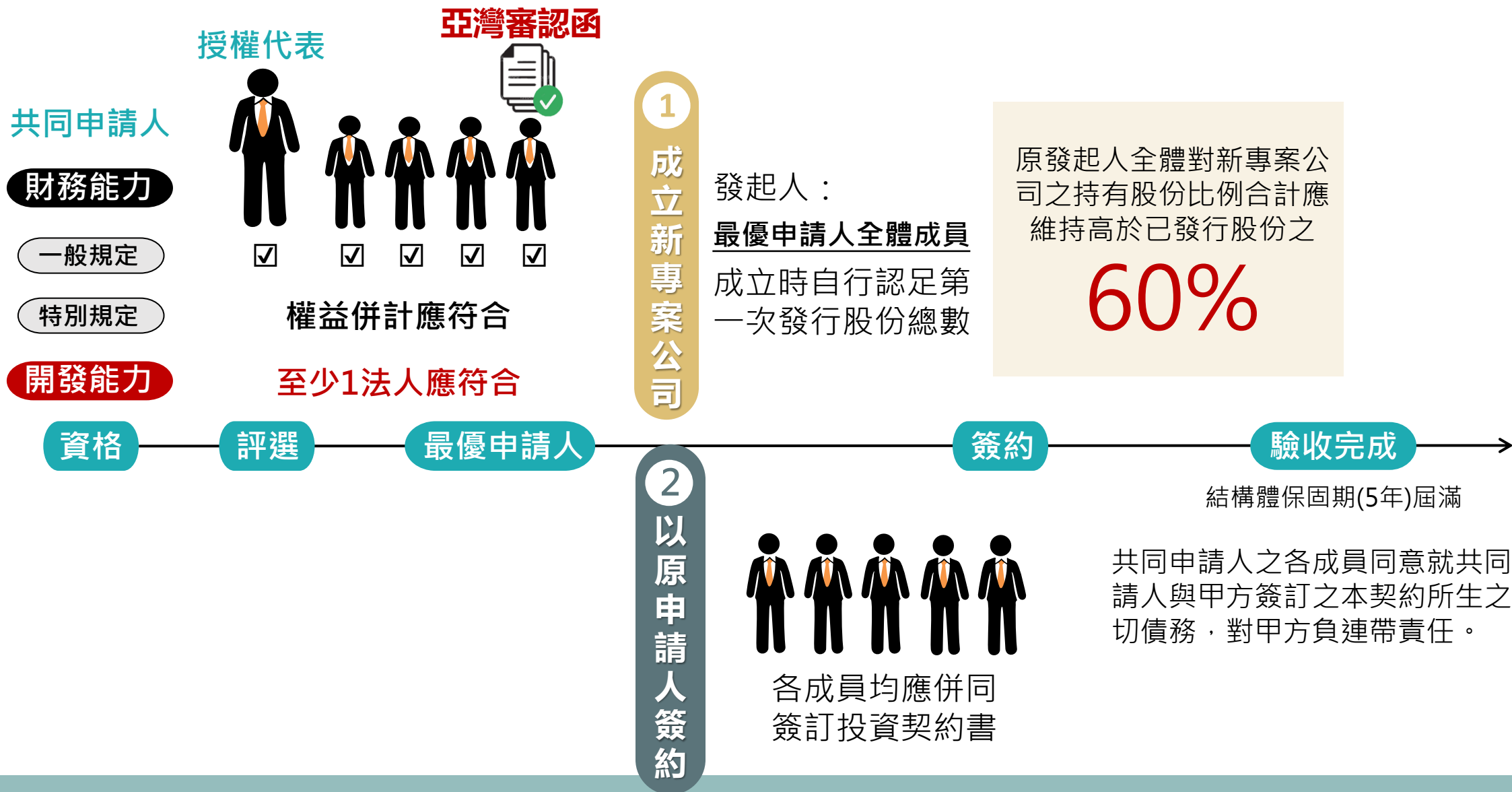
土地所有人最低分配比例	得分
35.0% ~ 以上	15.0
34.5% ~ 未達35.0%	14.5
34.0% ~ 未達34.5%	14.0
33.5% ~ 未達34.0%	13.5
33.0% ~ 未達33.5%	13.0
32.5% ~ 未達33.0%	12.5
32.0% ~ 未達32.5%	12.0
31.5% ~ 未達32.0%	11.5
31.0% ~ 未達31.5%	11.0
30.5% ~ 未達31.0%	10.5
30.0% ~ 未達30.5%	10.0
未達30.0%不合格	

(計算方式示意，以實際公告底價為準)

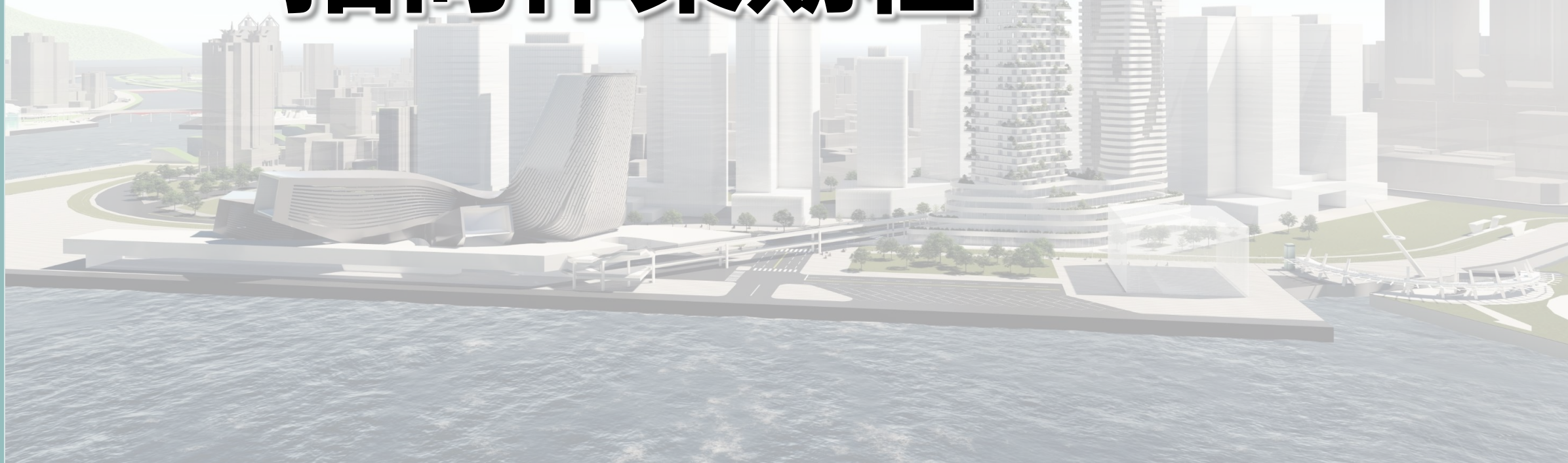
權利價值權利金機制

全數以權利價值權利金給付	5.0
除227席供公眾使用小客車停車位	
由土地所有人及主管機關分回建築物及土地	0.0

第二階段共同申請與簽約方式



05 招商作業期程



招商作業預定時程

捷運黃線 Y15 土地開發案

— Smart Headquarters 亞灣·智慧總部 —

招商公告上網

112年8月14日

進駐亞灣資格
112年11月6日
申請截止

Y15案聯開案
113年1月8日
截止收件

選出最優申請人

預計113年Q1

簽訂契約

預計113年Q1-Q2



112年10月30日
申請釋疑截止日

112年11月30日
機關回復釋疑期限



甄審作業

資格審查

綜合評選





Y15

1. 捷運共構 TOD 發展核心

2. 鼓勵產業發展 投資人獨享20%容積獎勵

3. 取得房地所有權 企業永續經營資產



歡迎踴躍投資高雄

公告期間 **112.8.14 ~ 113.1.8**

獎勵企業總部進駐亞洲新灣區作業要點申請書件

Y15投標須知
甄選文件下載

112.10.30釋疑截止

執行機關

高雄市政府捷運工程局
高雄捷運聯合開發專案辦公室
黃俊翰科長、林彥岑
電話：07-3368333 #5100
信箱：linyt@kcg.gov.tw
傳真：07-331-4366

招商顧問

台灣世曦工程顧問股份有限公司
民間參與公共建設部
林貴貞協理、羅文貞副理
電話：02-87973567 #2320
信箱：wenjan@ceci.com.tw
傳真：02-8797-3613

Y15 亞灣·智慧總部
Smart Headquarters

