



高雄市大眾捷運系統橘線 O9站(BC基地)土地開發案

招商說明會 - 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

114年8月25日

113年簽約10案，民間投資金額 **493** 億元

114年預計再簽約14案，民間投資金額 預估突破 **900** 億元

可望連續兩年蟬聯 **全國招商王**！

捷運TOD軌道經濟效益

民間總投資金額約 **1,050** 億

共同營造新高雄 新城市風貌



已完成選商





壹、基地條件及投資潛力

高雄整體發展構想



Power city

動力城市 經貿首都



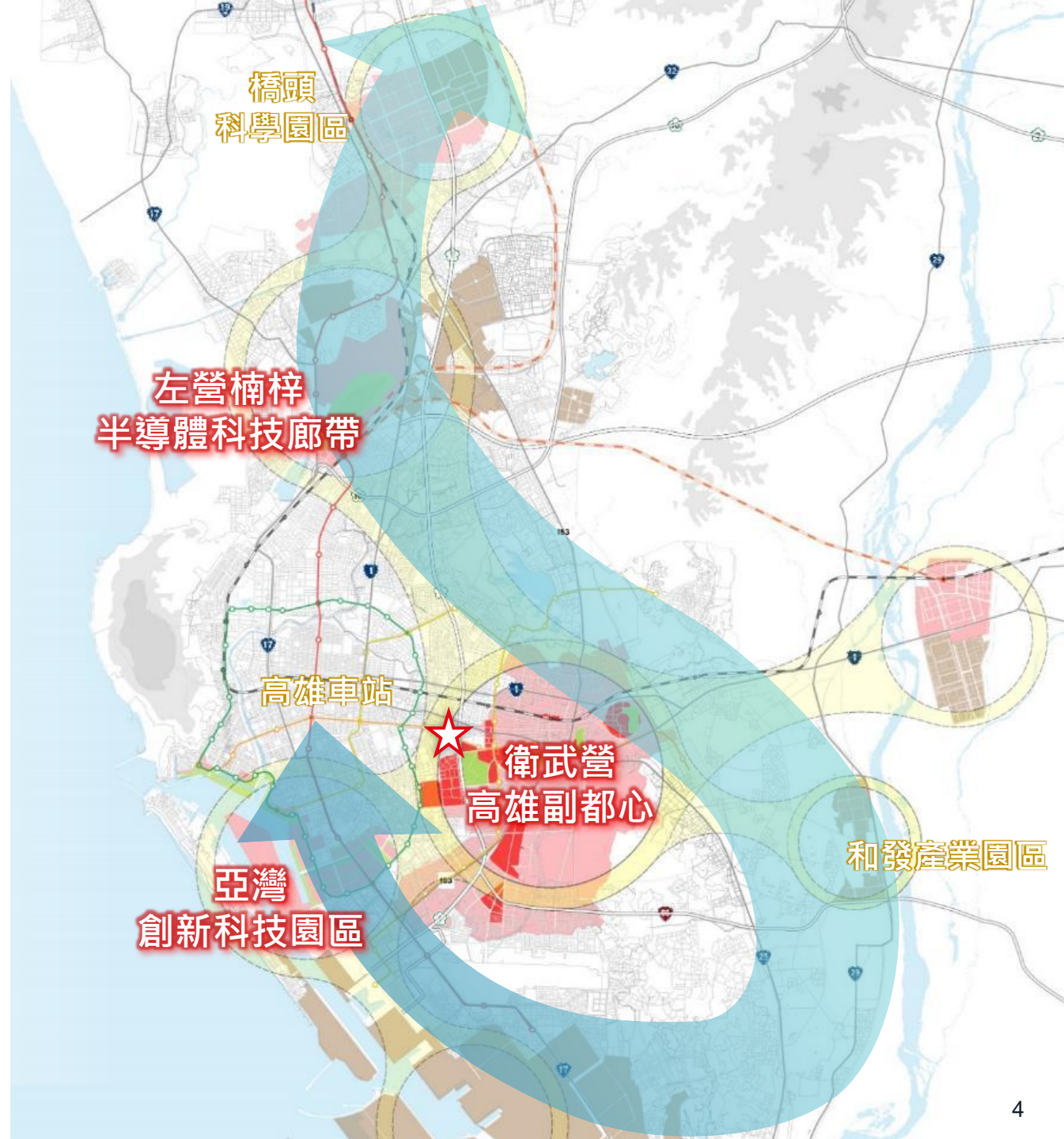
Landscape protection

多元文化 適性發展



Upgrade

友善投資 創新產業



O9站基地區位



重大公共及捷運軌道建設，帶動區域發展新契機



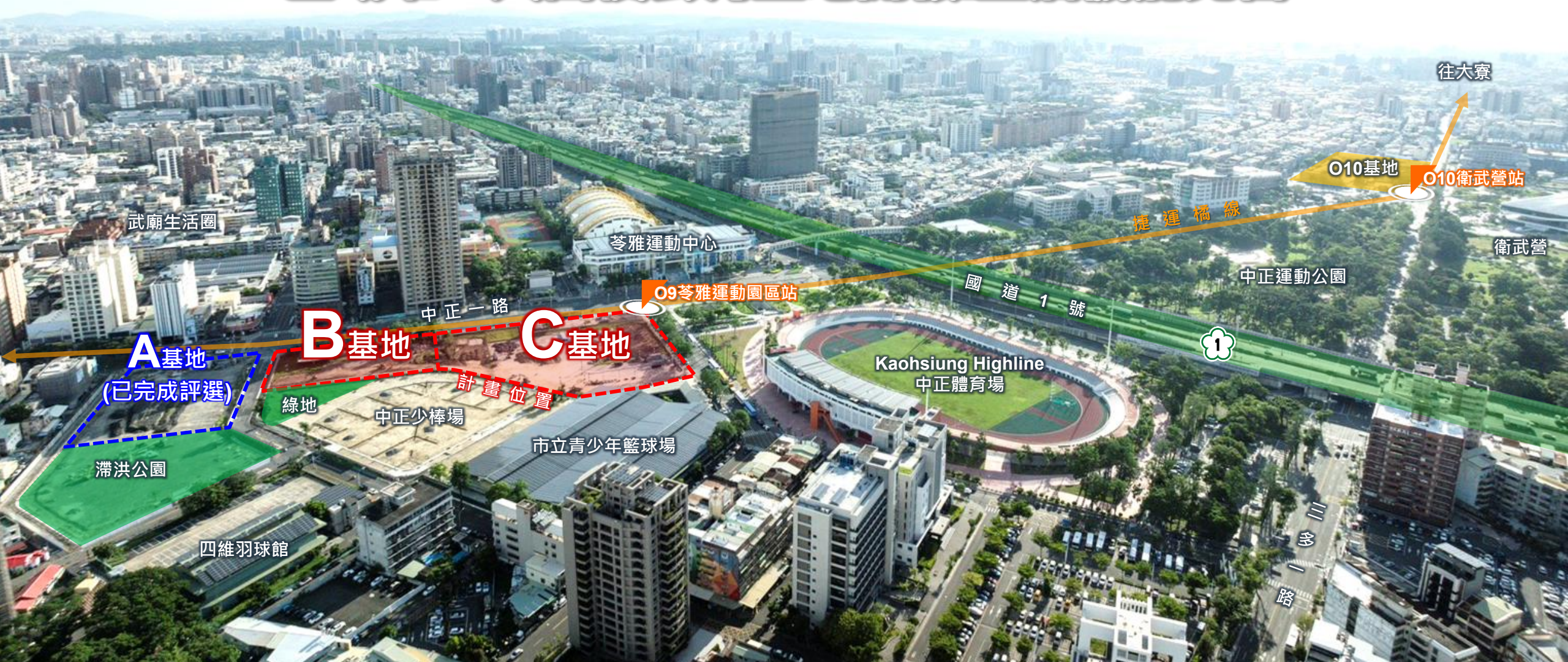
本次招商範圍：B區及C區基地



基地基本資料			
全基地範圍	約6,137 坪		
分區規劃	A區基地	B區基地	C區基地
開發面積 (坪)	1,571	1,436	3,131
法定建蔽/容積	70% / 630%	70% / 630%	
土地權屬	高雄市	高雄市	高雄市
開發量體	約 1.77 萬坪	約 1.63 萬坪	約 3.62 萬坪
商業設施比例	鼓勵低樓層設置商業設施	使用樓地板面積 (含當層公設) ：基地面積 × 法定建蔽率 × 百分之五十	

全台首件運動園區 X TOD捷運開發案

區域唯一大面積公有土地開發.生活機能完善



BEFORE

中正運動場





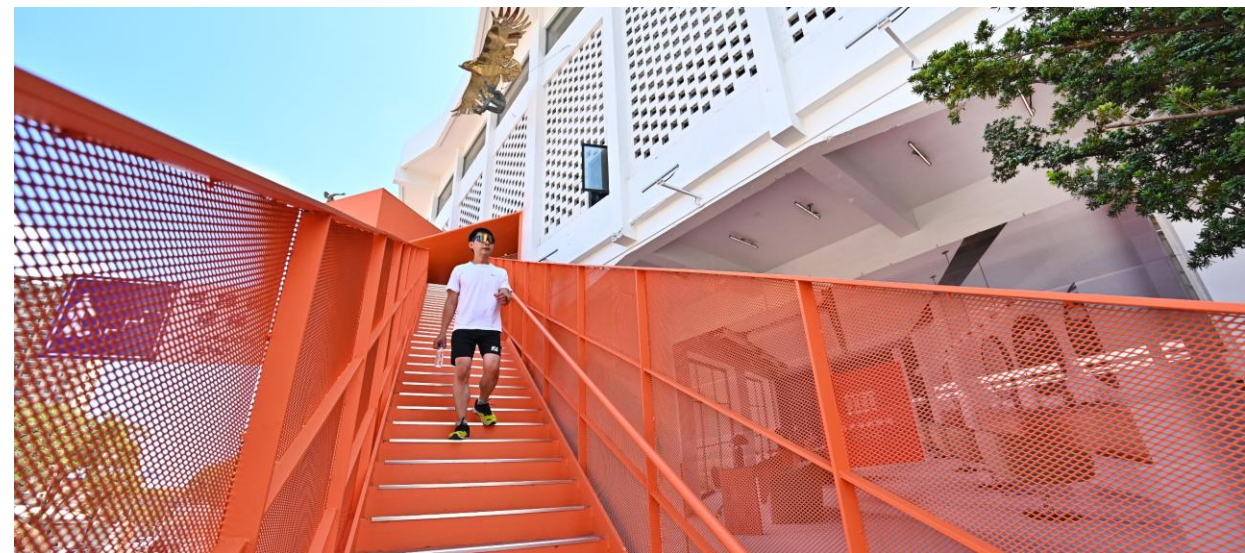
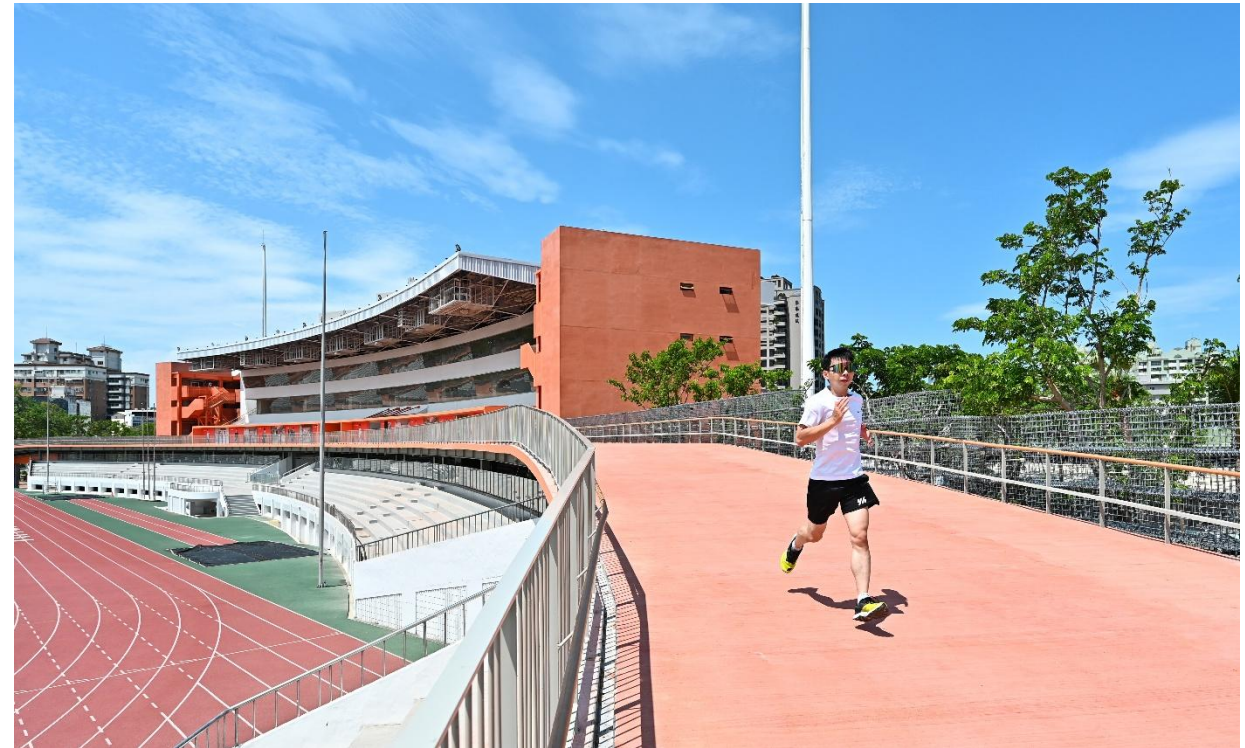
Kaohsiung Highline

高架公園

中正體育場華麗轉身

114年4月19日 啟用





本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準



環場步道、極限運動場

市民共享的城市活力新場域

慢活舒壓城市走廊

引領市民
健康休閒風潮





立體連通廊道串聯環場步道和BC基地 打造東方曼哈頓的都市綠色脈動

A基地
(已完成招商)

B基地

C基地

基地基本資料

分區規劃	A區基地	B區基地	C區基地
總樓地板面積 (不含車位)	約 1.57 萬坪	約 1.45 萬坪	約 3.21 萬坪
車位 (部)	245	224	511

健全公共設施

綠地

中正少棒場

滯洪公園

四維羽球場

苓雅運動中心

高雄市立青少年
籃球場

中正運動場

打造全齡樂活
激發城市量能

運動×商業×宜居
苓雅TOD多元發展新生活

貳、財務效益初估

兩側基地同時公告，分 2 標個別招商

B基地標



C基地標



預估投資總金額

■ B基地 約 **37.07** 億元、 C基地 約 **98.47** 億元

項目	B基地 約 1.63 萬坪 金額 (億元)	C基地 約 3.62 萬坪 金額 (億元)
營造施工費	32.07 (22F/B3)	84.79 (35F/B3)
建物設計費	0.37	0.99
利息費用	1.36	4.83
投資稅管費用	2.17	5.71
其他 (PCM費用、公共設施興關費用、前置作業費用...等)	1.11	2.14
預估投資總金額	37.07	98.47
平均成本	新建工程 22.8 萬/坪	新建工程 27.2 萬/坪

開發建物評估單價

B 基地

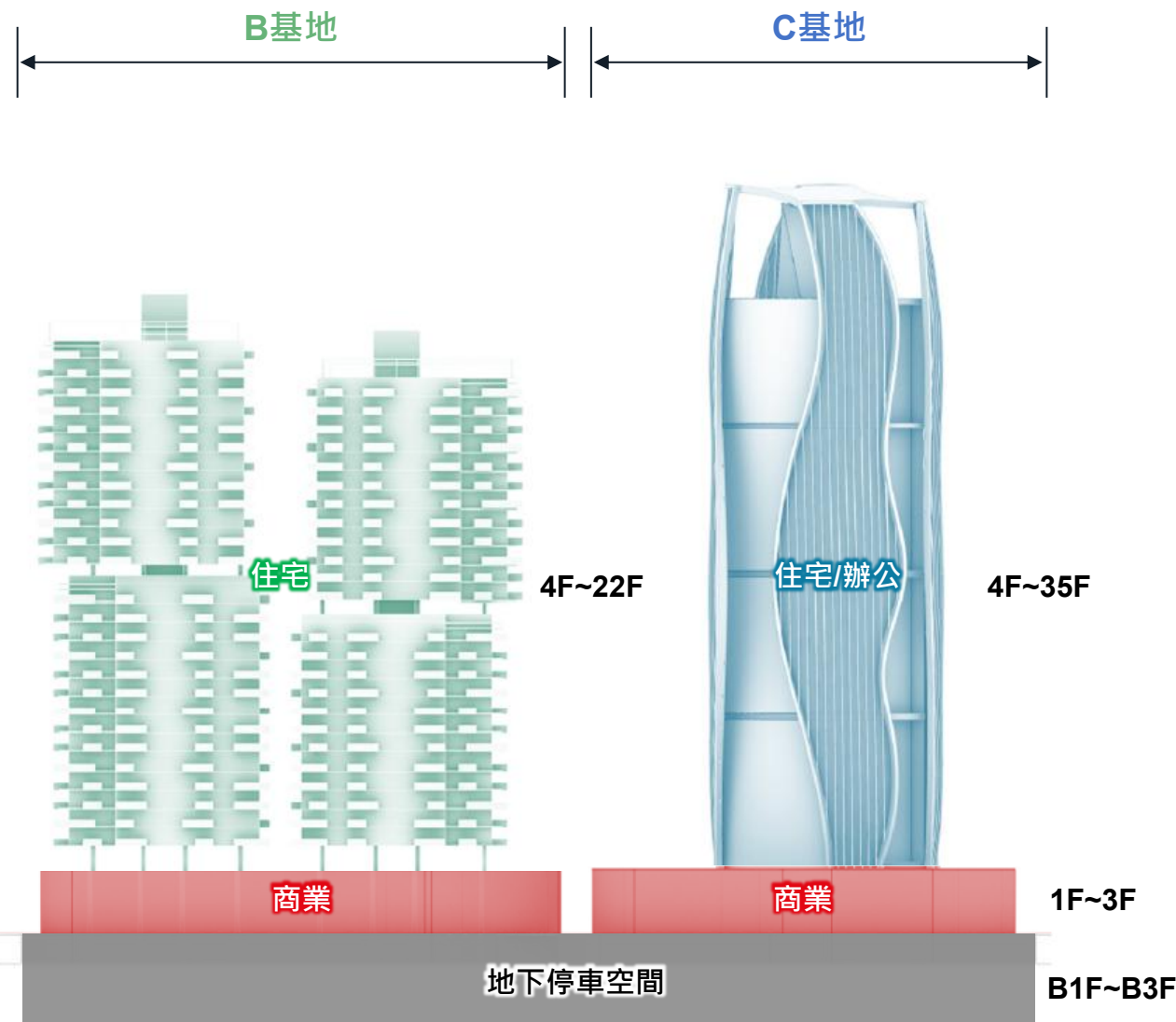
- 預估總樓地板面積約 **1.63** 萬坪
- 總銷約 **64.3** 億元

銷售樓地板面積	平均單價
14,490 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 46.1 萬/坪 4F以上 約 40.3 萬/坪
224 席 地下停車位	約 200 萬/位

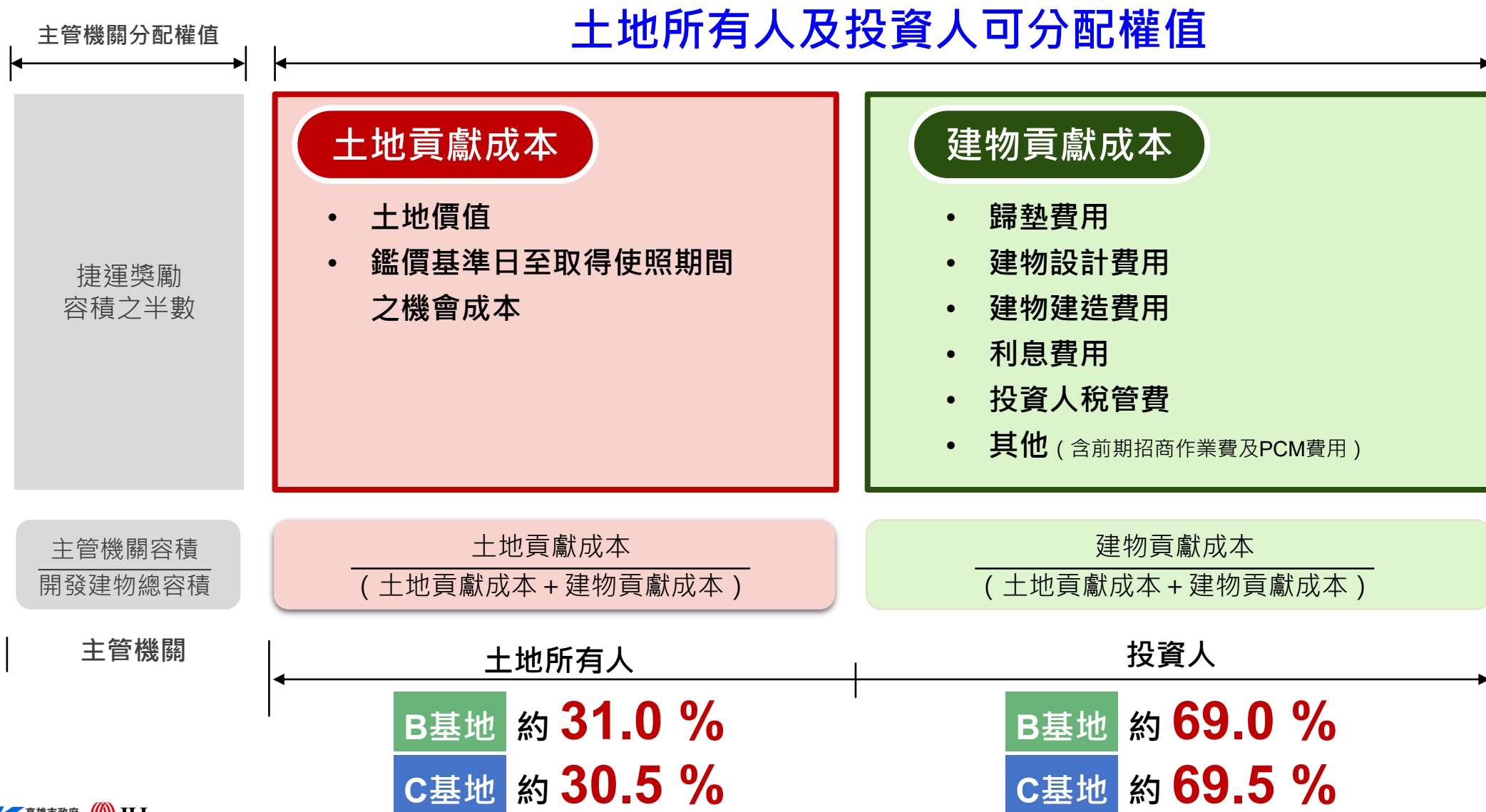
C 基地

- 預估總樓地板面積約 **3.62** 萬坪
- 總銷約 **156.1** 億元

銷售樓地板面積	平均單價
32,096 坪 (不含停車位)	1F~3F 約 48.5 萬/坪 4F以上 約 45.1 萬/坪
511 席 地下停車位	約 200 萬/位



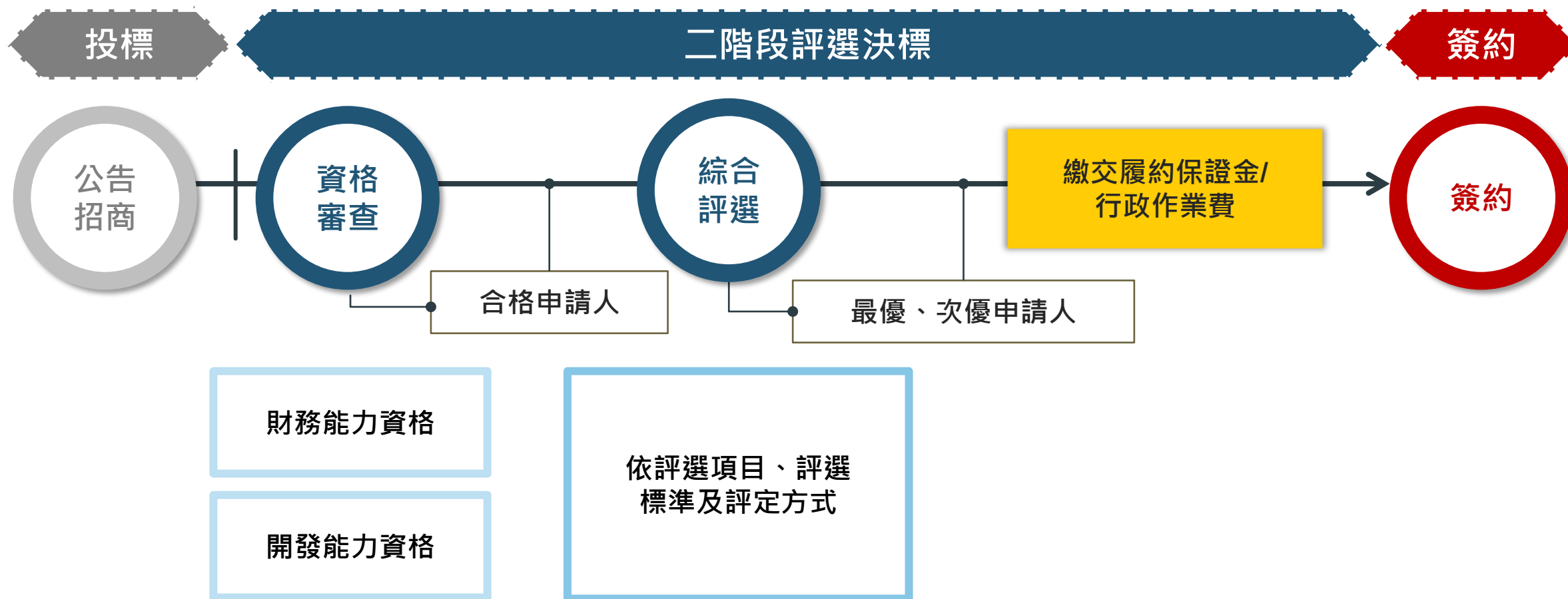
權益分配流程 - 高雄市大眾捷運系統土地開發權益分配須知



參、甄選條件（草案）

評選方式：資格、綜合評審二階段

- 分B基地及C基地之2個標案，同一申請人可分別申請各標案，惟仍個別開標
- 各標案有 1 位申請人即進行資格審查作業，資格合格後進行綜合評選



申請條件 - 申請人及財務能力資格

- 符合法令規定之 **本國公司** 及 **國外公司** (不含大陸地區公司)
- 得由 **1法人單獨提出** 投資申請 或 **2法人以上共同提出** 投資申請
(若共同申請人成員達 **5法人(含)以上者** , 應成立新專案公司 與本府簽訂投資契約書)
- 財務能力

法人權益合計

不低於 **30% x 預估工程費**

B基地

9.6 億元

C基地

25.5 億元

最近一會計年度 或 公告期間內連續12個月

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%** , 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
- **近 1 年**皆無退票紀錄或重大喪失債信之情事
- 保險業需符合資本適足率及保險法相關規定

最近一會計年度 或 公告期間內連續12個月

申請條件 - 申請人開發能力資格

■ 開發能力

- 最近10年內 完成 與本案性質相同或相當實績

項目	B基地	C基地
單一實績	10.7 億元	28.3 億元
累計實績	32.1 億元	84.8 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

B基地	3,207 萬元
C基地	8,479 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
- ☐ 銀行本票、保付支票
- ☐ 銀行定期存款單
- ☐ 銀行書面連帶保證
- ☐ 保險公司之連帶保證保險單等
- ☐ 政府公債

建築相關規範 (1/3)

■ 商業使用樓地板面積

- B基地及C兩基地之開發建物大樓商業使用樓地板面積（含當層公共設施），均**不得低於該基地土地面積×法定建蔽率（70%）×50%**，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。
- 申請人同時取得B及C基地之投資權時，得以兩案整體開發為原則，將商業服務空間集中配置。

■ 建築標章規範

- 建物應取得**銀級（含）以上綠建築及智慧建築標章**，並提出耐震設計構想。

■ 停車空間減設

- 法定停車位數量如經交通主管機關審查通過，得依實際需求設置之，**惟其減設數額不得大於法定停車數量30%**。

建築相關規範 (2/3)

■ 公共設施興關

① B基地

- 投資人應負責興關與C基地相鄰處之**10公尺**區內聯絡通道。

② C基地

- 投資人應負責興關臨體育場路之綠地。
- 綠地用地現況為人行道使用，開闢後仍應規劃人行步道並採用PC 刷毛鋪面。



建築相關規範 (3/3)

■ 建物退縮規範

- 臨 40 公尺中正路側，應自基地境界線至少 **退縮 8 公尺建築**
- 臨 20 公尺輔仁路側及10公尺綠兼道，應自基地境界線至少 **退縮 4 公尺建築**

- ③ 本案南側由高雄市政府開闢 10 公尺綠兼道，申請人應自基地境界線內再**興闢2 公尺寬道路供車行使用，並與原有10公尺綠兼道整合規劃設計及調整車道數量。**



高雄市大眾捷運系統橘線O9站土地開發案開發內容及管制規定

人行立體連通道系統預留銜口及垂直動線

■ 立體連通空橋應24小時無償開放供公眾使用

1 B基地

- 申請人負責連接A基地及C基地之立體連通空橋規劃設計及興建成本，並規劃連接至地面層出入口之公共通行動線。

2 C基地

- 申請人負責連接中正體育場之立體連通空橋規劃設計及興建成本，並規劃連接至地面層出入口之公共通行動線。



※附圖為都市設計示意圖，立體連通道位置依實際開發規劃為準

公共設施興闢及費用負擔原則

- 區內公共設施由高雄市政府負責興闢
- 興闢成本 約 **2 億 5,285 萬元**

項目	興闢經費
① 滯洪公園、輔仁路側綠地開闢	5,383 萬元
② 中正少棒場移設	8,080 萬元
③ 輔仁路、輔仁路7巷、四維一路、綠兼道開闢	11,822 萬元

- 興闢成本依基地面積比例負擔費用，得納入建物貢獻成本，並於簽訂契約之日起 30 日內一次繳納

B基地 應負擔費用：新臺幣 **5,914 萬元**

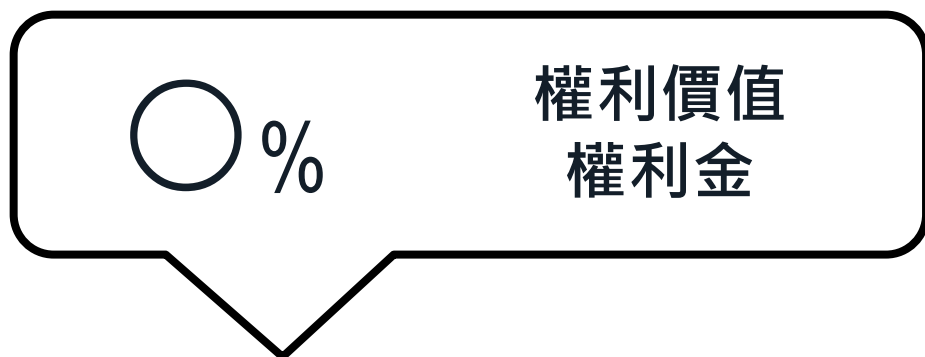
C基地 應負擔費用：新臺幣 **1 億 2,898 萬元**



權益分配原則

■ 土地所有人權益分配

- 土地所有人應分配之權益，**原則採分配建築物及土地**，投資人**得提出權利價值權利金給付計畫**。



權利價值權利金採分期繳付方式

繳付時點	簽訂契約10日 內	領得建造執照 10日內	完成權益分配協 商日起10日內	使用執照核發 日起10日內	申請建物所有權第 一次登記起90日內
繳付比例	5%	5%	5%	5%	80%

其他費用

■ 專案管理機構費用，分為四期繳納：

B基地 2,800 萬元 (含稅)

C基地 4,500 萬元 (含稅)

期別	比例
第一期：簽約日起30日內	10%
第二期：領得建造執照日起30日內	40%
第三期：完成協議分配協商日起10日內	30%
第四期：使用執照核發日起10日內	20%

■ 前期規劃及招商作業費用，於投資契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交：

B基地 440 萬元 (含稅)

C基地 956 萬元 (含稅)

以上費用均得納入建物貢獻成本費用

規格標評分項目重點 (1/2)

評分項目	評分重點	配分
壹、申請人團隊組成與實績	■ 申請人背景、相關實績經驗	10
	■ 申請人企業經營狀況、企業誠信、商譽及社會責任(ESG)落實、財務能力、捷運土地開發執行經驗	
	■ 簽約主體之原公司或新設專案公司之股權結構、成員、募資計畫、組織管理架構及分工	
貳、開發構想、時程、規劃、建築計畫與工程可行性	一	5
	■ 開發構想：本計畫目標、發展定位、配合政府推動i運動高雄運動產業發展構想、與周邊區域之運動設施空間串連性	
	■ 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	20
	■ 建築計畫：開發項目、內容與用途、建築設計（含各樓層建築面積計算表）、結構系統、設備系統、營建工法、建材規格、工程預算書、 建築亮點營造及地標構想	
	■ 綠建築（銀級）、智慧建築（銀級）、耐震設計及建築能效	
	■ 配合大眾運輸導向與低碳城市發展目標，引導開發大樓使用者搭乘大眾運輸、停車空間減設之規劃	
	■ 與捷運系統相關設施銜接計畫（含人行立體連通道）	5
	■ 依建築相關法令應檢附之防災計畫及 交通影響評估計畫 ，及依水土保持、環境保護相關法令提送水土保持計畫、環境影響評估計畫等	
	■ 開發時程計畫	

規格標評分項目重點 (2/2)

評分項目	評分重點	配分
參、經營管理計畫與捷運營運機構之合作構想	■ 營運管理計畫：預計引進營業項目、營運方式及經營管理計畫、營運團隊合作方式、能力及相關經驗及招商經營計畫、行銷推廣計畫；如有承租土地所有人分回之商業設施經營管理規劃構想 ■ 與捷運營運機構之合作構想（如附屬商業設施開發）	5
肆、財務與權益分配計畫	■ 財務計畫：包括財務基本假設與參數設定、預估自有資金比例、預估投資總金額、預估本基地開發建物總權值、預估營運收支總金額、分年現金流量、資金籌措與償債計畫、投資效益分析、敏感度分析、風險評估及管控機制。 ■ 權益分配計畫：投資人與土地所有人分配比例與預估分配權值，包含試算過程說明、建議選配原則及其他相關權利義務文件。本案申請人就土地所有人分回之權值，除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
伍、對都市發展貢獻	■ 對都市環境貢獻：實踐大眾運輸導向與低碳城市具體計畫及周邊區域生活節點動線及景觀串聯性。 ■ 公益性回饋：如落實TOD場站開發具體策略、敦親睦鄰、周邊公設設施維護管理或其他公益性回饋構想等。	10
陸、土地所有人最低分配比例		15
柒、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

■ B基地 土地所有人最低分配比例底價

— 底價：**31.0 %**

土地所有人最低分配比例			得分
36.0%	~	以上	15.0
35.5%	~	未達36.0%	14.5
35.0%	~	未達35.5%	14.0
34.5%	~	未達35.0%	13.5
34.0%	~	未達34.5%	13.0
33.5%	~	未達34.0%	12.5
33.0%	~	未達33.5%	12.0
32.5%	~	未達33.0%	11.5
32.0%	~	未達32.5%	11.0
31.5%	~	未達32.0%	10.5
31.0%	~	未達31.5%	10.0
未達31.0%不合格			

■ C基地 土地所有人最低分配比例底價

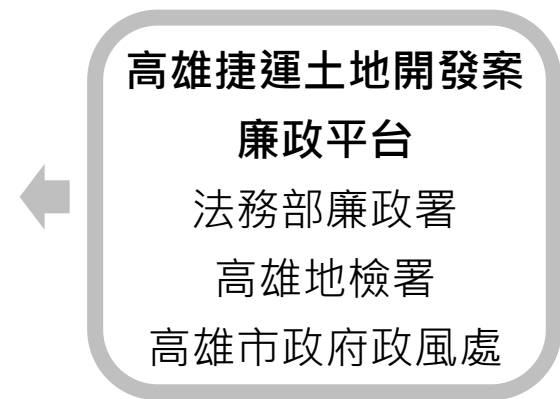
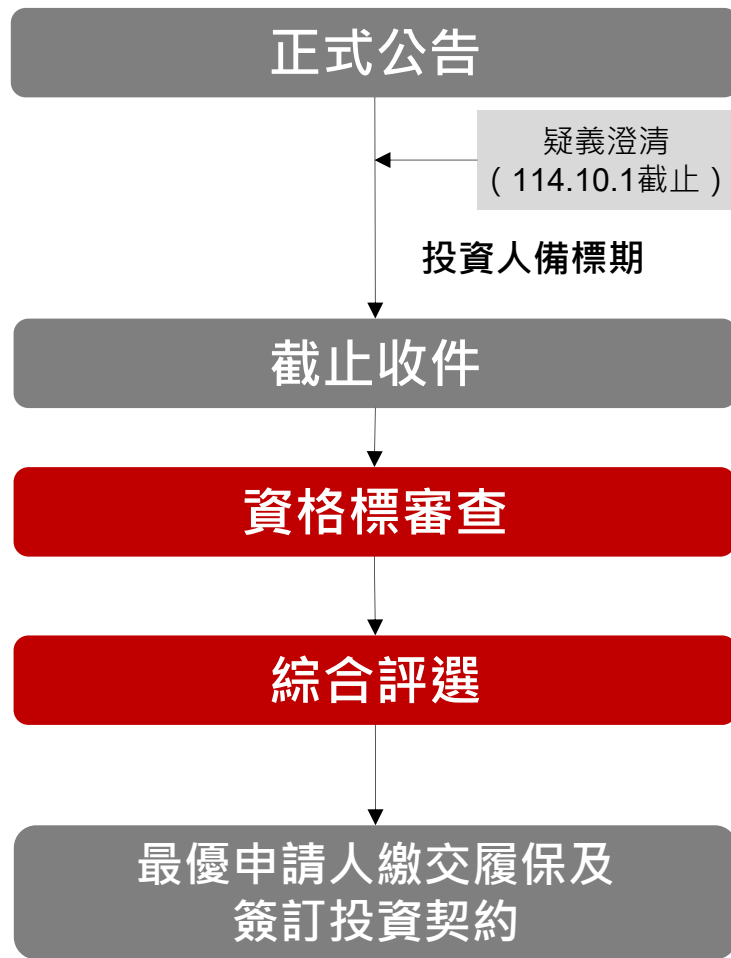
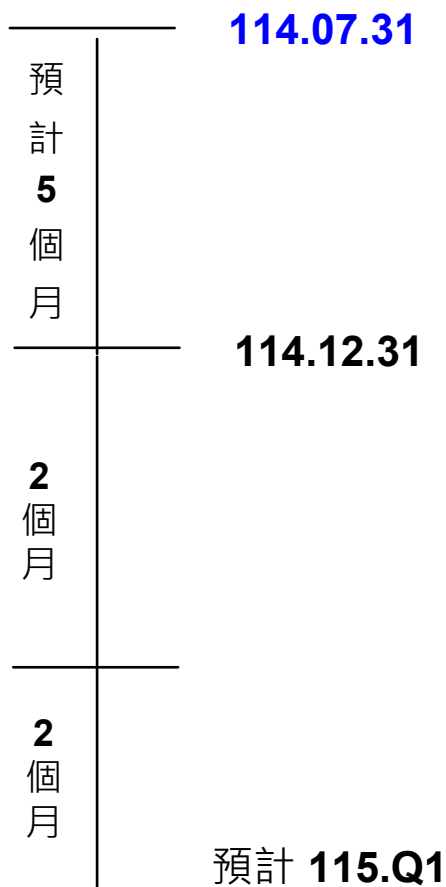
— 底價：**30.5 %**

土地所有人最低分配比例			得分
35.5%	~	以上	15.0
35.0%	~	未達35.5%	14.5
34.5%	~	未達35.0%	14.0
34.0%	~	未達34.5%	13.5
33.5%	~	未達34.0%	13.0
33.0%	~	未達33.5%	12.5
32.5%	~	未達33.0%	12.0
32.0%	~	未達32.5%	11.5
31.5%	~	未達32.0%	11.0
31.0%	~	未達31.5%	10.5
30.5%	~	未達31.0%	10.0
未達30.5%不合格			

■ 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**

招商作業期程



本案優勢

- ✓ 公益設施健全
- ✓ 運動設施完善
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 便捷交通機能
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開





歡迎投資・公私協力

打造高雄運動樂活新門戶



招商顧問：JLL 仲量聯行股份有限公司
仲量聯行