高雄市政府
Kaohsiung City Government

高雄市政府
捷運工程局
KAOHSIUNG MASS RAPID TRANSIT

JLL SEE A BRIGHTER WAY

高雄市大眾捷運系統環狀輕軌
C34站土地開發案

招商說明會



115年6月24日

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

高雄連續四年蟬聯 全國招商王！

促參類、民參類引資金額已突破 3,400 億



捷運網絡四線齊發建設有成

近5年捷運系統運量成長 **128** %

捷運場站周邊成功招商 **11** 案

TOD軌道經濟投資金額近 **1,500** 億



R17世運站A5街廓 日勝生



O10 衛武營站 衛武營聯合開發



Y15 旅運中心站 鴻海



南方大矽谷核心
高雄智慧科技城

2兆元

近年多家高科技產業投資高雄

(台積電、日月光、華邦電、仁寶等)

340+

家國內外企業進駐亞灣科技園區

（鴻海、IBM、NVIDIA、AWS等）

57+

家金融機構與市府簽署合作，形成多元資產管理聚落

「亞洲資產管理中心高雄專區」

資料來源： 天下雜誌、經濟日報、聯合新聞網，仲量聯行繪製



公共建設先行　多元產業進駐　吸引人才回流

完善投資環境 城市升級！

公私協力 成就高雄就業與生活的理想城市



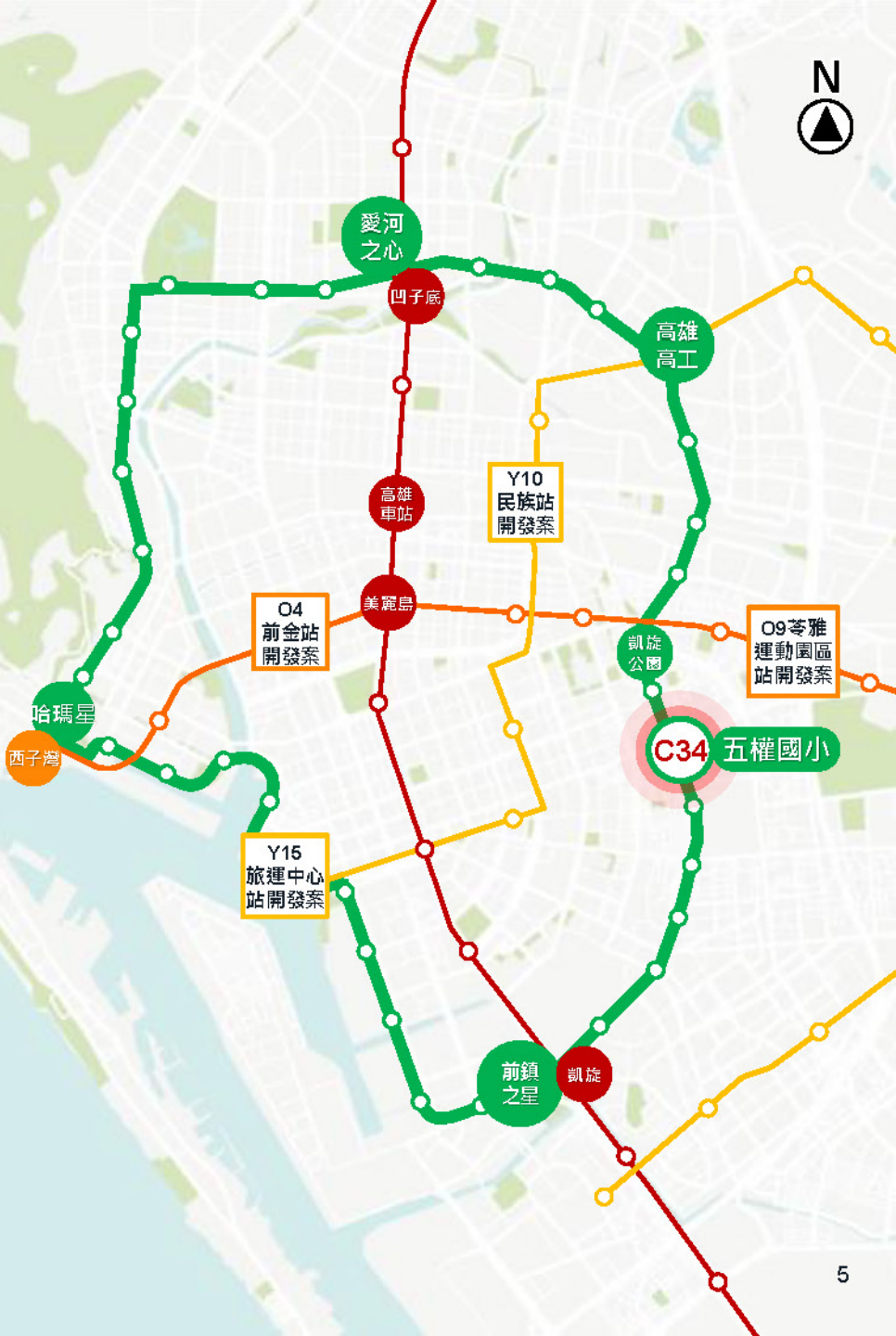
環狀輕軌

圈起高雄美好生活圈

高雄輕軌113 年全線營運正式成圓

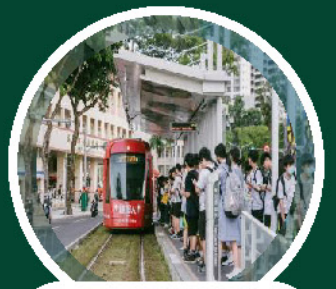
114 年全線運量較第一階段成長 72%







輕軌成圓一年，帶動各類運量成長



通學運量 +14.0%



就醫運量 +19.3%



觀光運量 +11.4%



轉乘運量 +14.4%

3線捷運聯開 成果豐碩

環狀輕軌接棒啟航

簡報大綱

01 基地條件及發展潛力

02 財務及效益評估

03 招商重要條件

04 後續規劃時程

JLL
仲量聯行

01 基地條件及發展潛力

輕軌聯開首案 C34站・高雄宜居新核心

■ 緊鄰捷運輕軌與橘線，15分鐘城市生活圈，快速連結周邊藝文休憩與商業機能

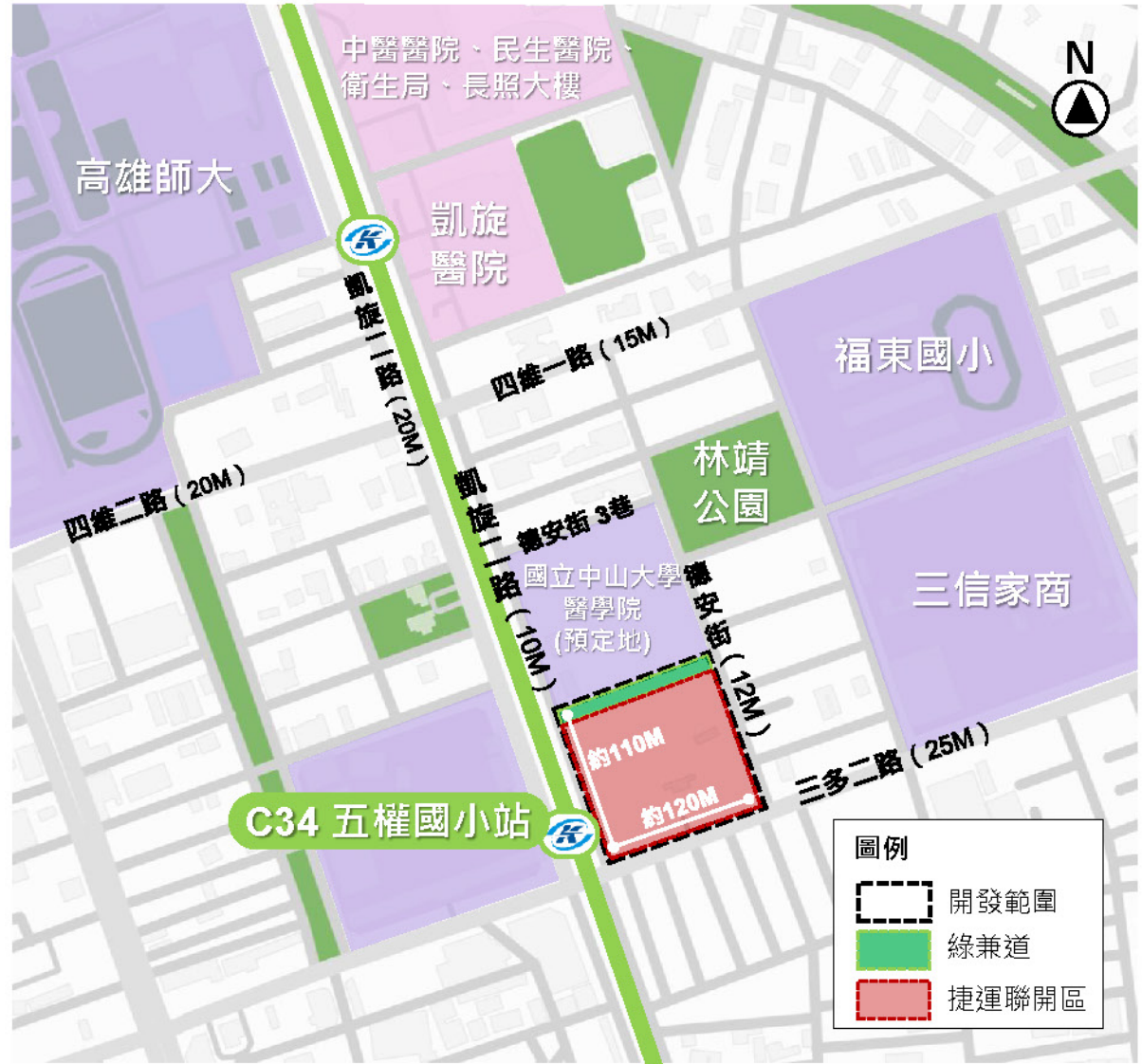


資料來源：本團隊分析繪製

基地條件

地段地號	苓雅區福裕段 1445地號等14筆土地
區位	位於德安街3巷、德安街、凱旋二路與 三多二路所圍之街廓
使用分區	捷運開發區（附） （依都市計畫法高雄市施行細則 **商業區** 與 **住宅區** 之規定）
土地面積	**12,949 ㎡（約 3,917 坪）**
建蔽率	**60 %**
容積率	**630 %**
臨路條件	四面臨路　(10M、25M、12M)
土地權屬	高雄市 財政局 (面積占比：98.67) 中華民國 財政部國產署 (面積占比：1.33%)

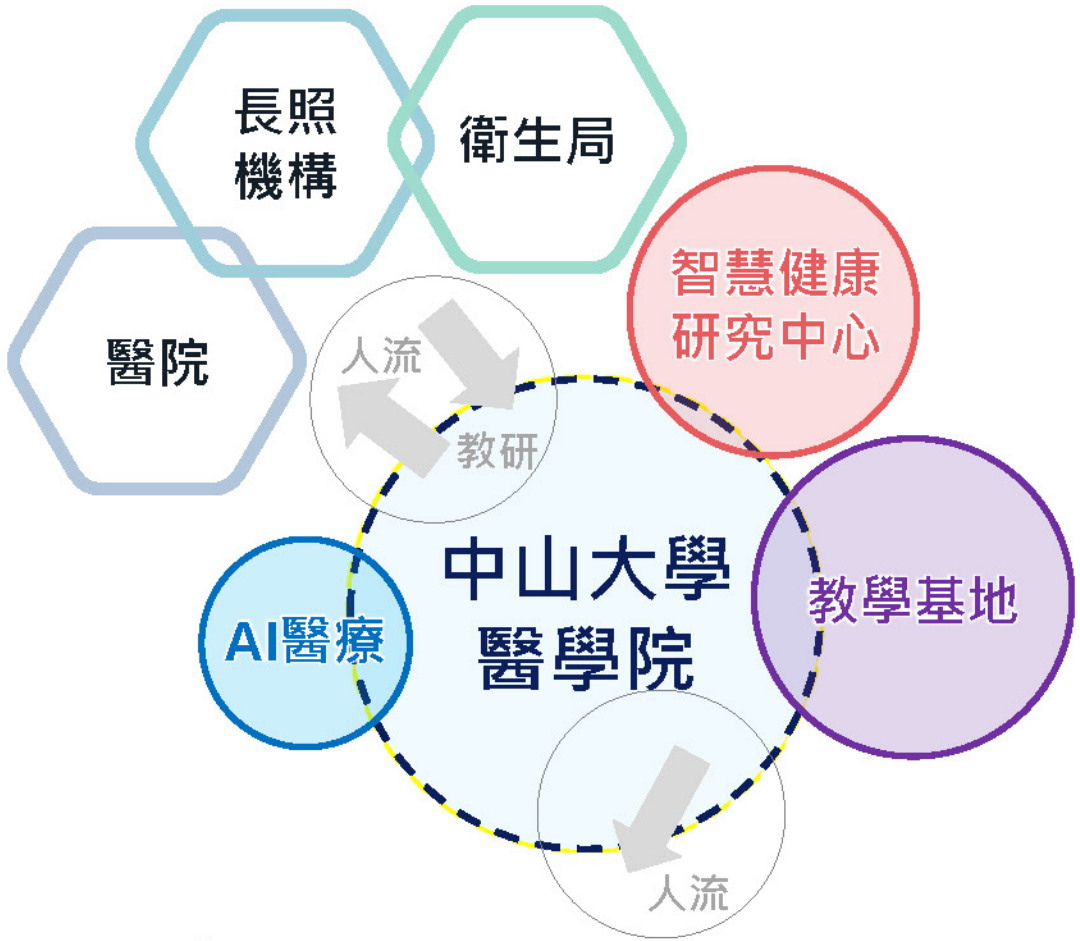
*國有土地後續以有償撥用程序辦理

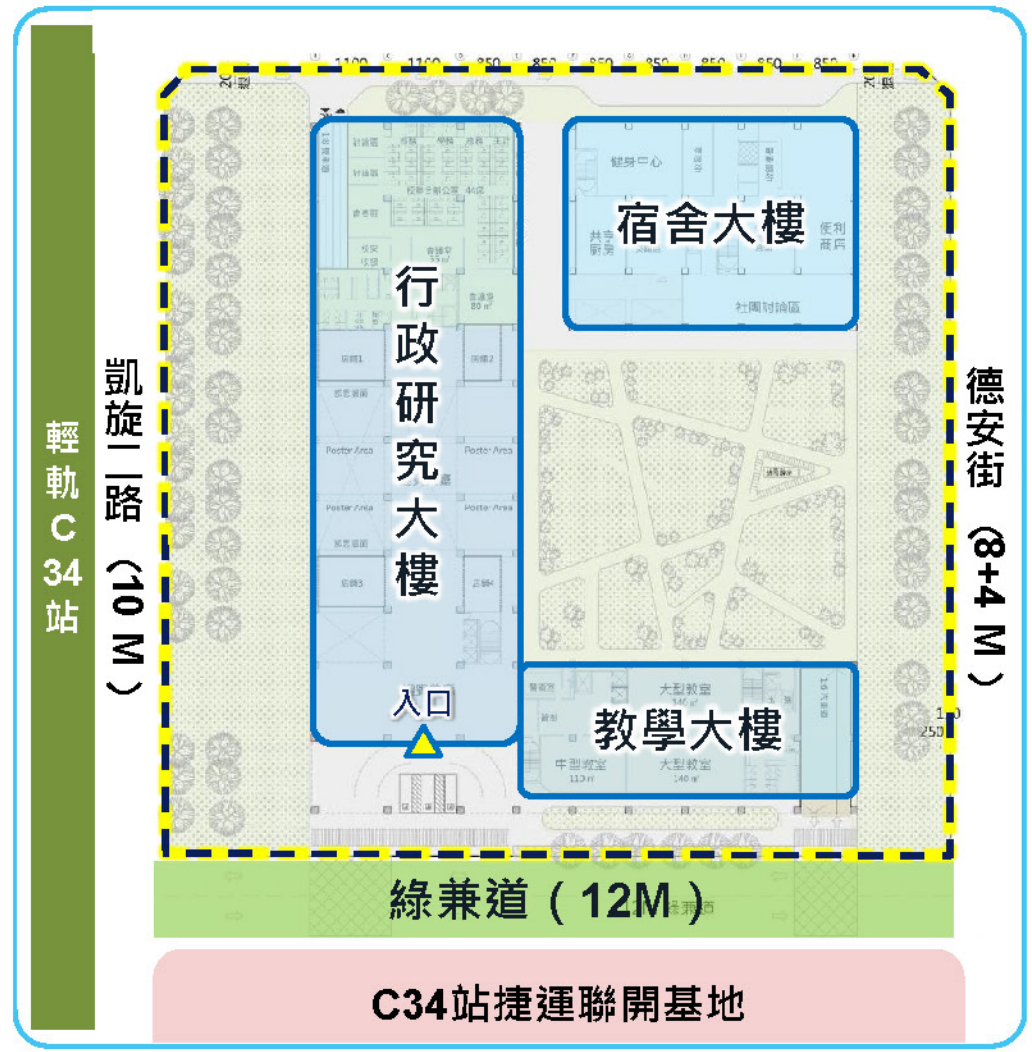


資料來源：本團隊分析繪製

國立中山大學醫學院進駐，建構智慧健康園區

- 預計117年動工，123年完工啟用
- 未來引入超過1,000位人流，帶動商業設施需求





國立中山大學醫學院新建計畫 全區平面示意圖

資料來源：本團隊分析繪製

輕軌TOD・全齡健康生活一次到位



資料來源：本團隊分析繪製

重大建設或捷運周邊之新住宅推案集中

- 苓雅區住宅屋齡多逾35年，新住宅推案較少，具住宅開發潛力
- 鄰近捷運、學區、藝文之住宅推案，房價較周邊區域行情高



資料來源：本團隊分析繪製

醫教機能核心區位，具有商業發展潛力

- 基地周邊缺乏商業服務設施
- 周邊就業、就學及居住人口之日常為消費支撐，具有地區型商業發展潛力

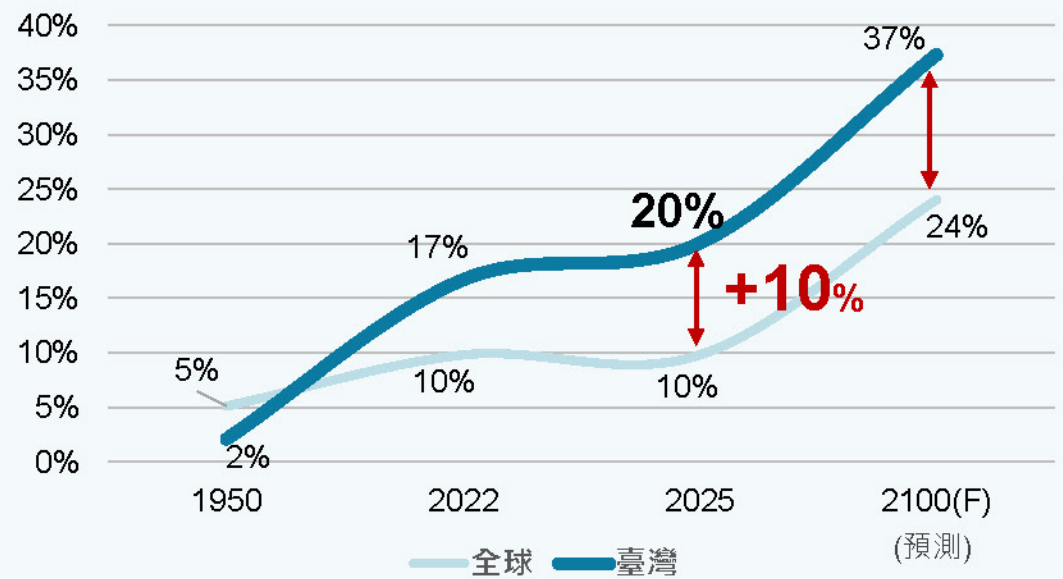


資料來源：本團隊分析繪製

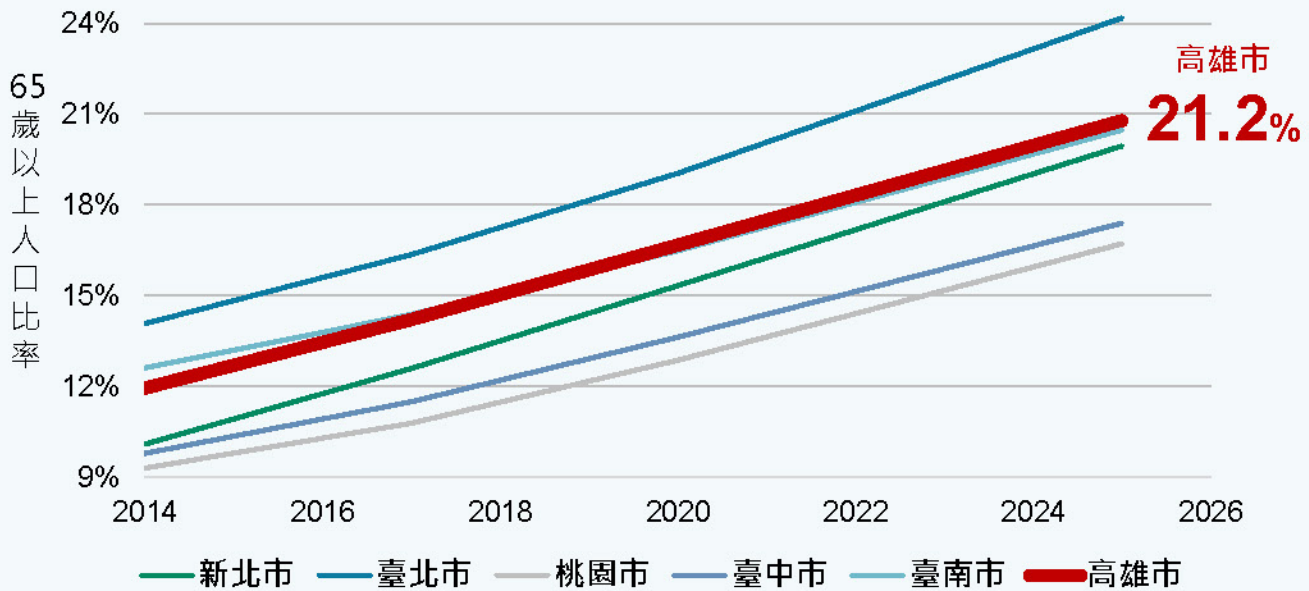
健全醫療體系環境，滿足全齡家庭居住需求

- 高雄市65歲以上人口占比21.2%，高於全臺比例，已邁入超高齡社會
- 本案15分鐘生活圈滿足醫療、教育、休憩、大眾運輸等完整機能，為區域內全齡家庭換屋首選

台灣高齡化速度遠超全球



高雄老年比例快速上升



資料來源：本團隊分析繪製

產品定位

「職住遊憩 複合社區」

全齡智慧住宅



- 智慧通用設計
- 全齡化人本住宅

彈性多元辦公



- 支援醫療或學術產業新創發展
- 彈性辦公空間

特色零售商業



- 服務區域民眾
- 特色零售商業

公益性設施



- 公益福利空間宜家安居生活

全齡健康舒活宅



項目	產權樓地板面積/位	百分比
住宅 (3~27F)	約 3.1 萬坪	85.3%
商業 (1~5F)	約 0.5 萬坪	14.7%
小計	約 3.6 萬坪	
停車場 (B1~B4F)	925 席	
總樓地板合計	4.56萬坪	

註：面積僅供參考

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

02 財務及效益評估

- 預估投資總金額約 **102** 億元
- 預估總銷售價格約 **188** 億元

全案預估總銷售面積約 3.6 萬坪（不含停車位）

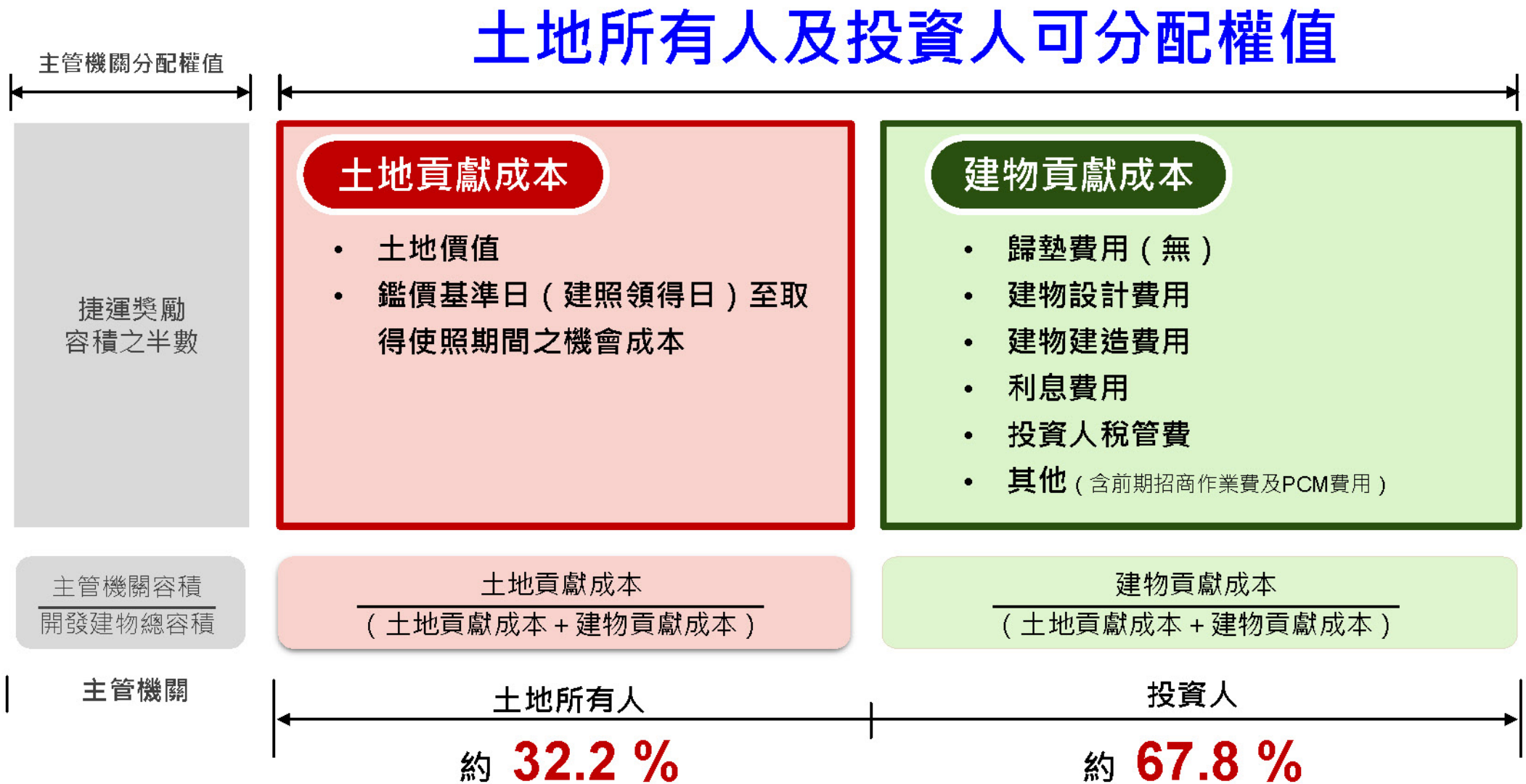
項目	說明
共構歸墊費	-
建物設計費	1.08 億
工程營造費	88.73 億* (20.9萬/坪，26F~27F/B4)
利息費用	4.65 億
投資稅管費	7.10 億
其他	0.87 億
預估 投資總金額	**102.44 億**
平均成本	約 **24.1** 萬元/坪

項目	說明	
	銷售面積 (坪/位)	評估價格 (萬元/坪；萬元/位)
住　宅	30,758	42~52
商業設施 空間	5,280	40~60
停車空間	925	190~220
合　計	約 **4.56** 萬坪	約 **188.3** 億元

*依114年1月14日公告之高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項估算

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

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



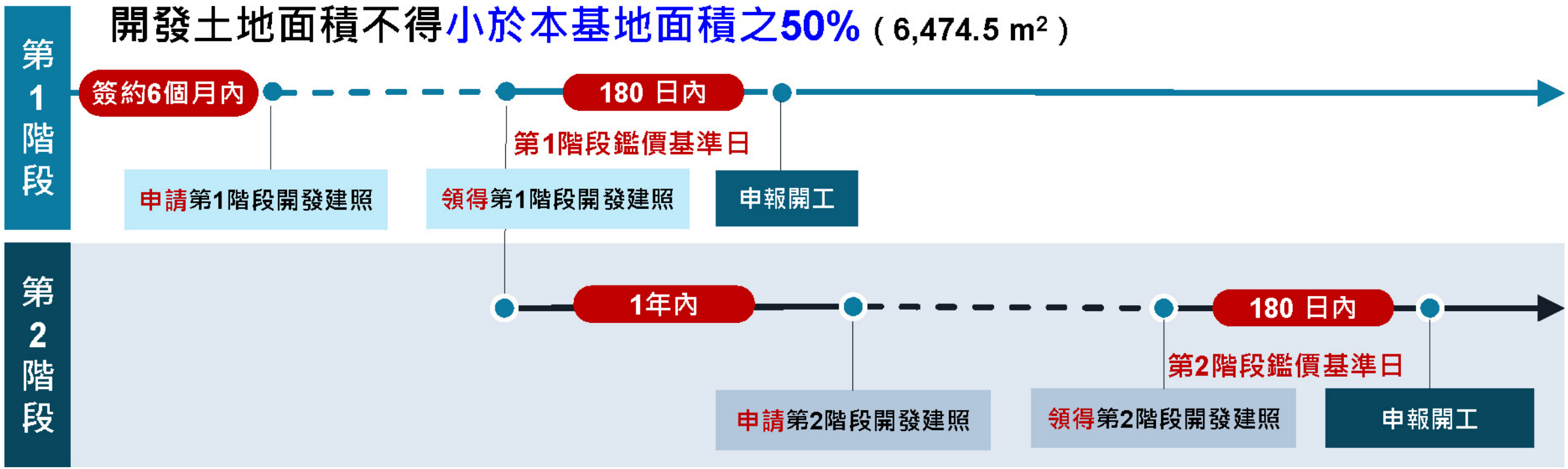
JLL
仲量聯行

03 招商重要條件

招商條件－開發期程規範

- 本開發案採整體規劃開發興建為原則，並允許分2階段開發
- 如採2階段開發規範：
  - 採2階段開發者（即分2張建照申請開發者），應以各階段建照領得日為鑑價基準日

開發土地面積不得小於本基地面積之50%（6,474.5 m^2）



招商條件 - 規劃設計

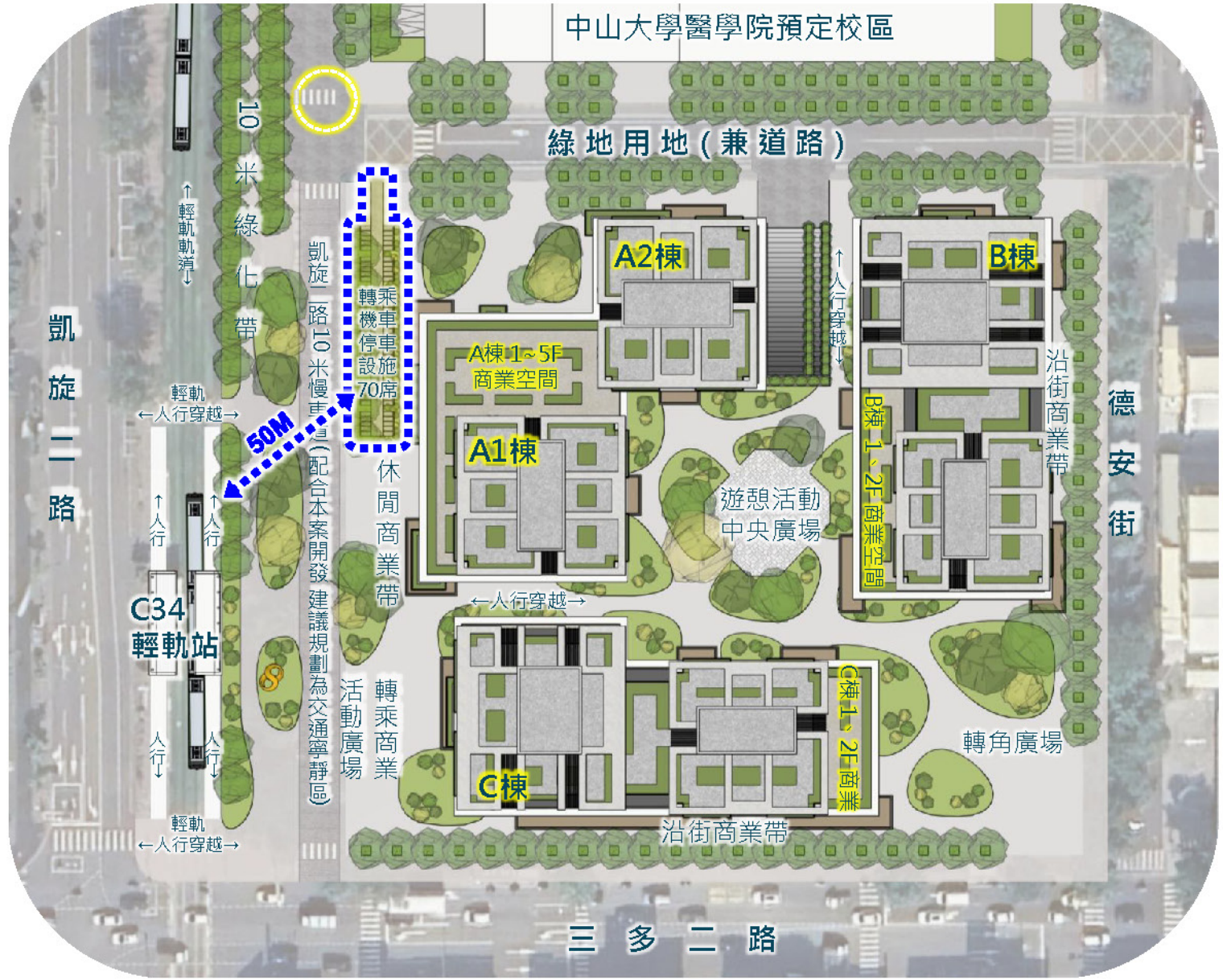
■ 捷運設施 - 轉乘停車空間

應於本案開發基地範圍內臨凱旋二路及綠地用地（兼道路用地）側之地面層，**設置捷運轉乘機車停車空間至少70部**，採集中設置並應設置頂蓋，以利提供民眾輕軌轉乘需求。

機車停車設施劃設位置，至輕軌站內設置距離最近的候車站電子票證刷卡機之步行距離，**應小於50公尺**。

■ 增設人行穿越道

應於**綠兼道及凱旋二路增設人行穿越道**，建構本案基地地面層串連至輕軌C34站之安全人行穿越措施。



招商條件 - 規劃設計

公益設施空間

- **於本開發案大樓內設計興建一處室內使用面積不低於350平方公尺（主建物面積不含附屬建物）之公益設施空間**
- **設置於機關分回建築棟3樓以下為原則，若設置於2樓以上需有無障礙設施，且具獨立出入口**

公共開放空間

- **於臨凱旋二路側和三多二路側規劃街角廣場**，廣場內應配設景觀設施、植栽及街道家具等，共同創造景觀活動空間

商業使用面積

- 地面第一層除必要之公共設施（如門廳、管理室、車道等）外，**做商業使用之樓地板面積須達第一層總樓地板面積80%以上**，開挖率不予限制

建築標章

- **銀級(含)以上綠建築**
- **銀級(含)以上智慧建築**
- 耐震設計構想

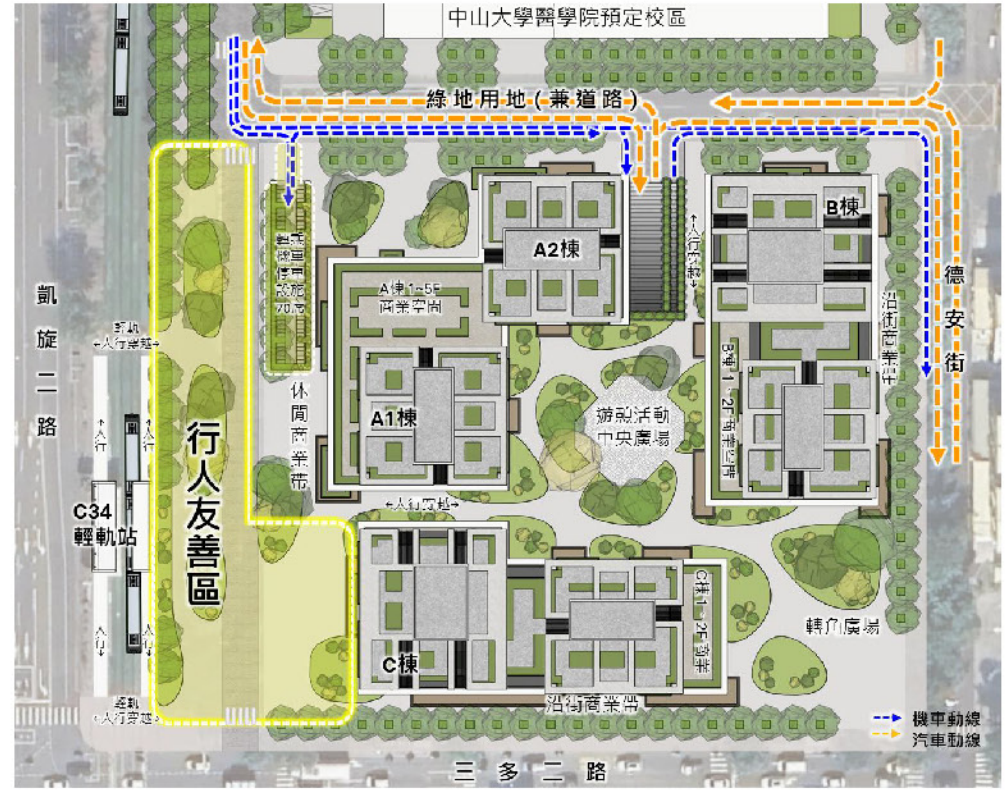
招商條件 - 規劃設計

■ 車行動線規劃

為避免影響周邊道路交通，本計畫交通出入口**不得設置於凱旋二路**為原則

■ 行人友善區規範

為減少區域穿越性交通道路及落實高雄市政府人本交通安全政策，申請人得就基地西側臨凱旋二路至綠地用地（兼供道路使用）區段間，於**開發建議書提出「行人友善區」規劃設計構想（如設置交通減速條、速限標示、行人徒步空間等）**





招商條件 –其他費用負擔約定（1/2）

- **區內道路開闢及拓寬興闢成本約3,000萬元（含營業稅）**

  ①道路開闢：綠地用地（兼道路使用）（新闢12M）

  ②道路拓寬：德安街（8M→12M）

- **高雄市政府負責興闢，由投資人負擔公共設施興闢費用**
  - 於**簽訂契約之日起30日內**一次繳交

編號	項目	說明
1	綠地用地（兼供道路使用）（附）	綠兼道：約0.1505公頃
2	道路用地（附）	德安街：原8公尺拓寬為12公尺，約0.049公頃



招商條件 - 其他費用負擔約定（2/2）

下列費用皆得納入建物貢獻成本估算：

- **專案機構管理費用**
  - **6,000 萬元（含營業稅）**
  - 繳納方式：分為四期繳納

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10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**
  - **1,365 萬元（含稅）**
  - 繳納方式：於投資契約簽約前依甲方通知期限內一次繳交

- **拆除及清除廢棄物配合義務**
  - **應負責拆除本基地地下結構物，並負責基地內廢棄物合法清運**

招商條件 -土地所有人及主管機關權益分配原則

- 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
- 如採權利價值權利金給付者，應承諾給付比例不得低於20%

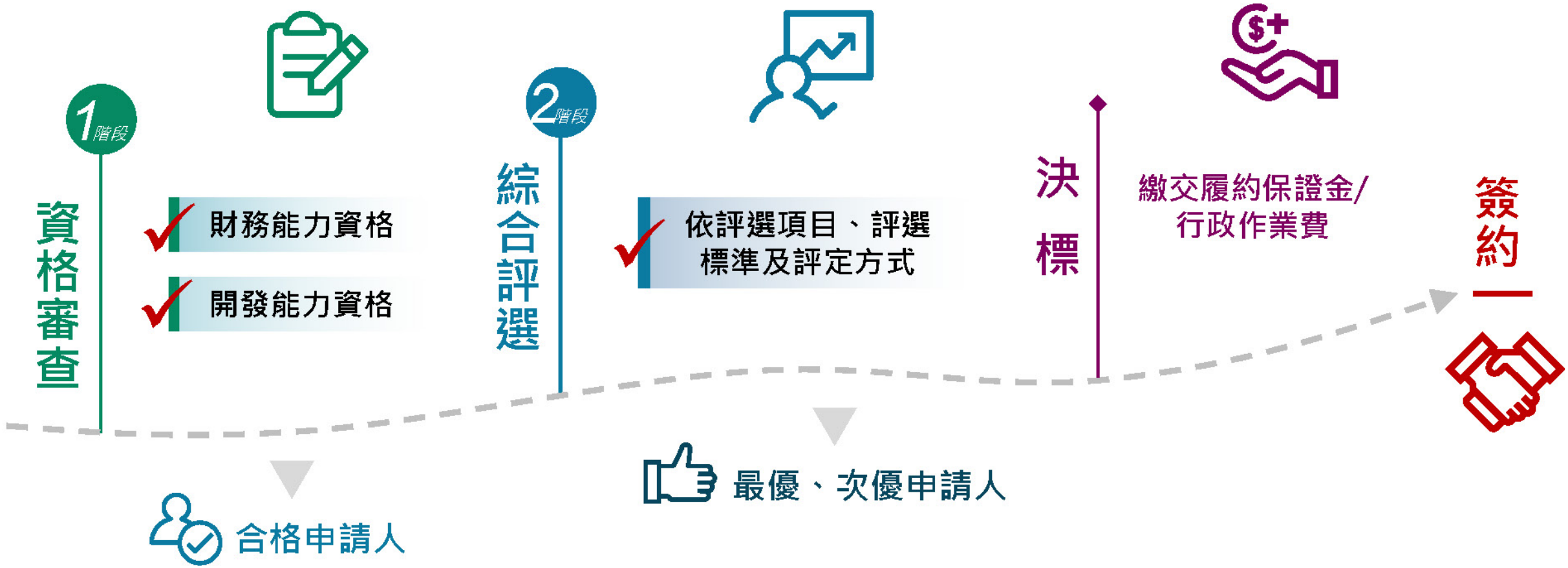
○% 權利價值權利金

○% 開發大樓房地

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
本次繳付比例	5%	5%	5%	15%	70%

評選規範 - 兩階段綜合評選



評選規範 - 申請人資格條件（一）

■ 一般資格

- 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

■ 財務能力（最近一會計年度 或 公告期間內連續12個月）

特別規定	一般規定
財務報表所列權益不低於預估工程費百分之三十： ***26 億 6,198 萬元***	• **流動資產 > 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3年皆無退票紀錄或重大喪失債信之情事 • 申請人如為保險業需符合資本適足率及保險法相關規定

評選規範 - 申請人資格條件（二）

■ 開發能力

- 申請人如由二法人以上共同申請提出時，至少一法人應符合開發能力規定
- 申請截止日**前 15 年內**，曾完成（以計入財務報表）與本開發案性質相同或相當之建築開發實績

開發實績（建築樓地板面積）	實績認定
• 單一實績：***29.58 億元*** 或 • 累積實積：***88.73 億元***	• 以申請書法人**本公司及其從屬公司、經我國外會計師簽證之合併財務報表所載之申請人子公司為限**（控制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

評選規範 - 開發建議書評選配分（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	■ 開發構想：本計畫目標、發展定位、**配合政府推動智慧健康園區及全齡友善生活環境之發展構想**、與周邊區域空間串連性	5
		■ 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	
	二	■ 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**	20
		交通動線計畫（包含車行動線、人行動線、區域交通改善計畫之構想（如交通寧靜區構想）及交通影響評估)）	
		■ **綠建築（銀級）、智慧建築（銀級）及耐震設計構想**	
		■ 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（含捷運轉乘設施、與輕軌C34站連通規劃）	
	三	■ 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	5
		■ 開發時程計畫（採**整體規劃開發興建為原則，如分2階段開發者**，應敘明各階段應履約執行時程計畫）	

評選規範 - 開發建議書評選配分（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	■ 經營管理計畫：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。本案申請人就主管機關及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** ■ 如**採分2 階段開發者(即分2張建造執照)**，應分別敘明各階段權益分配計畫	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**公益性回饋構想**等	10
陸、土地所有人最低分配比例（分配比例承諾書）		15
柒、簡報與答詢		5
合計		100

評選規範 - 土地所有人分配比配分

- 土地所有人最低分配比例
  - 底價 32.2%
- 土地所有人最低分配比例配分
  - 底價為10分、最高為15分
  - 分配比例以0.5%為一個級距

土地所有人最低分配比例			得分
37.2%	~	以上	15
36.7%	~	未達37.2%	14.5
36.2%	~	未達36.7%	14
35.7%	~	未達36.2%	13.5
35.2%	~	未達35.7%	13
34.7%	~	未達35.2%	12.5
34.2%	~	未達34.7%	12
33.7%	~	未達34.2%	11.5
33.2%	~	未達33.7%	11
32.7%	~	未達33.2%	10.5
32.2%	~	未達32.7%	10
未達 32.2 % 不合格			

JLL
仲量聯行

04 招商時程

招商作業期程



06.24
招商說明會(台北)

06.30
招商說明會暨廉政平台成立大會(高雄)

07.15
申請釋疑截止日

本案優勢

- ✓ 醫療機能健全
- ✓ 藝文文教學區
- ✓ 優質住宅環境
- ✓ 土地產權完整
- ✓ 便捷交通機能
- ✓ 公平公正公開
- ✓ 政府全力支持



Thank you

Jones Lang LaSalle Taiwan Ltd
20F-1 Taipei101Building,Taipei,Taiwan
Tel:+88628758-9898
Fax:+88628758-9899

JLL SEE A BRIGHTER WAY