

R20

楠梓雙核心

高雄捷運紅線後勁站

- 招商說明會 -



112年10月13日

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準

簡報大綱

- 01 基地條件介紹及定位
- 02 開發及權益分配模擬
- 03 徵選條件及作業程序

01

基地條件介紹及定位

捷運四線齊發 聯開多點齊放

R20 楠梓雙核心

高雄捷運全線預定2028年底完工通車

路線將達114站、114.3公里

O4



O10



O13



Y10



Y15



RK1



高雄捷運TOD 提升城市國際競爭力

國家半導體產業S廊帶繫高雄發展

R20 楠梓雙核心

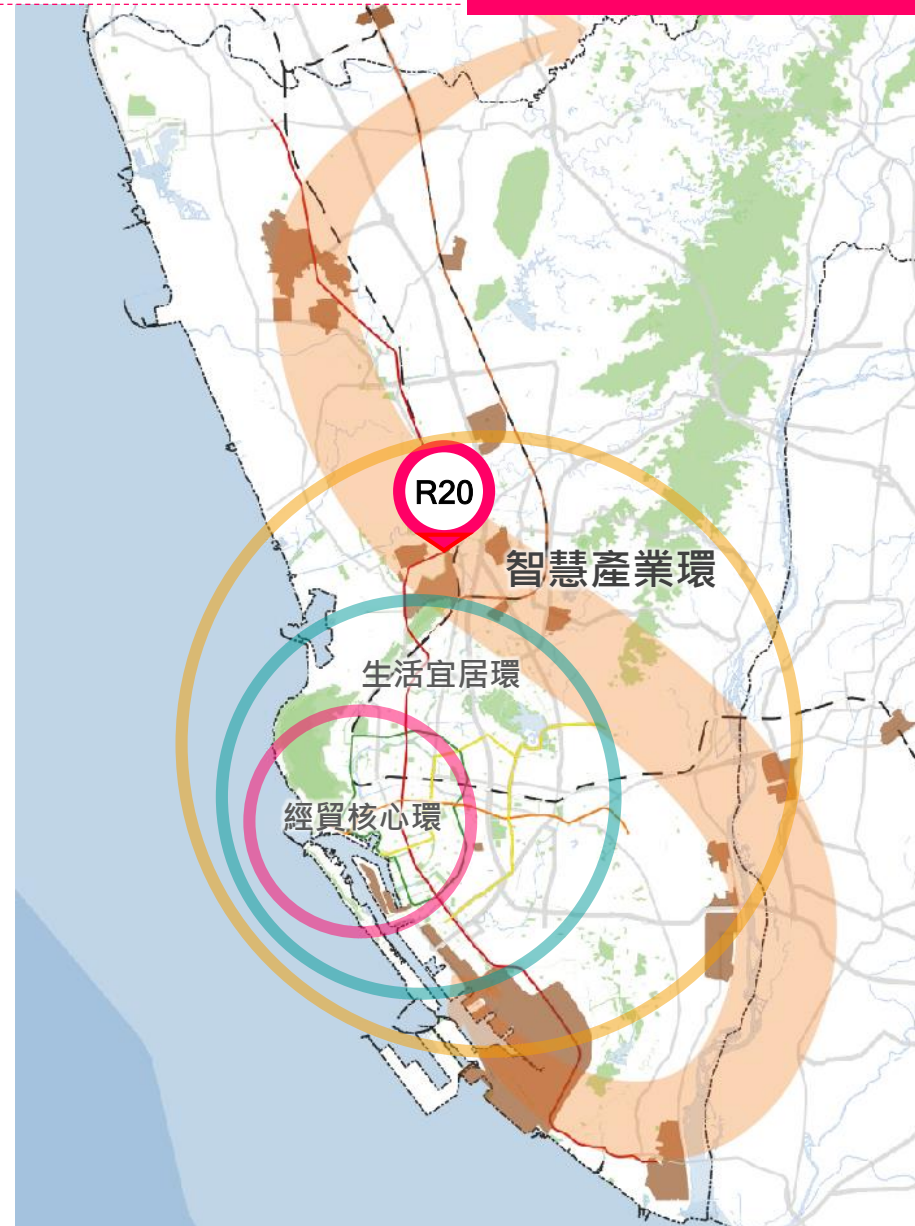
- 高雄城市新三環
 - 經貿核心環：亞灣區為核心鏈結市政、文化中心以及都會商圈
 - 生活宜居環：衛武營中城、美術館為核心發展藝術、宜居環境
 - 智慧產業環：路科、橋科帶動產業邁向智慧化與高值化發展



- 加速橋頭及楠梓科學園區 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



提供企業宜居環境

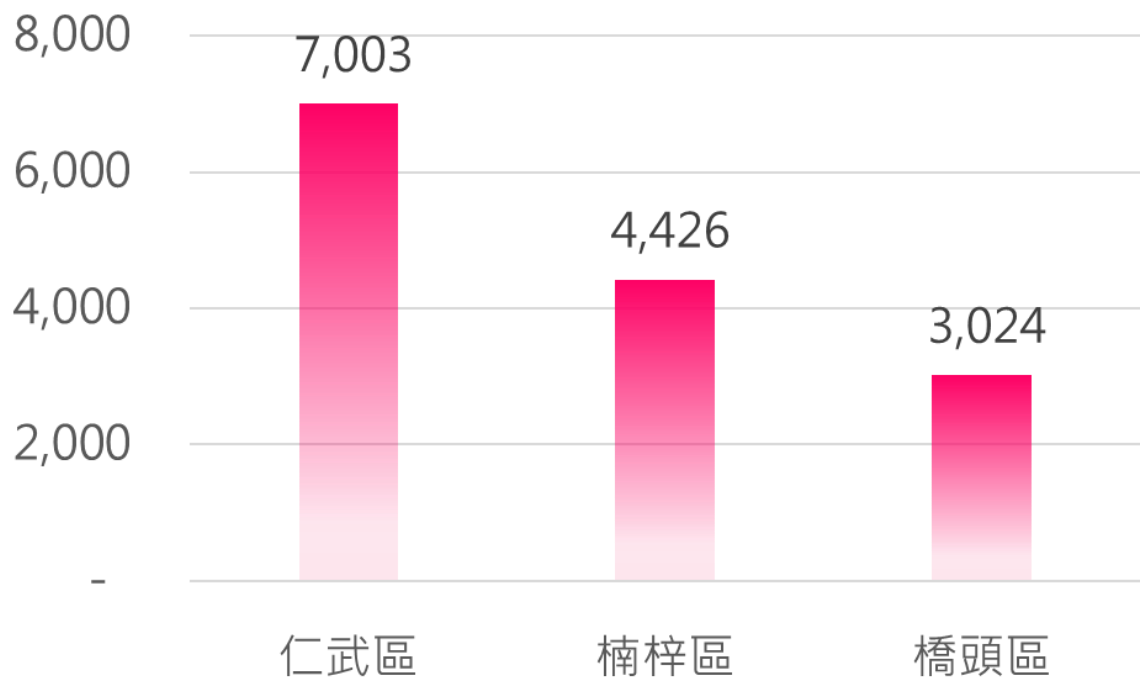


本簡報內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準

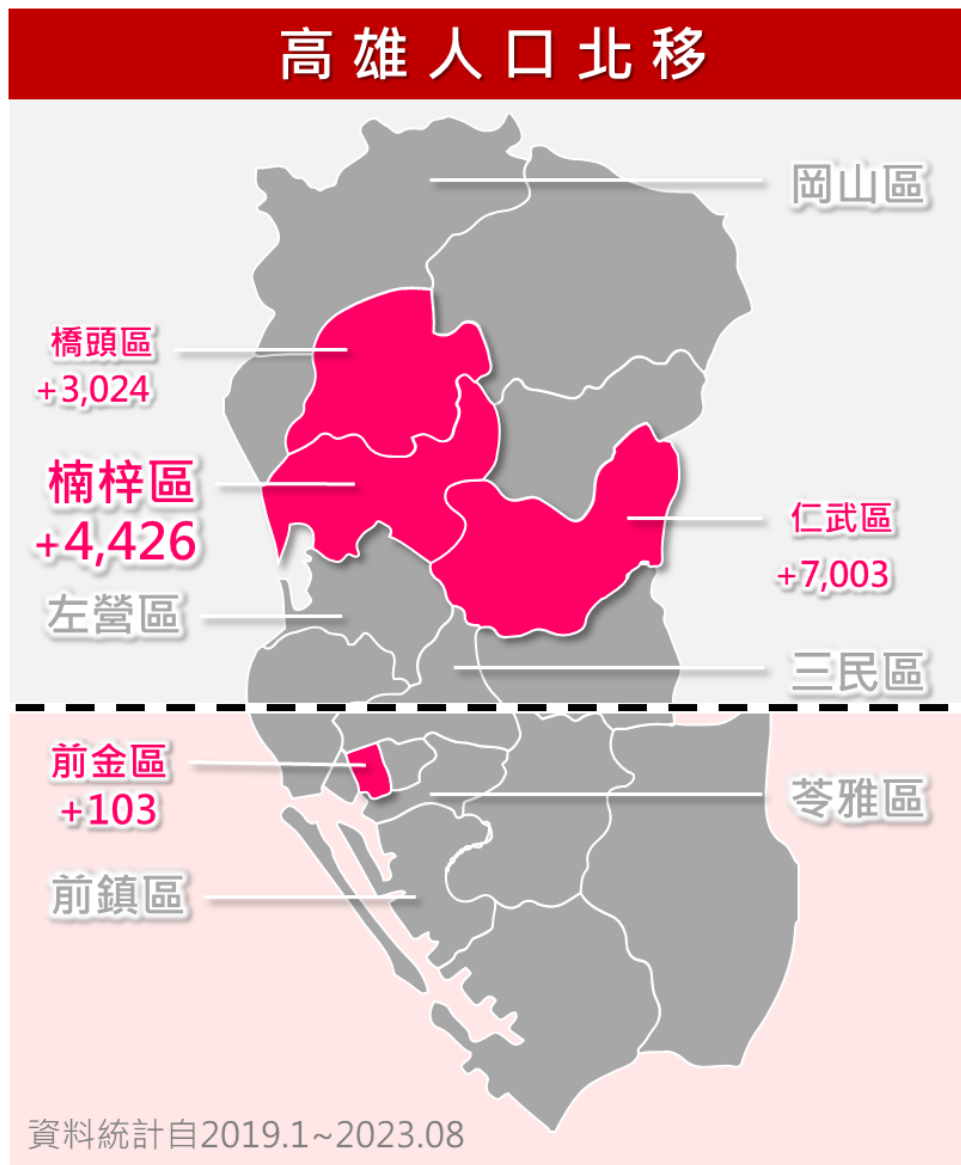
楠梓區人口快速成長擴大市政服務機能

北高三區（仁武、楠梓、橋頭）人口正成長

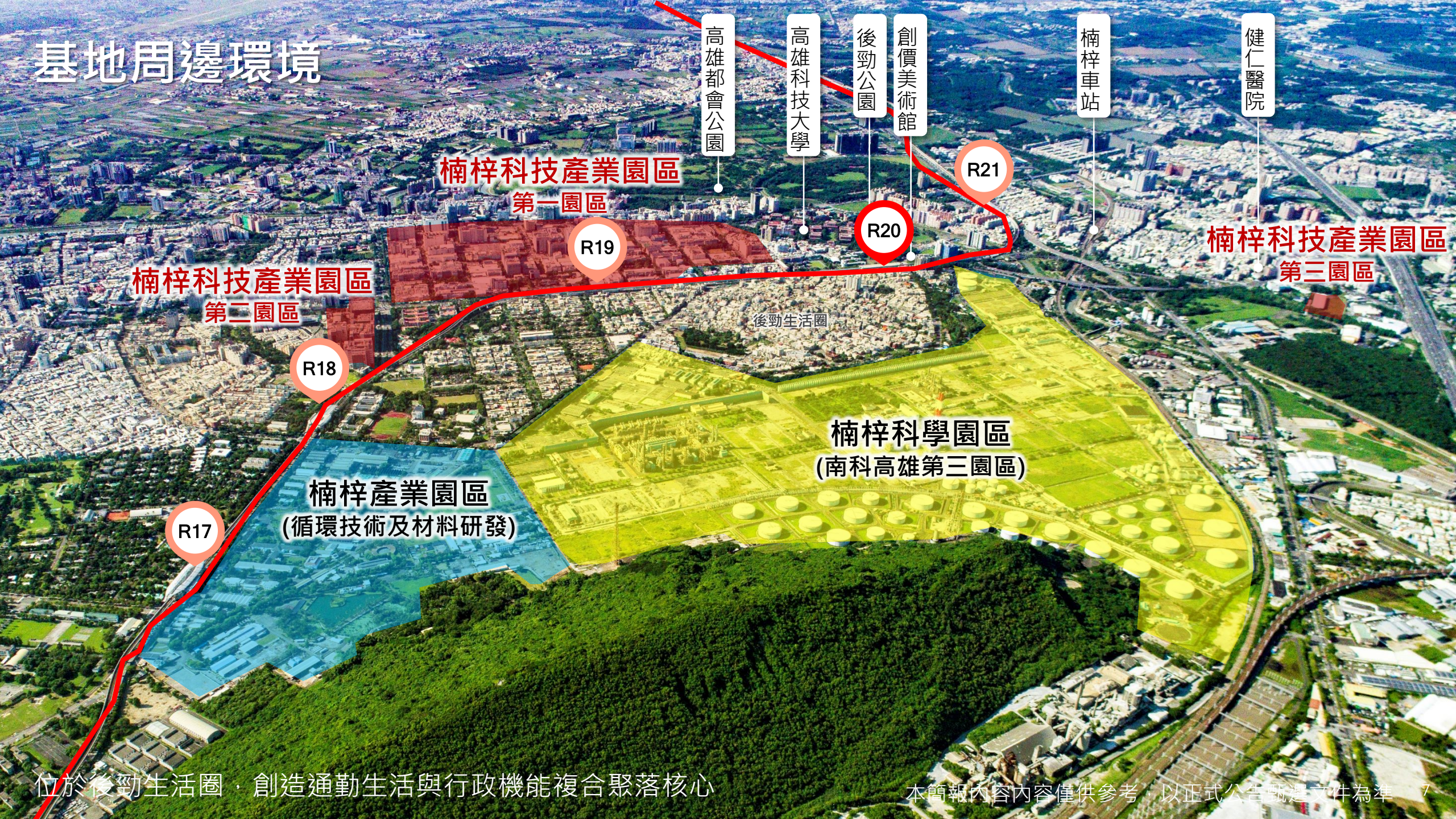
近5年行政區人口增加數前三名



高雄人口北移



基地周邊環境



高雄都會公園

高雄科技大學

後勁公園

創價美術館

楠梓車站

健仁醫院

楠梓科技產業園區
第一園區

楠梓科技產業園區
第三園區

楠梓科技產業園區
第二園區

楠梓科學園區
(南科高雄第三園區)

楠梓產業園區
(循環技術及材料研發)

後勁生活圈

R19

R20

R21

R18

R17

位於後勁生活圈，創造通勤生活與行政機能複合聚落核心

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告圖說文件為準

基地周邊相關建設

R20 楠梓雙核心

400m



800m



基本資料

R20 楠梓雙核心



R20站開發範圍基本資料

地號	楠梓區和平東段11地號
面積	5,482.25m ² =1,658.38坪
使用分區	第五種住宅區
建蔽率/容積率	60%/420%
所有權人	100% 高雄市

R20 楠梓雙核心

開發示意圖



企業宜居住宅



地區行政中心



鄰里商業設施

規劃設計僅供參考

捷運專用通道

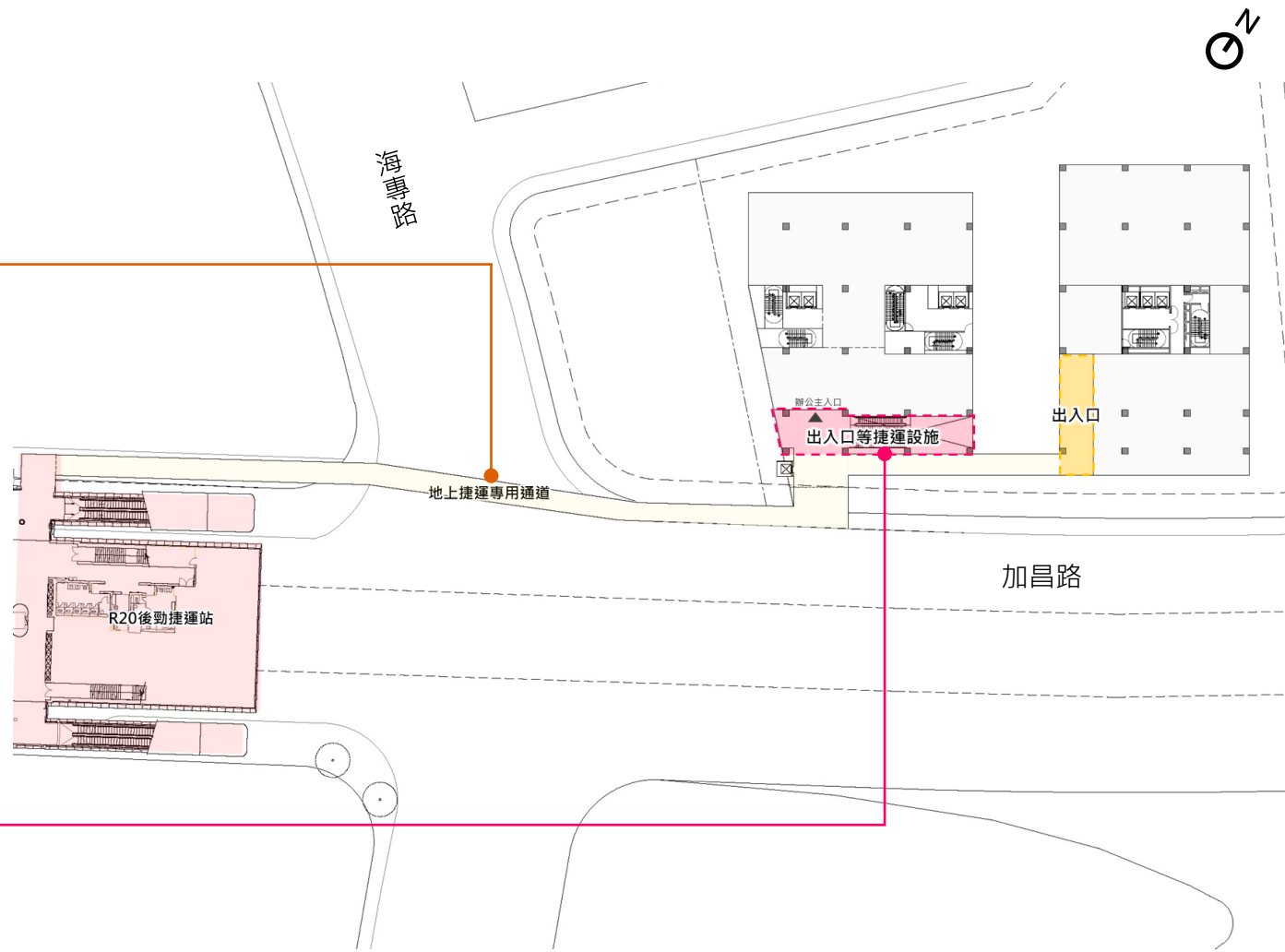
納入建物貢獻成本

- 設置地上捷運專用通道連通土開大樓與R20車站
- 地上捷運專用通道
 - ◆ 通道底部淨高、通道淨寬不低於5m
 - ◆ 進入建築內部通行淨寬應達6m
- 捷運通道區域由捷運主管機關營運、管理
- 建物大樓間得設置捷運專用通道連接，未來交由投資人管理

土開大樓與捷運設施連通

納入建物貢獻成本

- 高敞空間設計
- 以3小時防火時效設施區劃捷運設施(出入口等)





區域零售商業市場概況

R20 楠梓雙核心



未來如透過政府機關進駐與毗鄰區段徵收新開發區推案逐漸吸納人口入住，具帶動周邊零售商業發展潛力。

02

開發及權益分配模擬

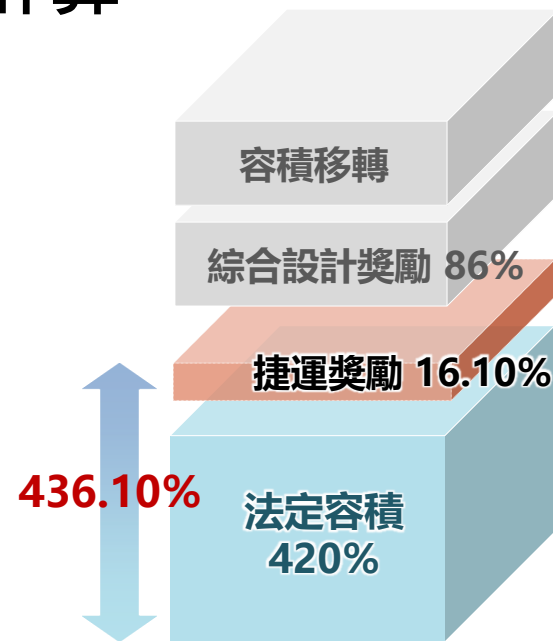
大捷獎依大眾捷運系統土地開發辦法第29條規定計算

捷運設施投影面積230平方公尺

假設設計建蔽率54.71%

基地面積5,482.25平方公尺

- 捷運獎勵容積 = $(230/54.71\%) * 420\% * 1/2 = 882.85$ 平方公尺
- 捷運獎勵容積率 = $882.85/5,482.25 = 16.10\%$

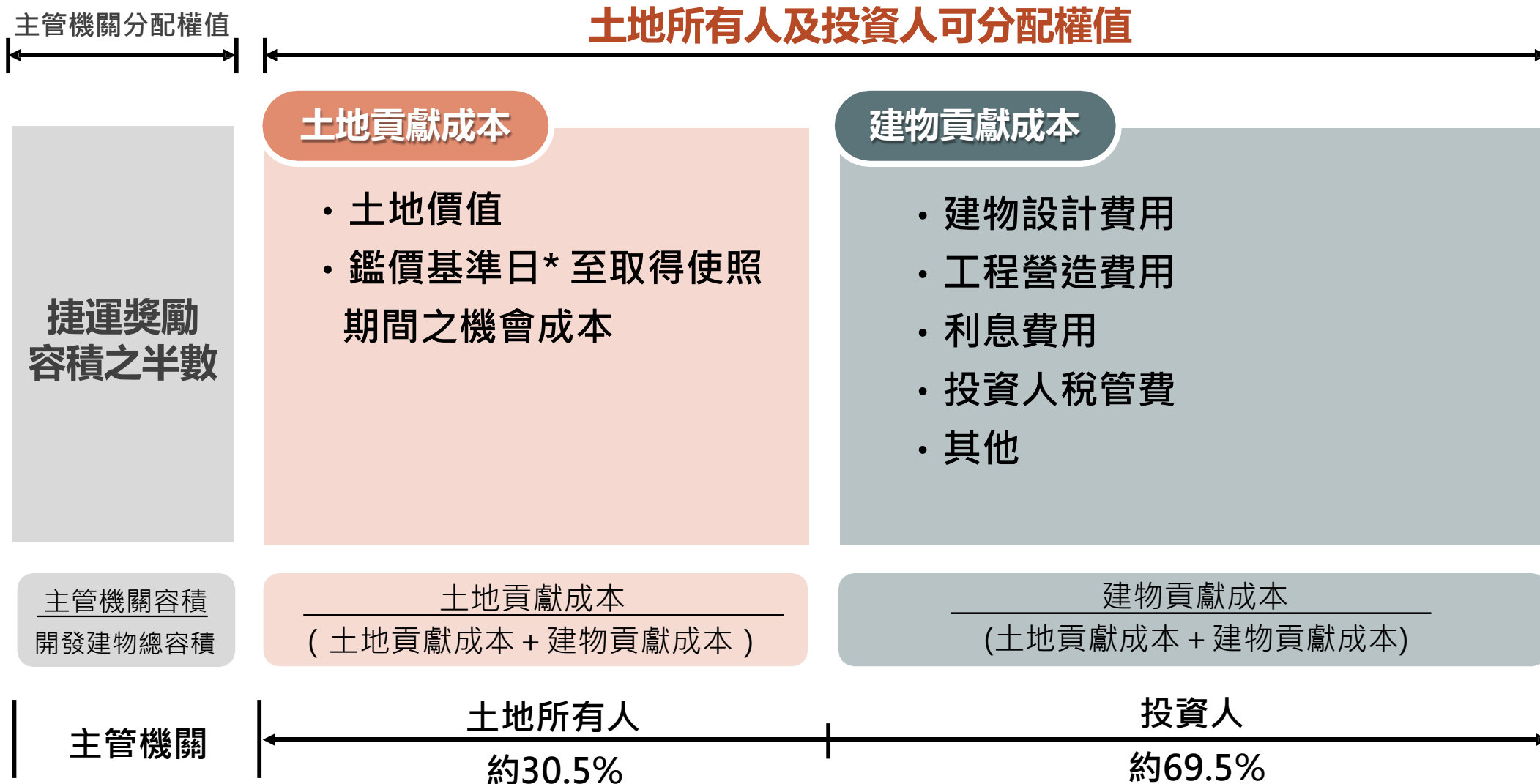


<p>推估銷售樓地板 10,902 坪</p> <p>基地面積 × 總容積率 × 推估銷坪係數 (約1,658.38坪) (436.10%) (1.5074)</p>	+	<p>平面車位 2,360 坪</p> <p>295個車位 × 8坪/個</p>	=	<p>總坪數 13,262 坪</p> <p>(包含各層陽台、不含捷運設施面積)</p>
--	---	---	---	---

■ 投資人預估投資總金額約26.50億元

項目	金額 (億元)
1.建物設計費用	0.46
2.建物建造費用	23.01
註：建築規劃19F/B3，訪查當前合理營造費為17萬元/坪	
3.利息費用	0.70
4.稅管費用 (以上列4項合計之8%估計)	1.93
5.其他費用 (招商作業費及專案管理費)	0.40
預估投資總金額	26.50
平均成本	新建工程 20.0萬/坪

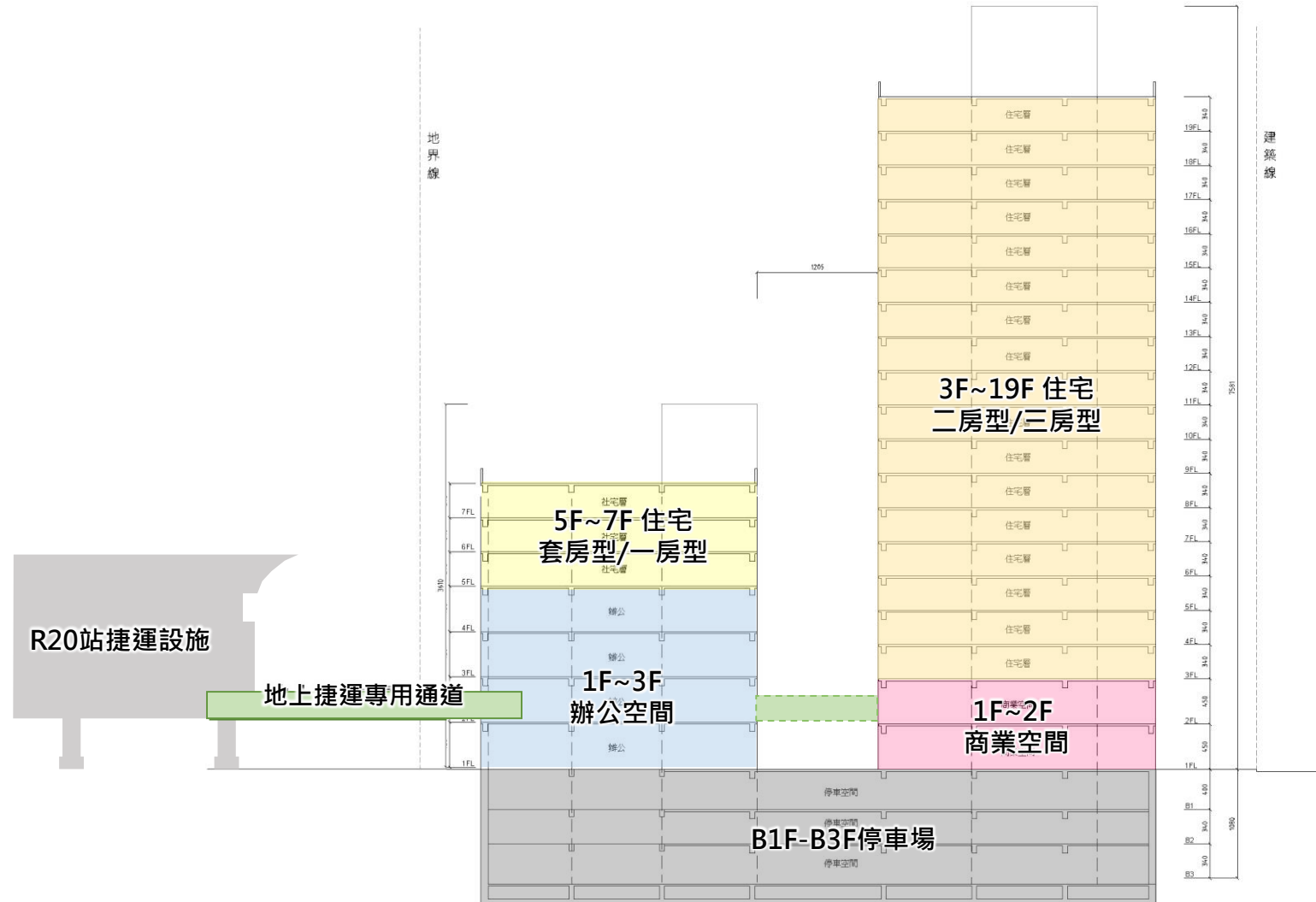
高雄市大眾運輸系統土地開發權益分配須知



開發建議評估單價

- 預估總樓地板面積約13,262坪
- 總銷約42.01億元

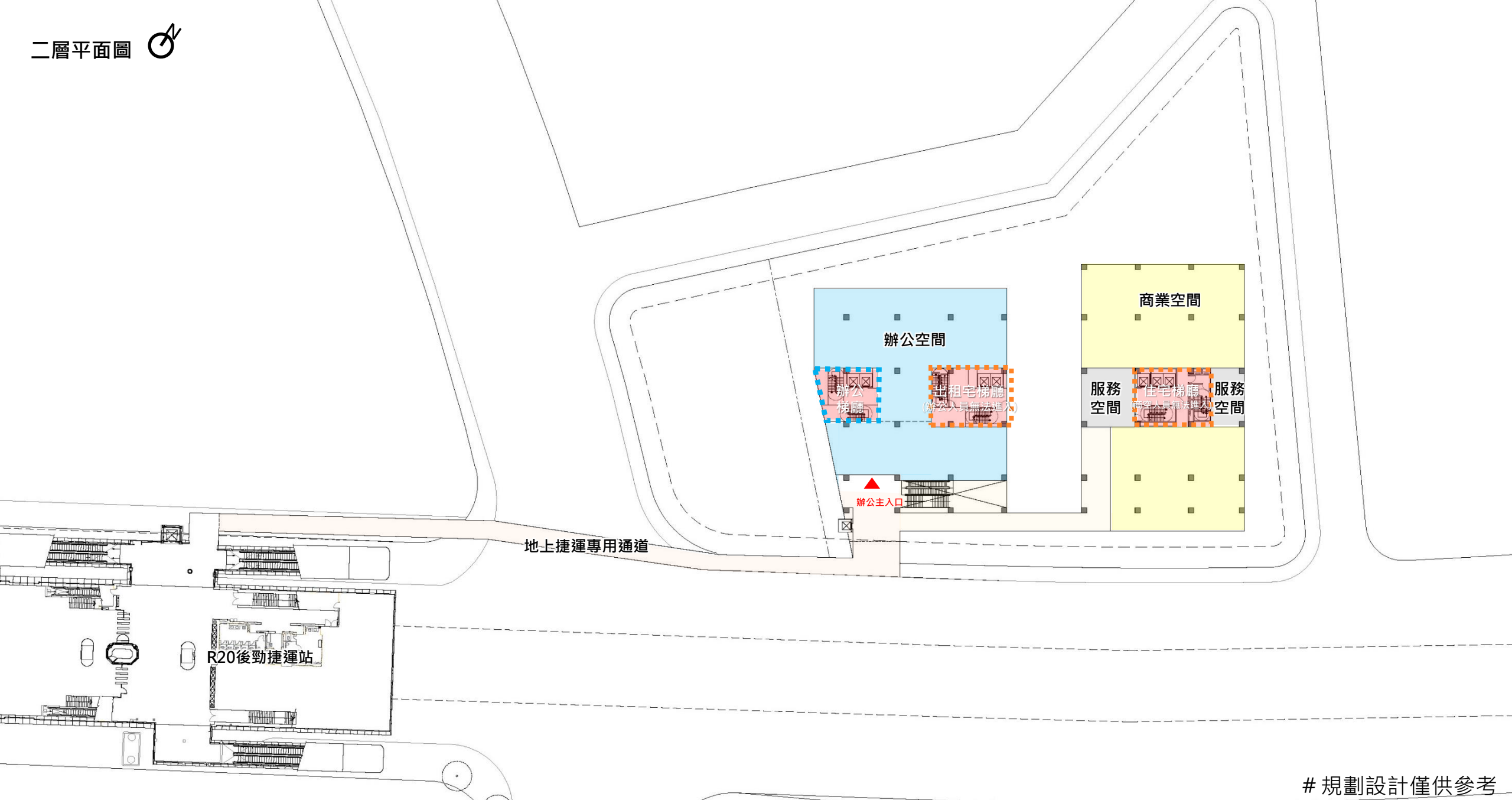
項目	平均單價
銷售樓地板	約 33.5 萬元/坪
車位數	約 183 萬元/位





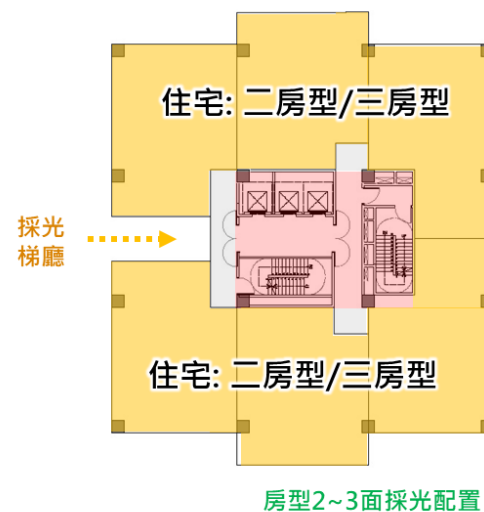
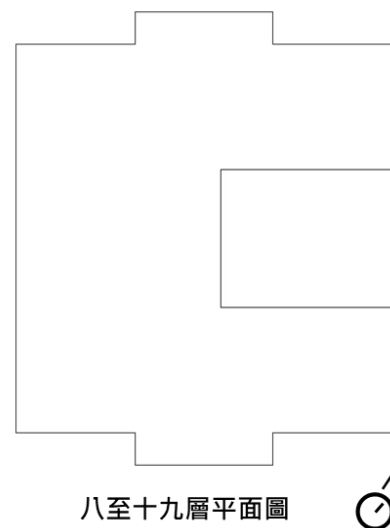
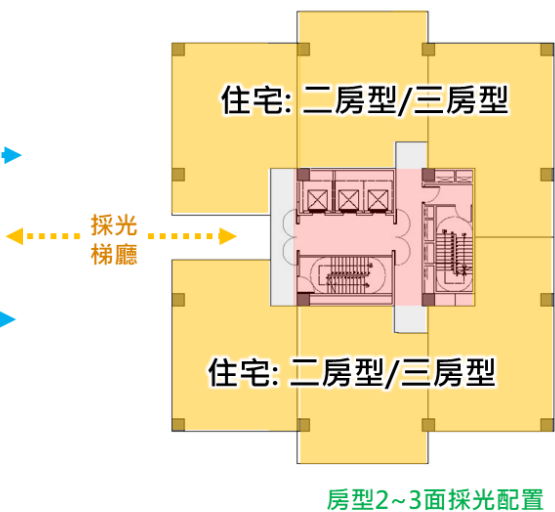
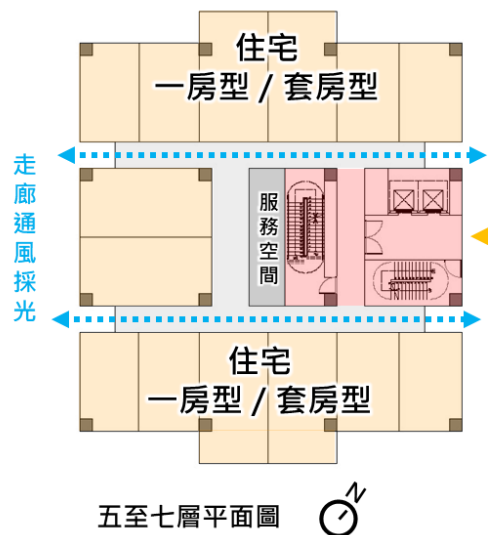
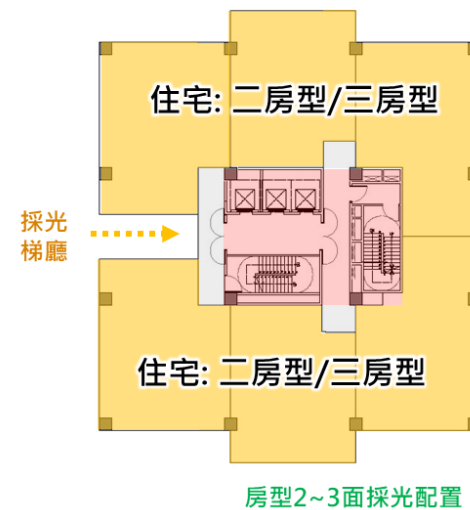
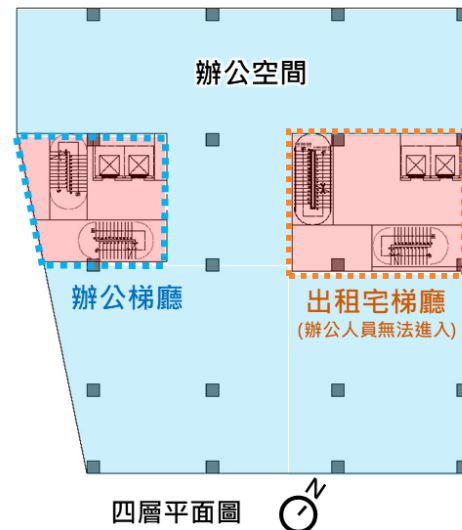
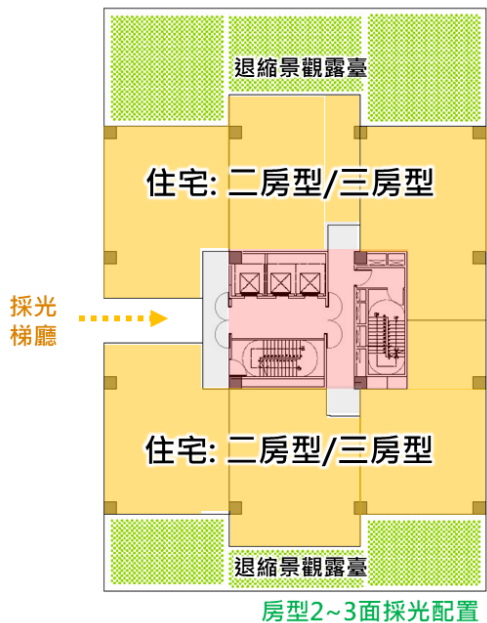
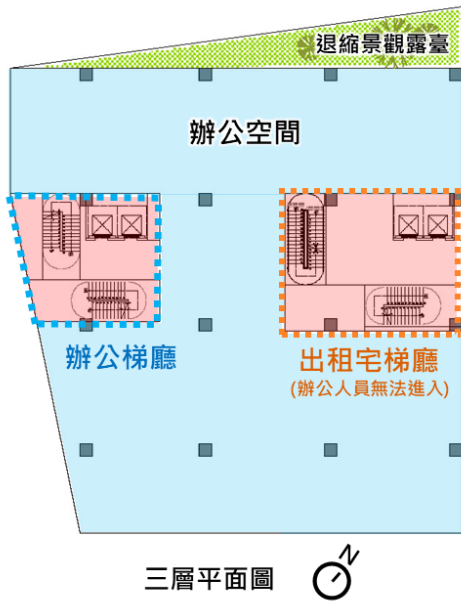
規劃設計僅供參考

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準 19



規劃設計僅供參考

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準 20



規劃設計僅供參考

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準 21



規劃設計僅供參考



R20

規劃設計僅供參考



R20

R20 月台 Platform ↑

規劃設計僅供參考

03

徵選條件及作業程序

2 階段 開標

第一階段

第二階段

申請書件審查

財務能力資格

開發能力資格

合格申請人

開發建議書評選

依評選項目、評選
標準及評定方式

總評分轉序位法

最優申請人 序位**第一**，且經本評選會**過半**數之決定者

次優申請人

特別規定 法人權益合計(至多3人)

不低於 **30% X 預估工程費** (約7.95億元)

上一會計年度 或 公告之日當月(不計)前一年度起至截止之日當月(不計) (即111年10月至113年2月) 之連續12個月財報

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%** (若流動資產不低於流動負債之1.2倍者, 則不受速動比率限制)
- 保險業不受負債 (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 公告之日當月(不計)前一年度起至截止之日當月(不計) (即111年10月至113年2月) 之連續12個月財報

最近 **10年** 內**完成**與**本案性質相同**或**相當實績**

至少1法人應符合

單一實績

不低於 **1/3 預估工程費**

(8.83億元)

或

累積實績

不低於 **預估工程費**

(26.50億元)

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

申請保證金

2,650萬元

履約保證金

預估投資總金額 3%

簽約日前繳交

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

地主最低分配比例

底價為 **30.5%**

分期分區開發機制

限 **1期** 整體開發

權利價值權利金

申請人得就市府分回之權值，於開發建議書中提出權利價值權利金給付計畫

(須經評選委員討論確認，並由申請人承諾後，納入投資契約書執行)

市府分回原則

優先分回公共服務空間

樓地板面積以 **1,673坪** 為原則
(不含公設，規劃如行政中心947坪、
出租住宅726坪)

集中選配為原則

投資人應配合事項

- 興建捷運設施包含
 - ✓ 地上捷運專用通道 (納入建物貢獻成本)、出入口等 (依土開辦法核算捷獎)
 - ✓ 行政中心947坪
 - ✓ 出租住宅726坪

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 針對本開發案土地所有人所分回之建物中擬作為住宅出租者及其必要附屬設施，申請人如有經營構想，可一併提出。	15
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"> 對都市環境貢獻 對產業發展貢獻 公益性回饋 	15
陸、土地所有人最低分配比例	20
柒、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
35.5% ~ 以上	20
35.0% ~ 未達35.5%	19.5
34.5% ~ 未達35.0%	19
34.0% ~ 未達34.5%	18.5
33.5% ~ 未達34.0%	18
33.0% ~ 未達33.5%	17.5
32.5% ~ 未達33.0%	17
32.0% ~ 未達32.5%	16.5
31.5% ~ 未達32.0%	16
31.0% ~ 未達31.5%	15.5
30.5% ~ 未達31.0%	15
未達30.5%不合格	

(計算方式示意，以實際公告底價為準)

本簡報內容內容僅供參考，以正式公告甄選文件為準

招商作業預定期程

招商公告上網

預計112年10月

截止收件

預計113年3月

選出最優申請人

預計113年5月

簽訂契約

預計113年7月



投資人
備標期5個月



機關
甄審作業2個月

資格標審查

綜合評選



高雄捷運紅線R20後勁站土地開發案

捷運土開
到站即到家

S廊帶核心
企業宜家
首選地

藝文休閒
毗鄰
生活機能
完善



▲ 規劃設計僅供參考

歡迎踴躍投資高雄

共同打造楠梓雙核心



R20投標須知甄選文件下載

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、許嘉玲
TEL：(07)3368333 # 5103
信箱：pm200121@kog.gov.tw
傳真：07-3314366

招商顧問

鼎漢國際工程顧問(股)公司
開發與BOT部門
卓明瑩協理、王怡云
TEL：(07)3221772 # 256
信箱：yiyun@thi.com.tw
傳真：07-3156934