



# 高雄市大眾捷運系統 橘線O4站土地開發案招商說明會

主辦機關： 高雄市政府捷運工程局

招商顧問： 城都顧問公司

109/12/23

# 簡報大綱

1

基地介紹及招商優勢

2

開發及權益分配模擬

3

甄選條件及程序



# 1

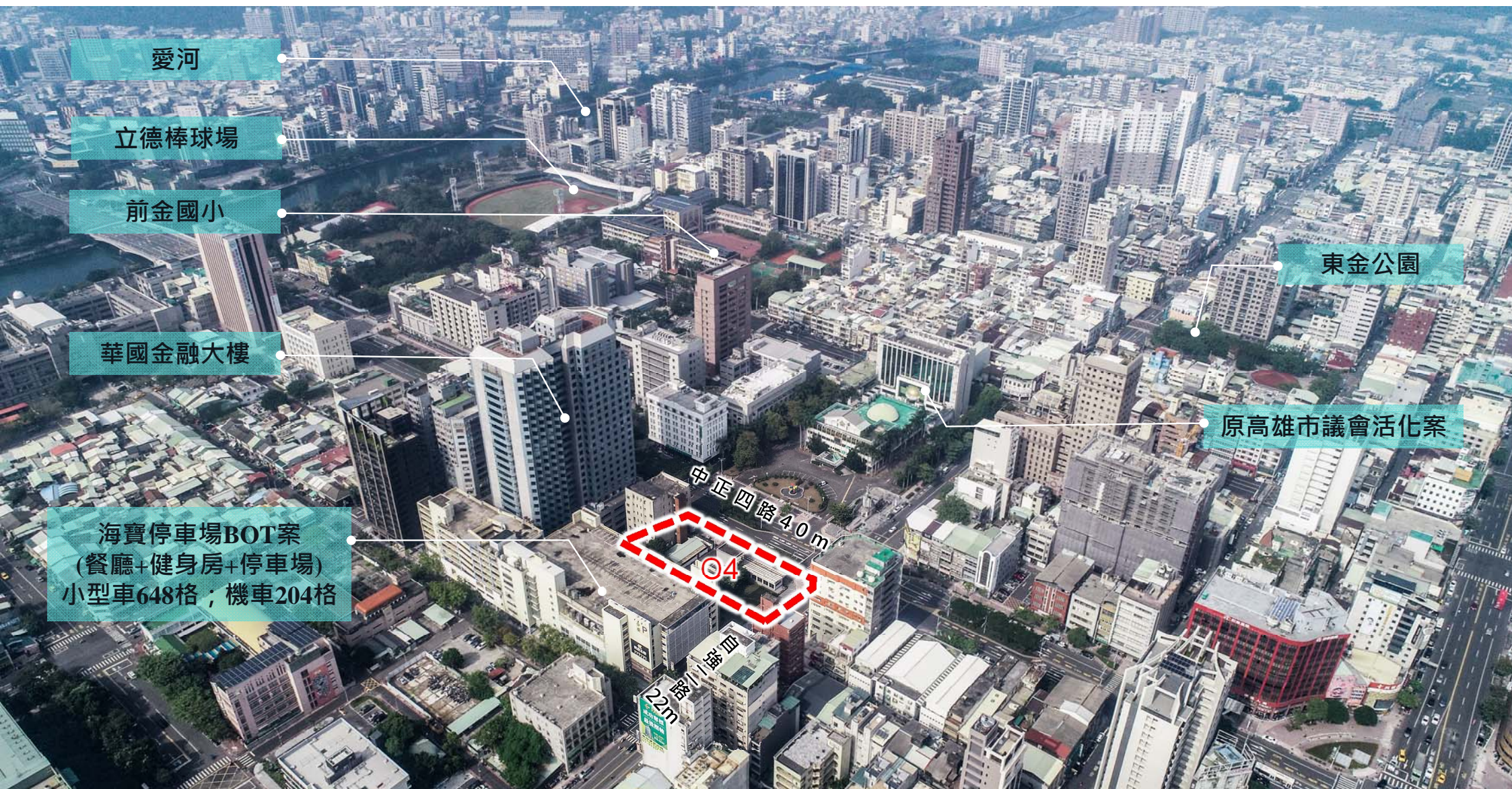
- 基地介紹及招商優勢

## 橘線O4基地



土地面積：1,058坪  
容積率：840%  
建蔽率：70%  
土地權屬：100%市有  
土地使用分區：第五種商業區

## 橘線O4基地



# 橘線O4基地



海寶停車場BOT案

華國金融大樓

機車停車場

捷運O4站通風井

捷運O4站出入口

1F閒置建物

6F閒置建物  
現況已無使用，建物殘值  
新臺幣101萬5,900元

43公尺

中正四路  
203巷

77公尺

生興一巷

中正四路

西強一路

華國金融中心

## 建築設計得依投資人需求規劃(土地使用依第五種商業區規定)



## 04基地 5大優勢

☑ 軌道經濟，市中心精華地

☑ 生活機能，完善便利

☑ 捷運橘線，藝文軸帶

☑ 捷運土開，到站即到家

☑ 金融辦公廊帶，發展動能

規劃示意圖，僅供參考

僅供參考，實際情況請洽地產公司





# 2

---

## 開發及權益分配

# 大捷獎依大眾捷運系統土地開發辦法第29條規定計算

捷運投影面積 ÷ 設計建蔽率 \* 基準容積率 ÷ 2

O4捷運設施現況 (量測面積僅供參考)

**1F 捷運設施**

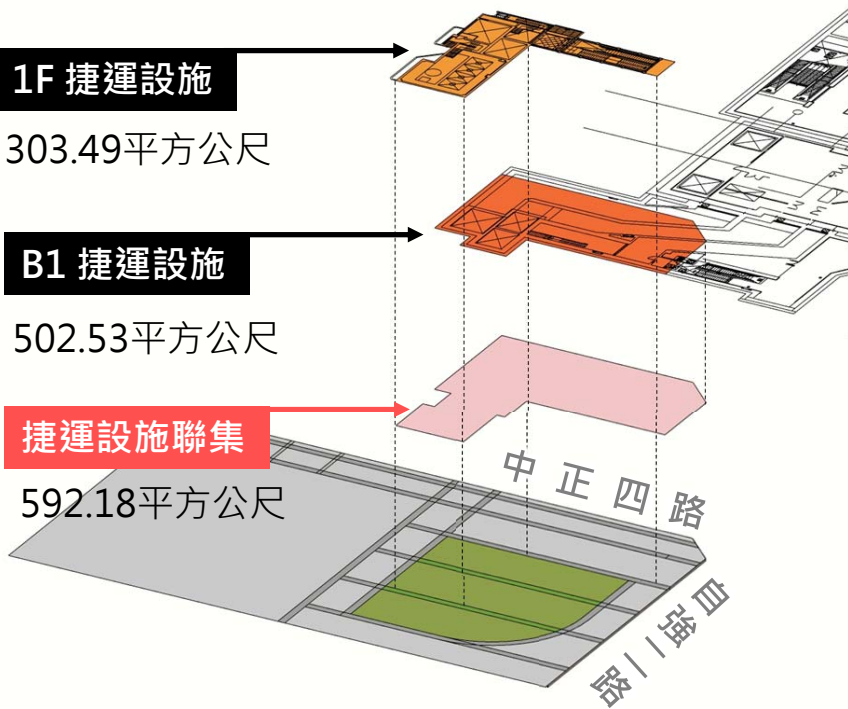
303.49平方公尺

**B1 捷運設施**

502.53平方公尺

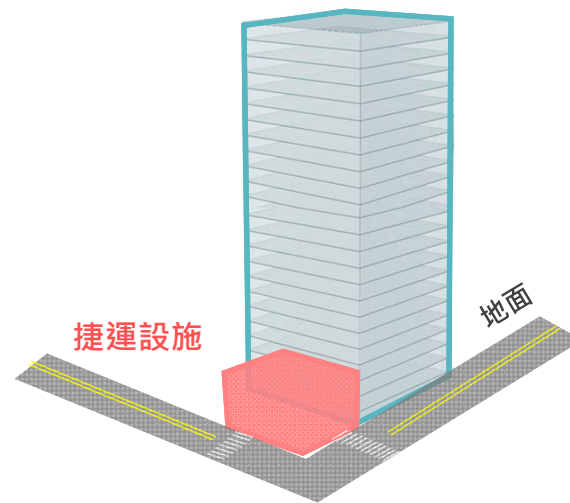
**捷運設施聯集**

592.18平方公尺

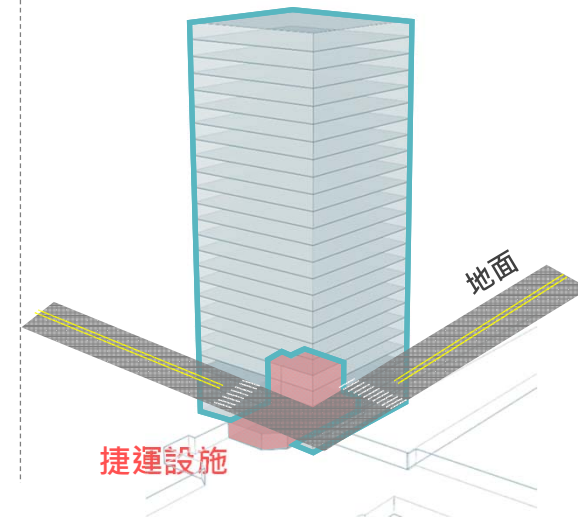


類型	分構	共構
捷運設施	不拆除 維持現況	拆除 重新設計
計算說明	O4捷運現況投影面積 ÷ 設計建蔽率 × 840% ÷ 2	捷運投影面積 ÷ 設計建蔽率 × 840% ÷ 2

分構大樓



共構大樓



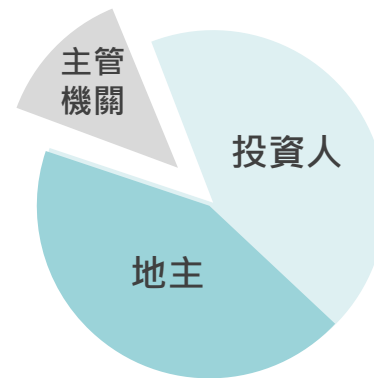
## 各權益人權益分配比率及分配權值計算

### ■ 主管機關可分配之權值 = 開發建物總權值 × T %

- 主管機關分得容積：大眾捷運土開辦法容積獎勵之1/2
- 主管機關之分配比 ( T % )：所分得容積占開發建物總容積之百分比

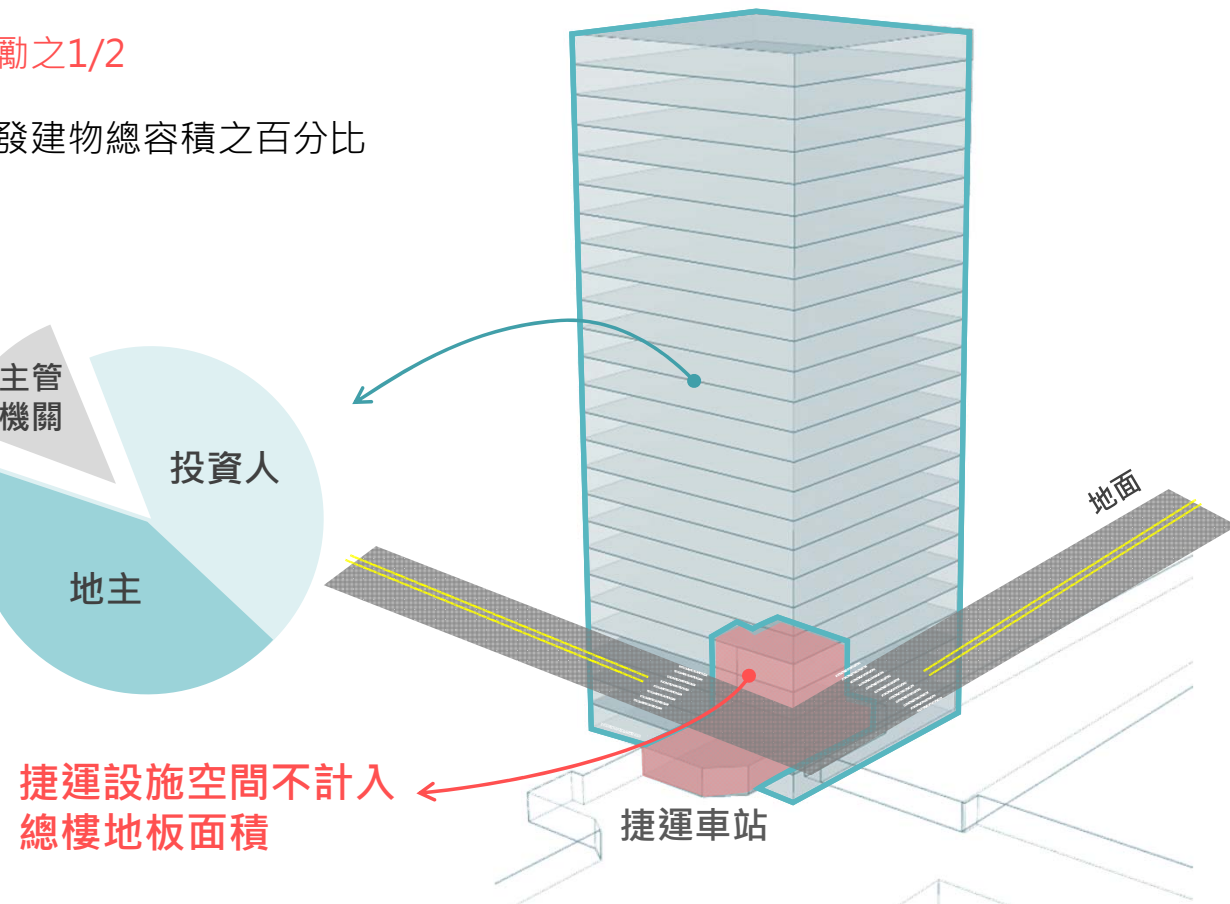
### ■ 地主及投資人可分配之權值

- 開發建物總權值 - 主管機關分配權值
- 地主及投資人依貢獻比拆分



### 權益分配之總樓地板

土開大樓



捷運設施空間不計入  
總樓地板面積

捷運車站

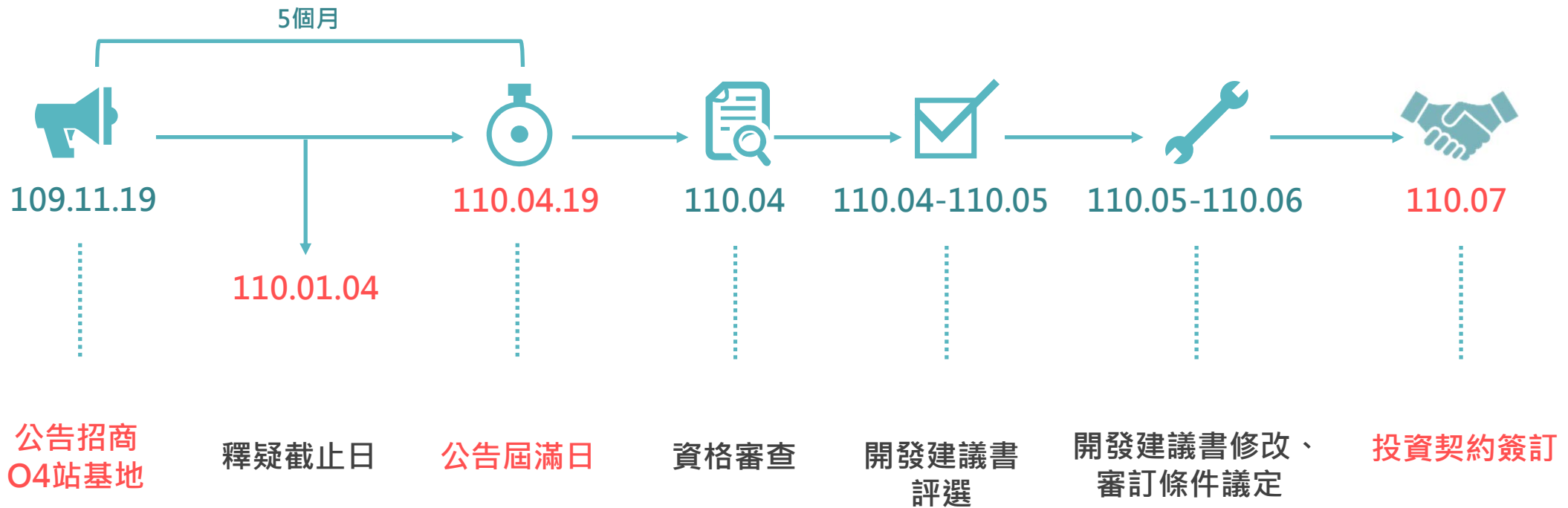
地面



# 3

## 甄選條件及程序

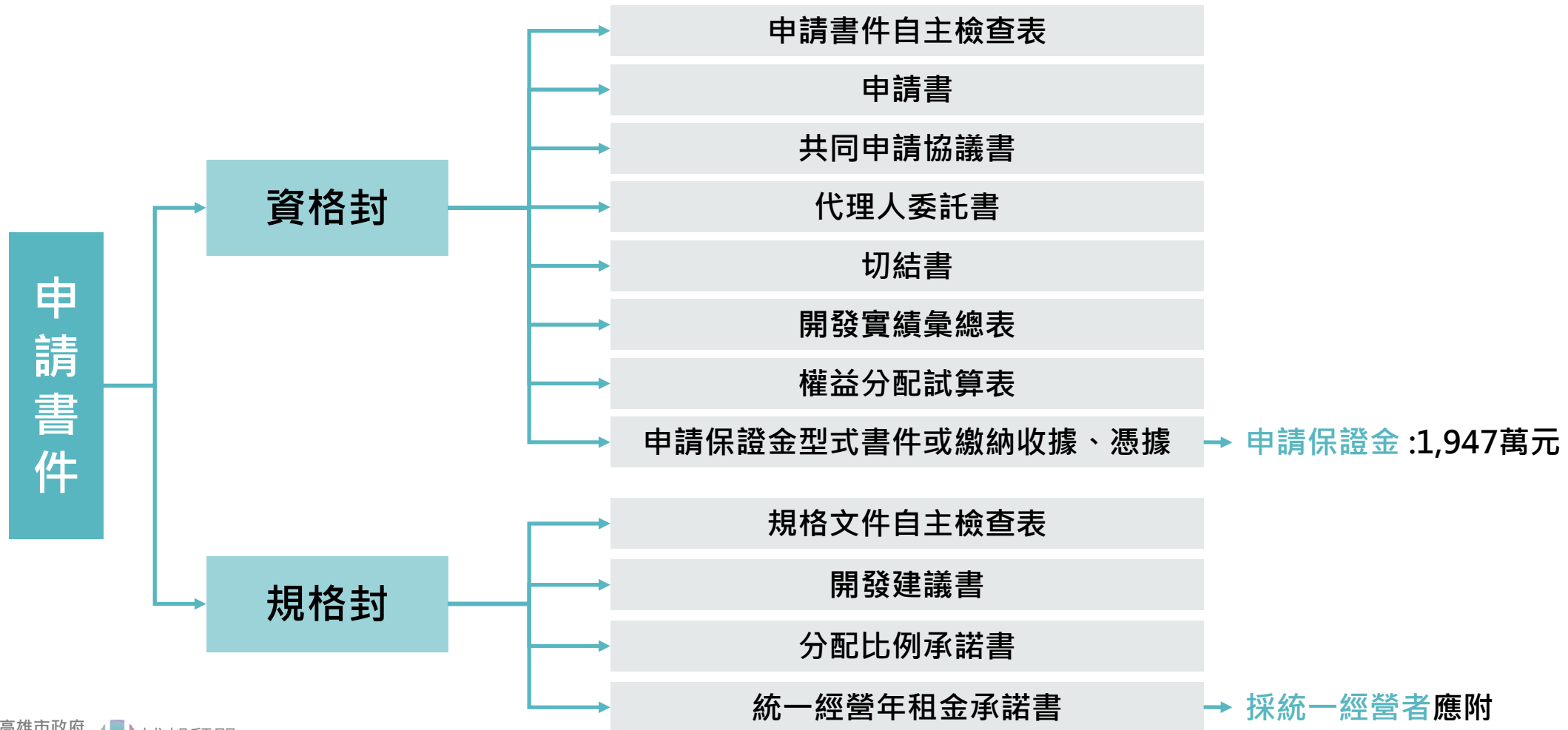
# 109/11/19公告上網，110/4/19截止



## 本案為所有權分配案件，並訂定地主最低分配比例，做為招商底價

項目		O4基地								
能力資格	開發能力	單一實績金額:6.49億元 或 累計金額:19.47億元 曾完成與本開發案性質相同或相當之建築開發實績								
	財務能力一般規定	<table border="1"> <thead> <tr> <th>非保險業者</th> <th>保險業者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 流動資產不低於流動負債</td> <td rowspan="3">最近2年之資本適足率(RBC)達200%以上</td> </tr> <tr> <td>2. 總負債金額不超過權益3倍</td> </tr> <tr> <td>3. 速動比率不低於10%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">4. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之</td> </tr> </tbody> </table>	非保險業者	保險業者	1. 流動資產不低於流動負債	最近2年之資本適足率(RBC)達200%以上	2. 總負債金額不超過權益3倍	3. 速動比率不低於10%	4. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之	
	非保險業者	保險業者								
	1. 流動資產不低於流動負債	最近2年之資本適足率(RBC)達200%以上								
2. 總負債金額不超過權益3倍										
3. 速動比率不低於10%										
4. 最近一年無國內不良票據信用暨國內金融機構授信信用紀錄，外國法人得以銀行往來證明文件或切結書代替之										
財務能力特別規定	財務報表所列權益不低於5.84億元									
負擔項目	地主最低分配比例	本開發案中土地所有人之分配比例不得低於40%								
	共構歸墊費用	無								

## 一次投標，分兩階段(資格、規格)開標



# 開發建議書評分標準

評分項目	評分重點	配分
建築、財務與工程可行性等	1.本基地與周邊地區整合發展構想 2.基地位置、範圍與土地權屬 3.土地權利取得方法與使用計畫、開發成果處分方式 4.開發項目、內容與用途 5.建築計畫 6.依建築相關法令應檢附之防災計畫 7.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 <b>8.與捷運系統相關設施銜接計畫</b> 9.財務計畫 10.開發時程計畫 11.捷運土開大樓噪音及振動防制計畫	30
經營管理、權配等	1.營運管理計畫 2.分配比例及其他相關權利義務文件 <b>3.與捷運營運機構之合作構想</b>	20
團隊組成與實績		20
土地所有人最低分配比例		20
簡報及答詢		10



## 最低分配比例評分方式採級距式，**共構**開發者總得分加3分

土地所有人最低分配比例			得分
45%	~	以上	20
44%	~	未達45%	18
43%	~	未達44%	16
42%	~	未達43%	14
41%	~	未達42%	12
40.5%	~	未達41%	11
<b>40%</b>	~	未達40.5%	10
未達40%			0

備註：採共構開發者，總得分加3分，本評分項目總得分不得超過20分



# 謝謝，竭誠歡迎 參與投資



高雄市政府捷運工程局

- 捷運局開發路權科 王小姐
- 電話:07-3368333#3845



城都顧問公司

- 城都顧問公司 陳先生
- 電話:07-2696068#36

109/12/23