

簡報內容僅供參考
以正式公告甄選文件為準

112年4月28日

Y10

園道。都會生活

Metro Living

聯開基地招商說明



簡報大綱

基地條件
簡介

開發量體
推估

甄選條件
說明

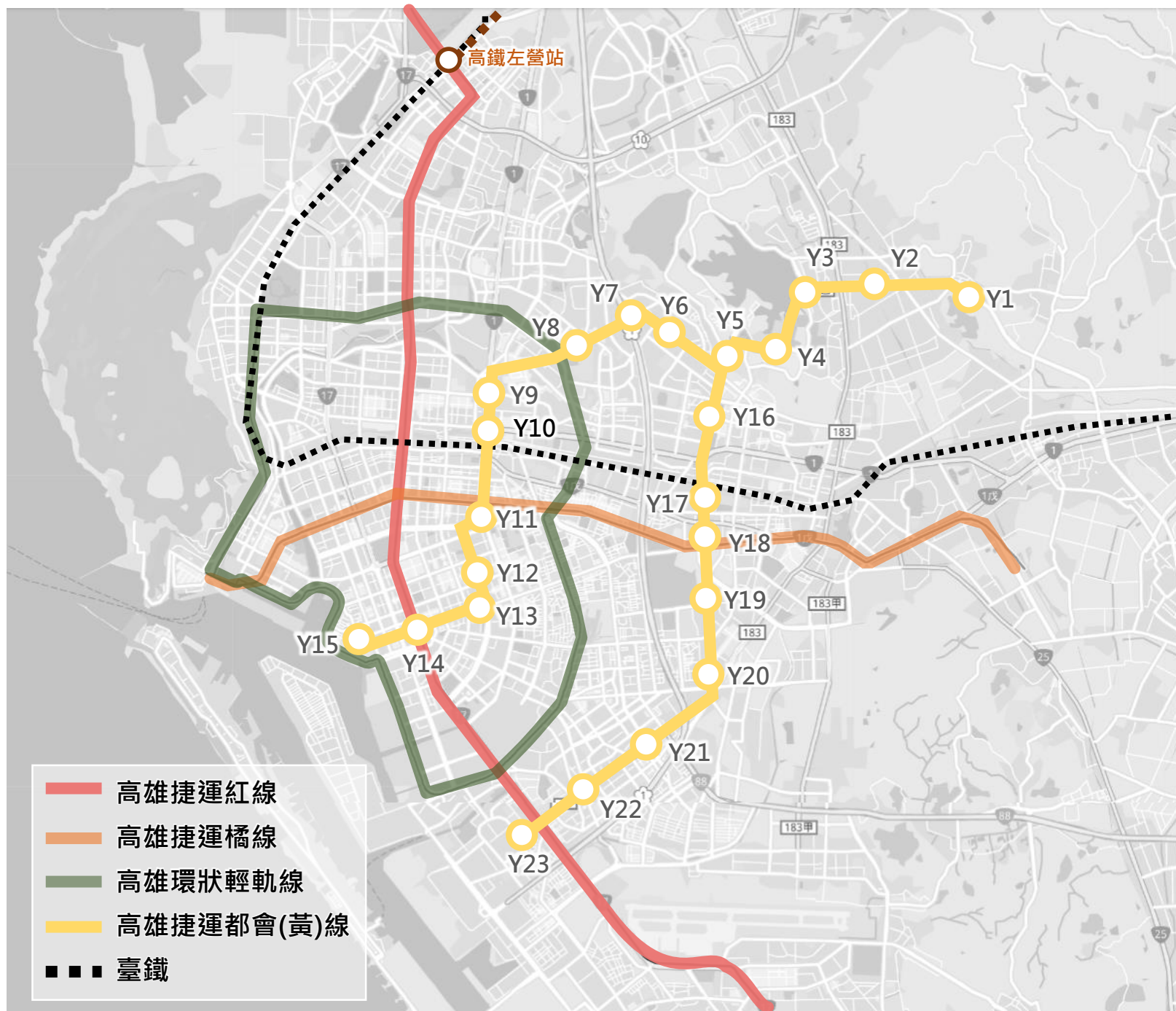
招商作業
預定時程

An architectural rendering of a modern high-rise building with a distinctive stepped, tiered design. The building features numerous balconies, many of which are lush with greenery, giving it a vertical garden appearance. The facade is composed of light-colored panels and windows. The building is set in a city environment with other skyscrapers in the background, some with dark, vertical accents. The sky is a clear, light blue with a few wispy clouds. In the foreground, there are some trees and a road with a few cars. The overall scene is bright and clear.

壹、基地條件簡介

捷運黃線

- 111.3.21行政院核定
- 111.10.31機廠統包工程動土典禮
- 117年預計完工通車



- 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

Y10

園道。都會生活

Metro Living

臺鐵 x 黃線 雙鐵交匯

基地面積

0.76公頃

建蔽率/容積率

60%/630%

土地權屬

100%市有

土地使用分區

**特定商業
專用區**

總樓地板面積

約3萬坪

投資規模

約85億元



高雄市區鐵路地下化園道

Y10

園道。都會生活

Metro Living

Benefit
整體效益



開發基地

多元使用
空間

8200株
廣植喬木、綠地串聯
提升綠地面積

歷史文化及
舊鐵道意象
保存

1萬噸
微滯洪設計

美化市容
後院變前院

12公里
自行車道及
人本道路設計



Y10

園道。都會生活

Metro Living

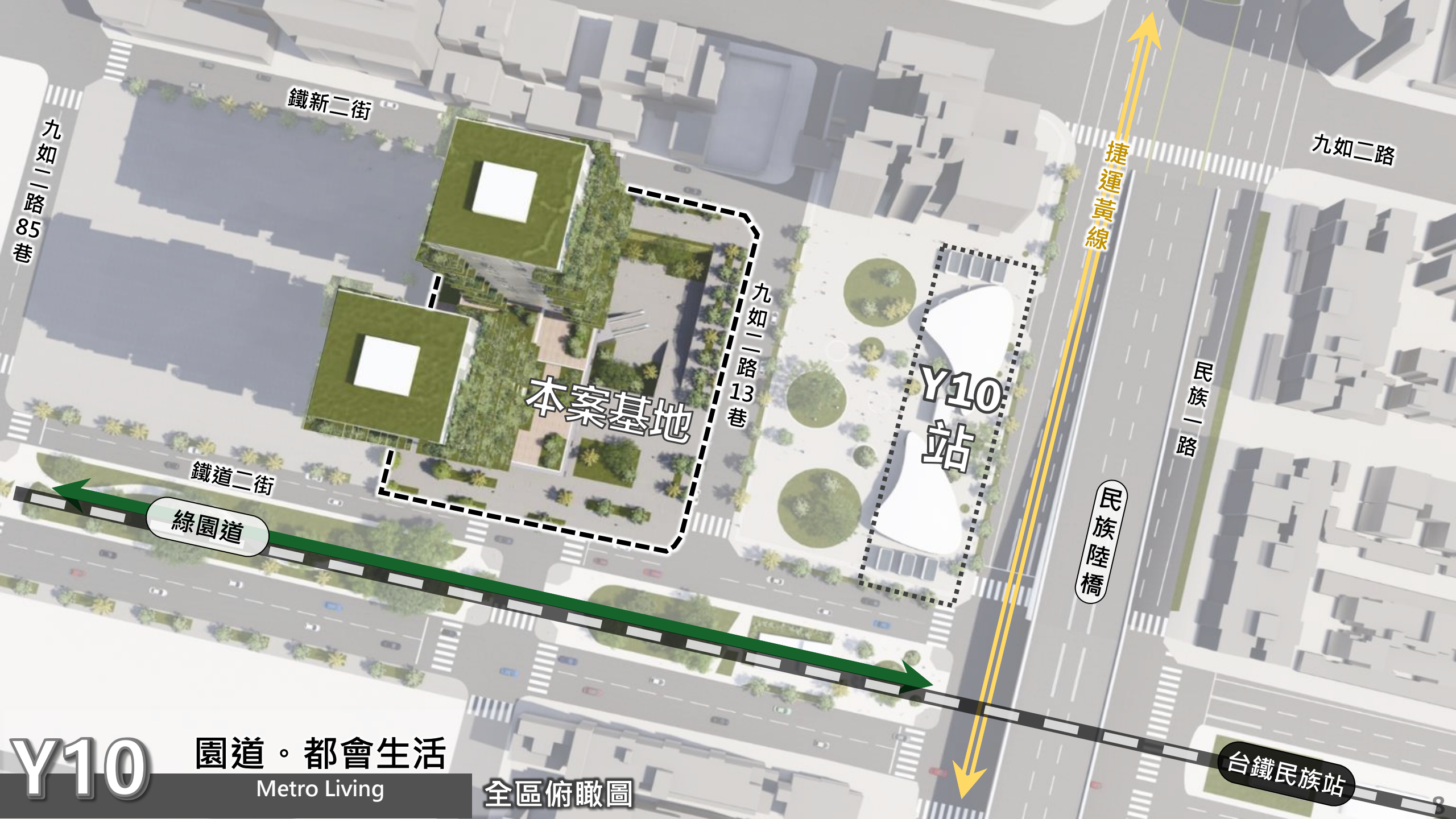
開發示意圖

Y10土開

綠園道

Y10站

認 / 標



鐵新二街

九如二路 85 巷

九如二路

捷運黃線

九如二路 13 巷

本案基地

Y10 站

民族一路

鐵道二街

綠園道

民族陸橋

台鐵民族站

Y10

園道。都會生活

Metro Living

全區俯瞰圖

站區升級進行式

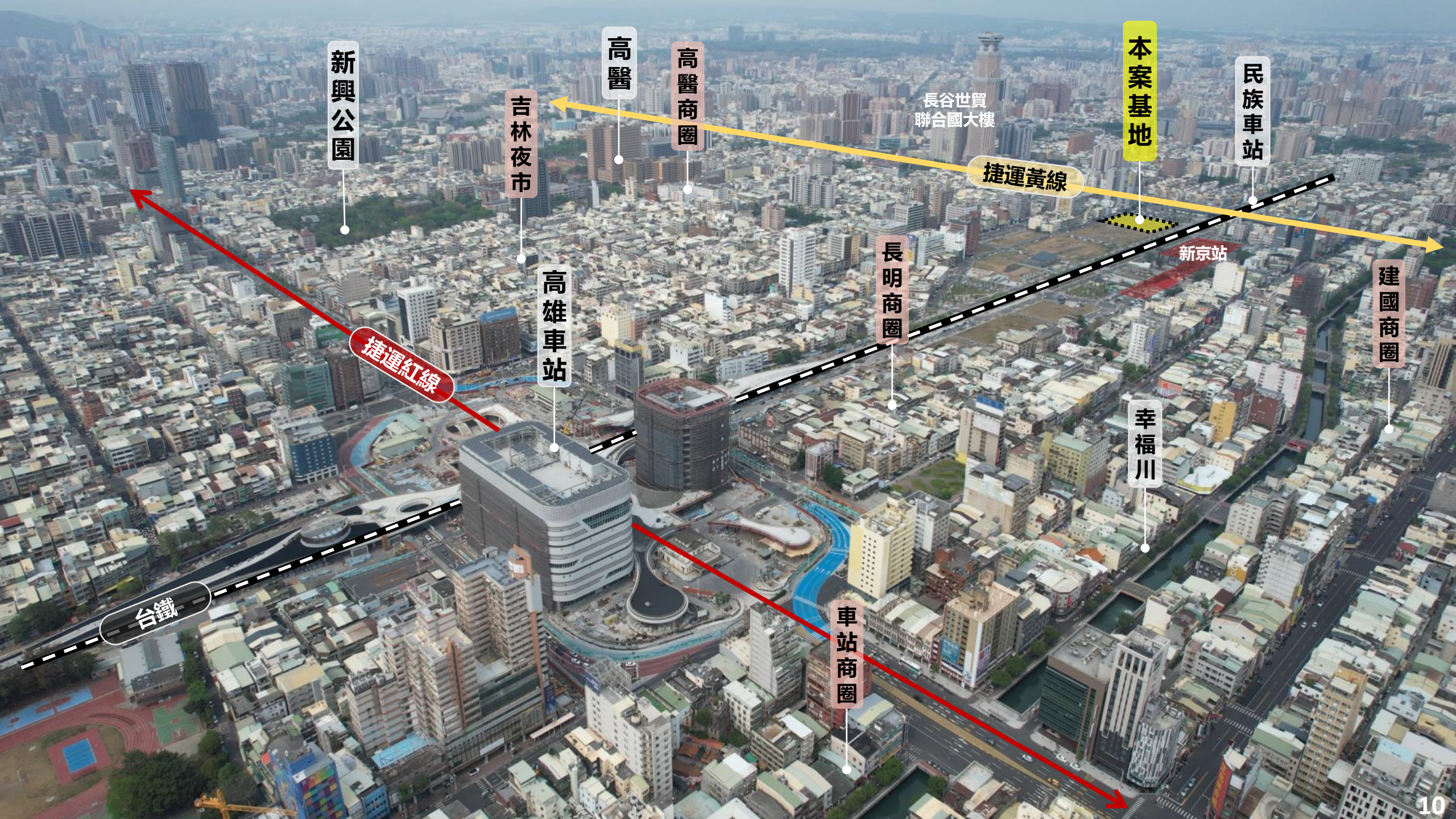
商圈活化、景觀改造

Y10

園道·都會生活

Metro Living





新興公園

吉林夜市

高醫

高醫商圈

長谷世貿
聯合國大樓

本案基地

民族車站

捷運黃線

新景站

建國商圈

捷運紅線

高雄車站

長明商圈

幸福川

台鐵

車站商圈

捷運專用通道

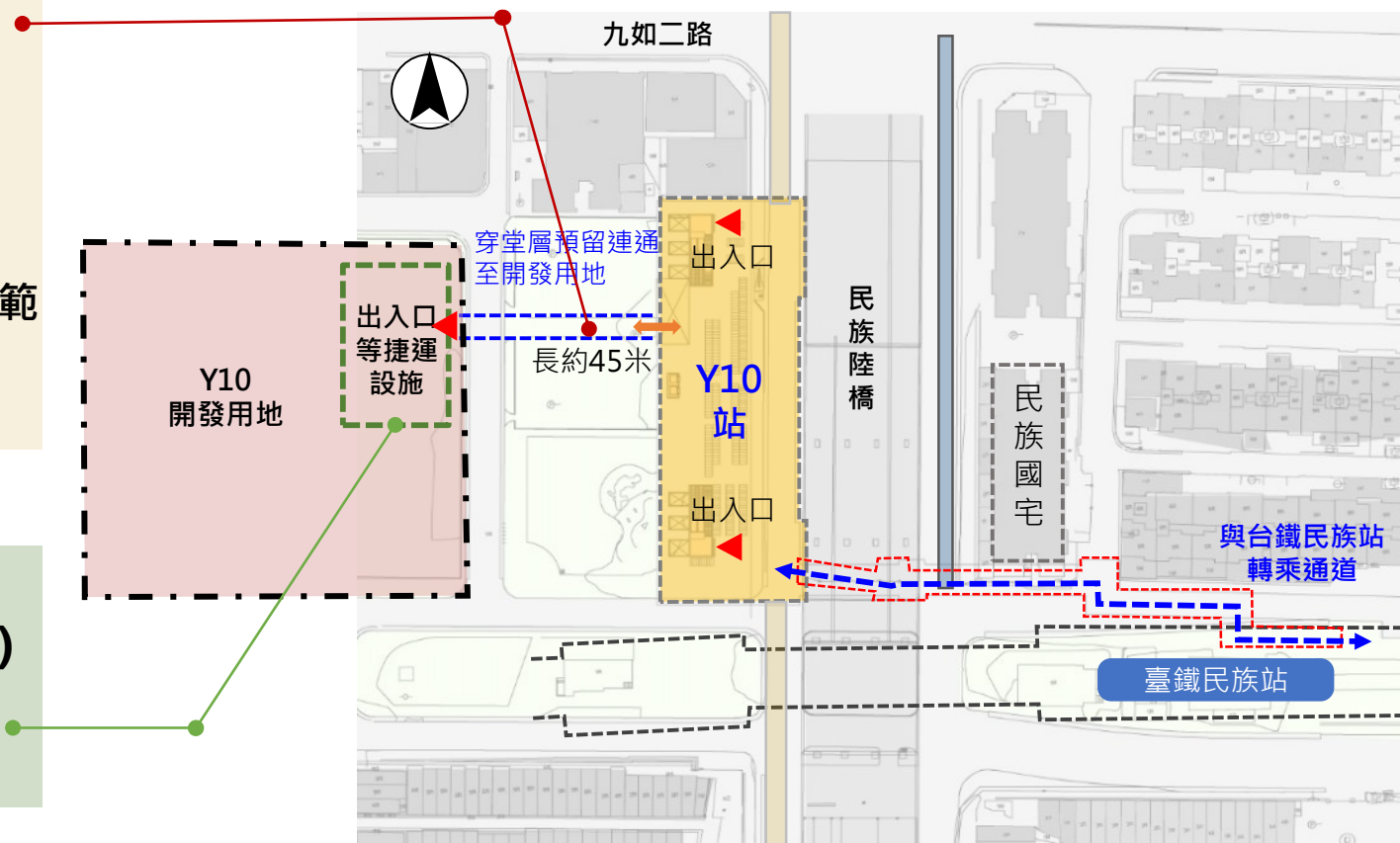
預估1.6億元，納入建物貢獻成本

- ✓ 連通土開大樓與Y10車站設置捷運專用通道
- ✓ 捷運專用通道
 - ◆ 淨寬至少4.5m，淨高4.5m
 - ◆ 以3小時防火時效設施區劃，需符合捷運設計規範
- ✓ 捷運通道區域由捷運主管機關營運、管理

土開大樓與捷運設施連通

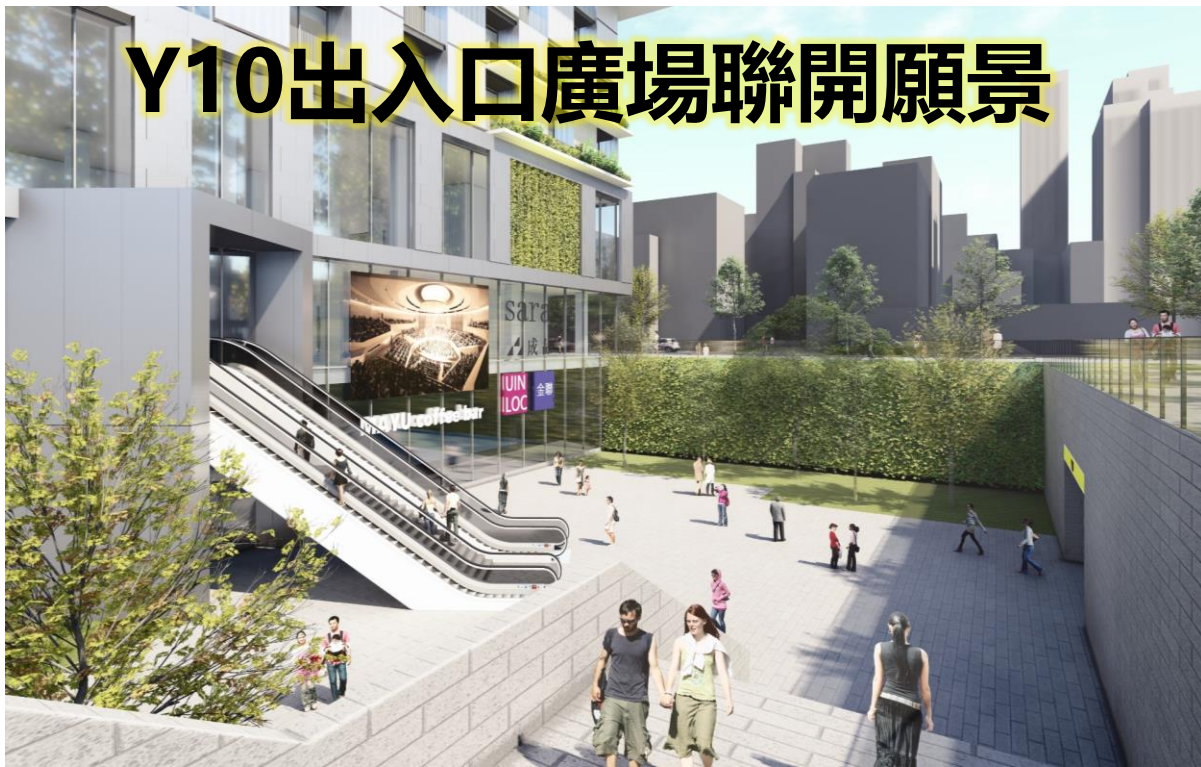
納入建物貢獻成本

- ✓ 以3小時防火時效設施區劃捷運設施(出入口等)
- ✓ 需依建築技術規則181條相關規定辦理



*車站型式及位置、期程皆尚未定案，以實際核定方案為準

Y10出入口廣場聯開願景



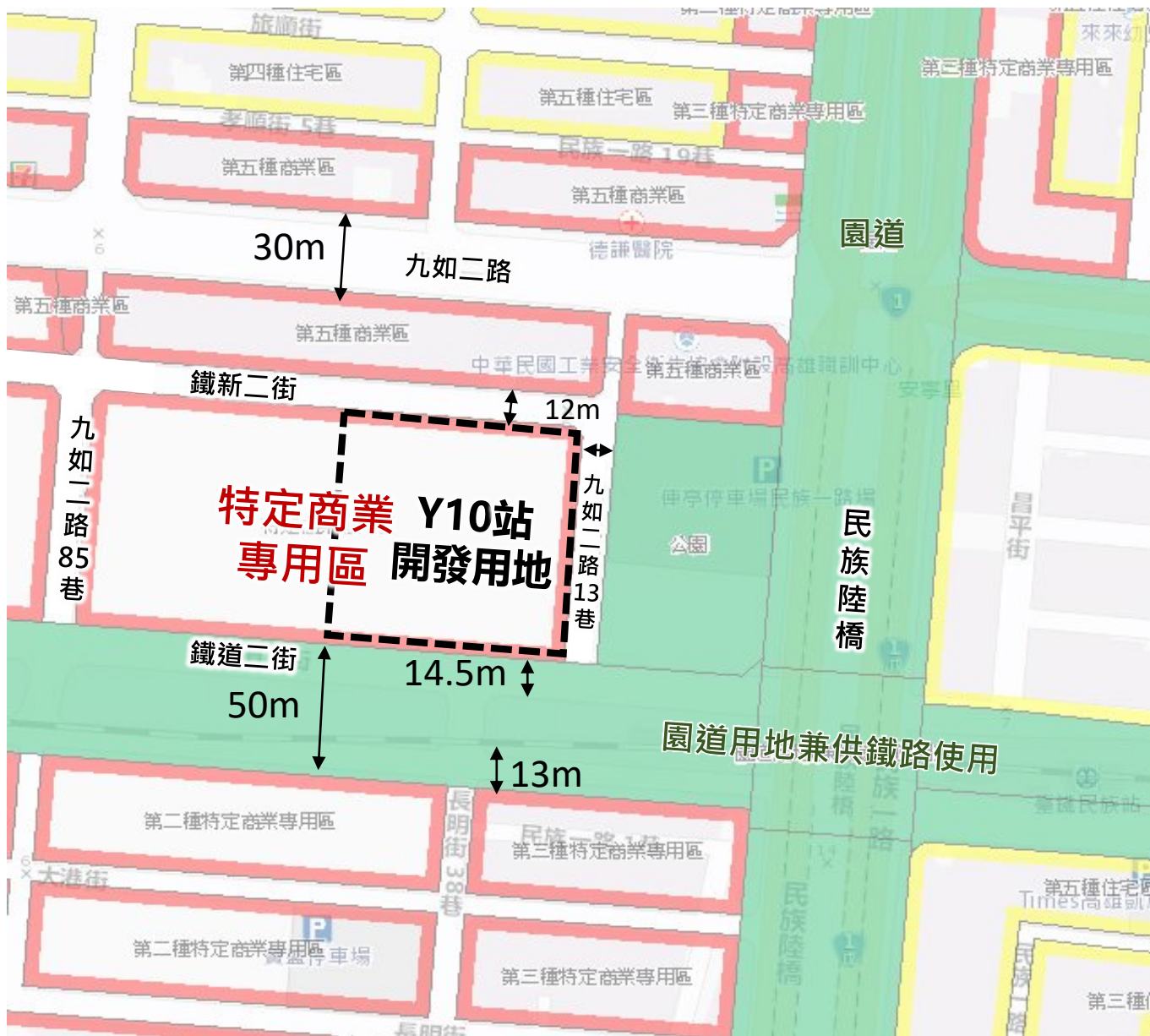
園道。都會生活



都市計畫 - 特定商業專用區

Y10

園道 · 都會生活
Metro Living



容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關**商業區**之規定辦理



生活商場、餐廳



住宅

— 規劃使用內容僅供參考 —

高雄整體產業轉型發展 帶動市區住宅價格成長

基地周邊新增供給行情

新推案已有突破

40 萬元/坪

產品類型以

3~4房為主力

- 三民區機能成熟，住宅交易穩定
- 基地方正，具雙鐵交會優勢
- 台鐵地下化綠廊道，居住環境景觀

淳境

預售/興建中

- 12F / 3~4房
- 37~42萬/坪
(交易日期: 111/05~112/03)

祥城祥城

預售/興建中

- 31F / 3~4房
- 36~40萬/坪
(交易日期: 111/12~112/02)

艾美國際城

預售/興建中

- 31F / 2~4房
- 28~45萬/坪
(交易日期: 111/09~112/02)

資料來源: 內政部實價登錄

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

基地位置

Y10車站

翰林苑上水

預售/興建中

- 15F / 3~4房
- 35~39萬/坪
(交易日期: 111/12~112/02)

永信謙樂

新成屋

- 15F / 2~4房
- 36~44萬/坪
(交易日期: 111/06~112/02)

鑫空樹

預售/興建中

- 27F / 2~3房
- 29~40萬/坪
(交易日期: 110/11~112/02)

郡都當代

新成屋

- 15F / 2~3房
- 22~36萬/坪
(交易日期: 109/01~112/03)

遠雄琢蘊

預售/興建中

- 30F / 3~4房
- 35~50萬/坪
(交易日期: 110/09~112/02)

文華帝寶

預售/興建中

- 29F / 2~4房
- 31~44萬/坪
(交易日期: 111/06~112/02)

周邊商業設施概況

未來新增供給眾多

周邊有數件大型百貨商場開發案進行中，未來預計新增供給**達 90,000坪**。

規劃中小型生活商場

周邊環境以住宅發展為主，未來可規劃**提供鄰里生活所需之生活零售、餐飲**，強化本區生活支援服務機能



An architectural rendering of a modern high-rise building with a distinctive stepped, tiered design. The building features numerous balconies, many of which are lush with greenery, giving it a vertical garden appearance. The facade is composed of light-colored panels and windows. The building is set in a city environment with other skyscrapers in the background, some with a more traditional rectangular form. The sky is a clear, light blue with a few wispy clouds. In the foreground, there are some trees and a road with a few cars, suggesting an urban context. The overall style is clean and modern, typical of contemporary architectural visualization.

貳、開發量體預估

開發量體推估

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃捷運設施面積 **460** 坪
(依實際規劃面積計算)

捷運獎勵容積上限

捷運獎勵容積比例

50%

= 16.67%

基地可建築面積 **1,379** 坪

基地面積(約2,298.72坪) * 法定建蔽率(60%)

分區法定容積率

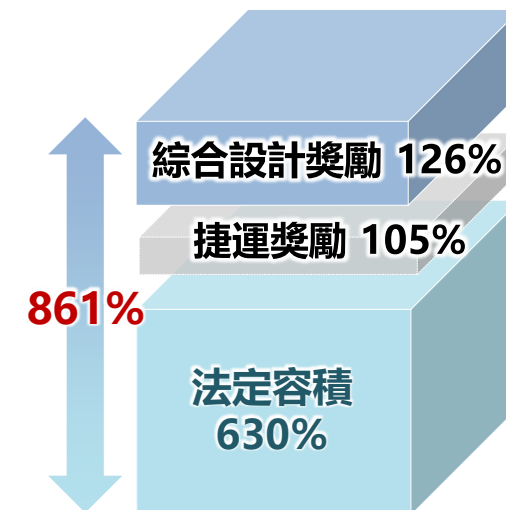
630%

綜合設計獎勵

捷運獎勵

總可建容積率

× (1 + 20% + 16.67%) = 861%



推估銷售樓地板 **30,338** 坪

基地面積 × 總容積率 × 推估銷坪係數
(約2,298.72坪) (861%) (1.5328)

平面車位 **4,810** 坪

636個車位 × 7.563坪/個

總坪數

35,148 坪

(包含各層陽台、不含捷運設施面積)

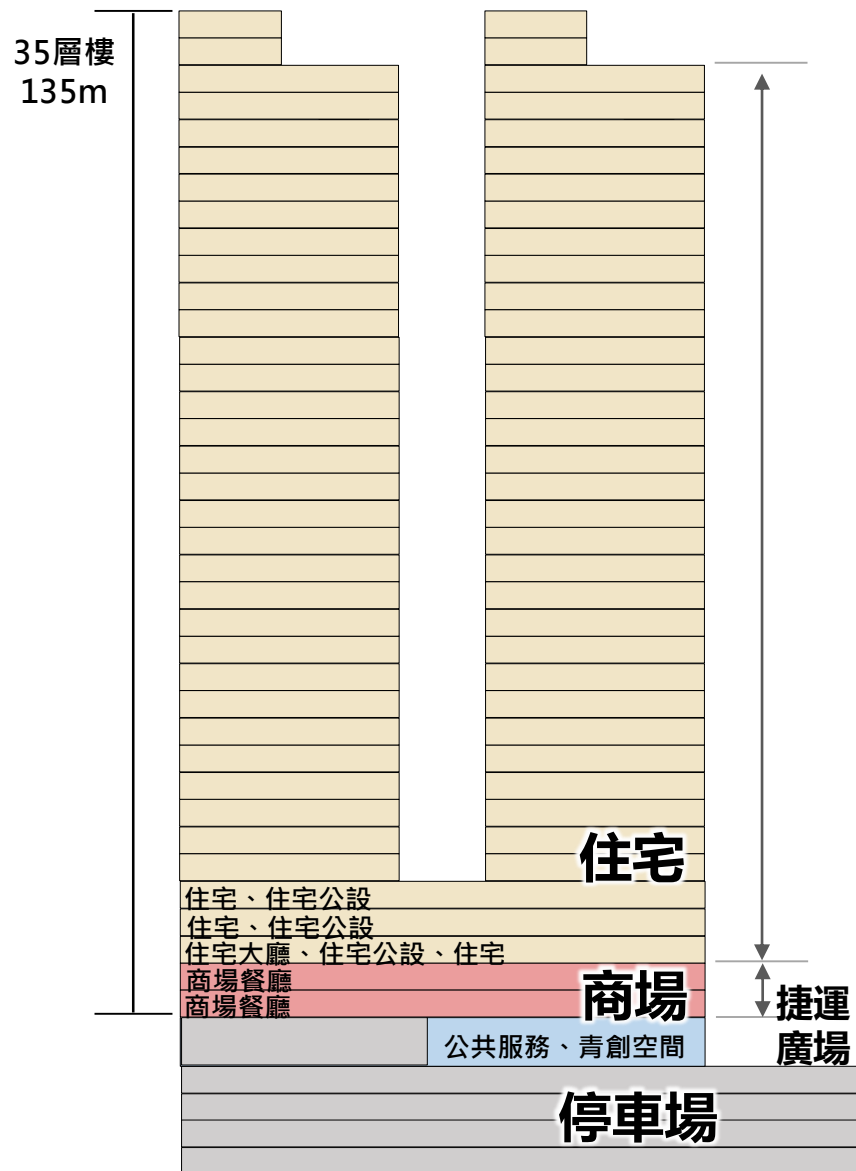
預估開發後售價

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃設計僅供參考



約460戶_(2~3房型) ~ 600戶_(1-2房型)

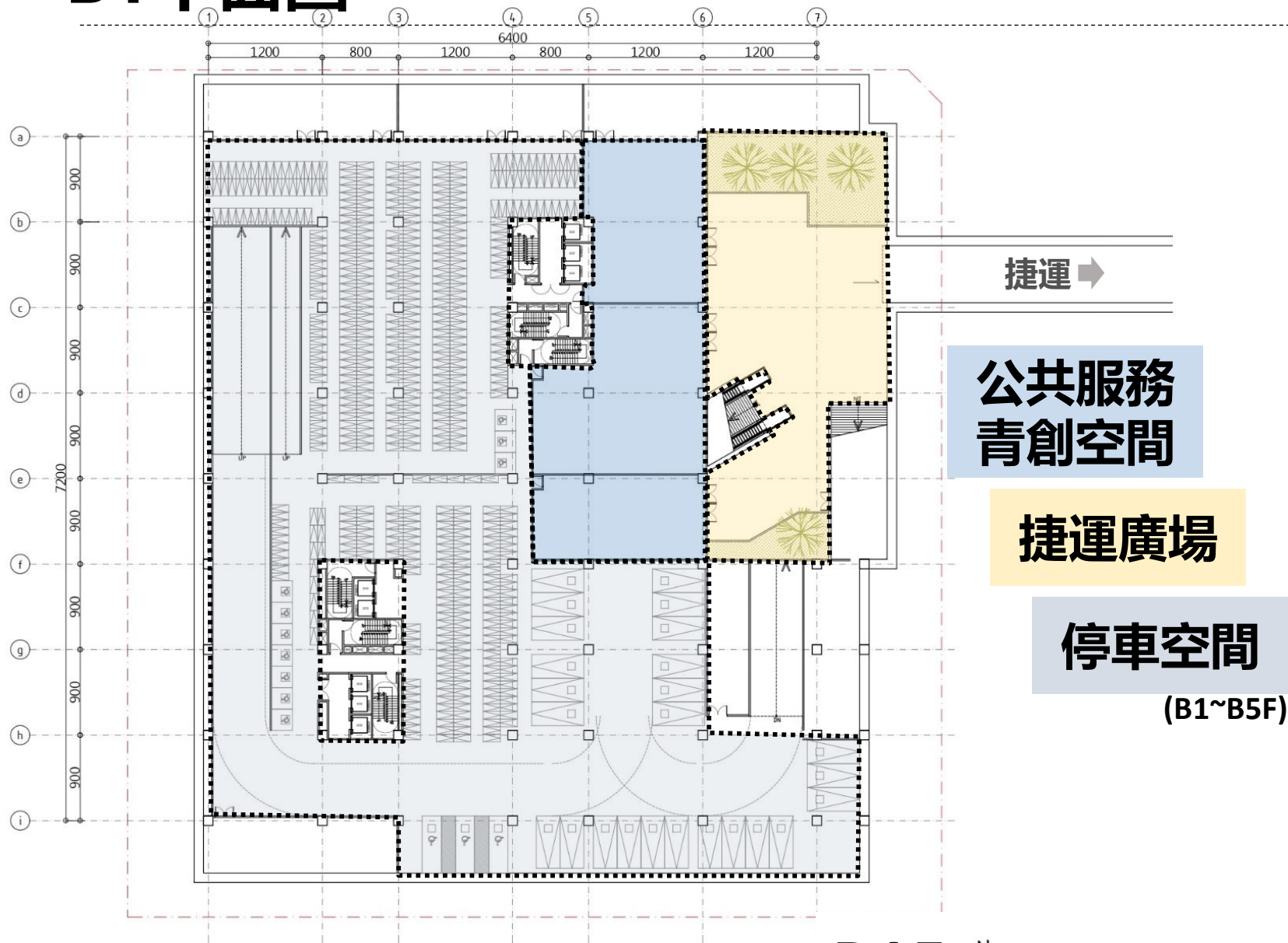
37~45 萬元/坪

1~2F 商業

47~51 萬元/坪

連通道	B1F	-	4.74
Y10 MRT	B2F	-	12.94
	B2F	-	18.34
	月台層	-	23.74
	底版層	-	25.69

B1平面圖



捷運 →

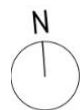
公共服務
青創空間

捷運廣場

停車空間

(B1~B5F)

B1F



Y10

園道 · 都會生活

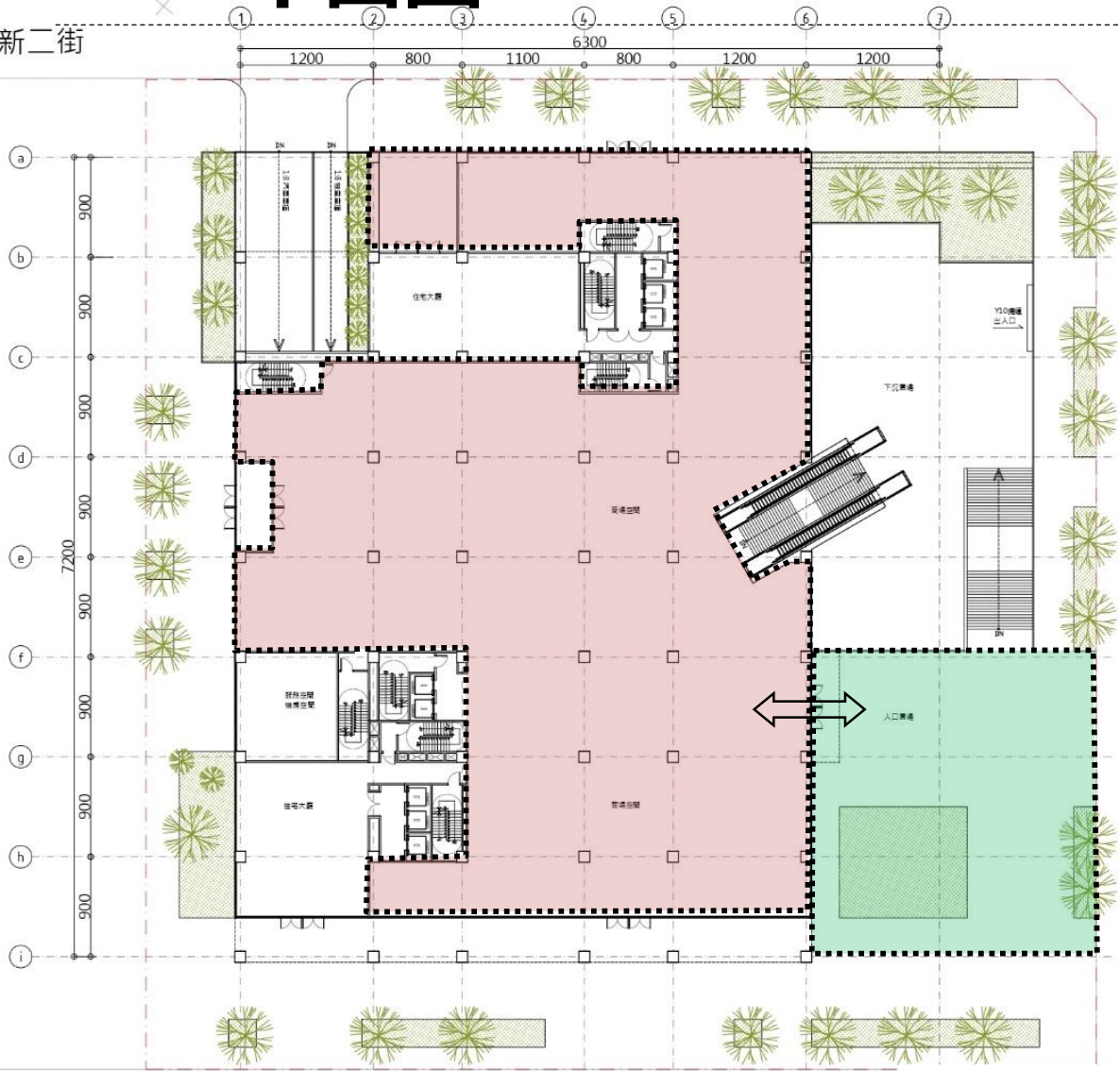
Metro Living

規劃設計僅供參考



1~2F平面圖

鐵新二街



1F 商場
入口廣場

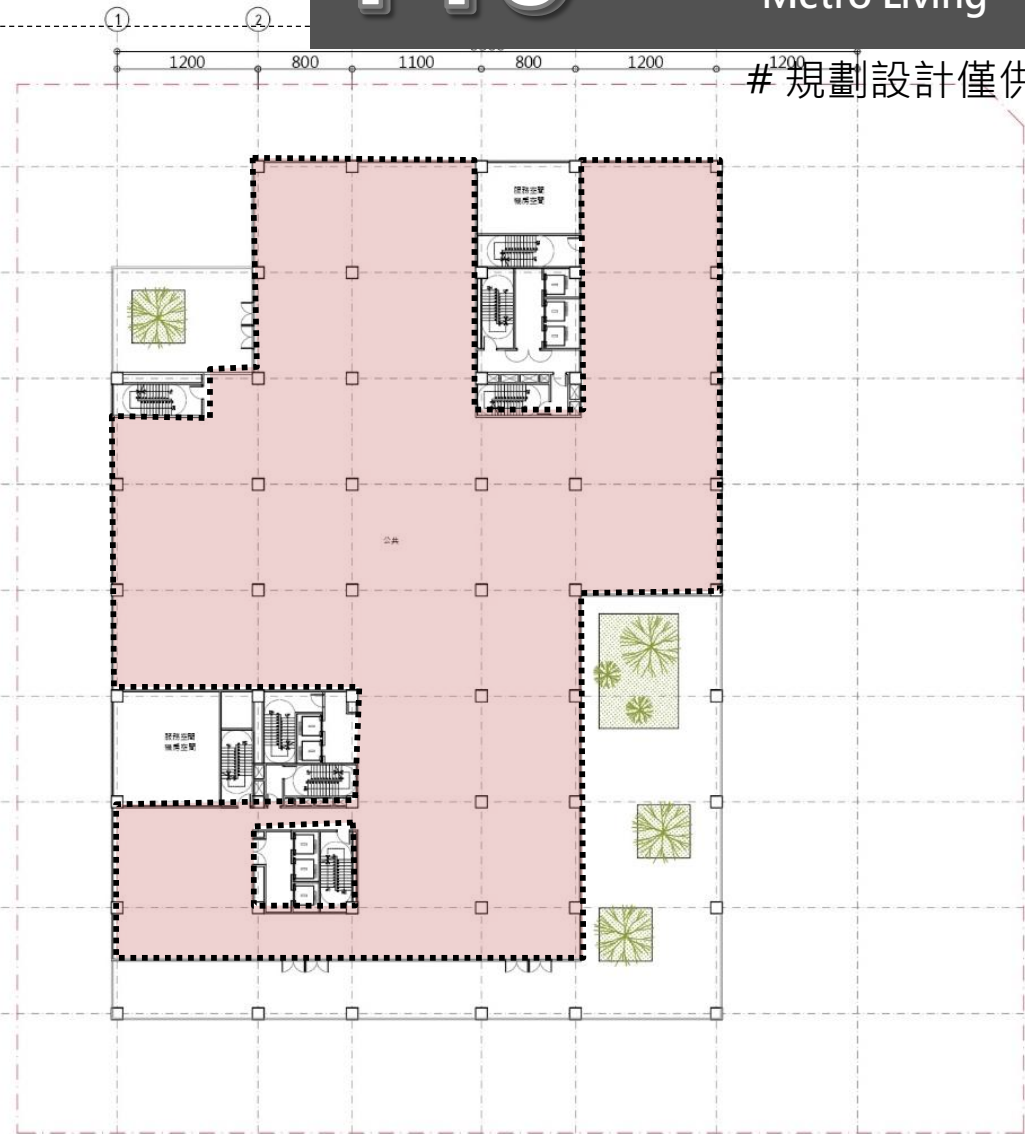
九如二路13巷

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃設計僅供參考



2F 商場

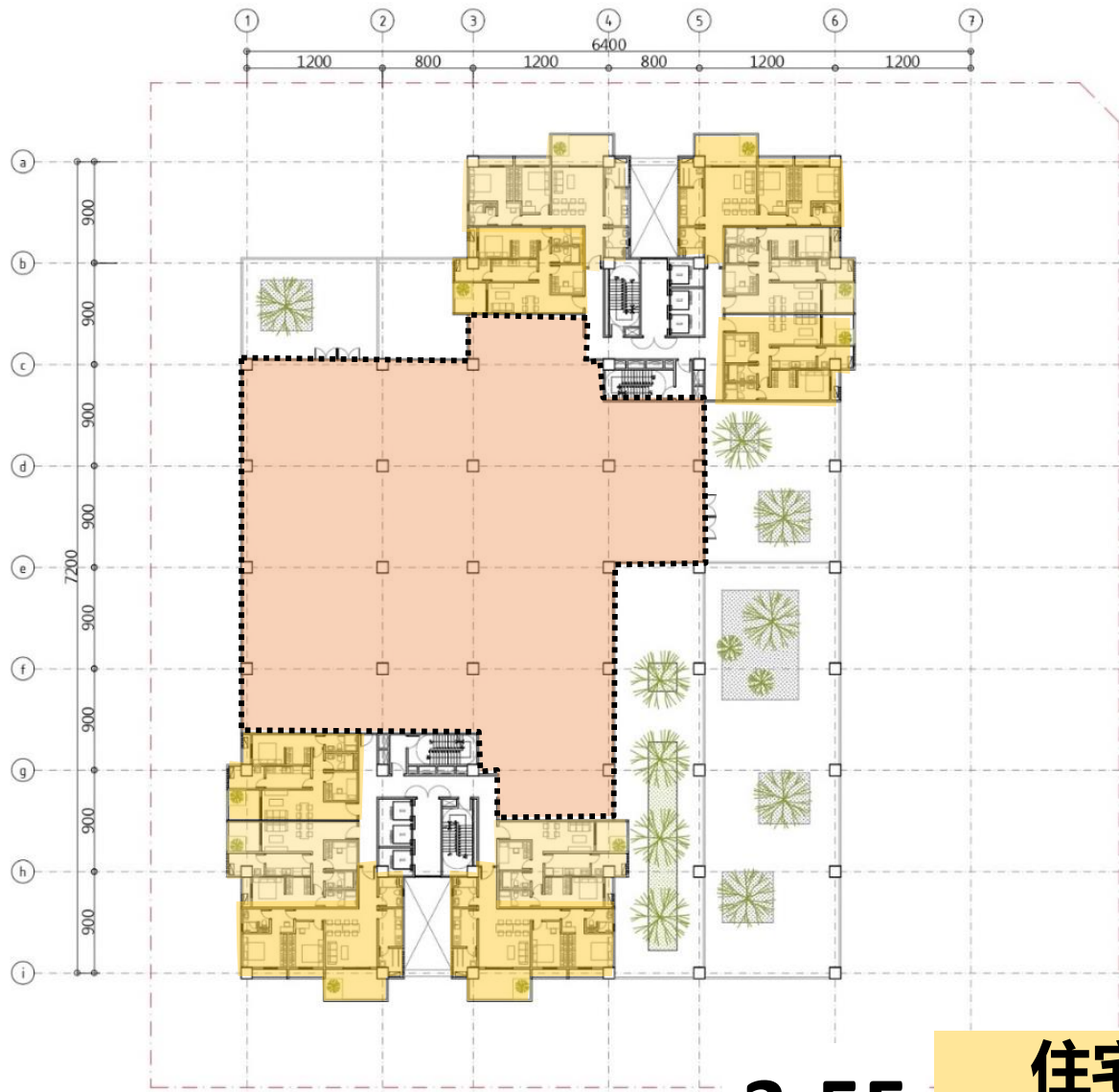
3~6F平面圖

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃設計僅供參考



3-5F

**住宅
大廳/公設**



6F

住宅

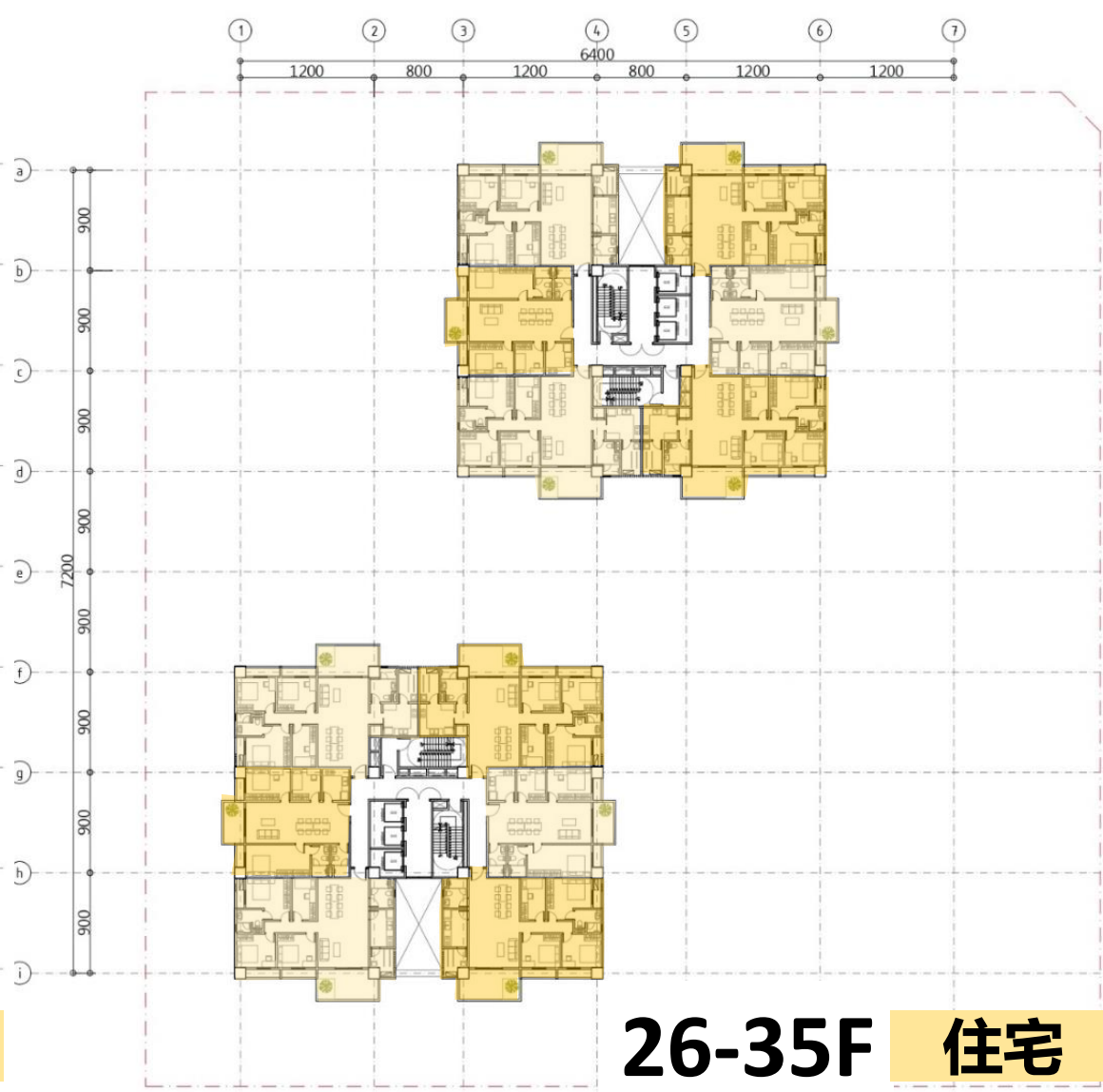
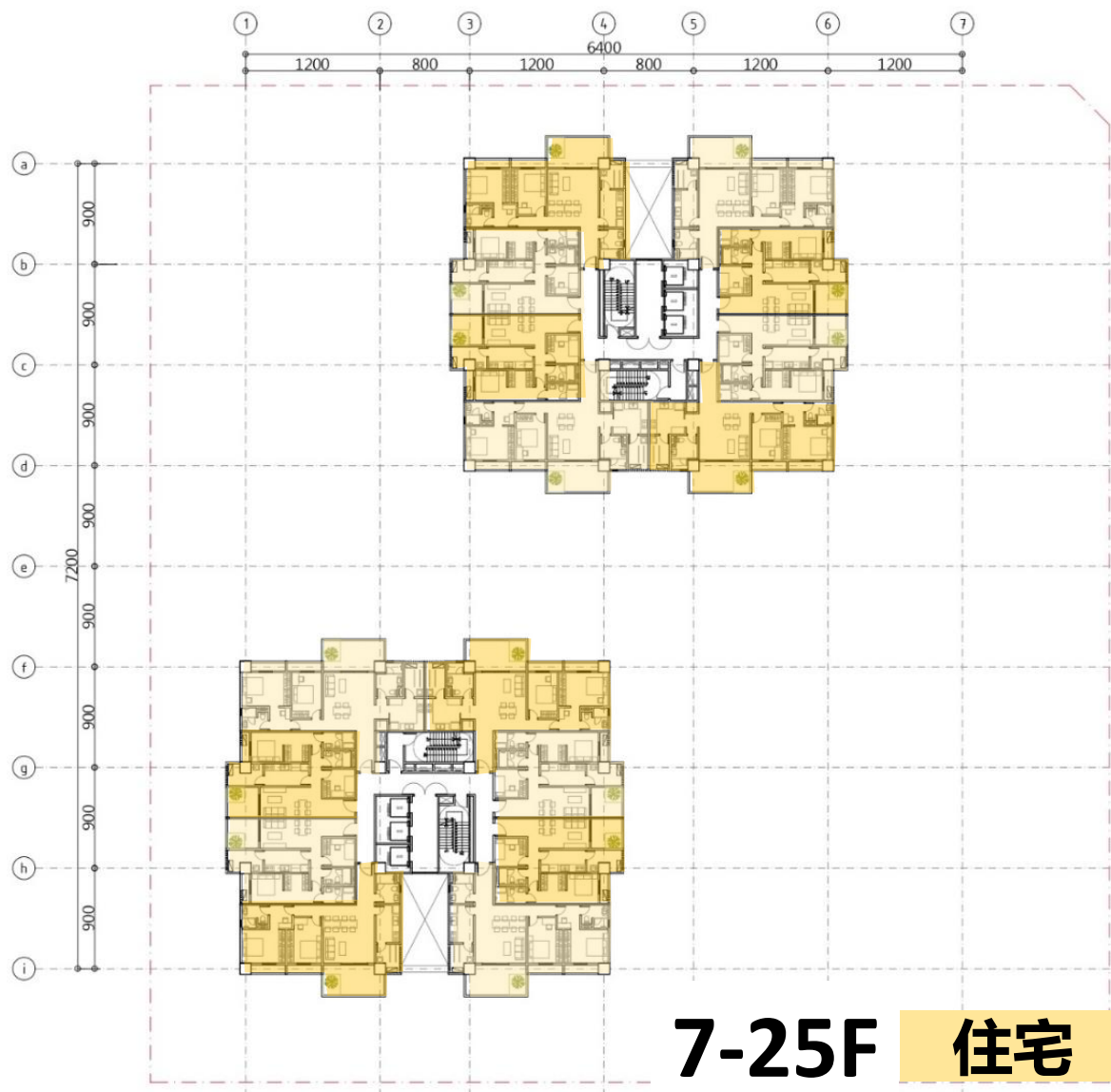
7~35F平面圖

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃設計僅供參考



住宅單元平面配置圖

Y10

園道·都會生活

Metro Living

規劃設計僅供參考



7-25F
住宅單元
20坪



7-25F
住宅單元
30坪



26-35F
住宅單元
40坪

An architectural rendering of a modern high-rise building with a distinctive stepped, tiered design. The building features numerous balconies, many of which are lush with greenery, creating a vertical garden effect. The facade is composed of light-colored panels and windows. The building is set in a city environment with other buildings, trees, and a clear blue sky with light clouds. The overall style is clean and contemporary.

參、甄選條件說明

2 階段 開標

第一階段

申請書件審查

財務能力資格

開發能力資格

合格申請人

第二階段

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 序位**第二**

★ 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
號17樓
承辦人：許鈺玲
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8日
發文字號：保局(財)字第1120413036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「高雄捷運黃線Y10站土
(聯合)開發案」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年1月31日高市府捷開字第11230144900號函
- 二、所詢旨摘事項涉及保險業資金運用法令之內容說明如下
 - (一)土地開發案招標文件規範倘無違反保險法第143條第
保險業不得為保證人之規定，且貴府出具書面證明或
招標文件規範載明其開發案係屬配合政府政策辦理之

共投資，應可認屬為「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)第3條第6款所稱「其他配合政府獎勵及建設之公共事業」及適用第7條第1項第3款第3目相關投資限額規範。至其他聯合開發案是否亦得併同比照適用一節，按個別開發案性質及條件未盡相同，仍應以主辦機關之規劃及認定為依據。

- (二)另按保險法第138條第3項規定，保險業不得兼營保險法規定以外之業務，故保險業不得承租建物後轉租且負責統一經營管理事宜，惟保險業得透過結合專業第三人，以設立專案公司方式參與投資，並於興建完成後由該專案公司負責後續營運管理。
- (三)保險公司如依專案運用辦法申請辦理投資，仍須於申請時檢附相關資料就個案投資架構及法令依據予以分析說明。另依本會專案運用辦法第3條第2項規定，已就保險業以投資股權方式參與投資且分回住宅不動產者，訂有相關比例限制，請併予參考。

★ 財務能力

特別規定 法人權益合計

不低於 **30% X 預估工程費**
(25.54億元)

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 (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
- 公告或截止之日當月(不計)之前最近12個月之財報

★ 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 **1/3 預估工程費**

(28.38億元)

或

累積實績

不低於 **預估工程費**

(85.14億元)

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

8,514萬元

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

地主最低分配比例

底價為 **31%**

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

優先分回公益性空間

樓地板面積以 **160坪** 為原則
(規劃如青創、公托、托老等公共服務空間)

集中選配為原則

投資人應配合事項

- 一樓地面層應設置沿街 **店鋪**
- 興建捷運設施包含 **連通道** (納入建物貢獻成本)、**出入口** 等 (依土開辦法核算捷獎)

招商條件-相關費用負擔

Y10

園道·都會生活

Metro Living

得納入建物貢獻成本費用計算

投資人預估投資總金額約85.14億元
(直接+間接費用等每坪約24.2萬元)

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69.24億元、 捷運連通設施興建、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

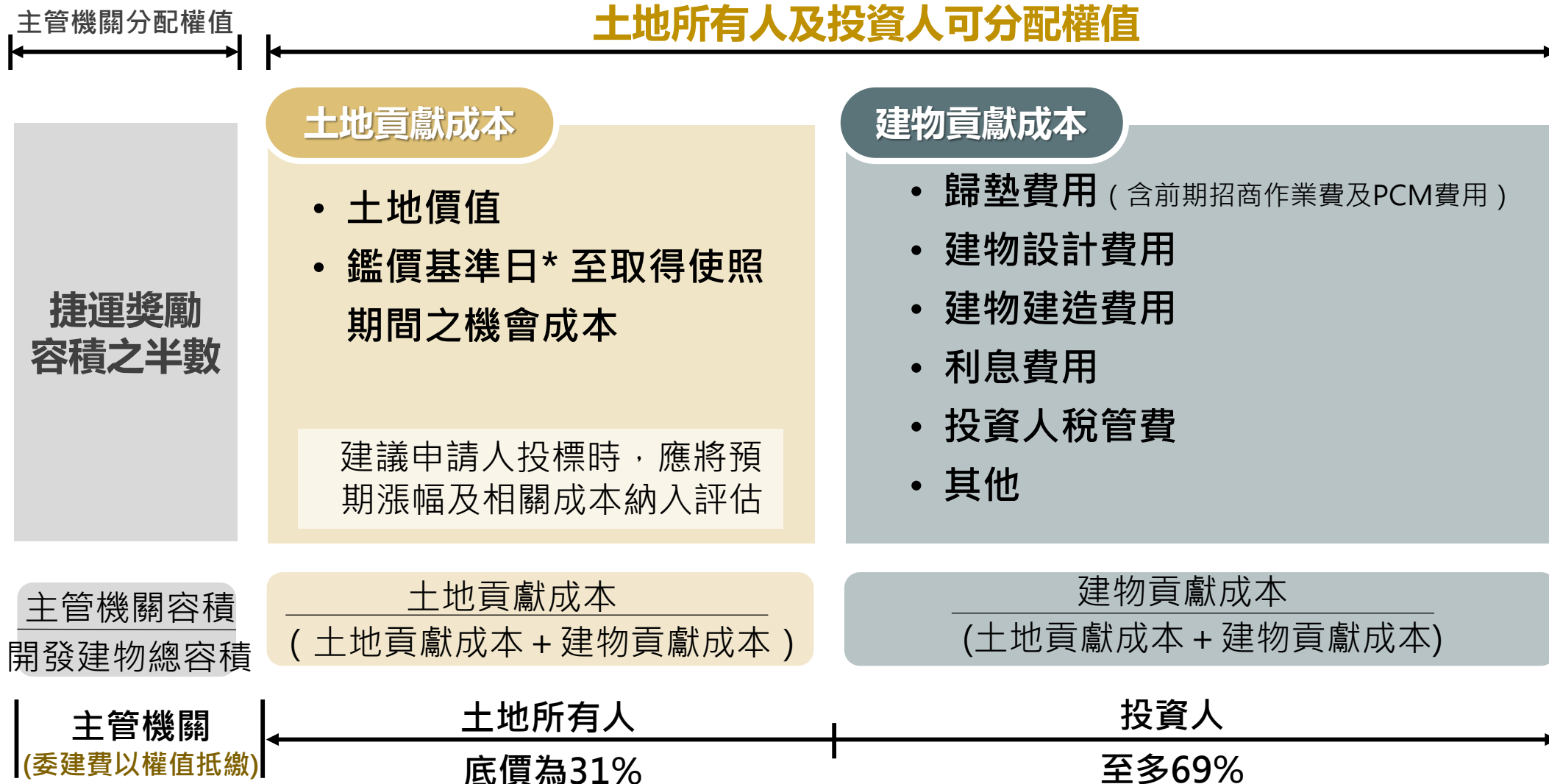
1,205萬元
(含營業稅)

委託專案管理機構
執行本案及投資契約書
之監督費用

4,000萬元
為上限(含稅)

捷運
地下連通道

預估1.6億元



*鑑價基準日為建照取得日。112年04月11日修正「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知」

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 對產業發展貢獻(10) 如就業人才安置、帶動地方經濟發展等 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	20
柒、簡報與答詢	5
總計	100

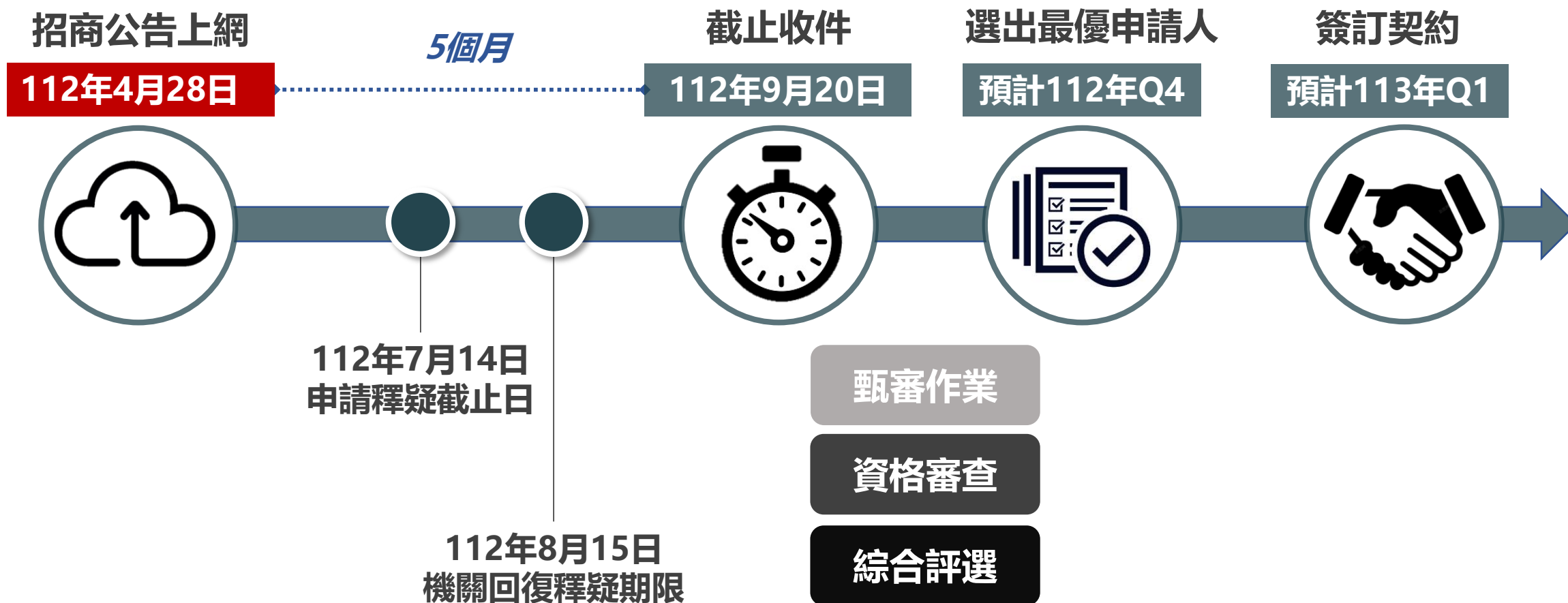
土地所有人最低分配比例得分

土地所有人最低分配比例	得分
36.0% ~ 以上	20
35.5% ~ 未達36.0%	19.5
35.0% ~ 未達35.5%	19
34.5% ~ 未達35.0%	18.5
34.0% ~ 未達34.5%	18
33.5% ~ 未達34.0%	17.5
33.0% ~ 未達33.5%	17
32.5% ~ 未達33.0%	16.5
32.0% ~ 未達32.5%	16
31.5% ~ 未達32.0%	15.5
31.0% ~ 未達31.5%	15
未達31%不合格	

(計算方式示意，以實際公告底價為準)



肆、招商作業預定時程



歡迎踴躍參與投標

迎接站東開發曙光

