

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地 都市更新事業公開評選實施者案

【招商說明會】

114年5月2日



主辦機關：高雄市政府
協辦單位：衍古開發顧問有限公司

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地
都市更新事業公開評選實施者案

本
次
議
程

14:00~14:20 來賓報到

14:20~14:30 媒體聯訪

14:30~14:35 貴賓介紹

14:35~14:50 主席致詞

14:50~15:00 (休息)

15:00~15:30 招商說明

15:30~16:00 意見交流

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

與會貴賓介紹

KAOHSIUNG RENEWAL +

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

林欽榮副市長致詞

KAOHSIUNG RENEWAL +

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

招商內容說明

壹.基地條件及投資潛力

KAOHSIUNG RENEWAL +

啟動高雄車站大都更元年

114.02.10 交通部函報行政院

高雄車站周邊大都更計畫及行人立體連通道等議題，將由交通部鐵道局與高雄市政府合作推動。



中華民國交通部
Ministry of Transportation and
Communications R.O.C





高雄大都更計畫

蛻變 銜接高鐵南延未來

亞洲新灣區 中央公園 美麗島站 臺鐵高雄車站

三多商圈

新崛江商圈

南華商圈

中山路婚紗喜餅廊帶

建國路電子商圈

高雄客運都市更新

長明商圈

六合夜市

車專四五都市更新

三塊厝車站

三鳳商圈

後驛商圈

站東都市更新

鐵路地下化綠廊

71期重劃區

新高雄車站
高鐵中城經貿都心

博愛/中山路廊

招商基地位置

招商基地範圍為臺鐵公司與高雄市所管理之9筆土地



鐵路警察局



臺鐵行控中心



長明派出所

車專五街廓

車專四街廓

商四街廓

臺鐵商業大樓

車站綠天棚

臺鐵旅館大樓

路四站

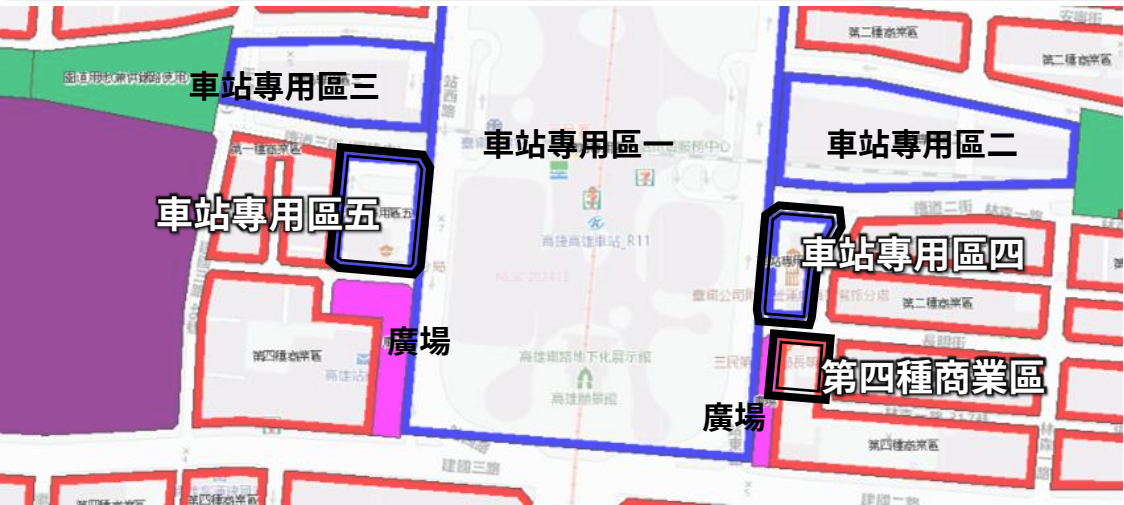
站東路

高客民辦都更

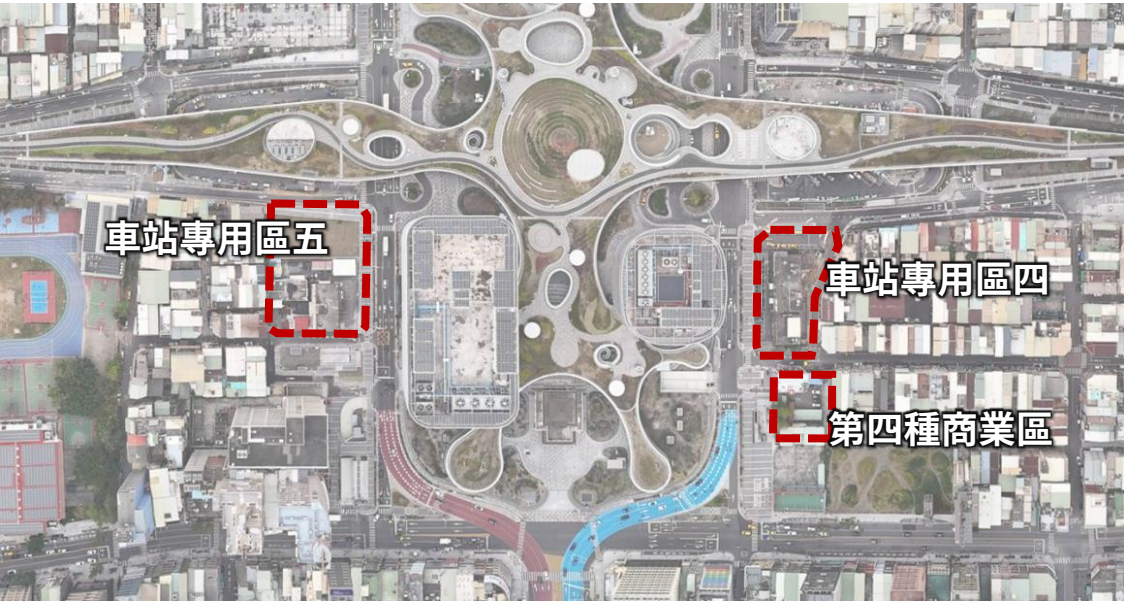
第一環圈

建國路

招商基地資訊



 本次招商範圍



 本次招商範圍

使用分區	車站專用區五	車站專用區四	第四種商業區
地號	雄中段97地號	雄中段91地號	大港段七小段668-4等7筆土地
基地面積	3,571.75m ² (1,080坪)	1,959.94m ² (592坪)	863.00m ² (261坪)
建蔽/容積	50% / 420%	50% / 420%	60% / 630%
土地權屬	國營臺灣鐵路股份有限公司		高雄市
使用現況	鐵路警察局、空置地	臺鐵行控中心	長明派出所
容許使用	- 除不得為工廠、資源回收貯存場所……(略)使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理 - 惟住宅使用之容積總樓板面積不得超過分區基準容積百分之三十 - 車專五原鐵路警察局使用之面積(採2,000m²)納入車專四使用，得不計入容積總樓板面積		-
公共停車規範	應額外增設停車空間供公眾使用 增設數量不得小於法定停車位總數之0.4倍		-
都設審議	位屬「(八) 前站第一環圈更新地區」都市設計審議地區範圍 - 臨道路應退縮至少4公尺建築、不得設置圍牆 - 車道出入口不得設置於站東路、站西路側		

※依「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（配合車站專用區四、五及部分第四種商業區都市更新計畫）土地使用分區管制要點暨都市設計基準案」

整體發展與規劃構想

外部環境

入口連結

內部公益

建築機能

帶動周邊都市再生
提升環境品質

形塑都會入口意象
串聯周邊站區動線

滿足人本交通與
公共停車機能

引入複合商辦使用
滿足警政辦公需求



車專五街廓 規劃構想

臺鐵商業大樓

開放通透
街角立面設計

高樓層規劃
複合商辦空間

低樓層規劃
商業空間

預留連通北側
天棚銜接口

車專四、商四街廓 規劃構想

臺鐵旅館大樓

預留連通北側
天棚銜接口

留設立體連通
設施

退縮串聯
廣場開放空間

本資料相關內容係提供投資人參考，實際內容以公告文件及申請人估算為準

開發量體及投資金額預估

區段	車專 5 (約 1,080 坪)	車專 4 (約 592 坪)	商 4 (約 261 坪)
建蔽、容積	50%；420%		60%；630%
(預估)產品	商辦	商辦	住商
(預估)興建層數	23F/B5	23F/B5	15F/B3
(預估)總建坪	約 13,500 坪	約 9,000 坪	約 2,900 坪
(預估)總車位	約340 格 (含額外增設之公眾停車約61格)	約185 格 (含額外增設之公眾停車約44格)	約49 格
(預估)共負費用	約 63~67 億元		
(預估)總銷	約 95~99 億元		
基準共負比	64.30%		
市府分回	房地(或權利價金) + 長明派出所(含都更指定捐贈)		
台鐵分回	房地(或權利價金) + 鐵路警察局(都計土管規範)		

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案

招商內容說明

貳.招商文件摘要說明 (申請須知及委託實施契約重點內容)

KAOHSIUNG RENEWAL +

開發條件 - 設置警政設施於車專四街廓



配合整體立體連通&綜合商效規劃

開發條件-立體連通系統

立體連通系統

設置位置

- 應至少於「車專四」及「商四」街廓建築物間設置**人行立體連通系統**
- 應於「車專四」及「車專五」街廓建築物北側**預留人行立體連通設施銜接開口及結構墩座**，以供未來分別與高雄車站天棚設施銜接
- 「車專四」及「車專五」建築物**地下層預留足8公尺寬、3公尺高之結構銜接口**，以供未來與「車專一」街廓地下空間動線連通

※相關車站、天棚位置及高層圖說詳見公開評選文件附錄

設置條件

- 人行立體連通系統等**公共服務設施部分**，得**不計入建蔽率、容積率**
- 相關**費用得納入本案共同負擔項目計算**
- **應無償開放並保持24小時供公眾使用**
- 造型、量體與留設位置應經由**都市設計審議**通過

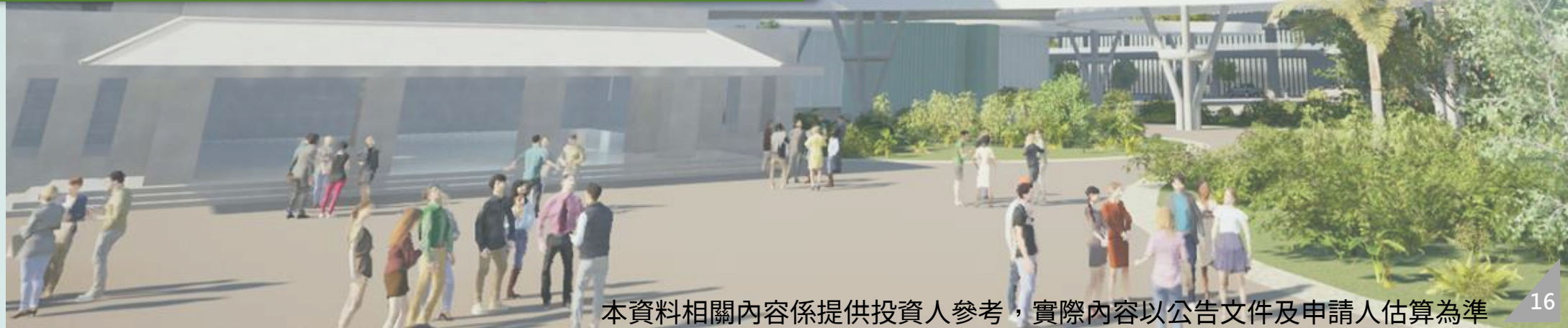


開發條件-公共停車、建築標章及捐贈都更基金

車專四、車專五增設法停0.4倍公共車位
(至少各設置一層公共停車場)

應取得耐震標章、綠建築標章銀級以上
新建建築能效1+ 級

提供經費協助機關推動都更(捐贈都更基金)
申請10%都更容積獎勵



土地所有權人分回房地空間需求及權益分配

建物樓高

地面層樓層高度需達4公尺（含）以上，其餘各樓層高度需達3.2公尺（含）以上。

公共停車場部分由臺鐵公司分配

- 「車專四」及「車專五」應至少各設置一層公共停車場
- 以設置於地下二層以上為原則
- 協助臺鐵公司完成申領「路外公共停車場登記證」作業

權益分配方式

土地所有權人原則依都市更新條例相關規定，按應有之權利價值選擇分配更新後房地
房地分配位置，以集中分配為原則
申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配相同比例之停車位

單一公司或合作聯盟申請

本案允許保險公司或AMC為單一申請人(結合專業協力廠商)

申請資格	1.單一公司	2.合作聯盟(≤ 3家公司)
淨值	> 實收資本額	
流動資產	> 流動負債	
負債金額	< 淨值 4 倍	
實收資本額	≥ 7 億	≥ 7 億(領銜>3.5億)
開發實績	單一個案 ≥ 1 萬m ² 10年累積實績 ≥ 8 萬m ² 至少須含一棟地面16層(含)以上建築	

- ※ 單一申請人不得為其他申請人之協力廠商或合作聯盟申請人之成員
- ※ 合作聯盟之成員不得為本案之其他單一申請人、其他合作聯盟之成員或協力廠商
- ※ 協力廠商不得同時為參與本案之申請人，且**每一協力廠商僅得做為一申請人之協力廠商**
- ※ 單一公司協力廠商及合作聯盟成員，開發實績須 > 4 萬m² 才可計入累積實績

鼓勵壽險業者投標

(詳參申請須知第一章)

本案屬配合本府政策之公辦都市更新公共建設案件範疇

- 為掌握高雄車站站區發展契機
- 改善鐵路及捷運場站周邊土地使用效率低落
- 改善建物老舊窳陋等問題
-

符合「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」

【第3條】配合政策辦理公共投資：**交通運輸及其他配合政府獎勵及建設之公共事業**

【第7條之(三)】不得超過該被投資對象實收資本額或實收出資額**百分之四十五**

10% → 45%

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：鄭智遠
電話：07-3368333分機5430
傳真：07-3313338
電子信箱：yuan0310@kcg.gov.tw

802721
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

受文者：高雄市政府都市發展局
發文日期：中華民國114年4月9日
發文字號：高市府都發更字第11431541202號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：招商公告影本1份

主旨：為本府辦理「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」具急迫性及重要性，倘有保險業依保險法向貴管申請資金辦理專案運用，請惠予加速核准以利投資者遞件，參與政府都市更新公共建設，請查照。

說明：依據本府114年4月8日高市府都發更字第11431541201號公告及保險法第146條等相關規定辦理。

正本：金融監督管理委員會、金融監督管理委員會保險局
副本：高雄市政府都市發展局

市長陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

第1頁 共1頁

申請作業流程、二階段評選方式

第一階段：資格審查 選出合格申請人

一般資格
財務能力資格
開發能力資格
預計114年8月辦理



第二階段：綜合評選 選出最優及次優申請人

依本案評選項目、評選標準及評定方式
預計114年9月辦理

綜合評選七項目

(詳參申請須知申請須知附件四-評選作業須知)

委員評分

壹 | 申請人團隊組織及相關經驗實績 10 分

貳 | 整體開發構想 30 分

參 | 權利變換、分配及財務計畫 15 分

肆 | 管理維護計畫 10 分

伍 | 企業社會責任CSR 5 分

陸 | 簡報與答詢 5 分

柒 | 共同負擔比率承諾 25 分

合格申請人之及格分數：

平均評分達 **75** 分以上

同分時遞補順序

共同負擔比率 順序1

同分 ▼

「序位1」數量 順序2

同分 ▼

整體開發構想 順序3

同分 ▼

抽籤 順序4

最優申請人

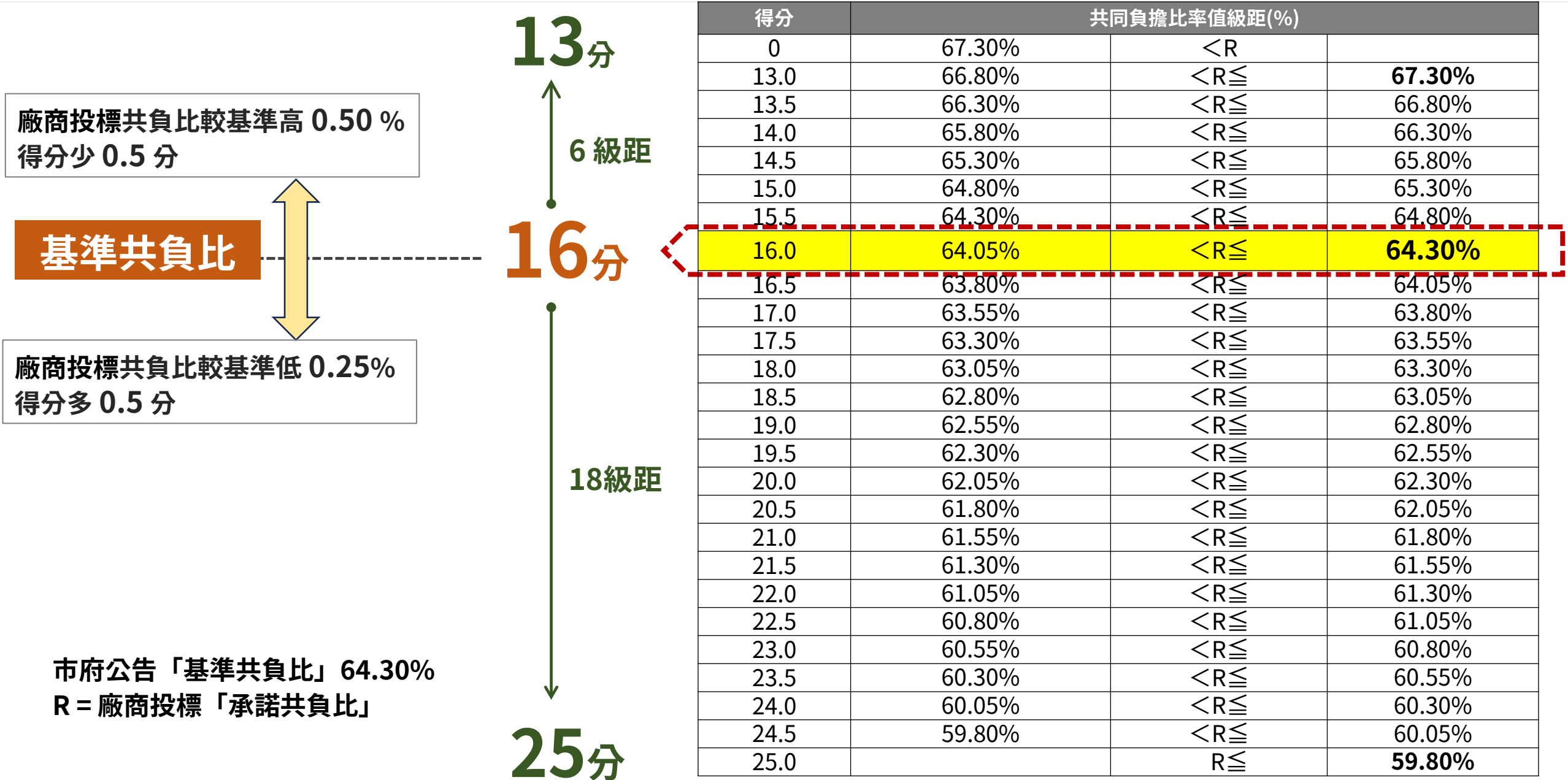
次優申請人

決定得標者

合計總分100分

工作小組計算

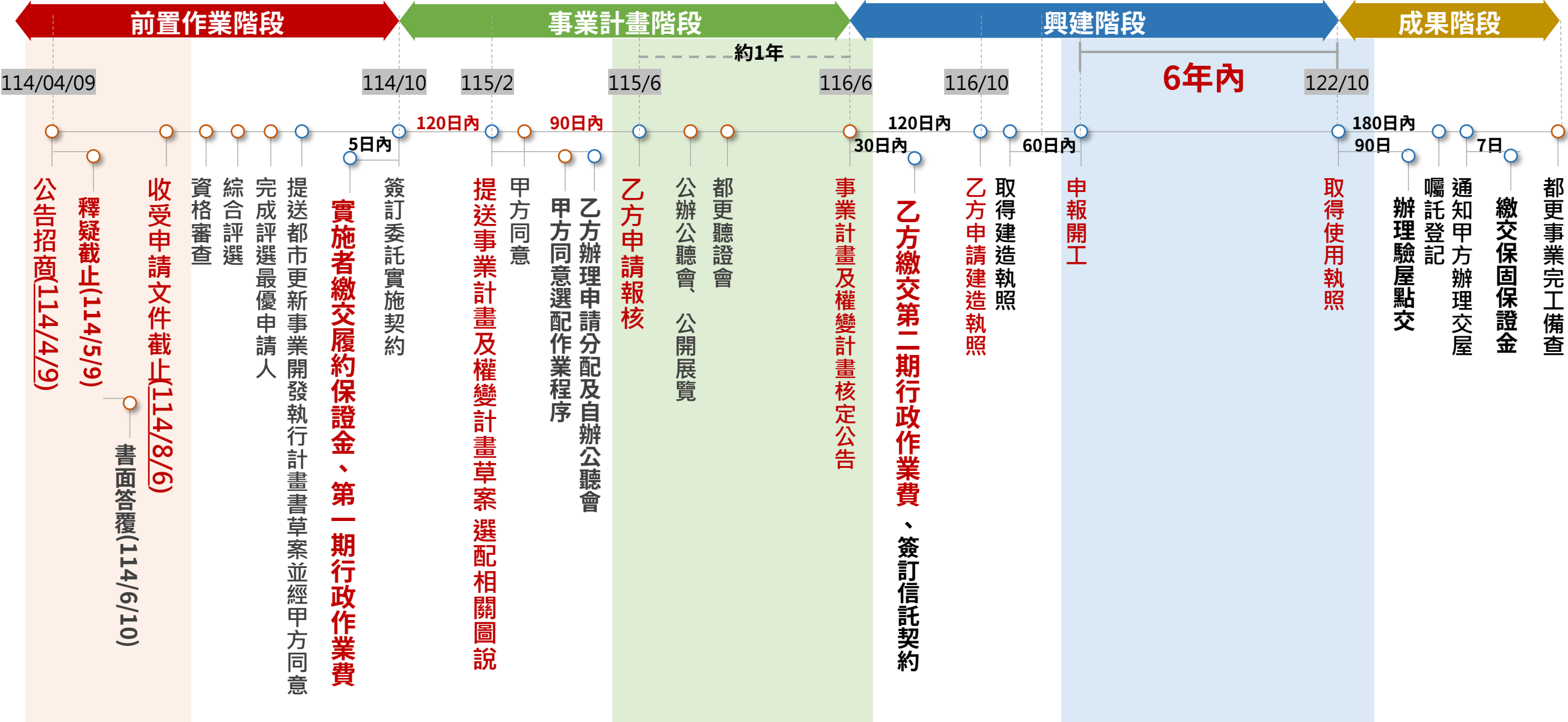
共同負擔比率承諾採「基準共負比64.30%」計算得分



保證金及相關費用

項目	金額	繳交時間	是否 退還	提列 共同負擔
申請保證金	4,000萬 (現金或支票)	申請截止前	○	X
履約保證金	都更事業計畫核定版所提列 「營建費(含公益設施)A2」之 3%	第一期：簽約前5日內(50%) 第二期：權變核定後30日內	○	X
行政作業費	都更事業計畫核定版所提列 車專四及車專五部分「更新後土地及建築物重建費(A)」之 3%	第一期：簽約前5日(4,000萬) 第二期：權變核定後30日內	X	○
保固保證金	都更事業計畫核定版所提列 「『營建費(含公益設施)A2』×分回建物樓地板面積」÷本案總樓地板面積× 3%	點交日之翌日起 7 日內	○	X

招商及更新事業推動期程概估





5 大招商誘因

3 處同時開發。市場導向不設限

建國九如百商群聚。人潮商機無限

三鐵共構。出站即到站

地標建築。綠園道天棚景觀第一排

第一環圈核心。A 辦領航企業首選

高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地 都市更新事業公開評選實施者案

歡迎投資高雄

- 本公辦都更招商案已於114年4月9日正式公告；**釋疑截止日為114年5月9日下午5時前**；**申請截止日為114年年8月6日下午5時前**。
- 相關招商訊息可至高雄市政府都市發展局網頁及國土署都市更新入口網閱覽 <https://reurl.cc/pa6lRQ>；<https://reurl.cc/W0RGze>
- 申購公開評選文件：
面購：逕至高雄市政府都發局秘書室（四維行政中心6樓）繳費購買（500元/份）
函購：匯入指定帳戶（500元/份）註明案名、公司名、聯絡電話，並與主辦機關聯繫後，由主辦機關寄送



都發局公告



都更入口網公告



聯絡資訊

高雄市政府都市發展局都市更新科 07-3368333#5430 鄭先生

衍古開發顧問有限公司 03-6577515(新竹) 06-2201025(臺南) 林副總/王規劃師