

高雄市鳥松區山水段運動休閒專用區土地 都市更新事業公開評選實施者案 招商說明會 暨 宣示成立廉政平臺

【114.10.29版】



主辦
機關



執行
機關



招商
顧問



掌握鄰近捷運黃線Y3、Y4站契機，打造澄清湖棒球場園區升級永續經營

機會1

重大建設

捷運黃線Y3站、Y4站，掌握投資契機

機會2

球場升級

洞悉職棒球隊需求，型塑永續經營條件



打造高雄運動城市新亮點



運動部
Ministry of Sports



國際賽事掀起棒球熱潮 澄清湖棒球場觀眾人次屢創新高

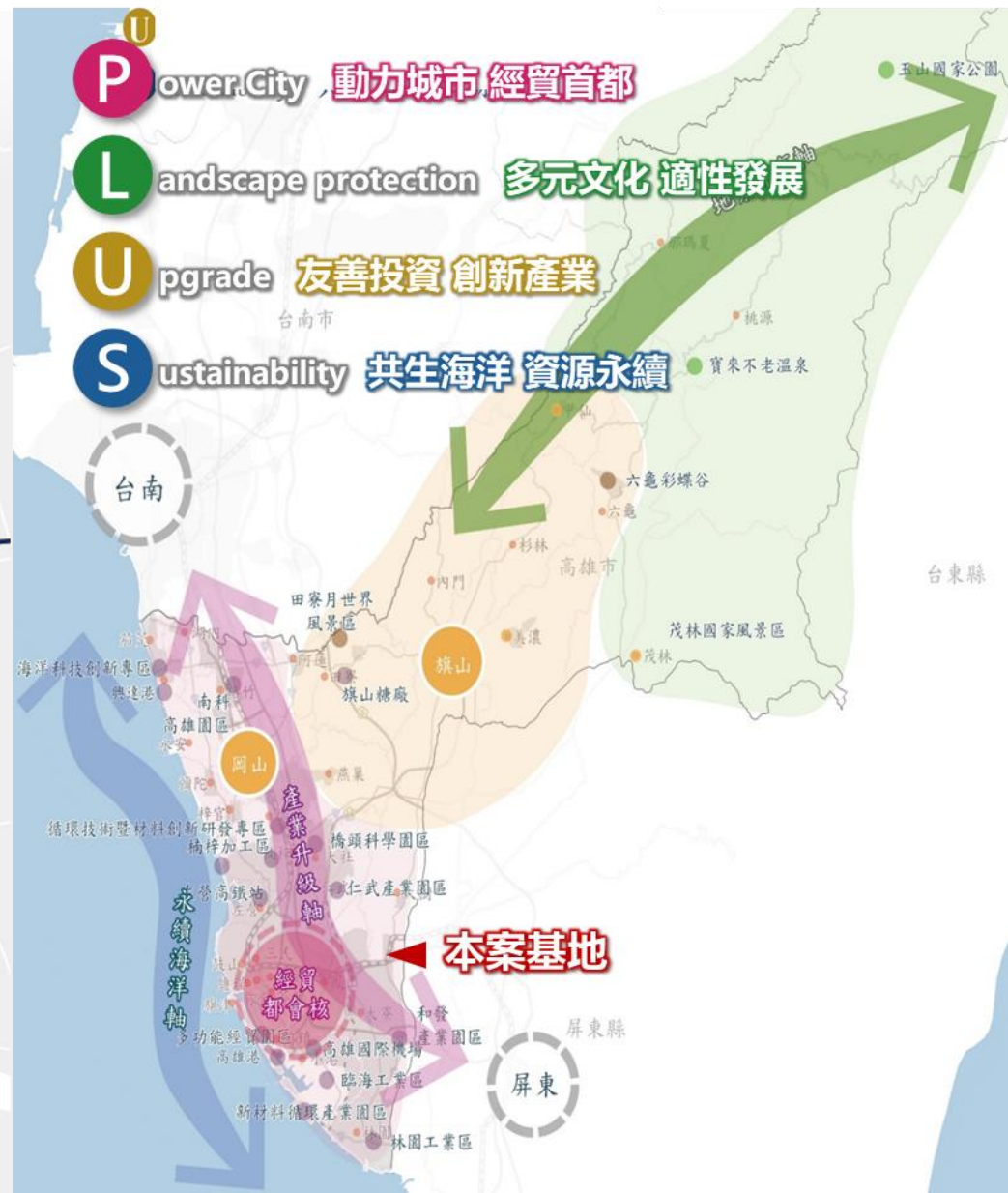
世界12強棒球賽奪冠帶動**棒球熱潮**

114年已突破**48場**主場賽事

主場單季觀眾突破**30萬**人次



基地位於經貿都會核心，鄰近Y4捷運站，配合高雄TOD政策辦理更新開發



01

招商基地資訊

基地現況建物原使用機關已完成搬遷、部分為開放空間使用



基地周邊觀光、醫療及文教機能到位，重大交通及軌道建設帶動區域發展



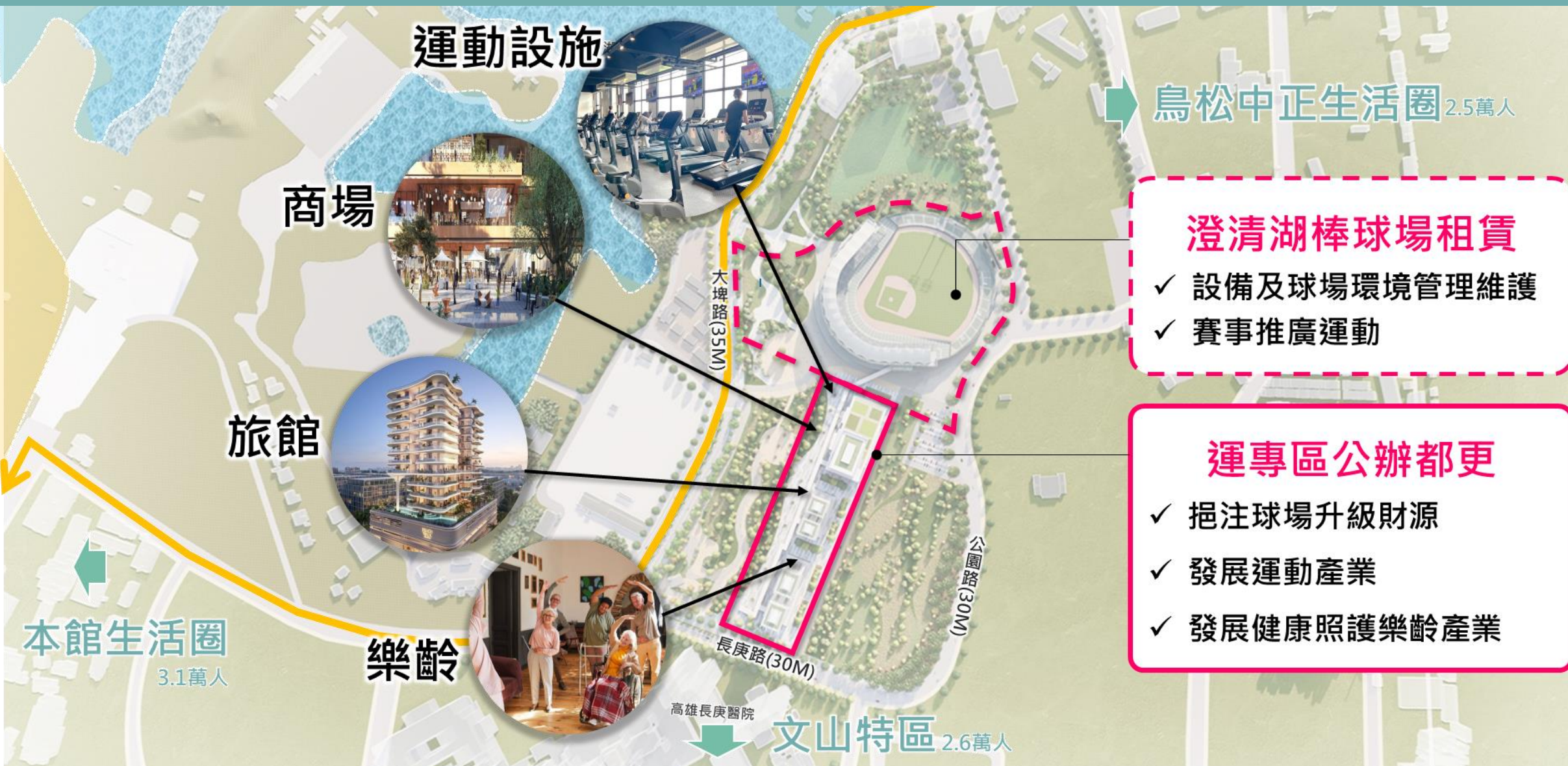
招商範圍全區100%市有地，可作運動服務業、零售業、樂齡產業等複合使用

基地面積	28,698.65 m ² (8,681坪)
基地權屬	高雄市100%
土地使用分區	運動休閒專用區
建蔽率/容積率	70%/300%



澄清湖運動休閒園區 × 南台灣棒球體育重鎮

打造交通便利、休閒健康、生態人文兼備一日消費生活圈



運動設施

商場 旅館

樂齡產業

澄清湖棒球場

公園綠地

立體連通道

捷運站出入口

長庚路

大埤路

高雄長庚紀念醫院

層數	18~22F/B3
總樓地板面積	約5.4萬坪
總車位	約1493席

結合運動設施、商場、旅館與健康樂齡
的多功能綜合開發

Y4

02

招商條件

申請人權利義務-租賃澄清湖棒球場

1. 實施者承諾租賃棒球場9年11個月
2. 捐贈外野計分大螢幕(或捐贈經費 1億元予市府)
(不得納入共同負擔)

高雄市政府運動發展局

「高雄市澄清湖棒球場租賃營運管理契約」(摘要)

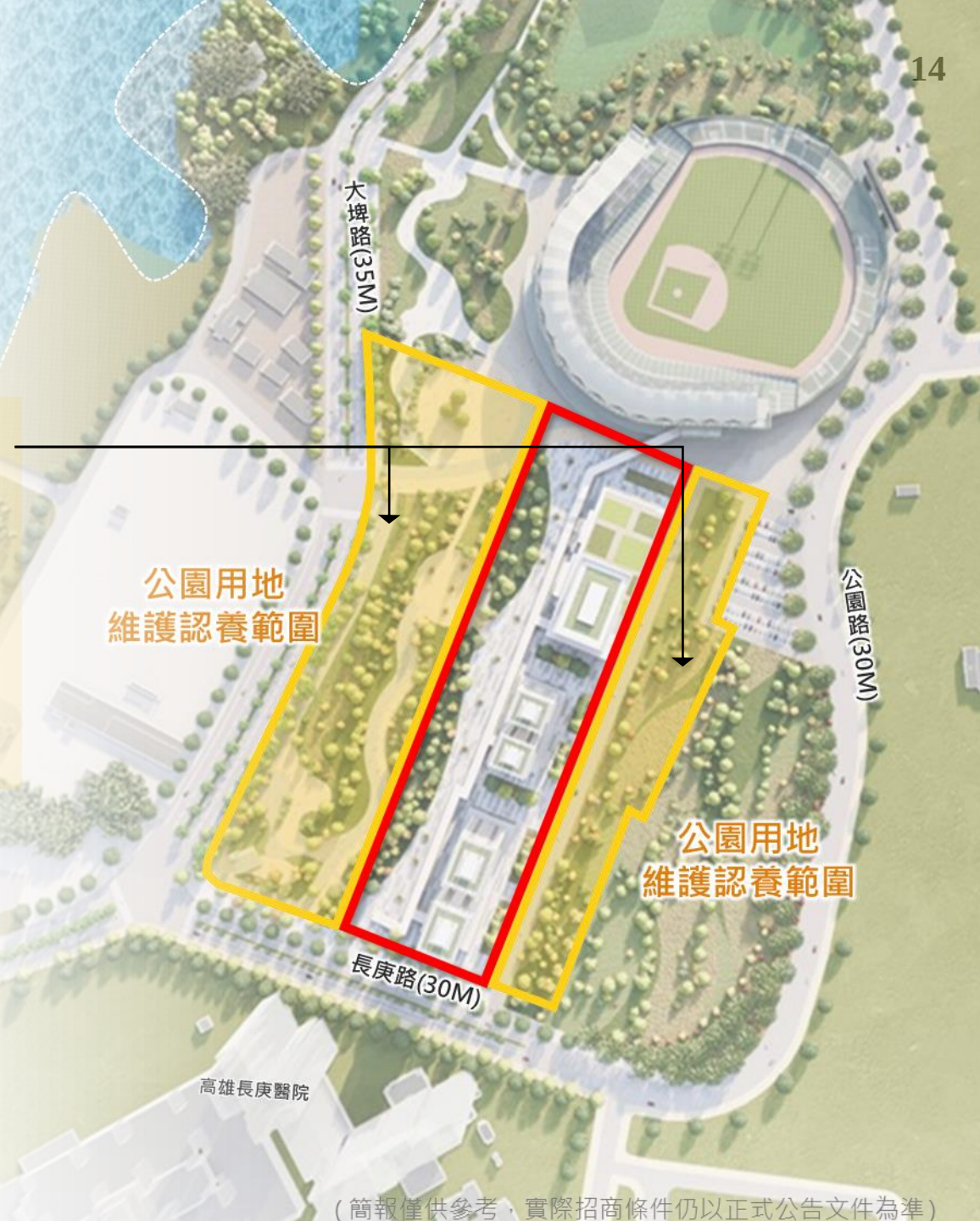
- 一、租賃營運期間：**9年11個月**
- 二、年租金：每年新臺幣**270萬**
- 三、租賃營運管理計畫：應於契約簽訂日起**1個月**內提送
- 四、實施者應**每年**安排**中華職棒賽事、日職或韓職移訓、或棒球活動應至少50場**，其中中華職棒**一軍賽事應至少30場**(日職或韓職移訓及棒球活動以1日計1場)
- 五、營運監督：甲方每1年辦理1次督考評定。
- 六、實施者應依契約規定於簽約前繳納擔保金1億元，若無違約情事，將於契約期滿後無息退還實施者。



申請人權利義務-公園用地維護

既有公園用地(西側)及開闢後公(附)用地 景觀維護認養

1. 認養期間與球場租賃相同
2. 不得納入共同負擔



申請人權利義務-立體連通系統與公設開闢

捷運Y4站至棒球場立體連通系統

- 依都市計畫土管規定興闢約320M立體通道(寬度10米)
- 得納入共同負擔

註：立體連通系統之造型、量體與位置應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過

都計變更負擔之開闢

- 公(附)用地：都計變更負擔公設開闢
- 8米通路：都計變更指定應留設通路
- 得納入共同負擔



申請人權利義務-建築規範

■都市更新容積獎勵實施者優先申

請項目如下：

1. 提供指定公益性設施500坪

2. 申請綠建築標章銀級以上

■全案建築能效標示1級

容積獎勵申請項目評估				
項目	條次	說明	獎勵上限	本案應申請額度
本案優先申請	§7	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%	指定公益設施至少500坪
	§10	綠建築	鑽石級10%	至少6%(銀級)
			黃金級8%	
其他容獎勵項目			銀級6%	
	§5	捐贈都更基金	10%	獎勵容積= (提供經費金額×建築基地平均基準容積) / (報核日當期之建築基地公告土地現值總額)
	§8	取得及開闢公設	15%	-
	§11	智慧建築	鑽石級10%	-
			黃金級8%	
			銀級6%	
	§12	無障礙環境設計	3%~5%	-
	§13	建築物耐震設計	2%~10%	-
	§14	時程獎勵	5%	-
	§15	規模獎勵	完整街廓5% 面積達1萬m ² 30%	-
可申請容獎合計			上限50%	
其它實施者自行評估申請項目	容積移轉地區		30%	
	高雄厝申請		2%	

(簡報僅供參考，實際招商條件仍以正式公告文件為準)

申請人權利義務-公益性設施

■實施者應規劃主建物面積至少 500 坪

註：示意圖僅供參考。

需求機關	高雄市政府都市發展局
進駐項目	「東高雄都市更新知識教育訓練中心」 (名稱暫定)
所需面積	主建物面積至少500坪
空間規劃需求 (摘要)	1. 展示兼交誼諮詢區。 2. 教室、會議討論室各2間及辦公區。 3. 以上皆可採彈性隔間，並含廁所及其他公設空間。 4. 上該空間細部設計圖說應送需求機關同意，並應包含裝潢、隔間(屏)、照明燈具、空調設備、水電管線路預留，得不含辦公桌椅家具。



服務櫃台及展示空間示意圖



多功能交誼空間示意圖

(簡報僅供參考，實際招商條件仍以正式公告文件為準)

申請人權利義務-運動設施空間

■實施者應規劃運動設施空間至少 1,200 坪，由市府依更新後價值分回

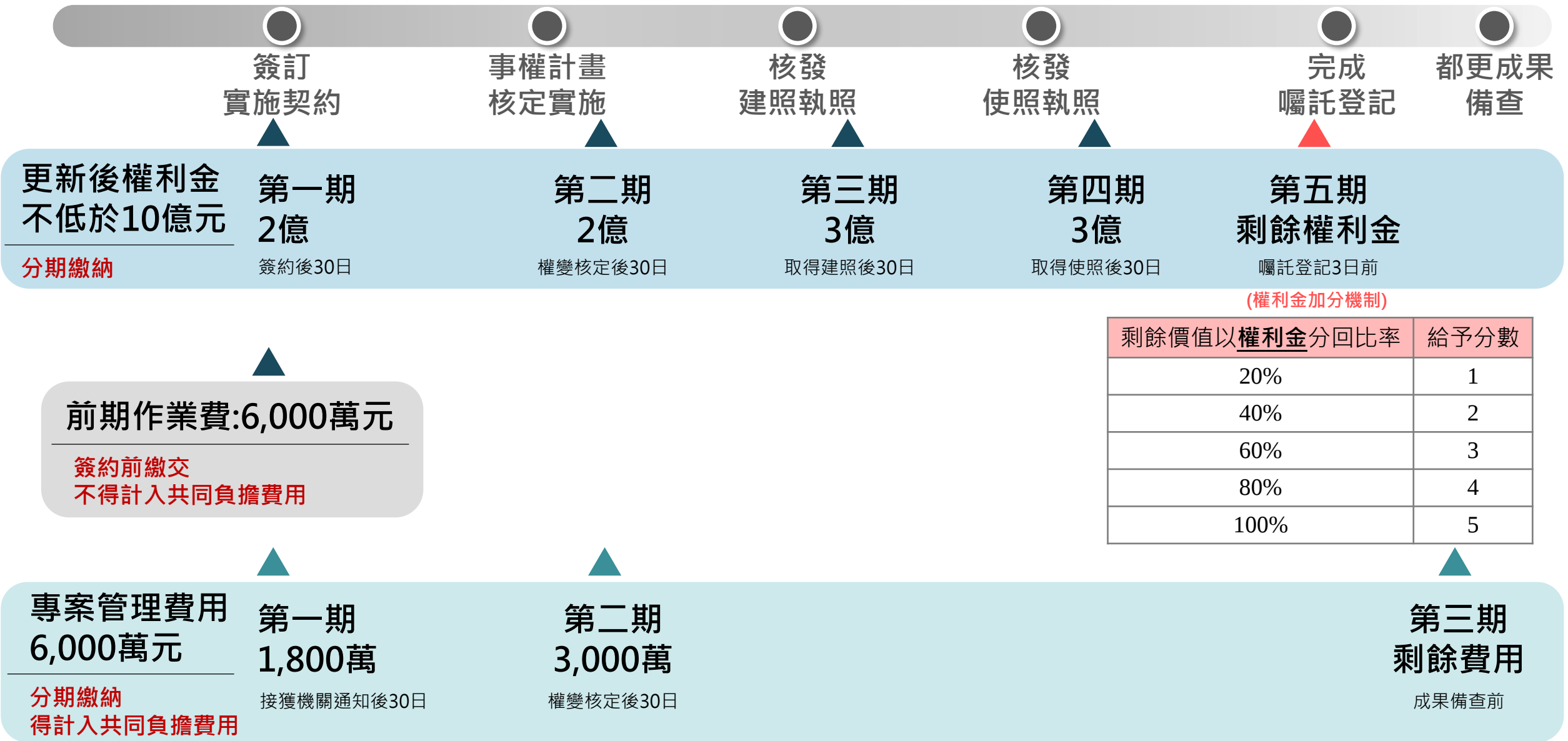
●包含但不限健身房、瑜珈/韻律教室、親子體適能、桌球區等

註：示意圖僅供參考。



(簡報僅供參考，實際招商條件仍以正式公告文件為準)

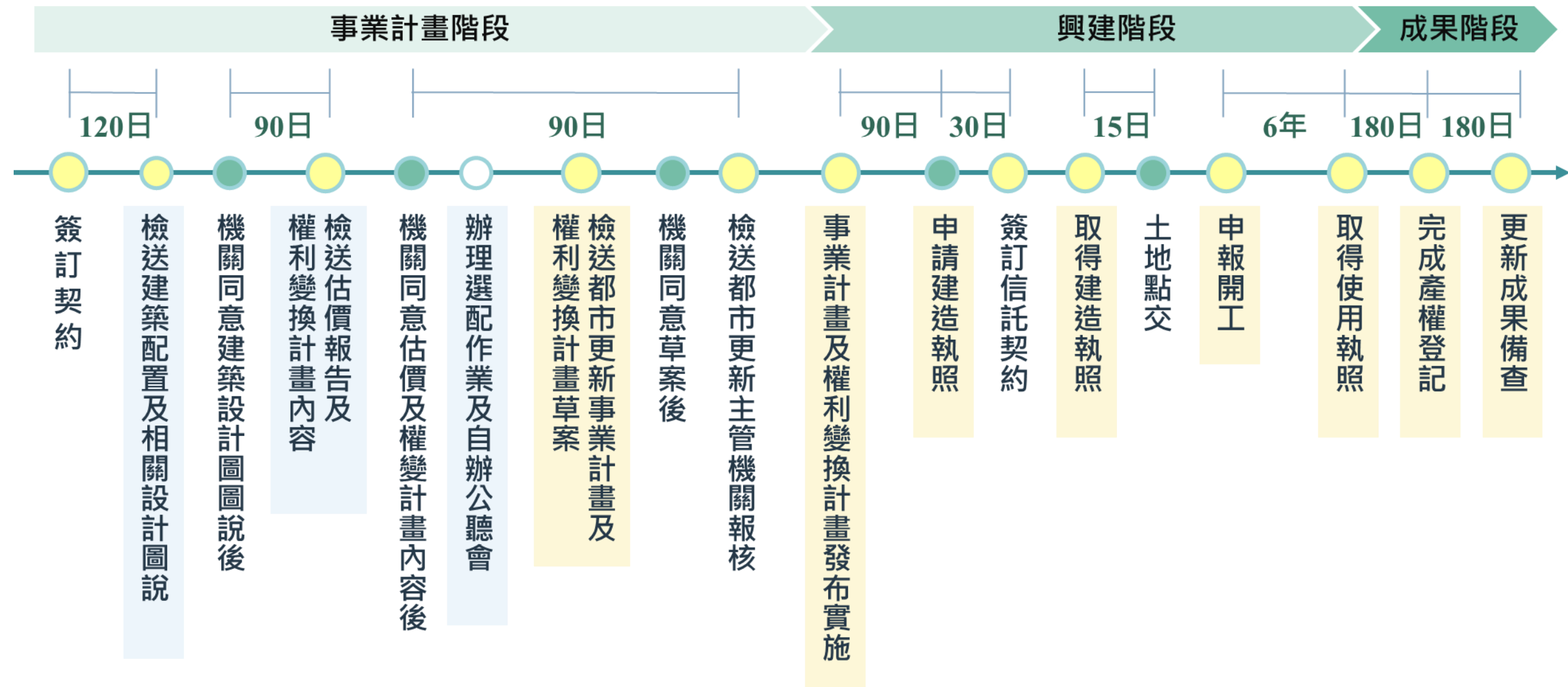
相關費用負擔



(簡報僅供參考，實際招商條件仍以正式公告文件為準)

招商條件

招商及更新事業推動期程概估

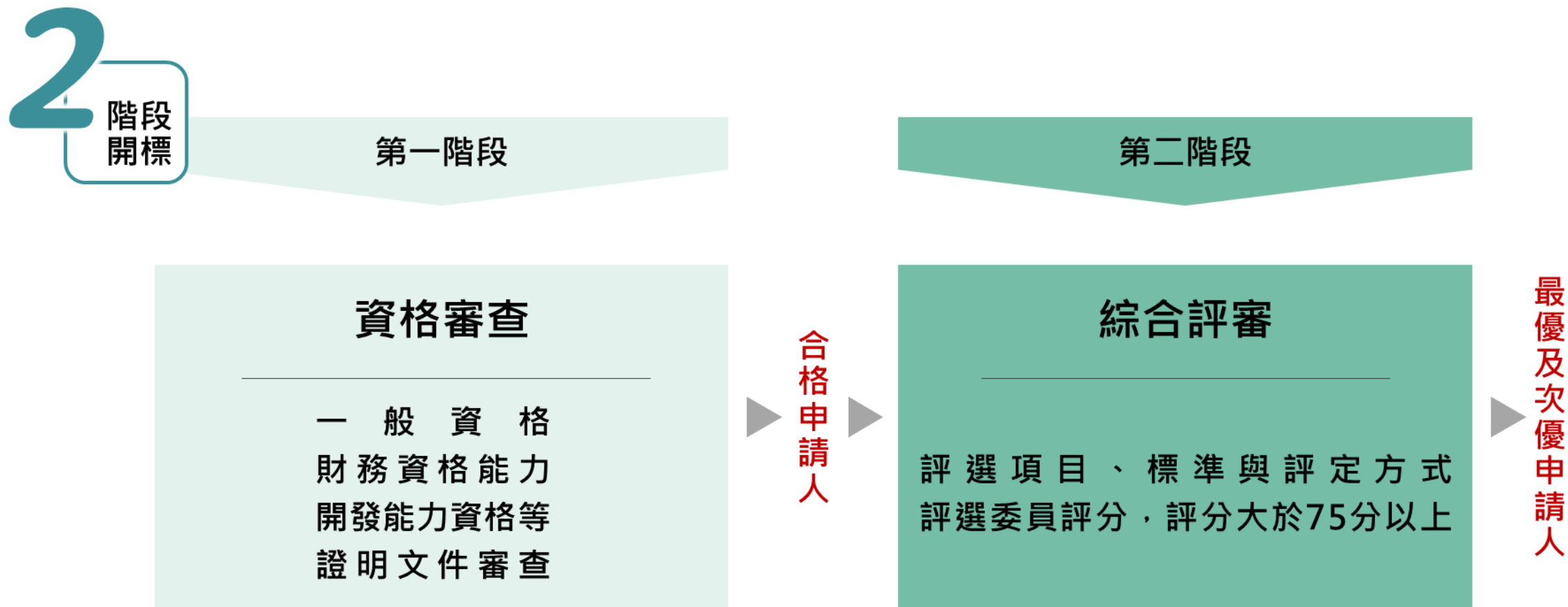


03

評選規範

評選方式：二階段評選，以綜合評選分數序位排名第1者，為最優申請人

- 本案達1家(含)以上申請人，即可進行資格審查



申請人資格條件

■一般資格

- 得以**單一公司申請人**，或組成**合作聯盟**申請（以**3**家為限）
- 依法成立之本國公司及國外公司（不含大陸地區與陸資成分之公司）
- 申請人及其成員皆不得為其他申請人之成員

■財務能力資格

實收資本額		財務能力資格檢核項目
單一公司申請人	新臺幣 13億元 (含)以上	● 淨值(權益總額)不低於實收資本額 ● 流動資產不低於流動負債(保險業除外) ● 負債比率不得超過80% ● 無退票紀錄或重大喪失債信之情事 ● 完成繳納營利事業所得稅及營業稅 ● 申請人如為保險業應符合保險法及保險業資本適足性管理辦法等相關規定 ● 提供前一會計年度（113年）或最近一年度經中華民國合格會計師查核簽證之全部財務報告
合作聯盟	<u>領銜公司</u> 應為新臺幣 7億元 (含)以上 <u>各成員</u> 合計新臺幣 13億元 (含)以上	

（簡報僅供參考，實際招商條件仍以正式公告文件為準）

申請人資格條件

■專業技術能力資格 (計入建築開發實績之協力廠商)

- 公告日前10年內，曾完成興建或營運住宅、商業使用（包括但不限於百貨商場、旅館、餐飲設施）或符合本基地所在都市計畫土地使用管制允許土地使用項目之建築開發實績

開發實績	實績認定
 累計建築<u>總樓地板面積</u> 24萬平方公尺 或	• 單一公司申請人或合作聯盟任一成員 • 合作聯盟者，得以各成員實績合併計算 (單一成員12萬平方公尺) • 得以協力廠商實績計入
 累計實際<u>工程承攬契約金額</u> 182億元	• 單一公司申請人或合作聯盟任一成員 • 合作聯盟者，得以各成員實績合併計算 (單一成員61億元) • 得以協力廠商實績計入

申請人資格條件

■專業技術能力資格 (計入棒球場、球隊及棒球賽事等經營管理實績之協力廠商)

- 「於本案公告日前10年內，單一公司申請人、合作聯盟申請人之任一成員或協力廠商（如無則免）應具**經營管理國內或國外職棒球場、經營國內職棒球隊或業餘成棒甲組球隊經驗、辦理日職或韓職移地訓練(含場地提供、或舉辦大型棒球賽事**等經驗實績。」(擇一認列)：

經營國內或國外職棒球場

- (1) 所營球場如為自有，應檢附土地所有權狀、土地登記謄本，或其他相關權利證明文件。
- (2) 所營球場如為他有，應檢附委託經營合約或租賃契約、土地使用同意書，或其他相關權利證明文件。

經營國內職棒球隊或業餘成棒甲組球隊

公司登記證明或商業登記證明文件，
及職棒聯盟團體會員證書或相關證明文件。

辦理日職棒球隊或韓職棒球隊 移地訓練(含場地提供)

- (1) 與日韓職棒球隊簽訂移地訓練契約書或證明文件。
- (2) 如僅為場地提供者，應提出供日職棒球隊或韓職棒球隊作移地訓練之契約書或合作證明文件，或使用證明資料。

舉辦大型棒球賽事實績

- (1) 賽事相關授權文件。
- (2) 中央政府核准補助或地方政府共同主辦公文。
- (3) 賽事相關合約或協議文件。

保證金繳納

申請保證金

1億元

投標

履約保證金

4億元

契約簽約日之3日前一次繳納

保固保證金

營建費用 **3%**

完成囑託登記後7日內繳交

棒球場租賃營運管理契約
擔保金

1億元

契約簽約日前一次繳納

繳付方式

- 銀行本票、保付支票
- 匯款
- 郵政匯票
- 銀行書面連帶保證
- 設定質權之銀行定期存款單及質權設定覆函

綜合評選-評選項目及評選標準(1/2)

■ 合格申請人之評分獲「出席評選委員**平均評分達75分以上**者」，始進行序位總和排序

評選項目		審查標準	配分
一	申請人與團隊簡介	申請人簡歷、申請人團隊實績（包含執行本案之規劃設計、興建、營運、 棒球場或球隊經營管理 等團隊組織）、申請團隊組織架構人員經歷等	5
二	整體開發構想	1.開發構想 2.建築興建計畫 3. 交通及景觀計畫 4.防災與逃生避難計畫 5.綠建築標章相關計畫 6.營建計畫	25

綜合評選-評選項目及評選標準(2/2)

■ 合格申請人之評分獲「出席評選委員**平均評分達75分以上**者」，始進行序位總和排序

評選項目		審查標準	配分
三	權利變換及財務計畫	財務計畫及資金籌措計畫、選配原則及模擬分配方案、風險控管方案計畫(含資金信託)及效益評估等	15
四	管理維護計畫	整體管理維護構想、設施管理維護計畫(含保固計畫)	10
		申請人應提出 棒球場租賃營運管理計畫 ，例如規劃營業項目及收費標準、整體營運範圍利用、設施設備、保險、環境清潔維護或棒球場公益與創意回饋等	10
五	企業社會責任	承諾同意土地所有權人於權利變換計畫中 採權利金分配 方式(權利金分配比率設有級距)	5
		其他有利於本案事項(例如 提升高雄市澄清湖棒球場租金 、 捐贈運動發展基金 、 捐贈運動體能健康設施之運動器材用品 等、有助於推動本案實施、敦親睦鄰構想、公益性構想等)、企業社會責任或ESG等。	5
六	申請人共同負擔承諾	以共同負擔比率承諾書所載比例值計算(設有級距)	20
七	簡報與答詢		5
總分			100

共同負擔比率審查級距表-共同負擔承諾項目計20分

註：「R」為申請人所提之承諾共同負擔比率。

■ 共同負擔比率

71.00%

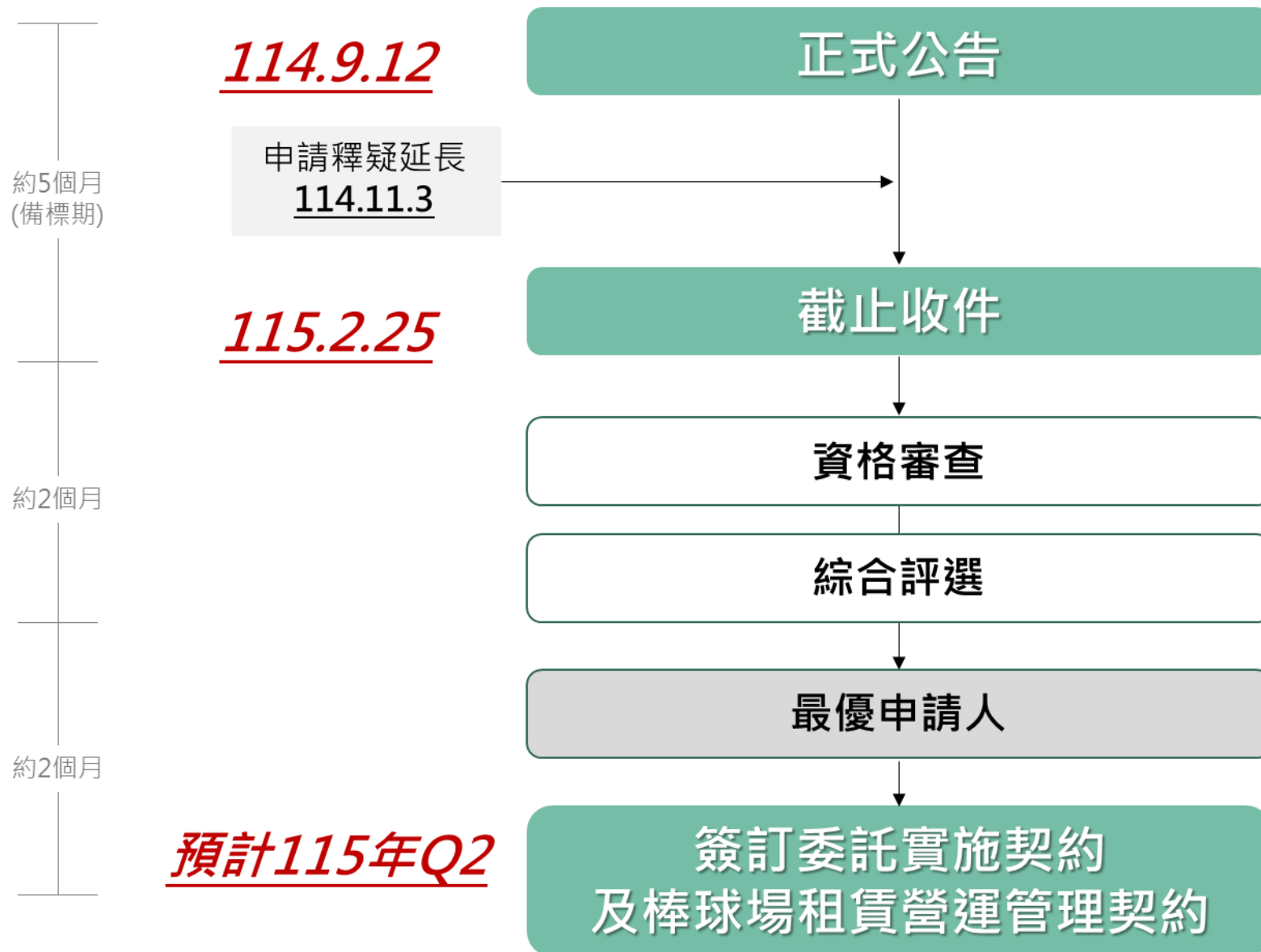
■ 共同負擔比率分配

底價為14.5分、最高20分

共同負擔比率以0.5%為一個級距

分數		評分級距	
不合格	71.00%	< R	
14.5分	71.00%	= R	
15分	70.50%	≤ R <	71.00%
15.5分	70.00%	≤ R <	70.50%
16分	69.50%	≤ R <	70.00%
16.5分	69.00%	≤ R <	69.50%
17分	68.50%	≤ R <	69.00%
17.5分	68.00%	≤ R <	68.50%
18分	67.50%	≤ R <	68.00%
18.5分	67.00%	≤ R <	67.50%
19分	66.50%	≤ R <	67.00%
19.5分	66.00%	≤ R <	66.50%
20分		R <	66.00%

招商作業期程



本案投資優勢

1

澄清湖棒球場升級永續經營

2

黃線雙站打造一日消費商圈

3

發展運動休閒健康樂齡產業

澄清湖棒球場

招商範圍

公園路(30米)

大埤路(35米)

長庚路(30米)

高雄長庚紀念醫院

Y3

Y4

澄清湖

本案成立 廉政平台



- 高雄市政府線上即時服務平台-市長信箱與1999服務專線
- 高雄市政府(政風處)：
 - 電話：0800 025025
 - 傳真：(07)3313655
- 法務部廉政署
 - 檢舉服務專線：0800-286-586 (你爆料，我爆料)
 - 檢舉傳真專線：(02)2381-1234
- 高雄市政府都市發展局(政風室)：
 - 檢舉服務專線：(07)337-3543

高雄市鳥松區山水段運動休閒專用區土地 都市更新事業公開評選實施者案

公告期間 114.9.12 ~ 115.2.25

竭誠歡迎 投資高雄



聯絡資訊

高雄市政府都市發展局
07-3368333#5428 陳小姐

高雄市政府運動發展局
07-5813680#800 曾科長

城都國際開發規劃管理顧問有限公司
07-2696068#53 蘇專案經理



高市府都發局公告 ▲



招商簡報資訊 ▲

主辦機關

 高雄市政府
Kaohsiung City Government

執行機關

 高雄市政府都市發展局
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

 高雄市政府運動發展局
Sports Development Bureau, Kaohsiung City Government

招商顧問

 城都顧問公司
URBANET GROUP