

高雄多功能經貿園區特貿三都市更新案都市更新事業實施案 招商說明會



主辦機關：高雄市政府 執行機關：高雄市政府都市發展局

108.09.02 / 108.09.04

招商顧問：JLL 仲量聯行股份有限公司
中量聯行

城都國際開發規劃管理顧問有限公司



簡報大綱

1、基地區位與市場潛力

2、開發願景與構想

3、招商文件重點摘要

4、投資效益初估

5、後續招商作業時程



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

01.

基地區位與市場潛力

多功能經貿園區

台灣唯一 空海雙港都會核心

高雄國際機場

- 整體改建(252億)
- 2020年新航廈及整建滑行道
- 2021~2030年南部飛航服務園區

一港口-都會港灣

- 多功能經貿園區開發
- 旗津國際觀光大島計畫
- 中島加工出口區更新升級

二港口-國際商港

- 洲際貨櫃中心二期(1200億)
- 大林蒲循環產業園區
- 國道七號

港口城市全球經濟發展重要引擎



The World According to GaWC 2018

Alpha ++	London New York	Beta +	Ho Chi Minh City Boston Cairo Hamburg Düsseldorf Tel Aviv Atlanta Athens Doha Lima	Gamma +	Guatemala City Detroit Lahore Harare Colombo Accra Riga Hyderabad (India) Adelaide Cleveland	High sufficiency	Edmonton Nassau Kaohsiung Abidjan Douala Surabaya Skopje Ningbo Managua Dakar	Sufficiency	Málaga Urumqi Bologna Indianapolis Harbin Malmö Limassol Pittsburgh Puebla Columbus
-----------------	--------------------	---------------	---	----------------	---	-------------------------	--	--------------------	--

「全球化與世界城市研究網路」組織 (GaWC) 「2018世界城市排名」

- 全球60%經濟總量集中在海口地帶
- 75%大城市、70%的工業資本、人口均集中在距海岸100公里的海岸帶地區
- 紐約、倫敦、香港、新加坡、上海、杜拜、東京、漢堡、鹿特丹、釜山

港口再造+產業轉型



綜合娛樂城市打造

新加坡濱海灣

Marina Bay, Singapore
360公頃



會展驅動的娛樂商務城

橫濱港MM21

Yokohama Minato Mirai 21, Japan
186公頃



策略性產業導入

德國漢堡港口新城知識園區

Hafen City, Hamburg, Germany
155公頃

南海經貿首都 - 海灣活力城市



- **創新產業新樞紐** 引入新創及研發產業，扮演南海核心競爭角色
- **國際旅遊首選城** 展現港灣獨特風貌，塑造宜居宜遊魅力港灣
- **濱海智慧生活區** 整合防災及多元技術，打造韌性智慧城市



產業空間定位



特文區-濱海創意門戶

- 文化創意、海洋休閒
- 海音中心、國際郵輪碼頭、舊港棧庫群再生、港埠旅運中心

特貿區-會展經貿生活城

- 會議會展、商務金融科技、智慧城市示範場域
- 高雄展覽館、世貿會展園區、205兵工廠再生

特倉區-智慧科研聚落

- 科技研發、數位應用、醫療物聯網研究
- 生物科技產業聚落、體感科技實體園區、物聯智慧零售物流

世貿會展園區



特貿三

五合一世貿會展園區

基地位置



高雄捷運環狀線

高雄展覽館

國際港埠旅運中心

海洋文化流行音樂中心

旗津風景區
530萬人次

西子灣、
打狗英國領事館

市立總圖書館

駁二藝文特區
310萬人次

愛河觀光

基地

基地基本資料



	北基地	南基地	小計
土地面積(坪)	9,387	6,675	16,062
建蔽率/容積率	60%/630%		
使用分區/權屬	特貿三/台電 (開發負擔回饋後, 土地共同持分市府39.3%、台電60.7%)		
允許使用項目	零售餐飲、辦公、金融、旅館、觀光娛樂、會展、住宅(條件許可)等		

北基地

南基地

300億元基礎建設陸續到位



高雄展覽館(2014年4月開幕)

吸引超過2百萬人次
舉辦250場次、1,500個住房需求

市立圖書總館(2015年1月營運)



水岸輕軌(2016年6月通車)



海洋文化及流行音樂中心
(預計2020年完工)

港埠旅運中心(預計2019年底完工)

觀光郵輪接軌國際
逾50艘(5萬人次)/年



新創企業-高雄軟體園區



- **6.7公頃開發區**
- **進駐率100%**
 - 進駐廠商達300家
 - 約8,300名員工
- **數位內容、資訊軟體、科技化服務**
 - 鴻海、智崴、KKBOX等廠商...
 - 育成中心:430坪，累計培育近60家企業



創新-會展新動能



- 高雄展覽館每年展覽、會議及大型活動至少**250** 場次，吸引超過**2**百萬人次
- 使用率持續成長，衍生旅館需求可達**1,500**個房間

LOVE KAO HSUNG

創新-觀光郵輪接軌國際航線



- 107年造訪高雄港的國際遊輪達54艘次，遊輪旅客進出人次全年突破5萬名人次



觀光郵輪接軌西太平洋國際旅遊航線 Liners Link Tourism Spots in Western Pacific

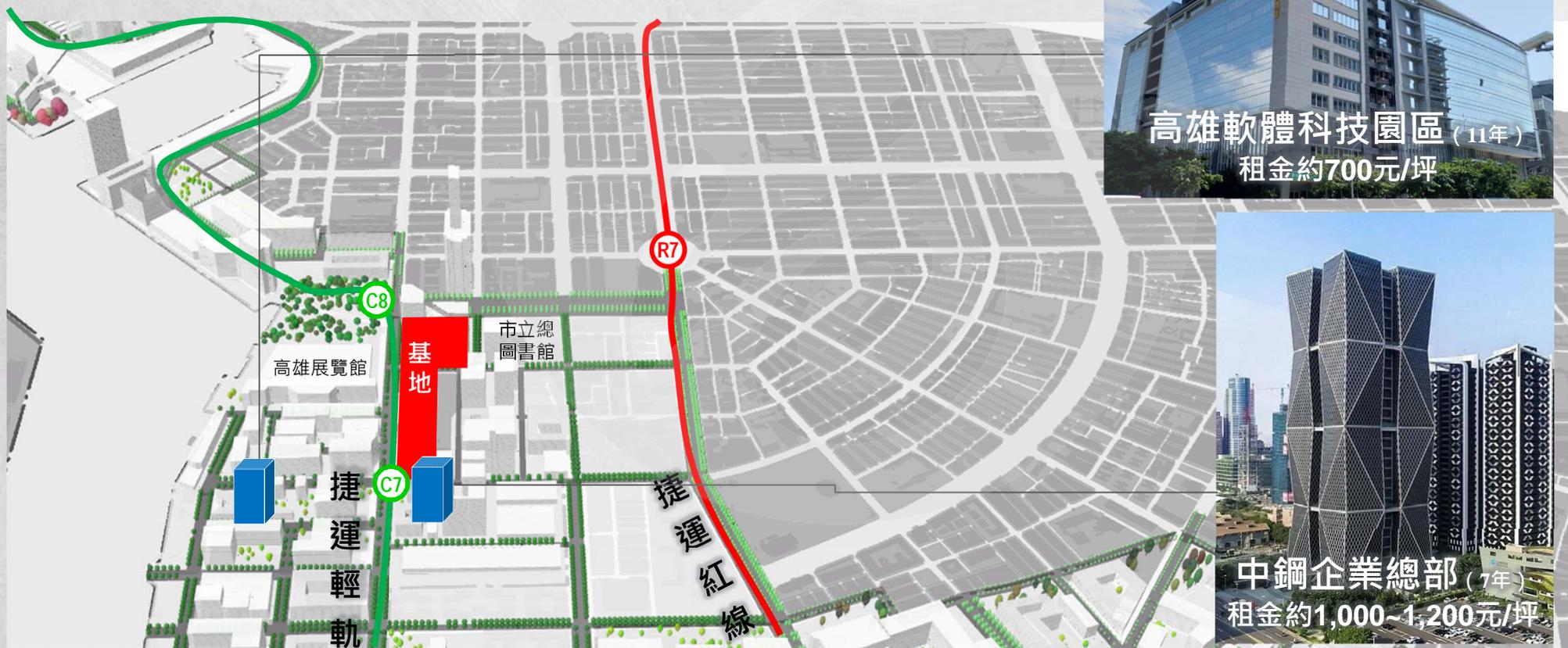
民國 106 年住宿高雄旅客近 755 萬人次，國際旅客數量眾多，衍伸觀光產值約 808 億元；民國 106 年郵輪產業吸引 117,927 名旅客造訪，較 105 年成長 180%。

高雄港埠旅運中心預計於民國 108 年底完工，再擴增國際觀光人潮，另高雄展覽館每年展覽、會議及大型活動至少 250 場次，吸引超過 2 百萬人次及商務需求，將帶動關聯產業包含旅館、餐飲、觀光遊憩、觀光運輸及零售服務業等，潛在觀光產值預計可達 5.24 億元。

市場潛力分析 - 亞灣區周邊辦公市場



- 高雄辦公大樓有限，普遍產權分散，且屋齡較高，缺少A辦新供給
- 高雄軟體園區衍生後育成需求



市場潛力分析 - 亞灣區周邊住宅交易



欣灣時代
成交26~34萬元/坪



海洋帝寶
約40~48萬元/坪



亞灣之丘
約38~50萬元/坪



遠雄The one
中低樓層開價47萬
高樓層開價70萬



賦格
成交33萬元/坪
(108年1月)



國城定潮
開價50~70萬坪



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

02.

開發願景與構想



以會展產業為核心之產業鏈



規劃構想





高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

03.

招商文件重點摘要



開發方式：公辦都更方式辦理招商

■ 預估投資金額 **265** 億元



設定地上權

- 基地面積約 **9,387** 坪
- 基準權利金底價 **23億8,938萬** (以容積率359%訂定價)
- 地上權存續期間 **70年**
- 地租
 - 台電：地價稅額 + 簽約時申報地價0.5% (隨CPI指數調整)
 - 市府：公告地價1% + 公告地價0.5% (隨CPI指數調整)
 - 設定地上權區段興建期間土地租金得減免
- **權利金分 9 期繳付**
 - 實施契約簽約前3日前支付 **20%**
 - 簽約日滿1年後第2至9年逐年各收取 **10%**

權利變換

- 基地面積約 **6,675** 坪
- 基準權利金底價 **72億1,062萬**
- 共同負擔比不得超過 **62%**
- **權利金分 3 期繳納**
 - 第一期 - 實施契約簽約前3 日前支付 **20%**
 - 第二期 - 更新事業核定次日起10 日內支付 **20%**
 - 第三期 - 取得使用執照次日起10 日內支付 **60%**



申請人資格

■ 一般資格

- 單一公司 或 企業聯盟 (2~5家公司)
- 本國公司、外國公司 及 陸資公司

■ 財務能力資格

- 實收資本額：單一公司 **20 億元** 以上；企業聯盟合計 **25 億元** 以上
- 近3年無退票紀錄證明文件、納稅證明、淨值不低於實收資本額

■ 開發能力資格

- 10年內累計興建或營運樓地板面積不得低於 **25,000 坪**

■ 申請保證金：**1.75 億元**

■ 履約保證金：**10 億元**

評選機制



第一階段 資格審查

申請人提交之文件進行審查

一般資格、財務及開發能力
證明文件審查

資格審查結果

合格申請人

第二階段 綜合評審 I (規格評選)

召開評選會
(都更事業計畫建議書)

合格申請人進行簡報詢答

評選會委員依
評選項目、甄審標準
予以評分

入圍申請人

第三階段 綜合評審 II (價格評決)

入圍申請人依權利金評決

依入圍申請人提交標單
所載金額高低評決

最優申請人及次優申請人

評選項目及配分



評選項目		評分重點	配分
一、申請人團隊組織及相關經驗實績		申請人(含協力廠商)之公司背景、商譽、營業項目及經營狀況、財務與其他支援能力	20
二、整體開發構想	(一)對本案構想、理念、預期效益與創新創意構想	本案之構想與理念、願景與預期效益(含就業機會之創造)	35
	(二)建築計畫	建築設計及配置計畫、分期分區開發規劃、智慧建築、綠建築、通用設施計畫	
	(三)都市設計與景觀計畫	人車動線設計原則(含公共停車)、景觀植栽設計構想、開放空間規劃、防災計畫	
三、經營管理計畫		引入產業內容與營運方式、維護管理、招商計畫、睦鄰規劃、會議設施無償使用構想	20
四、財務與資金籌措計畫		開發經費預估的合理性、權利變換區段共同負擔費用合理性、權利金計算說明、資金籌措計畫、收支預估與分年現金流量、投資效益分析及財務風險管理(含信託計畫)	15
五、承諾或回饋事項		承諾或回饋主辦機關及台電公司使用構想	5
六、簡報與答詢		-	5
合計			100

註：評分重點詳細內容請考本案1080815公告招商文件



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

04.

投資效益初估





投資效益初估

設定地上權

- 預估開發規模(不含車位)約 **50,600** 坪
 - 地上權權利金 **23.89** 億 (不含車位約 4 萬/坪)
 - 總開發成本(含車位) **74** 億 (約12 萬/坪)
 - 預估租金 **800** 元/坪/月，租金報酬率約 **6.0 %**
- 97.89** 億

權利變換

- 預估開發規模(不含車位)約 **63,000** 坪
 - 預估總銷金額約 **190.0** 億
 - 住宅：37,800 坪 × 30 萬/坪
 - 辦公：25,300 坪 × 21 萬/坪
 - 停車：1,393 位 × 168 萬/位

平均約26.4 萬/坪
 - 權利變換權利金 **72.11** 億
 - 開發成本及費用預估約 **96.28** 億 (約 12.5 萬/坪)
- 168.39** 億

租金 報酬率		建坪成本 (萬/坪)				
		18.0	17.0	16.0	15.0	14.0
預估 租金 (元/坪/月)	600	4.0%	4.2%	4.5%	4.8%	5.1%
	700	4.7%	4.9%	5.3%	5.6%	6.0%
	800	5.3%	5.6%	6.0%	6.4%	6.9%
	900	6.0%	6.4%	6.8%	7.2%	7.7%
	1,000	6.7%	7.1%	7.5%	8.0%	8.6%

投資 報酬率		開發成本及費用 (萬/坪)					
		15.0	14.5	14.0	13.5	13.0	12.5
售價 (萬/坪)	27	3.3%	5.4%	7.7%	10.0%	12.5%	15.1%
	28	6.6%	8.9%	11.2%	13.6%	16.2%	18.8%
	29	10.0%	12.3%	14.7%	17.2%	19.8%	22.6%
	30	13.4%	15.7%	18.2%	20.8%	23.5%	26.3%
	31	16.7%	19.2%	21.7%	24.4%	27.2%	30.1%
	32	20.1%	22.6%	25.2%	28.0%	30.8%	33.8%

預估總投資金額約 266 億 (開發成本約 170 億、權利金 96 億)



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



05.

後續招商作業時程



後續招商作業時程





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

Thank you

~ 歡迎投資 ~