

114.3.18

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案 招商說明會

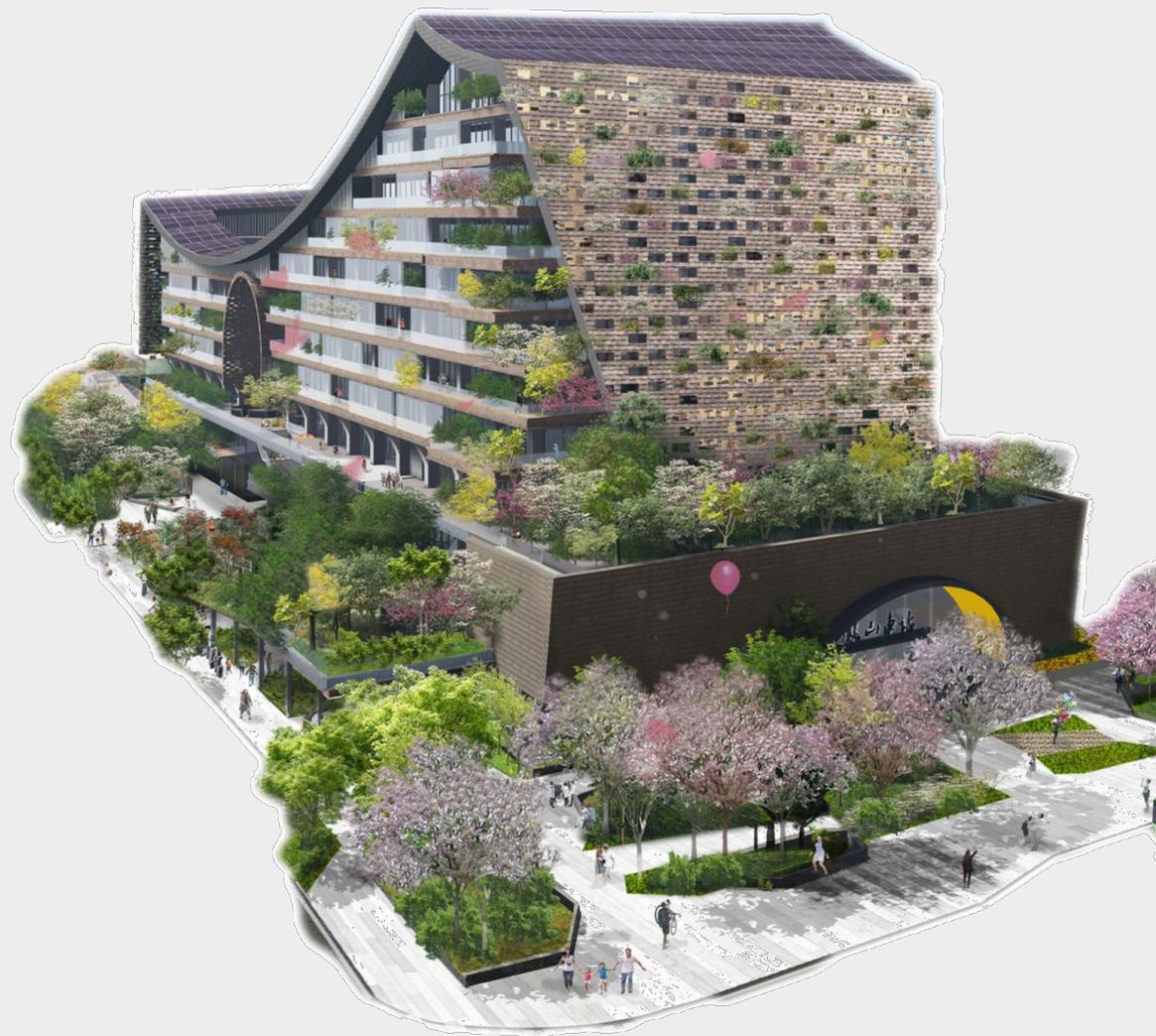


執行機構： 國營臺灣鐵路股份有限公司

顧問單位：BCOT 台灣博特顧問股份有限公司

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案 招商說明會 議程

時間	內容
13:50 - 14:00	貴賓領取資料及簽到
14:00 - 14:30	主席致詞及企業誠信宣導
14:30 - 14:50	招商條件重點說明
14:50 - 15:30	意見交流
15:30 - 16:00	主席總結
16:00 - 17:00	現地場勘
17:00	說明會結束



簡報大綱



計畫背景
說明



興建營運
權利規劃



申請作業
重點說明



意見交流



計畫背景說明

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

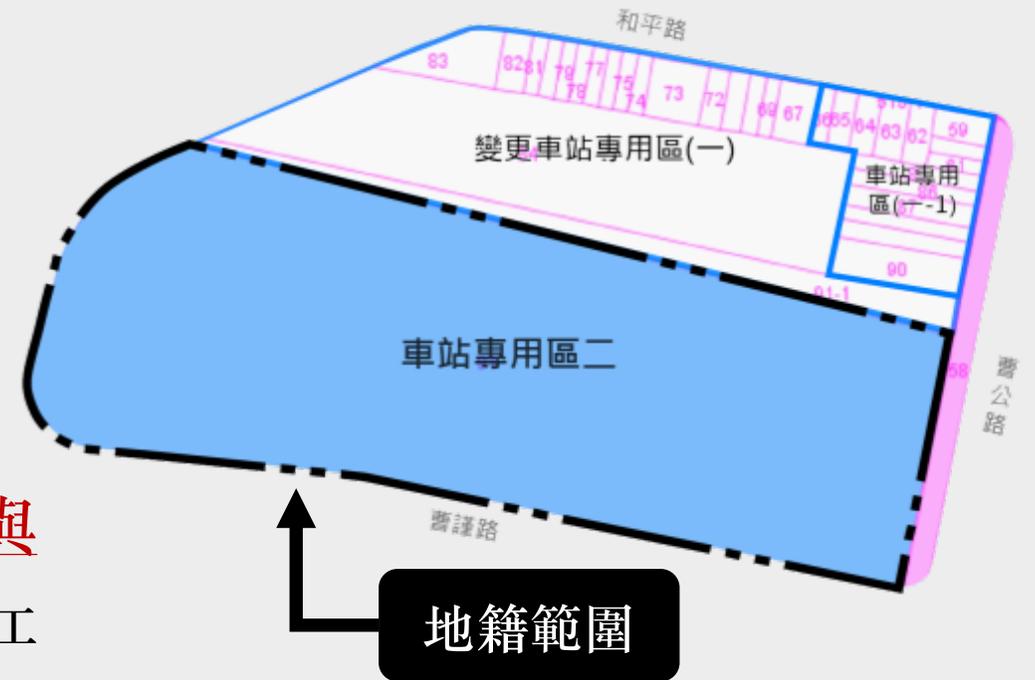
基地位置及現況

- ❑ 高雄市鳳山區曹新段91地號等1筆土地。
- ❑ 本案位於高雄鐵路地下化工程之鳳山車站位置，由既有鳳山車站上方延伸興建之車站共構大樓。
- ❑ 鳳山車站暨開發大樓新建工程目前係由交通部鐵道局辦理，已於109年11月正式動工，預計於取得建築物使用執照後(約114年3月份)及綠建築標章後(約114年度中旬)進行點交。



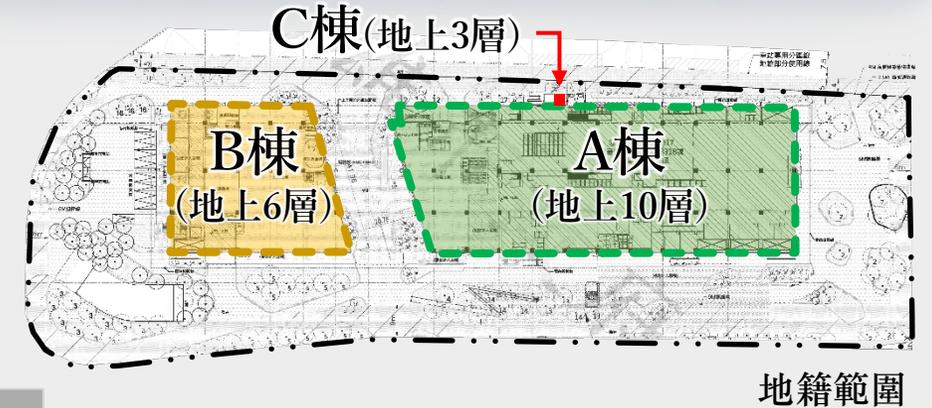
土地基本資料

- ❑ 基地地號：高雄市鳳山區曹新段91地號等1筆土地
- ❑ 地籍面積：18,195.2m² (以土地登記謄本為準)
- ❑ 土地權屬：國營臺灣鐵路股份有限公司
- ❑ 使用分區：車站專用區 (二)
- ❑ 使用強度：建蔽率50%，容積率250%
- ❑ 使用限制：以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。



建物基本資料

- ❑ 建築面積：8,764.16平方公尺
- ❑ 總樓地板面積：42,809.99平方公尺
- ❑ 樓層資訊：A棟(10樓)、B棟(6樓)、C棟(3樓)
- ❑ 都審核定之使用用途：



*車站部分(灰色區域)非本案委託經營範圍

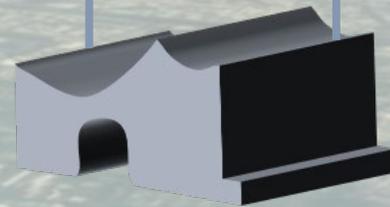
僅供參考，實際以正式公告文件為準

建物基本資料

B棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
RF	1,008.46m ²	4.5m	機房
6F	1,560.10m ²	4.5m	D2
5F	1,547.77m ²	4.5m	D2
4F	1,730.72m ²	4.5m	A1
3F	2,319.07m ²	6.0m	A1
2F	1,647.30m ²	6.0m	D2
1F	1,899.39m ²	6.0m	D2
合計	11,712.81m²		

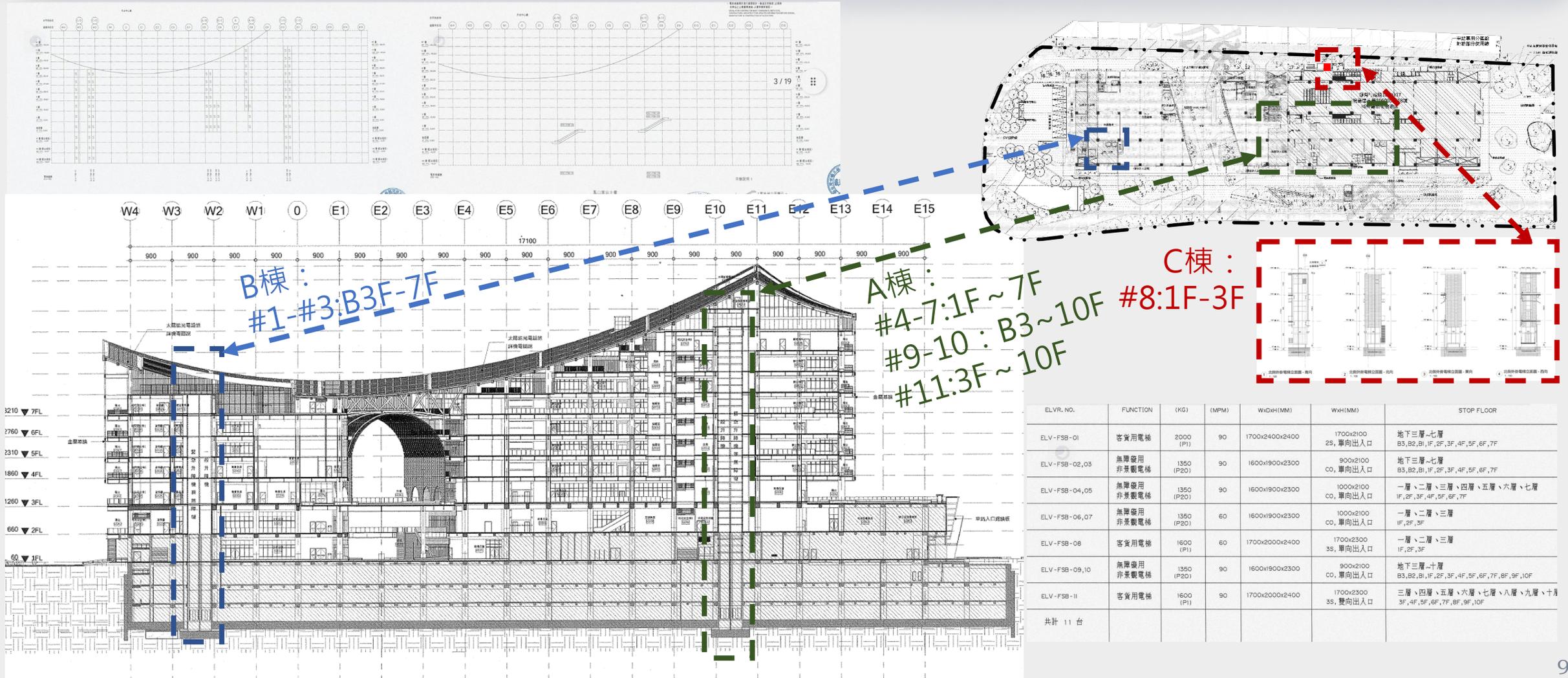
C棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
3F	8.68m ²	6.0m	機房
2F	8.68m ²	6.0m	機房
1F	8.68m ²	6.0m	機房
合計	26.04m²		

A棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
R2F	94.67m ²	6.5m	機房
R1F	762.36m ²	4.5m	機房
10F	1,801.33m ²	4.5m	B3
9F	2,062.74m ²	4.5m	G2
8F	2,777.80m ²	4.5m	G2
7F	3,004.89m ²	4.5m	G2
6F	3,319.35m ²	4.5m	G2
5F	2,993.79m ²	4.5m	G2
4F	3,320.12m ²	4.5m	G2
3F	4,779.07m ²	6m	B2
2F	4,974.16m ²	6m	B2
1F*	1,180.86m ²	6m	B2
合計	31,071.14m²		



註：地上一樓含有半戶外空間之面積(約461.86m²)

電梯位置及樓層



參考文件公開閱覽

申請人得於公告期間內，可依下列連結下載，或可逕行至財政部促進民間參與公共建設資訊網(<https://ppp.mof.gov.tw/WWW/index.aspx>) 「公告中案件」下載。

項次	文件名稱	下載連結
1	高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫-鳳山車站暨開發大樓新建工程都市設計審議報告書(核定本)	https://drive.google.com/file/d/1E1pO0IF5zc7cd2JF61liqdeUw4XpTvW-/view?usp=drive_link
2	「高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案前置至整建期作業委託專業服務採購案」可行性評估報告書(核定版)	https://drive.google.com/file/d/1p0d7pWP4h6QW0JDZPE1TyCIMC7HIImBb/view?usp=drive_link
3	鳳山車站開發大樓建造執照及圖說等資料	https://drive.google.com/drive/folders/1FAH7bnWWc2JcNkxXIgWbrF9Zm4axNDMo?usp=drive_link



興建營運權利

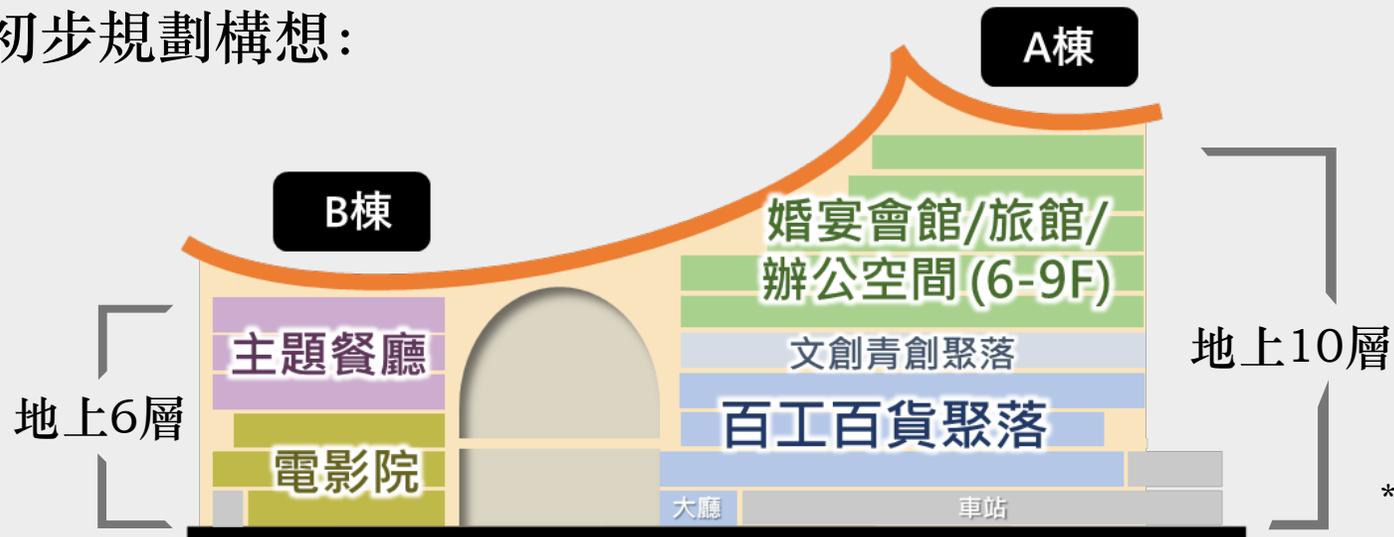
高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

契約期間及優先定約

項目	期間	返還時間
許可期間	32年	本案許可期間自完成點交日之翌日起算，包含整建期與營運期， 許可期間共計32年 。除投資契約另有約定外，整建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減，特許期間維持32年。
整建期程	2年	民間機構應於完成點交日之翌日起1年內依相關法令規定申請相關執照或許可、申報開工， 並於資產交付日之翌日起2年內完成整建工程 ，並依相關法令規定取得相關執照或證照。
優先定約	15年	民間機構如經評定為「營運績效良好」，得於許可期間屆滿前3年起至屆滿前2年止，檢附自營運開始日之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向執行機構申請優先定約一次， 期間以15年為限 。

基本應開發項目

- ☐ 主體事業：為完善車站之商業活動服務機能之營運、管理、維護、更新及增置。
- ☐ 附屬事業：民間機構得自行提出符合促參法規範及土地使用分區管制之附屬事業規劃，並取得執行機關同意後，始得辦理。
- ☐ 由申請人提出符合相關法令規範之規劃內容，並自行辦理相關開發事宜。
- ☐ 初步規劃構想：



*車站部分(灰色區域)非本案促參委外範圍，機電系統與車站獨立。

整建及營運規範

整建

- ☐ 促參識別標章：民間機構應依據「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」，自費設置促參識別標誌。

營運

- ☐ 民間機構應於整建期屆滿前完成整建，依相關規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，**於預定營運開始日3個月前**提出營運執行計畫書及主管機關核准營業執照等文件，報經執行機關事前書面同意後，始得開始營運。
- ☐ 民間機構於本案建設內**應設置並營運電影院**。

土地租金

- ☐ 整建期：當期公告地價×1% **➡ 平均約98萬元/年**
(按當期公告地價及課徵地價稅稅率之乘積計收)
- ☐ 營運期：當期公告地價×1%+簽約當期公告地價×2% **➡ 平均約322萬元/年**
(按當期公告地價及課徵地價稅稅率之乘積計收)

營運權利金

固定權利金

- ☐ 本案開始營運後第1年至第5年之固定權利金，收取新臺幣___元整(不低於250萬元)。
- ☐ 本案開始營運後第6年之固定權利金，按前款金額每5年加計100萬元整。

變動權利金

- ☐ 自本案營運開始日起，民間機構應於每年6月30日前，繳交前一年度累進級距變動權利金。
- ☐ 營業總收入係指會計年度內，依中華民國公認會計原則採應記基礎下計算營運本案（包含主體事業及附屬事業）所得之全部營業收入。

級距(營業總收入)	收取比例
2.5億元以下(含)	不收取
2.5億元至5億元以下(含)	___%(不得低於0.5%)
5億元至7.5億元以下(含)	___%(不得低於1.0%)
7.5億元至10億元以下(含)	___%(不得低於1.5%)
10億元至11.5億元以下(含)	___%(不得低於2.0%)
11.5億元至13億元以下(含)	___%(不得低於2.5%)
13億元至14.5億元以下(含)	___%(不得低於3.0%)
14.5億元至16億元以下(含)	___%(不得低於3.5%)
超過16億元	___%(不得低於4.0%)

相關稅捐負擔

- ☐ 自本案完成資產點交日之次日起算，前15年之本案建設房屋稅由執行機構負擔外，餘均由民間機構負擔。如當年度房屋稅部分由執行機構負擔、部分由民間機構負擔時，則按該年度課稅期間雙方所占比例計算。



申請作業重點

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

申請人資格

一般資格

- ☐ 以單一公司為單一申請人，或由五家(含)以下之公司組成之合作聯盟參與本案之申請作業。
- ☐ 申請人應為依中華民國法律成立之本國公司。

財務資格

- 以單一公司方式申請者，實收資本額及權益淨值應達新臺幣1.35億元(含)以上。以合作聯盟方式申請者，授權代表實收資本額及權益淨值應達新臺幣1億元(含)以上；合作聯盟所有成員之實收資本額及權益淨值總計在新臺幣2億元(含)以上。
- 依法定期繳納營業稅及所得稅，且3年內無退票紀錄。

資格審查

項次	審查項目	補正條件
1	申請文件檢核表	誤繕或漏附者得予補件
2	申請書	誤繕或漏附者得予補件
3	申請切結書	誤繕或漏附者得予補件
4	合作聯盟協議書	誤繕或漏附者得予補件
5	合作聯盟授權書	誤繕或漏附者得予補件
6	協力廠商合作意願書	誤繕或漏附者得予補件
7	代理人委任書	誤繕或漏附者得予補件
8	債信能力聲明書	誤繕或漏附者得予補件
9	營運權利金報價單	不得補正或補件
10	申請保證金繳納證明文件	不得補正或補件
11	基本資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
12	財務資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
13	金融機構融資意願書與評估意見	誤繕或漏附者得予補件
14	投資計畫書	如份數不足者得予補件
15	投資計畫書電子檔(含本文及財務excel)	如缺漏者得予補件
16	駐外單位認證文件/中譯本	誤繕或漏附者得予補件
17	中文翻譯切結書	誤繕或漏附者得予補件

申請保證金及履約保證金

項目	繳納時間	返還時間
<p>申請保證金 (1,000萬元)</p>	<p>於提送 申請文件前 完成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☐ 如申請人未通過資格審查、未成為最優申請人或次優申請人，申請人應於接獲未入選通知後10日後，洽執行機關無息領回申請保證金。 ☐ 最優申請人及次優申請人應於民間機構繳納履約保證金10日後，自行洽執行機關無息領回申請保證金，亦得向執行機關申請將申請保證金轉換為履約保證金之一部份。
<p>履約保證金 (4,300萬元)</p>	<p>民間機構與 機關簽約前 完成繳付</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第一次返還 本案開始營運後滿1年，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方應解除乙方履約保證責任之半數，將履保金50%無息返還予乙方。 ■ 第二次返還 於本契約期限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還，如乙方未因缺失或違約而有應押提履約保證金或應扣未結款項者，於乙方完成資產移轉及返還後60日內無息返還履保金之餘額。

綜合評選甄審項目及配分

合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審會進行簡報，並接受甄審會委員之詢答。

☐ 「投資計畫書」內容應至少包含：

前言 摘要	第四章 營運計畫
第一章 計畫目標及開發經營理念	第五章 財務計畫
第二章 民間機構籌組計畫	第六章 創新及回饋計畫
第三章 整建計畫	第七章 需政府協助配合事項

☐ 甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
1	整體開發構想及申請人介紹說明	15
2	整建計畫	20
3	營運計畫	20
4	財務計畫	25
5	創新及回饋計畫	10
6	簡報與答詢	10
	合計	100

*詳參申請須知第5.2條投資計畫書主要內容

申請時程規劃

- ☐ 公告期間：
114年2月27日~6月26日
- ☐ 收受申請文件方式：
應於**114年6月26日（星期四）**
下午5時前以郵遞或專人送達
國營臺灣鐵路股份有限公司資
產開發處。
- ☐ 收受申請文件地點：
國營臺灣鐵路股份有限公司
資產開發處（臺北市中正區北
平西路3號6樓6026室）

階段	作業事項	預定期間說明	
公告招商 (120日)	公告招商	114年2月27日~6月26日	
	疑義處理	徵詢	公告日次日起20日內
		答復	釋疑期限截止後20日內
	申請文件截止收件	114年6月26日（四）下午5時前	
資格審查 (14日)	資格審查	預定截止日後14日內	
綜合評審 (30日)	綜合評審	預定資格審查完成後30日內 (評定日)	
議約、簽約 (45日)	議約、簽約 (最優申請人)	自接獲通知日起30日內完成議約 議約完成次日起15日內完成簽約	

The background image shows a vibrant university campus scene. In the foreground, a person with a large orange backpack is riding a bicycle on a paved path. To the right, a small stream flows through a lush green area with yellow flowers. In the background, there are modern university buildings with traditional architectural elements, and a string of colorful balloons hangs from the top left. The sky is bright blue with scattered white clouds.

簡報結束
敬請指教