



# 臺南市中西區星鑽段2425、2426地號 地上權案

主辦機關：  臺南市政府地政局

招商顧問：  城都顧問公司

113年9月2日

# 簡報大綱

1

區域發展優勢與環境利基

2

基地條件及招商文件重點



# Part 01

## 區域發展優勢與環境利基

# 臺南市近三年招商成果豐碩，吸引多間指標型企業，投資總額達2,011億元

- 臺南市政府自108年1月至113年1月統計，累計新增投資件數**1,462**件，創造**2,011**億元投資額及**3,987**億元產值，增加**48,343**個就業機會，成果持續穩定成長
- 本市企業通過**投資臺灣**三大方案共計**218**案、投資額**2,736**億元、創造**20,157**個就業機會。臺南已一躍成為**產業發展重鎮**
- 陸續吸引**台積電**、**聯發科**、**ASML**、**聲寶**、**三井集團**、**萬豪酒店**、**雲品集團**、**碳佐麻里**及**誠品**等指標型企業投資

## 投資臺南108年1月~113年1月累計

投資件數  
1,462件

投資額  
2,011億元

提供  
48,343個  
就業機會

資料來源：113年1月臺南市政府經濟發展局



# 臺南市政府積極推動基礎建設、產業發展及招商投資，打造宜居樂業城市

## ■ 臺南都會區北外環道路，翻轉舊城區運輸脈絡

- 串連南部科學園區、沙崙綠能科學城，二大產業引擎
- 自安平至南科車程僅約**15分鐘**，預計**116年**完工



## ■ 臺南捷運綠線，串聯安平港水岸複合觀光遊憩區域

- 亞果國際遊艇城預計投資30億，創造1,500個就業機會
- 南仁湖海洋之丘預計投資103億元，創造1,000個就業機會



## 交通區位便利，鄰近南部科學園區、高鐵站及國道一號，形塑星鑽30分鐘服務生活圈

### ■ 星鑽地區距離**重要交通動線**車程

- 臺南高鐵站：30分鐘
- 臺南機場：20分鐘
- 國道一號：20分鐘
- 國道三號：25分鐘
- 臺一線：10分鐘
- 快速道路86(關廟)：20分鐘

### ■ 星鑽地區距離**重要產業聚落**車程

- 南部科學園區：30分鐘
- 沙崙智慧綠能科學城：30分鐘
- 南科路竹園區：35分鐘
- 南科橋科園區：40分鐘



# 臺南科技產業具商辦升等、廠辦分離需求，市中心設立更有利人才招募

## ■ 具交通區位優勢，可串聯南北重要科技園區

- 南部科學園區-臺南：透過北外環道路15分鐘抵達
- 南部科學園區-高雄：透過台86快速道路、國道一號40分鐘抵達
- 臺南高鐵站區：30分鐘抵達
- 臺南機場：20分鐘抵達

## ■ 府城文教底蘊，積極培植優秀半導體人才

- 國立成功大學
- 台積電-成大聯合研發中心

## ■ 周邊產業園區廠辦飽和，辦公需求外溢

- 永康：辦公出租率90%
- 南科：辦公出租率100%
- 市中心：辦公出租率90%



# 本基地具區位及消費人口優勢，可結合餐飲、零售及休閒娛樂，規劃目的型主題商場

- 臺南市近3年**家戶平均消費成長**逐年成長**2.64%**，以**零售(15%)**及**餐廳及旅館(14%)**為主
- 基地且鄰近河樂廣場、臺南市政中心及安平運河，**1公里範圍內約4萬消費人口**，可望吸納週邊消費量能

臺南市近3年家戶平均消費成長

年度	所得總額(元)	消費支出(元)	消費支出佔所得總額比例(%)
109	1,132,515	711,289	62.81%
110	1,162,797	709,486	61.02%
111	1,192,241	726,637	60.95%
年平均成長率	2.64%	--	--

112年臺南市百貨龍頭年營業額

名稱	營業面積(坪)	年營業額(億元)	所在商圈
新光三越新天地	42,519	174	中正商圈
南紡購物中心	62,500	106	東寧商圈
台南三井outlet	25,410	41.8	高鐵商圈
新光三越中山店	13,344	14.3	站前商圈
台南遠東百貨	8,000	11.6	成大商圈



圖片來源: [https://peanutwalker.com/the\\_spring\\_tainan/](https://peanutwalker.com/the_spring_tainan/)

圖片來源: <http://expaintain.liberal.ncku.edu.tw/index.php?option=module&lang=cht&task=showlist&id=618&index=4>

圖片來源: <https://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%9E%97%E7%99%BE%E8%B2%A8>

圖片來源: <https://www.skm.com.tw/BranchPages/BranchPagesInfo?UID=03870b7b-1e3e-4264-bb1f-ea00b8b051d7>

# 臺南市歷史及自然觀光資源豐富，為國際重要觀光地區

■ 豐富的觀光資源可帶來相當的觀光，提供觀光旅館業發展利基



安平古堡



奇美博物館



安平樹屋



億載金城



赤崁樓



臺江國家公園



臺南美術館



國立台灣文學館



台南孔廟



臺南地方法院



河樂廣場



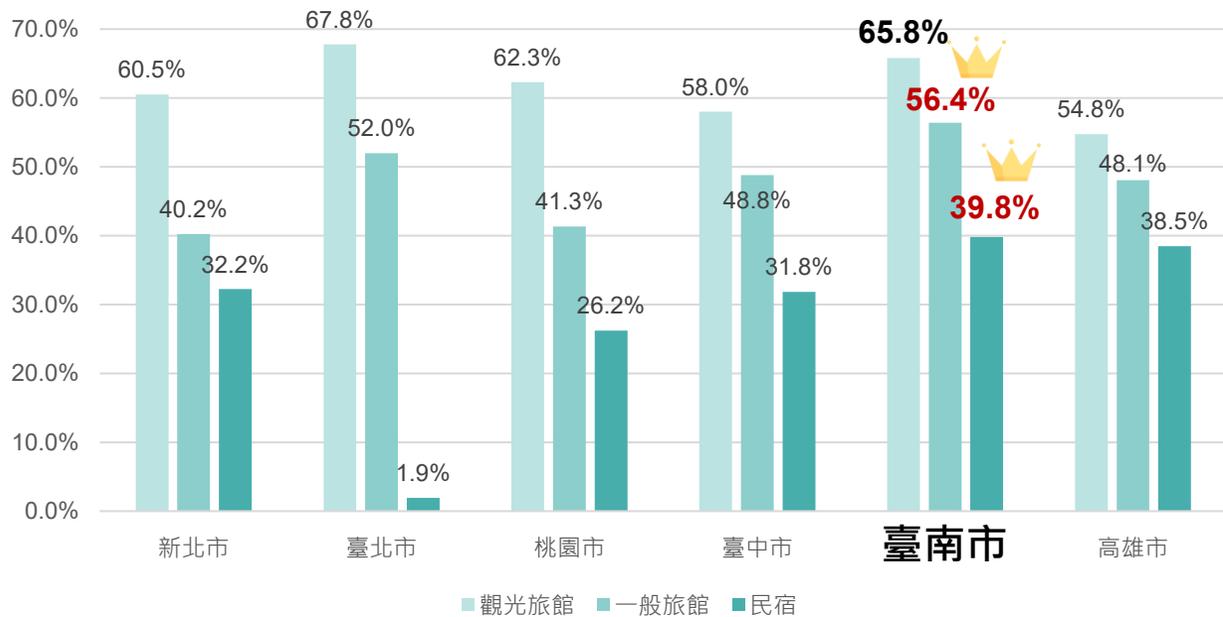
臺南蚵灰窯文化館

## 國內觀光旅宿業復甦，臺南市112年旅宿業銷售額創下128億元歷史新高

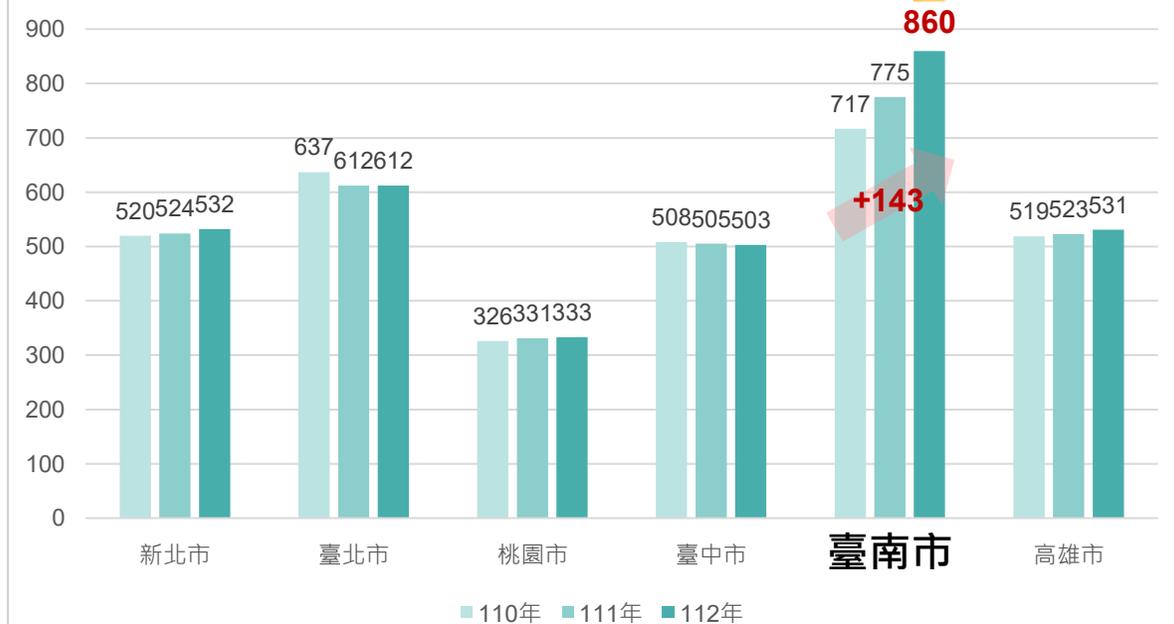
- 依據財政部統計資料，112年度臺南旅宿業銷售額創下**128億元**的歷史新高
- 依據交通部觀光局統計，**112年臺南市「旅宿業家數」已達860家**史上新高，亦居六都之冠
- 觀光旅館住用率65.8%，一般旅館住宿率56.4%，民宿住宿率39.8%
- 112年臺南市旅宿業間數860家，近兩年成長間數143家，成長率為9.53%



### 111年六都觀光旅館、一般旅館、民宿住宿率



### 近三年六都旅宿業家數統計



## 南部公寓式酒店興起，服務科技商務、高端銀髮及深度觀光客群，創造新興開發區亮點

### ■ 公寓式酒店提供優質飯店管理服務，兼具舒適公寓般居住氛圍

- 目標客群：科技公司、國內外商務客群、運河地區及安平港深度觀光遊客等
- 月租金行情：一般出租之2~5倍，依等級及區位每坪介於1,000元~7,000元

### ■ 南部第一間酒店式公寓「御盟國際驛館」於111年9月營運，推出以租代買之高端租賃型產品，打造一站式滿足之嶄新居住體驗



項目	使照類別	每坪售價/月租金行情	產品格局	投資廠商	推案進程
臺南市亞果遊艇城公寓式酒店	B4旅館	每坪12~20萬	1-3房，10~48坪，共76戶	亞果遊艇	預計116年營運
臺南市南仁湖海洋之丘酒店式公寓		(規劃中)		南仁湖	預計116年營運
高雄市御盟國際驛館酒店式公寓	H2集合住宅	月租55,000元起，每坪約1,000~1,500元起	2-4房，55~75坪，共161戶	御盟建設	營運中
臺北市新美齊酒店式公寓	H2集合住宅	月租62,000~250,000元，每坪約4,000~7,000元	都市客房14坪~尊榮房36坪	新美齊集團	營運中
臺中市順天環匯公寓式酒店	B4旅館	月租130,000元起，每坪約4,800元	總裁套房27坪	順天集團	營運中

資料來源：本計畫整理，民國111年9月查詢

# 臺南星鑽具吸引辦公、零售、旅館服務之潛力



## 產業 辦公

周邊產業園區及市區辦公空間，出租率趨近飽和  
本案具備**交通優勢**，透過公路可快速抵達台南、高雄科學  
園區，**可設置產業辦公、辦公支援型服務**



## 零售 商業

本基地具區位及消費人口優勢，可結合餐飲、零售及休閒  
娛樂，規劃**目的型主題商場**



## 旅館 住宿

臺南具備豐富自然及人文觀光資源，**國際知名觀光城市**  
提供旅館住宿業發展利基



# Part 02

## 基地條件及招商文件重點

## 基地區位

星鑽地區位於中西區政經核心，生活機能發展成熟，具備吸引新興移居人口進駐優勢

海安商圈

河樂廣場

永華運動中心

臺南生活美學館

臺南市政府

招商基地

亞果遊艇

漁光島

星鑽運河

安平古蹟商圈

台江國家公園



往臺南車站  
10分鐘車程

往南部科學園區  
30分鐘車程

## 周邊環境

鄰近河樂廣場景觀軸帶、安平運河遊船水岸，豐富觀光遊憩資源，可匯聚遊客人潮

### 臺南車站

112年每日平均進出站人次約47,937人，  
全國排名第5

臺南車站  
商圈

### 新光三越

112年營業額174億元，全國排名第5  
週邊藍晒圖文創園區112年平均每日入園  
人次突破一萬人

新光三越  
商圈

海安商圈

### 河樂廣場

自109年啟用，累積到訪已超過145萬人次  
平日人數約1000~3000人，假日人數約4000~6000人

中國城站

安平運河遊船水岸

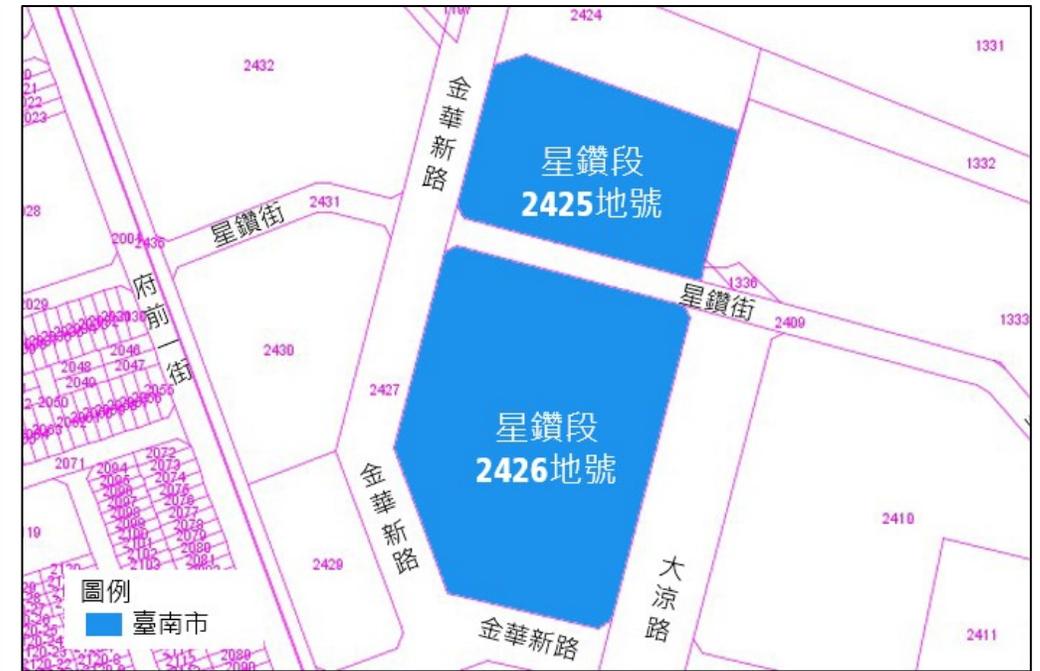
### 安平運河

遊河計畫促參案預計114年營運，  
本基地鄰近「中國城站」，期將  
引入觀光能量

北基地

南基地

## 本案招商範圍



項目	北基地	南基地
基地位置	臺南市中西區星鑽段2425地號	臺南市中西區星鑽段2426地號
土地面積	5,381.74m <sup>2</sup> (約1,628坪)	10,209.76m <sup>2</sup> (約3,088坪)
使用分區	第一種觀光休閒特定專用區	
建蔽率 / 容積率	50% / 480%	
土地權屬	100% 臺南市	

「第一種觀光休閒特定專用區」可規劃為大型商場、國際觀光旅館及一般事務所等使用

允許使用項目	本計畫之適用	准許條件
住宅	○ (50%)	僅允許 <b>3樓</b> 以上，且供住宅使用之樓地板面積不得大於基地總樓地板面積的 <b>50%</b>
戲院、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館及訓練場	○	
大型商場(店)或飲食店(含餐館、咖啡廳、飲料店、宴會場、飲酒店)	○	
證券及期貨業	○	
金融業分支機構、票券業及信用卡公司	○	
旅館	×	
國際觀光旅館	○	
遊樂園業、俱樂部、運動及健身中心、室內外游泳池、室內外溜冰場、電影院、劇院、電子遊戲場	○	
美容美髮業	○	
一般事務所、自由執業事務所，或供金融業、郵政業、保險業、電信業及不動產業之類似用途場所	○	
醫院、醫療診所、藥局、或供醫療保健業、獸醫業類似用途場所	○	
導覽中心、教科文展示場館、水族館、音樂廳、美術館、博物館、科學館、國際會議廳中心及其他展示支援設施、或供創作及藝術表演業、出版事業、廣播電視業之類似用途場所	○	
幼稚園、短期補習班、托兒所	○	
藝文社團、創意及研發機構、育成中心、文化工坊或手作工坊	○	
提供水上觀光遊憩與遊艇活動之所需設施	○	
便利商店、百貨公司、超級市場等 <b>綜合零售</b> 之類似用途場所	○	
政府公務機關、民意機關、公共事業營業場所等其他行政服務機構之類似用途場所	○	
其他	▲	

註：「○」表允許使用；「×」表禁止使用；「▲」表得提經臺南市都市計畫委員會審議同意後准予設置。

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準

## 都市計畫

## 本案可申請容積移轉30%，免計容積包括斜屋頂及太陽光電設施

項目		說明	本計畫適用檢核	
容積移轉	接受基地規定	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 需臨接寬度達15公尺以上計畫道路或廣場用地</li> <li>2. 基地臨接道路或廣場之長度應達25公尺以上或達基地周長1/6以上</li> <li>3. 基地面積需達1,000平方公尺以上</li> </ol>	✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 南、北基地皆符合接受基地規定</li> <li>• 位於整體開發地區，不得超過<b>基準容積之30%</b>，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加接受基地<b>基準容積之10%</b>為限</li> </ul>
	容積上限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不得超過基準容積之<b>30%</b></li> <li>2. 若基地位於整體開發地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經臺南市都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加接受基地<b>基準容積之10%</b>為限。</li> </ol>		
免計容積	斜屋頂	建築物於最頂樓層設置斜屋頂且其總投影面積為最頂樓層地板面積2/3以上，且符合法令相關設置規定者，可獎勵該樓層斜屋頂投影面積 <b>100%</b> 之樓地板面積免計入容積	✓	依相關規定設置斜屋頂及太陽光電設施得免計容積
	太陽光電設施	建築物屋頂設置太陽光電設施，且符合法令相關設置規定者，得免計入屋頂突出物面積及建築物高度		

資料來源：1.變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書(107.06)；2.擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案(105.10)



# 星鑽水岸經貿圈

產品規劃及建築設計依**第一種觀光休閒特定專用區**規定，投資人依需求彈性發揮



規劃星鑽懷舊商圈、星鑽水岸旅館及星鑽景觀辦公等產品

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人評估為準



星鑽懷舊商圈

圖片來源：<https://reurl.cc/K0NpOg>



星鑽水岸旅館

圖片來源：<https://www.istockphoto.com/>



星鑽景觀辦公

圖片來源：<https://www.huanlin55.com/a/chanpin/wcshi/45.html>



安平運河遊船

圖片來源：<https://reurl.cc/Rzjgn>

# 星鑽水岸經貿圈

產品規劃及建築設計依**第一種觀光休閒特定專用區**規定，**投資人依需求彈性發揮**



星鑽零售商場

圖片來源：<https://hk.epochtimes.com/news/2021-11-12/67340538>



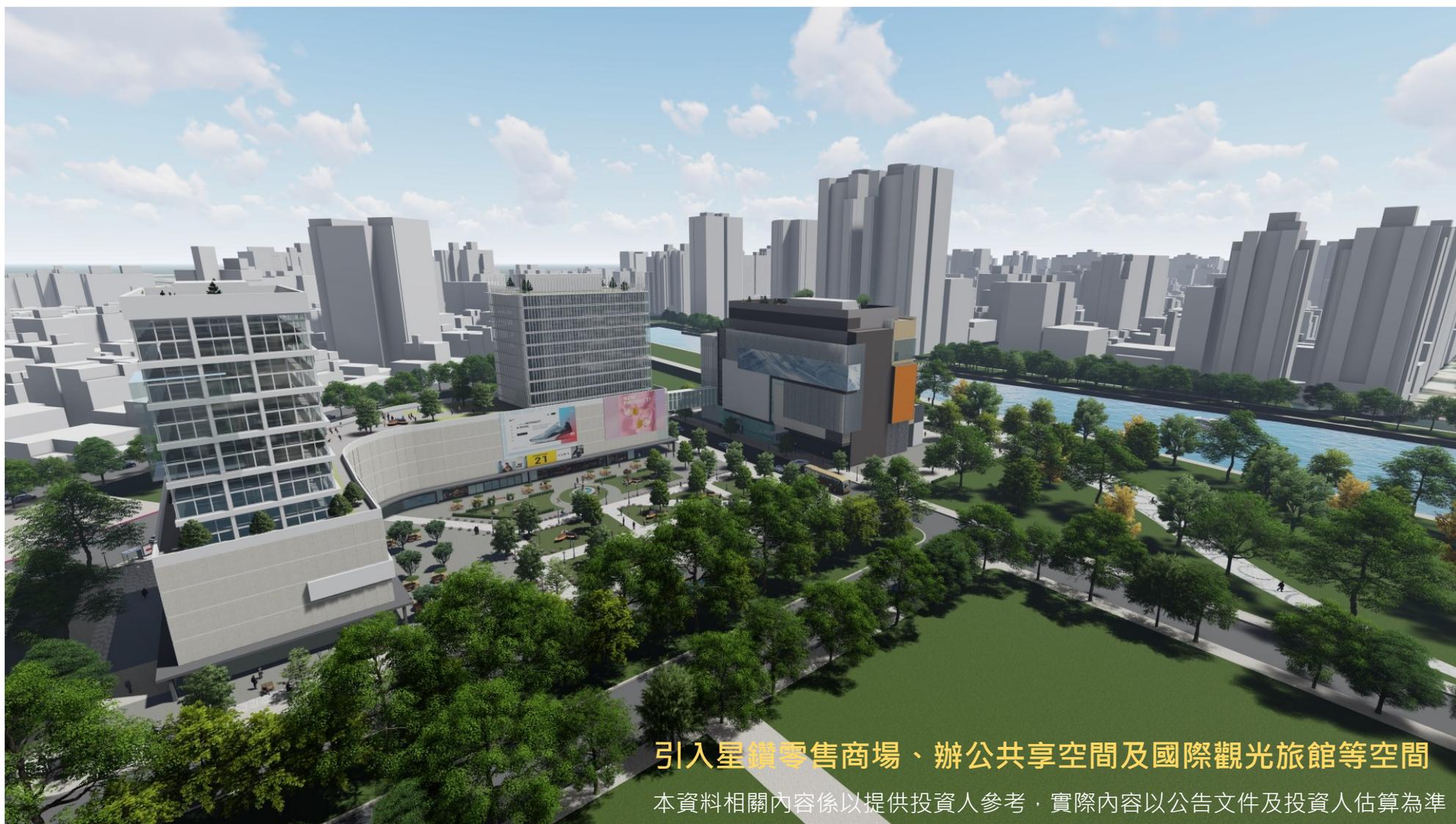
辦公共享空間

圖片來源：<https://www.cool3c.com/article/152970>



國際觀光旅館

圖片來源：<https://www.istockphoto.com/>



**引入星鑽零售商場、辦公共享空間及國際觀光旅館等空間**

本資料相關內容係以提供投資人參考，實際內容以公告文件及投資人估算為準

# 本案招商條件



招標方式	■ 設定地上權
存續期間	■ <b>50年</b>
優先定約期間	■ 以 <b>1次為限</b> ，續約條件另行議訂， <b>期限不得超過20年</b>
允許開發項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 如本案建物供作住宅使用，<b>僅限作租賃期間30日以上之出租型住宅</b>（如短租或長租型住宅、酒店式公寓等）使用</li> <li>■ 本案建築物及土地不得作為： <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、或其他類似之營業場所使用</li> <li>■ 非屬前項之住宅使用</li> </ul> </li> </ul>
土地開發建設期限	■ 本契約簽訂之日時起 <b>5年內</b> ，以 <b>建物取得使用執照</b> 之日認定之
地上權分割轉讓	■ 依本契約設定之地上權，不得分割轉讓
地上權融資	■ <b>經甲方同意，乙方得申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款</b>
建物出租、委託經營	■ 乙方得自行經營或將建物及設施委託或出租第三人經營

# 權利金計收



- 權利金底價初步預估北基地（2425地號）527,716,483元（每坪約32萬元）
- 權利金底價初步預估南基地（2426地號）1,054,177,292元（每坪約34萬元）
- 投標人投標金額不得低於底價，以得標人投標權利金為得標價計收



## 現金或等值之金融機構支票繳納者 分10期，按下列規定繳納

第1期：得標人應自簽訂設定地上權契約5日前，繳付得標人之權利金標單承諾金額之**10%**

第2至10期：得標人應自簽訂設定地上權契約之日起算第2年至第10年每年6月30日前，以等額年金法依下列公式計算並繳納該期權利金：

**【每期繳付金額 =  $P * \frac{[(1+R)^9 * R]}{[(1+R)^9 - 1]}$ 】**

P = 地上權權利金（得標人之標單金額）扣除第1期款後之餘額

R = 中華郵政股份有限公司於每年繳付時當期公告一年期定期存款度末達新台幣500萬元之固定利率。

## 申請地上權抵押貸款者 第1期25%、第2期75%

第一期：自得標之次日起**5日內**檢附申請書（如附件21）及金融機構融資意願書向招標機關提出申請，並**先行繳付得標人之權利金標單承諾金額之25%（原繳押標金逕予充抵）**後，再行簽訂設定地上權契約

第二期：應於**完成地上權設定登記之次日起60日內**簽訂融資契約送招標機關備查。核准貸款者，金融機構應同時將已用印辦理抵押權設定登記之相關文件及金融機構貸款承諾書，送交招標機關辦理登記事宜，並於**收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內**，由金融機構將未繳清之權利金全部餘額撥繳招標機關專戶。

# 土地租金計收



## ■ 地上權登記完成之日起**4年內**

➤ 按當年度**土地申報地價乘以1%**計算

## ■ 地上權登記完成之日後**第5年起~屆滿**，按下列標準計收

1. **不隨**申報地價調整：按「**訂約當年度**」申報地價**2%**計算

2. **隨**申報地價調整：按「**當年度**」申報地價**1%**計算

但訂約次年度以後之地租**較前一年度增加逾6%者**，超出部分不予計收

地段地號	土地面積	113年公告地價	113年度土地租金 (申報地價乘以1%計算)	113年度土地租金 平均每坪
星鑽段2425地號	5,381.74m <sup>2</sup>	27,900元/m <sup>2</sup>	約150萬元	約922元/坪
星鑽段2426地號	10,209.76m <sup>2</sup>	27,900元/m <sup>2</sup>	約285萬元	

# 投標資格

## ■ 投標人得以單一公司或至多五家公司組成企業聯盟參與投標作業



### 單一公司

- 依中華民國法律設立之本國公司 或 **外國公司且須於我國設有分公司**
- 公司**實收資本額**不得低於新臺幣**1億元**

### 企業聯盟

- 依中華民國法律設立之本國公司 或 外國公司且須於我國設有分公司
- 企業聯盟成員至多**不得超過5家**
- 須提出**企業聯盟及股份協議書**，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及各成員於專案公司之持股比例，授權代表公司應為該企業聯盟申請期間之全權代表
- **授權代表公司**實收資本額不低於新台幣**5,000萬元**，**全體**成員實收資本額**總和**不低於新台幣**1億元**

# 投標資格



## ■ 財務能力及開發經營能力

### ■ 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員之財務能力

- 最近3年應無退票紀錄或重大喪失債信之情事
- 無違章欠稅證明
- 投標人如為保險業，除符合前開各條財務資格及條件外，其自有資本與風險資本之比率計算之資本適足性應符合保險法及其相關規定

### ■ 開發經營能力 ( 投標人或協力廠商)

- **至少1家**具備實際興建或營運**下列項目中之一者**之實際能力與經驗：  
包含**辦公、旅館、百貨商場、餐飲**或符合本案**土地使用管制要點**之其他相關設施
- 得為投標人或協力廠商，惟**協力廠商應檢附經公證或認證之協力廠商合作意願書**

# 評選作業



## ■ 本案採一次投標，三階段審查



投標人提送之文件進行審查

召開評選會 ( 投資計畫書 )

依價格標 ( 權利金標單 ) 評決

財務能力、開發經營能力  
證明文件審查

合格投標人進行簡報詢答

依入圍投標人提送標單  
所載權利金高低評決

資格審查結果

評選委員依評選項目、標準  
予以評分

**合格投標人**

**入圍投標人**  
(以序位總和最低者前三名為入圍投標)

**得標人、次得標人**

## 投資計畫書評選項目及配分

- 採總評分轉序位法，以序位總和最低者前三名為入圍投標人

評選項目	初步配分
一、計畫目標及團隊實績	15
二、開發規劃及興建計畫	20
三、經營計畫	30
四、財務計畫及風險管理計畫	15
五、回饋與周邊整合計畫	10
六、簡報與答詢	10

# 投資本案優勢

- ✓ 中西區精華核心
- ✓ 運河水岸第一排
- ✓ 可立即開發素地
- ✓ 優惠地租條件
- ✓ 權利金分期/貸款
- ✓ 政府全力支持
- ✓ 公平公正公開



# 招商期程初步規劃

## 招商公告上網

113年6月26日

## 招商投標截止

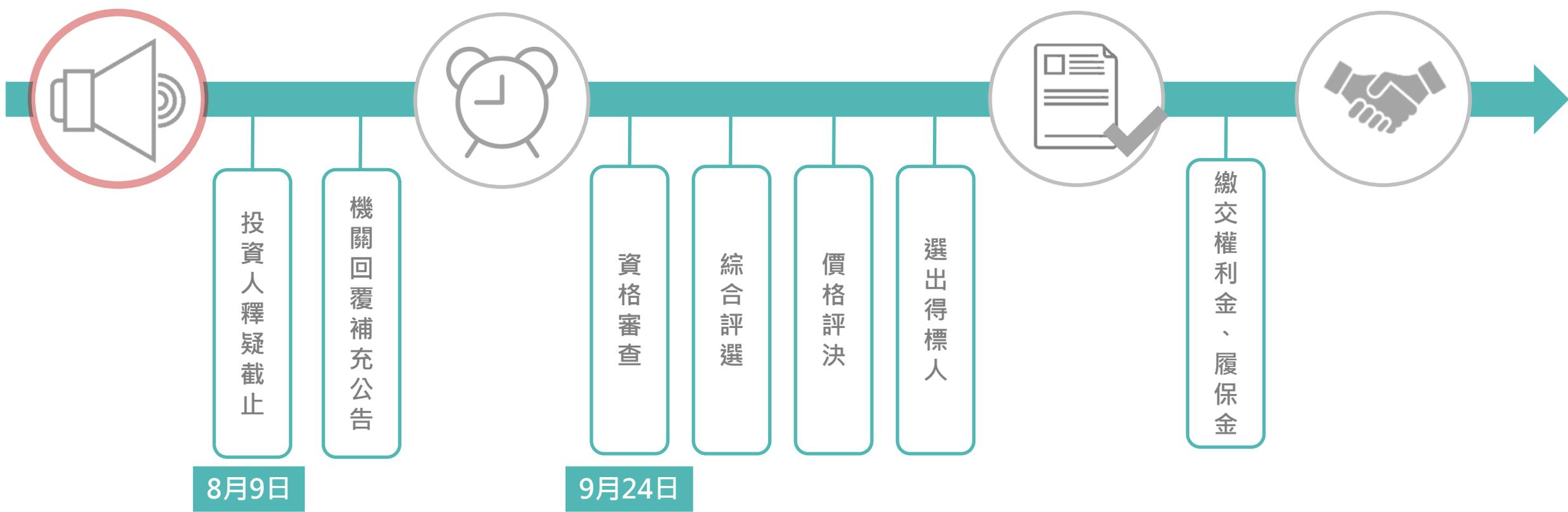
113年9月23日

## 招商決標

預計113年11月

## 簽訂契約

預計113年12月~ 114年1月



# 竭誠歡迎 投資臺南



臺南市政府地政局  
BUREAU OF LAND ADMINISTRATION,  
TAINAN CITY GOVERNMENT



城都顧問公司  
URBANET GROUP

聯絡  
資訊

臺南市政府地政局

■ 聯繫窗口：蔡小姐

■ 電話：06-6322231 #6208

招商顧問 城都顧問公司

■ 聯繫窗口：李副理

■ 電話：07-2696068 #24