



B區
住宅區
商業區

A區
車站
專用區

南台南車站

車站節點商業開發潛力點!

臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案

招標機關  臺南市政府地政局

規劃顧問  十方都市開發顧問有限公司

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

簡報大綱

01 基地簡介與投資利基

02 招商條件與申請規定

03 招商作業時程

基地簡介 & 投資利基

01

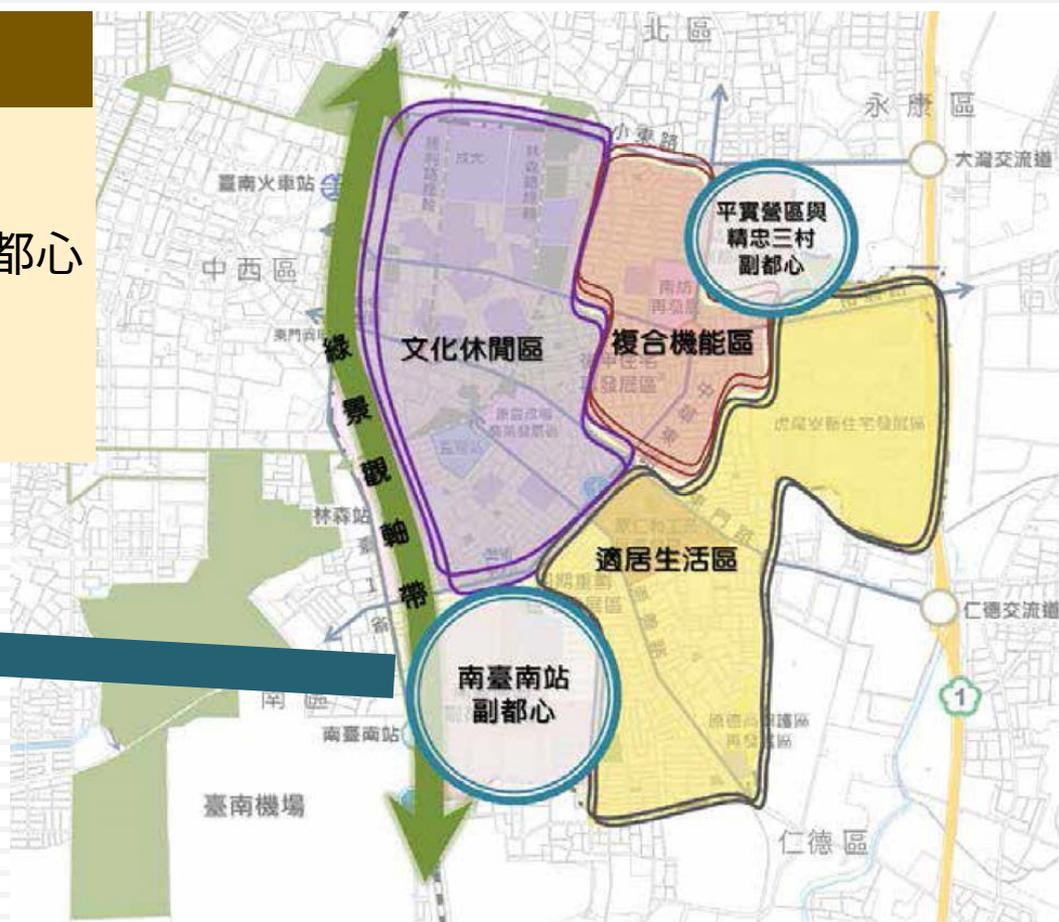
臺南市東區發展定位 - 適居生活 + 文化休閒 + 複合商業

臺南市東區發展架構

- 一 軸：綠景觀軸帶
- 二 心：**南臺南站副都心**
平實營區與精忠三村副都心
- 三分區：文化休閒區
適居生活區
複合機能區

本案位於 南臺南站副都心

整合**文化、藝術、商業**等資源，
並提供**多元化住宅**，打造提供
複合機能之**優質生活副都心**



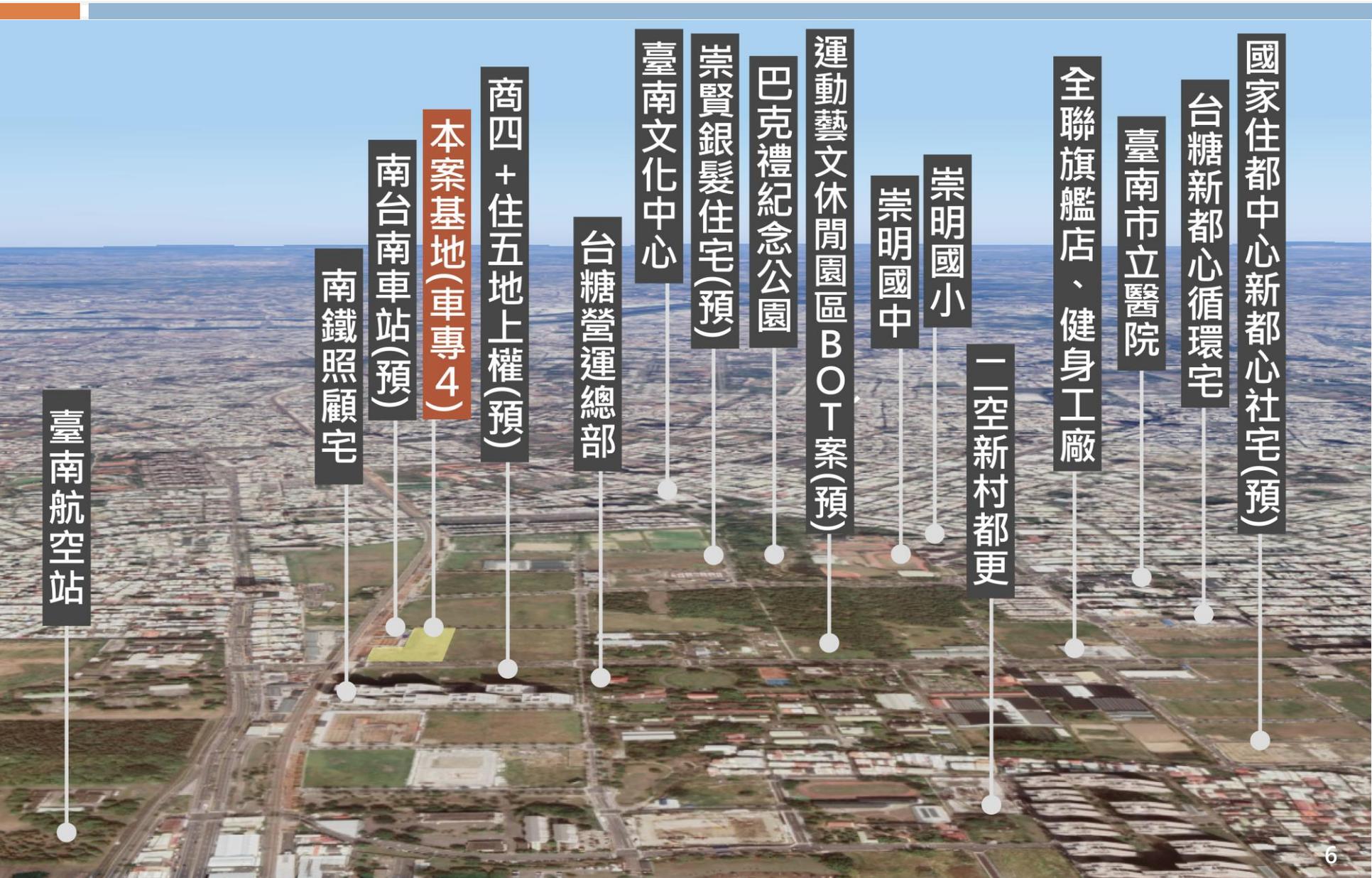
位於南台南副都心，具交通區位優勢

- 緊鄰台鐵南臺南站：預計115年底通車
- 鄰近捷運紅線南台南站預定地：現為可行性評估階段，預計123年完工
- 鄰近臺南航空站：112年營運量約26萬人次



南台南副都心資源豐富 - 鄰近文教設施、住宅持續增加

開發商業機能極具市場潛力



臺南航空站

南鐵照顧宅

南台南車站(預)

本案基地(車專4)

商四+住五地上權(預)

台糖營運總部

臺南文化中心

崇賢銀髮住宅(預)

巴克禮紀念公園

運動藝文休閒園區BOT案(預)

崇明國中

崇明國小

一空新村都更

全聯旗艦店、健身工廠

臺南市立醫院

台糖新都心循環宅

國家住都中心新都心社宅(預)

本案基本資料- 第一期區段徵收剩餘之可建築土地

基地範圍

臺南市東區新都心段24地號

基地面積

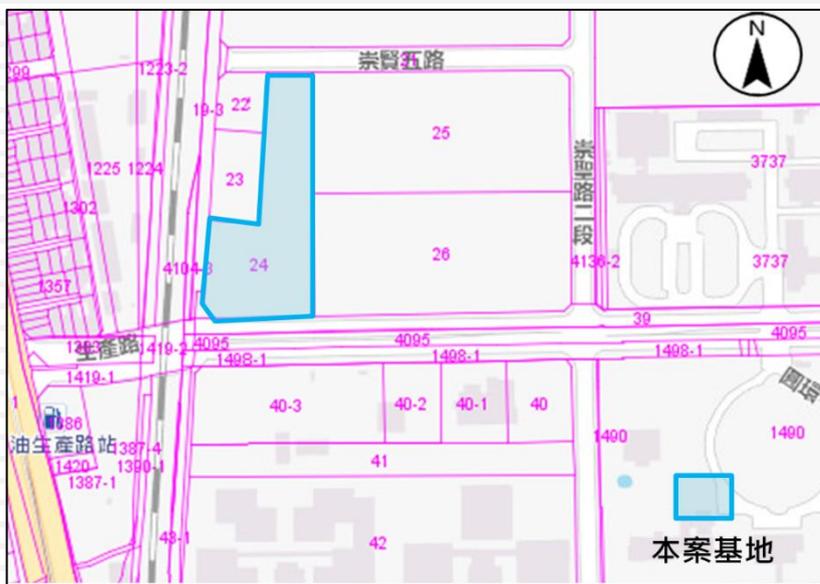
約6,590.13 平方公尺

使用分區

車站專用區-車(專)4

土地取得

所有權人：臺南市
管理者：臺南市政府地政局



開發經營項目-商業用途、停車、出租型住宅等

車站專用區 車(專)4

依「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」土地使用管制要點及「都市計畫法臺南市施行細則」等規定：

建蔽率 60%，允建建築面積約**3,954 m²**

容積率400%，允建容積樓地板面積約**26,360.5m²**

• 容許使用項目：

- 1.供**交通轉運**、**商業用途**、其他經目的事業主管機關核准之設施及停車使用。
- 2.商業用途依「都市計畫法臺南市施行細則」使用項目規定辦理，並依同法第16條商業區之規定限制其使用項目。（例如商場、商辦、旅館等）

• 本案不得作為：

- 1.加油(氣)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業等，含殯儀館、壽具店、葬儀社)、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所之使用。

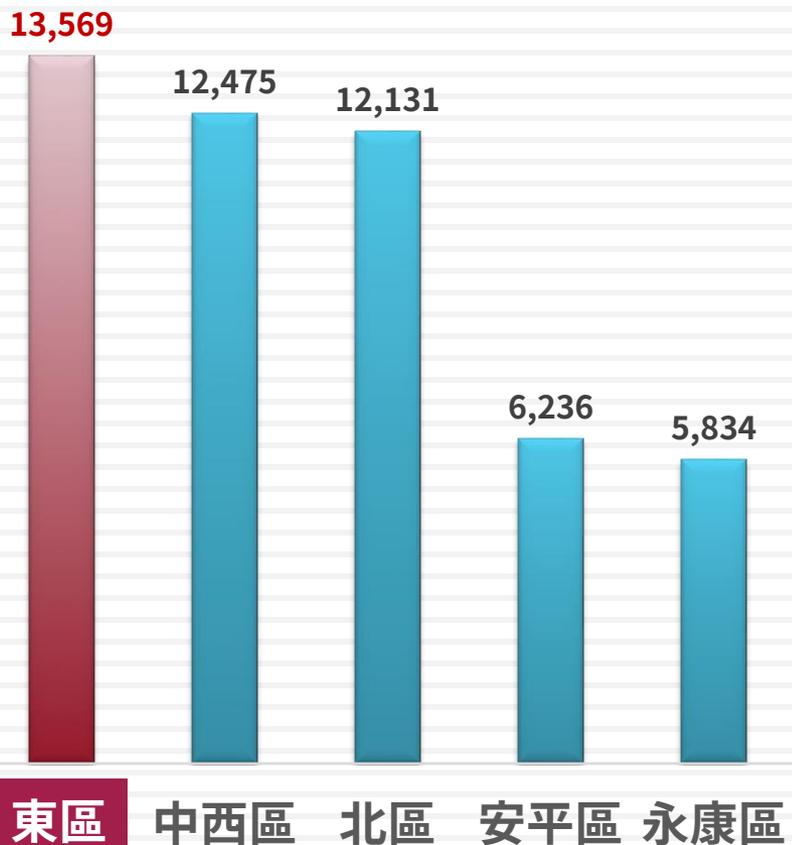
2.出售型住宅。

人口紅利優勢-

東區為全市居住密度最高(1.3萬人/km²)
人口數第三多(18.2萬人)

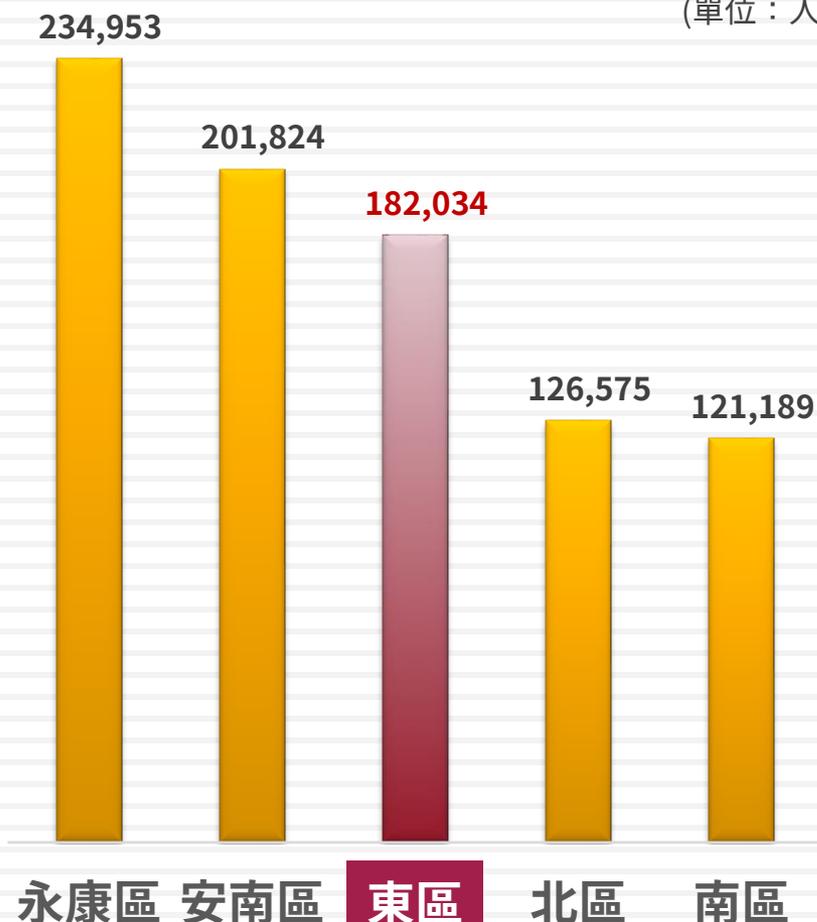
居住密度前五大行政區

(單位：人/km²)



人口數前五大行政區

(單位：人)



資料來源：臺南市政府民政局，112年12月臺南市各區戶數、人口數、性別比例及人口密度統計表

消費潛力優勢-

竹篙厝重劃區為東區人口密集區 具基本客源

距離本案基地約600公尺，文教、休閒、商業機能發達



住商開發熱絡- 周邊大樓以住宅+商辦聚集 南臺南副都心建案齊發

臺南國寶

地址：大同路二段601號
總戶數：231戶
屋齡：27
總樓高：24
建案規劃：住宅、商辦

企業家大樓

地址：大同路二段615號
總戶數：51戶
屋齡：31
總樓高：22
建案規劃：商辦、住宅

富立和築

地址：崇賢三路26號
總戶數：366戶
屋齡：4
總樓高：15
建案規劃：住宅、店面、商辦

松丹達麗

位置：東區新都心段51等地號
總戶數：584戶
總樓高：15
建案規劃：住宅

清景麟研森

位置：東區新都心段52-1地號
總戶數：418戶
總樓高：15
建案規劃：住宅

台糖崇賢循環住宅

地址：東區新都心段15地號
總戶數：約103戶
屋齡：1年
總樓高：9
建案規劃：銀髮住宅

台糖新都心循環宅

地址：東區崇德路738號
總戶數：161戶
屋齡：1
總樓高：6
建案規劃：銀髮住宅

富立真邦

地址：崇賢三路2號
總戶數：166戶
屋齡：3
總樓高：15
建案規劃：住宅

清景麟巴克禮Park2

位置：新都心段52-1等地號
總戶數：232戶
總樓高：15
建案規劃：住宅

清景麟巴克禮

位置：崇德路、崇吉三街、崇元一街、崇吉一街
總戶數：338戶
屋齡：1年
總樓高：14
建案規劃：住宅

東都綠學

位置：保仁路、保仁路120巷
總戶數：531戶
總樓高：14
建案規劃：住宅

本案基地



開發定位-打造「優質複合式商業設施」

結合緊鄰車站、人口聚集等地利優勢，提供周邊居民、市民及遊客等交流場域
完善南台南站副都心購物、餐飲、辦公或旅宿等多元休憩服務機能

複合商場



觀光休閒



停車服務



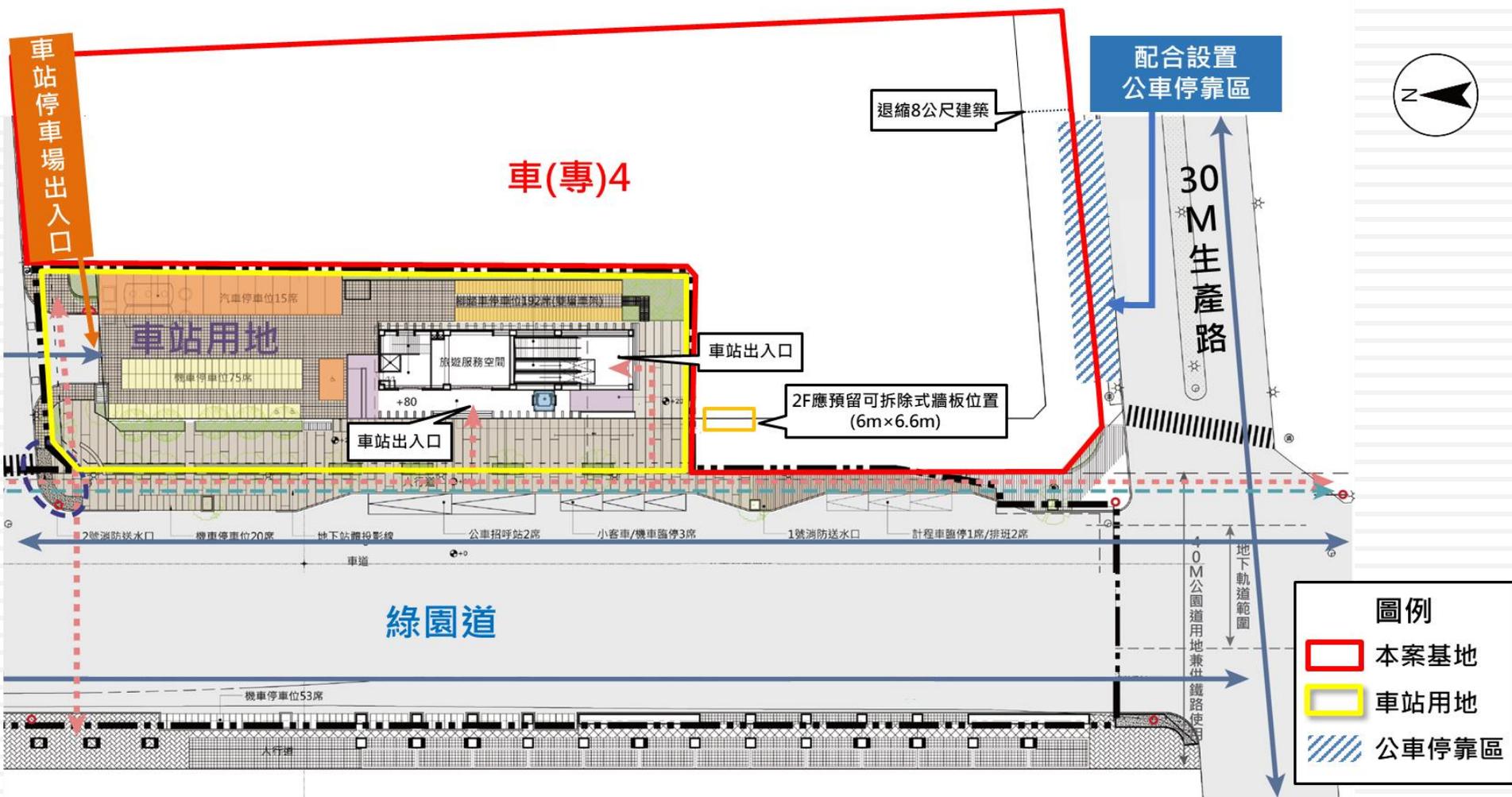
招商條件
& 申請規定

02

開發經營規範與政策需求

項目	規劃內容
配合銜接車站服務	<ul style="list-style-type: none">• 2樓應預留6m寬×6.6m高可拆除式牆板，以利未來與捷運南臺南站銜接• 應施作與臺鐵南臺南車站地下一樓連接之地下連通道（連通道預留處位於車站B1F開口大小為3.5m×3.5m）
配合留設公車停靠區	<ul style="list-style-type: none">• 於生產路側，利用既有人行道及8m退縮空間採公車彎形式規劃並施作可停靠2席公車（至少寬3m×長30m）之公車停靠區及人行步道，且需與目前人行道界面順接，後續站牌及資訊系統由臺南市政府交通局興建營運。
基地停車需求內部化	<ul style="list-style-type: none">• 應至少滿足自身建築物量體開發規模或商業行為所衍生之停車需求。• 應提送臺南市政府交通影響評估，有關開發停車位數量，後續應以交通影響評估審議結果為準
社會福利設施及托育服務機構空間佈建	<ul style="list-style-type: none">• 應於3樓以下(不含地下室)留設至少140坪社會福利設施及托育服務機構空間（不含公設比）予臺南市政府使用，並協助取得F3之建築使用組別• 空間規劃須有獨立出入口並至少含辦公室、廚房、成人廁所及教室5間• 本空間之建物所有權應於建物所有權第一次登記時，捐贈移轉予臺南市政府。
建築高度限制	<ul style="list-style-type: none">• 本案位屬臺南機場禁限建範圍，建議限建高度55公尺。• 應提供建物高度及基地高程等予交通部民用航空局，俾利評估儀航程序• 應提送相關開發計畫予第四作戰區指揮部，俾利禁、限建審查作業。

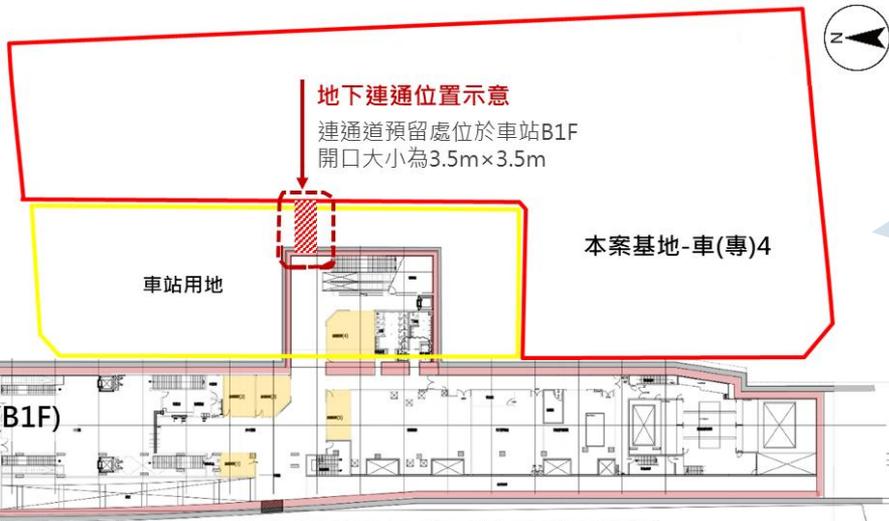
配合銜接車站服務位置



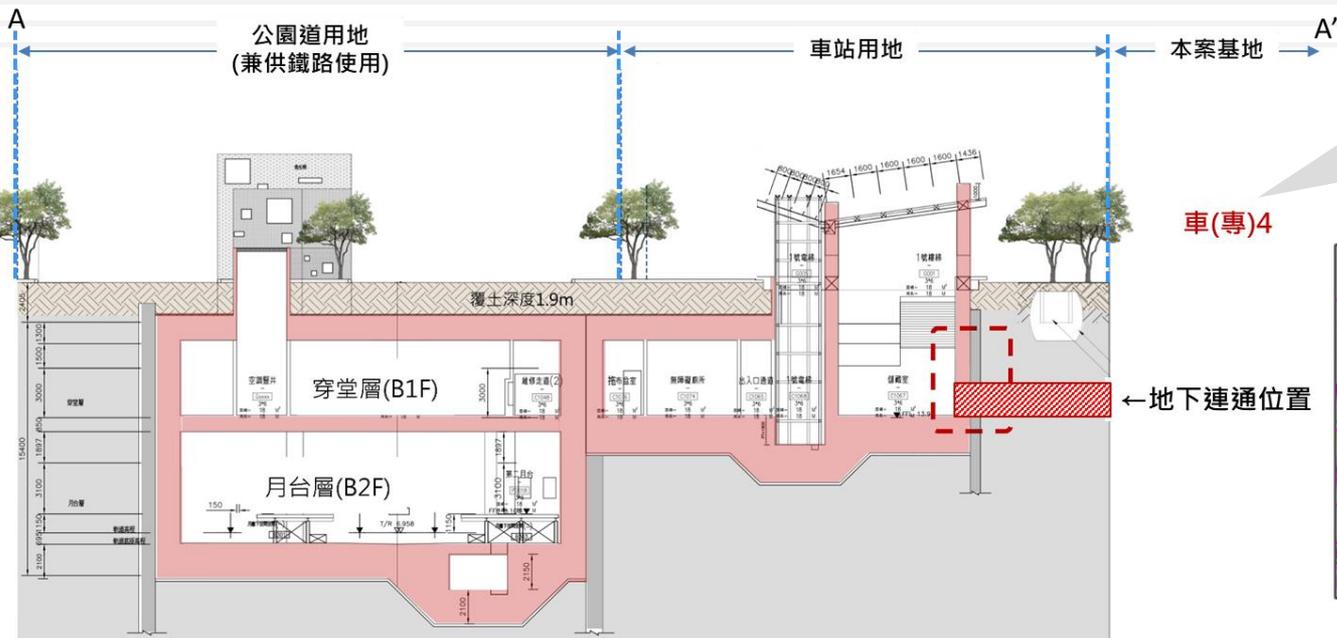
銜接臺鐵南臺南車站位置示意

圖例：

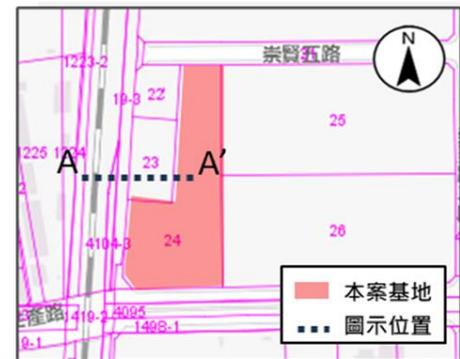
-  旅運販賣空間
-  結構牆
-  連續壁
-  本案基地
-  車站用地
-  車站連通道示意



地下連通道於
南臺南車站穿堂層
(B1F)位置



地下連通道於
南臺南車站位置剖面



配合留設公車停靠區位置

本案生產路側，利用既有人行道及8m退縮空間採公車彎形式規劃並施作
可停靠2席公車（至少寬3m × 長30m）之公車停靠區



基本招商條件

年期

存續年期**50年**
優先訂約年限**20年**

規範

- 得將基地內建物或設施**出租或委託第三人經營**
- 依本契約設定之地上權**不得分割轉讓，其所興建之地上物應整體管理營運。**

期程

應於**契約簽訂之日2年內申請建造執照**，並於**建造執照核發之日起3年內開發建設完竣**。（開發建設完竣，以建物取得使用執照之日認定之）

土地租金

第1~4年 當期申報地價×1%（申報地價調整時，隨同調整，增加逾6%者，超出部分不予計收）

第5年~期滿 當期申報地價×1%（申報地價調整時，隨同調整，增加逾6%者，超出部分不予計收）
+ 簽約當期申報地價×2.5%（申報地價調整時，不隨同調整）

（以113年公告地價18,900/m²試算，興建期約124.5萬元/年，營運期約436萬元/年）

權利金

**5億7,811萬
7,900元**
（底價）

- **以現金繳納者，得分四期繳納：**
 - 1.第一期：簽約日5日前，繳付承諾金額之25%。
 - 2.第二期：簽約日起算第1年屆滿之日5日前繳付承諾金額之25%。
 - 3.第三期：簽約日起算第2年屆滿之日5日前繳付承諾金額之25%。
 - 4.第四期：簽約日起算第3年屆滿之日5日前繳清賸餘權利金。
- **申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款繳納者，分二期繳納：**
 - 1.第一期：得標之次日起5日內提出申請，**於簽約前繳納25%(含)以上**
 - 2.第二期：於完成地上權設定登記後60日內簽訂融資契約送招標機關備查。核准貸款者，於收悉抵押權他項權利證明書等文件之次日起3日內，將未繳清之權利金全部餘額撥繳招標機關指定專戶。

投標資格條件

基本資格

屬單一公司投標人

- 依中華民國法律設立登記之本國公司
- 依外國法律設立登記之外國公司且在臺設立分公司並辦理分公司登記者

屬企業聯盟投標人

- **5家以下**
- 聯盟授權代表及一般成員：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、權利義務及持股比例

開發實績資格

- 投標截止日前6年內，**至少1家曾擔任起造人或承造人，並完成累計建築總樓地板面積達22,000平方公尺（含）以上之建築開發實績。**
- 開發實績認定以**使用執照內容**記載為準。

財務資格

應檢附經會計師查核簽證之最近3年全部年度（未滿3年則為成立後所有年度）財務報告及其所附報表及公司登記證明文件：

- 實收資本額：不得低於**新臺幣2億元**（如為企業聯盟，則為所有成員加總）
- 公司淨值：應高於實收資本額
- 流動資產：應高於流動負債
- 無退票紀錄
- 無違章欠稅證明

經營技術資格

- 至少1家應**具備營運相關設施（包含但不限於車站轉運設施、商辦大樓、旅館、百貨商場、停車場或符合本案土地使用管制要點之其他相關設施等其中之一）**之經營實績。
- 得以**立案證明、合約證明或其他足資佐證之文件影本**等證明之。

審查作業方式- 一次投標三階段審查： 資格審查 + 綜合評選 + 開啟價格標

第一階段 資格審查

第二階段 綜合評選

第三階段 開啟價格標

投標人提交文件進行審查

基本資格、財務資格、
開發實績及經營技術資
格等證明文件審查

資格審查結果

合格投標人

評選會評審投資計畫書

合格投標人進行
簡報詢答

評選會依評選項目、
標準予以評分

**選出計畫合格投標人
(至多取前三名)**

依價格標(權利金標單)決標

依計畫合格投標人提交
之權利金標單高低決標

**選出一名得標人
及一名次得標人**

第一階段: 資格審查-選出合格投標人

- 投標文件檢核表
- 投標申請書
- 投標切結書
- 企業聯盟協議書 (無則免付)
- 企業聯盟授權書 (無則免付)
- 代理人授權書 (無則免付)
- 協力廠商合作意願書 (無則免附)
- 財務能力證明文件
- 公司資格證明文件
- 開發實績資格證明文件
- 經營技術資格證明文件
- **投標人及其法定代理人印鑑印模單/授權使用印章同意書**
- **押標金繳交證明文件**
- **權利金標單**
- **投資計畫書及光碟**

※ 紅字標註文件不得補件/補正



臺南市政府地政局 臺南市南台南副都心車站專用區設定地上權案 投標文件檢核表 (B表)					
文件項目	說明	正本/ 影本	份數	申請人 自行檢核 勾稽	備註
1.投標人及其法定代理人印鑑印模單/授權使用印章同意書 (不得補件/補正)	格式如附件三之一 投標人另有授權使用與公司設立(變更)或認許登記表之印鑑章不同印章辦理投標時,應同時檢具授權使用印章同意書(格式如附件三之二)	正本	1		
2.投標申請書	格式如附件二之(二)	正本	1		
3.投標切結書	格式如附件二之(三)	正本	1		
4.企業聯盟及股份協議書	格式如附件二之(四)	正本	1		
5.企業聯盟授權書	格式如附件二之(五)	正本	1		
6.代理人授權書	格式如附件二之(六)	正本	1		
7.協力廠商合作意願書	格式如附件二之(七)	正本	1		
8.財務能力證明書	(1) 經合格會計師簽證之財務報告書	可影本	1		
	(2) 最近 3 年之無退票紀錄證明文件 (查詢日期為本須知公告日以後)	可影本	1		
	(3) 償信能力聲明書(格式如附件二之(八))	正本	1		
	(4) 無違章欠稅證明	可影本	1		
	(5) 資本適足率相關資料 (非保險業,免出具)	可影本	1		
9.登記證明文件及其他證明文件	(1) 公司資格證明文件	可影本	1		
	(2) 開發實績資格證明文件	可影本	1		
	(3) 經營技術資格證明文件	可影本	1		
10.押標金繳交證明文件 (不得補件/補正)	押標金提送方式應符合本投標須知第六點規定	正本	1		
11.權利金標單 (不得補件/補正)	權利金標單格式如附件五	正本	1		
	權利金標單專用套封格式如附件八				
12.投資計畫書及光碟 (不得補件/補正)	(1) 每份分別裝訂成冊。	正本	15		
	(2) 投資計畫書全部內容 PDF 檔案及預估分年現金流量表之 Excel 檔案光碟片。	正本	1		

投標人 (單一公司投標人或企業聯盟投標人授權代表公司)
 公司名稱: (印鑑)
 公司法定代理人: (印鑑)

備註: 1.單一公司投標人或企業聯盟投標人之授權代表公司為外國公司者,得由其被授權人以簽名替代印鑑章,並應檢附該公司所在國公證機構公證或認證及中華民國駐外機構驗證之授權書。
 2.投標人及其法定代理人印鑑印模單、投標人及其法定代理人授權使用印章同意書、權利金標單、押標金繳交證明文件及投資計畫書不得補件或補正。

第二階段: 綜合評選 - 選出計畫合格投標人

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
一、計畫目標及團隊實績	A.計畫目標 B.開發經營理念 C.投標人背景說明 D.開發及經營相關實績執行能力	15
二、開發規劃及興建計畫	A.規劃理念、創意及整體環境規劃，如：土地使用及建築量體規劃、人車動線規劃、都市設計與景觀規劃、綠建築設計及必要性服務設施等 B.政策需求相關設施規劃，包含連通道、公車停靠區、社會福利設施及托育服務機構空間等 C.興建計畫，包含施工時程、工程造價預估及施工期間管理概要等（應含安全衛生、環境保護、交通維持計畫概要說明等） D.加速申請開發及建築相關作法：申請人加速完成開發經營、提前營運之執行策略，以較短時程完成者取得較優之評分	20
三、營運管理計畫	A.開發營運構想（含營運定位、營運策略、市場分析等） B.營運管理規劃（含服務對象、服務內容、收費標準等） C.營運團隊規劃（含組織架構、成員及業務分工、雇用員工及培訓規劃等） D.安全監控與緊急通報規劃（含對場所之安全維護、防災措施、危機處理措施等） E.品牌建立及行銷宣傳規劃 F.投標人若開發營運構想具出售型住宅不動產者，本項目將不予給分（即評分為0）	30

第二階段: 綜合評選 - 選出計畫合格投標人

評選項目	評選標準	
	評選重點	配分
四、財務計畫	A.分年投資經費之預估 B.資金籌措規劃 C.分年營運收支 D.權利金之推算及其合理性 E.財務效益分析 F.預估分年現金流量表 G.敏感度分析	15
五、公益回饋計畫	A.增進地方及協助公益事項如：提升南臺南站副都心機能、促進社會經濟發展等綜合效益、敦親睦鄰回饋計畫 B.其他具創意並可行之措施或公益事項	10
六、簡報及答詢	-	10
加總分數		100

註：投資計畫書如有提出「建議政府辦理及協助事項」之內容不列入評選項目。

第二階段：綜合評選- 評選方式

評選標準

合格申請人依規定時間進行簡報

參與人員：不得超過6人

簡報時間：20分鐘

廠商答詢：20分鐘

統問
統答

※逾時報到或未出席
視同放棄投標本案

評選階段

評選會就合格申請人所提投資計畫書/簡報評分：

總評分最高者排序為「1」

次高者排序為「2」、

第三高排序為「3」，依此類推

名次排序階段

最後以**序位總和最低者前三名**為計畫合格投標人

如序位總和相同者，則依以下順序決定：

(1) 「營運管理計畫」評分最高者

(2) 若再相同由主席代為抽籤決定

評選標準：經出席委員**過半數以上**評分未達甄審標準**75分者**，為計畫不合格，不得參加價格評選

第三階段：開啟價格標-選出得標人及次得標人

招標機關宣布計畫合格之投標人後，同日接續辦理開啟價格標作業



開啟價格標階段

得標人：最高投標權利金者；次得標人：次高投標權利金者

- 依權利金標單之投標權利金高低排序順位
- 如最高標價有二標以上金額相同，重新比價決定得標人順位，以比價後權利金為得標價：
 1. **比價以3次為限**，且不得低於原最高標價
 2. 第3次比價結果仍相同者，當場以抽籤方式決定得標人順位（依簡報先後決定抽籤順序）
- 如次高標價有二標以上者，當場以抽籤方式決定次得標人



招商作業時程

公告招標中，至113.9.23截止收件
以寄達為憑(臺南成功路郵局第389號信箱)

■ 備標階段 (113.6.26~113.9.23)

- 公告徵求投標
- 疑義徵詢 (113.8.9 下午5時前)
- 答覆、變更或補充招標文件
- 提送投標文件

■ 資格審查階段

- 投標人資格審查(113.9.24上午10時)
- 補正或澄清

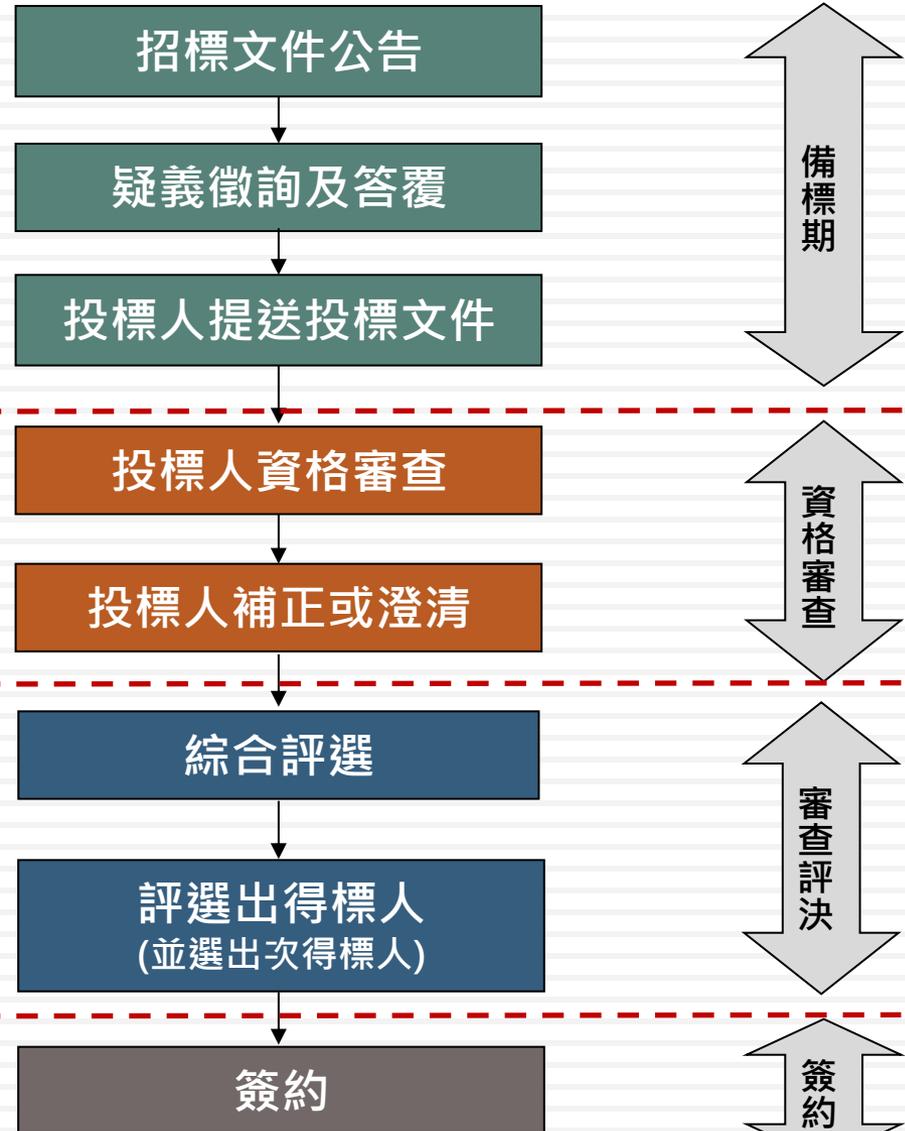
■ 綜合評選階段

- 審查投資計畫書，選出計畫合格投標人

■ 開啟價格標 (宣布計畫合格投標人同日)

- 開啟價格標，權利金高低排序
- 選出1名得標人、1名次得標人

■ 簽約階段



歡迎投資

詳細資料以正式公告招標文件為準



招標機關：臺南市政府地政局
承辦窗口：黃小姐
聯絡電話：(06)632-2231 #6211

招商顧問：十方都市開發顧問有限公司
聯絡窗口：田小姐
聯絡電話：(07)553-0979