



臺南市中西區星鑽段2425、2426地號 地上權案招商說明會

主辦機關：  臺南市政府地政局

招商顧問：  城都顧問公司

111/04/11

簡報大綱

1

基地條件簡介

2

市場投資潛力

3

招商條件及程序



1

基地條件簡介

招商投資，產業發展，打造樂業城市

■ 「臺南科學園區、沙崙綠能科學城」二大產業引擎

- 為臺南帶來84,600以上就業機會，每年創造1兆1000億元產值
- 台積電5奈米廠已陸續量產中；3奈米廠110年第4季陸續試產



臺南科學園區



臺南都會區北外環道路



安平港

圖片來源：<https://www.twtainan.net/zh-tw/attractions/detail/553> 圖片來源：<https://www.ftvnews.com.tw/news/detail/2020C07U01M1> 圖片來源：<https://newtalk.tw/news/view/2017-12-21/107828>

■ 「臺南都會區北外環道路」翻轉舊城區運輸脈絡

- 全線完工後，從安平至南科只需約15分鐘

■ 推動安平港「北觀光、南自貿」發展與招商

- 北觀光：
亞果國際遊艇城投資30億，創造1,500個就業機會
南仁湖海洋之丘投資103.4億元，創造1,000個就業機會
- 南自貿：誠益公司投資臺南首座貨櫃集散站2.7億元

資料來源：111.3. 臺南施政新聞；臺南市政府110年度施政成果報告



臺南市招商成果豐碩，吸引1,159億投資

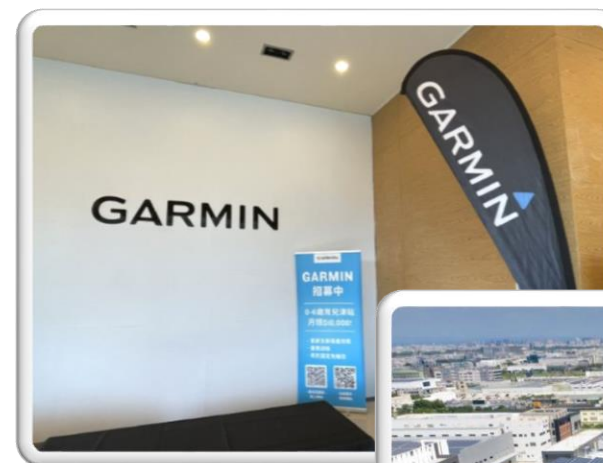
- 臺南市政府統計108年111年2月累計新增投資件數959件，創造投資額1,159億元，帶動33,447個就業機會
- 吸引台灣國際航電、台積電、聯亞科技、台達電、三井outlet、台灣應材、聲寶等大廠投資臺南

108年~111年2月統計

投資件數
959件

投資額
1,159億元

提供
33,447個
就業機會



圖片來源：<https://udn.com/news/story/7240/6014747>



圖片來源：https://www.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=13370&s=7872812

區位環境



臺南機場
車程13分鐘

海安商圈

河樂廣場

臺南市永華
國民運動中心

臺南市議會

臺南生活美學館

臺南市政府
永華行政中心

台江國家公園

往臺南車站
12分鐘車程

往南部科學園區
35分鐘車程

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。

鄰河樂廣場觀光軸帶及安平運河遊船水岸，可匯聚觀光人潮

臺南車站

110年每日平均進出站人次約53,194人，
全國排名第4

臺南車站
商圈

新光三越

年營業額約158億元
週邊藍晒圖文創園區110年單日
入園人次突破2500人

新光三越
商圈

海安商圈

中國城站

河樂廣場

110年平均每月參訪人數可達6萬5000人次以上
平日人數約1000~3000人，假日人數約4000~6000人

安平運河遊船水岸

安平運河

遊河計畫促參案預計111年底
簽約，本基地鄰近「中國城」
站，期將引入觀光能量

北基地

南基地

大涼路

星鑽街

金華新路

本案招商範圍



臺南市中西區星鑽段2425、2426地號地上權案

土地面積	北側地 5,381.74m ² (約1,628坪) ; 南基地 10,209.76m ² (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
預估開發量體	北基地約1.6萬坪 ; 南基地約2.5萬坪
招商開發規範	住宅使用僅允許3樓以上，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50%

第一種觀光休閒特定專用區：允許使用項目詳下表

允許使用類別	本計畫之適用	准許條件
住宅	○ (50%)	僅允許 3樓 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50%
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 綜合零售 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估算為準

本案得申請容積移轉及免計容積

項目		說明	本計畫適用檢核	
容積移轉	接受基地規定	1. 需臨接寬度達 15公尺 以上計畫道路或廣場用地 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 3. 基地面積需達 1,000平方公尺 以上	✓	南、北基地皆符合接受基地規定 - 位於整體開發地區，不得超過基準容積之30%，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基準容積之10%為限
	容積上限	1. 不得超過基準容積之 30% 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基準容積之 10% 為限。		
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 100% 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)



2

市場投資潛力

基地位於中西區房價指數上漲8.67%，為全市第四，具住宅發展潛力

- 110年**中西區房價指數平均年變動率8.67%**，上漲幅度為**全市第四**，僅次於仁德區、永康區、南區，具發展潛力
- 周邊新成屋產品以3房~4房為主
 - 大坪數：**3房~4房**；單價 **23~32萬/坪**
 - 小坪數：**2房~3房**；單價 **22~36萬/坪**

臺南市110年房價指數平均年變動率

行政區	房價指數平均年變動率(%)	排名
仁德區	14.55	1
永康區	10.78	2
南區	9.34	3
中西區	8.67	4
北區	8.32	5
東區	7.06	6
安南區	6.47	7
安平區	4.21	8
新營區	3.79	9

資料來源：1.清華安富房價指數；2.內政部不動產交易實價查詢服務網，民國111年02月查詢。

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，規劃鄰里型商場

- 臺南市近3年**家戶平均消費成長**逐年成長**0.17%**，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(%)
107	1,132,138	717,367	63.36%
108	1,120,897	714,445	63.74%
109	1,132,515	711,289	62.81%
年平均成長率	0.33%	0.17%	-

110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	158	中正商圈
南紡購物中心	62,500	62.5	東寧商圈
新光三越中山店	13,344	17	站前商圈
台南遠東百貨	8,000	13.6	成大商圈



圖片來源：https://peanutwalker.com/the_spring_tainan/

圖片來源：<http://exptainan.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?UUID=03870b7b-1e3e-4264-bb1f-ea00b8b051d7>

市區商辦屋齡皆達20年以上，因應臺商回流及新創產業需求，規劃辦公空間

- 臺商資金回流及新創產業蓬勃發展，**土地、辦公空間需求高**
- 臺南市交易案件目前以中古屋商辦大樓為主

區域	大樓案名	屋齡	面積	月租金	售價
中西區	大聖王朝	30年	10~88坪	370~450元/坪	10萬/坪
	鉅星大樓	28年	24~81坪	680~700元/坪	8~16萬/坪
	新光運河大樓	23年	67~257坪	600元/坪	-
東區	高青皇第	30年	50~80坪	350~400元/坪	9~14萬/坪
	鄉城帝國大廈	32年	60~65坪	330~550元/坪	12~15萬/坪
	擎天大廈	32年	20~56坪	350~400元/坪	10~22萬/坪
	皇后大道	29年	20~30坪	450~830元/坪	8~17萬/坪
	東王天廈	27年	12~66坪	800~1,060元/坪	11~15萬/坪
	宏觀世貿大樓	23年	24~44坪	650~700元/坪	17~21萬/坪
永康區	慶茂財經大樓	31年	50~180坪	400~500元/坪	9~13萬/坪
	金三角辦公大樓	31年	30~113坪	430~520元/坪	17~18萬/坪
	中華世貿大樓	30年	20~200坪	400~500元/坪	9~13萬/坪
	鳳翔金世界	27年	29~110坪	450~500元/坪	12~15萬/坪
	經緯天廈	31年	50~150坪	310~500元/坪	9~14萬/坪
	京城大樓	30年	30~55坪	450~500元/坪	14~18萬/坪
	太子金融中心	24年	65~310坪	660元/坪	11萬/坪
安平區	世華廣場	27年	35~96坪	450~500元/坪	9~11萬/坪
中西區	大聖王朝	30年	10~88坪	370~450元/坪	10萬/坪
	鉅星大樓	28年	24~81坪	680~700元/坪	8~16萬/坪



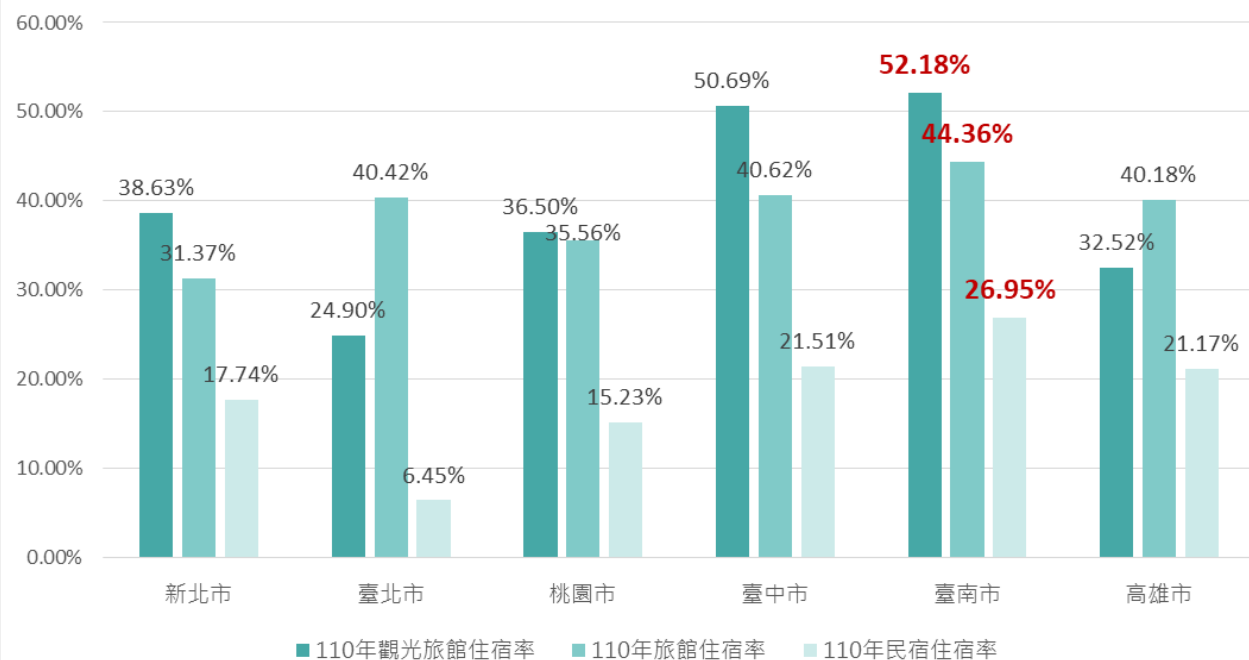
圖片來源：<http://www.cathay-rem.com.tw/property/detail/620zt44RM8sZ6XT0>

圖片來源：<http://portfolio.sptc.com.tw/portfolio/work/work12.htm>

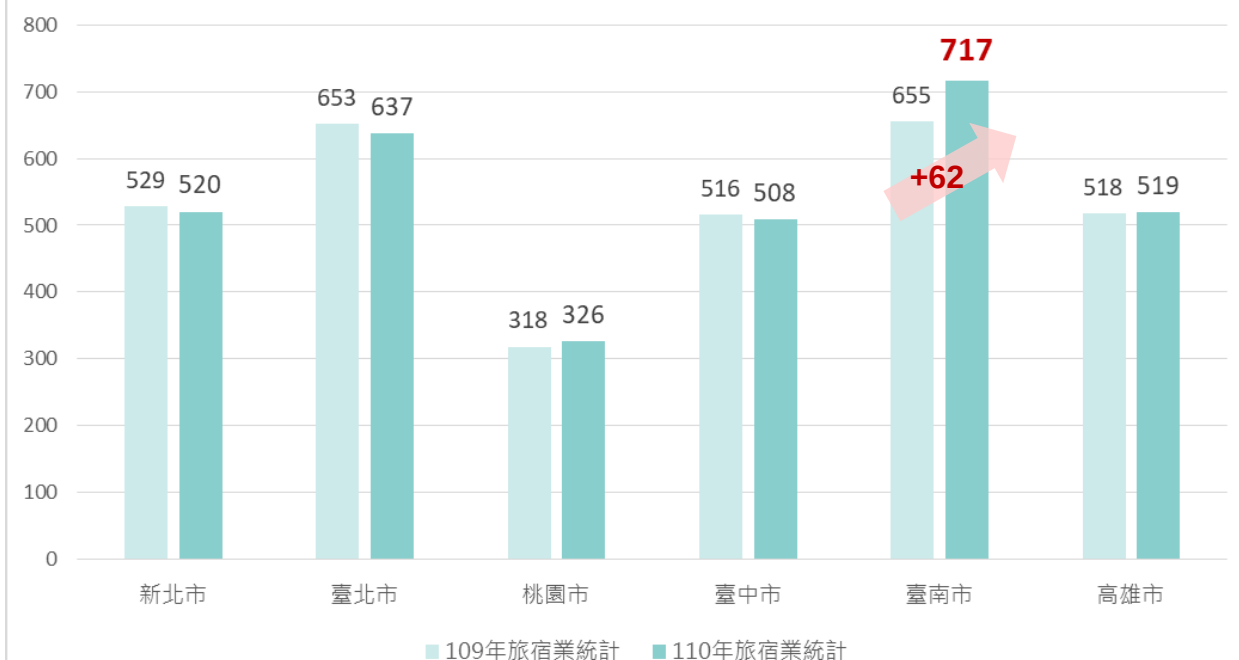
臺南市110年觀光旅宿表現優異，住宿率及旅宿業間數成長六都第一，具觀光旅宿發展潛力

- 110年臺南市觀光旅館住宿率52.18%，一般旅館住宿率44.36%，民宿住宿率26.95%，皆為六都最高
- 110年與前年相比，臺南市旅宿業間數717家，成長間數62家，家數及成長率皆為六都最高

110年六都觀光旅館、一般旅館、民宿住宿率



109年、110年六都旅宿業家數統計



資料來源：交通部觀光局統計、臺灣旅宿網

星鑽水岸經貿圈蘊育形成，串連人文與生活藝術，連結產業與文化

- 臺南市政府
- 臺南市議會
- 永華國民運動中心
- 臺南生活美學館



- 河樂廣場
- 中正/海安商圈
- 新光三越新天地
- 臺南市美術二館

中正/海安觀光遊憩商圈

臺南市府市政核心

星鑽水岸經貿圈

建築設計得依投資人需求規劃（依第一種觀光休閒特定專用區規定）



星鑽零售商場

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



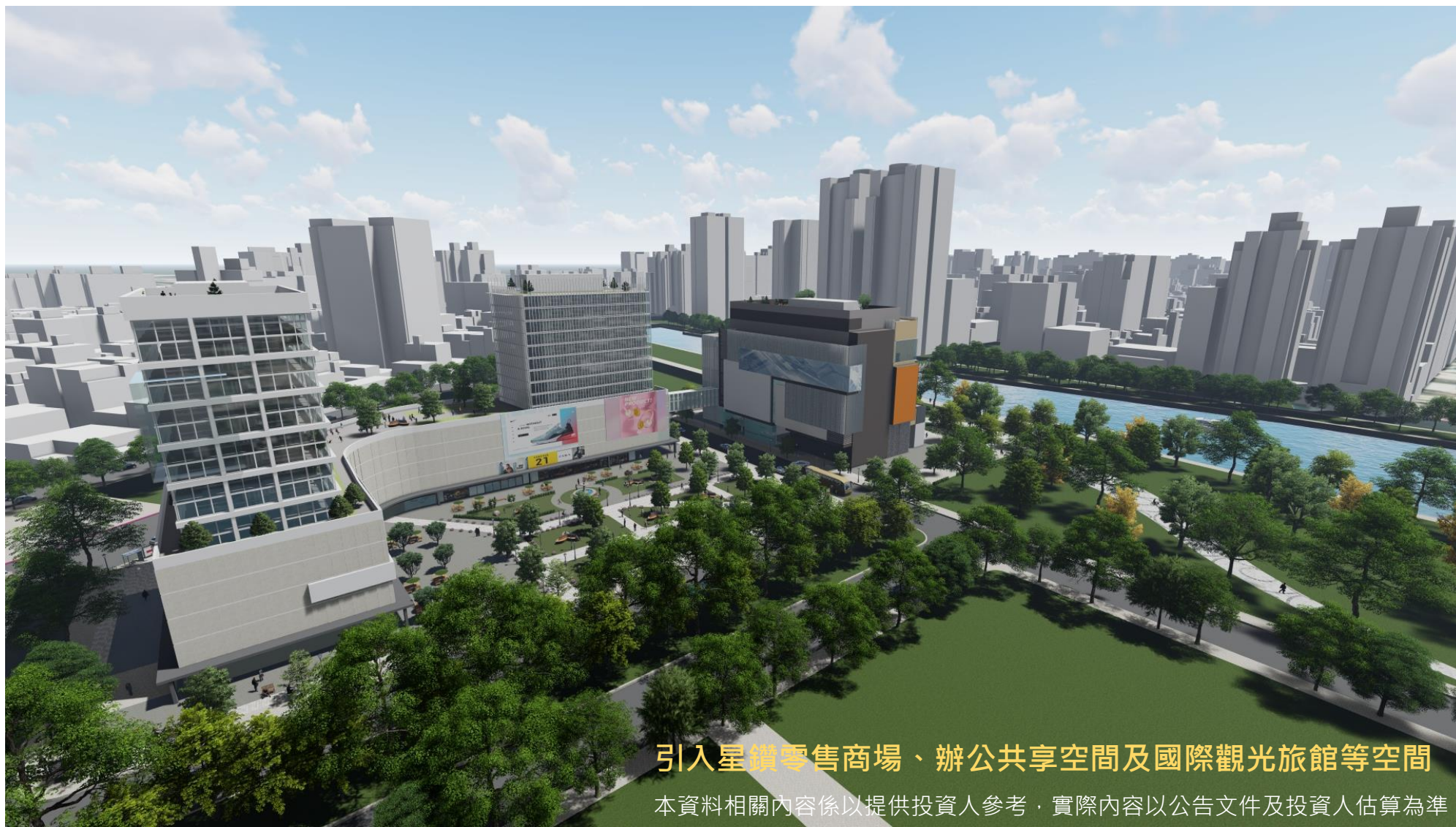
辦公共享空間

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

預估開發量體及投資金額

- 北基地預估開發量體約1.6萬坪，南基地預估開發量體約2.5萬坪
- 北基地預估投資金額為20.66億元，南基地預估投資金額為32.59億元，平均成本約13.27萬元/坪



項目		北基地	南基地
預估開發量體		約1.6萬坪，含515席停車位	約2.5萬坪，含715席停車位
預估投資金額	營造施工費	18.9億元	29.85億元
	規劃設計費	0.57億元	0.89億元
	管理費	0.95億元	1.49億元
	相關稅捐費	0.23億元	0.36億元
	總計	20.66億元	32.59 億元
平均成本		13.27萬元/坪	



3

招商條件及程序

招標方式、地上權存續期間、建設期限

招標方式	■ 設定地上權
存續期間	■ 50年
優先定約期間	■ 以 1次為限 ，續約條件另行議訂， 期限不得超過20年
允許開發項目	■ 依107年「變更臺南市中西區細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書」及105年「擬定臺南市中西區細部計畫(中國城暨運河星鑽地區)案」之土地使用分區管制規定
建設開發期限	■ 設定地上權契約簽訂之日時起 4年內 ，以 建物取得使用執照 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	■ 經甲方同意，乙方得申請以地上權設定負擔辦理抵押貸款
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

招商條件

權利金計收機制

- 權利金底價初步預估北基地（2425地號）約5.28億元，每坪約32.4萬元
- 權利金底價初步預估南基地（2426地號）約10.54億元，每坪約34.13萬元
- 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



現金繳納者 分四期，每期25%	申請地上權抵押貸款者 第一期30%、第二期70%
第一期：簽訂契約前5日，繳付權利金標單金額之25%	第一期：自得標之次日起5日內檢附申請書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30%後，再行簽訂設定地上權契約
第二期：簽訂契約之日起算第2年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%	
第三期：簽訂契約之日起算第3年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%	第二期：應於完成地上權設定登記後30日內簽訂融資契約送投標機關備查。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，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
第四期：簽訂契約之日起算第4年之6月30日前，繳付權利金標單金額之25%	

土地租金計收機制

■ 興建期（開發建設期限）土地租金優惠

- 自本契約簽訂之日起**4年內**，按當年度**土地申報地價乘以1%**計算

■ 營運期（超過開發建設期限）土地租金優惠

- 自本契約簽訂後第**5年起**至契約屆滿時止，按下列標準計收：

1. 不隨申報地價調整：按「**訂約當年度**」按**申報地價2%**計算

2. 隨申報地價調整：按「**當年度**」按**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	111年公告地價	111年土地租金
星鑽段2425地號	5,381.74m ²	27,900元/m ²	約150萬元
星鑽段2426地號	10,209.76m ²	27,900元/m ²	約285萬元

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**3億元**

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**2億元**，**全體**成員實收資本額**總和**不低於新台幣 **3億元**

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

非保險業者	保險業者
1.應於 本案投標截止日前營業達1年以上	1.應於 本案投標截止日前營業達1年以上
2.最近3年權益皆不低於實收資本額	2.最近3年之 資本適足率(RBC)達200% 以上
3.最近3年之總負債金額皆不超過權益 4倍	
4.最近3年無退票紀錄或重大喪失債信之情事	

■ 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**住宅、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**

本案採一次投標，三階段審查

第一階段 資格審查

第二階段 綜合評選

第三階段 價格評決

投標人提送之文件進行審查

財務能力、開發經營能力
證明文件審查

資格審查結果

合格投標人

召開評選會（投資計畫書）

合格投標人進行簡報詢答

評選委員依評選項目、標準
予以評分入圍投標人
(至多三名)

依價格標（權利金標單）評決

依入圍投標人提送標單
所載權利金高低評決

得標人、次得標人

投資計畫書評選項目及配分

■ 出席審查委員評分平均達合格分數「**80分以上**」，採總評分轉序位法，至多**三名入圍投標人**

評選項目		初步配分
一、計畫目標、開發經營理念及申請人團隊組織、實績		15
二、興建開發計畫	(一)對本案構想、理念、預期效益與創意構想	20
	(二)建築規劃設計與施工計畫	
	(三)都市設計與景觀計畫	
三、經營管理計畫		30
		※ 若開發經營構想為 全區開發商用不動產（無住宅） ， 將取得較優之評分
四、財務（含權利金、地租）、資金籌措計畫與風險管理		15
五、承諾或回饋事項		10
六、簡報與答詢		10

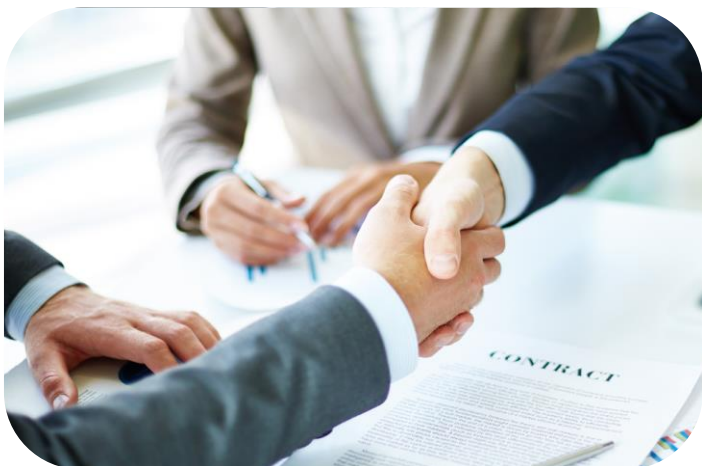
本案投資效益



打造
星鑽水岸
經貿圈



營造
運河門戶
綠藍地景



吸引
民間投資
約53億元



創造
就業機會
超過1,200人

圖片來源：<https://egtdubai.com/aboutus.php>

圖片來源：<https://www.sdpnoticias.com/mexico/las-empresas-que-mas-pagan-en-mexico/>

本案投資優勢

- ✓ 中西區精華核心
- ✓ 運河星鑽優質景觀
- ✓ 可立即開發素地
- ✓ 最佳地租優惠條件
- ✓ 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

111年5月

招商投標截止

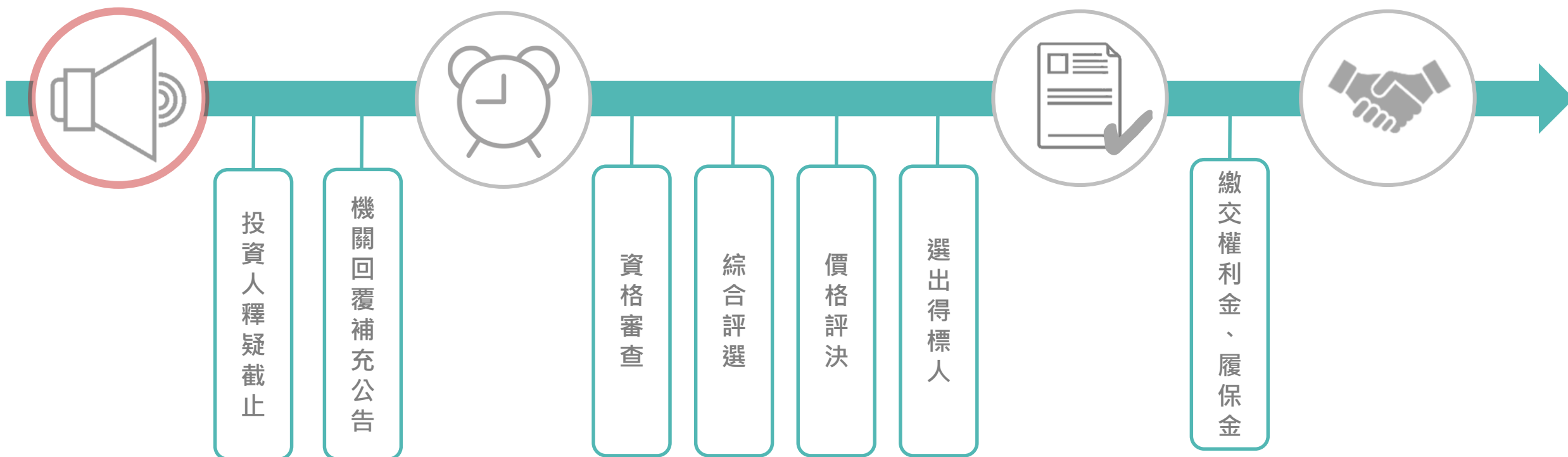
111年6月~ 7月

招商決標

預計111年7月~8月

簽訂契約

預計111年8月~9月



歡迎投資 公私協力



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

招商總顧問 城都顧問公司

■ 聯繫窗口：蔡經理
■ 電話：07-2696068 #19