



# 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年10月14日

# 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

# 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

## ■ 南部科學園區、沙崙綠能科學城，二大產業引擎

- 每年創造1兆1000億元產值，帶來84,600個就業機會，打造綠能低碳宜居新都



南部科學園區



臺南都會區北外環道路



安平港北觀光、南自貿

## ■ 臺南都會區北外環道路，翻轉舊城區運輸脈絡

- 自安平至南科車程僅約15分鐘，預計114年1月完工

## ■ 安平港北觀光、南自貿，推動港區發展招商

- 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



# 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1,228億元

- 臺南市政府自108年1月至111年5月統計，累計新增投資件數**1,030件**，吸引**1,228億元**投資額，帶動**34,385個**就業機會，成果持續穩定成長
- 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~111年5月累計

投資件數  
1,030件

投資額  
1,228億元

提供  
34,385個  
就業機會



資料來源：111年9月臺南市政府施政成果網

# 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

新光三越  
西門店

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

安平港

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

# 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

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

110年營業額158億元，全國排名第3  
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

## 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

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

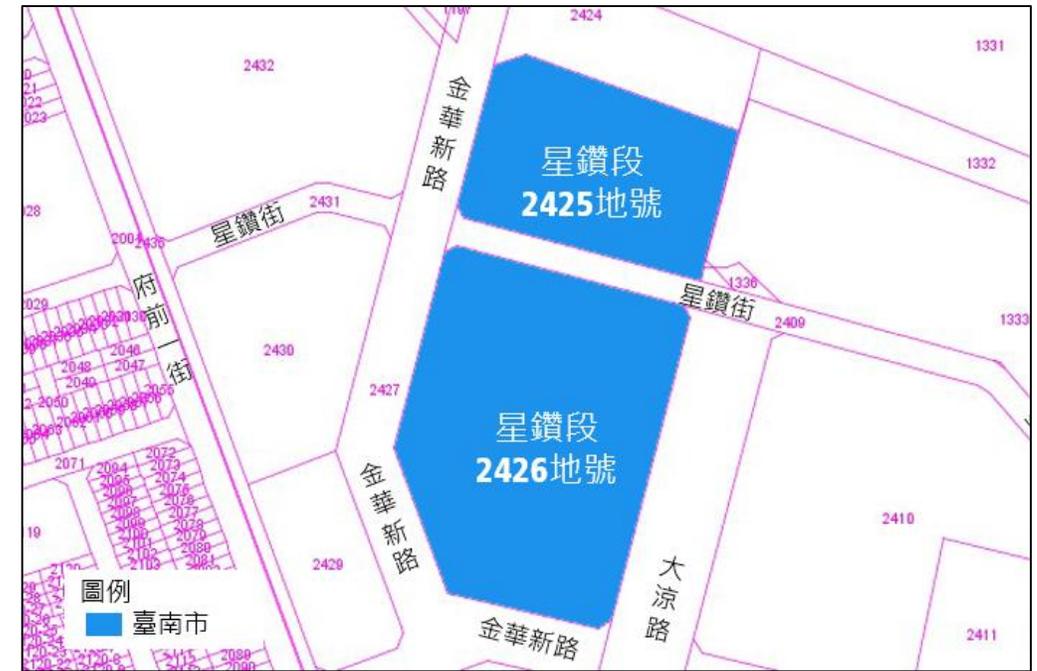
南基地

大涼路

海墘新街

星鑽街

## 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

## 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)



# 2

## 市場投資潛力

# 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：20分鐘
- 臺南機場：15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
- 臺南沙崙綠能園區：20分鐘
- 南科路竹園區：35分鐘
- 南科橋科園區：40分鐘

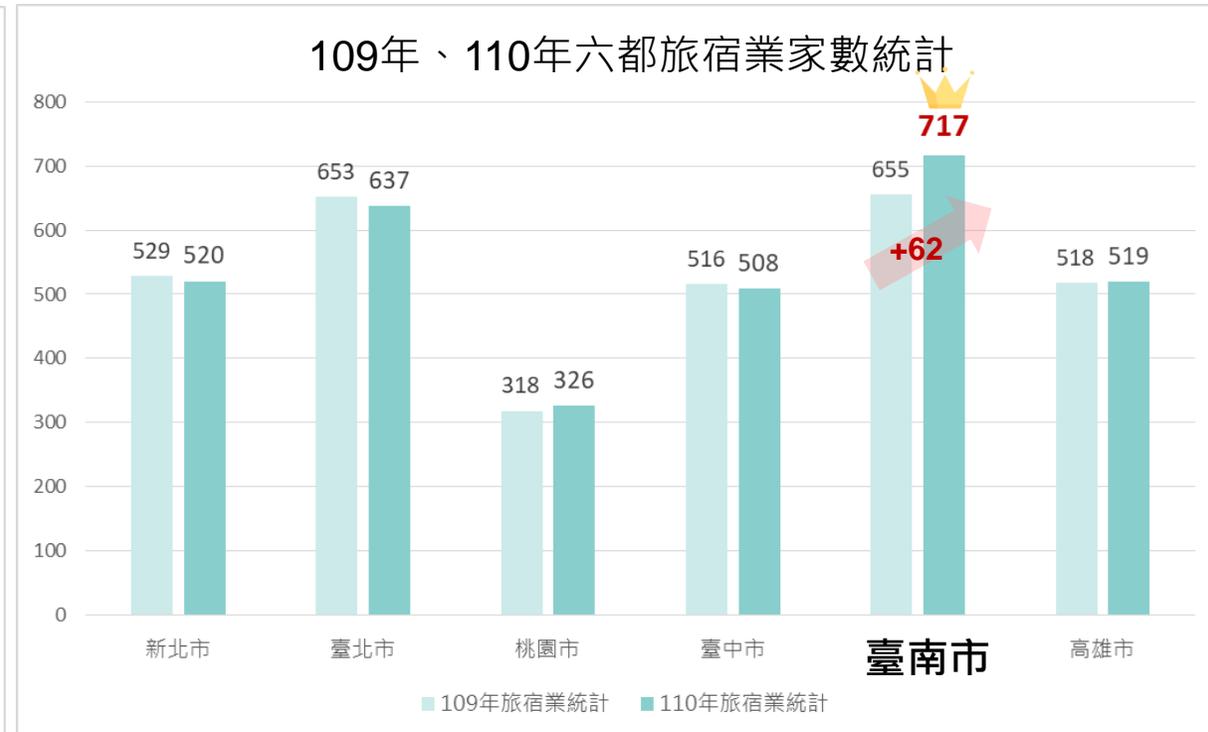
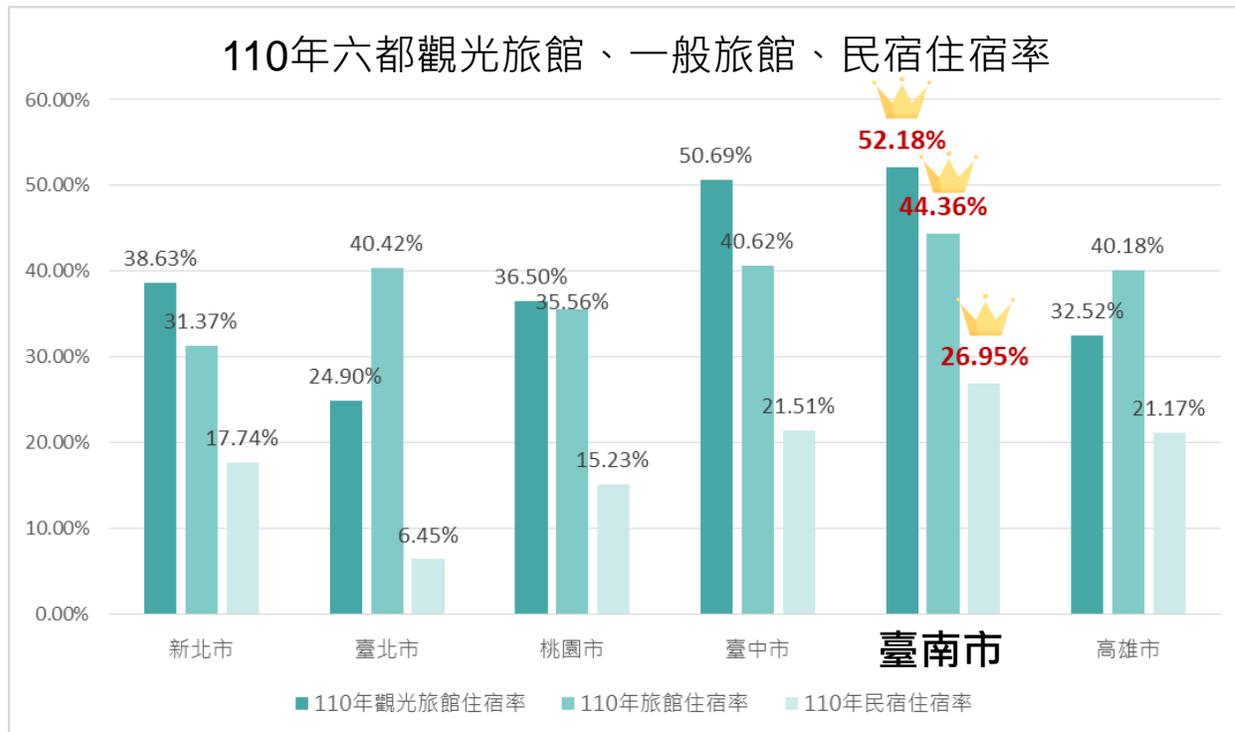


# 疫情趨緩，國內觀光旅宿業復甦，臺南市111年觀光休閒施政滿意度為六都第一

- 依據111年《遠見雜誌》縣市長施政滿意度調查，臺南市「觀光休閒面向」滿意度居六都最高
- 依據交通部觀光局統計，110年臺南市「整體觀光旅宿指標表現」為六都最佳
  - 觀光旅館住用率52.18%，一般旅館住宿率44.36%，民宿住宿率26.95%
  - 與前年相比，臺南市旅宿業間數717家，成長間數62家及成長率



圖片來源：臺南市政府



# 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/坪	1-3房，10~48坪，共76戶	亞果遊艇	預計112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	111年9月 營運
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

# 星鑽水岸經貿圈 蘊育形成，串連市政核心及觀光量能，形塑府城文化商圈亮點



- 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

臺南市政府市政核心

中正/海安觀光遊憩商圈

- 河樂廣場
- 中正/海安商圈
- 新光三越新天地
- 臺南市美術二館

# 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**



星鑽懷舊商圈

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



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/wosh/45.html>



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



# 3

## 招商條件及程序

# 本案招商條件



招標方式	設定地上權
存續期間	50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
使用限制	本案建築物及土地 <b>不得作為住宅使用</b>
土地開發建設期限	自契約簽訂之日時起 <b>5年內</b> 開發建設完竣，以 <b>建物取得使用執照</b> 之日認定之
營運績效評估	於開發建設完竣起 <b>每年度辦理1次營運績效評估</b> ，以評估乙方之營運績效
優先定約	如乙方經甲方評定為 <b>營運績效良好得申請</b> ，以 <b>1次為限</b> ， <b>期限不得超過20年</b>
地上權分割轉讓	依本契約 <b>設定之地上權不得分割轉讓</b> ，其所興建之地上物應整體管理營運
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

# 權利金計收



- 北基地(2425地號)權利金底價 **527,716,483元**，**每坪約32.40萬元**
- 南基地(2426地號)權利金底價**1,054,177,292元**，**每坪約34.14萬元**
- 投標人之投標權利金額不得低於底價，以得標人投標權利金為得標價計收
- 所繳之各期權利金如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付

約為勘估標的所有權土地市價之3成



## 以現金繳納者 分四期，每期25%

第一期：簽訂契約前5日，繳付權利金標單金額之25%

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%

## 申請抵押貸款者 第一期25%、第二期75%

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25%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後60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

# 土地租金計收



- **土地開發建設期間地租優惠**：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
- **營運期間地租優惠**：自本契約簽訂後**第5年起**至契約屆滿時止
  - **不隨**申報地價調整：按「**訂約當年度**」按申報地價 **2%** 計算
  - **隨**申報地價調整：按「**當年度**」按申報地價 **1%** 計算

倘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
- 所繳之各期權利金如依法應繳納營業稅者，應另加營業稅後一併繳付



位置	土地面積	111年公告地價	第一年土地租金(1%)	50年土地租金總計
北基地 ( 2425地號 )	5,381.74m <sup>2</sup>	27,900元/m <sup>2</sup>	150萬元 (約13萬/月)	2.96億
南基地 ( 2426地號 )	10,209.76m <sup>2</sup>	27,900元/m <sup>2</sup>	285萬元 (約24萬/月)	5.61億

# 資格審查

## ■ 一般資格



### 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**

# 資格審查

## ■ 財務能力

非保險業者	保險業者
1.最近3年經合格會計師簽證之財務報告書	1.最近3年經合格會計師簽證之財務報告書
2.最近3年無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書	2.最近3年無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書
3.無違章欠稅證明	3.最近3年經合格會計師查核之 <b>資本適足率相關資料</b>
4.最近3年之 <b>總負債金額皆不超過權益4倍</b>	

## ■ 開發經營能力

- **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**辦公大樓、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

# 綜合評選

■ 投資計畫書：審查平均評分達**80分以上**，採**總評分轉序位法**，至多**3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
四、財務計畫 ( 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
總計		100

# 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  
(至多三名)**

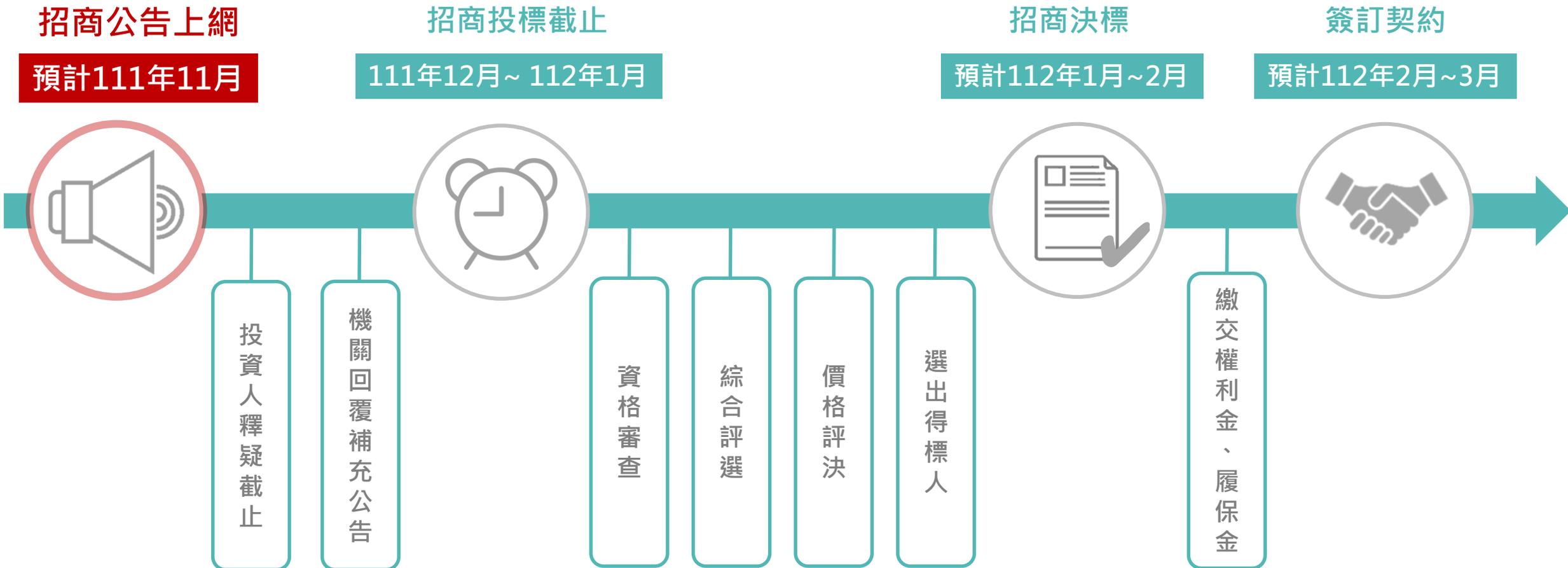
**得標人、次得標人**

# 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



# 招商期程規劃



# 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：蔡經理

■ 電話：07-2696068 #19