



臺南市南台南副都心車站專用區 商業區及住宅區設定地上權案

招商說明會 簡報

主辦
單位



臺南市政府地政局

協辦
單位



十方都市開發顧問有限公司

簡報大綱

- 1 基地條件簡介
- 2 市場投資潛力
- 3 招商條件/程序

基地條件簡介

臺南航空站

南鐵照顧宅

南臺南車站(預)

本案基地

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

國立科教未來館(預)

二空新村都更

全聯旗艦店

臺南市立醫院

新都心社宅(預)



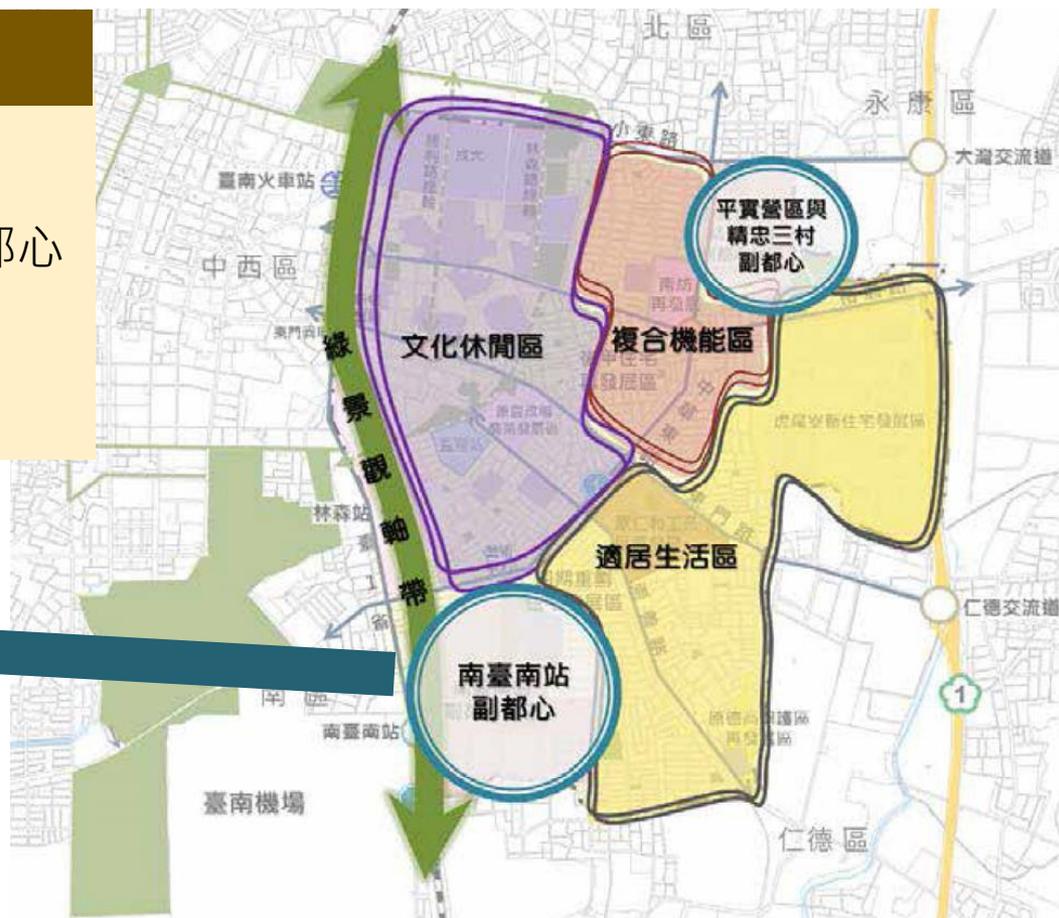
臺南市東區發展定位 - 適居生活 + 文化休閒 + 複合商業

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



位於南臺南副都心，具備交通、產業區位優勢

- 緊鄰台鐵南臺南站：預計113年地下通車、115.11車站啟用
- 臺南航空站 1500M：110年營運量約16.9萬人次、3046架次



基地周邊資源豐沛具發展潛力



基地規模

A區 車站專用區 6,590m² (約1,993坪)
B區 商四-1+住五 15,948m² (約4,824坪)

基地範圍

臺南市東區新都心段24、40、40-1、40-2、40-3、41地號

基地面積

車專基地面積約 6590m²(包含住商約22,538.78 m²)

使用分區

車站專用區(24地號)、商業區(40、40-1、40-2、40-3地號)、
第五種住宅區(41地號)

土地取得

所有權人：臺南市
管理者：臺南市政府地政局



A區配合政策需求先行招商 - 配合南臺南站車站115.11啟用

本案設定地上權不得分割轉讓，乙方所興建之地上建物及設施，應作整體管理營運，其所有權不得分割移轉。但經甲方同意後，得併同地上建物及設施之所有權，全部一次轉讓單一第三人。

土地使用

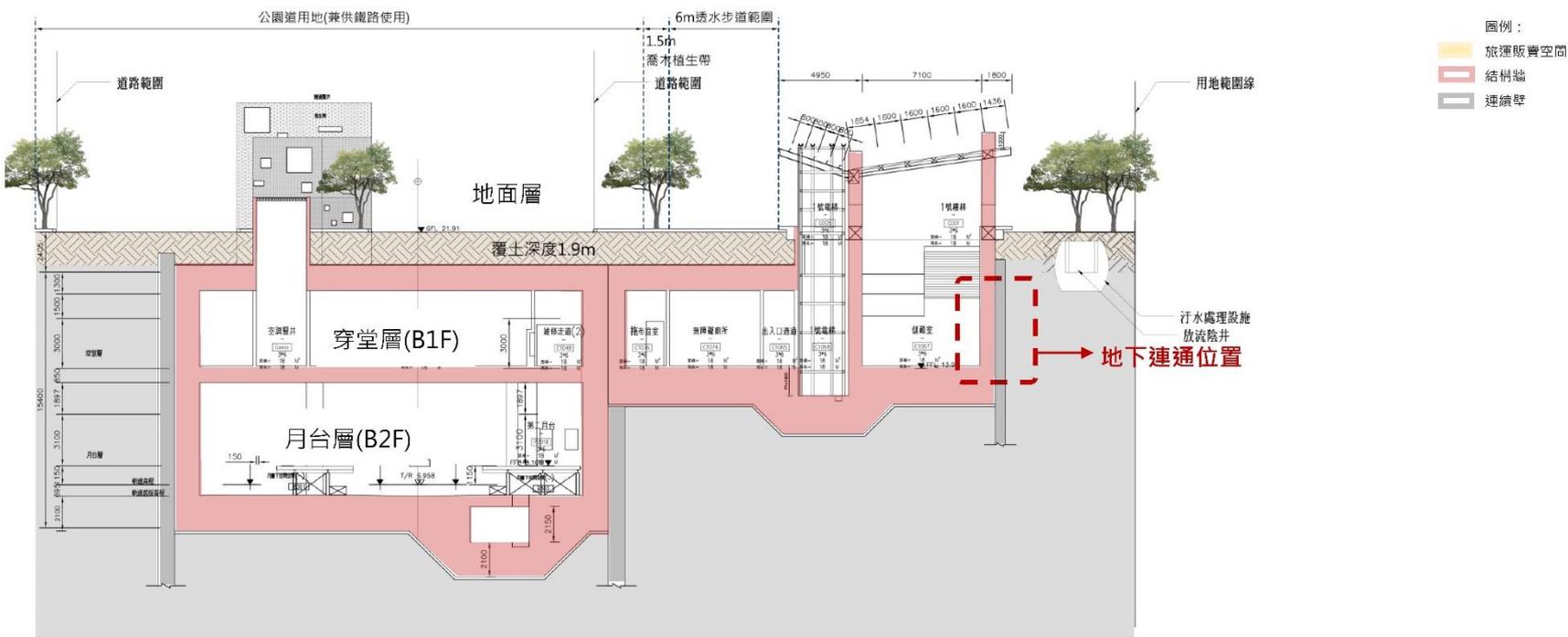
都市土地，屬「車站專用區/車(專)4」交通運轉/商業用途/停車
 屬「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，本案基地建蔽率60%，容積率400%。本案無任何容積獎勵，且無法容積移轉。

允許使用類別	本案適用
交通轉運設施、停車場	○
商辦	○
商場、零售店鋪	○
旅館	○
油(氣)站、殯葬服務業(含殯儀館、壽具店、葬儀社)、舞廳(場)、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所	×



A區政策需求 - 需與南臺南站穿堂層相連通

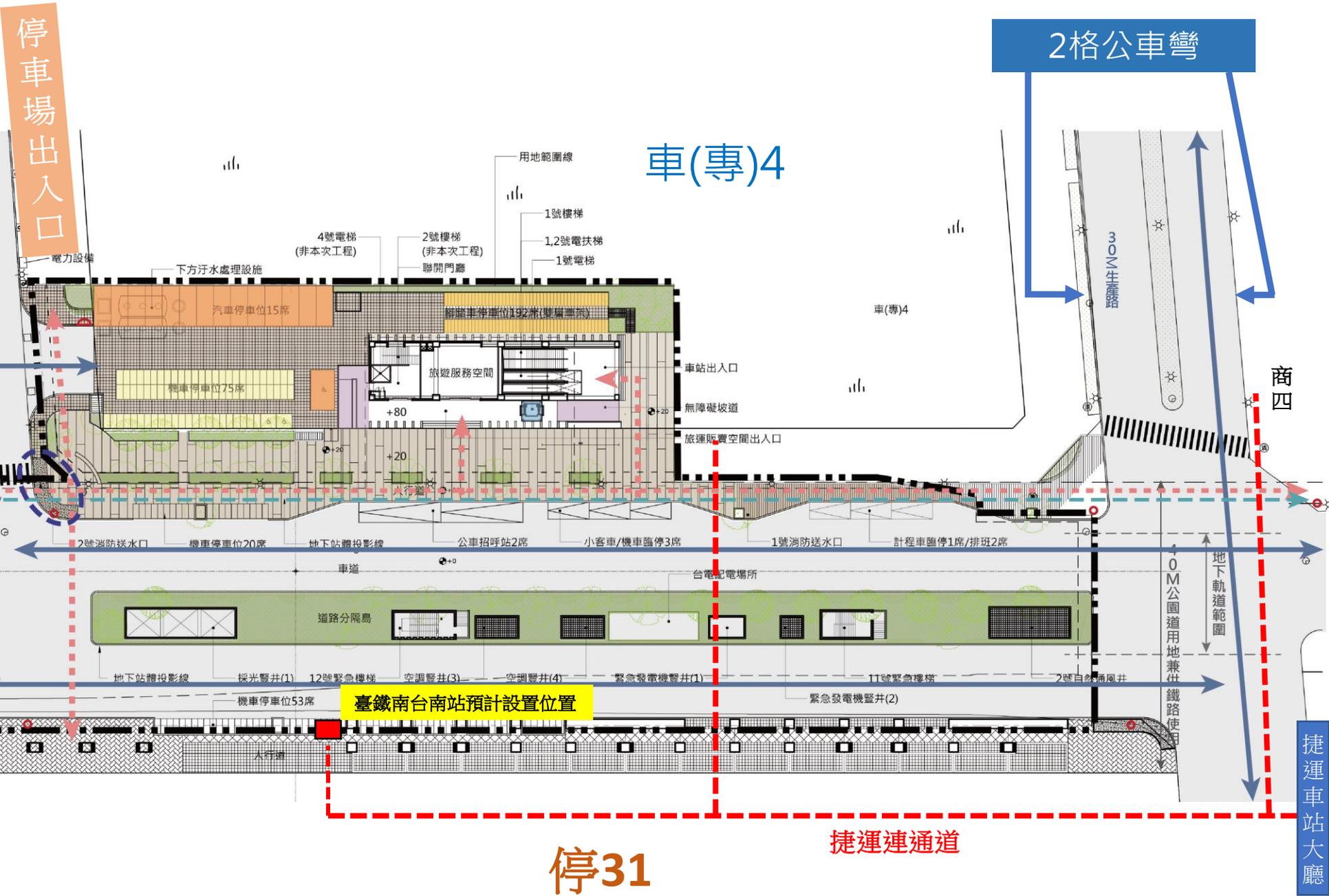
穿堂層(B1F)平面圖



A區政策需求

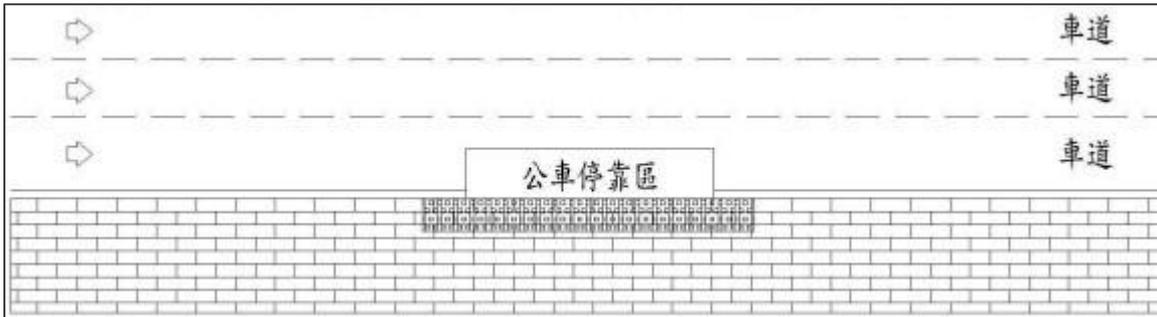
項目	說明
本案2樓預留可拆除式牆板以利未來銜接連通道	<ul style="list-style-type: none">• 本案2樓應預留6m寬*6.6m高之可拆除式牆板，以利未來連通道銜接捷運南台南站
公車停靠區配合事項	<ul style="list-style-type: none">• 考量本案與南臺南車站發揮公共運輸轉乘功能，未來應於生產路路側設置公車停靠區（2格公車彎），後續站牌及資訊系統由臺南市政府交通局（公共運輸處）興建營運• 本案應配合公車停靠區規劃並符合退縮建築規定，且考量行人動線應與台鐵南台南站連貫
停車供給應滿足商業停車需求內部化	<ul style="list-style-type: none">• 本案停車供給量應至少滿足本身商業停車需求• 本案開發應依《建築物交通影響評估準則》規定提送本市交通影響評估
托嬰中心佈建	<ul style="list-style-type: none">• 本案應提供本府社會局托嬰中心使用空間（不含室內裝修）至少140坪（不含公設比），並取得F3之建築使用組別，且設置於3樓以下（不含地下室）• 托嬰中心產權應於建物所有權第一次登記時，捐贈移轉給本府社會局

南台南車(專)4用地政策需求

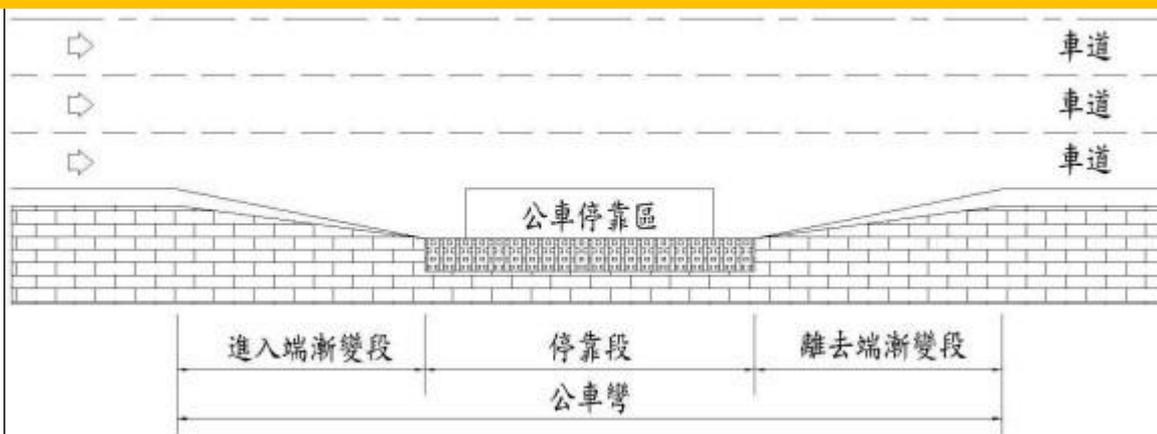


政策需求-公車停靠區型式

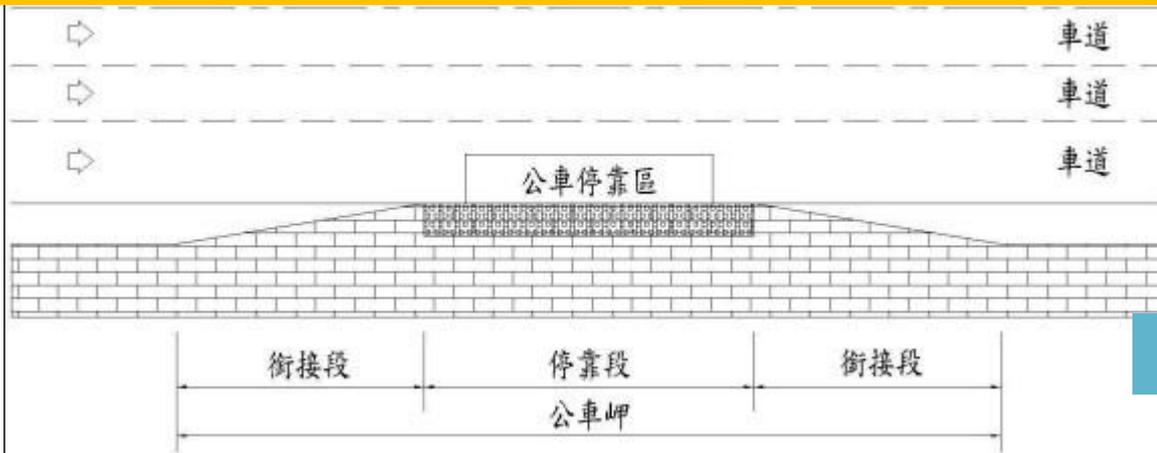
路緣停靠



公車彎



公車岬



採公車彎型式

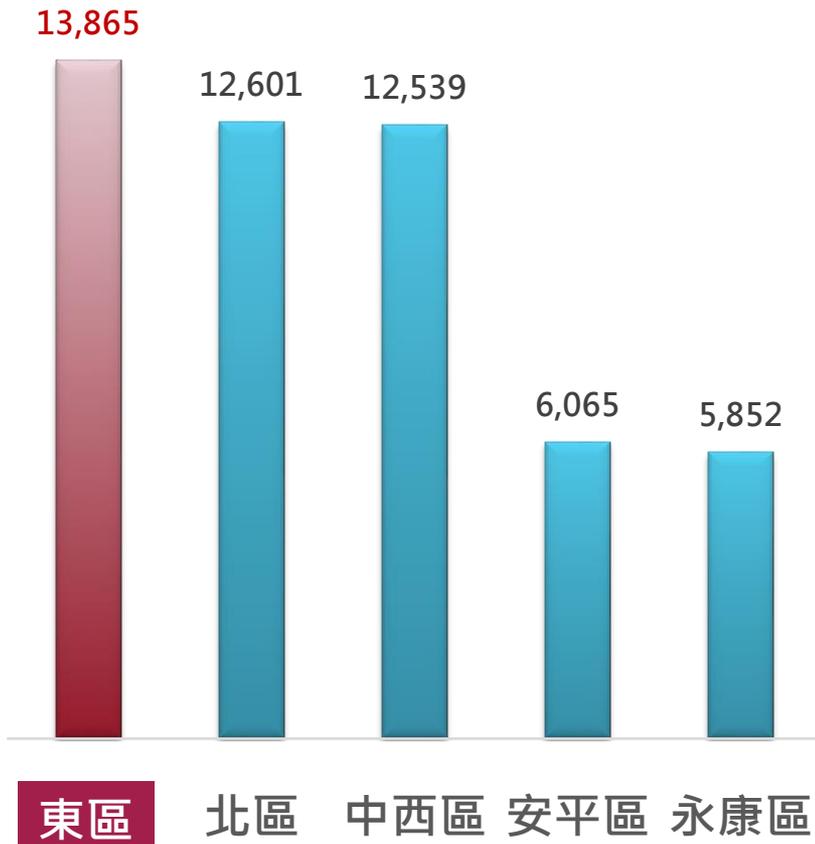
列入招商文件參考資料

市場投資潛力

發展契機1 - 東區為臺南居住密度最高、人口數第3地區

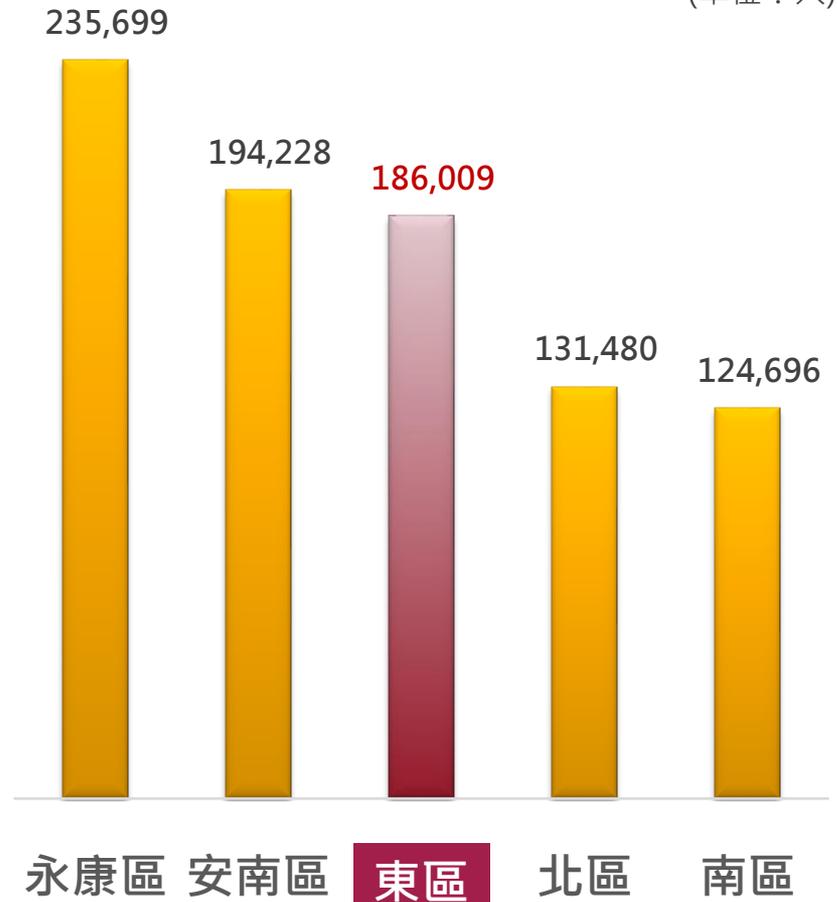
居住密度前五大行政區

(單位：人/km²)



人口數前五大行政區

(單位：人)



發展契機2

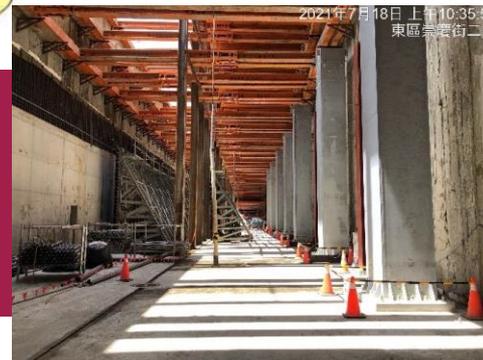
本案緊鄰南臺南車站 未來交通便利可及性高

目前工程進度 77.53%
預計 115.11 車站啟用



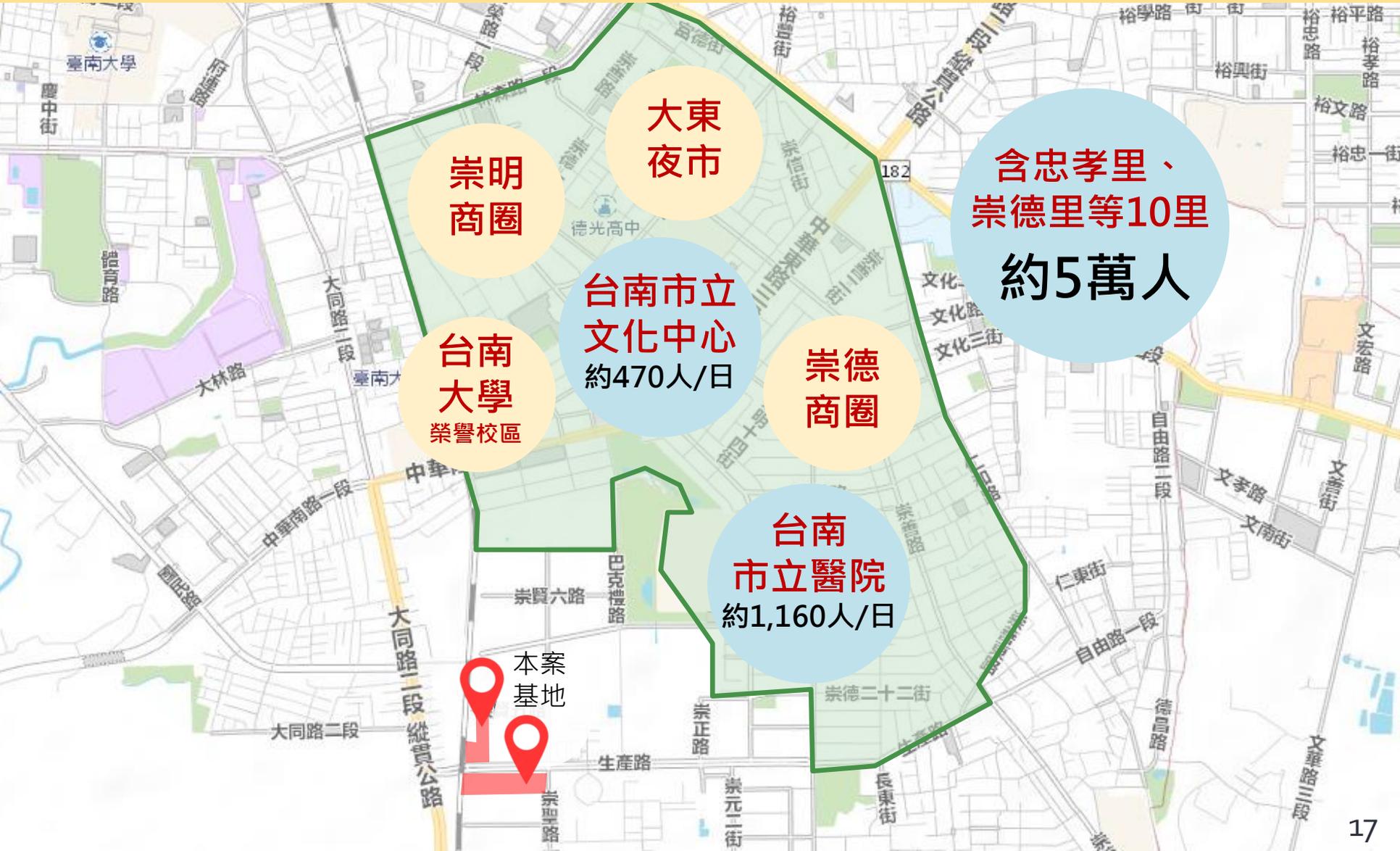
臺南市區鐵路地下化計畫
增設通勤車站南臺南車站
預估運量達6,355人次/日

(前瞻基礎建設—軌道建設臺南市區鐵路地下化計畫核定本)



發展契機3 - 竹篙厝重劃區為東區人口密集區，消費力強

距離本案基地約600公尺，文教、休閒、商業機能發達



發展契機4 - 周邊大樓以住宅+商辦為主，具未來發展性

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

崇賢循環住宅

地址：東區新都心段15地號
總戶數：約400戶
屋齡：預計111年完工
總樓高：9
建案規劃：住宅

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

本案基地

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

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

清景麟巴克禮Park2

位置：東區新都心段52-1等5筆地號
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：預計113年完工
總樓高：14
建案規劃：住宅

達麗建案

位置：東區新都心段44地號
總戶數：604戶
總樓高：15
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

A區開發產品定位 - 複合商業 (零售餐飲+休閒旅宿)

依據「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定
本案容許開發購物商場、百貨零售、旅宿、商業、車站轉運等

零售餐飲



休閒旅宿



推廣府城特色
帶動地方產業與經濟

依循上位計畫
導入複合商業
延續周邊商業機能

結合TOD理念
強化周邊服務機能

結合南臺南車站
地利優勢及發展潛力
以休閒旅宿吸引人流

招商條件/程序



申請人資格

一般資格

屬單一公司投標人

- 依中華民國法律設立登記之本國公司
- 外國法律設立並存續之外國公司且需國內設立分公司

屬企業聯盟投標人

簽約時須成立專案公司

- **5 家以下**
- 企業聯盟授權代表公司及一般成員：依法設立之本國公司或外國公司。
- 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
- 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員，應於本案投標截止日前營業**達 1 年以上**

資本額限制

屬單一公司投標人

- 實收資本額不得低於**2億元**

屬企業聯盟投標人

- 企業聯盟**授權代表**：不得低於**1億元**
- 企業聯盟**成員加總**：不得低於**2億元**
- 近3年須無退票紀錄及重大喪失債信情事

開發及經營技術能力資格

- 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員或投標人之協力廠商中**至少 1 家**：應具備實際興建或營運相關設施(如：車站轉運設施、商辦大樓、旅館、百貨商場、停車場或其他土管許可設施等其中之一)之實際能力與經驗

主要招商條件

年期	開發經營期限 50年 續約1次年限 20年	期程	• 投資開發契約簽訂日起 4年內 (配合南臺南站車站115.11啟用)
土地租金	第1-4年 租金優惠	當期申報地價×1% (申報地價調整時, 隨同調整, 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)	
	第5-50年	當期申報地價×1% (申報地價調整時, 隨同調整, 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) + 訂約當期申報地價×2% (申報地價調整時, 不隨同調整, 降低不確定性)	
權利金	預估6億元		
	■ 現金繳納 : 分四年, 每年25%(第一年簽約後10日內/其餘為翌年1月31日前繳納) ■ 地上權抵押貸款 : 第一期25%(得標次日5日內)、第二期75%(核貸次日起3日內)		
保證金	投標保證金	1億元整 (臺南市辦理區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法§7 : 設定地上權押標金不得低於地上權權利金底價百分之十五)	
	履約保證金	1億元整 (投標保證金轉履約保證金)	

本案採一次投標、三階段審查



本案車專區不允許住宅不動產開發

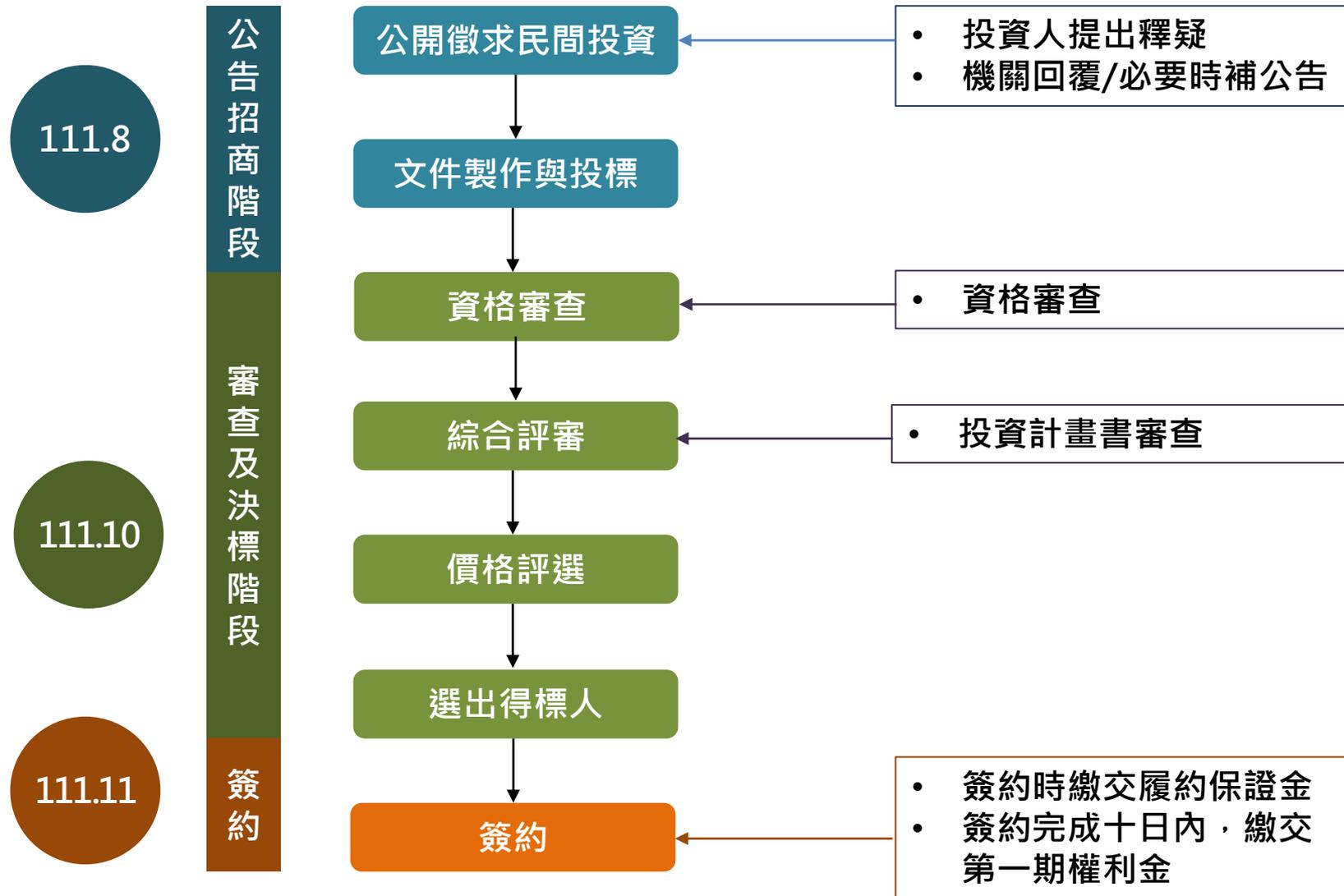
申請人若開發營運構想具住宅不動產者，綜合評審之「營運管理計畫」將不予給分（即評分為0）

綜合評審項目及甄選標準

未達評選標準 75 分或未達前三名，不得參加第三階段價格評選

評審項目	評選標準	
	評選重點	配分
1.計畫目標及團隊實績	計畫目標、 開發理念 、投標人背景及開發 經營實績	15
2.開發規劃及興建計畫	規劃理念、創意及整體環境規劃、 政策需求相關設施規劃 、興建計畫、 加速申請開發及建築相關作法	20
3.營運管理計畫	開發營運構想、營運管理規劃、營運團隊規劃、安全監控與緊急通報規劃、品牌建立及行銷宣傳規劃 申請人若開發營運構想具住宅不動產者，本項目將不予給分（即評分為0）	30
4.財務計畫	分年投資經費之預估、資金籌措規劃、分年營運收支、權利金之推算及其合理性、財務效益分析、預估分年現金流量表、敏感度分析	15
5.公益回饋計畫	增進地方及協助公益事項、其他具創意並可行之措施或公益事項	10
6.簡報及答詢	-	10
加總分數		100

辦理期程規劃





B
區

多元服務
樂活休憩

A
區
複合商業

南臺南車站

優質土地開發·樂活宜居臺南

簡報結束