

臺南歸仁區武東段276-1地號 產業專用區土地開發案

招商說明會議程

時間	內容
13：45～14：00	貴賓報到
14：00～14：10	主席致詞
14：10～14：30	計畫說明
14：30～15：20	意見交流
15：20～15：30	會議總結

沙崙智慧綠能科學城

臺南市政府經濟發展局邀請投資

武東段276-1地號

(產業專用區)

招商方式：設定地上權

開發潛力：高鐵臺南站旅客成長率5.6%

人口紅利：臺南高鐵特定區人口3.2萬

前景可期：沙崙科學城總投資逾560億

主辦
單位



臺南市政府經濟發展局

協辦
單位



十方都市開發顧問有限公司
Vision City Development Consulting

本資料僅供參考
實際以正式公告
之招標文件為準

簡報大綱

- 01 興辦目的與投資利基
- 02 基地條件與容許項目
- 03 招商條件與申請資格
- 04 後續辦理時程之規劃

位於「沙崙智慧綠能科學城」計畫範圍內

本案基地緊鄰大臺南會展中心
範圍內包含三井OUTLET以及高鐵臺南站周邊生活住宅區等設施



沙崙智慧綠能科學城- 創新綠能產業聚集地

願景

1 強化能源安全

提升能源自主
促進能源多元

2 創新綠色經濟

促進內需帶動就業
創新轉型進軍國際

3 促進環境永續

節能減碳
環境保育

4 建構創新綠能產業生態系

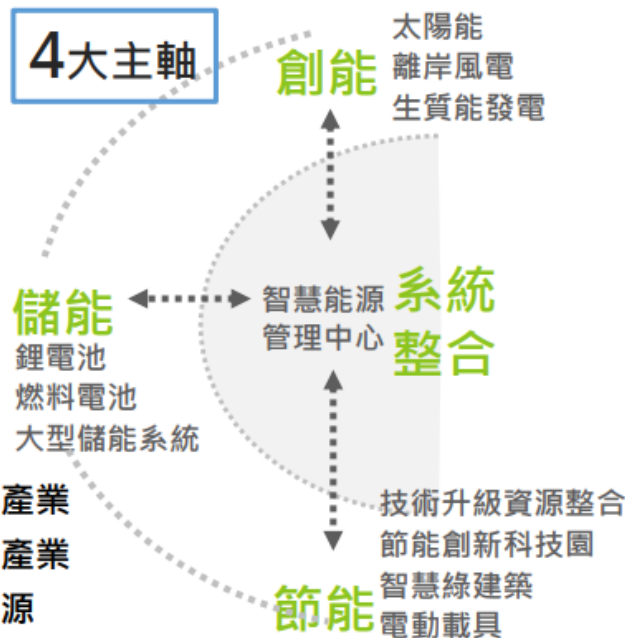
4大策略

1. 鏈結在地
2. 永續發展
3. 鏈結國際
4. 鏈結未來

3大作法

1. 活化現有綠能產業
2. 帶動創新綠能產業
3. 串聯產學研資源

4大主軸



目標

- 打造亞太綠能發展中心
- 綠能產業化、產業綠能化、以潔淨能源帶動產業競爭力



本案開發定位

引入輔助園區發展之中小型工商服務及商業使用產業

(例如：百貨公司、量販店、宴會廳或旅館等)

本案基地

A1 輔助性產業

毗鄰住宅區、大臺南會展中心
引入輔助園區發展之中小型工商服務及商業使用產業為主
(例如：金融保險業、支援服務業、辦公室、餐飲、零售業、旅館等)

B 企業總部及研發產業

毗鄰測試場域、大臺南會展中心
大型企業營運總部、高科技及智慧綠能相關產業投資研發為主
(例如：研發設計、物流運籌、後勤支援、教育訓練等)

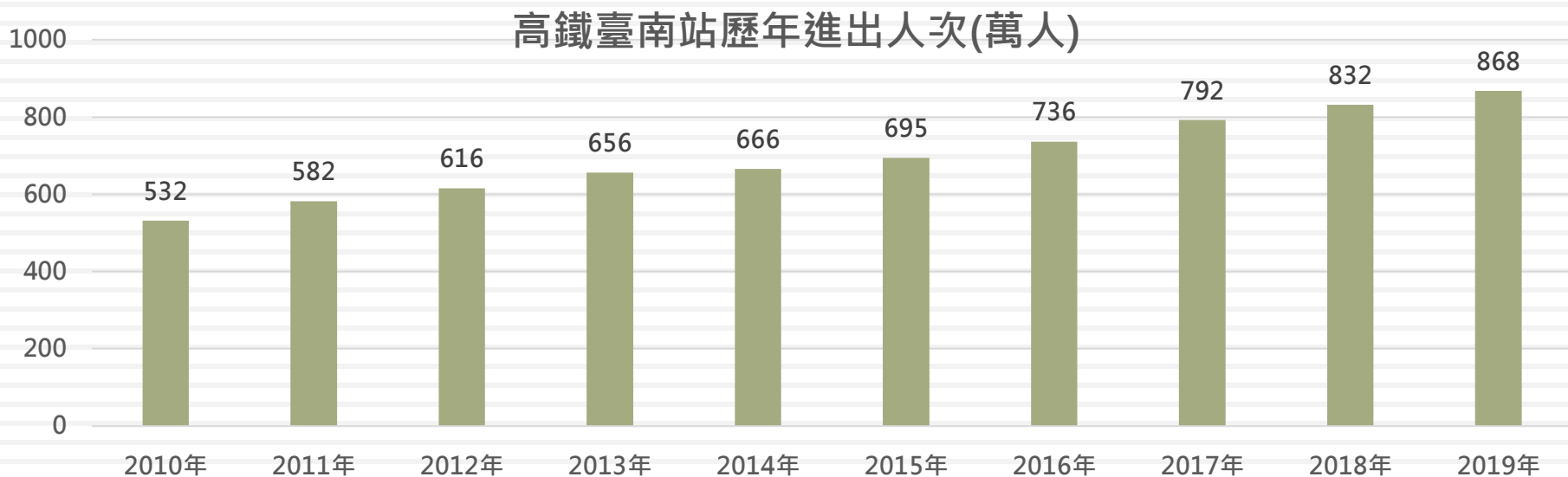


市場潛力- 鄰近高鐵臺南站，前景可期

- 高鐵路臺南站旅客平均年成長率5.61%
- 臺南高鐵路特定區計畫人口3.2萬人
- 沙崙智慧綠能科學城總投資額逾560億元，預計年產值可達169.5億元，並創造8,250個高端工作職缺

台南高鐵路特區指標建商購地表

建商	土地使用分區	面積
三發集團	住宅區	近 2 萬坪
達麗建設	商業區	7771 坪
華友聯開發	住宅區	7516 坪
勝旺建設	住宅區	6807 坪
遠雄建設	住宅區	3161 坪
清景麟地產	住宅區	2407 坪
和通建設	住宅區	1463 坪



市場潛力- 2/25臺南三井OUTLET開幕，集客效應



基地背景資料- 具交通、產業區位優勢

基地範圍

臺南市歸仁區武東段276-1地號

基地面積

基地面積約 43,494 m²

使用分區

產業專用區

土地權屬

所有權人：臺南市

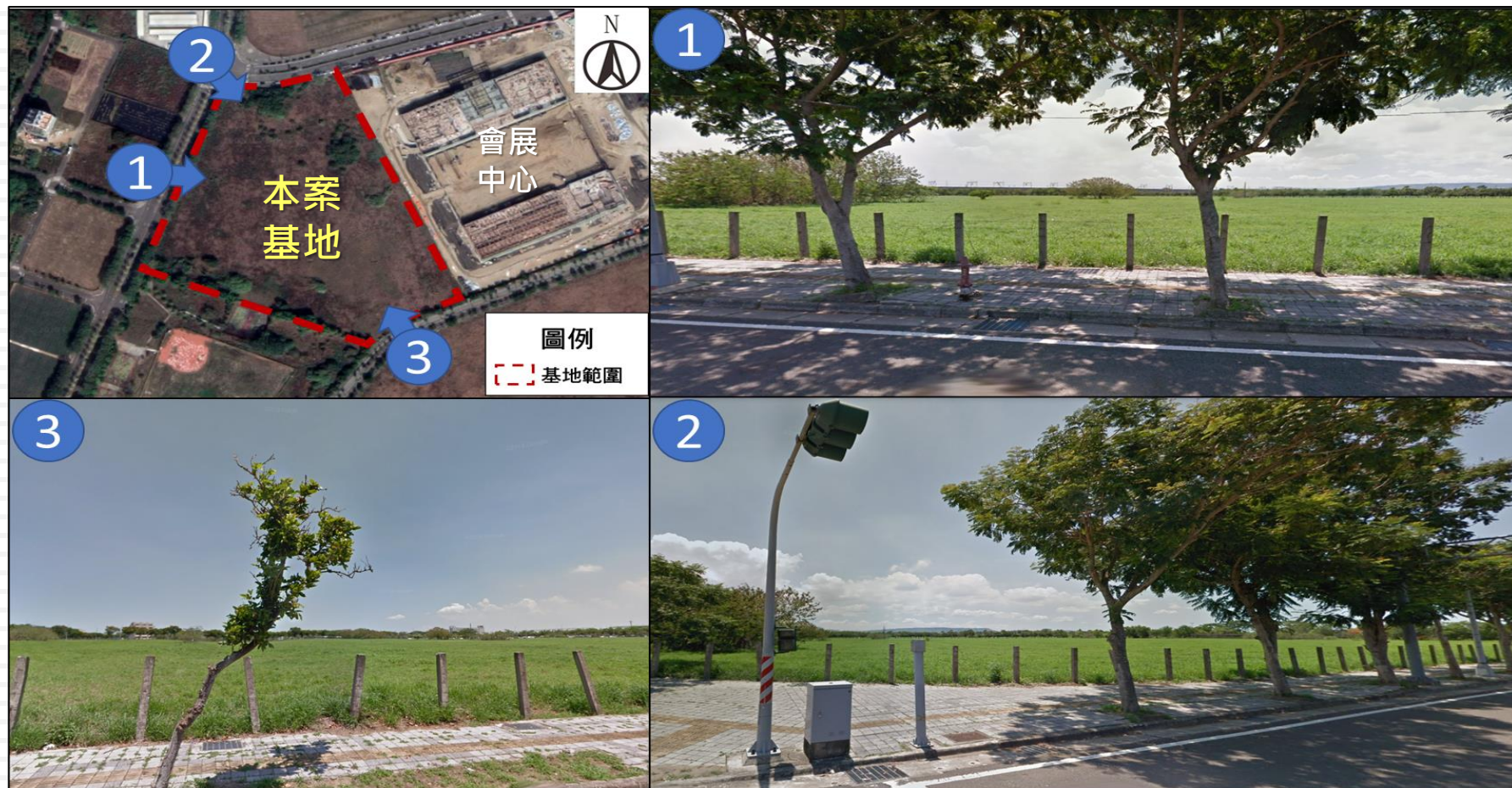
管 理 者：臺南市政府經濟發展局

- 緊鄰大臺南會展中心
- 臺南高鐵站 400公尺
- 綠能科技示範場域 600公尺



基地現況說明

基地現況為空地，東側之會展中心預計111年啟用



產業專用區- 得作商業、旅館、醫療等使用

土地使用

都市土地，屬「**產業專用區**」

屬「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）（土地使用分區管制要點）細部計畫案」，**本案基地建蔽率60%，容積率240%**

產業研發使用

研究發展服務業

工商服務 及展覽使用

旅館、資訊及通訊傳播業、**金融及保險業**、不動產業、專業、科學及技術服務業、**支援服務業**、運輸倉儲業、教育服務業、會展設施、**辦公場所**

購物中心 及商業使用

綜合商品零售業、批發及零售業、餐飲業

觀光遊憩使用

藝術娛樂及休閒服務業、設教設施、文康設施

醫療保健 服務使用

醫療保健及社會工作服務業、藥局、衛生站(所)



公告地價與公告土地現值



基期年月

民國111年 1 月

公告地價

4,100元/m²

公告土地現值

20,500元/m²

主要招商條件

年期	許可年期 50年 續約1次年限 20年		期程	- 投資開發契約簽訂日起8年內 - 第一期開發應於4年內完成，建築面積不得低於總建築面積50%	
土地租金	興建期	當期申報地價×1%（申報地價調整時，隨同調整）			
	營運期	當期申報地價×1%（申報地價調整時，隨同調整）+ 簽約當期申報地價×2%（申報地價調整時，不隨同調整）			
權利金設定	開發權利金	3,000萬元 (底價)	分兩期繳納，第一、二期分別為50% (非分期開發者，應自簽約日起30日內繳全額)		
	固定權利金	1,000萬元/年 (底價)	前4年不收取、第5至8年半額 第9至50年全額		
	變動權利金	累進級距式	年度總收入	百分比	
			10億元以下（含）	1%	
			超過10億元（不含）且20億元以下（含）之部分	2%	
		超過20億元（不含）之部分	3%		
保證金	投標保證金	1億元整			
	履約保證金	1.5億元整			

各階段繳納時間

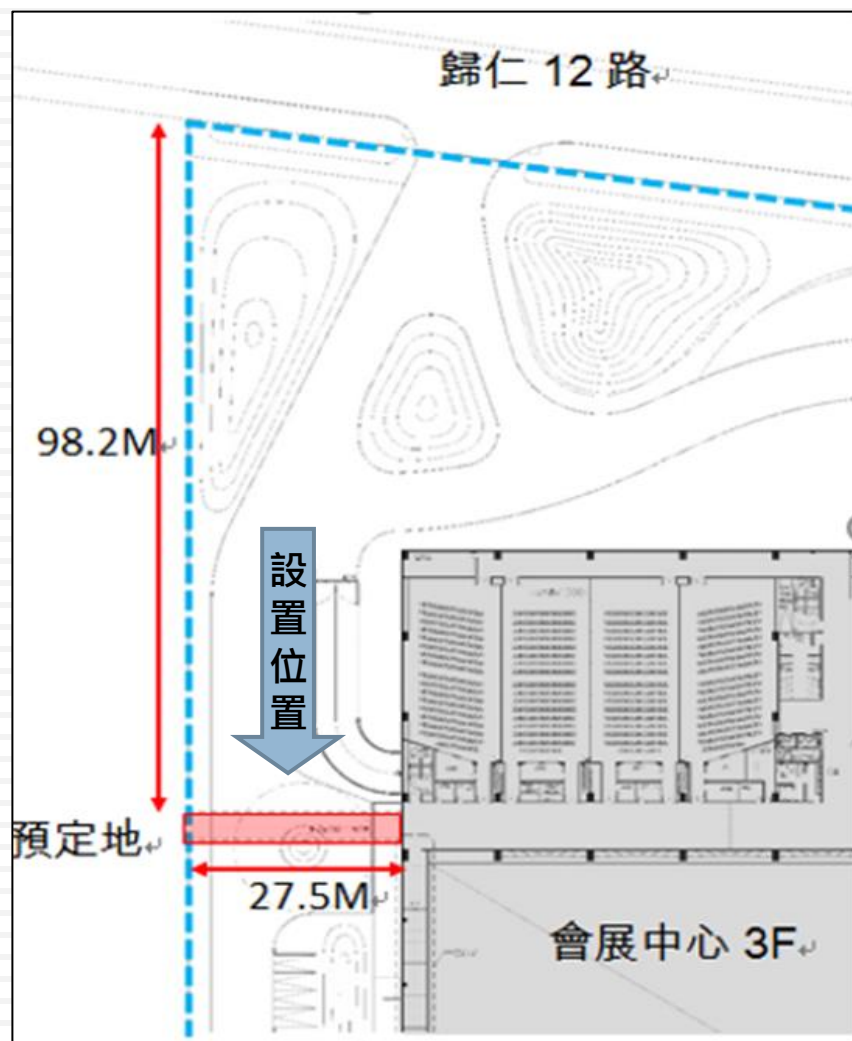
項目		繳納時間	計收標準		
興建期	土地租金	每年1/31前 (第一年：基地交付日起10天內)	當期申報地價 1% (申報地價調整時，隨同調整)		
	開發權利金	第一期：簽約日起30天	承諾開發權利金之 半額		
		第二期：第二期開發開始日起30天	承諾開發權利金之 半額		
	固定權利金	每年1/31前	第1年~第4年：不收取 第5年~第8年：承諾固定權利金之 半額		
營運期	土地租金	每年1/31前	當期申報地價 1% (地價調整時，隨同調整)+ 簽約當期申報地價 2% (地價調整時，不隨同調整)		
	固定權利金	每年1/31前	第9年~契約期滿：承諾固定權利金之 全額		
	變動權利金	每年6/30前：金額明細函知甲方 (審核後於通知繳款20天內繳納)	年度總收入	百分比	機構承諾百分比
			10億元以下(含)	1%	依標單承諾 百分比計收
			超過10億元(不含)且 20億元以下(含)之部分	2%	
			超過20億元(不含)之部分	3%	

註：1. 倘自第4年起，尚未開始第一期營運，非經甲方同意，第一期範圍應按營運期計收土地租金。

2. 非屬分期開發者，應自簽約日起30日內，按民間機構於權利金標單所載承諾之開發權利金全額。

興建連結會展中心空橋-規劃準則

- 投資開發契約簽訂之日起 **4年內** 完成**連接會展中心空橋**之興建



負擔事項

乙方

相關空橋全部費用
(含會展中心拆除與復原)

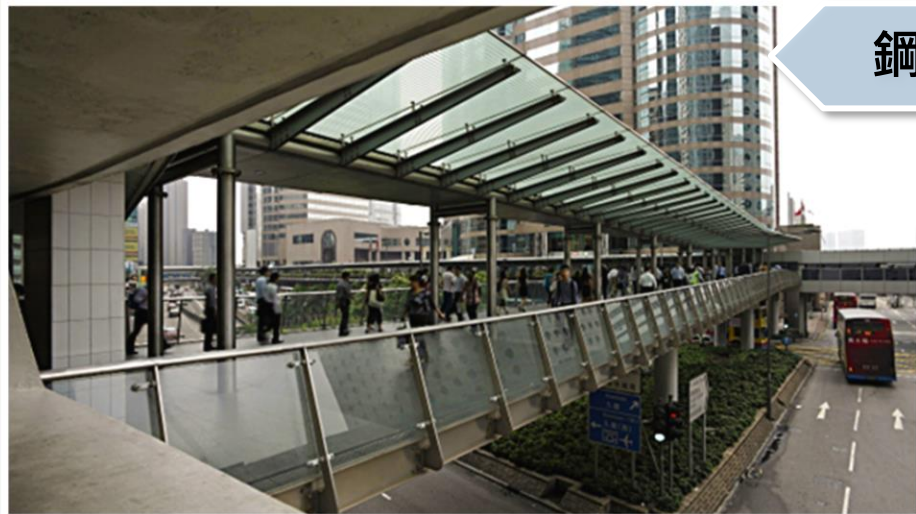
甲方

幫助協調與會展中心OT廠商
行政配合事項

設計原則

- 橋面中心距歸仁區武東段276地號西北角垂直距離98.2M
- 寬度：4.5M
- 高度：與會展中心3F樓地板同高，高度離地7.1M(海拔31.6M)
- 長度：地界線距離會展中心建築物外牆27.5M，地界線至西側建物長度依後續實際規劃

興建連結會展中心空橋-造型建議



鋼構造搭配玻璃等輕量化元素



以樹木做為遮陰元素



利用輕量化鋼網配合爬藤創造遮陰

申請資格條件

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

屬企業聯盟投標人

- **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

財務資格

屬單一公司投標人

- 實收資本額不得低於**1億元**

屬企業聯盟投標人

- 企業聯盟授權代表公司：
實收資本額不得低於**1億元**
- 近3年須無退票紀錄及重大喪失債信情事
- 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**連續運作達 1 年以上**

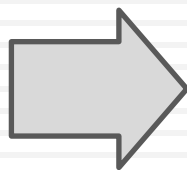
開發及經營技術能力資格

- 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：商辦大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施、文教休憩、遊憩設施、會展設施、廠辦大樓、研發大樓或其他相關設施等其中之一）之實際能力與經驗

甄選作業- 分兩階段辦理：資格審查 + 綜合評審

資格審查階段

- 投標文件審查表
- 申請人及其負責人印鑑印模單
- 投標申請書
- 投標切結書
- 企業聯盟及其股份協議書
- 企業聯盟授權書
- 代理人授權書
- 協力廠商合作意願書
- 無退票紀錄證明文件
- 債信能力聲明書
- 權利金標單
- 公司資格證明文件
- 開發經營能力證明文件
- 投標保證金繳交證明文件
- **投資計畫書**



綜合評審階段

甄審項目	配分
1.計畫目標及團隊實績	15
2.開發規劃及興建計畫	20
3.經營計畫	15
4.經營及財務計畫	25
5.權利金支付計畫	15
6.簡報及答詢	10
合計	100

第一階段：資格審查- 選出合格投標人

- 投標文件審查表
- 申請人及其負責人印鑑印模單
- 投標申請書
- 投標切結書
- 企業聯盟及其股份協議書
- 企業聯盟授權書
- 代理人授權書
- 協力廠商合作意願書
- 無退票紀錄證明文件
- 債信能力聲明書
- 權利金標單
- 公司資格證明文件
- 開發經營能力證明文件
- 投標保證金繳交證明文件
- **投資計畫書**

臺南市政府經濟發展局
臺南歸仁區武東段276-1地號
產業專用區土地開發案

投標文件檢核表（B表）

文件項目	說明	份數	申請人 自行檢核 勾稽	備註
1.投標人及負責人印鑑印模單/授權使用印章同意書	格式如附件二之（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（格式如附件二之（二））	1		
2.投標申請書	格式如附件一之（二）	1		
3.投標切結書	格式如附件一之（三）	1		
4.企業聯盟及股份協議書	格式如附件一之（四）	1		
5.企業聯盟授權書	格式如附件一之（五）	1		
6.代理人授權書	格式如附件一之（六）	1		
7.協力廠商合作意願書	格式如附件一之（七）	1		
8.最近3年之無退票紀錄證明文件及債信能力聲明書	(1)最近3年之無退票紀錄證明文件（查詢日期為本投標須知公告日以後）	1		
	(2)債信能力聲明書	1		
9.登記證明文件及其他證明文件	(1)公司資格證明文件	1		
	(2)開發經營能力證明文件	1		
10.投標保證金繳交證明文件	投標保證金套封格式如附件六	1		
11.權利金標單	權利金標單格式如附件三	1		
	權利金標單套封格式如附件七			
12.投資計畫書及光碟	(1)每份分別裝訂成冊。	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。	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）

公司負責人：

（印鑑）

備註：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，並應檢附經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。

中華民國

年

月

日

第二階段：綜合評審- 甄選項目及標準(1/2)

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
計畫目標及團隊實績	A. 計畫目標 B. 開發經營理念 C. 投資內容，如百貨公司、量販店、宴會廳或旅館等 D. 投標人背景說明 E. 開發及經營相關實績執行能力	15
開發規劃及興建計畫	A. 規劃理念、創意及整體外部環境規劃，如：土地使用及建築量體計畫、施工時程計畫、動線計畫等 B. 其他規劃構想，如：綠建築設計及必要性服務設施等 C. 加速申請開發及建築相關作法 D. 興建計畫，如：施工時程計畫、工程造價預估及施工期間管理計畫概要等 E. 申請人加速完成開發經營、提前營運之執行策略，除需符合須知第2.4.4條外，以較短時程完成者取得較優之評分	20
經營計畫	A. 經營組織 B. 經營管理構想 C. 維護管理計畫 D. 行銷計畫 E. 社會經濟效益及回饋計畫，如：提升高速鐵路臺南車站特定區機能、促進社會經濟發展等綜合效益	15

投資須知2.4.4：簽約日起8年內完成開發並開始經營，至多採2期開發方式為之，
第1期開發應於簽約日起4年內完成，建築面積不得低於總建築面積50%

第二階段：綜合評審- 甄選項目及標準(2/2)

評審項目	甄選標準	
	甄選重點	配分
經營及財務計畫	A. 分年投資經費之預估 B. 資金籌措計畫 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	25
權利金支付計畫	A. 依據各合格申請人所提各年之權利金計算加總金額最高者得分 15 分。 B. 其他合格申請人所提權利金得分以下列計算式計算之，並計算其得分至小數點第 1 位（第 2 位四捨五入）： $\text{合格投標人權利金得分} = 15 \times \frac{\text{該合格投標人所提權利金加總金額}}{\text{各合格投標人最高權利金加總金額}}$	15
簡報及答詢	—	10
加總分數		100

綜合審查評定方式- 甄選出得標人

簡報答詢：合格投標人參與人員不得超過6人，
簡報時間為20分鐘，簡報結束後採統問統答方式，
委員提問時間不計，各投標人回答時間20分鐘，
必要時得由甄選會調整之。

評審階段：由甄選委員會就合格申請人所提投資計畫書及相關文件評分，總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推。

評選階段：依評審委員評定之序位總和最低者為得標人，必要時得增選次得標人；
若序位總和相同者，則依以下順序決定：

- (1) 序位「1」最多者
- (2) 評分總和最高者
- (3) 若再相同，由主席代為抽籤決定之

後續辦理流程

■ 備標階段 (111.01.13~03.30)

- 公告徵求投標
- 疑義徵詢及答覆
(變更或補充投標須知等文件)
- 提送投標文件

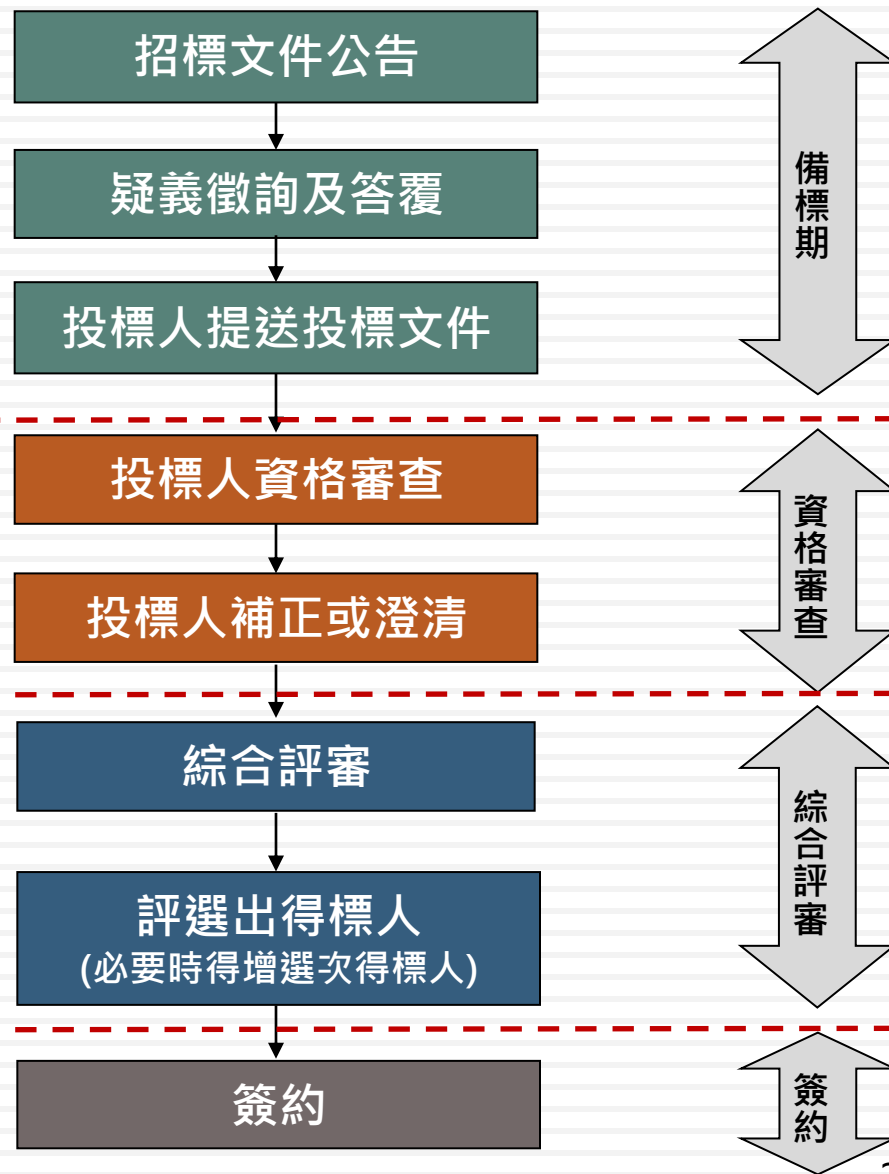
■ 資格審查階段(預計30天)

- 投標人資格審查
- 補正或澄清

■ 綜合評審階段(預計30天)

- 綜合評審
- 合格投標人澄清
- 選出得標人

■ 簽約階段(預計60天)



各年度推估繳納金額(1/3)

開發時程假設：

1. 第一期：第4年完成興建總建築面積50%，並於第5年開始營運。
2. 第二期：第5年開始動工，第8年完成興建總建築面積50%，並於第9年開始營運。

財務假設參數：

簽約當期地價：4,100元/m ² (參考111年公告地價)	開發權利金：3,000萬元
地價上漲率(每2年)：3%	固定權利金：1,000萬元
	年度總收入：第一期7億元/第二期15億

每年度預估繳納金額：

年度	第1年 繳交第一期開發權利金	第2~4年
各項計收標準	地租：基地面積×申報地價×1% 開發權利金：3,000萬元×50%	地租：基地面積×申報地價×1%
各項預估金額	地租：約178萬元 開發權利金：1,500萬元	地租：約178~183萬元
預估總金額	約1,678萬元	約178萬元

註：後續應以民間機構之投資執行計畫書、承諾權利金金額、實際申報地價及實際年度總收入為準。

各年度推估繳納金額(2/3)

每年度預估繳納金額：

年度	第5年 ·第一期完工並開始營運 ·繳納第二期開發權利金 ·第5年起計收固定權利金之半額	第6~8年
各項計收標準	地租： $\text{基地面積}50\% \times \text{申報地價} \times 1\% +$ $\text{基地面積}50\% \times \text{申報地價} \times 1\% +$ $\text{基地面積}50\% \times \text{簽約申報地價} \times 2\%$ 開發權利金：$3,000\text{萬元} \times 50\%$ 固定權利金：$1,000\text{萬元} \times 50\%$	地租： $\text{基地面積}50\% \times \text{申報地價} \times 1\% +$ $\text{基地面積}50\% \times \text{申報地價} \times 1\% +$ $\text{基地面積}50\% \times \text{簽約申報地價} \times 2\%$ 固定權利金：$1,000\text{萬元} \times 50\%$ 變動權利金：$7\text{億元} \times 1\%$
各項預估金額	地租：約273萬元 開發權利金：1,500萬元 固定權利金：500萬元	地租：約273~276萬元 固定權利金：500萬元 變動權利金：700萬元
預估總金額	約2,273萬元	約1,473萬元

註：後續應以民間機構之投資執行計畫書、承諾權利金金額、實際申報地價及實際年度總收入為準。

各年度推估繳納金額(3/3)

每年度預估繳納金額：

年度	第9~50年 · 第二期完工並開始營運 · 第9年起計收固定權利金之全額										
各項計收標準	地租：										
	基地面積×申報地價×1%+										
	基地面積×簽約申報地價×2%										
	固定權利金：1,000萬元×100%										
	變動權利金：10億元×1%+5億元×2%										
		<table><tr><th>年度總收入</th><th>最低百分比</th></tr><tr><td>10億元以下(含)</td><td>1%</td></tr><tr><td>超過10億元(不含)且 20億元以下(含)之部分</td><td>2%</td></tr><tr><td>超過20億元(不含)之部分</td><td>3%</td></tr></table>	年度總收入	最低百分比	10億元以下(含)	1%	超過10億元(不含)且 20億元以下(含)之部分	2%	超過20億元(不含)之部分	3%	
年度總收入	最低百分比										
10億元以下(含)	1%										
超過10億元(不含)且 20億元以下(含)之部分	2%										
超過20億元(不含)之部分	3%										
各項 預估金額	地租：約551~719萬元 固定權利金：1,000萬元 變動權利金：2,000萬元										
預估 總金額	約3,551萬元										

註：後續應以民間機構之投資執行計畫書、承諾權利金金額、實際申報地價及實際年度總收入為準。



簡報結束，歡迎投資

本資料僅供參考，實際以正式公告之招商文件為準

**聯絡
資訊**

主辦單位：臺南市政府經濟發展局

承辦人：吳先生

聯絡電話：(06) 299-1111 #8939

規劃單位：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