

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2.9%

人口紅利：臺南高鐵特定區人口3.2萬

前景可期：沙崙科學城衍生投資達30億

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 基地市場潛力
- 02 基地背景資料
- 03 開發經營規範
- 04 招商條件及時程規劃

一、基地市場潛力-位於「沙崙智慧綠能科學城」範圍內



一、基地市場潛力- 位於高鐵臺南站特定區，多家建商進場

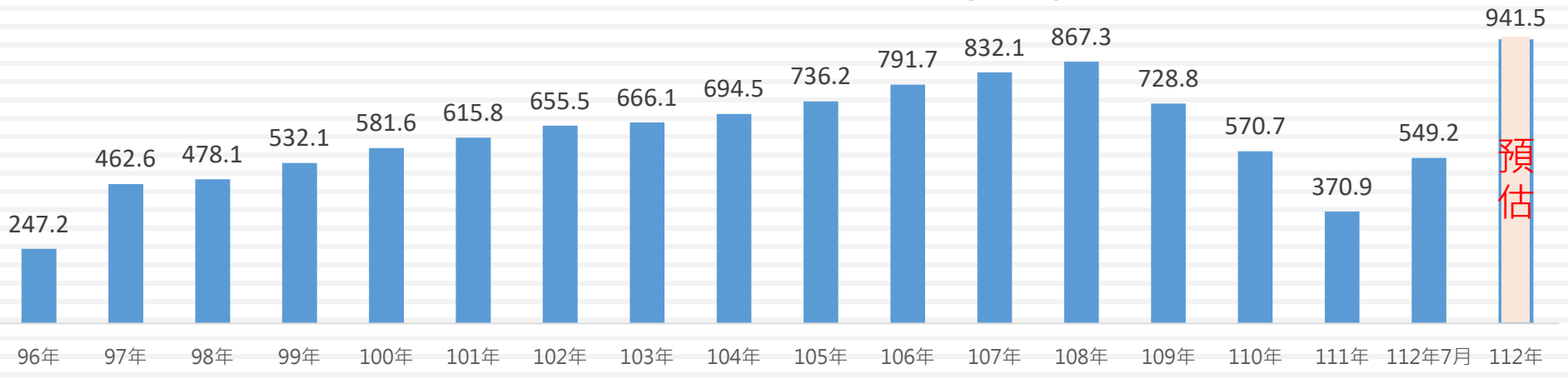
前景可期

- 高鐵臺南站旅客預估超過900萬人次
- 臺南高鐵特定區計畫人口3.2萬人
- 沙崙智慧綠能科學城：
 1. 已進駐廠商93家
 2. 就業人數約1,431人
 3. 創造的衍生投資額達30.25億
(截至112年8月)

台南高鐵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

高鐵臺南站歷年進出人次(萬人)



一、基地市場潛力-集客效應佳



二、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



二、基地背景資料- 基地現況

現況為空地，東側會展中心於111年4月開幕啟用
未來得與會展中心整體開發



二、基地背景資料- 基地為產業專用區

土地使用

位屬「高速鐵路臺南車站特定區」，容許使用項目多元
建蔽率 60%，允建建築面積 **約26,096平方公尺**
容積率240%，允建容積樓地板面積 **約104,385平方公尺**

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)



二、基地背景資料- 公告地價與公告土地現值



基期年月

民國112年 1 月

公告地價

4,100元/㎡

公告土地現值

22,000元/㎡

三、開發經營規範-本案開發定位

引入輔助園區發展之工商服務及商業使用產業

(例如：旅館、百貨公司、量販店、商辦等)

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

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)



三、開發經營規範-本開發經營規範

開發 規範

1. **至少具150間房間之旅館設施**。(本案主要滿足會展中心、沙崙智慧綠能科學城及周邊之商務住宿需求)
2. 至多分二期開發，**第1期開發應完成建築面積不得低於總樓地板面積50%**。

自用 規範

民間機構自用無營業之樓地板面積（依建築技術規則之定義為準）以**5,000平方公尺為限**。

開發 變更

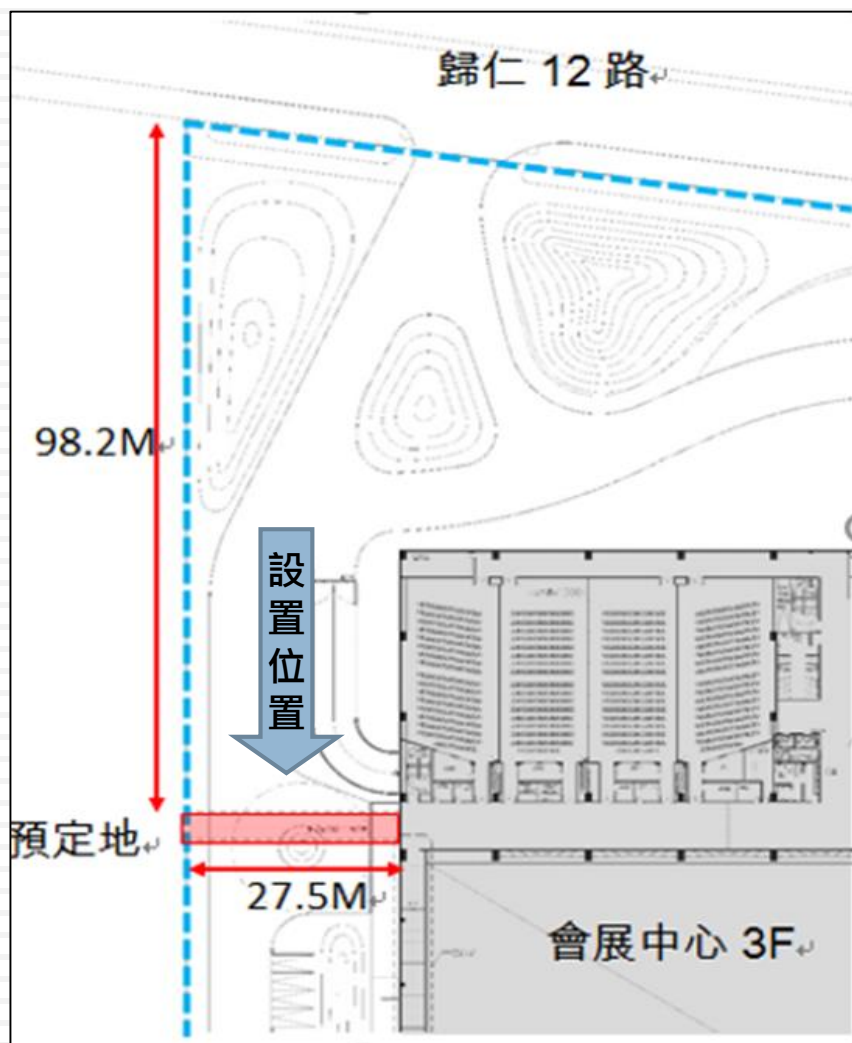
民間機構於取得建物建造執照翌日起滿2年，若需**變更投資執行計畫書中所載開發經營項目或增加開發規模**，應修訂投資執行計畫書送主辦機關書面同意，始得變更。

第三人 經營

民間機構**得將本基地內建物或設施出租或委託第三人經營**。民間機構除應要求其等遵守投資開發契約約定外，並應就其等違反本案投資開發契約之行為，對主辦機關負完全責任。

三、開發經營規範-興建連結會展中心空橋

- 第一期開發應完成**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)

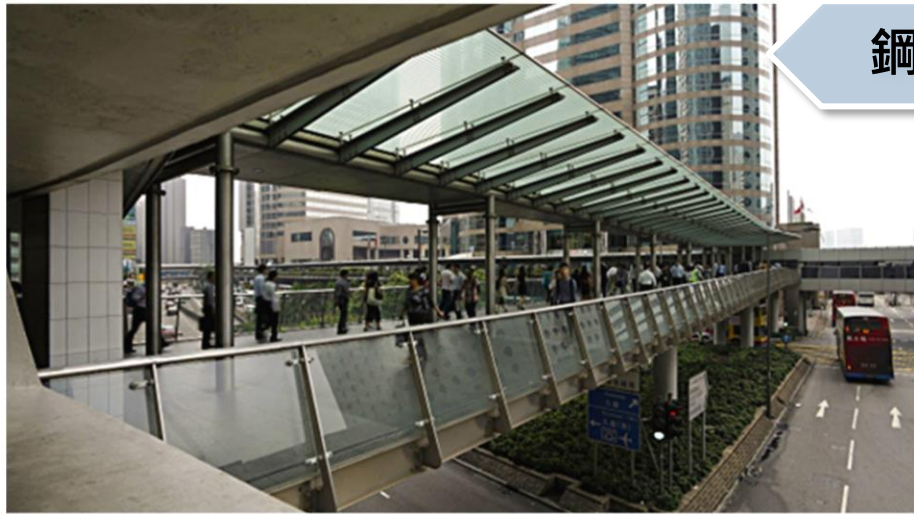
甲方

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約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

三、開發經營規範-興建空橋造型建議



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

四、招商條件及時程規劃-公告招商條件

年期	許可年期 50年 續約1次年限 20年		期程	可分二期開發； 且第一期開發建築面積不得低於總樓地板面積 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	固定權利金	試算中			
	變動權利金	以民間廠商承諾比例按年度營運總收入計收（ 不得低於試算中% ） 年度營運總收入指民間機構於契約期限內經會計師查核簽證各年度於本案用地範圍內之各項收入總額，其收入總額認定應依據一般公認會計準則為準。			
保證金	投標保證金	1億元整			
	履約保證金	1.5億元整			

四、招商條件及時程規劃-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

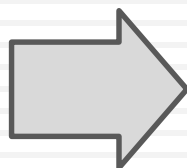
- 單一公司投標人或企業聯盟投標人之各組成員或投標人之協力廠商中**至少 1 家**：
應具備實際興建或營運相關設施（如：商辦大樓、旅館、百貨商場、餐飲設施、文教休憩、遊憩設施、會展設施、廠辦大樓、研發大樓或其他相關設施等其中之一）之實際能力與經驗

四、招商條件及時程規劃-甄選作業

分兩階段辦理

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

四、招商條件及時程規劃-後續办理流程

預計112年12月公告招商

■ 備標階段 (預計90天)

- 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

招標文件公告

疑義徵詢及答覆

投標人提送投標文件

備標期

■ 資格審查階段(預計30天)

- 投標人資格審查
- 補正或澄清

投標人資格審查

投標人補正或澄清

資格審查

■ 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

綜合評審

評選出得標人
(必要時得增選次得標人)

綜合評審

■ 簽約階段(預計60天)

簽約

簽約



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