

113.5.15

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案 招商說明會

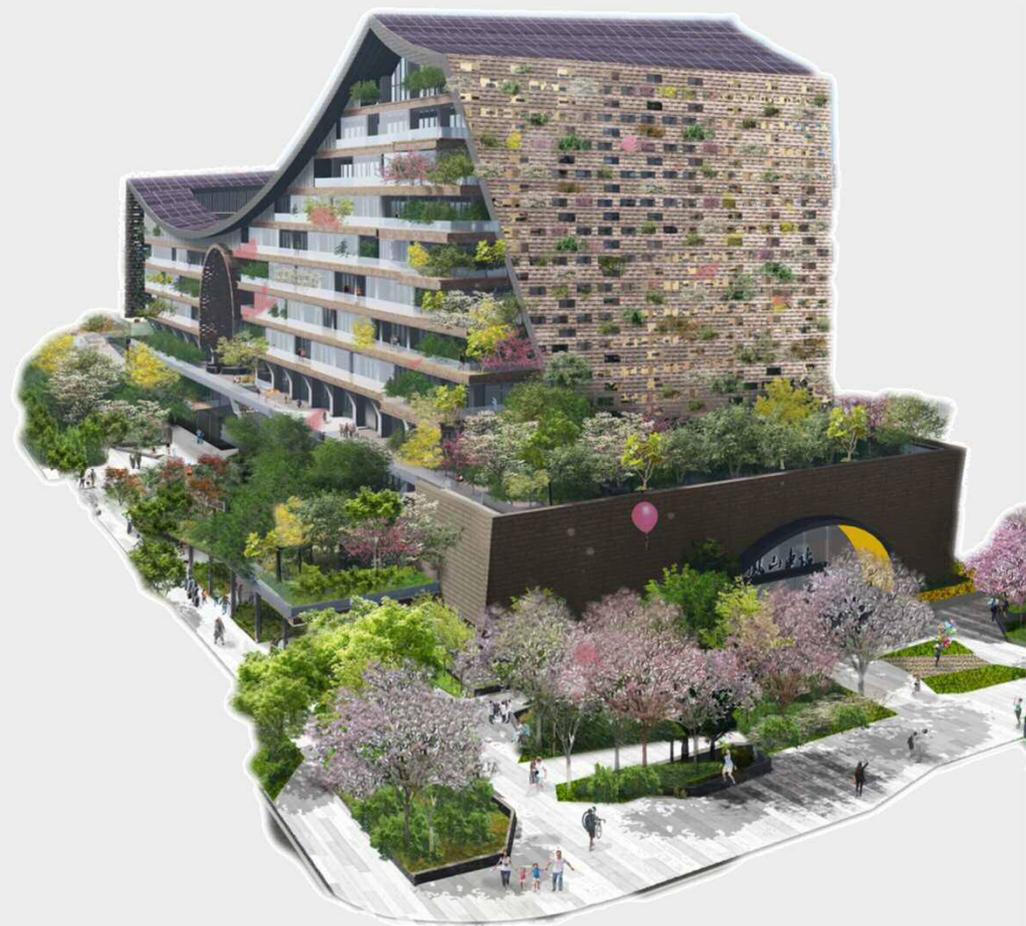


執行機構： 國營臺灣鐵路股份有限公司

顧問單位：BOT 台灣博特顧問股份有限公司

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案 招商說明會 議程

時間	內容
13:50 - 14:00	貴賓報到、領取資料
14:00 - 14:05	主席說明案由
14:05 - 14:25	招商文件重點說明
14:25 - 14:30	廉政宣導
14:30 - 15:00	意見交流
15:00 - 15:30	主席總結
15:30 - 16:30	現地場勘
16:30	散會



簡報大綱



計畫背景
說明



興建營運
權利規劃



申請作業
重點說明



意見交流



計畫背景說明

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

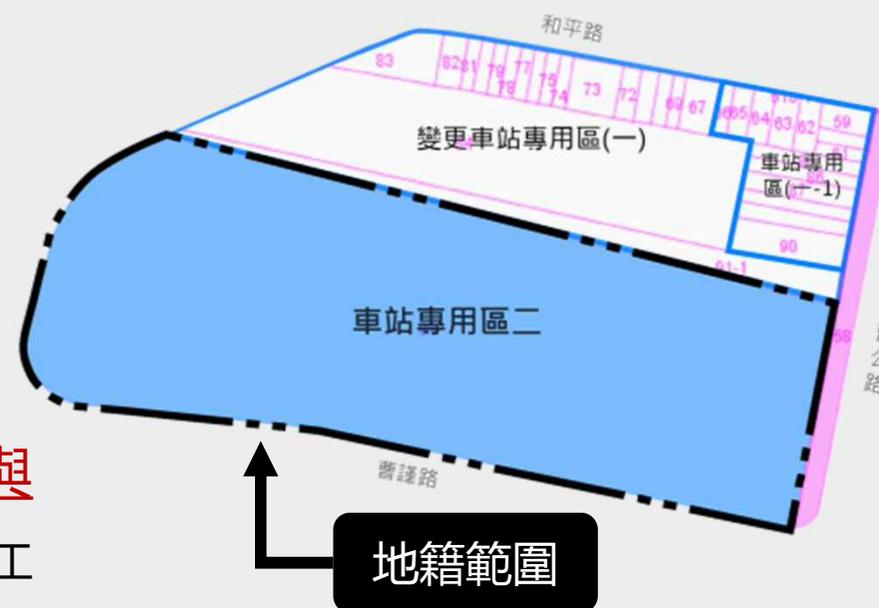
基地位置及現況

- ❑ 高雄市鳳山區曹新段91地號等1筆土地。
- ❑ 本案位於高雄鐵路地下化工程之鳳山車站位置，由既有鳳山車站上方延伸興建之車站共構大樓。
- ❑ 鳳山車站暨開發大樓新建工程目前係由交通部鐵道局辦理，於109年11月正式動工，預計於取得建築物使用執照後及綠建築標章後(約113年度第四季)進行點交。



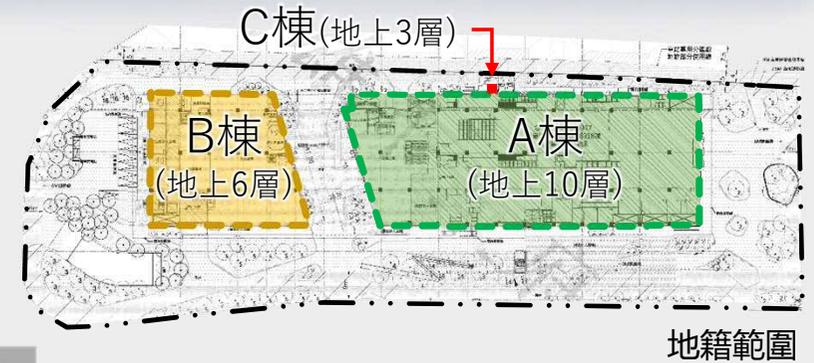
土地基本資料

- 基地地號：高雄市鳳山區曹新段91地號等1筆土地
- 地籍面積：18,195.2m² (以土地登記謄本為準)
- 土地權屬：國營臺灣鐵路股份有限公司
- 使用分區：車站專用區 (二)
- 使用強度：建蔽率50%，容積率250%
- 使用限制：**以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主**，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。



建物基本資料

- ❑ 建築面積：8,764.16平方公尺
- ❑ 總樓地板面積：43,187.65平方公尺
- ❑ 樓層資訊：A棟(10樓)、B棟(6樓)、C棟(3樓)
- ❑ 都審核定之使用用途：



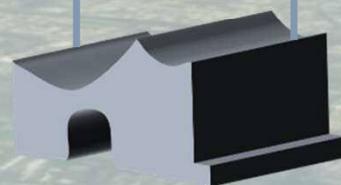
*車站部分(灰色區域)非本案委託經營範圍

僅供參考，實際以正式公告文件為準

建物基本資料

B棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
RF	1,008.46m ²	4.5m	機房
6F	1,560.10m ²	4.5m	D2
5F	1,547.77m ²	4.5m	D2
4F	1,730.72m ²	4.5m	A1
3F	2,319.07m ²	6.0m	A1
2F	1,647.30m ²	6.0m	D2
1F	2,135.82m ²	6.0m	D2
合計	11,949.24m²		

C棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
3F	8.68m ²	6.0m	機房
2F	8.68m ²	6.0m	機房
1F	8.68m ²	6.0m	機房
合計	26.04m²		



A棟			
樓層	樓地板面積	高度	用途
R2F	94.67m ²	6.5m	機房
R1F	762.36m ²	4.5m	機房
10F	1,801.33m ²	4.5m	B3
9F	2,062.74m ²	4.5m	G2
8F	2,777.80m ²	4.5m	G2
7F	3,004.89m ²	4.5m	G2
6F	3,319.35m ²	4.5m	G2
5F	2,993.79m ²	4.5m	G2
4F	3,320.12m ²	4.5m	G2
3F	4,779.07m ²	6m	B2
2F	4,974.16m ²	6m	B2
1F*	1,322.09m ²	6m	B2
合計	31,212.37m²		

註：地上一樓含有半戶外空間之面積(約461.86m²)

參考文件公開閱覽

申請人得於公告期間內，向執行機構預約閱覽本案參考文件。

項次	文件名稱	日期	冊數
1	高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫-鳳山車站暨開發大樓新建工程都市設計審議報告書(核定本)	108.05	1冊
2	「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」 A421標-鳳山車站暨開發大樓新建工程細部設計圖(土建工程)	109.09	1冊
3	「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」 A421標-鳳山車站暨開發大樓新建工程細部設計圖(機電工程)	109.09	1冊
4	「高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案前置至整建期作業委託專業服務採購案」 可行性評估報告書(核定版)	113.01	1冊



興建營運權利

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

契約期間及優先定約

項目	期間	說明
許可期間	30年	本案許可期間自資產點交日之次日起算，包含整建期與營運期， 許可期間共計30年 。除投資契約另有約定外，整建期間提前、延誤或展延，營運期間應配合隨之增減，特許期間維持30年。
優先定約	10年	民間機構如經評定為「營運績效良好」，得於許可期間屆滿前3年起至屆滿前2年止，。檢附自營運開始日之歷次營運績效評定報告及繼續投資計畫書向執行機關申請優先定約一次， 期間以10年為限 。

基本應開發項目

- ❑ 主體事業：為完善車站之商業活動服務機能之營運、管理、維護、更新及增置。
- ❑ 附屬事業：民間機構得自行提出符合促參法規範及土地使用分區管制之附屬事業規劃，並取得執行機關同意後，始得辦理。
- ❑ 由申請人提出符合相關法令規範之規劃內容，並自行辦理相關開發事宜。
- ❑ 初步規劃構想：



整建及營運規範

整建

- ❑ 整建期自本案完成資產點交日之次日起至營運開始日止，**最長不得超過2年**，含調查、規劃、設計、與本案有關之審查及證照申請、施工，以及執行機關同意民間機構開始營運之時程等工作。
- ❑ 綠建築標章：民間機構於許可期間應維持鳳山車站開發大樓之「**銀級**」綠建築標章，並依相關規定辦理延續認可申請事宜。

營運

- ❑ 民間機構應於整建期屆滿前完成整建，依相關規定取得各項所需執照、證照或設立許可後，**於預定營運開始日3個月前**提出營運執行計畫書及主管機關核准營業執照等文件，報經執行機關事前書面同意後，始得開始營運。
- ❑ 促參識別標章：民間機構應依據「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」，自費設置促參識別標誌。

營運權利金

固定 權利金

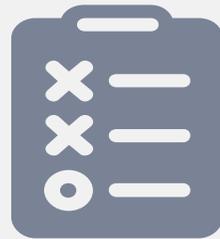
- ☐ 自本案營運開始日起，民間機構應於每年1月31日前，繳交當年度固定權利金。
- ☐ 營運開始後第1至10年，每年收取新臺幣__元整(至少550萬元)；
- ☐ 營運開始後第11年，按前款金額加計200萬元整，並自營運開始後第12年起，每年按前1年金額調漲1%。

變動 權利金

- ☐ 自本案營運開始日起，民間機構應於每年6月30日前，繳交前一年度累進級距變動權利金。

- ☐ 以第三方營運機構之營業收入為計收基準，收取累進級距變動營運權利金。

累進級距變動營運權利金計算表	級距	收取比例
	10億元(含)以下	__% (不得低於1.5%)
	逾10億元至11.5億元(含)以下	__% (不得低於2.0%)
	逾11.5億元至13億元(含)以下	__% (不得低於2.5%)
	逾13億元至14.5億元(含)以下	__% (不得低於3.0%)
	逾14.5億元至16億元(含)以下	__% (不得低於3.5%)
	逾16億元以上	__% (不得低於4.0%)



申請作業重點

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

申請人資格

一般資格	申請人得以 <u>單一公司</u> 為單一申請人，或由 <u>3家以下之公司</u> 組成之合作聯盟參與本案之申請作業。	
	單一公司	申請人應為依中華民國法律成立之本國公司。
	合作聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ☐ 各成員應為依中華民國法律成立之本國公司。 ☐ 應包含1家授權代表公司與其他一般成員，並分別指明之。
財務資格	單一公司	<ul style="list-style-type: none"> ■ 實收資本額及權益淨值應達<u>新臺幣1.35億元(含)以上</u>。 ■ 依法定期繳納營業稅及所得稅（或出具免納稅證明）。 ■ 3年內無退票紀錄。
	合作聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ☐ 授權代表：實收資本額及權益淨值應達<u>新臺幣1億元(含)以上</u>。 ☐ 所有成員：總計應達<u>新臺幣2億元(含)以上</u>。 ☐ 依法定期繳納營業稅及所得稅（或出具免納稅證明）。 ☐ 3年內無退票紀錄。

資格審查

項次	審查項目	補正條件
1	申請文件檢核表	誤繕或漏附者得予補件
2	申請書	誤繕或漏附者得予補件
3	申請切結書	誤繕或漏附者得予補件
4	合作聯盟協議書	誤繕或漏附者得予補件
5	合作聯盟授權書	誤繕或漏附者得予補件
6	協力廠商合作意願書	誤繕或漏附者得予補件
7	代理人委任書	誤繕或漏附者得予補件
8	債信能力聲明書	誤繕或漏附者得予補件
9	營運權利金報價單	不得補正或補件
10	申請保證金繳納證明文件	不得補正或補件
11	基本資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
12	財務資格證明文件	資格事實存在者得予補正或補件
13	金融機構融資意願書與評估意見	誤繕或漏附者得予補件
14	投資計畫書	如份數不足者得予補件
15	投資計畫書電子檔(含本文及財務excel)	如缺漏者得予補件
16	駐外單位認證文件/中譯本	誤繕或漏附者得予補件
17	中文翻譯切結書	誤繕或漏附者得予補件

僅供參考，實際以正式公告文件為準

申請保證金及履約保證金

項目	繳納時間	返還時間
申請保證金 (1,000萬元)	於提送 申請文件前 完成	<ul style="list-style-type: none"> ☐ 如申請人未通過資格審查、未成為最優申請人或次優申請人，申請人應於接獲未入選通知後10日內，洽執行機關無息領回申請保證金。 ☐ 最優申請人及次優申請人應於民間機構繳納履約保證金10日後，自行洽執行機關無息領回申請保證金，亦得向執行機關申請將申請保證金轉換為履約保證金之一部份。
履約保證金 (4,300萬元)	民間機構與 機關簽約前 完成繳付	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第一次返還 本案開始營運後滿1年，如乙方未因缺失或違約而有應扣未結款項時，甲方應解除乙方履約保證責任之半數，將履保金50%無息返還予乙方。 ■ 第二次返還 於本契約期限屆滿，且乙方完成資產移轉及返還，如乙方未因缺失或違約而有應押提履約保證金或應扣未結款項者，於乙方完成資產移轉及返還後60日內無息返還履保金之餘額。

僅供參考，實際以正式公告文件為準

綜合評選甄審項目及配分

合格申請人應就其投資計畫書內容，依規定時間出席甄審會進行簡報，並接受甄審會委員之詢答。

☐ 「投資計畫書」內容應至少包含：

前言 摘要	第四章 營運計畫
第一章 計畫目標及開發經營理念	第五章 財務計畫
第二章 民間機構籌組計畫	第六章 創新及回饋計畫
第三章 整建計畫	第七章 需政府協助配合事項

☐ 甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
1	整體開發構想及 申請人介紹說明	15
2	整建計畫	20
3	營運計畫	20
4	財務計畫	25
5	創新及回饋計畫	10
6	簡報與答詢	10
	合計	100

*詳參申請須知第5.2條投資計畫書主要內容

申請時程規劃

- ☐ 公告期間：
113年4月30日~113年7月1日
- ☐ 收受申請文件方式：
應於113年7月1日（星期一）
下午5時前以郵遞或專人送達
國營臺灣鐵路股份有限公司資
產開發處。
- ☐ 收受申請文件地點：
國營臺灣鐵路股份有限公司
資產開發處（臺北市中正區北
平西路3號6樓6026室）

階段	作業事項	預定期間說明	
公告招商 (63日)	公告招商	113年4月30日~113年7月1日	
	疑義處理	徵詢	公告日次日起20日內
		答復	釋疑期限截止後20日內
	申請文件截止收件	113年7月1日（一）下午5時前	
資格審查 (14日)	資格審查	預定截止日後14日內	
綜合評審 (30日)	綜合評審	預定資格審查完成後30日內 (評定日)	
議約、簽約 (45日)	議約、簽約 (最優申請人)	自接獲通知日起30日內完成議約 議約完成次日起15日內完成簽約	

The background image shows a scenic park setting. In the foreground, a person with a red backpack is riding a bicycle on a paved path. To the right, a small stream flows through a lush green area with trees and a stone wall. In the background, there are modern buildings with large windows and balconies. The sky is blue with scattered white clouds, and colorful balloons are visible in the upper left corner.

簡報結束
敬請指教



廉政宣導

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

廉政宣導 - 引言

“公司治理的核心是企業誠信”

莎士比亞：老老實實最能打動人心。

 **Microsoft**：期待協力廠商能以符合道德的**誠信**態度行事。
即使是一家微軟協力廠商**偶然的錯誤判斷**，也可能瓦解
我們為客戶帶來的**價值和信任**。

廉政宣導 - 企業誠信反貪污

臺鐵公司契約廠商廉政相關規定告知書：

- 一、不得餽贈財物或不正利益輸送。
- 二、不得設宴邀飲或涉足不妥當之場所。
- 三、不得與本公司同仁不當接觸造成外界質疑聯想。
- 四、不得有違反法令規章之請託關說不法行為。
- 五、本廠商對於揭弊者願給予適當之保護。

廉政宣導 - 利益衝突迴避

必要文件

公職人員及關係人身分關係聲明書

本公司_____，參加國營臺灣鐵路股份有限公司_____案之投標，茲聲明本公司就本案_____（請填「是」或「否」，填寫「是」者請續填附件1-1：公職人員利益衝突迴避法第14條第2項公職人員及關係人身分關係揭露表A.事前揭露）屬公職人員利益衝突迴避法第2條及第3條所稱公職人員或其關係人。如有不為揭露或為不實揭露而違反公職人員利益衝突迴避法第14條第2項之情形時，願由裁處機關依同法第18條第3項處罰。

此 致
國營臺灣鐵路股份有限公司

立聲明書人
名 稱： 蓋章

(公司)

負 責 人： 蓋章

住 址：

附件1-1

公職人員利益衝突迴避法第14條第2項 公職人員及關係人身分關係揭露表範本

【A.事前揭露】：本表由公職人員或關係人填寫

(公職人員或其關係人與公職人員服務之機關團體或受其監督之機關團體為補助或交易行為前，應主動於申請或投標文件內據實表明其身分關係)

※交易或補助對象屬公職人員或關係人者，請填寫此表。非屬公職人員或關係人者，免填此表。

表1：

參與交易或補助案件名稱：	案號：	(無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：		
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表2)		
姓名：	服務機關團體：	職稱：
<input type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表2)		

表2：

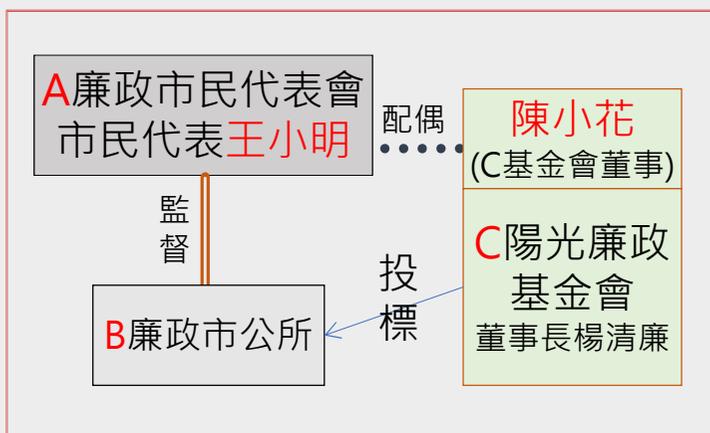
公職人員：
姓名： 服務機關團體： 職稱：
關係人 (屬自然人者)：姓名
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：
名稱 統一編號 代表人或管理人姓名

關係人與公職人員關係第3條第1項各款之關係

<input type="checkbox"/> 第1款	公職人員之配偶或共同生活之家屬		
<input type="checkbox"/> 第2款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：	
<input type="checkbox"/> 第3款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：	
<input type="checkbox"/> 第4款 (請填寫abc欄位)	a.請勾選關係人係屬下列何者： <input type="checkbox"/> 營利事業 <input type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	b.請勾選係以下何者擔任職務： <input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬，姓名： <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬，親屬稱謂： (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兒媳、弟媳、連	c.請勾選擔任職務名稱： <input type="checkbox"/> 負責人 <input type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 獨立董事 <input type="checkbox"/> 監察人 <input type="checkbox"/> 經理人 <input type="checkbox"/> 相類似職務：

廉政宣導 - 利益衝突迴避

利益衝突範例與填寫：



1. 市民代表為利衝法適用公職人員。
2. C基金會是市民代表之關係人。
3. C基金會欲投標受公職人員監督之機關採購案，應填揭露表，不為或不實揭露者可能會受罰5~50萬元。

表 1:

參與交易或補助案件名稱：廉政市公所委託廉政研究採購案	案號：AB99999	(無案號者免填)
本案補助或交易對象係公職人員或其關係人：		
<input type="checkbox"/> 公職人員 (勾選此項者，無需填寫表 2)		
姓名：_____ 服務機關團體：_____ 職稱：_____		
<input checked="" type="checkbox"/> 公職人員之關係人 (勾選此項者，請繼續填寫表 2)		

表 2:

公職人員：		
姓名：王小明 服務機關團體：廉政市民代表會 職稱：市民代表		
關係人 (屬自然人者)：姓名 _____		
關係人 (屬營利事業、非營利之法人或非法人團體)：		
名稱：財團法人陽光廉政基金會 統一編號：12345678 代表人或管理人姓名：楊清廉		
關係人與公職人員關係第 3 條第 1 項各款之關係		
<input type="checkbox"/> 第 1 款	公職人員之配偶或共同生活之家屬	
<input type="checkbox"/> 第 2 款	公職人員之二親等以內親屬	稱謂：_____
<input type="checkbox"/> 第 3 款	公職人員或其配偶信託財產之受託人	受託人名稱：_____
<input checked="" type="checkbox"/> 第 4 款 (請填寫 abc 欄位)	a. 請勾選關係人係屬下列何者：	b. 請勾選係以下何者擔任職務：
	<input type="checkbox"/> 營利事業 <input checked="" type="checkbox"/> 非營利法人 <input type="checkbox"/> 非法人團體	<input type="checkbox"/> 公職人員本人 <input checked="" type="checkbox"/> 公職人員之配偶或共同生活之家屬。姓名：陳小花 <input type="checkbox"/> 公職人員二親等以內親屬。 親屬稱謂：_____ (填寫親屬稱謂例如：兒媳、女婿、兄嫂、弟媳、連襟、妯娌) 姓名：_____
<input type="checkbox"/> 第 5 款	經公職人員進用之機要人員	機要人員之服務機關：_____ 職稱：_____
<input type="checkbox"/> 第 6 款	各級民意代表之助理	助理之服務機關：_____ 職稱：_____

填表人簽名或蓋章：

(填表人屬營利事業、非營利之法人或非法人團體者，請一併由該「事業法人團體」及「負責人」蓋章)

備註：

填表日期：107 年 12 月 31 日

此致機關：廉政市公所

廉政宣導 - 資訊透明勿上當

(一)臺鐵公司相關招商資訊均全面公開、透明揭露。



【財政部促參資訊網】



【臺鐵公司】

(二)如有聽聞不明人士稱與本公司人員或本案評選委員往來密切，
在此呼籲申請人勿聽信謠言而受騙。

(三)如發現前述弊端或不法情事，請以書面或電話向本公司主辦
單位或政風單位提出檢舉。

交通部政風處 / 臺鐵公司政風處檢舉專線：

(02)2349-2543 / (02)2389-9554



意見交流

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案



現地場勘

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案



113年7月1日公告截止

歡迎投資人踴躍申請



▲ 促參司網站連結

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案