

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

招商說明會 邀請函

謹邀請 貴公司／貴單位／臺端

參加 國營臺灣鐵路股份有限公司 主辦之「高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案」招商說明會。

- 時間：民國114年7月21日（星期一）下午2時整
- 地點：鳳山車站一樓大廳（高雄市鳳山區曹公路68號1樓）
- 說明：國營臺灣鐵路股份有限公司為引進民間參與技術、創意、效率及資金，提高鳳山車站開發大樓營運效率及提供高品質公共服務，爰採民間參與公共建設方式，並自114年7月18日至9月30日辦理「高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案」公告招商作業。為使潛在投資人瞭解本案，特舉辦本次招商說明會，針對招商條件及相關內容簡介，誠摯邀請相關投資人提供寶貴意見。
- 會議議程：

	時間	內容
招商說明會	13:50-14:00	貴賓領取資料及簽到
	14:00-14:05	主席致詞
	14:05-14:25	招商條件重點說明
	14:25-15:00	意見交流
	15:00-15:30	主席總結
	15:30-16:30	現地場勘
	16:30	說明會結束

主辦單位：國營臺灣鐵路股份有限公司
顧問單位：台灣博特顧問股份有限公司

敬邀

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

基本資料說明

一、計畫範圍

本案委託民間機構投資興建營運範圍為鳳山車站開發大樓，係由既有鳳山車站上方延伸興建主體為一幢三棟之車站共構大樓，分別為 A 棟（地上10樓）、B 棟（地上6樓）及 C 棟（地上3樓），樓地板面積為42,809.99平方公尺；其坐落基地為高雄市鳳山區曹新段91地號1筆土地，地籍面積為18,195.2平方公尺，土地使用分區為車站專用區（二）用地。



鳳山車站開發大樓外觀設計示意圖

二、興辦目的

鳳山車站開發大樓所處地段具交通便利性、商業機能活絡度及生態資源的休憩功能性，爰本案希冀藉由引進民間創意及技術能力，活化並提高土地使用效能，提供休閒遊憩、娛樂交流與行旅服務，促進周邊地區生活機能及經濟活絡，提供更優質之公共服務，協助降低機構財政負擔，帶動產業經濟發展，以達到民間、機構、民眾三贏之目標。

三、公共建設類別

依促參法第3條第1項第1款規定之「交通建設及公共管道」，及促參法施行細則第2條第1項：「本法第三條第一項第一款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站與其設施、港埠與其設施、停車場、橋梁及隧道。」。

四、開發方式

依據促參法第8條第1項第4款之民間機構投資增建、改建及修建政府

現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府(Rehabilitate-Operate-Transfer 整建、營運、移轉，ROT)。

五、許可期間

許可期間自本案完成點交日之翌日起開始起算，包括整建期與營運期共計32年，得優先定約。本案得分期分區整建，分期分區相關期程至遲如下：

1. 第一期：民間機構應於完成資產點交日之次日起1年內依相關法令規定申請相關執照或許可、申報開工，並於資產點交日之次日起2年內完成A棟1至3樓及屋頂突出物、C棟1至3樓整建工程，並於本案建設範圍內設置電影院。

2. 第二期：民間機構應於資產點交日之次日起6年內完成A棟4至10樓之其中三層樓、B棟1至6樓之其中三層樓及屋頂突出物之整建工程。

3. 第三期：民間機構應於資產點交日之次日起10年內完成全部建設範圍之整建工程。

各期均需依相關法令規定取得相關執照或證照，餘為營運期。

六、土地租金

自本案完成點交日之翌日起計收土地租金，計收方式如下：

1. 整建期：按當期公告地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
2. 營運期間：按當期公告地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期公告地價百分之二計收。

七、房屋稅

1. 本案房屋稅由執行機構負擔。

八、權利金

1. 本案不收取開發權利金。
2. 本案不收取營運權利金之固定權利金。
3. 本案收取營運權利金之變動權利金，為每年營業總收入依級距及比例收取，申請人於權利金報價單填具之計收百分比不得低於底價。
4. 營業總收入定義：為民間機構經會計師查核簽證之財務報告書中營業收入之總額。但A棟1至3樓如為委託或出租第三人經營，且為對終端消費者於本案建設進行交易類型者，以該第三人之營業收入並得扣除民間機構委託或出租第三人經營之租金，計為民間機構之營業收入；若非為對終端消費者於本案建設進行交易類型者，則以委託或出租第三人經營之租金計算（如辦公室出租）。

本資料僅供初步評估參考，相關內容仍以正式公告之招商文件為依據

高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案
招商說明會 報名回條

單位名稱			
通訊地址			
聯絡電話			
出席人員姓名	職稱	聯絡電話	Email

❖ 敬請於報名截止日民國114年7月18日（星期五）14：00前傳真或電子郵件回覆預約，並告知參加人數，俾利場地座位安排與資料準備，以便為您服務。

❖ 主辦機關：國營臺灣鐵路股份有限公司

地址：100230臺北市中正區北平西路3號

電話：(02)2381-5226 ext. 2857

聯絡人：陳小姐

顧問單位：台灣博特顧問股份有限公司

地址：106083臺北市大安區忠孝東路三段3之1號3樓

電話：(02)8773-7027，傳真：(02)8773-6561

Email：tim_h_wang@hotmail.com

聯絡人：王先生

～歡迎撥冗參與，惠賜寶貴意見～