

十方都市開發顧問有限公司 函

聯絡地址：高雄市鼓山區明華路 347 號 12 樓

聯絡人員：劉韋宏

聯絡電話：07-5530979

傳真號碼：07-5537767

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

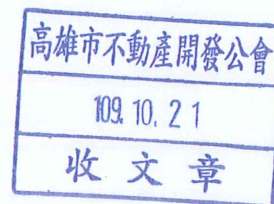
發文日期：中華民國 109 年 10 月 20 日

發文字號：十方(109)第 1091022 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：本案基本資料、問卷



主旨：有關「高雄苓雅運動中心 2.0 BOT 案」之基本資料及問卷，協請轉知 貴單位各會員，詳如附件，請查照。

說明：

1. 本公司受高雄市政府委託辦理「高雄苓雅運動中心 2.0 BOT 先期規劃暨招商作業委託專業服務」，本案主要經營項目包含運動設施(不限國民運動中心六大核心設施為必要項目)、商場營運等服務設施。
2. 懇請 貴單位協助推廣本案基本資料及問卷轉知 貴單位之各會員投資開發參考，並提供本案規劃建議及投資意願等資訊回饋，不勝感激。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會

副本：本公司行政管理部



高雄苓雅運動中心 2.0 BOT 案

基本資料

(一) 本案緣由

其規劃「運動中心 2.0」概念，係別於教育部體育署現行「國民運動中心」之量體與運營態樣，將以新穎運動設施為核心公共服務，有關運動設施亦不限定「國民運動中心」六大核心運動設施（室內溫水游泳池、羽球場、桌球場、綜合球場、體適能中心、韻律教室）為必要，另將結合時下智能消費、體感科技、書店、影城、電競館、商場、餐飲等跨業態營運項目。期與民間公私協力帶給市民健康、休閒、娛樂及生活機能兼備的新型態全齡化運動場館。

(二) 民間參與公共建設之認知

1. 主要法令依據－促進民間參與公共建設法（本案依第 42 條辦理）。
2. 公共建設類型－運動設施（符合促參法第 3 條第 1 項第 9 款）。

(三) 民間參與公共建設方式－BOT 方式

本案後續以促參 BOT 方式委託新建營運移轉「高雄苓雅運動中心 2.0」，期透過促進民間參與公共建設方式，並提升其使用效能與服務品質。

→ 依可行性評估：委外年期：50 年（興建期 3 年，營運期 47 年）

本案允許開發項目－依都市計畫公共設施多目標使用辦法

公共使用、商場多目標使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之 1/3

公共使用			
集會所		民眾活動中心	
社會福利設施		社區安全設施	
公務機關辦公室		社會教育機構	
文化機構		幼兒園	
停車場		商場 (以零售業及餐飲業為限)	
電信設施	配電所/變電所	電動汽 機車充電站	電池交換站
倉庫	廣告設施及服務	資源回收站	天然氣整壓站等

(四) 基地現況分析

1. 基地位置與範圍－鄰捷運技擊館站，基地面積約 25,634 m²

(1) 基地位置

本案基地座落於高雄市苓雅區，鄰近中正技擊館、高雄市立國際游泳池、高雄市立四維羽球場及捷運技擊館站等，距離高雄市中心約 2 公里，基地包括輔仁停車場及極限運動場。

(2) 基地範圍

本案基地範圍為高雄市苓雅區福河段 1275、1275-1、2005、2005-1、2015、2016、2017、2018-1、2020、2075、2121-1、2122、2122-1、2123-1 等 14 筆土地，地址為高雄市苓雅區體育場路 21 號，東面中正運動場、北面中正一路，面積約為 25,634 m²。

2. 基地權屬－所有權人中華民國、高雄市，土地取得無虞

本案基地所有權人為中華民國、高雄市，管理機關為高雄市政府運動發展局，土地取得無虞。

3. 使用分區－屬都市計畫土地，土地使用分區為體育場用地(體 2)

4. 基地現況－現為輔仁停車場及極限運動場使用

(1) 輔仁停車場（未來經營可收費，創造基本收益）

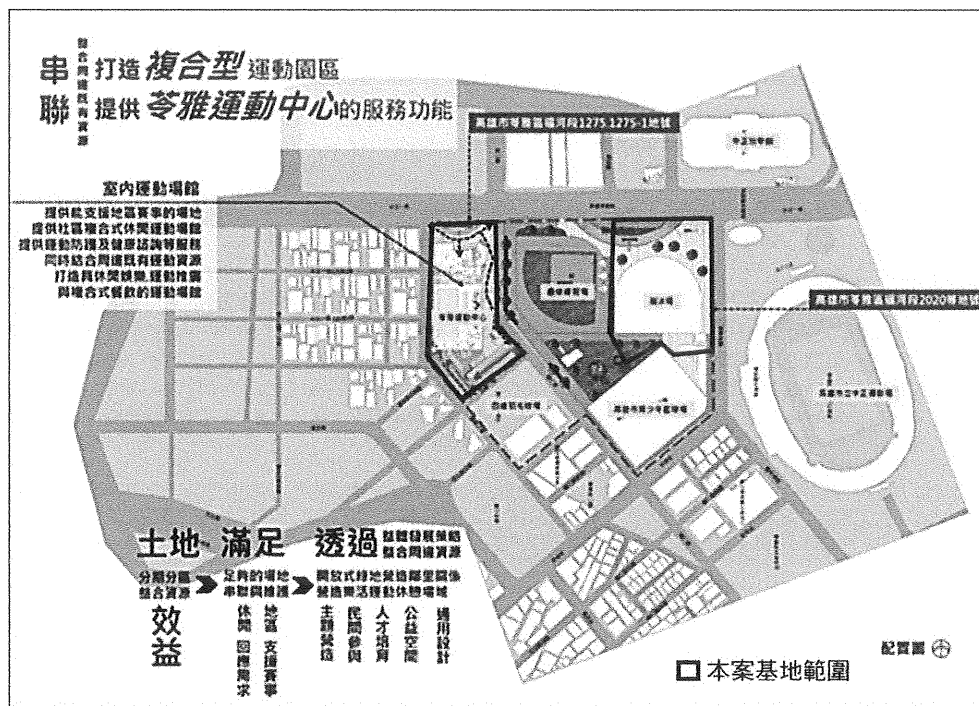
輔仁停車場設有 179 格停車位，共包含大型車停車位 23 輛；小型車停車位 156 輛，（含身心障礙停車位 3 輛）現正營運中，另依高雄市政府提供資料所示，輔仁停車場與民間停車業者簽訂租賃契約，租期至民國 109 年 12 月 31 日止，目前仍於租約期間。

(2) 極限運動場

極限運動場於民國 91 年 12 月啟用至今，可供直排輪、滑板、技術單車比賽用，其主要設施為：公園場、半管區（經亞洲國際極限運動總會認證）、一面曲棍球場、二面排球場，可容納近 2,000 人觀眾數，而最近一次舉辦賽事是在 101 年舉辦全國極限排名賽-高雄站；目前場內部分區域暫停開放使用。



(五) 開發構想配置圖



高雄苓雅運動中心 2.0 BOT 案之投資意願調查表

貴單位 鈞鑑：

本公司受高雄市政府運動發展局委託辦理高雄苓雅運動中心 2.0 BOT 案[本案主要規劃運動設施、商場營運等服務]。為瞭解 貴單位對本案營運項目及投資意願，懇請參閱招商基地簡介說明後，撥冗填寫本調查問卷。

貴單位之寶貴意見將為本案成功的最大關鍵，本問卷資料僅作本公司規劃與高雄市政府運動發展局內部參考之用，請 貴單位放心填答。若有任何疑問，歡迎洽詢專案聯絡人。

敬祝

商祺

高雄市政府運動發展局
十方都市開發顧問有限公司
專案聯絡：蔡佩璇/劉韋宏
專案電話：07-5530979
專案傳真：07-5537767

本案簡介

(以下資訊僅供廠商評估參考，實際以本案未來正式公告招商資訊為準)

一、本案緣由

「運動中心 2.0」概念，係別於教育部體育署現行「國民運動中心」之量體與運營態樣，將以新穎運動設施為核心公共服務，有關運動設施亦不限定「國民運動中心」六大核心運動設施（室內溫水游泳池、羽球場、桌球場、綜合球場、體適能中心、韻律教室）為必要，另將結合時下智能消費、體感科技、書店、影城、電競館、商場、餐飲等跨業態營運項目。期與民間公私協力帶給市民健康、休閒、娛樂及生活機能兼備的新型態全齡化運動場館。

二、基地概述：苓雅運動中心 2.0 BOT

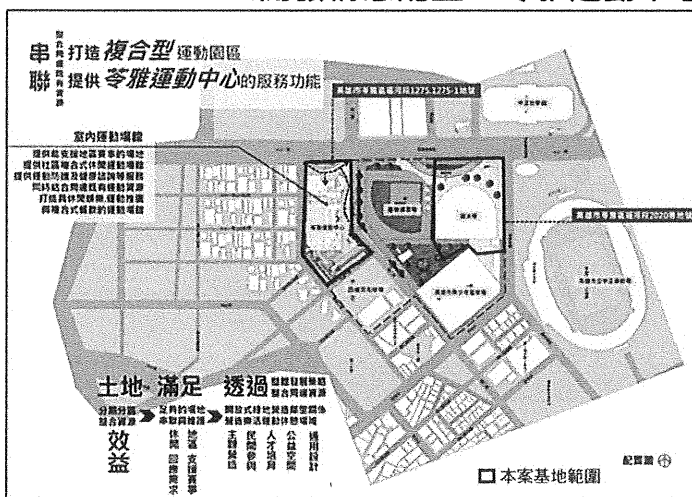
(一) 整體基地資訊：位於苓雅區，鄰近中正技擊館、捷運技擊館站等。

1. 土地面積：25,634 m²。

2. 使用分區：體育場用地(體 2)

3. 建蔽率、容積率：60%、250%。

4. 開發構想配置：苓雅運動中心 2.0+ 附屬設施，詳如下圖。



極限運動場基地用地範圍				
項次	地號	面積 m ²	土地所有權人	評估範圍 m ²
1	2005	14,324	高雄市	2,564
2	2005-1	2,568	高雄市	198
3	2015	1,424	中華民國	1,001
4	2016	3,719	中華民國	2,930
5	2017	44	高雄市	5
6	2018-1	303	中華民國	169
7	2020	16,074	高雄市	6,251
8	2075	477	高雄市	477
9	2121-1	163	中華民國	8
10	2122	23	高雄市	23
11	2122-1	406	高雄市	24
12	2123-1	1,155	中華民國	36
合計				13,686
輔仁停車場基地用地範圍				
1	1275	9,924	高雄市	9,924
2	1275-1	2,024	高雄市	2,024
合計				11,948
總計				25,634

(二) 苓雅運動中心 2.0 空間資訊 (未來以實際規劃內容為準)

- 1.土地面積：25,634 m²。
- 2.可建建築面積：約 4,600 坪。
- 3.可建容積樓地板面積：約 1.9 萬坪。
- 4.公共設施多目標使用：

本案允許開發項目－依都市計畫公共設施多目標使用辦法			
公共使用、商場多目標使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之1/3			
公共使用			
集會所	民眾活動中心		
社會福利設施	社區安全設施		
公務機關辦公室	社會教育機構		
文化機構	幼兒園		
停車場		商場 (以零售業及餐飲業為限)	
電信設施	配電所/變電所	電動汽 機車充電站	電池交換站
倉庫	廣告設施及服務	資源回收站	天然氣整壓站等

■基本資料		填表日：109 年 月 日	
單位名稱			
主要事業項目			
聯絡人資訊	姓名		職稱
	電話		傳真
	E-mail		
■問卷內容			
第一部分 規劃營運面向			
1. 請問 貴公司<u>有意願興建之運動設施為何?</u> (可複選) ☐ 游泳池 ☐ 韻律教室 ☐ 直排輪 ☐ 體適能 ☐ 室內攀岩場 ☐ 射箭場 ☐ 籃球場 ☐ 室外攀岩場 ☐ 棒壘球打擊場 ☐ 羽球場 ☐ 飛輪教室 ☐ 撞球場 ☐ 桌球場 ☐ 壁球場 ☐ 多功能教室 ☐ 其他_____ 2. 請問 貴公司<u>附屬設施興建，預計規劃的經營項目為何呢?</u> (可複選) ☐ 綜合零售 (預估占總營收約____成) ☐ 餐飲服務 (預估占總營收約____成) ☐ 電影映演 (預估占總營收約____成) ☐ 運動服務 (預估占總營收約____成) ☐ 停車服務 (預估占總營收約____成) ☐ 藝文服務 (預估占總營收約____成) ☐ 其他_____ (預估占總營收約____成) 3. 請問若本案<u>附屬設施不得超過總樓地板面積之 1/3，約 5,800 坪</u>，請問 貴公司是否有投資意願? ☐ 是 ☐ 否，多少量體才有意願? (請填答，單選) ☐ 6 千~8 千坪 ☐ 8 千~1 萬坪 ☐ 1 萬坪以上 ☐ 其他_____坪 4. 若要突破附屬設施 1/3 限制，請問 貴公司是否有<u>申請都市計畫變更之意願?</u> ☐ 是 ☐ 否，現有空間已符合使用需求 5. 針對本案相關服務設施，請問 貴公司是否願意<u>提供周邊里民優惠費率?</u> (各單選) (1)<u>停車優惠費率</u> ☐ 不提供優惠 ☐ 7 折 ☐ 8 折 ☐ 9 折 ☐ 其他：____折 (2)<u>各運動設施門票優惠費率</u> ☐ 不提供優惠 ☐ 7 折 ☐ 8 折 ☐ 9 折 ☐ 其他：____折 6. 請問 貴公司經營本案之<u>預期報酬率</u>為何? (單選) ☐ 8% ☐ 10% ☐ 12% ☐ 14% ☐ 其他____%			

第二部分 施工期程與費用面向

1. 請問 貴公司預計本案施工期程 (含規劃設計、新建工程、都設、交評、取得使用執照等)
☐ 3 年 ☐ 4 年 ☐ 5 年 ☐ 其他：_____ 年
2. 請問預計投資金額 (請依據貴公司投資量體預估) ? (單選)
☐ 3 億以下 ☐ 3~5 億 ☐ 5~7 億 ☐ 7 億~10 億 ☐ 10 億以上 ☐ 其他：_____ 億

第三部分 委外年期面向

1. 請問 貴單位希望本案 BOT 經營年期 : (單選)
☐ 30 年 ☐ 40 年 ☐ 50 年 ☐ 其他：_____ 年
2. 請問 貴公司，希望本案優先定約的年期 (以 1 次為限) : (單選)
☐ 10 年 ☐ 15 年 ☐ 20 年 ☐ 其他：_____ 年

第四部分 政府協助面向

請問 貴公司希望政府協助事項為何? (可複選)

- ☐ 協助爭取舉辦體育賽事活動
☐ 協助媒體行銷，增加曝光力道
☐ 其他需求事項_____

(請自填)

第五部分 投資意願調查面向

1. 請問 貴公司未來是否願意收到本案更完整的招商資訊 ? (單選)

☐ 有意願 ☐ 無意願

2. 請問 貴公司未來是否願意投資本案 ? (單選)

☐ 有意願：

- | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ 區位佳 | ☐ 投資報酬符合公司預期 | ☐ 符合公司未來拓點範圍 |
| ☐ 開發量體足夠 | ☐ 助益公司品牌行銷推廣 | ☐ 交通運輸發達 |
| ☐ 其他_____ | | |

☐ 可再評估：

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| ☐ 區位尚可 | ☐ 投資報酬難符合公司預期 | ☐ 較不符合公司未來拓點範圍 |
| ☐ 開發量體較不足 | ☐ 投資金額較高 | ☐ 土地租金偏高 |
| ☐ 大環境景氣不佳 | ☐ 其他_____ | |

☐ 暫無意願：

- | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ☐ 區位欠佳 | ☐ 投資報酬不符合公司預期 | ☐ 不符合公司未來拓點範圍 |
| ☐ 開發量體不足 | ☐ 投資金額過高 | ☐ 土地租金過高 |
| ☐ 大環境景氣低靡 | ☐ 其他_____ | |

12. 請問 貴公司對本案之其他建議與需求 : (如規劃、政府協助、招商條件等各方面之建議)

感謝您的配合，冗撥時間填寫本問卷，再次謝謝您！

十方都市開發顧問有限公司