



# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

基地區位

範圍及土地使用

整體發展構想

土地權屬

使用現況

開發策略與內容

投資效益預估

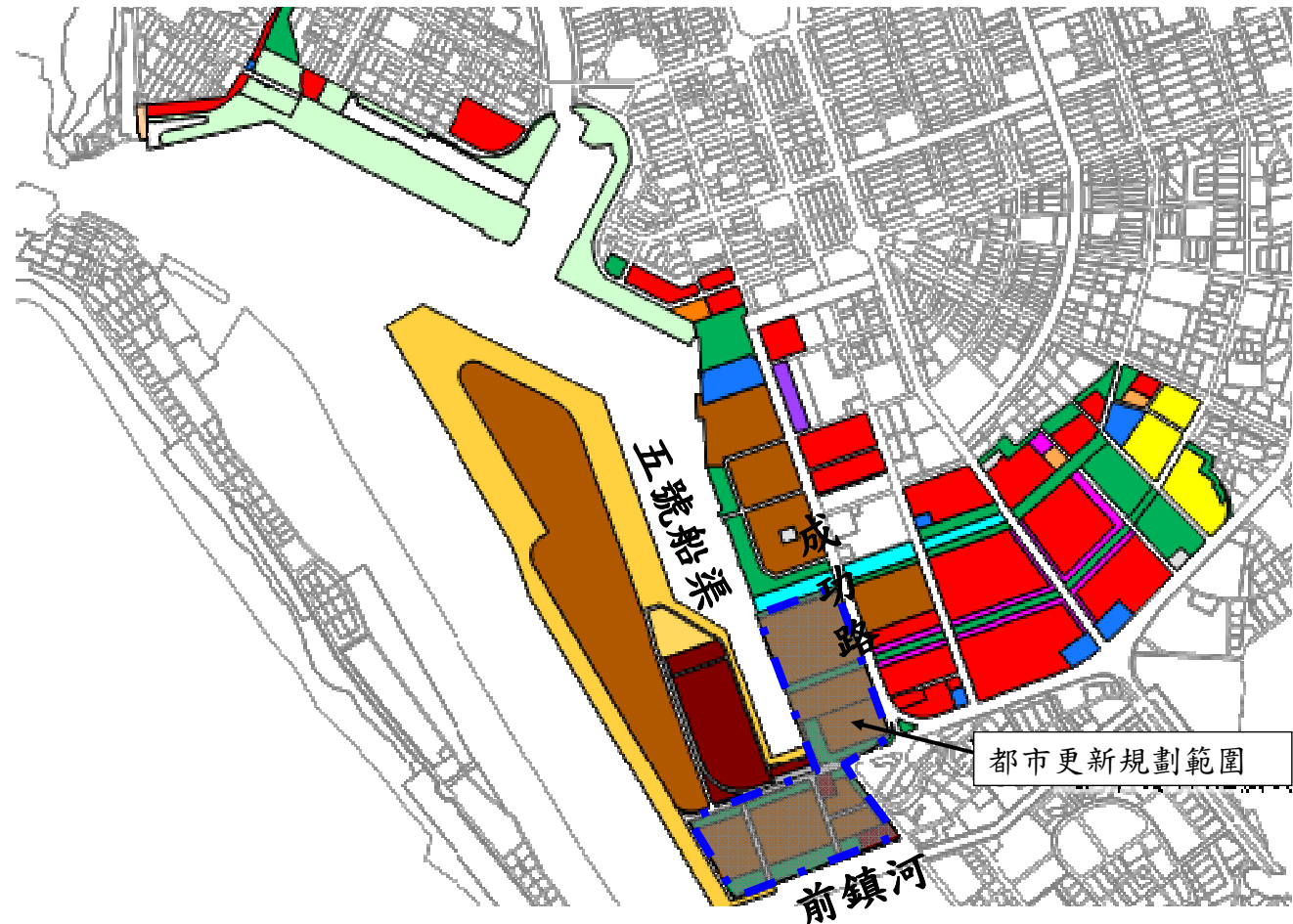
工作期程



# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

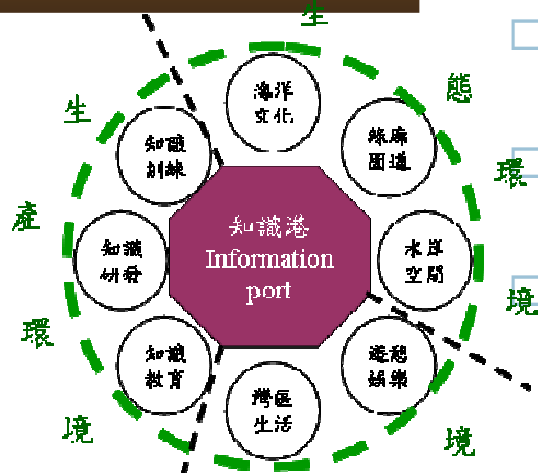
## 基地區位

- ◆ 台灣南部區域
- ◆ 界於中高雄與南高雄之交界
- ◆ 發展經貿與物流交彙之運籌中心
- ◆ 兩岸直航客運中心
- ◆ 台灣海運中心
- ◆ 海空雙港運籌中心



# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

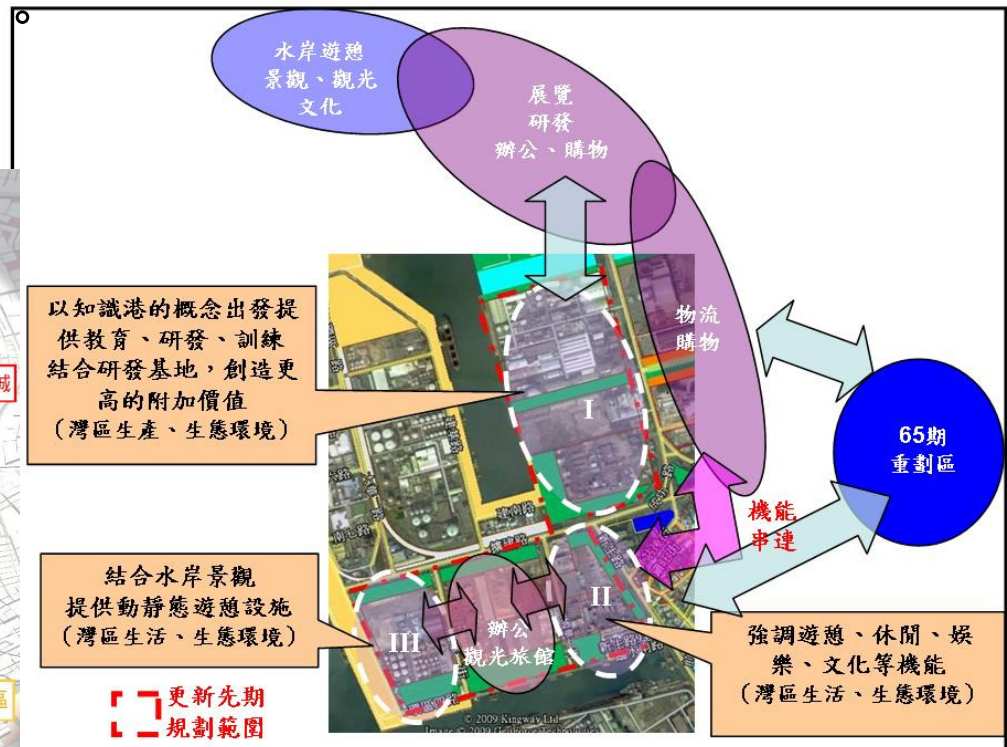
## 整體發展構想



- 以知識港為其發展定位，提供生產、生活、生態機能
- 生產機能：提供知識訓練、知識研發、教育訓練，以九所大專院校產學合作創造知識價值。
- 生活機能：休閒、遊憩、購物，提供海洋海事體驗活動。
- 生態機能：自然生態與海洋文化環境改造，水與綠資源整合。



資料來源：臨海新都心實質發展與開發計畫規劃案



# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

## 土地使用

再發展定位：  
以知識港的概念出發，引進區域性營運總部、創新科技園區、研發服務等運籌產業，以利推廣教育、研發、訓練等機能，提升企業聚集。

工區20、21區域：  
將園道五南北側地區，劃定二處工區，建議都市計畫變更為特貿區，回饋比例為43.3%，除公共設施用地無償提供，並提供市府都市發展用地





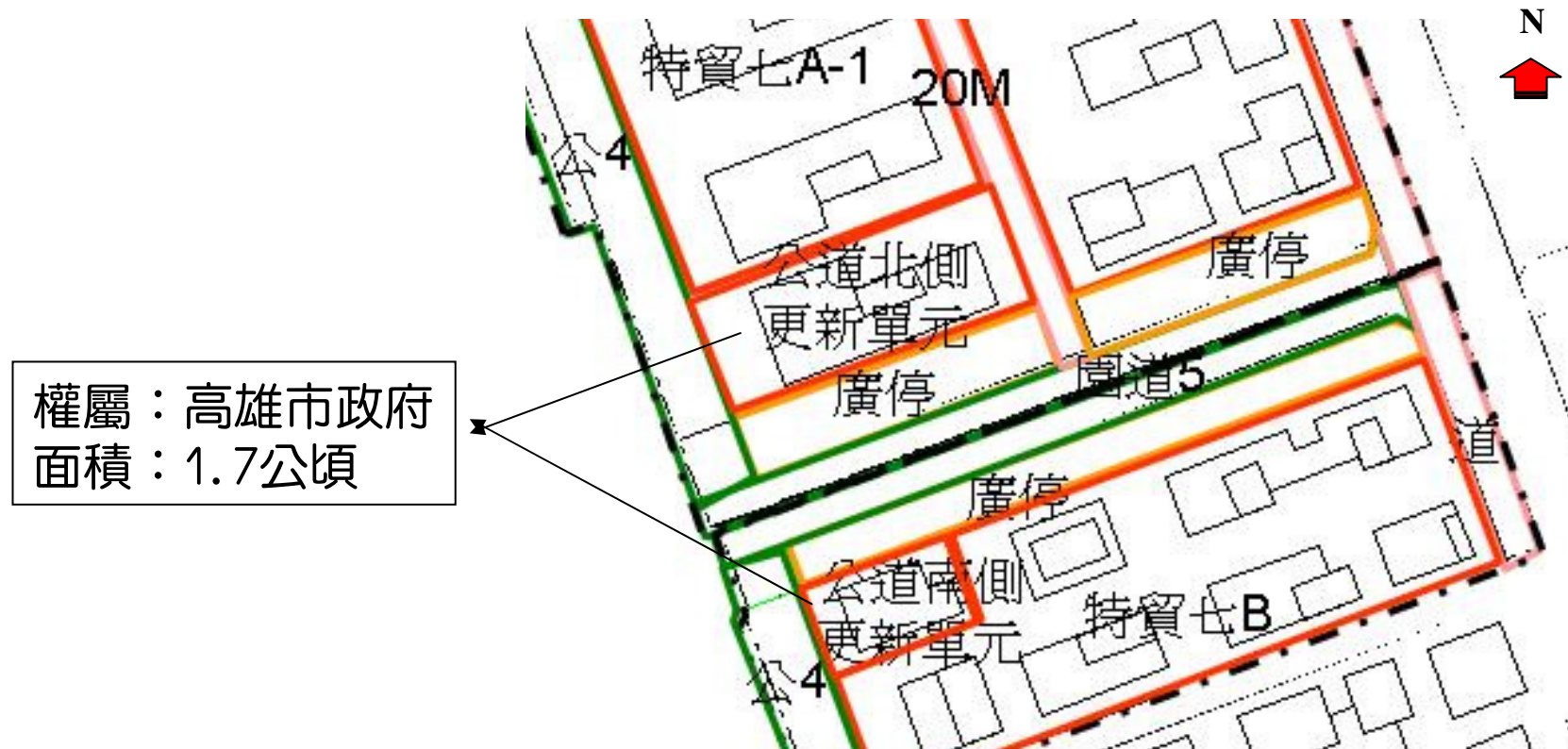
# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

## 土地權屬

公道五北側更新單元：1.27公頃

公道五南側更新單元：0.43公頃

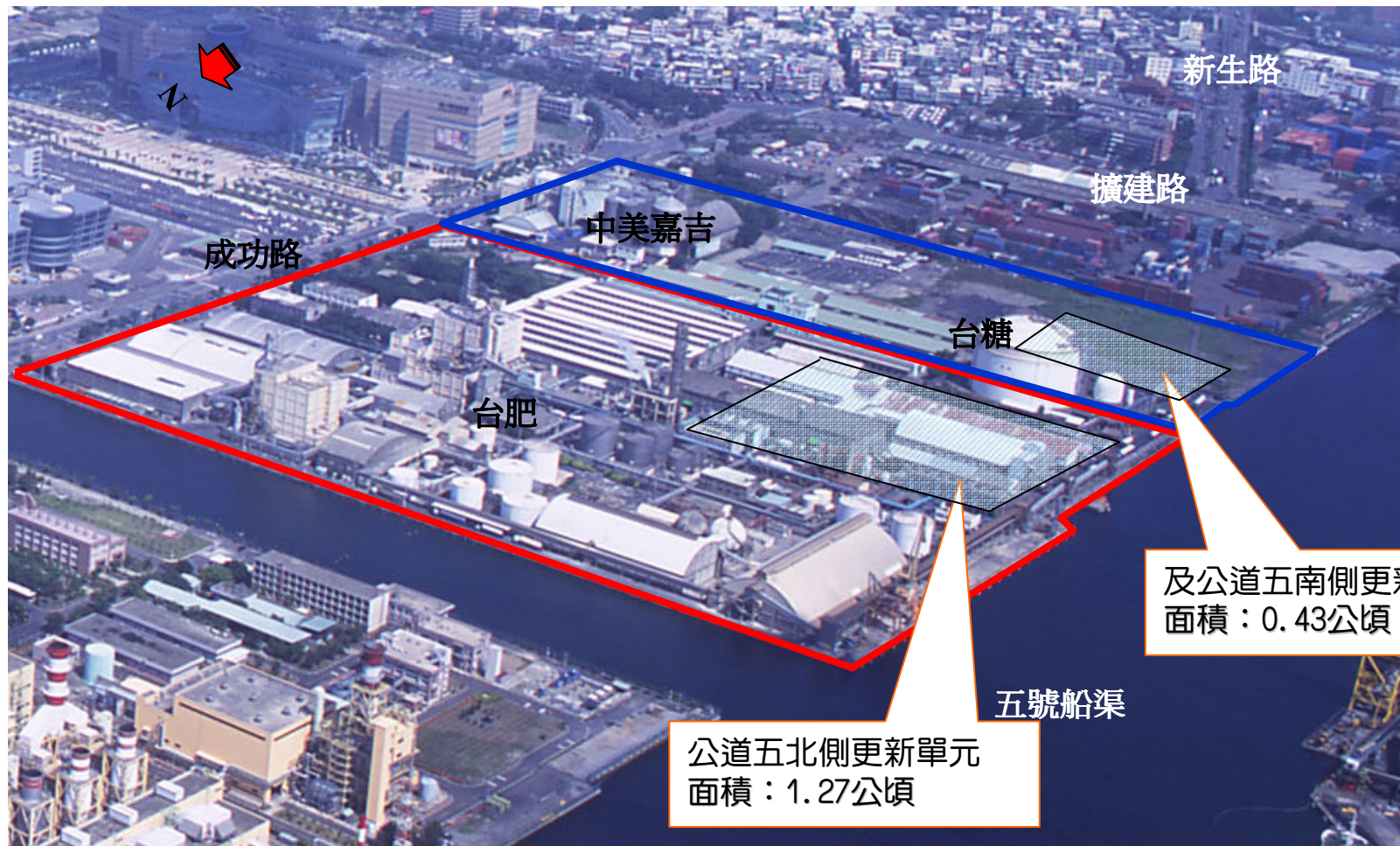
依上開新編設之20、21工區，在整體開發下，市府將取得二處都市發展用地，分別劃設為公道五北側更新單元及公道五南側更新單元，其權屬皆為高雄市政府所有。



# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

## 使用現況

在整體開發下，市府取得二處都市發展用地，其地上物皆為素地。





## 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

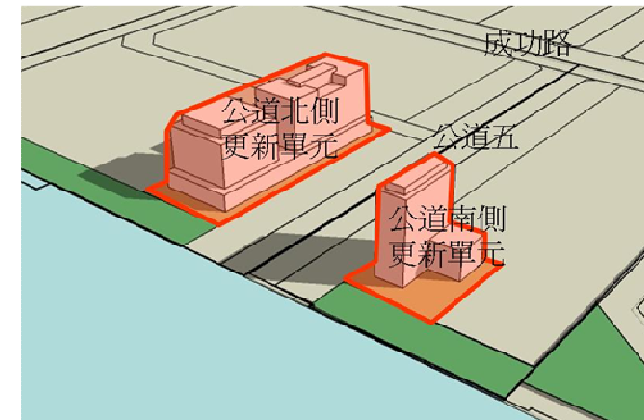
### 開發策略

- ◆ 依據開發許可與回饋機制下，兩工區內尚需開闢公共設施用地作業，包含園道四、園道五、道路用地、公四等公共設開闢，以利後續開發。
- ◆ 提供高強度與多樣性使用，提高民間參與更新事業。
- ◆ 考量輕軌開發時程，循序推動更新計畫。
- ◆ 都市設計管制應結合更新機制，藉以提升整體環境品質。

# 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

## 開發內容

- 為創造水岸優閒休憩生活環境，以結合知識港灣的都市發展定位，本案擬以低地面層以複合式商業活動及資訊圖書為使用主軸。中高地面層則以水岸住宅為考量。透過立體空間分離，但又具住商混合使用特性為建築設計原則。



樓層	公道五北側更新單元	公道五南側更新單元
地面層4~18F	水岸住宅、辦公空間	水岸住宅
地上層1~3F	車道、步道、植栽花圃、水景、公共藝術、綜合書城、海洋藝文中心、商務會館、水岸餐廳、水岸咖啡、零售	車道、步道、植栽花圃、水景、公共藝術、圖書資訊館、地區活動中心、辦公室、水岸餐廳、水岸咖啡、零售
地下室B1	綜合超市、零售、SPA健身中心、機電室、機車停車場	零售商場、機電室、機車停車場
地下室B2-B3	汽車停車場、機電、機械及消防室、蓄水池	汽車停車場、機電、機械及消防室、蓄水池





## 高雄市多功能經貿園區都市更新先期規劃案

### 投資效益預估

- ◆ 本案二處更新單元之更新計畫執行方面，其更新淨值均大於0，顯示二處更新單元具有更新財務執行上之可能，對於地主(即市府)而言，其分配之價值較更新前土地價值增加58%及33%，顯示二處更新單元，對於市府而言，透過更新方式取得之效益，大於直接將土地以標售方式處理。

項目	公道五北側更新單元	公道五南側更新單元
更新後價值A	674,119萬元	220,626萬元
更新前土地價值B	145,458萬元	49,429萬元
共同負擔開發成本C	444,265萬元	154,898萬元
更新成本B+C	589,723萬元	204,326萬元
更新淨值D=A-(B+C)	84,396萬元	16,300萬元
地主權利價值增加率D/B	58%	33%