



# 屏東舊酒廠及露店市場更新招商作業

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬及使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



## 區位

- 位屬屏東都市計畫之屏東市中心地區，且鄰近屏東火車站。
- 原則以屏東舊酒廠及露店市場為主，然考量屏東火車站入口門戶意象之型塑，與屏東鐵路高架化及萬年溪整治後藍綠帶優質環境的延續，以萬年溪、民生路、縱貫鐵路及復興路所圍街廓為整體都市更新範圍。





## 範圍

- 都市更新地區範圍約 8.32公頃。
- 都市更新單元劃定範圍以屏東舊酒廠及露店市場為主，面積合計約 4.38公頃。







## 整體發展構想

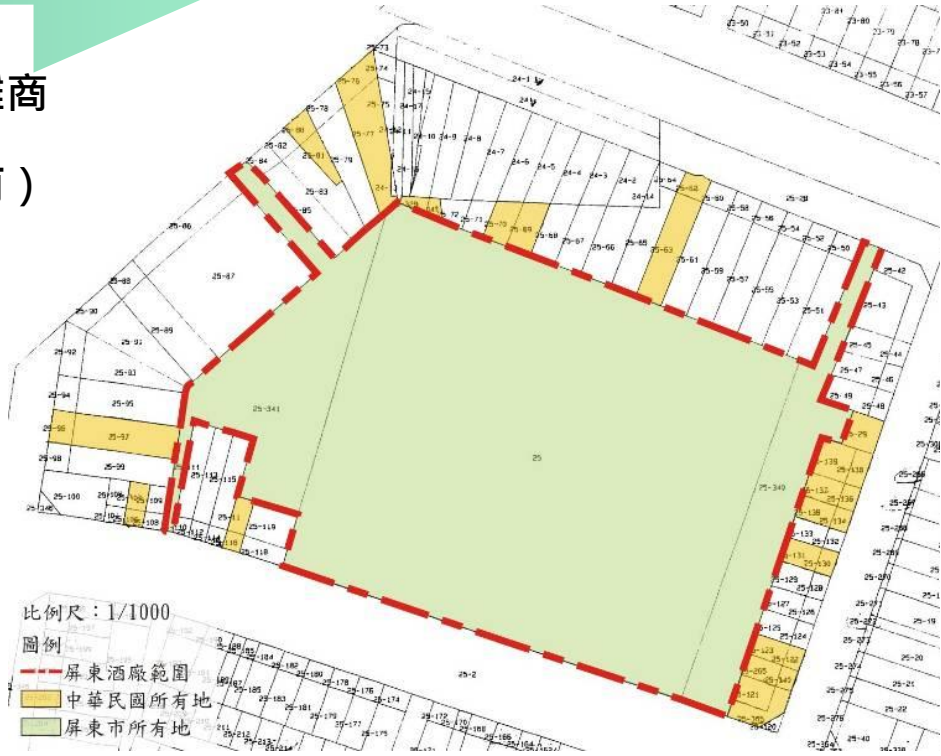
- 轉型為屏東Mid Town  
以串連屏東文化、美食、  
購物商業軸帶。
  - ◆ 利用產業發展的優勢，包括沿續屏東市中心商業軸線發展，另一方面坐擁交通便利之優勢，並藉萬年溪之整治引進城市的藍綠帶景觀軸，因此本區將規劃以人為本之生活街道，結合景觀、活動及生活，促進經濟、生態及環境之發展平衡，達到綜合型商業使用之目標，建構起屏東Midtown，為屏東都心生活提供高品質的生活環境，創造新的生活文化價值。





# 優先更新地區土地權屬及使用現況

- 露店市場：租約到期後，已經沒有向收取攤商租金，但有收取土地租金（建物為私人所有）
- 露店市場自民國38年開業至今未曾整修建
- 權屬：土地均為市公所所有



項目	總面積 (m <sup>2</sup> )	公有 (m <sup>2</sup> )	私有 (m <sup>2</sup> )	公有面積比例 (%)
土地	5,750.00	5,750.00	0.00	100.00
建物	870.88	0.00	870.88	0.00



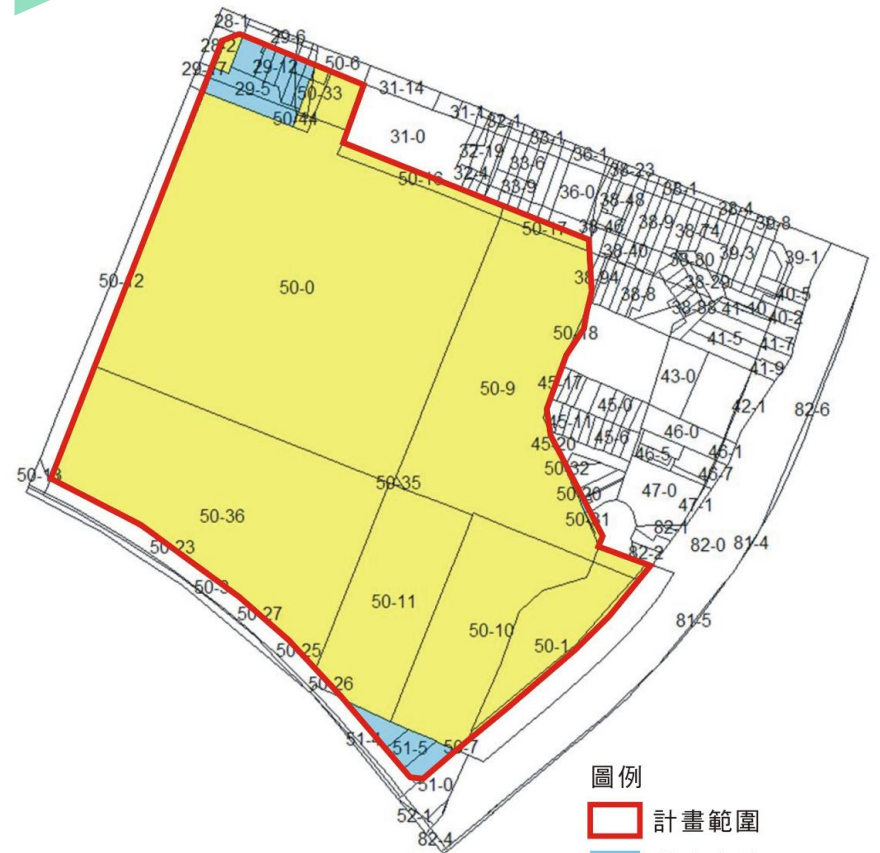




## 優先更新地區土地權屬及使用現況

- 原舊酒廠地上建物皆已拆除
- 目前為停車場及綠地使用
- 公有土地面積比例為**96.57%**
  - 私有土地共22筆 (12名所有權人)
  - 私有建物共7筆 (7名所有權人)

項目	總面積 (m <sup>2</sup> )	公有 (m <sup>2</sup> )	私有 (m <sup>2</sup> )	公有面積比例 (%)
土地	38,002.00	36,699.00	1,303.00	96.57
建物	1,054.74	0.00	1,054.74	0.00



圖例  
 計畫範圍  
 私人土地  
 中華民國所有地





## 優先更新地區開發策略

- 屏東露店市場：以整建維護方式更新

### 露店市場現況



#### 方案一：短期方案

- 市場內部環境改善
- 提高市場安全性
- 維持原有市場功能

#### 方案二：中長期方案一

- 平面重建
- 挑高鋼骨頂棚
- 改善市場環境
- 作為鄰近商業的示範點

#### 方案三：中長期方案二

- 立體重建
- 規劃二樓為停車空間
- 促進市場多元化使用

### 再發展構想

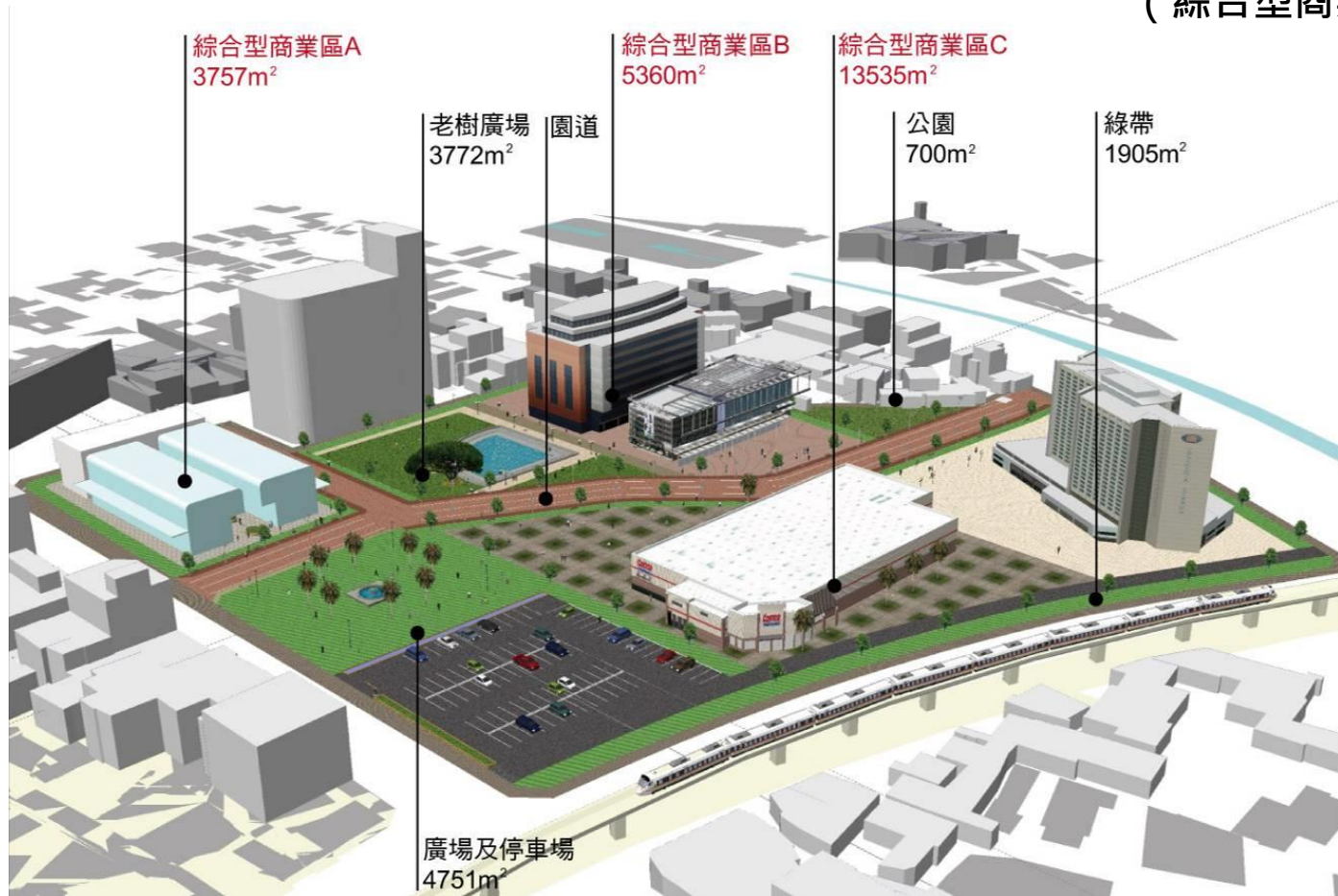






## 優先更新地區開發策略

- 屏東舊酒廠：屏東Midtown  
(綜合型商業開發)







## 屏東舊酒廠更新單元建築規劃與成本估算

### ■ 建築規劃：預估規劃建蔽率59.13%、容積率169.84%

使用項目	樓層數	建蔽面積 ( m <sup>2</sup> )	建築樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )	可營業樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )	可營業樓地板面積 ( 坪 )
農特產品 展銷中心	地上2樓	1,680	3,360	2,688	813
觀光旅館	地上8樓	1,542	12,336	9,869	2,985
	地下2樓	1,542	3,084	2,467	746
Outlet商場	地上3樓	1,542	4,626	3,701	1,119
大型量販店	地上2樓	7,608	15,216	12,173	3,682
小計	-	-	38,622	30,898	9,347

### ■ 興建成本：

- ◆ 參考96年度屏東縣建築物總工程費單價參考表，並依營造工程物價指數調整其造價，民國96年12月營建工程製造業指數為114.1，而民國100年12月之營建工程製造業指數為121.04，依營建工程指數變動，需調高民國96年造價6.08%，各使用項目總建造成本約636,758千元。

### ■ 設備裝修成本：184,577千元

使用項目	樓層數	建築樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )	設備裝修成本單價 ( 仟元/m <sup>2</sup> )	設備裝修成本 估算 ( 仟元 )
農特產品	地上2樓	1,016.40	15	15,246
觀光旅館	地上8樓	3,731.64	20	74,633
	地下2樓	932.91	5	4,665
Outlet商場	地上3樓	1,399.37	15	20,991
大型量販店	地上2樓	4,602.84	15	69,043
小計	-	38,622.00	-	184,577

- 公共設施費用：公共設施整體開發面積15,277平方公尺，預估每平方公尺費用3,000元，約45,681千元。

**→本計畫興建成本、設備裝修成本與公共設施負擔合計約7億元。**



## 經費預估

- 屏東露店市場：以整建維護方式辦理。
- 屏東舊酒廠：考量其招商條件及地價皆不具誘因，為加速市區開發及營造招商環境，政策調整改採先行以公辦市地重劃方式完善公共設施。
- ◆ 位處屏東市重要發展區位且本縣鐵路高架化已於8月24日通車，都市更新執行期程冗長，不符縣政計畫推動期程
  - ✓ 本案計畫區近屏東火車站（鐵路高架化104年8月24日通車）且緊鄰屏東夜市與萬年溪河岸，應盡速完成公共設施開闢及土地開發，以活絡車站周邊發展。
  - ✓ 都市更新事業執行前作業包含招商程序、相關法制規範訂定、更新事業計畫審查作業、私有土地協議價購等，至公共設施完工（依招商文件規定由實施者興闢停車場），各環節期程具不確定性，不符縣政計畫執行期程4年內之需求
- ◆ 本案擬轉以公辦市地重劃方式辦理
  - ✓ 縣府於104年5月7日召開業務報告會議，會議決議擬先透過市地重劃完備公共設施，縣府再針對國產署配回土地，協商以都市更新或促參方式合作開發
  - ✓ 本案細部計畫已於104年9月21日公告實施，採公辦市地重劃方式辦理整體開發