

臺鐵高雄港站都市更新再 開發案(更新單元一)

招商說明會

聯絡窗口

單位名稱：高雄市政府都市發展局

聯絡人：胡祺凰

聯絡電話：07-3368333轉3532

E - m a i l：shadew@kcg.gov.tw



簡報大綱

- ❑ 基地簡介
- ❑ 發展潛力
- ❑ 產品定位構想
- ❑ 招商條件
- ❑ 後續作業時間
- ❑ 本案投資優勢



基地簡介



【基地簡介】

區位

位於高雄港蓬萊商港區，基地毗鄰捷運橘線西子灣站

85大樓

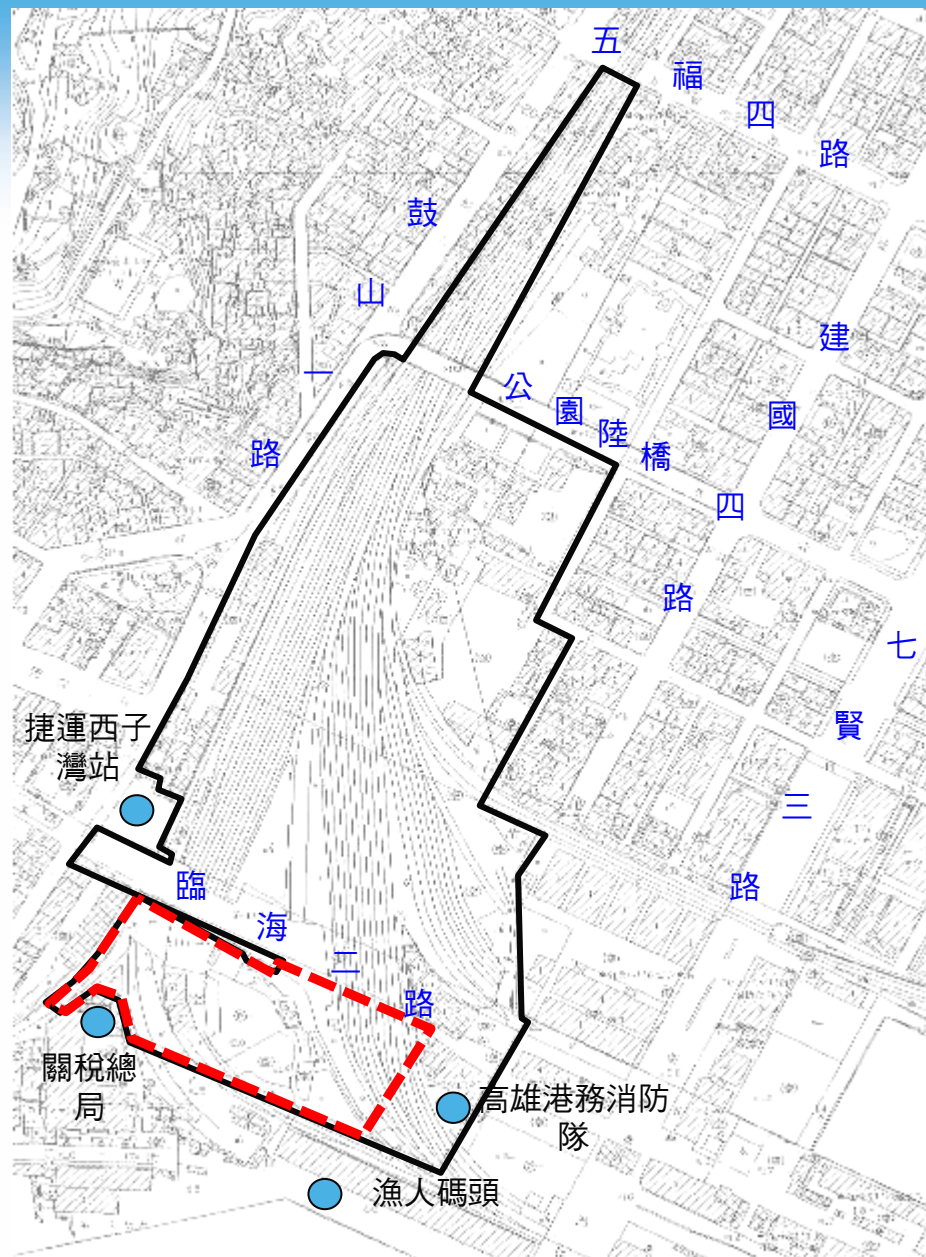



 招商範圍

【基地簡介】

優先推動更新地區



- 台鐵高雄港站都市更新計畫於98.05.01公告實施，面積總計約12公頃。
- 更新單元一優先辦理招商，面積為1.82公頃。



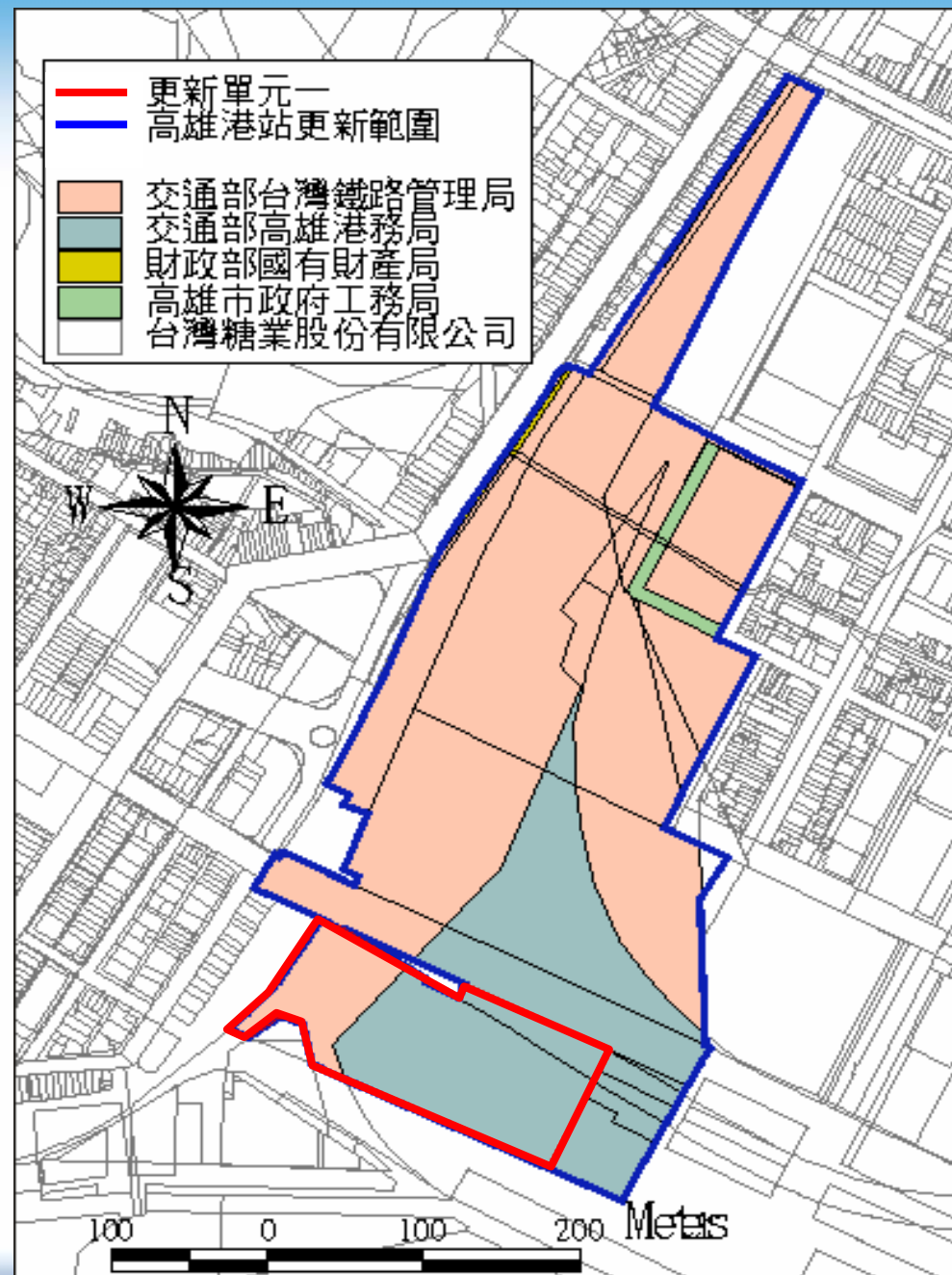
N ——— 高雄港站都市更新計畫範圍
 更新單元一範圍

【基地簡介】

土地權屬

-  區內皆為國有土地
-  管理機關為交通部臺灣鐵路管理局與高雄港務局

所有權人	管理機關	面積(m ²)	面積佔比(%)
中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	4,850.00	26.56
	交通部高雄港務局	13,412.00	73.44
合計		18,262.00	100.00



土地權屬分布示意圖

【基地簡介】

都市計畫

- 高雄多功能經貿園區特定區計畫
- 土地使用分區:第一種特定文化休閒專用區(特文一)
- 建蔽率60%、容積率490%
- 以發展港岸休閒遊憩、商業與文化展演設施為主,並容許旅館飯店等使用項目
- 不適用建築基地綜合設計及增設停車空間容積獎勵



發展潛力



【發展潛力】

地區觀光資源



英國領事館

旗津燈塔

真愛碼頭

【發展潛力】

基地周邊歷史資源

鐵道歷史文化賦予地方特色

- 臨港線自行車道
- 北號誌樓
- 打狗鐵道故事館(原高雄港站)



臨港線自行車道



北號誌樓



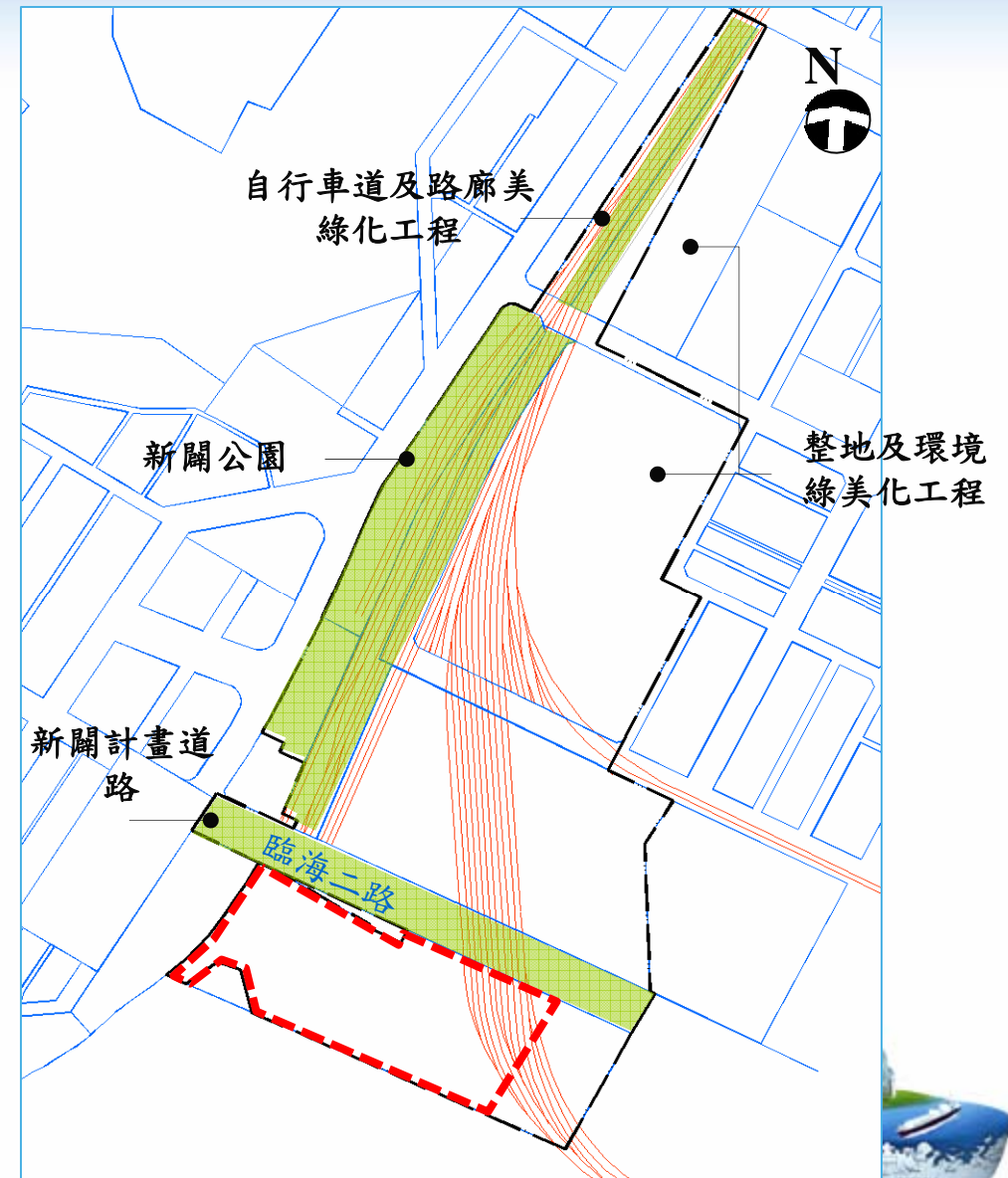
打狗鐵道故事館

【發展潛力】

基地周邊政府投資

▣ 周邊都更關聯性公共工程

項目	金額 (億元)	完工 時程
台鐵舊高雄港站及臨港沿線都市更新計畫路廊美綠化工程（第一期）	0.67	100.02
台鐵舊高雄港站旁公園開闢工程	0.16	98.12
台鐵舊高雄港站及臨港沿線（鼓山臨海二路【臨港線段】道路開闢工程）	0.44	99.07
高雄港站都市更新先期環境整理暨整地工程	0.14	100.04
合計	1.41	



周邊相關工程示意圖

產品定位構想

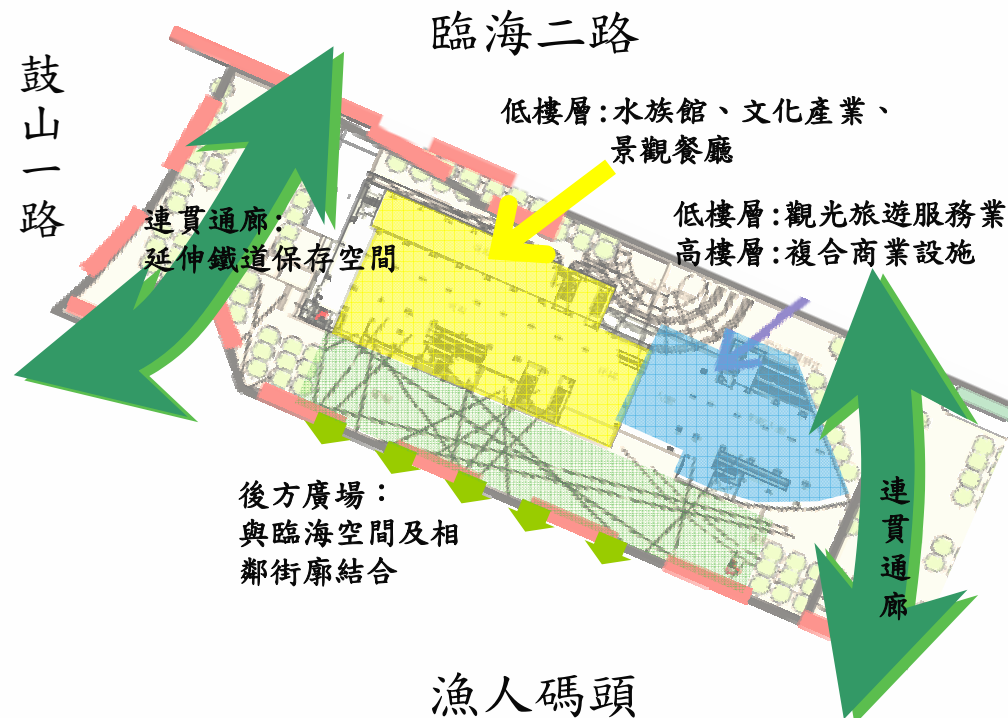


【產品定位構想】

發展構想與定位

整合山海景觀與捷運場站的水岸遊憩新天地

- 商業開發與水岸觀光結合
- 商業開發與文化保存結合
- 導入百貨商場、觀光旅館、主題餐廳等設施



【產品定位構想】

產品規劃

更新單元一基礎資料	
基地面積	1.82 公頃
容積率	490%
最大建築面積	1.09 公頃
實設停車數	950 個
法定停車數	507 個
設計總樓地板面積	14.48公頃

項目	內容
主題商場	• 租金：1,500元/坪/月
美食廣場	• 租金：2,000元/坪/月
旅館	• 房價：2,500元/間
可銷售停車數(席)	• 售價：60~80萬/席

樓層	商業棟	觀光旅遊及服務業
22F		
21F		
20F		
19F		
18F		
17F		
16F		
15F		
14F		
13F		
12F		
11F		
10F		
9F		
8F		
7F		
6F		
5F		
4F		
3F		
2F		
1F		

海洋景觀餐廳
娛樂休閒館、海洋概念產業、複合商業設施
觀光旅遊及服務業
美食廣場

旗鼓鹽風貌館、旅客服務中心、主題商場、水族館

【產品定位構想】

模擬示意圖



外部空間規劃模擬示意圖：
保留原有鐵道設施，規劃開放空間



建物內部模擬示意圖：
建物與鐵道共構，引入商業活動



招商條件



【招商條件】

招商方式

- 以設定地上權方式實施都市更新事業，由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為50年，實施者需支付設定地上權權利金(含開發權利金及營運權利金)及地租。

投資金額

- 預估投資金額為80億元
- 投資報酬率試算約為8.66%



【招商條件】

招商方式

■ 繳付開發權利金

- 預定開發權利金底價至少為新台幣7.94億元。
- 共分10期繳付，第1期開發權利金應於簽約日一併繳付；第2期開發權利金應於簽約日之次年同日(含當日)前按年息1.5%加計利息繳付之，第3期至第10期以此類推。

■ 繳付營運權利金

- 以每年營業收入3%計收，如當年度應繳金額較前一年度營運收入3%低者，應以「前一年度營運收入之3%」計收。

■ 繳付地上權租金

- 興建期間每年度以申報地價年息3%計收，營運期間每年度以申報地價年息5%計收。



【招商條件】

引入設施原則

- 符合第一種特定文化休閒專用區土管規定
 - 以發展港岸休閒遊憩、商業與文化展演設施為主，並容許旅館飯店等使用項目，提高臨港土地之發展潛能

其它要求

- 部分用地屬於高雄都會區大眾捷運系統橘線的禁限建範圍
 - 「大眾捷運法」、「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及「高雄都會區大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」等相關規定
- 珍貴樹木保留



【招商條件】

申請資格

■ 一般資格：

- 申請人應於得標後依中華民國公司法成立新的股份有限公司，以簽約並執行本案工作。
- 申請人可為單一公司，或由二個以上之公司以共同合作方式組成企業聯盟。申請人如以企業聯盟方式參與本案，其領銜公司以依中華民國公司法設立之股份有限公司為限，且應提出合作協議書，協議書內容應包括各成員間之分工、權利義務及簽約時各成員所占將來成立新公司之持股比例。前開協議書之內容及成員之變更須經主辦機關同意，且協議書之有效期間至少應持續至本案「都市更新事業委託實施契約」與「設定地上權契約」簽訂為止。



【招商條件】

申請資格

■ 開發（經營）能力

- 於申請期限截止日前，曾完成與刻正興建之建築開發實績累計金額不低於新臺幣十億元。申請人需擇一提出下列開發經營能力證明文件：

1. 投資或開發經驗：提供建物使用執照影本。
2. 經營或承攬經驗：提供委任或承攬契約書影本。
3. 申請人所提出之資格證明文件如為外文者，則須核附經法院或民間公證人認證之中文譯本。

■ 財務能力

- 須提出本申請須知規定之財務能力證明文件，單一公司實收資本額為新臺幣三億元(含)以上；企業聯盟申請人實收資本額合計須在新臺幣三億元以上，且其領銜公司之實收資本額應在新臺幣二億元以上。



【招商條件】

招商程序

辦理單位

高雄市政府

實施者

土地管理機關



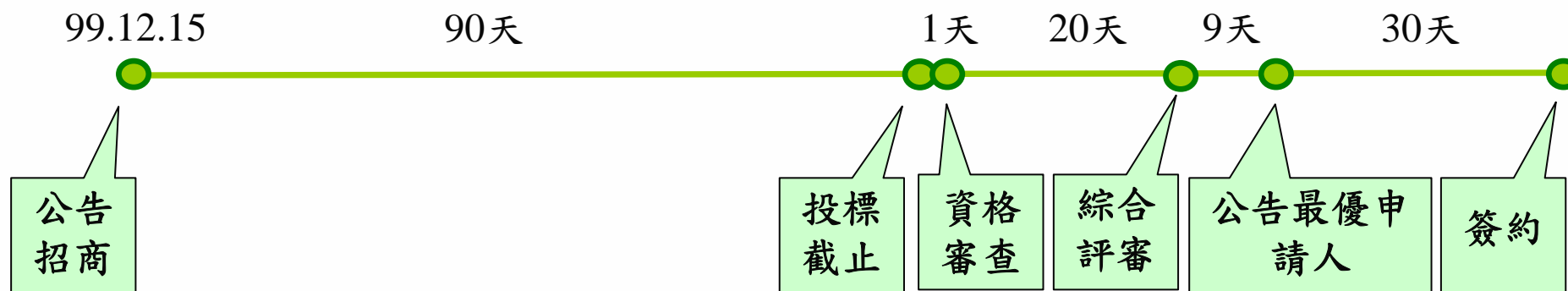
後續作業時間



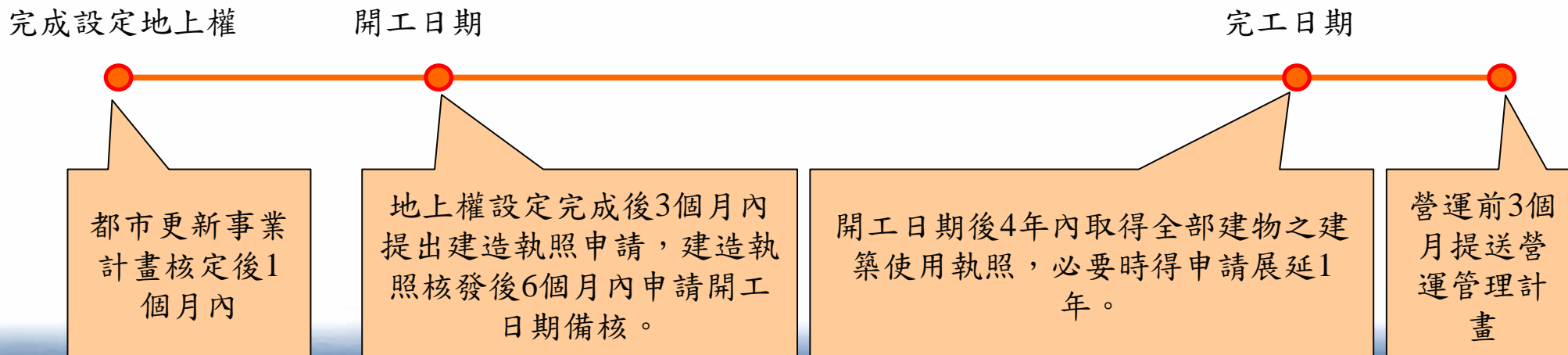
【後續作業時間】

招商時程

預計招商時程



開發營運時程



本案投資優勢



【本案投資優勢】

都市更新獎勵

容積獎勵

- 法定基準容積為490%
- 都市更新建築容積獎勵最高可達法定容積之1.5倍

稅賦減免

- 依據都市更新條例第46條規定，更新期間，土地無法使用者，免徵地價稅；更新後，地價稅及房屋稅減半徵收兩年。

投資抵減

- 依據都市更新條例第49條規定，投資總額20%範圍內，抵減營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。



【本案投資優勢】

基地條件優勢

- 臨港重大投資建設
- 水岸輕軌系統
- 政府周邊投資
- 交通便捷
- 觀光休閒軸線
- 鐵道文化

鐵道文化



北號誌樓



轉轍器

交通便捷



鼓山一路

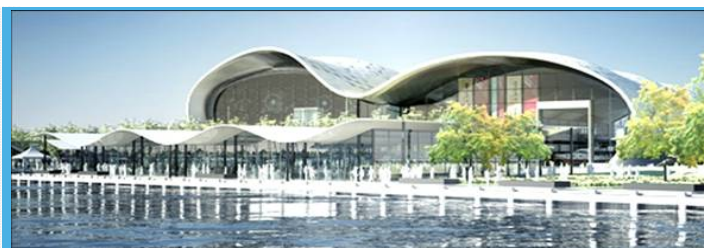


西子灣捷運站

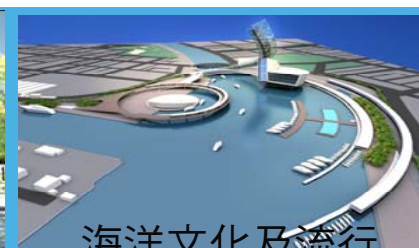


臨海二路

重大建設



高雄市世貿會展中心



海洋文化及流行音樂中心

觀光與休閒



臨港自行車道



駁二藝術特區



漁人碼頭



香蕉棚

臺鐵高雄港站都市更新再 開發案(更新單元一)

簡報結束 敬請指教

聯絡窗口

單位名稱：高雄市政府都市發展局

聯絡人：胡祺凰

聯絡電話：07-3368333轉3532

E - m a i l : shadew@kcg.gov.tw

