

# 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

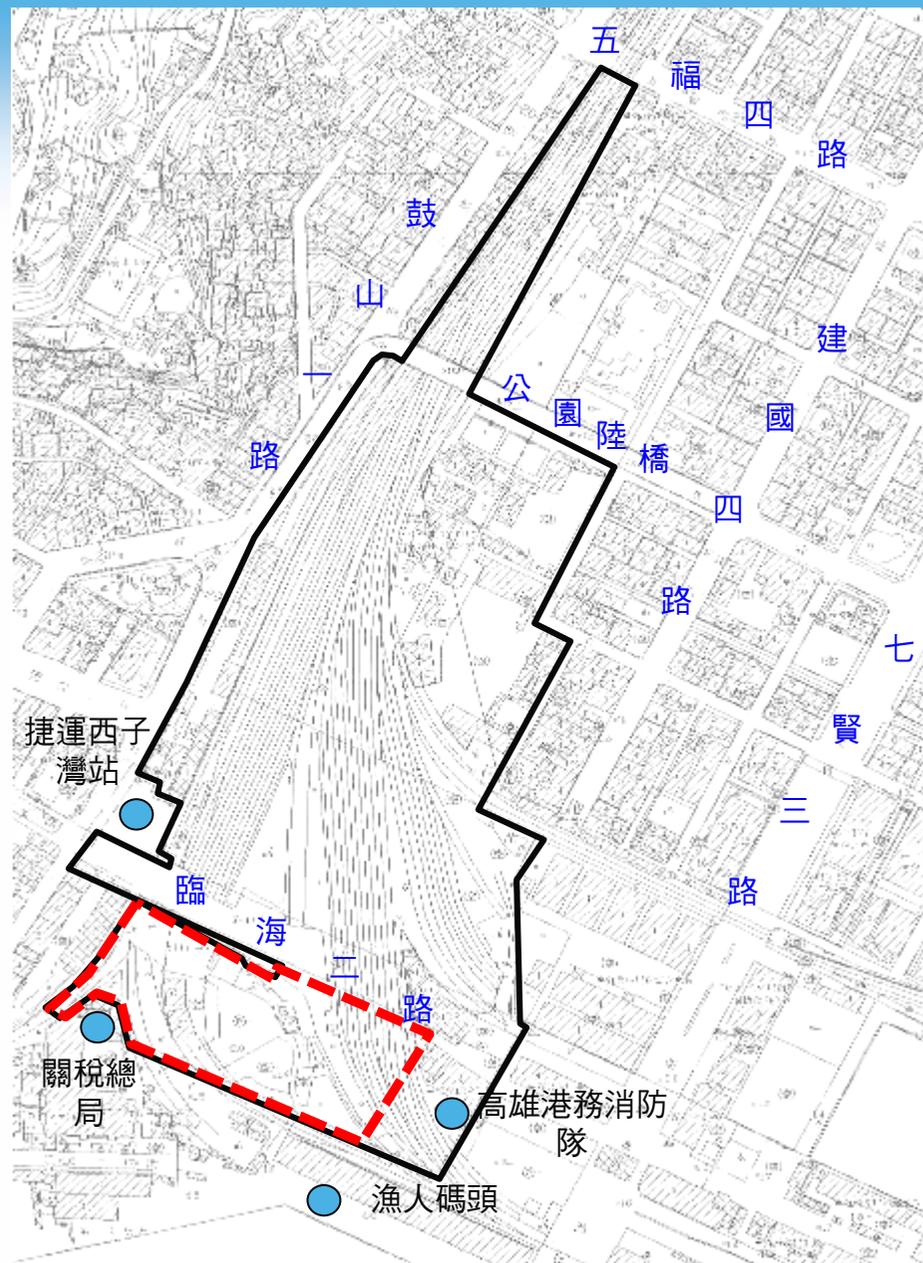
85大樓



# 【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。



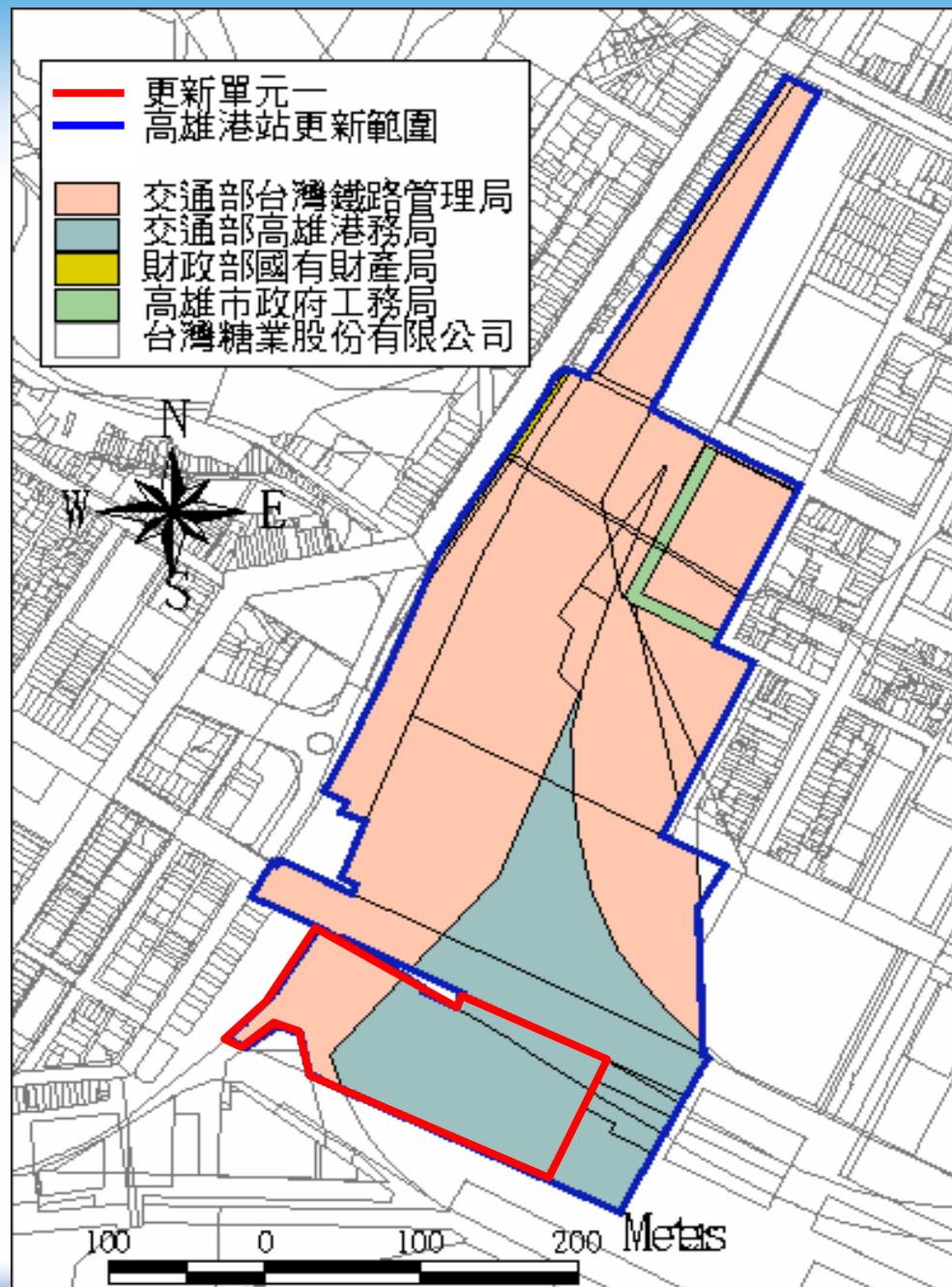
N ——— 高雄港站都市更新計畫範圍  
 T ——— 更新單元一範圍

## 【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 <sup>2</sup> )	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		<b>18,262.00</b>	<b>100.00</b>



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



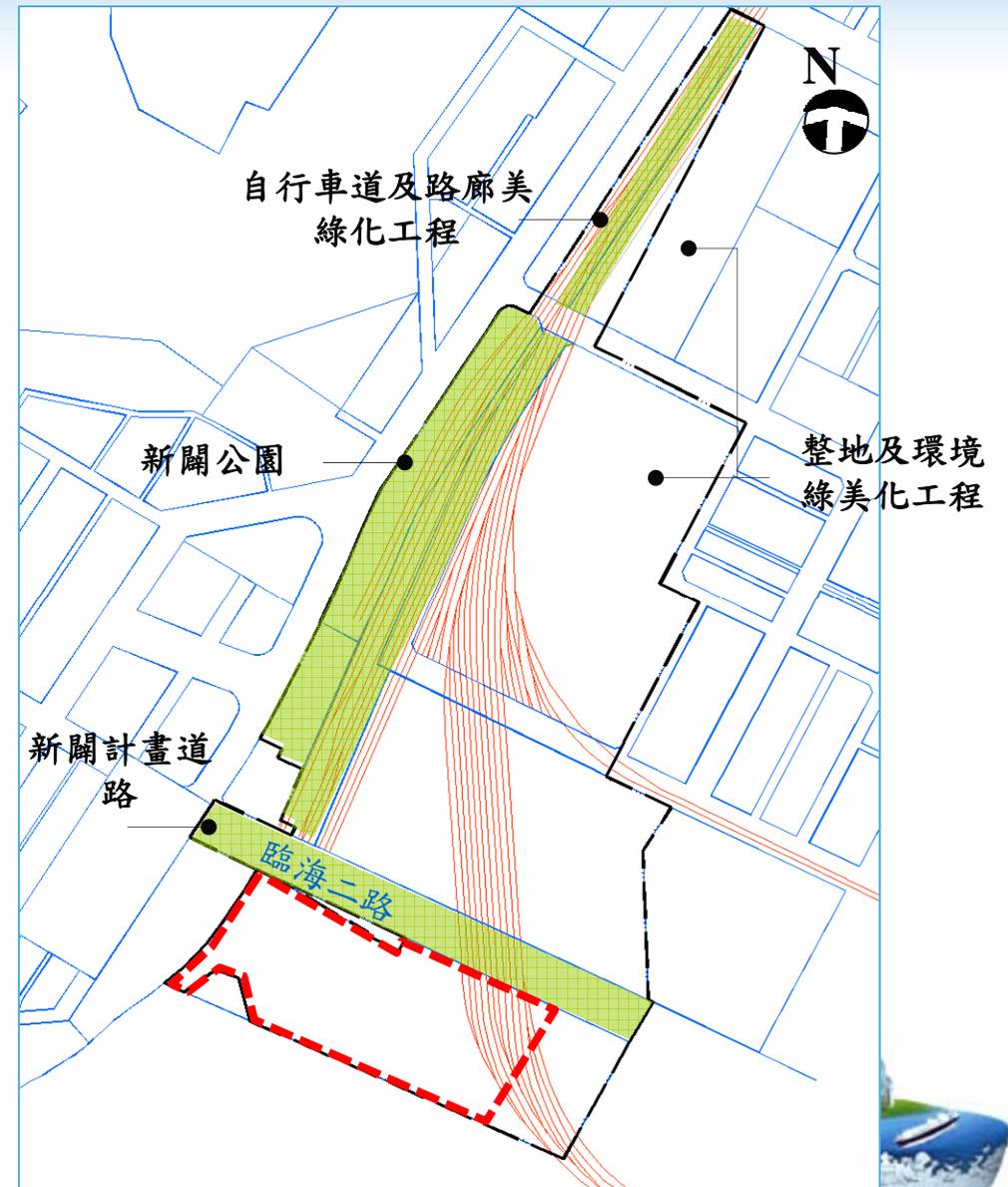
打狗鐵道故事館

## 【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

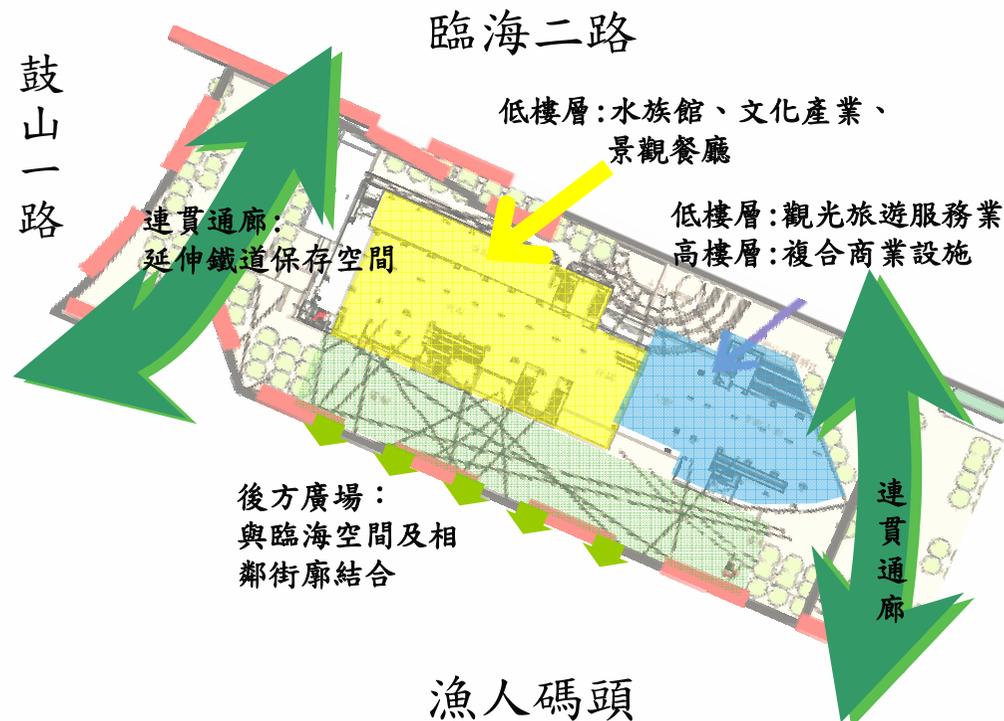


## 【產品定位構想】

# 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

旗鼓鹽風貌館、旅客服務中心、主題商場、水族館

美食廣場

## 【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



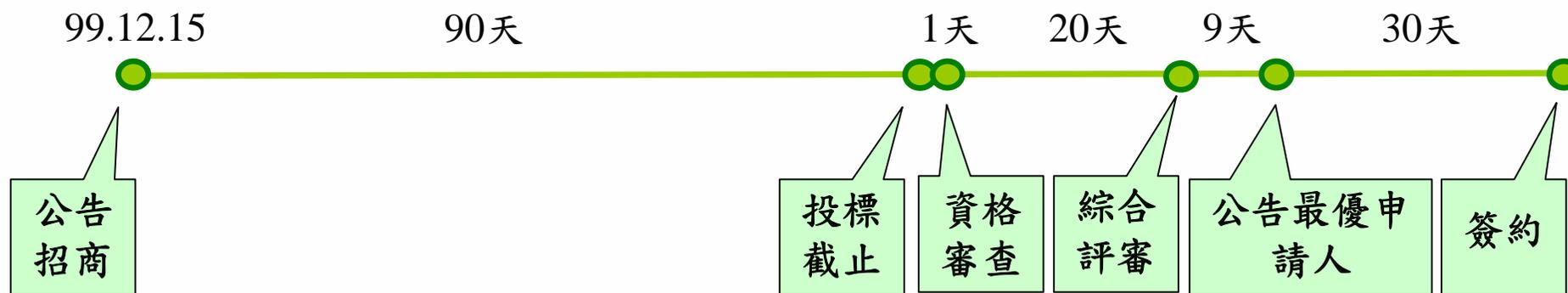
# 後續作業時間



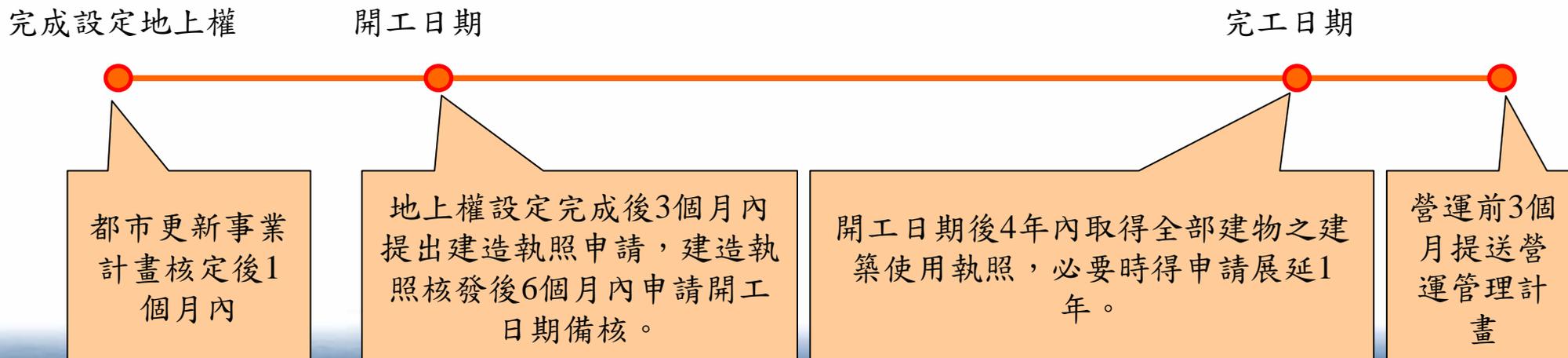
## 【後續作業時間】

# 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

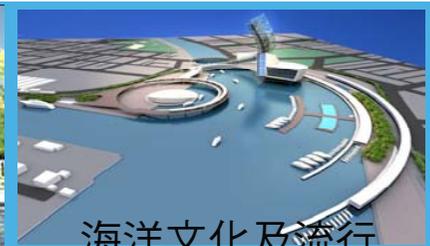


臨海二路

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

