

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

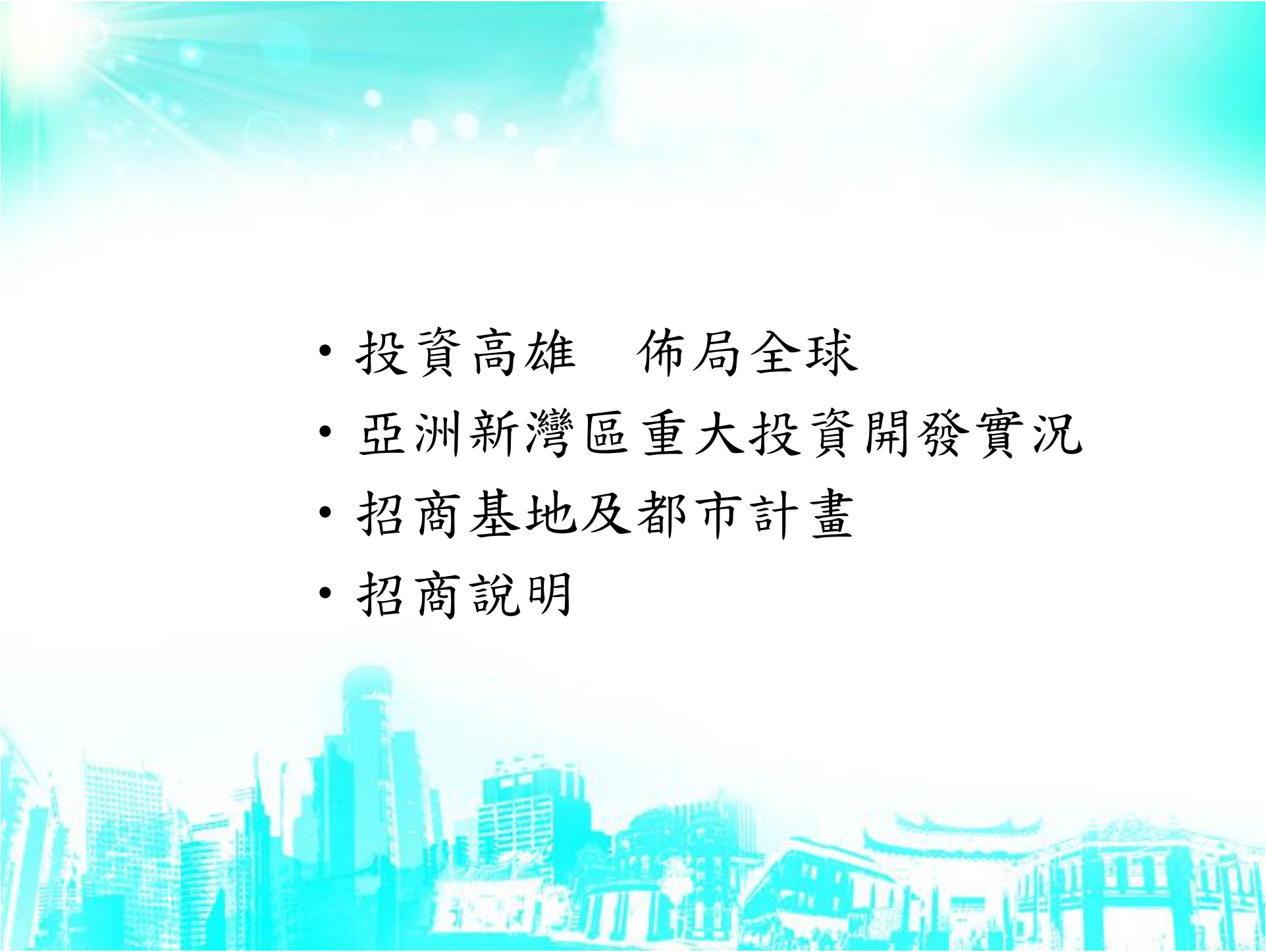
101年度第 1 次都市更新投資說明會

高雄港市再生

臺鐵高雄港站都市更新再開發案

高雄市政府



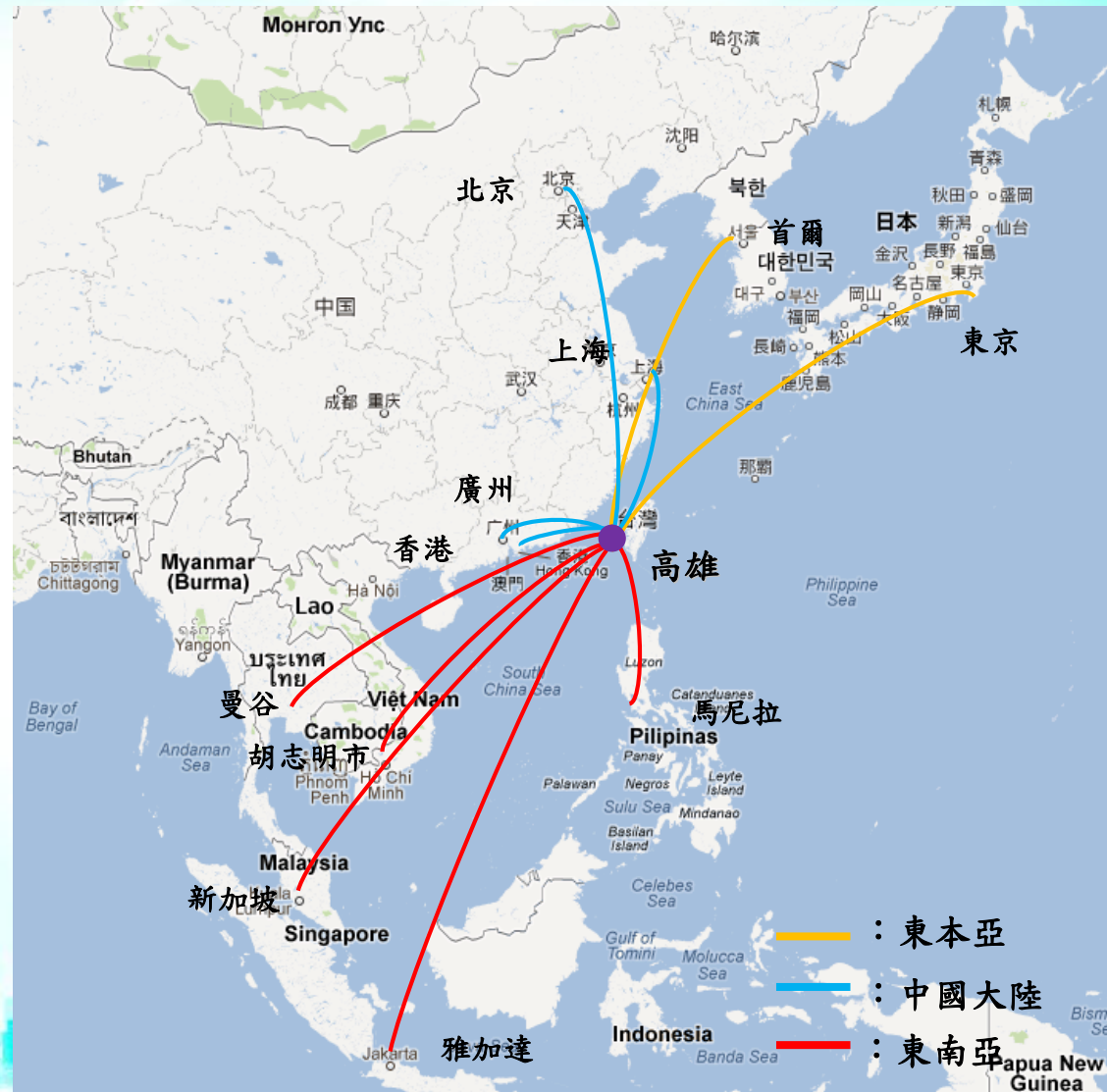
- 
- 投資高雄 佈局全球
 - 亞洲新灣區重大投資開發實況
 - 招商基地及都市計畫
 - 招商說明



投資高雄 佈局全球

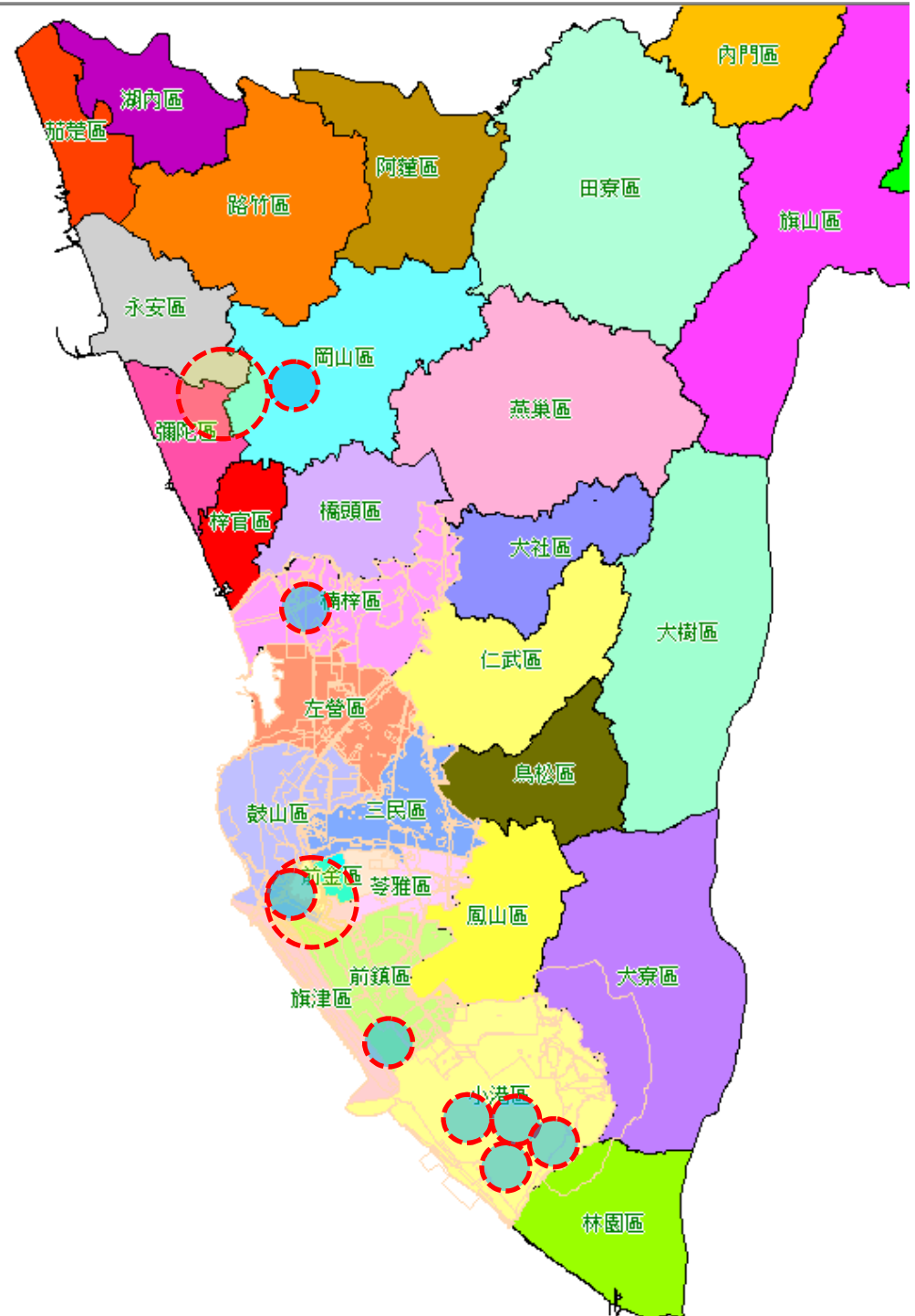
區位優勢

- 海空雙港：位亞太航空交通運輸樞紐。
- 往亞太主要城市，航線最短：高雄國際機場及高雄港，是台灣唯一同時擁有世界級港口及國際機場的城市。
- 航向亞太各大主要城市與東京、首爾、上海、香港、新加坡、曼谷城市連結。

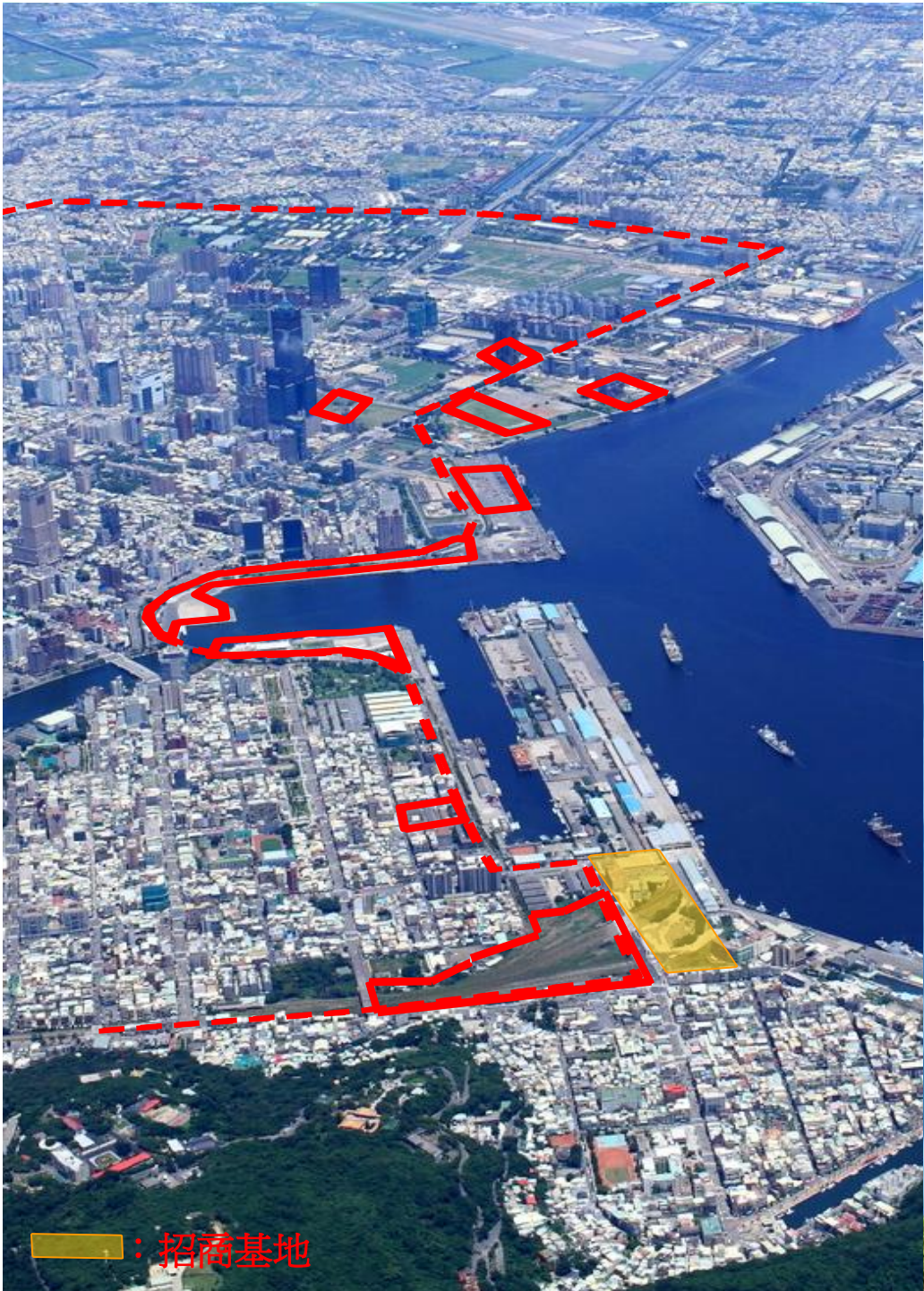


投資特區

- 高雄科學園區
- 加工出口免稅專區
- 高雄製造業專區
 - 臨海工業區
 - 岡山本洲工業區
- 高雄多功能經貿園區
- 亞洲新灣區



亞洲新灣區重大投資開發實況





亞洲新灣區

高雄新契機



亞洲新灣區可望為高雄港注入新的產業生命(下圖,記者侯承旭攝)。其中高雄世貿會展中心已率先動工(右圖,記者張忠義攝)。

【記者侯承旭／高雄報導】高雄是以港灣崛起的都市，曾經名列世界第三大商港，隨著經濟全球化產業外移，高雄港排名退步，市府宣稱把高雄港打造為「亞洲新灣區」，尋找脫胎換骨的契機。

「亞洲新灣區」投資金額超過兩百億元，資金來自中央與地方，是高雄運道後最大的建設，市府也把「亞洲新灣區」列為城市行銷的最大賣點，陳菊出國參訪都會提到這個計畫，歡迎全世界到高雄投資。

建商嗅覺最靈敏，「亞洲新灣區」成了建商推案的票房保證，遠眺港灣的摩大大樓持續冒出，無不標榜「亞洲新灣區」，A+T高雄分處也將遷到港邊，高雄港埠的天際線正悄悄改變。

促進產業轉型 留住在地學子

高雄港長期與城市居民隔離，市長陳菊於去年首度提出「亞洲新灣區」構想，明年起包括高雄世界貿易展覽會館中心、海洋文化及流行音樂中心、高雄港埠旅遊中心、高雄市立圖書館總館等將陸續在高雄港舊港區成立，加上貫穿其中的水岸環狀輕軌，可望為高雄注入經濟活水，朝國際港口邁進。

上述的硬體建設都往國際化，引進全球最新的建築概念，將成為台灣最吸睛的建築群：「亞洲新灣區」也肩負產業轉型的重任，未來將吸引會展、文創、流行音樂、觀光等新興產業進駐，切估創造八千個工作機會。

引進專業團隊 議員呼籲及早

儘管前景看似美好，卻有議員擔憂「亞洲新灣區」能否扛起產業轉型的重任，呼籲在興建硬體時，也要及早引進專業團隊，以免大筆投資淪為曇花一現。

大賣點

姜明裕



高雄舊港區規畫的宏大，那樣的企圖已經讓高雄的房市給渲染開來了！要跟中國、南韓、日本的大城一較長短，高雄必須有條件。除了吸引人羣的美麗之外，宜居宜生活，還是可以追逐夢想，實踐理念的都市。

所以必備的機會是不可或缺，就業機會、創業機會、成家機會，一如當今許多學設計的年輕學生，眼睛視線膠著在高雄的文創舞台上。

一群瑰麗奇特的大塊硬體，就要挑奪人們的視野，以為在海平線矗立的是虛幻幻景，恰恰是高雄的自戀。海潮沒落了舊港區，誕生了新灣區！

穎的壯麗的喧鬧的灣區，不是紙上談兵，不是重餅，真真正正的世貿會展中心、流音中心、港埠旅遊中心、圖書館總館，一幢幢的在港邊豎起，藝術的、新奇的、設計的、前衛的，許許多多的名詞可以從到訪者的嘴巴吐露出來，代表一個心意，一次躍進的企圖。

有輕軌捷運連結其中，就可以探知！

亞洲新灣區五大工程

工程項目	經費(億)	面積	目前進度	預定完工
高雄世貿會展中心	28.3	4.5公頃	去年10月動工	102年底
海洋文化及流行音樂中心	43.95	11.89公頃	明年2月決標、動工	104年
高雄市立圖書館總館	15	2公頃	今年10月動工	103年底
高雄港埠旅遊中心	29	6.13公頃	今年7-8月招標、年底動工	104年底
捷運輕軌水岸段	84	全長8.7公里	今年9月決標、年底動工	103年底



延伸閱讀 舊金山灣 全球最知名灣區

全世界州灣金山包括舊金山口逾七百餘所名校、吸引各國科技重鎮、括蘋果、是美國人地標是矽谷、世，一次工業基地、皮、一週芽，一週是美國西

炒熱駁二 中古屋

【記者楊芳芳／高雄報導】亞洲新灣區網際發熱，建商為高掛金融商業、百貨消費、會展活動及藝文文化帶狀生活圈，最明顯的就是駁二藝術特區老舊建築頻遭新裝，新光臨頭中古屋行情漲幅達四成以上，投資客敏銳地嗅到商機，審勢待發。

亞洲新灣區區隔炒熱著駁二藝術特區及真愛、光榮、新光碼頭一帶生活圈，尤其駁二在亞洲新灣區中扮演著匯融角色，成熟的藝文生活空間，讓商團中房地產、辦公大樓、百貨商團都打著駁二旗幟，吸引消費者。

今年初首家進駐駁二的餐廳「帕莎蒂娜」說，投資客心聲，看到週末假期來攬在年輕，且九成以上都是買進進場看展，讓業者嗅到這些才是真正會消費的族群，認知到駁二歷經十多年轉型，終於找到市場定位。

知名餐飲進駐，也帶動附近老舊社區房價，今年初開始，炒房客已進駐自行車道附近公寓及透天厝，一樓店面月可獲利二、三百萬元，短短幾個月已有多戶成交，透天厝目前也有多戶正在整修門面，計畫開設主題商店。

資深房地產行銷企畫高鴻強強調，亞洲新灣區中古屋市場從去年底開始飆漲，目前行情比去年同期漲幅達四十%以

連結南星 遊艇業

【記者黃培榮／高雄報導】亞洲新灣區主打五大工程，可望與南星遊艇產業圈連成一氣，拉抬遊艇產業，尤其高雄的遊艇產值已佔全台遊艇製造業的八成，未來遊艇業將成為高雄指標型的明星產業。

高雄港灣的潛力，孕育了遊艇業的興盛，市府在高雄港外港區的大林浦南星計畫區，規劃遊艇產業園區，去年九月確立開發計畫，預定一百零四年完工。南星遊艇產業園區是全台灣第一個以遊艇為主題的產業園區，佔地廣達一百一十三公頃，將提供二十八處遊艇製造廠用地，十四處遊艇相關產業用地，市府

預估廠商百億元，「亞洲遊艇業」將名列第五，「一嘉」產值佔在亞洲新區相當高，高雄市再往南行由裡濟示的鑽石地

自由經濟示範區

• 馬英九總統表示：「自由經濟示範區將從高雄開始。」

• 經建會主委尹啟銘首度表示：「高雄將納入自由經濟示範區規劃。」

自由經濟示範區 學者疾呼 做，就對了

（記者朱育幹、葛祐豪／高雄報導）馬英九總統表示自由經濟示範區將從高雄開始，學者呼籲這次別再喊口號，要趕快執行。

中山大學政治學研究所長廖運琪直言，南台灣人口停滯，產業外移，特別是高科技人才很難找到工作。但「高雄變美」的感受支撐著民眾的都市光榮感，也反映在選舉結果。不過城市的光榮感會慢慢消失，最後還是要回到現實面。接下來高雄必須進入深沉的經濟和產業發展，當就業機會增加，人口增加，房地產、商業、消費都會活絡，而自由經濟示範區是假很好的機會。

超越黨派 須與國際接軌

廖運琪也指出，發展自由經濟示範區在法令、人才素質方面都需和國際接軌，而這需要中央與地方合作，否則一切論為紙上談兵，更重要的是推動時的思維要超越政黨，以人民為主體。

特區經營 擴大投資優惠

高師大副校長吳連貴、高雄大黨業

校區主任黃登芳，前天在一場「高雄縣市合併後的產業發展規劃」研討會上，針對自由經濟示範區，同聲疾呼不要口號，需要執行力，中央應把更多關愛的眼神投注高雄，可先訂定特別法或特別條例，將大量國家資源傾注高雄，以特區特別法方式來經營，並擴大投資優惠。

吳連貴強調，高雄自由經濟示範區可有效帶動高雄走出困境，一旦落實，他估計至少可提供三萬個就業機會，每人平均所得可提高到兩萬美元。

發展內容 考量地方資源

中山大學人力資源管理研究所教授陳以享認為，自由經濟示範區是很重要的第一步，但只是第一步，在架構出來後，接下來應儘速聚焦要發展的實質內容，是金融、百貨或文創？在規劃發展內容時若能將南部的教育系統，現有的人力資源一一併納入考量，很快就能以享認為，人才本來就是流動的，所謂的「人才流失」，是產業發展不明，出現危機後的結果，而不是人才流失造成產業危機。

示範區 規劃構想

- 以類似新加坡自由經濟區的觀念，場內商品交易免關稅，吸引廠商與人才進駐高雄，以重大優惠吸引台商回流，引進投資，同時廣納F.O.I. 海外直接投資及跨國企業來高雄設廠
- 可規劃設在海空聯運的樞紐位置，即多功能經貿園區舊址、深層加工區設在中區、楠梓、成功、唐榮、小港及臨海等現成的六大專區，創新研發中心設於高教、發運中心設在臨海專區，國際物流中心設在台南物流園區
- 以海空雙港「雙鐵黃」為核心向外發展，自由貿易港區、機場專用區為重點區域；海港相容產業區、船海工業區、加工出口區等為環白區域，「港市合作，共創加值」
- 差異化的特色產業包括數位內容與雲端、綠能科技、生醫科技、文化創意及遊覽等五項核心產業

（資料來源：高師大副校長吳連貴、記者葛祐豪整理）

行政院推動「自由經濟示範區」，高雄市是第一個實施的縣市，高市府與中央積極磋商。

（記者李忠義攝）



招商基地及都市計畫

招商基地



高雄多功能經貿園區特定區計畫


- 第一種特定文化休閒專用區
- 建蔽率：60%
- 容積率：490%
- 招商基地面積：18,262 m²
- 容積樓地板：89,484 m²
- 土地使用計畫：

發展港岸休閒遊憩及商業使用



都市更新容積獎勵

獎勵項目	獎勵內容	獎勵上限
△F1	原建築容積 > 法定容積，依原建築容積	—
△F2	提供公益設施，除不計入容積並獎勵容積	15%
△F3	開發時程獎勵	10%
△F4	協助興闢公共設施、保存歷史、紀念、藝術價值之建物	15%
△F5	規劃設計對都市環境正面貢獻、綠建築銀級以上、至少包括1個以上完整街廓、基地 > 3000 m ² 、處理占有他人土地之舊違章建物、分配後樓地板面積低於平均水準	20%
△F6	經指定為 <u>策略性再開發地區</u> ，且集中留設公共開放空間達50%以上	—



招商說明

法令依據及開發方式

由高雄市政府擔任主辦機關，依都市更新條例第9條及都市更新條例施行細則第5條之1規定準用「促進民間參與公共建設法」之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

採設定地上權方式（以五十年為原則）實施都市更新事業，由實施者進行開發與經營。

申請資格及條件

1. 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。
2. 完成或刻正興建之建築開發實績累計開發經營能力。
3. 具有相當之財務能力。

權利金、租金及保證金

依據國有非公用土地設定地上權作業要點辦理。

1. 開發權利金。
2. 營運權利金。
3. 地上權之租金。
4. 營運履約保證金。



公告及提案

本案目前修正招標文件中，預定於台北及高雄辦理招商說明會及招商座談會，了解潛在投資廠商需求，以提供良好招商環境。

預計於今（101）年12月辦理招商，詳細內容屆時請參照高雄市政府都市發展局網站

<http://urban-web.kcg.gov.tw>

專案聯絡人

高雄市政府都市發展局

陳玉媛 (07)336-8333轉3533

周祐琛(07)336-8333轉2654

隨時歡迎洽詢及參訪基地



邀您投資高雄