



高雄港站(更新單元三、四) 都市更新開發案

交通部臺灣鐵路管理局



簡報內容

- 計畫簡介
- 發展定位及構想
- 預期引入活動機能
- 招商條件
- 預計招商期程

計畫簡介



計畫區位

- 高雄市-臨港線舊高雄港站
 - 「山、海、河、港」圍塑特有空間
 - 「迎山出海」鏈結哈瑪星與鹽埕歷史城域
 - 「文化跳板」歷史舊城區與亞洲新灣區之銜接軸帶





計畫範圍、土地使用分區及開發強度



- 招商範圍 - 單元三、四
 - 原臺鐵高雄港站
 - 東至大安街、南以B-1-18.18M計畫道路為界、西臨鼓山一路、北臨五福四路
- 面積約**6.01公頃**
- 都市計畫使用分區
 - 單元三：商三、公園、道路用地
 - 單元四：商三、商四、綠地



分區	更新單元三		更新單元四		面積總計
	面積(公頃)	比例(%)	面積(公頃)	比例(%)	
第三種商業區 (60%/490%)	3.19	75.77	0.34	18.89	3.53
第四種商業區 (60%/630%)	--	--	1.03	57.22	1.03
公園用地	0.59	14.01	--	--	0.59
綠地用地	--	--	0.43	23.89	0.43
道路用地	0.43	10.21	--	--	0.43
總計	4.21	100.00	1.80	100.00	6.01

103年度都市更新投資說明會

土地權屬及其管理機關

- 全為公有土地，權屬單純
 - 權屬：中華民國、高雄市政府
- 管理機關
 - 交通部臺灣鐵路管理局(96.49%)、交通部航港局(0.91%)、高雄市政府(2.6%)

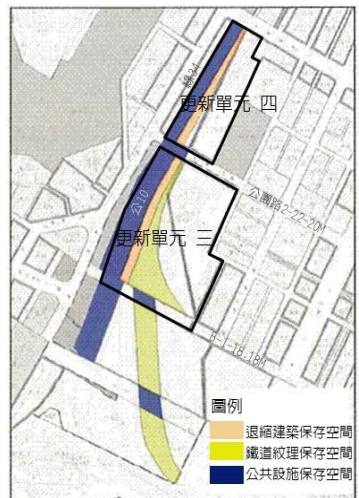
土地所有權人	土地管理機關	面積(m ²)	全區比例
中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	58,005	96.49%
	交通部航港局	547	0.91%
高雄市政府	高雄市政府水利局	587	0.98%
	高雄市政府工務局	973	1.62%
總計		60,112	100.00%



103年度都市更新投資說明會

開發注意事項

- 鐵道紋理保存
 - 鐵道紋理保存區：以集中留設法定空地或採建築物與鐵軌共構方式保存鐵道
 - 鐵道設施採可逆式工法施工
- 商業區內鐵道空間保存原則
 - 更新單元三「鐵道紋理保存空間」：原地保留
- 公共設施範圍：原貌保存為原則
- 例外規定
 - 不受都市設計基準規定：建築設計有益都市景觀、建築藝術及本區鐵道設施保存，並經高雄市都市設計委員會審議同意者
 - 不受本都市計畫規定：透過公開競圖等方式提出整體開發策略與設計概念，並經高雄市都市設計委員會審議通過者



103年度都市更新投資說明會

發展定位及構想



周邊重大建設—亞洲新灣區

- 全區面積約500餘公頃，總投資金額超過300億元
- 集結人文、環保、經貿、旅運等公共建設，打造國際港灣

世界貿易展覽會議中心(已竣工)

市立圖書館總館(103年底)

港埠旅運中心(104年底)

港埠旅運中心(104年底)



更新發展定位

- **空間定位**
 - 亞洲新灣區·鐵道文化城
- **更新定位**
 - 山-海資源與流行產業匯聚的觀光新核心
- **招商定位**
 - 融合文史記憶、新興時尚與山海景觀的投資新市場



103年度都市更新投資說明會



預期引入活動機能



發展優勢

- 佔景觀、交通優勢
 - 柴山、高雄港
 - 捷運西子灣站、水岸輕軌捷運(周邊共三站點)
 - 駁二藝術特區
- 亞洲新灣區帶動發展
 - 水岸環狀輕軌捷運
 - 世界貿易展覽會議中心
 - 高雄港埠旅運中心
 - 海洋文化及流行音樂中心



預期引入活動機能

更新單元	土地使用分區	引入活動與機能
單元三	第三種商業區 (建蔽率60%、容積率490%)	商購：休閒娛樂購物商城 旅館：國際觀光旅館 住宅：景觀住宅、銀髮住宅、國際學舍 文創：藝文展演場、動畫媒體支援中心
單元四	第三種商業區 (建蔽率60%、容積率490%) 第四種商業區 (建蔽率60%、容積率630%)	住宅：景觀住宅 商業：生活服務休閒商場



招商條件



投資條件須知

• 投資許可權利範圍及期限

– 許可權利

- **更新單元三**：採**設定地上權**方式辦理都市更新，經公開招標及評選最優申請人後，由實施者提出都市更新事業計畫進行開發經營
- **更新單元四**：採**權利變換**方式辦理都市更新事業，更新單元四全區劃為重建區段，經公開評選程序委託民間業者為實施者擔任辦理都市更新事業之執行

– 期限

- 以設定地上權實施者(更新單元三)，自完成地上權登記之日起算**50年**

投資條件須知

- 申請人資格條件(規劃中)
 - 一般資格
 - 依公司法設立之單一公司
 - 或由2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，應提出合作協議書
 - 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
- 能力資格
 - 申請人資格應具備開發能力與財務能力
 - 詳細資格條件應依本案招商文件為準

17

103年度都市更新投資說明會

預估投資金額

- 預估投資金額約新台幣**198億元**

評估項目	更新單元三	更新單元四	總計
擬採更新實施方式	設定地上權	權利變換	-
基地面積	42,054 m ²	18,058 m ²	60,112 m ²
可開發面積	31,960 m ²	13,758 m ²	45,718 m ²
預估土地總計價值	約43億元	約18億元	約61億元
開發權利金	約21億元(地價50%)	--	約21億元
開發成本			
工程、相關利息、管理及都更作業費用	約109億元	約68億元	約177億元
預估開發成本	約130億元	約68億元	約198億元



18

103年度都市更新投資說明會

投資報酬率

- **單元三：投資金額約130億元**
 - 購物商場投資報酬率約為31.52%，辦公大樓投資報酬率約為13.11%，景觀住商大樓投資報酬率約為24.22%
- **單元四：投資金額約68億元**
 - 景觀住商大樓投資報酬率約為22.70%

103年度都市更新投資說明會

預定招商時程



20



內政部營建署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心



預定招商時程及流程



- 預估公告時間

104年3月

- 聯絡窗口

- 單位：交通部臺灣鐵路管理局
- 聯絡人：吳孟亭 工務員
- 連絡電話：(02)2381-5226轉3643
- E-MAIL:005514@msa.tra.gov.tw

與臺鐵局簽訂
設定地上權契約

21

103年度都市更新投資說明會



簡報結束 敬請指教



22

內政部營建署

財團法人國土規劃及不動產資訊中心