



模擬示意圖

愛情摩天輪暨複合商業開發

招商說明會

主辦單位：



高雄市政府經濟發展局
Economic Development Bureau, Kaohsiung City
Government

招商顧問：



Kaohsiung Urban Planner Association
高雄市都市計畫技師公會



招商基地說明

- 基地1：4-8號碼頭棧庫群及後線
- 基地2：16-18號碼頭後線
- 基地3：21號碼頭 + 停3用地
- 基地4：69期重劃區



基地1：4-8號碼頭棧庫群及後線 鄰近駁二藝術特區，4至8號碼頭棧庫群



基地位置	高雄市鹽埕區蓬萊商港區
土地面積	約5公頃 (15,125坪) 未來可以實際需要擴充開發面積
土地使用分區	特定文化休閒專用區(二)
建蔽率/容積率	60%/390%
臨路條件	30米蓬萊路
土地權屬	交通部航港局
管理機關	臺灣港務公司
基地現況	<ul style="list-style-type: none"> 棧庫、倉庫及辦公室之使用 內港處以空地居多

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地2：16-18號碼頭

緊鄰海洋文化、流行音樂、旅運中心及輕軌C9站，高雄水岸門戶位置



基地位置	高雄市苓雅區海邊路
土地面積	約4公頃 (12,100坪)
土地使用分區	特定文化休閒專用區(四)
建蔽率/容積率	60%/490%
臨路條件	30米海邊路
土地權屬	交通部航港局
管理機關	臺灣港務公司
基地現況	<ul style="list-style-type: none"> 國內散雜貨輸運碼頭 使用率較低，以空地居多 散雜貨貨櫃堆放處 港務相關臨時性建築

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地3：21號碼頭 + 停3用地
 鄰近展覽館、旅運中心、遊艇碼頭，具有港景代表性



基地位置	高雄市苓雅區海邊路、新光路交叉路口
土地面積	約2.82公頃 (8,530坪) 未來可以實際需要擴充開發面積
土地使用分區	特定文化休閒專用區(四)、停車場用地
建蔽率/容積率	60%/490% (特文四)、80%/960% (停3)
臨路條件	30米海邊路、40米新光路
土地權屬	交通部航港局 (特文四)、高雄市 (停3)
管理機關	臺灣港務公司 (特文四)、高市府交通局 (停3)
基地現況	<ul style="list-style-type: none"> 21號碼頭-散雜貨碼頭及閒置空地 停3用地-空地

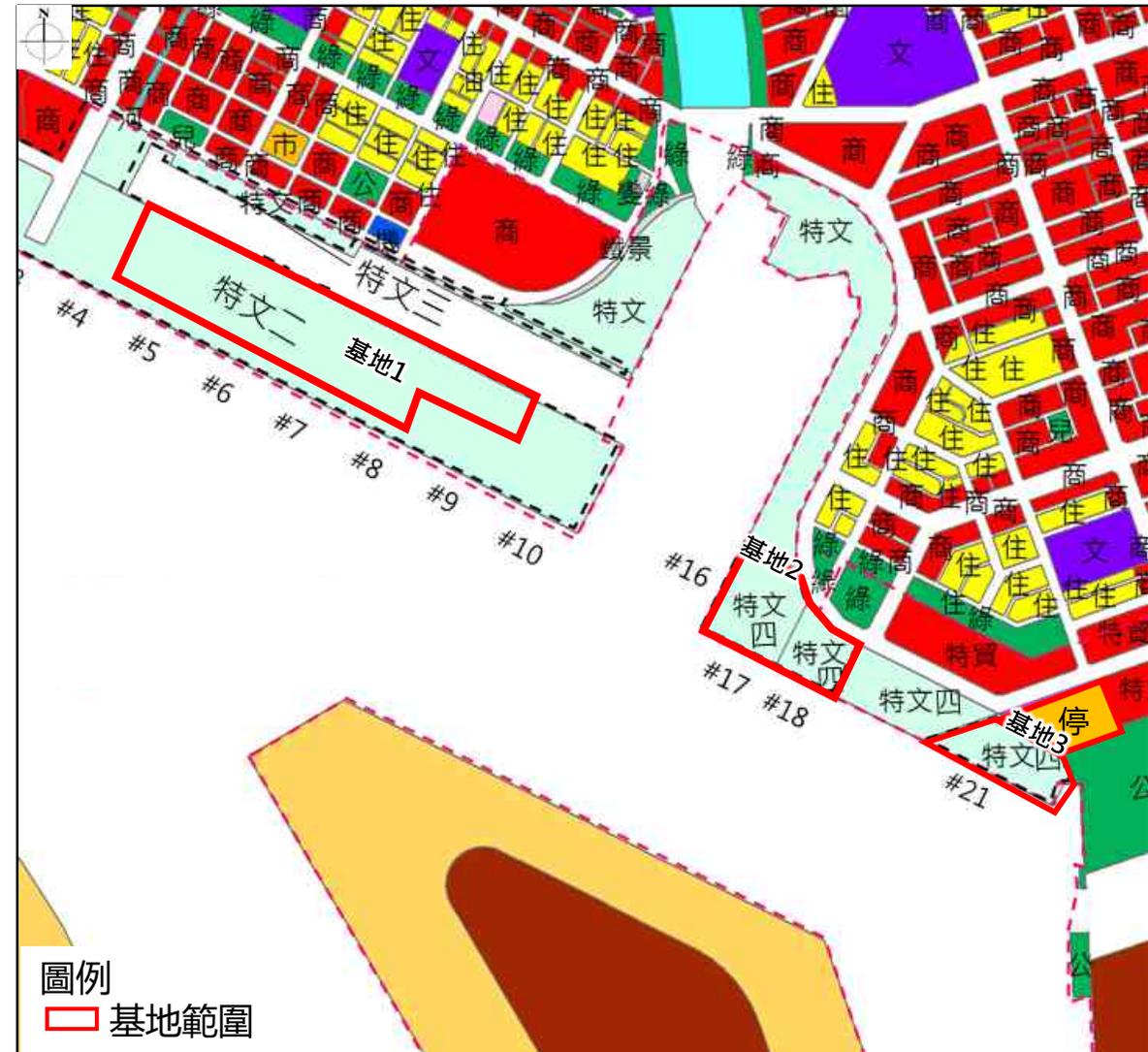
※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地1~3：都市計畫法令

可結合港區周邊景點，引入國際星級飯店、綜合商場、水岸遊憩設施

使用分區		特定文化休閒專用區 (二)、(四)
土地使用管制要點	允許使用	<ul style="list-style-type: none"> ● 大型遊憩設施、水岸遊憩設施 ● 零售業、綜合零售業、餐飲業、批發業 ● 休閒、娛樂服務業 ● 觀光及旅遊服務業 ● 其他：社教、文康、社區、醫療、社福、公共通訊、公共安全、國際貿易、智慧財產權、運輸、倉儲、不動產、顧問服務、資訊服務、廣告、設計、電信、研究發展、出版、電影、藝文、運動服務、專門技術、租賃、企業營運總部

使用分區		停車場用地
土地使用管制要點	允許使用	<ul style="list-style-type: none"> ● 以立體停車場為主要使用項目，部分樓層得作附屬設施(餐飲服務、商場、超級市場、休閒運動設施、旅館、電影片映演業等)使用 ● 附屬設施面積不得超過容積樓地板面積1/2



資料來源：1. 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫 (第二次通盤檢討) 案計畫書；
2. 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地 (廣停1) 為停車場用地計畫書

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地1~3：市場潛力

近駁二、棧貳庫及高展館等景點，具發展零售、餐飲、娛樂等潛力

- **駁二藝術特區**觀光人數佔高雄市總觀光人數約**13%**
- **棧貳庫**於民國2018年3月開幕，利用倉庫空間元素，打造專屬高雄港在地文創、餐飲、零售、展覽的水岸生活空，間每月可吸引約20萬觀光人次。
- 高雄展覽館自從2014年4月開幕啟用以來，截至2017年止共**舉辦128場展覽、449場各類型會議及108場各類型活動**，來館累計**超過670萬人**。

遊憩區	2016年人次	2017年人次	2018年人次
高雄總計	34,338,596	33,436,264	35,752,483
駁二藝術特區	4,372,019	4,266,022	4,080,664
駁二佔比	12.73%	12.76%	11.41%

資料來源：高雄市觀光統計年報，2016年~2018年。



棧二庫
每月20萬觀光人次



駁二藝術特區
408萬觀光人次



流行音樂中心
2020年8月完工

項目	2016年	2017年	成長率	2018年	成長率
展覽	38	40	+5.26%	45	+12.50%
活動	34	36	+5.88%	54	+44.44%
會議	139	145	+4.32%	168	+15.86%
參訪	54	34	-37.04%	70	+105.88%
人次	2,005,126	1,772,040	-11.62%	2,513,500	+44.84%

資料來源：高雄展覽館。



高雄展覽館

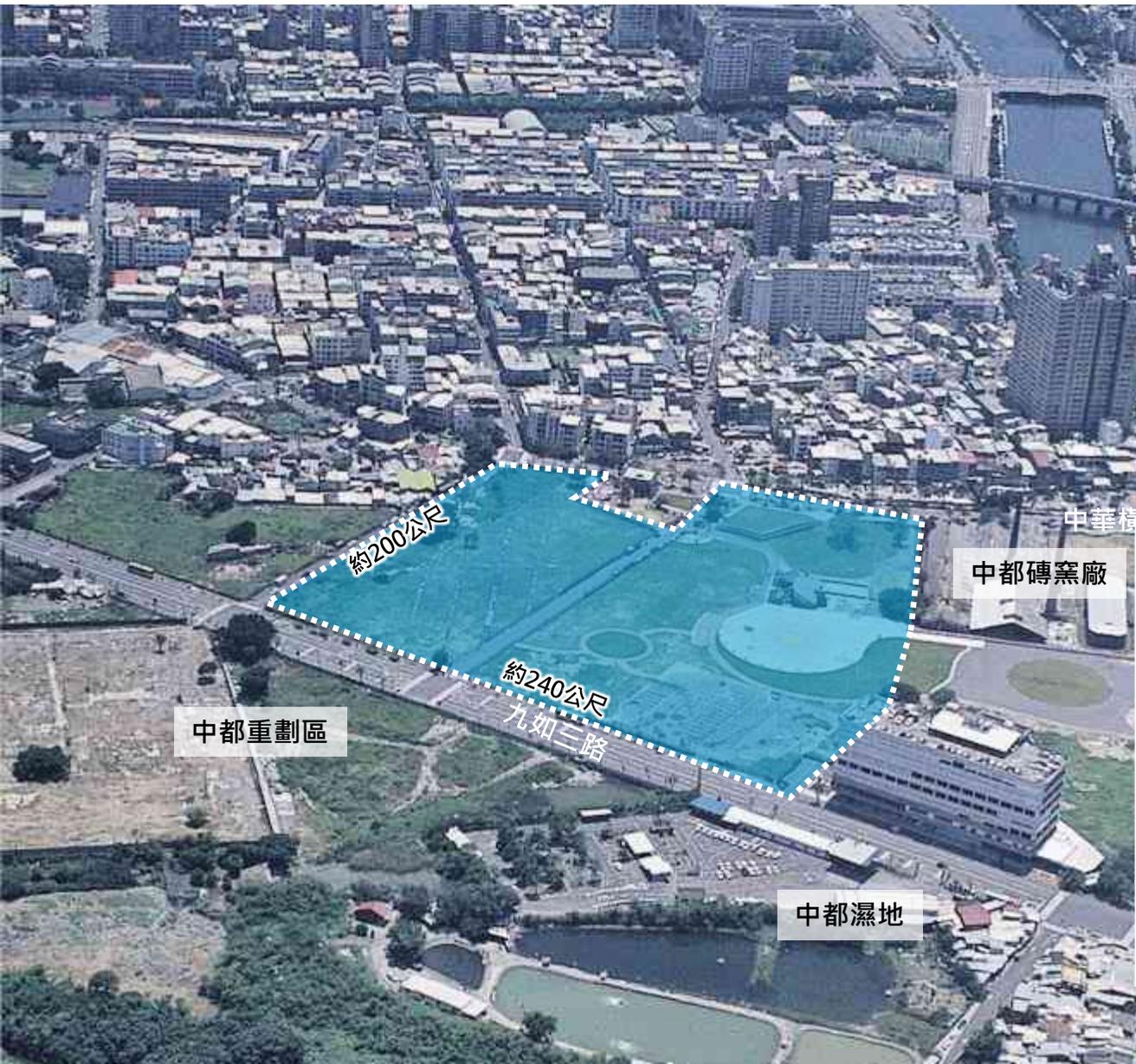


輕軌高雄展覽館站



港埠旅運中心

基地4：69期重劃區 鄰近愛河、中都濕地公園等景點，地塊完整



基地位置	高雄市三民區中庸街、中華橫路、九如三路
土地面積	約5公頃 (15,125坪)
土地使用分區	第2種特定商業專用區
建蔽率/容積率	50%/300%
臨路條件	30米九如三路、30米中庸街、30米中華橫路
土地權屬	唐榮公司68.3%、市有31.7%
基地現況	<ul style="list-style-type: none"> 東側及北側為空地及道路用地 南側為中都唐榮磚窯古蹟

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

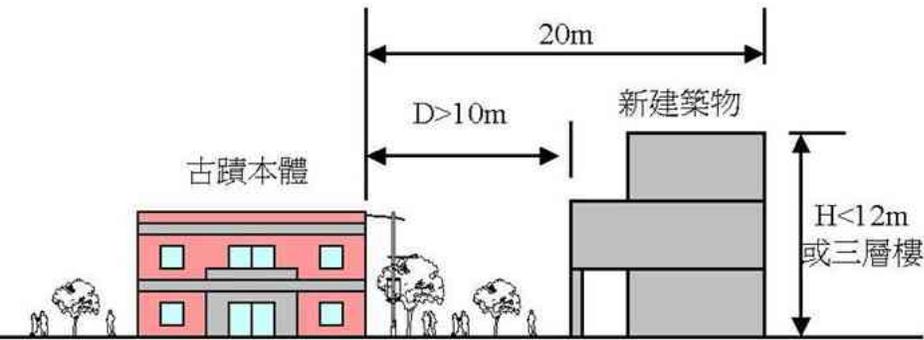
基地4：69期重劃區

都市計畫法令：得引入商業相關設施，另其建築物限高30m，然摩天輪為機械遊樂設屬於雜項工作物，非屬建築物

(本基地後續相關規劃設計提案仍須送都市設計審議)



項目	特定商業專用區
變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案計畫書（2015）	<ul style="list-style-type: none"> 都市設計管制： <ul style="list-style-type: none"> ✓ 園道（美都路）與九如路交叉口之建築應考量門戶焦點建築意象，並應加強夜間照明設計。 ✓ 特定商業專用區之建築限高為30公尺。
擬定及變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)中都地區工業區及第四十二期重劃區細部計畫書（2007）	<ul style="list-style-type: none"> • 保存區內可移轉容積可移至特定商業專用區。 • 特定商業專用區採整體規劃分期開發方式進行。 • 基地最小開發規模不得小於3,000m²。 • 周圍建築需與古蹟本體距離10公尺以上方得建築，且距離20公尺內的建築高度不得高於3層樓或12公尺。 • 樓層數達6層至12層樓之申請案，各層臨接基地境界線需退縮2公尺以上淨距離。



※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地4：69期重劃區

市場潛力：高美館觀光人次穩定成長，可俯瞰中都溼地公園愛河特色景觀

- **高雄市立美術館**從2017年觀光人次**741,868人**，2018年成長至**804,750人**，年均成長率約為**4.19%**
- 中都濕地公園佔地12.6公頃，位於交通流量大、人口稠密的都會區，具有**自然生態、教育解說及民眾休憩**等眾多功能



遊憩區	2016年人次	2017年人次	2018年人次	年均成長率
高雄市立美術館	741,868	752,592	804,750	4.19%
高雄總計	34,338,596	33,436,264	35,752,483	2.15%

資料來源：高雄市觀光統計年報，2016年~2018年。



中都濕地公園



高雄美術館

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

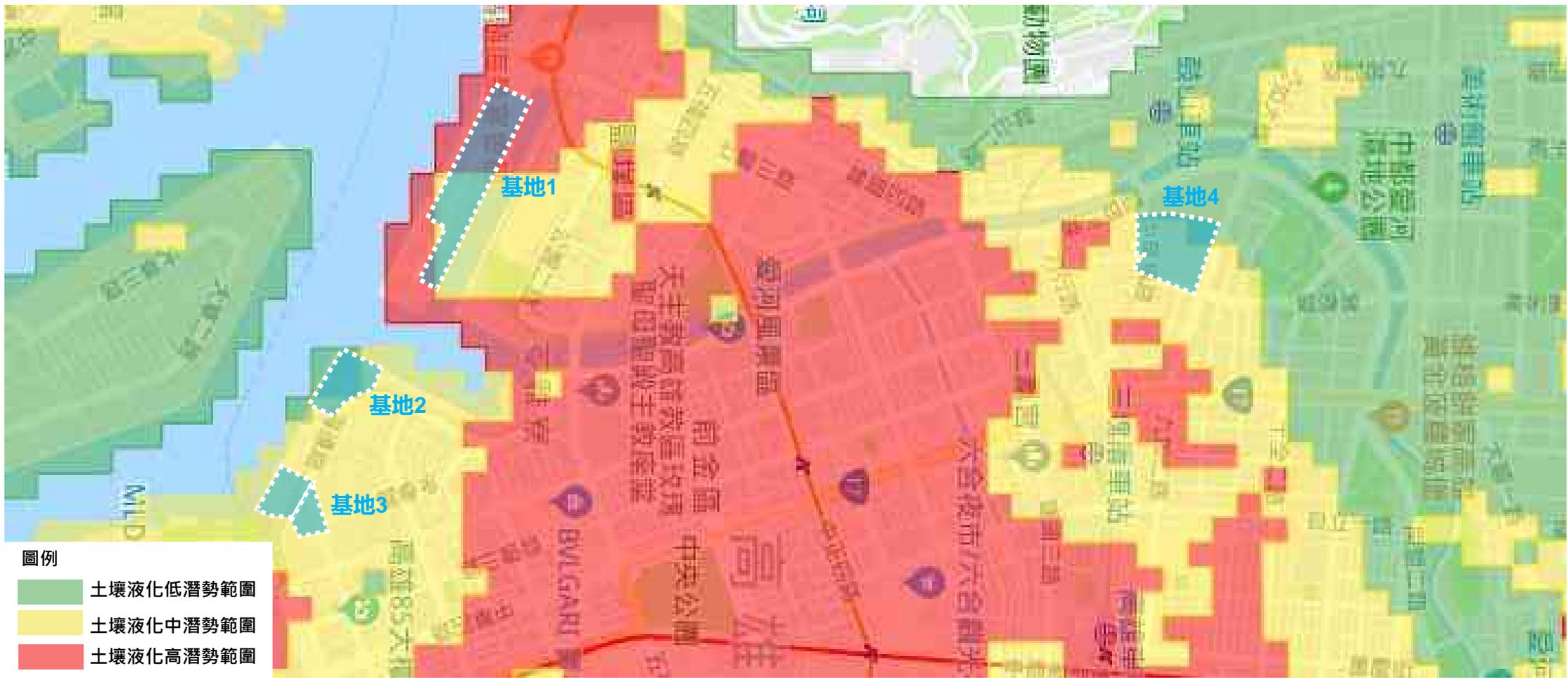
其他開發限制

- 工程技術可行性
- 環境影響可行性



水岸遊樂設施屬一般建築工程，無特殊技術需克服

- 依據國家災害防救科技中心，土壤液化問題可透過工程技術改造，無特殊技術需克服
- 建議可做地動模擬，作為建築災損程度規劃建築配置



※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

初步評估無需進行環境影響評估，惟後續提案仍須主管機關確認

- 初步評估非屬「環境影響評估法」第5條規定之開發行為
- 初步評估非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20條規定之旅館開發或第26條規定之高樓建築

評估標準	法令依據	本計畫檢核
<p>下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 工廠之設立及工業區之開發 2. 道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發 3. 土石採取及探礦、採礦 4. 蓄水、供水、防洪排水工程之開發 5. 農、林、漁、牧地之開發利用 6. 遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發 7. 文教、醫療建設之開發 8. 新市區建設及高樓建築或舊市區更新 9. 環境保護工程之興建 10. 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建 11. 其他經中央主管機關公告者 	<p>環境影響評估法</p>	<p>基地之開發屬遊樂設施及商場或旅館之興建</p>
<p>位於都市土地旅館或觀光旅館之興建或擴建，申請開發或累積開發面積五公頃，應實施環境影響評估。 高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。</p>	<p>開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準</p>	<p>開發基地<5公頃 摩天輪屬於雜項工作物，非屬建築物</p>

投資開發方式

- 基地1~3投資開發方式
- 基地4投資開發方式



基地1~3投資開發方式 基地1~3採設定地上權模式招商開發



與地主協商
開發條件

航港局

以**設定地上權**方式提供土地

港務公司

以**讓與地上權**方式提供土地

開發商

開發權利金
經營權利金
土地租金

愛情摩天輪暨
複合商業開發

招商模式

- 採「設定地上權」方式提供土地供投資開發
- 地上權存續期間70年

權利金及
土地租金

- 固定權利金：以該筆土地市價依比例計收
(依估價師估價結果而定)
- 變動權利金：營業收入×投資人承諾值
- 土地租金：參考臺灣港務股份有限公司設施租賃暨投資興建計價原則
計算公式：評定區段值年費率5%

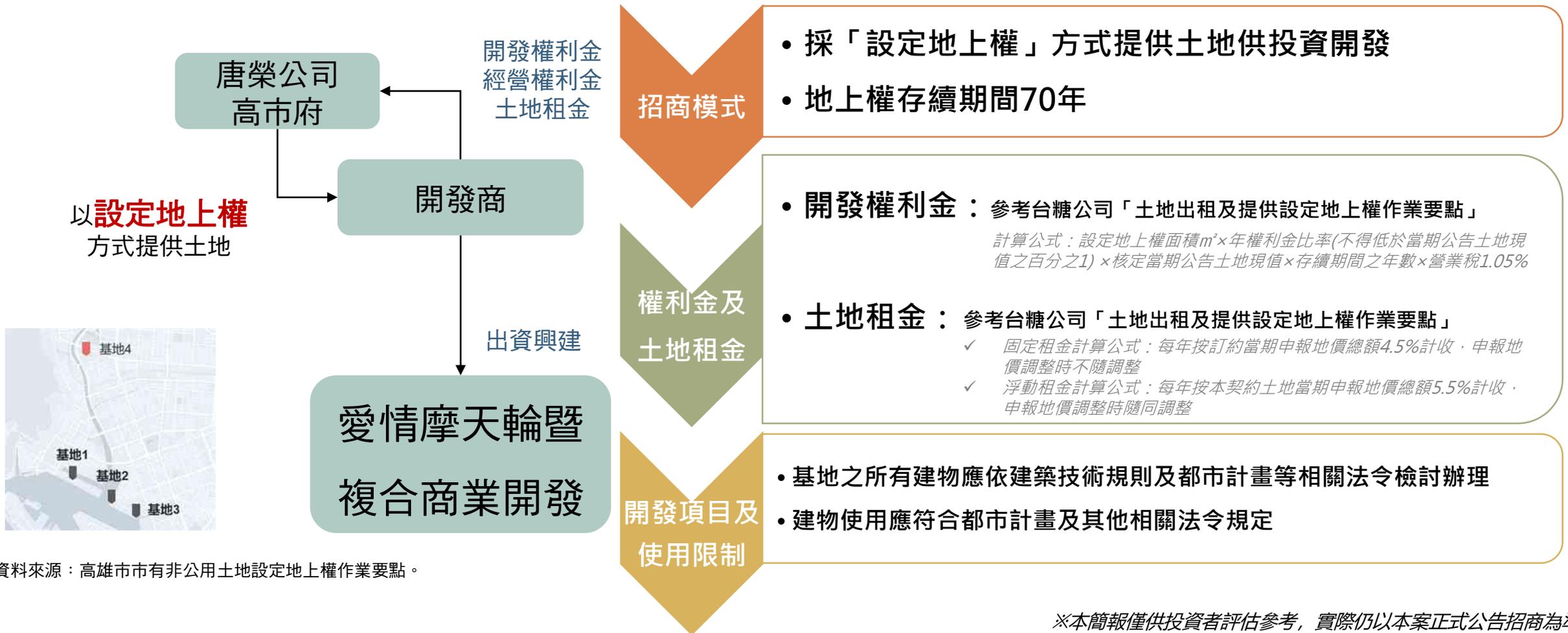
開發項目及
使用限制

- 基地之所有建物應依建築技術規則及都市計畫等相關法令檢討辦理
- 建物使用應符合都市計畫及其他相關法令規定

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

基地4投資開發方式 基地4採設定地上權模式招商開發

- 由唐榮公司及高市府提供土地，並以設定地上權模式招商開發，後續如出資興建、經營管理與維護，皆由開發商負擔



資料來源：高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點。

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準

申請人資格與評選機制

- 申請人資格
- 評選機制
- 規格評選



申請人資格：實收資本額需達新臺幣2億元以上之國內外公司

申請人資格	
一般資格	1. 依公司法設立登記並存續之股份有限公司
	2. 依外國法律設立並存續之外國公司
財務能力資格	<p>實收資本額</p> <p>達新臺幣2億元以上</p> <ul style="list-style-type: none"> - 如屬外國公司則以遞件日之臺灣銀行即期賣出匯率換算之新臺幣為準。 - 如設立登記之該國法令無登記資本額制度，則無需符合登記資本額之限制。
	<p>保險業者</p> <p>申請人、或共同申請人為保險業者</p> <ul style="list-style-type: none"> - 最近2年資本適足率(Risk-Based Capital, RBC)不低於 200 % *申請人為保險業毋須提送流動資產、流動負債、淨值、總負債金額及速動比率之證明文件。
規劃興建限制	<p>於租賃範圍內，限投資人出資(籌資)規劃興建並經營</p> <p>「辦公設施、會議中心、展覽館、購物中心、商場、餐飲設施、觀光旅館、休閒觀光、水岸遊憩、港區員工服務及活動中心等及其他附屬設施」</p>

評選機制：採二階段審查

第一階段

資格審查

依申請人提送之文件進行審查

申請人提送之公司、財務及專業等證明文件審查



申請人提送之資格文件疑義得通知申請人限期澄清



資格審查結果，主辦機關應通知申請人

合格申請人

第二階段

綜合評選

- 召開評選會議
- 向評選小組簡報及答詢

合格申請人依序簡報及答詢



評選小組依合格申請人遞送之投資經營計畫書、簡報及答詢內容



評選小組依規定之評選項目、評選標準及評定方式，予以評分

最優申請人
及次優申請人

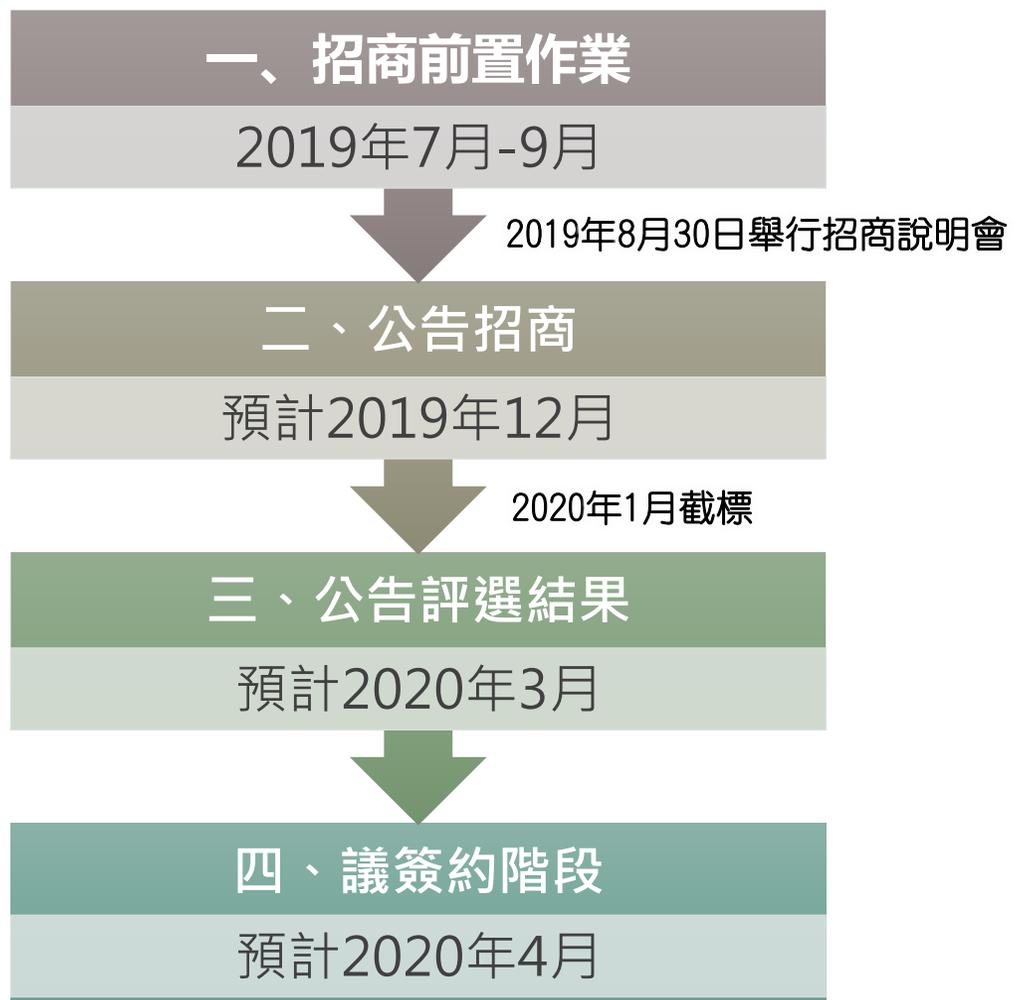
評選項目

項次	評選項目	評分重點
1	相關經營實績及理念	包含但不限於投資人背景、組織現況、財務、經營項目及狀況、經營實績等。
2	投資經營計畫內容之完整性及可行性	<p>【投資經營計畫】包括</p> <p>(1) 興建可行性：包含但不限於規劃理念、土地使用計畫、建物量體及空間配置規劃、交通規劃(含交通動線、停車空間、對現有交通之影響、各項交通改善措施或因應策略)、興建計畫【預定施工時程、工程項目及造價預估、施工期間管理計畫(安全衛生、環境保護、交通維持計畫)】、基礎設施規劃、興建與營運期間之用水需求量、汙染防制之相關環保措施。</p> <p>(2) 營運可行性：包含但不限於整體營運管理構想、營運組織、業務項目說明。</p> <p>(3) 財務可行性：包含但不限於投資金額、投資效益分析、資金籌措、承諾之權利金、未來營運時所需之汙染防治經費。</p> <p>(4) 法律可行性：包含但不限於土地使用管制及建管、職業安全衛生、作業安全、環保等相關規定。</p> <p>(5) 投資經營計畫之內容如違反本須知第五條規定者，本項次應評為零分。</p>
3	變動權利金	投資人承諾值*營業收入
4	帶動鄰近區域之經濟發展	提昇區域商業活動、增加地區就業人口數等提升整體區域經濟發展。

後續招商作業時程



後續招商作業時程 本案預計2019年12月公告招商



工作內容

- 舉行招商說明會
- 政策公告作業
- 公告招商文件及招商條件設定
- 行政作業程序
- 上網公告
- 辦理二階段評選
- 評選最優申請人
- 辦理議約作業
- 簽約及後續作業

※本簡報僅供投資者評估參考，實際仍以本案正式公告招商為準



歡迎投資高雄

愛情摩天輪暨複合商業開發



高雄市政府經濟發展局
Economic Development Bureau, Kaohsiung City
Government

地址：高雄市苓雅區四維三路2號
電話：07-331-6046 韓先生



Kaohsiung Urban Planner Association
高雄市都市計畫技師公會

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之4
電話：07-269-6068 傅小姐