

第三篇 鐵路

第三章 建設南北高速鐵路及其後續工程

第四節 車站特定區開發

一、車站特定區區段徵收開發進度

- (一)高鐵桃園、新竹、臺中、嘉義及臺南等 5 個車站經行政院核定以區段徵收方式開發，都市計畫面積約 1,508 公頃，區段徵收面積約 1,386 公頃，計畫實施期程自 86 年 7 月至 108 年 12 月止，總經費需求約 662 億 1,919 萬元，由高鐵相關建設基金籌措支應。
- (二)高鐵桃園等 5 個車站特定區區段徵收抵價地分配作業已全部完成，至於公共工程部分，由內政部負責辦理規劃、設計、發包施工，包括土木、機電及景觀工程，業於 98 年完工。

二、區段徵收剩餘可建地開發處分

- (一)特定區發展定位及策略：依行政院經建會研擬之各站發展定位，針對地方縣市政府之產業政策及區域發展特性，研擬整體行銷策略，期能提供吸引業界投資之誘因，提升開發進程。

(二)剩餘可建地標售情形

- 1、103 年度共計標脫桃園、臺中及台南等站 6 標土地，標售總額達 29.16 億餘元，103 年 1 月嘉義 1 標土地 3.41 億餘元入帳，新竹站 9 月 2 日聯合開發分回建物標售 9.17 億元，103 年標售土地及建物總額達 41.74 億元。
- 2、高鐵桃園等 5 個車站特定區總開發經費 662.19 億元，截至 103 年底已認列支出 575.44 億餘元，土地處分收入 432.04 億餘元。五站剩餘可建地面積 305.22 公頃，截至 103 年底，已標、讓售 131.47 公頃、已出租、設定地上權 29.27 公頃；未處分土地尚有產業專用區 72.68 公頃，商業區 23.97 公頃，住宅區 30.23 公頃，須分擔開發經費之公共設施用地 17.60 公頃，合計 144.48 公頃。

(三)產業專用區開發

- 1、配合桃園航空城計畫及高鐵桃園站發展定位，特定區內產業專用區 21.88 公頃採設定地上權 50 年，於 101 年 12 月 18 日與國泰人壽保險股份有限公司簽約。將結合國際商務及購物娛樂的「國際商務城」，引進國際企業辦公大樓、國際觀光旅館、複合娛樂商場及折扣名品購物城等，已於 103 年 2 月 18 日取得第一期工程建造執照、6 月 23 日環境影響說明書通過審查，9 月 10 日舉行開工典禮。另第二至四期工程都市設計審議於 11 月 26 日審議通過，續於 104 年辦理第二期建照申請。
- 2、高鐵臺中車站地區新高鐵段 101、108 地號產業專用區開發經營案於 103 年 8 月 1 日公告招商，11 月 24 日綜合評審選出最優申請人國泰人壽保險股份有限公司，預計於 104 年完成簽約。
- 3、嘉義車站特定區主要計畫通盤檢討經內政部 103 年 5 月 2 日核定、嘉義縣政府 5 月 21 日公告。另嘉義站產業專用區部分，後續將配合行政院核定之階段性標售計畫及市場狀況辦理招商。
- 4、中研院計畫於台南車站特定區武東段 224 地號產專區設置南部院區，中

研院 103 年 8 月 7 日依國發會審議意見提回覆說明報總統府，總統府於 11 月 25 日將各單位意見交中研院再議。

- 5、交通部於 103 年 10 月 9 日將台南市政府擬於武東段 276 地號產專區部分土地(5.2 公頃)與高鐵局洽談合作開發會展中心事宜，及變更高鐵嘉義、臺南車站特定區產業專用區部分土地之處分案報院。
- 6、為期順利推動高鐵台南車站特定區招商開發，高鐵局協請台南市政府辦理台南車站特定區土地使用分區管制要點專案通盤檢討案，經提報 103 年 12 月 8 日臺南市都市計畫委員會審議通過，將續報請內政部審議。
- 7、財務計畫之截止日期(108 年 12 月 31 日)將屆，已將嘉義站及台南站產業專用區之處分方式研擬因應方案一階段性標售作業中，以期能配合市場狀況重啟招商。

(四)商業區開發

- 1、機場捷運 A19 站及周邊商業區(高鐵桃園車站特定區青芝段 159-2、159-3 地號)土地開發案，於 101 年 11 月 19 日與冠德建設股份有限公司簽約，103 年 12 月 4 日通過都市設計審議，12 月 15 日通過環境影響評估，刻正申辦建造執照中。
- 2、桃園車站特定區青昇段 434、435 地號商業區開發經營案 103 年 7 月 31 日公告招商，10 月 15 日開標，因無人投標而流標，經檢討流標原因後，研商新的招商機制與招標條件，將於 104 年適當時機重新辦理招商。
- 3、新竹車站特定區世興段 43 地號商業區聯合開發案，已於 101 年完工，102 年 5 月 22 日完成點交分回作業，103 年 9 月 2 日辦理分回房產標售，順利標出 21 戶建物。
- 4、新竹車站特定區世興段 46 及 47 地號招商案，於 102 年 10 月 28 日與曄順營造股份有限公司新籌設之曄夏投資開發股份有限公司完成簽約。103 年 11 月及 12 月分別完成新竹縣政府主管機關之環評說明書及都市設計審議報告書之核定，預計於 104 年領得建造執照。
- 5、新竹車站世興段特定區 11、12、13 地號商業區開發經營案於 103 年 9 月 19 日公告招商，預計於 104 年甄選出最優申請人並辦理簽約。
- 6、台中車站地區新高鐵段 28、31 地號商業區土地標租案，南仁湖探索體驗園區於 101 年 7 月 7 日於正式開幕；新高鐵段 38、39 地號商業區土地標租案，大台中國際會展中心業於 100 年 10 月 7 日正式開幕，正常營運中。

(五)左營車站地區商業設施開發

高鐵左營車站地區除提供高鐵工程用地外，尚有事業發展專用區(土地面積 1.0563 公頃)、轉運專用區(都市計畫允建商業樓地板面積約 1 千坪)以及車站專用區內高雄捷運 R16 車站正上方之附屬事業開發大樓(都市計畫允建商業樓地板面積約 5 千坪)等可供商業開發使用。

- 1、事業發展專用區以土地出租 50 年方式，公告徵求民間業者投資開發，期滿後無償移轉政府，94 年 10 月 18 日與投資人新光三越開發股份有限公司簽約，99 年 4 月 1 日正式開幕，目前正常營運中。
- 2、附屬事業開發大樓由高鐵局興建完成後以大樓出租 10 年方式，公告徵求民間業者投資經營管理招商經營管理案，98 年 10 月 15 日與投資人新光三越百貨股份有限公司簽約，99 年 4 月 1 日開幕營運，目前正常營運中。
- 3、轉運專用區以促進民間參與公共建設法辦理開發，由民間投資興建營運

50 年，期滿後無償移轉政府，而為提高民間投資自償性，須先辦理都市計畫個案變更作業增加商業樓地板面積，高鐵局已協調高雄市政府交通局依都市計畫法由地方納入重大建設提請變更，將轉運站設施作為變更回饋，101 年 6 月 15 日正式提送都市計畫變更書圖迄今，多次與市府相關單位協商討論並請其協助儘速完成都市計畫變更法定作業，俾利招商開發，共創北高雄榮景。