



交通部鐵道局
Railway Bureau, MOTC

交通部114年度招商大會

高鐵臺南車站特定區產業專用區(武東段279、280地號)
開發經營案



交通部鐵道局
簡報人:鄭亦廷 專門委員
114年 11 月 19日

報告大綱

區域發展潛力與基地利基

基地條件與招商文件重點說明



半導體及AI產業，南部發展雙引擎 持續發展，逐步到位

南部半導體製造 產業聚落成熟



台灣積體電路製造股份有限公司
TSMC Semiconductor Manufacturing Company, Ltd.



Smarter. Greener. Together.



英業達



雲達科技



智邦科技



聯華電子



RS Technologies

艾爾斯半導體股份有限公司
RSTEC Semiconductor Taiwan Co., Ltd.

半導體
產業鏈支持

AI應用回饋
加速製造業調整

新興AI產業落腳台南 產業人才在地培育



NAR Labs 財團法人國家實驗研究院

國家高速網路與計算中心
National Center for High-performance Computing

雲端資料聯網中心
-穩定南部骨幹網路



超級電腦-臺灣杉5號
-提供充足算力



陽明交大、成大、長榮
培育在地AI人才



SYSTEMX 精誠資訊



奧義智慧科技



佐翼科技

以南部科學園區為核心，南部半導體S廊帶向南北持續擴張

本案基地鄰近高鐵臺南站且位於南部半導體S廊帶

往北通往南科台南園區、嘉義園區
往南通往南科路竹園區、橋頭園區及楠梓產業園區

距離周邊科學園區車程約30~40分鐘

光電
產業

積體
電路

精密
機械

生技
醫療

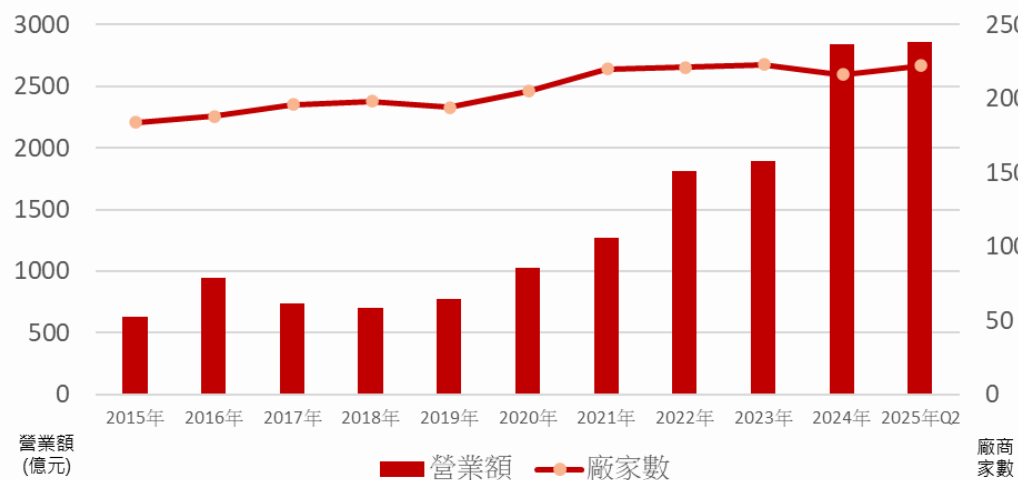
綠能
產業



南部半導體S廊帶廊帶土地需求強勁，科學園區內土地滿租 產值持續成長，2025年Q2營業額超過2800億元

- 南部產業S廊帶半導體供應鏈
土地需求強勁，各園區近乎滿租
- 科學園區廠商家數、營業額逐年
成長、擴張

南部科學園區營業額與廠商家數



南科臺南園區1043.2ha

出租率100%(截至114.08)

+ 臺南園區三期基地84.51ha
(預定建廠家數15家，廠商用地需求達71.11%)

南科高雄園區(路竹)567ha

出租率99.2%(截至114.08)

南科橋頭園區 262ha

配合區段徵收工程開發進度，逐步釋出可出租土地

出租率100%(截至114.08)

向北延伸南科嘉義園區

向南延伸南科屏東園區

南科
臺南園區

沙崙智慧
科學城

高鐵臺南站

本案基地位置

南科
高雄園區

南科
橋頭園區

楠梓
產業園區

南部產業S廊帶傳統產業聚落支援補充半導體S廊帶發展

• 半導體供應鏈成為南部產業S廊帶樞紐

• 傳統產業聚落補充產業S廊帶，用地需求高

南部產業S廊帶

半導體

南部科學園區臺南園區

產業類型：光電、半導體、精密機械、生技及綠能

沙崙科學城

產業類型：綠能科技聯合研發中心、示範場域

南部科學園區路竹園區

產業類型：光電、醫材、航太

南部科學園區橋頭園區

產業類型：半導體、航太、精準健康

楠梓科技產業園區(加工出口區)

產業類型：半導體封裝、測試

楠梓產業園區

產業類型：半導體供應鏈



上下游產業

樹谷園區

產業類型：液晶電視、綠能
土地面積：247.39ha

新市工業區

產業類型：機械設備、電子、汽車零組件
土地面積：69.22ha

永康科技工業區

產業類型：汽車零組件
土地面積：132.11ha (出租率：91.40%)

• 臺南產業聚落支援科學園區中下游產業發展應用、零組件生產

北高雄產業園區

產業類型：金屬製品、零組件、半導體製造業
土地面積：42.87ha (出租率：100%)

岡山本洲產業園區

產業類型：金屬製品、塑膠
土地面積：208ha (出租率：100%)

仁大產業園區

產業類型：化學製品、金屬製品、塑膠
土地面積：130ha (仁武約21ha、大社約109ha)

• 高雄產業聚落支援科學園區上下游產業包含原料化材、零組件、半導體製造

台南沙崙智慧綠能科學城研發場域，科技大廠設置研發據點

國科會資安暨智慧科技研發大樓



達爾國際 設立台灣分公司，
聚焦AI運算、汽車、工業等應用市場

MEDIATEK

聯發科技 設立台灣分公司，
聚焦IC設計、AI晶片開發

SYSTEMX 精誠資訊

精誠資訊 推動「AI新創加乘器計畫」，
培植 AI 新創團隊，協助市場驗證

進駐率
92.3%



AI大廠**AMD**、**群聯**、**緯創**等落地沙崙、地區AI產業開始聚集

- 2025/1/4台南市政府、國科會宣布，與科技大廠超微（AMD）完成簽約。
AMD 於2025年3月進駐台南沙崙AI創新應用大樓，打造研發基地。
- 群聯電子、緯創資通與陽明交大達成產學合作，捐贈23億建教研大樓，設置研發中心並培育人才，預計於2027年落成。



AMD於2025年3月進駐台南沙崙AI創新應用大樓、**協助建立台灣供應鏈**
初估約**2,000坪**研發基地



群聯電子投資**13.5億元**
興建**9,000坪**
預計2027年落成



緯創資通投資**9.54億元**
興建**5,300坪**
預計2027年落成

國科會提出「智慧科技大南方產業生態系推動方案」， 預計投入**超過新台幣360億元**，建構大南方AI產業環境

擴算力

投資**120億元**

- 擴充算力
- 2028年將公部門算力提升至現在的25倍(480PF)

引人才

投資**70億元**

- 介接南部15所院校5,400位專業教師跨域發展
- 透過沙崙科學城內資安及研究設施，培訓人才，使AI相關產業人才匯流沙崙

鏈場域

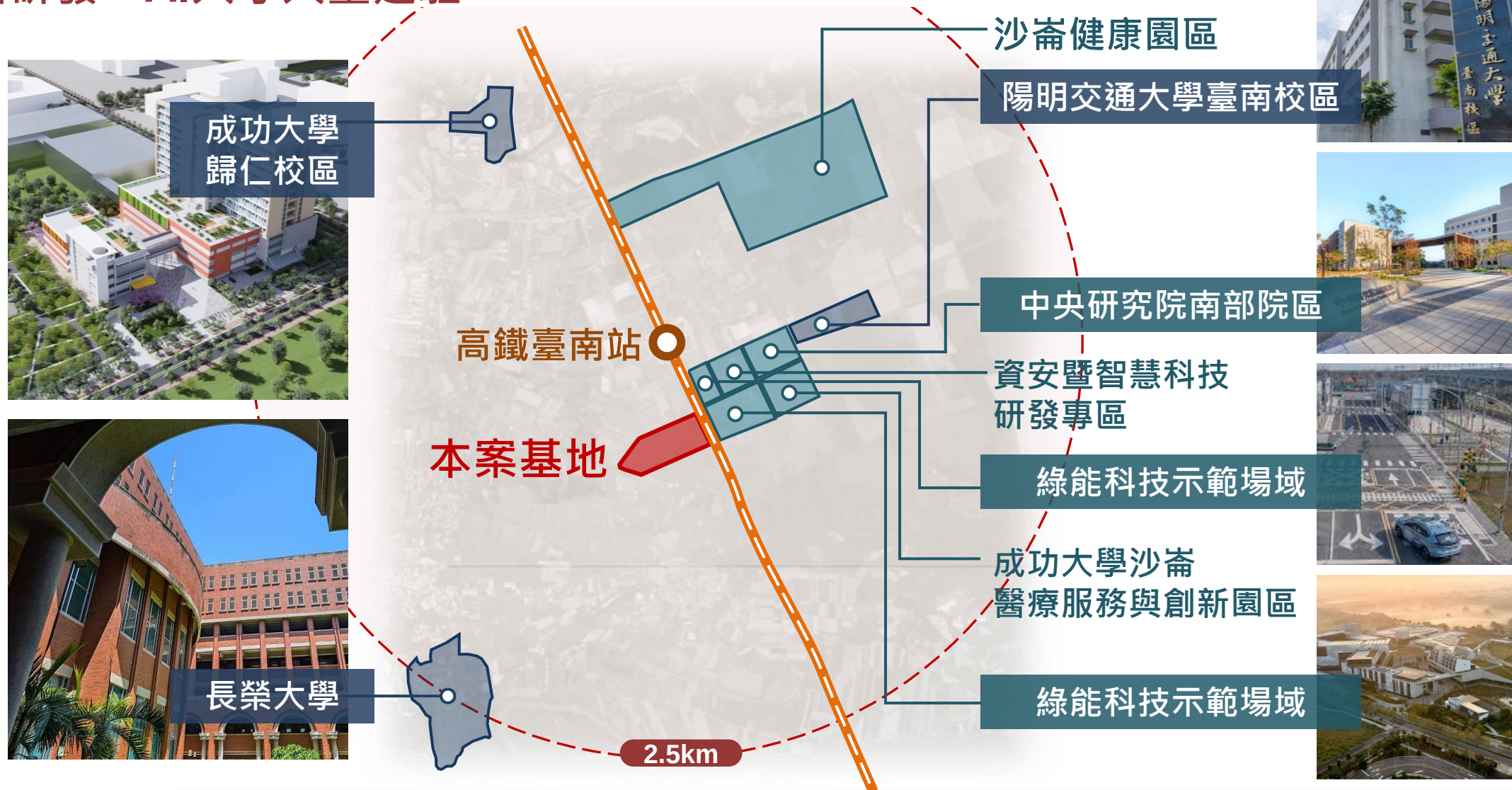
投資**170億元**

- 沙崙資安暨智慧科技研發大樓、綠能科技示範場域及中央研究院南分院為發展核心
- 整合系統，鏈結周邊半導體S廊帶，形成大南方AI產業發展基地

展應用

- 透過專業制度及專才培訓、提供國家級算力與資料庫、綠能科技與智慧電網導入應用等
- **應用發展重點產業**包含資通訊/資安、金屬加工、車用零組件、淨零綠能、智慧農業、智慧餐飲、健康醫療等

基地周邊教育研究機構多，
包含沙崙智慧綠能科學城、陽明交大、成大、長榮大學等，
高階研發、AI人才大量進駐



政府與民間共同投資超過**500**億，打造健康、創新醫療產業



沙崙健康園區

- 開發總面積達84.25公頃
- 預計116年至122年辦理園區開發及土地租售作業
- 引進50家廠商，逾4000個工作機會
- 預估產值超過**200**億

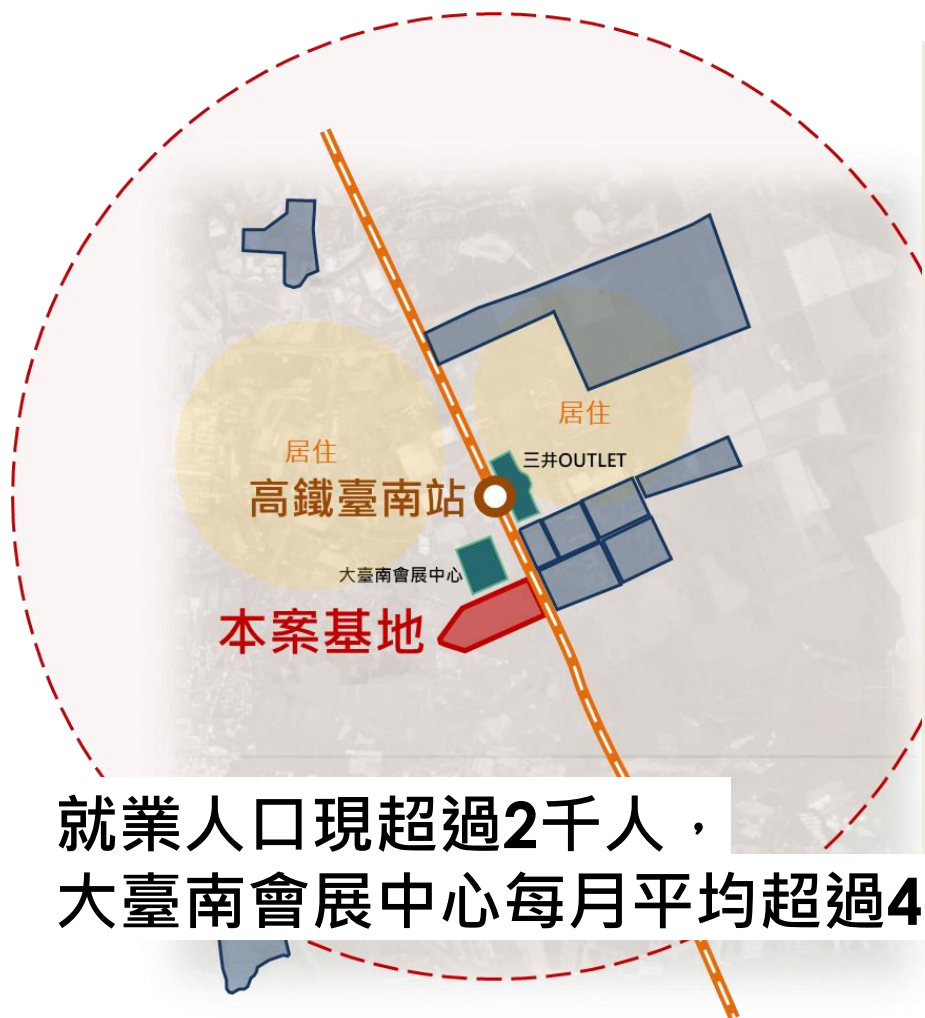


沙崙醫療服務與創新園區

- 第一期計畫建置成大沙崙醫院，預計120年啟用，127年全區完工
- 全區共18公頃，總病床數664床
- 政府投資**500**億元打造



基地周邊產業、居住人口增加， 大臺南會展中心每月平均超過4.5萬人次到訪， 支援型零售設施發展需求提升



辦公、居住 支援型零售設施



就業人口現超過2千人，
大臺南會展中心每月平均超過4.5萬人次到訪

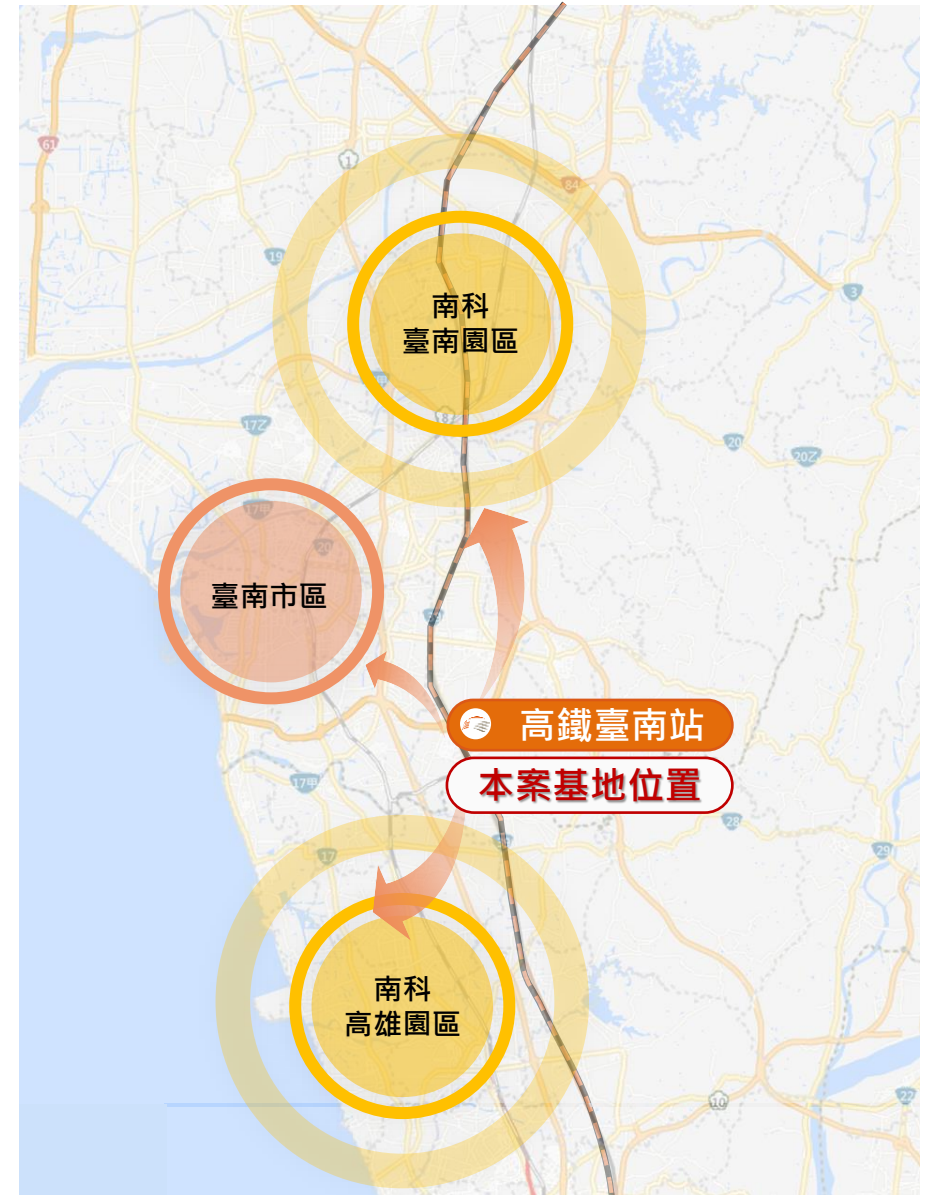
臺南為重要輸運據點城市，產業成長持續帶動倉儲物流需求

- 相較112年，臺南市裝、卸貨總量**排名上升1名次**
- 未來**臺南市區、科學園區持續擴張，區域倉儲物流需求將持續增加**
- 本案位處南科臺南園區、北高雄產業園區、南科高雄園區等重點發展區之中間區位，**具有一定潛力可引入區域現代化倉儲物流設施，並可作為區域發貨或配送中心**

113年汽車貨運國產內銷貨主要裝卸縣市

排名	裝貨(萬公噸)		卸貨(萬公噸)	
	縣市	運量	縣市	運量
1	臺中市	10,681	臺中市	9,858
2	高雄市	7,736	高雄市	9,160
3	臺南市	5,932	臺南市	6,653
4	桃園市	5,488	新北市	5,823
5	新北市	4,630	桃園市	、
7	台北市	1,448	台北市	2,099

資料來源: 113年汽車貨運調查報告，交通部統計處，114年6月



政府政策協助科技產業落地
民間推力吸引研發人才引入
本案發展可作為產業引入基地，
亦可成為支援地區產業或移入人口需求之支援型服務設施



都市計畫情形(細部計畫)

■ 本案屬變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案

(中華民國111 年9月)

項目	內容	
土地面積	279地號	97,370.14 m ² (約29,454.47坪)
	280地號	1,514.77 m ² (約458.22 坪)
使用分區	產業專用區	建蔽率 <u>60%</u>
		容積率 <u>300%</u>
容許使用項目	產業研發服務、工商服務及展覽、購物中心及商業、觀光遊憩、醫療保健服務等，及其他經臺南市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施使用。	



開發經營期限及開發規模

開發經營期限

設定**地上權50年+20年**。

約定期限之開發規模

- 本案應於開發經營契約簽訂日起（含契約簽訂日在內）一定年期內，完成部分建築總樓地板面積並取得其使用執照。

降低風險、利潤共享的地租及權利金機制

土地租金

當期土地申報地價年息3.5%計算

固定土地租金

2.5%按決標當年申報地價估算

變動土地租金

1%則隨申報地價逐年浮動

權利金

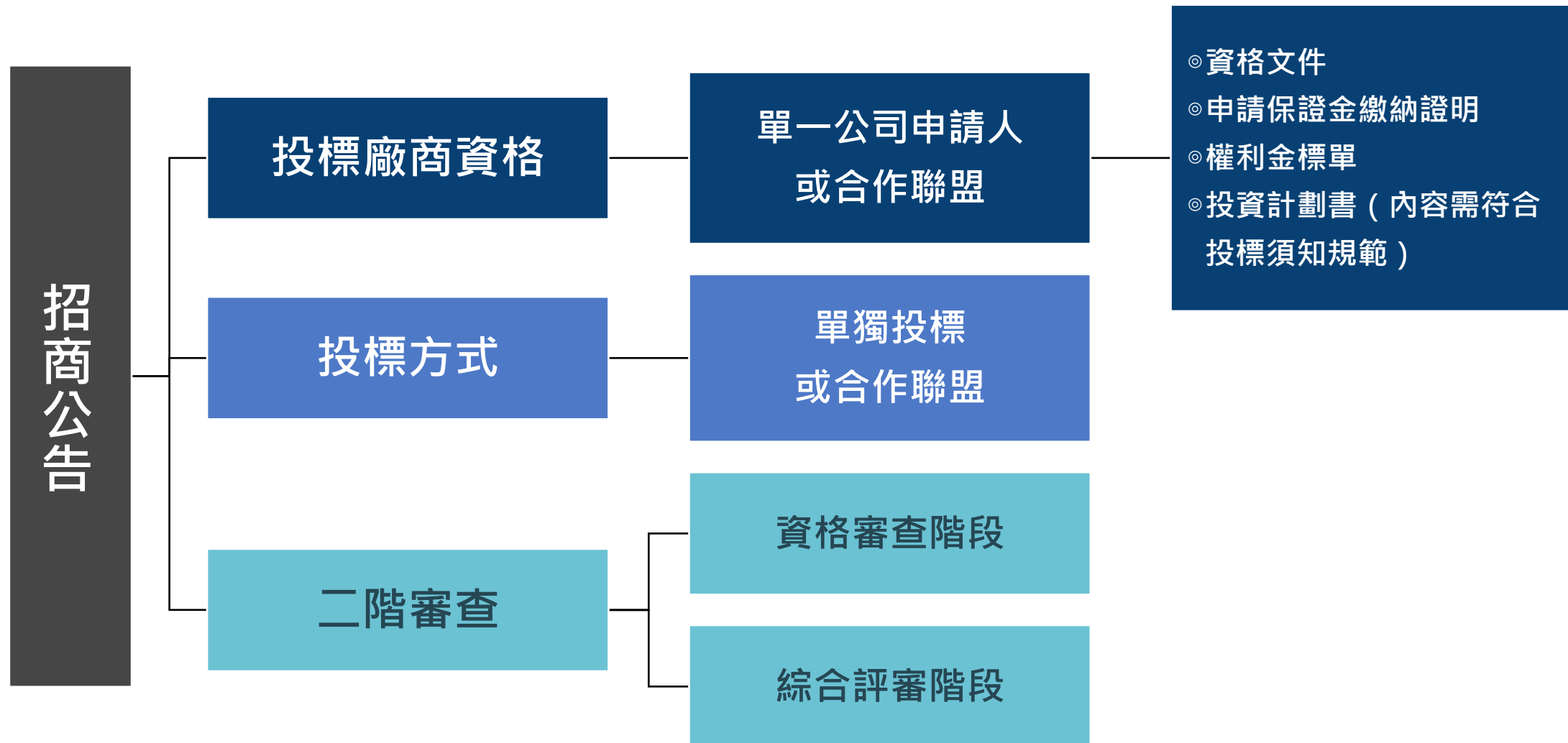
定額權利金

由申請人自行填寫，
惟金額不低於權利金標單所列
各年度之定額權利金底價

變動權利金

申請人當年度營業收入
超過部分數額每年度不低於變動權利
金百分比另計加收。

申請資格、二階審查方式



全案預定於114.12公告招商



地方發展共存共榮



✓ 挹注民間投資**72億**

✓ 創造就業機會

✓ 公正透明創造政府民間雙贏

✓ 土地權屬單純可立即開發

✓ 促進地區發展共存共榮



招商影片



交通部鐵道局
Railway Bureau, MOTC

感謝聆聽，敬請指教

