



交通部114年度招商大會

基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案

Keelung City Former Weihai Military Site Build-Operate-Transfer (BOT) Project

交通部航港局
簡報人：○○○
114年11月19日

簡報大綱

- 
1. 立地條件
 2. 市場潛力與定位構想
 3. 招商條件(草案)
 4. 預期效益與願景



1

立地條件

首都圈•大臺北生活圈串接首都發展核心

- 捷運連結首都發展核心，引導河谷廊帶發展
- 因應全球港口城市轉型，打造國家海洋門戶

臺北市

首都發展核心

河谷廊帶

首都圈
國家海洋門戶

Site

基隆複合
商業大樓

基隆車站

基隆港

廟口

三坑

八堵

七堵

六堵

百福

北五堵

保長坑1

保長坑2

汐止區公所

汐科

樟樹灣

南陽大橋

南港展覽館

南港

港區周邊建設逐步到位•提升海洋門戶意象



西二、三郵輪旅運中心(招商中)

- 創造西岸郵輪觀光廊帶亮點



基隆車站暨城際轉運站(已啟用)

- 整合公車、客運、火車及未來捷運系統



國門廣場計畫(已完工)

- 提供人行開放空間



獅球嶺山海路廊串聯(進行中)

- 提供特殊都市行走經驗及建築與住民互動



正濱遊客中心(已完工)

- 包含諮詢中心、願景館、選物店及咖啡館



基隆山海城串聯再造(基隆塔已完工)

- 連結觀景平台和步道，可眺望基隆港山海景觀



基隆港東3-4旅運中心(營運中)

- 提供旅客搭乘郵輪及親水體驗



東岸郵輪廣場串接工程(進行中)

- 串連海洋廣場、國門廣場、東岸商場、表演藝術中心等設施



本案基地

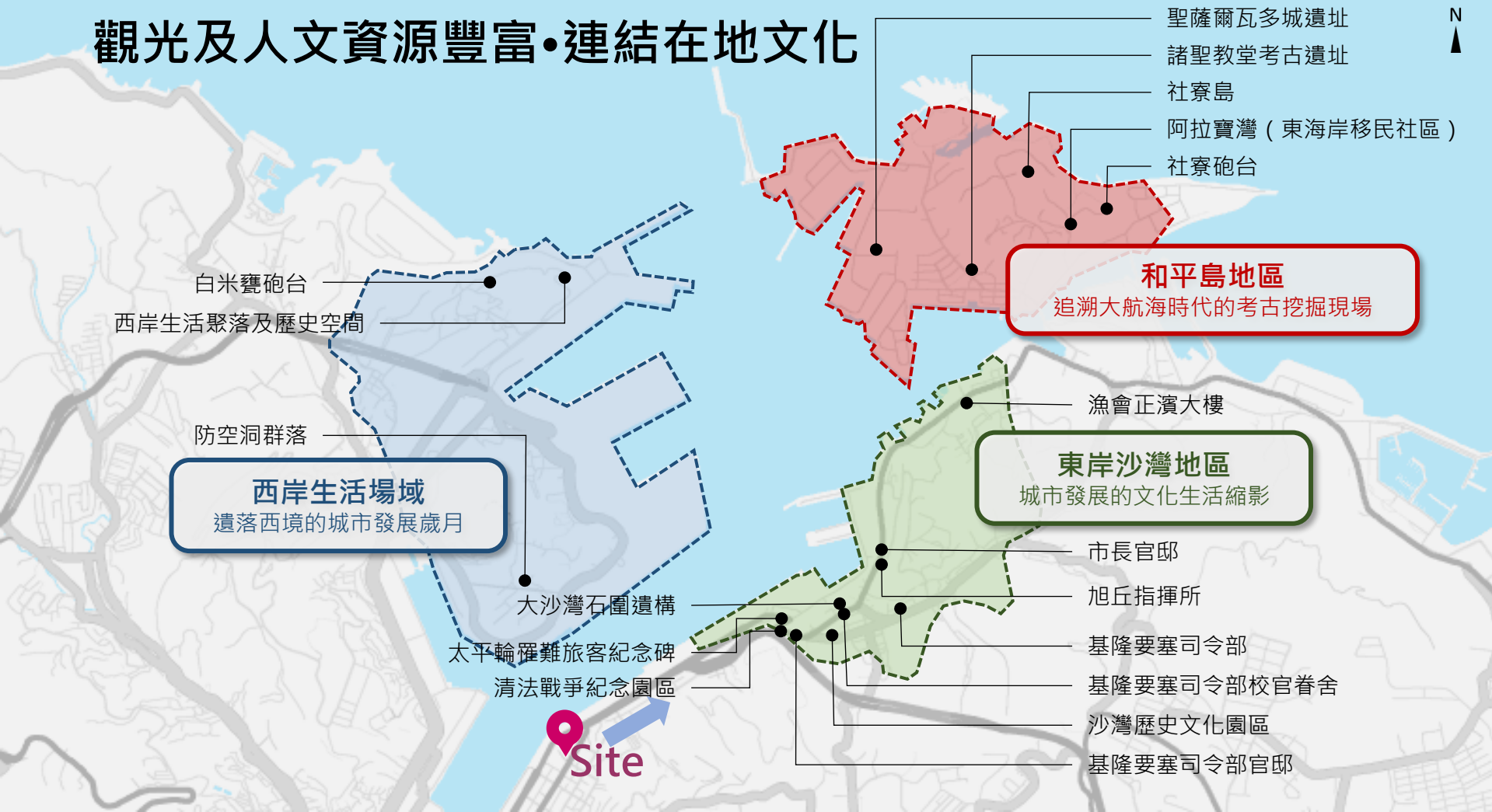


基隆市港再生標竿計畫



其他旅遊觀光建設計畫

觀光及人文資源豐富•連結在地文化





- 航港局刻就威海營區舊址辦理都計變更作業。
- 威海營區舊址基地約1.17公頃，未來將就變更後「觀光商業專用區」及「第四種商業區」辦理BOT招商，推估本案允建容積樓地板面積可達 42,107.72平方公尺(12,737.59坪)。

土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
觀光商業專用區	10,446.93	70%	400%
第四種商業區	100.00	70%	320%
總計	10,546.93	--	--

註：都計內容最終仍須依各級都委會審議通過、市府公告為準。



2

市場潛力與定位構想

疫後郵輪旅遊市場復甦超乎預期•創造無窮商機

臺北港

	108年	113年
總旅客人次	116,926	2,865
郵輪旅客人次	-	-

臺中港

	108年	113年
總旅客人次	99,444	5,350
郵輪旅客人次	2,918	-

安平港

	108年	113年
總旅客人次	641	-
郵輪旅客人次	641	-

高雄港

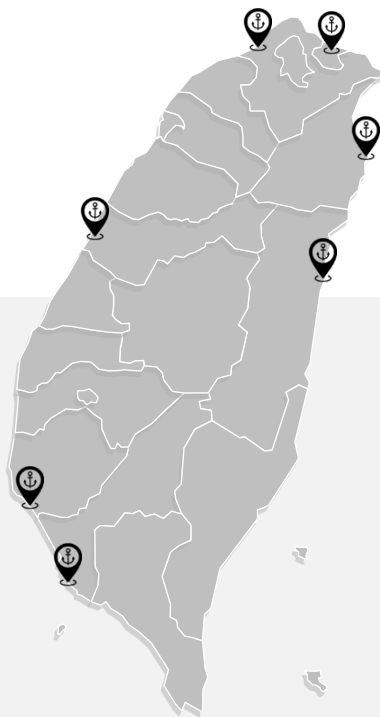
	108年	113年
總旅客人次	151,879	192,598
郵輪旅客人次	90,151	90,805

基隆港

	108年	113年
總旅客人次	1,091,360	921,404
郵輪旅客人次	946,372	786,840

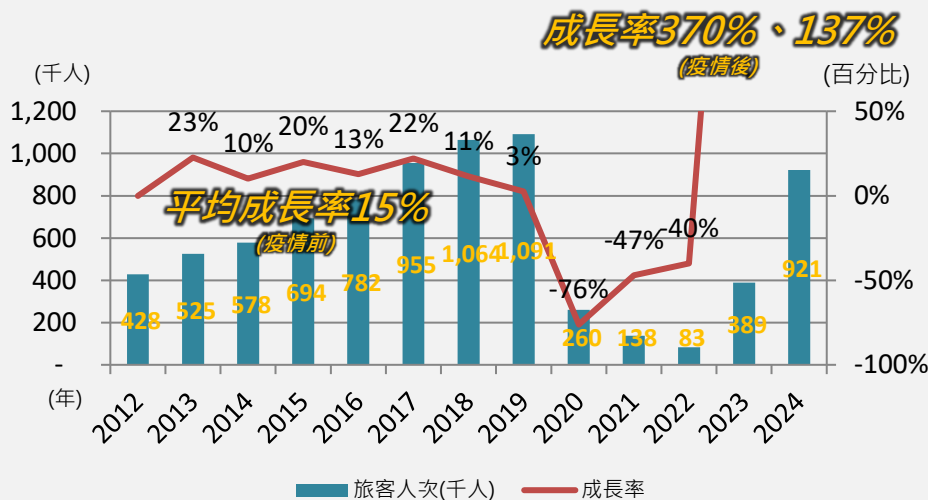
花蓮港、蘇澳港

	108年	113年
總旅客人次	43,826	18,435
郵輪旅客人次	10,676	13,009



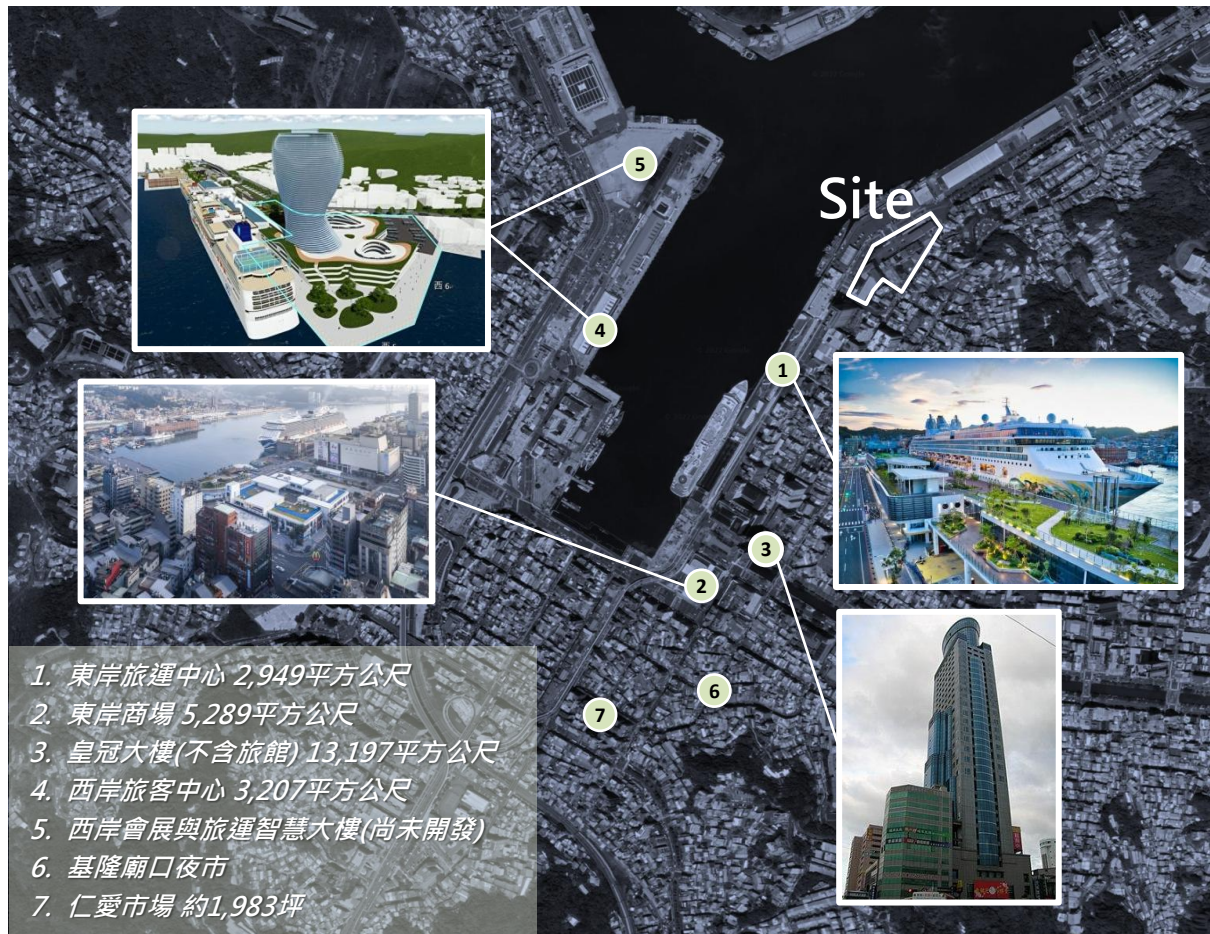
■ 基隆港106年獲評為**亞洲最佳郵輪母港**，當年郵輪產業總值達56億元，預估**116年可望超過90億元**。

■ 郵輪母港帶來**零售、餐飲、住宿、觀光及交通等需求**，產業商機無限~



註：總旅客人次包含郵輪、兩岸渡輪及國內航線

前擁港灣景觀•北臺灣唯一郵輪海景商城•港都魅力新據點



■ 觀光遊憩

雙北及宜蘭為基隆國旅人口，基隆廟口到訪比例最高。

■ 百貨商場

多獨立中小型零售業者，如：東岸旅客中心(好食城)、東岸廣場、皇冠大樓。市區商圈多為沿街老舊店面，租金行情約1.4~2.8千元/坪/月。

■ 旅宿

僅1家一般觀光旅館(住用率80%以上、平均房價3,200元/晚)，無國際觀光旅館；一般旅館有34家。多為在地旅館業者。

市場潛力

1. 市港**整體計畫**，**搭接郵輪碼頭**、**延伸港口觀光廊帶**

2. 強化基地與現有商圈之**交通可及性**

強化港區
整體發展
計畫

交通條件
不易吸引
人潮

創造特色、
結合遊程

觀光遊憩

Site

廟口商圈
最大競爭

零售商場

旅館需
搭配商場

旅館

郵輪旅客
(開拓新客源)

國內外遊客
(遊程之一)

在地居民
(消費基本盤)

強化東岸
廊帶之串聯

以地區型
商場為主

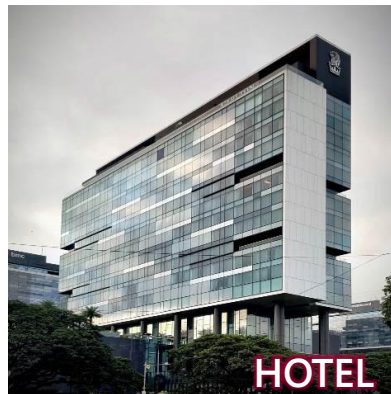
規模以
100-200房
為宜

基隆旅遊
留宿人口
有疑慮

3. **地區型商場**搭配遊憩、餐飲
及文化展演，**創造獨特性**

4. 投資**保留彈性**，**旅館列
為招商選項**

產品定位



- ◆ 主題餐廳
- ◆ 購物商場
- ◆ 在地好店
- ◆ 職人咖啡、酒吧
- ◆ 海洋文創旅店



- ◆ 海事體驗設施
- ◆ 親子遊樂設施
- ◆ 基隆故事館
- ◆ 會展表演設施



- ◆ 戶外廣場
- ◆ 草坪綠地
- ◆ 停車設施
- ◆ 共享單車
- ◆ 寵物託管
- ◆ 健康檢測
- ◆ 樂齡學院

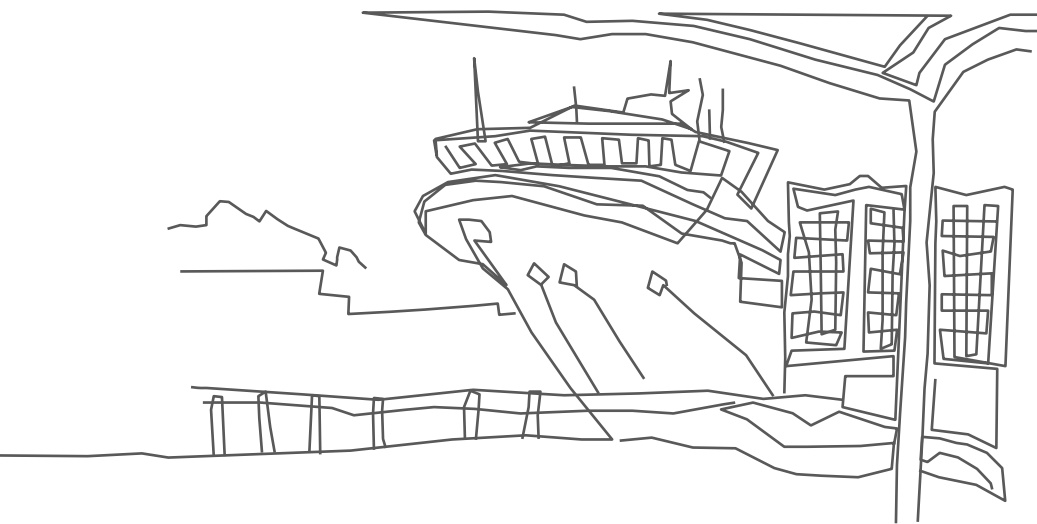
配置構想



1. 引入**主題商場**及**遊憩設施**，旅館、摩天輪、景觀塔等列為選項。
2. **大面積屋頂花園**提高觀賞港口視野；**人行空橋**串聯東岸碼頭，提高水岸親水性。
3. 人行動線**入口**位於於**中正路**及**義一路**；**廣停用地**形塑海洋文化意象。
4. 基地周邊**建築退縮**留設**帶狀開放空間**；室內留設人行穿越空間，維持港口視覺景觀通透性。

量體模擬-港灣遊憩商場+旅館(選項)





3

招商條件(草案)

興建營運之規劃

契約期間

自簽約日起算**50年**，包括**興建期間**及**營運期間**。

興建初步規劃

- 基本興建項目：**觀光遊憩設施**、**商業設施**。*(容積樓地板面積至少應達5,000 坪以上)*
- 自簽約日起**4年**內完成基本興建項目之興建、取得使用執照並開始營運。
- 民間機構對**觀光遊憩設施**之投資總額不含土地應達新臺幣**3億元**(含稅)以上。

營運初步規劃

- 容許民間機構營運項目如下：**(1)購物商場、(2)餐飲、(3)解說、(4)遊憩(樂)設施、(5)旅館或觀光旅館、(6)其他經執行機關同意之使用。**
- 基本興建項目之營運，民間機構得**自行經營**或**委託第三人經營**。本案**開放單一保險業結合專業第三人參與**(民間機構可出租予專業第三人經營)。

權利金及土地租金

- 開發權利金：不得低於 **3,000萬元** (以未來實際公告文件為準)
- 營運權利金
 - ① 定額：每年不得低於 **600萬元** (以未來實際公告文件為準)
 - ② 變動：按年度營收總額級距，百分比採累計方式計收
(以未來實際公告文件為準)
- 開發權利金+許可期限50年之定額權利金及預估變動權利金**以3%折現總額至少應達3.43億元以上** (以未來實際公告文件為準)
- 土地租金
 - ① 興建期：以當期土地公告地價之**1%**計收
 - ② 營運期：以當期土地公告地價之**1%**，加計簽約當期土地公告地價之**2%**計收

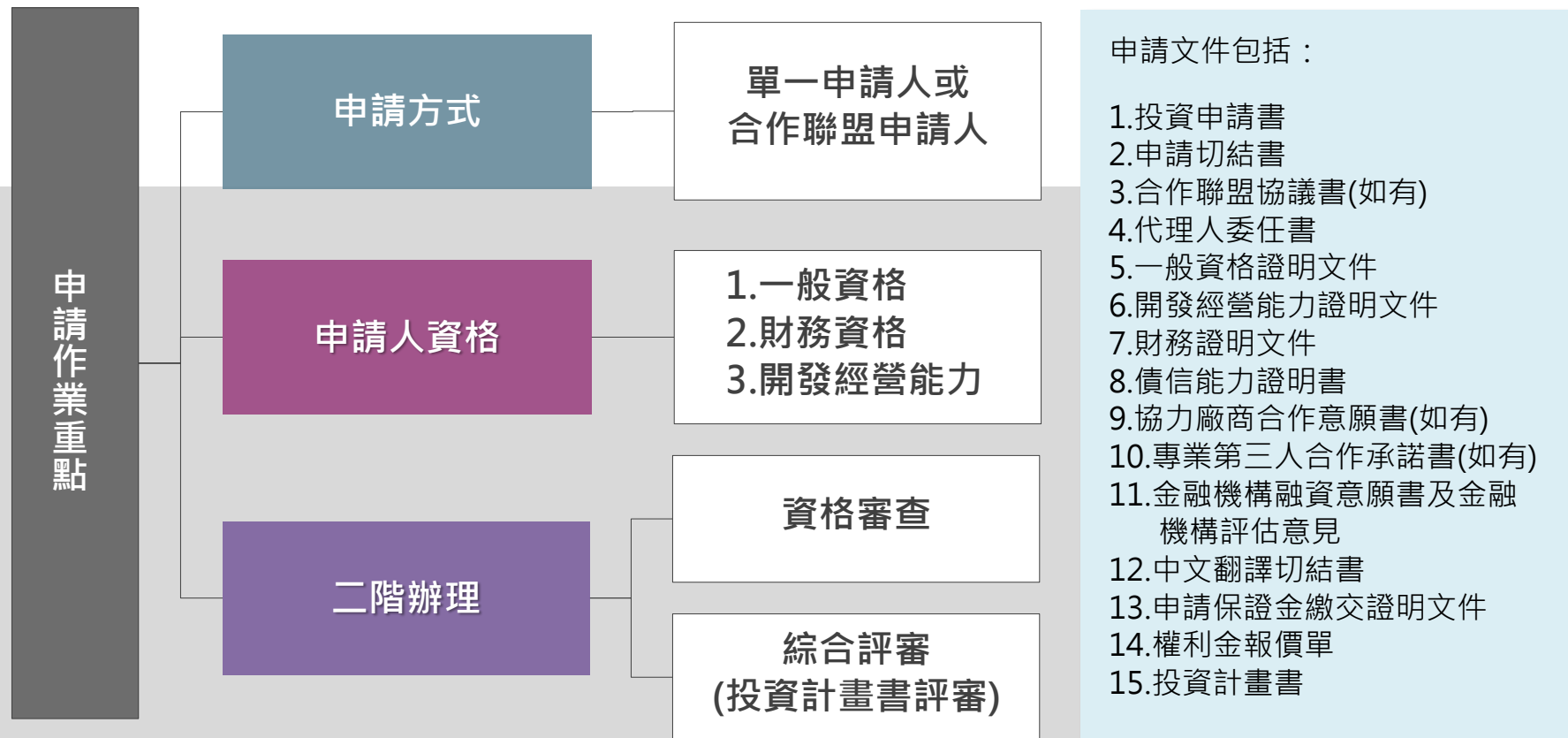
【外加營業稅】

權利金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳付。

【外加營業稅】

土地租金如依法應繳納營業稅者，應外加營業稅後一併繳付。

甄審作業方式



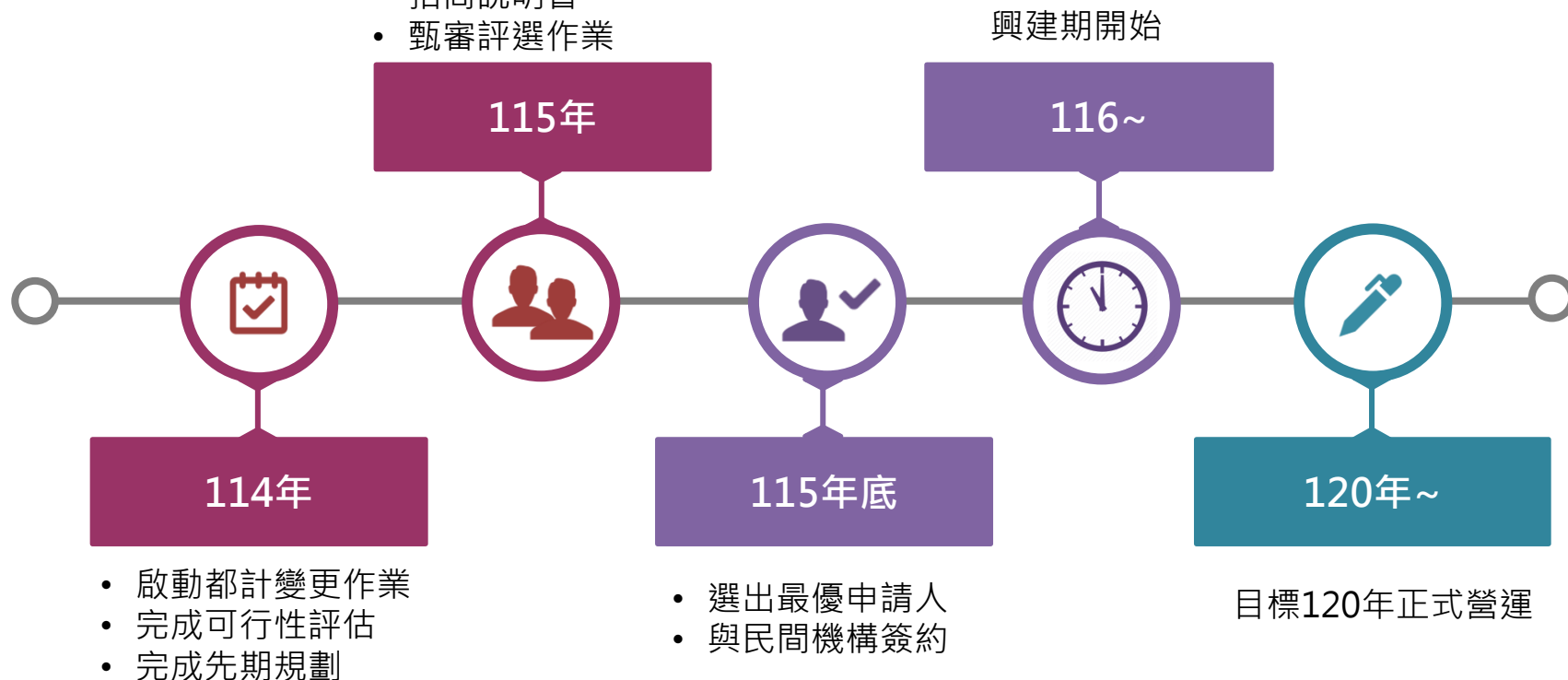
申請文件包括：

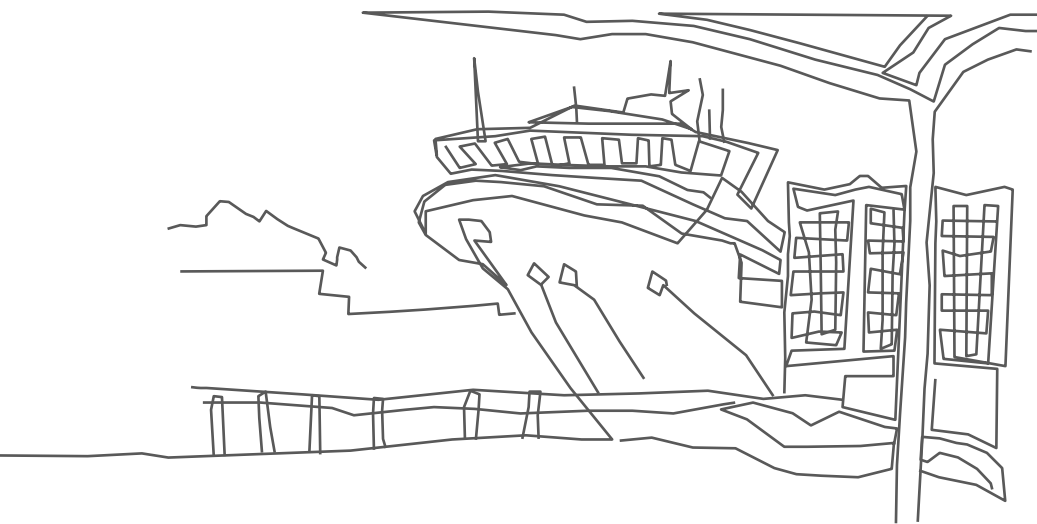
- 1.投資申請書
- 2.申請切結書
- 3.合作聯盟協議書(如有)
- 4.代理人委任書
- 5.一般資格證明文件
- 6.開發經營能力證明文件
- 7.財務證明文件
- 8.債信能力證明書
- 9.協力廠商合作意願書(如有)
- 10.專業第三人合作承諾書(如有)
- 11.金融機構融資意願書及金融機構評估意見
- 12.中文翻譯切結書
- 13.申請保證金繳交證明文件
- 14.權利金報價單
- 15.投資計畫書

【以未來實際公告文件為準】

預估招商期程(依作業進度滾動調整)

- 研擬招商文件
- ↓ (都市計畫公告實施後) ↓
- **正式公告招商**
- 招商說明會
- 甄審評選作業





4

預期效益與願景

引進民間投資至少**20億元**以上

增加就業機會

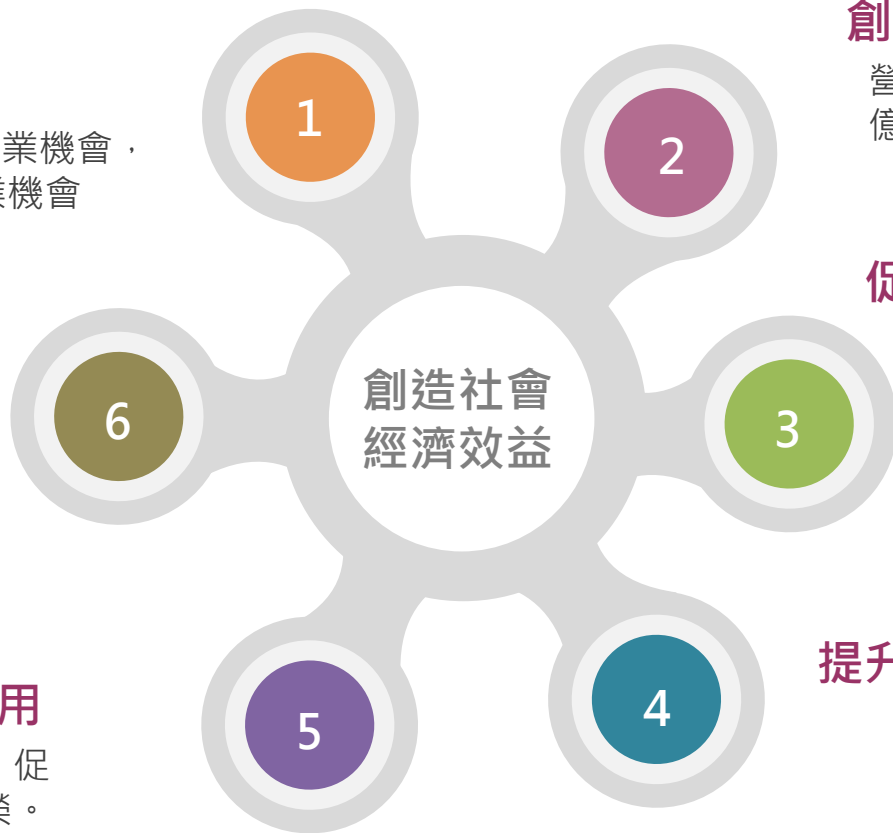
興建期每年創造**1,200**人就業機會，
營運期每年創造**500**人就業機會

吸引觀光人口

打造港都魅力新據點，
吸引觀光及消費人口。

促進土地資源有效利用

引入商業及觀光遊憩設施，促
進周邊土地都市再生與繁榮。



創造經濟產值

營運期間每年約創造**4~5**
億元產值(生產毛額)

促進港區再生廊帶發展

配合軍港西遷及標竿
計畫，強化東岸觀光
遊憩廊帶之串連。

提升基隆港之國際競爭力

配合港市合作、E1~E5國際
郵輪母港發展，提升基隆港
國際競爭力。



交通部114年度招商大會

基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉(BOT)案

Keelung City Former Weihai Military Site Build-Operate-Transfer (BOT) Project

感謝聆聽
敬請指教