

交通部114年度招商大會

高雄市苓雅區苓港段14及15地號土地設定地上權案

主辦單位： 臺灣港務股份有限公司
規劃單位： 城都顧問公司

計畫範圍與面積

基地產權屬臺灣港務股份有限公司所有，面積為1.16公頃

苓雅區苓港段14及15地號等2筆土地	
面積	11,627.64平方公尺 (約3,517.36坪)
使用分區	特定經貿核心專用區(一)
建蔽/容積	60% / 630%
權屬	臺灣港務股份有限公司 (100%)



現況分析

現況為可立即開發之素地

■ 東側為中油公辦都更案及鴻海旗艦總部，南側臨高雄港旅運中心



交通現況

緊鄰輕軌C9旅運中心站及捷運黃線Y15站，交通區位便利

道路系統

■ 主要道路

1. 成功路 (50公尺)
2. 四維路 (40公尺)

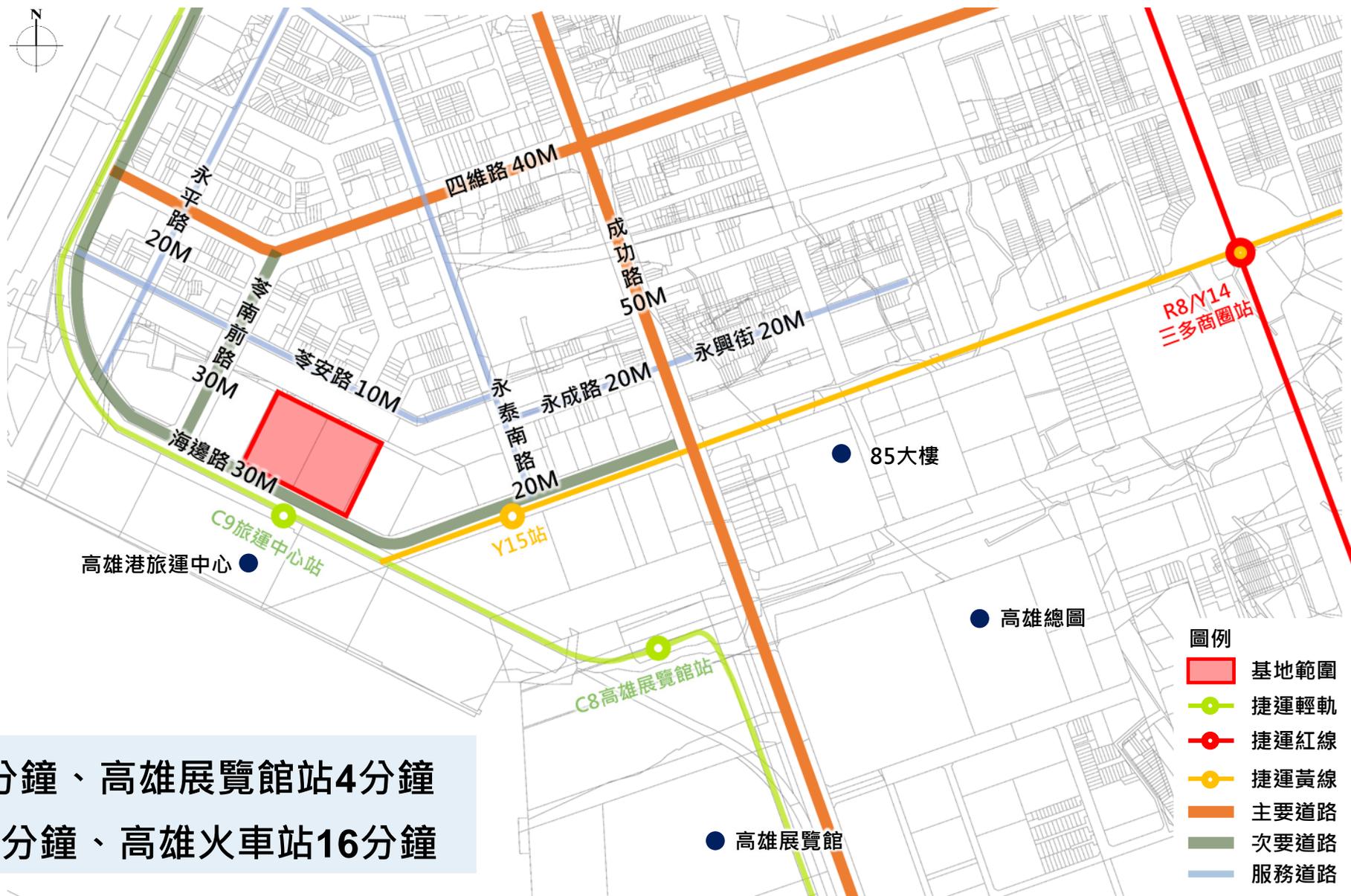
■ 次要道路

1. 海邊路 (30公尺)
2. 苓南前路 (30公尺)

■ 服務道路

1. 永泰南路 (20公尺)
2. 永成路 (20公尺)
3. 永平路 (20公尺)
4. 苓安路 (10公尺)

- 輕軌：旅運中心站1分鐘、高雄展覽館站4分鐘
- 臺鐵：三塊厝車站11分鐘、高雄火車站16分鐘



高雄S廊帶 串聯科技產業園區

以亞灣2.0智慧科技創新園區範圍土地，
聚焦AI、5G等智慧科技及相關應用研發，
招商吸引科技大廠進駐進行研發與商業發展

本案基地



上位計畫指導

亞洲資產管理中心高雄專區

擴大跨境金融服務範圍，建構一站式資產管理平台

- 帶動資產管理產業、法律稅務專業機構、銀行、證券商及保險業等金融服務進駐專區，**目前共34家業者進駐**
- 配合亞灣2.0聚焦金融科技領域，本案可吸引**資產管理產業、法律稅務專業機構與新創業者**等進駐高雄，促進創新合作與發展



上位計畫指導

亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案

園區以智慧科技為核心，為全臺最大研發暨創新試驗場域

- 可引入數位轉型的在地特色產業，並著重扶植**半導體IC設計、數位內容等關鍵產業**在亞灣在地群聚發展
- 吸引國際型業者串連上下游供應鏈落地於亞灣設立研訓基地，以達成**帶動產業升級、新創創業孵育與在地就業之目標**

5G影音串流實驗場域
高雄流行音樂中心
2021年啟用

5G無人載具實驗場域
高雄電競館
2017年啟用

5G國門示範場域
高雄港埠旅運中心
2023年啟用

5G會展示範場域
高雄展覽館
2014年啟用

5G互動娛樂應用場域
高雄軟體園區
2000年啟用



辦公市場

周邊商辦屋齡多為25年以上，新型商辦租金可達1,100元/坪以上

辦公市場現況

整體銷售單價約13~33萬元/坪

租金水準單價約400-1,200元/坪/月之間

辦公升級需求增加

周邊商辦屋齡多為25年以上，企業有汰換需求

產業與政策帶動

高科技 S 廊帶、亞灣2.0智慧科技創新園區、亞洲資產管理中心等政策利多，帶動商辦新供給釋出，亞灣區域成辦公新核心

未來新增供給行情

新供給租金將突破租金水準1,100元/坪/月



零售市場

基地屬新興亞灣商圈，未來可支撐13.81萬坪零售市場胃納量

零售市場現況

周邊包含 2 家社區超市，9家大型百貨商場

未來Focus 13珊瑚廣場、特貿三南基地商場與東南米樂PLAZA等商場陸續開幕

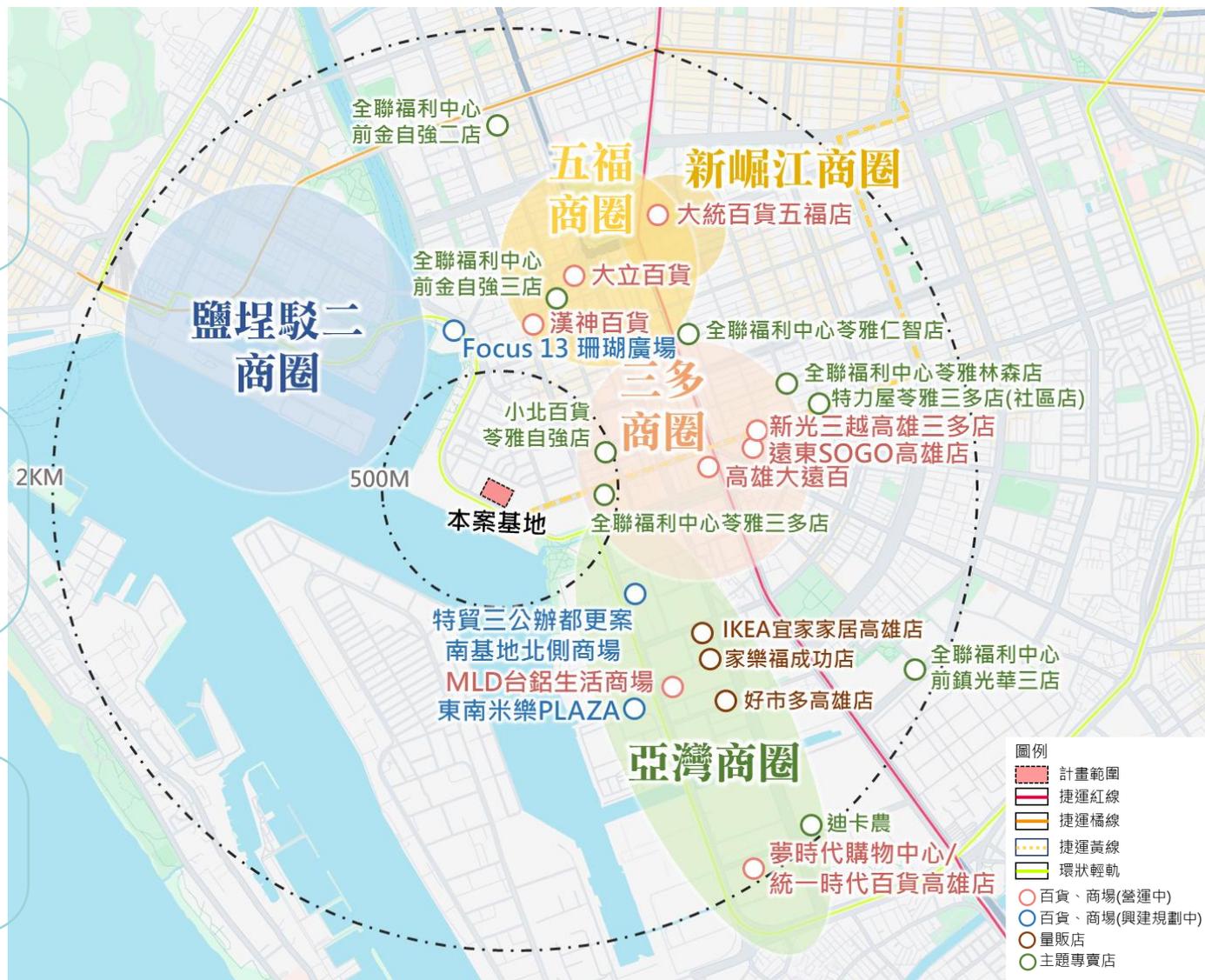
疫後百貨成長強勁，消費潛能持續擴張

高雄市百貨公司總營業額疫後平均成長率達44%

113年高雄市百貨整體消費額**突破800億**，前三大百貨營業額（漢神巨蛋、漢神百貨、夢時代）皆**突破百億**

零售市場供需分析

本基地未來一級商圈之市場需求規模，約可支撐**13.81萬坪之零售市場胃納量**



旅館市場

高雄旅館市場穩定成長，觀光旅館住用率達56%

旅館市場現況

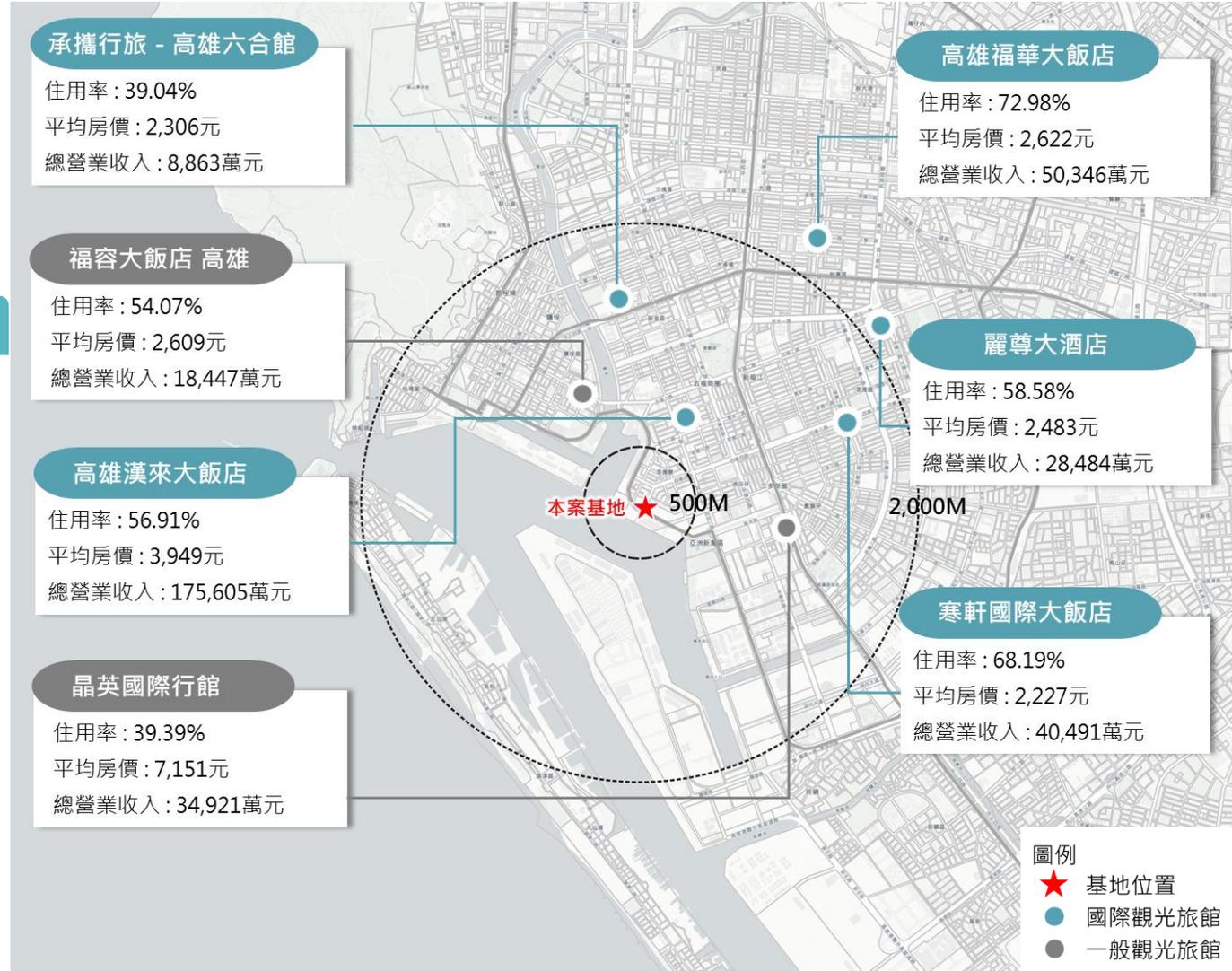
周邊1公里範圍內有1家觀光旅館及16家一般旅館
 周圍觀光旅館標準房價位約在**9,800-24,800元/間**；
 一般旅館的價格落差較大，介於**1,200- 46,000元/間**

高雄演唱會經濟表現亮眼，旅館營收規模達63億

113年演唱會經濟逾**157場次**，創造逾**57億觀光產值**
 113年**觀光旅館收益突破63億**，平均房價達**3,423元**，
 平均住用率達**56%**

旅館市場供需分析

預估124年國內外旅客住宿高雄為**13,823,293人次**
 每日旅客住宿需求約為**25,248間客房**，較現有供給
 量**短少約995間**



會展市場

高雄會展資源豐富，中小型展覽空間供給略顯不足

會展市場現況

113年臺灣國際會議展覽產值達**490億元**

近五年會議場次由103場成長至406場，展覽數亦由91場增加至228場，顯示會展市場具持續發展與國際競爭力強化之潛力

高雄會展供需分析

基地鄰近高雄展覽館、高雄流行音樂中心及駁二藝術特區等主要展館。惟**小型展覽空間、專業會議、新創發表會及產業交流活動的場地供給仍顯不足**

位處亞洲新灣區，具區位優勢

隨著企業總部與新創公司的持續進駐，區域商務活動與人流將更為集中，**可鎖定區域型產業展會、新創產品發表會與商務交流平台**



亞灣2.0商務核心

連結港埠旅運與智慧科技



85大樓

台壽BOT大樓

高雄總圖

特貿三公辦都更案

特貿三公辦都更案

國城大樓

軟體園區二期

中華電信成功大樓

鴻海旗艦總部

C8

高雄展覽館

Y15

中油
公辦都更案

本案基地

海邊路(30M)

高雄港旅運中心

C9

苓南前路(30M)

基地面積
1.16公頃

土地權屬
100%港務公司

土地使用分區
特貿一

開發強度
60%/630%

規劃商場、辦公、旅館、會展中心等複合大樓，打造亞灣新亮點



A棟 複合大樓

旅館 13F~20F
 辦公 6F~12F
 會展中心 3F~5F
 商場 1F~2F

停車場 B1~B4

B棟 辦公大樓

辦公 3F~20F
 商場 1F~2F

停車場 B1~B4

高雄港
 旅運中心

建築模擬示意圖
 實際引進產品類型及比例以投資人為準

招商條件

特許年期

設定地上權**50年+20年**

開發權利金

8.91~12.31億元

預計分**5-10**期繳納

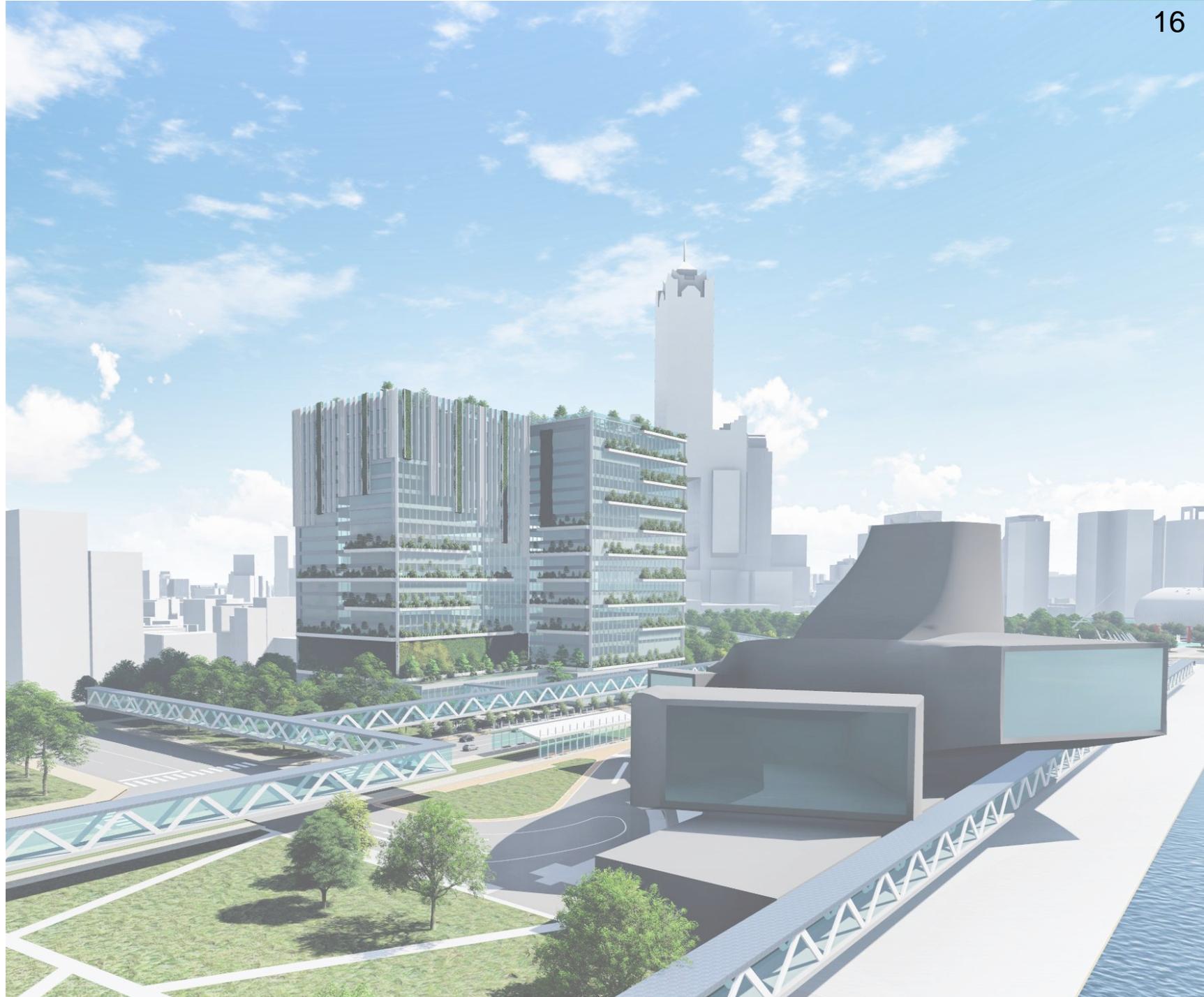
營運項目

**辦公及會議設施、購物商場、
特色賣店、旅館**等，及其他依
主辦機關核定之營運事項

招標方式

公開招標，並採**二階段審查**

註：招商條件以後續公告資料為主。



招商作業預定時程

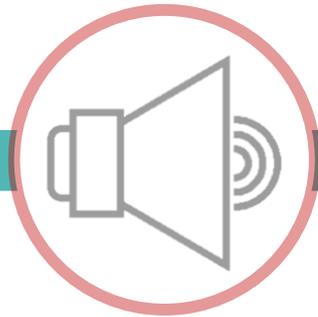
預計115年第1季

招商公告上網

截止收件

選出最優申請人

簽訂契約

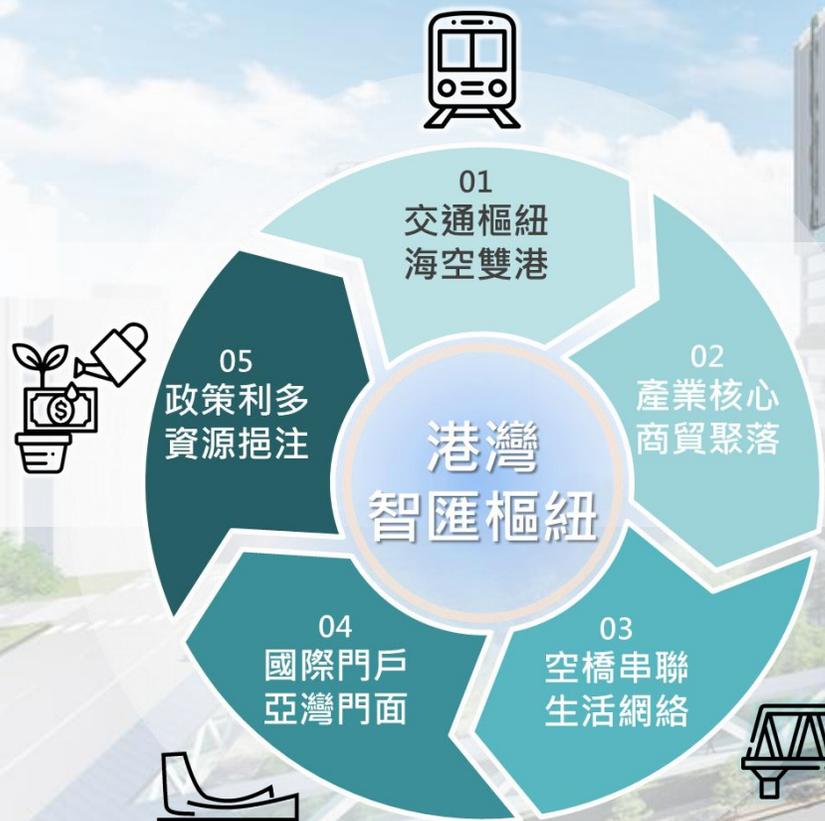


投資人
備標期3個月

機關
甄審作業2個月

資格標審查

綜合評選



竭誠歡迎 參與投資

Link the Port Lead the Future

主辦單位： 臺灣港務股份有限公司
規劃單位： 城都國際開發規劃管理顧問有限公司
聯絡窗口：高雄港務分公司業務處
郭英琦小姐07-5622158