



交通部113年度招商大會 基隆市威海營區舊址基地新建營運移轉案

交通部航港局
簡報人：主任 何文智
113年 11 月 27日



簡報大綱

- 區域發展潛力
- 基地利基
- 招商條件
- 預期效益與願景

1 區域發展潛力



翻轉基隆：軍港及貨櫃港→郵輪觀光

基隆港持續客貨並重，並將觀光遊憩納為發展策略之一

1984歷史定位
世界第7大貨櫃港

2017成功轉型
亞洲最佳郵輪母港

2040港市願景
首都圈國家海洋門戶

大航海時代
(清治時期)



日治時期



20世紀末



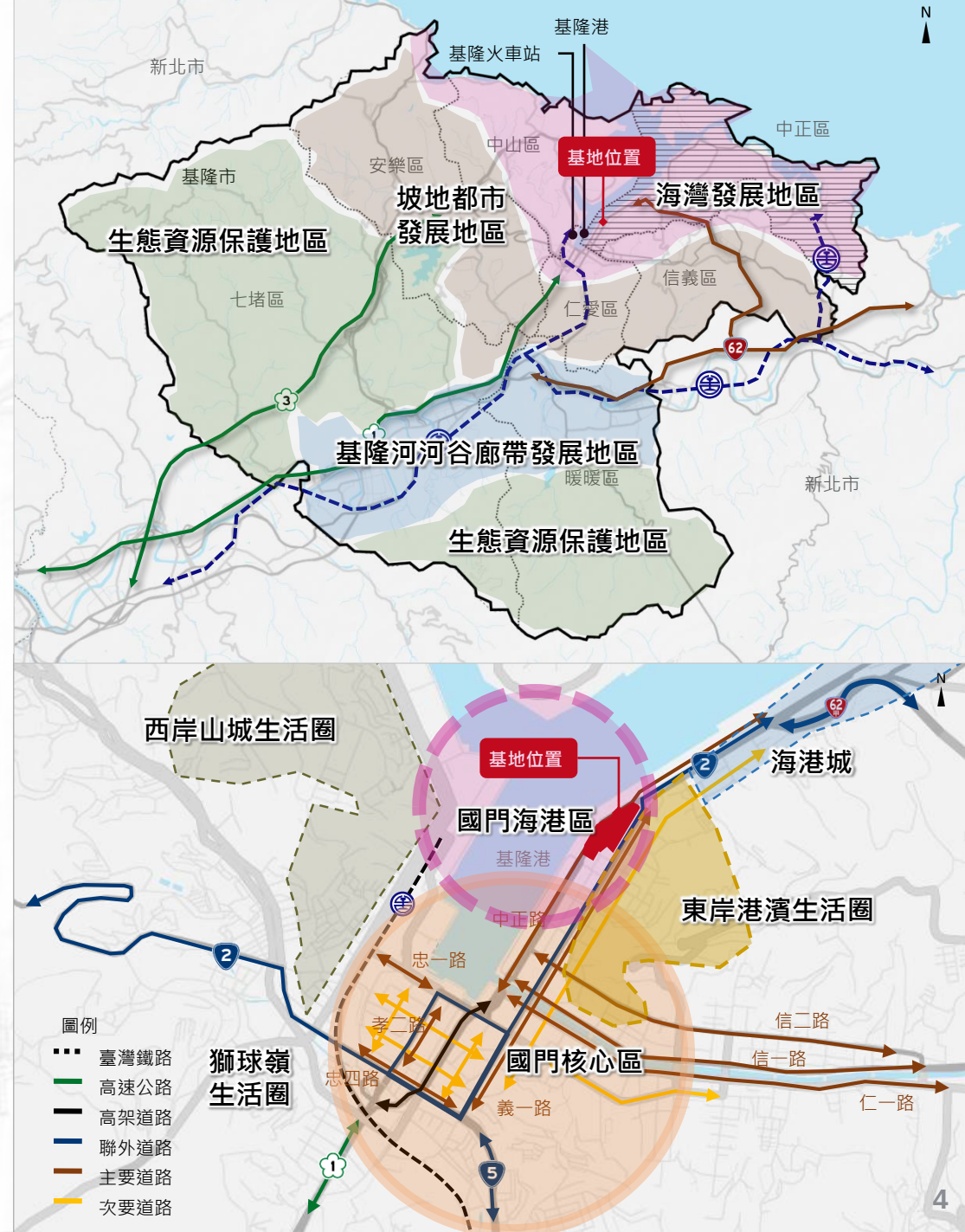
發展迄今
(郵輪母港)

清治時期，西方列強東來，逐漸開啟雞籠港發展。1863年基隆港**正式開放為商港**。1886年臺灣巡撫劉銘傳進行**建港規劃(基隆港建立之年)**。

日治時期開始進行現代化港口的建設，1899年到1944年共五期基隆港築港工程，奠定了日後基隆港的發展基礎，也使基隆港在1970年代穩坐**臺灣第一大港寶座(日本海軍列為軍港之一)**。

1945年中華民國政府遷臺，續設**基隆港務局**，陸續進行基隆港各項興建工程，同時因應臺灣經濟快速成長，到1984年更曾名列**全球第七大貨櫃港**。

基隆港為提升競爭力，開始轉型，2002年開放港區觀光，2017年獲頒**亞洲最佳郵輪母港**殊榮。基隆市國土計畫並以「**首都圈國家海洋門戶**」為基隆港市長期發展願景。



軍港西遷：創造港區廊帶發展契機

位居東岸樞紐，可串接港區、市區及山城活動能量



依循「國際商港未來發展及建設計畫(115年)」及「基隆港整體規劃暨東岸開發計畫」：本基地軍港西遷土地釋出後，將配合E1~E5「國際郵輪母港水岸發展區」及「郵輪及物流補給空間」定位，發展零售商業、娛樂體驗、旅館及產業所需空間，強化東岸廊帶串連發展。

區域發展：捷運引導河谷廊帶發展

基隆捷運建設，強化首都生活圈，打造新的就業聚落

臺北市

基隆市北五堵地區(基隆科技園區)

海洋生技、商業、新創及智慧物流產業

新北市汐止地區(經貿園區)

發展化學生技、資通訊、物流及數位媒體產業

臺北市南港地區(東區門戶)

發展會展、文創窗口及生技製藥產業

基隆市港區(市港再生)

發展新創、海洋觀光及文創產業

基地位置

基隆複合商業大樓
基隆車站
基隆港
廟口
三坑

基隆市八堵地區(宜居住宅)

提升生活居住品質及強化交通轉乘機能

基隆市七堵地區(地區次核心)

打造產業智庫及發展商業

基隆市百福地區(健康生活區)

發展鄰里商業

基隆市政府109年「基隆河河谷廊帶區域發展策略規劃」：本基地位於基隆市港區(市港再生)，基隆捷運建設之TOD發展，將有助強化本區引入新創、海洋觀光及文化創意等產業。

基隆捷運第一階段計畫

基隆捷運第二階段計畫

N

2 基地利基



國家海洋門戶：港區建設持續落實

基隆港周邊百億建設逐步到位，城市風貌正在翻轉

- 政府投資：國門廣場、基隆火車站暨城際轉運站、東岸旅運服務中心、基隆塔、西二西三郵輪旅運中心、東岸郵輪廣場串接工程等。
- 民間投資：微風東岸、麗都蝶客花園、要塞司令部、信二立體停車場、西四西六旅運複合商業大樓(招商中)、新市政大樓(規劃中)等。



西二、三郵輪旅運中心
(倉庫2022 整修完成、目前招商中)
• 可結合西岸旅運複合商業大樓，形成西岸郵輪觀光廊帶



基隆火車站暨城際轉運站
(2024 啟用)
• 將公車、客運、火車及未來的輕軌捷運系統整合為轉運中心



國門廣場計畫
(2022 第一階段完工)
• 規劃為人行步道和廣場



獅球嶺山海串聯路廊整體計畫
(2018 規劃完成、目標 2025 落成)
• 串起基隆特有的都市行走經驗及建築與住民互動



正濱遊客中心
(2022 完工)
• 設施包含旅遊諮詢中心、和平島願景館、選物店及咖啡館

基隆山海城串聯再造計畫(希望之丘)
(地標「基隆塔」於 2019 動工、2023 完工)
• 串聯周邊社區，連結多個觀景平台和步道
• 可從基隆塔眺望基隆港山海景觀

基隆港東3-4旅運中心
(2021 完工、招商於 2024 年營運)
• 基隆港東岸規劃為遊憩都會港岸，提供旅客搭乘郵輪及市民親近海港之優質服務體驗。

東岸郵輪廣場串接工程
(2022 動工、預計 2024 完工)
• 串連海洋廣場、國門廣場、東岸商場、表演藝術中心等港區周邊重要設施



● 本案基地

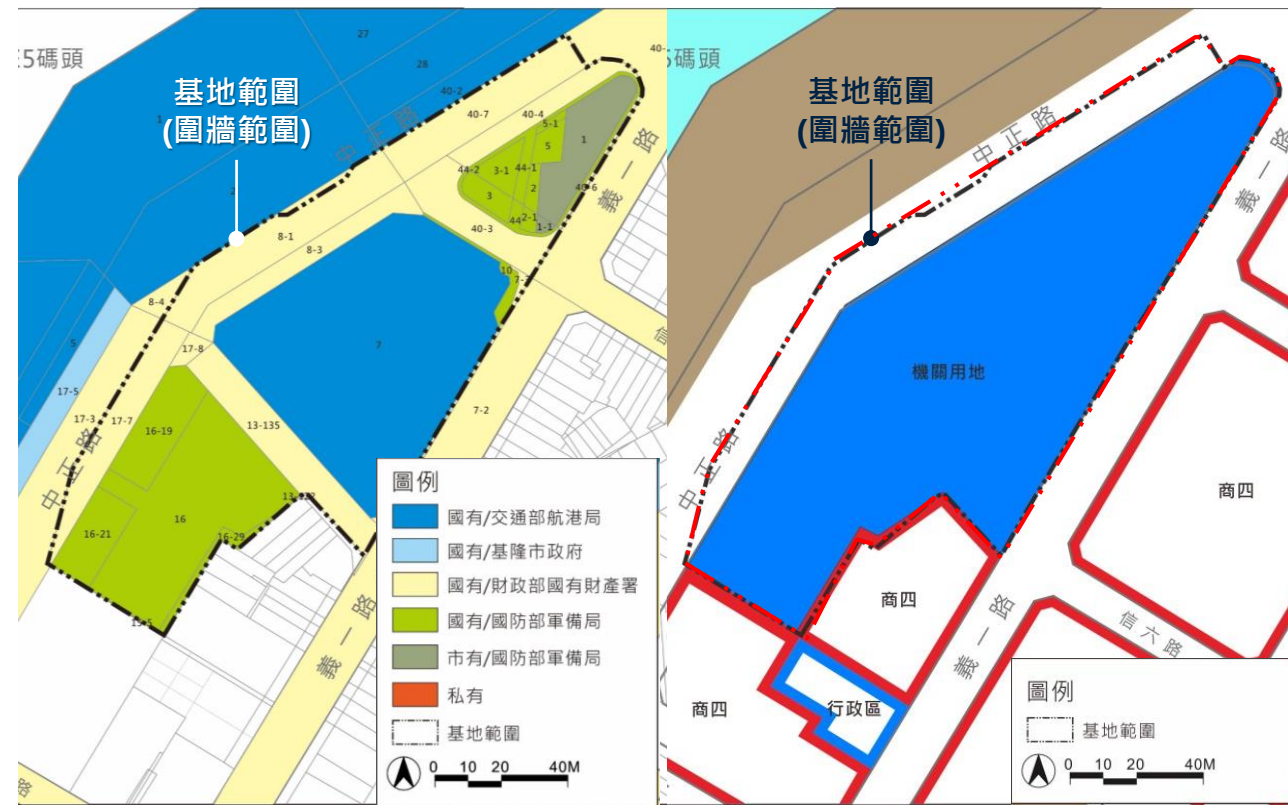
● 基隆市港再生標竿計畫

● 其他旅遊觀光建設計畫

權屬單純：稀有大面積公有土地

港區周邊僅有之大面積公有地，引動招商開發潛力

所有權人/管理單位		面積(m ²)	比例(%)
國有地	交通部航港局	4,724	40.37
	國防部軍備局	3,898	33.31
	財政部國有財產署	2,478	21.17
市有地	國防部軍備局	596	5.09
私有		7	0.06
合計		11,703	100.00



- 目前土地使用分區：機關用地、第四種商業區、道路用地。
- 交通部航港局刻正依促參法第14條及都市計畫法第27條進行都市計畫變更作業，將機關用地變更為**商業區** (變更後建蔽率、容積率至少為**70%、320%**)。

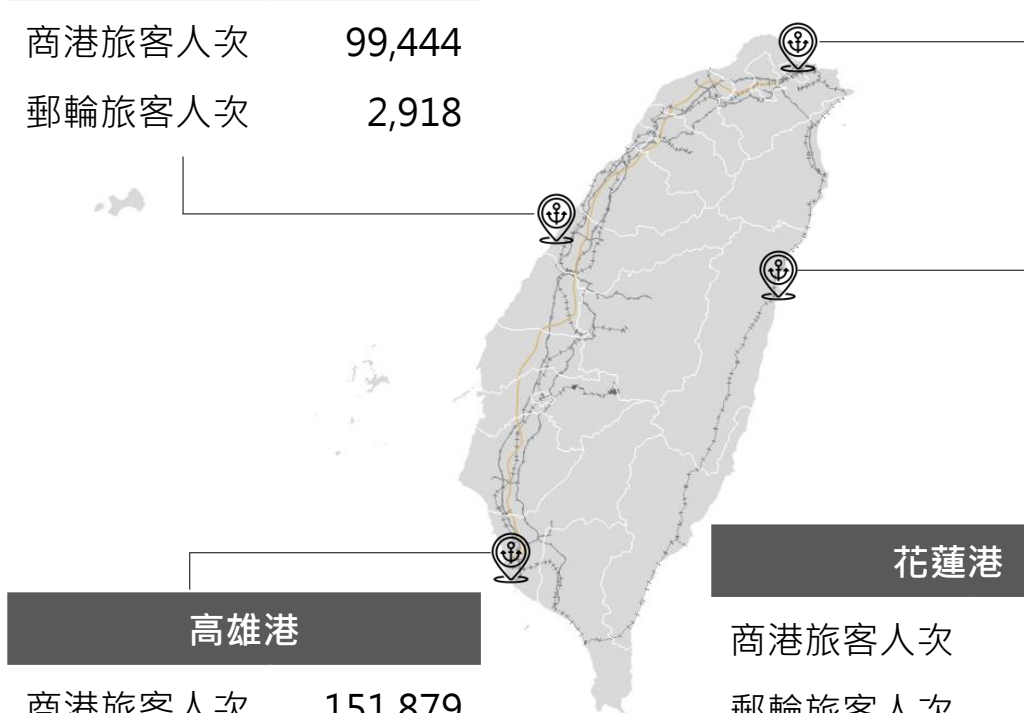
郵輪母港：郵輪經濟雛形逐漸形成

國際郵輪母港定位，疫後郵輪旅遊市場復甦超乎預期

疫情前民國108年市場最高峰時期

臺中港

商港旅客人次 99,444
郵輪旅客人次 2,918



高雄港

商港旅客人次 151,879
郵輪旅客人次 90,151

基隆港

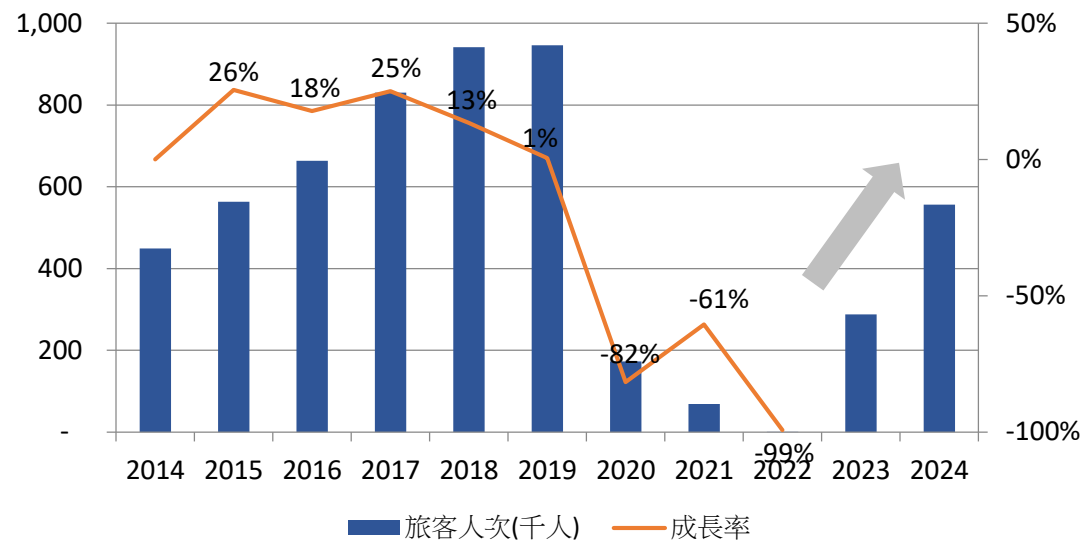
商港旅客人次 1,091,360
郵輪旅客人次 946,372

花蓮港

商港旅客人次 27,251
郵輪旅客人次 10,676

註：商港旅客包含郵輪旅客、兩岸渡輪旅客、國內客船旅客

基隆港2014~2023 年及2024 年(1~8月)郵輪旅客人次統計



旅客類型

國人

- 出港前暫候，再搭乘其船班
- 進港後小憩，並離開前往臺灣本島其他地區

外國人

- 短程旅遊：於港口周邊作6-12小時之停留、觀光、消費
- 長程旅遊：於基隆港周邊稍作休息，再到本島其他觀光景點

活動場域及衍生商業行為

飲食休憩

(如：餐廳、美食廣場、便利商店)



逛街購物

(如：伴手禮、旅行用品、品牌商店)



飲食休憩

• 特色體驗
(如：文創展物店、體驗型消費)



消費購物

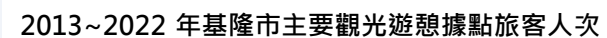
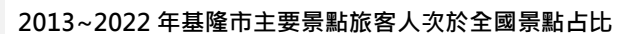
• 旅宿飯店
(如：飯店旅館)



臺灣本島其他地區

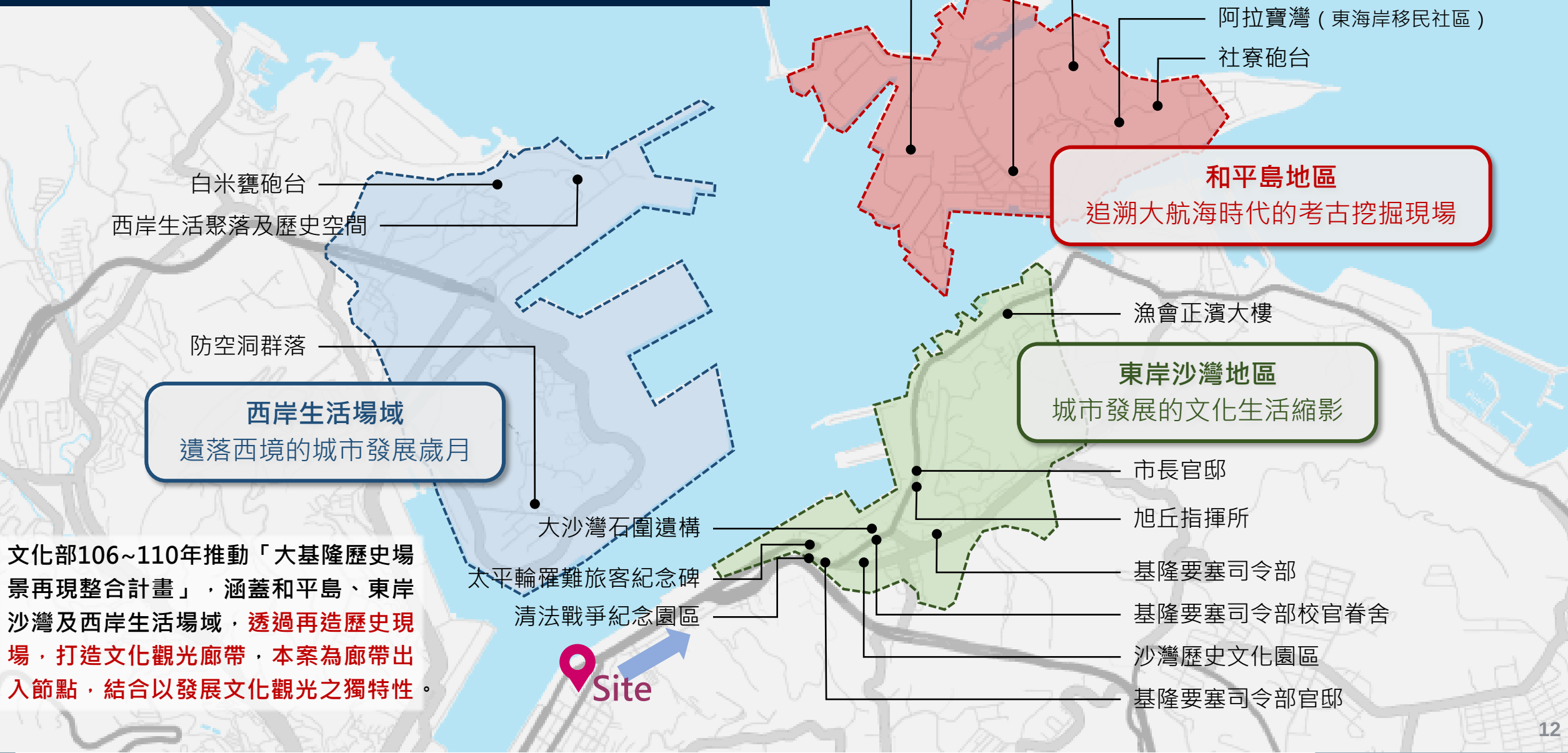
基隆港

基隆港轉型、新增許多文化觀光景點，觀光吸引力漸增



在地文化：善用既有自然及人文資源

結合港灣、自然景觀、歷史人文優勢，增添獨特魅力



郵輪觀光、商業發展、公共服務

呼應市港政策，發展郵輪旅運商業區，補足公共服務



3 招商條件



招商條件初步構想

契約期間及興建營運規範

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**。
- 自簽約日起**3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)。

招商條件初步構想

風險分攤、利潤共享的地租及權利金計收機制

土地租金

按「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」
第2條規定計收

興建期間

按當期申報地價及課徵地價稅
稅率之乘積計收

營運期間

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之
乘積，加計簽約當期申報地價2%計收

權利金

開發權利金

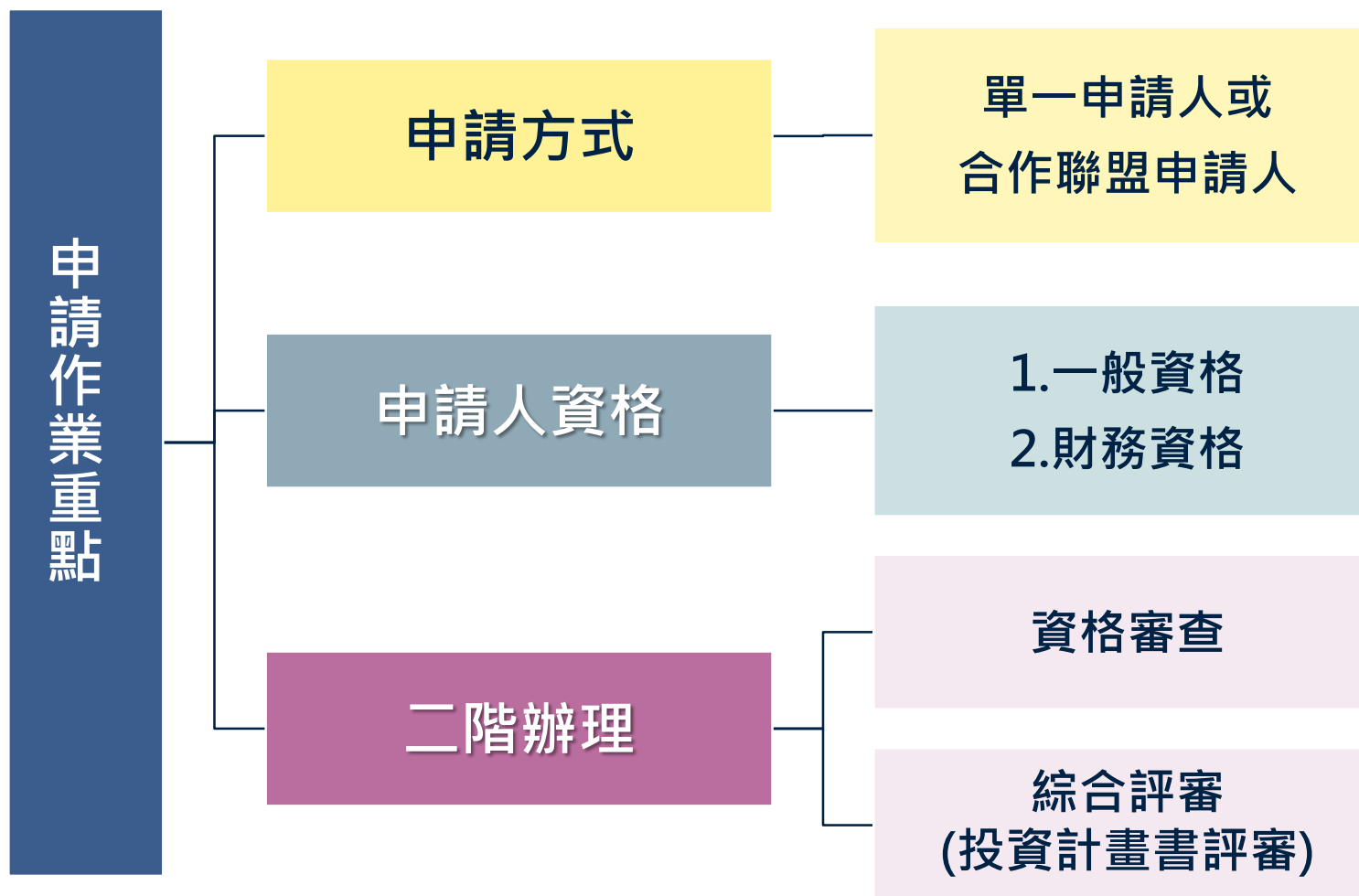
2.75億元
(以未來實際公告文件為準)

營運權利金

按營業收入之一定百分比計收

甄審作業方式

申請資格、二階評審方式

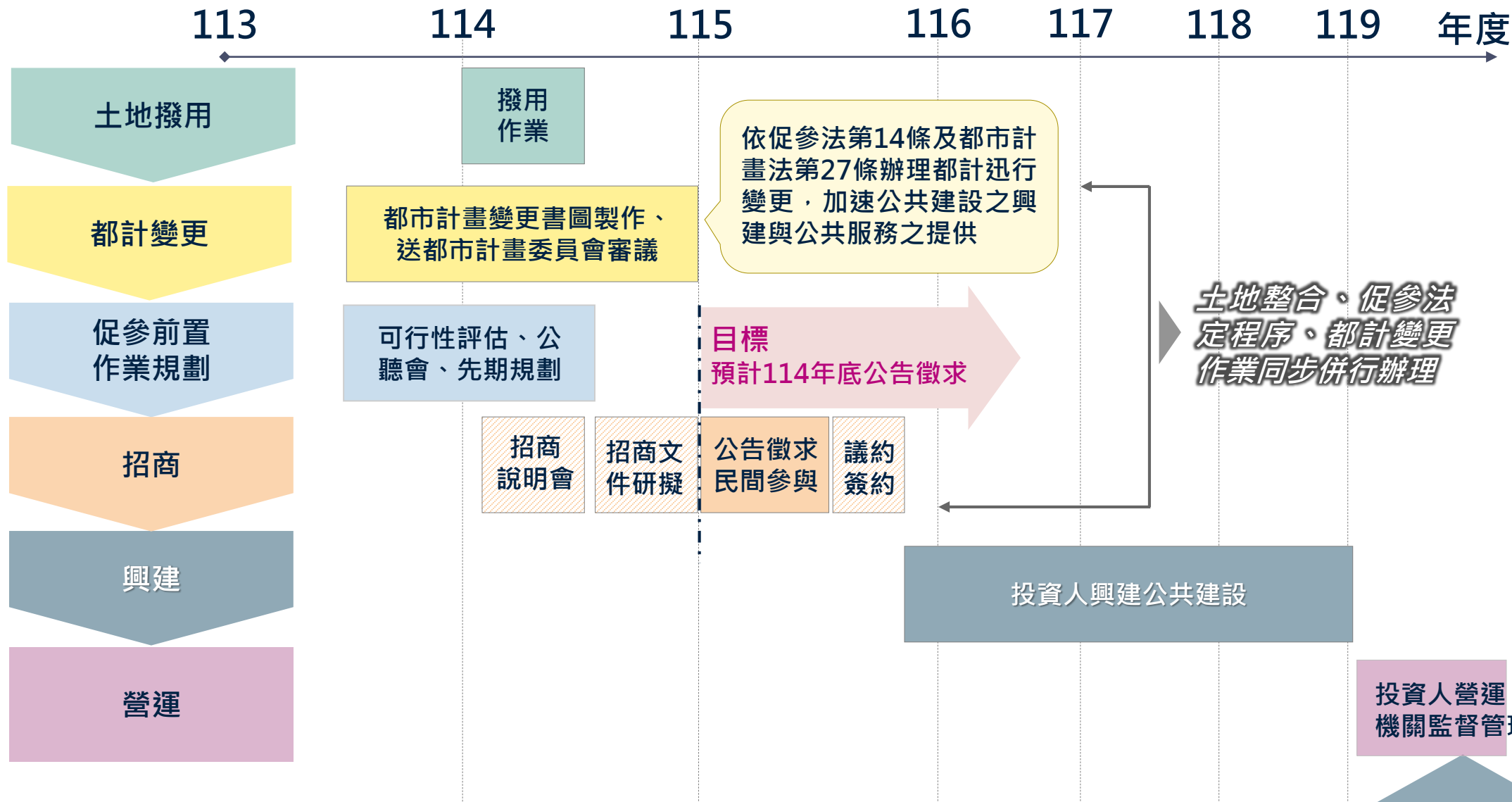


申請文件包括：

- 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.財務證明文件
- 7.債信能力證明書
- 8.協力廠商合作意願書(如有)
- 9.專業第三人合作承諾書(如有)
- 10.金融機構融資意願書及金融機構評估意見
- 11.中文翻譯切結書
- 12.申請保證金繳交證明文件
- 13.權利金報價單
- 14.投資計畫書

後續作業期程

預計於114年上半年辦理招商說明會



4

預期效益與願景



預期效益及願景

翻轉基隆、港市再生、共存共榮



✓ 吸引民間投資40.5億

✓ 創造1,300個就業機會

✓ 公私協力創造雙贏

✓ 東岸唯一大面積開發基地

✓ 促進港市發展共存共榮





簡報結束
敬請指教

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