

台灣糖業股份有限公司


高雄分公司



高雄物流園區二期 用地簡介



地理位置

 高雄物流園區二期用地(3.52公頃)



基地現況



高雄物流園區二期用地



高雄物流園區二期用地簡介

- 業務主管機關：經濟部加工出口區管理處高雄分處
- 基地面積約3.52公頃(折合10661坪)
(位於高雄市前鎮區興邦段多筆地號)
- 土地使用分區：特定倉儲轉運專用區 2A(特倉2A)
- 建蔽率：60%、容積率：490%
- 土地所有權屬：台糖公司100%(基地權屬單一)

鄉鎮市區	段	地號	面積(m ²)
前鎮	興邦	122-2	29
前鎮	興邦	122-4	617
前鎮	興邦	123	8,114
前鎮	興邦	123-8	8,297
前鎮	興邦	123-9	10
前鎮	興邦	123-15	120
前鎮	興邦	123-16	577
前鎮	興邦	123-18	1,197
前鎮	興邦	123-23	794
前鎮	興邦	123-33	6,726
前鎮	興邦	123-34	994
前鎮	興邦	123-35	7,485
前鎮	興邦	123-36	283
13筆			35,243



土地分區允許使用項目

允許使用項目		特倉2	允許使用項目		特倉2
第1組	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅	×	第23組	倉儲業 (G8)	○
第2組	學前教育設施	×	第24組	電信業 (G9)	○
第3組	教育設施	△	第25組	金融、保險及不動產業 (H)	○
第4組	社教設施(圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館)	○	第26組	顧問服務業 (I1)	○
第5組	文康設施(音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院)	○	第27組	資訊服務業 (I3)	○
第6組	社區遊憩設施	△	第28組	廣告業 (I4)	△
第7組	醫療保健服務業	○	第29組	設計業 (I5)	△
第8組	社會福利設施	○	第30組	電信業務門號代辦業 (IE)	△
第9組	公共通訊設施	○	第31組	研究發展服務業 (IG)	○
第10組	公共安全設施	○	第32組	訓練服務業 (J2)	○
第11組	大型遊憩設施	△	第33組	出版事業 (J3)	△
第12組	水岸遊憩設施	△	第34組	電影事業 (J4)、廣播電視服務業 (J5)	△
第13組	公用事業設施	△	第35組	藝文業 (J6)	△
第14組	公務機關	○	第36組	休閒、娛樂服務業 (J7)	△
第15組	人民團體	○	第37組	運動服務業 (J8)	△
第16組	批發業 (F1)	○	第38組	觀光及旅遊服務業 (J9)	○
第17組	零售業 (F2)	△	第39組	專門技術服務業 (律師、會計師...等)	○
第18組	綜合零售業 (F3) (百貨超市業、大型購物中心)	△	第40組	租賃業 (JE)	○
第19組	國際貿易業 (F4)	○	第41組	會議中心 (小型會議中心、國際會議中心)	○
第20組	餐飲業 (F5)	○	第42組	工商展覽中心	○
第21組	智慧財產權業 (F6)	○	第43組	世界貿易展覽中心	△
第22組	陸上、水上、航空及其他運輸業(G1~G7)	○	第44組	物流加工業	○
			第45組	加工出口區設置管理條例所規定之區內事業	○
			第46組	企業營運總部	○

○表允許使用
 ×表不允許使用
 △表條件式允許使用

註：表內行業別須送加工出口區管理處審查。



優勢1：鄰近海、空港及國道1號

國際門戶

- 高雄國際機場8.1公里,15分鐘)
- 高雄國際港(1.9公里,4分鐘)
- 桃園國際機場(341公里,3小時45分鐘)

國道

- 國道1號 (3.1公里,7分鐘)
- 中山四路 (台17線, 1.3公里,3分鐘)
- 東西向快速道路 (88號,7.5公里,15分鐘)

鄰近園區據點

- 南科高雄園區(40.9公里,38分鐘)
- 南科台南園區(70.9公里,57分鐘)



優勢2：周邊重大投資建設

亞洲新灣區

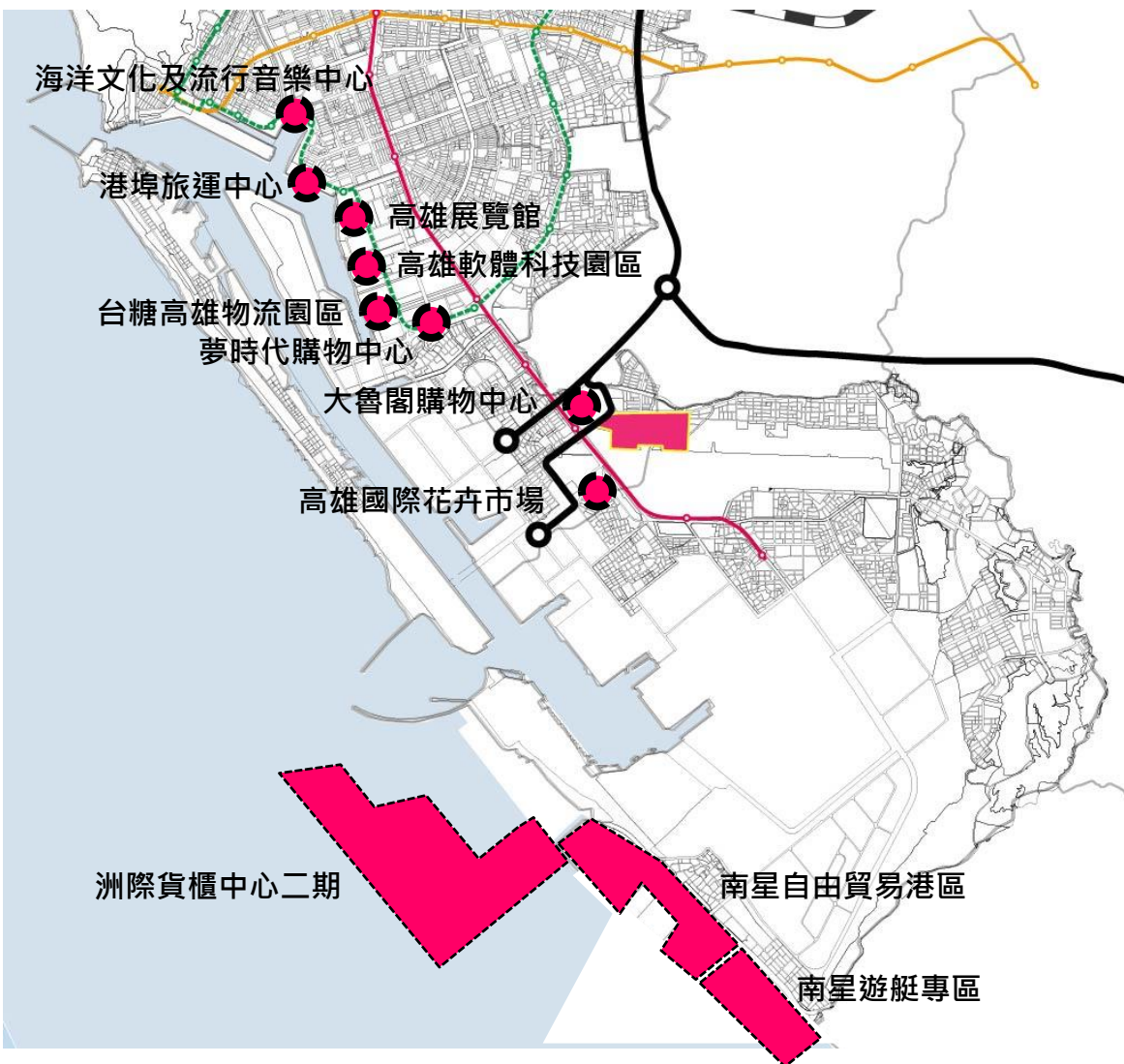
- 海洋文化及流行音樂中心
- 港埠旅運中心
- 高雄展覽館
- 高雄軟體科技園區
- 夢時代購物中心
- 台糖高雄物流園區

高雄港

- 洲際貨櫃中心二期
- 南星自由貿易港區
- 南星遊艇專區

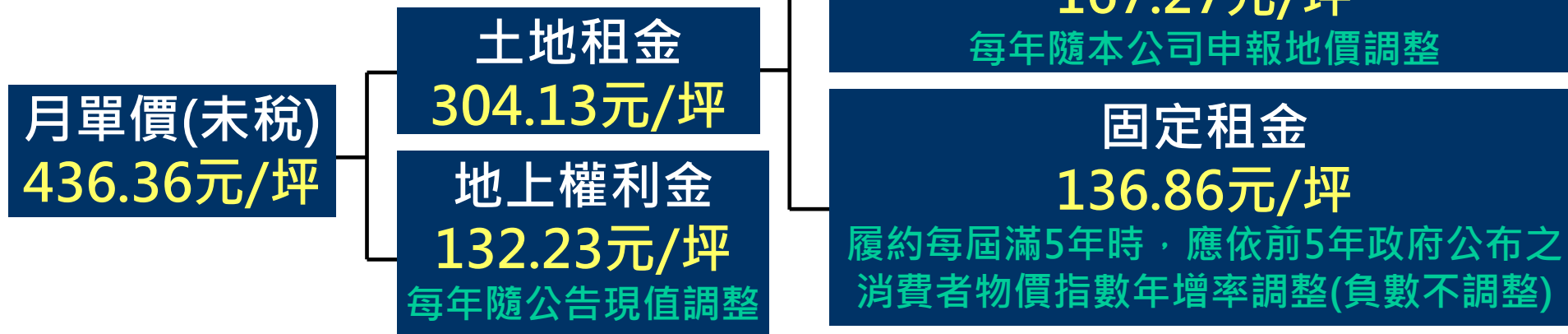
高雄國際機場周邊

- 大魯閣購物中心
- 高雄國際花卉市場



設定地上權初估費用

依110年1月本公司申報地價11,040元/m²，
公告現值48,000元/m²



- 每年土地租金 = 申報地價 × 承租面積 × 10%
- 地上權利金底價 = 投標年度公告現值 × 承租面積 × 年數 × 1%
(上表以1%為底價，經公開招標，以實際得標金額計收；如具合作開發性質，專案提報經董事會核定不在此限。)
- 地上權設定年數至少5年，最多70年。(簽約並辦妥公證之日1次收取權利金，如向銀行辦理抵押貸款方式繳權利金者，須於公證日先行繳納權利金總額30%，並於公證日之次日起50日內繳清權利金總額70%)



合作條件與優惠措施1

- 土地租金與設定地上權附帶合作條件：
 - 歡迎廠商提出可行方案，例如：
 - ✓ 廠商提供部分物流業務，經本公司評估可行後承攬並收取物流服務費用。
 - ✓ 開發商投資興建廠房後，以優於市價折數租金回租予本公司拓展物流業務。
- 優惠措施：
 - 為避免政府公告地價調漲波動，影響履約期間廠商承租成本，本公司已將土地租金分為固定租金(4.5%依簽約時之申報地價計算)與浮動租金(5.5%每年依本公司申報地價計算)。
 - 廠商向政府申請，如獲准依該縣市自治條例或相關法令規定減免地價稅者，就所減免之地價稅額部分，可納入雙方合作條件時洽商優惠額度。
 - 國際物流為高雄市策略性產業，新增投資金額達3,000萬元以上，可向高雄市政府申請融資利息、房地租金、房屋稅部分補助。



合作條件與優惠措施2

● 優惠措施：

- 若適用本公司「土地活化促進方案」，簽約前5年可減收固定租金與權利金之優惠(如下表，優惠如有異動將隨之調整)，以降低廠商營運期初成本。

履約前5年	優惠收費部分	優惠前月單價 (元/坪)A	優惠後月單價 (元/坪)B	優惠比率 $C=(A-B)/A \times 100\%$
第1年	浮動租金	436.36	167.27	61.7%
第2年	浮動租金	436.36	167.27	61.7%
第3年	浮動租金	436.36	167.27	61.7%
第4年	浮動+固定租金	436.36	304.13	30.3%
第5年	浮動+固定+年權利金減半	436.36	370.25	15.2%

