



高雄港區土地開發股份有限公司
Kaohsiung Port Land Development Co., Ltd.

大港倉410 招商說明會

大 綱

1.公司簡介

2.高雄港舊港區規劃開發定位

3.高港棧庫群 分期分區開發計劃

4.大港倉410



高雄港區土地開發股份有限公司
Kaohsiung Port Land Development Co., Ltd.

台灣首例港市合組公司-攜手開發高雄港舊港區



臺灣港務公司

土地、建物及港灣

51%



高雄市政府

行政資源

49%



**2017年合資成立
高雄港區土地開發(股)公司
交通部所屬國營事業**

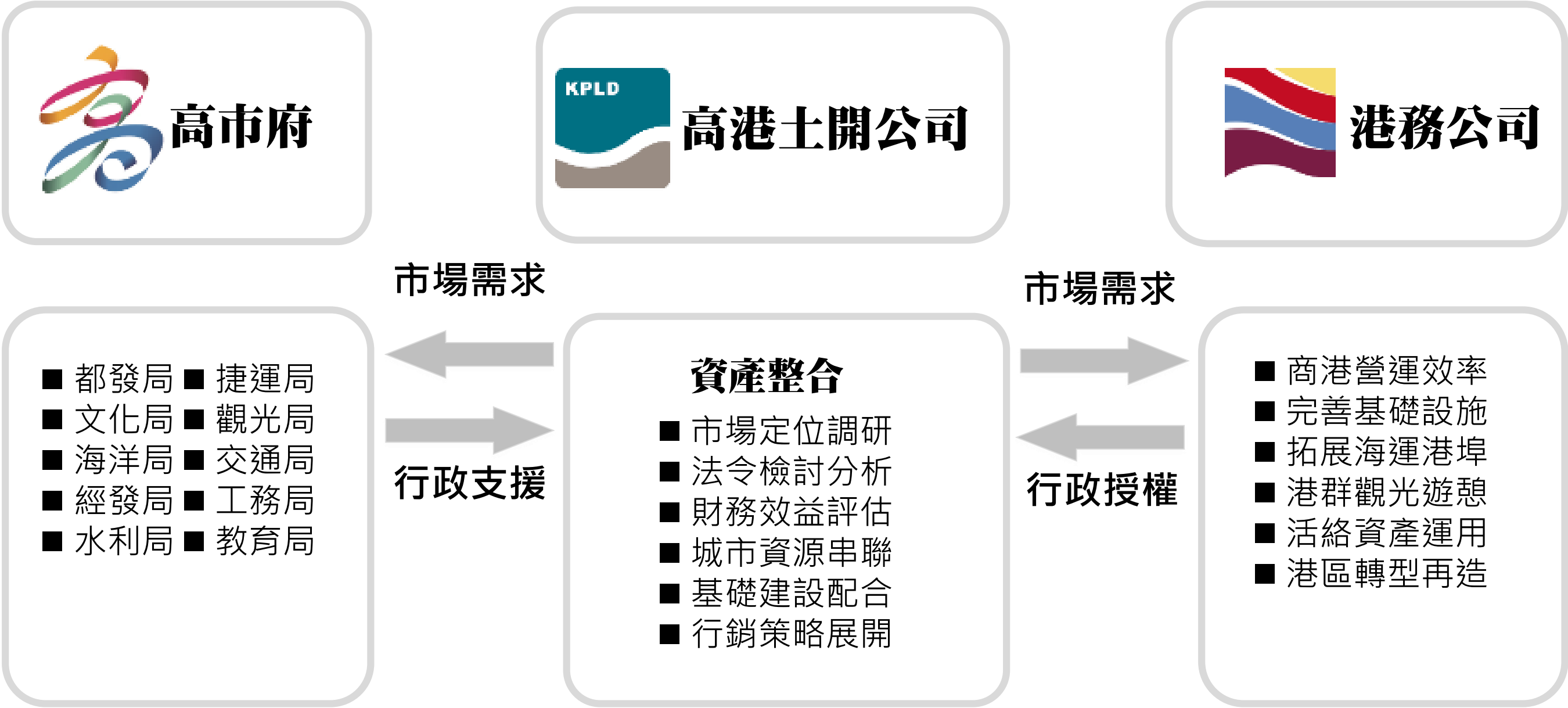
願景

- 活化高雄舊港區資產
- 建立雙方合作平台

目標

- 專業規劃與多元開發模式
- 引進外部技術、能力及企業化之經營效率
- 促進市港永續經營

整合性運作模式



共創價值、共享成果、永續經營

高港棧庫群位置

捷運 | 橘線西子灣站2號出口 步行約3分鐘

輕軌 | 駁二蓬萊站 / 哈瑪星站 步行約3分鐘

公車 | 綠1 直達 棧貳庫 步行約2分鐘

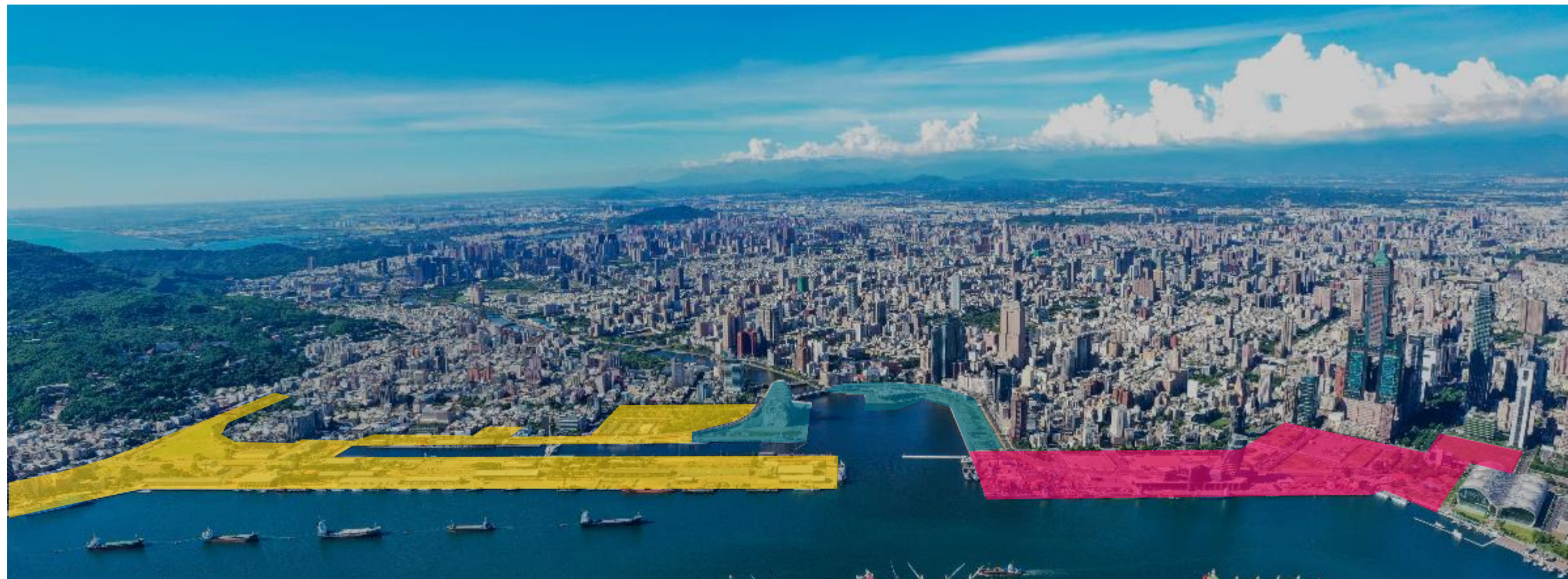
渡輪 | 棧貳庫-旗津 渡輪航線

停車 | 小客車702台、機車646台、客車59台



高雄港舊港區

I~22號碼頭約103公頃



I~10碼頭約65公頃

高雄港棧倉庫群
舊港轉型遊憩觀光

11~15碼頭約12公頃

高雄流行音樂中心

16~22碼頭約26公頃

國際旅運中心為首
新式建築城市地標

高雄港舊港區開發定位與規劃構想

舊港歷史休閒門戶

- 高雄港1~10號碼頭、淺1~3號碼頭及第三船渠
- 保留歷史紋理，融合新興碼頭後線土地投資，新與舊並陳開發
- 滾動式開發方式逐步活化，打造「世界最大活化棧庫群」為亮點

新灣商貿生活核心

- 高雄港16~18號、21號碼頭
- 因應港埠發展，分期分區開發
- 濱灣地標建築、複合商場、國際觀光飯店



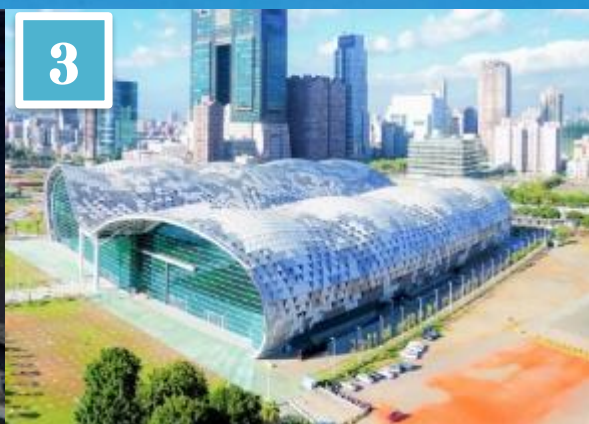
政府重大投資 公共設施完備 亞洲新灣區 5 大公共建設 323億



高雄流行音樂中心
70億・110年開幕



高雄港埠旅運中心
45億・110年底完工



高雄展覽館
28億・102年啟用



高雄市立圖書館總館
15億・103年啟用



高雄環狀輕軌
165億・106年通車



高港1~10號碼頭後線土地 分期分區開發計劃

第五階段 濱灣新天地 (含水域第三船渠)

陸域5.8公頃、水域9.8公頃，面積共計15.6公頃

110年起土開將進行可行性評估及先期規劃等作業

預計111年報港務公司辦理招商說明會、招商作業等

尋求單一開發商整體規劃開發

第二階段 高雄港員工候工室(整建中)

承崗公司投資整建開發預定111年第1季開幕

旅店、商店休憩據點

第三階段 大港倉(本次開發範圍)

倉4、6、7、8、9、10、保養棚、加油站 土地約2公頃、倉庫約1700坪

港公司完成基礎修繕、本公司投入相關裝修工程、櫃位招租方式辦理

美食棧庫、水岸親水、數位、運動、戶外活動

第一階段 棧貳庫歷史建築(已開發)

107年3月31日正式營運

集結超過70家以上品牌、串連港區海陸交通轉運設施

土開公司自營全台最大活化老倉庫

第四階段 高港主題棧庫群

棧4-2、4-3、5、6、7庫，面積4.7公頃

特定文化休閒專用區，預計待倉庫及管線修繕工程

倉庫旅店、亞洲生活、大型餐飲

第二階段 浮空劇院生活廣場(已開發)

光禹公司投資興建開發 110年4月試營運

面積0.28公頃、期程為110年1月4日至113年4月3日

復刻商店街、全息影院、特色餐飲、咖啡與市集

高港棧庫群KWs
從棧貳庫開始．．



逐步活化棧庫群



棧貳庫歷史 | 高雄港2號碼頭

年份	大事紀內容
1908	高雄港築港設驛
1914 (大正3年)	新濱町2號碼頭興建4棟磚牆瓦頂單層倉庫，作為堆置砂糖、肥料使用
1945	二戰時期遭美軍空襲倉庫局部受損
1962	戰後原址新建新式倉庫，以鋼筋混凝土柱結合力霸鋼架重建，做為蔗糖和香蕉出口專用倉庫，命名為「棧貳庫」
2003	高雄市政府公告為歷史建築



漁人碼頭 | 大卡威 2002.10~2011.10



2017.03 歷史建築 棧貳庫

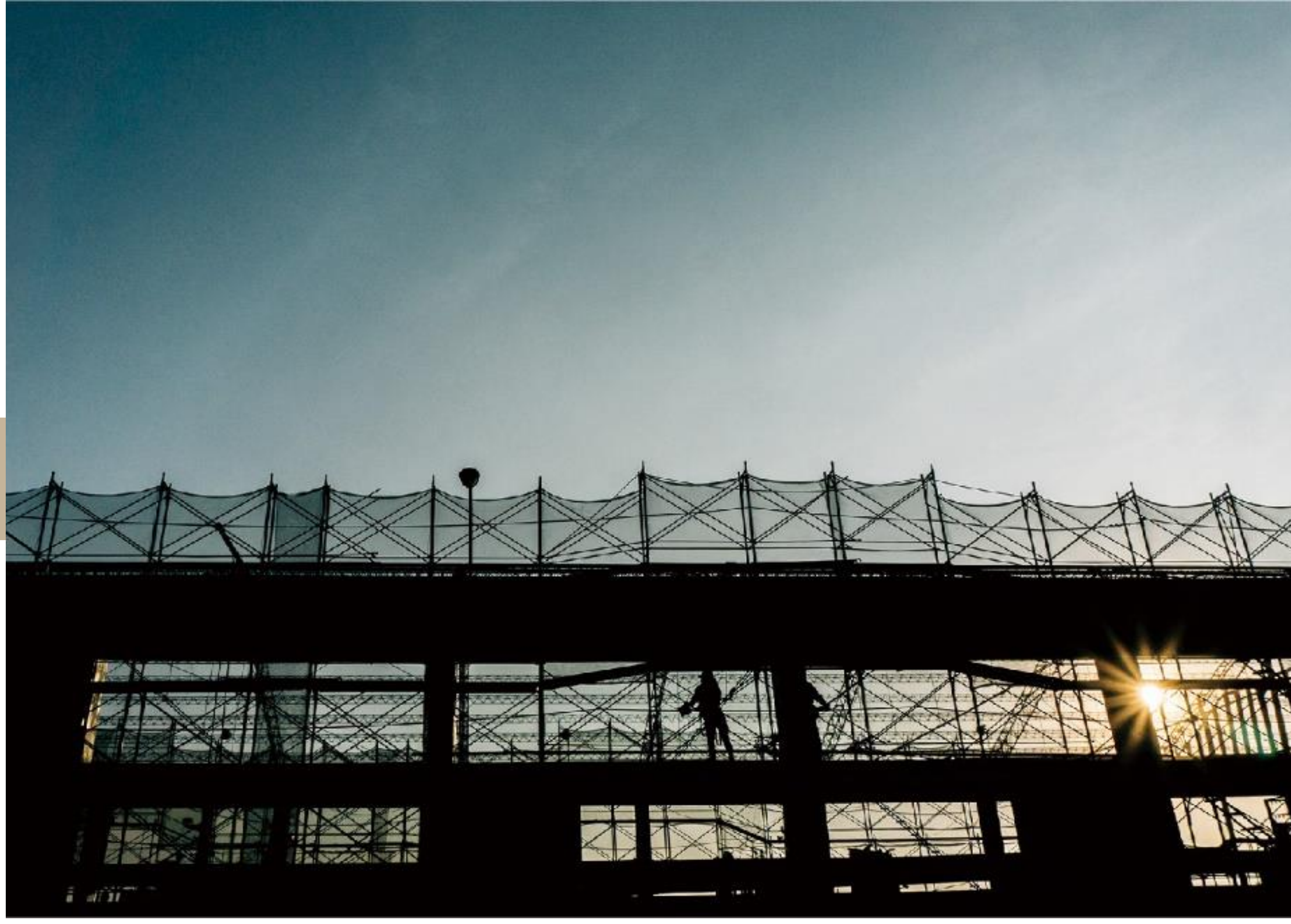


Renovation

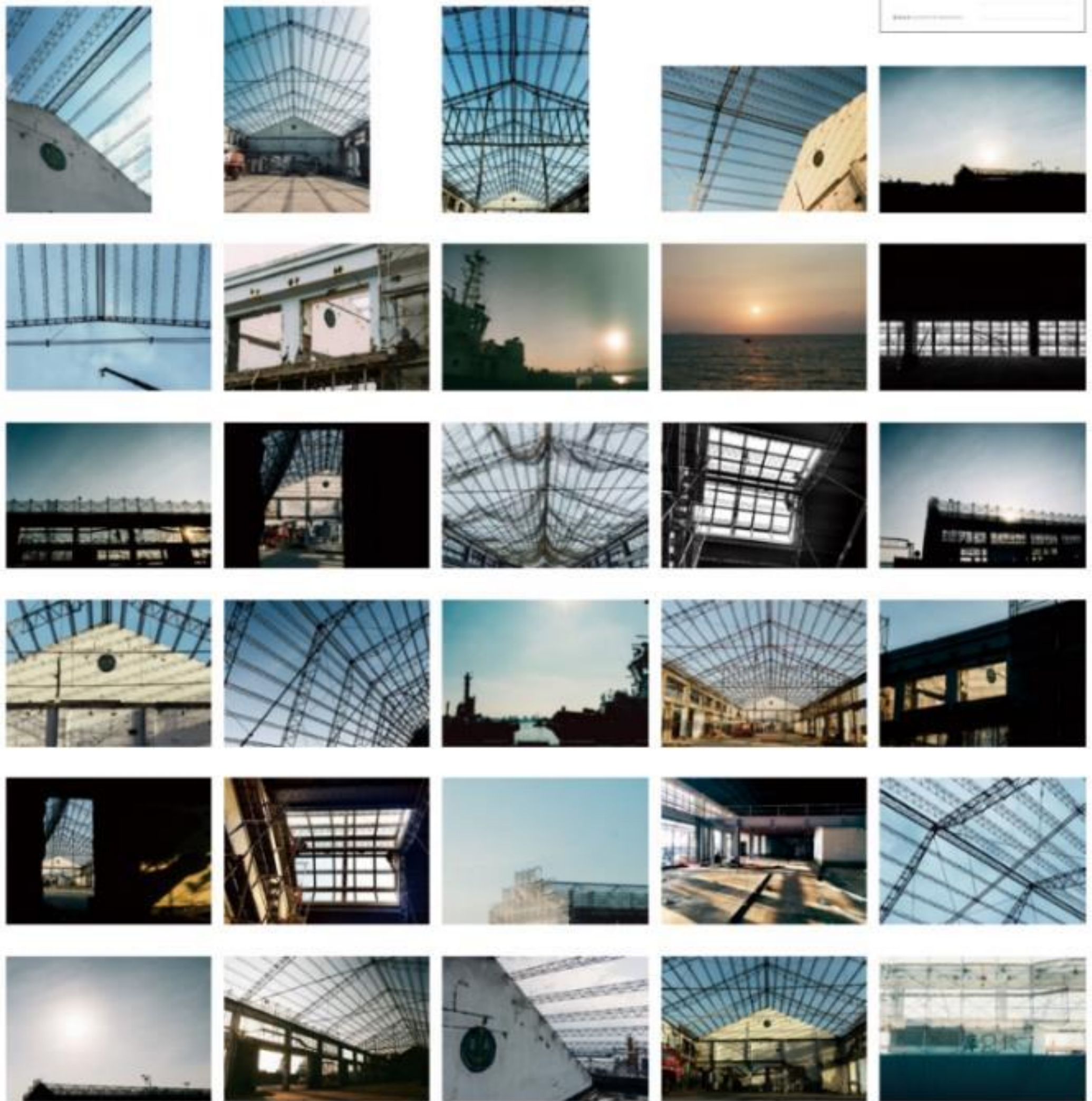


Renovation





八個月後





棧貳庫

高雄港2號碼頭 無敵海景第一排

Kaohsiung Port Wharf No.2, waterfront with a grand view.

高雄輕軌 C14 哈碼星站 步行3分鐘

KLRT C14 Hamasen 3mins away

文創
餐飲
展覽



打造地標性建築

展現 公共性、開放性

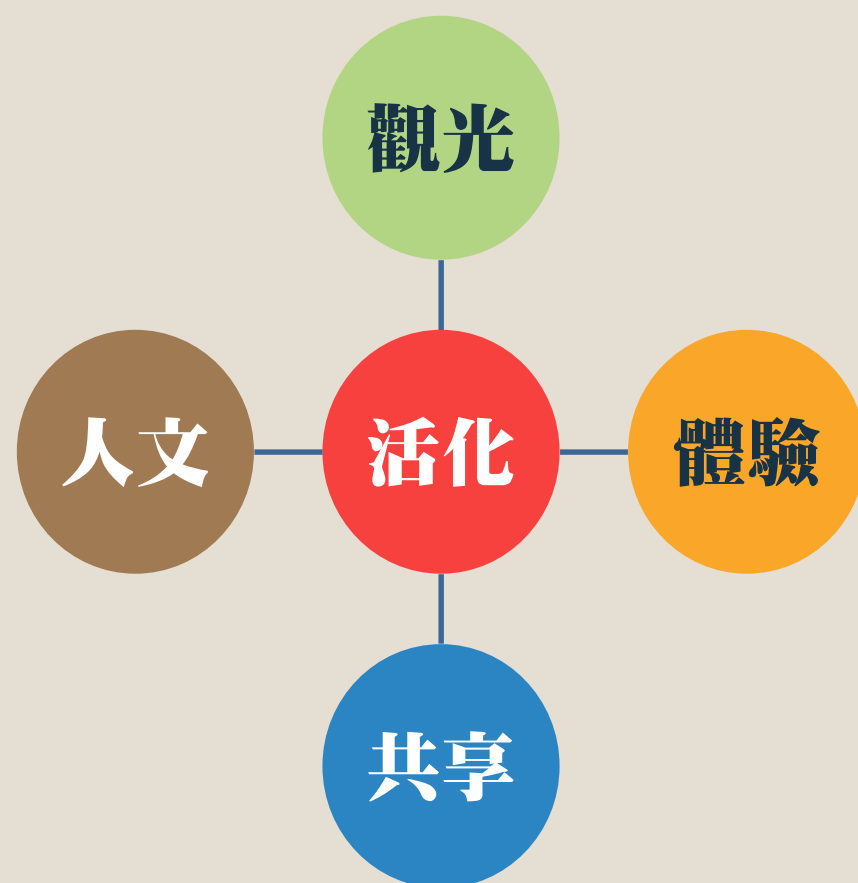


展現服務性——
整個棧貳庫
都是你的候船室



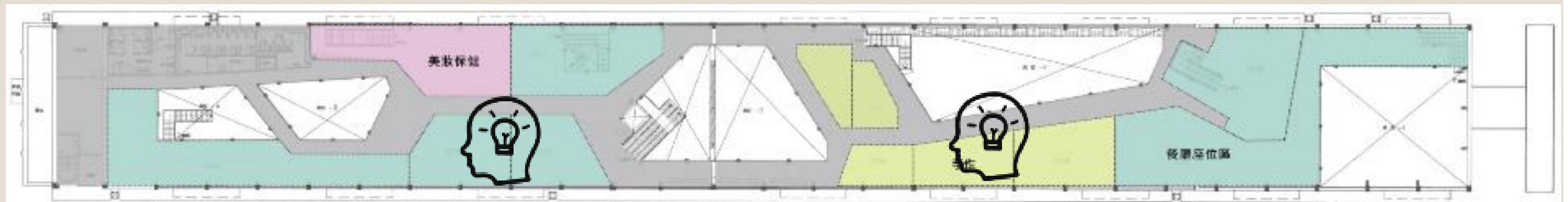
規劃 & 定位

- 草地 X 海洋
- 休憩娛樂 X 自然平衡
- 傳統工業 X 人文生活
- 歷史建築 X 空間美學
- 愈在地、愈國際
- 佔地面積達 4千坪
- 商場營業面積必須在 1,500 坪以上
- 與駁二藝術特區相鄰
- 打造文創、餐飲、展覽等多元複合場域
- 結合市政主力規劃之觀光、郵輪、遊艇產業
- 展現高雄港區未來內涵豐富的海岸新風貌



棧貳庫 港濱生活樣貌

文創展覽45%、餐飲55%

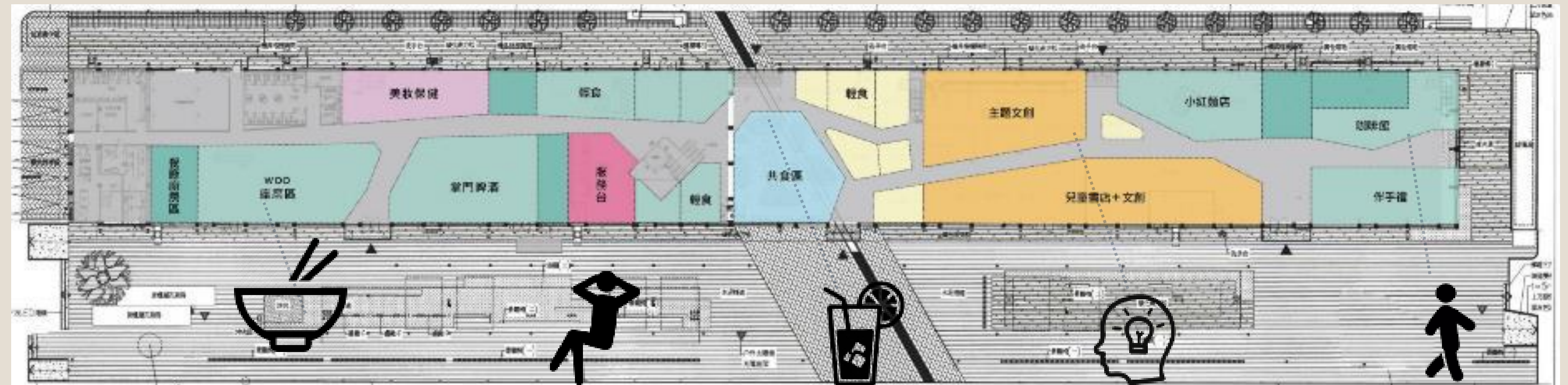


2F平面圖

2F floor plan



來逛逛



1F平面圖

來呷飯

來看海

來呷涼

來文創

來坐

來坐船

招商理念

不只是商場
更展現
台灣創業家與職人精神
展現「棧」生生不息的活力



招商理念

不只是商場
更展現

台灣創業家與職人精神
展現「棧」生生不息的活力

愈在地、愈國際



市民走進港區形成日常



An aerial photograph of Keelung Harbor and the Keelung Pier. The pier is a long, straight structure extending from the city into the water, with a large crowd of people walking along it. A ferry is docked at the pier. To the right of the pier is a large, modern building with a blue roof, which is the Keelung Pier Terminal. Behind the terminal is a large, open area with many trees and a parking lot filled with cars. In the background, the city of Keelung is visible, with many buildings and a large stadium. The water is a deep blue color, and the sky is a clear, light blue.

高港棧庫群 實績

- 109年度業績 **2.36億元**、108年 **3.22億元**、進駐品牌 **120 家**、民間投資 **2 億元**
- 109年到訪 **270萬**人次、108年 **300萬**人次、107年 **250萬**人次（外籍旅客 **20%**）
- 大港橋自109年7月啟用以來，超過 **150萬**人次造訪。
- 109年度 棧貳庫—旗津渡輪 **6萬**人次、文化遊艇 **3萬**人次
- 純白旋轉木馬 **2.5萬**人次、高港小火車 **6千**人次、氣球飛輪 **3千**人次
- FB追蹤 **3.5萬**人、打卡 **8.9萬**次、IG棧貳庫相關貼文超過 **10萬**則

關鍵成功因素 平台經營 統一管理



舊港歷史休閒門戶

面積約63 公頃

壽山

鐵道
文化園區

鐵道

棧貳庫

庫
駁

倉

棧

THE PIER-2
ART CENTER
駁2藝術特區

港史館

棧
4-2

棧
4-3

棧5

倉8

棧6-1

倉7

棧7-2

棧8-2

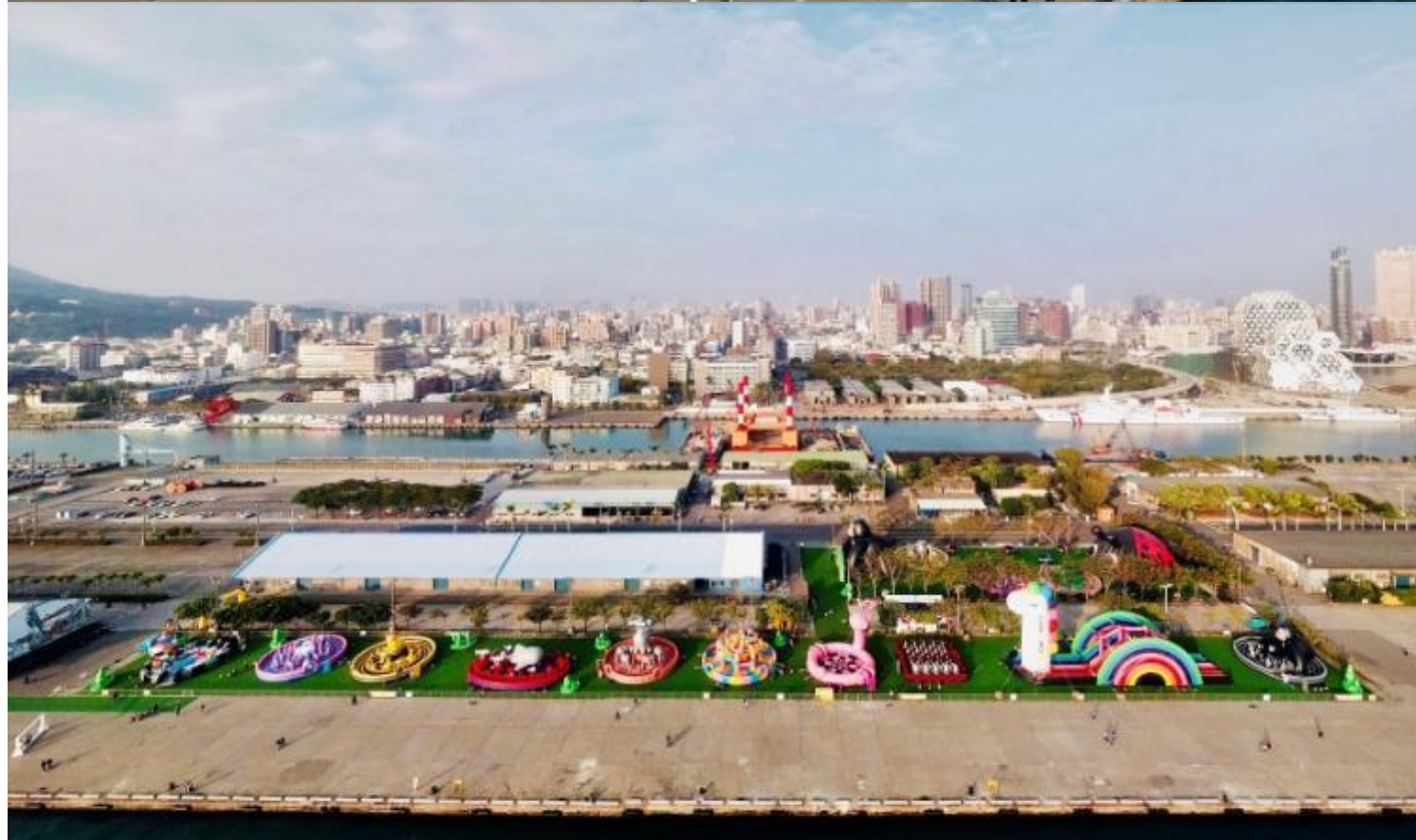
棧10

完整呈現高雄舊港 棧・倉・駁・庫
形成世界最大活化棧庫群

2018/12/15
市民走入70年管制區



Art-Zoo藝術動物園 2018/12/16(日)至2019/3/17(日)，共92日



JETS嘉年華 2019/12/21(六)至2020/3/8(日)，共79日



高雄港大港橋

2020/07啟用・亞洲最長跨港旋轉橋



倉6

倉4-1

倉7

倉9

HOLO PARK
映像鹽埕

倉8

倉10

大港橋



大港橋



HOLO PARK光禹浮空劇院 2021/02開幕 春節連假湧入十萬人潮





HOLOPARK 招商中

異國餐飲 / 酒吧 / 輕食咖啡 / 冰品 / 伴手禮



異國餐飲



酒吧



輕食咖啡



冰品



伴手禮

高港棧庫群 分期分區開發計劃

第五階段 濱灣新天地（含水域第三船渠）

陸域5.8公頃、水域9.8公頃，面積共計15.6公頃

110年起土開將進行可行性評估及先期規劃等作業

預計111年報港務公司辦理招商說明會、招商作業等

尋求單一開發商整體規劃開發

第二階段 高雄港員工候工室(整建中)

承崗公司投資整建開發預定111年第1季開幕

旅店、商店休憩據點

第三階段 大港倉群(本次開發範圍)

倉4、6、7、8、9、10、保養棚加油站 土地約2公頃、倉庫約1700坪

港公司完成基礎修繕、本公司投入相關裝修工程、櫃位招租方式辦理

美食棧庫、水岸親水、數位、運動、戶外活動

第一階段 棧貳庫歷史建築(已開發)

107年3月31日正式營運

集結超過70家以上品牌、串連港區海陸交通轉運設施

土開公司自營全台最大活化老倉庫

第四階段 高港主題棧庫群

棧4-2、4-3、5、6、7庫，面積4.7公頃

特定文化休閒專用區，預計待倉庫及管線修繕工程

倉庫旅店、亞洲生活、大型餐飲

第二階段 浮空劇院生活廣場(已開發)

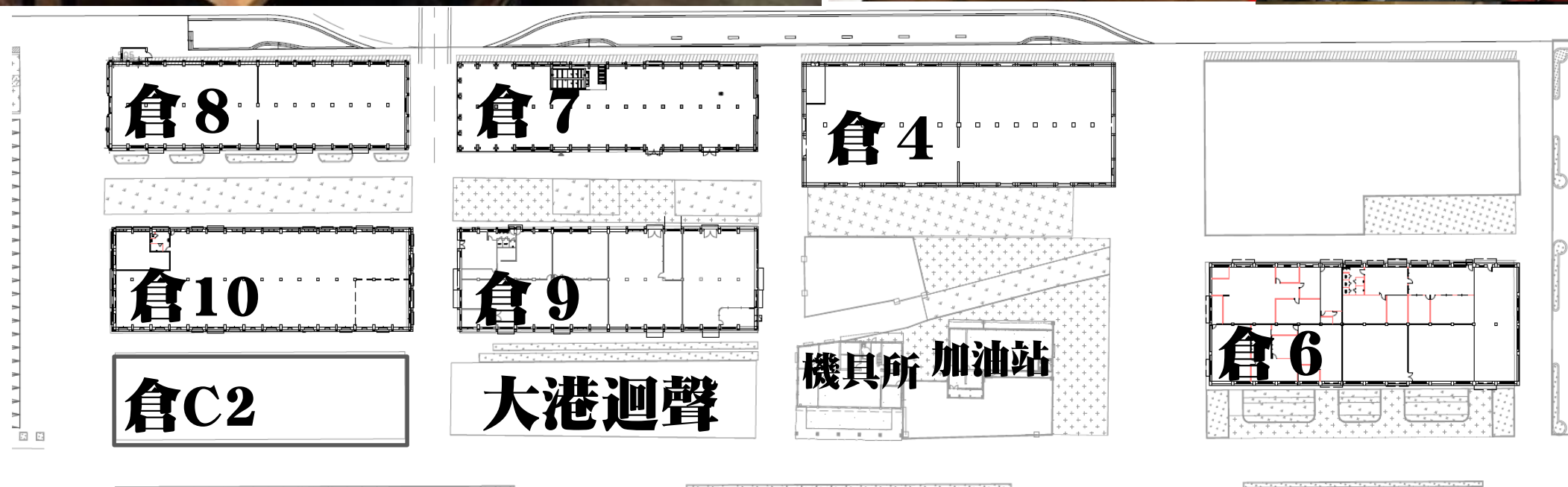
光禹公司投資興建開發 110年4月試營運

面積0.28公頃、期程為110年1月4日至113年4月3日

復刻商店街、全息影院、特色餐飲、咖啡與市集

第三階段 大港倉群 410

倉4庫～倉10庫、加油站、保養棚、機具所
水岸複合商場、婚宴會館、餐酒館、親子遊樂園



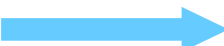
第四階段 高港主題棧庫群

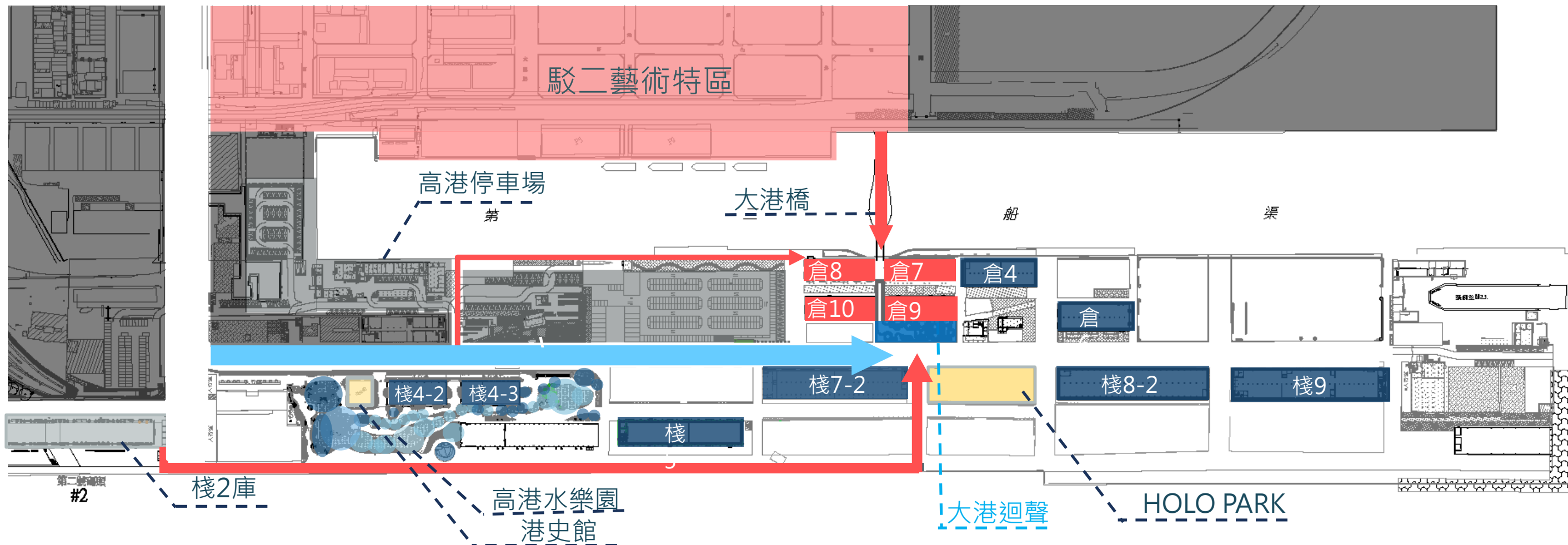
棧4-2、4-3、5、6、7庫，面積4.7公頃

碼頭旅店、大型餐飲、冰雪樂園



蓬萊商港區人潮動線分析

 主要人行動線
 主要車行動線



棧貳庫



高港水樂園



HOLO PARK



大港橋

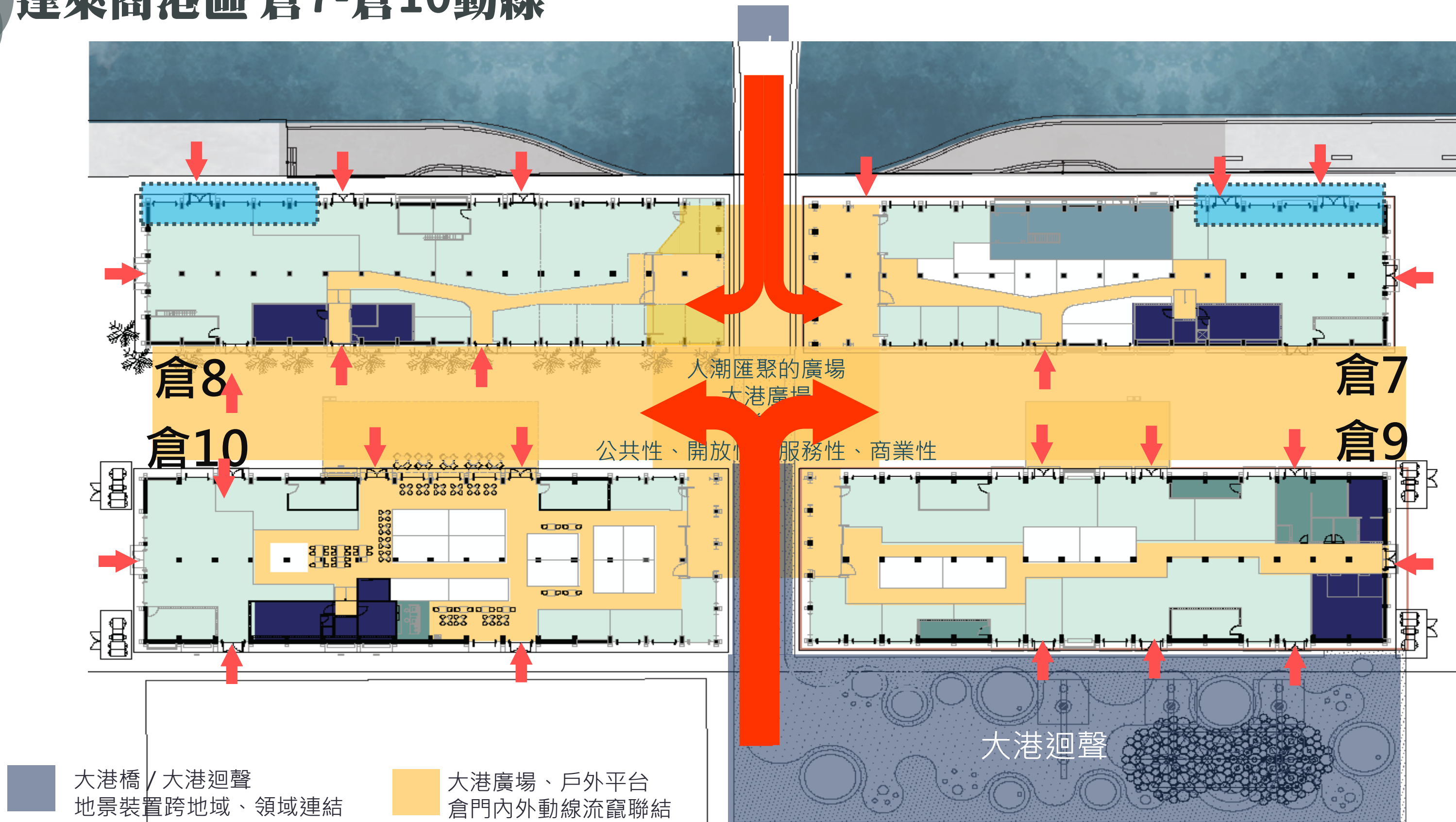


大港迴聲



大港倉410

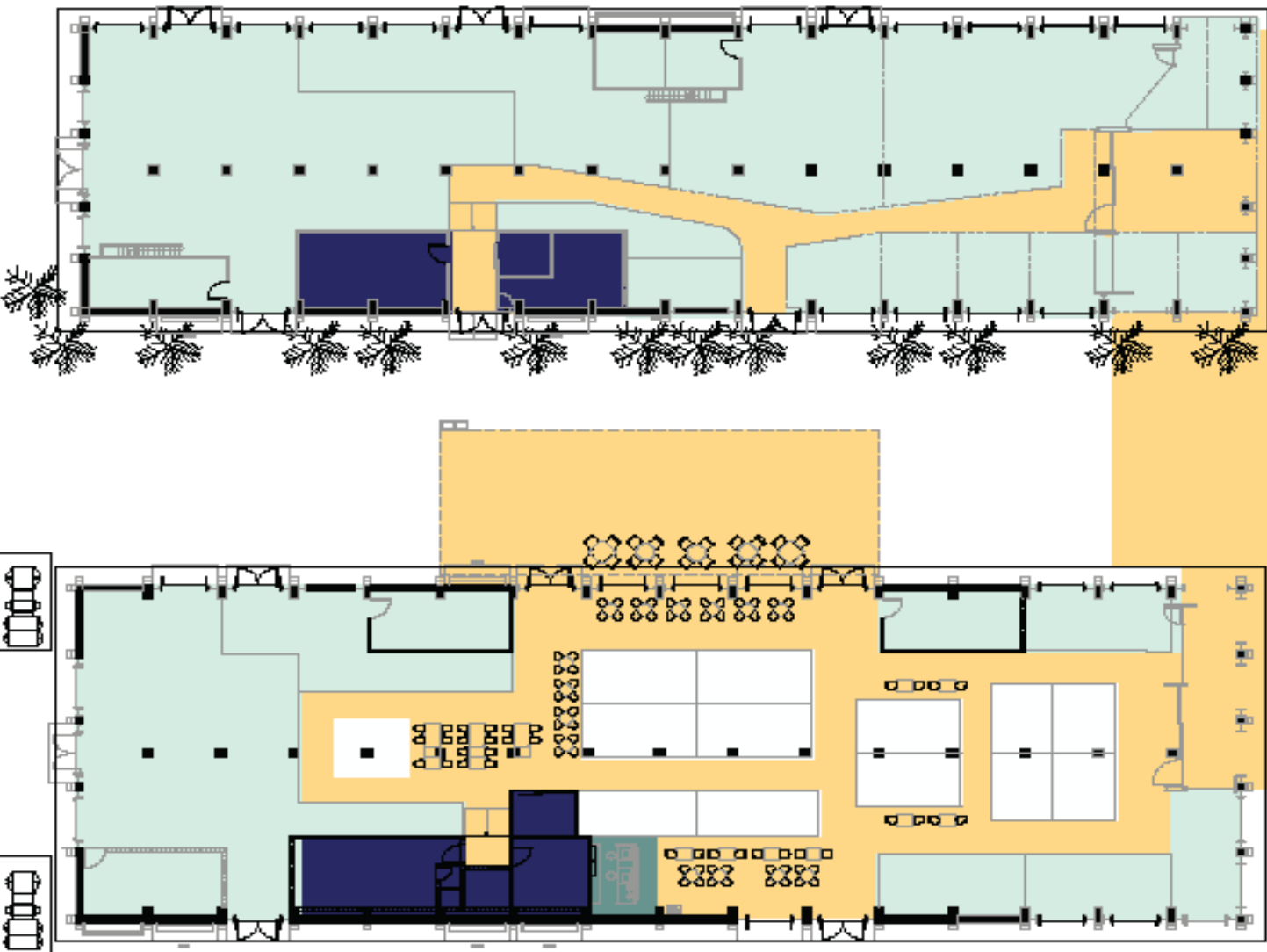
蓬萊商港區 倉7-倉10動線



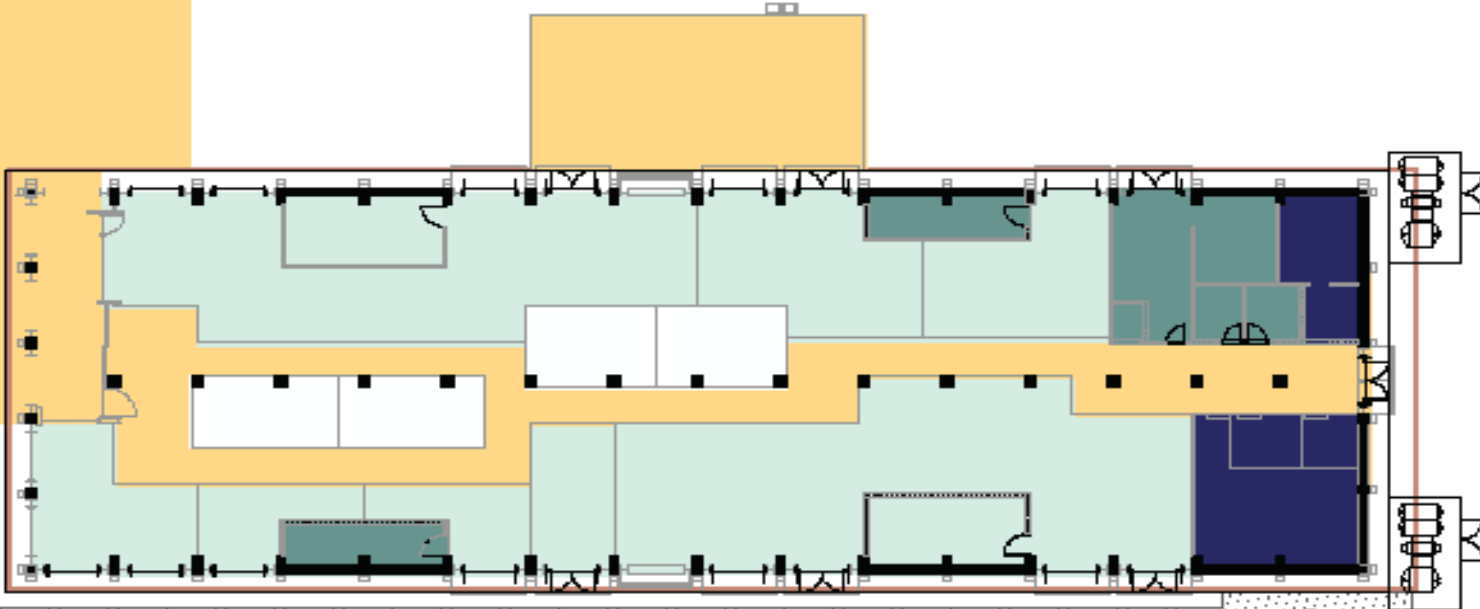
一茶 一樹 一咖啡 ◆ 一酒 一靚 一食肆

大港橋

倉8庫 |
男性、數位3C(手機/視聽及周邊)
主題餐廳、餐酒館、快速慢食(早午餐)



倉7庫 |
女性、時尚流行(服飾/美妝)
主題餐廳、定食、茶飲餐廳、早午餐



倉10庫 |
潮流生活(用品/雜貨/文創)
主題餐廳、日式火鍋、異國料理

倉9庫 |
都會休閒(運動/休閒/用品)
主題餐廳、蔬食養身、冰品、輕食

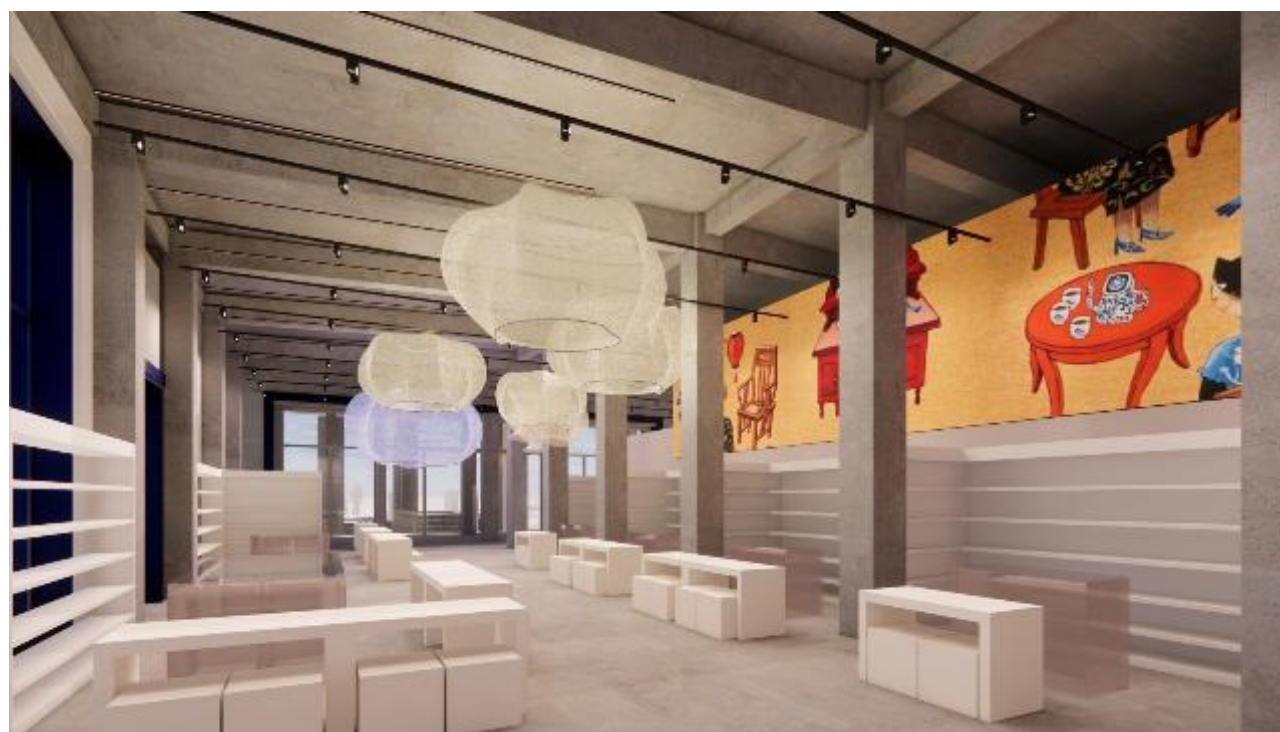
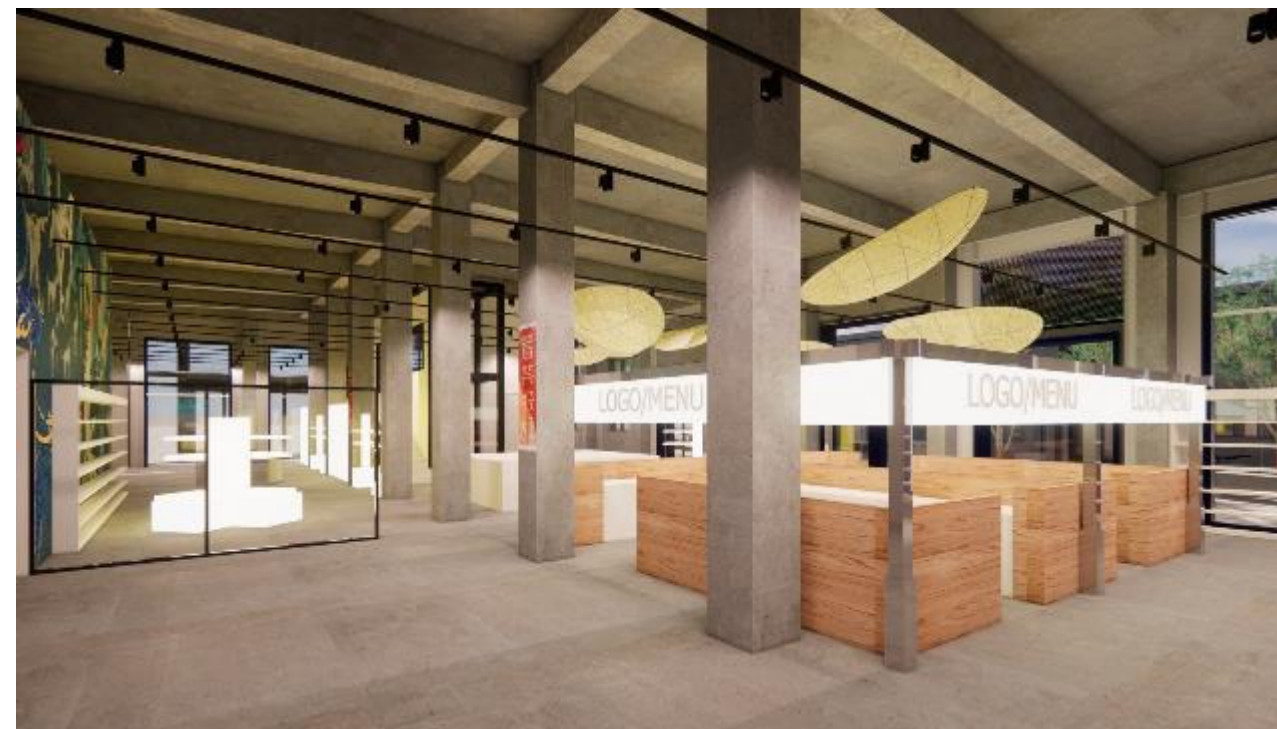
建築外觀及大港廣場3D示意圖



廣場花園示意圖



室內設計示意圖



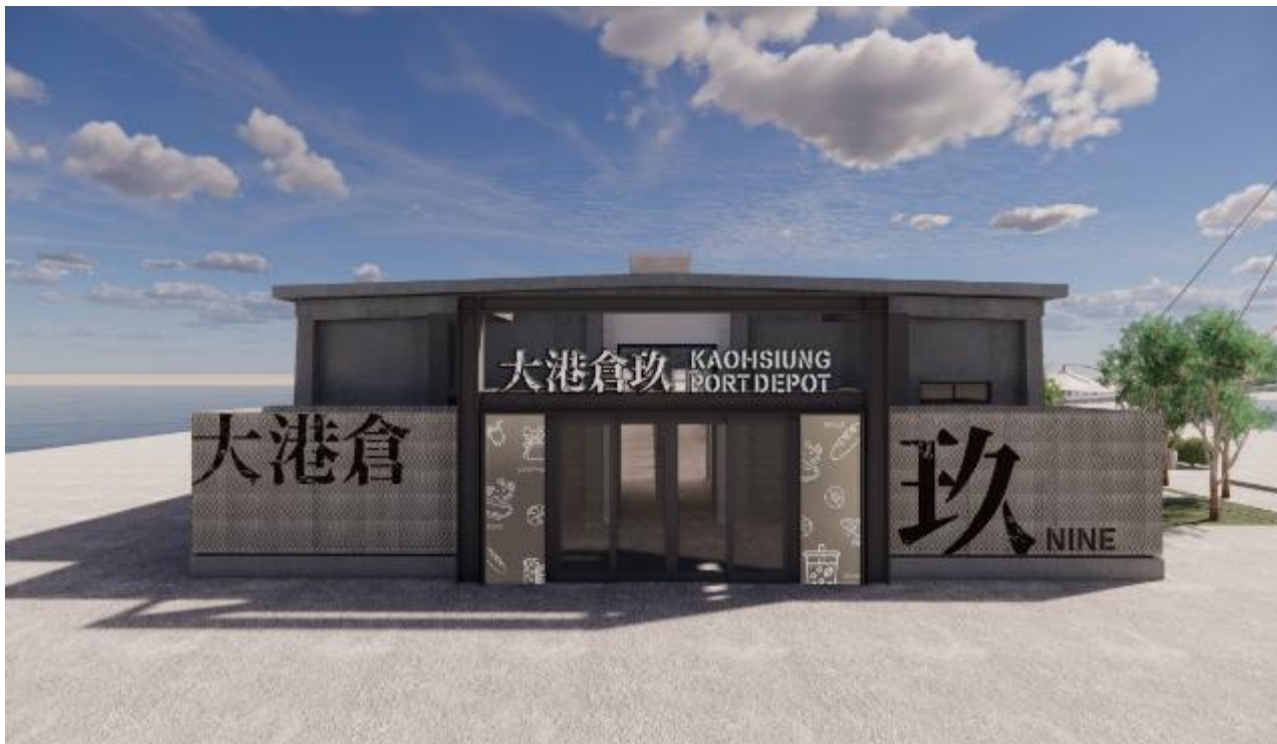
倉7庫 建築外觀3D示意圖



倉8庫 建築外觀3D示意圖



倉庫建築外觀 3D示意圖 東西向立面



倉9庫前-大港迴聲公共藝術(同步開幕)



**鑒於高雄港特殊的地景和聲景，大港迴聲打造音樂銅鐘廣場，
將工業語彙轉化為現代感的造型，銜接港灣最重要的元素「音樂銅鐘」，
透過連結鐘聲循環不息的航海文化，讓「樂聲」創造港區的新聲景。**

大港倉410(倉7-倉10)複合商場重要節點

項次	項目	日期
1	專櫃廠商進場施作天地壁	110年12月01日 (可視情形提早進場)
2	消防竣工送審	110年12月14日
3	室內裝修竣工送審	110年12月31日
4	變更使照併增建竣工審查	111年01月15日
5	專櫃廠商道具進場	111年01月16日
6	大港倉開幕	111年01月26日

2022台灣燈會在高雄 2/1-2/28



2022台灣燈會在高雄 2/1-2/28

高雄最夯景點



以高雄最新地標「高雄流行音樂中心」串聯駁二藝術特區、大港橋、棧貳庫等港區新興景點。

海陸聲光藝文音樂匯集

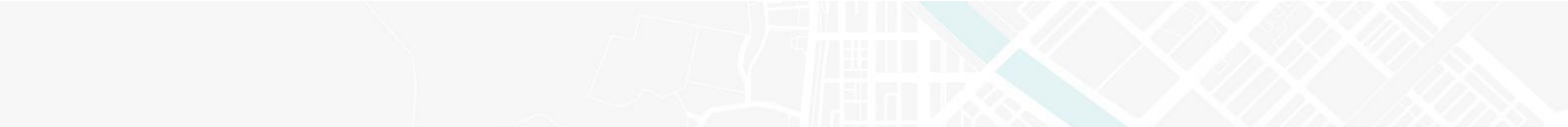


將海洋與城市的特色元素納入燈區應用素材，強調就地取材並使來參觀的民眾，透過燈會更認識高雄。

便捷的交通網絡



多元且便捷的大眾交通運輸工具，包含高鐵、台鐵、公車、捷運、輕軌、共享運具等，能夠悠閒暢遊美麗港灣。



- 棧貳庫
- 港史館
- 棧4-2
- 棧4-3
- 棧5
- 棧6-1
- 倉8
- 棧7-2
- 倉7
- 棧8-2
- 棧10

世界最大活化棧庫群

打造世界標竿 - 永續水岸城市



高雄港區土地開發股份有限公司
Kaohsiung Port Land Development Co., Ltd.

