



# 基隆市政府公開評選基隆火車站暨西二西三碼頭 都市更新事業(更新單元一)都市更新實施者案

## 簡報

主辦單位：基隆市政府

簡報日期：100年1月18日

# 基地簡介與區位

## 基隆市重要發展計畫

### 市中心及環港區

- 基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新
- 基隆海洋廣場計畫

### 北部濱海

- 外木山海岸
- 八斗子碧砂間漁港
- 海科館
- 和平島-水岸都市更新
- 正濱漁港都市更新

### 都市河流

- 田寮河景觀改善
- 基隆河景觀改善
- 八堵火車站都市更新
- 七堵火車站都市更新

北部濱海  
外木山海岸遊憩帶

北部濱海  
海洋教育園區

市中心及環港區  
港灣城市再生

都市河流  
基隆河岸新都心發展軸





# 基地簡介與區位



陽明海運



東岸碼頭



西岸碼頭



基隆廟口



基隆核心區

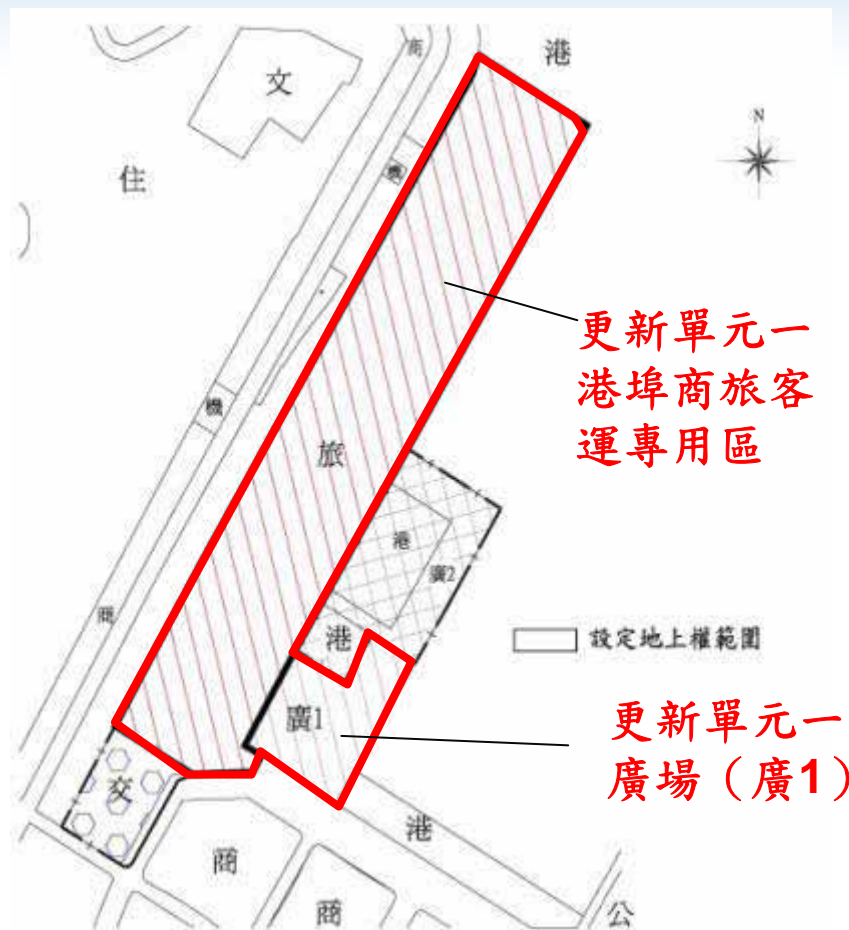
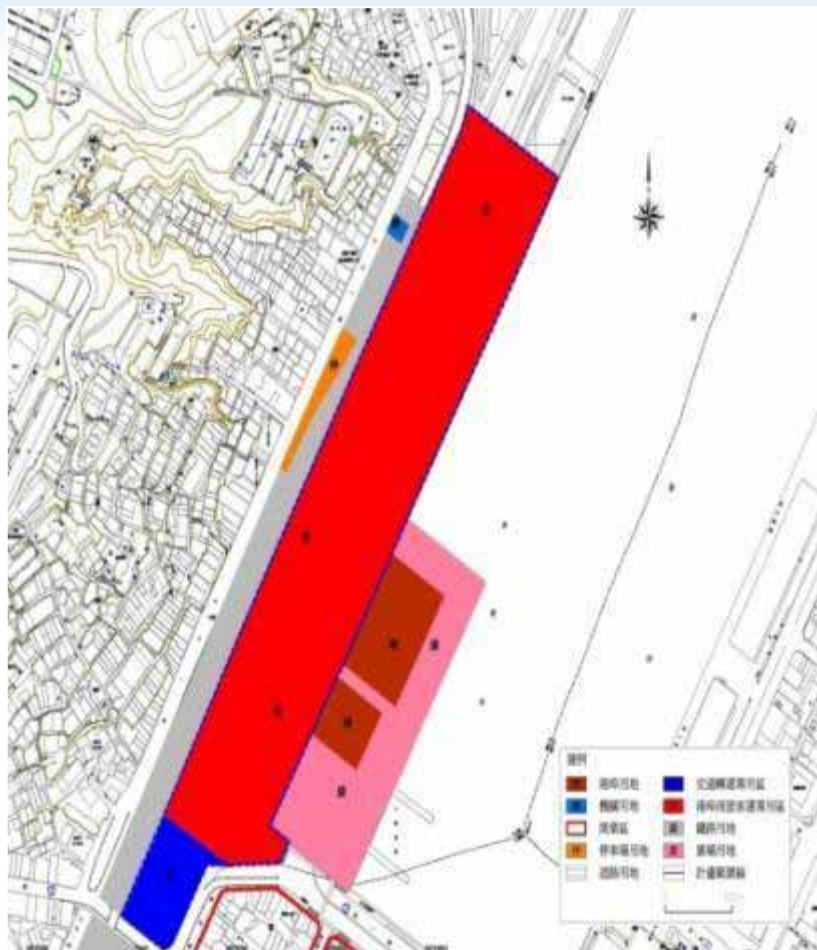


海洋廣場

濃厚的臨海氛圍，豐富的特色活動



# 基地基本資料



- ▣ **都市更新範圍**：更新單元一，範圍包含**港埠商旅客運專用區**與**廣場(廣1)**
- ▣ **面積及權屬**：面積計70,260平方公尺；公有(97.3%)，私有(2.7%)。
- ▣ **使用分區**：**港埠商旅客運專用區**(建蔽率不超過50%，容積率不超過300%)
- ▣ **可申請都市更新容積獎勵**(都市更新計畫已指定為**策略性再開發地區**)



# 市場發展潛力

## 不動產市場發展潛力

業別	競爭分析
百貨量販零售	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 基於服務之便利性，觀光旅遊服務之零售商場，跨縣市區外商場並不易競爭</li><li>2. 基地位屬基隆市開發較早區域，可開發用地相對有限，近年來並無明顯開發個案，即<u>無明顯競爭者</u></li></ol>
飯店旅館	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 主要競爭者除了長榮桂冠酒店（基隆）外，<u>臺北地區的觀光旅館亦是主要的競爭對象</u></li><li>2. 長榮桂冠酒店（基隆）之國外旅客數逐年增加，顯示基隆地區觀光旅館仍具有國際競爭力，需規劃足夠水準觀光旅館，才能有效提昇競爭力</li></ol>
辦公大樓	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 缺乏吸引其他全國性或國際性產業在此設立辦公據點之利基，以供給基隆地區辦公室需求為主要目標</li><li>2. 基隆地區鮮見辦公室推案，<u>無明顯之競爭對象</u></li></ol>
住宅不動產	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 位居基隆市交通、商業中心，且直接面臨基隆港區，區位<u>條件優異，並非一般基隆市住宅個案足以競爭</u></li><li>2. 住宅量體如果較大，則需仰賴吸引臺北地區客群，則需考量與大臺北地區外圍鄉鎮市之競爭情形</li></ol>



# 發展定位：商旅新都心

- 結合鐵路火車站、城際客運轉運站、市公車站、海運客貨中心與廣場等公共設施，另規劃商旅設施，引進民間投資開發，並發揮帶動周邊商圈再發展，振興地區觀光與產業經濟。





# 開發構想

基隆火車站新站  
(地下)

- 強化交通轉運機能，增加城市競爭力
- 重塑港區水岸空間，建立港區更新典範
- 建立以人為本的都市環境
- 邁向國際觀光海洋城市，提振地區產業發展

城際客轉運站

港埠商旅  
客運專用區

海洋廣場

海運客貨中心

中山一二路高架拓寬

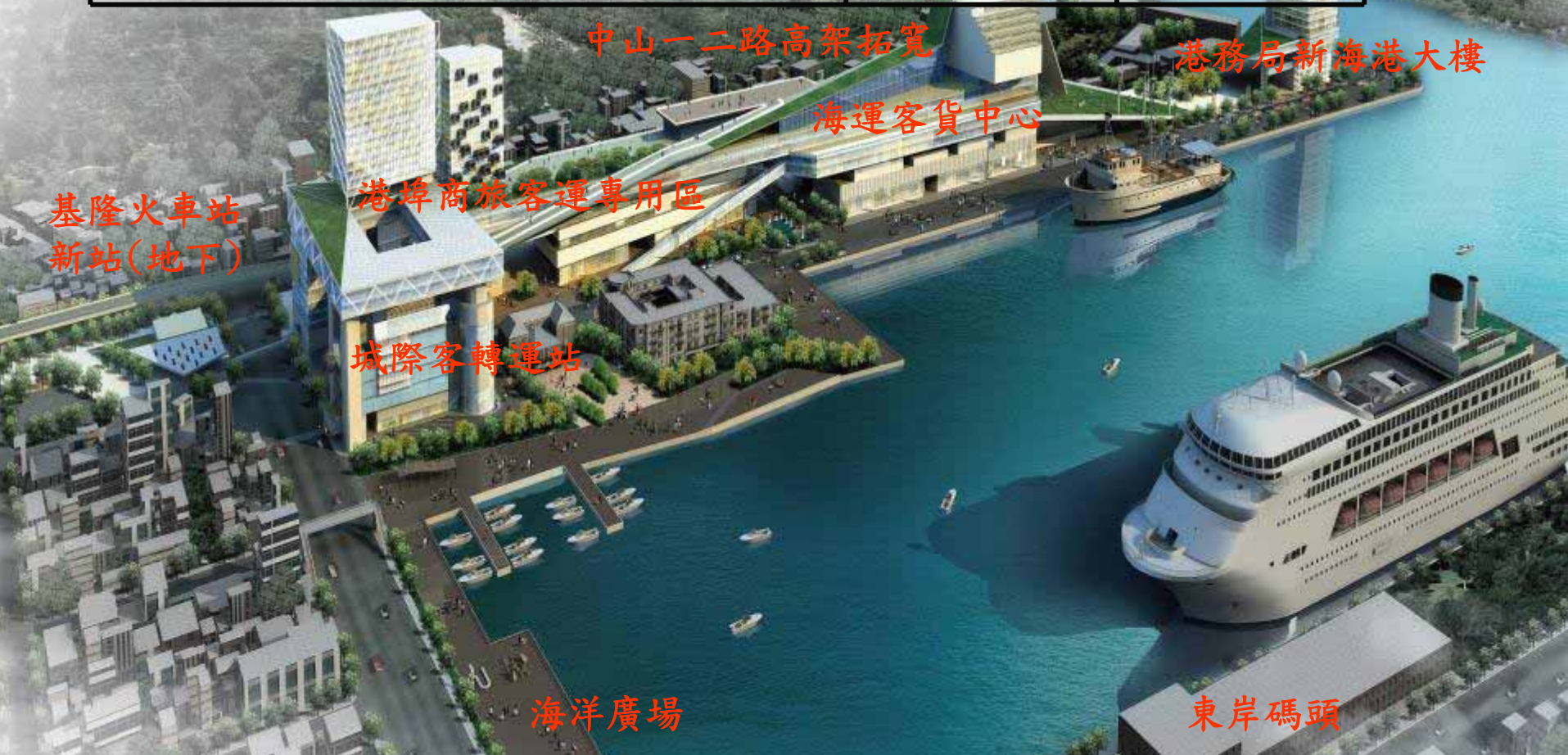
東岸碼頭

港務局新海港大樓



# 政府投資

項目	金額 (億元)	預定時程
基隆火車站都市更新站區遷移	26.27	98-102.12
中山一、二路拓寬工程	40.80	99-102.9
基隆港西岸客運專區港務大樓興建工程	34.81	99-102.12
海洋廣場規劃興建工程	1.82	96-98.12
合計	101.88	





簡報結束，敬請指教

