

附錄二 杏林新町 鎮產業發展構想策定

壹、產業發展趨勢綜合分析

對於相關產業政策、現況課題及策略分析，本節綜整歸納高雄新市鎮之產業發展趨勢，可分為產業、住宅市場及商用不動產發展三方面：

一、產業發展趨勢

（一）結合周邊大專院校人才資源及工業區生產服務需求，發展生產者服務業

高雄新市鎮周邊地區以二級產業人口為主，其產業發展以製造業、營造業分佈最為集中，並主要服務周邊高雄科學園區、本洲工業區等相關製造產業園區之上下游製造產業；未來高雄新市鎮周邊以高雄第一科技大學、義守大學、樹德科技大學等大專院校之人才資源為基礎，可針對周邊工業區之需求，發展專業技術及生產製程相關之生產者服務業，以提高新市鎮與工業園區之聚集經濟效益，並提供就業機會。

（二）推動消費者服務業發展，以強化高雄新市鎮之都市服務機能

依據第三章之產業分析結果，高雄新市鎮及周邊地區之其他服務業如工商服務業、支援服務業、維修服務等相關業種呈正成長之趨勢；此外，高雄新市鎮之金融保險與不動產業年所得皆超過百萬，顯示應重視金融相關服務產業之發展。因此，未來結合於高雄新市鎮之開發，可鼓勵引進發展如工商服務、支援服務、個人服務及金融相關服務等業種之消費者服務業，以強化高雄新市鎮之都市服務機能，並提升高雄新市鎮之產業發展層級，增加產業競爭優勢。

（三）結合糖業文化園區，推動休閒及文化創新產業之發展

因應未來農業休閒化及地方文化創新化之發展趨勢，建議配合糖業文化園區之劃設、並鼓勵農業單位與台糖共同合作推動農產品技術改良創新，提升農產品之品質並結合地方文化特色進行產品文化化、文化產品化之產品創新策略，推動產業升級轉型。

（四）配合中央六大新興產業推動計畫，著重發展綠能、醫療材料等新興產業

行政院於2009推動六大新興產業推動計畫，針對能源、觀光、醫療、文化、農業及生技等六大產業訂定推動計畫，綜觀高雄近10年產業園區產業發展型態轉趨以光電、綠能及醫療材料為主，並已於南科高雄園區引進交通部「電信技術中心」、核研所「高聚光太陽光發電高科驗證與發展中心」及金屬工業研究發展中心，未來利用現有綠能產業優勢形塑產業群聚，提昇製造產業競爭力。

二、住宅市場發展趨勢

（一）高雄新市鎮推動主力住宅產品類型應以中價位透天厝為主，以符合市場需求

依據住宅市場供給及潛在購屋消費者需求調查結果分析，高雄新市鎮目前住宅推案之每坪價格約為9萬元，以供購屋者自住、中價位之透天厝型態住宅

為主力產品發展類型，而以高雄新市鎮周邊地區之家戶平均所得而言，為中等之所得水準。因此，未來高雄新市鎮為因應住宅市場之需求，其主要提供住宅產品類型應以供給中等收入購屋者之中價位透天厝為主。

（二）因應高雄地區老人住宅供不應求之情形，應積極推動老人住宅發展

依據民國94年度第1季台閩地區中，高雄縣市老人住宅及老人福利機構供需統計結果，高雄縣市老人住宅需求總數為105,052人，供給數則僅180人，顯示高雄縣市老人住宅市場明顯有供不應求之狀況。為因應人口結構老年化之趨勢、滿足老人住宅之需求，建議高雄新市鎮應積極推動老人住宅之發展。

（三）降低土地標售單價，以提昇開發商投資高雄新市鎮住宅市場之意願

高雄新市鎮目前每坪標售單價約為6.3至8.2萬間，與周邊地區約5.6至6萬間之土地價格相較，其價格明顯過高。以建商投資角度而言，在高雄新市鎮生活機能尚未健全、相關產業引進未臻成熟且重大建設未完工之狀況下，目前高雄新市鎮之土地標售價格較無競爭力；為提升開發商投資高雄新市鎮住宅市場之意願，建議應調降土地標售單價，以加速新市鎮之發展，並抒解新市鎮開發財務困難之狀況。

三、商辦不動產發展趨勢

（一）配合產業引入發展之重大建設完工時程，引入辦公大樓產品

經過第三章分析可得知，目前高雄地區辦公市場整體呈現供給過剩之狀況，因此未來高雄新市鎮若需引進辦公大樓產品，應配合產業引入之需求及高雄捷運紅線完工時程，因應其辦公大樓需求市場之成熟時機，加以提供適當之數量規模，以避免造成辦公大樓閒置之狀況。

（二）引進專業化之量販店，並集合發展成為 Power Center 以提高商場競爭優勢

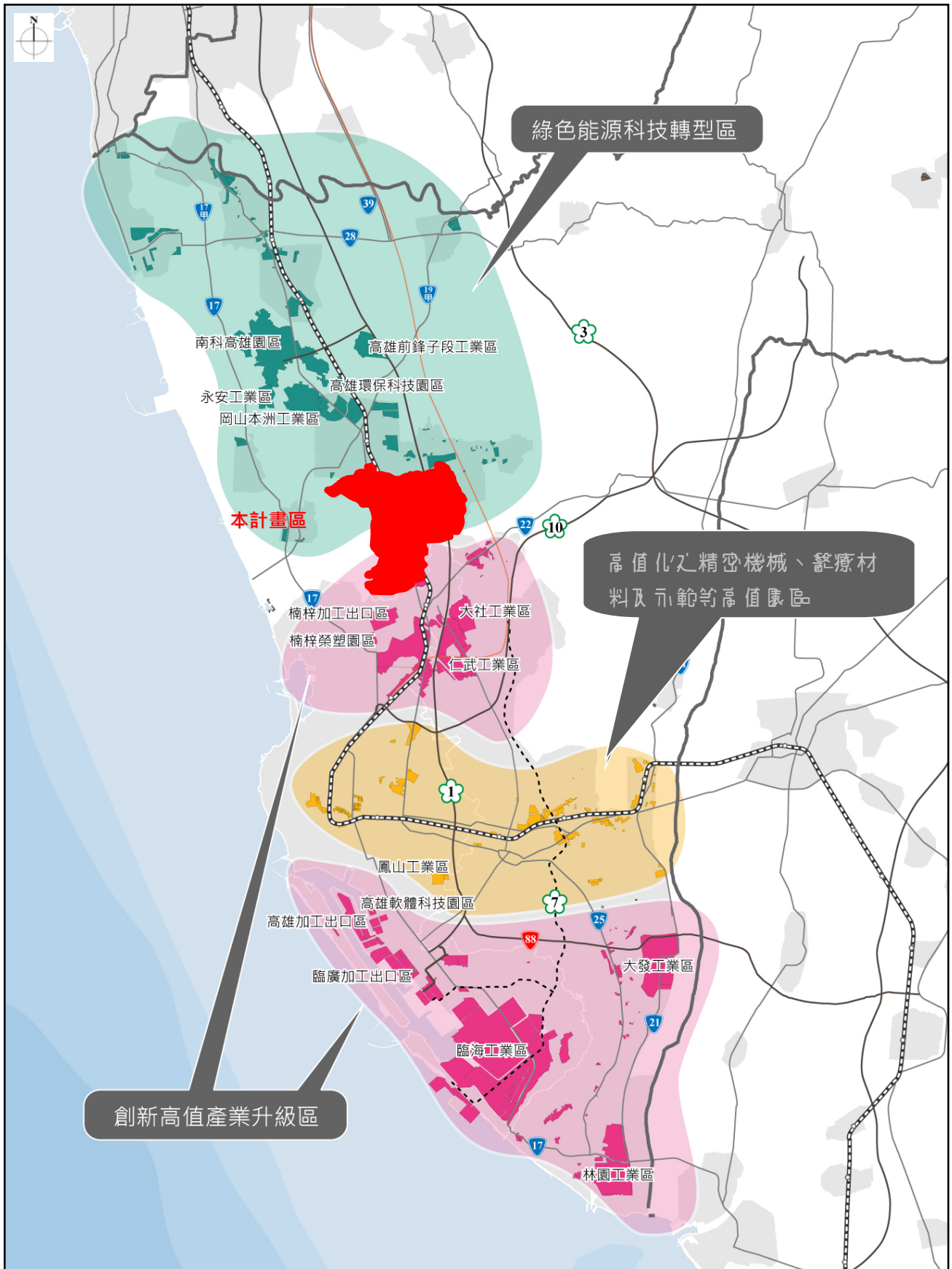
為帶動高雄新市鎮之產業發展，初期建議可引進專業化之量販店如特力和樂、家樂福、愛買吉安及燦坤等，並結合各專業量販店之產品特色，以單一種類低價、提供多樣化產品之商店聚集方式（Power Center），吸引消費者前來購買，並帶動周邊發展，提升產業競爭優勢。

四、引進地方化產業，配合技術升級，發展其相關具附加價值之產品及科技產業之服務業，成為旗艦產業中心發展其附加價值服務產業

（一）綠色能源科技轉型區：轉型南部產業走廊構成「黃金交叉點」，推動綠色能源科技產業區發展

（二）創新高值產業升級區：以創新、高值化運籌園區推動傳統園區轉型，打造國際運籌都市體格

（三）高值化之精密機械、醫療材料及示範等高值園區



附圖 2-1 高雄地區產業發展機能定位示意圖

貳、分期分區發展構想

依據前節新市鎮之產業發展趨勢綜合分析，本計畫配合高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）計畫年期及發展目標，以及「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」之開發期程，對新市鎮產業之引入提出分期分區發展構想如下：

一、短期計畫發展構想：以優質住宅社區、生產者服務業及消費者服務業形塑綠色精緻生活區

本計畫以規劃完成之高雄新市鎮第一期發展區為產業引入發展之短期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖2-2所示：

（一）優質住宅社區

本計畫針對大高雄都會區現況住宅市場消費客層種類，規劃不同需求取向之住宅產品如集合式住宅、養生住宅及透天別墅住宅等，於新市鎮第一期細部計畫區推動優質住宅社區之發展。

（二）生產者服務旗艦產業

本計畫於第一期細部計畫區規劃生產者服務業之旗艦產業專區，其引入產業類型包括與生產服務業、金融相關服務業、量販及流通分配服務業等與製造業生產過程相關之服務業種，未來可結合高雄捷運紅線R22車站鄰近第一期細部計畫區之交通優勢及周邊高雄科學園區等相關產業園區對生產者服務業之服務需求，建立第一期細部計畫區之生產者服務旗艦產業。

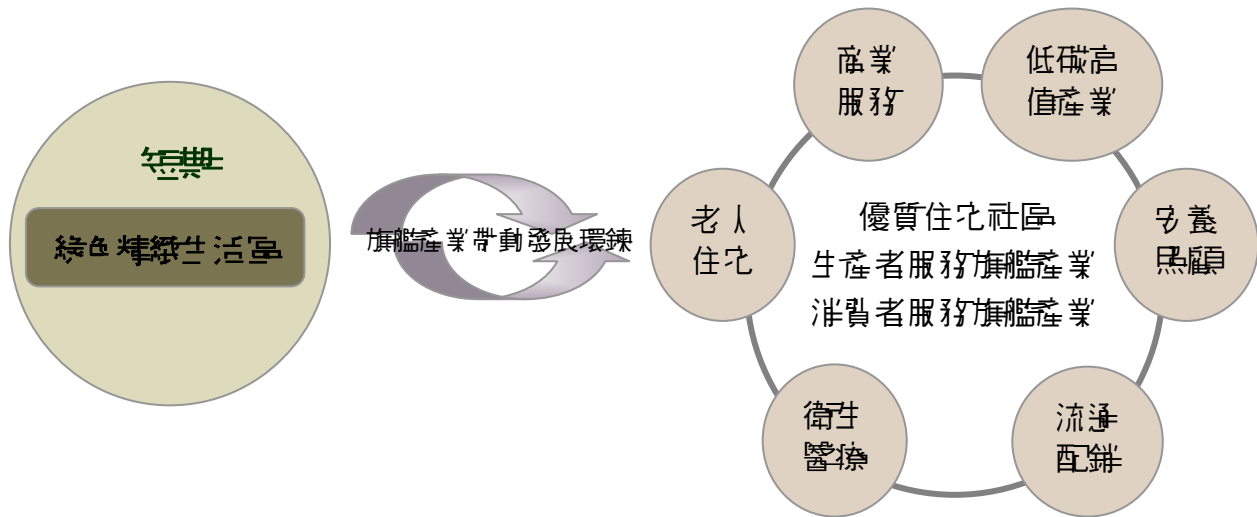
（三）消費者服務旗艦產業

為使第一期細部計畫區之生活機能更臻完備，以吸引居住人口，本計畫規劃引進以提供日常民生需求為主之消費者服務旗艦產業，包括交換零售及個人消費服務等相關服務業種，期望透過消費者服務旗艦產業之建立，形塑第一期細部計畫區為綠色精緻生活區。

（四）低碳高值產業

本區具有旗艦產業引進之區位設置要件：依都市地區房屋及土地銷售動力分析，鄰近學區、公園綠地、百貨公司、水岸景觀與量販店之產業發展用地者最可帶動周邊地區發展。

為帶動第一期細部計畫區發展，以吸引人口進駐，未來規劃策略應朝綠色製程、能源整合及高值化技術研發之發展方向，提供傳統產業園區創新轉型之契機，以達到都市環境共生共榮、永續高值園區經營之目標。



資料來源：本計畫整理。

附圖 2-2 短期旗艦產業發展構想示意圖

二、中期計畫發展構想：以知識產業專區、糖業文化園區、休閒文化產業、生產者服務業建構新興旗艦產業核心

本計畫以台一省道沿線之高雄新市鎮部分後期發展區為產業引入發展之中期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖2-3所示：

（一）休閒文化旗艦產業

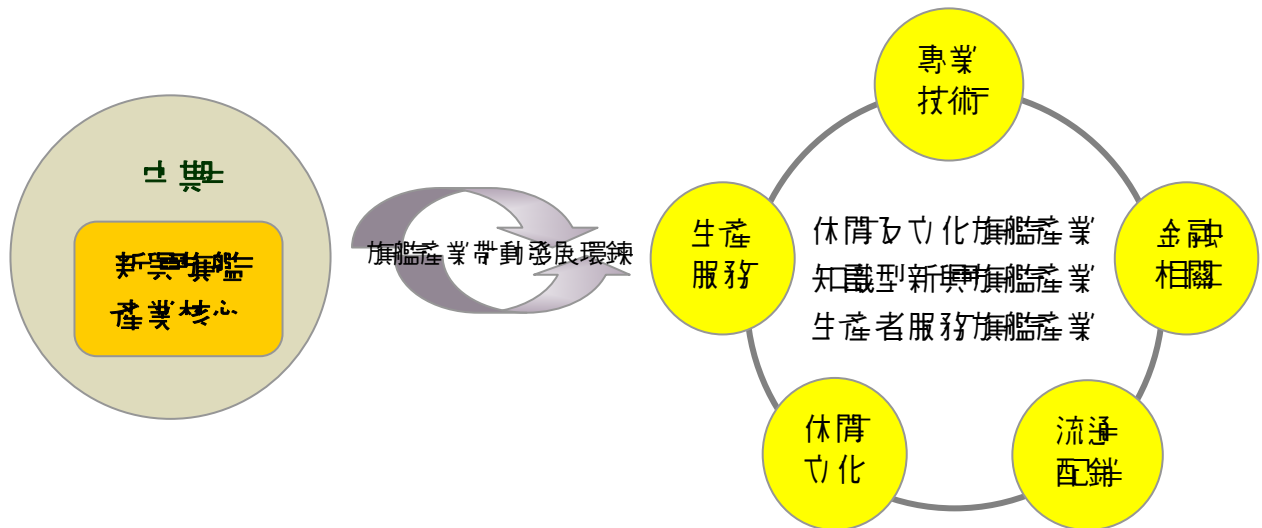
結合台糖規劃之糖業文化園區與農產品創新研發經驗，本計畫建議引入農產服務業以推動新市鎮成為農業技術之創新研發基地與精緻農產品展售中心，發展休閒農業新興旗艦產業；此外，本計畫建議於糖業文化園區中引入文化創意產業，藉由糖業文化商品化之概念，提升糖業文化園區之整體經營產值，並發展成為高雄新市鎮之文化創意新興旗艦產業。

（二）知識型新興旗艦產業（專業、科學及技術服務業）

本計畫結合計畫區內高雄第一科技大學、鄰近之燕巢大學城、義守大學等大專院校專業人才資源，推動相關知識產業如專業科學及技術服務業之發展。未來本計畫區可引入教育研發機構、社會及人文科學研究發展服務業、綜合研究發展服務業、市場研究發展服務業等旗艦型專業科學及技術產業型態，並配合規劃相關知識產業專區，以使高雄新市鎮之旗艦產業更具專業性及創新性，建立新市鎮新興旗艦產業之競爭力。

（三）生產者服務旗艦產業

本計畫規劃生產者服務業之旗艦產業專區，其引入產業類型包括與生產服務業、金融相關服務業、物流相關服務業等與製造業生產過程相關之服務業種，未來可結合區內高雄捷運紅線R22、R22A及R23車站、台鐵與台1省道系統之交通優勢及周邊高雄科學園區等相關產業園區對生產者服務業之服務需求，建立高雄新市鎮發展核心之生產者服務旗艦產業。



資料來源：本計畫整理。

附圖 2-3 中期旗艦產業發展構想示意圖

三、長期計畫：以休閒文化產業、專業科學及技術產業、消費者服務業推動教育文化生活區及休閒魅力發展區之發展

本計畫以中山高速公路東西側之高雄新市鎮後期發展區為產業引入發展之長期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖2-4所示：

（一）休閒文化旗艦產業

針對高雄新市鎮之後期發展區，本計畫建議透過開發許可等具彈性之開發方式，引導鼓勵相關休閒文化旗艦產業如主題遊樂園區等產業之進駐，推動休閒魅力發展區之發展。

（二）優質住宅社區

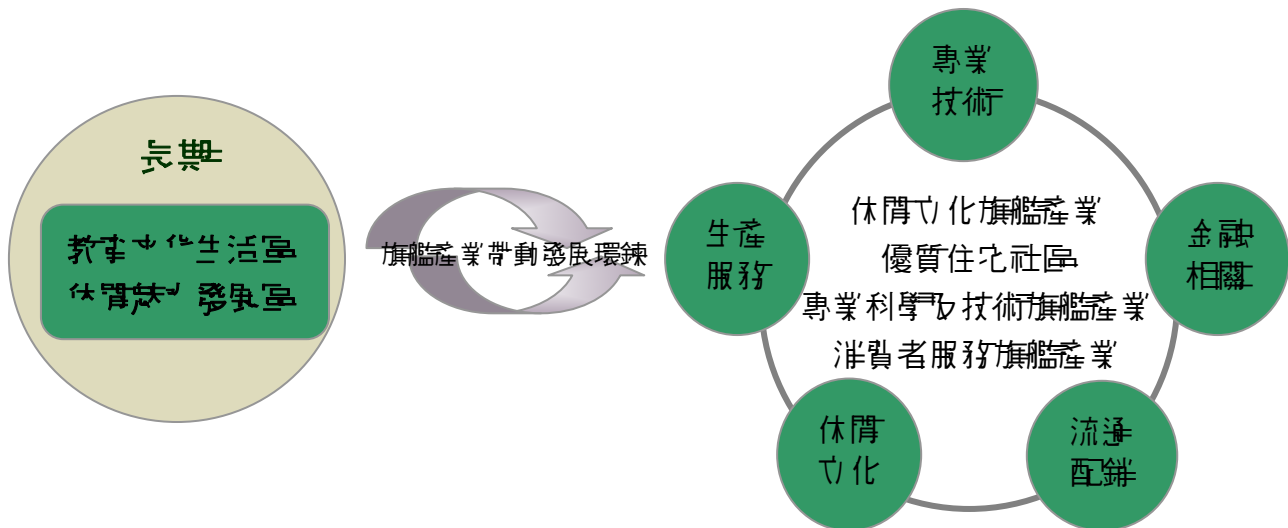
本計畫於與新興旗艦產業核心鄰近之後期發展區，針對教育文化及專業科學及技術產業可能連帶引入之居住人口，規劃不同需求取向之住宅產品如集合式住宅、透天別墅住宅等，於新市鎮後期發展區推動優質住宅社區發展。

（三）專業科學及技術產業

針對與新興旗艦產業核心鄰近之後期發展區，本計畫延續新興旗艦產業核心之教育文化資源及專業科學及技術產業之發展，引進小規模之專業科學及技術產業如顧問服務業、建築及工程技術服務業等。

（四）鄰里型消費者服務業

為建立後期發展區中住宅區之生活機能，以吸引居住人口，本計畫規劃引進以服務社區為主，提供日常民生需求為主之鄰里型消費者服務業，包括交換零售及個人消費服務等相關服務業種，期望透過消費者服務業之建立，形塑教育文化生活區及休閒魅力發展區之生活服務機能。



資料來源：本計畫整理。

附圖 2-4 長期旗艦產業發展構想示意圖

參、產業範疇類別

針對前節所擬訂之分期分區產業發展構想，本節將提出各區建議產業引入範圍及詳細產業類別細項，並研擬配套措施以利後續產業推動。

一、產業引入原則

依據前述章節之分析及高雄新市鎮產業引入發展構想，並考量週邊產業資源、都市發展與相關建設，本計畫擬訂新市鎮產業引入原則如下：

- (一) 配合捷運、高速公路、省道交通系統之節點區位條件，引入生產服務、物流分配、金融相關之生產者服務業
- (二) 因應新市鎮週邊工業園區之需求，引入製程相關周邊製造服務、金融相關之生產者服務業與專業、科學及技術服務業
- (三) 為提供地方就業與居住人口完善之居住環境及生活機能，引入消費者服務業、住宅社區
- (四) 結合糖業文化園區之發展及台糖農產研發技術之合作，形成休閒文化產業
- (五) 提供具彈性之土地開發方式，引進休閒、知識、主題遊樂園相關之其他具特定目的開發事業

二、分期分區產業引入範圍及產業類別

(一) 短期計畫：綠色精緻生活區

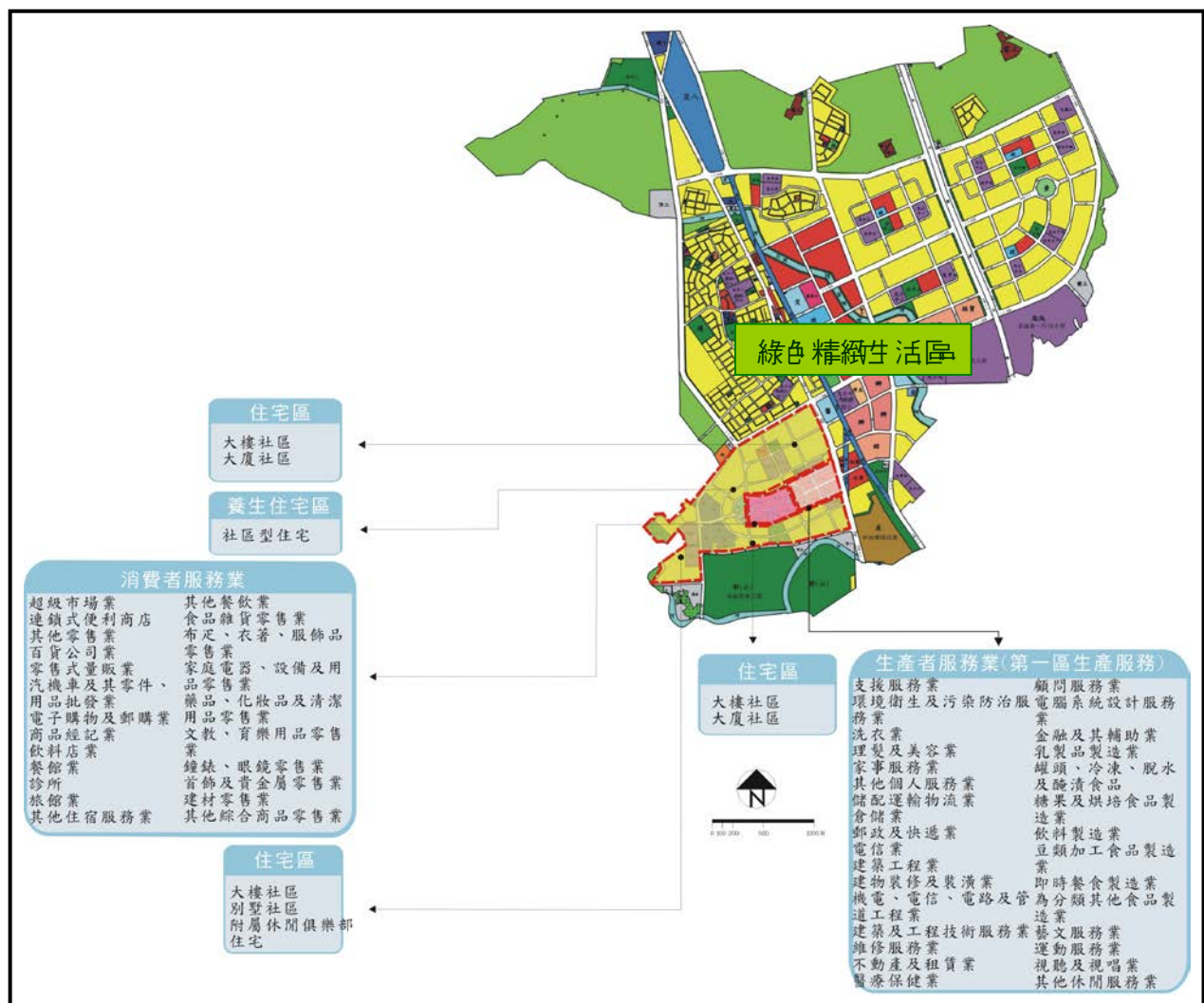
1.選定產業範圍

本期發展之產業範圍選定於高雄新市鎮第一期發展區。本區目前已完成細部計畫之劃設，其土地使用分區以住宅區及住商混合區、社區商業區為主，並開闢公共設施與計畫道路，現正進行土地標售作業。

第一期細部計畫區擁有鄰近捷運紅線 R22 車站及台一省道之交通優勢，區內並劃設高雄都會公園、自來水公園等大型公園綠地設施，皆已開闢完成；此外，都會公園並有親水藍帶，為本區之重要景觀資源。

2. 引入產業類別

憑藉交通路網、景觀資源及計畫建設皆已規劃完成之優勢條件，本區定位為綠色精緻生活區，先行引進優質住宅社區、生產者服務產業及消費者服務業，作為短期計畫引入之旗艦產業，有關引進產業類別之細項業種業態、產業特性及引入需求詳如附表 2-1 及附圖 2-5 所示。



附圖 2-5 高雄新市鎮短期產業發展構想示意圖

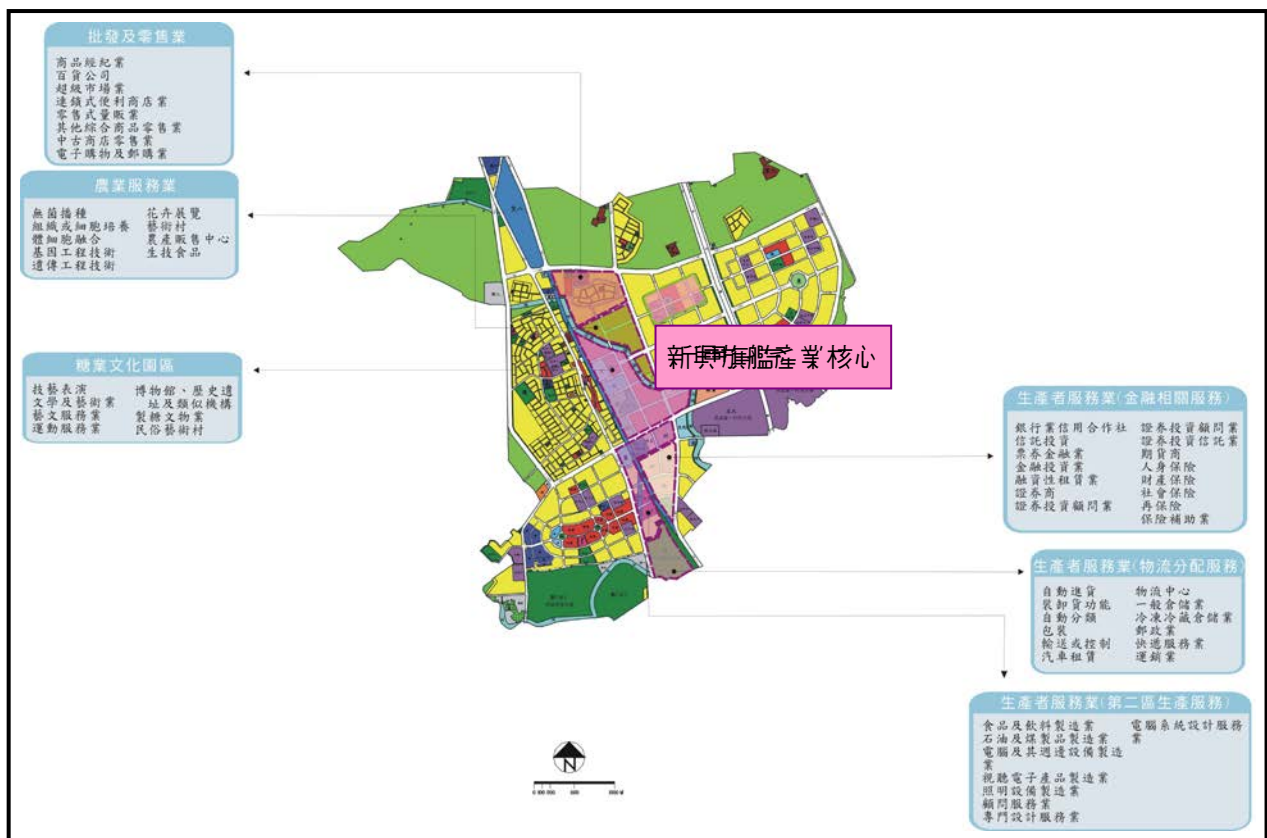
附表 2-1 高雄新市鎮短期計畫產業引入構想圖表

分區類別	發展構想	引入產業	業種業態	產業特性及引入需求
短期發展： 綠色精緻生活區	以優質住宅社區、生產者服務業及消費者服務業形塑綠色精緻生活區	優質住宅社區	老人住宅區(社區型住宅) 住宅區(大樓大廈社區) 住宅區(大樓別墅社區、附屬俱樂部住宅)	1.人口老化及老年住宅需過於供，安養、老人住宅及老人照顧服務等產業將成為未來新興產業。 2.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公旅次之便利性。
		生產者服務產業	第一區生產服務 支援服務業、環境衛生及污染防治服務業、洗衣業、理髮及美容業、家事服務業、其他個人服務業、儲配運輸物流業、倉儲業、郵政及快遞業、電信業、建築工程業、建物裝修及裝潢業、機電、電信、電路及管道工程業、建築及工程技術服務業、維修服務業、金融及其輔助業	1.因應周邊產業對製程生產服務之需求，發展生產者服務業。 2.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公之便利性。 3.透過台一省道與國道交通系統銜接，發展流通分配及量販產業。
		消費者服務產業	鄰里街商綜合示範區(便利商店、零售業) 超級市場業、連鎖式便利商店業、其他零售業、電子購物及郵購類、商品經紀業、飲料店業、餐館業、診所 鄰里街商綜合示範區(餐飲業、商品經紀業) 旅館業、其他住宿服務業、餐館業、飲料店業、其他餐飲業、食品什貨零售業、布疋、衣著、服飾品零售業、家庭電器、設備及用品零售業、藥品、化粧品及清潔用品零售業、文教、育樂用品零售業、鐘錶、眼鏡零售業、首飾及貴金屬零售業、建材零售業、商品經紀業、百貨公司業、零售式量販業	1.高雄地方法院及高雄地方法院檢察署已購地預定進駐，期藉由行政機關帶頭進駐，以帶動週邊工商服務機能。 2.因應居住需求提供鄰里性商業中心。 3.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公旅次之便利性。
		低碳高值產業	一、核心產業：(一)生技產業(二)綠建築產業(三)綠能產業(四)資訊產業(含資訊服務業)(五)自動化產業、精密機械產業(含電動車)(六)智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)(七)研發產業(八)設計產業(九)企業營運總部及其關係企業(十)文化創意產業(十一)其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業 二、次核心產業：(一)國際物流配銷產業(二)人才培訓產業(三)外國駐臺經貿科技商務中心(四)工商服務及展覽產業(五)媒體視訊傳播產業	1.綠色能源科技轉型區：轉型南部產業走廊構成「黃金交叉點」，推動綠色能源科技產業區發展。 2.創新高值產業升級區：以創新、高值傳化運籌園區推動傳統園區轉型，打造國際運籌都市體格。

(二) 中期計畫：新興旗艦產業核心

1. 選定產業範圍

本期發展之產業範圍選定於台一省道沿線之高雄新市鎮部分後期發展區。本區目前已完成主部計畫之劃設，其土地使用分區以保存區、商業區、行政區、辦公園區、經貿園區、工商綜合區等具工商及行政機能之分區為主，並鄰近橋頭既成發展區。本區沿台一省道及高雄捷運紅線發展，擁有捷運紅線 R22、R22A、R23 等車站、台鐵橋頭車站及台一省道之交通優勢，區內目前已規劃橋仔頭糖廠廠區為糖業文化園區，並緊鄰高雄第一科技大學校區，惟公共設施尚未興闢完成、捷運仍在施工，因此須待高雄捷運系統完工及糖業文化園區規劃完成後，推動產業發展之利基才會逐漸顯現，詳如附圖 2-6 所示。



附圖 2-5 高雄新市鎮中期產業發展構想示意圖

2. 引入產業類別

憑藉交通路網、高等教育資源及糖業文化園區等重要建設之資源條件，本區定位為新興旗艦產業核心，未來配合高雄捷運系統完工及糖業文化園區規劃，將引進休閒及文化產業、知識型新興產業（專業、科學及技術服務業）、生產者服務產業，作為中期計畫引入之產業類別，有關引進產業類別之細項業種業態、產業特性及引入需求詳見附表 2-2。

附表 2-2 高雄新市鎮中期計畫產業引入構想圖表

發展分區	發展構想	引入產業	業種業態	產業特性及引入需求
中期發展 ：新興旗 艦產業核 心	以知識產業 專區、糖業 文化園區、 休閒及文化 產業、生產 者服務業建 構新興旗艦 產業核心	休閒及文化 產業	糖業文化園區 藝文服務業、運動服 務業、其他休閒服務 業	1.結合高雄都會公園朝運動休 閒、文化觀光發展。 2.利用豐富的糖業文化背景， 配合台糖開發橋仔頭糖業文 化園區。 3.藉由台糖農產品研發技術， 設置創意研發中心。
			農業服務業 藝文服務業、運動服 務業、其他休閒服務 業	
		知識型新興 產業（專 業、科學及 技術服務 業）	顧問服務業、市場研 究及民意調查類、環 境檢測服務業、藥品 製造業、其他專業科 學及技術服務業、積 體電路設計業	1.配合高雄第一科大及周邊大 專院校科技人才走廊，發展 專業科學及技術產業。 2.藉由台糖農產品研發技術之 合作交流，設置創意研發中 心。 3.配合捷運紅線通車，提昇通 勤及商務洽公旅次便利性。
		生產者 服務產業	生產服務 食品及飲料製造業、 石油及煤製品製造 業、電腦及其週邊設 備製造業、視聽電子 產品製造業、照明設 備製造業、顧問服 務業、專門設計服 務業、電腦系統設計 服務業 物流分配服務 汽車租賃業、儲配運 輸物流、倉儲業、郵 政及快遞業 金融相關服務 信用合作社業、信託 投資業、票卷金融 業、金融投資業、融 資性租賃業、證卷 商、證卷投資顧問 業、證卷投資信託 業、期貨商、保險業	1.鏈結各工業區、科學園區與 加工出口區之產業鍊，發展 物流轉運。 2.因應周邊產業對製程生產服 務之需求，發展生產者服務 業。 3.透過台一省道與國道交通系 統銜接，發展流通分配及量 販產業。
		批發及零售 業	超級市場業、電子購 物及郵購類、商品經 紀業、零售式量販 業、百貨公司業、其 他綜合商品零售業、 中古商品零售業	因應橋頭既成發展區之生活機 能需求，提供鄰里性商業中 心。

資料來源：本計畫整理。

(三) 長期計畫：教育文化生活區及休閒魅力發展區

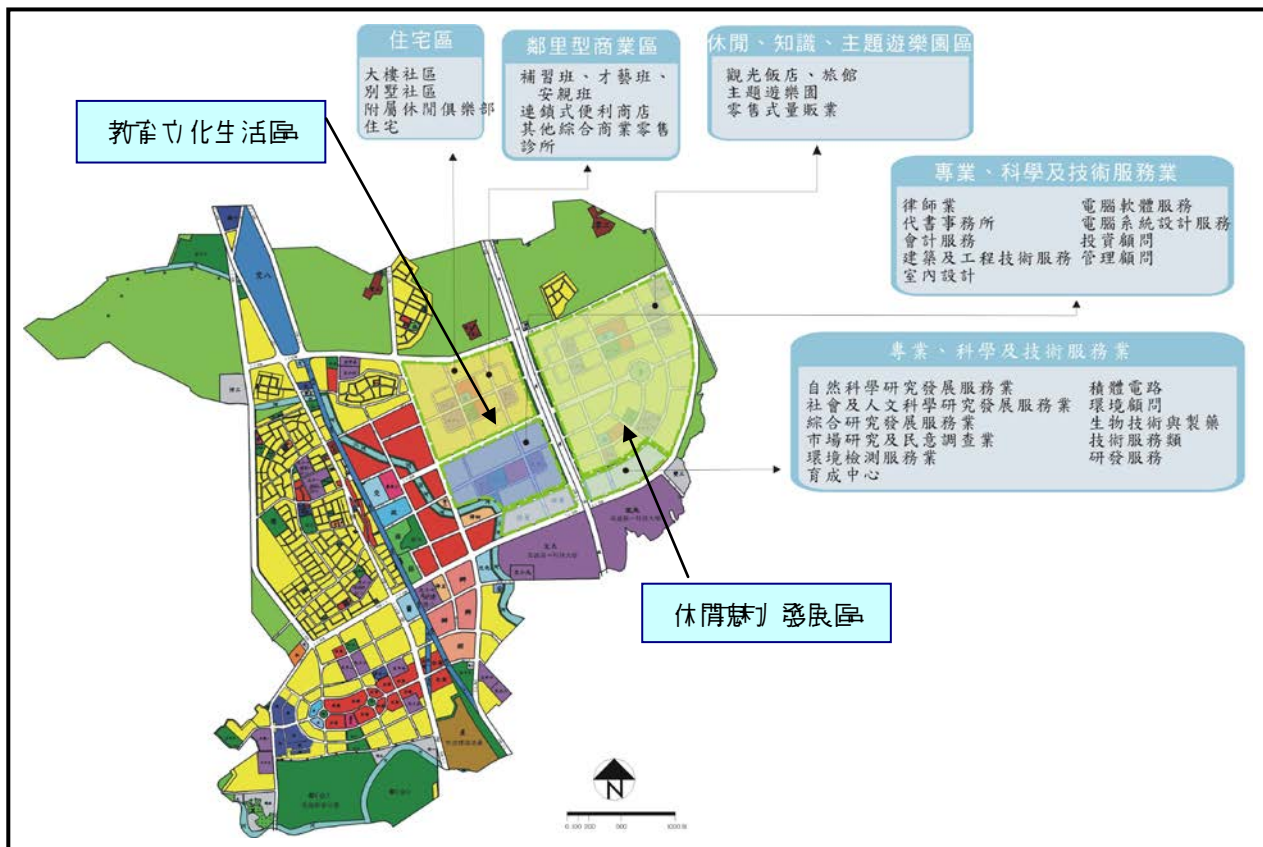
1. 選定產業範圍

本期發展之產業範圍選定於以中山高速公路東西側之高雄新市鎮後期發展區。本區目前已完成主部計畫之劃設，其土地使用分區以住宅區、商業區、行政區、公共設施用地為主。

本區目前尚未進行細部計畫規劃，未來可以開發許可之方式，放寬土地開發及變更都市計畫之彈性。有意投資之開發商對於專用區之開發可提出開發計畫並擬訂細部計畫提出申請，詳如附圖 2-7 所示。

2. 引入產業類別

本區定位為教育文化生活區及休閒魅力發展區，未來待短、中期計畫引入產業發展成熟，可吸引開發商進駐本區投資開發住宅社區、休閒文化產業、專業科學及技術產業、消費者服務業，以作為長期計畫引入之旗艦產業，有關引進產業類別之細項業種業態、產業特性及引入需求詳見附表 2-3。



資料來源：本計畫整理。

附圖 2-7 高雄新市鎮長期產業發展構想示意圖

資料來源：本計畫整理。



三、分期分區產業引入策略

針對上述短、中、長期之產業引入構想，應於新市鎮之開發時程中，透過以下策略予以落實：

(一) 短期計畫產業引入策略

新市鎮第一期發展區憑藉捷運、鐵路與公路路網之交通優勢及以規劃完成之優質住宅環境利基，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1. 加速推動基盤設施之建設時程以利住宅社區人口之進駐

新市鎮第一期發展區之產業發展基礎在於以住宅基盤設施之完備吸引建商投資並帶動社區人口之進駐，由於第一期發展區公共設施如公園、道路等基礎設施多已完成，目前應加速電力、路燈、景觀植栽及相關管線之佈設，以加強生活機能之完備性，並促進人口進駐。

2. 結合捷運、都會公園與優質社區之潛在優勢，吸引量販產業進駐帶動第一期發展區之繁榮

高雄捷運紅線即將在民國 96 年全線通車，未來新市鎮在捷運完工後，除可以大眾運輸系統之交通優勢吸引產業投資，並可結合都會公園之優質生活環境與未來人口進駐後形成之潛在消費客源，吸引量販產業進駐，除可強化新市鎮之生活消費機能外，對於周邊房地產之繁榮發展，亦將有帶動提升之效果。

3. 公告劃定稅捐減免地區鼓勵旗艦產業進駐發展以完備新市鎮生活機能

第一期發展區未來需以生產者及消費者服務業之進駐發展，以加強新市鎮之生活機能，促進人口引入及成長。為能成功引入生產者與消費者服務業，高雄新市鎮經內政部營建署召開 2 次投資商座談會、行政院經建會與內政部召開 7 次研商會議後，整合潛在投資商、行政院秘書處、主計處、文化建設委員會、農業委員會、新聞局、內政部營建署、社會司、經濟部工業局、商業司、國貿局、能源局、財政部、財政部賦稅署、交通部觀光局、教育部、高雄市政府、高雄縣政府、台灣糖業公司等有關機關之產業發展方向建議，已於第一期發展區劃設稅捐減免地區，訂定有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別（詳附表 4-4），包括：（1）老人住宅業、（2）百貨公司業、（3）其他綜合零售業、（4）旅館業、（5）觀光遊樂業等類別，並奉行政院令 中華民國 98 年 12 月 22 日院臺建字第 0980075891 號公告實施。未來透過稅捐減免獎勵，可鼓勵特定旗艦產業業種之進駐，以完備新市鎮之生活機能，並帶動新市鎮產業之蓬勃發展，詳如附表 2-4 所示。

附表 2-4 新市鎮開發條例有利於高雄新市鎮發展之產業範疇一覽表

有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別 (行業代碼)	產業定義 ^{註1}	適用要件 ^{註2}
老人住宅業 (H703110)	依老人福利法、建築技術規則建築設計施工編及老人住宅綜合管理要點之規定，經營年滿六十歲、原住民為年滿五十五歲以上且生活可自理之老人住宅租賃業務，視老人實際需要，依相關法令規定，自行或結合相關服務業或資源提供下列服務項目之事業： 1.環境清潔之維護。 2.房舍及其設備之維護。 3.門禁安全與緊急呼叫之受信及聯繫。 4.居家照顧或社區照顧服務。 5.餐食服務。 6.交通服務。 7.文康休閒服務。 8.醫療保健服務。 9.必要之適當轉介服務。 10.其他必要之住宅管理及生活家事服務。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣5000萬元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本、未適用其他投資抵減項目者）應達新臺幣5000萬元。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算應達20人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
百貨公司業 (F301010)	在同一場所從事多種商品部門零售之百貨公司。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
其他綜合零售業 (F399990)	在同一場所從事多種商品零售之行業。包括雜貨店、零售式量販店。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。

附表 2-4 新市鎮開發條例有利於高雄新市鎮發展之產業範疇一覽表（續）

有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別 (行業代碼)	產業定義 ^{註1}	適用要件 ^{註2}
旅館業 (J901)	旅館業包含觀光旅館業(J901011)及一般旅館業(J901020)二種： 1. 觀光旅館業：依發展觀光條例之規定，指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。 2. 一般旅館業：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	1. 投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2. 投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3. 增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4. 申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
觀光遊樂業 (J904011)	依發展觀光條例之規定，指經主管機關核准經營觀光遊樂設施之營利事業。	1. 投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2. 投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3. 增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4. 申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
其他產業 ^{註3、註4}	符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之土地容許使用項目，並經開發主管機關同意設置之產業範圍	凡符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」土地容許使用項目之產業範圍，得由申請人提出該產業之稅式支出評估報告，經內政部會商財政部同意後，依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，報請行政院核定給予稅捐減免獎勵。

註：1. 各行業別定義及代碼係依據「經濟部公司行號營業項目代碼表8.0版」之內容規定。

2. 申請適用稅捐減免獎勵者，需同時符合申請產業定義及適用要件，並提具相關證明以利審核。其機器、設備及建築物已依其他法令規定適用投資抵減者，不得再申請適用新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法之投資抵減獎勵。

3. 「其他產業」係指為保留獎勵產業適用範圍之彈性，符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」中允許之產業類別，未來將得提出稅式支出評估經內政部會商財政部同意後，依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，報請行政院核定給予稅捐減免獎勵。

4. 其他法令較「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定更有利者，得適用最有利之規定，惟不得重複適用。

（二）中期計畫產業引入策略

中期計畫之產業引入發展，主要係基於捷運、鐵路與公路路網之交通優勢及商業區、產業專用區及糖業文化園區等專門產業之發展基礎上，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1.調整捷運車站周邊路網以加強周邊地區與大眾運輸系統發展之關連性

為把握捷運通車後，未來可帶給車站周邊地區產業發展之潛在商機，建議應透過捷運車站周邊路網之調整，加強周邊地區與大眾運輸系統之發展連結，以發揮 TOD 導向之地區發展概念，促進土地利用之效益。

2.劃設開發許可範圍，以開發許可方式促進捷運沿線土地及產業之開發

針對捷運沿線土地將與捷運系統帶動發展之特質，應依據 TOD 之發展概念，劃設開發許可範圍並規範其土地開發型態與內容，以充分發揮捷運系統之利基，並增加土地利用之彈性以開發產業引入之誘因。

3.透過與台糖之研發合作與農業技術輔導機制，推動傳統服務業及農業轉型為休閒文化產業

為使糖業文化園區之開發效益成為新市鎮地區產業升級之動力，建議應推動與台糖之研發合作機制，並透過農業技術之輔導，使原有之傳統服務業與農業得以結合並轉形成為農業服務業，發展創意研發中心及休閒文化服務產業，以使地區產業精緻化、文化化及高值化。

4.劃定稅捐減免地區鼓勵生產者服務業、知識型新興產業、休閒及文化產業發展以發展新市鎮旗艦產業核心

針對旗艦產業核心發展所需求之生產者服務業、知識型新興產業及休閒及文化產業之發展，未來仍應配合中期計畫地區之規劃整理後，劃設適當之稅捐減免地區，以鼓勵產業進駐，發展新市鎮之產業核心機能。

（三）長期計畫產業引入策略

長期計畫之產業引入發展，主要係基於糖業文化園區等及周邊高等教育機構之發展基礎上，推動休閒文化產業、專業科學及技術產業等之發展，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1.劃設開發許可範圍，以開發許可方式促進後期土地之開發

有鑑於後期發展區開發期程較晚，考量由政府開發財務較不可行之情況下，建議於長期計畫之分區劃設開發許可範圍並規範其土地開發型態與內容，以個案審理方式適性規劃後期發展之產業類別，以為後期土地之發展預留彈性空間並提高產業投資意願。

2.劃定稅捐減免地區鼓勵生產者服務業、知識型新興產業、休閒及文化產業發展以發展新市鎮旗艦產業核心

針對新市鎮後期發展區以發展休閒文化及知識型新興產業等為主之產業發展構想，建議未來仍應配合長期計畫地區之規劃整理後，劃設適當之稅捐減免地區，以鼓勵產業進駐，發展新市鎮之休閒文化及知識產業機能。

肆、不動產政策之發展構想

為解決高雄新市鎮不動產開發之困境，本節彙整相關不動產政策進行分析及發展構想說明。

一、不動產政策導引方向

現行不動產政策之獎勵措施，主要可分為土地使用管制之放寬獎勵、稅賦減免優惠及融資優惠三類，分述如下：

（一）放寬土地使用管制

本政策包括提高容積率與放寬建蔽率兩項措施，前者利用容積獎勵的精神，於配合提供留設開放空間或增設停車空間等獎勵要件完成後，在原訂法定容積率之外酌予增加合理的獎勵容積，以提高開發誘因。後者建議酌予放寬有關建蔽率之限制與建築退縮規定，以增加住宅建築配置的彈性，有利各類型住宅型態建築。為進一步說明茲將其可能狀況分述如下：

1. 僅提高容積率，建蔽率不變

若僅提高容積率，其單位面積之土地成本雖因均攤而降低，但因建蔽率並未改變，可降低之幅度有限，同時因為電梯大樓住宅的單位建造成本較高，使得降低的效果因此受到影響。

2. 僅放寬建蔽率，容積率不變

若採放寬建蔽率的方式，則整體的狀況將有很大的改善。此外、可興建之住宅形式也將因限制放寬而有所改變，如此將可興建較具銷售潛力的透天住宅，並且可有效均攤土地成本。

3. 同時提高容積率與放寬建蔽率

若採同時放寬容積率與建蔽率的作法，單位土地成本將大幅降低，對刺激不動產開發最具有效果。但同時提高容積率與放寬建蔽率作法可能產生的衝擊也最大，將直接影響公共設施的承载力。

（二）稅賦減免

主要可供降低的稅賦包括土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅等。其中土地增值稅與契稅為買賣交易時課徵，地價稅與房屋稅為每年繳納。目前為活絡不動產市場，原土地增值稅徵收的累進稅率標準已進行調整。

（三）優惠融資

政府利用專案提供低利貸款以補助購買住宅的消費者，提高其購買意願與購買能力，通常融資對象均有所限定以避免產生住宅商品的投機買賣。

（四）小結

上述四個主要政策措施其效果不盡相同，其中優惠融資因無法限定所購買住宅之區位，因此不易評估該政策對於特定都市計畫地區是否具有鼓勵住宅消費的成效。至於稅賦減免的部分雖有幫助，但稅賦支出比例佔住宅成本比例並

不高，因此減免稅賦的作法實質效果相當有限。且涉及財政政策的調整涉及層面廣泛，就其政策可行性而言並不高。

綜上所述、採取單獨放寬建蔽率之作法較為可行，所帶來的效果也比僅提高容積率來得明顯，同時建築配置彈性較大，可興建較為適合銷售之住宅產品。若為了避免因全面放寬建蔽率產生過大衝擊，可僅調整部分地區之建蔽率規定，以帶動初期的開發為主要目的。或可配合酌予調降容積率以避免建築量體過大。另若可兼採降低標售土地之價格之作法，將更有助於不動產整體開發的可行性。

二、不動產發展構想

高雄新市鎮不動產主要分為三期開發，第一期以養生住宅為主要構想，第二期是作為辦公與物流空間不動產，第三期則為商務住宅。

（一）老人住宅

高雄新市鎮第一期不動產的發展定位為「醫療保健及照顧服務業」，利用該區具有的交通與休閒優勢，強化醫療機能以創造優質的居住環境。由於老人住宅主要客戶為銀髮族，周邊相關帶動的產業包括以保健、養生活動、醫療器材、健康食品為特色的社區住宅，其住宅形式宜為透天厝形式為佳。住宅周圍機能尚具有生產者服務業，兼具餐飲綜合商品零售等功能，因此本區除了以養身住宅為主以外，尚有部分住宅可發展為電梯大樓形式。同時由於第一期為旗艦產業園區的所在位置，尚有部分俱樂部及別墅型的發展利基。

（二）辦公與物流不動產

本區發展特色為商業區、辦公分區以及工商綜合區等，因此本區開發主要以商用不動產為發展構想，其中包括整體開發的辦公大樓以及提供產業活動的金融、保險、證券服務業等。再者與貨物有關的物流中心，倉儲業等均需要採取大面積的開發方式進行，因此本區開發宜吸引重量級企業進駐，促進街廓的整體利用與開發。同時該區為配合糖業文化園區的設置，將發展具有藝文與表演藝術的空間。

（三）商務住宅

本區住宅區配合第三期以專業技術服務業與休閒知識主題園區的發展方向，並為因應未來高雄新市鎮產業發展所產生的員工居住與商務住宿的需求，第三期地區住宅著重以商務型住宅為主要發展構想。

為配合商務住宅的需求，此類需求的消費者多屬於中產階級的青壯年，較能接受電梯大樓的住宅形式，居住單元採取中價位的小坪數商品，但需要兼具有便利的購物環境、充足的資訊提供與上網等需求。此外該區也可配合企業需要興建員工宿舍，以及投資旅社與飯店提供往來會議與面談之住宿需求。本區中尚包括部分已發展地區，該地區以批發和零售商業為主。