

「高雄亞洲新灣區國公有土地整體開發與城市發展」 公聽會會議紀錄

日期：中華民國 104 年 3 月 12 日（星期四）下午 2 時至 4 時

地點：本會 1 樓（第一會議室）

出席（列）席：

本會—議員黃柏霖、陳麗娜、曾麗燕、蔡金晏

市府官員—經濟部國營會劉科長起孝

國防部軍備局南部工營處中校芸泯

財政部國有財產署南區分署趙副分署長子賢

高雄市政府經濟發展局陳科長杏怡

高雄市政府財政局陸科長奇峯

高雄市政府地政局謝科長瑛民

高雄市政府文化局吳技正光華

高雄市政府都發局郭科長進宗

高雄市政府海洋局薛科長博元

高雄市政府研考會郭研究員榮哲

高雄市政府工務局蘇副總工程司隆華

高雄市政府交通局許股長乃文

台灣港務股份有限公司—高雄港務分公司李高級工程師世昌

台灣電力公司高雄營業處王財產師煌村

中國石油公司資產營運管理處曾處長志煌

台灣糖業股份有限公司高雄區處莊課長文德

台灣肥料股份有限公司高雄廠何高專宗陽

高雄軟體園區服務中心李主任長安

經濟部加工出口區管理處高雄分處蔡副分處長春風

專家學者—義守大學財務金融學系副教授李建興博士

國立中山大學政治經濟系教授兼副院長張其祿博士

國立屏東大學教育行政研究所副教授兼所長李銘義教授

高雄空中大學助理教授胡以祥博士

國立屏東大學不動產經營學系（所）系主任賴碧瑩博士

主持人：議員黃柏霖、陳麗娜

記錄：江麗珠

甲、主持人介紹與會出席人員，宣布公聽會開始並說明公聽會要旨。

乙、專家學者、各單位陳述意見：

經濟部國營會劉科長起孝

國防部軍備局南部工營處中校芸泯

財政部國有財產署南區分署趙副分署長子賢

高雄市政府經濟發展局陳科長杏怡

高雄市政府財政局陸科長奇峯

高雄市政府地政局謝科長瑛民

高雄市政府文化局吳技正光華

高雄市政府都發局郭科長進宗

高雄市政府海洋局薛科長博元

高雄市政府研考會郭研究員榮哲

高雄市政府工務局蘇副總工程司隆華

高雄市政府交通局許股長乃文

台灣港務股份有限公司－高雄港務分公司李高級工程師世昌

台灣電力公司高雄營業處王財產師煌村

中國石油公司資產營運管理處曾處長志煌

台灣糖業股份有限公司高雄區處莊課長文德

台灣肥料股份有限公司高雄廠何高專宗陽

高雄軟體園區服務中心李主任長安

經濟部加工出口區管理處高雄分處蔡副分處長春風

專家學者—義守大學財務金融學系副教授李建興博士

國立中山大學政治經濟系教授兼副院長張其祿博士

國立屏東大學教育行政研究所副教授兼所長李銘義教授

高雄市立空中大學助理教授胡以祥博士

國立屏東大學不動產經營學系（所）系主任賴碧瑩博士

丙、主持人：黃議員柏霖結語。

丁、散會：下午4時8分。

主持人（黃議員柏霖）：

共同主持人陳議員麗娜，還有各位學者專家、市政府相關單位、中央單位，包括港務公司及相關團體代表，今天下午召開「高雄亞洲新灣區國公有土地整體開發與城市發展」公聽會，會議正式開始。在市議會舉辦的公聽會都很有效率，所以等一下大家發言請精準。一個城市的發展，所有的土地及各種產業都要很精準，相對應城市未來的發展要有相關，這樣才能聚焦，也才有效。舉例來說，在高雄很多的姐妹市裡面，其中一個叫做橫濱，橫濱姐妹市我們每次去，事實上都發現它和高雄有很多相像的地方。譬如橫濱有一個「橫濱港灣未來21」發展的區域，就是以前有很多造船廠在那個地方，他們把它拆掉，然後就變成商業區，變成郵輪停靠的地方，變成產業、變成住商大樓等等。後來我們發現橫濱和高雄確實有很多相像的地方，而且它走在我們前面；橫濱開港一百五十年，四年前的時候，高雄開港也不過大概七、八十年，所以有很多可以借鏡。因此我們今天從「高雄亞洲新灣區國公有土地整體開發與城市發展」要來請教諸位，也讓高雄市政府都發局和經發局先報告未來整體在整個城市發展、經濟發展，未來怎麼走，以及今天我們邀請的各單位，請各單位未來準備怎麼開發這些土地，而不能閒置不動。

過去高雄很多民衆包括高雄 21 附近那些土地，灣區裡面那些土地，因為長期都停滯不動，也沒有開發，因為沒有開發就沒有生產，就不能產生更高的價值，相對的對產業、對就業機會都沒有幫助。未來我們怎麼經由開發來讓高雄的發展更好，增加稅收、增加就業機會，現在高雄市民最需要的就是就業機會，而高雄市政府最需要的就是稅收，如果這兩樣都沒有，這個城市怎麼發展下去？

大家也知道高雄市這幾年的歲入差短每年都超過 100 億，連續七年都超過 100 億以上，這樣子的累積，如果我們再不積極面對整體的未來發展，這個城市的發展我們不希望它變成底特律第二，那不是我們想要的。所以首先我先請高雄市都發局、經發局發表完以後，再請相關部會有派代來的，請你們簡單扼要說明未來這幾年你們準備要做什麼，還有市政府到底能協助你們做什麼，這樣的公聽會才會進步，也才會有意義。首先請高雄市都發局發言。

都市發展局綜合企劃科郭科長進宗：

黃議員、陳議員、各位中央部會的長官、先進，以及市府同仁代表、民間企業代表，都發局這邊先就亞洲新灣區規劃裡面的一些相關議題和未來發展的一些期許，以及所面對的問題做簡要概述，容我耽誤各位幾分鐘的時間先開始。我是都發局綜合企劃科長郭進宗，講到亞洲新灣區，其實應該要講到亞洲新灣區的前身「多功能經貿園區」。目前亞洲新灣區在高雄市政府的概念裡面，它

的空間範圍，我們的界定是多功能經貿園區再加上整個大駁二，多功能經貿園區在民國 88 年，它從工業區轉型，爲了配合亞太營運中心轉型爲一個多功能經貿園區，結構有三種，配合產業發展的現況與空間條件，以及未來的期許，規劃三種分區，一個叫做特文區，是發展觀光休閒遊憩的；另外一個是爲產業預留的，叫做特倉區，也是符合產業目前營運的現況；第三種就是特貿區，整個空間的都市計畫結構幾乎是這樣來的，民國 88 年都市計畫就已經完成了。

各位或許會問，爲什麼民國 88 年開發到現在，我們看到的開發現況只有公共建設的投入，很多地都是空著的？我們有做過很長久的研究，也去觀察一些現象，大概歸納出幾個原因，第一個，是公共建設還沒有持續投入到一定的程度，招商力或吸引投資力不足。第二個才是關鍵的原因，亞洲新灣區我們概略以多功能經貿園區來看好了，多功能經貿園區 590 公頃的土地，現在開發進度只有將近三成，整個開發面積只有將近三成而已；亞洲新灣區裡面的土地，就是多功能經貿園區的土地有八成是市有地、公有地加上國公營事業的土地，其中臨水岸最精華一帶的土地，統統都是公有地和國公營事業的土地，這也是亞洲新灣區一直打不開來的原因。

在 2012 年我們從空間規劃的概念裡面去討論，然後也去想，亞洲新灣區其實是在 2012 年拋出來的概念，當時市政府結合中央的建設計畫和高雄市的一個建設計畫，投入所謂的五大旗艦建設計畫，包含展覽館、市立總圖、輕軌捷運、旅運中心大樓及海運中心，其中有兩項已經完工了。在 2012 年的同時，我們又啓動一個叫做多功能經貿園區都市計畫通盤檢討，概略的來講，那個都市計畫檢討有兩個主要的重點，第一個，就是放寬土地開發方式，因爲亞洲新灣區的土地都要進行申請開發許可證。第二個重點是給予開發獎勵誘因，也就是我們統稱叫做黃金六年，如果能夠在六年裡面申請開發的話，它的容積率不會被調降，它的都市計畫變更負擔可以降低。在 2012 年都市計畫啓動之後，都市計畫通過變更之後，多功能經貿園區的地真的有動起來了，私有地很積極，公有地的部分有部分提出來，但有部分還在觀望。所以，我們認爲亞洲新灣區的土地，給予誘因確實是可以開發。給予誘因造成開發的主要用意，就是像剛才主席所講的，增加就業機會、活化土地利用，這才是高雄市政府最要緊，也是最關鍵的。但是國公有土地它們提出的開發計畫有草案進來時，我們發現每個區塊都看到自己想到自己，丟出來的東西，我不瞞各位，各位想見到的東西一定是購物商場、百貨公司、旅館；50 公頃的土地，甚至 20 公頃土地講出來的東西都是一樣的。從去年底到現在我們分析的結果，提出來的草案幾乎都是這樣，我們再去向財政部報告國公有土地整合開發平台時，其實我們也凸顯一個問題出來，我們承認高雄市政府並沒有把亞洲新灣區的整體發展戰略講得

很好，所以都市計畫也沒有規範得非常有前趨性或是策略性，所以導致所有的開發內容都重複性過高，重複性過高對高雄市來講，對國家的整體利益來講，都不是一件好事。第二件事情是所造成的外部性，也會讓我們的交通條件或整個發展外部性更高。於是我們打算啓動一個叫做「亞洲新灣區的國公營事業土地通盤檢討」，這不是針對性的，而是我們希望國公營事業土地能夠和我們一起合作整體開發。

對於亞洲新灣區的發展定位，高雄市政府的看法是，全台灣很難再找到，甚至我們認為是唯一的一個有水岸、有空港，然後水岸緊鄰市區，又 80%是公有地的土地，而且現況還沒開闢，充滿了機會。去年我們在討論亞洲新灣區未來的發展時，其實我們經發局當時配合中央的政策—自由經濟示範區，恕我直言，自由經濟示範區還有沒有要推，這個我不知道。但是當時自由經濟示範區的趨勢之下，我們提出亞洲新灣區就應該是企業營運總部的概念，它應該是金融服務專區的概念，也應該是高端服務業匯集的概念。所以當時都市計畫的檢討，以及未來我們的發展定位，都是認為亞洲新灣區應該是視為一個企業總部的概念，甚至是高端服務業的概念，所以我們和中央的一些事業單位做討論的過程裡面，也一直提出來，包含企業總部南遷。企業總部南遷剛開始的思維，當然是很單純的增加稅收，可是後來發生氣爆事件之後，我們不那麼單純認為營收對我們是最重要的，如同陳菊市長講的，城市的安全和就近監督看管、就近管理才是高雄市政府要的。除了這個之外，我們也希望落腳在高雄市的企業，台北太擠了，台北土地也太貴了，我們這邊適合發展產業，產業是高雄市的一個命脈，當然也可以創造機會。如果產業可以有企業總部進駐的話，除了剛才所說的，它會引發另外一波的就業機會之外，增加稅收當然是其次，它所引伸出來的高端服務業才是高雄市政府要的，這個就是我們對於亞洲新灣區目前的期許。

另外一個現在在啓動的是，這次的氣爆源頭就是在前鎮河兩側的 199 座油槽，中央也體認到這樣的一個問題所在，所以中央也認為油槽本來就要遷移了。因此我們向自己的市政府提案，也向中央單位提案，我們要把油槽遷移視為是加緊的腳步，所以也在啓動中島地區兩側油槽的遷移，這個是第二個重點。

第三個重點，除了亞洲新灣區現在的危機要立即處理之外，還有後線土地要積極開發，這個積極開發才是我們要的，所以現在市政府的政策都是和國公營事業土地談合作開發，談整體規劃。希望亞洲新灣區，甚至整個高雄，不是只有高雄人在關心亞洲新灣區，亞洲新灣區也不應該用地方的觀點來做規劃，而是應該站在整個國家利益的角度來看看亞洲新灣區這一塊土地，這才是我們的主張。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝都發局郭科長。事實上你剛剛提到的，也是一開始我們這幾位議員要共同辦公聽會最主要的目的，這是整體的願景和方向要很清楚，其他的人才能配合，我們要積極加值加速。接著請經發局陳科長發言。

經濟發展局陳科長杏怡：

主持人、各位議員、學者專家及其他與會代表，大家好，我是經濟發展局產業服務科長陳杏怡。剛剛承蒙都發局郭科長的說明，其實從都市計畫的改變，讓我們的土地使用從所謂二級產業變成三級產業，當然這對於整個高雄產業的轉型也讓我們有一些更往前的動力。這個過程當中，88 年到現在我們看到一些成績，像軟體園區，看到會展中心，以及像夢時代開始有帶進一些服務業、軟體產業或會展產業的進駐。尤其更明顯的是一些產業初步的成績，因為高軟的形成把一些軟體業者進來。後續我們延伸到剛剛提到的大駁二，甚至往鹽埕區的數位內容中心，讓高雄新興產業的發展在數位內容這一塊，我們初步有個規模。除了產業的一些初步成績之外，隨著會展中心的啓用，其實經發局在會展產業的推動上面，我們期許去年是會展元年，其實會展它不只是一個展覽館的硬體，怎樣透過軟體、人流把周邊的資源整合好，促成 MICE 產業的經濟加乘功能，這也算是市政府在新興產業，尤其服務業發展一個很重要的方向。除了這個之外，剛剛郭科長也提到，整個亞洲新灣區不是只有我們目前比較清楚的 1 到 22 號碼頭的發展，它其實更大的像是像往駁二那一塊，往下多功能經貿園區甚至有 205 兵工廠，有前鎮甚至中島也都是這個範圍內，這個範圍的土地所有權者，真的多數都是國公有土地。

在整個都市計畫都已經完整，真的台灣再也找不到第二個這麼適合快速開發的地點之下，到底市政府應該有什麼積極的做法，讓土地能有更快速的一些活化方式。從去年也和財政部有做過互動，原則上目前中央和地方政府都會朝共同規劃、共同開發，共同規劃就必須牽涉到這些國公有地主，有時候好像大家的土地都還不小，有 5 公頃、6 公頃在吸引一些大型開發商來講，可能對它們開發的成本效益而言，還不是那麼吸引人，甚至我們參考像新加坡的一些案例，尤其它很知名濱海灣區的開發案，其實它的面積就將近 20 公頃。從國外案例回來解釋我們自己，其實舊灣區周圍的國公有土地是有這個能量來做，尤其土地的處理上，在規劃或污染整治都已經即將暫告一段落的話，如果我們能夠整合這些國公有事業，大家一起來做對外國際招商，或許這樣的一個足夠大的面積，向外尋求最好的投資商的機會可能性會比較高。當然會有些人說，都是大型開發會不會影響到本地的一些業者，這些思考確實在整個構思的過程當中，我們要和在地業者溝通的機會。甚至如果都是這種大型開發，缺乏小規模

中小企業的加入，其實對整個城市也不是好事，所以在整個開發方向上面，我們會有這種規劃和想法。

另外剛剛也提到，自由經濟示範區其實不管這個條例在中央的進度到底如何，可是回過頭來說，這個政策如果能夠通過，當然對高雄的整個轉型是能加速，可是縱使它不能夠通過的話，我們還是有自己的一套規模、一套想法。上次曾文生局長在議會也有做過報告，希望不只是從多功能經貿園區的轉型，到我們剛剛提到的前鎮河周邊，因為儲槽的搬運，甚至到後階段整個高雄港再往南的石化專區，我們都希望高雄產業的翻轉，能夠透過這種都市計畫的轉變做更好的一些配置。當然最終的目的，除了現在初具規模的會展、數位內容產業在這裡產生之外，後階段我們之前提過的，像營運總部的這種綜合遊憩開發規模，也希望透過整體的開發招商，能夠吸引到願意參予這種共同方向的業者來。以上是我的報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝經發局。我們就依照簽到順序下來會比較快，接著請經濟部國營會劉科長。

經濟部國營會劉科長起孝：

主持人黃議員、陳議員，以及各位專家學者、各單位代表、各位先進，大家好。我是經濟部國營會，剛才有提到亞洲新灣區，或過去所談的高雄多功能經貿園區，這個範圍內很多公有土地、國有土地，另外還有國營事業土地。在各公司、幾家公司還沒有談比較具體的東西以前，我把整體的情況向大家做個報告。亞洲新灣區是 102 年提出的一個新的構想，其實這個範圍和過去的高雄多功能經貿園區的範圍，基本上應該是同樣一個地點。因為剛剛有提到多功能經貿園區分為特文區、特倉區、特貿區，做都市計畫變更之後，後續的發展我現在報告一下，國營事業過去以來，從 88 年多功能經貿園區發布之後，剛剛提到的特文區部分，過去提供蓬萊倉庫和港務商業區一些部分倉庫的空間提供做文創產業，這個目前發展的情形相當不錯。還有剛才提到我們部裡的加工出口區所做的高雄軟體園區，還有貿易局所做的高雄展覽館，也就是會展中心，這是用中油在高雄成功路旁邊的土地，所以中油也是有提供相關的資源來做。另外台糖公司過去有做一個成功物流園區，在成功路東側那邊也是有做個物流園區，此外還包括中鋼，中鋼也在那邊蓋一個企業總部，就在高軟的對面，目前也已經完成相關的建築。所以，基本上國營事業過去一直配合整個多功能經貿園區的發展，其實做滿多的努力，也有一些初步的成果。

其他有一些土地目前還沒有開發的情況，我大約做個說明，像台糖的港埠商業區，除了一部分倉庫土地是做文創產業之外，其他空地的部分，過去在 88

年公布多功能經貿園區之後，它們 89 年和 92 年做了 2 次招商，因為當時房地產的景氣沒有像現在那麼熱絡，所以當時也沒有投資者來投標。主要當時考量是因為當初開發量體滿大的，所以後來請求高雄市政府來協助，把原來是「一宗土地整體開發」的限制拿掉，在 102 把它拿掉，解除掉了，所以接下來就是要做後續的招商，不過那塊地後來發現有一些涉及到廢棄物清理法要去清除，所以目前大概是做廢棄物處理這一塊。不過後續還是會再繼續進行招商，這是台糖港埠商業區部分。

另外中油部分，剛才所提到特倉三的部分，它除了提供高軟和展覽館以外，剩下那塊地，過去曾經有要規劃做為南部辦公的總部大樓，現在構想可能因為那個目前的情況也是涉及到…，當初它這塊地是向台灣鋁業取得的，後來發現這塊地有污染的問題，目前的情況也是在做土污的整治，還是繼續在做這個。中油另外一塊就是 60 期重劃區苓雅寮那一塊，那一塊是市地重劃分回來的，已經分回來了，但也是有涉及到土污的問題，這個部分目前還在處理，所以中油的部分是涉及到土污的問題。

台電特貿三就是在東帝士大樓對面的那一塊，滿完整的一塊地，那一塊地其實在 88 年多功能經貿園區發布之後，台電公司就已經在找顧問公司規劃。因為這一塊地要向高雄市政府申請開發許可，所以它們 90 年的時候就提出申請，然後市政府也持續不斷審議，到 95 年終於審議通過。但是後來因為協議書，就是要簽訂協議書，協議書條件的部分可能一直沒有達成共識，這是一個問題。此外也有夾雜一些國有土地，後來為了把這邊完整的街廓土地取得，所以它也是花了一些時間去處理這些土地取得的問題。後續又發現土污的問題，不過土污問題在去年底已經整個整治完成了，所以今（104）年開始它們又準備要做招商的作業。這部分市政府都發局的科長剛剛也提到說，它們是希望整體的規劃，在財政部整合招商平台的一個會議當中，其實有提出來說應該不要各別的提出招商，台電公司基本上也是想說，其實招商也是對整個區域的宣導，包括讓投資者知道有這麼一個投資的機會，其實也不違背未來的整個發展，因為它畢竟是在多功能經貿園區特貿三容許使用的項目，包括剛剛講的，也許是購物中心、旅館，也許是一些相關的商業設施等等，這部分台電公司後續可能還是會…，這個招商不一定會那麼順利，但是至少可以對外說明。譬如它們今天在台北召開說明會，這部分是對整個多功能經貿園區讓業者瞭解的機會，我想這也不是不好的事情，這是台電特貿三部分。

另外一個是台電有一個特貿區，特貿區那一塊地是南火電廠，目前的南部火力電廠。這個電廠也在我們的多功能經貿園區範圍內，但是南火電廠供應的電力，到目前來說的話，整個高雄地區的用電需求還是不是需要靠南火電廠來供

應？當然在南火電廠除役之前，就是 122 年之前，它可能找替代方案，就是找一些替代方案，也許找個地方再去蓋個新的電廠，或是用別的電廠機組去擴建或什麼方式，讓供電的能量可以做個處理。後續 122 年除役之後，這一塊地來做開發，那個是在水岸旁邊，那塊地是相當完整的一塊地。

剛剛報告過的是台糖的部分，就是港埠商業區，還有特文區有一些已經開始提供使用之外，包括成功物流園區也做了；另外在台肥南邊也有一塊地，這一塊地目前的情況是台肥要做市地重劃，就是和台肥土地一起做市地重劃的工作，讓土地可以合作開發。就經濟部國營事業來講，台電、中油和台糖公司的土地，都在多功能經貿園區的範圍內，在這邊簡單做個報告。

主持人（黃議員柏霖）：

接著國防部，哪位代表國防部？請發言。

國防部軍備局南部工營處劉中校芸泯：

主持人、各位與會代表，國防部報告，有關於本案，國防部在這個部分，特予以 貴府的整合平台紀要，國防部 205 廠遷建，部室專案推動小組協調各項的相關工作，賡續依據整合平台決議事項辦理後續的搬況。

主持人（黃議員柏霖）：

都有依序在推動嗎？

國防部軍備局南部工營處劉中校芸泯：

對。

主持人（黃議員柏霖）：

好，謝謝。近期有沒有什麼特別真正落實推動的計畫？有嗎？

國防部軍備局南部工營處劉中校芸泯：

這個部分是依據整合平台的決議事項，目前我們的部分，下星期我們的長官會來做後續的動作，我們本身內部的作業已經完成相關的規劃，就是看整合平台決議事項的時間來辦理。

主持人（黃議員柏霖）：

接著國有財產局副分署長。

財政部國有財產署南區分署趙副分署長子賢：

主持人、各位與會先進，大家好。我是國產署南區分署的代表，這一次也順便代表財政部，因為財政部主要的一個工作就是，99 年行政院有核定一個「海空經貿城綱要計畫」，裡面一個多功能經貿園區的整合招商平台，就是財政部來主政。財政部也開了幾次會議，大概有 8 次，也去檢討這裡面的土地為什麼一直遲遲沒辦法開發，後來瞭解當然都市計畫是一個問題；另外一個，大部分的土地都是在有污染整治的情況下，也沒有辦法馬上招商開發，不過部裡面都

有要求各個國營事業，或地主自己訂招商期程，然後部裡面再控管。隨著污染整治已經進到尾聲，市政府最近也提出來說，希望能夠聯合招商，財政部在去年 8 月也開過會，也整合各個地主的意見，大概也都同意朝這個方向去做。不過後續要落實的話，就是需要市政府的協助，希望市政府能夠組成一個工作小組，然後召集大家的意見，把各方的意見都整合在裡面，才可以比較順利推動。以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

請高雄市財政局發言，接著是高雄市地政局。

財政局非公用財產開發科陸科長奇：

主持人黃議員、陳議員、曾議員，還有各位老師、各位中央部會主管機關及市府同仁，大家好。今天很榮幸來參加這一次的公聽會，其實正如大家所知道，經濟和產業其實才是帶動整個城市，甚至整個國家前進的火車頭，也因此經濟和產業的發展非常重要。現在亞洲新灣區或多功能經貿園區公有土地發展整合的計畫，其實是重新啓動這個區域的經濟和產業非常重要的一個計畫。當然由於產業規劃和空間規劃這兩個分別是由經發局和都發局它們有做詳盡的計畫，在此財政局這邊就簡單基於財政的一些立場，提供一些粗淺的看法。首先基本上一般來說，我們剛才講到產業和經濟發展，就是整個城市進步的動力。如果簡單來區分，它分為公部門經濟和私部門經濟，在公部門經濟而言其實很簡單，就財政局立場來說，一個是財源的收入，另一個是支出，對我們來說最重要的是財源的收入，常常財源收入就是稅、債和土地處分這些東西，可是債和土地處分在不同經濟學看法的立場上，其實會有滿大的爭議。所以最好的財源當然是希望擴大稅基，但是擴大稅基有兩個部分，第一個，如果是立法增稅，那更是爭議，可是另外一方面，如果它有自然的增值，稅是自然增加的，當然那是最好，因為大家都希望那樣做。自然增加要怎麼來呢？其實就回到我們的私經濟，私經濟就是產業的經濟，產業可以帶動就業，這個有所得稅；它如果帶動周邊的建設，就有房屋、地價、土增稅；它如果增加商業活動，會有營業稅、營利事業所得稅，其實這個才是大家最希望能夠達到的方式。所以產業怎樣來？其實產業真的是非常重要，所以現在整個計畫就是想辦法要把產業做下來。大家最近也看到前中央研究院副院長的國科會主委朱敬一博士寫的一本小冊子，大家有沒有看到他也特別點出來，台灣除了分配問題，分配問題當然是另外更複雜的，其實很重要就是一個產業經濟的部分。

綜合上述我講的，我覺得這個東西會形成一個循環，如果我們能夠創造產業，產業活動、經濟發展，它就可以有個良好私經濟的環境。這個經濟活動自然能夠讓稅基擴大，稅基擴大的話，政府才會有足夠財源辦公共建設、公共服

務，做好了之後，這個投資再改善經濟環境，就可以形成一個正向的循環。所以在這樣的情形之下，我們財政局會覺得，剛剛都發局也提到，如果以傳統的財政上手段，譬如設定地上權，然後去做的時候，其實這個我們早就已經規劃了。當初我們的秘書長來的時候，他就發現這個地方是不是有一些土地可以拿出來用，設定地上權的方式去釋出或去處理，所以開過很多像開源節流會議，甚至市長主持的會議，方向就是要把它拿出來設定地上權。因此市政府很多局處像都更基金、國宅基金，甚至捷運局也和都更基金合作，就是有一些東西都已經整理出來要做地上權了。

可是剛剛講到傳統地上權的方式，就會變得和剛才講的一樣，各個國營企業也都說我要拿出來做地上權，然後規劃的內容統統都是我們要做旅館、要做商辦，就是大家都一樣，就會變得一致性，所以這個東西會變成回到剛才的狀況，就是大家互相衝突，因此要達到剛才講的目標，最好的一個途徑還是必須要能夠整合有個 score way 的開發計畫。要達到這個目標性途徑，這邊我們自己的粗淺看法有幾個，第一個，公共建設的投入；這一個不用講，其實剛才也講很多，這個地方的公共建設有的甚至已經完成，有的還在執行中，像我們的輕軌，去把港埠旅運大樓、會展中心、市圖總館、海洋文化及流行音樂中心、駁二，統統串連在一起了，這些公共建設做得非常好。第二個，剛剛都發局講的，透過都市計畫的通檢去提供誘因；當然之前的都市計畫通檢已經有誘因，所以現在很多私部門已經開始在規劃了，可是剛才都發局也講，是不是還有要更加強的部分，所以它們也啟動一個「國公營土地專案通盤檢討」。當然這個都發局一定會考量，就是透過這樣的專案檢討，是不是能夠更增加一些誘因，誘因不只是吸引人，甚至有一些推動，就是你們怎樣就會怎樣，這個都發局也在做。另外，經發局就是在做國公營整體開發評估，其實這個最重要的是怎樣把產業的東西放進去。這樣的整體評估，除了剛才講的，是否讓它們覺得一個整合資源來做裡面的開發內容，還可以擴大規模來增加國際吸引力，讓整體的規劃也減少一些外部衝擊。

所以站在這個部分，財政局基於下面三個立場會覺得這個是我們非常支持的。第一個，剛剛講的產業活動經濟行為，會形成一個正向循環。第二個，因為我們在辦一些土地開發利用的時候，我們知道土地利用，絕對是土地整個區塊的完整規劃利用是最有效的，如果有缺陷，就是不完整的或形式不好的，其實是不容易做到。此外，國外的經驗也是，因為一整個完整的區塊在做開發時，因為你已經設想好它有多元性和各種不同的活動時，那是對它最有效的。否則單一的活動，而且大家都一樣的話，只是造成互相競爭。另外一個，就是外部性的問題，因為政府已經花那麼多錢做公共建設，其實你要整體規劃時，就是

有一些利益要回歸到政府，也就是整個統籌處理的時候，包括它外部的經濟效益，還有外部不經濟都要整合起來處理，而不是政府花一大堆錢去讓你達到外部的經濟性，結果用的錢都是你在賺的，你還造成一些互相的衝突，而且你的收益就變成你自己的，甚至你還產生一些外部不經濟的問題，譬如造成旁邊停車很難停等等，那些都要政府來承擔。所以基本上這些原因，我們認為目前是這樣的方向，就是整合性是一個最好的方式。

主持人（黃議員柏霖）：

接著地政局謝科長。

地政局企劃科謝科長瑛民：

主持人、各位代表，地政局報告，在亞洲新灣區範圍之內，地政局目前已經完成 60 期和 65 期的開發，65 期也是在最近 104 年 1 月 8 日完工，土地也已經進行點交。目前我們在積極推動的部分，有 70 期市地重劃，還有 79 期、80 期、83 期等四期的市地重劃。除了這個之外，我們目前和都發局這邊積極合作在推動的，剛剛有提到的 205 兵工廠，這個計畫想要整合的平台相當多，原則上這個部分地政局也一直密切和都發局在配合中。未來在台塑前鎮廠，還有高雄廠等等，這些比較適合整體開發的地區，地政局這邊也都會積極來推動，希望透過市地重劃讓亞洲新灣區能夠更有效率來發展。

主持人（黃議員柏霖）：

接著海洋局。

海洋局海洋產業科薛科長博元：

主持人、各單位代表，大家午安。海洋局報告，首先就亞洲新灣區部分，海洋局並沒有管有公有或市有、國有土地的這些公有土地，是沒有，可是在灣區裡面的水域卻與海洋產業息息相關。我簡要說幾個部分，第一個是遊艇產業部分，遊艇產業目前台灣是世界排名第六，亞洲排名第一，我們的年產值大概 45 億，高雄就佔 36 億，其中這個灣區對我們的遊艇產業發展，它具有非常指標性的意義。去年有一家遊艇公司透過我們的媒合，它承租港務公司展覽館前方的水域，它投資 1.2 億的資金興建 39 席的遊艇碼頭，這個遊艇碼頭雖然投資 1.2 億，可是它的產值並不是 1.2 億。我們必須要這樣子講，我們的遊艇碼頭如果只是提供給遊艇做停泊使用的話，它的停泊費收益可能經過五十年、一百年都沒有辦法回本，可是當它形成一個產業鏈，所謂的產業鏈是說，我們的周邊補給、觀光效益、遊艇俱樂部，還有我們的陸上配合設施上來以後，它可以產生七到十倍的效益。所以我們認為，由民間業者投資這些基金進來，不需要公部門去投資資本，它是造成整個遊艇產業升值一個非常重要的指標。

我們剛剛所提到的是說，45 億的年產值目前為止它都是一次性的經費，也

就是遊艇廠做完以後，外銷出去，外銷出去它不回來了，我後面的錢賺不到了。目前我們在推是推什麼？我們希望藉由新灣區的水域建設這些遊艇碼頭的產生，這些水上休閒活動的資源，它可以從外面把水上休閒活動、運動產業，還有遊艇配合相關的部分統統帶進來，帶進來以後，我們不再是只有做製造，我們可以去做水上服務，去做一些加值。所以我在這裡向各位長官報告一個數據，去年遊艇展我們辦了 4 天的遊艇展，我們成交 32 艘遊艇，其中有 10 億元的訂單，後續還有 42 億在洽談當中。這些效益不是只有這些而已，後續各個縣市政府也在努力推動遊艇產業，其中我們知道宜蘭烏石港、台南安平港、屏東大鵬灣與小琉球，以及目前高雄市政府海洋局在推動的興達漁港遊艇休閒產業區 BOT 案，這些遊艇碼頭的興建將會串連整個台灣地區的水上遊憩活動，當它已經形成以後，國外的遊艇要進來就很方便，國內的遊艇要進出港也會很方便。

最後在軟體建設部分，我們也要非常感謝航港局和海巡單位。我們為什麼要提到這個部分呢？因為我們知道以前在高雄港內的遊艇要進出港，其實是相當不方便的，我可能要做預報，我可能要派引水、要去派拖船，可是遊艇是不需要的，它是自己可以進出港的。所以在這個部分，目前我們也得到簡化，在航港局、在海巡單位目前都不需要去做預報，也就是如果在高雄港內，我的自用遊艇要出去玩，我可以隨時想要出去，我就在 MTNet 的系統做個登錄動作，我就可以出港，我也不需要接受海巡的安檢，這樣的簡化程序使我們的遊艇產業發展將會非常迅速。所以在這裡向各位報告，在整個灣區的建設，雖然海洋局不管理公有土地，但是在水域的建設，我們非常希望透過像目前的流行音樂中心等建設完以後，我們會從初期到長期把水域的活動建立起來。初期的部分，我們現在和港務公司也在協調把 22 號碼頭部分做釋出。長期的部分，就是流行音樂中心外面的愛河灣，以及 3 號船渠，估計這個水域如果釋出以後，將可以產生至少百艘以上的遊艇。

主持人（黃議員柏霖）：

接著研考會。

研究發展考核委員會郭研究員榮哲：

研考會的立場和經發局差不多。其實新灣區的開發一直是市政府的目標，市政府的期望是什麼？我們期望的第一個是希望整體開發，一定要健全產業機能，避免每一塊土地各自做各自的，然後一窩蜂的蓋觀光旅館、商場。同時我們還有一個目標是，我們希望能夠吸引國外大型企業進來投資，我們爲了要吸引國外大型企業投資，基本上我們需要的一個腹地，如果沒有到達 10 公頃以上的，其實都沒有成果，也很難吸引國外投資的條件。10 公頃多大？給各位

一個概念，高雄市文化中心約 13 公頃左右，所以我們大概需要這麼大的面積，我們才足以去和人家談，如果我們各自拿 3、4 公頃，這樣基本上是沒有什麼機會的。

我們這幾年經過自由經濟示範區的政策誘因，以及在國外開發商的陸續拜會之中，在洽談的過程中，我們發現最大的問題，就是我們希望開發這一區，但最大的問題是，在裡面很多地不是市府的土地，沒有辦法掌握主導權。假設今天有一個人來找你說，希望你投資這一塊地，可是那個人並不是這一塊地的地主，甚至這一塊地的產權是很零散的時候，其實就會降低人家投資的意願。所以我們後續最大的問題是，我們希望能夠取得各個國公營事業地主的一些合作證明文件，足以讓市政府向國外大型企業洽談說，我們這一塊地已經整合完成，這是個土地取得使用上沒有問題的腹地。這個除了未來大家必須共同合作之外，現階段需要處理的問題是，各個國公營土地都或多或少會有土地污染，或是環境影響評估的問題，這一點務必要請各個國公營土地的主管單位必須要先處理，不要說潛在的開發商我們已經洽談好了，結果發現中間有一塊地是需要再進行土污整治，又要拖到三、五年，整個開發計畫全部因為這麼一小塊地就整個拖到，我們最擔心的是這種情況。所以目前市政府最需要的二個部分，第一個，各自土地的土污和環境的部分，一定要先處理好；其次，我們必須在之後的階段凝聚出怎樣的一個合作模式，才足以說服國外的企業，說這一塊土地已經整合完成，必須能夠提供這樣有力的文件，才有辦法吸引國外的大型企業進來，這個是我們目前可以去努力的兩個目標。

主持人（黃議員柏霖）：

接著工務局。

工務局蘇副總工程司隆華：

工務局報告，有關講到跨域的合作，這個部分因為工務局是公共建設的一個執行單位，有關公務間的串連，為了高雄市的整體願景，我們都會隨時配合來協助。

主持人（黃議員柏霖）：

接著交通局。

交通局運輸規劃科許股長乃文：

各位議員、各位夥伴，大家午安。交通局報告，相較於各在座的個單位是屬於整個開發案的前鋒角色，交通局是屬於後衛，就是我們是去預設和思考未來二十年之後，整個亞洲新灣區裡面的交通型態會變成怎樣，以做未來的因應。我們目前想到的狀況是，整個新灣區裡面，因為它已經扮演高雄市裡面南北向穿越性車流主要的通道，所以它裡面產生的一些旅次情況，是應該要有一個新

的運輸型態來服務才能夠滿足。舉例來講，依目前土管規則，我們來計算這些土地的話，它大概會有 2 萬以上的停車格，至少 2 萬以上的停車格，我們如果思考一下，夢時代那邊第一期和第二期就有 6,300 格，目前在環評的案子裡面，它們也預測到這個問題。所以我們現在也是在協助都發局，就是在通檢案裡面我們去檢討看看說，有沒有什麼樣的土管規則可以讓私有運具能夠抑制下來。我們換另外一個角度看，如果我們希望開發能夠和台北信義區一樣高強度的話，裡面有八成旅次是使用公共運輸，在高雄、在亞洲新灣區，目前來講可能不到一成是使用公共運輸，所以在鼓勵公共運輸這一塊的作法部分，我們會再請各開發單位，也請把捷運和輕軌系統納成是你的資源之一，一定要把它想進來怎麼和它做合作。

交通局另外一個思考範圍是，我們目前有南北向的輕軌和捷運紅線了，東西向的交通怎樣去整合？目前除了新訂公車路線之外，捷運局之後的鳳山輕軌線，我們也有建議說，是不是延伸經過 205 兵工廠，能夠進到亞洲新灣區裡面來，當成是另外一條橫向捷運系統的服務，這個是目前交通局在做的一些事情。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝交通局。接著請台灣港務公司高雄分公司。

高雄港務分公司李高級工程師世昌：

兩位主持人、各位來賓，港務公司高雄港務分公司報告。其實是高雄市政府在推動亞洲新灣區的政策，港務公司其實有意識到這個東西，對於不管是市民的需求或都市發展，這方面機能非常重要，所以我們也願意配合，我們和市政府的方向上是一致的，因此我們願意對於 1 到 22 號碼頭，這個屬於高雄港比較舊的碼頭區逐步來活化、來開發使用。比較明顯的作為，譬如 19、20 號碼頭後面，就是苓雅商港區那邊，我們打算做一個港埠旅運中心，以後對高雄港發展為郵輪母港，這個非常有幫助的。各位如果稍微有看過新聞，去年高雄港在國際郵輪數量和國際郵輪旅客數其實都有大幅成長，這個對於我們發展為國際郵輪母港其實是更加有幫助。除了在 19、20 號碼頭區我們有建設港埠旅運中心，希望可以發展成為郵輪母港之外，其他在周邊包括 16、17 號碼頭的三角窗，這個算是高雄港舊港區裡面最精華的一塊地方，我們希望未來有機會這邊可以發展五星級，甚至六星級的一家國際旅館。苓雅商港區算是我們在舊港區發展速度會比較快一點的，其實我們總公司有委託一家國外顧問公司，在辦理 1 到 22 號碼頭區開發的規劃，不過它們進度稍微慢一點，所以我們在苓雅商港區的一些招商動作，可能不會等待它們整個規劃案做完之後，才來辦理活化使用，我們可能會先提早一步來進行。

除了剛才講的 19、20，還有 16、17 號之外，我們在附近有一個特貿一的土

地，這個地方以前是中油做儲運的場所，也有土污的問題，目前正在整治當中。以前的港區範圍包含 11 到 15 號，這個已經撥給文化部，目前在辦理海洋文化及流行音樂中心當中。再往上看，在第三船渠周邊，最著名的是駁二那邊，我們不只包含駁二配合整個市府文化局的發展政策，而相關的場所我們也有提供給市政府做相關的使用。另外包含在駁一空地，那裡也接受市政府的推薦說，蔡岳勳導演打算要在駁一空地那邊做一個深夜食堂，不管是做拍戲的場景或日後做為再利用的餐飲服務業的功能，這個地方我們其實和市政府都搭配得很不錯。再往周圍看，再往上一點包含剛才交通局的長官也有講，在西子灣捷運站附近我們有一塊土地，目前是和台鐵做都更單元一，因為長期都標不出去，所以我們也和台鐵、交通局合作，希望做短期利用，配合交通局以後在那個地方要做轉運接駁中心的方針，根據這個方向，我們這邊也規劃提供場地給交通局做觀光巴士轉運接駁中心，以及停車場。因為包含假日或平常都有很多大陸遊客，甚至自己本國的遊客都會在這邊駐足遊玩，這個地方需要大量的停車空間，我們願意提供出來做為停車場由轉運中心使用，這是一個比較短期利用的方式。另外在比較有名的是漁人碼頭，這個在去年 10 月多的時候合約就已經到期了，我們有意思把這個地方重新活化再招標，因為這個地方是屬於歷史建物，所以它的使用限制還滿多的，我們在今年 1 月其實已經公開閱覽了，可惜市府這邊另外有意見，希望我們把相關再活化的程序完備，我們這一點會和市府這邊再好好溝通，希望早一步把這個地方再繼續推出來活化使用。

另外比較大的區域，包含是 4 到 10 號碼頭區，這個算是裡面最大的一片地方，加起來有二、三十公頃，這個地方我們必須要非常清楚說明，這個地方的開發可能要配合整個洲際貨櫃中心的發展，然後來逐步遷移，這是 4 到…甚至 1 到 10 號碼頭的機能，怎麼說呢？因為洲際貨櫃中心提供場域，讓市區臨近 199 座石化儲槽可以搬到洲際貨櫃中心去，在中島區相關的那些石化碼頭，我們到時候會把它的機能也遷過去，空下來的石化碼頭才能夠提供這些，包括 1 到 10 號載貨碼頭的機能才能順利遷移過去，所以有逐步發展時程的考量。各位可能看起來覺得說推展得不是那麼快，其實我們是有一個程序步驟，所以基本上港務公司的態度是，對這個地方的發展，我們其實也是非常重視。所以這個地方的轉型發展，我們也願意和市政府來做合作共同推動。

主持人（黃議員柏霖）：

台灣電力公司代表有沒有要補充？謝謝。

台灣電力公司高雄區營業處王財產師煌村：

台灣電力公司高雄區營業處報告，關於台電在特貿三總共有 3 塊土地，剛才經濟部劉科長已經有報告過，但是我這裡再補充一下。第一塊是在成功路和新

光路的交角，大概有 3 公頃多，在去年完成土污改善，我們目前正進行招商中，南區預訂在這個月 18 日進行說明會，如果順利的話，大概 8 月間就可以決標；第二塊地是位於新光路和復興路的交角，目前是我們的倉庫，因為這一塊地已經被劃為廣停用地，等第一塊地開發時就必須要回饋，我們預計在 106 年左右會遷移；第三塊地是位於中山路和凱旋路的交角，就是捷運的出口，這是以前我們一個興邦變電所，它配合市府 65 期重劃所分配的，就是在上個月進行接管，但因為還有一些地上物沒有拆遷，所以目前還在處理當中。

關於這些土地的開發，它都是由我們總處的新事業開發處在辦理，其中剛才所說的，除了第一塊地已經進行開發，第二塊地預訂要回饋以外，最近所接管的一塊地，我們預計也請我們的新事業開發處辦理開發，我先報告到這裡。

主持人（黃議員柏霖）：

接著中油曾處長。

中國石油公司資產營運管理處曾處長志煌：

主持人、各位與會機關代表，大家午安。非常感謝議員今天召開這次的公聽會，中油公司基本上，剛才國營會劉科長講的很清楚，我們的立場一定是非常配合地方政府，特別是高雄市政府這些站在城市規劃的角度，所做的這些努力，我們一定配合。而且我剛才一直向同仁強調說，這種規模的規劃，我們是一個國營事業，我們沒有不配合的道理。而且站在整個地方長遠的發展，國營事業本來該離開就要離開，所以我們是配合，配合的立場絕對不會變，決心也不會變。只是我們公司是一個公司組織，雖然我們是國營企業，可是我們是公司組織，公司組織有公司組織的一些要求，這一點可能大家也必須要幫忙體諒一下。

剛剛看到這些規劃以後，我個人兩點意見，第一點，我們這邊強調「快」，所以大家在要求，88 年到現在為什麼都這麼慢，一直都沒開發，當然很多原因，所以「快」是大家的需要。第一個，剛才都發局提出一些想法，說想要內容要非常精緻、完善，他想要用規劃的角度去看這個東西以後怎麼做。我覺得有很多必須要肯定的，就是都發局的一些做法，譬如它想快，它有所謂的時程獎勵，它在都市計畫裡面，有容積的時程獎勵，也有公共設施回饋的時程獎勵，這個都是非常棒的想法。這一點我要特別再延伸的是，我們現在有提出國公營事業特定區專案通檢的作法，如果這個東西有牽涉到時程獎勵變化時，請務必考慮這個時程獎勵是不是必須要做適當調整，因為大家要快，你這個做法好像非常好，而你今天又想變，變的時候就會影響到時程獎勵，所以時程獎勵應該要有一些檢討，這是第一點。第二點，是你們的規劃內容，當天談到很多規劃內容，我相信都發局做非常多的功課，他們到歐洲或到哪裡去看，看到很多

國外的港口也好，都市也好，它的一些 layout 很漂亮的成果。我個人是有一點小小的建議，政府一出手就會創造輸贏，今天公部門做任何規定管制，就會在市場上產生非常大的影響。雖然我們是國營事業，但是我們非常瞭解這一點，因此我們在想要用個大 master plan approach，我來把它規劃好了以後，大家照著做、照著填，這是一種做法。但是我向各位講，這個風險很高，不管你們在講說，10 公頃以上或要多少公頃以上的土地才能夠吸引國外，我個人覺得這只是 one of approaches，其中之一而已，有很多種方法。爲什麼特別強調這一點？現在高雄市政府在做一件非常好的事情，但是粗細的拿捏一定要可行，你不能說我做一個後，你就 follow 這個做，但是對不起，從頭到尾做下來以後，這個曠日廢時，而且太多細節問題要解決。大家在擔心什麼？我剛剛聽到在座一位先進講到說，如果今天我們這邊也是商業區，那邊也是商，這一邊又是商業在使用，會產生所謂的競爭，是不是這樣？大家覺得這個不當，這個是競爭嘛！我向各位講怎麼解決這個問題，好不好？如果你今天怕競爭，因爲這邊所有的開發幾乎都是找民間業者來投資的，如果你今天規劃這邊是商，那邊也是商，沒有人要來，變成最後提出來的那些人就沒有人，你看看市場上評估的結果，他不來啊！對不對？他就不會來。如果他今天還來，表示什麼？這個還是有那個需求，所以你不要怕，做規劃的人就是對未來的預測有一些很主觀的想法。但是常常政府的錯誤就是要規劃、要預測，而預測又預測不準，這是我們常常面臨到的一個很嚴重問題。因此我很強烈的建議高雄市政府，在做規劃時，像你現在做的專案通檢，不要做到太細緻、太 specificity，細到綁手綁腳的，你認爲這邊就要這樣，反而是把使用分區的管制解開，譬如我看到你們現在通檢裡面的內容有一些使用分區，規定這些零售業不得超過總樓地板面積的三分之一，我看起來都覺得好像有點與原意不符，這個其實是不對的，因爲本來就是商，你希望它大量發展，你又規定它，限制它有個非常嚴苛的總樓地板面積的限制，這樣的做法事實上是把它解開，這是其一。其二就是水岸，因爲我自己剛來這個公司時，我看到水岸爲什麼沒有住宅區，這個令我有很大一個問號，在國外水岸的住宅是個非常珍貴的資源，你要吸引這麼多商業人口進來，怎麼可能沒有提供住宅這個東西呢？所以水岸住宅部分的樓地板面積，事實上也要解開，但是解開的百分比（percentage）強度，這個東西可以去思考，但不能沒有。我是看到這些內容所以有一些很粗淺的建議，但是中油公司再重申，我們一定配合、一定支持整個計畫的推動。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝中油。接著台糖有沒有要補充？謝謝。

台糖股份有限公司高雄區處莊課長文德：

台糖補充說明，因為剛才國營會長官已經有稍微說明過了，我就簡略再補充說明一下。台糖在多功能經貿園區的土地，我們差不多有 23 公頃的土地，分為 5 個區塊，第一個，是在蓬萊倉庫的部分，也是在七賢路底，目前已經租給市政府做為駁二藝術特區的園區。第二個，是港埠的部分，港埠本身有 6 棟倉庫，在 101 年時已經由文化局代管十年，代管到 111 年，目前它也是在整修，要當成類似駁二特區的一種。另外二塊，一個是綠美化部分，另一個是路外停車部分，本來是到這個月底代管完成，因為目前市政府有提出想要繼續代管的意願，原則上這部分的土地也有土污，土污部分我們也已經發包完成，預訂在最近會進行除污工程，預計在 106 年 6 月會完成整治工程，當然我們等到整治工程完成之後，還是會辦理招商作業。另外就是成功路園區部分，成功路園區有一部分設定地上權，是由新系統設定一個物流園區；此外面臨中華路側那一部分，差不多 2.13 公頃的部分，原來我們是有設定地上權，有一家物流公司已經得標因為它涉及到土地除污的問題，這一塊地的除污已經完成了，目前等到市政府環保局檢驗通過之後即可交付這塊土地，讓得到地上權的公司去開發。第四塊是在成功路西側到海濱路、夢時代大道的兩側部分，這個部分是有三個區塊，是特倉 7C 到 7D、7E，這三個區塊裡面，其中兩個區塊分別是 79 期和 89 期市地重劃區；另外一個區域，我們和台肥比較來講，台肥是大地主，這個部分我們也配合台肥公司要做自辦重劃工作。第五塊原則上這一塊是比較早開發，這一塊是在一心路上，在 93 年時候已經設定地上權，已招標完成，目前正是薪醫院和一家汽車旅館。以上是今天的報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝台糖。台肥有沒有要補充？接著是高雄軟體園區。

高雄軟體園區服務中心李主任長安：

主持人、各位與會代表，高雄軟體園區報告，我們大致報告高雄軟體園區的近況。其實高雄軟體園區是 97 年開始招商，那時候比今天的天氣還冷，所以那時候大家不看好這個軟體園區，所以那時報紙時常有這個是一個蚊子園區，但是在高雄市經發局的協助之下，到現在園區 7.9 公頃裡面，總共有 250 家的廠商，員工人數也達到 4,000 多人。如果你現在到國城開發商那邊說你要進駐的話，它會告訴你，我們已經沒有廠房可以租或者售了，所以目前來講，國城大概已經完售百分之百左右。大家一定會講說，未來產業要進駐到底要進到哪邊去？向大家報告，鴻海的研發大樓大概今年 10 月會完工，它可以提供 18,000 多坪空間給業者來進駐，所以我們預估這個可以撐到 106 年的年底，106 年以後要怎麼辦呢？我們園區裡面有一個叫做智崴科技，它也會興建一棟 18 層大樓，可以容納的空間約有 2 萬多坪，所以我們預估這個空間也可以到 110 年左

右，所以進駐空間是無虞，這個部分目前來講，我們並沒有擴區計畫。以目前來講，也感謝高雄市政府給我們很多的協助，其實我們是希望這個園區未來可以帶動南部傳統產業轉型。以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

接著經濟部加工出口區。

經濟部加工出口區管理處高雄分處蔡副分處長春風：

主持人、各位教授、各機關代表、先進，我是加工區高雄分處副分處長，我報告一下高雄加工區的情況，高雄加工區是前鎮第一個加工區，面積有 80 公頃，目前的員工約有 1 萬 6,000 多人，廠商的家數大概有 100 家左右，以 103 年來講，我們的營業額是 600 多億將近 700 億，其中廠商裡面有 20%多是外商，產業集中在 IC、封裝測試及 LCD，約有 60%、70%是電子業，比較有名的廠商、上市上櫃的公司，譬如像華東、華新、日東、日立、典範、頌邦、台虹及全台晶像等等。加工區四十幾年來一直持續都在轉型，我們在 101 年也曾經有一個專案計畫報到經建會核備，就是我們將來的定位是一個產業鏈加值的產業園區。最近幾年我們持續都在推動園區的更新和再興計畫，在五年以內拆除重建，目前在施工的廠商家數將近有 10 家，有一個倉儲物流大樓已經四十幾年了，今年預計也是要拆除重建 6 樓以上的新大樓，投資金額也是在幾十億，這是目前的狀況。

加工區在持續轉型和發展當中，對市政府有幾點期望，第一點，夾在高雄加工區和夢時代之間的擴建路，南北兩側大概有 100 多座油槽，也就是去年氣爆的元凶，有華儲、台塑、榮化等等，希望這些能夠早日遷移，以前開過很多次的協調會，因為障礙困難很多，所以都沒有很大的步伐，希望土地將來能夠活化以後再利用。第二點，加工區希望能夠有個更快捷的交通網路，有一條高架道路今年或明年即將要完工，我們希望能夠多利用，讓加工區有更好的發展。第三點，我們希望和市政府能夠合作共同來招商引資，和人力媒合、產學合作、資源共享，然後輔導廠商在稅費優惠等等。以上簡單報告。

主持人（黃議員柏霖）：

接著請學者專家和共同主辦的議員，首先請李副教授建興。

義守大學財務金融學系李副教授建興：

主持人知道我是笨鳥，所以都是指示我先飛，以免落後太多。各位，大家好。銘義教授和以祥教授上次有參與這個案子的規劃，我想重頭戲留給他們，兩位這方面都非常熟悉，我來發言點不一樣的東西，我底下發言分成四個部分向大家報告，第一個，是三個國家的借鏡，各位知道阿根廷那位很有趣的女總統 Cristina，他出國去訪問搭什麼交通工具？搭船，為什麼？因為他們國家窮到

總統如果要搭飛機的時候，國家的飛機債權人會去扣押，有趣吧？我們不要守在台灣看自己本身，要從國際觀看台灣應該怎麼發展。第二個國家案例的介紹是，西班牙的年輕人現在搶學是什麼東西？是德語，因為西班牙的年輕人失業率高達 50%，在西班牙沒什麼工作可以做，怎麼辦？往上走，德國的經濟非常好，薪水比較高，所以搶學德語才會有未來。希臘這個神話古文明國家，有一部分希臘人搶著得愛滋病，為什麼？我現在活不下去了啊！因為我得愛滋病的話，國家會照顧我，可能我只剩十年或十五年的壽命，但問題是我現在活不下去了啊！以上是三個國家的悲哀。

各位，台灣的警示，經濟發展不好，投資少、就業差、負債高，所以台灣現況的省思是，我今天要向各位報告的第二個部分，台灣石化工業不要、國光不要、五輕不要、都更不要、FTA 不要、服貿不要、貨貿不要、蓋電廠不要，台灣這幾年的專長就是 Say No，就什麼都不要，可是不告訴我們這個不要之後，我們的替代方案是什麼，我們要什麼。我們很少正面思考，這幾年很少帶來正面的能量，應該先 Yes，對不對？要工作，好，要努力，好，對不對？所以台灣這幾年就是阿妹的那一首歌——原來你什麼都不要。

第三個，是日本投資泰國經驗的借鏡，如果算政府的效能，台灣應該贏過泰國；如果算基礎建設，台灣應該贏過泰國；如果算人力素質的高低，台灣應該贏過泰國。但是各位，日本這幾年單獨兩個產業的投資，機械業和汽車產業的投資，這幾年就投資 500 億美元。各位想想看，日本 2011 年 311 大地震的時候，台灣人對日本人最友善，我們有說台灣好多東西，我們的技術、人力資源的素質和日本是最接近的，連在地理位置上面都和日本最接近，日本投資來了嗎？為什麼日本捨去人力資本比較高的台灣，捨去和日本文化比較相近的台灣，跑到泰國去投資？答案就是各位所熟悉的，常常有一些學者講說，台灣不要再拼價格競爭，台灣不要再拼一定和人家簽 FTA 之後，稅比較低，日本就告訴你說，即使你是技術、產業升級到日本的程度，稅還是重要的，關稅還是重要的。因為它知道它去泰國投資的時候，第一個，東協 10 個國家的市場，稅是比較低的，因為它是東協 10 國的成員，可能是接近零關稅或低的關稅。再來是未來的 ASEAN+6——東協 10+6，這個市場的話，它可以拿到零關稅或接近零關稅，這個給我們的啟發是，不是我們一般學者講的，不要再拼價格競爭了、產業升級很重要，對不對？但是它和你與人家簽 FTA 的零關稅，兩個一樣重要，兩個都重要，這是日本給我們的啟發。

第四個，高雄何去何從呢？招商和投資才是王道。因為就業才是最扎實的福利，政府額外給的，政府能夠給多久？再來是有產業才有城市的未來。所以高雄市政府應該要怎麼做？我覺得我們針對整個亞洲新灣區的招商，應該要比照

新加坡，新加坡怎麼做？新加坡不是只有單一窗口，新加坡是專人單一窗口，所以這個投資一進來的時候，我就派一個專人去服務你，爲什麼？譬如我知道，這邊很多申請案件是跨局處的，是跨中央部會的，有時候甚至廠商它投資的土地裡面，那個土地是有污染的，因爲裡面原先是有些公司的廠房，這些都需要我們高行政效能去處理，招商事實上是在拼行政效能。

所以最後的總結是，柯 P 在台北帶給高雄機會和示範效果，什麼機會？簽好的契約可以說要重談。所以這個給很多國內外重要的這些投資廠商，它就向你講說，你這個是不是在清算，是不是在反商情結？這個帶給高雄新的招商投資機會，那是我們的 opportunity，對不對？柯 P 本身的高民調，事實上它也帶給我們一個新的示範效果，原來地方政府可以夾比較高的民意，怎麼樣？就是做，你的民意高的時候就趕快做，just doing。我認爲過去台灣之所以這麼停滯，是我們做了太多的規劃，但是太少落實下去做，我們已經蹉跎掉太多的時間了。所以執行力要快、果斷，很多事情都要做的時候，可以 knowing by doing，邊做邊修的，我們就這樣做了吧，因爲台灣已經停滯太久了，已經停滯多久了？以數據向大家報告一下，2007 年的時候，台灣僑外投資的總金額，每年是 150 億新台幣，如果以 1 比 30 來看是 4,500 億；2014 年的數據我認爲還會做調整；2013 年台灣剩下 49 億多，不到 50 億。換句話說，在別的國家每年招商的投資金額是越來越高，我們是從每年 4,500 億變成每年只剩下 1,500 億，足足少了 3,000 億，少了 3,000 億的話，台灣是一個淺碟子的市場，所以爲什麼薪資不會成長，GDP 成長，但薪資沒有成長，因爲企業家非常聰明，反正你在外面找不到就業機會。所以我們是 GDP 成長，但是薪資沒有成長，最重要的原因，爲什麼經濟悶？就是僑外投資、外來的投資太少了。還是這句話，招商和投資才是王道，就業才是做扎實的社會福利。

主持人（黃議員柏霖）：

接著張教授其祿。

國立中山大學政治經濟系張教授兼副院長其祿：

主持人黃議員、各位先進，這邊我就長話短說提供幾點建議。昨天我剛好有機會去市政府協助市府的中程市政計畫審查，其實市府的核心市政理念，精簡來講，其實就是兩件事，就是安居和樂業。高雄市這幾年來安居其實已經算是做得不錯了，說實在的，因爲市民的光榮感，對居住在高雄市相對於其他都市的市民來講，都覺得滿幸福的。但還是會碰到一個大瓶頸，就是樂業，事實上我們過去甚至還有五都的檢討，我們人口淨流失，爲什麼會流失？其實最主要是找不到工作。以我們自己在學校服務，也看得到這個情況，最主要就是年輕人沒有工作機會。

當然今天談的主題很重要，其實亞洲新灣區一直是市府想要，等於算是它覺得它能夠創造工作機會，它能夠翻轉的一個最主要想法。在這邊針對這個主題我只提供 4 點想法和建議，第一個，當然是從亞洲新灣區發展的整體策略，剛才一輪很多先進也談，在策略上現在馬上看得到的問題就是重複，甚至這個重複已經包括一種資本的過度投資了，雖然剛剛李老師說要投資，可是我們也不希望是在重複的那種浪費的投資。因為從相關擁有這些國公營的一些規劃來看，大部分都是商辦、商場、hotel，反正全部都是這些，而這個東西總體來看，它就是缺乏橫向協調，因為現在是要一個大的開發，是沒有錯，可是這裡面就不能夠是，你做一樣的，我也做一樣的，其實這在最後的結果反而互相變成一種紅海了，這個需要有差異性、互補性，其實我們需要有這些東西存在。今天每個國公營公司如果想的都一樣，這個很可怕，其實最後這個都可以看得到，命運大概不會太好，因為都是一樣的東西。所以這個東西大家怎麼去協調，市府當然也算是個第三者，因為地就在轄區內，我覺得市府是可以有個主導性的，就是一定要講清楚，不能夠你做這樣子，我也做這樣子，所以它們的差異和互補要出來。今天就像輕軌過去，它每一站要有點不太一樣的特色，如果每一站都一樣，我看完一站我就結束了，所以這個東西要怎麼弄，甚至也談到像聯合招商，它要形成一種工作圈，大家要能夠互相協調，而不是各唱各的，雖然是各唱各的調，但是做的事是一樣，其實是很糟糕。所以這個東西看起來的市政計畫，要把這個地方先要調整出來，要整個有個策略性的發展，這是第一點。

第二點，雖然剛剛李老師有講投資是王道，是沒有錯，不過第二點我想要談的是，某種程度還是有個小小分配的議題存在，因為剛才李老師已經先點出台北市，所以我只點說台北市也是對我們殷鑑不遠，為什麼呢？包括三創、巨蛋、松菸、美河市，也都是開發案，我們不能不小心看待這些事情，所以在這個過程裡面，要開發是沒有錯，但是要怎樣避免不當的炒作；還有一個是，這裡面除了照顧大企業的利益之外，中小企業，就是在整體裡面中小企業有沒有機會；再來一個是民衆的就業，這也是要好好考慮的。雖然它們投資了，沒有錯它們會投資，可是這個投資的最後，對民衆就業上是不是能很快速真的有達到。另外，剛剛市府的同仁也有談到，就是外部的不經濟，很多小民在開發過程中，其實最後會發現，坦白講，為什麼現在很多民衆對政府的民怨很深，就是覺得看得到很多人都吃香喝辣，但是自己都沒有。最後這個東西也許看到這邊開發得很好，但是自己的土地不見了或自己沒好處，甚至自己的房價又變得更貴了，這個當然是個問題。所以雖然我們可能必須要朝那條路走，但是可能衍生的一些負面效果，我們也應該一併想清楚，尤其是在制度的規劃上，譬如

我們現在可能很多還是必須是 BOT、地上權，這些在制度上更應該想清楚。不是說不做，我的意思從來沒有說不做，但是你應該也要配套好，不然發生時，台北市也是一個例子，其實它簽了之後，現在又要翻掉，坦白說，這也不是好事，信用也破產。但是爲什麼會翻掉呢？大家想想背後的理由，翻掉的理由又是什麼呢？其實就是覺得不合理，美河市真的是明顯的不合理。如果這種事發生，說實話，市府的承辦官員可能都要負到責任，這個不見得是好事啊！所以在開發的過程中的分配議題，雖然它可能會阻礙一點點開發的概念，但我們還是要邊著手邊想清楚，對中小企業、對民衆的直接就業，這是第二點。

第三點，亞洲新灣區的開發，是承接港灣城市很重要的點。不瞞各位說，我們還要再想一件事，我們發展的目的當然是要增進我們的經貿，到底是和誰在經貿啊？坦白說，大陸對我們這件事都很重視，其實我們很可惜，你知道嗎？自經區這件事明明是我們發明的，結果大陸都走到我們前面去了，它們都先搞出來了。

義守大學財務金融學系李副教授建興：

我們的專長是規劃。

國立中山大學政治經濟系張教授兼副院長其祿：

對，我們的專長是規劃，不是執行，李老師講的很好。我們規劃出來了，大陸先 copy 了。大家知道更好玩的是，對岸本來是平潭，它們現在把平潭、廈門、福州都已經先弄出一個福建自貿區，事實上它們現在正在做研究，正在說怎樣和我們對接。我覺得我們應該要有些想法，我們以台灣整個來思考，其實高雄和台北或和對岸的關係，是沒有差異的，因爲他今天坐飛機過來或坐船過來，他今天要來台北還是要來高雄，其實根本沒有差異。我們怎麼能放棄這個機會？大陸都能想到要來和我們的自經區對自經區，先不管我們會不會成就這個自經區，但我們其實就是在這樣規劃。到底我們要怎樣和它們因應？我覺得真的是要有個前瞻性思考和大陸的這些自經區間，包括福建、深圳、港澳、上海，當然遠一點還有天津這些地方，其實我們可以直接思考這中間的對接，這個要有前瞻性的思考，這是第三點。

最後一點，雖然自經區政策是屬於中央政策，但是這是對中央的呼籲，中央自經區以後不管怎樣，但我總覺得對高雄非常可惜的是，可能它是中央執政，它可能想全國都要平衡，每個地方都要有，說實話，合理的還是只有高雄才有機會。所以對自經區，中央的態度還是一直覺得說，我要照顧全國每一個地方都一樣，最後一定是做不出很好的事情。因此合理來講，台灣真的太小了，其實整個高雄附近這幾個自經區，不管你到屏東或到北邊的台南等地，說實話，它們的出口都要靠我們高雄，它們也沒有別的出口。之前我自己還做過研究，

譬如南科它們也要變成自經區，就是南部科學園區也要變成自經區，當然它以後自己也可以申設，沒有問題，但它的出口以後還不是也要來高雄，所以這總的都要來高雄，爲什麼不策略性的集中一點點？這種不分任何什麼黨派，但我也爲高雄祈夢，我覺得自經區還是應該要很略性的在高雄這邊，這樣讓高雄不管是亞洲新灣區，而且亞洲新灣區對於金融或高端服務，它是有那個場域存在，它有那個機會點，所以我們要是只是爲了政治的考慮分散資源，其實又變成就是剛剛李老師講的，我們只是規劃不做事，我覺得太可惜了。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝張教授。接著胡教授以祥。

高雄市立空中大學胡助理教授以祥：

謝謝兩位主持人。我們首先談亞洲新灣區，總是要思考一件事情，就如剛剛與會的先進所講，這個地方是黃金寶地，沒有就沒有了，整個台灣再也找不到這一塊。第二個問題是，一定要從整體開發的立場來思考。因爲大家看看三多商圈就好了，最早有新光三越、SOGO 百貨，然後現在去看有多少人呢？所以我們講 over banking、over university，也會 over 百貨，百貨也會過多，因爲這個是誰的新、誰的好，就是比較好。事實上全高雄市的百貨那麼多家，只有大概三、四家是賺錢的，其他的都不大賺錢，你還能夠再期待說，我們再不斷開 10 家、20 家的百貨都在那個地方，然後大家一起死嗎？因爲對投資人來講，對營造者來講，你不一定花自己的錢，你可能花的是股東的錢，如果花我的錢我會算得很精，花股東的錢我不一定，這個是血淋淋的事實。

第二個，你要不要蓋豪宅？就是水岸豪宅第一排，你蓋了第一排，第二排就不能賣了，因爲第一排你蓋在那邊，第二排、第三排就全部完蛋，因爲我再也看不到水景，除非我蓋得更高，第一排蓋 20 樓，第二排蓋到 30 樓，第三排蓋 40 樓，對不對？這個視野就是有限啊！你把這樣的視野就一次遮住，以後就賺一點點，對市政府來講，就賺一點點房屋稅、地價稅，這樣你們合算嗎？你怎麼不把它弄成是一個如剛剛大家所講，可以創造就業機會、可以創造都市的一個亮點的部分，所以說這麼好的食材你把它煮成地攤的大雜燴，也是可以吃，但是太可惜。

我們很肯定市政府的一些用心，爲什麼？我們要用整體開發的觀念，不要放任目前國公有土地的所有權人，就是自己提一家百貨或提一家飯店，都很容易蓋得起來，但是要死就大家一起死。大陸現在也不缺鬼城，都可以去考察一下，大陸十大鬼城我們都可以列給大家看，都可以去看看。首先再思考整體開發的必要性，然後大家剛才有提到國外的公司，我覺得不一定要限定國外，應該是國內外，但是國外的確有個亮點，就是它的 content，它的內容可能會比較有

創新，但是我們絕對不能夠去排除國內大財團的投資機會，或在地的財團或大企業的想像空間，如果可以整合起來、結合起來的話，我們應該都可以一起合作。然後第二個層次，在戰略的選擇上，我們總要去思考二點，第一個，要不就是和製造業有關。製造業的營運總部，這就是一個企業的旗艦。第二個是觀光。就是運用這一塊來做觀光，這一個問題我想了很久，到現在我還沒有很明確的答案。目前的亞洲新灣區是以百分之百的純觀光為主呢？還是可能是有大部分的營運總部？如果要做營運總部的話，有一個很大的缺點，當你做營運總部的時候，萬一樣變鬼城了，沒有那麼大的需求，怎麼辦？第二個，高雄市其他也有很多區，我們有三民區，我們也有苓雅區等其他地方，它難道不能夠做都更、做成商業區、營運總部嗎？也是存在這樣的可能性，所以是不是要在這樣的黃金寶地來做商業區、營運總部，這也要考慮。但是做觀光又有一個缺點，觀光的什麼缺點呢？因為目前台灣國際觀光客是 900 萬，900 萬往上能不能 double，假設 double 好了，1,800 萬，那已經不得了了，滿街都是陸客、外國人，到時候我們又要去示威抗議，又要去罵觀光客，不是這樣。所以觀光它有個上限，也就是它有飽和點，我們如果全部來做觀光，我們要去思考它所創造的飽和點在哪裡？如果是營運總部或商業總部，它所創造出來的無窮無盡的這種商業機能，那個倍數不是兩倍，它可能三倍、四倍、五倍、十倍、百倍的，因為你把它規劃成商業特區或是金融特區。

很遺憾的是，如剛剛大家所講，自由經濟示範區本來應該要在這個區域，最早馬總統說首先在高雄，但是這個支票顯然是跳票，或是到現在還沒有成型。如果在這樣一個區域做商業總部，是密集性的話，我們可以給它一個法律，就是自由經濟示範區的一個特別條例，讓很多特定的優惠在這裡，但是此時此刻時機過了。為什麼呢？我記得兩位議員三、四年前都是在這邊提倡這個題目的，但是當時大陸的離岸中心只在香港，現在已經在四、五個國家來發展，甚至台北也開始賣寶島債，所以那個機會也過了。然後對大陸來講，最近 3 個自由貿易示範區，除了上海以外，有天津，然後福建有 3 個點，廣東也有 3 個，其中天津本身就是要規劃成金融特區，上海本身也要規劃成金融特區，福建的平潭和廈門也有金融特區，然後廣東深圳的前海及橫琴島也都是做金融特區。換言之，三年前市政府或議員極力在提倡的金融概念，機會沒有了，已經不見了，就是這三年，尤其中央政府對高雄可能特別有意見，它也都認為我是遍地開花，我也不一定要特別什麼優惠給高雄，所以對高雄來講，要去爭取金融中心的機會已經沒有了。能不能轉型做製造業的營運總部，那又要看製造業的腹地有多大。

事實上我們不客氣的講，以南科來講，南科很多廠商的製造業都還是留在新

竹，甚至南科和高雄的交集也不大，所以高雄有沒有機會成爲製造業的營運總部的部分，我們很希望爭取，但是你沒有辦法期待它佔有整個亞洲新灣區的全部。所以在整個亞洲新灣區的規劃裡面，無疑的，觀光要變很重要，因爲光靠商業營運總部是撐不起來那個量，所以它可能可以佔 10%、20%，但是我們徹底反對是住宅。爲什麼？因爲這就到第三點，第三點，如何將亞洲新灣區的開發效應擴及到全高雄市？大家可以看高雄市現在透天厝有多少？都是透天厝，所以都更改造的空間無限大，對不對？如果今天亞洲新灣區成爲高雄市的一個啓動點，它的商業、它的觀光成爲一個啓動點，它就可以去撬翻，我們若以捷運來講，在兩條捷運的交會，它是在第三象限，它等於是在西南象限，它就可以擴及到另外三個象限，對不對？所以不是把住宅放在黃金寶地，那個還占著茅坑不拉屎，市政府因爲蓋一棟住宅可以賺多少錢，那是有限的，因爲你的土地稅或是未來可能課徵的豪宅稅，那是有限的。所以大家一定要瞭解到，當然裡面可能會有一些住宅，因爲有一定的比例，但是一定是以它來做高雄市整個經濟發展，或都會發展的火車頭，然後用它來影響另外三個象限。

我最後一個建議是，恐怕未來這個要八二開，8 分觀光 2 分商辦，然後這 8 分裡面又牽涉到一個很大的問題，就是高雄市政府一直希望中島，但剛剛我們也聽到加工出口區說，裡面未來還要花 10 幾億蓋大樓，我是建議加工出口區等一等，要懂得和高雄市政府對話，不要你們建好了，以後政策改變又叫人家拆掉，屆時又要國賠。想想看，因爲大家想想看現在最漂亮的水岸，你在市區看不到，你要到對岸才看得到，那個對岸不是福建，那個對岸也不是旗津，你從旗津看不到最漂亮的水岸，因爲被中島擋住了，被中島的鐵皮屋擋到了，你給它蓋 6 樓、10 樓擋得更明顯，我在旗津還得蓋到 7 樓才看得到。所以明明是一個很漂亮的水岸，明明是可以賣的觀光景點，結果卻被中島的建築擋住了，所以我們是支持中島開發成觀光，然後結合水域，也就是中島到西子灣的水域，整個成爲高雄市一個很大的賣點。

主持人（黃議員柏霖）：

接著賴教授碧瑩。

國立屏東大學不動產經營系賴系主任碧瑩：

與會的大家大概累了，元氣ですが。剛剛胡博士提到的幾個問題，我可能要幫市府稍微做澄清，其實在那裡頭有一些住宅區，所以這個一定會走向住宅開發，這是技術規則的規定，無得商量。第二個，商業區的部分，特商部分其實不少的建商都向都發局要求二分之一以上，甚至要擴大做住宅使用。這凸顯一件事，整個經貿特定區和現在號稱叫亞洲新灣區的土地，如果能夠丟到私人市場部分，其實開發商非常有興趣，但是現在很多時候是丟不到開發商手上，其

實是掌握在公民機構手上，也就是國公有土地這一塊。這個就是一個 database 的顯現，其實這樣 database 的資料，大家聽清楚，市府非常清楚哪些土地可以開發，哪些土地不能開發，哪些土地的地主是誰，這個就如同今天連黃議員都可以邀請把所有人都找來，就代表連黃議員都清楚。這個凸顯一件事情是，這個訊息是公開的，但是大家也知道共同的問題在哪裡。第一個，它有公有、私有，適用的法制不一樣，有公司法、有地方自治法，也有政府組織法。在這樣的情況之下，各自有各自的財政預算編列，各自有各自在報帳上的困擾，經發局今天想給招商廠商一點伴手禮都會有問題，但是公司會不會有問題？不會。所以它們喜不喜歡公司？非常喜歡。所以我必須要講一件事情，因為長期從中央到地方，包含幫忙高雄處理很多棘手的問題，我發現一個問題是，事實上要解決這樣問題的人，他必須要有能耐，他能耐的痛苦指數也非常高，這是我們在處理高雄很多棘手問題的時候看到的，當然也需要議會的支持，否則到議會我們還要備詢，還會再被質問一次，這個是凸顯一些問題。

但是我們回到主軸，主軸就是中央過去在推動都市更新的時候，它碰到很多的阻礙，但是它做兩件事，第一件事情是都市更新推動辦公室；另一件事情是都市更新開發公司。這樣的理念，如同今天在座很多人都知道，整合是必要的，怎麼整合？我們可以成立一個叫做推動小組，就如同都市更新推動辦公室一樣，可是這個小組有沒有權力？沒有。我們能不能成立一個都市更新開發公司？我們當然希望，但是我們要怎麼走？航空城有成立開發公司，但是政黨輪替，它現在面臨有一點點困擾的問題，可是我們知道因為有航空城開發公司的成立，它後續很多的招商事業才解開它的套。這一點我可能在這裡頭要誠摯的呼籲府會，就是市府和議會要共同合作，是不是能夠來做件事情，然後每一家今天所邀請來的這些人都是地主，你們都可以作價，你們都可以在這裡頭扮演一個監督者，和扮演一個發言者的角色。我比較不傾向於做所謂的推動小組，這個就只是空口說白話，就如同剛剛很多單位都會向我講「配合」，但是根據我每次在都委會召集小組的經驗，都說我們配合市府，真的配合嗎？這個叫做消極配合。我們要的是積極配合，但積極配合背後有一個很棘手的問題，我必須要點出來，新加坡之所以可以快速的開發它的 3 棟大樓，以及它的海灣開發，它也是透過公司處理，但是這個國家有一個特色—假民主真專制。專制一定會帶來效率，專制會帶來國外開發商的信任，但是台灣行不得！所以，如何行得？就是讓它有一點點專制，這個恐怕要大家共同願意給它這樣的權利。所以我才說府會必需要共同合作，這個已經不是藍綠的問題，因此我在這裡頭真的看到問題。舉例來說，在處理多功能經貿園區，也就是高雄主要計畫的通盤檢討的時候，其實我們也知道在座廠商現在一定會講一個問題，你們那個 88

年訂到現在，兩件事，第一個，回饋比例太高；第二件事情，我看不懂回饋。我就單純舉看不懂回饋這件事情為例，我在市府召集最後一次小組會議時，就向他們講，無論如何把它變表格，就這麼簡單，大家都看得懂。我錯了！這張表格用幾年？去年是 103 年，從 88 年用到 103 年，竟然沒有人願意很專制的說，我就給它改了，每一個人主主張說，裡頭如果算錯呢？我說，怎麼會算錯啊！這是一個很簡單的邏輯，可是大家都把邏輯複雜化，我不知道為什麼？所以市府也很簡單啊，其實大家都知道哪一塊土地有污染，可是每一個人有一個想法說，等有廠商要來的時候，我們再來解決這個問題，結果廠商來了，說對不起，原來那是污染地，我不來了。你明明可以事先先解決，包含環評的問題，包含土地清污的問題，這個都可以清理。我都不好意思說，裡頭有一塊土地，某家公司當時要，到現在還沒清理，所以這個就是在整個問題上的凸顯。其實大家都知道怎麼做，但是問題是，那個細膩的操作手法。

剛剛也有一位與會的人提到，所以才會點出我們必須要做一件事情，可能要和新加坡一樣設開發公司，我們也必須要像香港一樣有一個港灣開發委員會，我們也必須要學英國爲了開發有個 Dockland，就是它們成立了金絲雀開發公司，這個全世界都這樣玩，我不知道台灣哪一個地方行不了，桃園玩了，爲什麼高雄不能玩？我不知道爲什麼不能玩？真的我很希望有人可以告訴我答案。但是問題是，這裡頭有兩個要突破的點，我剛剛已經點出來這是一個大問題，因爲只有它才能夠去做一件事情，它直接去面對開發的廠商，或是要招商的廠商，然後接受它的凌虐，後面的後端它的各個小組去突破所有的問題，但是我們不能夠去羨慕太多的公司。舉例來說，都發局也不過才幾百位員工，新加坡 300 多萬人口，它的都發局是一棟大樓，12 樓還是 10 樓，非常高，我沒有數幾層樓，在裡頭上班的局處首長員工，加總 1,000 多位。所以不能羨慕人家，人家是這樣一個量體在玩一件事情，有時候要比較要看後面，是多少 staff 在做事情，所以我們的市府不是不做，是後面的員工（staff）實在太少了，員工太少怎麼辦？有一些其實要凸顯出來，就好像房地產，它們自己也很清楚，你去搞一個公司來解決，而不是讓市政府去面對，可能會比較快一點，所以這是舉例子。然後在這裡頭市府其實要做一件事情，每一塊土地，各家公司、各個土地所有權人都有它的時間表，市府有沒有自己的時間表？你可以做。我講的不是黃金六年期的事情，是你打算每一塊土地如何讓它丟到市場上來，這個是你可以專制的地方。你可以甚至透過公民團體第三勢力監督聯盟的力量，來逼著不管是台電，不管是台糖或台肥，我就逼著你說，是因爲你落後，不是我。去年市府做對一件事情是，把亞洲新灣區的問題浮上全國的版面，它不是我的問題，它是國公有土地的問題。

現在再來一個要處理的問題是，這裡頭有一些東西枝枝節節，它牽動好幾個單位，好幾個單位有中央和地方，中央不是不配合，地方也不是偷懶，但是有一個問題，我看到很多地方承辦的局處是謹守在自己的法規層面上，它忘了要從中央來思考地方這個案件的所有處理步驟。我在處理很多案件的時候，我其實是從中央來看我這個案件，如果送到中央時，它審議的速度可不可以加快，這樣的審議品質在地方的時候，如果用這樣的條件去做，你到中央速度就會快。否則你只是在符合高雄市的條件，你到中央的時候，對不起，它又有一套，回過頭來大家都把責任推說，都是你們中央變慢。我最近在中央審一些案件，我發現根本不是中央的問題，地方根本沒處理掉，所以這個就是剛剛我們所提到這樣類似的情況。但是問題是，這個裡頭我剛剛講的那個很美的夢，有一個很大的問題，每一個公司都有它的本位主義，它是不是願意照這樣的邏輯來做。我覺得我現在不擔心，其中最大的理由是，在去年我看到我們的網軍和我們的第三勢力可以讓這些公司點頭同意，這個是我們要善用的資源。我相信所有的高雄市民都願意看到一件事，它快點開發快點做，它快點開發和它快點做的背後，哪一個人是阻礙者，我就把你公布，這個夠強悍，就是我說的專制的地方。這個背後可能就會使得它的…，這個麻煩各家公司，這個將來真的會有一個公民監督聯盟，或是類似亞洲新灣區監督聯盟，我們都可以來做這種事，讓它快速開發。

最後一點，不管是不是能夠從我們的美夢走，有一件事情我們要注意，就是全世界這幾家公司，它們能夠讓那一塊 land 成功，很大的背後有幾個特質。以香港中環為例，它是有一個可以 check in 的櫃台，它有直達列車直達機場。我們在思考輕軌的時候忽略一件事情，我只想到企業總部，No，我想的是所有這一群人，不管是陸客、觀光客、商務人士要進來的時候，我這裡有沒有一個亮點，那個亮點是別人沒有的，除了產業的亮點之外，因為剛剛有很多先進已經提到，我就不再補充。這裡頭我只有點出來，包含新加坡金沙飯店，它的下面其實有一個很大的免稅購物中心，然後包括台北 101，在 101 大樓底下是有一個退稅的地方，就直接在這裡頭，也就是細緻的操作手法，在這個位置裡頭我就直接提供，不管是 one stop 或 tax free 或 tax shorten 的一個基地，我都給你，或是這裡頭就可以有 check in 和 check out 的動作，這樣人家才會在裡頭轉，也就是你讓人們不在小港機場轉，而是拉到這裡轉，讓人們不是在港灣轉，而是可以拉到這個地方來轉，轉完之後，它的商機自然就會有誘因出來，這樣子才是。而不是現在大家都一直在想 hotel、motel 和其他那些東西，因為他們都忘了，如果這裡頭能夠搭配這樣的條件下來，它的成功機會幾乎是百分之百。所以這個大概是，可以解決亞洲新灣區現在在效率面上和機會點上

的機會。

主持人（黃議員柏霖）：

接著李教授銘義。

國立屏東大學教育行政研究所李副教授兼所長銘義：

我還要留點時間給三位議員，所以我講幾分鐘就好了。第一個，我們在上海浦東一看的話，其實看的是浦西，浦西是個租借區，是一個完善漂亮的外灘，而浦東陸家嘴是一個金融區。爲什麼從這邊來看呢？事實上高雄比它更漂亮。我先歸納成幾個區塊，第一個，它是應該有個海灣特色的。今天海洋局有來，我覺他講得也很好，在海域的區塊裡面，你想像一下，它必須有一些休閒的、水上服務的、遊艇的，然後加上沿岸的會展中心和遊艇會的，就會有一些水上活動的水域活動區，這個務必在未來亞洲新灣區，希望能夠呈現在這個水域上。然後你還會發現在沿海岸部分，事實上有一些公共設施，除了它已經知道一個大的亮點建築之外，它事實上是海岸的，讓人民很親水的使用這個海岸，然後享用這個海岸，所以它必須有親水性和沿岸的視野。你說，老師，把它都弄好以後，這個地方怎麼賺錢？剛才其他的老師已經提到了，它可能是個免稅區的區塊在這個區塊裡面，它感覺也是一個比較大的 outlet。很多區塊裡面，他到機場買東西是有限的，他在離開高雄之前，就先帶他到這個區塊來，一放下去，所以東西都滿足了，自動打包好送到機場去，它其實是可以有些想像的，所以你想像一下海灣的特性完了以後，我覺得這是亞洲新灣區的一個亮點，務必要把它保持下來，這是海灣的特色，一個親水的海灣特色。所以我和胡老師一樣，反對在海灣做親水性的住宅，因爲那些住宅以後就是私人使用了，封閉的一個區塊，然後它的使用價值就比較有限。但第一排是很重要，也很貴，可是我們都買不起，很多人都買不起就會很不爽，所以你會發現這個區塊裡面，還是需要我們那個規劃，這是第一個。

第二個，在這樣美好想像之外，這樣的願景就必須要去看所謂的產業評估。因爲剛才胡博士提到 80、20、7、3，或怎樣，我個人是這樣看，事實上除了觀光產值之外，它還有一些以經貿爲核心的服務業，所謂經貿爲核心的服務業，它不單純是金融業，它可能是物流相對的服務業，它可能是物流區塊裡面其他相配套的，再過來才是觀光的區塊，所以觀光區塊裡面可能有免稅區，加商場、旅店、公共設施，可是這個區塊裡面不是全部，然後它可能有一個文化軟體管理園區，它可能有一些幾棟樓是金融貿易中心。你說，老師，這可能都是你想像的。對，這是我對於這個區塊的產業想像，而這個區塊的產業想像，它可以滿足人民休閒購物的商場，它甚至有一些是博奕的，加上如果旗津配合的話，它可能做一個博奕的觀光綜合渡假村，這也是我的想像，可是這個想像

是可以去做的，這個想像需要有一點實踐力。所以我第三個區塊來講確實的實踐，賴老師提到一個選項，就是開發公司，可是就我評估，這些開發公司按照它實況分析完以後，它不見得是最好的想像，也不是最好的實踐模式。我提出另外一個方式，用開發基金的模式，因為這個區塊的土地擁有人大部分國有的土地，所以高雄市政府其實占得很少，如果你成立一個開發公司的話，在地的政府很難去主導，而大部分的使用權和主導權反而會落到中央去。你會說這樣有什麼不好？那問問國營會啊！國營會說，好，我來主導好了。國營會又說尊重在地政府的規劃，所以開發公司裡面有個很複雜的作價關係，產權的抵用，如何去抵換、如何去經營，我覺得都很複雜。另外在開發基金部分，也面臨同樣的問題，但是這個都需要我們往後進一步做規劃和評估。所以從實踐的步驟來看，我是這樣覺得，不管是目前的都發局、經發局，或財政部國有財產署，或經濟部的國營會裡面，它的這個部分都要做到兩個區塊，第一個，是法規的放鬆。第二個，細節的調控。為什麼要這樣的細節調控呢？從中油的發言裡面，我就發現，事實上每家公司有每家公司要面臨的體制、法規、流程，最困難的其實是這個區塊。譬如你說，好，說得很好，叫整體的規劃共同開發，「整體規劃共同開發」那是八個字，可是怎麼去做？其實是又更複雜的每個細節。譬如這個區塊裡面，它為什麼規劃成這個內容，而這個內容裡面，又需要都發局、地政局其他區域的規劃和配合，市政府怎麼投入進來？所以目前推動小組的成立還是必要的，就是有關國公有土地的共同開發平台，不管是掌握在中央的財政部，或是在市政府的參與裡面，地方的都發、經發、地政都很重要，因為它是相關的執行者；中央的財政部、經濟部都很重要，還有各個私人企業的配合，以及其他公營事業的配合，我覺得都很重要。但是回到的重點是，細節的調整，還有法規的放鬆，是在一個共同開發平台裡很重要的。

最後一個，我還是建議港務公司對中島的使用不要只侷限在散裝碼頭，我覺得是非常可惜，真的非常可惜，因為你如果還是從陸家嘴去看浦西，它是這麼漂亮的景緻，結果你從高雄港灣繼續看過去中島，還是散裝碼頭，其實還滿可惜的。你說這是我的使用所有權，我想這樣規劃，可是規劃是不是還可以更多一點的調整，更多一點的討論，和市府與一些產業界之間的討論。當然也要顧慮到業者的權益，但業者的權益不是還回到原來的海灣特色、美好想像，再回到產業評估與確實執行。中島部分是不是還可以做一些更好的規劃？它不是原來的石化碼頭，它也不是未來的散裝碼頭。以上是我的發言，謹提供參考。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝李教授。接著請陳議員麗娜。

主持人（陳議員麗娜）：

謝謝柏霖議員、曾議員，以及今天蒞臨現場所有公部門的朋友，大家辛苦了。今天雖然前面聽公部門的報告，說真的，我曾經眼睛閉起來好幾次，真的覺得很疲憊，主要是我一直聽到的東西都是一樣的，這些東西我已經聽過滿多次的，但是我覺得比較了無新意。從李教授開始我才又醒來，真的很抱歉。我覺得做任何事都需要有點希望的感覺，今天我們再回頭來看，從這個計畫談那麼久，以前叫做自由經濟示範區，後來叫做亞洲新灣區，不論叫什麼名字，我們就是想要開發這個地方，大家也一致都認為它應該是高雄最有潛力的一塊地，如果開發起來，它將來的願景，最後的結果就是導致有很多的工作機會，有很多的投資項目，不論投資項目是什麼，我看起來的確還不是太清楚。這麼多的計畫，應該怎樣從最前面就是吸引到那些投資者，好像才是最重要的。我很想問的是，這些計畫裡頭，到底有哪些地方，是讓這些投資者覺得我很想要來投資，我主動會來問，然後我覺得這個地方，如果在台灣是我的第一選擇，我一定要來這裡。你不要說中國大陸哪裡怎麼樣，如果以台灣來講，我的選擇就是這裡。假如是國內的大企業有沒有可能來這裡，然後外國的企業不想去中國大陸時，它有沒有可能來這裡，是不是一個最能夠吸引到大家的點，什麼時間讓它開發完畢，急不急著開發，應該是說有沒有人追著我們跑，還是我們去追著人家跑，感覺是不一樣的。所以它的零關稅，我們如果是自由經濟市範區，零關稅這件事情是在這件事情裡面，唯一有利的點的話，高雄市政府應該趕快去中央叫，如果你不給我這個東西，我真的沒辦法做，我除了這個東西以外，我沒辦法有任何點去吸引人家，你就趕快去處理這件事情。如果這個不是唯一的，我們還有其他辦法高雄市政府自己可以做的，那請趕快。譬如我們怎樣設計這個點，在這個條件裡頭，有什麼是讓其他這些投資人可以想要來投資，這是最重要。

公國營事業今天為什麼有很多到現在才慢慢在做整治工作，或是整治工作最近才剛完成的，是為什麼？因為它們覺得這一塊土地還可以放，又因為它們覺得早花錢做整治的工作，它也是早把這些費用花掉而已。做完整治之後，後續的就是建設，所以公司一定把錢先留著，等到接近開發時，我才開始做整治，每一家公司都是同樣的概念，政府又沒有急著逼它，政府如果急著逼它時，後面政府能不能帶來說，我給你保證，我後面一定會馬上給你開發，也沒有嘛！所以大家在那樣氛圍裡頭，到最後就是慢慢來，慢慢來就變成我們看著對岸在進行當中，所以大家自己就急了，但是自己急了的同時，我們卻忘了自己定位是在哪裡。我覺得這是大家應該要去思考，怎樣提供一個最有利的條件，自己和台灣自己內部比，也許比中國大陸還要好，因為中國大陸有很多是我們現在沒辦法比的，但是我們可不可以做出自己有的特色，讓很多人願意來高雄。

剛剛提的很多問題，好像真的回歸到最後還是工作機會的增加，很多人的消費在這裡，然後自然有很多建設就會跟著一起做。很多東西在企業裡頭，它們想的都比我們還要精細，所以那個東西到最後，所謂的軟體這些配件裡頭自然就會產生。我們可以預留給它的，就是我們希望留的可能在硬體上面要有一些空間存在的部分，是在公部門可以預留的東西，可能應該要更有的是，大家共同來努力去營造這樣的想像空間，讓更多人願意來高雄投資。以上是我聽大家分析之後的一點小小的想法，感謝各位今天蒞臨。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝陳議員。剛剛曾議員麗燕有到現場，我有徵詢他，他說他不發言，所以也要把他寫入會議紀錄。最後我要向大家報告，我比陳議員麗娜好一點，我從頭到尾都很認真聽。事實上我把辦的公聽會 po 在我的 FB，下面就有很多人留言說，類似的會議開了很多，事實上還是有進步。只是經過這樣的討論，我們也看到都市發展還是高雄要先有一個比較好的願景，當然最好都發局在整合市府內部意見時，都能夠把各種包括剛剛提到的，有人反對住宅的，然後觀光客的、產業中心等等，怎麼把它納入到這裡面，然後讓每一個開發案又能夠朝著我們的總體目標前進。

事實上分散那麼多的地主，你要叫大家一個命令說，你這一塊只能做什麼，而那一塊不能做什麼，這個誰都做不到，除了在大陸，台灣很難。但是整體共同的願景和目標，都發局應該先提，提完以後，我覺得裡面剛剛提到一個，推動小組常常找這些國公營的人來聊聊天，瞭解它們的進度，給他們一點方向，大家多交流一定會比各自想做什麼好，有做就有進步。事實上我如果沒記錯的話，大概五、六年前我就向當時的環保局長講，所有有土地污染的地都訂一個期間，就規定它要趕快整治，你要不要開發那是你家的事，但是你的土地污染是馬上要處理的，怎麼可以等到你要開發才去做土地污染整治呢？那是兩碼事。污染就是應該要處理啊！所以那時候我們都有一直提，事實上也有做，只是拜託各位土地所有權的主管機關，無論是任何中央各部會的，我拜託要盡速、加速。我們今天超過幾分鐘了，再次感謝各位下午來參加公聽會，也拜託大家，高雄未來的就業機會就靠大家了，謝謝大家。