

國營臺灣鐵路股份有限公司

「高雄市高雄車站旅館大樓增、改、修建營運移轉案」

公聽會 會議記錄

- 壹、 時間：中華民國115年1月22日（星期四）下午2時
- 貳、 地點：高雄車站會議室（地址：高雄市三民區建國二路318號）
- 參、 主持人：張育誌副處長
- 肆、 出(列)席人員：詳簽到表
- 伍、 主席致詞：(略)
- 陸、 基本資料、規劃內容說明：(略)
- 柒、 與會人員意見及建議事項：（依發言時間順序記錄）

一、高雄市政府觀光局觀光產業科 王姿灌科長

1. 本次會議前已有聽說高雄車站將進行旅館大樓招商，相關規劃內容於本次會議前尚無法得知，目前高雄市觀光蓬勃發展，進行招商是好時機。目前以商務旅館定位，硬體整體規劃完整，具市場吸引力。
2. 高雄市現有觀光旅館約10家、一般旅館約300多家，住房率於假日、重要節慶及演唱會，與平日有懸殊情形。高雄近期推出演唱會吸引很多旅客至高雄，使高雄整體住房率於全國表現名列前茅，此時招商亦可引起業者興趣，祝福本案可成功招商。
3. 目前很多符合規格之飯店不一定會申請觀光旅館資格，旅館進駐後是否申請星級評鑑，將視廠商實際營運需求及規模評估辦理；本案規劃商務旅館，硬體設施規格周全，包含全日型餐廳及運動設施，具備發展為4、5星級旅館之潛力。

二、城市商旅 吳孟姿副總經理

1. 請問房型是否已完成隔間，如目前每房約10坪，欲達4、5星

級旅館標準，房間大小至少要12坪。

2. 本案188間客房規模屬中小型旅館，營運收入基礎相對有限，承接業者經營可能較辛苦，建議臺鐵公司審酌收取租金及收費條件，並考量高雄旅宿市場穩定度，以及平假日住房率落差較大，營運狀況落差較大，需再評估考量。
3. 本案是否有停車場及停車位相關規劃？鑑於本案為旅館，未來可能需因應遊覽車臨時停靠或一般車輛停車需求，是否已有相應配套設施規劃？

三、國立高雄科技大學觀光管理系 李一民教授

1. 本次會議旨在與公眾溝通說明，本案公共建設對於公眾跟周邊環境有何影響，主辦單位已說明於高雄車站提供高品質旅館，設置車站型旅館，創造公共空間與休閒機能，形塑車站地標意象，希望能促進地方繁榮及發展。高雄觀光市場在市政府及相關單位努力，旅館業每年總營業額約65億元，顯示整體觀光發展樂見本案招商，配合周邊商圈及由環球得標之商業大樓開發，未來整體開發車站商圈並配合本案旅館招商，未來車站商圈發展指日可待，惟後續旅館招商階段應清楚界定開發市場定位、目標客群、搭乘運具及旅客需求。
2. 主辦單位已對本案進行初步規劃，包含188間客房，並設置精品客房、餐廳及咖啡吧等設施，另結合酒店公寓複合經營模式，目前為初步概念規劃。未來將於招商說明會時再與潛在業者進一步溝通了解。
3. 本案周邊區域提供住宿服務已有康橋飯店、捷絲旅等業者，對本案有興趣廠商及居民朋友，會希望憑藉高雄車站便利性 & 未來商圈發展，未來引進國際品牌，讓此地商圈能夠更發光發亮，以觀光管理角度對本案樂觀其成，並希望民眾給予支持。

四、台灣軌道經濟發展協會 熊正一理事

1. 本案對高雄車站周邊發展具重要指標性意義，考量本案採ROT模式，內部多數設施需待旅館業者進駐後進行整理與調整，以符合業者營運需求，因此主辦單位與業者間需保持良好溝通。過去成功的促參案均顯示，主辦單位能充分配合業者需求，且業者能滿足主辦機關政策，是案子順利推動的關鍵；本案亦需持續努力以達成此目標。
2. 另有業者提及高雄旅宿市場經營條件具有挑戰性，除大型演唱會期間住房率較高外，其餘時間整體住房率普遍偏低。車站周邊同等級、同性質旅館從建國路至九如路約已有7至8家飯店在營運，因此營運條件值得再考量。儘管如此，以學者立場而言，希望本案能順利推動，將增加高雄星級旅館房間供給，並帶動高雄觀光產業發展。

五、城都顧問公司 林郁馨經理

高雄車站地下停車場目前提供共約600個小客車停車位，停車場臺鐵已採委外經營，若未來旅館大樓有車位需求，可由臺鐵協助與停車場業者溝通協調。另針對臨時停車及貴賓停車需求，旅館北側大門前亦設有迎賓車道，稍後可至現場查看，進一步確認其是否符合營運需求。

六、國營臺灣鐵路股份有限公司 張育誌副處長

1. 本公司對高雄地區旅館市場深具信心，演唱會經濟確實在高雄蓬勃發展，平日住房率約6至7成，尚有發展潛力；且本公司高雄車站商業大樓廠商尚未進駐，未來商業大樓及旅館大樓定位後，亦可吸引更多國內外旅客。
2. 本案未來引進優質廠商將有助於提升高雄地區觀光、商業及就業機會，和周邊旅館市場未必會是競合，反而有加乘效果。
3. 目前每房約10坪，本公司已與業者進行交流，評估未來彈性

調整空間，例如可將兩間房間打通以加大坪數；惟若進行大幅度改動，相關施工及調整成本將相應增加。本案招商條件將審慎考量業者投資金額、投資報酬率與回收年期，契約設計亦考慮提供相對友善的契約年期。促參核心在於公私協力，使業者獲利、旅客享有優質服務，提升車站門戶形象。上述意見本公司亦將納入參考。

4. 高雄市區鐵路地下化後，高雄車站商業大樓、旅館大樓及車站所需停車空間，本公司已委由一家業者統一經營高雄車站地下停車場，考量完工期程落差，初期仍以旅客轉乘需求為優先。本公司在出租契約已要求，若未來商業大樓或旅館大樓業者提出相關需求，臺鐵公司將積極協助溝通與協調，原則上地下停車場停車位數量可因應需求。
5. 因旅館大樓位於站東路，惟站東路為大客車禁行路段，需至建國路或九如路停車，旅館預計2至3年後開幕，營運前本公司仍將持續與高雄市政府及交通局協調未來交通動線。雖為鼓勵節能減碳，希望旅客以大眾運輸工具為主，但對於攜帶大量行李之旅客仍可能造成不便，考量國際觀光客或團體旅客的遊覽車接駁需求，仍需設置大客車臨時停車上下車區域，未來本公司仍會持續努力與高雄市政府交通局協調，規劃適當空間，以因應未來旅客及各種運具轉乘及相關服務需求。
6. 本案將採促參方式推動，重點在於引入民間專業經驗及資金，透過企業化管理模式，使該空間能夠得到有效發揮及運用。希望能引進國際品牌，以凸顯本案地區的差異化特色。
7. 在未來整建過程中，政府機關應積極協助配合業者需求，然而，該空間整建所需資金相當龐大，且臺鐵公司尚未正式接收標的，雖臺鐵為國營公司，仍受政府採購法等相關法令限

制，無法針對空間進行立即調整。未來是否能依業者需求進行調整，必須綜合考量經費與效益，調整整體標案規劃及設計，招商條件將保持友善，以利業者長久經營案場，並兼具創意及專業經營。

8. 現階段建物處於毛胚屋狀態，尚未完整配置天地壁及基礎設備，仍需業者依實際需求進行調整，雖然房間已隔間，但仍保有一定彈性，本案為一般使用執照，不同於高雄地下車站、臺北車站或板橋車站等特種建築物，因此變更與改動程序相對簡單，僅需符合消防及建管相關規定，向高雄市政府相關單位（如都發局或工務局建築管理處）辦理申請，包括消防等法規審核，在符合法規規範的前提下，仍可進行適度調整，但調整將產生成本，後續將透過專業顧問公司進行財務評估試算，作為未來招商條件依據，讓投資人清楚掌握整體規劃與可行性。

捌、 結論：感謝大家踴躍參與提供寶貴意見，後續本公司將彙整今天公聽會內容及意見，作為推動本案招商參考。

玖、 臨時動議：無。

壹拾、 散會：下午3時。