

臺中市議會第2屆第5次定期會

三井 outlet 開發進度
及經濟效益評估

專案報告



臺中市政府經濟發展局

報告人：局長 呂曜志

中華民國 106 年 5 月 4 日

【目 錄】

一、前言	【1】
二、購物中心概況簡介及開發進度	【1】
三、預期效益及未來發展	【6】
四、結語	【7】

一、前言

為促進臺中海線地區發展，市府規劃多項施政計畫，包括海空雙港計畫、市港合作等政策，透過臺中港與清泉崗機場成為對外發展門戶，以更多元的產業發展及招商計畫，例如招商引入大型購物中心，讓海線居民有購物及休閒購物中心去處，具體實現海線雙港副都心的目標。將臺中港區重新定位，配合高美溼地與梧棲漁港的「海線雙星」讓「客從港入、貨從港出」，打造一條兼具活絡經濟發展、休閒購物及溼地生態保育的觀光廊帶，全面帶動海線整體發展。

爰此，市府透過「市港合作」機制與臺中港務分公司合作，引進日本三大財團之一的三井不動產公司至臺中港投資一座國際級購物中心(Outlet Park)，可望引進大量觀光人潮，期望透過三井的品牌效應，帶動周圍商機，吸引更多優秀廠商投資，進一步帶來更多工作機會。

二、購物中心概況簡介及開發進度

(一) 購物中心概況簡介

1、 區位及面積

臺中市梧棲區港口段地號 329 等 14 筆區塊，鄰近臺灣大道十段，屬臺中港港埠服務專業區(II)如附圖，面積約 181,400 平方公尺，距離臺中市中心約 22 公里（開車約 45 分鐘）串連南北交通大動脈的國道 3 號，由「沙鹿交流道」下開道約 8 公里可抵達預定地。

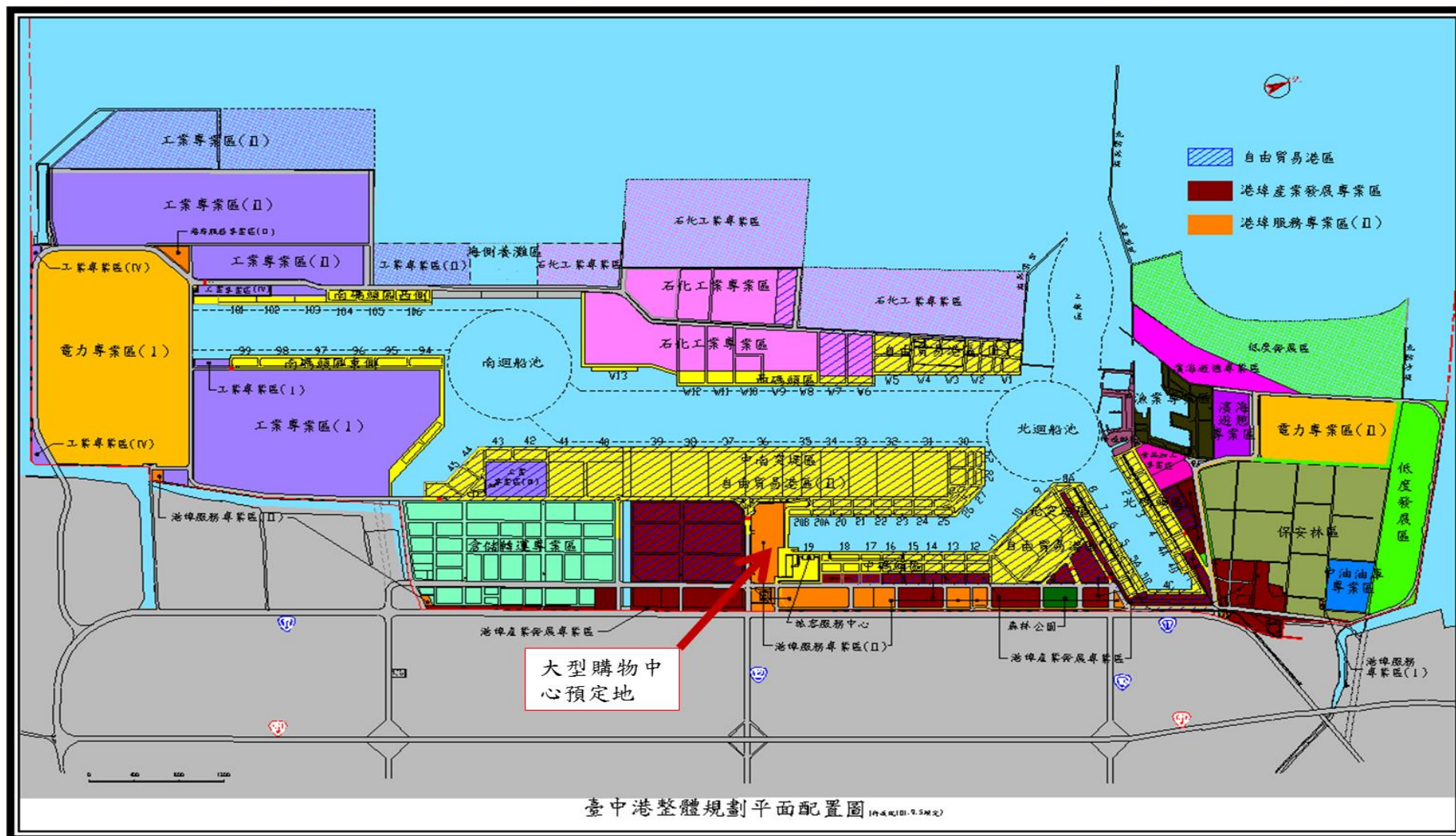


圖 1、位置圖



圖 2、交通相對位置圖

2、開發計畫概述

- 投資金額：25 億
- 建築面積約 43,345 平方公尺
- 樓層數 1 層 + 2 層(部分有地下室)
- 停車場約 1,500 台
- 機車停車場約 2,600 台
- 店鋪數約 150 家
- 事業主體營運單位：三中港奧特萊斯股份有限公司
- 代表人：下町一朗
- 營業項目：時尚品牌、餐飲、娛樂設施
- 預計 107 年完工試營運

3、臺中港購物中心亮點及特色

(1) 區位優勢：

距離臺中市中心約 22 公里處、臺中國際機場約 9 公里、並且緊鄰觀光遊輪停靠港的臺中港。商圈腹地廣達臺中、苗栗、彰化、南投、雲林等五大縣市，臨近更有中臺灣最著名的觀光景點，如梧棲漁港、高美溼地、大甲鎮瀾宮等等。觀光與交通便利的優勢，每年吸引約 4,000 萬人次的國內與國際旅客的湧入造訪。

(2) 結合港灣海景打造開放感十足的休閒購物空間：

擁有緊臨臺中港的絕佳港岸景色，將打造集結海景餐廳、電影院的國際級購物休閒娛樂設施。同時也預定引進國際知名品牌以及臺灣消費者最愛的日系美食餐飲名店。而這座迎向海天美景的 OUTLET PARK 不僅將化身為中臺灣魅力無法擋的新旅遊購物景點，也將如同閃耀的海洋之星般，映射出璀璨的迷人光采，成為全臺灣第一座結合海洋旅遊、時尚生活與休閒娛樂的海港購物設施。



圖 3、預想鳥瞰圖

(二) 歷程及目前開發進度

1、協助三井集團取得最優先議約權

三井集團評估投資台灣時，本府就積極協助，包括三井與臺灣港務公司的合作模式、行政程序與周邊配套等項目，準備將近一年，在 105 年 3 月 24 日三井不動產以在日本國內、海外所累積的成功開發經驗與大型商業設施的營運成果，獲得臺灣港務公司評選決定取得最優先議約權。同時在市長 105 年 3 月 31 日參訪日本時，前往東京三井不動產集團總部，拜會取締役社長菰田正信，共同宣布三井大型購物中心將落腳臺中港，堅定本案之投資信心



圖 4、市長拜會日本三井集團

2、跨局處協調會議協助購物中心相關行政流程、許可

為加速整體投資案進程，購物中心興建、營運相關行程流程、許可，市府全力協助，已由本府郭坤明副秘書長於 105 年 5 月 6 日、7 月 22 日、9 月 13 日、12 月 5 日及 106 年 2 月 14 日召開五

次跨局處協調會議，以經濟發展局為整體投資案窗口，環境保護局、都市發展局、水利局、交通局、工商發展投資策進會等機關協助處理環境影響評估、建照使照申請、防火避難綜合檢討報告



書、
用水
排水
計畫、
交通
影

響評估及五大管線等行政程序。

圖 5、跨局處協調會議

3、各項行政流程進度

本案目前已完成地籍分割、交通影響評估、用水計畫審查、及環境影響評估，防火避難綜合檢討審查進行中，建照執照已正式向本府都發局掛件申請，俟建照執照核准後進行五大管線審查即可完成所有行政流程。

三、預期效益及未來發展

(一)預計效益

本案已在105年9月20日在林佳龍市長見證之下於本府完成土地簽約儀式，預計106年7月舉行動工儀式、107底完工試營運、開幕。本項大型購物中心開發完成後，將有150家廠商進駐，包括時

尚品牌、餐飲及娛樂設施。搭配海線雙星、媽祖文化園區等海線相關景點，輔以海空雙港「中市進、中市出」政策可吸引相當可觀之遊客人潮，預估增加就業機會約1,500人，年業績預估可達150億元。



圖6、三井大型購物中心土地簽約儀式

(二)未來發展

為加強與在地之鏈結，三井OUTLET正式營運後將優先招攬在地員工，增加海線地區就業機會，並使OUTLET快速融入在地生活。本府並向三井提出未來購物中心內之店舖及美食街，在不影響三井自有品牌形象下，能多加採用本地特色之廠商及元素之建議，使其成為港區合作招商的優良典範。

四、結語

過去港區居民經常感嘆臺中港「有港無市」，生活機能不佳、商業活動不興盛，只有港口相關行業。因此臺中港產業型態需要調整與轉變，特別期盼能透過三井集團這次指標性的投資案，引進更多優質企業來港區開發投資，增加觀光就業機會，翻新都市樣貌、翻轉產業型態。未來希望以三井大型購物中心為出發點加

強周邊招商，讓港區成為「商務觀光特區」，利用鄰近的高美濕地、梧棲漁港等觀光景點，帶來龐大人潮，「讓所有珍珠串成項鍊，發光發亮」，成功打造臺中港區副都心。