

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

豐原火車站後站周邊地區都市更新事業計畫、 權利變換計畫及招商作業



委託機關：臺中市政府都市發展局

規劃單位：佳境工程顧問股份有限公司



壹、計畫基本資料

一、計畫屬性

公辦都市更新

本案採2階段推動模式：

第1階段：由臺中市政府擔任主辦機關及實施者，委託規劃單位擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫，確立私有地主拆遷安置方式。

第2階段：再由規劃單位擬定招商計畫，公開評選實施者至簽約完成。

二、主辦機關

臺中市政府

壹、計畫基本資料

三、計畫內容概述

(一) 計畫範圍、內容及區位

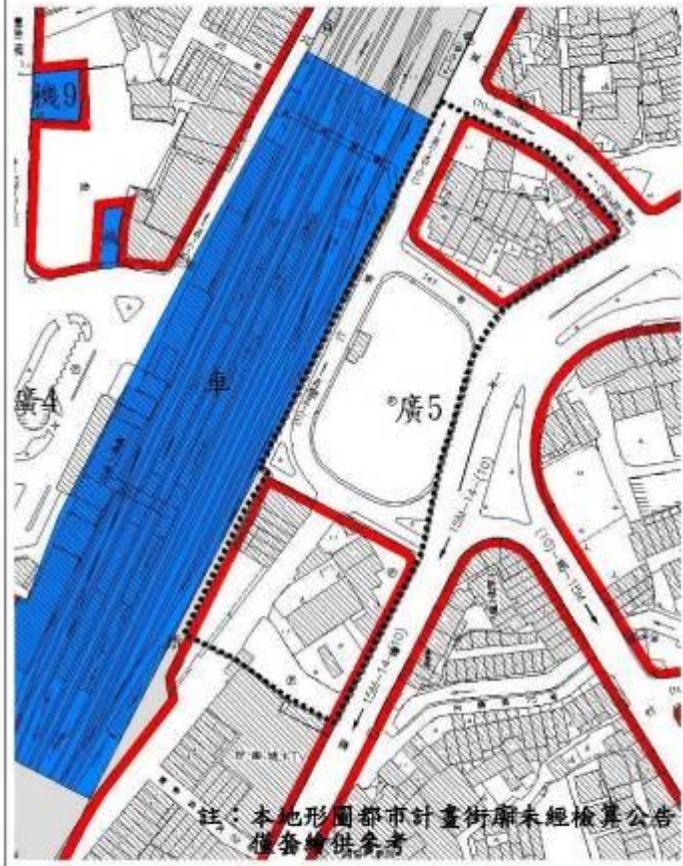
1. 更新計畫範圍及區位位於臺中市豐原區豐原火車站東側都市更新地區之北側街廓，北側為明仁街，西側為東仁街，南側為豐勢路一段147巷，東側為豐勢路一段所圍成之區域。
2. 面積約為3,822.38m²，公有地比例為77.54%，土地使用分區為商業區。



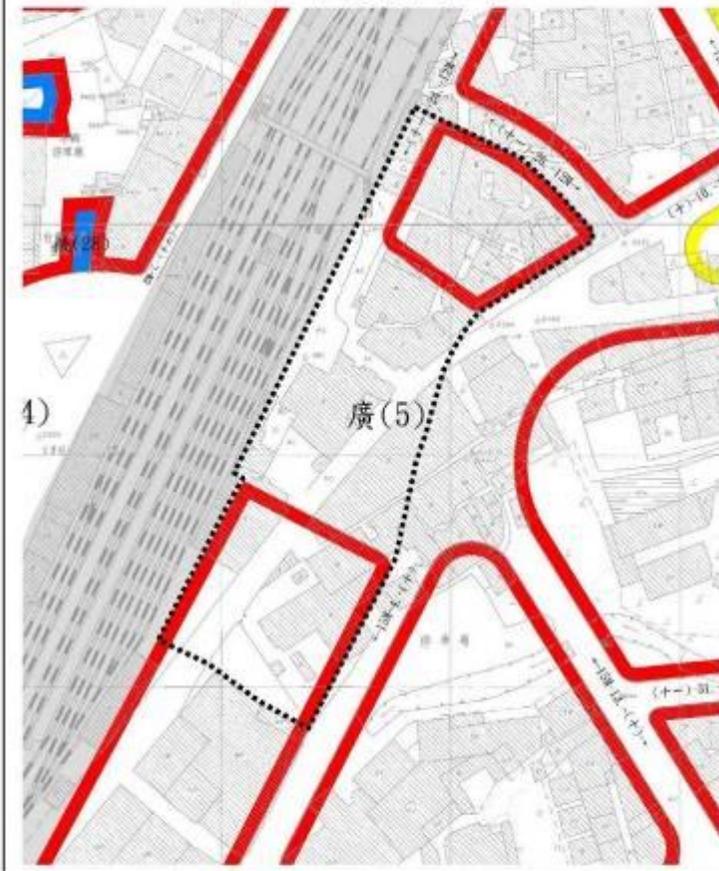
壹、計畫基本資料

劃定豐原火車站東側更新地區計畫圖

地形套繪圖



都市計畫套繪圖



豐原火車站東側
都市更新地區

更新地區範圍線



比例尺：貳仟分之一

使用分區：商業區、廣場用地

面積：1.92公頃(實際面積依地籍分割結果為主)

劃定原則：都市更新條例第7條第1項第3款



計畫地區範圍

更新單元範圍

本都市更新更新事業範圍包含臺中市豐原區翁明段659、660、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671等12筆，豐原段地號16-4、16-5、16-49、16-54等4筆，合計16筆土地 商業區面積3,822.38m² (1,156.27 坪) 。



更新單元地形及地籍套繪圖



壹、計畫基本資料

(二) 預估總投資/民間投資金額

預估總投資金額約為9.36億元，包含工程費用、都市更新規劃及相關費用、貸款利息、稅捐、管理費用。本更新單元整體更新事業開發收入估算為13.33億元。

(三) 預估商機及投資報酬率

1. 預估商機：

豐原火車站位處豐原區交通樞紐位置，配合臺中都會區鐵路高架捷運化及豐原新火車站工程，可結合前、後站商業活動，振興地區產業發展。未來本案定位為具交通轉運機能的地方商業中心及優質住宅社區。

2. 預估投資報酬率：

臺中市政府刻正委外規劃及研擬都市更新事業計畫與權利變換計畫中，投資報酬率約為12%（風險值）。

都市計畫及周邊重大建設計畫

1. 變更豐原都市計畫書(第二次通盤檢討)



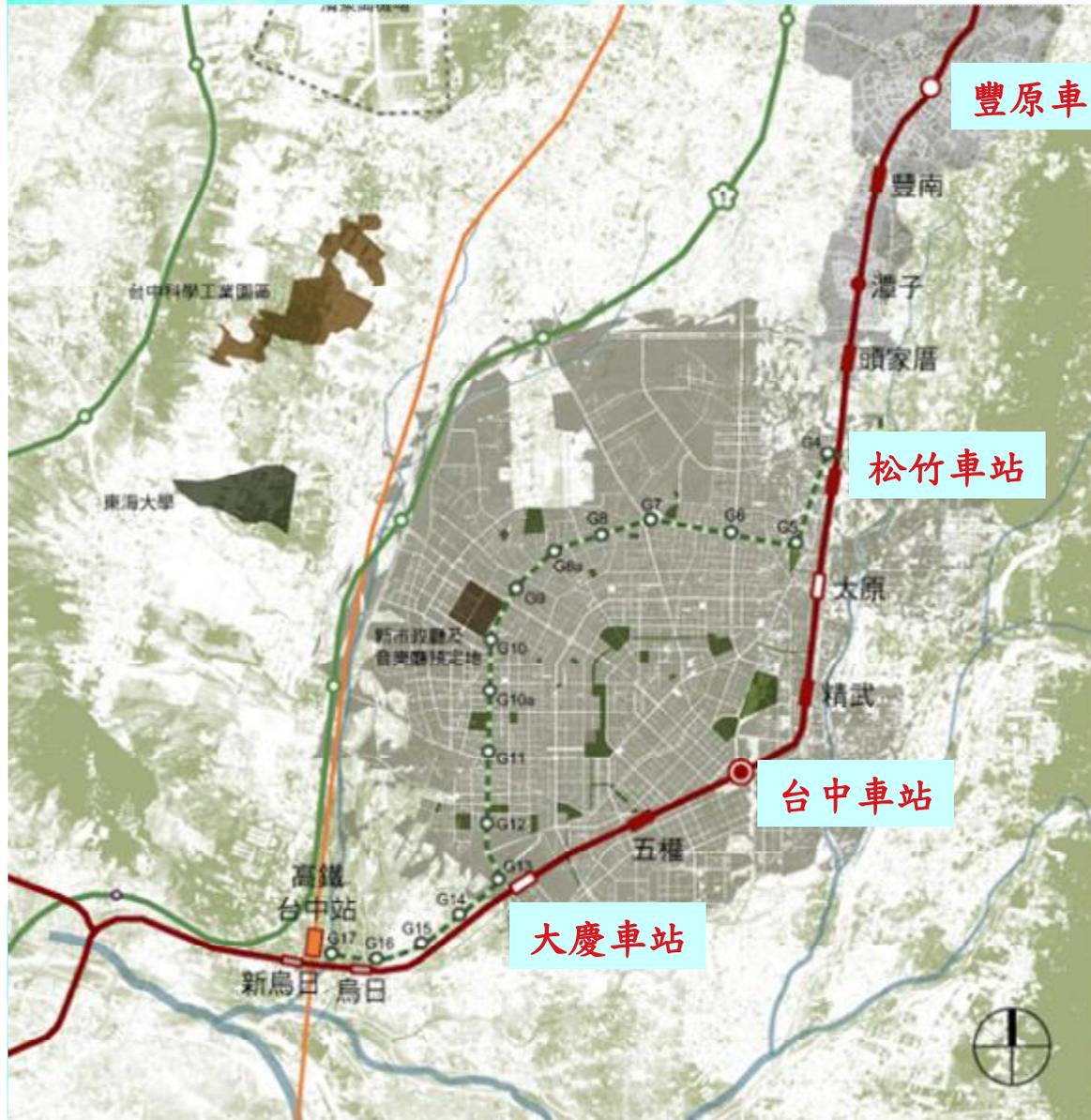
考量日後豐原大道及國道四號銜接大台中生活圈道路開闢完竣後，加上設置後站地下停車場，停車更加便利，車潮會改由東側進入車站。因此未來後站地區之發展除極具商業服務功能色彩外，鐵路及公路運輸系統均匯集於此，而形成一大特色。

綜上，本更新單元定位為：
「交通轉運機能的地方商業中心」。

豐原區現況發展模式示意圖

資料來源：變更豐原都市計畫書(98年9月第二次通盤檢討)

2. 臺中都會區鐵路高架捷運化計畫



工程範圍

豐原車站 北起臺中市豐原車站以北約1,967公尺處，南至臺中市大慶車站以南約1,320公尺處，全長約**21.7**公里，工程內容包含：

新建橋梁約17公里，引道路堤約2公里，10座高架車站

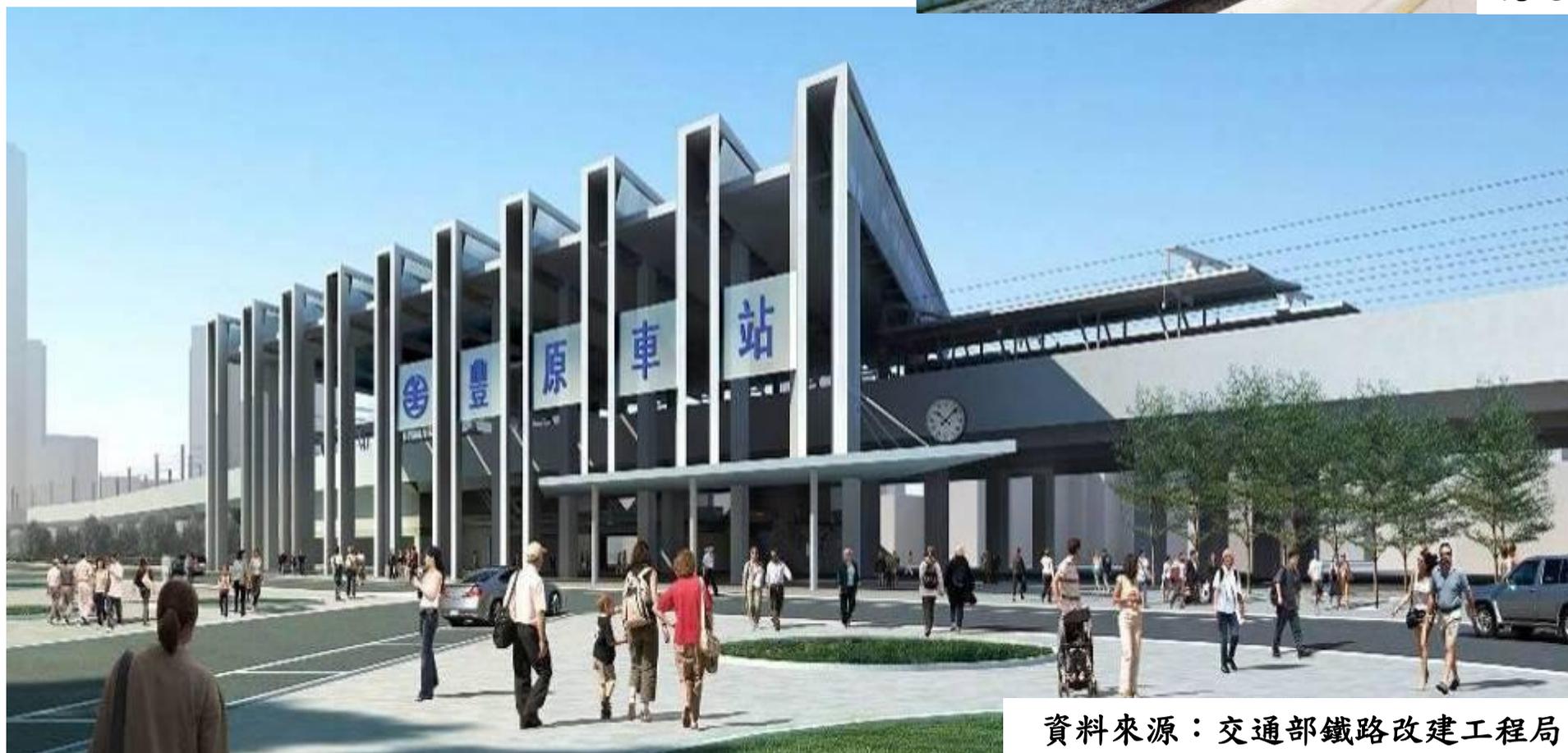
車站等級

豐原車站	一等站
豐南車站	通勤站
潭子車站	三等站
頭家厝車站	通勤站(未核定)
松竹車站	通勤站(G4轉乘)
太原車站	通勤站
精武車站	通勤站
臺中車站	特等站
五權車站	通勤站
大慶車站	通勤站(G13轉乘)

3. 豐原火車站改建工程案



現況



資料來源：交通部鐵路改建工程局

財務計畫

一、成本說明

(一) 土地成本

本更新單元商業區土地面積合計為3,822.38 m² (約1,156坪)，經不動產估價師以土地單價平均每坪27萬5,000元估算，本案更新前土地價值合計為3.18億元，土地成本費用於更新期間無須再行支出，故不列入共同負擔計算，僅作為效益評估之用。

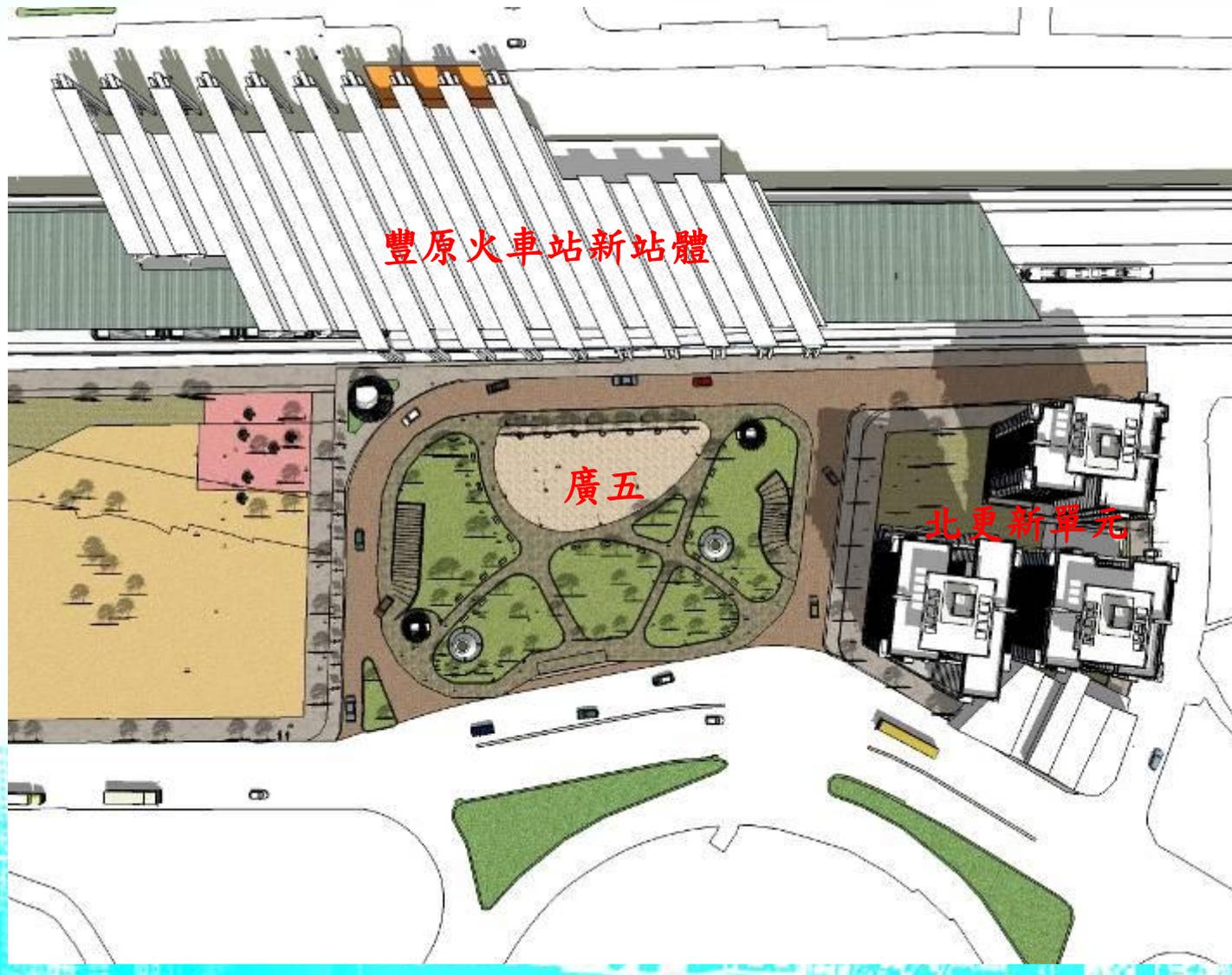
(二) 更新事業實施經費

本都市更新單元所需實施經費估算為9.36億元。

二、收入說明

本更新單元整體更新事業開發收入估算為13.33億元

Ø 基地配置圖





Ø 基地量體與火車站站體



Ø 基地量體與火車站站體

貳、投資條件須知

一、本更新案以權利變換方式進行都市更新事業

二、民間機構工作範圍及要求

- (一) 本計畫未來於建築僅做量體上限及原則性規定，給予未來得標實施者做用途及配置之變更彈性，並辦理都市更新事業計畫與權利變換計畫之變更，但原配置分配給公私有地主之建築單元位置及面積不得變更。
- (二) 依發佈實施的都市更新事業計畫與權利變換計畫，於招商文件規定期限內辦理建造執照、動工、完工、申請使用執照。
- (三) 負擔更新計畫範圍內地上物拆遷相關費用、規劃設計費用、開發建設費用等。

貳、投資條件須知

三、申請人資格條件

(參考都市更新推動及招商手冊訂定)

(一)基本條件

為從事土地開發、都市更新事業機構，並依公司法設立之股份有限公司為限。

(二)能力資格(規劃中)

1. 開發能力

近五年曾經完成同性質或相當之土地開發建築實績，其一次金額(含土地及開發興建成本之總成本；由會計師簽證為準)不低於本更新事業案都市更新事業模擬財務可行性預估共同負擔總額之二分之一，或累計金額不低於本案預估共同負擔總額。

2. 財務能力

由會計師簽證最近一年之流動資產不低於流動負債，總負債金額不超過淨值三倍，速動比率不低於10%。公司淨值不低於本案預估共同負擔總金額之30%，且最近一年無不良票據信用暨金融機構授信信用紀錄。

貳、投資條件須知

四、政府配合及協助措施

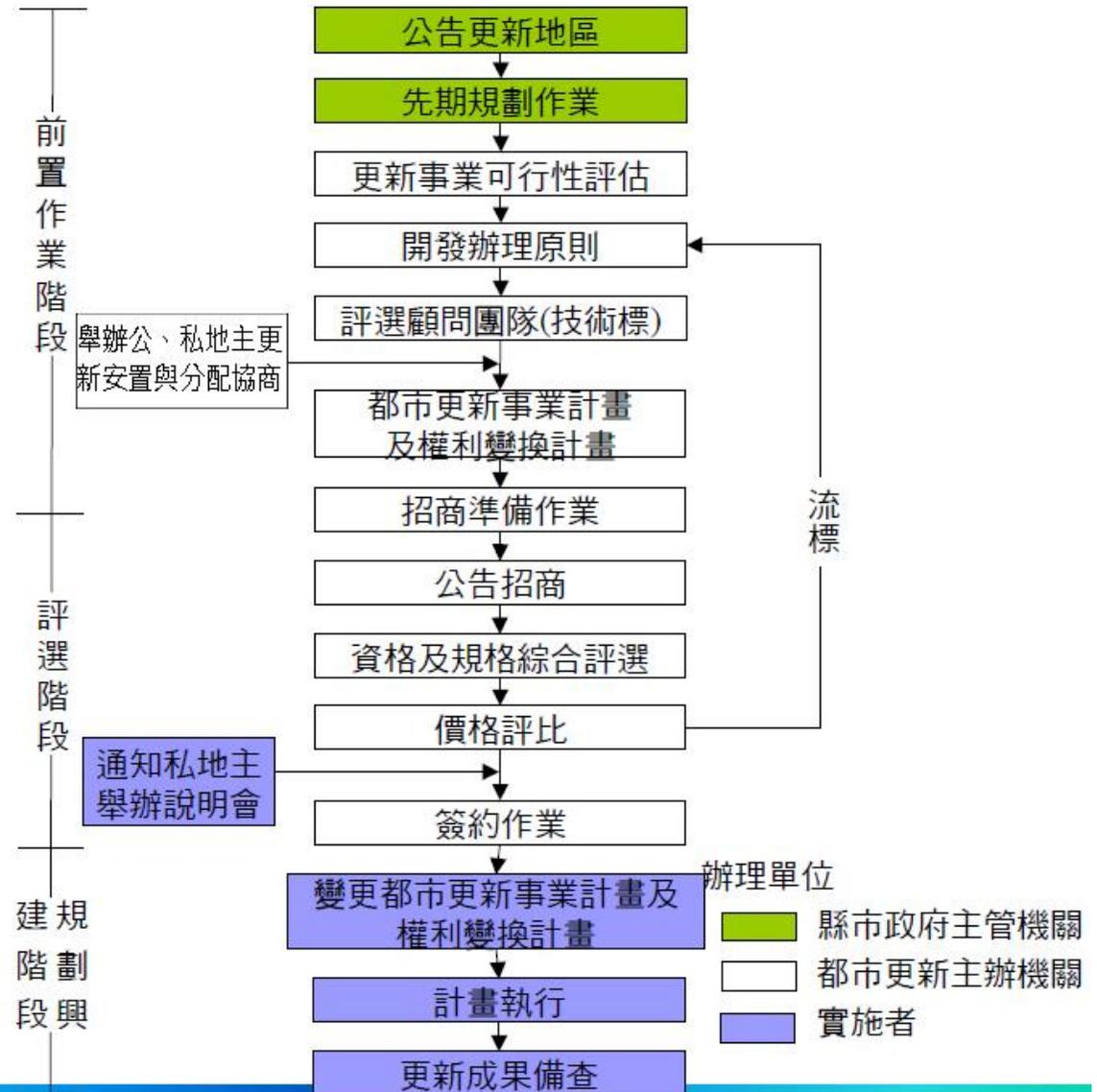
- (一)完成都市更新事業計畫與權利變換計畫之審議與發佈實施
- (二)招商爭議、異議處理機制等法規及其他障礙協助排除
- (三)公有土地參與都市更新
- (四)其他行政協助

五、其他相關資訊

本案其它相關投資規範詳見豐原火車站北更新單元都市更新事業計畫招商作業辦法。

參、申辦流程及時程

本案刻正研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫中，預計102年公開招商。



更新計畫流程圖

簡報完畢

敬請指導



臺中市政府都市發展局



佳境工程顧問股份有限公司