

臺中

國營臺灣鐵路(股)資產活化開發案
 臺中復興路土地為例 Lot Fuxing Rd. Taichung City
 投資開發座談會113年8月16日

INVESTMENT PROJECTS OF
 TAIWAN RAILWAY CORPORATION, LTD.'S
 ASSET REVITALIZATION



主辦機構

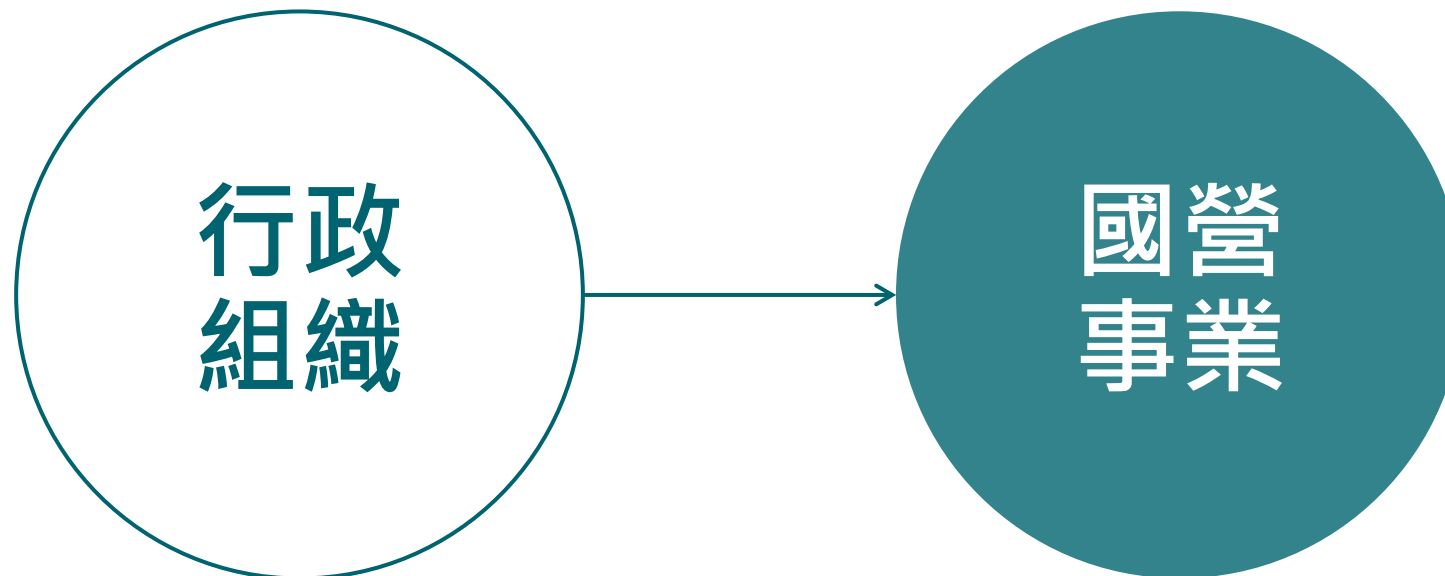


招商顧問



圖片來源：
 農業部林業及自然保育署航測及遙測分署

交通部臺灣鐵路管理局113年1月1日改制為國營臺灣鐵路股份有限公司



- 交通部組織法、交通部臺灣鐵路管理局組織條例
- 行政組織相關規章及規範

- 鐵路法、國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例
- 交通部100%持股之國營事業



公司化後，資產活化主動性更高





公司化前

土地標租
促進民間參與公共建設
都市更新



公司化後

土地標租
促進民間參與公共建設
都市更新
設定地上權 New
合建開發 New
危老重建 New
參與捷開 New

臺鐵公司化資產處置策略調整，希冀共創三贏局面

創造三贏局面



簡報大綱

1. 鐵道資產活化開發策略
2. 臺中復興路土地基本資訊
3. 區域發展潛力

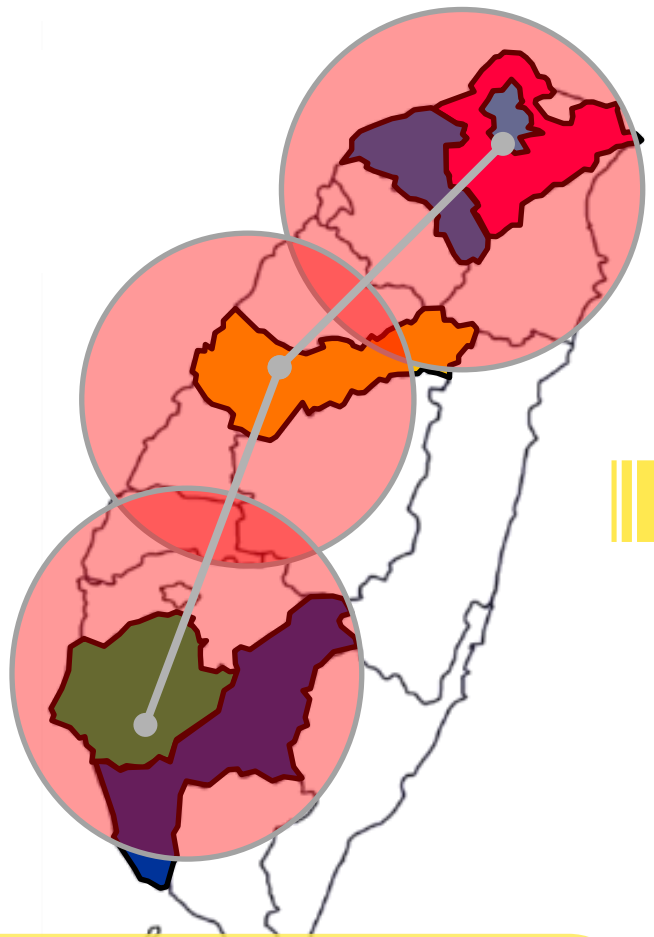




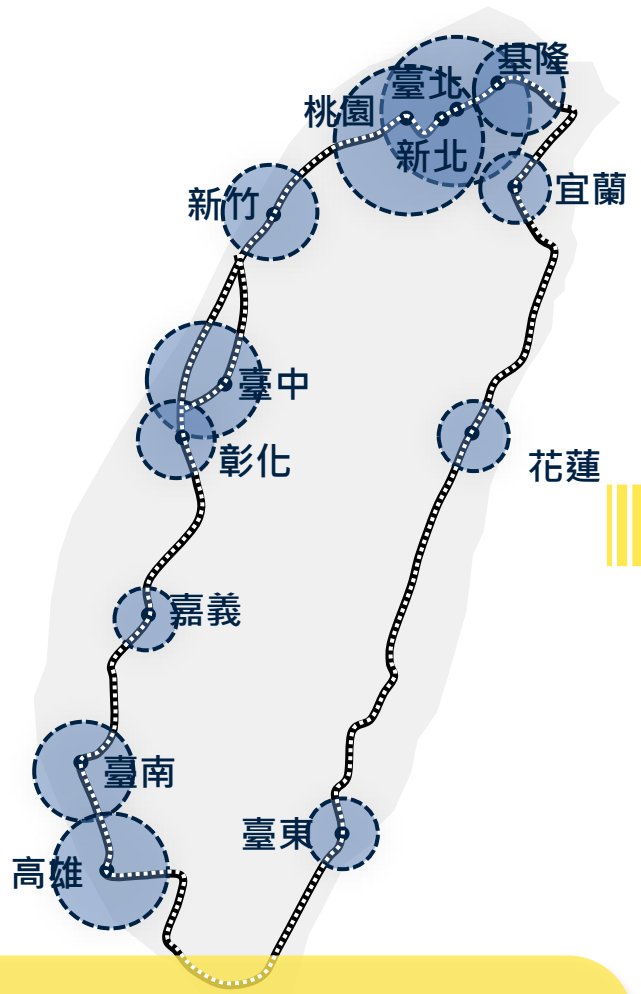
01

鐵道資產活化開發策略

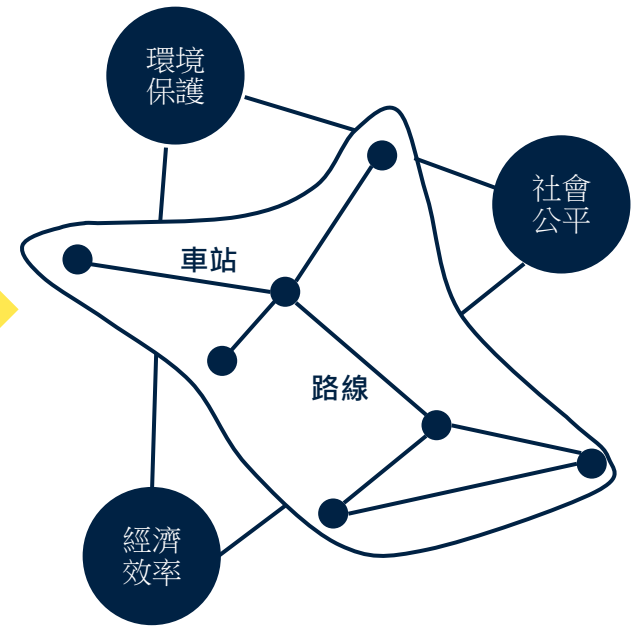
臺鐵為成熟之大眾運輸工具 既有火車站位於各城市核心，處引領城市發展之關鍵區位



臺灣多核心發展



臺鐵車站為都市發展核心區域



車站驅動地區再發展

近年軌道經濟商機成熟， 大眾運輸導向發展(TOD)引導產業、零售、旅館、辦公等複合式開發

居住及休閒之人口逐漸依賴大眾運輸，大眾運輸導向發展(TOD)於臺鐵、高鐵及捷運共站之大站，引導產業、零售、旅館、辦公等多元之商業空間複合式開發，軌道經濟商機逐漸成熟。

南港

高鐵、臺鐵、捷
運三鐵共構

辦公、商場、旅館、餐
飲、電影院
完工前100%滿租



臺北

高鐵、臺鐵、捷
運、機捷共構

轉運站、辦公、商場、
旅館、餐飲、電影院、
伴手禮、使用權住宅



板橋

高鐵、臺鐵、捷
運三鐵共構

商場、辦公



左營

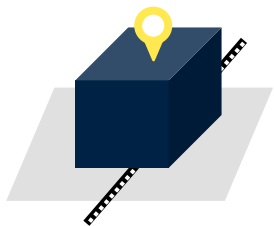
高鐵、臺鐵、捷
運連通

餐飲、零售、百貨公司

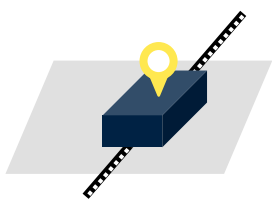


臺鐵公司現有資產類型

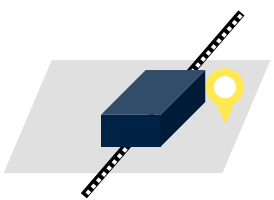
車站共構



車站內空間

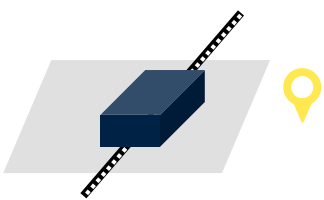


車站周邊 (走路10分鐘)



如: 臺中復興路土地

其他地區



資產多樣豐富、規模大

區位交通便利

112年人流每日
全線60萬旅客

透過資產活化

- ✓ 創造本業旅運需求
- ✓ 擴張車站服務機能
- ✓ 挹注公司收入
- ✓ 創造永續經營價值



02

臺中復興路土地基本資訊

臺中 復興路土地 基地簡介

本案距
臺鐵臺中車站200m，
捷運藍線、轉運中心及機場捷運
陸續建設，交通條件佳



臺中 復興路土地 基地簡介

本案基地方整、產權單純，可立即開發

基地地號	臺中市東區大智段211地號等6筆土地
土地權屬	國營臺灣鐵路股份有限公司 (單一產權)
基地面積	1,521.05m ² (約460.12坪)
現況	停車場使用
停車場年租金	約232萬元/年 · 114/5/4期滿



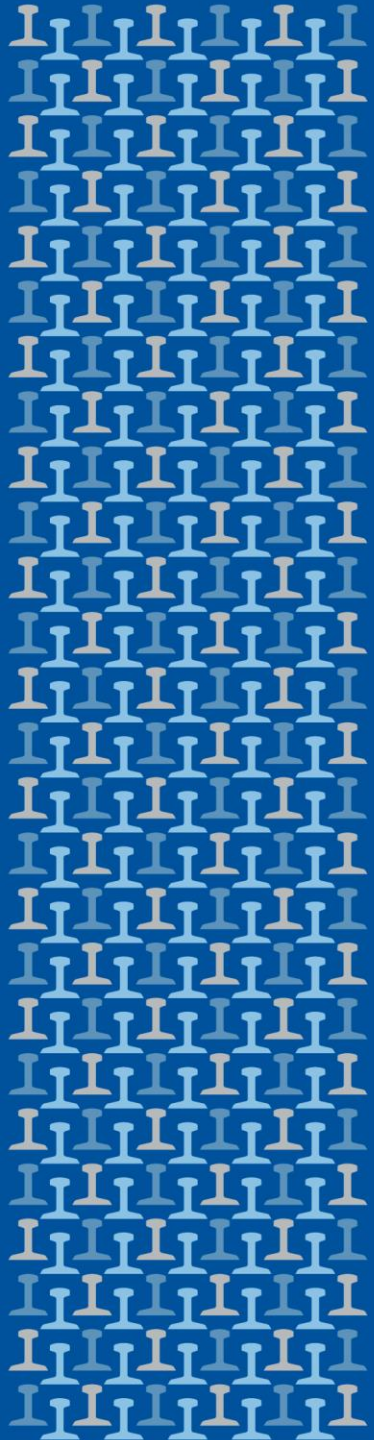
臺中 復興路土地 基地簡介



土地使用分區為第二種住宅區，不得為大型商場(店)及飲食店使用

基地地號	臺中市東區大智段211地號等6筆土地號
基地面積	1,521.05m ² (約460.12坪)
使用分區	第二種住宅區
法定建蔽率	60%
法定容積率	220%
允許使用	第二種住宅區除不得為工業、大型商場(店)及飲食店之使用外，餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制





03

區域發展潛力



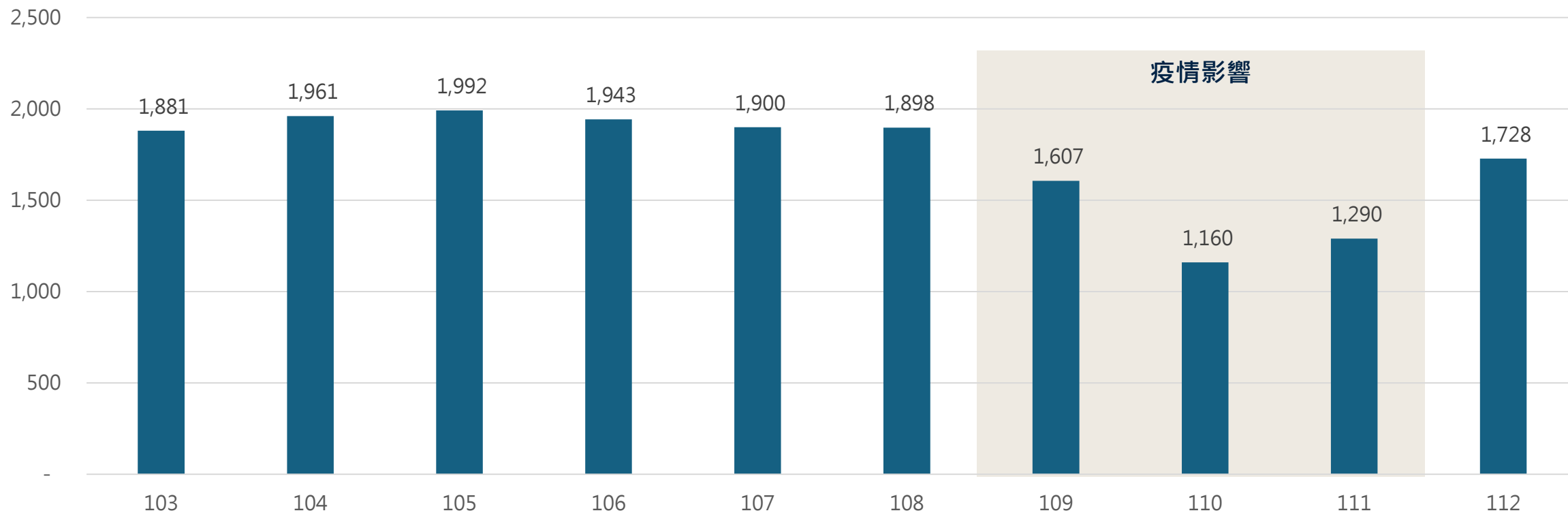
臺鐵臺中車站上下車旅次量穩定，112年平均每日上下車人數約4.7萬人



- 臺鐵臺中車站為全臺第4大站，每年上下車旅次平均約1,800-2,000萬人次。
- 112年上下車旅次量約1,728萬人，平均每日上下車人數約4.7萬人。

(萬人次)

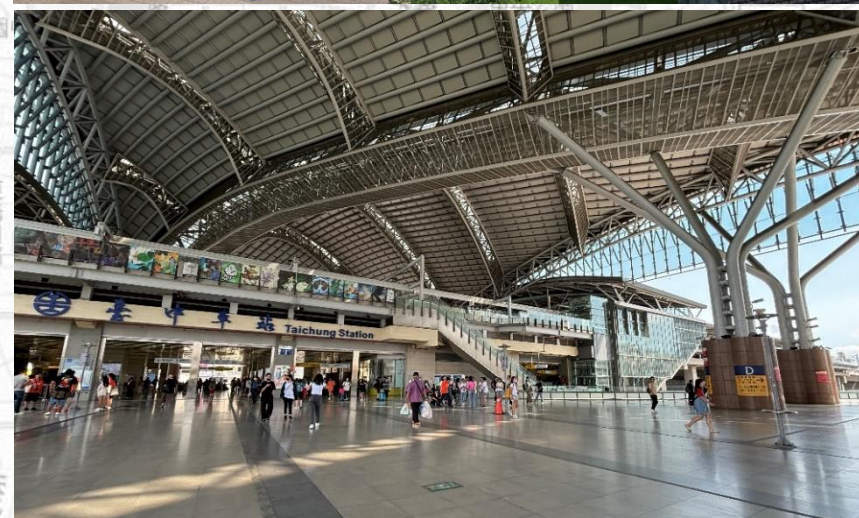
近年臺鐵臺中車站上下車旅次量統計



鐵路高架捷運化縫合鐵路南北側都市與商業發展



鐵路鐵路高架捷運化站體示意



圖片來源：秀泰生活、交通部鐵道局、臺中市政府觀光旅遊局大玩臺中網站

「臺中驛鐵道文化園區」於臺鐵新舊車站間創造多元商業空間，未來亦將陸續啟用旅宿、展覽、文創、娛樂閱讀等設施，豐富臺鐵車站商業機能

- 「臺中車站鐵道文化園區興建營運移轉案」為臺鐵唯一結合BOT、OT、ROT之招商案件。
- 新站OT案已營運；BOT的鐵道文旅、綜合商場、ROT的旅行主題書店、文創中心等尚於審查階段。未來營運後將可豐富臺鐵車站內及周邊之商業機能。

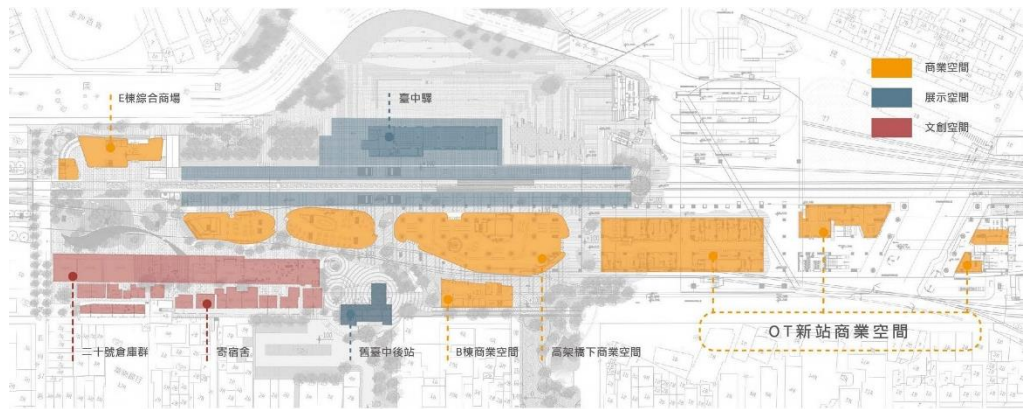
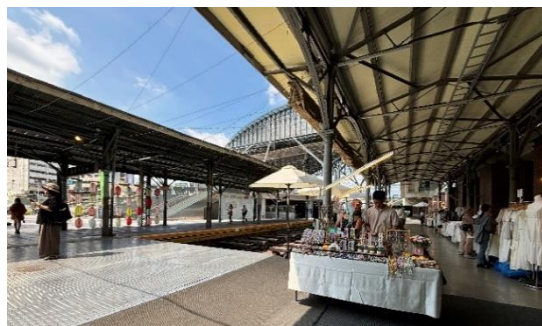
舊車站空間 再利用



新車站站體 商場空間



文創市集 與商業

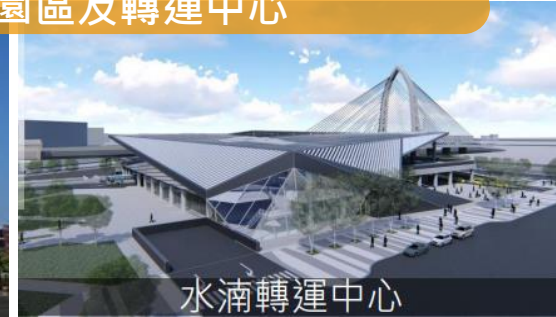


圖片來源：臺中驛鐵道文化園區

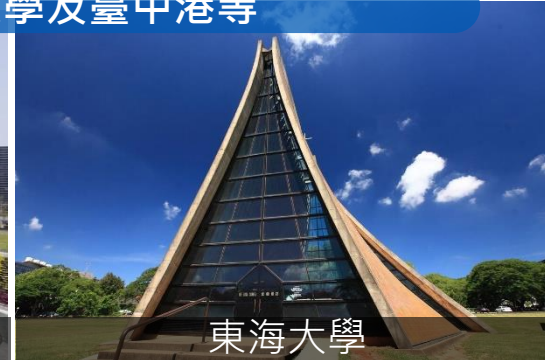
捷運藍線、機場捷運重大交通建設持續推動中，完工後將快速鏈結臺鐵臺中車站與臺中市主要商圈、機場設施，優化軌道服務網絡



捷運橘線鏈結國際機場、中部科學園區及轉運中心

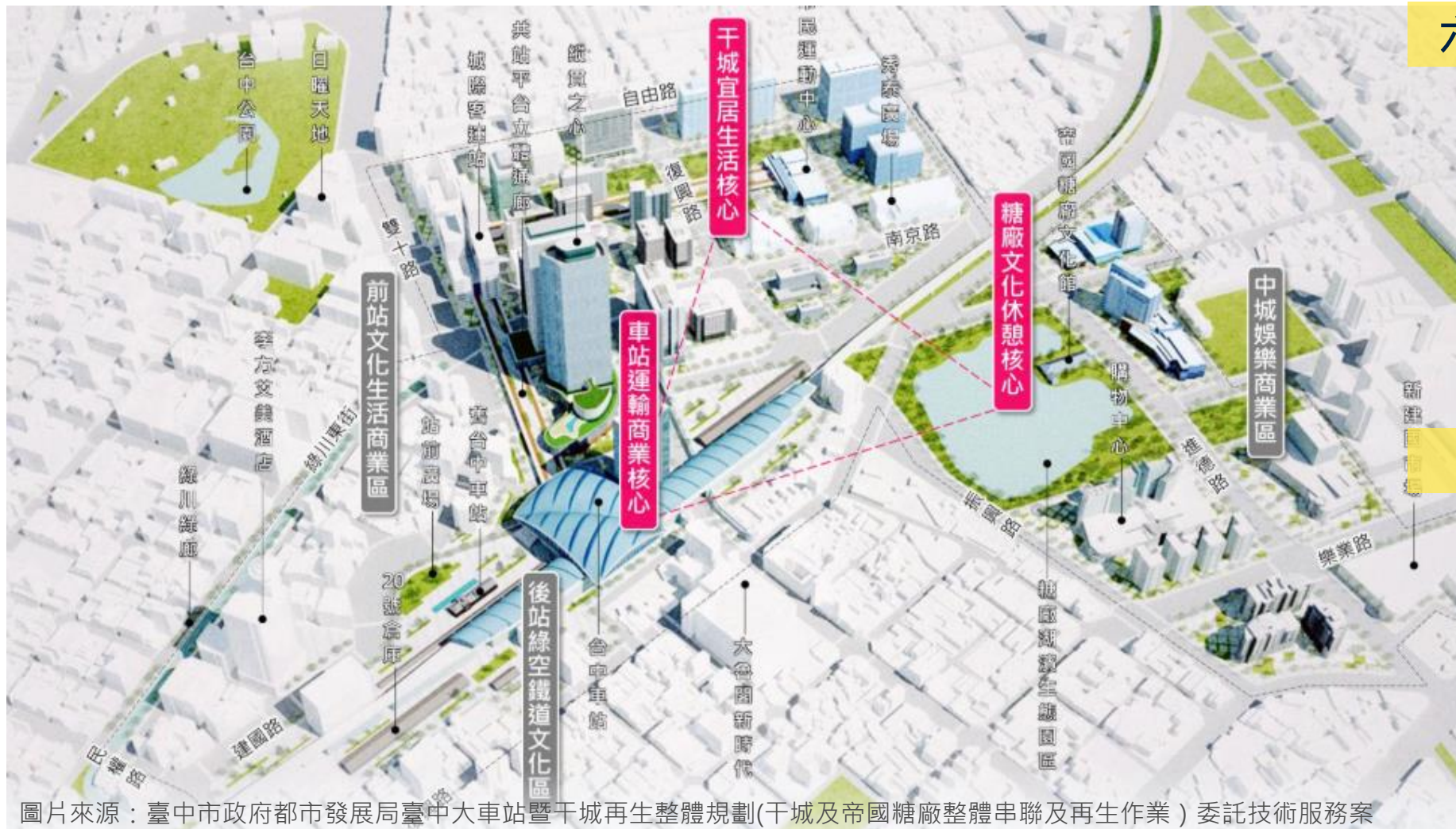


捷運藍線串聯主要、七期、東海大學及臺中港等



圖片來源：臺中市政府交通局臺中機場捷運可行性研究、臺灣港務股份有限公司臺中港務分公司、臺中市政府觀光旅遊局大玩臺中網站、臺中觀光旅遊網

臺鐵臺中車站周邊整體開發區開闢完成，除改善地區都市環境，成為車站周邊住宅與商業開發新供給



六期（干城）市地重劃區

- 79年完成市地重劃
- 重劃區內36.95%土地屬國有財產署所有，近期陸續釋出招標

臺中糖廠區段徵收案

- 104年12月完成區段徵收
- 臺中市府與台糖公司合作招商

圖片來源：臺中市政府都市發展局臺中大車站暨干城再生整體規劃(干城及帝國糖廠整體串聯及再生作業) 委託技術服務案

台糖湖濱生態園區區段徵收完成，創造地區優良開放空間， 三井LaLaport 於112年營運，帶動臺鐵南側地區成為近年住商開發熱區



台糖湖濱生態園區，創造優良開放空間



三井LaLaport 臺中，帶動地區商業發展
112年5月開幕



地區內近期推案多，成為住商開發熱區



圖片來源：臺中市政府地政局臺中市區段徵收配餘地招商規劃簡報、591房屋交易網、信義房屋、Mitsui Shopping Park LaLaport 台中官網

干城商業地區已吸引多間開發商及零售商場進駐，隨近年國產署陸續推出地區內公開招標設地地上權之標的，帶動地區成為近期住商開發熱區



圖片來源：變更臺中市都市計畫（干城商業地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點）書，112年6月

臺鐵公司近期亦推動舊國光客運都更案，預計規劃複合車站、商場、旅館、辦公等機能於站前空間，共塑臺中車站新核心



辦公

商場

星級
飯店

商務
住宅

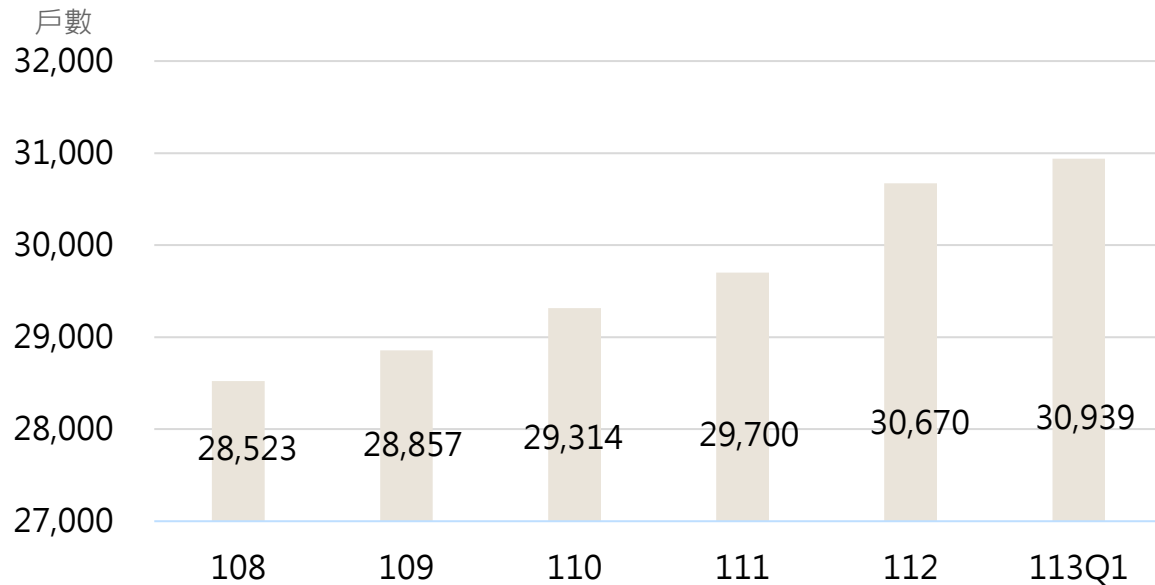


臺中 復興路土地 住宅市場

於周邊住商開發案帶動下，臺中市東區近期住宅買賣移轉棟數持續成長

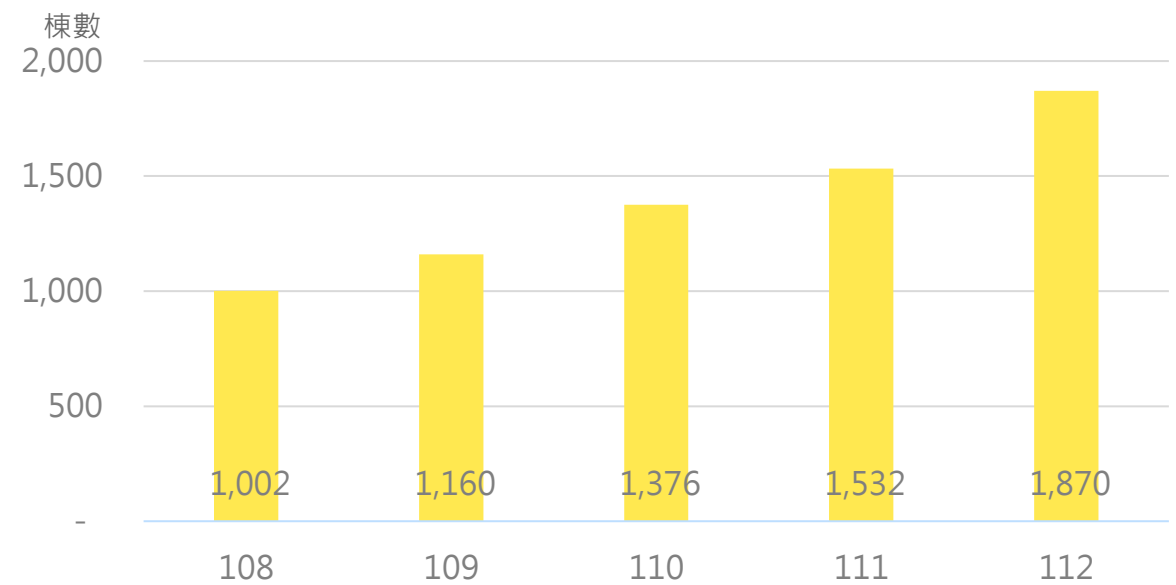
- 臺中市東區戶數從108年底2.8萬逾戶，逐年增加了2,416戶，至113年3月底為30,939戶
- 臺中市東區自108年起市場交易熱絡，建物買賣移轉棟數持續成長，自108年1,002棟，成長87%，112年達近五年最高1,870棟。

臺中市東區戶數戶量統計圖



資料來源：臺中市政府民政局

臺中市東區住宅買賣移轉筆數趨勢



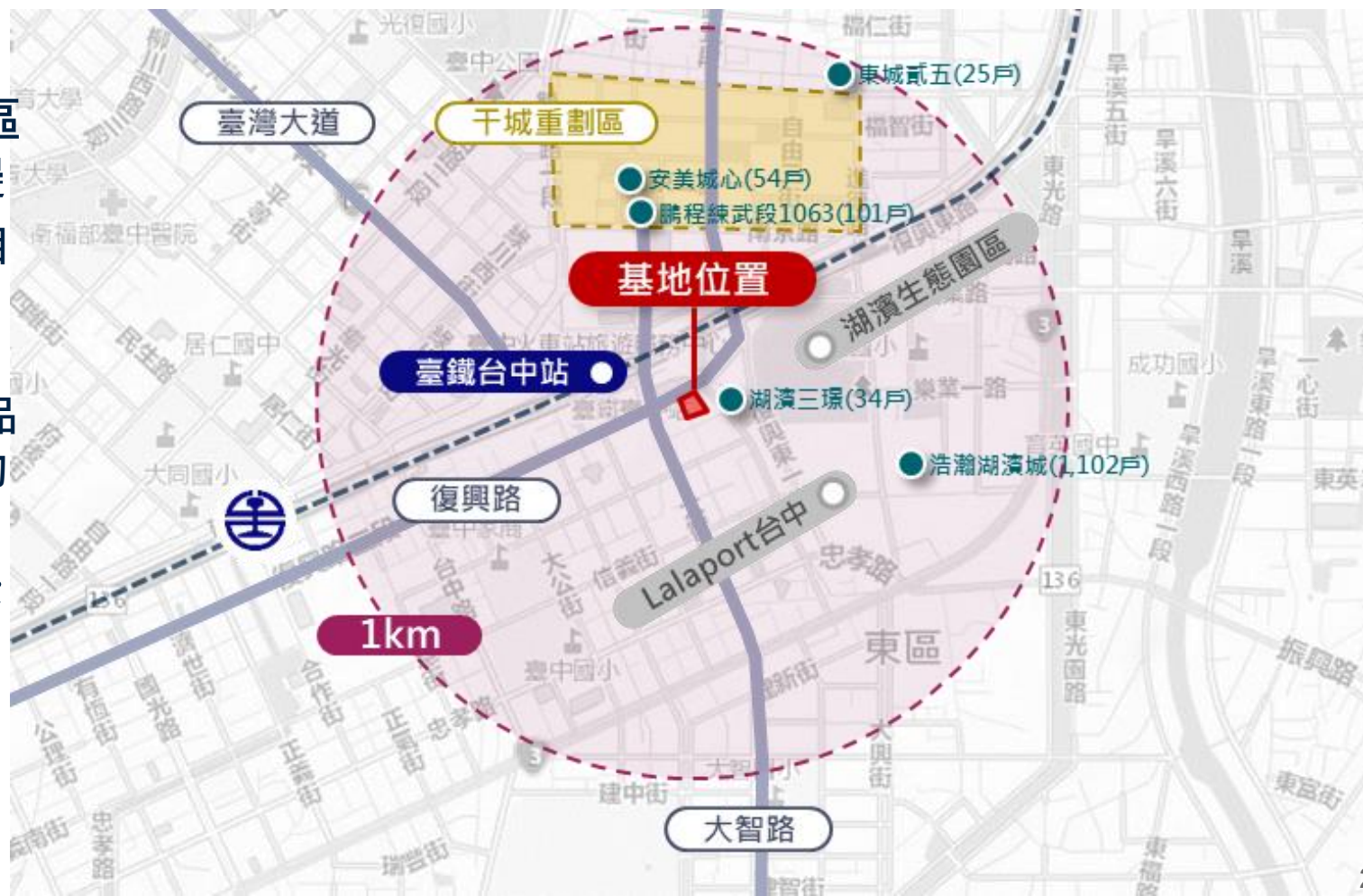
資料來源：內政部不動產資訊平臺

臺中 復興路土地 住宅市場



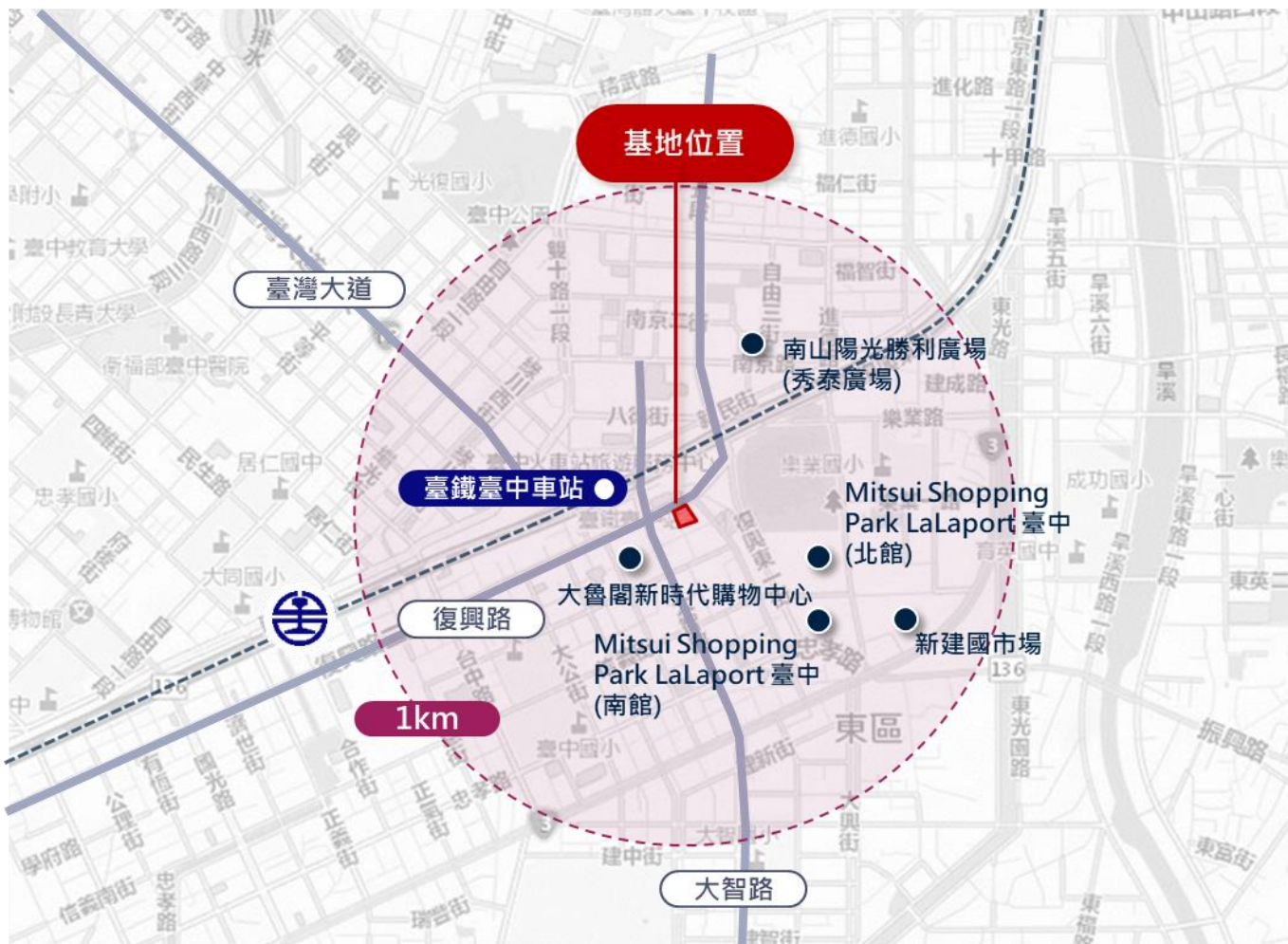
周邊預售案以25-45坪、2-3房產品為主力，成交行情約40-55萬元/坪

- 本案基地一公里範圍內有4案預售及1案計畫推出案件，多位於干城重劃區及台糖湖濱生態園區、LaLaport周邊
 - 周邊預售案件產品規劃與近年新成屋相似，以25-45坪、2-3房為主力產品。
 - 本案周邊預售屋過去一年（112年）成交行情，約在40-55萬元/坪，高價產品價格高於周邊近三年新成屋成交行情約10-20%。
- 本案位置步行至臺中火車站僅5分鐘；至台糖湖濱生態園區周邊僅10分鐘，交通條件、地區都市環境佳，且為近年推案熱區，具開發住宅潛力。



臺中 復興路土地 零售市場

隨周邊零售商場進駐，本案周邊成為近年商業熱區



Mitsui Shopping
Park LaLaport
臺中
112年5月開幕



南山陽光勝利廣場
(秀泰廣場)
106年3月開幕



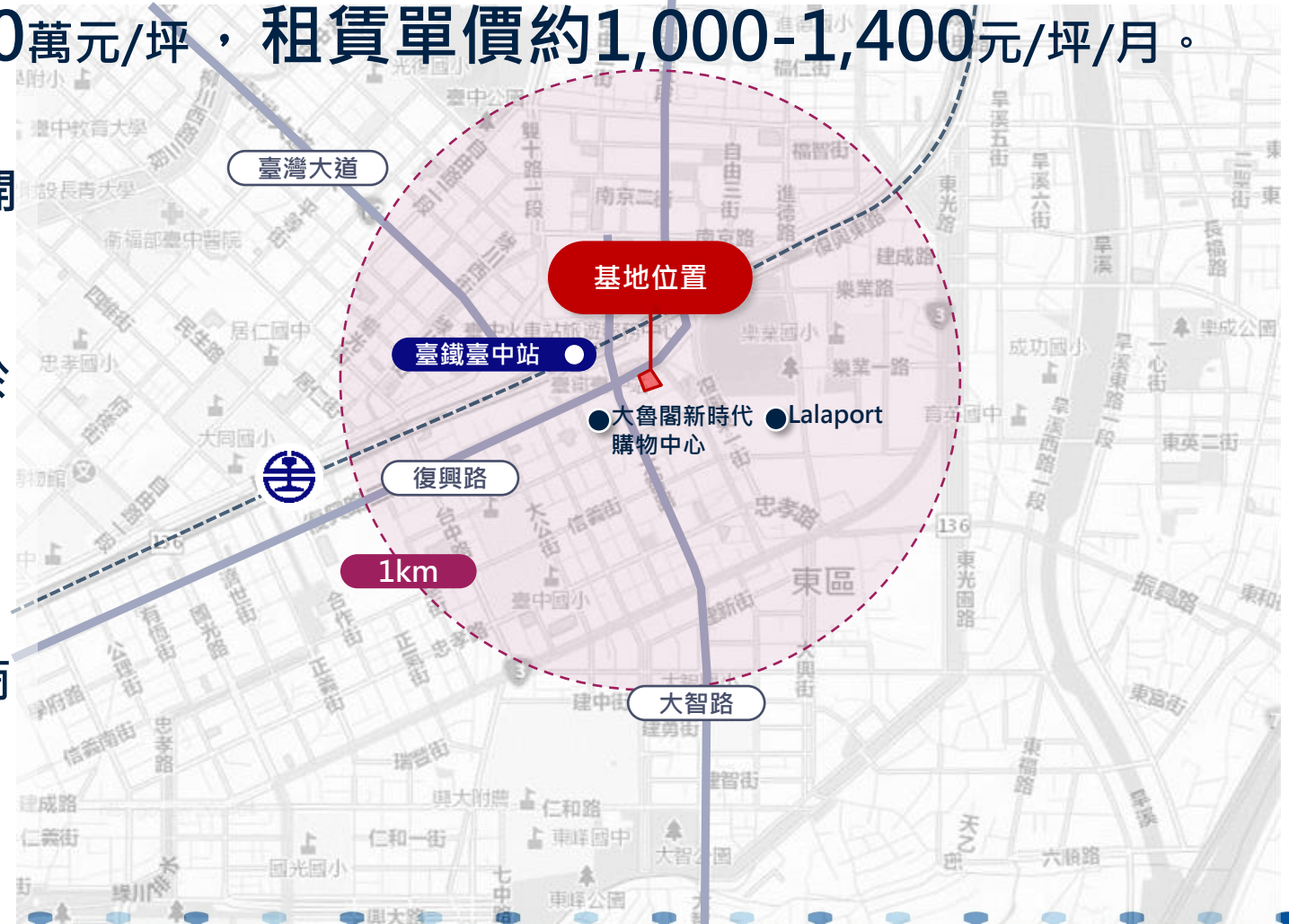
大魯閣
新時代購物中心
104年7月進駐



臺中 復興路土地 零售市場

依基地條件及土管規定，倘引入商業機能主要為沿街店面形式。
周邊新成屋店面行情約60-70萬元/坪，租賃單價約1,000-1,400元/坪/月。

- 本案基地所屬第二種住宅區，規範商店面積應在1,000m² (302坪) 以下，若開發零售產品，應為沿街店面形式。
- 屋齡5年內新成屋店面交易案例，多位於三井LaLaport周邊，交易單價多介於60-70萬元/坪，單價多落在1,000-1,400元/坪/月。
- 臺鐵臺中車站為全臺第4大站，本案近臺中車站，且位於臺中車站至三井LaLaport臺中間路線，具一定路過性商場消費者、通勤旅客及地區居民，具引入零售店面潛力。



臺中 復興路土地 旅館市場



本案周邊非臺中觀光旅館主要布局區域。本案周邊旅館多為屋齡較高之商務旅館，平均房價約1,000-2,000 元/晚

- 臺中觀光旅館多分布於臺灣大道沿線，本案周邊現況非觀光旅館及國際連鎖品牌酒店主要布局區域。
- 周邊近年開幕之李方艾美酒店，其定位為萬豪集團在中部地區第一家合作之飯店，平均房價高於區域房價，約為4,000-5,000 元/晚。
- 臺中車站周邊旅館多為屋齡較高之商務旅館，既有供給95家，近5,000 間客房供給，平均房價約1,000-2,000 元/晚。
- 未來新供給以鐵道文化園區BOT案預計釋出之飯店為主。



臺中 復興路土地 旅館市場



本案基地如引入旅館產品，主要為中小型商務旅館，恐將面對競合及開發財務效益等議題

- 本案基地規模初估未達觀光及國際連鎖品牌進駐規模，若開發旅館產品，初估為中小型商務旅館。
- 本案周邊商務旅館供給多，未來亦預計有臺中驛鐵道文化園區之飯店供給釋出，面臨競合議題。

臺鐵臺中車站南北側商圈已有近100間商務旅館，既有產品競爭量大

鐵道文化園區BOT案亦預計釋出旅館設施

新建商務旅館財務效益可能影響投資意願





臺中 復興路土地 辦公市場

臺鐵臺中車站周邊以傳統辦公、補習班空間為主，非主要辦公聚落。
另本案面積460坪，規模較不利開發大規模辦公產品。

- 臺中七期新市政中心為目前臺中辦公供給量體最多（約15.5萬坪，佔台中市約25%）、空置率（約7%）最低之區域。多金控、壽險業等三級產業進駐。
- 本案周邊非主要辦公設施聚集地區，以傳統辦公空間、車站前補習班等空間為主。
- 本案土地面積460坪，單層規模較不適合開發為大規模辦公產品。



以住宅+底層零售店鋪產品具開發潛力

○	住宅		<ul style="list-style-type: none">本案位於傳統住宅區，近年地區推案熱絡。基地位置介於臺鐵臺中站及台糖湖濱生態園區、LaLaport間，交通條件、地區都市環境佳，具開發住宅潛力。
	零售 (沿街店面)		<ul style="list-style-type: none">本案位於傳統住宅區，基地步行5分鐘距離即達臺中車站，每日約4.7萬人進出。本案近臺中車站，且位於臺中車站至三井LaLaport臺中間路線，具一定路過性人流，包含商場消費者、通勤旅客及地區居民，具引入零售店面潛力。
△	旅館		<ul style="list-style-type: none">本案基地規模及可開發量體未達觀光及連鎖品牌進駐規模，若開發旅館產品，初估為中小型商務旅館。惟基地周邊商務旅館供給多，新建商務旅館將面對大量競爭。
	辦公		<ul style="list-style-type: none">本案周邊非主要辦公設施聚集地區，以傳統辦公空間、車站前補習班等空間為主。本案土地面積460坪，單層規模較不適合開發為大規模辦公產品。

臺中 復興路土地 產品定位

可考慮以住宅+底層零售店鋪產品為開發定位



| 舊城區再生 |
住宅+
底層零售店鋪

本案距車站200m，且位於車站至大型商場之主要路線，具通勤及過路性人流，具設置店鋪空間潛力。



周邊商業設施興起，帶來人潮，且本案具極佳交通區位、鄰永久開放空間，具開發住宅產品潛力。



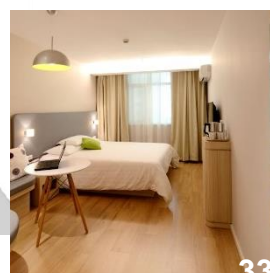
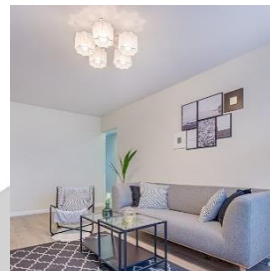
臺中 復興路土地 建築規劃示意

以基地範圍模擬
可開發樓地板面積
約1,800坪

開發總量面積表			
項目	面積		說明
	(m ²)	(坪)	
基地面積	1,521.05 m ²	460坪	
建築面積	912.63 m ²	276坪	法定建蔽率：60%
容積樓地板面積	3,513.63 m ²	1,063坪	法定容積率：220% 降低建蔽率與開挖率之容積獎勵：上限5% 設計容積率：231%
梯廳樓地板面積	404.07 m ²	122 坪	
機電設備樓地板面積	527.04 m ²	159 坪	
屋突面積	92.50 m ²	28 坪	
陽臺面積	222.24 m ²	67 坪	
地下開挖面積	783.36 m ²	237 坪	法定開挖率：75% 設計開挖率：52%
地下總樓地板面積	1,566.72 m ²	474 坪	地下二層
總樓地板面積	6,103.96 m ²	1,846坪	不含陽臺·含地下樓地板面積



savills
第一太平地產



建築模擬圖僅供參考，實際需依投資人規劃

臺中 復興路土地 初步檢視可興建12層住宅，搭配底層沿街店鋪設計



建築模擬圖僅供參考，實際需依投資人規劃

臺中 復興路土地 可考量地面層留設沿街式開放空間形塑良好行人動線



建築模擬圖僅供參考，實際需依投資人規劃

議題討論

議題一 近期臺中車站周邊發展及市場資訊交流

議題二 臺中復興路土地資產活化方向建議

臺中

臺中復興路土地

Lot Fuxing Rd.
Taichung City

臺中 復興路土地

距臺鐵臺中車站200m
近年住宅、商業開發熱區
基地方整產權單純，立即開發

竭誠歡迎評估投資



savills
第一太平地產



THANK YOU

齊心協力 勇於改革

