



國營臺灣鐵路股份有限公司
Taiwan Railway Corporation, Ltd.



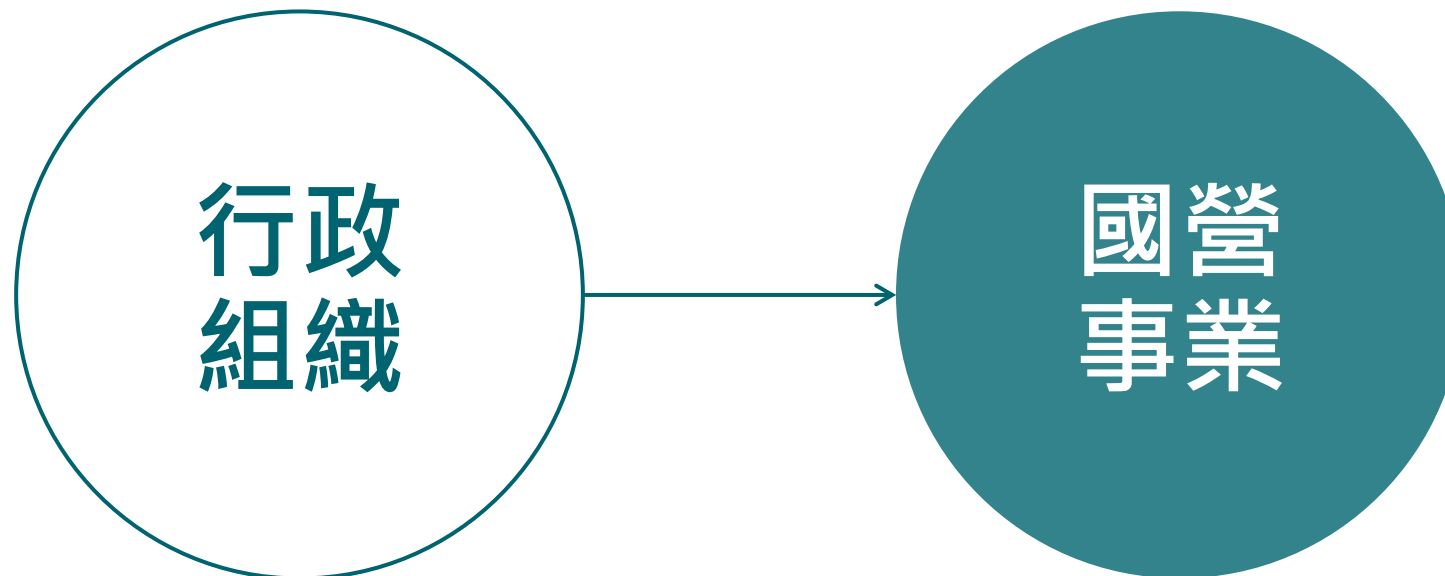
【臺鐵公司資產活化開發 以 113 年預計招商之北部地區土地為例】 投資開發座談會

簡報人：第一太平戴維斯 許惠淳 協理

113 年 8 月 8 日



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. 基隆光明路土地資產活化開發案
3. 臺北安東街土地資產活化開發案
4. 招商作業預計時程及討論議題

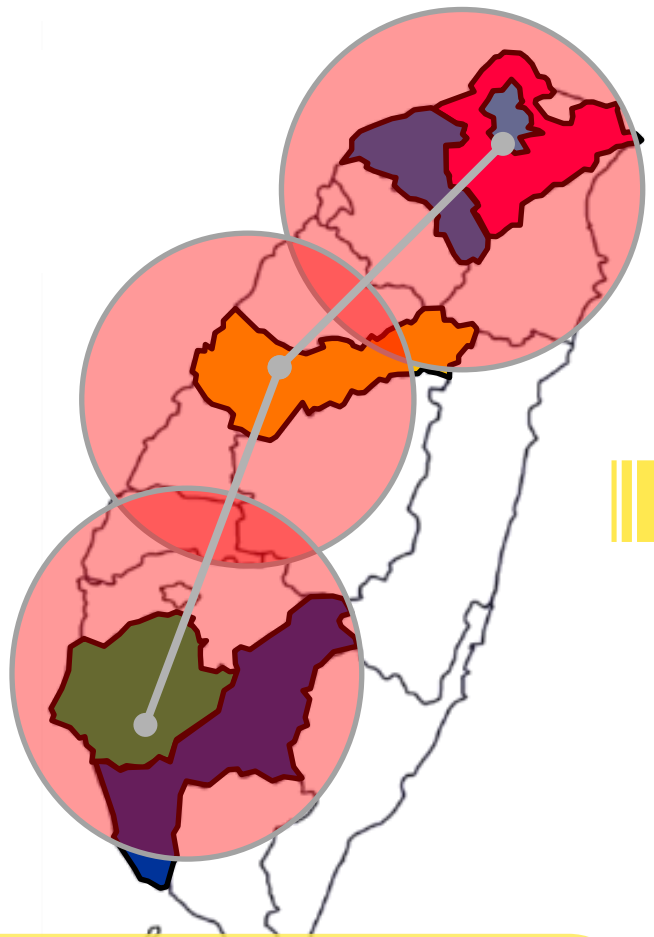




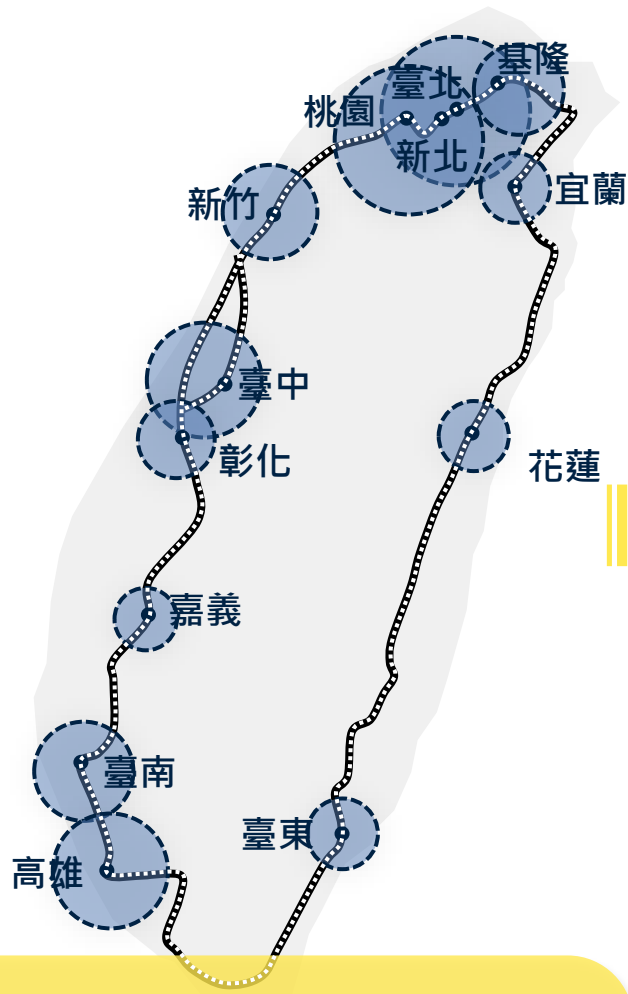
01

鐵道資產活化開發策略

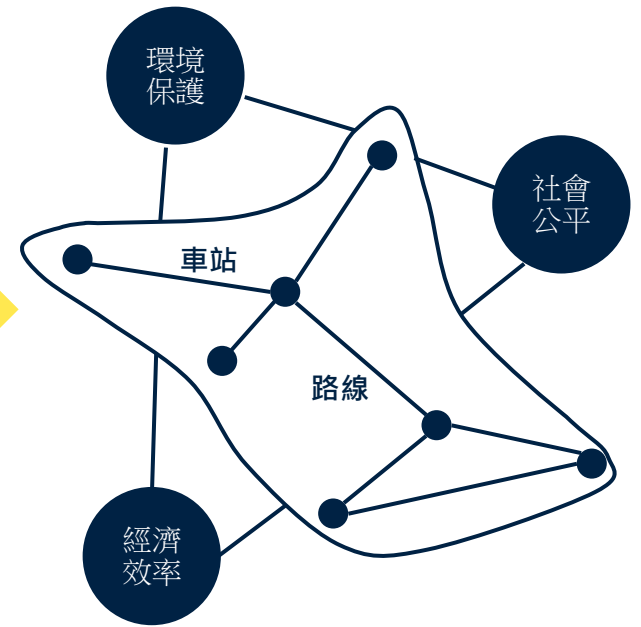
臺鐵為成熟之大眾運輸工具 既有火車站位於各城市核心，處引領城市發展之關鍵區位



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

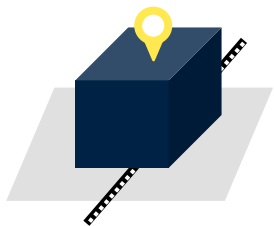
高鐵、臺鐵、捷
運連通

餐飲、零售、百貨公司

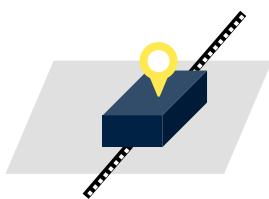


臺鐵公司現有資產類型

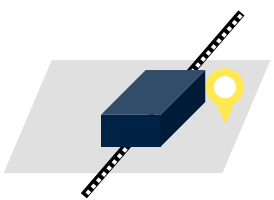
車站共構



車站內空間

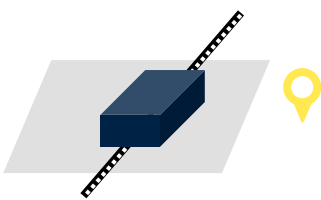


車站周邊 (走路10分鐘)



如: 基隆光明路土地

其他地區



如: 臺北安東街土地

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

基隆

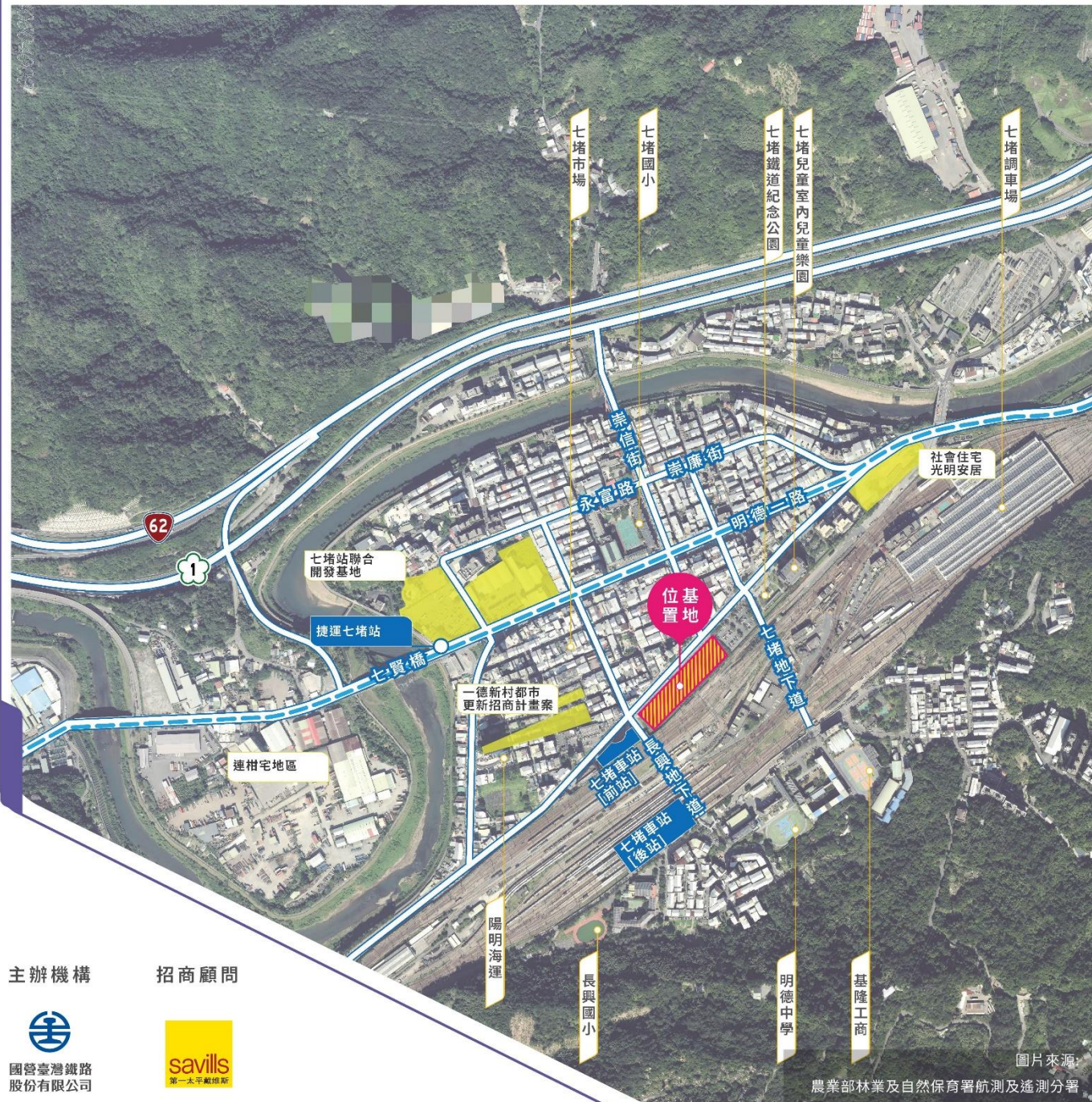
02

基隆光明路土地招商 資產活化開發招商案

投資開發座談會113年8月8日

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

Lot Guangming Rd.
Keelung City



主辦機構



招商顧問



圖片來源:

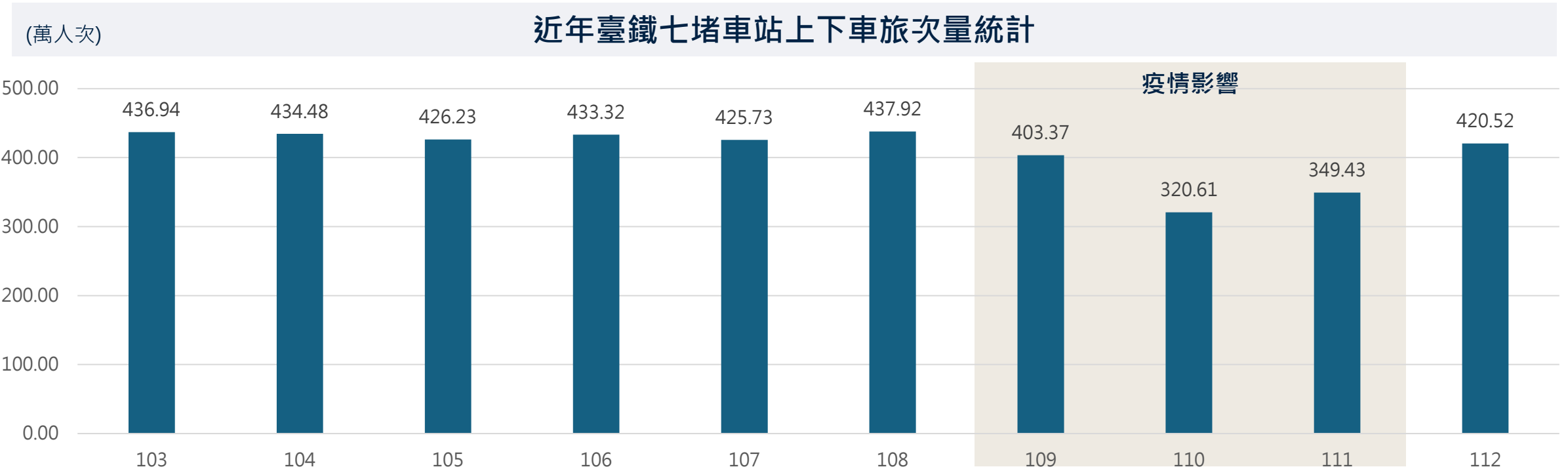
農業部林業及自然保育署航測及遙測分署

基隆 光明路土地 土地基本資訊

基隆 光明路土地 基地簡介

七堵車站為臺鐵西部幹線對號快車起點，平均每日上下車人數約1.15萬人

- 七堵車站為臺鐵西部幹線對號快車的起點，為全臺第22大站，每年上下車旅次平均420-440萬人次。
- 112年上下車旅次量約420萬人，平均每日上下車人數約1.15萬人。



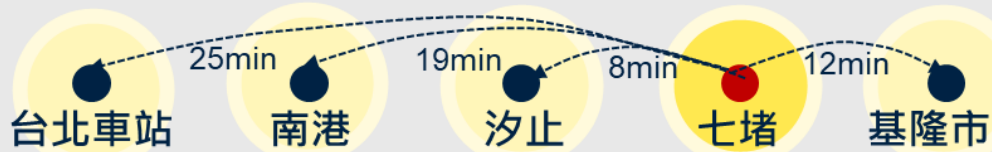
本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆 光明路土地 基地簡介

基地緊鄰七堵車站，透過臺鐵、國道30分內可串聯臺北市區，交通便利

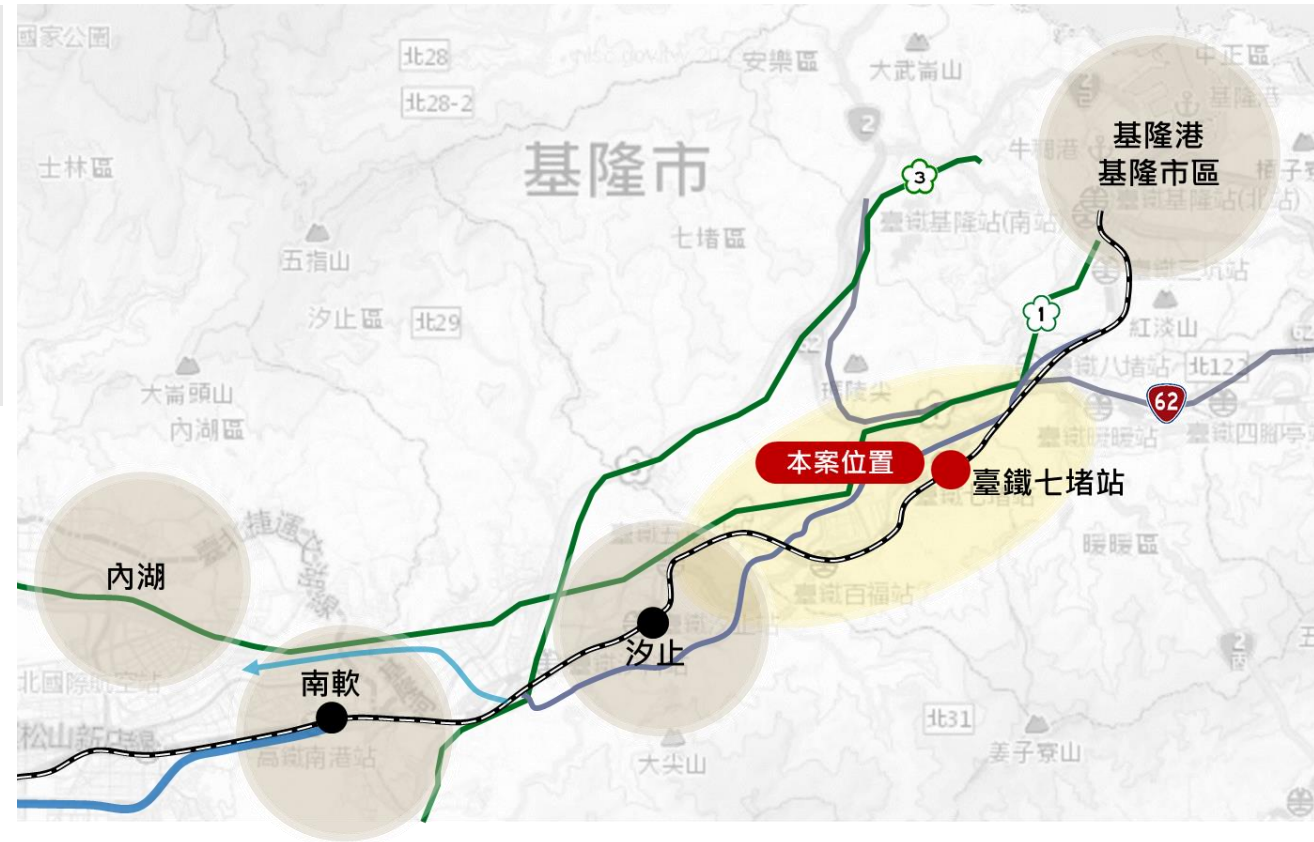
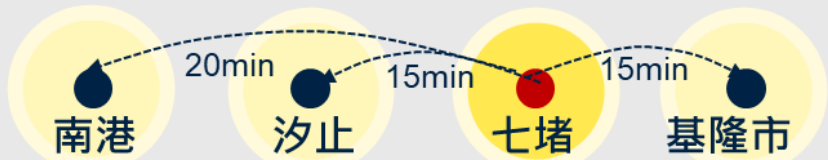
臺鐵

搭乘台鐵8分鐘即可抵達汐止，
19分鐘可抵達南港，25分鐘可抵達臺北車站



國道

位國道1號轉62快速道路連結國道3號處，
提高來往臺北市區與基隆市區之交通效率



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

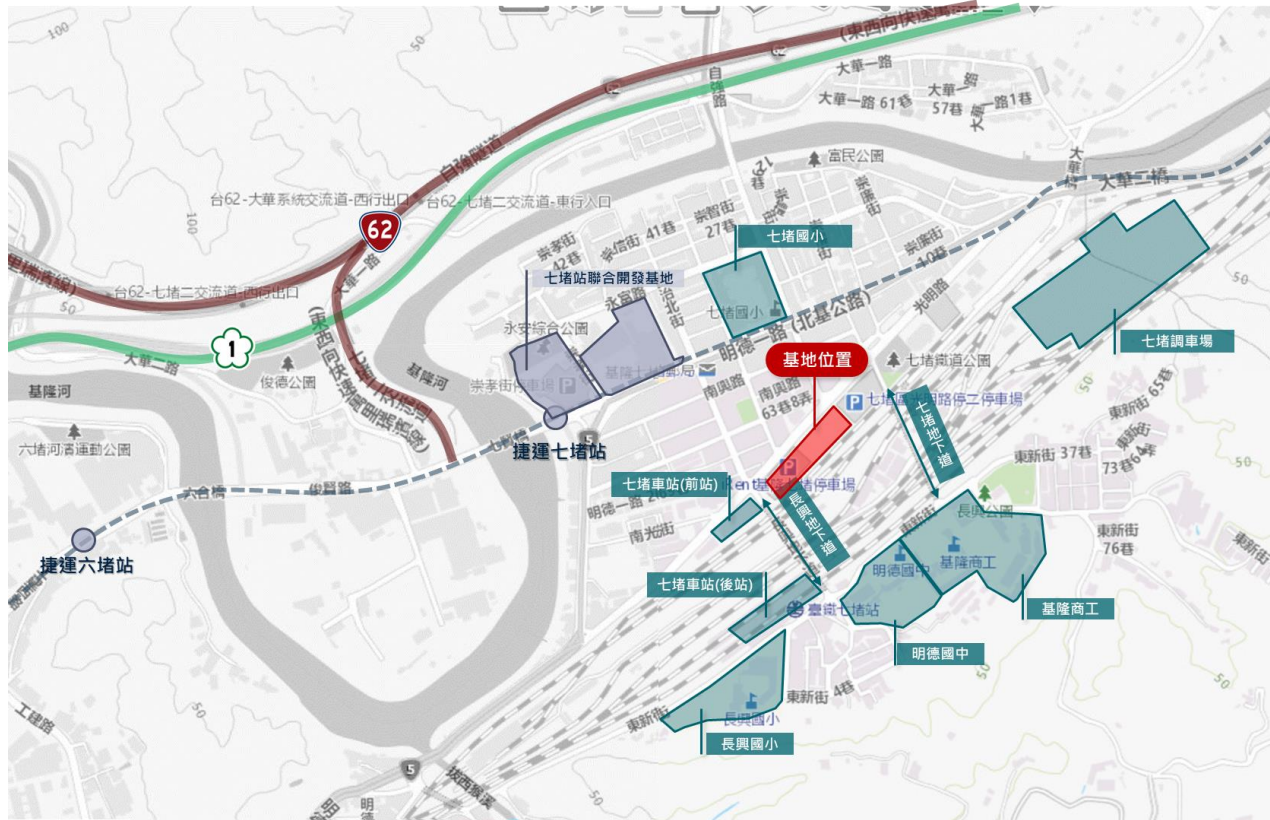


基隆 光明路土地 基地簡介

基地面積3,460坪，地區內設有陽明海運總部、多所國中小學，人口數約5.6萬人，周邊公共建設、商業機能、軌道建設陸續發展中

基地地號	基隆市七堵區舊站段8地號土地
土地權屬	國營臺灣鐵路股份有限公司
基地面積	11,437.04 m ² (3,459.70坪)
現況	空地、停車場用地
使用分區	商業區
法定建蔽/容積率	70%/280%
停車場年租金	約1,276萬元，116/4/30期滿

七堵車站



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆 光明路土地 基地簡介

前辦理交流座談會，邀集產官學各方共同討論本案開發方向，地區內就業人口及居民具有地區零售需求

地方產業業者

- 地方產業之辦公、洽公人口逾800人
- 辦公及洽公人員具一定聚會、餐飲及生活支援型零售需求

不動產開發及零售業者

- 七堵區內人口約5.6萬人，臺北市之東區門戶政策帶動南港、汐止產業群聚持續成長，未來住宅、產業人口可能將外溢至七堵地區
- 地區具零售、餐飲等商業需求，可規劃中型商業設施，服務地區內地方產業就業人口及本案至百福里社區居民

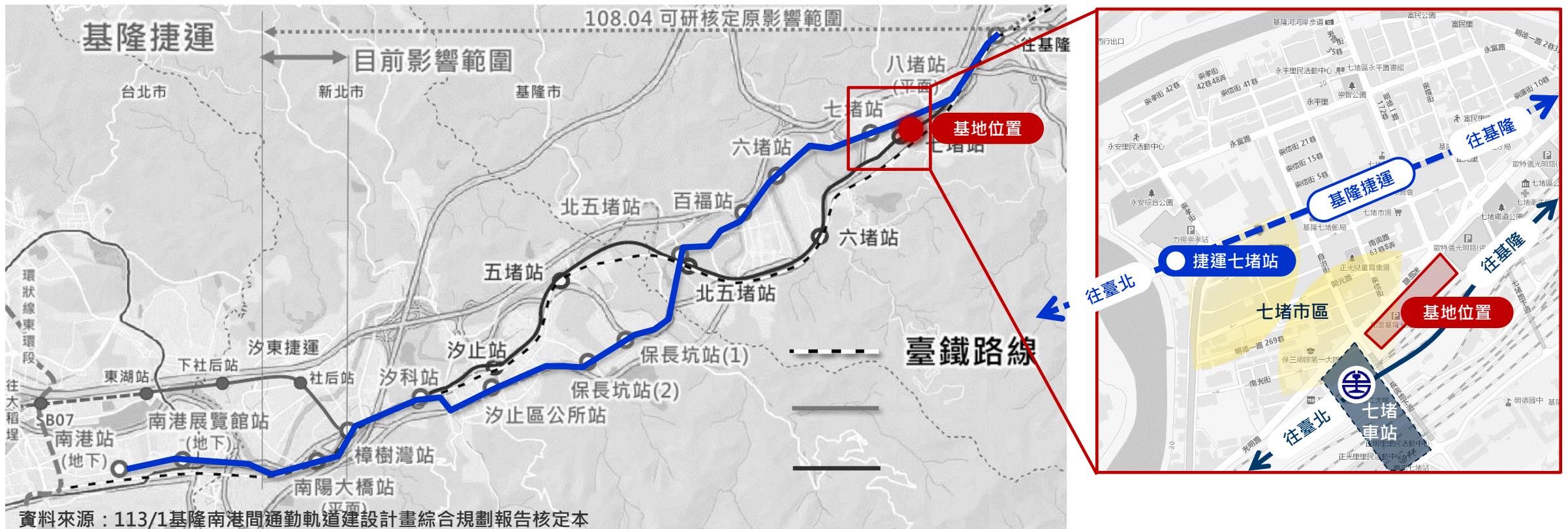


本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆 光明路土地 開發策略

基隆 光明路土地 開發策略

基隆捷運規劃連接南港至基隆，目前位基本設計階段，初估完工通車為122年後。未來軌道經濟預期能帶動七堵地區住商發展



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆 光明路土地 開發策略

未來隨捷運軌道建設、周邊住商發展趨於成熟後，再行長期規劃利用本案資產活化策略以短中期開發利用為先，建議以30年地上權招商。

短中期發展（現階段）

設定地上權 (30年)

強化生活商業服務機能

支援七堵車站
及周邊居民、辦公人口

帶動地區發展

串聯七堵車站現有商業空間

隨捷運建設完工
、地區發展漸成熟



長期發展

長期開發方式
如較長年期之設定地上權
、合建開發等

引入住宅、商業設施機能

長期支援七堵車站
及周邊人口

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆 光明路土地 產品定位

短期發展以地區型零售產品具開發潛力



- 區域周邊中大型零售設施多位於南港、汐科周邊。
- 本案基地周邊多為傳統沿街店面、市場、及部分量販店。
- 具開發中小型零售設施之潛力，可引進連鎖餐飲、量販店、超市、運動品牌、3C量販等日常消費及餐飲設施。



主要客群

通勤人口及居住人口

周邊地區居住、就業人口

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

基隆

基隆光明路土地

Lot Guangming Rd.
Keelung City

基隆 光明路土地

緊鄰臺鐵七堵車站
交通便利，30分鐘內可達北市
基地產權單純，可立即開發

主辦機構 |



臺鐵公司
Taiwan Railway

招商顧問 |



savills
第一太平地產

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北

03

資產活化開發招商案

投資開發座談會113年 8 月 8日

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



主辦機構

 國營臺灣鐵路股份有限公司

招商顧問

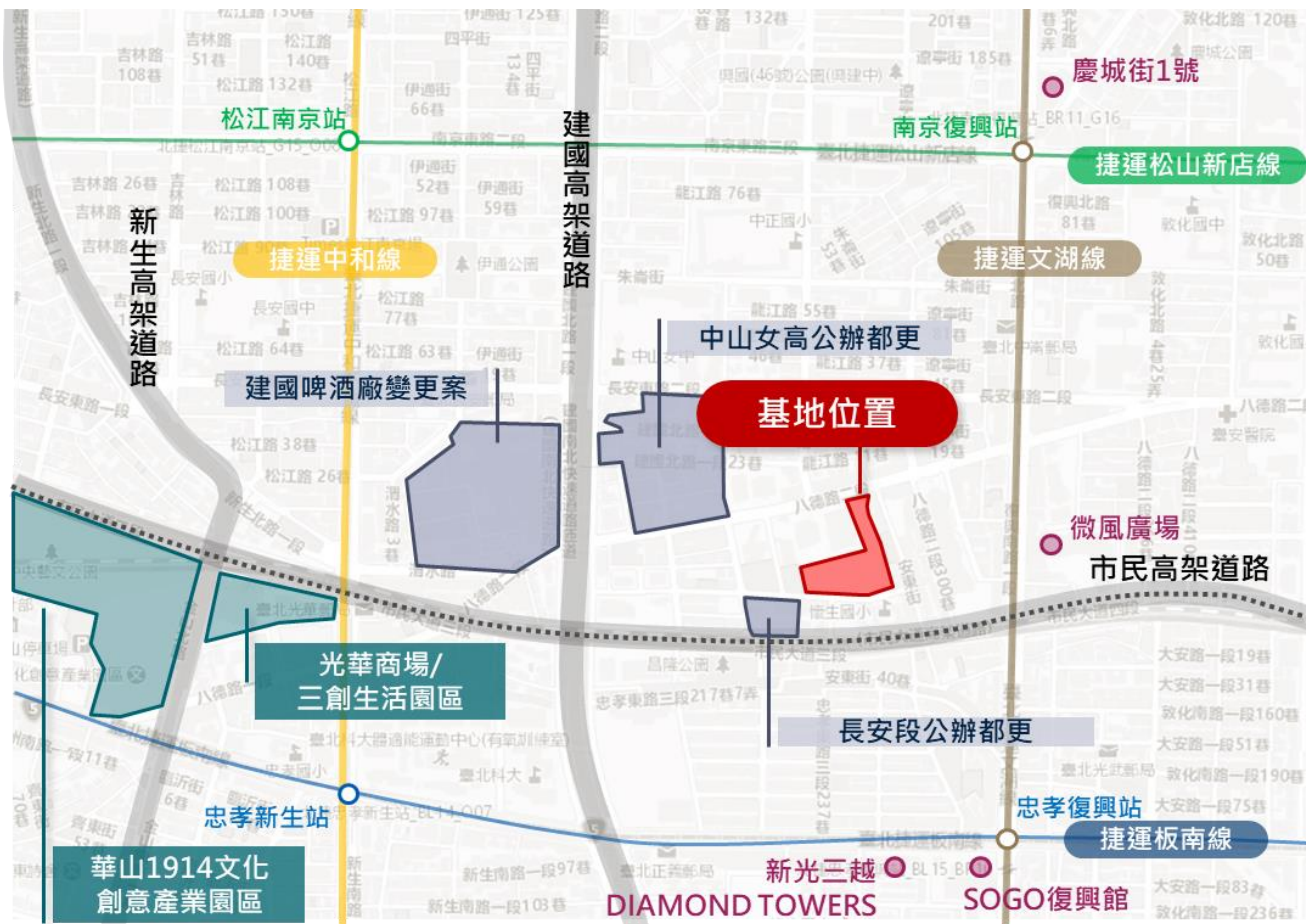
 savills
 第一太平地產

圖片來源：
 農業部林業及自然保育署航測及遙測分署

臺北 安東街土地 土地基本資訊

臺北 安東街土地 基地簡介

臺北市都市核心，周邊商業機能成熟



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 基地簡介

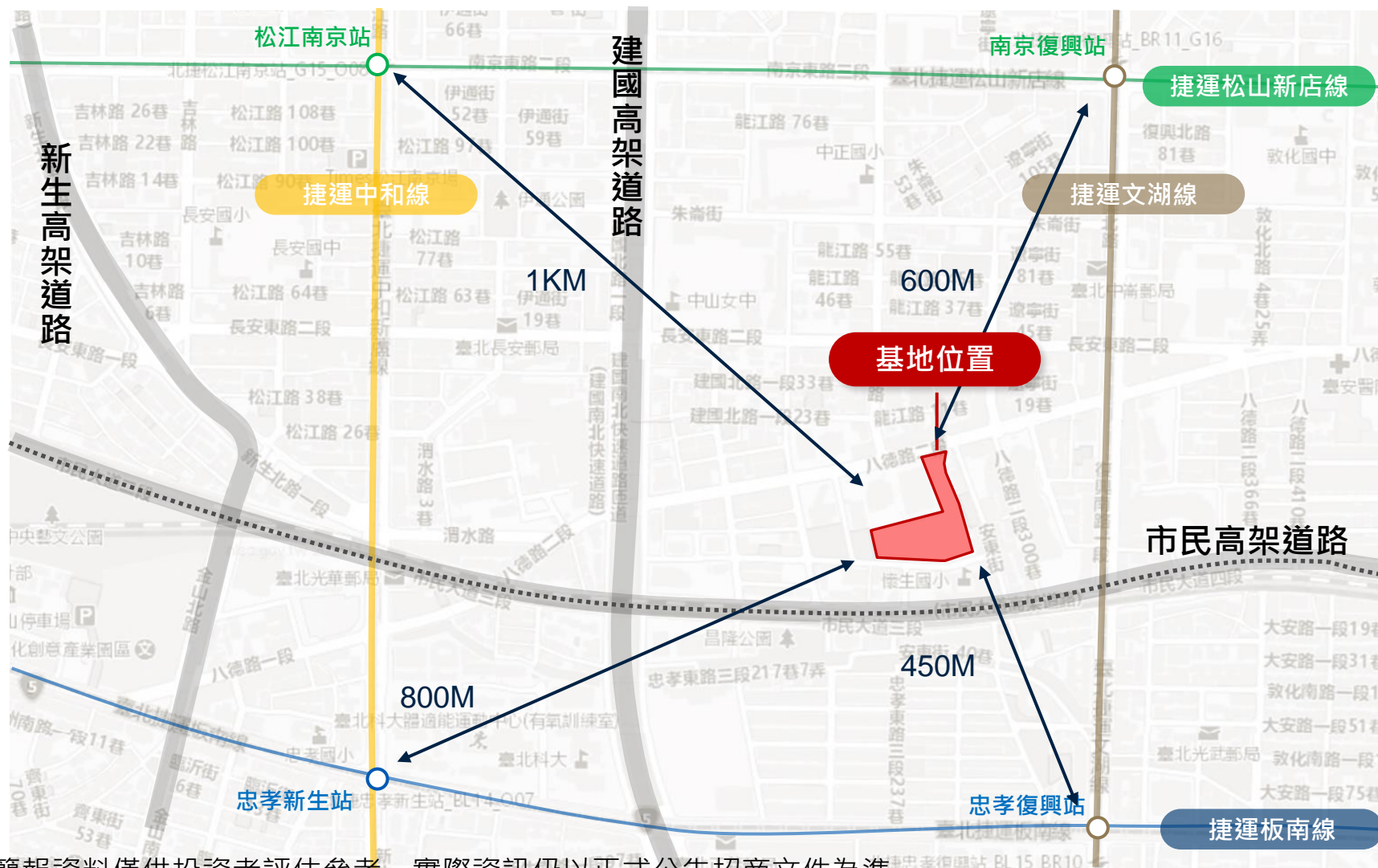
鄰近
3大高架道路系統及
4站捷運轉乘站，
交通條件優

高架道路系統

- 建國高架
- 新生高架
- 市民高架

捷運轉乘站

- 忠孝新生站
- 忠孝復興站
- 南京復興站
- 松江南京站



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 基地簡介

本案為臺北市核心大面積單一產權土地

基地地號	臺北市中山區長安段二小段575-1地號等11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	12,029 m ² (3,638坪)
現況	空地、停車場使用 (基地東南側有受保護樹木)
停車場年租金	約2,353 萬元 · 114/7/31、115/12/31 期滿

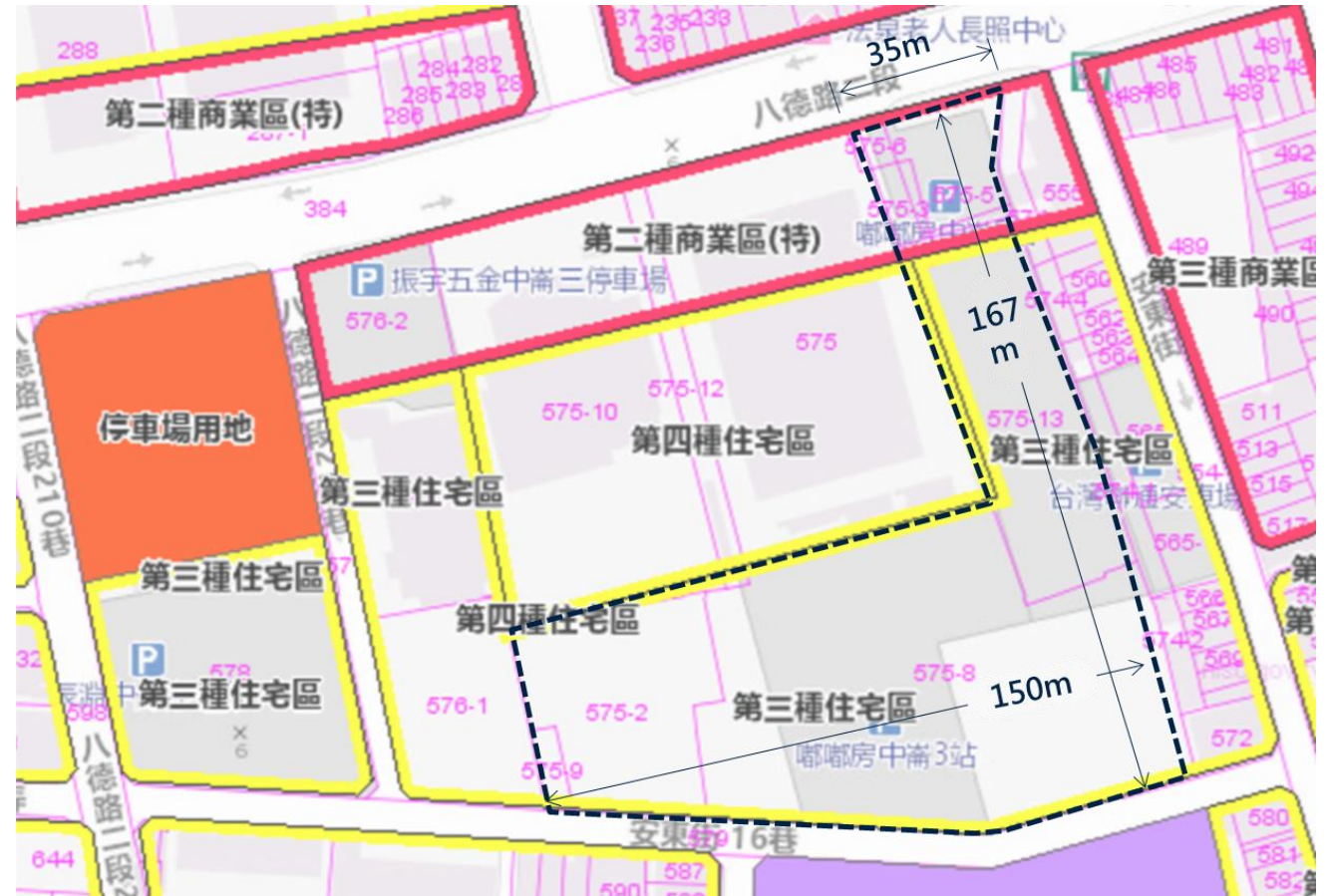


本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 基地簡介

土地使用分區為第二種商業區(特)(原住三)、第三種住宅區

基地地號	臺北市中山區長安段二小段 575-1地號等11筆土地	
基地面積	12,029 m ² (約3,639坪)	
使用分區	第三種住宅區	第二種商業區 (特)(原住三)
土地面積	11,119 m ² (約3,363坪)	910 m ² (約275坪)
法定建蔽率	45%	
法定容積率	225%	
允許使用	依「臺北市都市計畫施行自治條例」第三種住宅區、第二種商業區之規定辦理。	



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

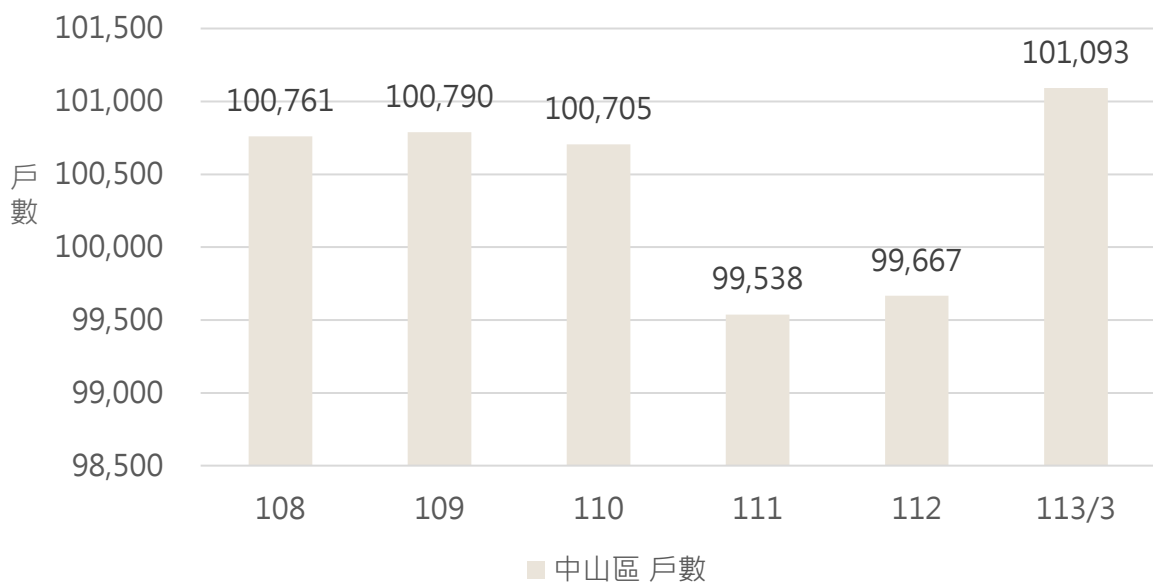
臺北 安東街土地 區域發展潛力

臺北 安東街土地 住宅市場

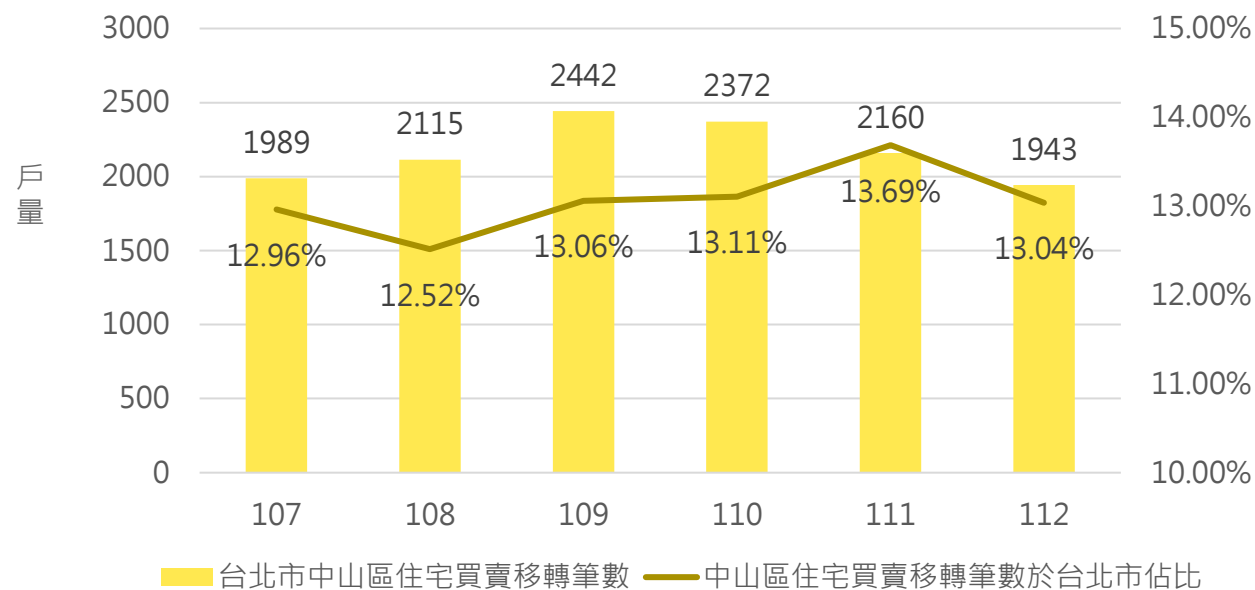
中山區近期小規模家戶數量增。住宅買賣移轉情形穩定。

- 中山區111年後家戶數成長1.56%，主要為疫情過後，民眾返臺恢復戶籍所致，高於臺北市整體成長1.38%。
- 中山區住宅買賣移轉數筆數約2,000-2,500筆/年，於臺北市佔比維持12%-15%，交易量穩定。

臺北市中山區戶數戶量統計圖



臺北市中山區住宅買賣移轉筆數趨勢

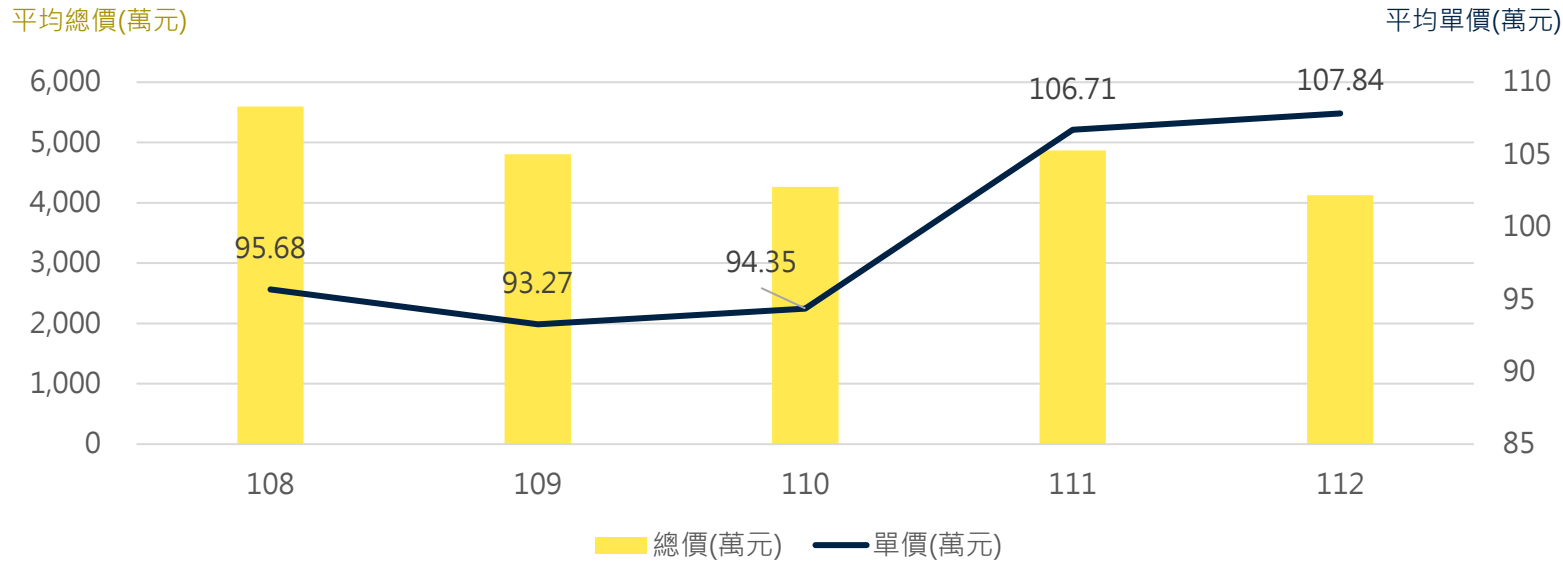


臺北 安東街土地 住宅市場

中山區屬臺北市高房價區位，新成屋平均單價約95-110 萬元/坪

- 中山區都市發展時間早，土地規模受限加以住宅單價高之條件，使中山區之住宅產品開發朝兩極化發展。
- 大規模且方整之素地易規劃為大坪數高品質住宅產品；巷弄內、基地較小或危老開發案，則較常出現小宅。
- 中山區屬臺北市高房價區位。屋齡5年內大樓華廈平均單價95-110 萬元/坪，總價4,200-5,000 萬元。

臺北市中山區屋齡5年內大樓華廈住宅交易總價單價趨勢圖



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 住宅市場

本案周邊規模較大或臨主要道路之預售個案平均單價約120-160 萬元/坪，優於中山區整體表現



- 本案周邊預售屋案例，產品規劃及單價亦呈現兩極化發展。
 - 基地周邊近期於街廓內新推規模較小(戶數60 戶以下)之預售個案成交單價約90-140 萬元/坪。
 - 規模較大(戶數60 戶以上)或臨接主要道路之預售個案成交單價約120-160 萬元/坪，優於中山區整體表現。
- 本案周邊新推案件成交價格優於中山區整體，加以本案規模3,639 坪，具開發基地規模及學區優勢，具開發住宅產品潛力。



親家JIA



八德137



揚昇君悅



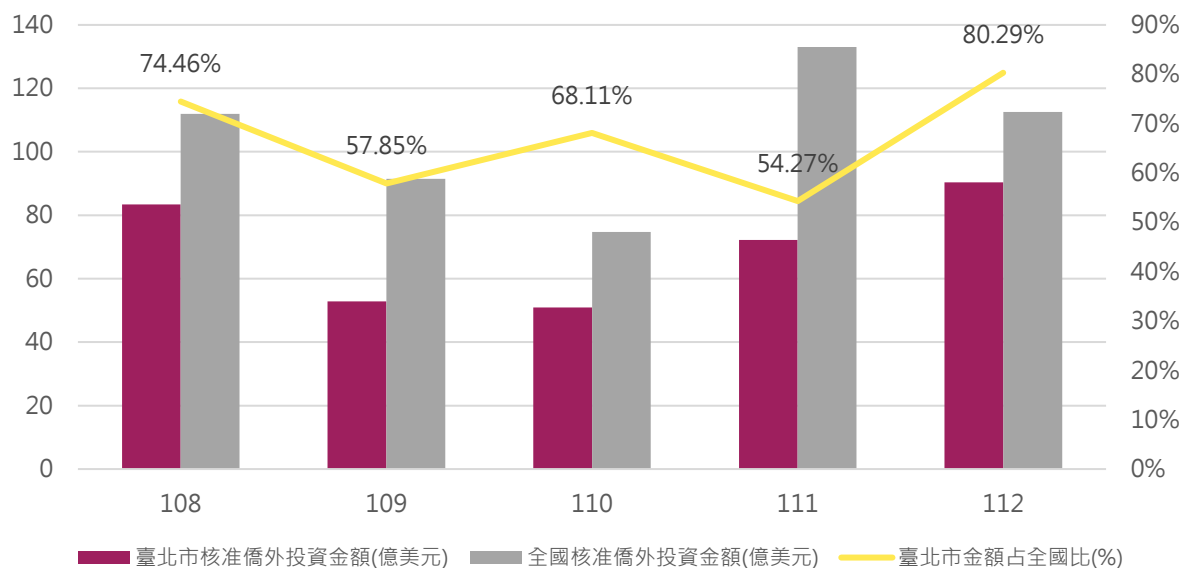
聯洋南京復興

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

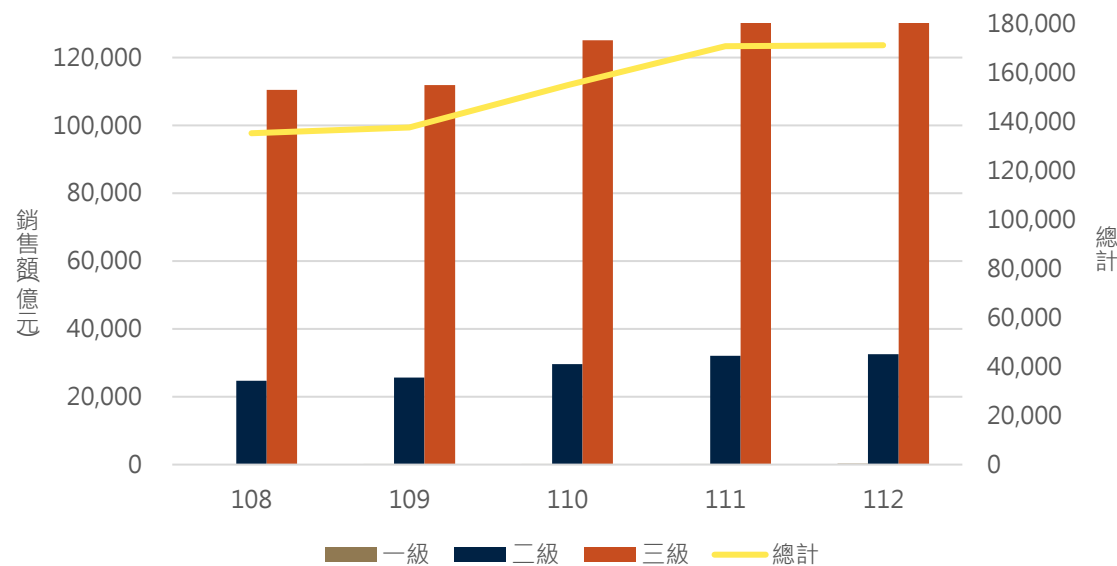
臺北市工商服務業持續擴張，企業具新設辦公空間或升級軟硬體空間需求

- 臺北市為僑外資重點投入城市，核准僑外投資金額逐年成長，112年核准僑外投資臺北市金額達占全國比高達80.3%，顯示外國企業對臺北市服務業的發展潛力看好。
- 臺北市近五年三級產業之營利事業家數、營業額均持續擴張，衍伸辦公需求亦持續成長。

臺北及全國核准僑外投資金額統計圖



108-112年臺北市各級產業營利事業營業額統計

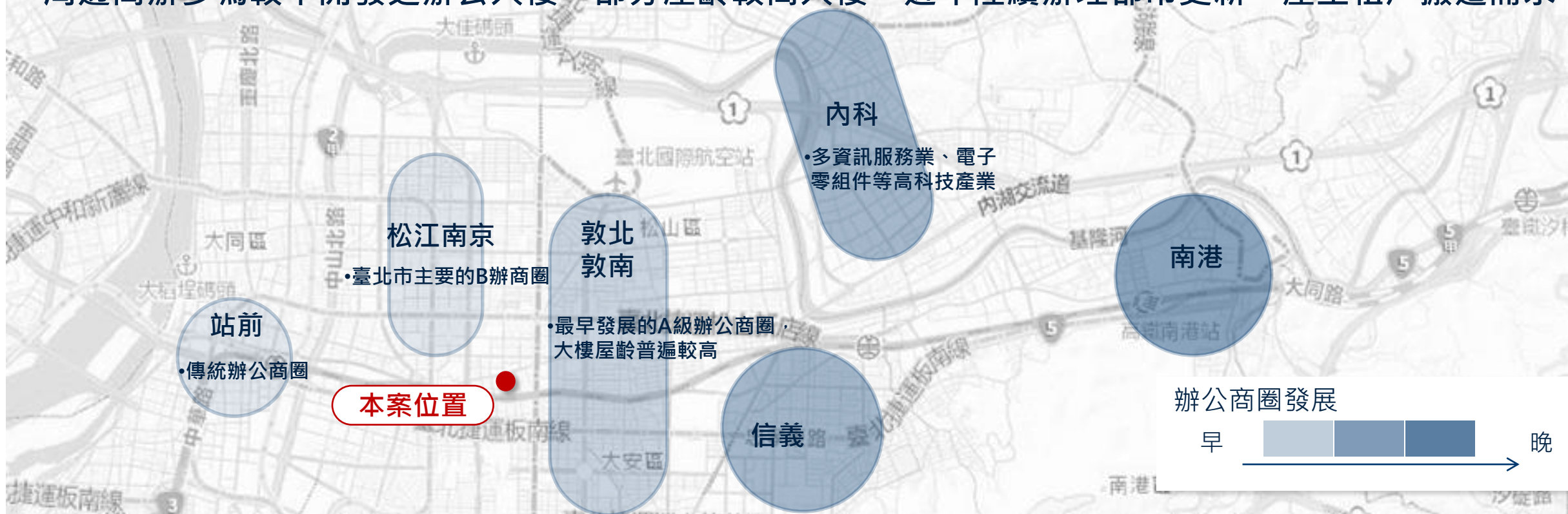


資料來源：經濟部投資審議委員會、財政統計月報 本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 辦公市場

本案非位於主要辦公商圈，近期周邊有都市更新租戶搬遷需求

- 本案處敦北敦南商圈及松江南京商圈中間地區，非位於主要辦公商圈內。
- 周邊商辦多為較早開發之辦公大樓，部分屋齡較高大樓，近年陸續辦理都市更新，產生租戶搬遷需求。

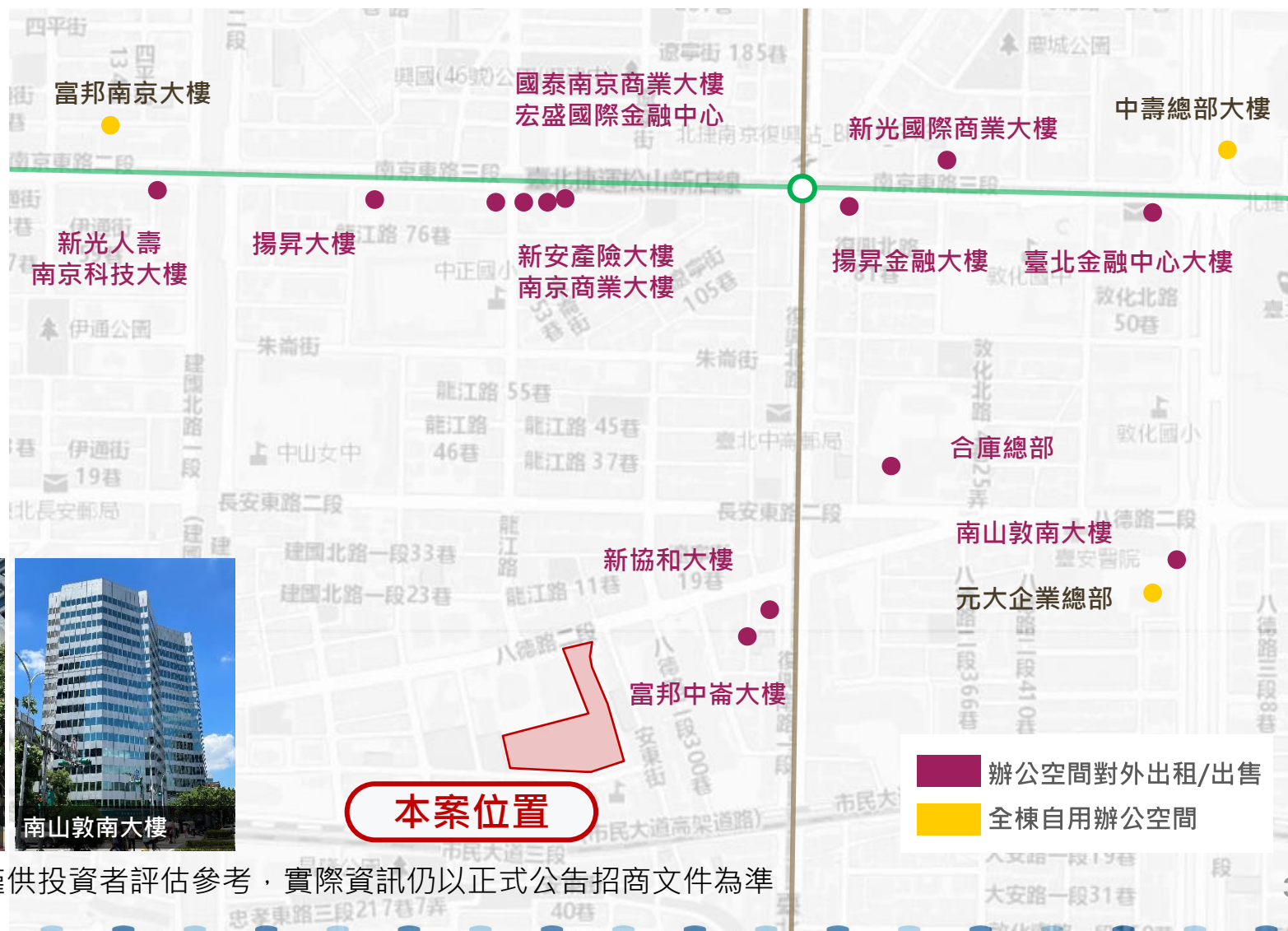


本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 辦公市場

本案周邊辦公室多分布於
主要幹道二側，平均租金
約2,000-2,500元/坪/月

- 周邊商辦設施多分布於主要幹道二側，以金融保險業總部、顧問服務業、傳統產業辦公為主。
- 周邊辦公室租金行情約2,000-2,500元/坪/月，空置率0-10%。

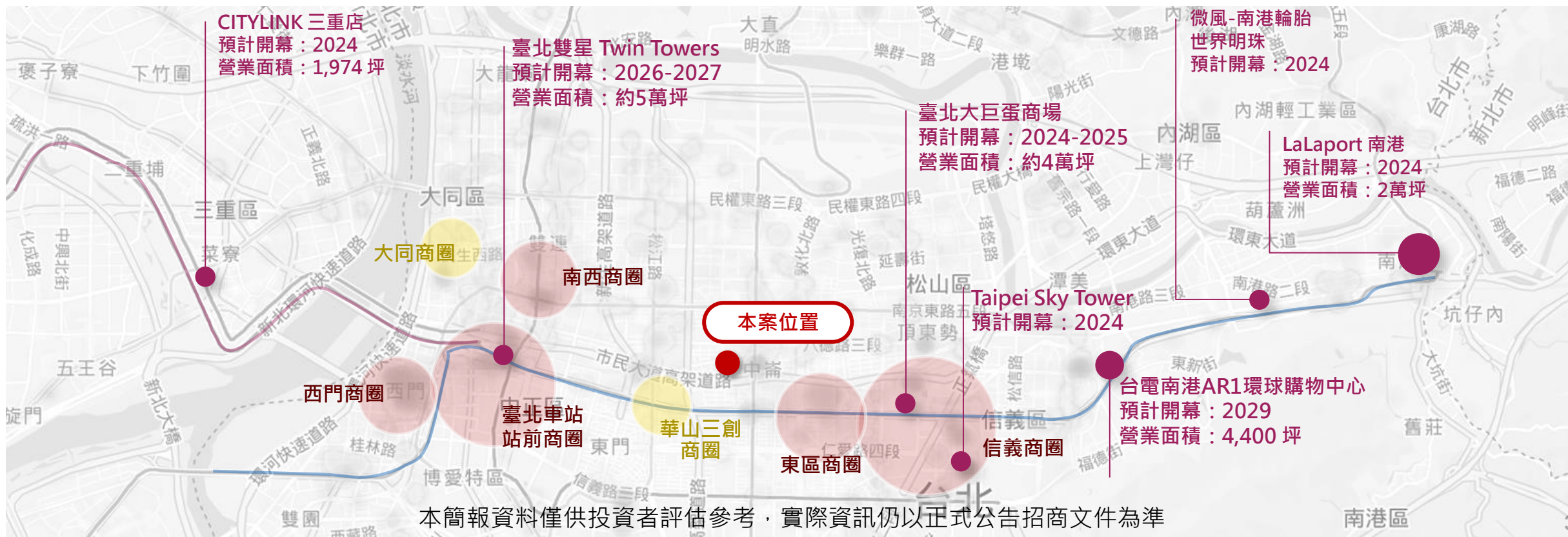


本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 零售市場

本案非位於既有零售商圈範圍，未來新商場供給多位於既有商圈內或外圍

- 臺北市既有大型百貨商場多集中於信義計畫區、南西商圈等，既有商場供給約40萬坪。
- 未來新商場供給依附於大型開發案，新增供給預期至少13.6萬坪，多位於既有商圈內或外圍，擴大既有商圈範圍。



臺北 安東街土地 零售市場

本案周邊零售商業以沿街店面為主，或可以支援型零售設施，服務居民、就業者、師生等

- 本案與既有東區及華山三創商圈間，經市民大道、懷生國小及住宅建案分隔，較難引導人潮前往本案消費。
- 本案北側八德路沿街以傳統沿街店面，提供小吃及餐飲機能，服務周邊居民、辦公就業者、學校師生為主，沿街店面租金行情約2,000-3,000元/坪/月。南側機能以學校、住宅為主。
- 本案後續可考量以支援型零售設施，服務周邊居民、就業者、學校師生等。



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 旅館市場



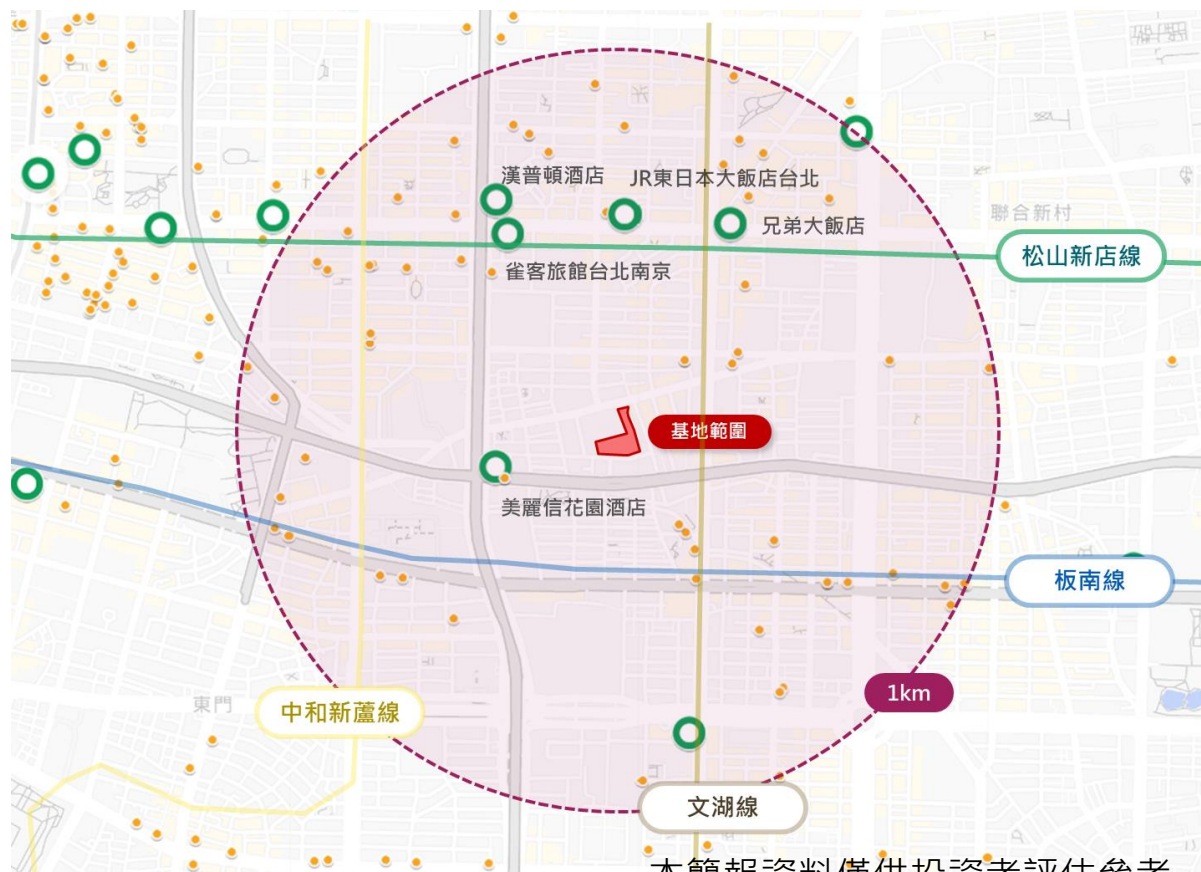
savills
第一太平地產

臺北市既有旅館多聚集景點、交通樞紐及辦公商圈周邊，以中山區數量最多，信義區定位較高端



臺北 安東街土地 旅館市場

1公里內觀光旅館多位於南京東路沿線，平均房價約 2,300-3,500 元/人/晚，街廓內旅館設施多以小規模一般旅館為主平均房價約 1,000-2,000 元/人/晚



觀光旅館名稱	房間數	112年營運表現	
		住用率	平均房價
漢普頓酒店	129	72.31%	2,312
雀客旅館台北南京	56	79.20%	2,719
JR東日本大飯店台北	288	79.05%	5,504
兄弟大飯店	250	60.26%	3,578
美麗信花園酒店	203	74.07%	2,555



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 旅館市場

未來新增供給以國際連鎖品牌飯店進駐信義區地標大樓，及日系品牌酒店設置於中山商圈及松山機場周邊為主

- 未來星級飯店新增供給以國際連鎖品牌飯店進駐信義區地標大樓為主(如：柏悅酒店/安達仕酒店、四季酒店等)。
- 非位於信義區之市中心新供給酒店，以日系品牌酒店設置於中山商圈及松山機場周邊(如：國賓皇宮飯店、和苑三井花園飯店 敦化北路等)，服務日籍旅客為主。



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地 產品定位

可考量住宅+底層生活支援型零售設施產品具開發潛力



市中心大面積、單一產權住宅區土地，鄰近國小及幼兒園，具雙語學校學區條件。具開發住宅潛力。



設置沿街日常零售店鋪、餐飲、生活支援型商場，支援周邊及本案開發之居住、辦公人口日常消費。



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北 安東街土地

基地引入住宅、零售等空間示意



建築模擬圖僅供參考，實際需依投資人規劃

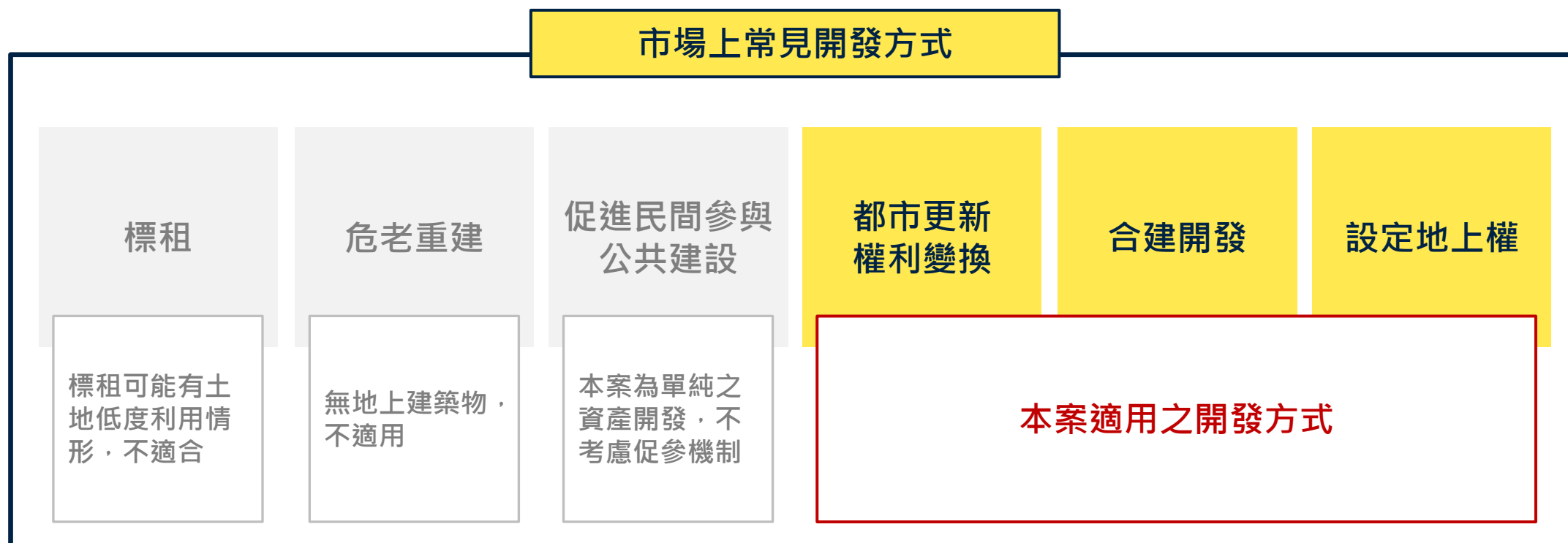


本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準



臺北 安東街土地 開發方式

本案不適用危老重建、促進民間參與公共建設等方式。
位處臺北都市核心地區，初步以高強度、長期開發為活化資產方向



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

臺北

臺北安東街土地

Lot Andong St.
Taipei City

臺北 安東街土地

都會核心商業機能成熟
臺北市大規模、產權單純土地
交通可及性高

主辦機構 |



臺鐵公司
Taiwan Railway

招商顧問 |



savills
第一太平地產

本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準

招商期程規劃



本簡報資料僅供投資者評估參考，實際資訊仍以正式公告招商文件為準



THANK YOU

齊心協力 勇於改革

 **反詐騙聲明**

如遇有業者稱與本公司人員或相關招商案評選委員往來密切等情事，呼籲申請人勿聽信謠言而受騙、交付金錢，請運用法務部廉政署、交通部政風處、本公司政風處受理管道檢舉：

法務部廉政署檢舉電話：免付費專線 0800-286-586；交通部政風處檢舉電話：(02)2349-2543；本公司政風處檢舉電話：(02)2389-9554