

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



國營臺灣鐵路  
股份有限公司

招商顧問



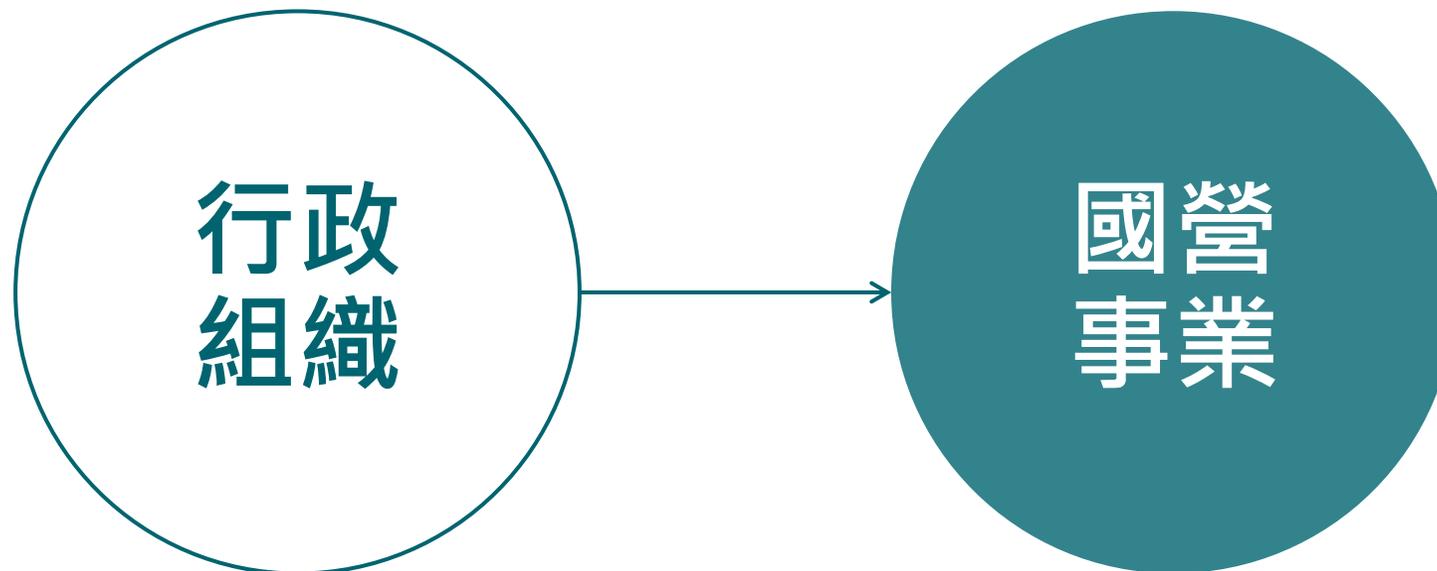
savills  
第一太平地產



圖片來源:

農業部林業及自然保育署航測及遙測分署

# 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 <b>New</b> |
| 合建開發 <b>New</b>  |
| 危老重建 <b>New</b>  |
| 參與捷開 <b>New</b>  |

# 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

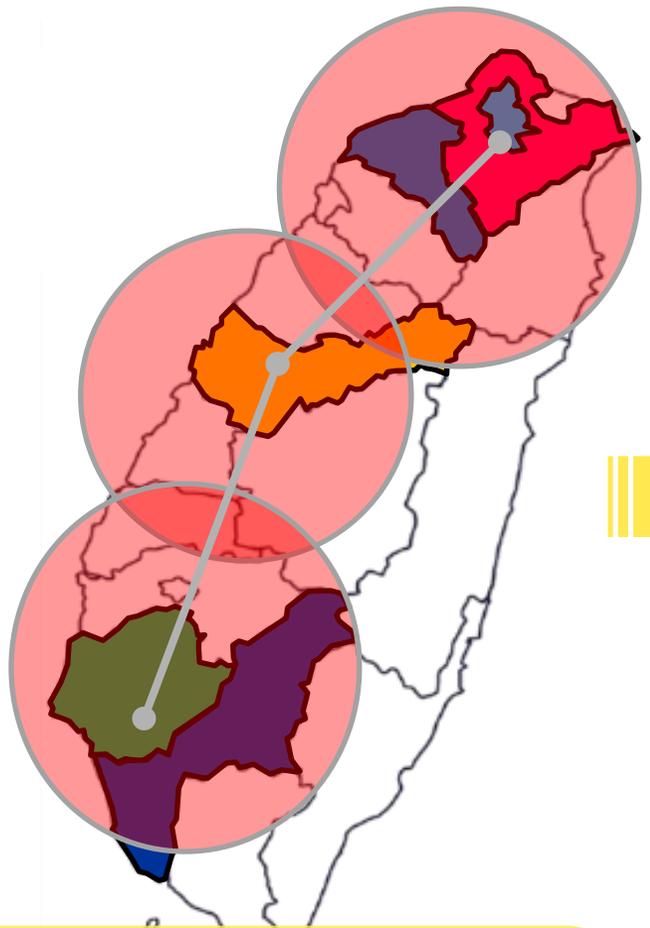




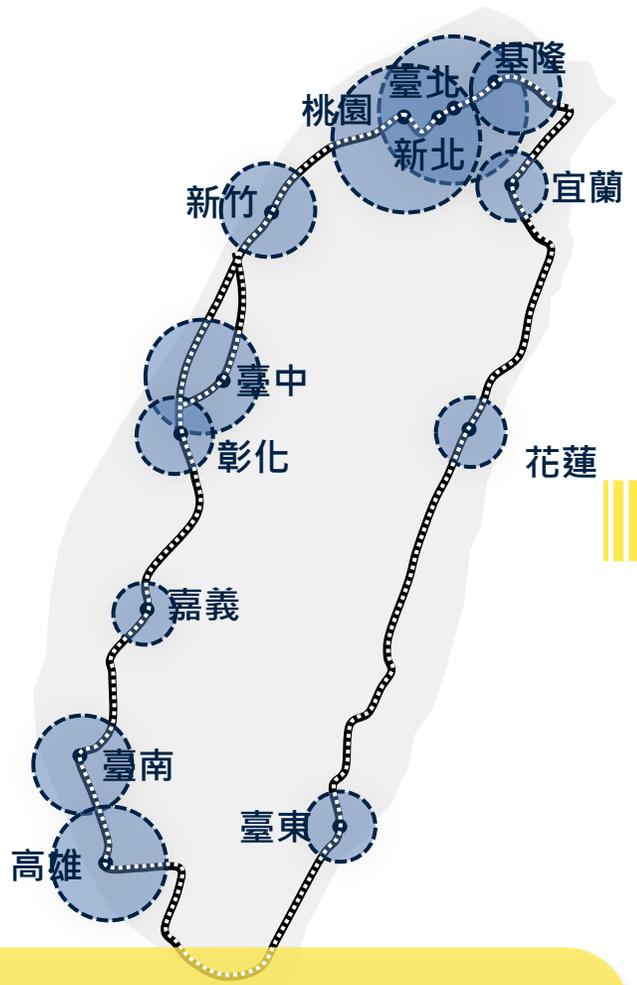
# 01

## 鐵道資產活化開發策略

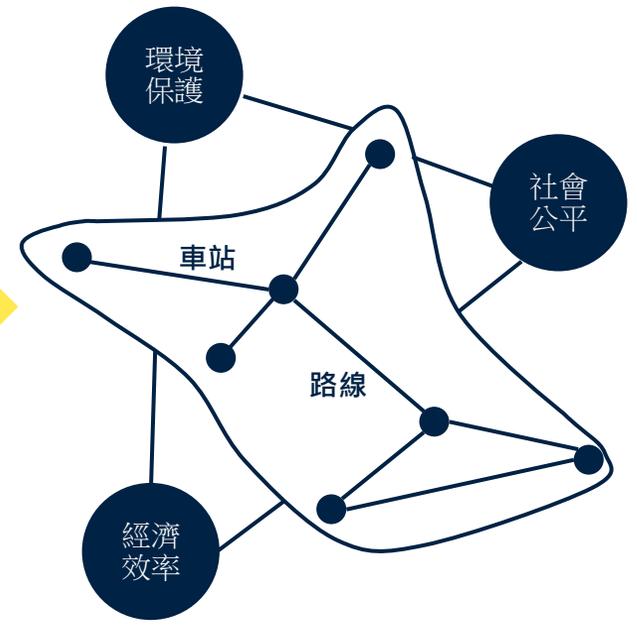
# 臺鐵為成熟之大眾運輸工具 既有火車站位於各城市核心，處引領城市發展之關鍵區位



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

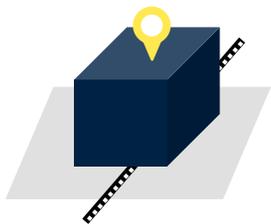
高鐵、臺鐵、捷  
運連通

餐飲、零售、百貨公司

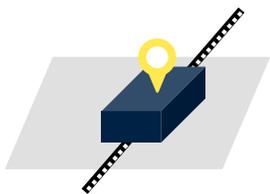


## 臺鐵公司現有資產類型

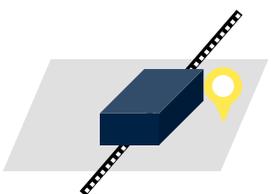
車站共構



車站內空間

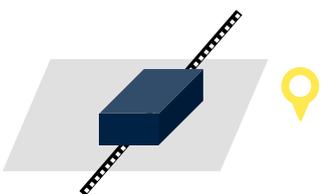


車站周邊 (走路10分鐘)



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 <sup>2</sup> (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              |



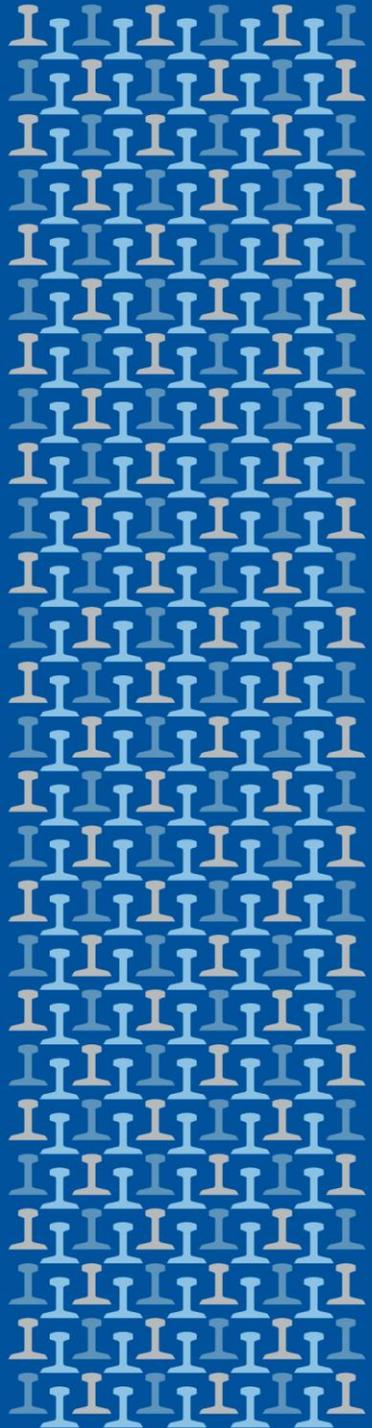
# 臺中 復興路土地 基地簡介



## 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 <sup>2</sup> (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

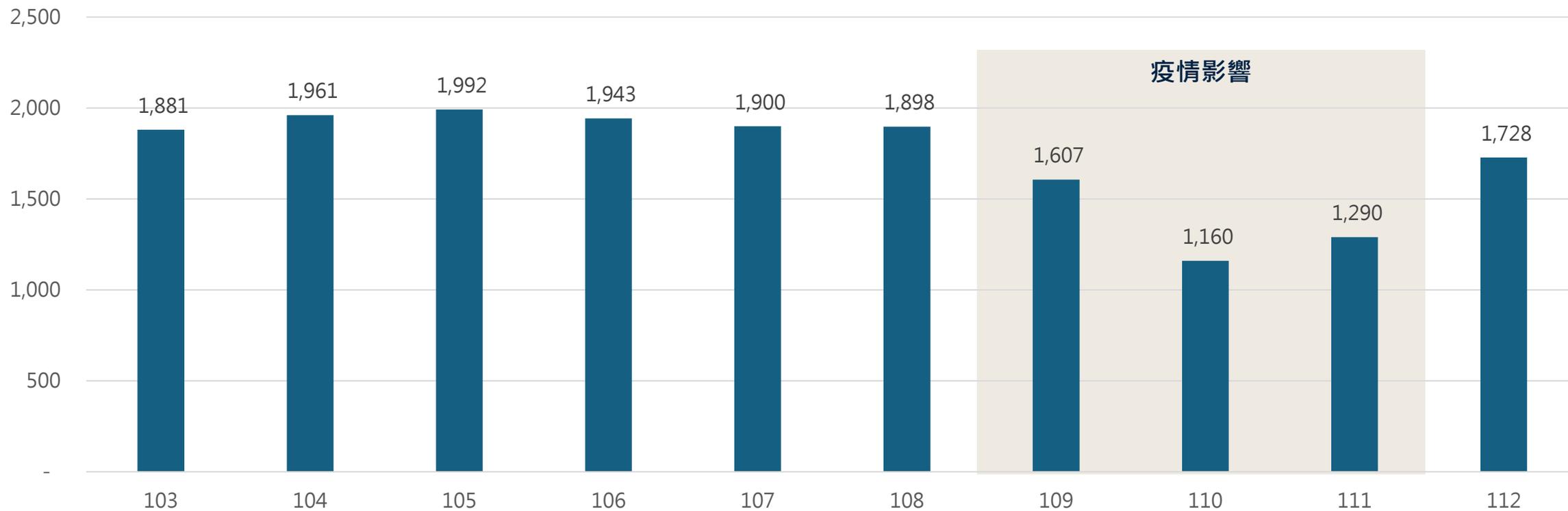


# 臺鐵臺中車站上下車旅次量穩定，112年平均每日上下車人數約4.7萬人

- 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)

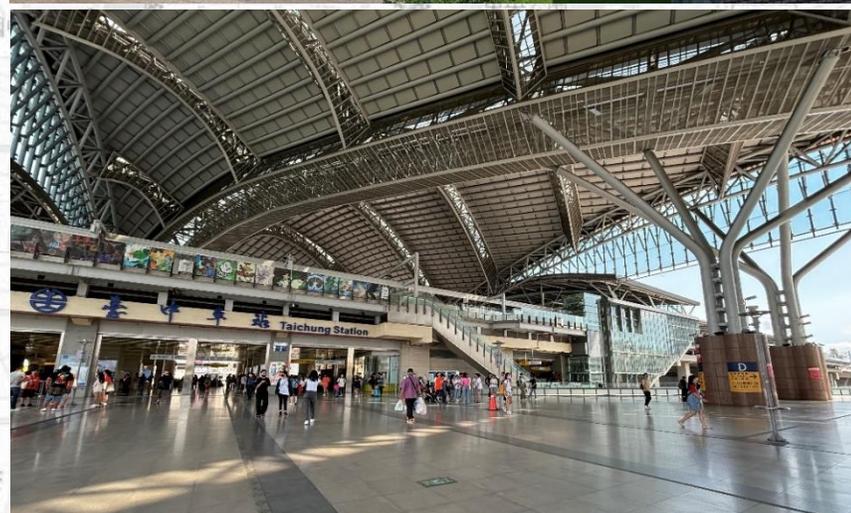
### 近年臺鐵臺中車站上下車旅次量統計



# 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。

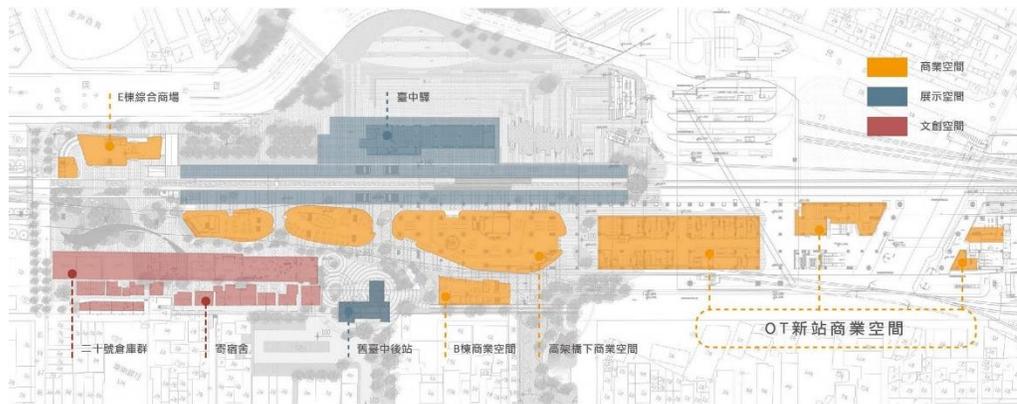
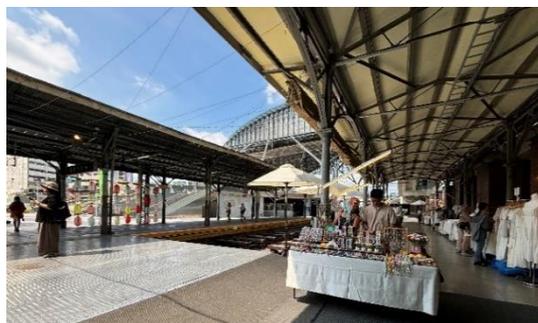
## 舊車站空間 再利用



## 新車站站體 商場空間



## 文創市集 與商業

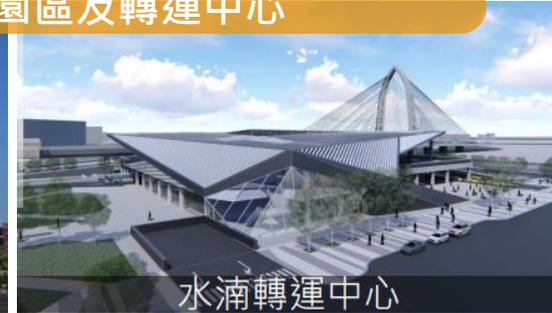


圖片來源：臺中驛鐵道文化園區

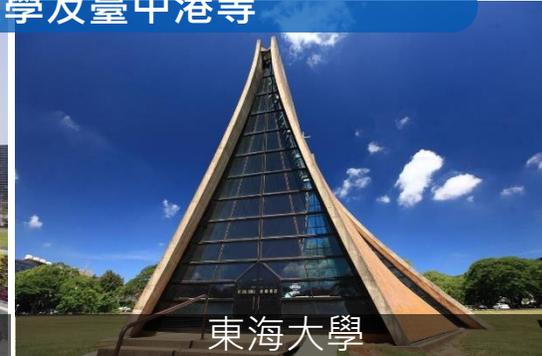
# 捷運藍線、機場捷運重大交通建設持續推動中，完工後將快速鏈結臺鐵臺中車站與臺中市主要商圈、機場設施，優化軌道服務網絡



捷運橘線鏈結國際機場、中部科學園區及轉運中心

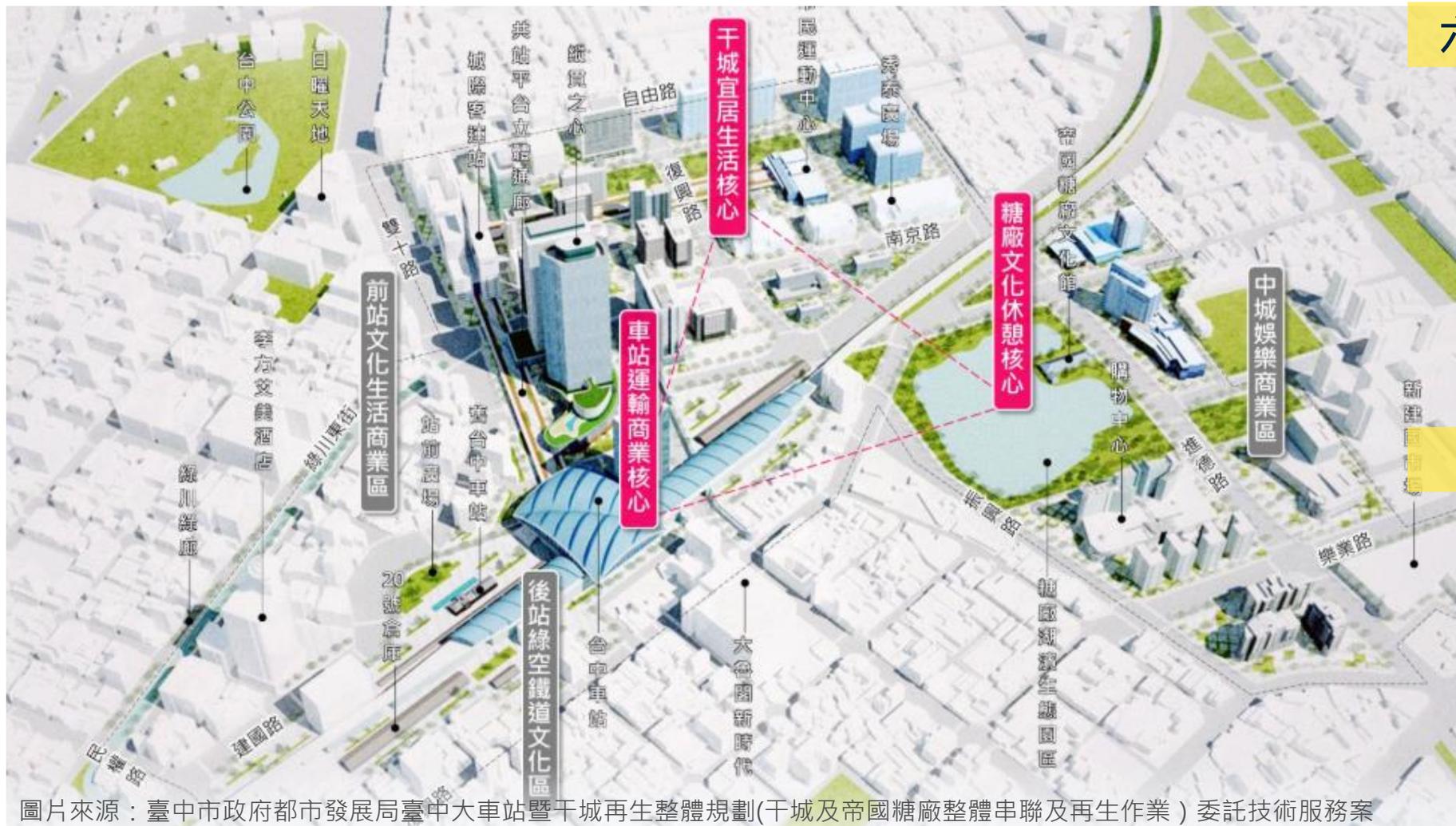


捷運藍線串聯主要、七期、東海大學及臺中港等



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

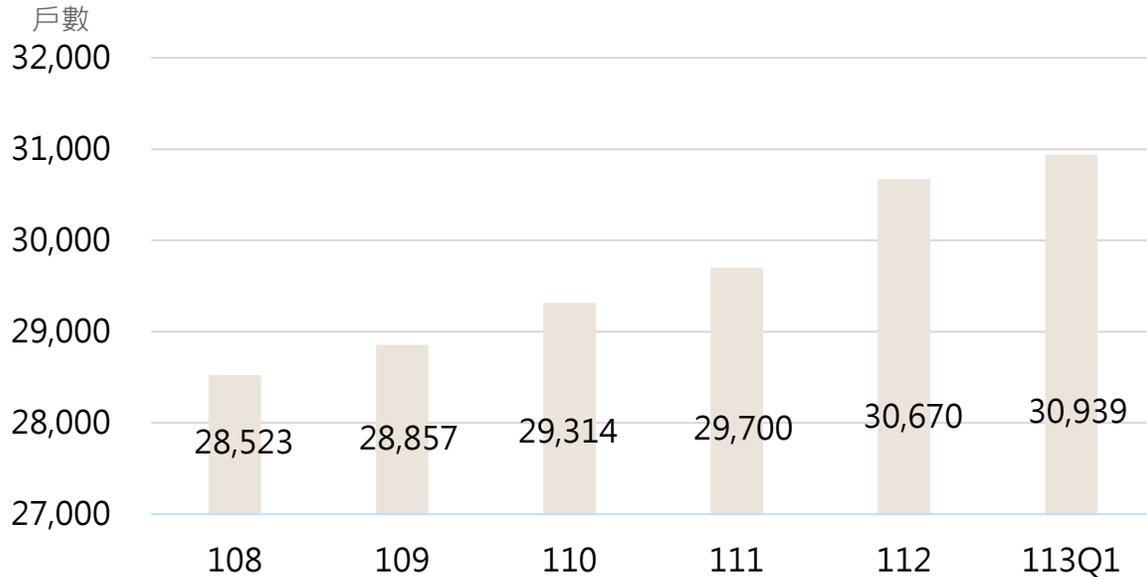


# 臺中 復興路土地 住宅市場

## 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

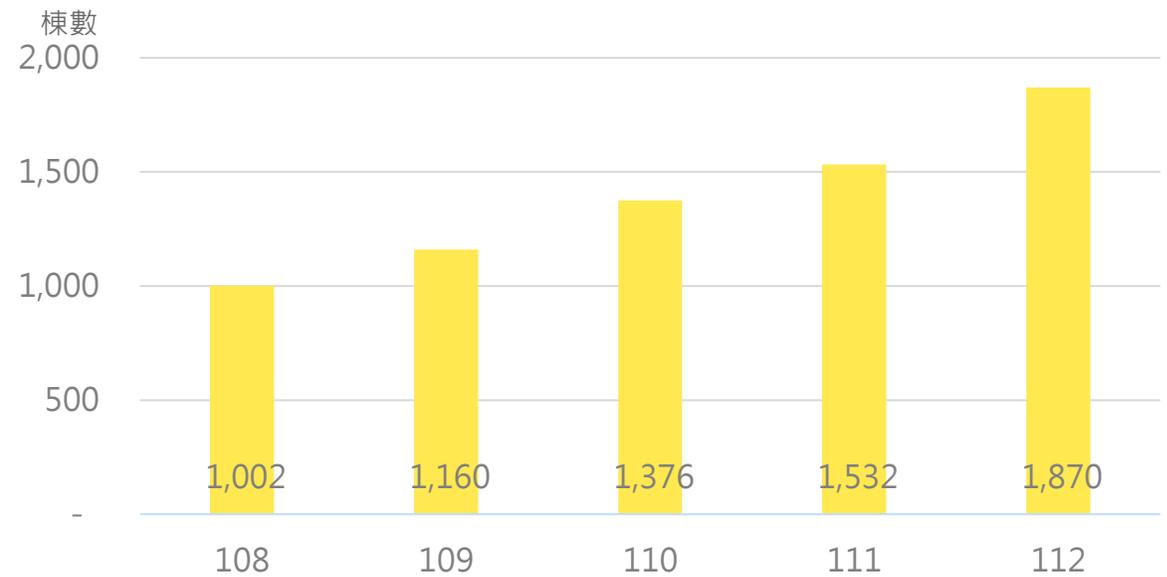
- 臺中市東區戶數從108年底2.8萬逾戶，逐年增加了2,416戶，至113年3月底為30,939戶
- 臺中市東區自108年起市場交易熱絡，建物買賣移轉棟數持續成長，自108年1,002棟，成長87%，112年達近五年最高1,870棟。

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



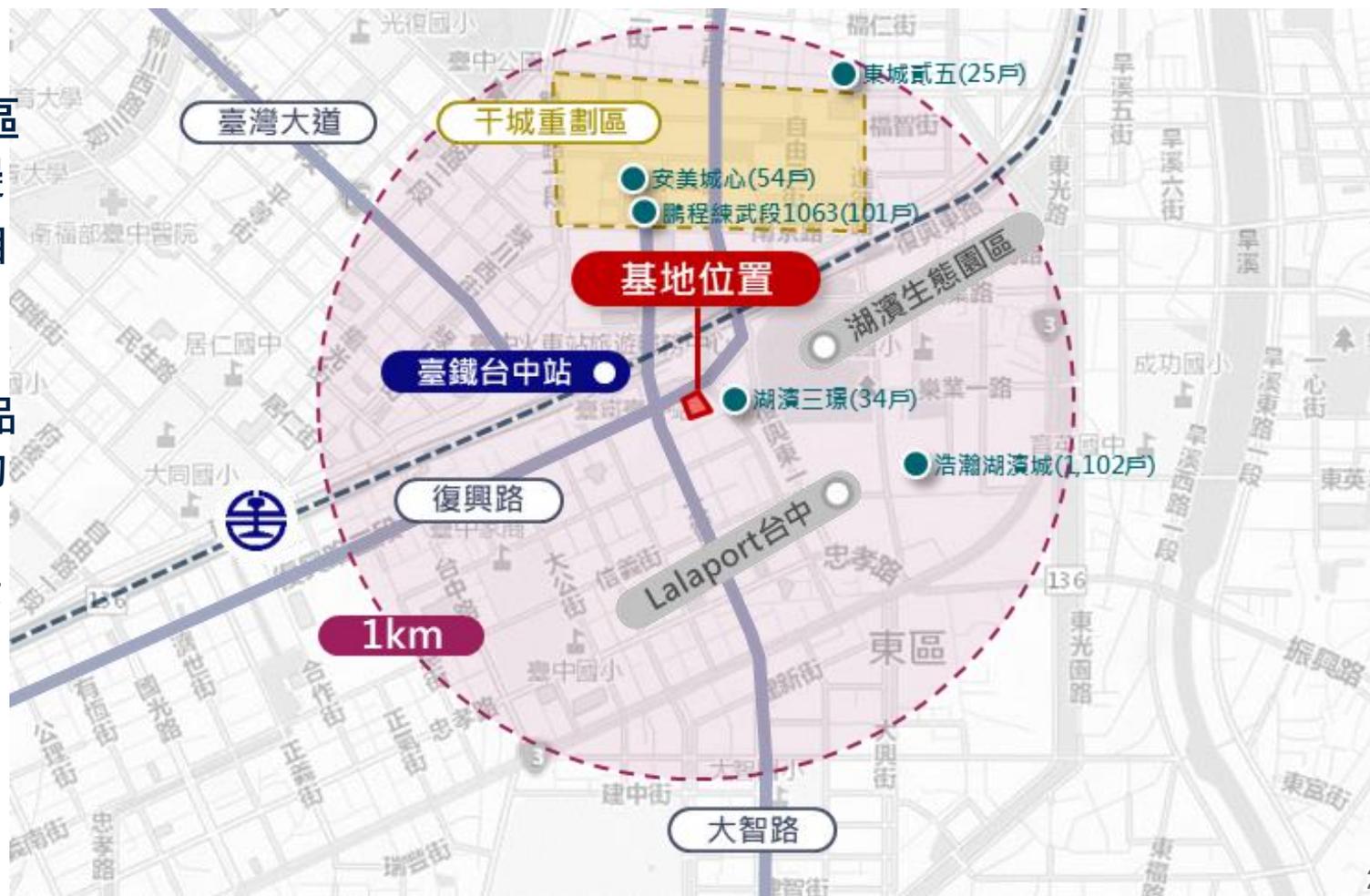
資料來源：內政部不動產資訊平臺

# 臺中 復興路土地 住宅市場



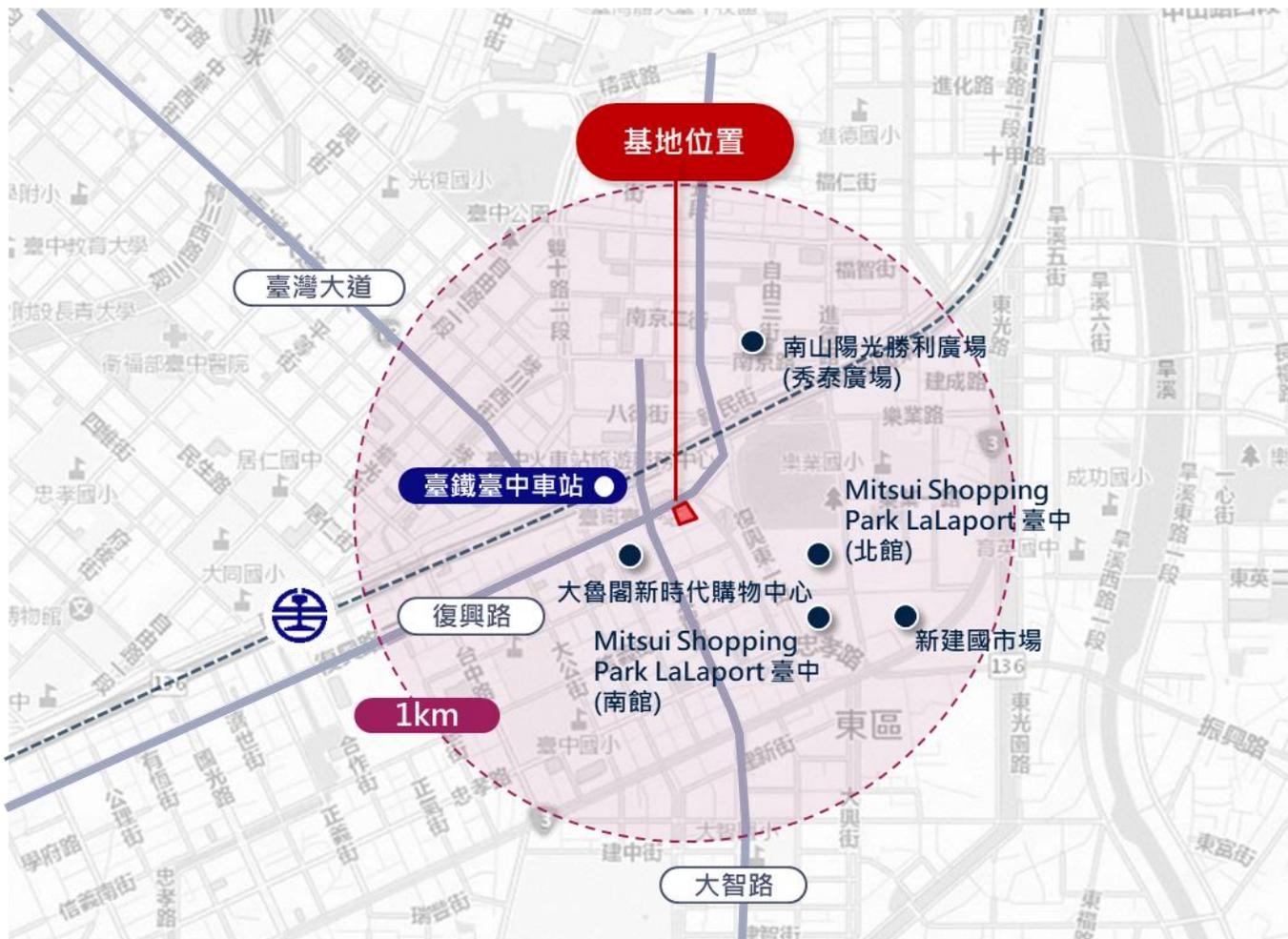
周邊預售案以25-45坪、2-3房產品為主力，成交行情約40-55萬元/坪

- 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1,000m<sup>2</sup> (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"><li>本案位於傳統住宅區，<b>近年地區推案熱絡</b>。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。</li></ul>                                    |
|   | 零售<br>(沿街店面) |    | <ul style="list-style-type: none"><li>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，<b>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。</b></li></ul> |
| △ | 旅館           |   | <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li></ul>  |
|   | 辦公           |  | <ul style="list-style-type: none"><li>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。</li><li>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。</li></ul>                                       |

# 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



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。

| 舊城區再生 |  
住宅+  
底層零售店鋪

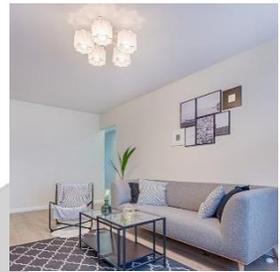
本案距車站200m，且位於車站至大型商場之主要路線，具通勤及過路性人流，具設置店鋪空間潛力。



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



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



RF

住宅

沿街店鋪

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

