



# 臺鐵路員林火車站周邊土地都市更新 招商計畫案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

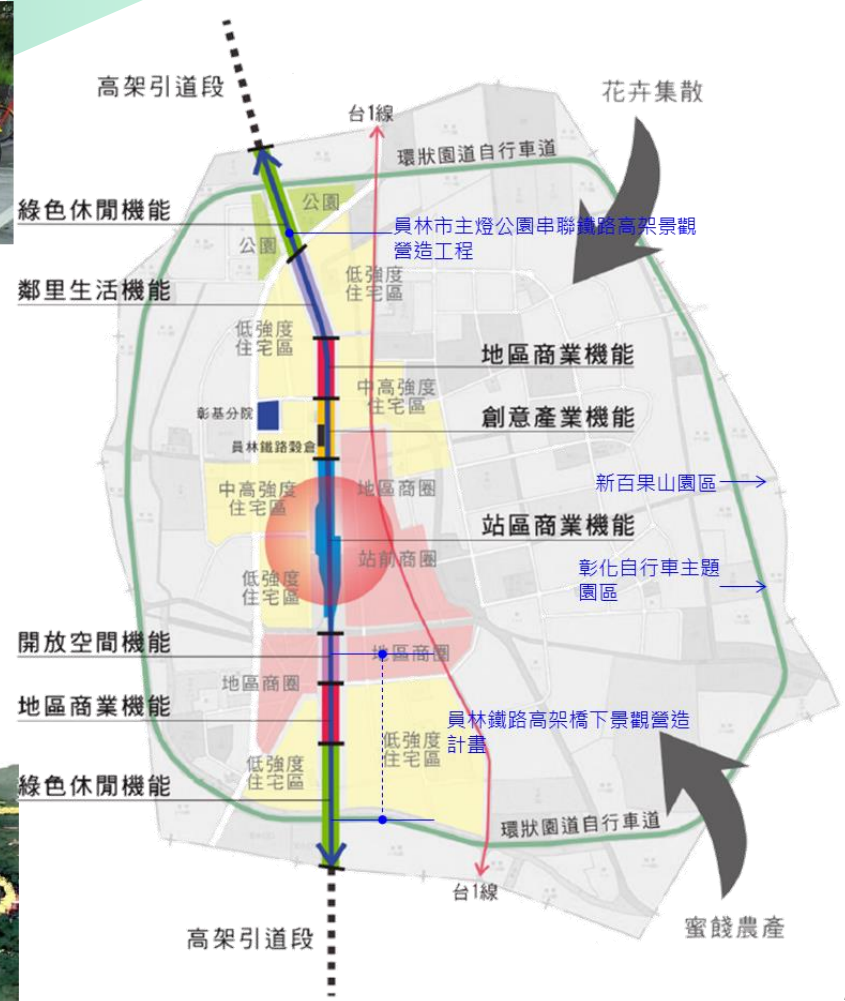
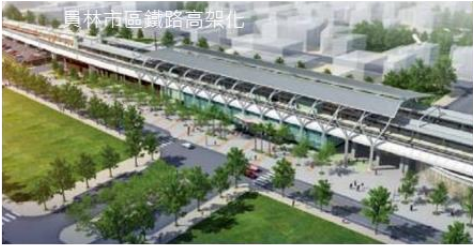
優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



## 區位





## 範圍

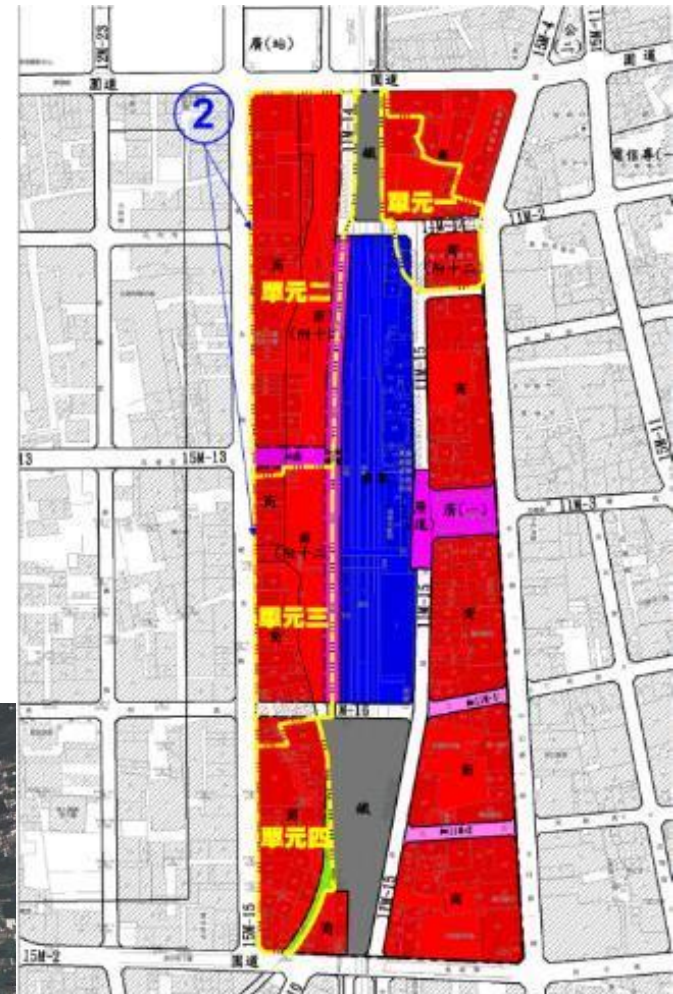
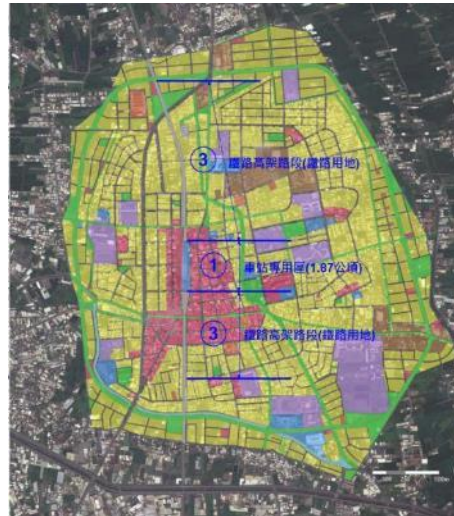
### ■ 研究範圍:彰化縣

### ■ 規劃範圍

- ① 員林火車站站區(車站專用區), 面積約1.87公頃
- ② 員林火車站周邊更新單元二、三(商業區、商業區(附十二)), 面積約3.12公頃
- ③ 員林鐵路高架橋下空間(鐵路用地)多目標使用

### ■ 工作內容

- 單元二、三：辦理更新參與意願調查與整合、都市更新開發方案評估、公告招商作業
- 鐵路高架橋下空間：高架鐵路橋下空間活化利用之多目標規劃與策略評估





## 整體發展構想

### ■ 站體:城市行銷、旅客補給

- 農特產展銷平台
- 藝文展示、展覽表演
- 滿足乘客候車、轉乘的補給需求，進駐餐飲、便利商店

### ■ 周邊地區:地區商業中心

- 複合式購物商場 / 百貨、影城、宴會廳
- 商辦大樓(辦公、圖書藝文、補教、會議)
- 背包客棧、商旅

### ■ 橋下空間:停車轉運、文 創休閒

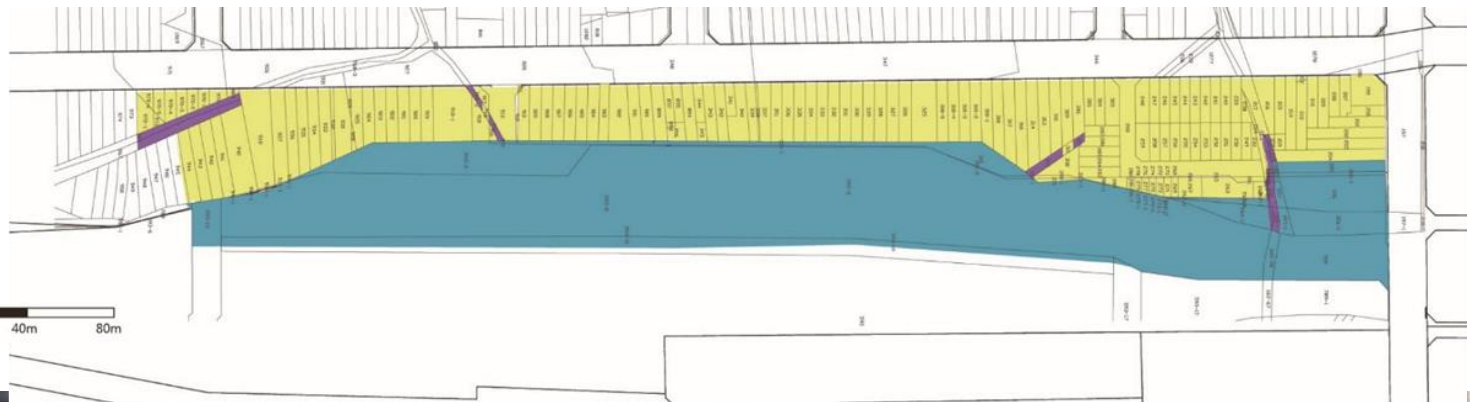
- 停車場
- 自行車租借、補給
- 開方空間、休閒運動
- 文創商葉、農特產市集





## 優先更新地區土地權屬

- 公有地佔54.81%，私有地186筆土地，佔45.19%
- 招商範圍以純公有地為主





優先更新地區使用現況





## 優先更新地區開發策略

# 都市更新設定地上權方式開發

商業區(附)—設定50年地上權  
橋下車專區—設定50年區分地上權





## 經費預估

### 投資人成本效益試算

1. 期初投入成本：約13.15億
2. 內部報酬率：6.05%。
3. 回收年限：營運起第20年

### 地主效益

1. 開發權利金：約1.06億元(約地價8.77%)
2. 營運權利金：約2.89億元(折現)
3. 地租：約2.1億元(折現)

→ 合計折現價值約6.11億元

