

# 台南文化創意園區、台南火車站舊台汽車站地區案討論會議

一、時間：2008年3月24日 13:30

二、地點：台北市松山區南京東路五段102號9樓（都市更新專案管理辦公室）

三、主持人：陳金令理事長

四、出席人員：

(一)專家學者：錢學陶教授、莊孟翰教授、黃健二教授、林旺根顧問

(二)營建署都市更新組：柯茂榮

(三)台南市政府：謝文娟、陳心怡

(四)規劃團隊：華成國際管理顧問有限公司

五、會議紀錄：

## (一)、會議結論

### 1.建議組織開發委員會：

此區域為文化創意園區、舊台汽車站、台南轉運站以及經濟部標準檢驗局等四個都市更新地區集合而成，考量整體區域間開發經營的連續性及競合性，應組織一個整體區域開發的委員會，將區域內業種業態的引入分配、公共空間維護以及區域內其他應共同分攤的管理維護項目納入招商計畫內，以確保後續整體地區經營開發的完整性。

### 2.應提出財務計畫：

建議本計畫應行財務試算，除了提供更多資訊以利於開發策略研擬外，也作後續招商計畫的基礎資料，其考慮事項包含：

#### (1)權利變換財務試算

舊台汽車站更新地區位於北門路的前排建築物皆為私人所有，若採用權利變換，該私有建築物的權利價值、營業價值損失皆應先作估算，作為後續財務計算裡共同負擔的提列，以利於招商計畫的執行。

#### (2)設定地上權的底價

開發方式包含設定地上權，應先訂定底價始得進行後續財務計畫。

#### (3)當地不動產市場分析

本案開發不動產種類眾多，應將各種不動產作分析包含住宅、辦公大樓、零售業等不動產的市場租金與售價，以求取不動產的投資報酬率，而國際會議廳的營運也應作說明，另外，地上權底價訂定又涉及當地不動產市場的接受性，故也應將設定地上權的房屋列入分

析項目。

(二)、後續配合及具體建議事項：

- 1.建議規劃單位於招商計畫加入整體地區經營管理事項。
- 2.建議規劃單位加強財務分析並包含店家營運損失。