



豐原火車站周邊更新地區都市更新事業計畫、權利變換計畫及招商作業

區位

基地範圍

優先更新單元土地權屬

優先更新單元使用現況

整體發展構想

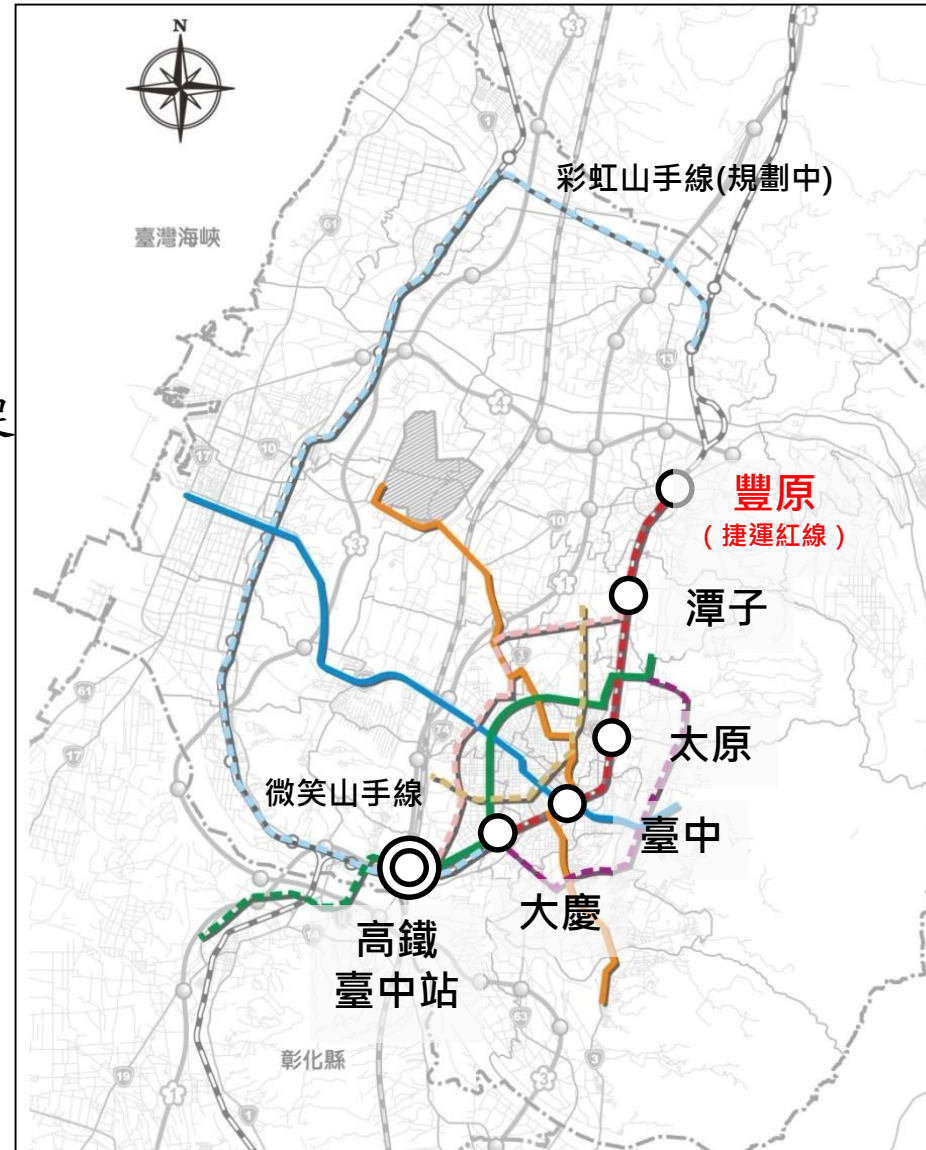
優先更新單元開發策略

經費預估



區位

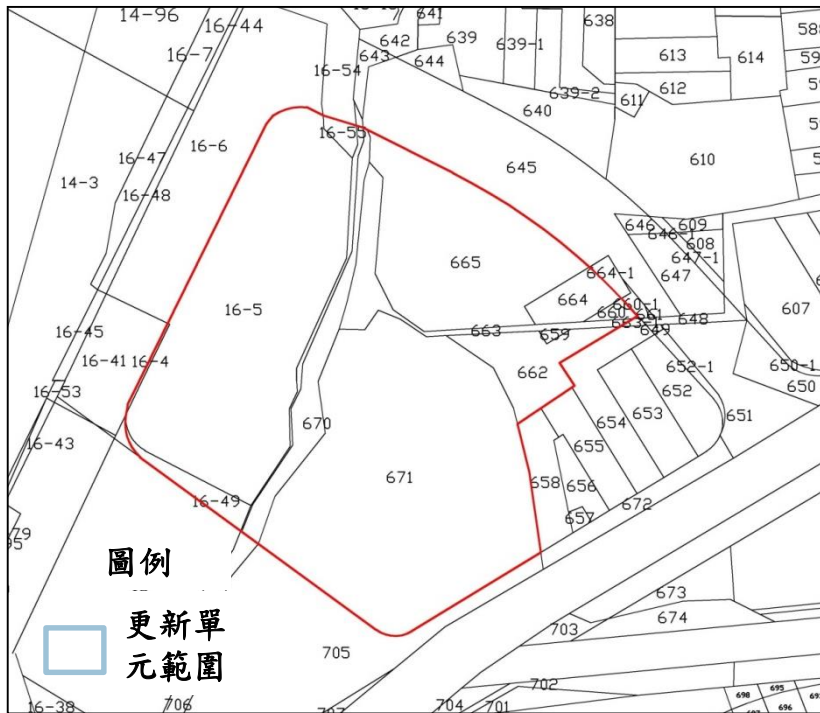
- ◆ 基地與豐原車站、豐原轉運中心相鄰
- ◆ 豐原車站位居大臺中交通路網樞紐之一
- ◆ 豐原轉運中心暨立體停車場，將結合地上轉運中心功能，興建地上5層、地下2層的多目標立體停車場，提供849格機車席、301格汽車席，改善火車站周邊停車位不足的問題，預計9月開工，111年6月完工



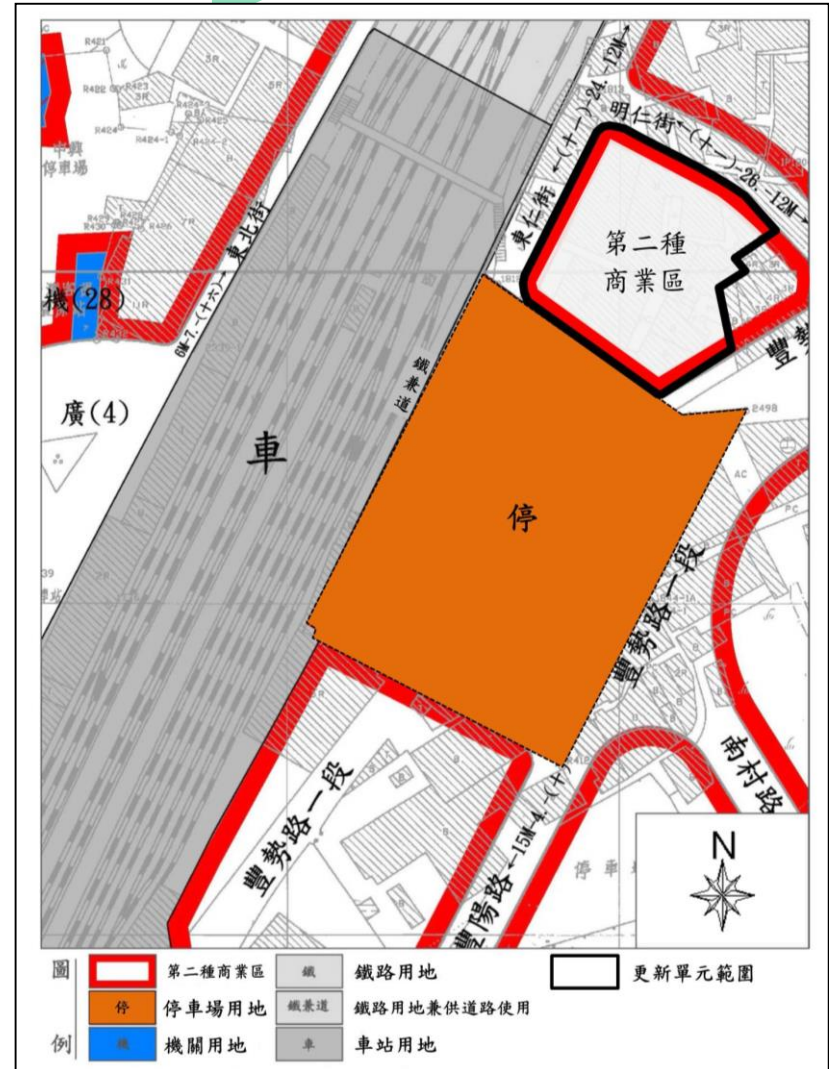


基地範圍

- 更新單元為豐原區翁明段659、660、662、663、664、665、669、670、671等8筆地號，豐原段16-4、16-5、16-49、16-55等4筆地號，合計12筆土地，總面積為3,822.38平方公尺。
- 位於豐原都市計畫第二種商業區。
- 法定容積率為320%、法定建蔽率為80%。

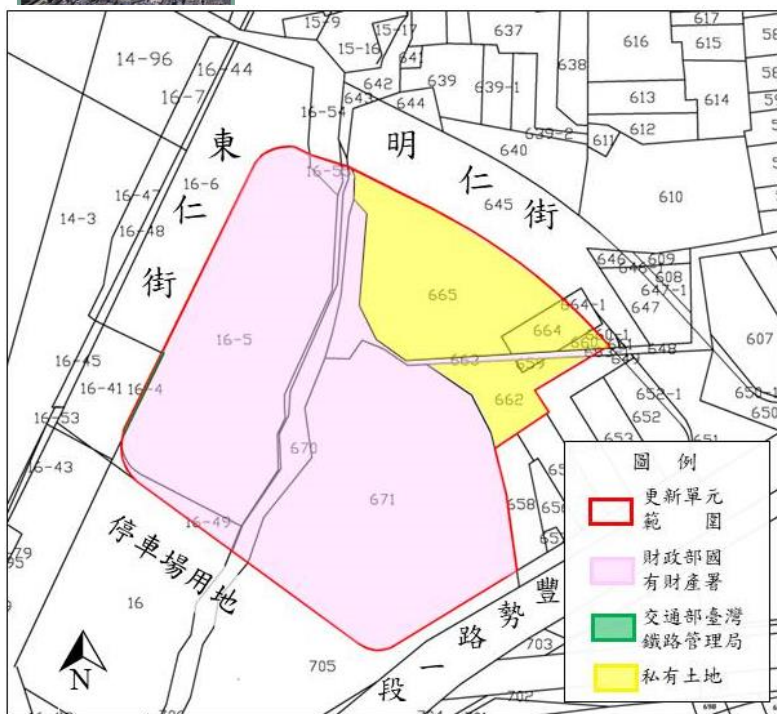


註：更新單元實際面積依地政機關辦理測量結果及謄本登記資料為準。

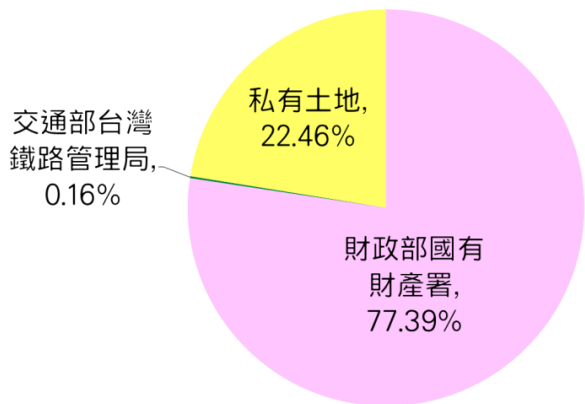


土地使用分區示意圖

優先更新單元土地權屬



本更新單元土地權屬圖



- 公有土地所有權人為中華民國(管理者為：財政部國有財產署及交通部臺灣鐵路管理局)，私地主共計5人
- 公有地權屬佔更新單元內土地77.55%
- 地上無合法建築物，惟有2戶違章建戶(一為殘破空屋、一為地主自地違建)

優先更新單元使用現況



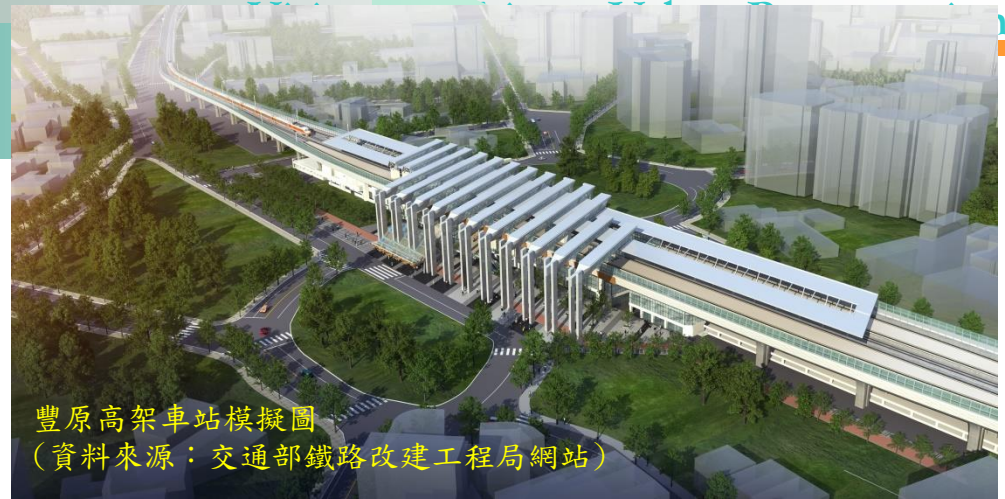
優先更新單元使用現況





整體發展構想

- ◆ 為配合「臺中都會區鐵路高架捷運化工程」之豐原車站高架改建，重新規劃縫合都市舊有鐵道，平衡地區發展，提昇居民生活環境品質。
- ◆ 以豐原車站新站為核心，帶動周邊商業發展，並配合主辦機關社會住宅政策，開發符合在地需求之住宅及商辦大樓。





優先更新單元開發策略

Vision



- ◆ 採重建及權利變換方式辦理都市更新
- ◆ 修正都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫

一、公產管理機關更新後分配

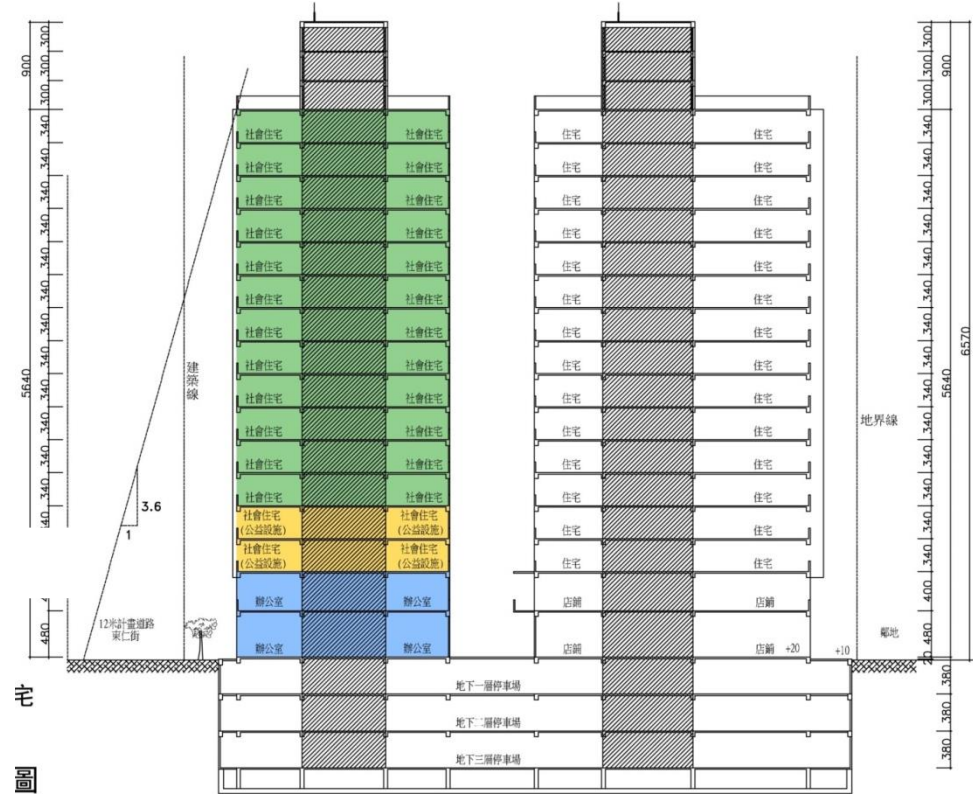
- 規劃至少1棟建築物供公產管理機關以其權利變換後之權利價值專屬選配：

(1)地上1~2樓應規劃至少825平方公尺樓地板面積**辦公廳舍**(不含停車場、機電、消防等公共設施樓地板面積)，供內政部移民署專屬選配

(2)扣除內政部移民署辦公廳舍後之樓地板面積應規劃做為**社會住宅**使用

(3)應爭取民國99年2月25日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法第4條捐贈**公益設施**之獎勵額度上限，並符合臺中市都市更新事業計畫申請經政府指定額外提供之公益設施建築容積獎勵作業要點，符合主辦機關之需求、具備獨立出入動線及符合無障礙環境，依法規劃設置之停車位，需一併捐贈，該停車空間不另計獎勵。

二、其餘之樓地板面積分配予實施者與私有地主作住宅或商業使用，由實施者彈性規劃配置





優先更新單元開發策略

- ◆ 實施者自都市更新事業計畫及權利變換計畫核定發布實施之日起算**90日內**，提出**建造執照申請**；實施者應自開工之日起算**3年內**取得**本更新單元全部建築物之使用執照**
- ◆ 本更新單元上之地上物、其他改良物或遺留物品，實施者應於點交後負責清除並將其合法運棄。如有占用情形，實施者應負責排除之。



註：實際建物量體依事業計畫核定版為準



經費預估

■ 更新事業實施總成本預估

項目	內容	金額
一、工程費用合計(A)	拆除工程費、營建費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、鄰房鑑定費、空氣污染防治費、外接水電瓦斯管線工程費、綠建築工程及耐震工程增加費用、都市設計審議費等。	1,015,122,433元
二、權利變換費用合計(B)	都市更新規劃費(含調查費)、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)及地籍整理費用。	14,195,538元
三、貸款利息(C)	貸款利息	40,422,250元
四、稅捐(D)	承攬契據、實施者讓售不動產契據	1,178,741元
五、管理費用(E)	行政作業費用、總務及人事管理費用、風險管理費用	158,630,488元
共同負擔費用合計(A+B+C+D+E)		1,229,549,450元

註1：本表為預估數值，實際數值應以臺中市政府核定內容為準。

註2：營建單價為27,896元/ m²；營造工程費用為950,812,006元。

註3：依105年6月14日住宅管理科書面意見，取消A棟3、4樓公益設施之空間細部設計，總戶數由公展版248戶修正為236戶，相關費用併同修正。公展版共同負擔金額1,230,870,264元。



經費預估

■ 更新後總價值：本案預計整體銷售金額約1,992,064,392元

項目		數量	單價	總價(元)
A棟	1樓辦公室	163.35 坪	291,000元/坪	47,534,850
	2樓辦公室	225.99 坪	199,000元/坪	44,972,010
	3-4樓公益設施	187.64 坪	--	--
	3-4樓社會住宅交誼室與管理室	148.88 坪	150,500元/坪	22,406,440
	5-16樓社會住宅	2126.62 坪	187,753元/坪	399,279,440
B棟	1樓店鋪	415.94 坪	275,498元/坪	114,590,820
	2樓店鋪	582.64 坪	187,943元/坪	109,502,920
	3-16樓住宅	5660.48 坪	194,962元/坪	1,103,577,912
地下	1層停車位	41 位	900,000元/位	36,900,000
	2層停車位	71 位	800,000元/位	56,800,000
	3層停車位(平面)	3 位	700,000元/位	2,100,000
	3層停車位(機械)	136 位	400,000元/位	54,400,000
整體更新事業開發收入 合計				1,992,064,392

註1：上表係根據理德冠昱不動產估價師聯合事務所依105年2月15日市場價格估算之。

註2：上表為預估數值，實際數值應以臺中市政府核定內容為準。


 經費預估

■ 更新事業成本收入分析

項目		計算式	預估金額/比例
收入	A. 更新後房地總銷價值	(A)	1,992,064,392元
成本	B. 更新前土地權利價值	(B)	427,819,937元
	C. 實施者墊付之都市更新實施經費(地主折價抵付共同負擔費用)	(C)	1,229,549,450元
D. 土地所有權人更新後可分配價值		(D=A-C)	762,514,942元
E. 共同負擔比例		(E=C÷A)	61.72%

註1：本表為預估數值，實際數值應以臺中市政府核定內容為準。

註2：本案依理德冠昱不動產估價師聯合事務所提供之更新前後價值為計算依據，估價日期為105年2月15日。

註3：依105年6月14日住宅管理科書面意見，取消A棟3、4樓公益設施之空間細部設計，總戶數由公展版248戶修正為236戶，相關費用併同修正。公展版共同負擔比例為61.79%