

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會

蘭陽舊城再生

蘭城之星都市更新計畫



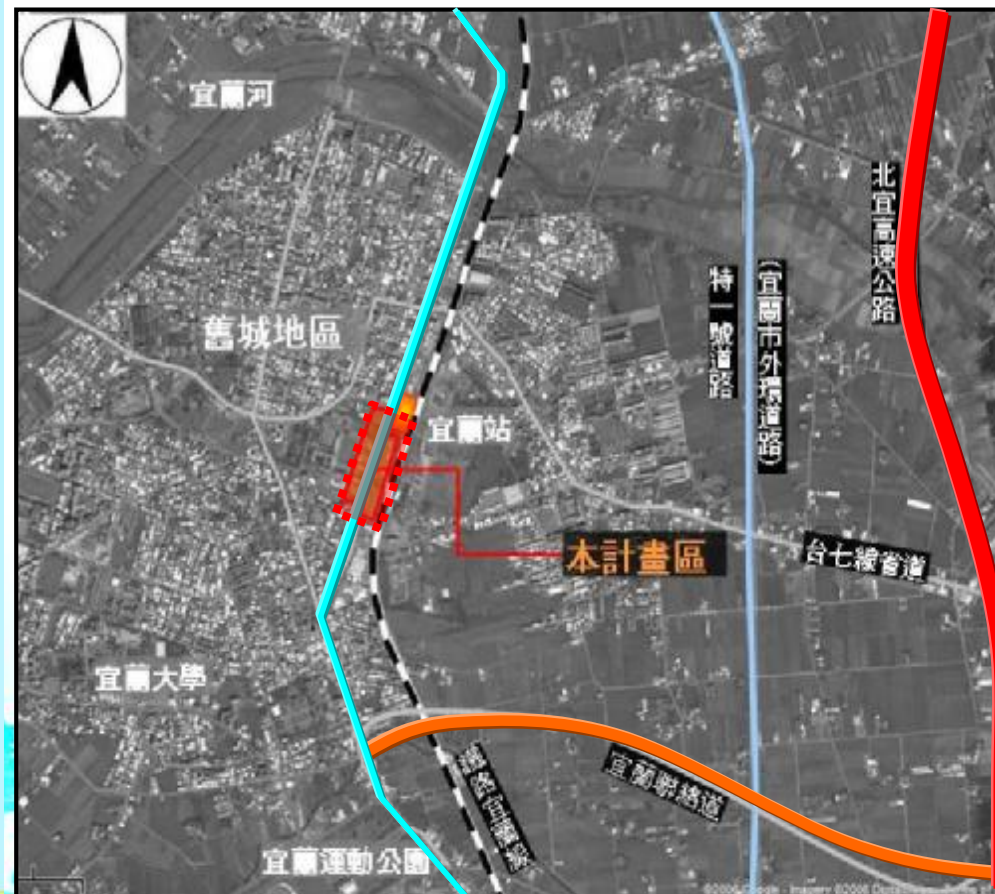
簡報大綱

- 基地簡介
- 市場發展潛力
- 產品定位構想
- 投資誘因
- 招標方式與條件
- 後續作業時程

基地簡介



- 銜接大台北一小時生活圈。
- 緊臨宜蘭火車站及轉運站，為進入宜蘭觀光旅遊之窗口。



基地簡介

基地區位

- 宜蘭火車站周邊（宜興路上）
- 「蘭城新月舊城文化廊帶」之起點
- 配合「宜蘭地方產業交流中心」，發展成為宜蘭市文化、旅遊、經濟產業的重要窗口。



基地簡介

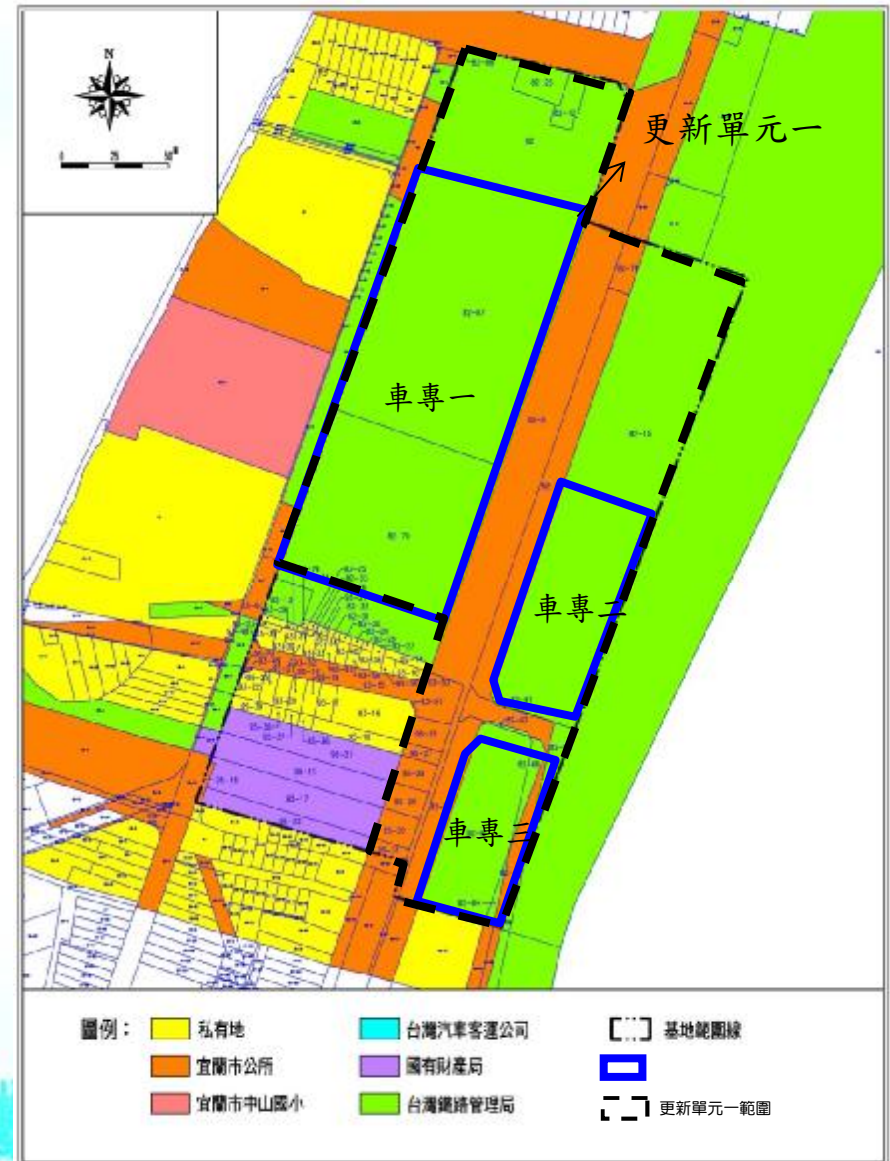
基地範圍與權屬

• 招商範圍

- 單元一(車專一、部分車專二、車專三)
- 約2.4公頃

• 土地權屬

	土地權屬	管理機關	面積 (平方公尺)	比例
單元一	國有	臺鐵局	23,399	98%
	宜蘭市	宜蘭市公所	432	2%
	小計		23,831	100%

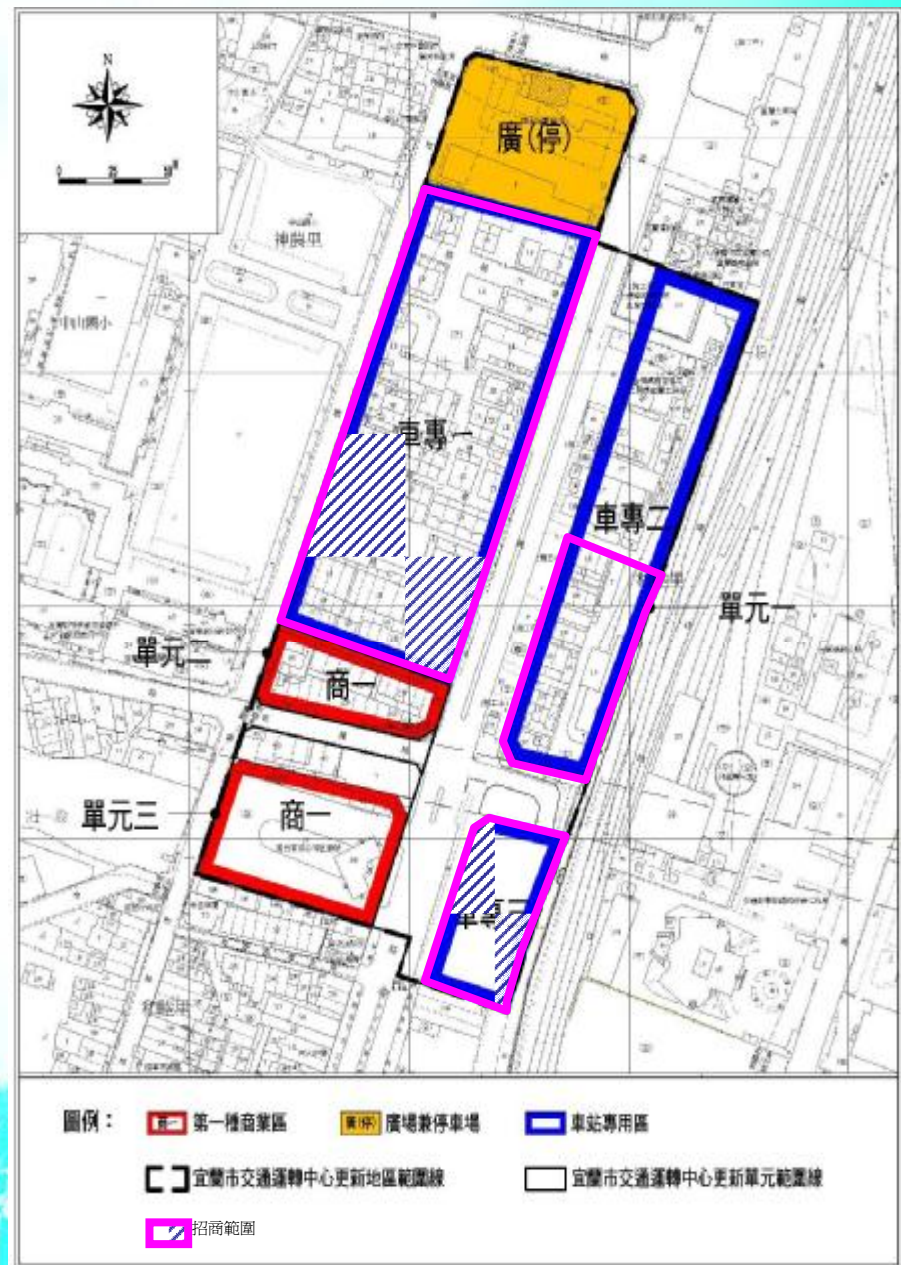


基地簡介

都市計畫與都市更新計畫

- 97年4月29日都市計畫審議通過。
- 98年7月10日都市更新計畫審議通過。

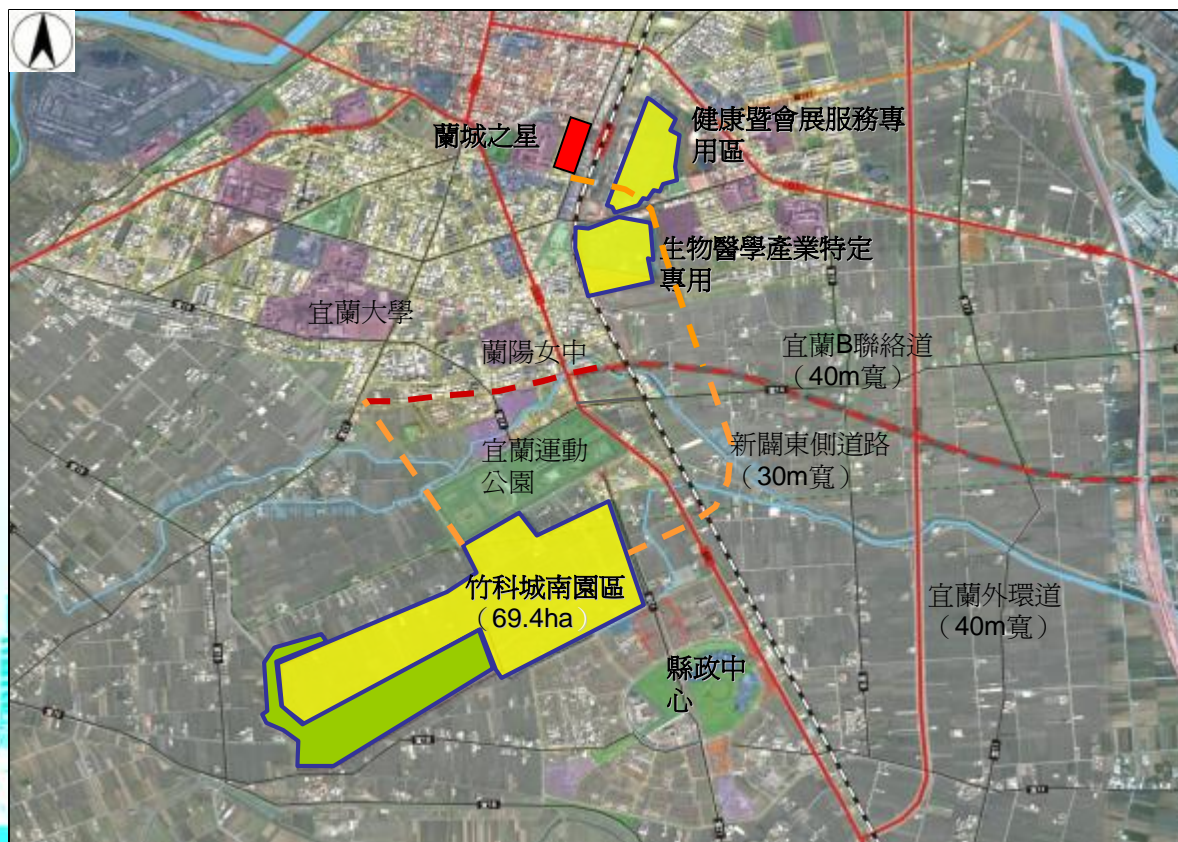
使用分區	建蔽率	容積率
車站專用區一	60%	240%
車站專用區二	60%	100%
車站專用區三	60%	100%



市場發展潛力

區域重大建設計畫

- 「**新竹科學園區宜蘭園區**」設立**通訊知識服務園區**
發展數位創意、文化創意、軟體研發及產品研發產業，將創造8.2萬人就業機會，創造900億元產值效益。
- **陽明大學附設醫院「生物醫學產業特定專用區」**
以醫療教學、研究、醫務行政為主，預計引進近2,000人營運人口，衍生探病人數4,500人。
- **森保處「健康養生及會展園區」**
提供生醫關聯服務業，引進觀光醫療、會展研習、商業支援等產業。預計引進2,600人。
- **北宜直線鐵路(交通部核定)**



市場發展潛力

周邊相關建設計畫

宜蘭河畔相關工程

宜蘭市舊城再生暨
城鄉風貌再塑計畫
(以舊城地區為範圍)

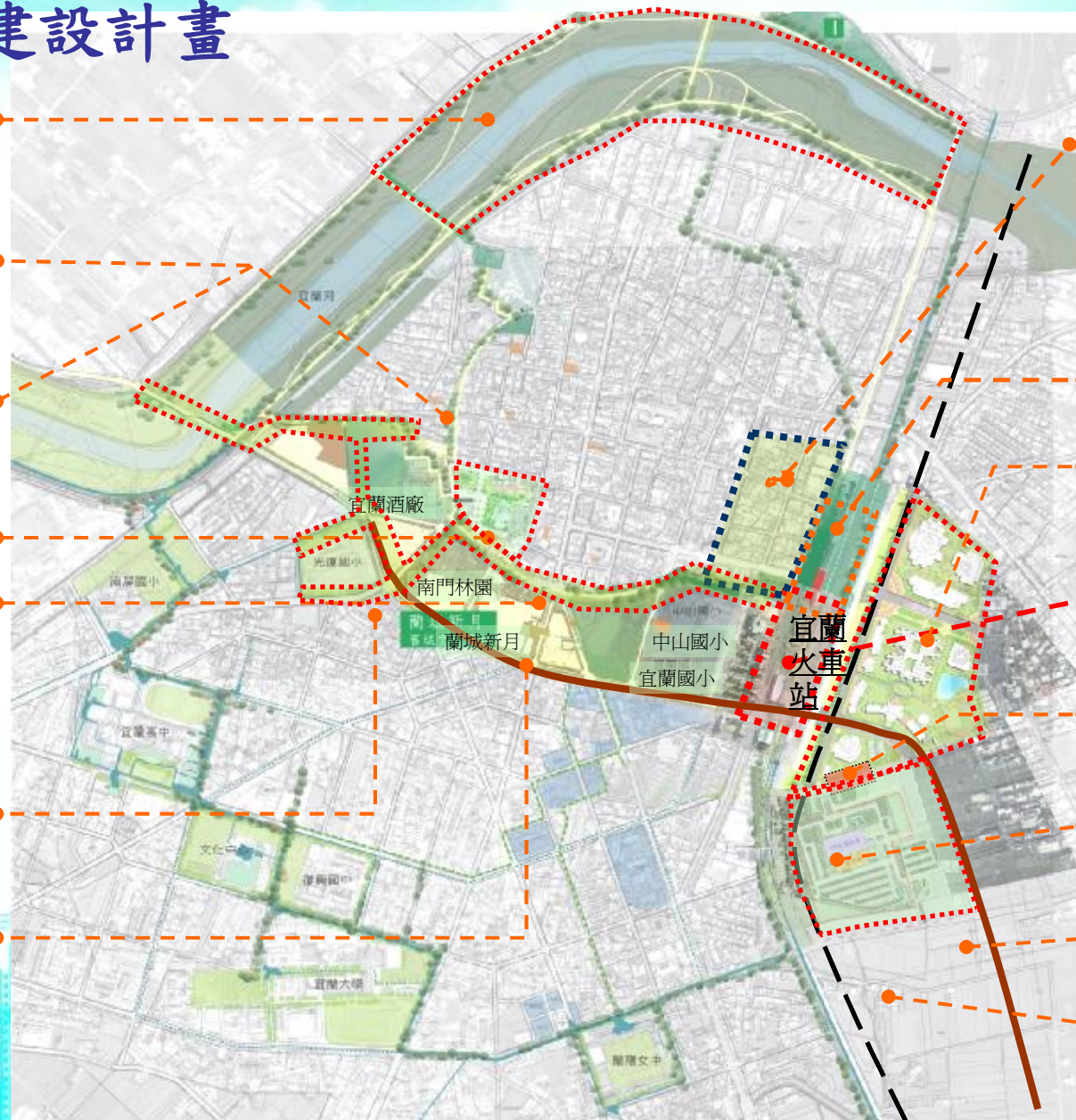
宜蘭舊城匠師博物
館網絡暨文化創生
計畫(以舊城地區為
範圍)

化龍一村更新開發
計畫

宜蘭美術館整建工
程

宜蘭河邊的維管束
計畫

蘭城新月廊帶整體
視覺美感提升工程



東門人文美食商街

宜蘭產業交流中心

健康養生暨會展服
務園區案

蘭城之星更新開
發計畫

宜蘭臨時轉運站

生物醫學產業特定
專用區

民權幹道

宜蘭市都市計畫
東區發展規劃

市場發展潛力

觀光與旅館市場分析

- 宜蘭縣每年觀光遊客已突破**600萬**人次。
- 北宜通車後持續上漲。
- 宜蘭**旅館市場**隨觀光遊憩與經濟成長而發展。
- 政府積極開放**大陸港澳**觀光客源及配套行程。



五星級飯店分布圖



市場發展潛力

婚宴市場

- 宜蘭婚宴餐飲市場至少10-12.5億元/年
- 縣府結合在地產業打造**宜蘭婚禮美地**的形象，並成立國際婚訂產業聯盟組織。
- 結合**在地美食**及**旅遊服務**。

會展中心市場

- 時興「獎勵會議旅遊」
- 結合宜蘭市藝文休閒空間、文創產業
- 宜蘭會展中心展場不足，品質需求提升

零售商場

- 北宜高通車，商店建照申請戶數、總樓地板面積均明顯增加。
- 國際精品廠商看好宜蘭市場，於宜蘭市設立新據點，提升宜蘭商業層級。
- 融合宜蘭地方特色，發展健康、養生、有機產品服務



產品定位構想

商業複合中心定位

目標客源層



產品定位構想

宜蘭新門戶

- 採整體街廓開發

• 車專一

- 婚宴暨會議會館區
- 複合式商業服務

• 車專二、三

- 交通轉運站及附屬設施
- 停車設施



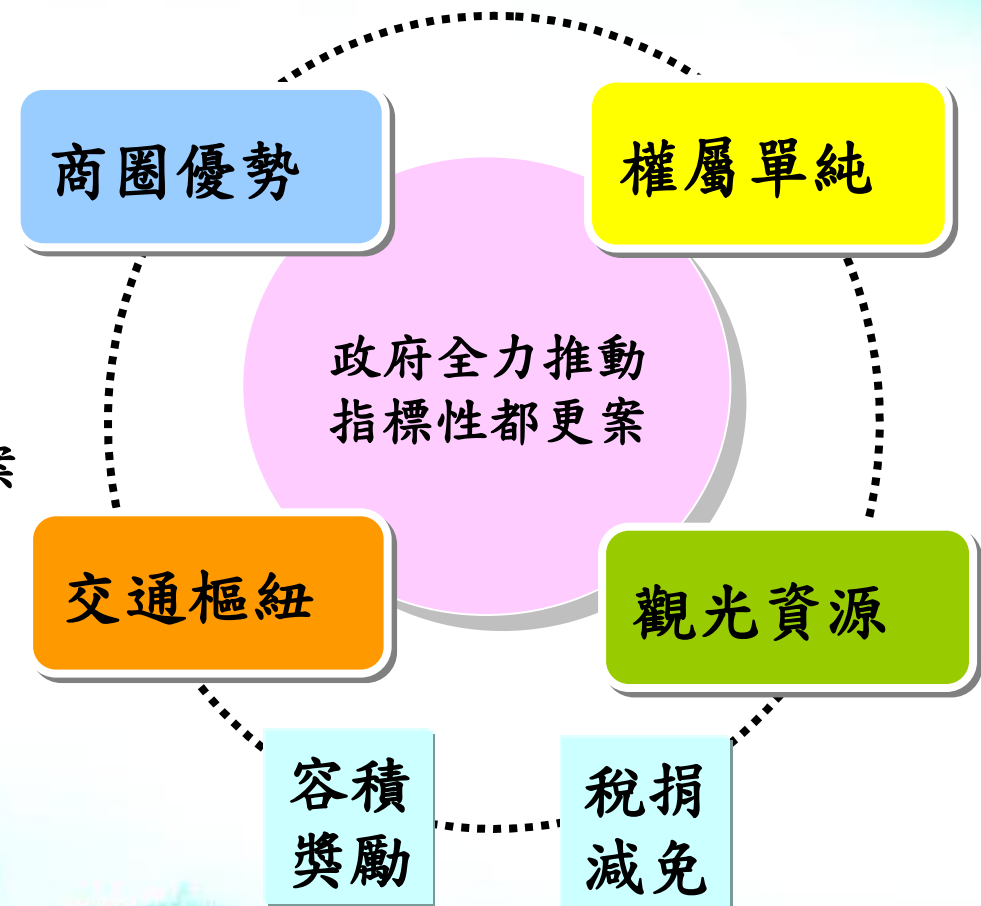
投資誘因

• 五大優勢

- 位於宜蘭站前核心消費商圈
- 座擁交通轉運樞紐區位
- 公有土地處理單純
- 鄰近舊城觀光資源與重大建設
- 政府全力推動指標性都市更新案

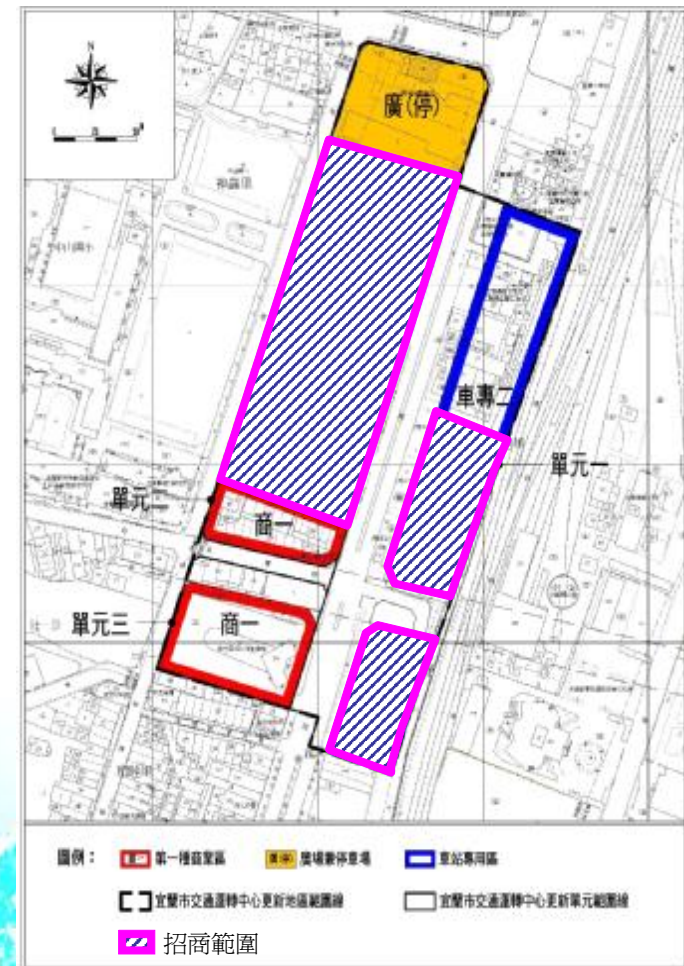
• 都市更新獎勵

- 容積獎勵
- 稅賦減免



招標方式與條件

- **主辦機關：宜蘭縣政府**
 - 負責招商、公開評選、訂約，
受理申訴、後續履約管理。
- **招商方式**
 - 設定地上權(25年)



招標方式與條件

申請人資格

- 開發能力

曾完成與刻正興建之建築開發實績累計金額
不低於新台幣5,000萬元

- 財務能力

單一公司實收資本額為新台幣2,000萬元以上

企業聯盟申請人實收資本額合計須在新台幣2,000萬元以上

授權代表公司之實收資本額應在新台幣1,500萬元以上

- 申請保證金

申請人應繳交新台幣100萬元申請保證金

招標方式與條件

實施者應辦事項

(一)最優申請人之權利與義務

- 享有都市更新事業**規劃設計、議約、簽約**權利
- 簽訂設定地上權契約**25年**
- 繳交**履約保證金**新台幣**300萬元整**、**行政作業費**(公告現值**0.75%**)

(二)實施者之權利與義務

- 依都市更新事業計畫及契約內容辦理本案開發及興建
 - **拆除車專二範圍上台鐵**現有**三棟建築物**，並支付**重建之規劃設計費**。
 - **宜蘭交通轉運中心**之設置及日後之營運管理維護
 - 籌措實施都市更新事業及相關事項所需相關費用
 - 都市更新開發工程施工、提供公益性設施
 - 實施本案應負擔相關之費用，包括**拆除/規劃設計費250萬元**、**行政作業費**、**開發權利金(不低於775萬元)**、**每年地租(申報地價之5%)**及**25年每年營運權利金(不低於年營收1%，且不低於190萬元)**
- 地上物及相關設施之興建與移轉
- 交通轉運中心規劃階段應先洽詢宜蘭縣政府交通主管機關與相關大眾運輸業者就使用需求進行研商

後續作業時程

	102年	103年	104年	105年	106年
預定公告招商(102年3月前)	■				
評選與議約	■				
簽約	★				
都市更新事業計畫書 擬定與審議	■				
都市更新事業計畫實施			★		
施工			■		
產權登記					■
都更成果備查					■



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資

n 台鐵工務段三棟建築物搬遷事宜

n 考量未來轉運中心大客車停車及動線通行需求，台鐵局工務段匝道房、會議室以及鐵匠班於點交土地前需進行拆遷，以利轉運站順利營運。

