



102 年度政府主導都市更新系列研討會

都市更新投資說明會

臺中州廳及其附近地區都市更新案

招商單位：臺中市政府

簡報日期：2013.11.13



更新領航 · 再創新頁

簡報內容

- 一、基地簡介
- 二、發展定位及構想
- 三、招商條件
- 四、預定招商時程
- 五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

一、基地簡介



更新領航 · 再創新頁

基地區位



臺中市
Taichung City

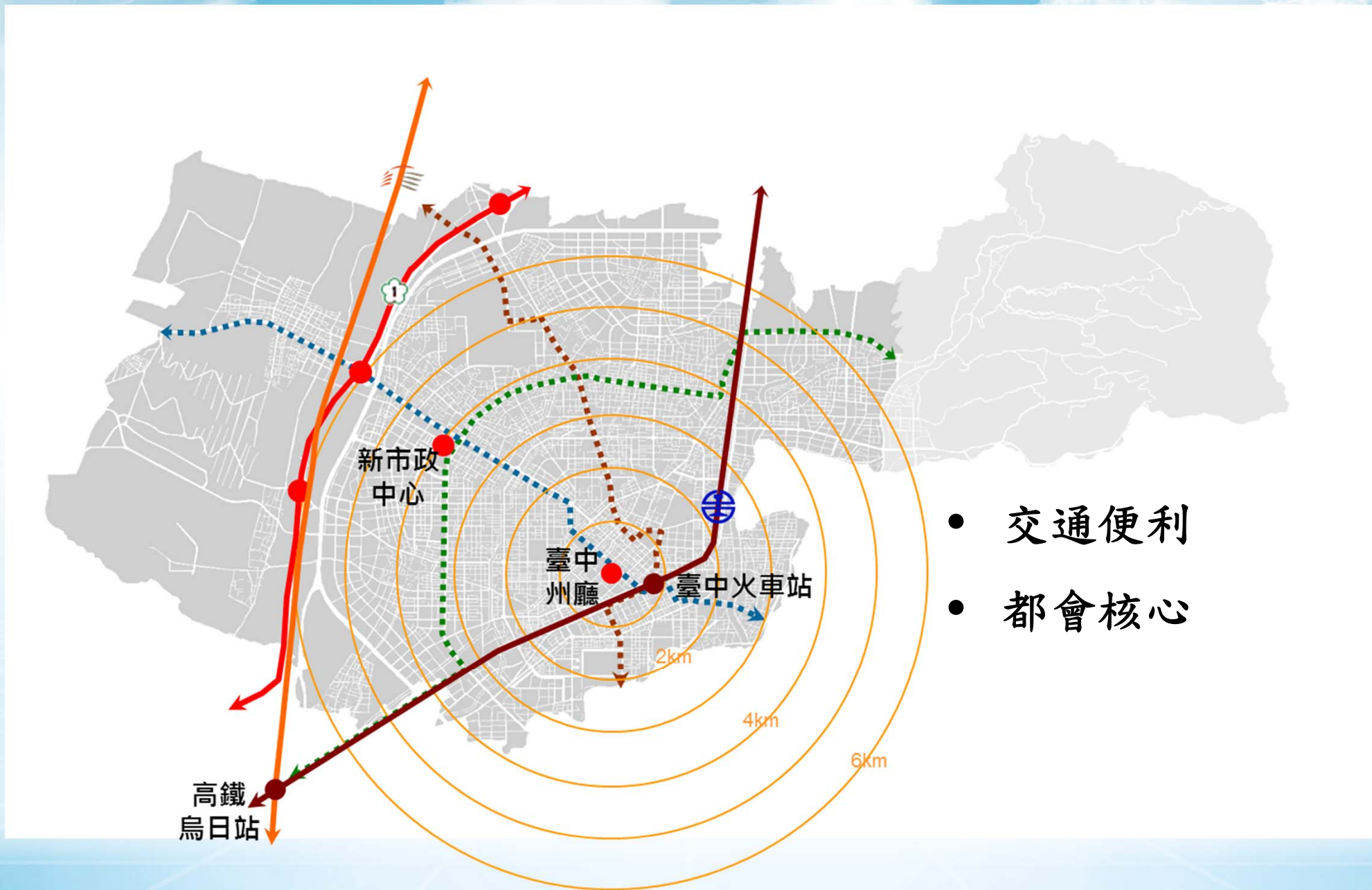


西區
West District



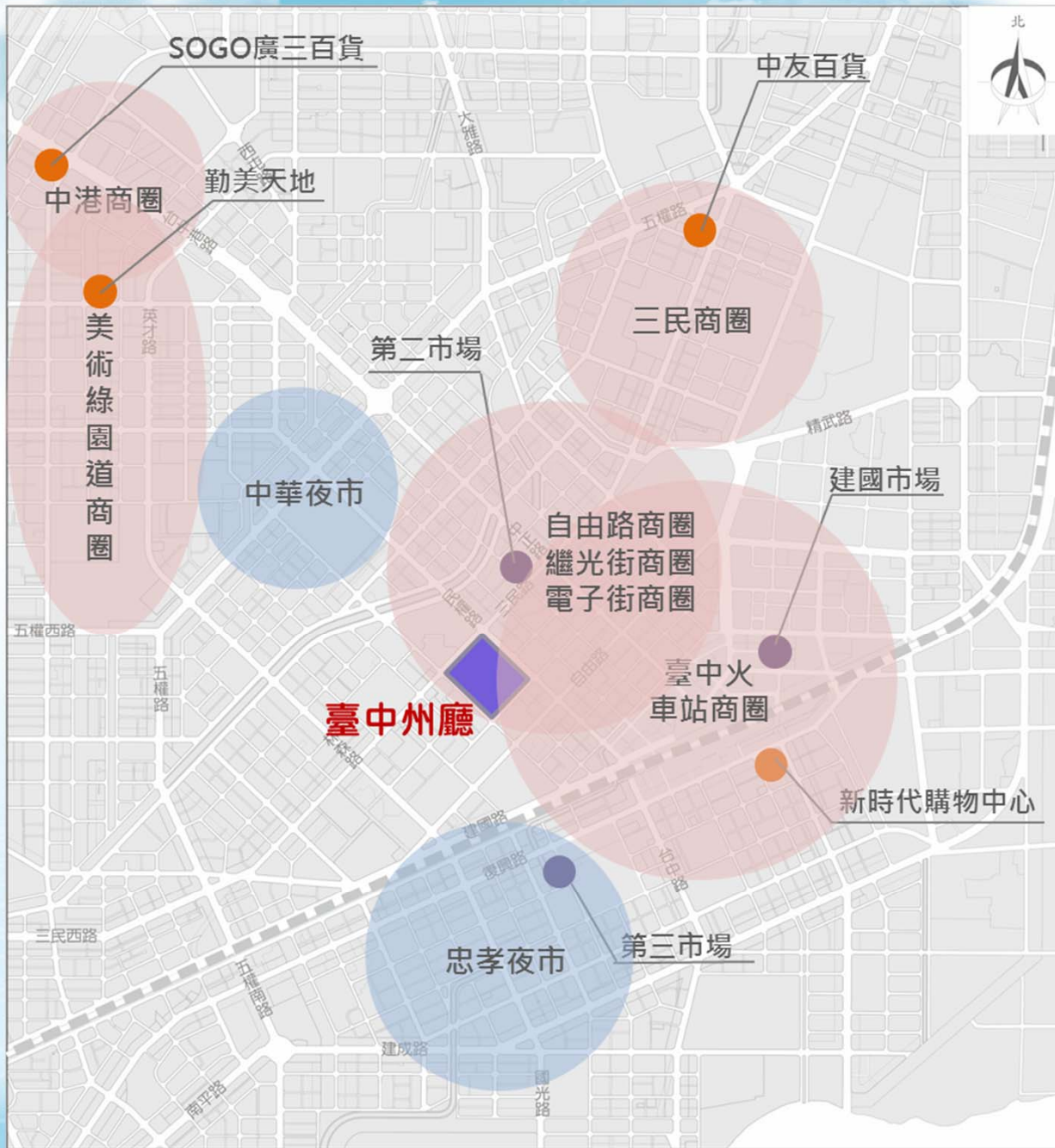
臺中州廳
Taichung Prefectural Hall

基地區位



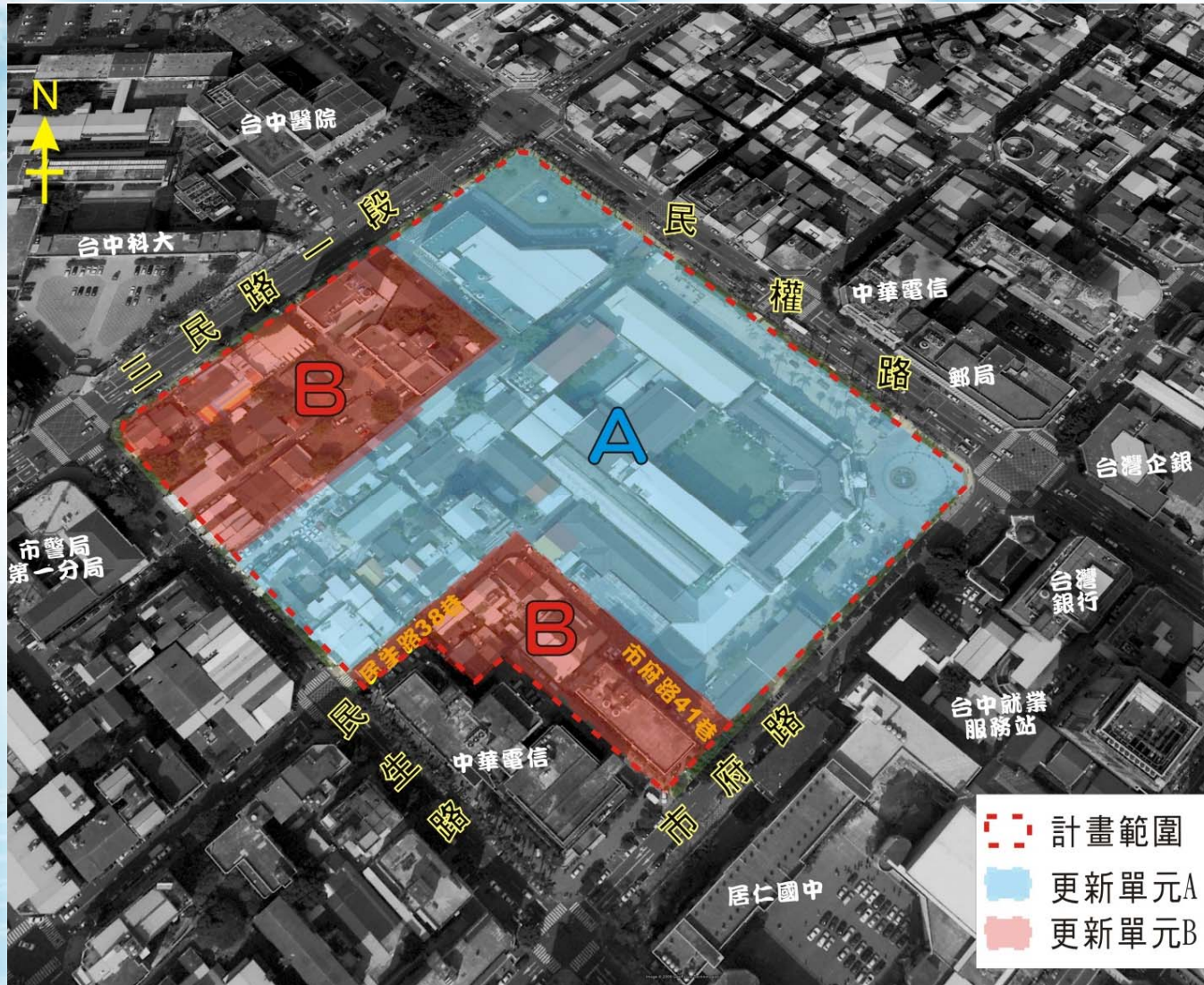
- 交通便利
- 都會核心

基地區位



- 百貨、購物中心
- 市場
- 商圈
- 夜市

基地區位



臺中市西區

單元A

: 3.1654公頃

(設定地上權+委託經營)

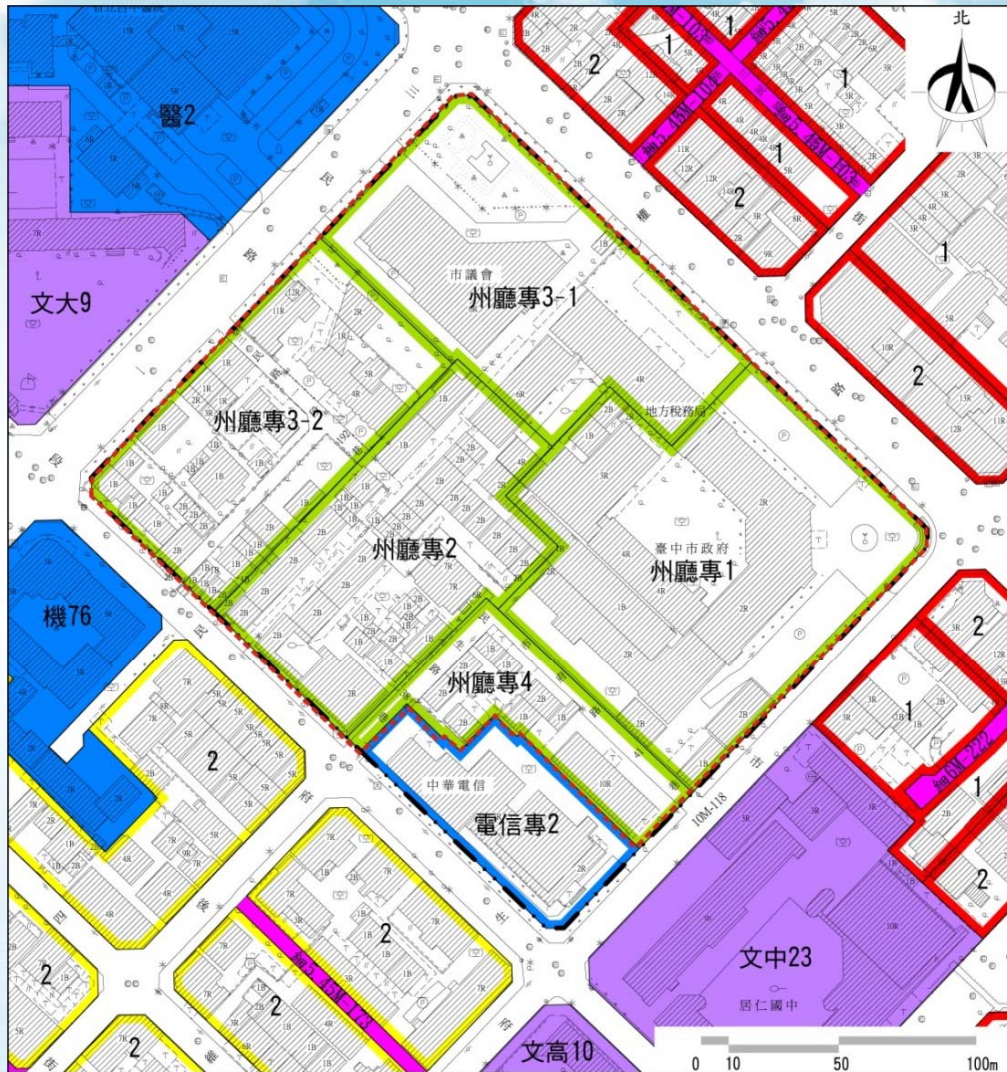
單元B

: 1.2440公頃

(權利變換)

都市計畫

(主要計畫於2012.11.13內政部審議通過、細部計畫於2013.09.30審議通過)



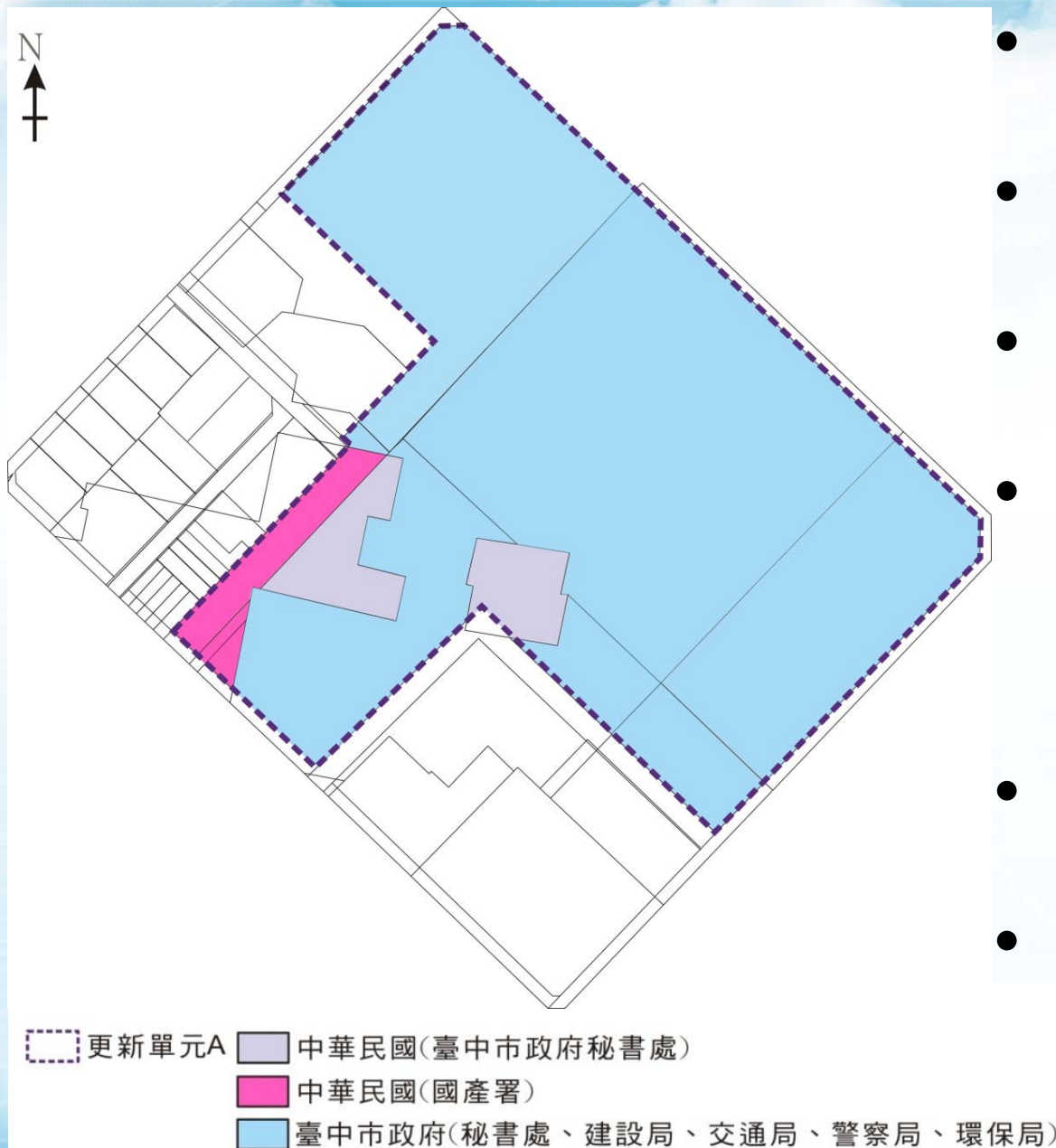
圖例

- | | | |
|---------------------|-----------|------------|
| 州廳專1 第1種臺中州廳專用區 | 2 第2種住宅區 | 醫 醫療衛生機構用地 |
| 州廳專2 第2種臺中州廳專用區 | 1 第1種商業區 | 文 學校用地 |
| 州廳專3-1 第3-1種臺中州廳專用區 | 2 第2種商業區 | 道路用地 |
| 州廳專3-2 第3-2種臺中州廳專用區 | 電信專 電信專用區 | 細部計畫道路用地 |
| 州廳專4 第4種臺中州廳專用區 | 機 機關用地 | 計畫範圍 |

項目	分區	州廳專1	州廳專2	州廳專3-1、專3-2	州廳專4
建蔽率/容積率		40%/120%	60%/250%	60%/350%	60%/280%
社區遊憩設施				○	○
文化及社教設施		○	○	○	○
大型零售業				○	
一般零售業		○	○		○
一般服務業				○	○
社會福利設施					○
行政機關		○	○	○	
金融、保險及不動產業				○	
餐飲業		○	○	○	○1
辦公事務所及工商服務業				○	○
會議及展覽設施		○	○	○	
文化及創意服務業		○	○	○	○
住宅				○	○2
一般旅館業			○		○
國際觀光旅館業		○	○	○	

(※以未來發佈實施之細部計畫資料為準※)

更新單元A



- 單元面積：**3.1654公頃**
- 土地筆數：**12筆**
- 土地權屬：**100%公有**
- 土地所有權人：臺中市政府、國產署
- 實施方式：設定地上權**50年**
- 預估投資額：**67.85億元**

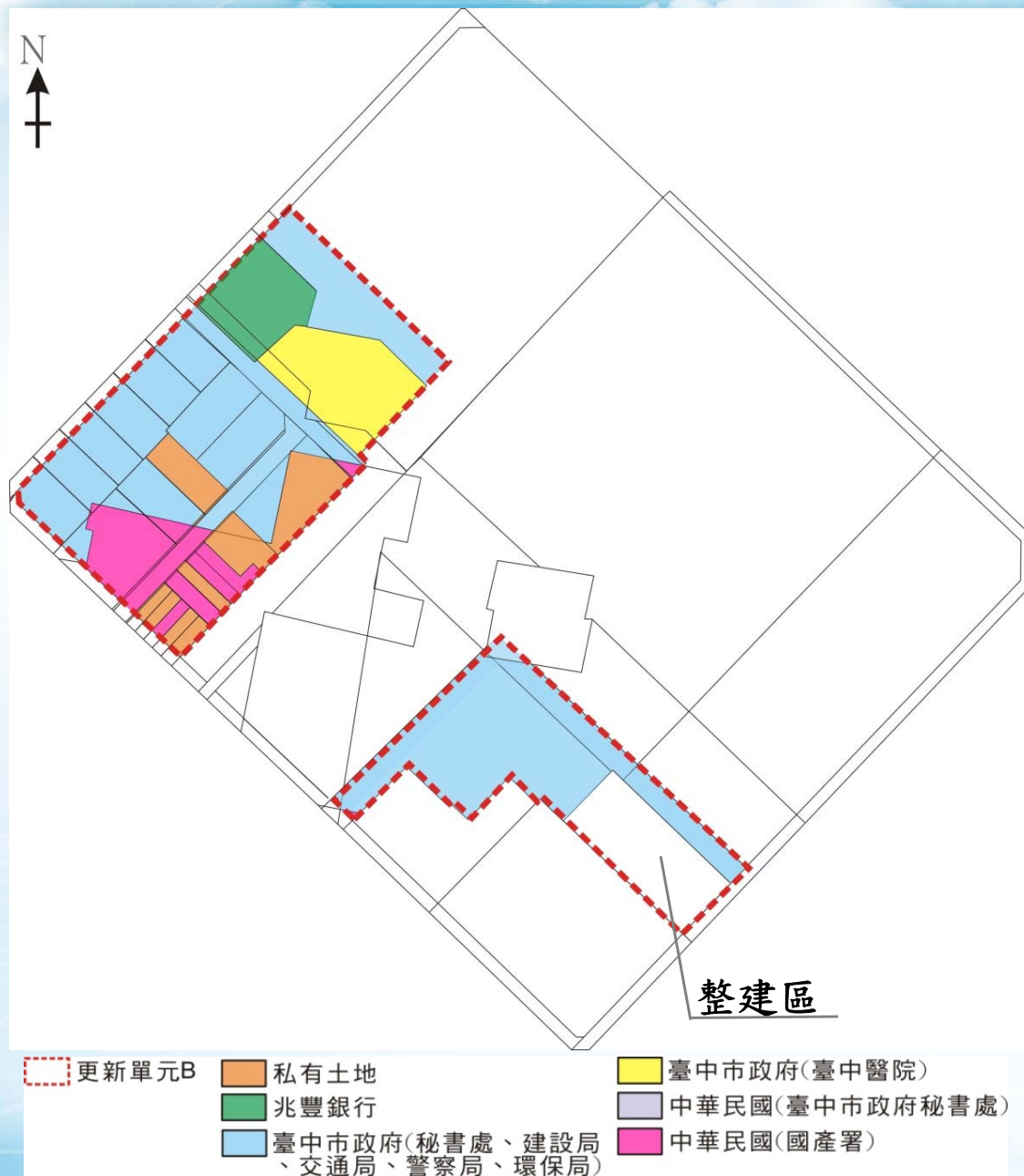
更新單元A



- 預估投資額：**5.98億元**
(含修復**3.39億元**)
- 實施者自提修復及再利用計畫
- 委託經營面積
古蹟歷史建築：**10,187.20m²**
(**3,081.63坪**)
- 實施方式：委託經營良好者得予續約，總期限不逾設定地上權期限

(※古蹟與歷史建築群範圍以文化局公告資料為準※)

更新單元B



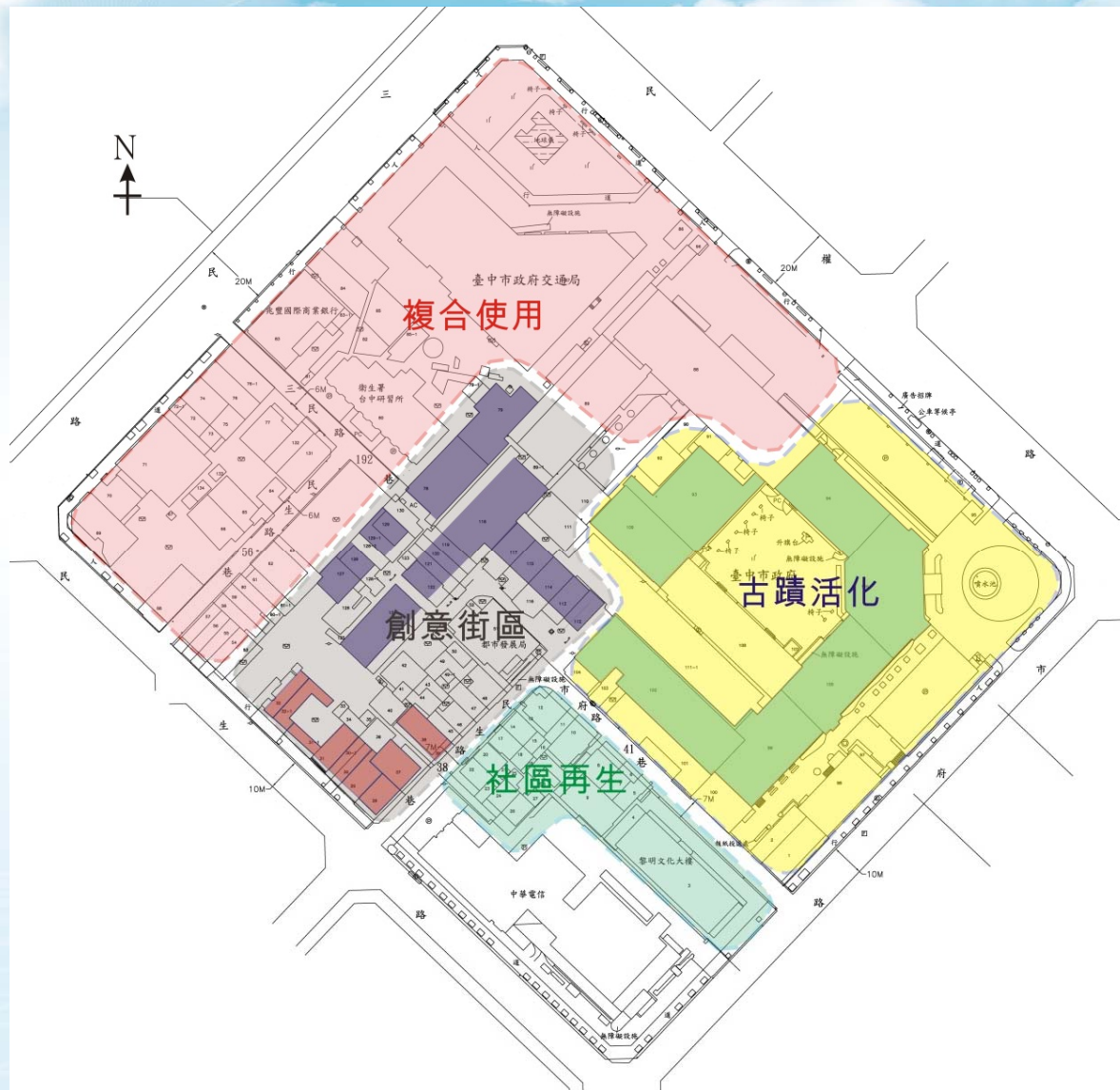
- 單元面積：**1.2440公頃**
- 土地筆數：**69筆**
- 重建區段土地權屬
：**84%公有、16%私有**
- 實施方式：權利變換
- 預估投資額：**27.65億元**

二、發展定位及構想



更新領航 · 再創新頁

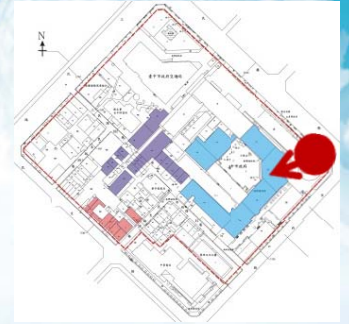
發展定位構想



- 文化資產活化
古蹟區：1.36公頃
歷史建築區：0.80公頃
- 複合使用(模擬)
文創+觀光旅館區：1.01公頃
商辦大樓區：0.47公頃
住宅一區：0.36公頃
- 社區再生(模擬)
住宅二區：0.27公頃



發展定位構想

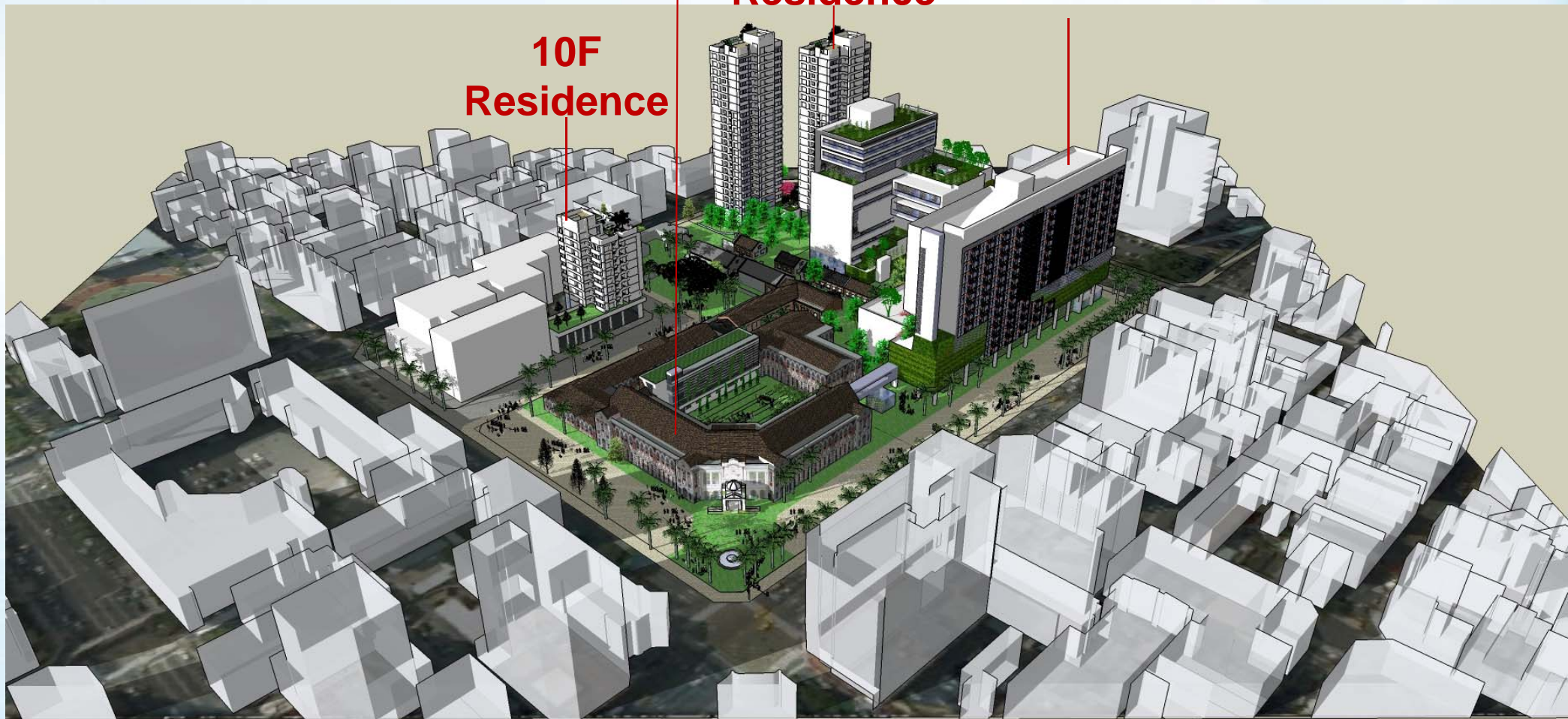


Cultural and Creative
Historic Hotel 24F

14F
Cultural and Creative
Hotel

Residence

10F
Residence



發展定位構想



13F

Commercial Office

Cultural and Creative

Historic Hotel

24F

Residence

14F

Cultural and Creative

Hotel

10F

Residence



發展定位構想



13F
Commercial Office

24F
Residence

10F
Residence

14F
Cultural and Creative
Hotel

Cultural and Creative
Historic Hotel



發展定位構想



14F
Cultural and Creative
Hotel

13F
Commercial Office

24F
Residence

10F
Residence

Cultural and Creative
Historic Hotel



三、招商條件



更新領航 · 再創新頁

招商條件

- 申請人可為單一公司，或由**2**家以上**3**家以下公司為申請本案組成合作聯盟參與申請，其他有關詳細資格、財務能力、專業技術能力以本案招商文件為準。

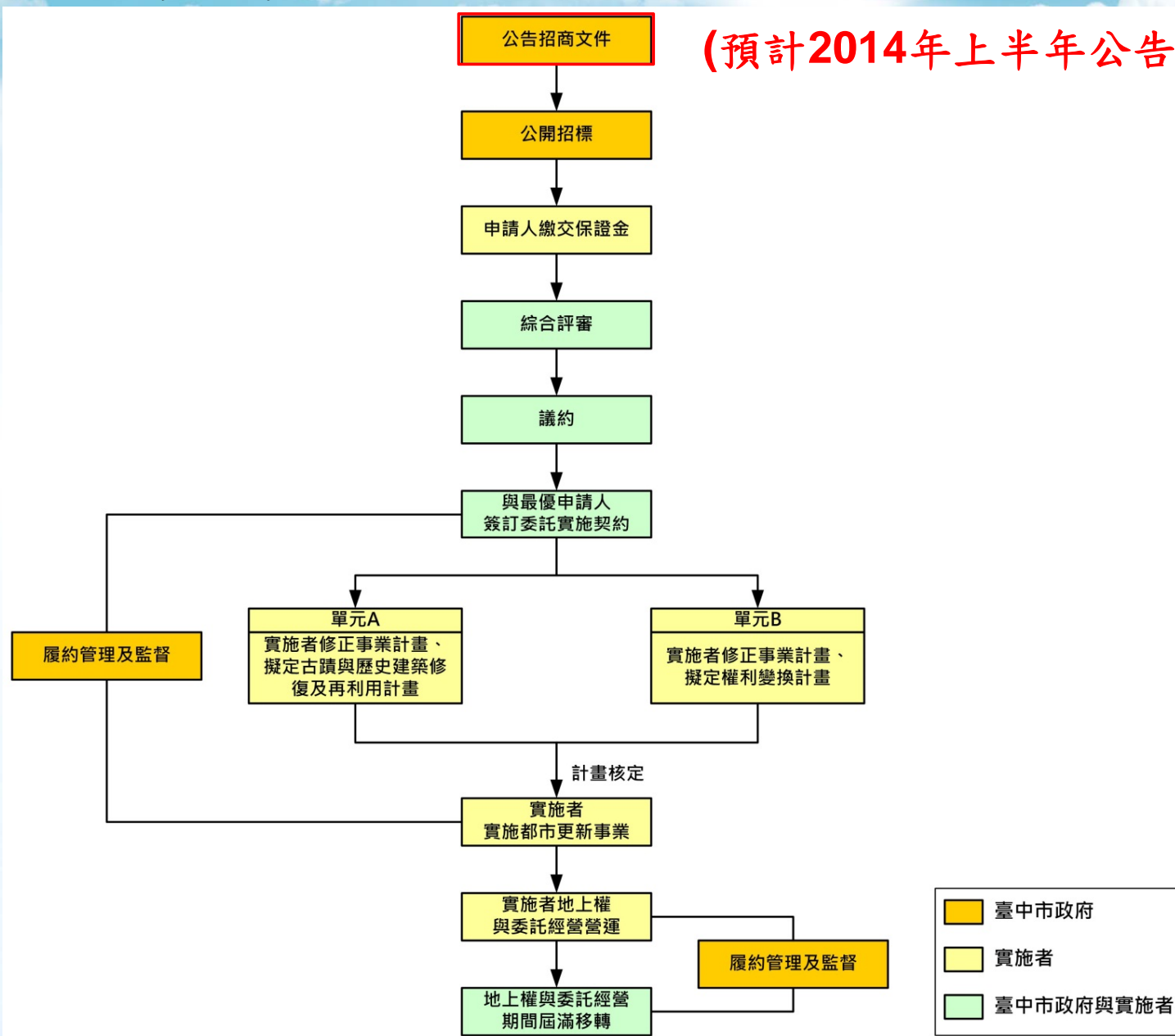
四、預定招商時程



更新領航 · 再創新頁

預定招商時程

(預計2014年上半年公告招商文件)



(※招商時程與流程仍以未來公告資料為準※)

五、投資優勢



更新領航 · 再創新頁

本案投資優勢

- 文化資源豐富
 - ：百年州廳古蹟、歷史建築群
- 變更都市計畫後使用機能多元
 - ：文化設施、國際觀光旅館、商辦、住宅、大型零售、餐飲...
- 可享稅賦優惠減免
 - ：營利事業所得稅、土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅

本案投資優勢

- 可申請都市更新容積獎勵
：上限**1.5倍**法定容積
- 建築基地坐落於專1、專2、專3-1範圍內容積
得合併檢討：約**27,067.80m²(8,188.01坪)**
- 全案重建區段土地公有產權佔**96%**
：產權單純
- 市有土地佔用戶由市府負責處理
：確保投資者權益



簡報結束 敬請指教

歡迎各界踴躍投資



更新領航 · 再創新頁