

臺北市南港區高鐵沿線 台電中心倉庫都市更新案

內政部營建署



簡報大綱

- 一、計畫緣起
- 二、基本資料分析
- 三、市場潛力
- 四、產品定位
- 五、招商作業與期程

計畫緣起

- 配合行政院推動指標性都市更新案，達成南港高鐵沿線再開發、軸線翻轉願景
 - 由內政部營建署主導辦理都市更新，經公開評選程序委託實施辦理都市更新事業
 - 期盼借重民間投資及專業，帶動南港高鐵軸線再開發
- 計畫目標
 - 透過合宜開發方式，活化閒置土地，實踐環境永續發展願景
 - 落實大眾捷運導向發展，賦予都市土地開發契機，創造市民與投資者雙贏
 - 以公共資源投入開發計畫，引導周邊自發性地區更新，推動都市更新政策

繁
活
更
新
宜
居
生
態
智
慧
城



103年度都市更新投資說明會

二、基本資料分析

繁
活
更
新
宜
居
生
態
智
慧
城

103年度都市更新投資說明會

位置及範圍



- 基地面積36,948m²
- 近捷運後山埤站、松山火車站



更新投資說明會

松山火車站
距離200公尺



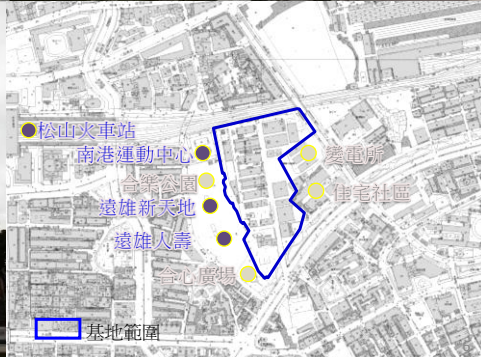
南港運動中心
基地西側



遠雄新天地
基地西側



遠雄人壽
基地西側



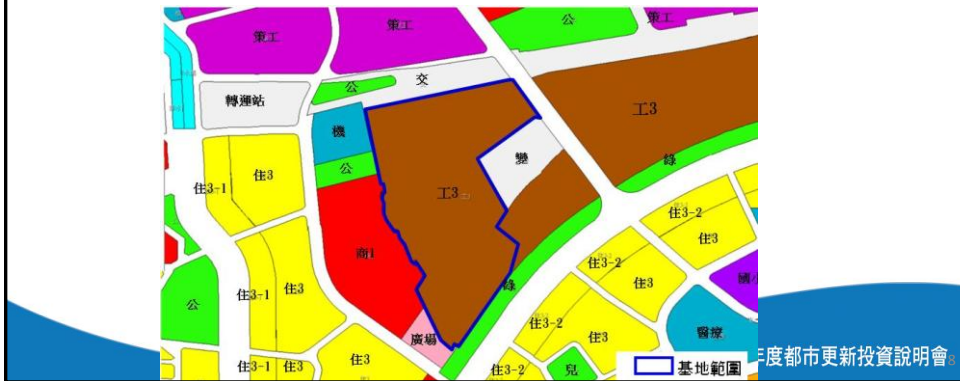


土地使用分區

• 現為第三種工業區

- 內政部都委會原則同意變更為商業區
- 需依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積，或一定金額之合計占變更總面積不得低於40.5%

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	容積率
第三種工業區	36,947	55%	300%
交通用地	1	-	-
合計	36,948	-	-



年度都市更新投資說明會

土地建物權屬

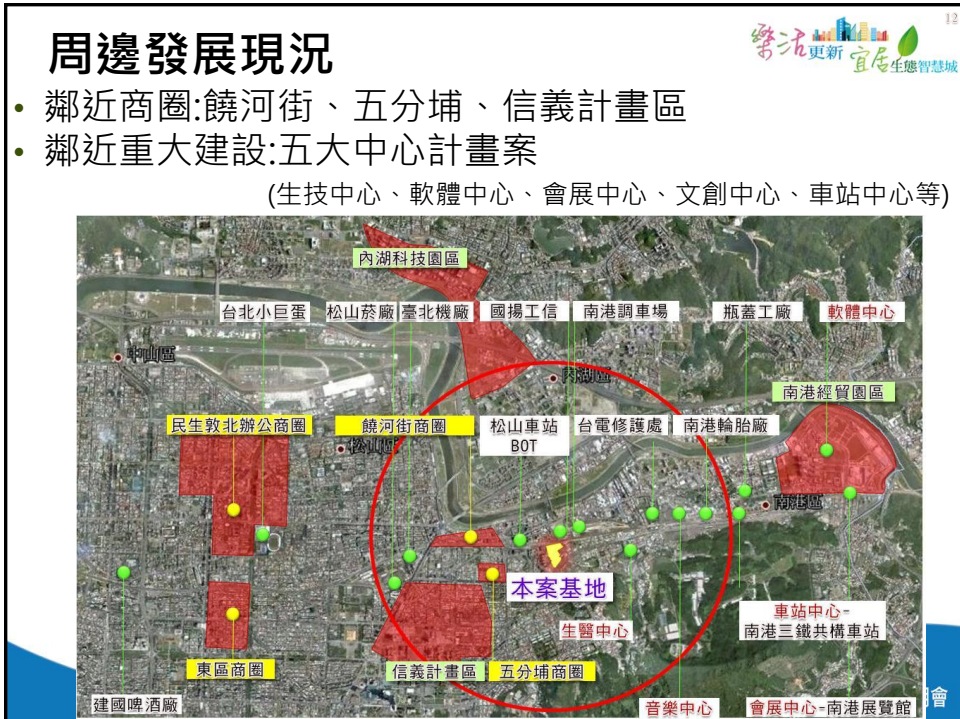
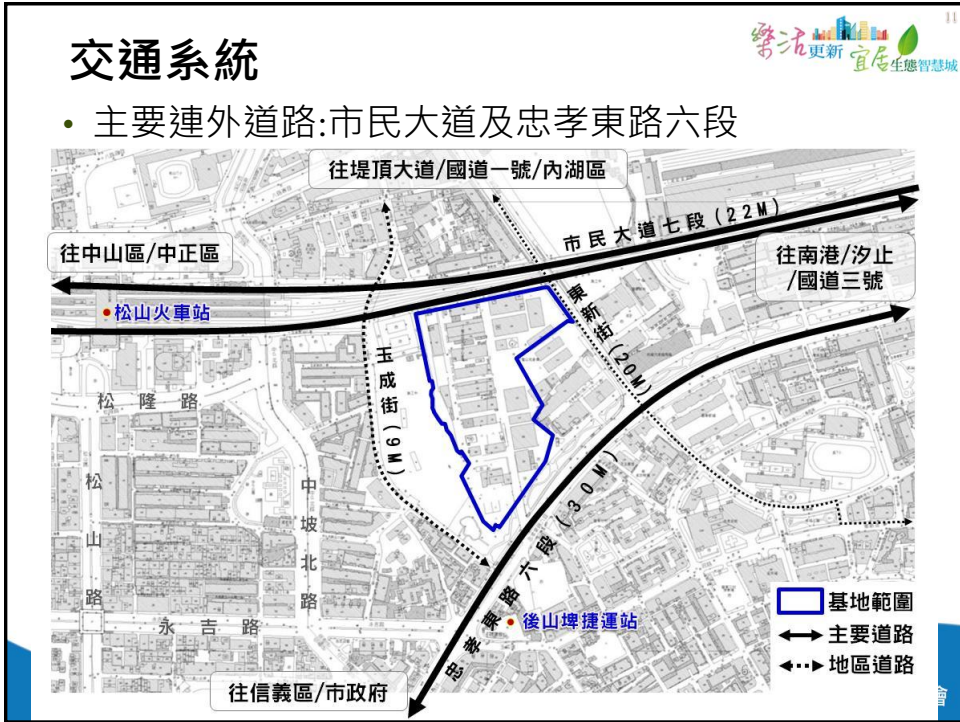
- 共9筆地號
- 皆屬公有及國營事業所有
 - 台電公司土地36,899m² (99.87%)
 - 交通部臺灣鐵路管理局土地1m²
 - 財政部國有財產署土地4m²
 - 臺北市政府財政局土地44m²
- 建物皆為國營事業所有
 - 台電公司建物21,857.94m²



土地及建物使用現況

- 之前作為台電公司中心倉庫、辦公廳舍、停車場、修理工廠等使用，目前已陸續搬遷
- 經查現況無老樹、無市定古蹟或歷史建築



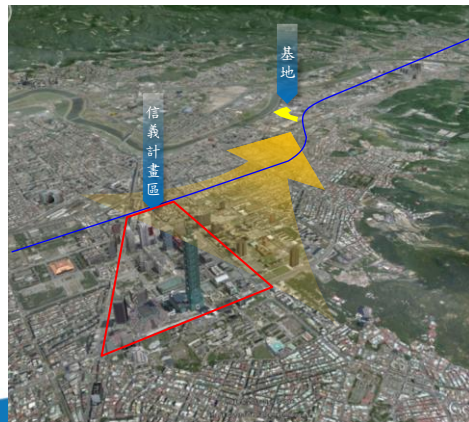
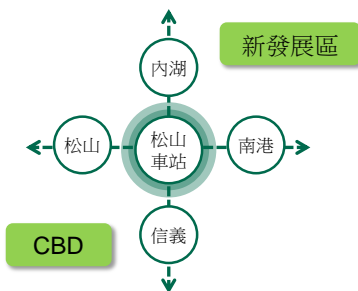


三、市場潛力

103年度都市更新投資說明會

招商區位條件優越

- 鄰近松山車站，位於新發展區與信義、松山核心商務區交界處
- 城市軸線東延伸趨勢明顯
- 70%樓地板可供商業使用



鄰近五分埔、饒河街特色觀光商圈



- 五分埔聚集超過1,500店家，年度交易金額超過350億元
- 饒河街夜市為著名觀光夜市，吸引世界各地遊客
- 松山車站每日進出3萬人次，消費人潮可觀



未來南港高鐵沿線發展軸帶，商業活動更加蓬勃



- 周邊開發案引入辦公、商場、餐飲、旅館、婚宴及住宅

臺鐵南港調車廠都更案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：已完成招商 • 樓地板面積：7.1萬坪 • 開發內容：購物中心、飯店、酒店式公寓、智慧住宅 	台電修護處更新案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發進度：前期規劃階段 • 樓地板面積：1.9萬坪 • 開發內容：辦公服務、商務旅館、展覽、休閒娛樂、購物中心及住宅等 	中信金企業總部 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：已啟用 • 樓地板面積：8.0萬坪 • 開發內容：中信總部、辦公、商務旅館 	臺肥C2、C3、C4開發案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：C3、C4招商中、C2已招商(國際觀光旅館) • 樓地板面積：14.0萬坪 • 開發內容：國際觀光旅館、商業大樓、百貨商場
國揚工信變更案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：申請建照中 • 樓地板面積：5.9萬坪 • 開發內容：預計興建一棟觀光旅館、辦公大樓及住宅 			第二代會展中心 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：預計2015年完工 • 開發規模：規劃約2,400攤位 • 開發內容：會展及商務服務為主
松山車站OT/BOT案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：預計2015年完工 • 樓地板面積：3.7萬坪 • 開發內容：1棟為車站、辦公室、旅館(國賓 AMBA) 	日勝生南港機廠聯開案 <ul style="list-style-type: none"> • 樓地板面積：5.8萬坪 • 開發內容：規劃興建6棟大樓(住宅為主，亦有商場、辦公室) 	南港輪胎開發案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：申請建照中 • 樓地板面積：4.3萬坪 • 開發內容：6棟33~35層超高大樓(住宅、飯店、辦公大樓及商場) 	南港車站OT/BOT開發案 <ul style="list-style-type: none"> • 開發期程：預計2015年完工 • 樓地板面積：4.6萬坪 • 開發內容：百貨商場、多功能會議中心、商辦、商務旅館

位於松山車站往南港經貿園區的第一站 投資環境優越，商業發展潛力無限

- 區條條件優勢
 - 鄰近火車站及捷運站，具區位環境優勢
 - 鄰近重要道路節點，交通區位便捷
 - 位居臺北市重要發展地區核心位置，商業發展無限
 - 基地廣大完整，利於整體規劃，滿足複合性開發內容
 - 權屬單純，縮短更新整合時程，增加投資人信心

四、產品定位

發展定位



- TOD概念塑造松山站區再生意象
- 交通優勢發展開發潛力
- 立體連通步道創造無接縫人行系統
- 購物、辦公、住宿打造複合式商業核心

打造松山站區為**東口新核心**



複合多元特色 增加產品競爭力

住宅	以 優質住宅 滿足一般居住需求		生活
辦公大樓	以 高級辦公樓產品 提升市場競爭力		商務
複合商場	結合 購物 與 主題餐廳 之複合型商業中心		娛樂
酒店式公寓	酒店式公寓滿足周邊 商務住宿 需求(Service apartment)	購物	



五、招商作業與期程

103年度都市更新投資說明會

預定開發方式

- 本案已於103年10月20日完成劃定更新地區公告
- 暫定採權利變換方式實施都市更新事業
- 本案將透過公開評選程序，委託實施都市更新事業，借重國內外民間投資活力及經驗，促成土地再開發



預計104年底正式公告招商



- 招商前準備事項:
 - 擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫
 - 變更主要計畫及擬訂細部計畫
 - 研擬招商相關文件

本案於正式公告招商前，將透過招商說明會與招商文件草案公開閱覽，蒐集潛在投資人意見，並作為後續招商文件研擬之參考

~歡迎各界踴躍參與本案後續招商說明相關會議~

103年度都市更新投資說明會

簡報結束
敬請指教



103年度都市更新投資說明會