

佈局中臺灣

Strategizing Central Taiwan

106/8/18(五)

~ 您不可錯過的臺中投資契機

investment opportunities that you can't miss

臺中市區段徵收配餘地招商規劃簡報

主講人：何憲棋 專門委員



臺中市政府
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府地政局



Part 01

臺中市投資環境指南

- 臺灣生活首都
- Mr. B&B 交通規劃
- 產業佈局

Part 02

臺中市策略性投資標的介紹

- 水湳智慧城
- 北屯捷運場站特區
- 臺糖湖濱生態園區
- 太平新光產業道

Part 03

臺中市政府招商規劃

- 推動期程
- 價格訂定及年期
- 招(決)標方式



PART 01

中市投資環境指南

√ 臺灣生活首都

√ Mr. B&B交通規劃

√ 產業佈局



中都七縣市 以臺中為核心都市

中、彰、投、苗、雲、嘉、嘉 聯合治理

宜居城市、移居城市

- 施政價值：縮短城鄉差距
拉近貧富懸殊
社會投資創新
加強行政革新



基本資料

人口	2,778,182 (全台第二) 2016年7月底
土地	2,215Km ² (直轄市第二)
主要產業	服務業、電子光學、精密機械

我們的機會-宜居城市



Why Taichung is the most livable city in Taiwan ?

LINKS

交通便捷，區位適中
全台唯一
2 條台鐵
4 條高速公路
1 條環狀快速道路

藝文盛行
百年歷史

生活便利
中部縣市
經濟、文化、消費中心

一座**最好生活**的城市

追求第一幸福



氣候宜人
年均溫23.5。
水分充足

物產豐足
景觀、生態
多樣



確立百年發展 To Achieve 奠基工程

大臺中
123



1 條山手線



2 大國際港



3 個副都心



新 水湳智慧城
舊 文化城中城
雙核



綠色新世代交通網

捷運與鐵道

Mr. B & B

複合式交通系統

- 一條山手線，連結全市各區
- 環城鐵路網為基礎，建立Mr. B&B大眾運輸路網



臺中市產業 整體佈局

現況改善

- ①關二、關三工業區
加速計畫道路開闢
- ②中清路乙種工業區加
速計畫道路開闢

規劃及執行中

- 1 清泉崗門戶產業園區
- 2 神岡產業園區
- 3 豐洲二期產業園區
- 4 太平及潭子產業園區
- 5 烏日溪南產業園區



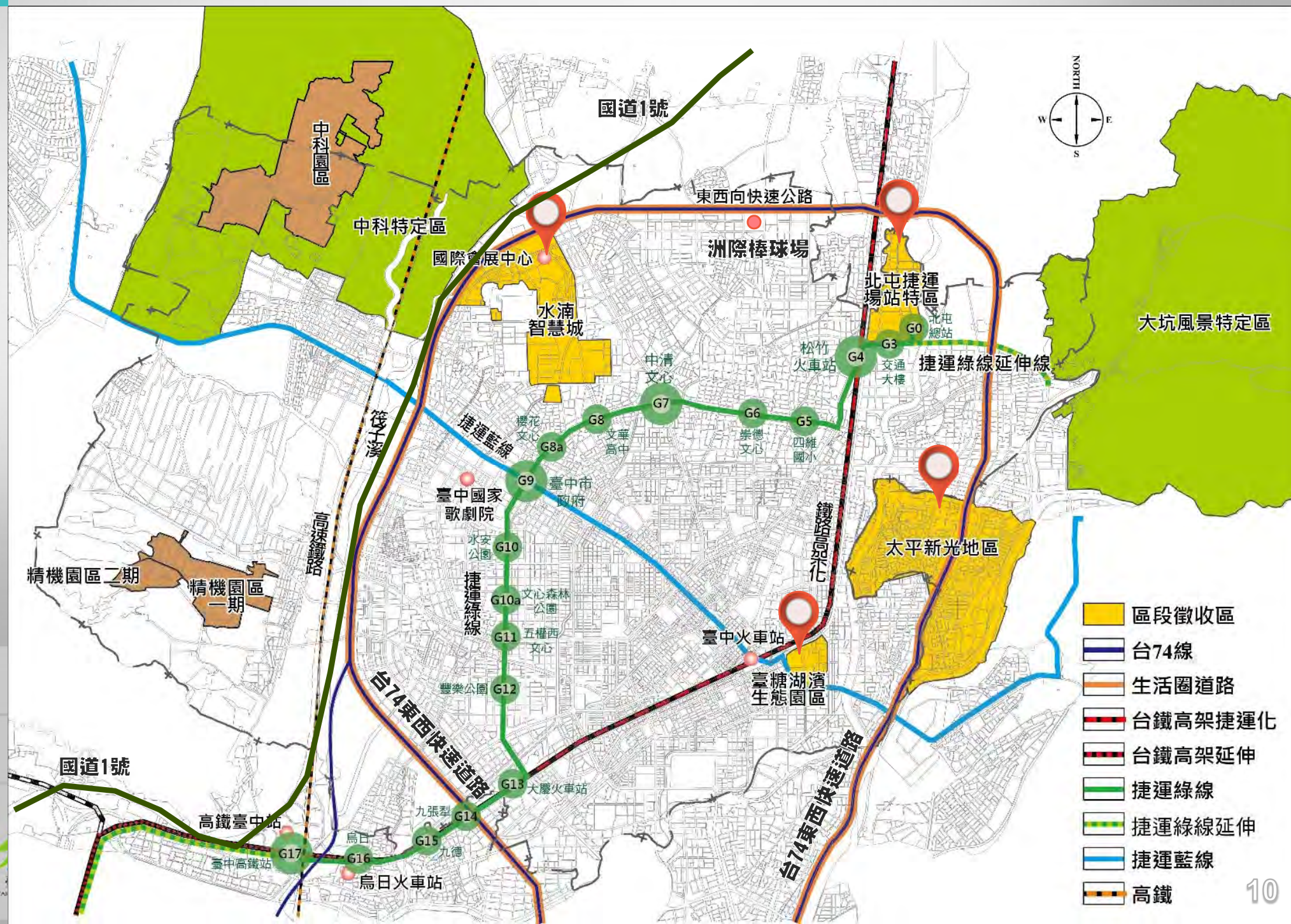


PART 02

第二部分 大臺中四大旗艦計畫投資標的

✓ 水湳智慧城 ✓ 北屯捷運場站特區 ✓ 臺糖湖濱生態園區 ✓ 太平新光產業道

臺中崛起—大臺中四大旗艦計畫投資標的 區位圖



大臺中四大旗艦計畫投資標的一覽表

開發區名稱	面積 (公頃)	開發總費用 (億元)	公共設施 用地(公頃)	招商土地 (公頃)	處分方式	推出時程
水湳智慧城	253.34	375.85	126.74	52	● 招商 ● 標售	106~107
北屯捷運場站	104.56	49.31	43.80	10.34	● 招商 ● 標售	106~107
臺糖湖濱特區	22.25	17.29	13.37	8.88	● 招商	106~107
太平新光產業道	207.26	137	128.9	8.64	● 招商	107~108
合計 4 區	<u>587.41</u>	<u>579.45</u>	<u>312.81</u>	<u>79.86</u>		



- 水湳智慧城案開發費用不含重大建設 (水湳會展中心、綠美圖、電影館等)之預計費用**130億元**。
- 水湳智慧城案配餘地不含**文教區22.38公頃**、供水湳會展中心及轉運站使用之**第2種經貿專用區10.69公頃**。



水湳智慧城 基本資料

辦理 期程

- 100年4月8日開辦
- 基礎工程預計106年8月竣工啟用

面積 規劃

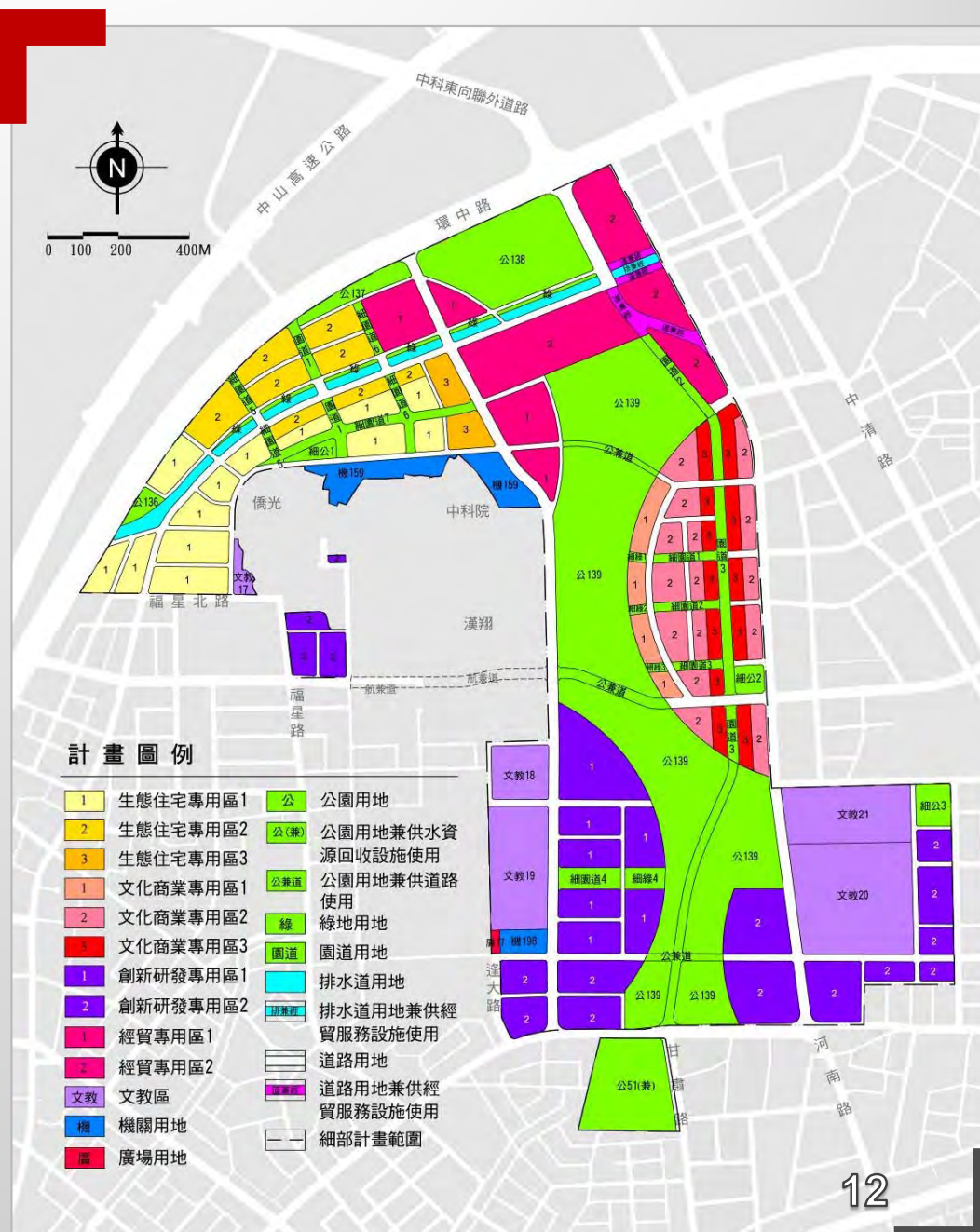
- **254公頃**
- 規劃生態住宅、文化商業、創新研發等專區126.54公頃，公共設施劃設124.03公頃(50.05%)
- 中央公園清翠園 **68** 公頃(大安森林公園2.7倍)

處分 方式

- **地上權、租賃為主**
- **部分標售**

投入 經費

- **507** 億元，基礎公共設施 **376** 億元，另投入臺中綠美圖47億、水湳會展中心59億、中臺灣電影中心12億、城市願景館12億、地下停車場10億



5大亮點建設

水湳國際會展中心

- 分為展覽及會議 2 棟
- 可容納 1,600-1,820 個攤位
- 多功能及大型會議室
- 國際會議中心 (2,200 人)
- B to B 及 B to C 商業模式展場



水湳轉運中心

- 國道客運城
- 商業、遊憩
- 客運專用道
- 住宿、餐飲
- 多元轉乘：輕軌、公車、計程車及自行車



臺中綠美圖

- 圖書館及美術館二合一
- 全年齡與族群的文化休閒場域
- 館藏查詢檢索機
- 多媒體瀏覽機



中臺灣電影中心

- 影視展演平台
- 數位資料典藏
- 藝文活動推廣



智慧營運中心

- 區域地標
- 數位文化中心
- 產業 4.0 發展中心
- 臺中 IOC
- 災害應變
- 路網交控
- 環境監測
- 智慧治理



中央公園

- 12 感官體驗區
- 太陽能發電設施
- 智慧管理系統



地下停車場

- 智慧停車系統
- 雲端服務系統
- 專屬電動車車位



水資源回收中心

- 全區中水道系統
- 80% 回收率之再生水
- 中央監控及智慧化管理



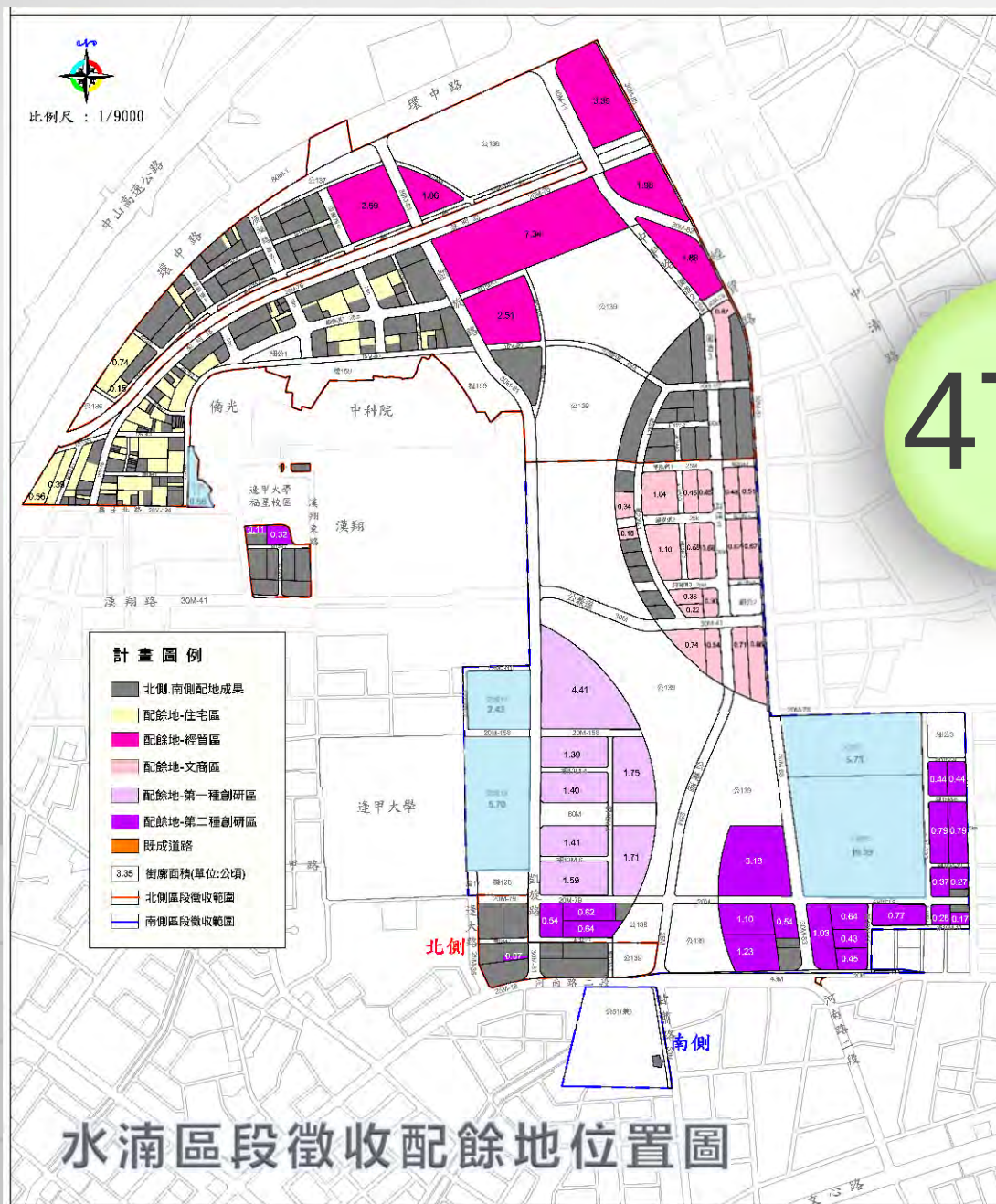
水湳智慧城 全區鳥瞰圖



105.9. 實景空拍圖



招商引資地活化 負擔降低真輕鬆



22.1
ha

- 北側經貿二 **14.6** 公頃
- 南側創研一、二 **7.6** 公頃
- 發展策略性產業

47.4
ha

- 市府取得配餘地
- 生態住宅區 **8.3** 公頃
- 經貿一 **6.2** 公頃
- 文商區 **11.5** 公頃(北側0.9ha)
- 創研一 **9.3** 公頃(均位南側)
- 創研二 **12.1** 公頃(北側0.5ha)

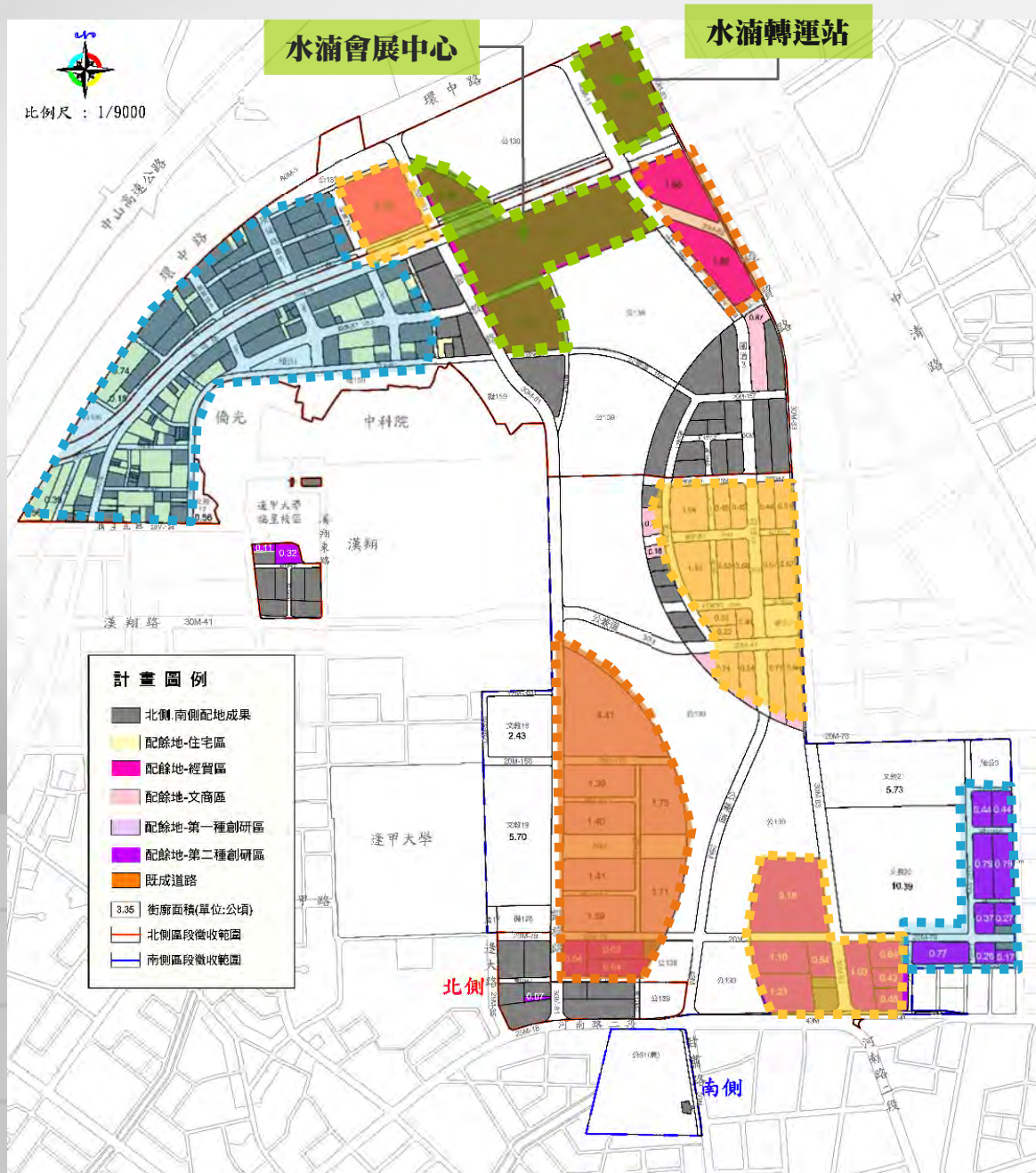
32.3
ha

- 私有地主配回抵價地
- 文商區 **8.5** 公頃
- 生態住宅區 **15.6** 公頃
- 經貿一及創研二 **8.1** 公頃

24.9
ha

- 北側文教區 **0.6** 公頃
- 南側文教區 **24.3** 公頃
- 引進逢甲及中國醫藥大學

招商引資地活化 負擔降低真輕鬆



水浦配餘地處分規劃



- 經貿一及二(14.26ha)由市府興建百億水浦會展中心及水浦轉運站
- 經貿二(3.86ha)招商引進飯店、購物中心



- 部分生態住宅區及部分創研二公開標售，滿足居住需求
- 大面積住宅區及經貿二公開招商



- 經貿一、大面積創研二與文商區由市府公開招商，不出售
- 引進百貨業、飯店及策略性產業



北屯捷運場站特區 基本資料

辦理 期程

- 100年9月7日開辦
- 基礎工程預計106年10月竣工啟用

面積 規劃

● 103.43公頃

- 全區除劃設捷運機廠用地19公頃外，整體規劃特定商業區、休閒服務專用區，商業區及住宅區等59公頃，餘公共設施45公頃 (43%)

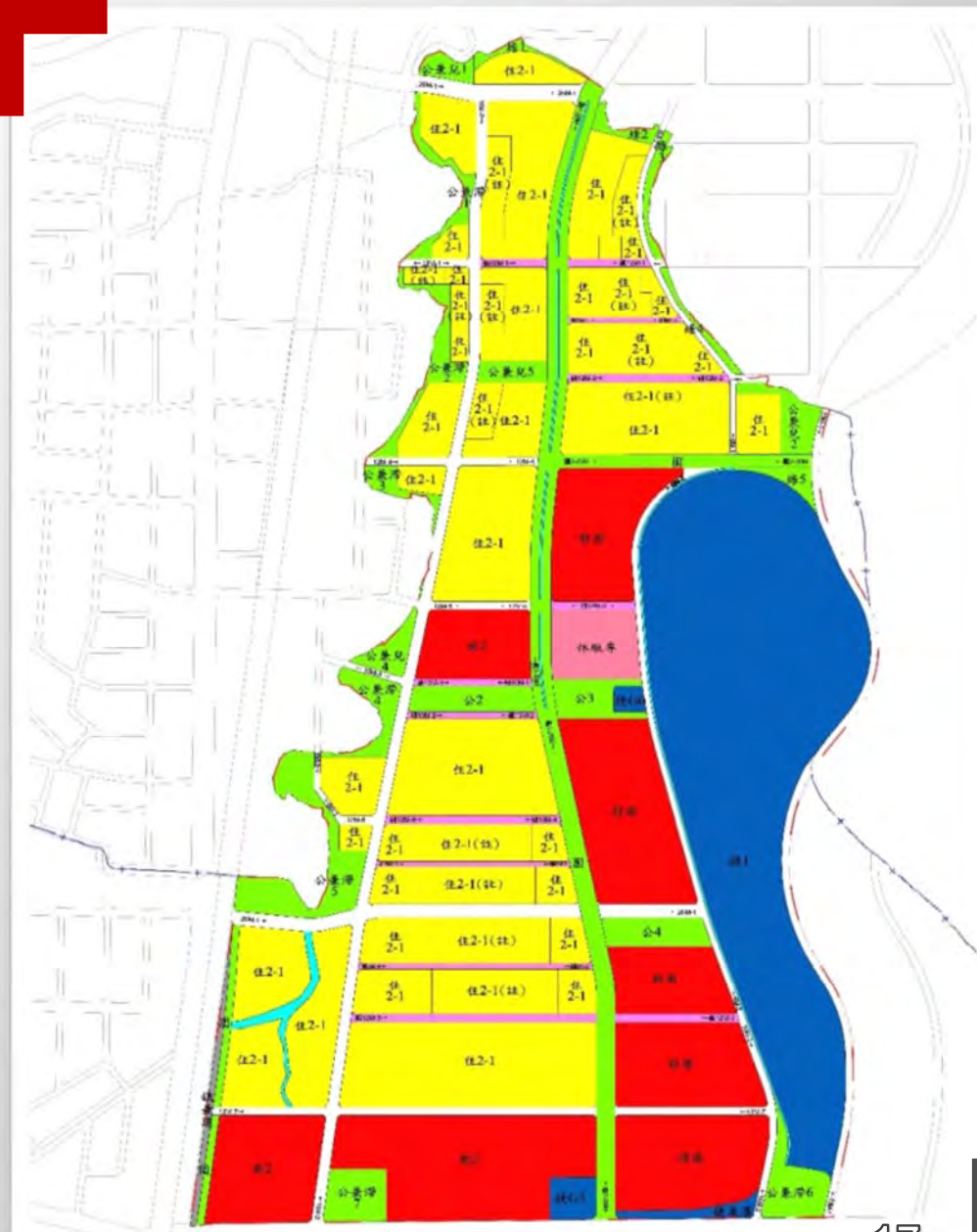
處分 方式

招商及租賃為主
部分商二標售

投入 經費

● 49.1億

- 區內設捷運G0、G3站，鄰近捷運化台鐵松竹及頭家厝站





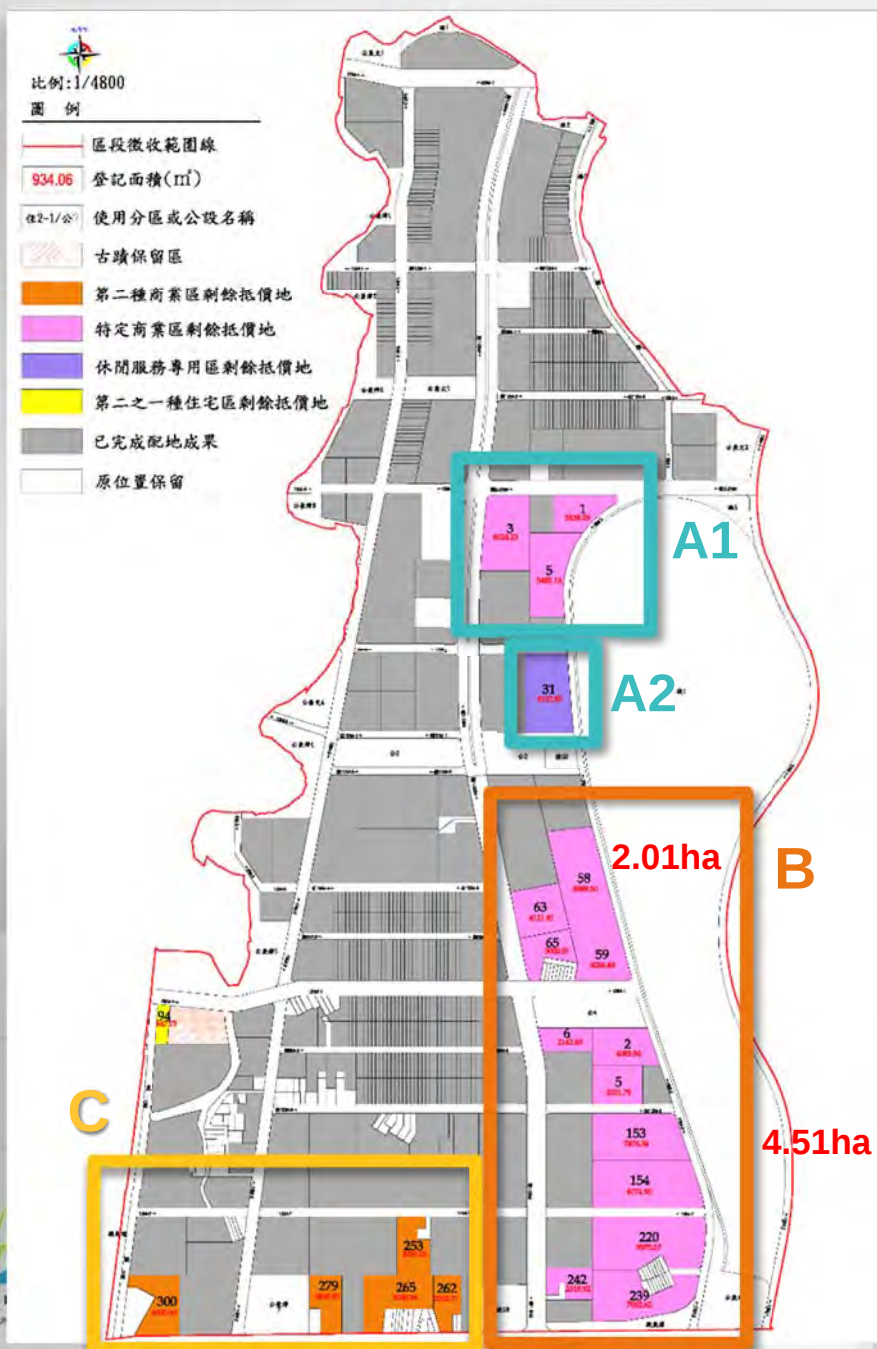
北屯捷運場站特區 全區鳥瞰圖



104.5. 實景空拍圖



招商引資地活化 負擔降低真輕鬆



A1 特定商業區

1.46公頃，不得做住宅使用，公開招商引進大型商業設施

A2 休閒服務專用區

0.62公頃，公開招商引進休閒產業(與水利會合作共同招商)

B 特定商業區

6.52公頃，不得作住宅使用，地政局公開招商引進大型複合式商業設施

C 第二種商業區

1.33公頃，預計部分公開標售，滿足居住需求

北捷區段徵收辦理期程

- 部分商二公開標售，抵付區段徵收開發費用
- 大面積特商區由地政局公開招商，不出售

臺糖湖濱生態特區 基本資料

辦理 期程

- 100年11月16日開辦
- 基礎工程105年3月啟用
- 湖濱景觀工程預計108年3月完工

面積 規劃

- **22.25**公頃
- 規劃商業區8.88公頃、建國市場遷建用地2.23公頃、公園用地6.09公頃

處分 方式

市府與台糖合作招商

投入 經費

- **18億元** (建國市場遷建9億、歷史建築帝國糖廠及周邊景觀2億)
- 市府商業區1.17公頃，台糖公司商業區土地7.7公頃



臺糖湖濱生態特區 鳥瞰圖



106.3. 實景空拍圖



臺糖湖濱生態特區 招商規劃

台糖公司
第一階段預計
106年招商C、E區

其他區塊視招
商情形陸續推出

台糖公司中彰區處



太平新光產業道 基本資料

辦理 期程

- 92年11月15日開辦
- 基礎工程已於99年間竣工啟用

面積 規劃

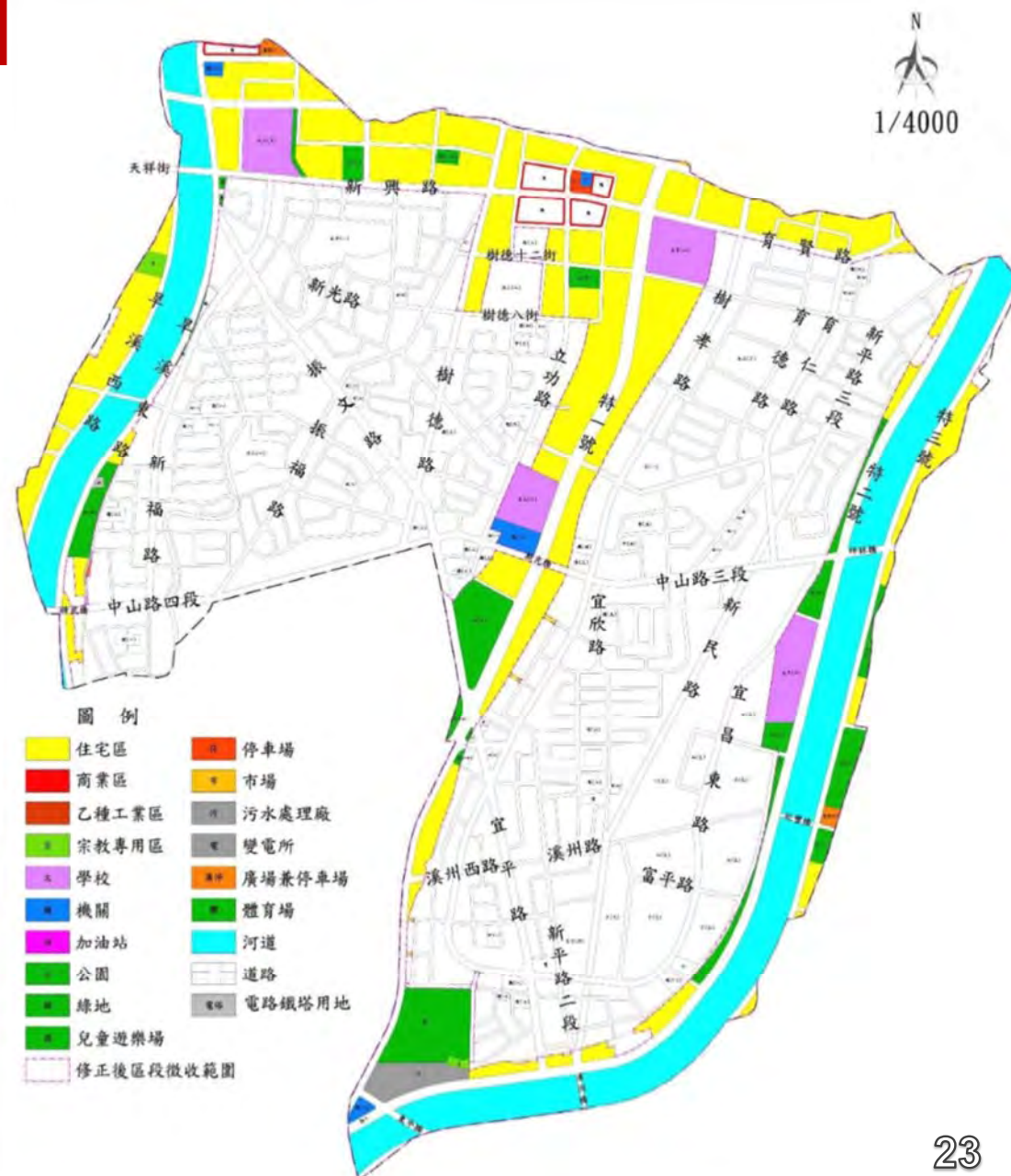
- **196.27**公頃
- 規劃商業區3.59公頃，公共設施劃設131.16公頃 (62.43%)

處分 方式

招商及租賃

投入 經費

- **146**億
- 本區開發完成後，完成北太平地區重大交通動脈(育賢路、新興路、祥順路)，為東臺中地區人口最稠密及最具潛力發展區塊



太平新光配餘地 招商規劃

- 97.10抵價地分配完成
- 配餘地47.63ha

開發配地

土地標售

99至106年間辦理8次標售，脫標35.51ha

太平區公所102年起清除廢河道上垃圾，已於105年清竣

垃圾清理

興建社會住宅
配餘地招商

- **2.55ha** 住宅區供興建社會住宅

- **8.64ha** 住宅區變更為產專區公開招商



太平新光產業道 招商規劃

- 太平地區住宅供過於求、產業發展用地不足，市府預計將住宅區變更為產業用地，並公開招商
- 適企業總部、低汙染產業及物流業等

太平新光區段徵收 全區鳥瞰圖





PART 03

第三部分 臺中市政府招商規劃

✓ 推出期程

✓ 價格訂定

✓ 存續年期

✓ 招決標方式



大臺中四大旗艦計畫初步招商規劃

TIMETABLE

- 106年底前推出水滴、北屯、臺糖案
- 107年底前推出太平新光產業道

期程



PRICE

- 售價為查定當期市價
- 地上權視存續期間查定權利金價格，地租為申報地價5%
- 租賃為年租金為市價1%

價格



PERIOD

- 地上權存續期間可視個案商議，不超過70年
- 租賃不超過20年，有同條件優先承租權

年限



METHOD

- 以公開招標，價高者得方式決標
- 為扶植新創產業需要，得以評選方次決標

方式



價格訂定由本府委託不動產估價師查訂後，提送臺中市區段徵收委員會審議後確定之。