



台中市政府交通局
Transportation Bureau of Taichung City Government



城都顧問公司
URBANET GROUP

臺中捷運綠線G9案土地開發招商投資說明會



捷運綠線G9站雙捷交會 打造市政特區新地標

- 位於台灣大道與文心路這兩條核心幹道路口的捷運綠線G9-1與G9-2土地開發共構車站
- 坐落7期新市政特區最繁華路口，未來還有捷運藍線交會，四大交通幹線以立體雙十在此匯聚，堪稱台中交通動脈軸心
- 兩處場站土地面積合計3,600坪，基地完整且具規模
- 台中市為中部地區唯一直轄市，扮演區域發展的核心角色，而新市政特區則是核心中的核心，不僅有國家級的歌劇院，更有中部地區唯一的新光三越和大遠百，更有遠近馳名的秋紅谷，商業與娛樂機能完善，每到假日總是人潮車潮絡繹不絕，這讓G9-1、G9-2更添優勢，未來具有無限想像的發展空間



都市計畫規定、共構施工進度

- 容許使用：正面列表容許商業住宅複合
- 容積獎勵：建技開獎及大捷獎可申請面積已初步底定，餘可增加公益設施、捷運聯通等獎勵，另可申請容積移轉

項目	G9-1		G9-2	
	容積率	樓板 m ²	容積率	樓板 m ²
基準容積	650%	44121.48	650%	34,632.00
大捷獎勵(不含捷運設施免計容積)	40%	17477.05	15%	5,181.62
開放空間獎勵	13%	5,832.50	14%	4,680.00

案別	G9-1	G9-2
建蔽率	70%	70%
容積率	650%	650%
容許使用	1.供捷運路線、場、站及相關附屬設施使用。 2.依大眾捷運法辦理土地開發或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用其使用項目允許集合住宅、社區遊憩設施、文教設施、零售業、日常服務業、一般服務業、辦公事務所及工商服務業、金融、保險及不動產業主要機構、休閒服務業、運輸服務業、旅館業、貿易展示設施、批發業設立，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。	2.依大眾捷運法辦理土地開發，其使用管制應依都市計畫法臺中市施行自治條例商業區之相關規定管制之，惟供捷運設施使用部分得不計入容積。 3.或依促進民間參與公共建設法開發、興建供附屬事業使用
建築退縮	1.捷運系統用地面臨中港路側，建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間（寬度20公尺）；面臨文心路側，建築基地指定建築退縮線退縮為帶狀式公共開放空間（寬度10公尺），退縮部份得計入法定空地。 2.公共開放空間需相連通，地面高程齊平且相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，坡度不得大於1：12。 3.公共開放空間不得設置障礙物，除設置捷運設施墩柱、街道傢俱及植栽綠美化外，僅供行人通行，但經都市設計審查委員會許可之項目，得設置於10公尺帶狀式公共開放空間與20公尺帶狀式公共開放空間。 4.本府為環境綠美化之需要，於公共開放空間上規劃設施時，土地所有權人不得拒絕。	1.面臨文心路側應設置5公尺無遮簷人行道。 2.面臨中港路側應設置5公尺無遮簷人行道。 3.面臨大墩二十街側應設置5公尺無遮簷人行道

現況條件

開發成果模擬

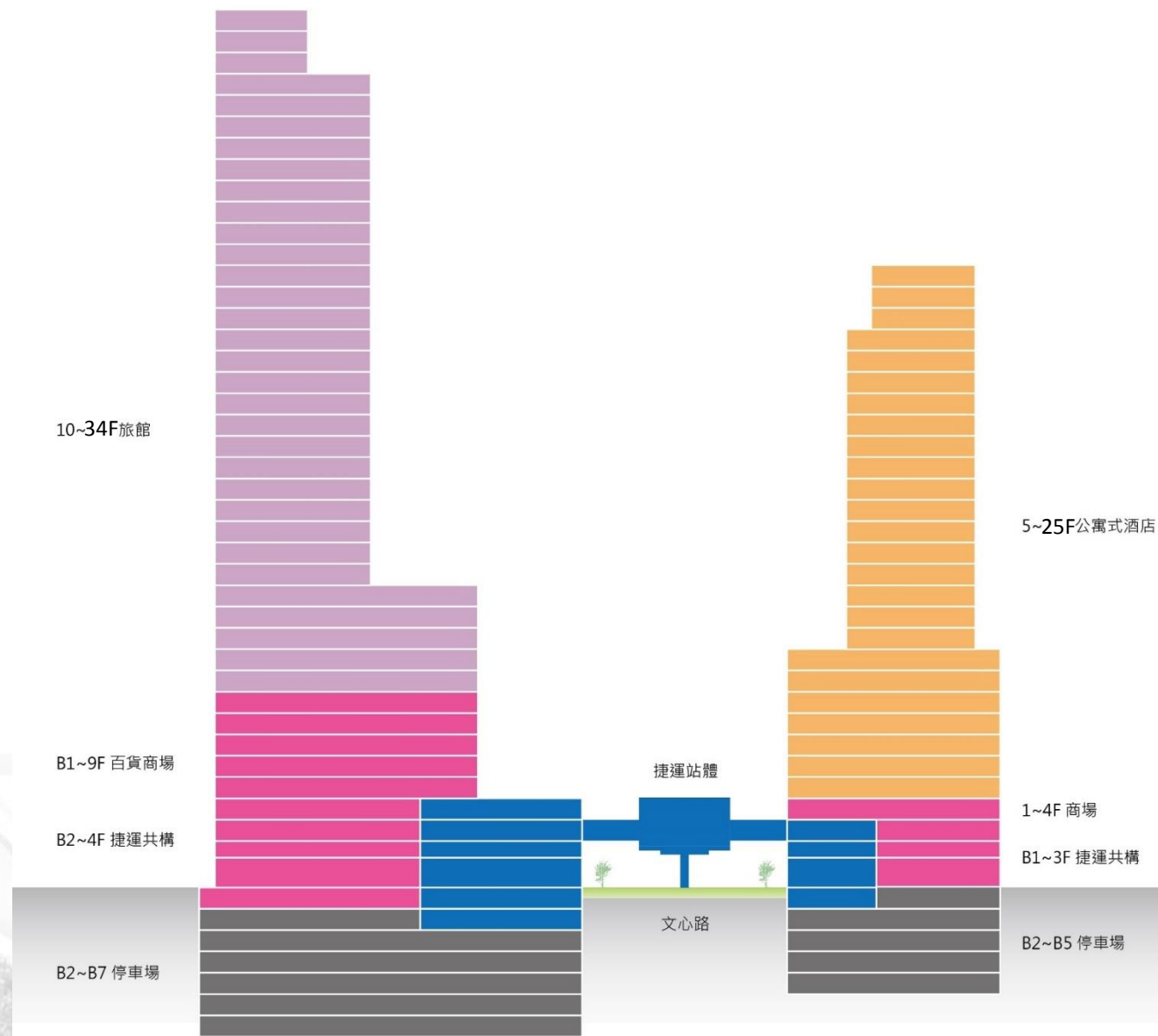
■ G9-1

- 設計旅館18,000坪 (10-34F)
- 百貨商場13,000坪 (B1-9F)

■ G9-2

- 酒店式公寓14,700坪 (5-25F)
- 商場4,800坪 (1-4F)

項目	G9-1	G9-2
開發量體	34F-B7F 停車761席	25F-B5F 停車392席
總銷樓地板	31,000坪	22,000坪
總銷金額	約149億	約82億
建方投入成本	約54億	約33億

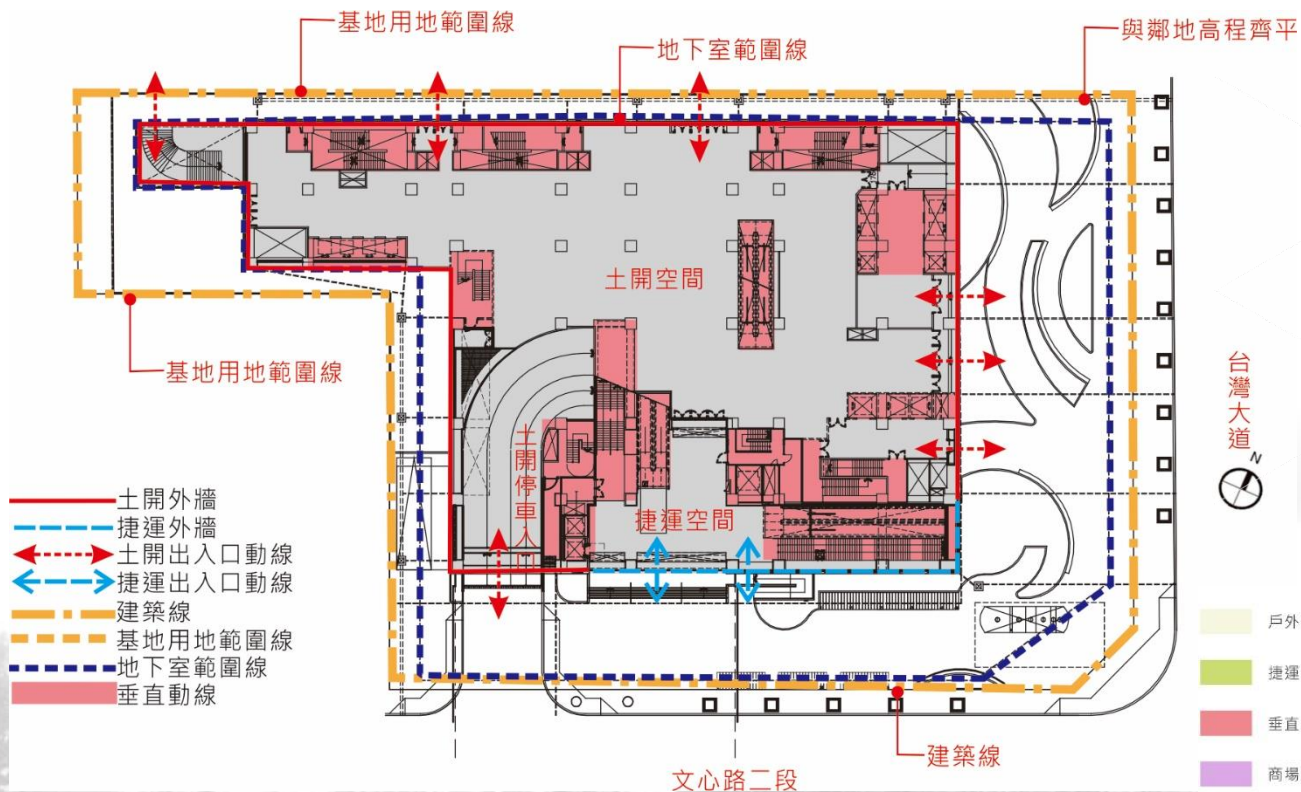


註：實際開發產品以建照方案為準。

共構施工配置 B7-4F

■ G9-1

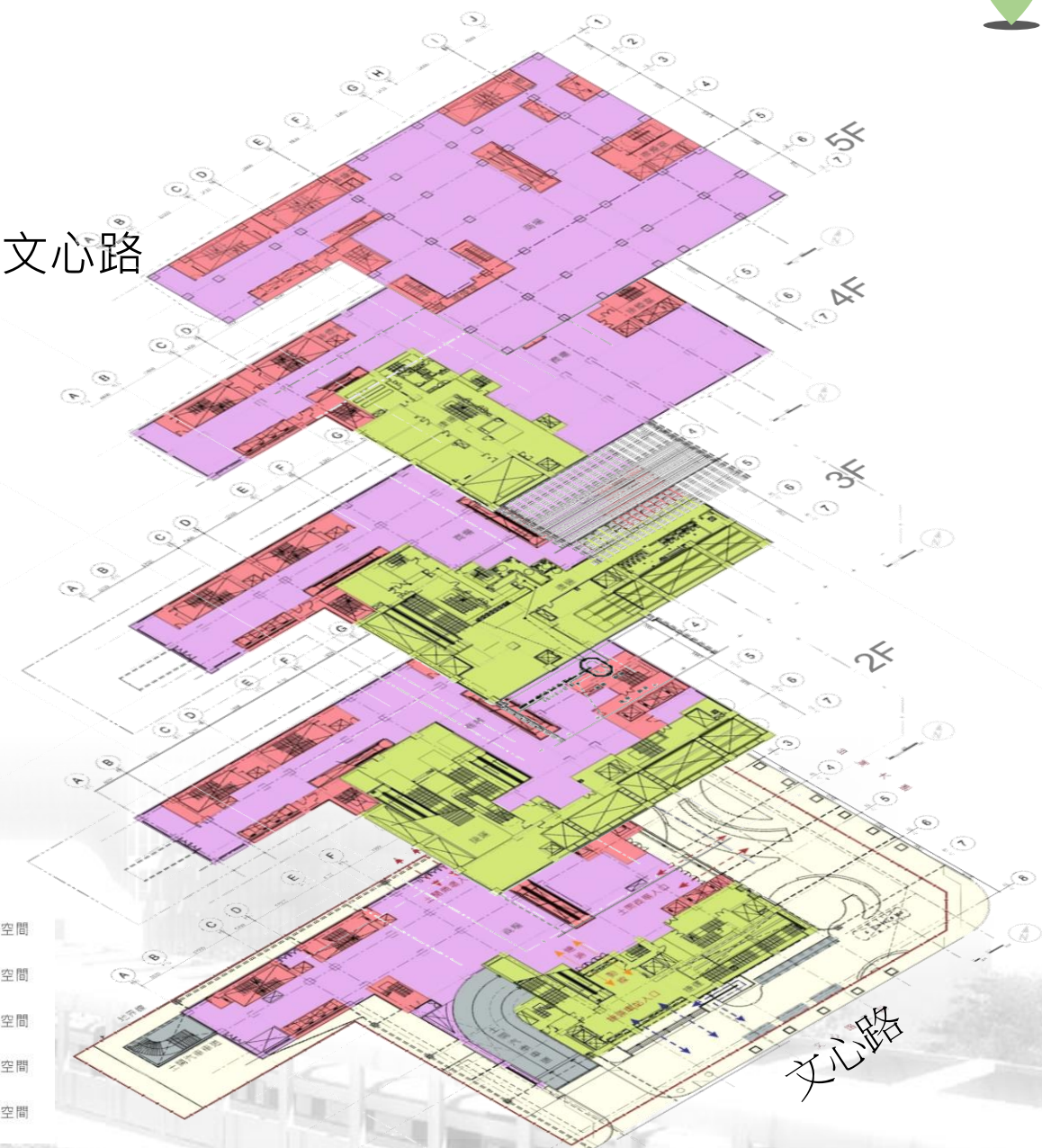
- 進出動線：捷運文心路進出、土開台灣大道、車道文心路



台灣大道



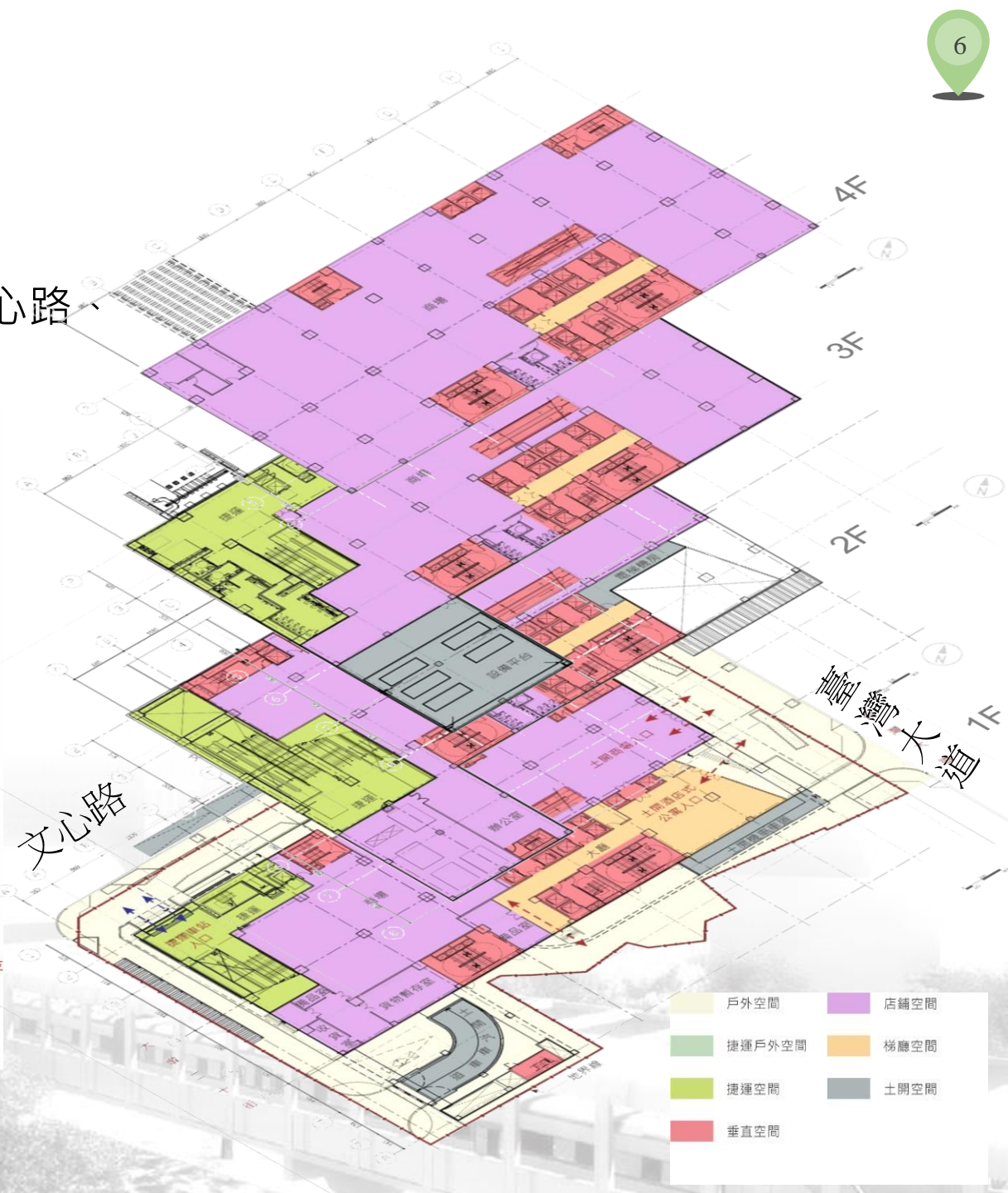
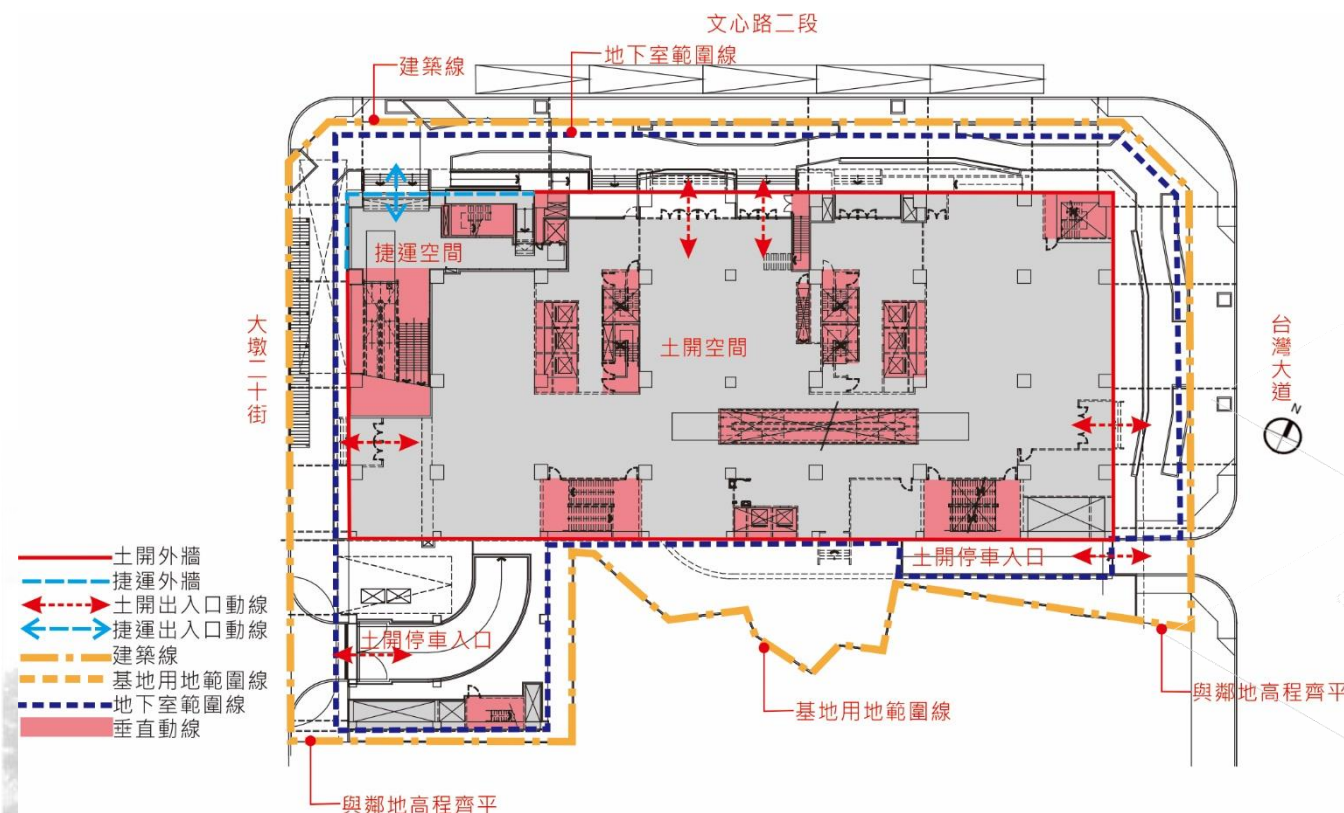
- 戶外空間
- 捷運空間
- 垂直空間
- 商場空間
- 土開空間



共構施工配置 B5-3F

■ G9-2

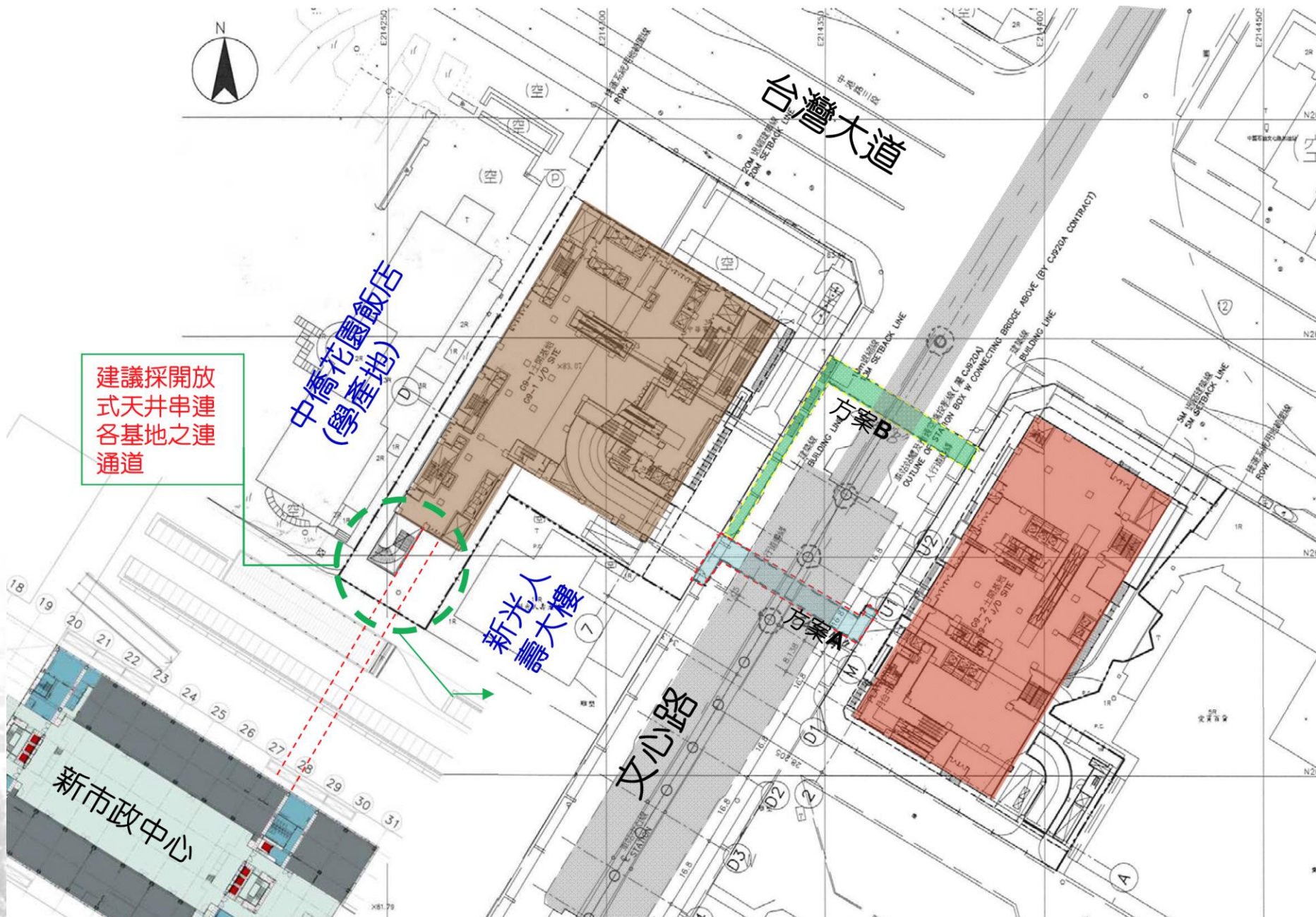
- 進出動線：捷運文心路進出、土開台灣大道及文心路、汽車大墩20街、機車台灣大道



聯通構想

■ B1F

- G9-1及G9-2
- G9-1及市政中心



現況條件

聯通構想

■ 台灣大道府前廣場

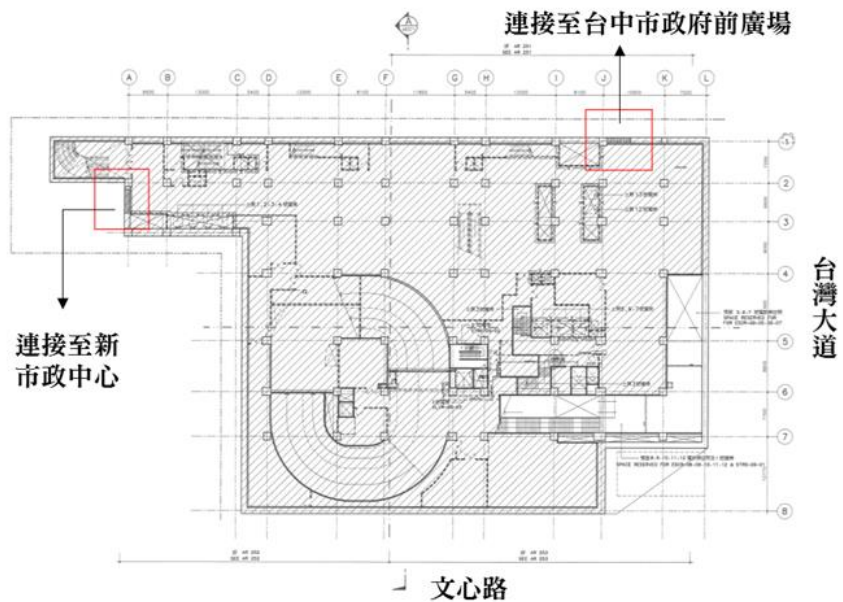
- B1F可敲除式牆板

■ 藍線

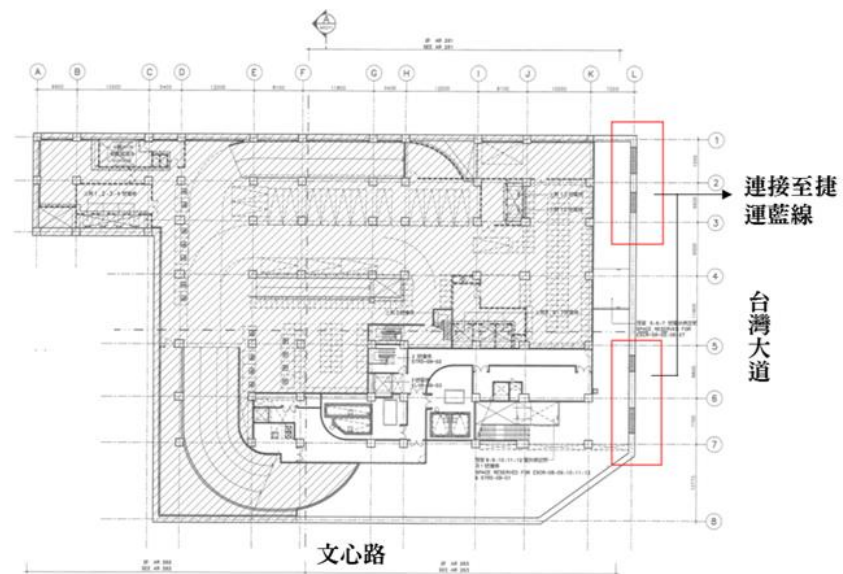
- B2F可敲除式牆板

■ 市政中心

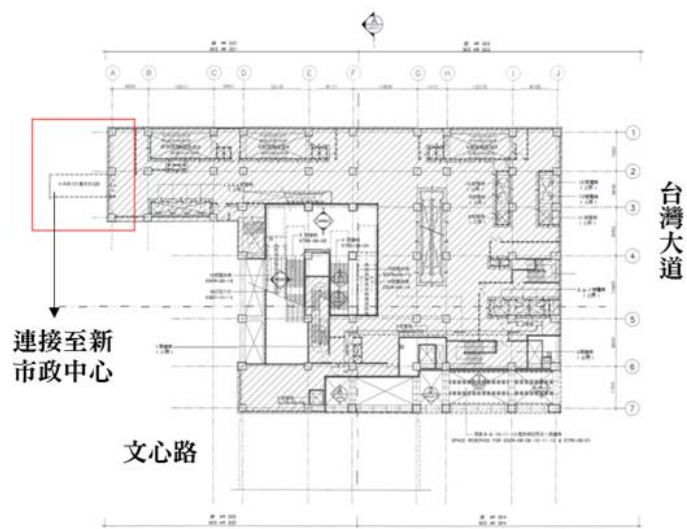
- 2F、3F



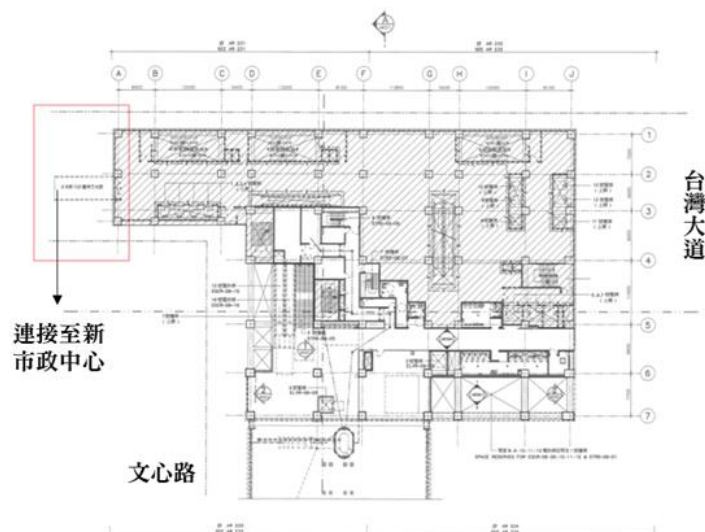
G9-1地下一層平面圖



G9-1地下二層平面圖



G9-1地上二層平面圖



G9-1地上三層(穿堂/月台層)平面圖

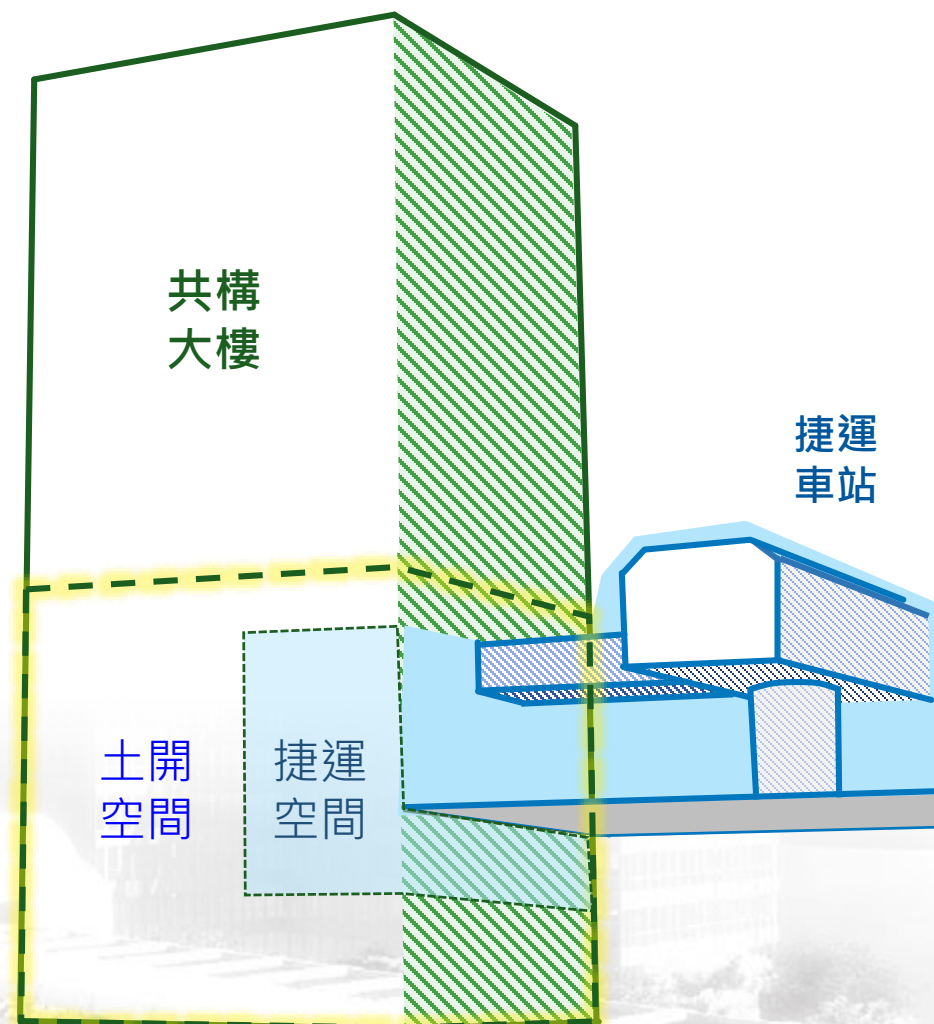
費用說明1：共構施工費用歸墊，投資人支付

■共構樓層已先由台中市政府發包施工，屬土開範圍之建造、監造及設計費用，需由投資人歸墊（屬投資人建物貢獻成本）

●G9-1：16.70億元

●G9-2：6.31億元

項目	G9-1	G9-2
共構屬土開之 建造費用 、 監造費用	1,744,251,413	658,529,667
共構細部 設計費用	32,850,457	24,898,797
共構樓層費用合計	1,777,101,870	683,428,464
土開空間費用（歸墊）	1,670,055,253	631,842,322
捷運空間費用	107,046,617	51,586,142



費用說明2：主管機關有償取得T%，支付投資人委建費用

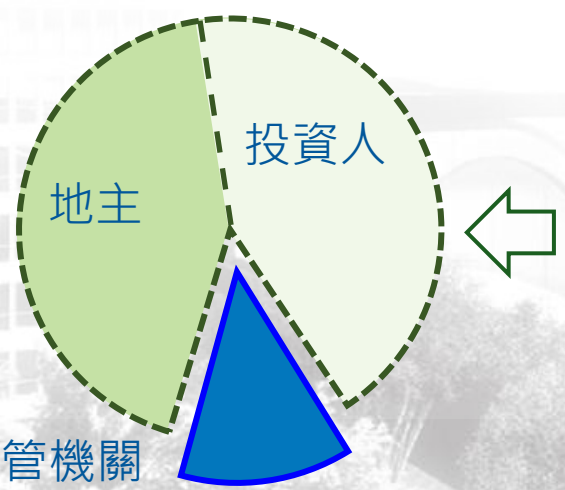
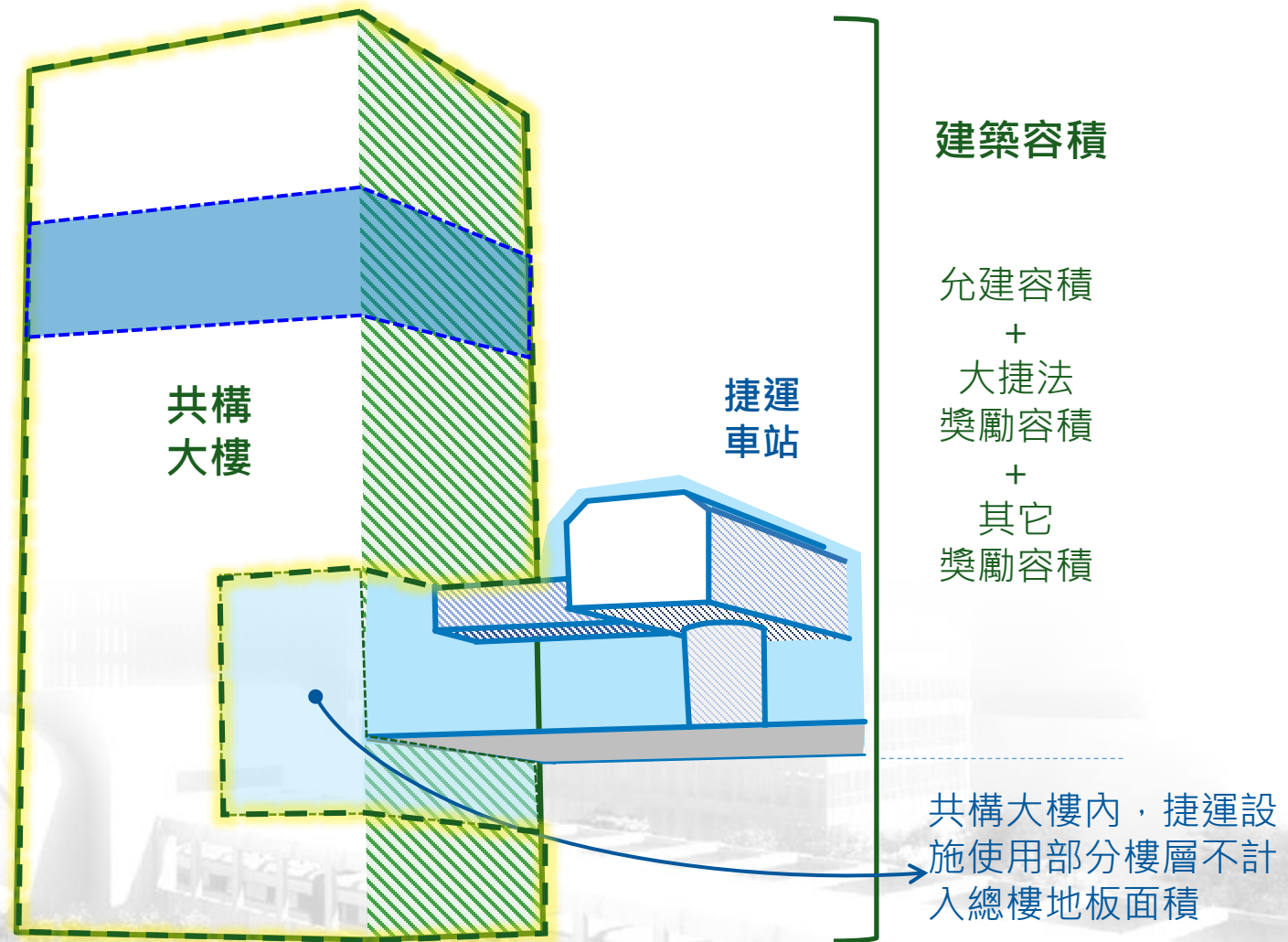
■ 主管機關有償取得大捷獎及變更都計增加容積之1/2，佔開發建物總容積T%

● G9-1：28.33%

● G9-2：33.11%

■ 比例T%依投資人建造方案修正

■ 支付費用=建物貢獻成本乘以主管機關之分配比率，於權益分配階段鑑價確認



原土地所有人參與權益分配

- 原土地所有人均已完成協議價購，土地登記為台中市政府所有
- 公告招商前將辦理地主說明會，確認參與分配產品構想

站別	參與私地主組成	103年協議價購契約 成本	土地權配比例 (佔土地貢獻成本)	開發產品構想
G9-1	中華置地 股份有限公司	43.8億	29.68%	持開放態度，亦可分回商業設施爭取長期穩定收益
	慶仁建設 股份有限公司		29.45%	
	陳OO等2人		12.62%	-
小計	4人	-	71.75%	-
G9-2	慧德興業 股份有限公司	4.7億	5.65%	-
	陳OO等2人		0.26%	-
小計	3人	-	5.91%	-

招商門檻草案（以公告招商文件為準）

項目		G9-1	G9-2
地主最低分配權值		61.09億	43.89億
開發能力	單一實績不低於	17.96億	10.88億
	累計實績	53.88億	32.64億
財務能力	一般規定	財務報表所列流動資產不低於流動負債，總負債不超過淨值3倍，速動比率不低於10%	
	特別規定：財務報表所列淨值不低於	16.16億	9.79億
營運能力		擬交由投資人統一經營，投資人應具備引入與建物營運項目相同或類似之營運經驗	

G9推案構想 - 合併辦理、複式決標

■ 為促進G9-1及G9-2整體開發利用、擴大招商成果

標別	申請標的	說明
第1標	G9-1及G9-2兩基地	1. 同一申請人可分別繳納申請保證金及提送資格證明文件，以申請投資不同標別。 2. 所有申請人資格審查完竣後，將優先召開第1標之開發建議書審查及評選會議，第2(甲)標及第2(乙)標所提送之開發建議書及相關密封文件暫不予審查及評選 3. 如第1標無人投標或其無申請人與本府完成投資契約書之簽訂時，再分別通知第2(甲)標及第2(乙)標之申請人召開開發建議書審查及評選會議。
第2(甲)標	G9-1基地	
第2(乙)標	G9-2基地	

簡報結束

敬請指教

