

出國報告（出國類別：招商）

赴香港、新加坡考察、招商「台中州
廳及附屬建築群再利用案」

服務機關：台中市政府

姓名職稱：市長胡志強等 8 人

派赴國家：香港、新加坡

出國期間：98/12/5~98/12/10

報告日期：99/1/28

摘要

- 壹、台中市長胡志強受邀前往香港城市大學演講，並參加該校 25 週年校慶活動，受到各界的矚目與歡迎，包括香港電訊盈科理事主席李澤楷也特別前往碰面，成功為台中市完成一場都市行銷活動。

- 貳、台中市政府計畫於 2010 年 9 月遷往台中新市政中心，市府搬遷後的台中州廳及附屬建築群將採「徵求民間投資」方式徵求資金挹注開發。為廣泛尋求優良投資商，本案在 2009 年 11 月 18-20 日於香港藉參展 2009 年亞洲國際房地產投資展覽會機會辦理第一次國外招商，期間與多位投資商與投資商代表等就本案充分意見交流，其中香港「信和集團」更來函表達其高度投資意願，並邀請市府前往香港、新加坡考察其飯店經營模式、進一步就該集團投資本案之可行性進行意見交換。市府遂由都發處、新聞處處長陪同市長於 2009 年 12 月 5 日至 8 日赴香港瞭解其投資構想，並於 12 月 8 日由香港飛新加坡與副市長蕭家旗帶領之招商團隊會合、進行招商行程。

目次

壹、前言.....	1
貳、目標.....	2
參、考察招商過程.....	3
肆、心得與建議.....	12
附件：	
一、台中州廳招商概要說明.....	14
二、招商說帖.....	23

壹、前言

一、幽默一定強

幽默是人際關係最佳的潤滑劑！美國知名演員 Bill Cosby 說過：「如果面對任何事情均能自尋其趣，你定能處之泰然。」如果每個人都充滿幽默感，那社會必定和諧，哪來暴戾之氣？幽默的最大目的就是看別人臉上的笑容。幽默是跨文化的共同語言，有幽默感的人必定心存善意、富有智慧、身懷修養、充滿信心，幽默的人比較快樂，身體因快樂而更健康，事業自然也較易成功！台中市市長胡志強是「幽默」的忠實信徒，香港城市大學於 2009 年 12 月 7 日舉辦之城大傑出學人講座系列之「幽默一定強」遂邀請胡市長進行專題講座及參訪交流活動。

胡志強，吉林縣永吉縣人，1948 年生於北平市（今稱北京市）。現任台中市市長。胡市長 1970 年畢業於國立政治大學外交系，其後遠赴英國留學，並分別於英國南安普頓大學及牛津大學取得國際關係碩士及博士學位。1991 年出任我國外交部部長，2001 年當選為台中市市長，深受市民支持，連任至今。

胡市長個性溫和、與人為善，以口才辯給、機智幽默著稱。他在不同職位上都能做到政通人和，在台灣贏得「用心用感情認真做事」的美譽。1993 年胡市長分別獲得最佳政府發言人獎及十大傑出華人獎。1996 年，胡市長獲得華東美人學術聯誼會頒發專業成就獎。1997 年獲英國南安普頓大學頒發榮譽博士。

二、台中州廳再利用

台中市政府預計於 2010 年 9 月搬遷至新市政中心，屆時，搬遷後的台中州廳及附屬建築群將成為擁有豐富文化資產的閒置空間，形成亟待開發的區塊。舊中區乃中市歷史建築密度最高，文化氣息最濃厚之區域，區內之台中公園與台中州廳街廓為最大之群聚節點，將可期待新舊元

素藉由再開發產生之融合與衝擊。爲了替台中州廳及附屬建築群尋找未來、兼顧文化資產保存與都市發展的契機，臺中市政府組成跨局室專案小組並於 2006 年召開二次座談會，與會專家學者提出許多建言，對未來使用提出包括：城市博物館、當代藝術中心、創意產業中心、國際學舍、文化商業複合式園區等幾種發展可能。與會者雖想法不一，但有一個共識：要有足夠的能量，才能支持該區未來的轉型與進一步地發展。並於 2006 年 6 月、10 月兩次召開工作會議並做成決議：本案將採「徵求民間投資」方式辦理。

原本最初構想係希望台中州廳能作為故宮的台中分院，但因故宮沒有意願，故作為台中分院的機會並不大，爲了讓台中州廳這棟建築物能夠妥善的再利用，達成市府搬走之後能「離開不熄燈」，期台中州廳可以很順利的有廠商或文化團體進駐，避免變成閒置的空間，所以市府積極努力的招商。

爲廣泛尋求優良投資商，本案在 2009 年 11 月 18-20 日於香港藉參展 2009 年亞洲國際房地產投資展覽會機會辦理第一次國外招商，期間與多位投資商與投資商代表等就本案充分意見交流，其中香港「信和集團」更來函表達其高度投資意願，並邀請市府前往香港、新加坡考察其飯店經營模式、進一步就該集團投資本案之可行性進行意見交換。市府遂由都發處、新聞處處長陪同市長於 2009 年 12 月 5 日至 8 日赴香港瞭解其投資構想，並於 12 月 8 日由香港飛新加坡與副市長蕭家旗帶領之招商團隊會合、進行招商行程。

貳、目標

- 一、藉由胡市長受邀進行專題講座及參訪交流活動，完成台中市之都市行銷活動。

- 二、經由考察信和集團在香港及新加坡之飯店經營，就該集團欲投資台中州廳再利用案之構想交換意見，雙方分別各自評估投資之可行性及投資者之適任性。
- 三、透過國際招商活動之辦理，期藉由潛在投資商自提開發規劃構想，遴選出最適開發方案，以達到市府對台中州廳再利用之開發得兼顧文化資產保存與都市發展的目標。

參、考察招商過程

一、本次考察、招商行程

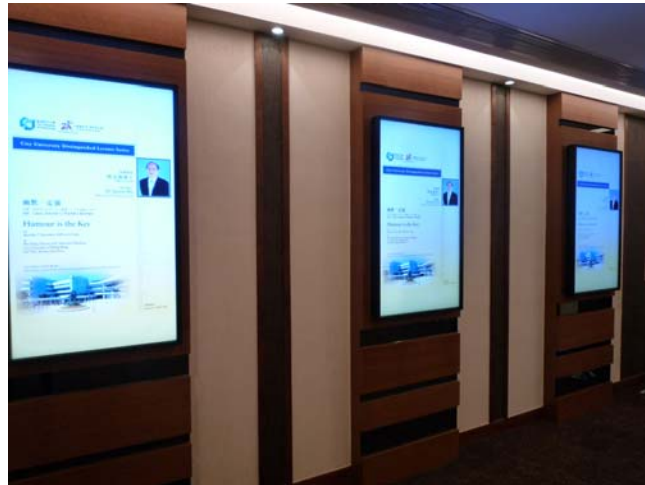
香港信和集團於台中州廳再利用案於 2009 年 11 月間赴港招商後來函表達投資意願，並邀訪市府前往香港、新加坡考察其飯店經營模式、進一步就該集團投資本案之可行性進行意見交換。2009 年 12 月 5 日至 8 日市府遂由都發處處長黃崇典、新聞處處長曹美良陪同市長赴香港瞭解其投資構想（民政處處長王秋冬則於 12 月 7 日下午赴港陪同市長進行香港城市大學行程），並與信和集團主席黃志祥先生碰面就該案交換意見。其中黃處長、曹處長並於 12 月 8 日由香港飛新加坡與副市長蕭家旗帶領之招商團隊（含文化局黃國榮局長、更新科科長蔡青宏及承辦王義勇）會合，續進行新加坡之信和集團物業之考察、招商行程。

二、「幽默一定強」專題演講

台中市長胡志強應香港城市大學邀請，前往演講「幽默一定強」，同時進行都市行銷活動。他於 12 月 5 日傍晚抵達香港，受到當地政商界的高度歡迎，當晚並受邀參加城市大學 25 週年校慶活動，不少學生都搶著與胡市長合照留念。而包括香港電訊盈科理事主席李澤楷也特別前往致意，被問到對胡的印象時，李澤楷表示，他非常欣賞胡市長，對於胡市長的演講，他一定會前往聆聽。

胡市長於香港之活動





三、信和集團之考察

(一) 信和集團之簡介

信和集團是香港主要的房地產發展商之一。集團業務多元化，由三家上市公司組成：

- 1.尖沙咀置業集團有限公司
- 2.信和置業有限公司
- 3.信和酒店(集團)有限公司

信和置業是恆生指數成份股之一，在國際財經雜誌《歐洲貨幣》(Euromoney)最新一屆的「最佳管理公司」讀者評選中，榮獲最多殊榮，備受讚譽。

集團核心業務是發展及投資各類型物業，包括住宅、商場、辦公大樓及工業大廈，同時也經營物業及會所管理、酒店投資和管理。

集團早期拓展尖沙咀東部商業旅遊區，享負盛名。集團投資發展的項目眾多，其中更不乏躋身於亞洲頂尖優質物業：

- 1.新加坡浮爾頓酒店 2006 年榮獲國際權威旅遊雜誌 Condé Nast Traveler 讀者評選為亞洲最佳酒店。
- 2.聯營發展的香港中環廣場，樓高七十八層，蔚為全球最高物業之一。
- 3.香港柏景灣住宅項目榮獲國際房地產業聯合會頒發優良建築獎。
- 4.香港屯門市廣場及澳海城 1 期和 2 期，分別是新界和西九龍地標商場。

信和集團自 1970 年代初成立至今，已在香港和中國發展近兩百項物業。集團對香港前途充滿信心，不斷增購土地及發展各類房地產。截至 2006 年 6 月 30 日止，集團擁有土地儲備 3690 萬平方呎，其中 1700 多萬平方呎為已落成的優質投資物業，大部分為頂級商廈(商場及辦公大樓)、豪華住宅大廈、優質工業樓宇、酒店及分布於港九新界各處的車位；其餘 1700 多萬平方呎可供發展之土地儲備，正發展為多各不同用途的項目，大部分位於香港，亦分佈於深圳、廣州、廈門、福州、漳州及成都。集團的土地儲備大部分用以發展住宅項目，其餘則是商業項目。

集團雖以物業發展為主，但聯營企業亦緊隨地產發展相應壯大，並透過多間全資附屬公司，包括信和物業管理有限公司、信和物業服務有限公司、恆毅清潔服務有限公司、信和護衛有限公司，以及信和停車場管理有限公司，提供優質物業管理、清潔、保安、大廈維修保養及其他相關服務。信和物業管理有限公司雇用了超過兩千名曾接受嚴格訓練的員工，管理 160 項分佈在香港各地、總樓面面積逾 4600 萬平方呎的物業。集團將繼續發展物業，並同步擴展物業管理服務。信和物業管理在會所、停車場、保安和清潔服務方面屢獲殊榮，並贏得無數香港和國際獎項。

信和集團乃酒店業翹楚，擁有經營多間國際著名酒店，其中包括作為旗艦的新加坡浮爾頓酒店和香港港麗酒店。旗下各酒店均以慇懃細心和優質的服務見稱。

區域聯繫方面除香港外，集團在新加坡的聯營公司一位於新加坡的姊妹公司，包括遠東機構、烏節廣場控股有限公司及楊協成有限公司，均是當地享負盛名、舉足輕重的商業機構，發展項目逾 700 個。集團在亞洲其他地區的物業發展還包括台灣一個 600 萬平方呎的住宅發展項目，以及馬來西亞一個大型住宅發展項目。至於楊協成，更是亞太區重要的食品飲料企業，並成功打入擁有十三億人口的中國市場。

（二）新加坡之考察招商

爲了台中州廳與附近建築群之再利用案並振興中區經濟商機，台中市政府積極對外招商，繼市長胡志強香港行之後，副市長蕭家旗也於 2009 年 12 月 8 日前往新加坡，本案一直是台中市政府重要的招商目標，希望借重國外相關經驗，讓這棟歷史建築再重新綻放光芒、風華再現。

本次新加坡考察行程，由信和集團向市府考察團介紹其新加坡物業—浮爾頓酒店，該酒店因其古蹟再利用之背景，成爲該集團投資台中州

廳再利用案有利的經驗，也是本次行程之重點考察項目之一。

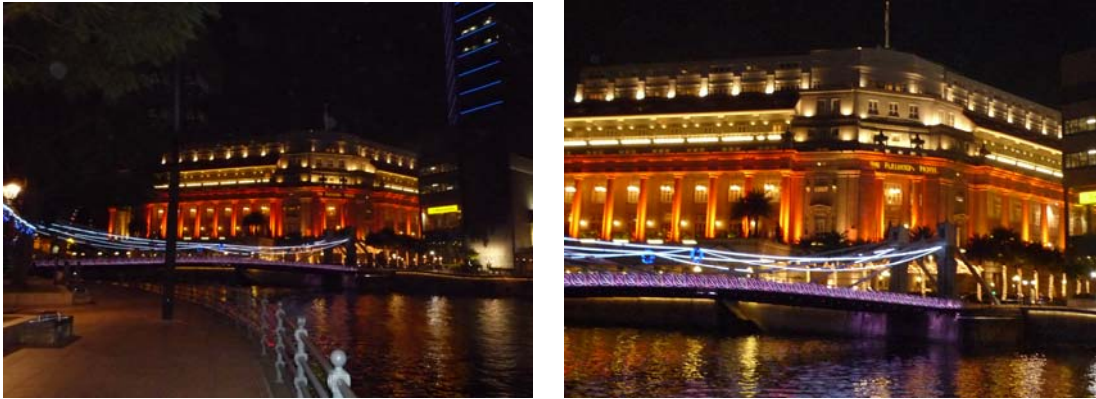
浮爾頓酒店透過古蹟再利用手法，將舊浮爾頓大樓（今浮爾頓酒店）由辦公大樓改建為豪華大飯店。八層樓高的浮爾頓大樓興建於 1928 年英國殖民時期，由倫敦建築師設計為仿造雅典帕德嫩神殿的傳統希臘建築風格。建築平面為三角形，左右邊立面相對稱、氣勢雄偉，為一座以新古典主義風格興建的郵政總局。與市政大廈、最高法院等建築同樣屬於新加坡的帕拉底歐式建築。原燈塔頂端設置屋頂平台，規劃一座 360 度觀景餐廳。在英國殖民時代，由於基地位居繁華的新加坡河口，商業活動密集，此燈塔曾用來為靠港的船隻指引方向。在它成為酒店的前 70 幾年中，曾經作為郵政總局、證交所、商會、新加坡俱樂部與近期的新加坡郵政局與新加坡內陸稅收局等使用。該案曾獲得 2001 年新加坡都市更新局的歷史建築保存獎。

浮爾頓酒店基地是在 1998 年 5 月招標給香港的信和開發集團，新加坡都市重建局（URA）特別提出要求該建築必須整建為旅館。根據業主的觀念，浮爾頓是新加坡的一個宏偉象徵，是一個現代便利性與亞洲傳統熱情的完美結晶。除了 400 間豪華客房及套房外，還有會客室、餐廳、酒吧及舞廳，可容納超過 500 名賓客。

昔日的新加坡郵政總局



今日的浮爾頓酒店

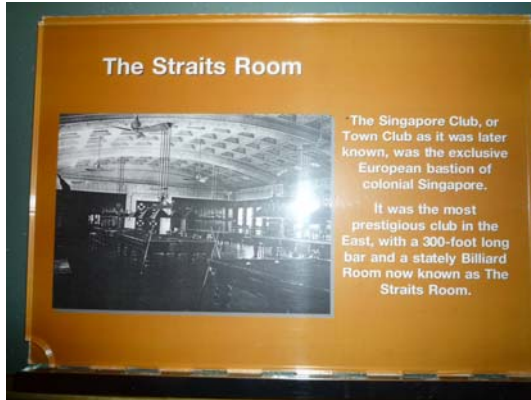


除了業主的需求外，URA 還對其戶外立面及內部歷史的特色有著嚴格的保存規定，例如四樓高貴的精緻天花板結構等。在所有的設計及施工開始前，這些都是需小心考量及研究的。在所有主要設計開始前，必須進行全面性的調查。包括從國家檔案館的舊文件中將建築過去的發展、成長與改變加以編排，並調查各個建造時期的照片，以助於在裝修工程開始前工程師能釐清各部結構的尺寸。從歷史性的照片中尤其是能看出室內空間的關鍵裝潢，它有助恢復昔日空間的繁華風貌。新加坡公共事業局（The Public Works Department）提供了舊建築平面圖幫助復原工作，亦有助於強化原有建築的特色，例如立面開口的設計。調查報告也收錄了建築元素的細部特徵，以利必要的整修及替換。

浮爾頓酒店的配置中，舊的郵政總局入口變成旅館的公共大廳，它也連結地下步道，通到浮爾頓 1 號大樓。在東翼，兩倍大的原郵政總局大廳有著鑲格板天花板及高窗，被完整保留下來，成為現在一樓的玉餐廳（the Jade Restaurant）。為了維持空間的完整，空調管被小心的藏在邊側走廊。舊新加坡撞球俱樂部（Billiard Room）位在四樓，有著華麗的天花板，需予以保存。它現在成為供酒店貴賓使用的新海峽俱樂部（the new Straits Club Room）。建築物中獨特的挑高天花板及獨有的窗戶組合，被維持及轉化成各式套房。由於既有樓板與窗戶的設計配置，許多客房需配合重新規劃。如二樓特別的法式高窗決定了閣樓套房及雙層的複

式套房，也因而保存了法式高窗的宏偉，以供人欣賞。

舊新加坡撞球俱樂部華麗的天花板被妥善保存



身為典型的古蹟保存案，拆除及保存是重大的技術挑戰。其主要的挑戰之一，是在細部拆除及其相關的過程中，需要保存四樓昂貴的天花板。為了大廳、室內及中庭的新客房空間，當上部多餘的室內結構被拆除時，天花板仍須維持吊在空中。為了保持舊建築的純度及特色，需要更為仔細的機電工程規劃。雖然建築本身要提供 21 世紀現代化的便利，但仍需看起來像一塊昔日的瑰寶。故隱藏及集中機電設備—尤其在公共區域顯得更為重要。浮爾頓採用了包括受限於天花板而使用樓板管線的許多方式解決此問題。

酒店內部



經過兩年小心地翼翼整建原建物，浮爾頓大樓已成為 21 世紀同時擁有宏偉及亞洲傳統特質的五星級酒店。今日，更已變為市中心商業及文化區的驕傲地標。成功的結合新加坡舊時期令人懷念的尊榮，與有別於其他五星級酒店的現代舒適。其室內豪華與其歷史涵構和諧共存，浮現昔日輝煌年代之風華。

市府就台中州廳案向該集團代表簡報



肆、心得與建議

一、心得

本次胡市長受邀出訪香港進行專題演講，透過市長幽默風趣的言詞不但增進我國與國際間的互動與交流、提升台中市城市行銷在國際之能見度，進而為台灣整體之形象與知名度達到加分的效果，可謂成功的城市外交與城市行銷出擊之典範。

另由於前階段成功的香港招商經驗，吸引信和集團對台中市州廳再利用案投資之興趣，可知大型開發案除可對國內招商外，國際開發集團的經驗與資金亦為國內各都市招商可積極吸引其聚焦之一環。

對於浮爾頓酒店的考察，其古蹟再利用之經驗值得我國學習之處包括：

- (一) 對於古蹟戶外立面及內部歷史特色之嚴格保存規定，及其在所有的設計及施工開始前所做該建築過去的發展、成長與改變之詳細研究。
- (二) 詳細收錄古蹟建築元素的細部特徵，以利必要的整修及替換，並透過資料的蒐集尋出室內空間的關鍵裝潢，以助恢復昔日空間的繁華風貌。
- (三) 除了保存的議題外，成功的規劃古蹟建物之採光天井，將原又髒又陰暗的建築物中心部分空間，改造成獨立、明亮的採光中庭，成為建築物的新核心。
- (四) 成功的結合舊時期令人懷念的尊榮，與有別於其他五星級酒店的現代舒適，使其室內豪華與歷史涵構和諧共存。

二、建議：

- (一) 由於胡市長曾任外交部長之背景與其個人獨具之魅力，使之成為城市外交、行銷之最佳推行者，在時程可配合之前提下，市長之出訪不失為台中市行銷、宣傳之絕佳選擇。
- (二) 國際招商是目前城市競爭中重要的一環，建議每二年可對外辦理至少一次之全市投資說明會，如此，不但可吸引國際投資者的目光，尚可透過彼此的交流，達到城市行銷的效益。
- (三) 新加坡城市街道配合節日所做之美化裝置，樣式、設計皆典雅美觀，為市容美化加分不少，建議國內負責都市景觀、行銷單位可至此地考察，多吸取其成功經驗。

附件

台中州廳招商概要說明

台中市政府預計在 2010 年中遷往七期重劃區之新市政中心，市府搬遷後的台中州廳及附屬建築群，將成為擁有豐富文化資產的可再利用區域，為了替台中州廳及附屬建築物開創未來願景，並兼顧文化資產保存與都市發展的契機，因此將透過辦理都市更新的開發程序，將更新後完整獨立的可開發用地，以設定地上權的方式，徵求民間參與投資開發，希望藉由新舊元素交融，刻劃出新的思維與新的發展契機。

一、基地條件

目前台中州廳基地位於民權路、三民路、民生路、市府路之完整街廓範圍內，未來市府擬辦理都市更新之基地面積約為 4.6 公頃（如下圖 1 所示）。

台中州廳坐落於台中市早期發展成熟區，文化及文教設施密度較高，基地內及鄰近街廓之古蹟、歷史建築密度為全台中之冠。

本區主要的交通動脈為聯繫台灣西部走廊中心的台中火車站，規劃預計民國 103 年將完成台中區都會鐵路捷運高架化，將大幅提升本基地交通便利性。

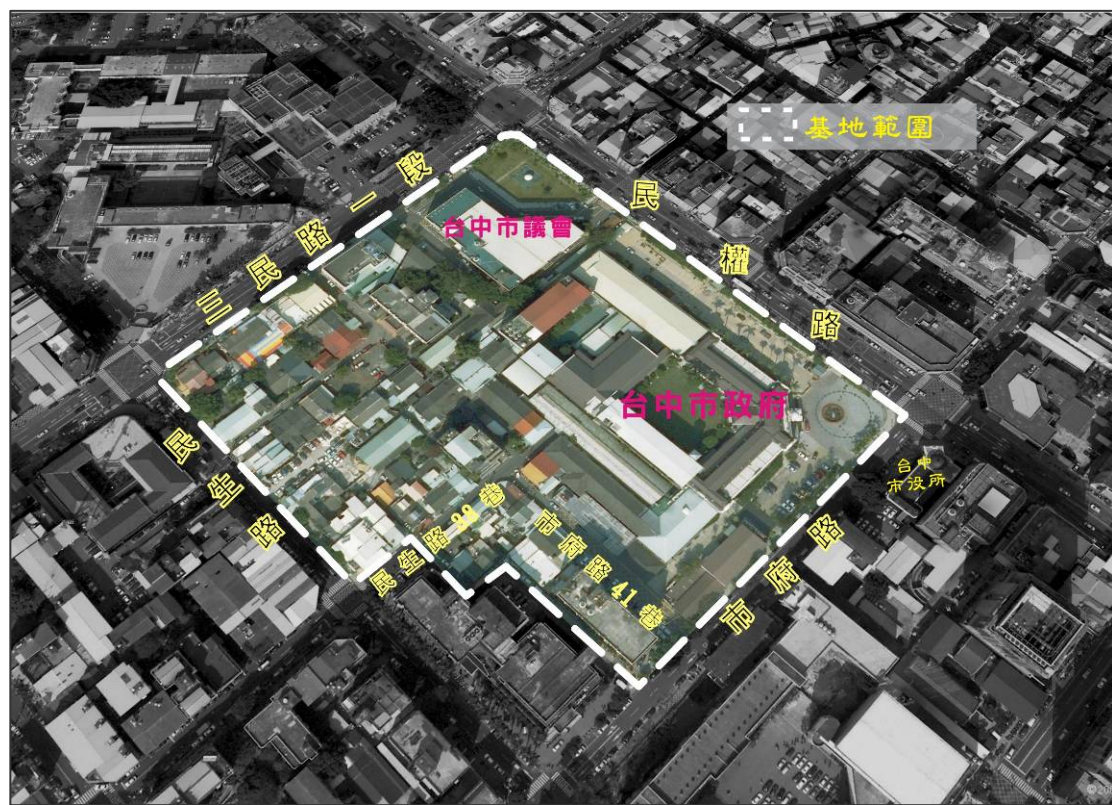


圖 1 基地範圍示意圖

二、基地土地權屬

本案基地範圍內以公有土地佔大宗，所佔比例高達 93.54%；私有土地面積為 2,996 平方公尺，僅佔全區比例為 6.46%。

項目	面積（平方公尺）	百分比
公有土地	43,390	93.54%
私有土地	2,996	6.46%
總計	46,386	100%

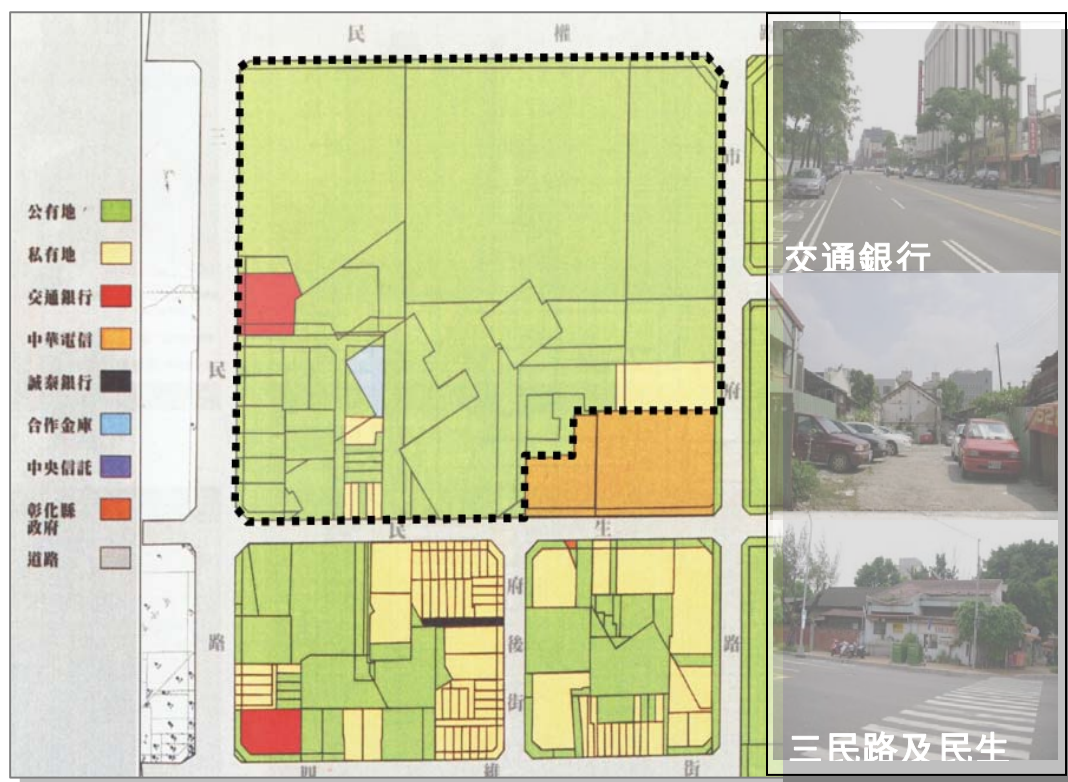


圖 2 土地權屬示意圖

三、土地使用分區

目前本案基地之都市計畫土地使用分區均為機關用地（機 49、機 50、機 51），未來配合都市更新作業流程，擬將用地變更為供旅館、商業服務及文化創意產業用之文創專用區，內容如下表。

擬變更 使用分區	容積管制	建物可建高度	允許使用項目（暫定）
文創特定 專用區	建蔽率 80% 容積率 320%	108m (27F) 30m(路寬) × 3.6=108m 108m ÷ 4m = 27F	1、以供保存維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗有關文物及自然文化景觀之使用項目。 2、一般旅館。 3、國際觀光旅館。 4、科教文化展示場館 5、國際會議中心。 6、創意研發設施：藝文社團、創意及研發機構、育成中心。 7、導覽中心、主題式展場。 8、文化工作室。 9、大型商場、餐飲、宴會廳。 10、金融業、銀行。 11、百貨精品。 12、其他經都市計畫審議委員審議同意之使用項目。

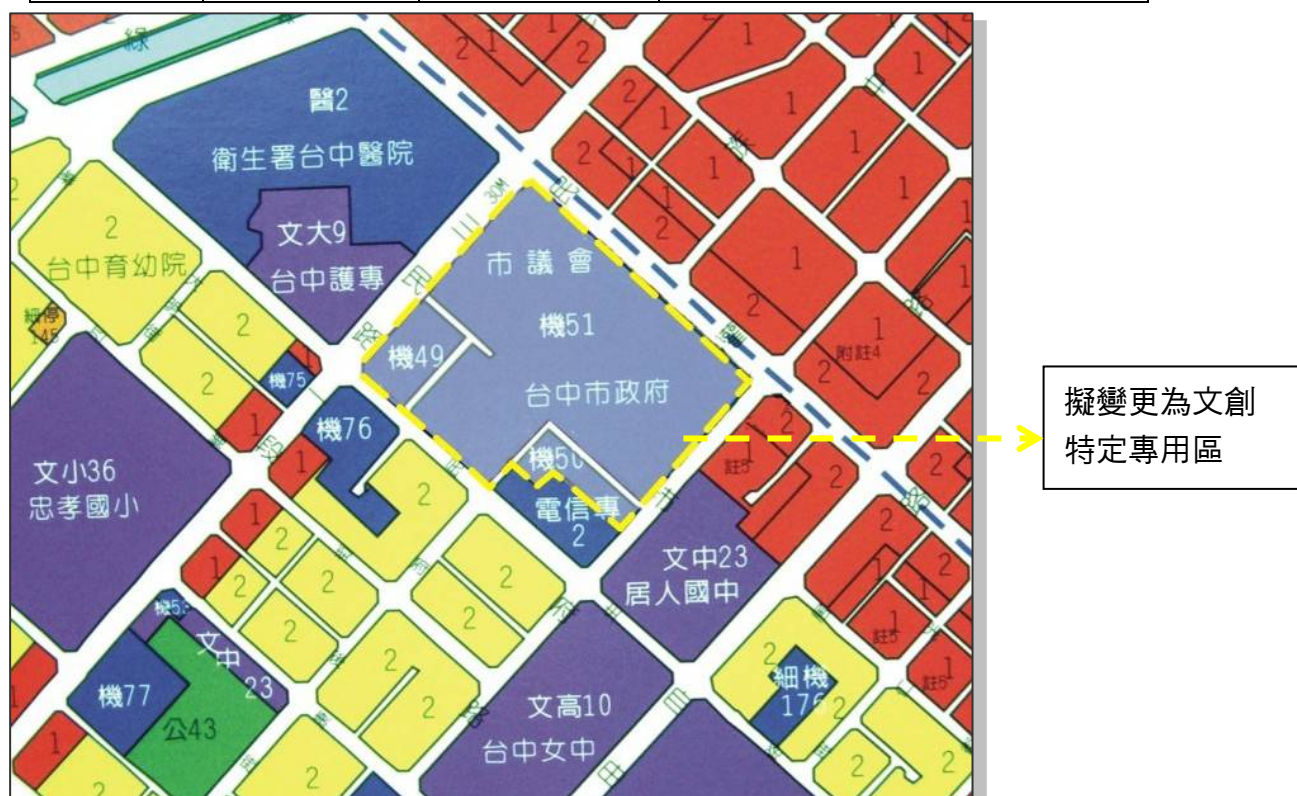


圖 3 都市計畫示意圖

四、執行構想與招商條件

未來本案將採兩階段進行：

第一階段利用都市更新手段，整合公私有權屬及地上物保留或拆除整理並同時辦理用地變更作業。

第二階段則以更新後公有土地配回之可開發建築用地，直接辦理設定地上權招商開發。

計畫流程詳后圖 4。



未來就地上權設定招標將採「價格標」之模式廣徵投資開發，預期地上權之存續期間為 50 年。現有市府保留的古蹟建築座落基地面積約 1.6 公頃，其餘 3.0 公頃參與都市更新權利變換，依公有地面積比例 93.54%估計，設定地上權面積約 2.8 公頃。

參考台中市政府即將頒訂之「臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法」，廠商應繳付予市府之權利金及租金概述如下。

項目	繳納方式	計價基準	參考值
地上權權利金	一次收取 (亦可分年收取)	以不低於土地標售底價之 15% 為底價。並以實際得標金額計收	目前區域商業土地行情 25~30 萬/坪 (7.6~9 萬/m ²)
土地年租金	每年收取	更新後地上權設定面積 × 當期土地公告地價 × 5%	基地內最新公告地價平均約為 16,000 元/m ²

Ps:預估值

1. 權利金底價：9 萬 × 地上權設定面積 × 15% = 9 × 28,000 × 15% ≈ 37,800 萬元
2. 土地租金：1.6 萬 × 地上權設定面積 × 5% = 1.6 × 30,000 × 5% ≈ 2,400 萬元/年

五、開發執行流程

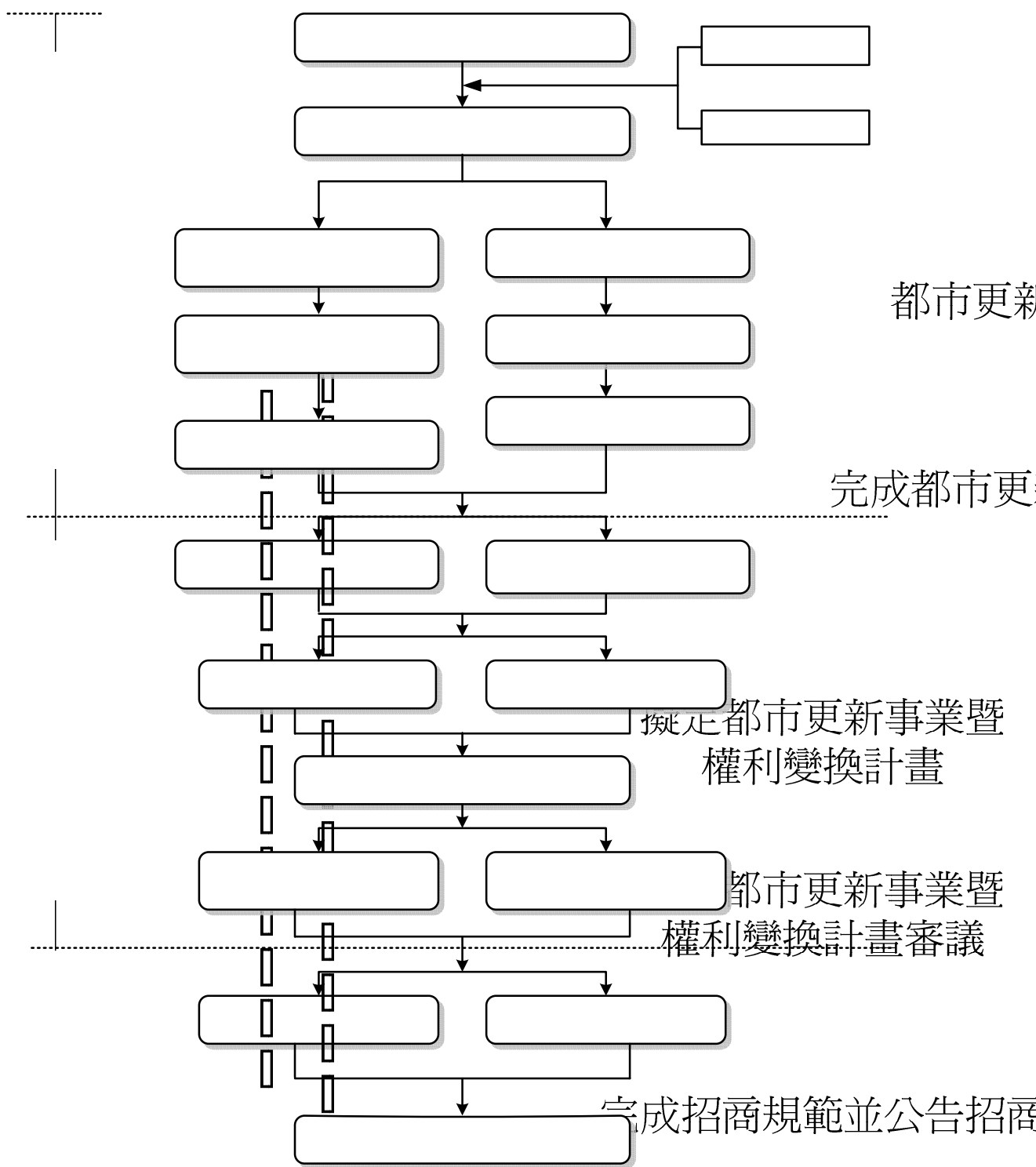
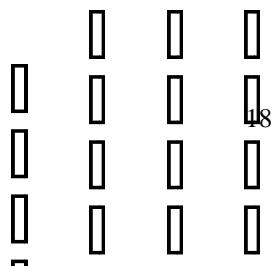


圖 5 全案執行流程示意圖



招商簽約完成權利金到位

六、投資開發成本

目前本案基地將開始辦理都市更新規劃開發流程，配合市府搬遷進度預計 2010 年底可進入招商作業流程，相關投資開發興建成本參考預估值如下：

(一) 都市更新規劃執行與招商成本：24,288 萬

1. 整體建築規劃設計：992 萬
2. 都市更新規劃執行：709 萬
3. 測量及鑽探費用：150 萬
4. 招商活動行銷：277 萬
5. 人事及雜項作業費：408 萬
6. 拆遷補償與安置費用：21,600 萬
6. 行政管理費：152 萬

(二) 地上權權利金：

1. 權利金底價： $9 \text{ 萬} \times \text{地上權設定面積} \times 15\% = 9 \times 28,000 \times 15\% \approx 37,800 \text{ 萬元}$
2. 土地租金： $1.6 \text{ 萬} \times \text{地上權設定面積} \times 5\% = 1.6 \times 30,000 \times 5\% \approx 2,400 \text{ 萬元/年}$

(三) 古蹟建物認養使用維護管理費：

1. 古蹟建物維護整建費用：8,712 萬
2. 行政作業管理費：261 萬/年

(四) 開發規劃興建成本：

預期本案地上權設定開發模式應朝飯店、餐廳、宴會廳、會議中心、精品商店街及辦公室為主，以台灣中南部地區現行開發的觀光飯店級以上個案，亦均多包含此類型，其開發成本與規模摘要介紹如下：

1. 台中長榮酒店：

- (1) 規模：354 房/B3F/14F
- (2) 造價：15~16.5 萬/坪 (4.5 萬~5.0 萬/m²) /250~300 萬/房

2. 台中全國飯店：

- (1) 規模：306 房/B3F/14F
- (2) 造價：14~15 萬/坪 (4.2 萬~4.5 萬/m²) /220~280 萬/房

3. 台中通豪大飯店：

- (1) 規模：228 房/B2F/23F
- (2) 造價：15~16 萬/坪 (4.5 萬~4.8 萬/m²) /200~250 萬/房

4. 日華金典酒店：

- (1) 規模：222 房/B5F/31F

(2) 造價:17~18.5 萬/坪 (5.1 萬~5.6 萬/m²) /300~350 萬/房

5. 亞緻 HOTEL ONE :

(1) 規模 : 211 房/B5F/31F

(2) 造價:18~20 萬/坪 (5.4 萬~6.0 萬/m²) /350~450 萬/房

6. 台中福華大飯店 :

(1) 規模 : 168 房/B3F/14F

(2) 造價:14~15.5 萬/坪 (5.4 萬~6.0 萬/m²) /250~300 萬/房

7. 台中裕元花園酒店 :

(1) 規模 : 149 房/B5F/26F

(2) 造價:18.5~20 萬/坪 (5.6 萬~6.0 萬/m²) /350~480 萬/房

8. 台南遠東香格里拉大飯店 :

(1) 規模 : 336 房/B6F/38F

(2) 造價:20~21 萬/坪 (6.0 萬~6.4 萬/m²) /900~1000 萬/房

9. 桃禧航空城大飯店 :

(1) 規模 : 188 房/B3F/10F

(2) 造價:15~16.5 萬/坪 (4.5 萬~5.0 萬/m²) /700~850 萬/房

本案五十年地上權設定基地面積約可達 2.8 公頃 (約合 28,000 m², 8,470 坪), 配合市府保留古蹟建築之樓層與外觀型態, 結合高建蔽率低容積率模式預期, 本案模擬開發興建庭園式之古典花園酒店, 以地下一層, 挑高地上二層的建築結構分析, 其開發興建成本可預估如下:

1. 基地面積 : 8,470 坪 (28,000 m²)
2. 建蔽/容積 : 80% ; 320%
3. 法定容積 : 8,470 × 320% ÷ 27,104 坪
4. 規劃房間數 : 25 坪/房 × 220 房 + 45 坪/房 × 80 房 = 9,100 坪
5. 宴會廳、庭園餐廳及廚房 : 1,500 坪
6. 精品商店街 : 500 坪
7. 會議中心、辦公室 : 700 坪
8. 其他飯店附屬設施建築 : (含健身房等設施空間) : 3,965 坪
9. 地下一樓停車場 : 開挖率 50% × 8,470 = 4,235 坪/300 部
10. 總樓地板面積 : 4,235 + 9,100 + 1,500 + 1,200 + 3,965 = 20,000 坪
11. 庭園造景規劃興建成本 : 8,470 × 35% × 18,000 ÷ 5,336 萬
12. 本案開發興建成本 : 20,000 坪 × 7.8 萬/坪 = 156,000 萬
13. 總興建開發成本 : 156,000 + 5,336 = 161,336 萬

七、市場投資開發效益

依現行台灣中部區域市場狀況及本案預期可開發模式，有關飯店、商場(店鋪)與辦公產品的區域市場效益分析如下：

(一) 飯店市場效益：

旅館	長榮桂冠	通豪	金典	HOTEL ONE	裕元花園	福華	全國
房間數	354	228	222	202	149	168	306
09/單 9 月住房率	54.5%	51%	41%	57%	59.5%	60%	59%
平均房價預測/元	62.8	1,800	2,500	3,300	3,000	2,600	2,000
08/至 7 月均住率	62.8%	64.8%	49.7%	-	72.3%	67.4%	56.2%
平均房價/元	2,748	1,899	2,633	-	3,176	2,595	1,770
07/均住率	69.5%	67.5%	55.6%	-	74.1%	76.7%	57.4%
平均房價/元	2,636	1,690	2,726	-	3,078	2,722	1,824
06/均住率	79.7%	81.6%	73.6%	-	45.6%	82.5%	74.6%
平均房價/元	2,651	1,999	2,837	-	3,352	2,709	1,857
05/均住率	84.73%	87.87%	80.13%	-	-	83.22%	81.63%
平均房價/元	2,602	2,082	2,795	-	-	2,823	1,832

Ps:資料來源：交通部觀光局及本案調查整理預測。

(二) 商店租金效益：

中區	租金	用途	坪數	單價/坪	單價/m ²
中正路 55...	50,000	店面	20	2,500	756.2
西區	租金	用途	坪數	單價/坪	單價/m ²
向上路...	135,000	店面	64.89	2080.4	629.3
民權路...	120,000	店面	61.54	1949.9	589.8
西屯路一...	10,000	店面	22	454.5	137.4
五權路 56...	20,000	店面	30	666.6	201.6
康樂街 6-...	15,000	店面	15	1000	302.5
台中港路...	160,000	店面	93	1720.4	520.4
五權樂群...	36,000	店面	36	1000	302.5

三民路一...	39,000	店面	68	573.5	173.4
南屯路一段...	28,000	店面	23.3	1201.7	363.5
公正路...	25,000	店面	48	520.8	157.5
忠明路 30...	180,000	店面	153	1176.4	355.8
中興街 57...	22,000	店面	32.78	671.1	203
中美街...	45,000	店面	56	803.5	243
五權西一...	80,000	店面	91	879.1	265.9
華美街...	19,000	店面	15	1266.6	383.1

(三) 辦公室租金：

地址	租金	坪數	屋齡	單價/坪	單價/m ²
精誠三街...	30,000	28	8	1071.4	324
華美西街...	30,000	60	18	500	151.2
台中港路...	55,000	80	17	687.5	207.9
公益路 13...	65,000	126	19	515.8	156
台中港路...	71,500	143	17	500	151.2
五權西五...	18,000	25	29	720	217.8
美村路一...	8,000	10	10	800	242
台中港路...	65,000	88.49	16.3	734.5	222.1

依現行中部區域市場狀況及本案模擬開發模式與量體估計，有關本案保守可預期市場效益分析如下：

1. 平均住房率估計：50%
2. 平均房價估計：3,800 元 vs 4,600 元
3. 預期飯店住宿年收益：
 $(3,800 \times 220 \times 360 + 4,600 \times 80 \times 360) \times 50\% \approx 21,672$ 萬
4. 預期宴會廳、庭園餐廳及會議中心年收益： $21,672 \times 35\% \approx 7,585$ 萬
5. 預期精品商店街年收益： $500 \text{ 坪} \times 25,000 \text{ 元/年/坪} = 1,250$ 萬
6. 預期會議中心及辦公室年收益：
 $700 \text{ 坪} \times 700 \text{ 元/坪/月} \times 12 \text{ 月} \times 65\% = 382.2$ 萬
7. 預期古蹟藝術畫廊與活動收益：平均住房率 \times 平均住房人數 $\times 360 \times$ 門票價 \times 參訪率 = $50\% \times (220 \times 1.5 + 80 \times 3.2) \times 360 \times 150 \times 60\% \approx 949.3$ 萬
8. 本案可預期年總收益：
 $21,672 + 7,585 + 1,250 + 382.2 + 949.3 = 31,838.5$ 萬