



交通部臺灣鐵路管理局

Taiwan Railways Administration, MOTC

安全、準確、服務、創新



# 臺鐵資產活化再利用之 發展方向與推動概要

交通部臺灣鐵路管理局  
高副總工程司明鑒

104年6月4日



## 簡報大綱

---

- 壹、臺鐵資產概況
- 貳、資產利用之問題探討
- 參、發展策略
- 肆、開發構想
- 伍、案例介紹
- 陸、結語

# 壹、臺鐵資產概況

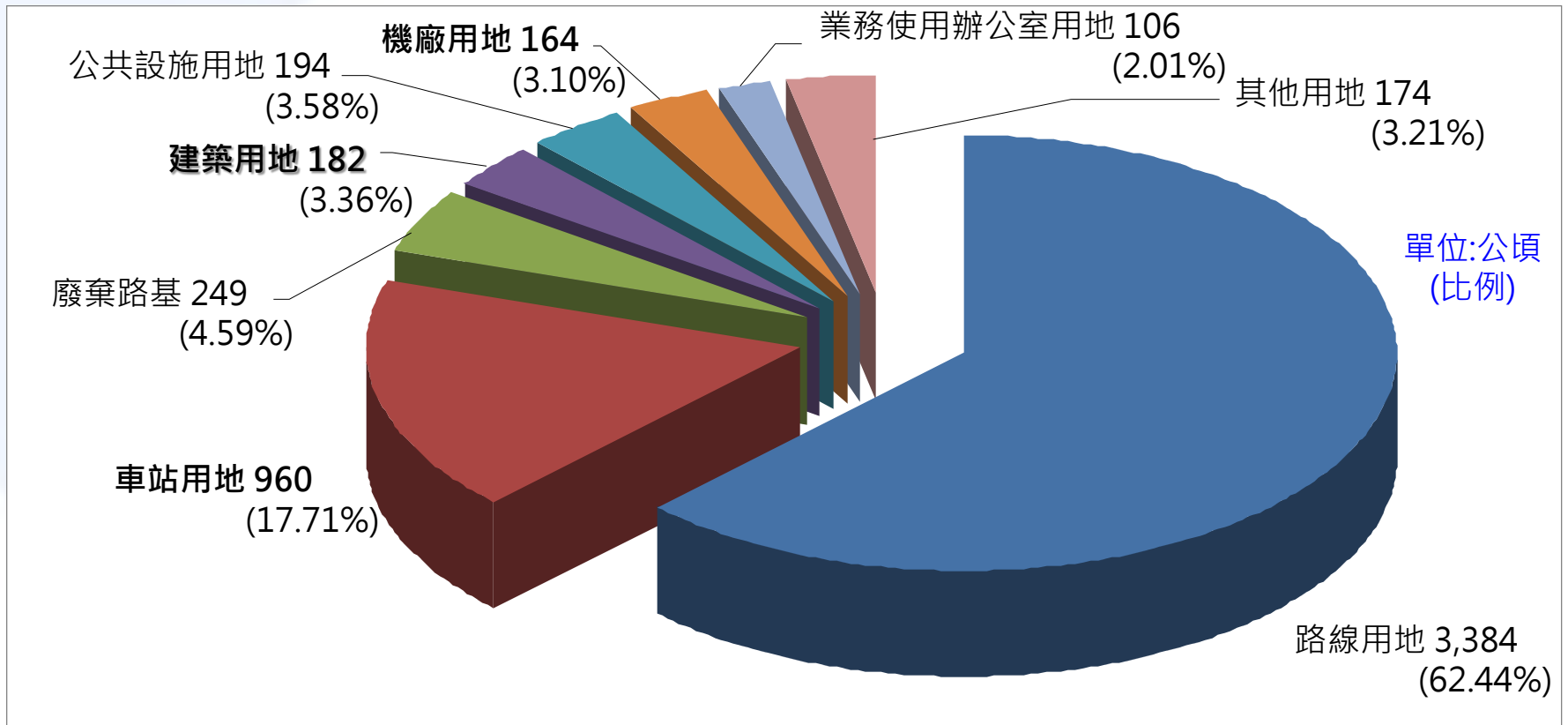
---

- 一、資產特性
- 二、資產開發利用情形
- 三、資產開發條件
- 四、相關計畫
- 五、小結

# 一、資產特性(1/2)

## ● 資產屬性

截至103年12月，臺鐵局經管之土地計45,081筆，面積約5,420公頃（其中可開發建築用地約300公頃），公告現值總值約6,706億元。



# 一、資產特性(2/2)

## ● 可開發利用資產：約300公頃

### 鐵路立體化資產 (70公頃)

#### ■ 開發目的：發揮TOD建設，繁榮運輸本業

桃園高架、臺中高架、員林高架、嘉義高架、臺南地下、高雄地下、屏潮高架

### 一般可開發資產 (210公頃)

#### ■ 開發目的：創造鐵道資產之最佳價值

配合重大建設計畫調整用途(25公頃)	臺北車站D1及E區、高雄鐵路地下化(站區及站東)、花蓮市六期重劃區
軌道機能調整釋出(60公頃)	七堵貨場、臺北機廠、南港調車場、烏日鋼樑廠、高雄機廠
都市更新(75公頃)	基隆火車站西二西三碼頭、彰化火車站北區、新竹後站宿舍區、舊高雄港及臨港沿線地區、蘭城之星更新計畫、民間自提都市更新...等
低度利用(50公頃)	師大宿舍、杭州北路宿舍、樹林文化街宿舍、桃園大同路宿舍、臺南宿舍區、高雄宿舍區、嘉義宿舍區...等

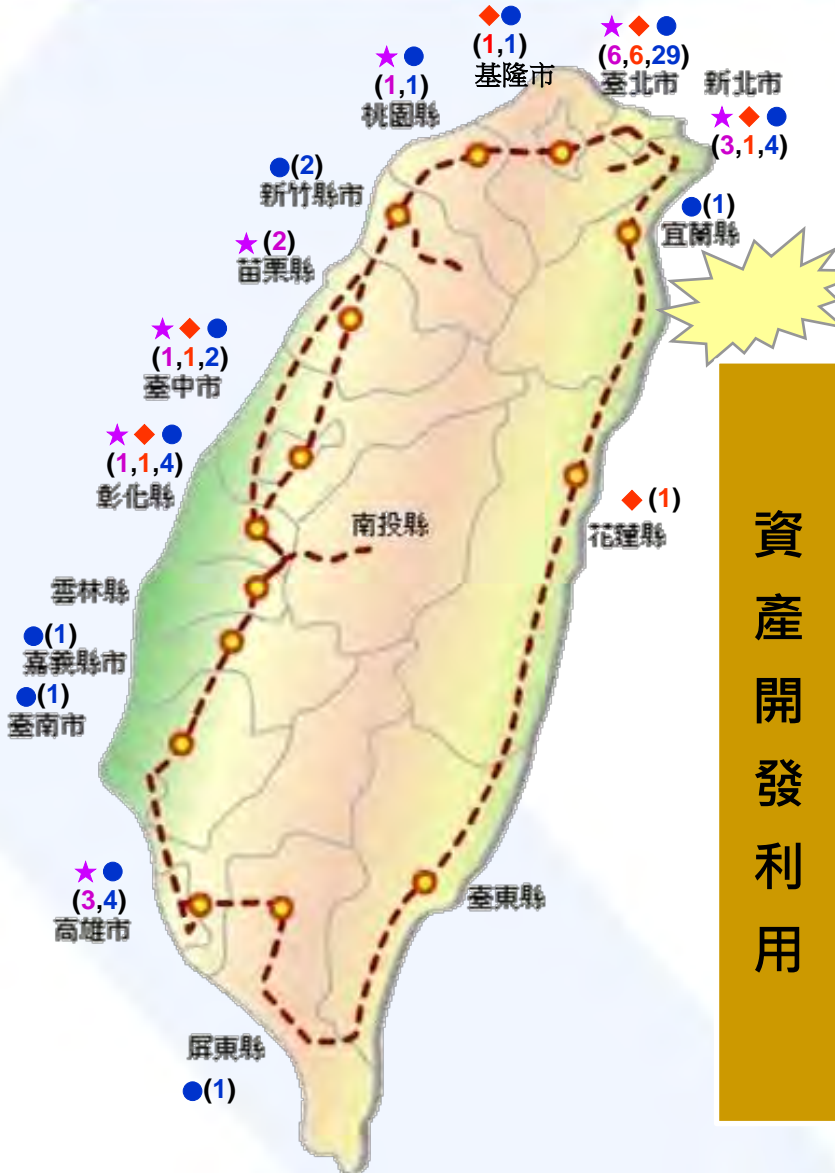
### 零星宜處分資產 (20公頃)

#### ■ 處分目的：增裕財務收益降低管理成本

畸零或基地不完整之小面積土地，變更非公用財產交國有財產署標售。

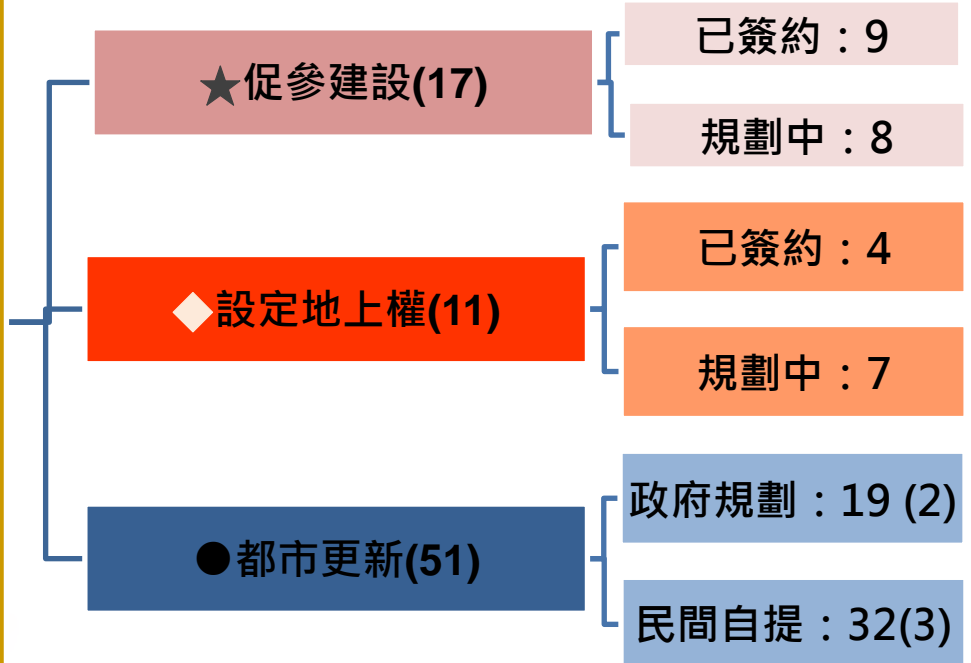
# 一、資產開發利用情形(1/2)

臺鐵路土地遍布臺灣全島，將視土地性質並依促參、設定地上權或都市更新等模式，選擇最具效益之開發方式提升資產價值。



全台79案

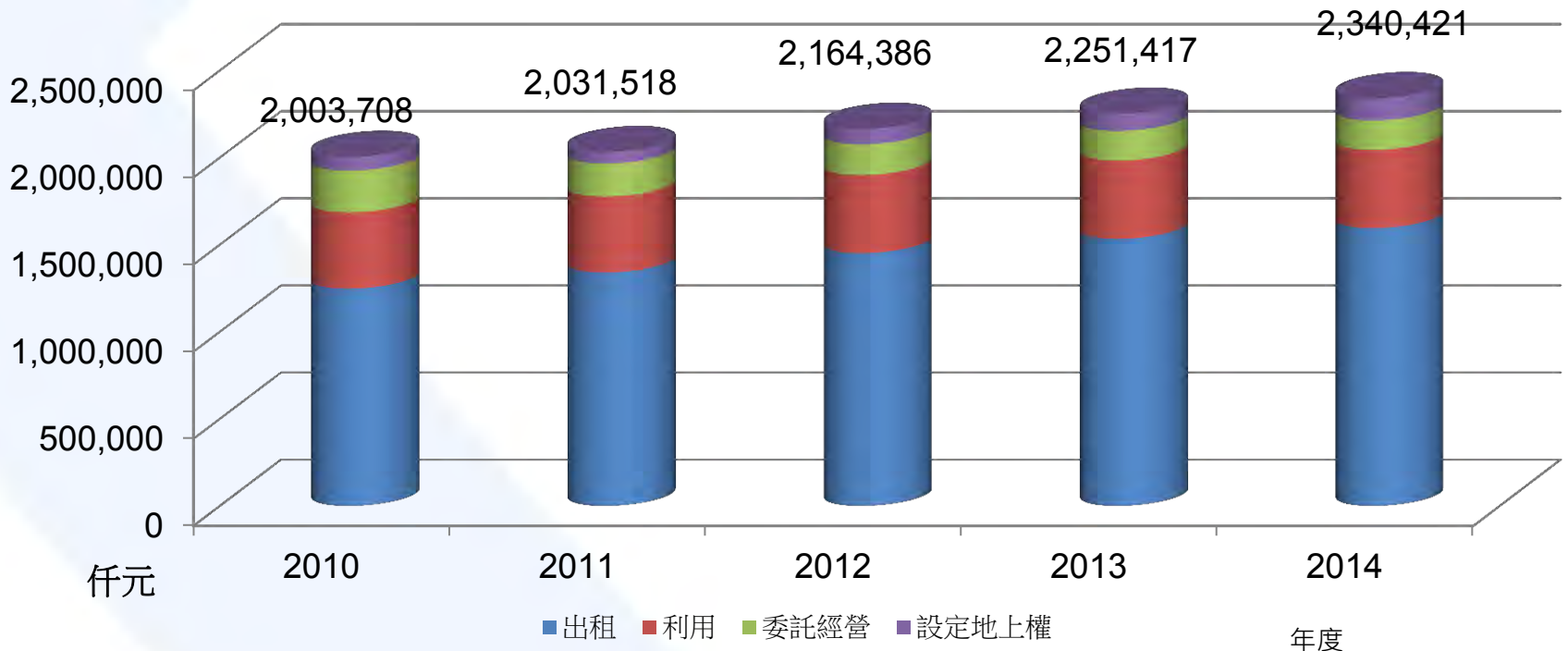
## 資產開發利用



## 二、資產開發利用情形(2/2)

### ● 103年資產開發利用效益

- 103年資產開發利用效益約23.4億元，與102年相較，增加約0.89億元，成長約3.95%
- 近5年平均年成長率約4%



# 三、資產開發條件

SWOT矩陣		內部分析	
		優勢(Strength)	弱勢(Weakness)
外部分析	機會 (Opportunity)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶▶ 基地多位於都會精華地區及不動產成熟地區，有助於資產開發利用作業</li> <li>▶▶ 藉由鐵路建設與運輸結合土地開發，<u>創造政府、鐵路機構與民間多贏局面</u></li> <li>▶▶ 以創造態度導入<u>與運輸本業相關商業服務設施</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶▶ 部分土地形狀較不規則、面積小，可結合周邊土地共同開發</li> <li>▶▶ <u>縮短行政作業流程及協調</u>，因應不動產市場狀態，發揮調節功能。</li> <li>▶▶ 利用<u>公共設施用地多目標使用</u>機制，提升土地使用功能。</li> </ul>
	威脅(Threat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶▶ <u>善用基地區位及無縫轉運服務功能優勢</u>，擴展大眾運輸市場，強化鐵路客運與附屬事業收益。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶▶ 應有效與周邊建設整合，善用地方特色，<u>適度參與民間都市更新或設定地上權開發</u>。</li> <li>▶▶ 倘不動產市場狀況不佳時，納入<u>分區建設及短期利用</u>等方案提高開發彈性</li> </ul>



# 四、相關計畫

## ◆ 國家重要政策方案

1. 104年國家發展計畫
2. 跨域增值公共建設財務規劃方案
3. 強化國有財產管理及運用效益方案
4. 花東產業六級化發展方案

## ◆ 交通建設計畫

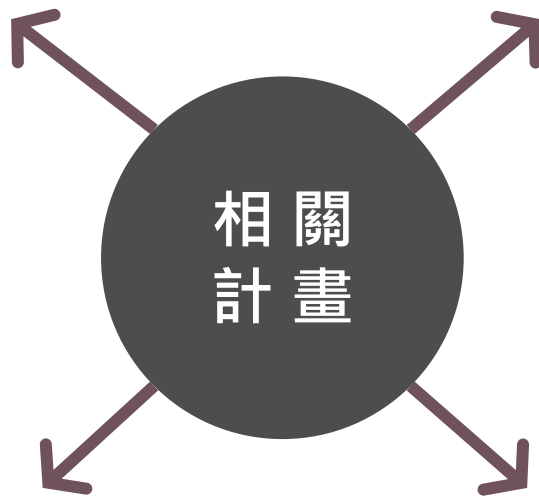
1. 桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫
2. 臺北都會區捷運建設
3. 鐵路立體化建設計畫：如臺中都會區高架捷運化、高雄鐵路地下化、屏東潮州捷運化、員林市區鐵路高架化、臺南市區鐵路地下化...

## ◆ 藝文建設計畫

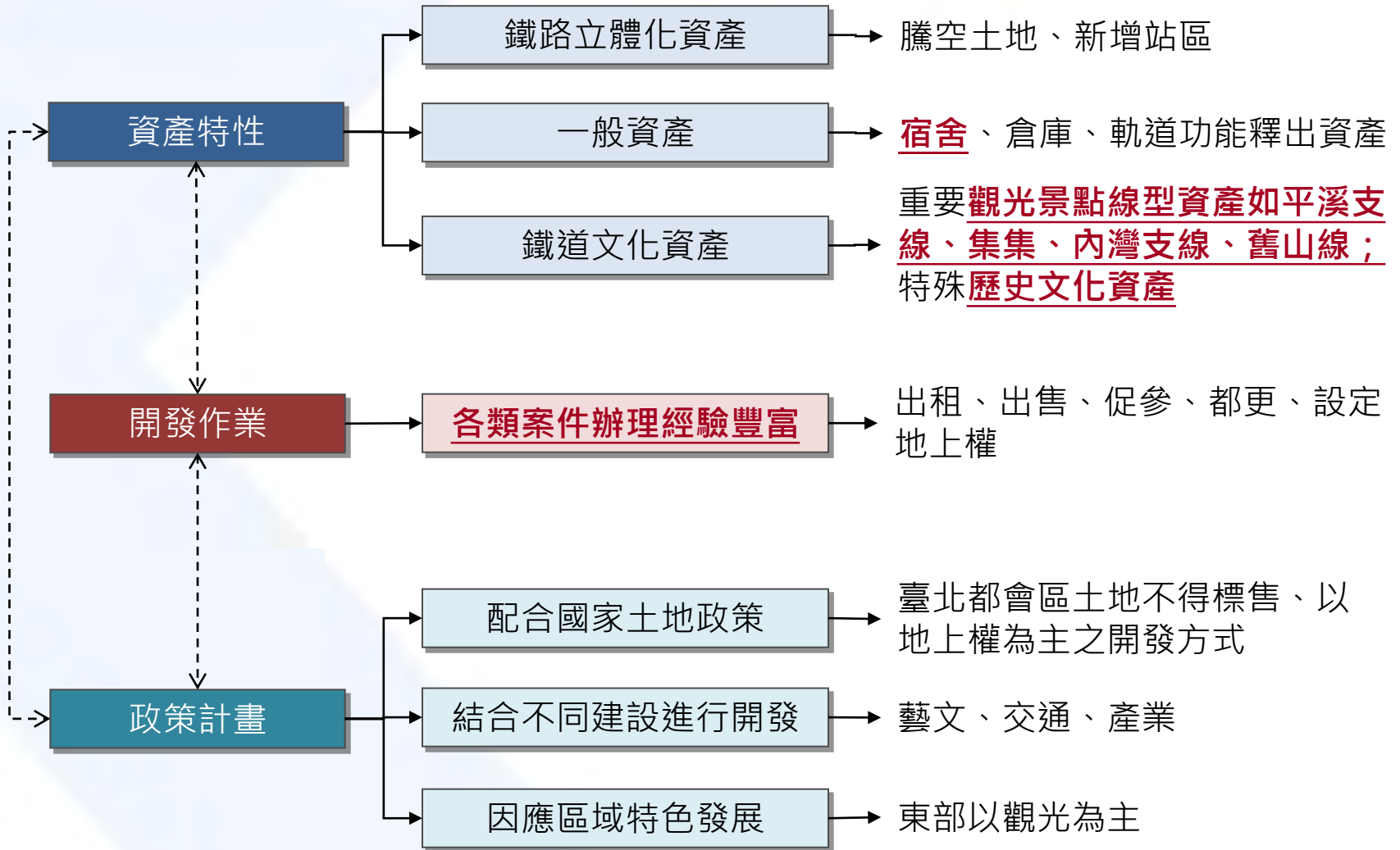
1. 北部流行音樂中心
2. 臺北大巨蛋
3. 臺中國家歌劇院
4. 故宮南院
5. 衛武營藝文中心

## ◆ 產業發展計畫

1. 文化創意產業推動計畫
2. 觀光大國行動方案 (104-107年)
3. 各地方政府產業發展計畫，如臺北市創意暨設計產業發展計畫...



# 五、小結



## 貳、資產利用之問題探討

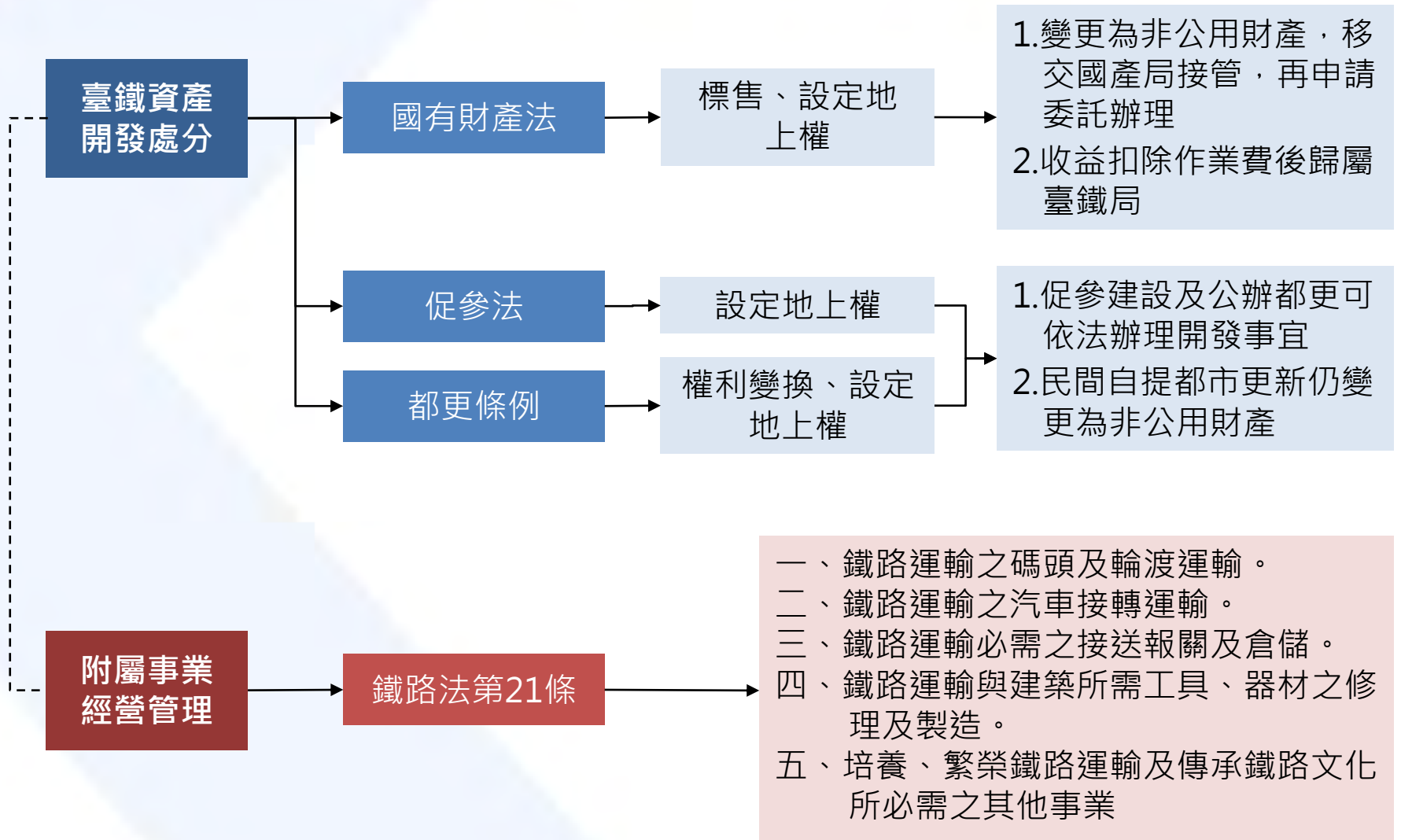
---

- 一、開發法令檢討
- 二、政策檢討
- 三、都市計畫檢討
- 四、文化資產檢討

# 一、開發法令檢討(1/2)

- 臺鐵管有土地係屬國有財產，除部分符合土地開發特別法得除排國有財產法之限制者外，餘須依國有財產法相關規定辦理：
  - 第28條：主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。
  - 第33條：公用財產用途廢止時，應變更為非公用財產。但依法徵收之土地，適用土地法及土地徵收條例之規定。
  - 第35條：公用財產變更為非公用財產時，由主管機關督飭該管理機關移交財政部國有財產局接管。但原屬事業用財產，得由原事業主管機關，依預算程序處理之。
  - 第53條：非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途，面積未達一千六百五十平方公尺者，得由財政部國有財產局辦理標售。面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售。

# 一、開發法令檢討(2/2)



## 二、政策檢討

類型	推動狀況		政策思考點
宿舍處理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1,650m<sup>2</sup>以下土地雖得標售，但位於臺北都會區土地一律不得標售</li> <li>● 大面積宿舍開發</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 標售?法令</li> <li>➢ 保留?出租、設定地上權保值</li> </ul>
促參案件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>已簽約</u>之促參案：臺北站交九、萬華站、南港站、松山站、臺北站大樓二樓商場與停車場、板橋站商場與停車場、新左營車站商場</li> <li>● <u>辦理中</u>之促參案：苗栗車站</li> <li>● <u>計畫中</u>之促參案/委託經營               <ul style="list-style-type: none"> <li>-彰化車站扇形車庫</li> <li>-舊山線、內灣、集集與平溪支線</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <u>執行中之鐵路立體化建設工程，預留合宜之土地發展機制</u></li> <li>➢ <u>鐵道文化資產與觀光支線之促參建設，結合鐵路營運與地方特色提升民間參與誘因。</u></li> </ul>
都更案件	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>優先更新(營建署優先推動)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>-基隆車站暨西二西三碼頭更新</li> <li>-基隆市和平島東南側水岸</li> <li>-光華社區都市更新旗艦計畫</li> <li>-<u>華山中央政府行政專區</u></li> <li>-中正區中正一分局周邊更新</li> <li>-<u>中山女中對面暨美麗信飯店周邊</u></li> <li>-中山區民權東路鼎興營區</li> <li>-新店榮工廠地區</li> <li>-<u>新竹火車站後站</u></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-臺中市體二用地</li> <li>-<u>豐原火車站周邊</u></li> <li>-<u>嘉義市火車站附近</u></li> <li>-運河星鑽特定專用區</li> <li>-<u>彰化扇形車站都市更新</u></li> <li>-<u>臺鐵舊高雄港及臨港沿線</u></li> <li>-<u>宜蘭市交通轉運中心</u></li> <li>-宜蘭市聯勤204廠</li> <li>-馬公市新復里地區</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 重要精華區（重要車站地區）多被列為更新範圍。</li> <li>→ 加速作業程序。</li> <li>→ <u>更新後獲得產品進行處分(住宅)或保有(商業)</u></li> </ul>
占用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各級機關占用本局土地價值</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <u>有償撥用</u>?回饋?</li> </ul>

# 三、都市計畫檢討

資產性質

變更原則

法令依據

土地使用分區變更

配合

- 重大建設（如鐵路地下化、立體化）
- 促參建設
- 都市更新之需求

都市計畫法  
區域計畫法

## 縣市政府主導辦理都市計畫變更：

- 都市計畫通盤檢討，不重視台鐵局營運整體需求及基本權益
- 都市計畫變更，台鐵局須依規定提供回饋外，並須負擔部分公共設施用地或要求無償提供騰空土地。
- 未能依土地使用分區之內容與強度狀況，合理調整回饋比例，例如車站專用區為站體使用為主，卻以其允許零售使用而認定屬商業區，低強度土地但訂定高比例之回饋

# 四、文化資產檢討

項目	內容	法令依據
指定方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由文化部或地方政府依法指定保存範圍，包含建物及動產</li> <li>● 臺鐵局須依文化資產保存法規定辦理，不得任意變更</li> </ul>	文化資產保存法
維護管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 臺鐵局屬事業機構，須自行編列預算辦理，無法爭取補助</li> </ul>	
其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 在符合土地使用管制之情形下，進行營運</li> <li>● 因屬國有財產，無法進行古蹟容積移轉作業</li> </ul>	

## 鐵道文化資產保存：

- 鐵道文化資產之指定或登錄作業，時程過於冗長，往往感情因素重於專業審查。
- 偏重文化資產價值之保存訴求，很少考量長期維養之組織與經費，更少觸及未來合宜之發展及營運方向。
- 被劃定法定文化資產，臺鐵局負責後續管理維護事宜，不僅臺鐵局權益受損，更加重維護文化資產責任。



## 參、發展策略

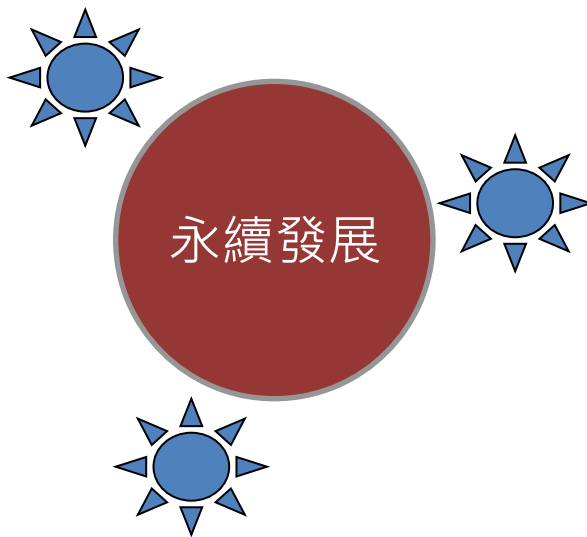
---

- 一、基本策略
- 二、規劃面策略
- 三、財務面策略
- 四、土地面策略
- 五、開發面策略
- 六、經營面策略

# 一、基本策略

## 1. 本業與附業相輔相成

- 建立臺鐵之運輸服務市場區隔
- 開發可輔助本業發展之附屬事業經營，以提升本業營業收入



## 2. 發展附屬事業

- 考量資產區位與人潮活動特性，並配合國家政策，開發附屬事業
- 積極推動文化資產再利用，以提升企業形象及實質財務收益

## 3. 建立責任分工

- 考量企業整體經營及資產有效開發的角度，落實專業分級與責任分工
- 人員重新調動，建立長期教育訓練計畫

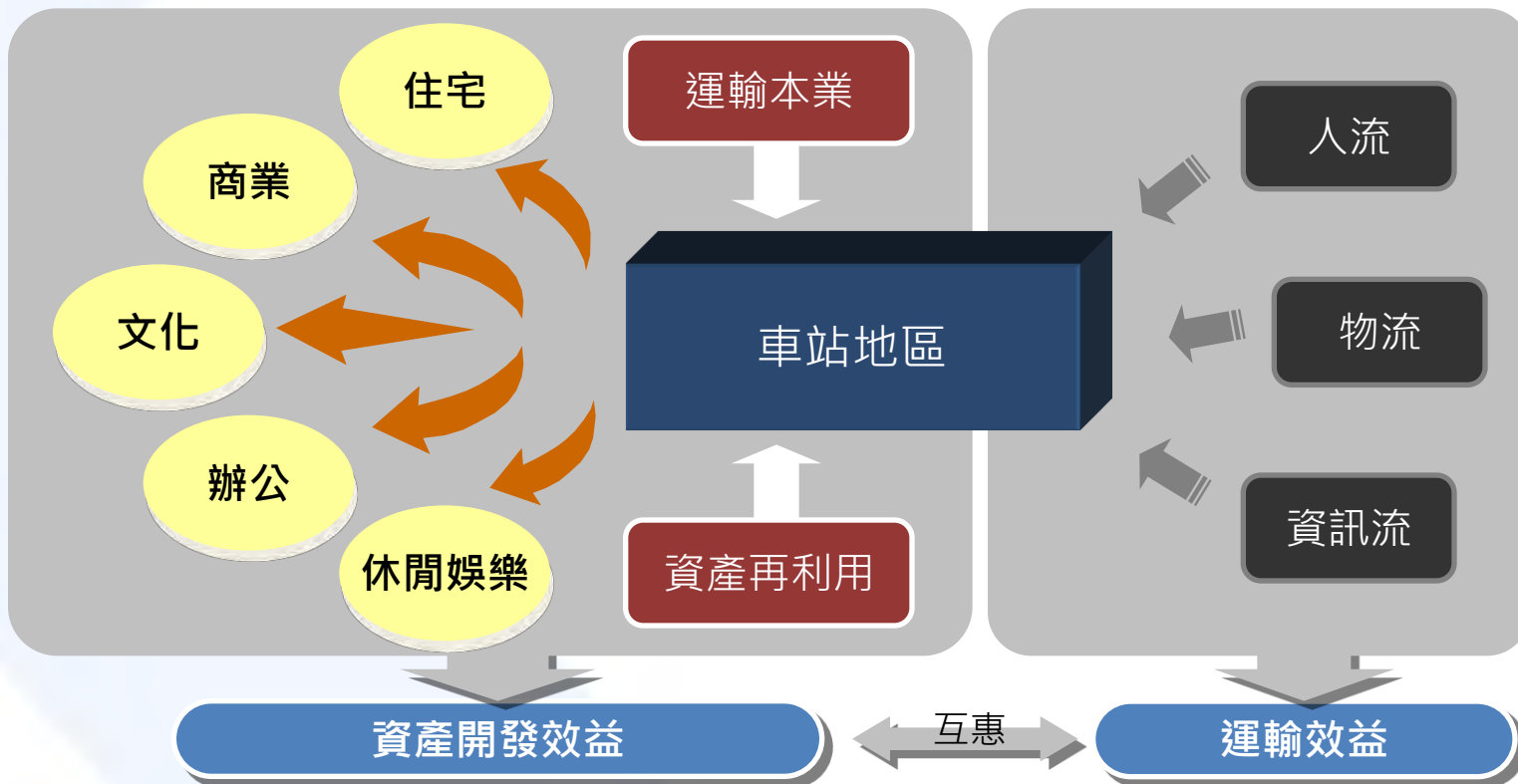
## 二、規劃面策略(1/3)

### ● 鐵路立體化資產開發構想

優先配合運輸本業需求進行附屬事業規劃  
提昇資產開發效益，發揮最大綜效

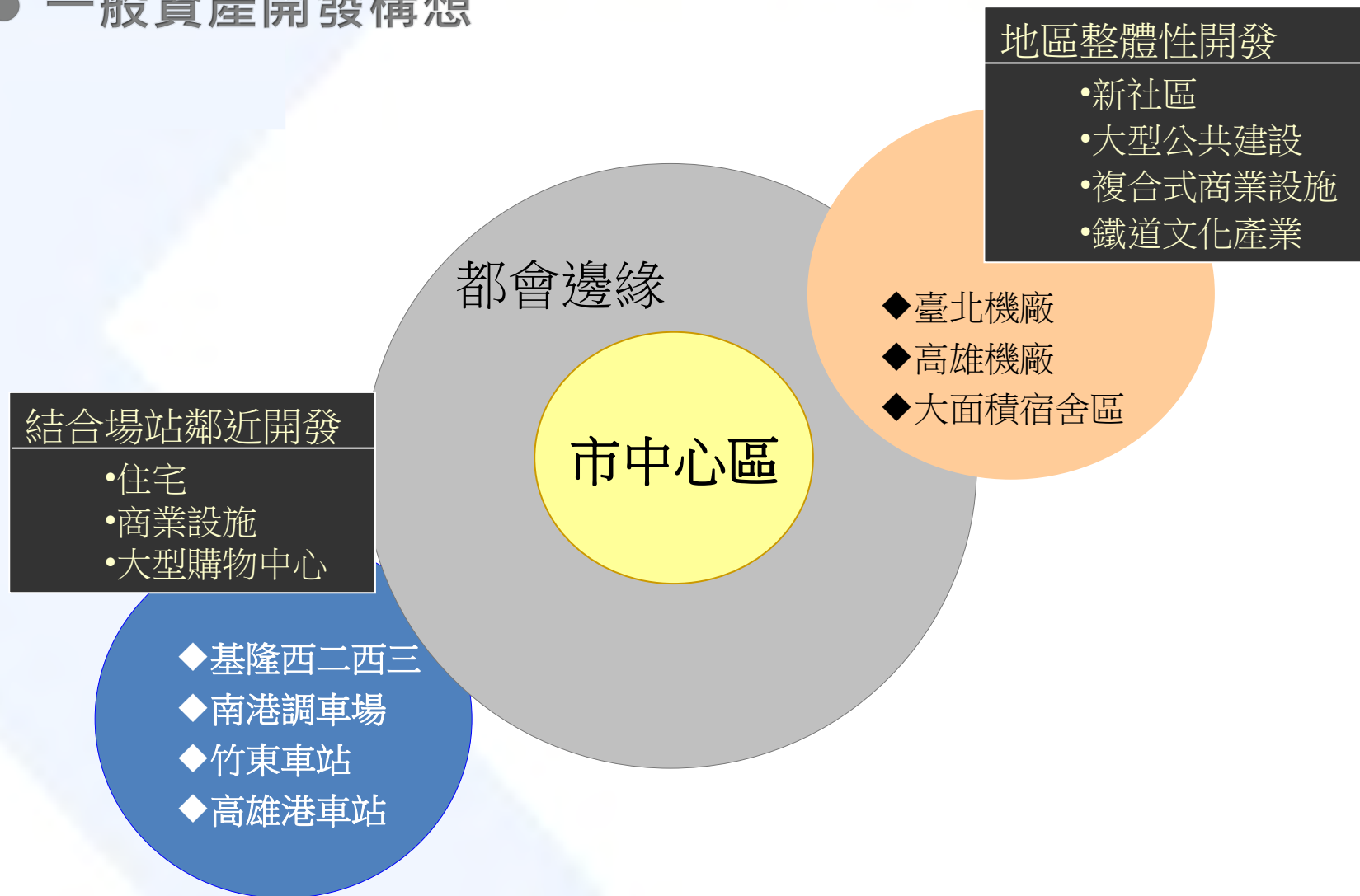
本業+附屬設施需求機能

交通引入機能



## 二、規劃面策略(2/3)

### ● 一般資產開發構想



## 二、規劃面策略(3/3)

### ● 鐵道文化資產

配合區域環境，發揚鐵道文化精神

#### 動態保存--觀光設施

- 以鐵道體驗為發展主軸
- 鐵路轉型為觀光鐵路線
- 舊建物作為旅館(體驗型)使用
- 鐵路餐廳及列車住宿服務
- 閒置土地作為觀光設施
- 主題活動如鐵道文化體驗營、客家文化風情體驗營
- 如舊山線、內灣支線、花蓮管理處相關設施

精華地區

偏遠地區

#### 靜態保存--推廣教育博物館群

- 展示空間，如鐵道戶外展示館、鐵道文物展示(室內)
- 寓教於樂設施，如鐵道模型駕駛控制
- 地方特產行銷
- 如宜蘭成品貨物倉庫、員林鐵路穀倉

#### 動態保存--商業空間

- 外觀意象可作為臺鐵歷史記憶門戶
- 餐飲設施
- 展示及體驗設施
- 文化創意工作坊
- 如臺南車站、臺北機廠澡堂

自然\人文資源  
源豐富地區

# 三、財務面策略

## 重點發展策略

## 執行策略

## 達成主要目標

配合資產特性  
發揮財務效果

- 一般資產：處分小面積或低度利用之土地償還現金債務
- 被佔用土地：各級政府及機關編列預算辦理有償撥用

➢ 提升短期財務效益

- 大面積資產：透過都市更新加值後處分，創造最大利基
- 配合資產再利用規劃，長期持有商務不動產，增加營業利益

- 強化財務結構
- 挹注營運
- 投資基礎建設

文化資產管理維護  
財源籌措

鐵道文化資產保存  
及再利用

採促參法/文創法模式開發

條件允許下，以非營利組織募款

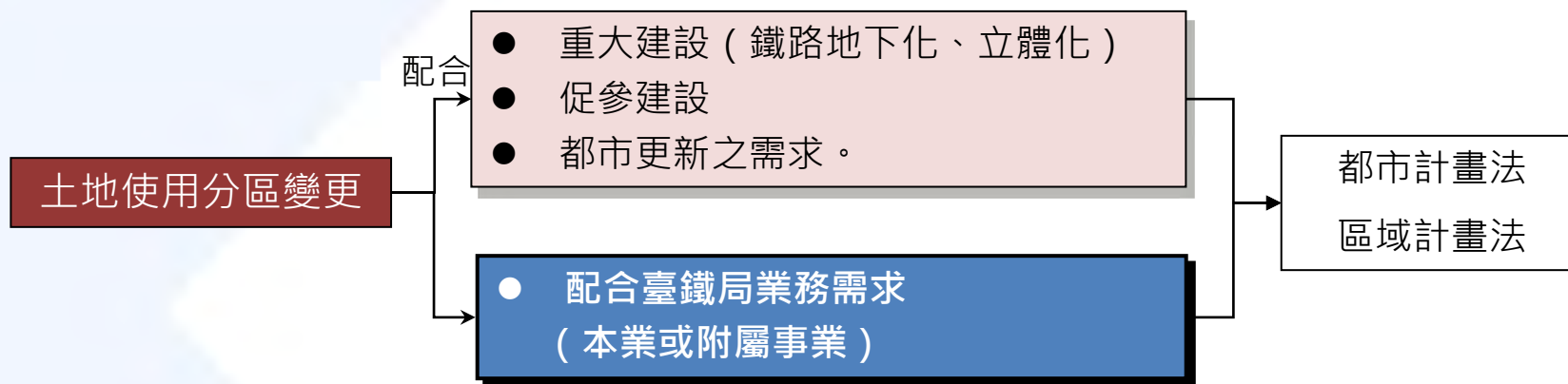
- 降低營運成本
- 發展文化產業責任

# 四、土地面策略

資產變更方式

變更原則

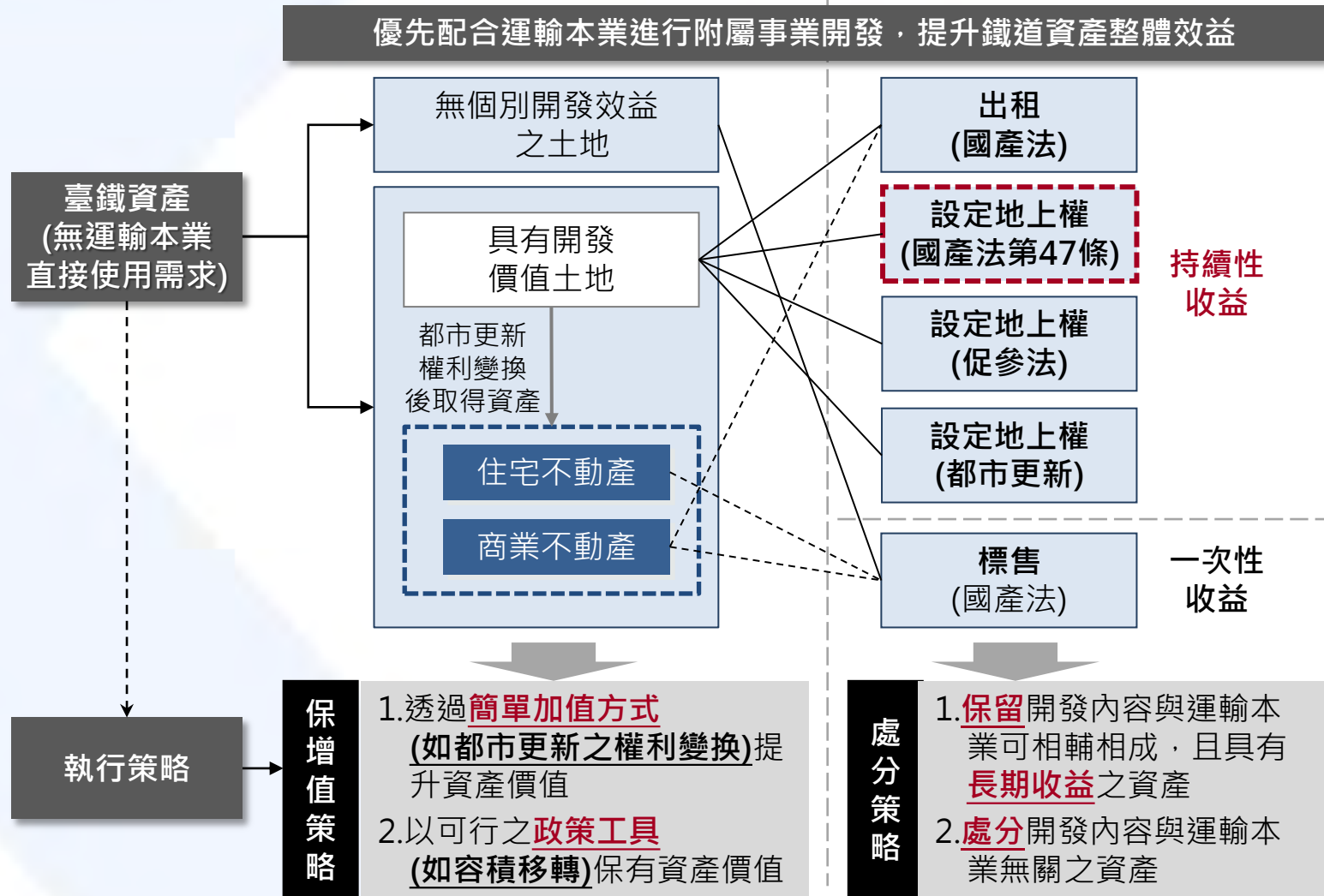
法令依據



## 都市計畫變更作業原則：

- 針對縣市別，臺鐵局依階段性需求，辦理所有臺鐵資產都市計畫通盤檢討專案變更，爭取一致性之回饋比例及容積移轉(容積調配)
- 依特定需要，依都計法27條迅行辦理土地變更，掌握土地使用分區變更之主導權
- 鐵路立體化規劃階段，臺鐵局依鐵路營運及站區發展需求，臺鐵局研提發展構想，並與地方政府協商確認合宜之提出都市計畫變更相關事項(如範圍、使用強度、回饋、時程等)

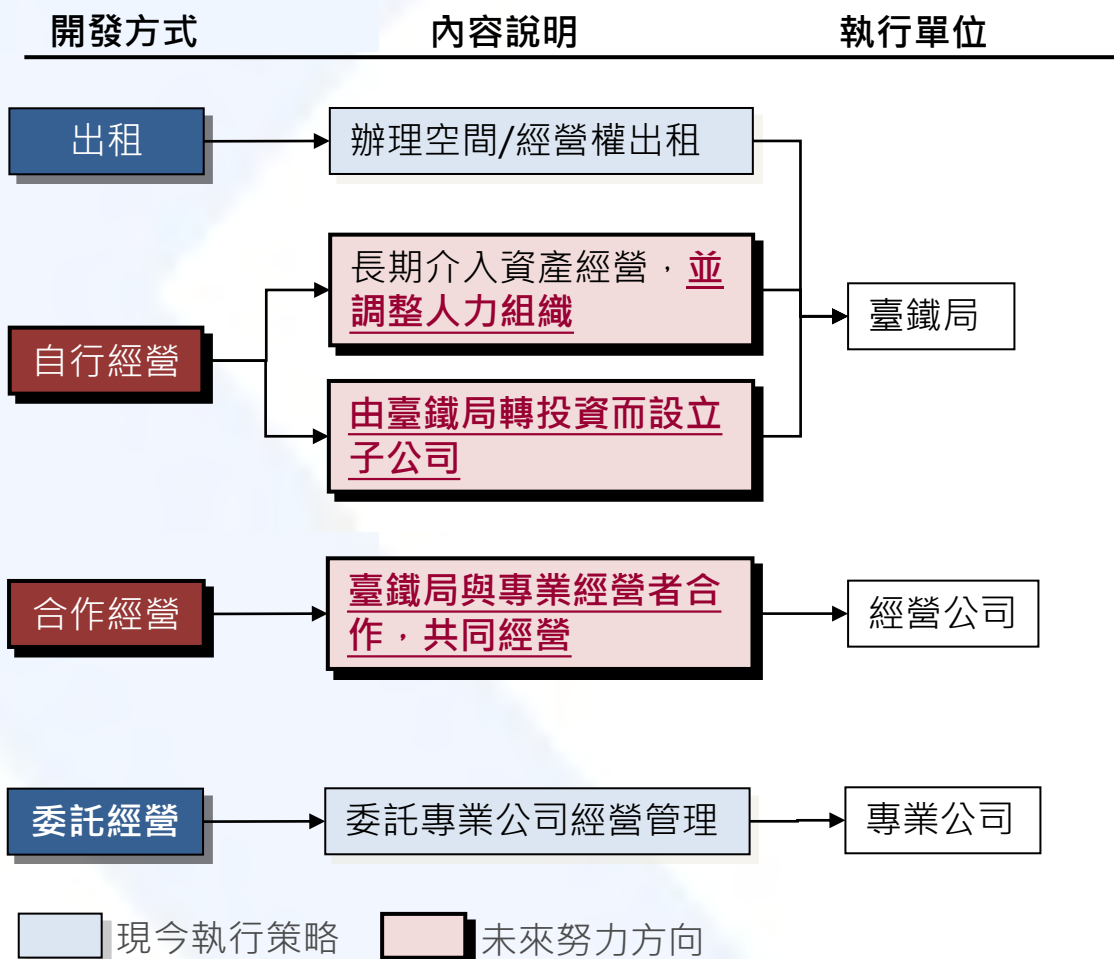
# 五、開發面策略



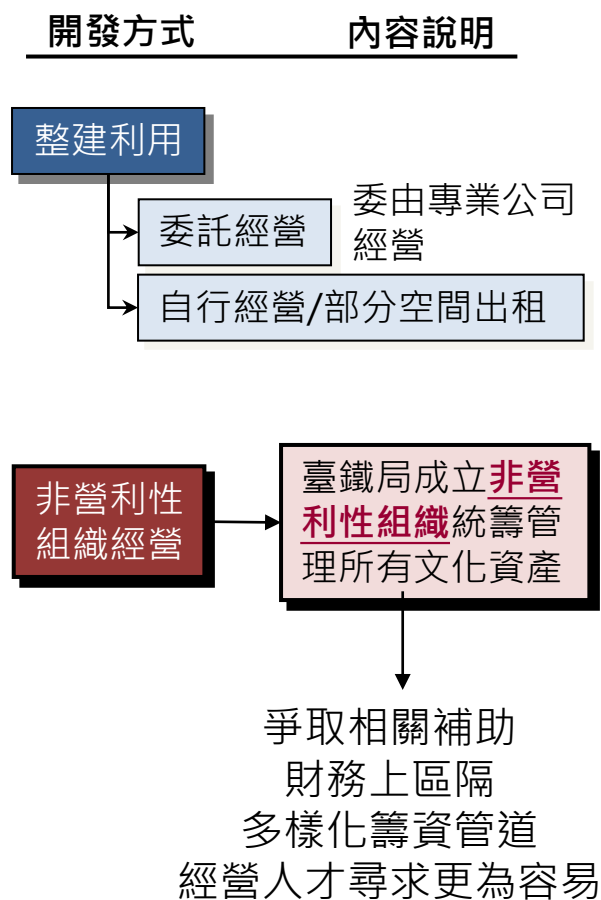


# 六、經營面策略

## 鐵路立體化資產及一般資產



## 鐵道文化資產



## 肆、開發構想

---

一、短期發展標的與方式

二、中長期發展標的與方式

# 一、短期發展標的與方式(1/2)

## ● 鐵路立體化資產及一般資產

被佔用土地

• 有償撥用：各級政府及機關編列預算

都市更新後取得  
不動產

• 南港調車站、舊板橋車站宿舍區、懷生段宿舍區、塔城街宿舍區、新竹車站後站宿舍、板橋新興段...

設定地上權資產

• 都市更新法：基隆車站都更、宜蘭市交通轉運中心...  
• 國有財產法：松山區寶清段土地、杭州北路宿舍、安東街宿舍、花蓮六期重劃旅館區...

促參案件

• 已簽約之促參案件：臺北站交九、萬華站、南港站、松山站、臺北站大樓二樓商場與停車場、板橋站商場與停車場、新左營車站商場等

# 一、短期發展標的與方式(2/2)

## ● 鐵道文化資產

重要觀光景點線  
型資產

- 促參OT方式開發：平溪線、內灣支線、集集線
- 促參ROT方式開發：採交通設施、觀光設施、文教設施等項目辦理舊山線經營及沿線資產開發、彰化扇形車庫

特殊古蹟文化  
資產

- 出租方式開發：屬於法定文化資產，但可完整切割作為其他使用，如高雄車站
- 文化部補助：珍貴文化資產之維護費用，申請補助。

一般歷史文化  
資產

- 依文創法方式開發：申請劃設為文化創意園區，並依核定計畫引入民間資金進行開發，如宜蘭舊倉庫之歷史建築群等

## 二、中長期發展標的與方式(1/2)

### ● 鐵路立體化資產及一般資產

低度利用資產

- 一般地段土地採標售、合建分坪：竹東宿舍、臺中鐵改局辦公室、臺中宿舍、彰化宿舍、臺南宿舍、高雄宿舍...

鐵路立體化釋出  
資產

- 立體化車站商業空間、高架化橋下空間採出租、促參：如屏東站車站商業空間、高雄車站特定區、臺南站車站商業空間、嘉義站車站商業空間、員林站商業空間、員林站高架橋下空間、台中彰化站車站商業空間、桃園站車站商業空間
- 車站專用區之住商土地合建分坪：如高雄站車站專用區等

都市更新取得  
之長期資產

- 商業空間：出租、委託經營、自行經營，如南港調車場都更後分回商業空間

註：部分開發方式涉及法令修正，始得辦理

## 二、中長期發展標的與方式 (2/2)

### ● 鐵道文化資產

重要觀光景點線  
型資產

- **合作開發**：舊山線經營及沿線資產開發、平溪線、內灣支線、集集線、花蓮宿舍

特殊古蹟/歷史  
文化資產

- **自行經營**：具有文化特色及市場價值之資產，如臺中車站、嘉義車站、臺南車站、高雄車站
- **委託經營或合作經營或非營利性組織經營**：劃定為歷史建築、古蹟之建物，但無本業公務上使用，如鐵路舊總局、汀洲路臺鐵舊宿舍建築、臺北市機器局第五號倉庫、鐵路部部長宿舍、鐵路局局長宿舍、台北機廠、關山舊車站等

一般歷史文化  
資產

- **依文創法方式開發**：申請劃設為文化創意園區，並依核定計畫引入民間資金進行開發，如宜蘭舊倉庫之歷史建築群等

註：部分開發方式涉及法令修正，始得辦理



## 伍、案例介紹

---

- 一、促參BOT案 ~ 臺北市松山及南港車站大樓
- 二、促參ROT案 ~ 臺北市台北車站商場及新北市板橋車站地下停車場
- 三、設定地上權案 ~ 臺北市松山區寶清段六小段
- 四、公辦都更案 ~ 臺北市南港調車場
- 五、民間都更案 ~ 臺北市大同區雙連段13筆土地

# 松山南港間開發案位置概要圖

- 南港調車場基地距松山車站、捷運昆陽站與後山埤站各約700m。
- 鄰市民大道七段，可藉綠蔭大道串連松山南港間重大開發計畫。

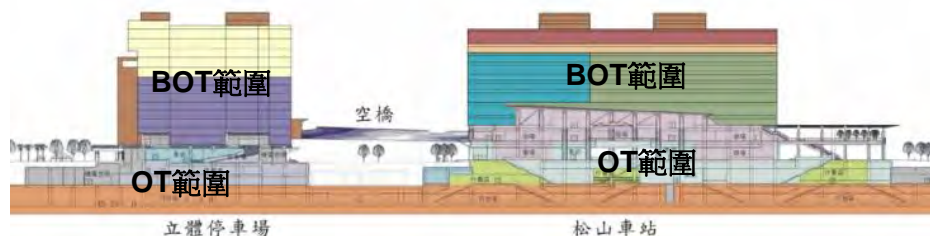




# 一、促參BOT案(1/5)

## ● 松山車站BOT案

- 簽約日：96年5月15日
- 基地面積：25,560 m<sup>2</sup>
- 樓地板面積：約112,165 m<sup>2</sup>
- 投資金額：約28 億元
- 許可年限：52年
- 預估總收益：約43.84億元
- 得標廠商：潤泰百益公司
- 進度：
  - 101年11月及102年5月OT部分分期營運
  - 104年5月BOT部分完工
  - 預計104年底促參大樓啟用營運



# 一、促參BOT案(2/5)

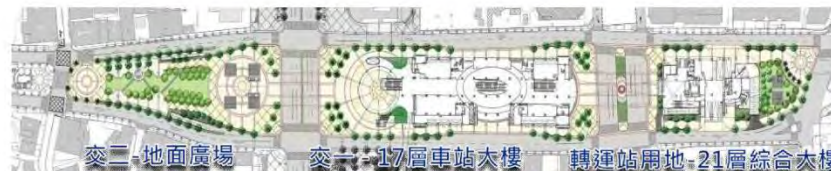
## ● 松山車站BOT案

### ➤ 開發內容

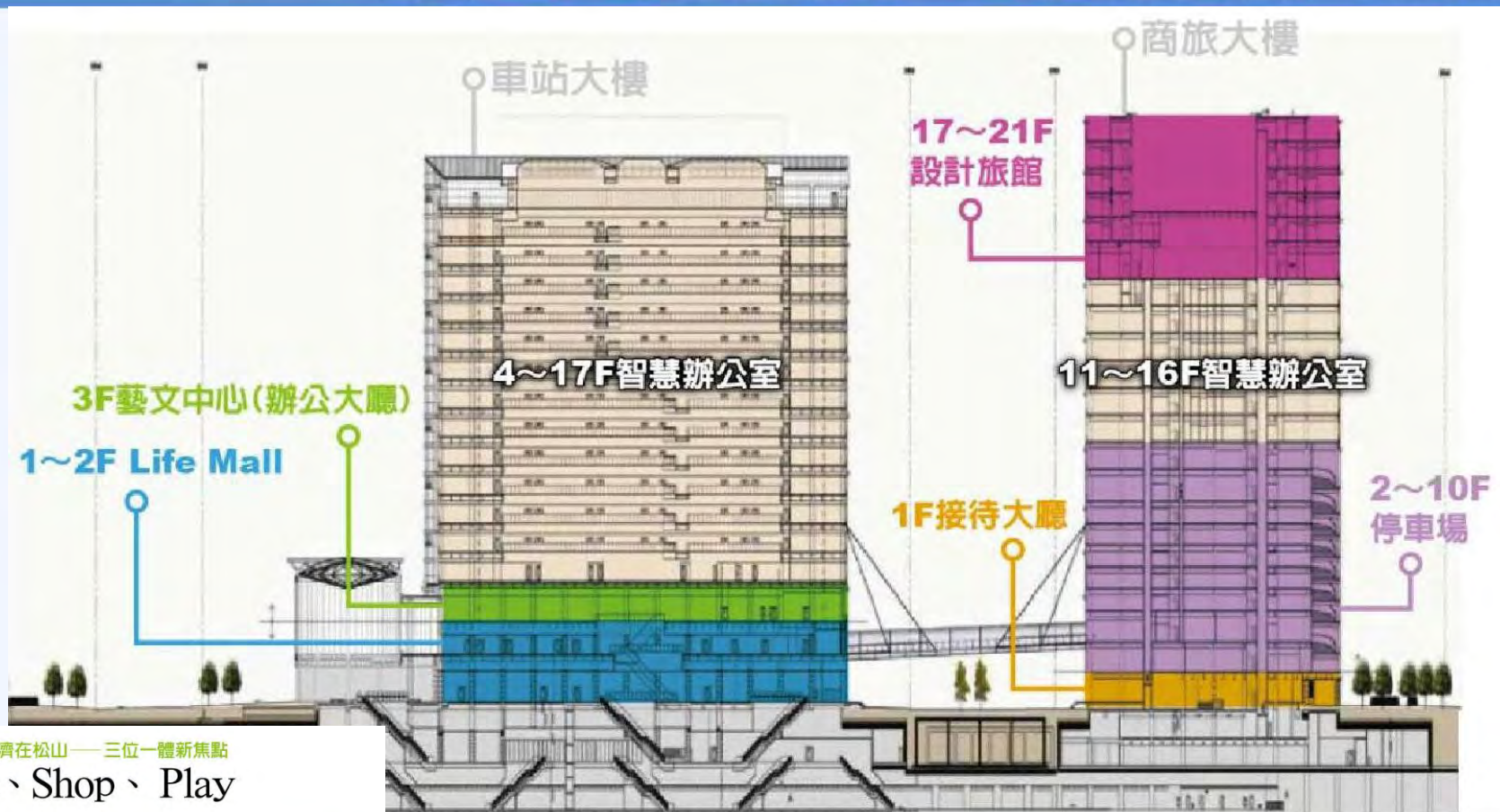
- 車站綜合大樓：智能辦公室、百貨商場、食品主題樂園、數位藝術中心
- 多目標使用大樓：停車場、觀光飯店(200房)

### ➤ 預定進駐廠商：

- 旅館：amba意舍 (國賓)
- 商場：CITYLINK (潤泰)



# 一、促參BOT案(3/5)



地標  
Landmark

車站經濟在松山——三位一體新焦點  
Eat、Shop、Play

2,300坪  
購物商場  
消費新體驗

4,200坪  
設計旅館  
任務有創意

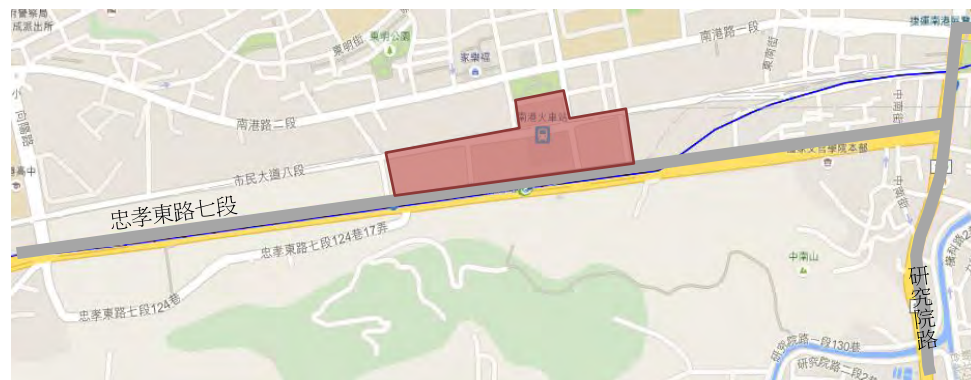
22,000坪  
智慧辦公室  
工作有效率



# 一、促參BOT案(4/5)

## ● 南港車站BOT案

- 簽約日：95年12月11日
- 基地面積：48,280 m<sup>2</sup>
- 樓地板面積：約130,700 m<sup>2</sup>
- 投資金額：約47.6億元
- 許可年限：50年
- 預估總收益：約83.85億元
- 得標廠商：潤泰旭展公司
- 進度
  - 103年12月，OT部分正式營運
  - 104年4月24日促參大樓取得使用執照
  - 預計104年底促參大樓開始營運



中長程客運及停車場大樓 6層



# 一、促參BOT案(5/5)

## ● 南港車站BOT案

### ➤ 開發內容

- 車站大樓：低樓層為連棟商場，4F以上為辦公、飯店
- 商業大樓(C1)：商場
- 商業大樓(C2)：停車場

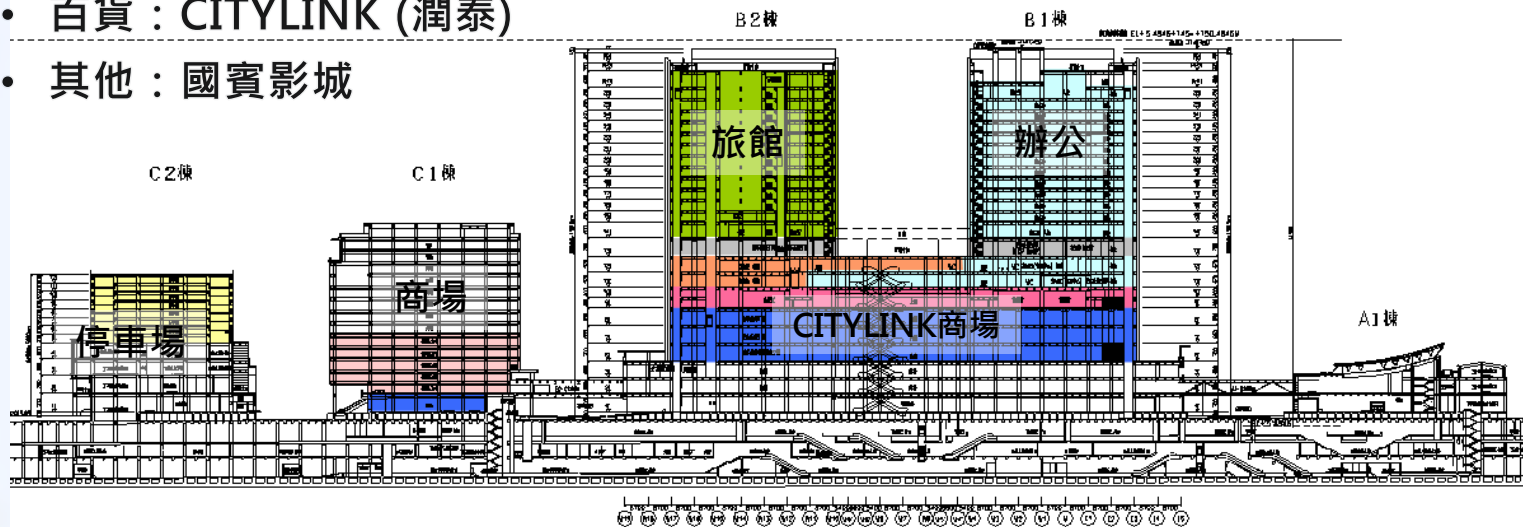
### ➤ 預定進駐廠商：

- 旅館：萬怡酒店 (六福)
- 百貨：CITYLINK (潤泰)
- 其他：國賓影城



**B1：辦公棟**  
 7-30F 辦公室  
 5-6F 設備層  
 1-4F 商場.金融

**B2：旅館棟**  
 30F 旅館.餐廳  
 8-29F 旅館  
 7F 大廳.餐廳  
 5-6F 設備層  
 1-4F 商場.金融



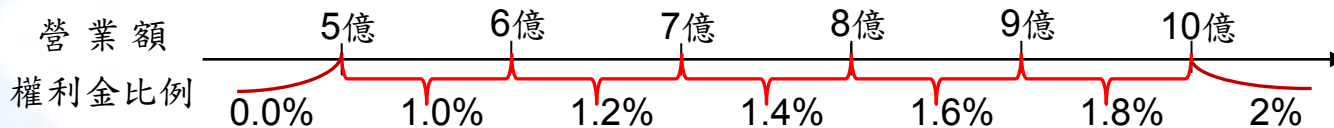
## 二、促參ROT案(1/5)

### ● 台北車站商場ROT案

- 95年12月 25日簽約、96年10月26日G+2層開幕營運、100年11月11日G+1、U-1層開幕營運
- 許可年限：12年、民間投資金額：約3.6億元、營運面積：14,290m<sup>2</sup>

#### 權利金計算方式：

1. 特許權利金：簽約時一次給付**6,000萬元**。
2. 定額權利金：**5,000萬元/年**(其中G+2層，第4年起每年調漲2%)
3. 營運權利金：按經營年度「統一發票營業額」超過**5億元**時依級距抽取權利金比例。

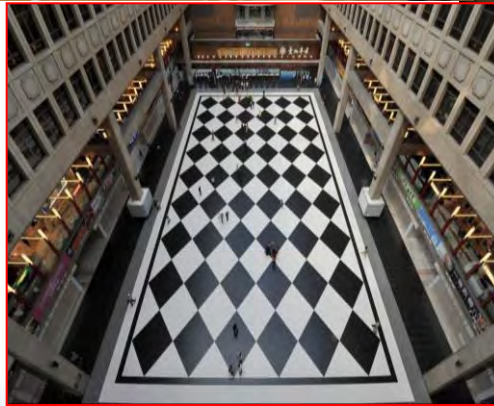


#### 權利金收入情形：仟元

年度	95	96	97	98	99	100	101	102	103
特許權利金	60,000	0	0	0	0	0	0	0	0
定額權利金	941	50,004	50,004	50,022	51,019	54,898	65,744	66,801	67,938
營運權利金	0	0	4,120	5,417	7,385	12,061	30,800	31,479	34,203
小計	60,941	50,004	54,124	55,439	58,404	66,959	96,544	98,280	102,141

## 二、促參ROT案(2/5)

### ● 台北車站商場ROT案



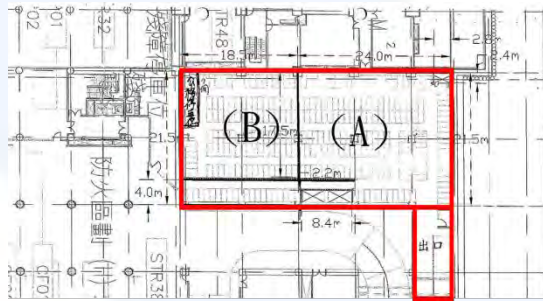
G+1層伴手禮中心



## 二、促參ROT案(3/5)

### ● 板橋車站地下停車場ROT案

- 簽約日：104年5月1日
- 營運範圍：  
板橋車站B1夾層機車停車場(256格)、  
B2、B3東側汽車停車場 (883格)
- 投資金額：2,590萬元
- 許可年限：4年
- 投資者：歐特儀股份有限公司



B1機車停車場 (256格)



B2、B3汽車停車場 (883格)





## 二、促參ROT案(4/5)

### ● 板橋車站地下停車場ROT案

#### ➤ 改善計畫：

- 節能減碳計畫
- P2.0智慧停車管理系統
- 地板、油漆美化及導引系統
- 鐵道人文藝術美化
- 清潔、保全及公共安全管理
- 優質服務—幸福管理站

節能減  
碳計畫

無票卡及  
行動支付

快速入出  
及導引系  
統

LED 照明  
& 指示牌

電子發票  
系統

電動汽機  
車充電



停車區色彩視覺引導分區



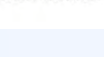
手機APP 導引/安全系統



巡更系統



緊急求救鈴系統



LED 剩餘車位顯示幕



智慧在席系統



無票卡系統



APS 系統

車輛辨識 & eTag



LED 多功能字幕機



月租繳款機



人文  
藝術



## 二、促參ROT案(5/5)

### ● 板橋車站地下停車場ROT案

預期成果：

- 增加收益：權利金及土地租金每年3,657萬元，4年合計1億4628萬元
- 減少支出：停車場美化費用、公共設施改善費用，4年合計3,934萬元
- 環境優化：牆面全面粉刷及美化、EPOXY防滑地板鋪設、節能照明系統
- 改善收費系統：增設機車停車場收費設備、建置停車場電子票證系統
- 增設停車導引系統：汽車在席車位偵測系統、機車場外停車位數顯示器
- 提升社會效應：改善停車場遊民問題、提供停車場便民及優質服務
- 其他：電動車站、免費臨停(汽車30分、機車15分)、協助遊民問題



# 三、設定地上權案(1/2)

## ● 臺北市松山區寶清段六小段 設定地上權案

- 簽約日期：103年1月10日
- 基地面積：1,601 m<sup>2</sup>
- 許可年限：70年
- 公告現值：4.29億元
- 預估總收益：權利金17.11億元及土地租金每年420萬元，70年合計20.05億元
- 投資者：力勝開發股份有限公司
- 完工日期：預計106年



## 三、設定地上權案(2/2)

### ● 臺北市松山區寶清段六小段設定地上權案

- 投資金額：約5.15億元
- 規劃內容：
  - 複合式商用不動產，初步規劃朝旅館、商場發展
  - 預定進駐廠商為CITYLINK



# 四、公辦都更案(1/2)

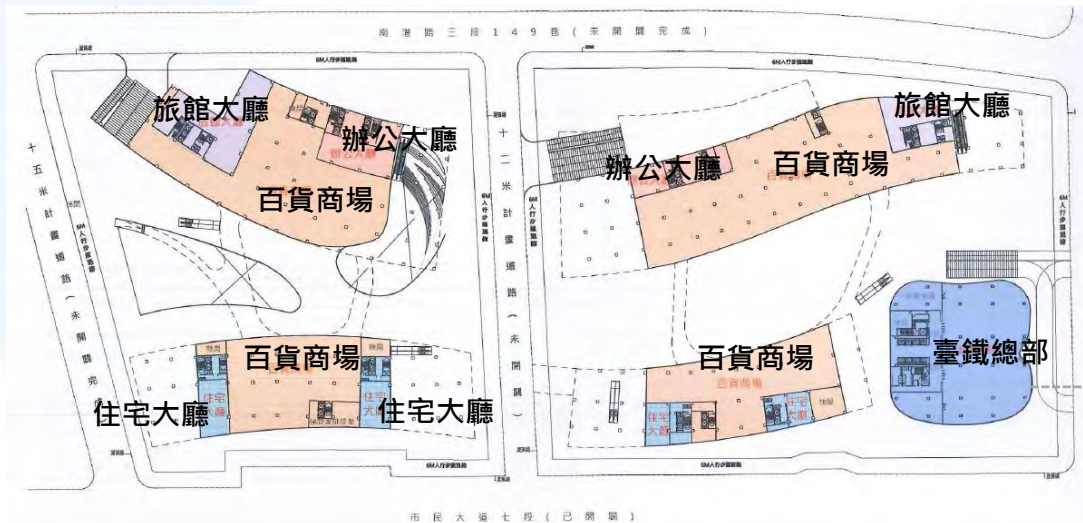
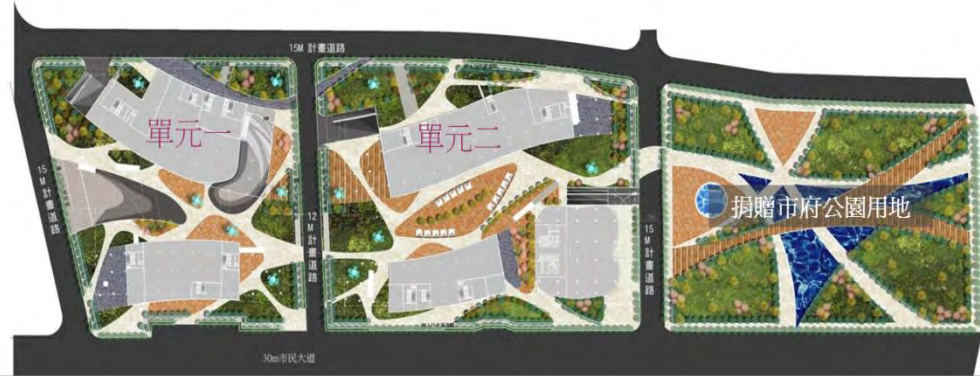
## ● 臺北市南港調車場

- 簽約日期：104年4月2日
- 基地面積：單元一23,672 m<sup>2</sup>；單元二30,733 m<sup>2</sup>，共計54,476 m<sup>2</sup>
- 公告現值：103.82億元
- 實施者：南港國際一股份有限公司、南港國際二股份有限公司(由國泰人壽、三商美邦人壽與華泰飯店共同投資成立)
- 投資金額：約300 億元



# 四、公辦都更案(2/2)

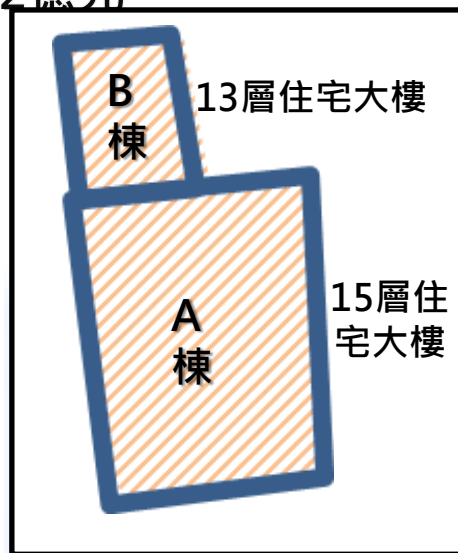
- 開發項目：創造舒適都市生活空間與具特色的商業活動空間，項目包括居住、工作、購物、休閒
- 預計進度：約109年完工
- 共同負擔比例：29%、31%。
- 預估分回權利價值：約600億元



# 五、民間都更案(1/2)

## ● 臺北市大同區雙連段13筆土地

- 實施日期：101年3月15日公告實施
- 基地面積：1,618平方公尺，臺鐵局管有913平方公尺(佔56.43%)、公告現值1.3億餘元。
- 共同負擔比例：44.18 %
- 實施者：永德國際開發股份有限公司
- 更新總成本：12億元



# 五、民間都更案(2/2)

## ● 臺北市大同區雙連段13筆土地

- 開發項目：北棟地上13F、地下4層；南棟地上15F、地下4層之住宅大樓，一樓配有公共設施及小型商店，共住宅132戶、商舖8戶、停車位121位，總樓地板面積18,000 m<sup>2</sup>
- 執行進度：102年7月12日開工典禮，預計105年7月完工
- 預估分回權利價值：住宅39戶(含B棟全棟24戶)、商舖2戶(B棟)、停車位31位，8.19億元



1樓平面圖



本局分回首長  
宿舍模擬圖  
(北棟11樓A2、  
A3單元)





## 陸、結語

---





## ● 未來努力方向

- 整體規劃關聯事業發展策略及資產開發利用計畫，創造資產保值與增值效益
- 交通建設結合土地開發及促參建設等機制創造TOD效益
- 優先推動都會區高價值宿舍區土地活化利用
- 積極參與公辦及民間自提都市更新
- 健全不動產管理及開發組織編制，強化專業知識
- 建構附屬事業開發與經營法源
- 建構完善財產管理運用資訊系統

## ● 未來展望

- 建構雙核心事業基礎，帶動事業永續經營發展。
- 創造鐵路珍貴資產之再生利用，發揚鐵道文化創意產業。



交通部臺灣鐵路管理局  
Taiwan Railways Administration, MOTC

安全、準確、服務、創新

# 台鐵資產活化再利用之 發展方向與推動概要

簡報結束 敬請指教