

臺中市西屯區惠民段141地號 設定地上權招商簡報

招商執行：
龍楹工程顧問有限公司
松彬不動產估價師事務所

Fly
Young



行政院農業委員會農田水利署臺中管理處

Taichung Management Office, Irrigation Agency, Council of Agriculture, Executive Yuan



目錄

01. 區域與市場優勢

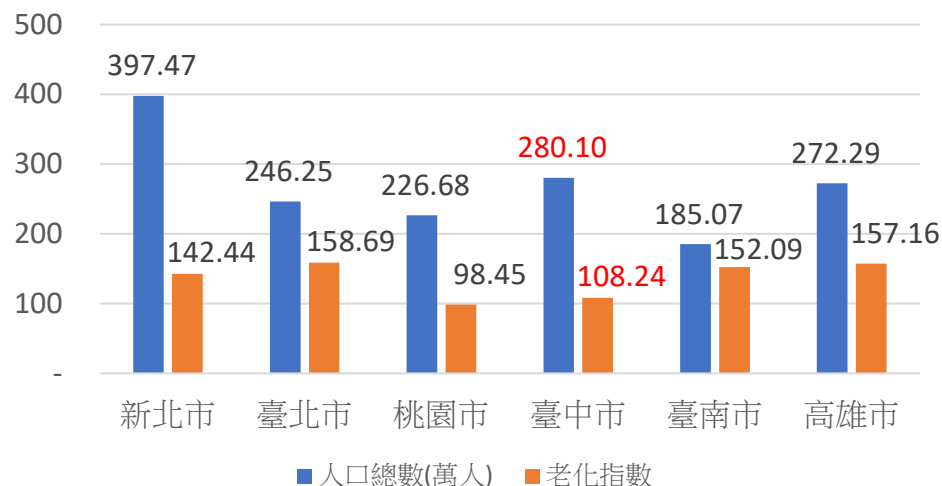
02. 基地優勢

03. 招商文件亮點

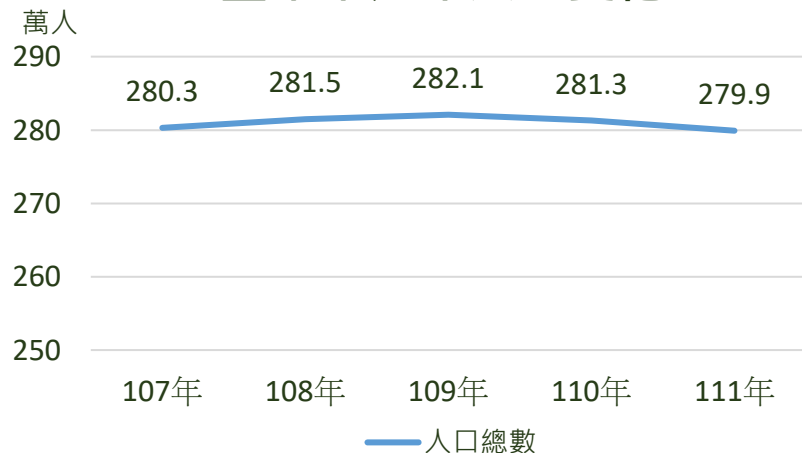
區域與市場優勢

01

六都2022年7月人口概況



臺中市近年人口變化



總戶數

1,024,237 戶



總人口數

2,800,981 人



男性人口數

1,373,004 人



女性人口數

1,427,977 人



↑ 比去年同期高 ↓ 比去年同期低 — 相同



自然增加數據

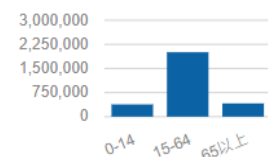
- 結婚 1,241 ↑ 9.15%
- 離婚 578 ↑ 17.96%



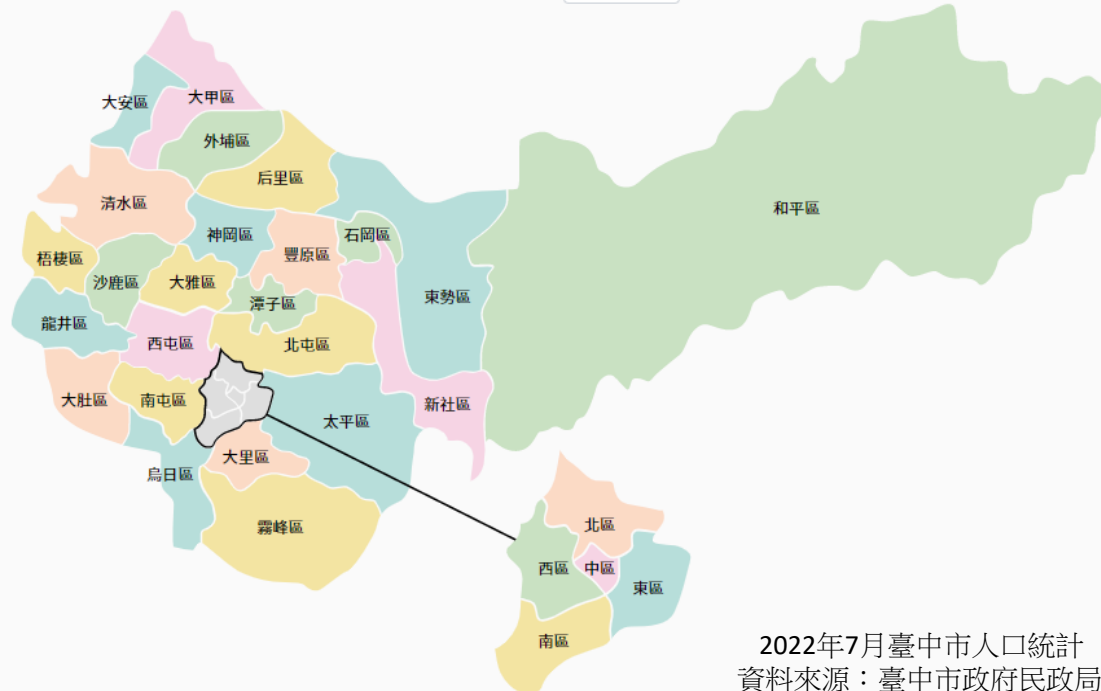
社會增加數據

- 遷入 12,940 ↑ 19.03%
- 遷出 10,909 ↓ 5.92%
- 淨遷入 ↑ 2,031

年齡人口數



點擊地圖，或 全市

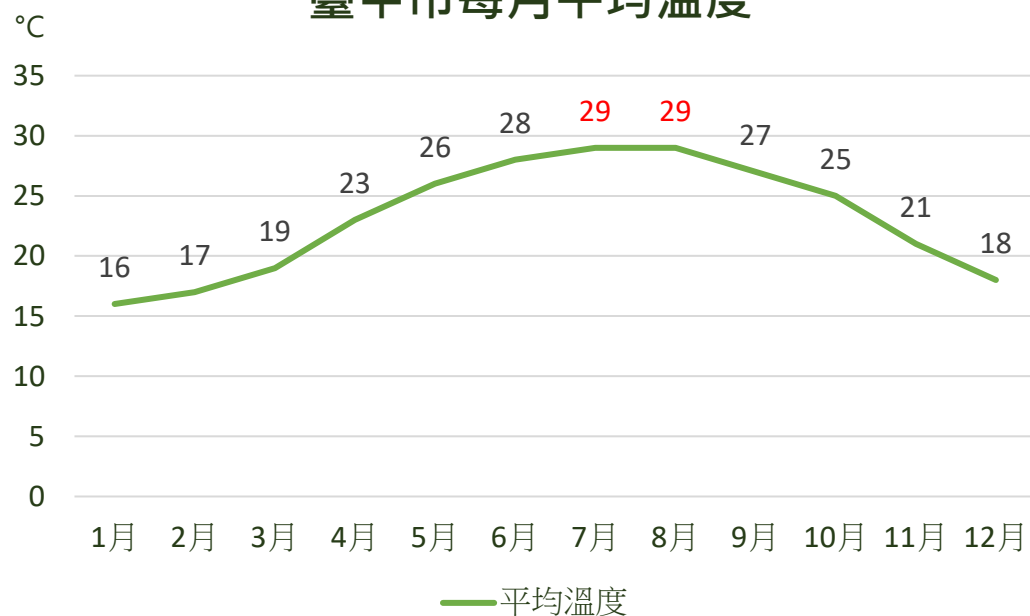
2022年7月臺中市人口統計
資料來源：臺中市政府民政局

2017年7月正式成為全台灣人口數第二多的都市，臺中市
老化指數於六都之中為第二低者，年輕人口占比高

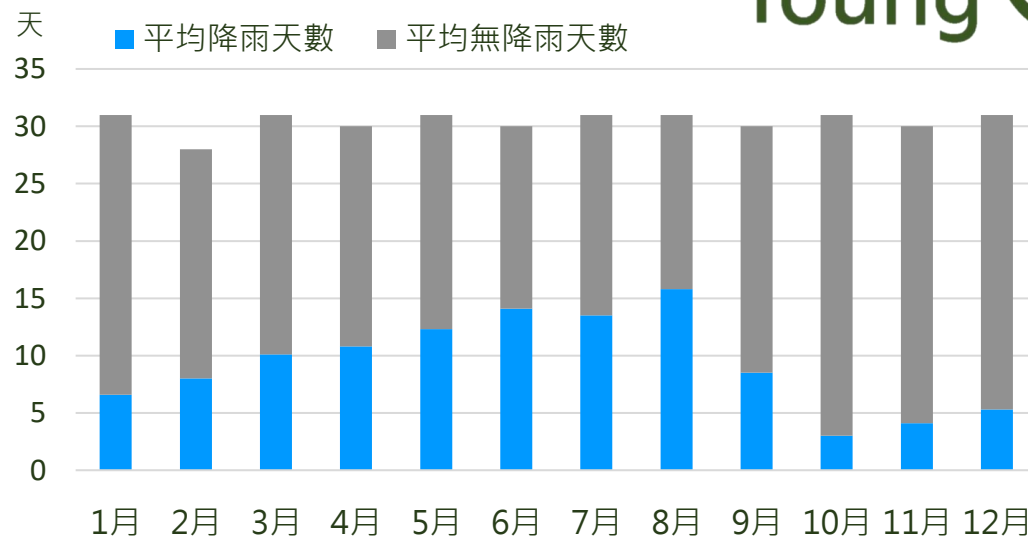
02 氣候優勢

臺中市屬於副熱帶季風型氣候，位處於北回歸線以北，氣溫受海洋調節，四季變化較小，也較少出現極端氣候，年平均溫度約 23.3°C 。降雨多集中在5月至8月，年平均降雨天數為112天，降雨天數近年有減少之趨勢

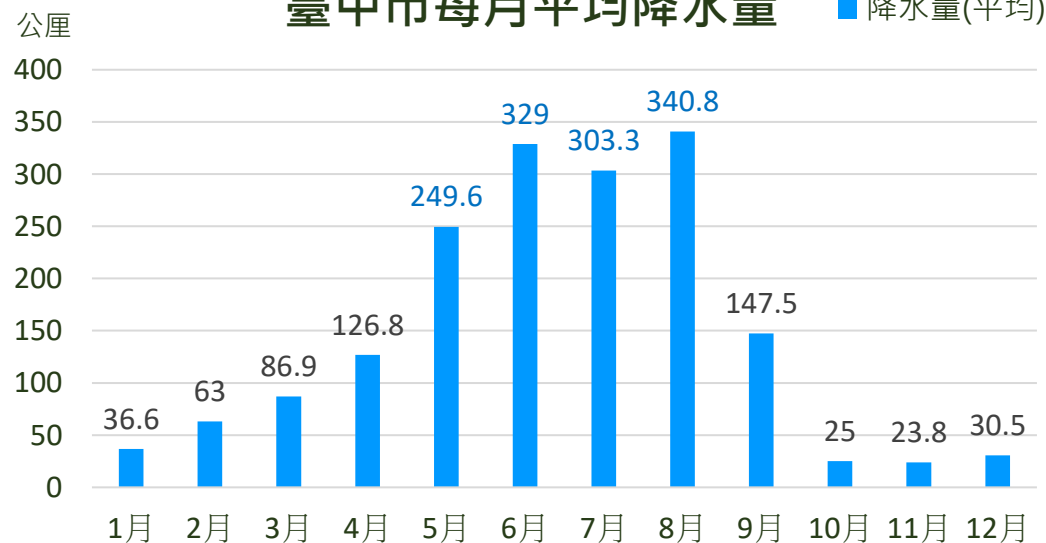
臺中市每月平均溫度



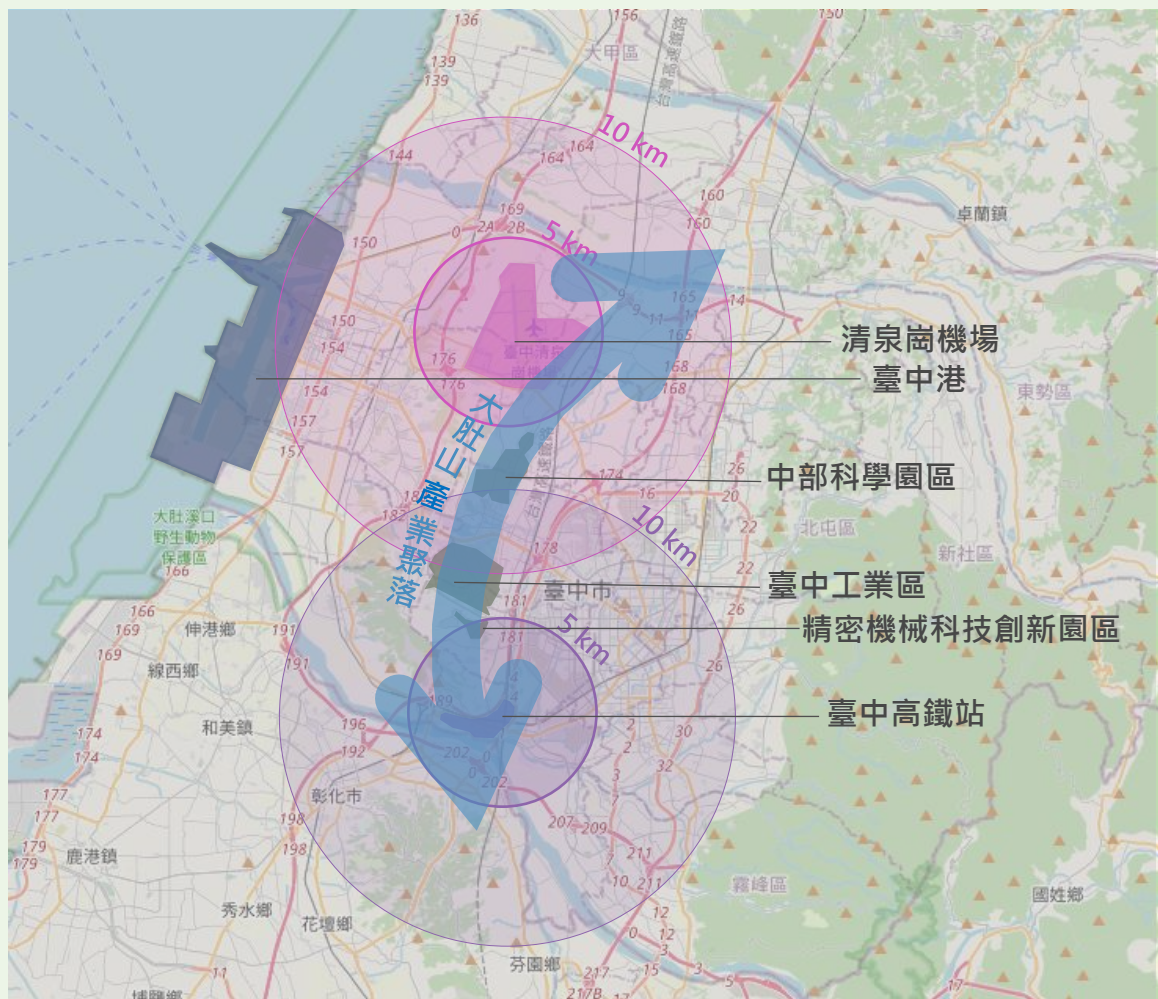
臺中市每月平均降雨天數



臺中市每月平均降水量

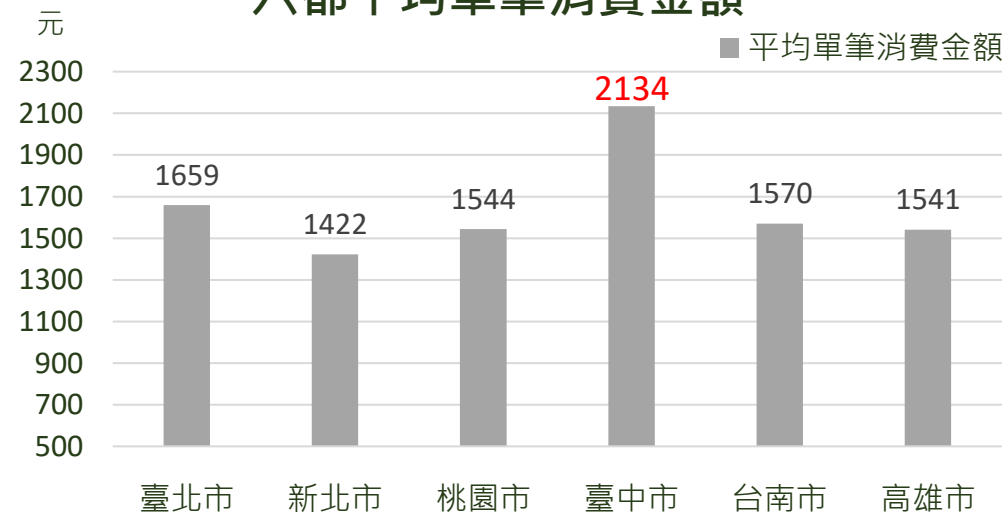


03 交通優勢



- 臺中擁有陸海空三港，具備國際化的城市條件，交通運輸之優勢不言而喻
- 大肚山產業聚落連結臺中港區與臺中市區，帶動臺中市產業發展
- 產業與運輸併進，提高臺中市區消費能力與人口流動
- 台74線快速道路，方便串聯中彰地區，佔地利之便，強力吸引「中臺灣的外縣市來客」，強效發揮聚客磁吸效應

六都平均單筆消費金額



03 交通優勢

- 途經臺74線9分鐘到達臺中高鐵站
- 4分鐘到臺中交流道
- 步行15分鐘到捷運綠線市政府站



03 交通優勢

- 河南路寬30M，經水湳經貿園區及逢甲商圈
- 臺灣大道寬60M，貫穿臺中市區東西向
- 市政路寬60M，未來規劃聯接至中部科學園區



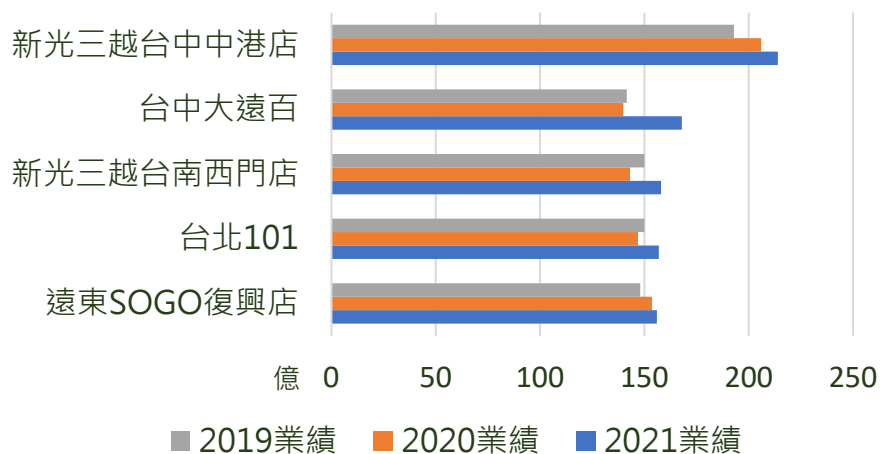
04 區域優勢

商業營業額雄霸全台

眾星群聚，就是唯一

2021全臺商場年營業額排名第一、二名皆在此區，七期市場熱絡且五臟俱全，具強力聚集經濟，集辦公、購物、住宿、娛樂、休閒於一身

2021全臺商場年營業額排名前五名



朝馬國民運動中心



臺中國家歌劇院
National Taichung Theater



新光三越臺中中港店



TIGER CITY購物中心



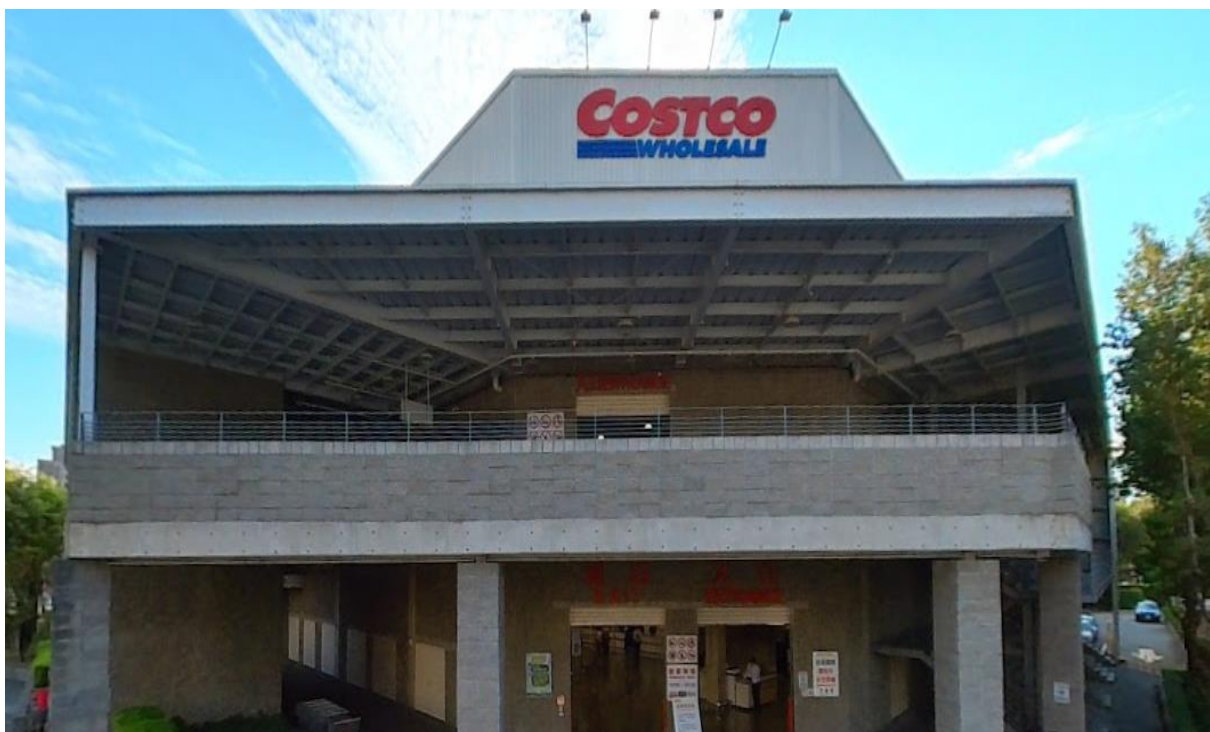
臺中市政府
Taichung City Government



Top City臺中大遠百

大臺中消費力勇冠全球

眾星群聚，就是唯一



好事多臺中南屯店

不只百貨業，臺中量販店消費力也驚人

- 全球**好事多**多餘800家分店，臺灣三家分店獲利排名前十大
- 臺中南屯店更榮獲「全球Costco獲利第一名的店王」

04 區域優勢

臺中七期新市政熟成

眾星群聚，就是唯一



NTC國家商貿中心
National Trade Center



鼎盛BHW大樓



CBD時代廣場



高度 192 m

聯聚中雍大廈
The Landmark

Fly
Young 

高度 225 m



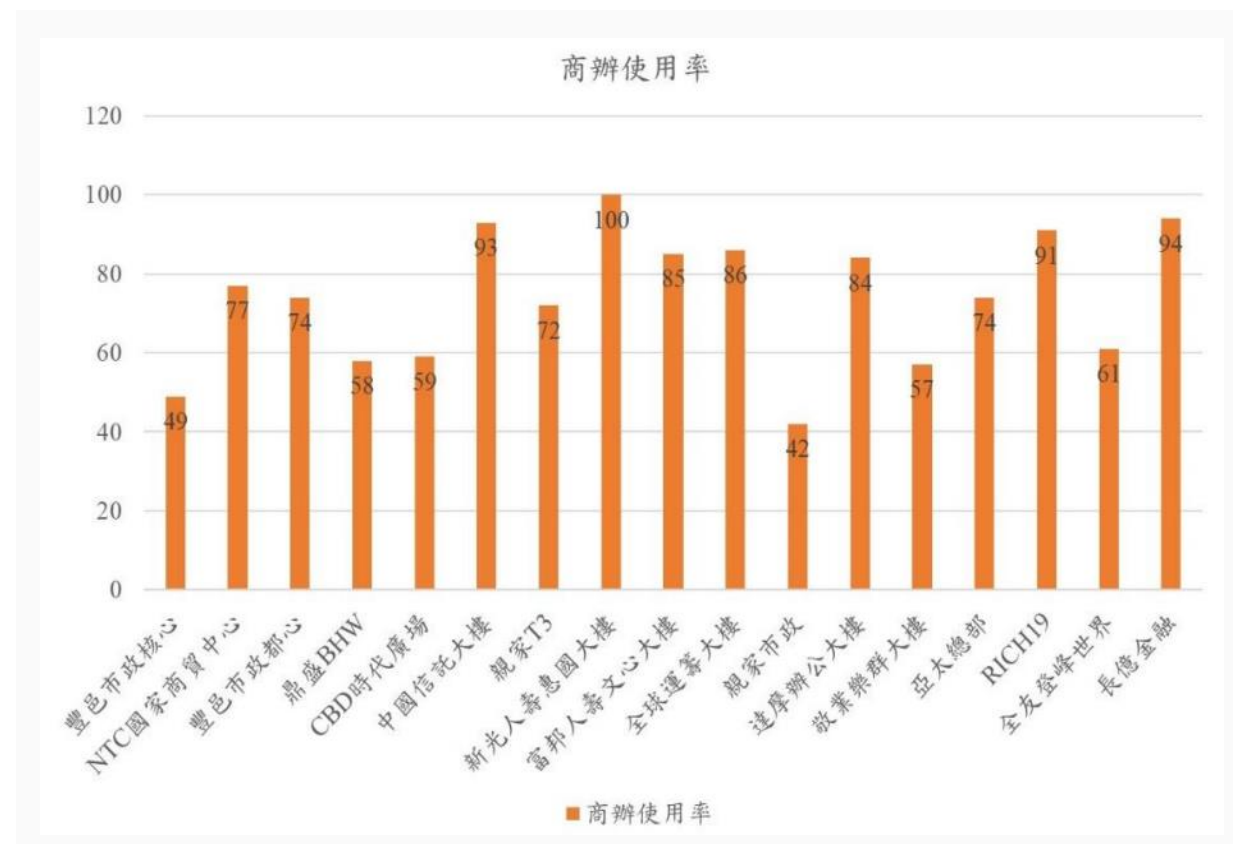
臺中商業銀行大樓
臺中之鑽

臺中七期頂級商辦使用率大幅提升、租金上漲

- 受惠台商回流熱潮，台中七期重劃區成為企業設立總部的首選

高級商辦群聚效應明顯

- 2021年8月本團隊實際調查七期新市政中心商辦大樓平均使用率達74%
- 租金漲幅明顯，多數商辦已站上每坪千元大關



臺中市2022年「公告地價」微幅調整0.06%；北市又傳漲房租

百貨業自有資產與承租概況

百貨業	店數	自有	承租
新光三越	15店	8家自有與新壽承租	7家、多數為壽險業
遠百	12店	多數自有或與關企承租、政府合作開發	
SOGO	6店	忠孝、高雄自有	復興與北捷合作：中壢等承租
微風	8店	復興與黑松合作	北車等與台鐵、醫療院所合作；信義、松高、南山向壽險業承租
環球	8店	中和、屏東自有	其餘與台鐵、北捷、桃捷合作
統一	2店	全部自有向關企承租	

百貨業自有資產與承租概況。（圖／工商時報李麗滿）

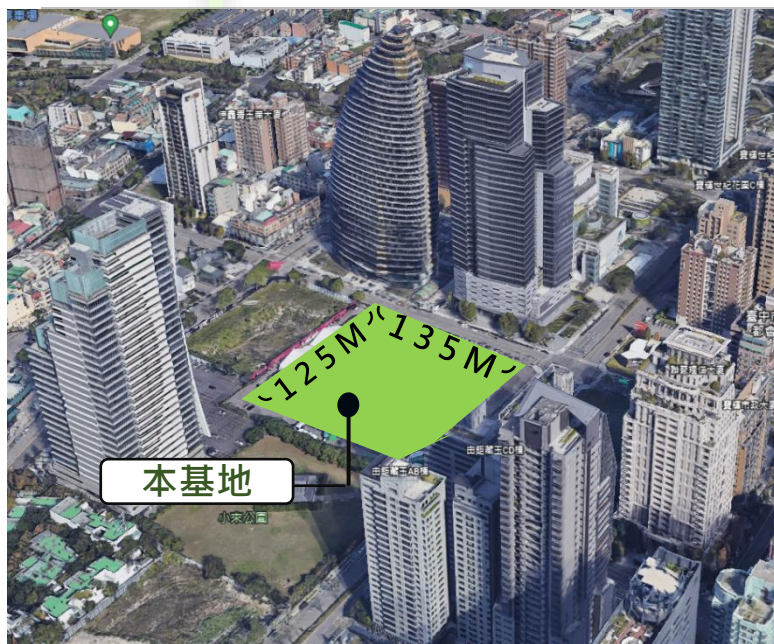
- 本案「設定70年期地上權」的主要支出來自權利金與70年間的土地租金支出；當期地租支出又以申報地價乘以年息3.5%計算
- 時下通膨飆升，臺中市政府落實「輕稅簡政」的實施原則，2022年公告地價僅微幅調漲0.06%；有利廠商維持長期且較低的土地租金支出

信義區百貨業頻傳：面臨租約到期，房東續約要漲租金等議題

基地優勢

02

惠民段141地號



基地面積:16,587.85平方公尺, 國有地, 行政院農業委員會農田水利署管理

第八種新市政
中心專用區

建蔽率50%, 容積率600%, 最小建築規模5,000平方公尺, 建物高度比2.0

02 基地條件說明



(第三組) 教育設施

(第四組) 社區遊憩設施

(第六組) 電力、郵政集通訊設施

(第八組) 文教設施

(第九組) 零售業

(第十二組) 辦公事務及工商服務業

(第十三組) 金融及保險不動產業主要機構

(第十四組) 休閒服務業

(第十五組) 運輸服務業

(第十六組) 旅館業








(第十七組) 貿易展示設施

(第十八組) 批發業

(第十九組) 娛樂服務業

招商文案亮點

03

-  法律許可之國內外公、私法人
-  不得由兩人(含以上)共同投標
-  大陸地區人民及外國人應受其相關法律規範
-  實收資本額應至少在新臺幣10億元(含)以上
-  提出近三年經合格會計師簽證之財務報告書、無退票紀錄證明文件
-  流動資產高於流動負債，流動比率不低於120%
總負債金額不超過淨值三倍
-  申請人為保險業者，近兩年資本適足率(RBC)不低於200%

02 投標須知



投標應備文件：

1. 投標人登記或設立之證明
2. 投標人納稅之證明
3. 應提出近三年經合格會計師簽證之財務報告書、無退票紀錄證明文件
4. 投標單（附件1）
5. 保證金票據
6. 財務能力檢核表(附件7)
7. 資格審查表(附件8)
8. 投標人就本批招標，係屬公職人員利益衝突迴避法第2條或第3條所稱公職人員或其關係人者，需填附「公職人員利益衝突迴避法第14 條第2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」，如未揭露者，依同法第18 條第3 項處罰

02 投標須知

- 投標人應自行至現場勘查
- 本案不適用附帶條件許可作住宅之使用項目
- 權利金底價：新台幣3,587,767,372元
- 投標人應繳保證金：保證金金額為新台幣358,777,000元

03 契約規範及權利金機制

契約 年限	70年
----------	-----

使用 限制	地上權契約書簽訂日起 4年內取得建造執照並 【實質開工】
使用 限制	不得申請容積移出

權利金機制

- 權利金分八期，於八年內繳清
- 第一期繳納總額3成，並於開標之次日起60日內繳付
- 後續七期每期繳納總額之1成，於該年度1月31日前繳付

04 土地租金機制

(金額以無條件進位至整數計收)

- 本標的之土地租金，得標者應依年度分期繳付
- 簽約日起五年內之每年土地租金予以八折優惠計收
- 每年土地租金為下列兩部分之合計

固定土地租金

+

變動土地租金

按訂約當年度土地
申報地價乘以年息
率 2.5 % 計算

- 按各年度土地申報地價乘以年息率 1 % 計算
- 申報地價有所變動者，應自申報地價調整日起隨同調整，惟不得低於甲方就本標的當年應負擔之法定稅捐及公課



行政院農業委員會農田水利署臺中管理處

Taichung Management Office, Irrigation Agency, Council of Agriculture, Executive Yuan

Fly
Young 



敬請指教
Thank you

農田水利署臺中管理處網站：



...



輪灌斷水公告



土地承租/申購申請



非事業用不動產申
租/申購申請



非事業用土地設定
地上權招商



搭排



農田水利設施兼作
其他使用



停灌休耕



水質檢驗



變更農田水利設施



管路灌溉設施補助



性平專區



檔案下載



利衡公開



法令規章



兩公約專區

Fly
Young

掃我直接領標 ↓

