



逢甲大學學生報告 ePaper

報告題名：

七期重劃區土地開發分析計畫書

-紅花綠葉土地開發公司

作者：曾冠穎、邱雅慧、劉思瑩、陳鈺洳、葉映君

系級：土地管理學系三年甲班

學號：D9376414 D9376088 D9376177 D9326212 D9376103

開課老師：朱南玉 老師

課程名稱：土地使用計畫與管制

開課系所：土管三甲

開課學年：九十五學年度 第一學期

摘要

由於土地總量有限，為求私經濟及公經濟方面達到最大利潤，土地應作計畫、合理、充分、有效、永續之使用。不動產開發市場大致可分為三個主體，即政府、不動產顧問公司、開發建設公司，本科目學期報告操作方式是老師提供多筆中市七期重劃區標售出抵費地資訊，全班藉由角色扮演之方式分成主要的四個角色（中央政府、地方政府、顧問公司、開發商），經由資料的蒐集、發表與討論，以活潑的學習方式獲得課堂知識。本報告乃是由虛擬開發公司的觀點切入所製成的土地開發計畫書，先選定三筆土地進行基地分析(如土地使用分區、使用強度管制、產權、鄰近關係狀況)，其後是市場分析(從社會面、交易市場面分析出目前供給與需求的關係)，而後進行建築規劃(預定類型為高級飯店及辦公大樓)，接著進行財務與風險的評估與分析，最後提出本組認為最適合投入開發的土地並給予建議。



關鍵字

土地使用計畫、土地開發、市場分析、財務可行性分析、潛在競爭者分析

目錄

壹、基地分析.....	6
一、基地資料.....	6
(一)基地面積、形狀、面臨道路寬.....	6
(二)土地使用分區、建蔽率、容積率.....	6
(三)最小建築規模面積、高度比、上限容積率.....	6
(四)公告地價、公告現值.....	6
(五)產權狀況.....	7
(六)基地優缺點.....	7
二、區域環境分析.....	7
(一)都市計畫規範與發展.....	7
(二)初步市場定位.....	8
三、鄰近環境分析.....	9
(一)交通條件.....	9
(二)公共設施.....	9
(三)生活機能設施.....	10
貳、市場分析.....	10
一、社會環境分析.....	10
(一)人口數.....	10
(二)年齡層.....	10
(三)職業別.....	10
二、經濟環境分析.....	11
(一)所得水準.....	11
(二)消費類別.....	12
三、潛在競爭者分析.....	13
(一)高級飯店.....	13
(二)商業辦公大樓.....	14
四、市場定位.....	16
(一)高級飯店.....	16
(二)商業辦公大樓.....	16
參、建築規劃.....	16
一、設計概念說明.....	16

(一)飯店	16
(二)辦公大樓	16
二、建築規劃設計以及法令規定與限制	16
(一)飯店	16
(二)辦公大樓	16
三、附屬設施	17
(一)飯店	17
(二)辦公大樓	17
(三)配置平面圖與立面圖	17
肆、財務分析	17
一、開發成本	17
二、資金募集計畫	17
三、融資計畫	17
四、銷售/出租/營運淨收入與支出	17
五、損益表、現金流量表	17
伍、風險分析	20
一、市場分析	20
(一)社會風險	20
(二)開發風險	20
二、評估投資可行性	20
(一)案例一：高級飯店(地號 12)	20
(二)案例二：辦公大樓(地號 16)	21
(三)案例二：辦公大樓(地號 13)	21
陸、結論與建議	21
柒、參考文獻	22
捌、附錄	23
一、附表	23
二、附圖	27

表目錄

表一、基地面積、形狀、臨路寬.....	6
表二、土地使用分區、建蔽率、容積率.....	6
表三、最小建築規模面積、高度比、上限容積率.....	6
表四、公告地價、公告現值.....	6
表五、產權狀況.....	7
表六、行政區.....	8
表七、經常性平均薪資-年 產業別.....	11
表八、台中市平均每戶家庭收支—94 年.....	12
表九、總樓地板面積與停車位數(面積單位：平方公尺).....	17
表十、總樓層數與總戶數.....	17
表十一、土地成本.....	18
表十二、損益表、現金流量表.....	19
附表一、台中市各行政區現住人口分布.....	23
附表二、中華民國九十年底台中市現住人口性別及年齡結構.....	23
附表三、台中市地區工商及服務業企業單位數—按行業別區分(職業別).....	24
附表四、長榮桂冠酒店房價表.....	25
附表五、全國大飯店房價表.....	25
附表六、永豐棧飯店房價表.....	25
附表七、金典飯店房價表.....	26
附表八、台灣地區建築造價參考表.....	26
附表九、12 號土地飯店房價表.....	27
附表十、13 號及 16 號商業辦公大樓價格定位.....	27

圖目錄

附圖一、基地位置圖.....	27
附圖二、局部都市計畫圖.....	28
附圖三、七期新市政中心.....	28
附圖四、中港路週邊設施.....	29
附圖五、七期公共設施位置圖.....	29
附圖六、台中大都會歌劇院.....	30
附圖七、新市政中心.....	30
附圖八、戶外圓形劇場.....	30
附圖九、長榮桂冠酒店外觀.....	31
附圖十、全國大飯店外觀.....	31
附圖十一、永豐棧外觀.....	31
附圖十二、金典酒店外觀.....	32
附圖十三、林鼎高峰大廈.....	32
附圖十四、傑聯資訊大廈.....	32
附圖十五、龍邦世貿大廈.....	33
附圖十六、飯店立面圖及平面圖.....	33
附圖十七、辦公大樓立面圖及平面圖.....	33

壹、基地分析

一、基地資料

(一)基地面積、形狀、面臨道路寬

表一、基地面積、形狀、臨路寬

地號	面積	形狀	面臨路寬
西屯區惠民段 12 號	2938.51	矩形	60m
西屯區惠民段 13 號	2003.2	矩形	30m
西屯區惠民段 16 號	2171.46	矩形	60m

(二)土地使用分區、建蔽率、容積率

表二、土地使用分區、建蔽率、容積率

地號	使用分區	建蔽率	容積率
西屯區惠民段 12 號	第六種新市政中心專用區	50%	600%
西屯區惠民段 13 號	第六種新市政中心專用區	50%	600%
西屯區惠民段 16 號	第六種新市政中心專用區	50%	600%

(三)最小建築規模面積、高度比、上限容積率

表三、最小建築規模面積、高度比、上限容積率

地號	最小建築規模面積	高度比	上限容積率
西屯區惠民段 12 號	1000m ²	2.0	1080%; 1200%
西屯區惠民段 13 號	1000m ²	2.0	1080%; 1200%
西屯區惠民段 16 號	1000m ²	2.0	1080%; 1200%

(四)公告地價、公告現值

表四、公告地價、公告現值

地號	公告現值	標售價
西屯區惠民段 12 號	75000/m ²	166,950
西屯區惠民段 13 號	75000/m ²	144,900
西屯區惠民段 16 號	75000/m ²	166,950

(五)產權狀況

- 1.臨房調查：詳附錄
- 2.基地調查：詳附錄
- 3.產權調查：詳附錄
- 4.地上物調整：詳附錄

表五、產權狀況

地號	所有權人	管理者	權利範圍	其他登記事項
西屯區惠民段 12 號	台中市	台中市政府	全部	本筆土地係市地重劃抵費地
西屯區惠民段 13 號	張獻德	空白	全部	空白
西屯區惠民段 16 號	台中市	台中市政府	全部	本筆土地係市地重劃抵費地

(六)基地優缺點

1.優點

基地 12、16 座南朝北，面臨 60 米寬台中港路，而基地 13 面臨 30 米寬市政北七路，三筆土地都是東接 20 米寬惠來路，旁邊即是新光三越，西接 30 米寬河南路，可到老虎城購物中心，或是逢甲商圈。附近交通相當便利，距離高速公路交流道不到 10 分鐘車程。所在地區為新市政中心七期重劃區，區域內建築多為豪宅設施，另有許多大型公共設施，如圓形劇場，國家歌劇院等重要建設。近年政府為配合都市發展，並解決日趨嚴重的停車問題，獎勵建商或起造人於建造時依省市建築物增設停車空間鼓勵要點的規定，以增加地面層以上樓地板面積所設置的停車位，即為獎勵停車位。此為獎勵建商增設停車位以解決停車位不足之問題。

2.缺點

土地單價不斷高漲，取得土地的成本持續提高，使得欲投資此地的開發商及投資者獲利的空間有限，雖然此時進場時機偏晚，但由於市政建設目前尚未全部動工，僅有圓形劇場已在日前完工啟用，故日後其他建設動工以後，可期仍有一段漲幅。

二、區域環境分析

(一)都市計畫規範與發展

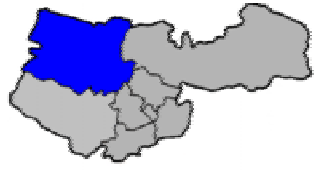
包括台中市都市計畫之新市政中心專用區，北以六十公尺寬之中港路為界，南至六十公尺寬之主要計畫道路（市政路），西以二十公尺寬之計畫道路（朝富路）為界，東至四十公尺寬之文心路，與本市第五期重劃區相鄰。包括台中市西屯區之惠來里、上石里、潮洋里及何厝里之部份地區，計畫面積 107.26 公頃。

計畫年期為民國 115 年，計畫人口為 13,000 人，計畫居住淨密度每公頃約為 218 人（計畫人口除以住宅區、商業區面積和）。

(二)初步市場定位

1.行政區

表六、行政區

行政區類別	市轄區
總面積	39.8467km ²
戶數	64,933 戶
人口	195,147 人 (2006 年 10 月)
區劃	39 里 946 鄰
行政機關	西屯區公所
民意機關	台中市議會
毗鄰	北屯區、北區、西區、南屯區；臺中縣大雅鄉、沙鹿鎮、龍井鄉、大肚鄉
 <p>西屯區位置圖</p>	

2.生活圈

(1)逢甲商圈

逢甲大學、僑光技術學院及西屯老街範圍內西屯路、逢甲路、福星路及文華路等商圈自然成形，物美價廉，帶動地方繁榮。位於逢甲商圈的逢甲夜市，是台灣面積最大的夜市。

(2)東海商圈

建築大師貝聿銘經典名作，遠近馳名，結合東海牧場休閒，是旅遊觀光景點。

(3)新光三越

新光三越百貨公司位於本區七期重劃區內、西屯區中港路與惠來路交叉口，民國八十九年十月開館，提供中部地區民眾購物及娛樂等多元化休閒活動場所，是台灣單一營業面積最大的百貨公司。

(4)老虎城購物中心

由野美國際斥資 35 億元興建的 Tiger City 購物中心，位於七期河南路、市政北六路上，區內除了擁有完整的公設資源與綠地規劃，未來世貿館、國家音樂廳、巨蛋棒球場、捷運轉運站將逐一落成啟用。野美國際所投資興建的 Tiger City 老虎城購物中心，繼新光三越成功進駐七期新市政中心後，為中部地區提供多元化娛樂休閒新去處。

(5)世貿中心

位於福和里天保街六十號，配合民間企業團體各項活動資訊展覽、表演，提供優質休閒服務。

(6)果菜市場

台中果菜運銷公司創設於民國十年，當時由台中市役所青物部卸賣市場於中山路第二市場經營業務，至民國三十六年一月始由台中市政府接管經營，並沿用原址同年七月開放民營。民國五十五年依據台灣省農產品批發市場規則改稱「台中市果菜市場管理委員會」，因場地狹小，民國八十年台中市政府召集投資單位，選定中清路現址辦理遷場作業，於民國八十六年四月完成第一期興建工程並於八十六年四月二十八日遷入營運迄今。

新市場用地總面積 19.265 坪，以大規模現代化經營方式開創市場，八十七年成功引進無線式移動電腦拍賣系統，促使批發交易作業公平化與透明化，樹立台灣區批發市場楷模。

3.工業區與科學園區

(1)台中工業區

設於西屯區，是台中市規模最大的工業區。

(2)中部科學工業園區

2000 年設置，為台灣第三座科學工業園區，位於西屯區與臺中縣 大雅鄉的交界處，是橫跨臺中縣市的大型經濟建設。

4.學區

(1)東海大學

(2)逢甲大學

(3)僑光技術學院

(4)西屯國民小學

(5)臺中市立西苑高級中學

(6)國立臺中文華高級中學

三、鄰近環境分析

(一)交通條件

西屯區可說是台灣最重要的陸運與空運交通中樞之一，國道一號中山高速公路在西屯區設置了兩個交流道，一為臺中交流道，另一個則為大雅交流道，除此之外，臺中市區最重要的兩條交通動脈中港路（即台 12 線）及文心路的交會處亦位於此區。這些重要的交通幹線，帶來了交通的便利，也因此帶動了西屯區周邊的繁榮與發展，使西屯區逐漸脫離農業為主的風貌，轉型成為台灣中部地區工商業密集的地區。

(二)公共設施

目前有已完工之戶外圓形劇場，另有規劃中的國家歌劇院及新市政中心，土地所在旁另有公共停車場。臨近地區為客運轉運站，位於南北兩地交通樞紐中心。

1. 臺中大都會歌劇院（原台中國家歌劇院）（附圖六）

基地位於七期重劃區(台中市新市政中心專用區)內「公3」、「公2-3」及兩筆土地間之道路用地，建蔽率15%，容積率75%，其四周均為20米寬計畫道路，基地面積5.76公頃。

2. 新市政中心(附圖七)

臺中市人口已逾100萬，為因應將來院轄市成立，預計將成為中部區域之經濟、政治、文化、教育、休閒、娛樂等各項活動的中心。

其基地主要包括新市政中心專區之機1、機2、公1-1、公1-2、公1-3、公2-1、公2-2等地號土地。其中機1為新市政府用地（機1:基地面積:50,986M²，建蔽率:30%，容積率:300%），機2為新市議會用地（機2:基地面積:14,985M²，建蔽率:30%，容積率:300%），兩者之間藉由公園互相串連，相關公共設施及戶外開放空間將採整體規劃方式。

3. 戶外圓形劇場(附圖八)

台中市政府向教育部學產基金會租用巨蛋預定地，興建為戶外圓形劇場，去年動工後，因為無法取得教育部學產地土地使用同意書，主體建築無法興建，市府被迫減項發包，連簡易廁所都無法興蓋，取消屋頂薄膜等主體設計，目前施工完成。

(三)生活機能設施

基地鄰近新光三越、老虎城、衣蝶百貨、精品名店以及新市政中心特區，未來台中市政府、市議會預定地都在此，不僅交通便捷且生活機能成熟。

過去台中市以生活消費為中心，現在則是消費、生產和製造業大本營，台中市周邊工業區土地一地難求，精密機械園區、仁化工業區進駐率為100%，豐洲工業區登記廠商家數也達進駐家數三倍以上，若以中科總員工數六萬人計算，再加上協力廠商和邊緣縣市工業區人口，超過二、三十萬人。中科員工購屋數目前僅有兩千人，未來二至六年為高峰期，勢必會帶來房市榮景。

貳、市場分析

一、社會環境分析

(一)人口數

西屯區人口數，每平方公里39.8467人，總人數177,288，占台中市地區人口數的百分之18.02，人口密度為一平方公里4,449.25人。（詳見附表一）

(二)年齡層

台中市現住人口性別、年齡、結構。（詳見附表二）

(三)職業別

台中市地區工商及服務業企業單位數—按行業別區分。（詳見附表三）

二、經濟環境分析

(一)所得水準

表七、經常性平均薪資-年 產業別

	工業及服務業	工業	礦業及土石採取業	製造業	食品及飲料製造業	菸草製造業	紡織業	成衣服飾品及其他紡織製品製造業
2003	34945	32627	39382	31940	31555	61416	28350	23697
2004	35333	33095	39002	32450	31135	61589	28947	25007
2005	35683	33596	39285	32954	31183	63859	29142	26022
	皮革、毛皮及其製品製造業	木竹製品製造業	家具及裝設品製造業	紙漿、紙及紙製品製造業	印刷及其輔助業	化學材料製造業	化學製品製造業	石油及煤製品製造業
2003	27519	26494	25905	28236	30314	41876	34392	59058
2004	27992	26370	26614	28768	30226	43098	35158	60220
2005	29202	26704	26876	28659	30744	43688	35020	61789
	橡膠製品製造業	塑膠製品製造業	非金屬礦物製品製造業	金屬基本工業	金屬製品製造業	機械設備製造修配業	電腦、通信及視聽電子產品製造業	電子零組件製造業
2003	28166	30863	30069	36384	27857	30360	36560	34622
2004	28342	30551	31000	36551	28408	30895	37003	35181
2005	29489	30313	31337	36702	28328	30844	38543	36566
	電力機械器材及設備製造修配業	運輸工具製造修配業	精密光學醫療器材及鐘錶製造業	其他工業製品製造業	水電燃氣業	營造業	服務業	批發及零售
2003	30236	34538	31353	28779	62705	33958	37157	34169

經常性平均薪資-年 產業別(續一)

電力機械器材及設備製造修配業	運輸工具製造修配業	精密光學醫療器材及鐘錶製造業	其他工業製品製造業	水電燃氣業	營造業	服務業	批發及零售	電力機械器材及設備製造修配業
2004	30739	35172	31495	29515	63672	34343	37457	34516
2005	30795	35356	32019	29097	64120	34862	37622	34375
	住宿及餐飲業	運輸、倉儲及通信業	金融及保險	不動產業及租賃業	專業、科學及技術服務業	醫療保健服務業	文化、運動及休閒服務業	其他服務業
2003	23112	41159	48560	35108	44152	45576	36269	27428
2004	23238	41331	49018	34969	44788	45947	36456	27591
2005	23594	41822	49423	34505	45670	46694	36772	27850

(二)消費類別

表八、台中市平均每戶家庭收支—94年

		新台幣元	
家庭戶數	344,060	三、消費支出	724,258
平均每戶人數	3.38	1.食品費	165,877
平均每戶成年人數	2.59	2.飲料費	6,462
平均每戶就業人數	1.49	3.菸草	5,365
平均每戶所得收入者人數	1.60	4.衣著、鞋、襪類	21,941
一、所得收入總計	1,051,912	5.房地租及水費	155,213
1.受雇人員報酬	585,101	6.燃料和燈光	18,441
(1)本業薪資	433,430	7.家具及家庭設備	9,466
(2)兼業薪資	42,974	8.家事管理	18,444
(3)其他收入	108,697	9.保健和醫療	81,272
2.產業主所得	218,355	10.運輸及通訊	84,175
3.財產所得收入	43,993	(1)交通工具及通訊購置	8,770
4.自用住宅設算租金收入	67,124	(2)交通設備使用管理費	41,180
5.經常移轉收入	137,223	(3)乘交通設備之費用	5,660
(1)從私人	32,331	(4)其他通訊費	23,193
(2)從政府	30,424	(5)汽機車保險費支出	5,372

台中市平均每戶家庭收支—94年(續一)

新台幣元			
(3)社會保險受益	73,442	11.娛樂教育和文化服務	104,598
(4)從企業	789	(1)旅遊費用	24,788
(5)從國外	236	(2)娛樂消遣服務	9,633
6.雜項收入	116	(3)書報雜誌文具	5,050
二、非消費支出	171,456	(4)娛樂器材及附屬品	6,818
1.利息支出	23,773	(5)教育與研究費	58,308
2.經常移轉支出	147,683	12.雜項支出	53,004
(1)對私人	32,943	可支配所得	880,456
(2)對政府	36,812	最終消費支出	724,258
(3)社會保險	75,495	儲蓄	156,198
(4)對國外	2,433	所得總額	1,110,878

三、潛在競爭者分析

(一)高級飯店

1.區域環境/鄰里環境

競爭者皆位於台中市中港路上，鄰近台中市新市鎮中心，附近商業設施發達、巨型購物商場聚集(新光三越、老虎城、衣蝶)、國家音樂廳預定地亦設立於此，與本開發商所選擇開發地點---七期重劃區地號 12 之地段相近，因此區域環境與鄰里環境，皆與本開發公司此次與開發之土地相類似。

2.產品內容

(1)潛在競爭者 A---長榮桂冠酒店 (附圖九)

地址：台中市台中港路二段 6 號

房型、價位、坪數(詳見附表四)

長榮桂冠酒店座落於台中市最具商業潛力的中港商圈，佔地一千七百多坪，擁有高雅舒適的客房及美味健康的餐飲；精緻貼心的服務，滿足了觀光客及商務人士多樣化的需求。

(2)潛在競爭者 B---全國大飯店 (附圖十)

地址：403 台中市台中港路一段 257 號)

房型、價位、坪數(詳見附表五)

全國大飯店置身於台中市最繁榮之中港商圈，緊鄰經國綠園道，得天獨厚擁有綠意盎然的景致，與國立自然科學博物館、美術館、植物園等景點皆僅有數分鐘之隔，而精明一街、廣三 SO GO 百貨、新光三越百貨等購物區一座落於旁。擁有舒適豪華的 360 間客房，400 不平面停車場，與多項休閒設施。

(3)潛在競爭者 C---永豐棧 (附圖十一)

地址：台中市西屯區 407 台中港路二段 9 號

房型、價位、坪數(詳見附表六)

時尚、品味及國際觀，是永豐棧麗緻酒店室內設計的原創力。以「後現代主義」設計為主軸，原木及金屬為主色調，一冷一暖的搭配表現出現代化的均衡美感，在簡單細膩的線條組合下更見雅致，沒有富麗堂皇的氣派或華麗的裝飾，有的是舒適與溫馨的自然整體感。融合「體貼入心、更甚於家」的基本精神，為所有貴賓提供個人化與人性化的精緻服務。永豐棧麗緻酒店座落於台中市台中港路精華商圈，飯店地點優越，交通動線便捷，不論是商務洽商、市區購物或觀光旅遊，均能迅速抵達。

(4)潛在競爭者 D---金典飯店 (附圖十二)

地址：台中市西區健行路 1049 號

房型、價位、坪數(詳見附表七)

台中金典會館所位的中港路上是集人文與商業要地，SOGO 百貨就在斜對面，是最方便的逛街去處，另外也可步行至台中科博館，順道參觀國立植物園；附近景點有國立自然科學博物館、東海大學、國立美術館、月眉育樂世界、東勢林場、台中中正公園、亞哥花園、東山樂園、台中中山公園等，以及台中逢甲夜市美食之旅。

(二)商業辦公大樓

1.區域環境/鄰里環境

競爭者皆位於台中市中港路上，鄰近台中市新市鎮中心，附近商業設施發達、巨型購物商場聚集(新光三越、老虎城、衣蝶)、國家音樂廳預定地亦設立於此，與本開發商所選擇開發地點---七期重劃區地號 13、16 之地段相近，因此區域環境與鄰里環境，皆與本開發公司此次與開發之土地相類似。

2.產品內容

(1)潛在競爭者 A---林鼎高峰大廈 Ling-Ding Tower (附圖十三)

年份：1994 年

高度：130 米

樓層：33 層

用途：辦公樓

地址：台中 中港路

簡介：樓高 33 層，130 米的林鼎高峰大樓，於 1994 年建成，原本在 1978 年推出時名為臺環企業旗艦，完工後改名為林鼎高峰大樓。外觀跟廣告的預售圖不太一樣。

建築設計：大樓以紅磚色花崗岩和綠色玻璃帷幕覆面，並相互排列出橫線形的外觀。頂部則以縱向直排作裝飾。大樓實景看其外觀十分簡約明快。

(2) 潛在競爭者 B---傑聯資訊大廈 V62 Tower (附圖十四)

高度：90 米

樓層：25 層

用途：辦公樓

地址：台中 中港路

簡介：1998 年底，中港路上 25 層的傑聯資訊大樓一推出銷售即創下佳績，當年台中房地產打著"移民台中"的口號向台北招手，結果這棟大樓有三成的買主是來自台北的投資客，而大樓預售價格每坪 11 萬元也遠高於當時市場的每坪 6 萬元，這也正式將台中帶入了高房價的時代。

建築設計：

富流線形的傑聯資訊大樓，由兩種色調相近的玻璃帷幕覆面。建築焦點在於兩組弧線形的牆身結構，使大樓有波浪形的感覺，上層中央的凹槽設計在晚上有特別的燈光效果。

(3) 潛在競爭者 C---龍邦世貿大廈 Long-Bang World Trade Building (附圖十五)

年份：1993 年

高度：160 米

樓層：37 層

用途：辦公樓

地址：台中市

簡介：1993 年台灣首座超高大樓「龍邦世貿大樓」隆重完工，成為台中新市標，在台中市能夠建這種高樓的公司很罕見，同時這家公司也是全台中市第一家上市股票的公司。

建築設計：龍邦世貿採用雙子式設計，共有兩座相同高 160 米的建築物組成，分為一和二期，其中二期連同天樑高達 178 米。外觀磁磚為大理石所砌成，顏色柔和，兩棟中有空中走道，在當時是非常新穎的設計，如今這棟大樓已經是台中天際線不可或缺的一部份！

(房屋建築單位造價參照附表八)

四、市場定位

(一)高級飯店

- 1.市場定位：市場範圍
- 2.開發方式及處分方式：建設完成後自行經營。
- 3.產品定位：高級飯店。
- 4.客層定位：鎖定於台中進行旅遊的觀光客及旅遊行程中經過台中停留之觀光客。
- 5.價格定位：詳見附表九

(二)商業辦公大樓

- 1.市場定位：市場範圍主要於吸引辦公事務所及工商服務業之廠商進駐。
- 2.開發方式及處分方式：建設完成後招標場商，以出售為目的。
- 3.產品定位：商業辦公大樓。
- 4.客層定位：中小企業家、招標場商(零售業、一般服務業、休閒服務業、辦公事務所及工商服務業)。
- 5.價格定位：詳見附表十

參、建築規劃

一、設計概念說明

(一)飯店

以“地球是圓的”作為設計理念，加上以往台灣的建築沒有高樓做圓柱狀，希望建築完成後，能成為台中與台灣的新地標。

(二)辦公大樓

身處台中土地地價最高的重劃區內，擁有最樸實的外表，穩重長遠是企業發展的目標，也是本建案的設計理念。但內部是經過國際競圖所選出最富有溫馨及柔和的建築裝潢，讓在此的上班人員感覺就像在家工作一般。

二、建築規劃設計以及法令規定與限制

(一)飯店

以圓柱體為發展中心，因基本呈長方狀，故經測量後將建築三個圓柱體，分別代表“天、地、人”而“人建物”則設計挑高將可眺望整個七期重劃區。

又法令限制的關係，在此特規劃為符合一般旅館之許可。

(二)辦公大樓

本建案以穩重厚實的外表來凸顯他在七期的地位，投資昂貴的裝潢費用在內容的裝修上，讓人上班感覺就像回家，並且在戶外設計許多開放的停車位，讓洽商的人可以很

方便的停車。本建案在規劃設計上完全符合法規的規定與限制。

表九、總樓地板面積與停車位數(面積單位：平方公尺)

土地地號	面積	建蔽率	可建築面積	停車位
惠民段 12 號(飯店)	2938.51	50%	1469.26	平：50 地：100
惠民段 13 號(辦公大樓)	2003.2	50%	1001.6	平：20 地：50
惠民段 16 號(辦公大樓)	2171.46	50%	1085.73	平：20 地：70

表十、總樓層數與總戶數

土地地號	樓層	戶數/房間數
惠民段 12 號(飯店)	12	150
惠民段 13 號(辦公大樓)	12	30
惠民段 16 號(辦公大樓)	12	30

三、附屬設施

(一)飯店

宴會廳、會議廳、異國料理餐廳、健身房、泳池、Spa 會館、浪漫廣場、酒吧、個人招待室、商務中心、急救小組、美體按摩室等

(二)辦公大樓

提供會員制的健身中心、舒壓體能室、仕女夢幻小屋、美容按摩會館

(三)配置平面圖與立面圖(見附圖十六、十七)

肆、財務分析

一、開發成本

土地成本(表十一)

二、資金募集計畫：尋找投資者與股東

三、融資計畫：借貸

四、銷售/出租/營運淨收入與支出：銷售與營運

五、損益表、現金流量表(表十二)

表十一、土地成本

項目別		地號	12	13	16
土地成本			767277285	492787200	579054552
建物成本	營建成本	基地面積(平方公尺)	2938.51	2003.20	2171.46
		一樓樓地板面積(平方公尺)	1469.26	1001.60	1080.73
		一樓樓地板面積×12樓	17631.12	12019.20	13028.76
		平方公尺轉成坪	5333.41	3635.81	3941.20
		行情價(坪)	60000	50000	60000
		營建成本(總價)	320004828	181790500	236472000
		營建成本(單價)	203862.47	185537.1155	206923.412
	裝潢成本	估價(坪)	150000	80000	80000
		裝潢成本	800011500	290864800	315296000
	營建成本加裝潢成本			1120016328	472655300
總成本(建物成本+營建成本)			1887293613	965442500	1130822552
單價成本			353862.47	265537.12	286923.41

表十二、損益表、現金流量表

紅花綠葉開發公司			
現金流量比較表			
2006年1月1日至12月31日 (單位:百萬)			
	地號 12	地號 13	地號 16
營業活動之現金流量:			
本期淨利	\$180.23	\$180.23	\$180.23
調整項目:			
折舊費用	\$45.12	\$45.12	\$45.12
出售設備損失	10.38	10.38	10.38
應收帳款減少數	14.32	14.32	14.32
應付帳款增加數	460.03	460.03	460.03
	<u>529.85</u>	<u>529.85</u>	<u>529.85</u>
	\$710.08	\$710.08	\$710.08
投資活動現金流量:			
購買土地	(767.28)	(492.79)	(579.05)
購買建築物	<u>(1120.02)</u>	<u>(472.66)</u>	<u>(551.77)</u>
	(1887.30)	(965.45)	(1130.82)
融資活動之現金流量:			
發行普通股	500.00	500.00	500.00
發放現金股利	(98.32)	(98.32)	(98.32)
融資活動之淨現金流入	<u>401.68</u>	<u>401.68</u>	<u>401.68</u>
	(975.54)	146.31	(19.06)
現金淨增加數:			
期初現金餘額	<u>98.63</u>	<u>98.63</u>	<u>98.63</u>
期末現金餘額	<u>(\$876.91)</u>	<u>\$244.94</u>	<u>\$79.57</u>

伍、風險分析

一、市場分析

(一)社會風險【經濟日報／記者宋健生／台北報導】

台中七期重劃區抵費地價格飆漲，建商高價標地，說明大台中房地產榮景持續看好。不過業界也認為，高價脫標是七期獨有現象，部分建商「急拉」地價，恐將對房市造成負面效應，呼籲大家要冷靜。

房價飆漲脫序，對建商和購屋大眾都不是好事，會有加速房市泡沫化的潛在壓力。未來台中高房價將集中在七期，土地價格急拉，只會促使房價「底部墊高」，對推案建商是一大隱憂。

七期抵費地高價標售，主要因為七期具有新市政中心、國家音樂廳等多項重大建設，形成「特區」地段。七期既然是以特區來定位，自然不能用一般地段來比價。與舊市區作比較，七期有著地段及重劃、容積率移轉等多重優越性，成為建商搶攻的「灘頭堡」。

台中這一波房市自三年前翻身，七期重劃區房價「三級跳」，反觀台中市其他區域房價，並未有如此高的漲幅，七期土地飛漲，只能用「例外」的角度看待。

(二)開發風險

本開發建設公司為信譽良好的建設公司，過去二十年內陸陸續續有許多推案，招商、出售及出租的情形皆十分良好，固定每年淨利約 1 億 8 千萬元，自有資金收入穩定。

本公司此次推案三筆土地於七期重劃地區之抵費地，七期重劃區抵費地價格飆漲，因此，土地取得成本以及開發成本與其他地段相比明顯偏高。對於本開發建設公司有限資金而言，對於三筆土地之開發案，面臨土地取得地價過高的開發風險。

二、評估投資可行性

(一)案例一：高級飯店(地號 12)

1.基地實質可行性評估：

此筆土地面臨中港路，交通便利且擁有區位優勢。其面積為 2938.51 平方公尺，為三筆土地中面積最大者，此外，此筆土地相當方整，具開發便利性。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

2.市場可行性評估

中港路上有相當多的高級飯店，這顯示飯店業的消費族群來源充足。此筆土地位於中港路上、鄰近交流道且於附近有許多商業設施，吸引觀光人潮的湧入。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

3.財務可行性評估

本公司每年淨利約 1 億 8 千萬元，開發此筆土地承擔借貸、融資額過高，經財務分析評估後，若堅持推行此開發案，本公司將負擔約 19 億之債務。由於本公司進行此筆土地開發時成本過高，因此，財務可行性評估為不可行。

(二)案例二：辦公大樓(地號 16)

1.基地實質可行性評估：

此筆土地面臨中港路，交通便利且擁有區位優勢。其面積為 2171.46 平方公尺，為三筆土地中面積居中者，此外，此筆土地亦具有相當之完整性，以及開發便利性。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

2.可行性評估：

中港路上有相當多的商業辦公大樓，這顯示此區商業極為繁榮。此筆土地位於中港路上、鄰近交流道且於附近有許多大型購物中心，吸引人潮的湧入，創造進駐廠商之業績。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

3.財務可行性評估：

本公司每年淨利約 1 億 8 千萬元，經由借貸、融資開發此筆土地，透過財務分析後，開發此筆土地預估將有 8 千萬現金餘額。因此，財務可行性評估為可行。

(三)案例二：辦公大樓(地號 13)

1.基地實質可行性評估：

此筆土地面臨市政北七路，於交通便利性以及區位優勢上較地號 16 之地段差。其面積為 2003.20 平方公尺，為三筆土地中面積最小者，此外，此筆土地亦具有相當之完整性，以及開發便利性。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

2.市場可行性評估：

中港路上有相當多的商業辦公大樓，這顯示此區商業極為繁榮。此筆土地位於中港路附近、鄰近交流道且於附近有許多大型購物中心，吸引人潮的湧入，創造進駐廠商之業績。經過評估後，此筆土地投資案是為可行。

3.財務可行性評估：

本公司每年淨利約 1 億 8 千萬元，經由借貸、融資開發此筆土地，透過財務分析後，開發此筆土地預估將約有 2 億 4 千萬現金餘額。因此，財務可行性評估為可行。

陸、結論與建議

由於本公司資金有限，因此，僅可由三筆土地中選取一筆可行性最高之土地進行開發。案例一，高級飯店之開發案，經過估算後，其負債額過高，不在考量之內。案例二區分為地號 16 及 13 兩筆土地，經過評估後，地號 16 之土地面臨主要道路、交通便捷，且區位較佳。因此，本開發公司決定購買地號 16 之土地，進行土地開發。

柒、參考文獻

台中市都發局 <http://work.tccg.gov.tw/>

內政部統計處 <http://www.moi.gov.tw/stat/>

內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/index.php>

內政部地政司法規資訊網 <http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/index.asp#>

內政部地政司全球 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/landfaq.asp?lcid=12&cid=70>

財團法人國土規劃及不動產資訊中心 <http://www.realestate.org.tw/>

台中市政府地政

http://land.tccg.gov.tw/chinese_big5/hotnews/index.php?nno=0000000776

財團法人保險事業發展中心

<http://law.tii.org.tw/Scripts/Query4A.asp?Fcode=A0030058&FullDoc=%A9%D2%A6%B3%B1%F8%A4%E5>

中華民國產物保險商業同業公會台灣地區住宅類建築造價表

<http://www.nlia.org.tw/modules/wfsection/article.php?articleid=316>

交通部觀光局行政資訊系統 <http://202.39.225.136/indexc.asp>

交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統 <http://hsc.tbroc.gov.tw/>

旅館及民宿分類(交通部觀光局行政資訊系統)

<http://admin.taiwan.net.tw/public/public.asp?selno=124&relno=124>

臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點

臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點

觀光旅館建築及設備標準

新市政摘要本(台中市都發局)

捌、附錄

一、附表

(一)附表一

附表一、台中市各行政區現住人口分布

行政區別	土地面積 (平方公里)	戶數	人口數 (人)						性別比例 (每百 女子 對男 子數)	戶量 (人/ 戶)	人口密 度 (人/平 方 公里)
			合 計		男 性		女 性				
			人數	占總 人 口數 %	人數	占該 區人 口%	人數	占該 區人 口%			
台中市	163.4256	316,541	983,694	100.00	485,307	49.34	498,387	50.66	97.38	3.11	6,019.22
中 區	0.8803	7838	23,420	2.38	11554	49.33	11866	50.67	97.37	2.99	26,604.57
東 區	9.2855	22145	70,662	7.18	36137	51.14	34525	48.86	104.67	3.19	7,609.93
西 區	5.7042	37918	113,768	11.57	55295	48.60	58473	51.40	94.57	3.00	19,944.60
南 區	6.8101	33302	100,747	10.24	49582	49.21	51165	50.79	96.91	3.03	14,793.76
北 區	6.9376	50638	148,225	15.07	72538	48.94	75687	51.06	95.84	2.93	21,365.46
西屯區	39.8467	55606	177,288	18.02	87834	49.54	89454	50.46	98.19	3.19	4,449.25
南屯區	31.2578	40379	127,769	12.99	62677	49.05	65092	50.95	96.29	3.16	4,087.59
北屯區	62.7034	68715	221,815	22.55	109690	49.45	112125	50.55	97.83	3.23	3,537.53

(二)附表二

附表二、中華民國九十年底台中市現住人口性別及年齡結構

年齡	人 數 (人)			性別結 構比 (%)			年齡結 構比 (%)		
	合 計	男	女	合 計	男	女	合 計	男	女
合計	983,694	485,307	498,387	100.00	49.34	50.66	100.00	100.00	100.00
0-4 歲	68,132	35,520	32,612	100.00	52.13	47.87	6.93	7.32	6.54
5-9 歲	83,262	43,343	39,919	100.00	52.06	47.94	8.46	8.93	8.01
10-14 歲	79,442	41,361	38,081	100.00	52.06	47.94	8.08	8.52	7.64
15-19 歲	76,881	39,601	37,280	100.00	51.51	48.49	7.82	8.16	7.48
20-24 歲	79,264	39,837	39,427	100.00	50.26	49.74	8.06	8.21	7.91
25-29 歲	77,072	36,386	40,686	100.00	47.21	52.79	7.83	7.50	8.16
30-34 歲	91,725	42,005	49,720	100.00	45.79	54.21	9.32	8.66	9.98

中華民國九十年底台中市現住人口性別及年齡結構(續一)

年齡	人數 (人)			性別結 構比 (%)			年齡結 構比 (%)		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
35-39 歲	95,972	44,639	51,333	100.00	46.51	53.49	9.76	9.20	10.30
40-44 歲	85,785	41,015	44,770	100.00	47.81	52.19	8.72	8.45	8.98
45-49 歲	72,793	35,615	37,178	100.00	48.93	51.07	7.40	7.34	7.46
50-54 歲	51,210	25,054	26,156	100.00	48.92	51.08	5.21	5.16	5.25
55-59 歲	29,796	14,038	15,758	100.00	47.11	52.89	3.03	2.89	3.16
60-64 歲	27,393	12,640	14,753	100.00	46.14	53.86	2.78	2.60	2.96
65-69 歲	21,054	10,023	11,031	100.00	47.61	52.39	2.14	2.07	2.21
70-74 歲	19,476	10,955	8,521	100.00	56.25	43.75	1.98	2.26	1.71
75-79 歲	13,784	7,972	5,812	100.00	57.84	42.16	1.40	1.64	1.17
80-84 歲	6,760	3,566	3,194	100.00	52.75	47.25	0.69	0.73	0.64
85-89 歲	2,876	1,338	1,538	100.00	46.52	53.48	0.29	0.28	0.31
90-94 歲	813	321	492	100.00	39.48	60.52	0.08	0.07	0.10
95歲以上	204	78	126	100.00	38.24	61.76	0.02	0.02	0.03

(三)附表三

附表三、台中市地區工商及服務業企業單位數—按行業別區分(職業別)

行業	數量	行業	數量
礦業及土石採取業	11	金融及保險業	309
製造業	6415	不動產及租賃業	1239
水電燃氣業	5	專業、科學及技術服務業	2828
營造業	2864	醫療保健業	1528
批發及零售業	26041	文化、運動及休閒服務業	850
住宿及餐飲業	3520	其他服務	4958
運輸、倉儲及通信業	2320		
總計	52888		

(四)附表四

附表四、長榮桂冠酒店房價表

樓層	房間類別	房間數	面積 (m ²)	床尺寸 (cm)	床數	價格 (台幣)
標準樓層	精緻客房	51	29.4 m ² / 8.9 坪	110x200	2	\$6,400
	高級客房	115	34.4 m ² / 10.4 坪	180x200	1	\$6,400
	豪華客房	12	39 m ² / 11.8 坪	180x200	1	\$6,800
貴賓樓層	高級客房	52	34.4 m ² / 10.4 坪	180x200	1	\$6,800
標準樓層	豪華三人房	12	39 m ² / 11.8 坪	180x200 + 110x200	2	\$7,200
桂冠樓層	高級客房	40	34.4 m ² / 10.4 坪	180x200	1	\$7,200
貴賓樓層	豪華客房	12	39 m ² / 11.8 坪	180x200	1	\$7,200
標準樓層	豪華家庭房	26	39 m ² / 11.8 坪	150x200	2	\$7,600
桂冠樓層	豪華客房	10	39 m ² / 11.8 坪	180x200	1	\$7,600
標準樓層	套房	12	59.5 m ² / 18 坪	180x200	1	\$9,800
貴賓樓層	套房	4	59.5 m ² / 18 坪	180x200	1	\$10,200
桂冠樓層	套房	7	59.5 m ² / 18 坪	180x200	1	\$11,000
總統套房	-	1	224.8 m ² / 68.1 坪	200X200	1	\$70,000

(五)附表五

附表五、全國大飯店房價表

A 館					
標準單人房	Standard	NT\$ 5,000	豪華雙人房	Deluxe	NT\$ 6,800
精緻單人房	Superior	NT\$ 5,600	商務雙人房	Executive	NT\$ 7,800
豪華單人房	Deluxe	NT\$ 6,000	豪華套房	Deluxe	NT\$ 10,000
商務單人房	Executive	NT\$ 6,600	商務套房	Executive	NT\$ 15,000
精緻雙人房	Superior	NT\$ 6,000	總統套房	Presidential Suite	NT\$ 35,000

(六)附表六

附表六、永豐棧飯店房價表

商務客房	6200	豪華商人房	6800	闔家套房	9200
豪華客房	6500	闔家客房	8200	麗緻套房	16000
商務套房	7000	豪華套房	8600	永豐棧套房	38000

(七)附表七

附表七、金典飯店房價表

精緻單人房	6500
精緻雙人房	7000
豪華單人房	8000
豪華雙人房	8500
綠園單人房	8800
綠園雙人房	9000
名人套房	15000
金典套房	18000

(八)附表八

附表八、台灣地區建築造價參考表

地區別		台北市	桃園縣 台北縣 基隆市	苗栗新竹 雲林彰化 南投嘉義 台中	宜蘭 台南 高雄 屏東	花蓮 台東
樓層別						
地上層	地下層					
1	0	35,000	33,000	30,000	29,000	31,000
2	0	37,000	35,000	32,000	31,000	33,000
3	0	40,000	38,000	35,000	34,000	36,000
4~5	1	52,000	50,000	43,000	42,000	44,000
6~8	1	62,000	58,000	51,000	50,000	52,000
9~10	1	65,000	60,000	53,000	52,000	54,000
11~12	1	70,000	65,000	58,000	57,000	59,000
13~14	1	72,000	67,000	60,000	59,000	61,000
15~16	2	80,000	75,000	68,000	67,000	69,000
17~18	2	82,000	77,000	70,000	69,000	71,000
19~20	3	90,000	85,000	78,000	77,000	79,000
21~24	4	100,000	90,000	83,000	82,000	84,000

(九)附表九

附表九、12 號土地飯店房價表

商務單人房	\$6000
商務雙人房(兩單)	\$6500
享受仕女房	\$7000
姐妹情深房	\$7500
浪漫情侶房	\$8000
溫馨家庭套房	\$9000
鴛鴦夢湖房	\$10000
Party Room	\$12000
貴族套房	\$15000
頂極尊榮套房	\$36888
總收益(年)	約 2 億(依住房率 6 成計算)

(十)附表十

附表十、13 號及 16 號商業辦公大樓價格定位

單價	\$400000/坪
總價	約 2500 萬至 4500 萬(60 坪~100 坪)

二、附圖

(一)附圖一



附圖一、基地位置圖

(二)附圖二



附圖二、局部都市計畫圖

(三)附圖三



附圖三、七期新市政中心

(四)附圖四



附圖四、中港路週邊設施

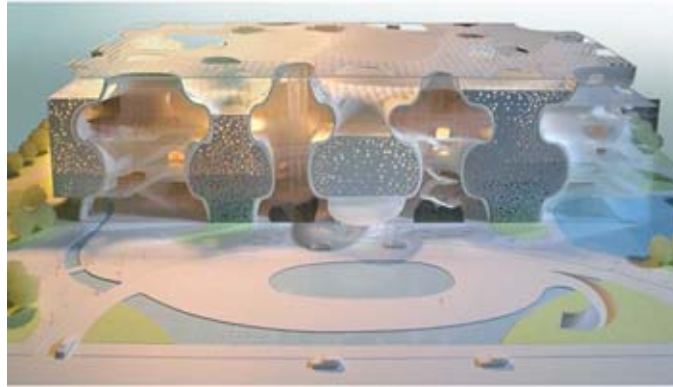
台中市中港路 群聚效應集、百貨、購物中心、大學、美術館、博物館、LV 旗艦店、
中科台中市基地、教學醫院、高速公路、機場。

(五)附圖五



附圖五、七期公共設施位置圖

(六)附圖六



附圖六、台中大都會歌劇院

(七)附圖七



附圖七、新市政中心

(八)附圖八



附圖八、戶外圓形劇場

(九)附圖九



附圖九、長榮桂冠酒店外觀

(十)附圖十



附圖十、全國大飯店外觀

(十一)附圖十一



附圖十一、永豐棧外觀

(十二)附圖十二



附圖十二、金典酒店外觀

(十三)附圖十三



附圖十三、林鼎高峰大廈

(十四)附圖十四



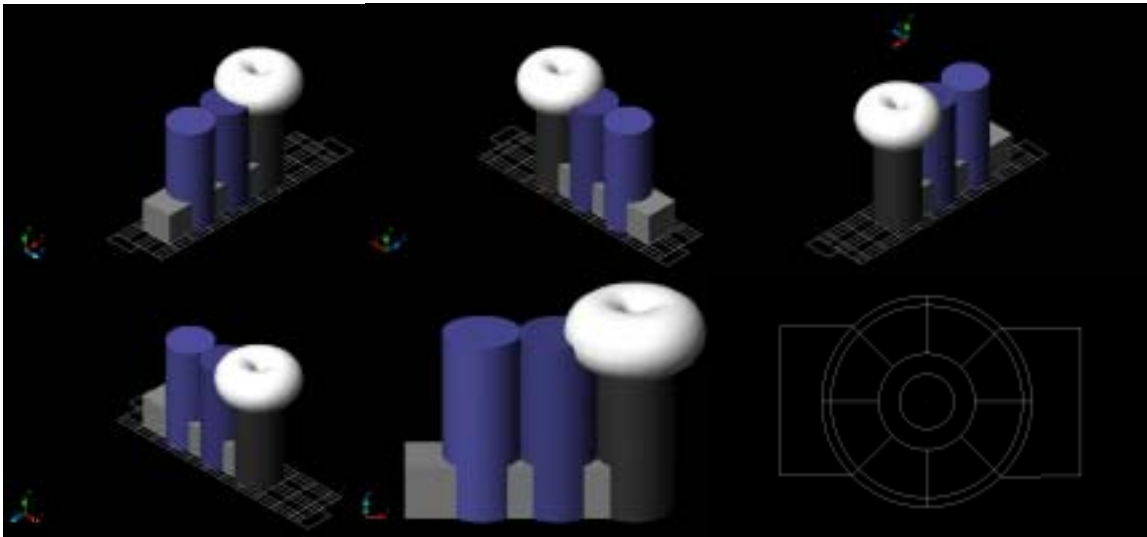
附圖十四、傑聯資訊大廈

(十五)附圖十五



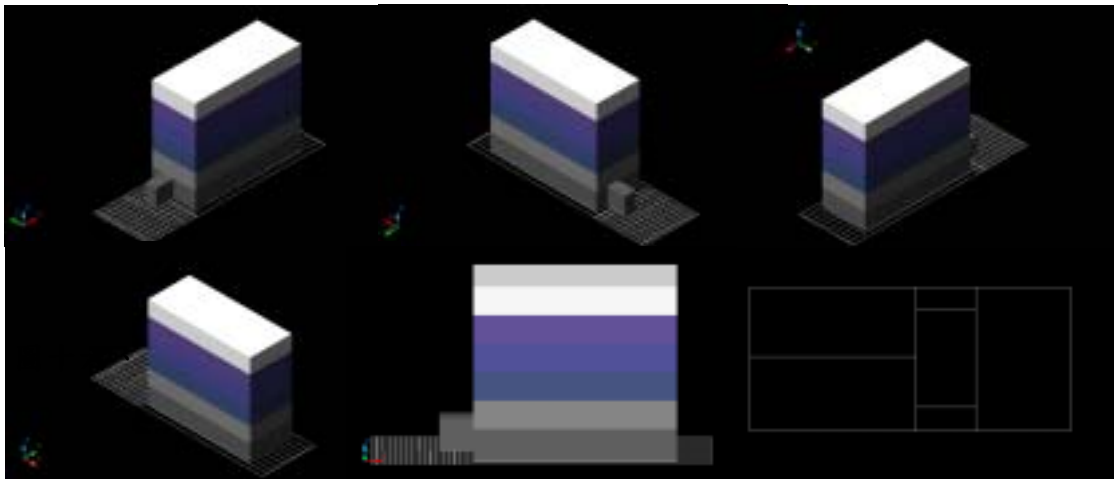
附圖十五、龍邦世貿大廈

(十六)附圖十六



附圖十六、飯店立面圖及平面圖

(十七)、附圖十七



附圖十七、辦公大樓立面圖及平面圖