

水湳經貿園區— 水湳運轉中心

簡報人：

台灣世晰工程顧問股份有限公司羅文貞副理

說明資料僅供初步評估參考
請以公告之招商文件為依據

臺中市水湳轉運中心興建營運移轉案



招商說明會簡報

簡報大綱

1. 計畫概述
2. 規劃構想
3. 招商說明
4. 預計進度

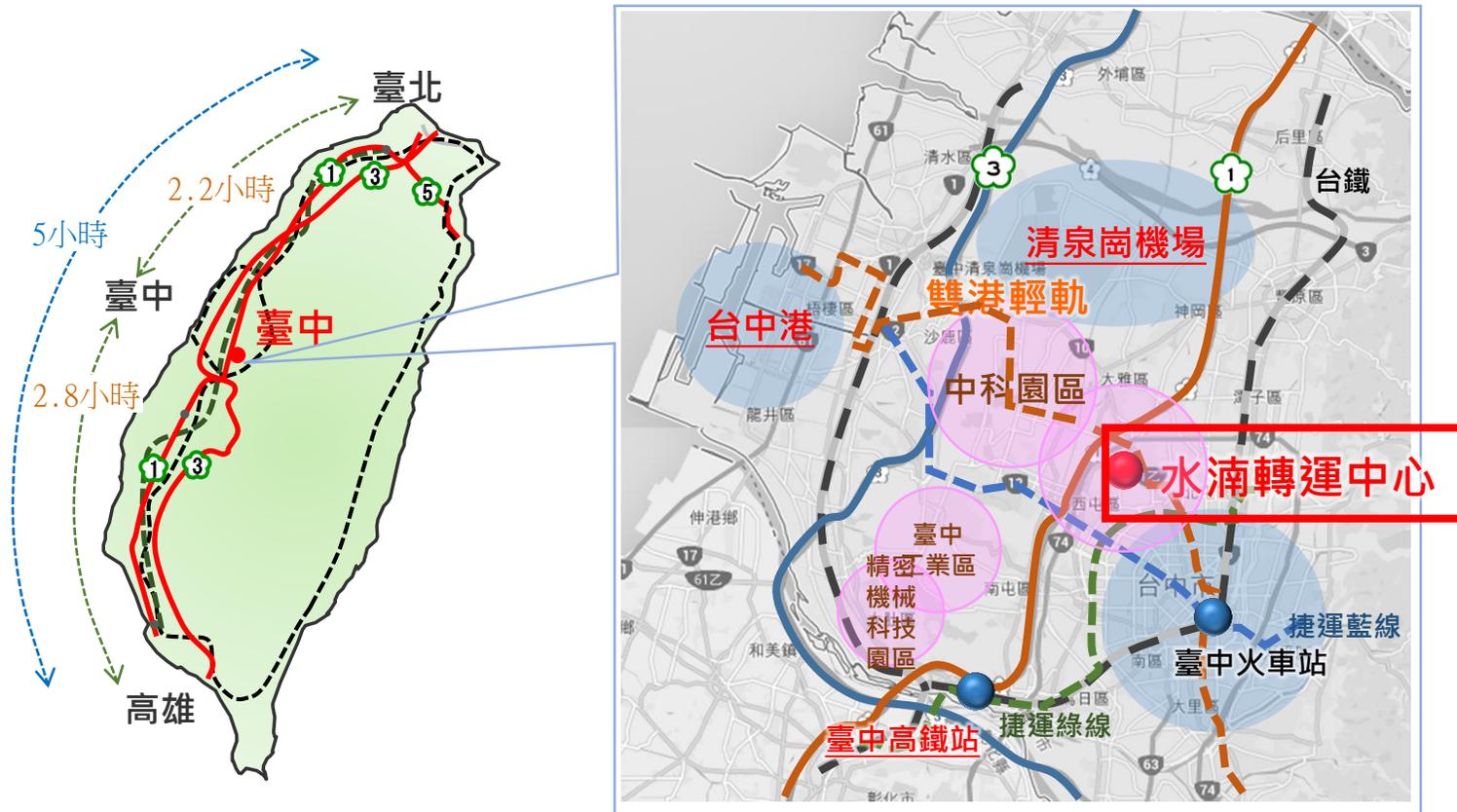




計畫概述

1.1 陸海空運轉中心、中台灣觀光門戶

1. 考量都市發展需求及位處南來北往中繼站之地理位置，建設為以國道客運為主、市區接駁為輔之轉運核心樞紐
2. 藉由民間資源活力、創意及經營效率，提供舒適、便捷之服務



1.2 使用強度高、容許項目多元

水湳轉運中心

- 第二種經貿專用區，面積3.35公頃
- 為「大型轉運中心」之位階
- 建蔽率80%、容積率500%

土地及建築物使用組別容許

公用事業設施、文化與社教設施、大型零售業、旅館業、文化及創意服務業、金融、保險及不動產業、餐飲業、運輸服務業、娛樂服務業



臺中城市文化館



中央公園

*圖片摘自於網路



資料來源：臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討書(104年7月29日發布實施)

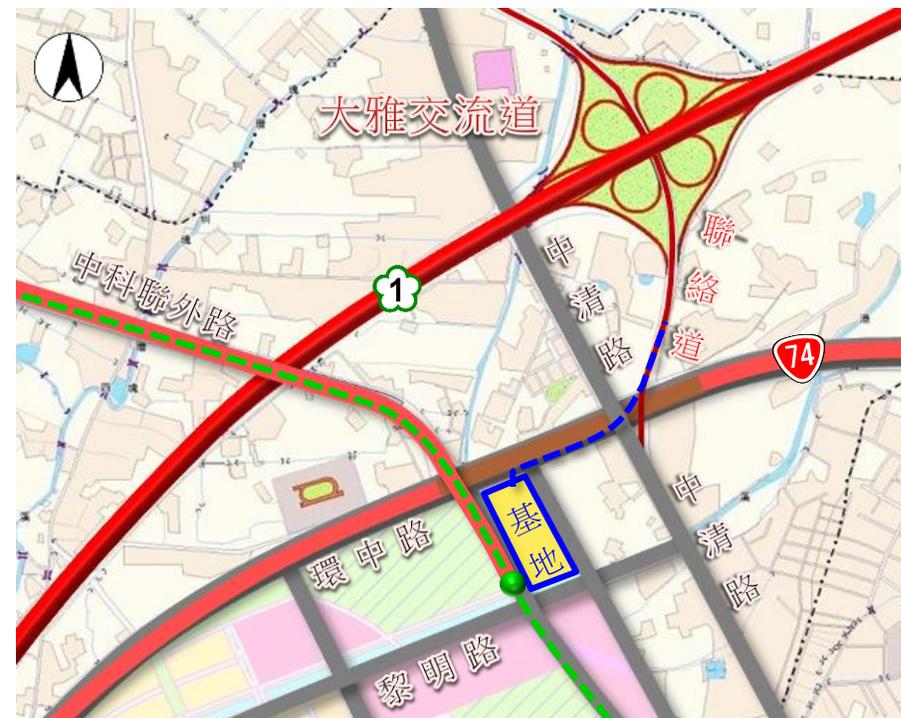
1.3 多元複合使用、創造利基誘因

使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	最高建築高度(m)	容積移轉接受基地	基地最小開發規模	高度比	基地最小面寬	地下開挖規模
第二種經貿專用區	80	500	不予規定	✓	全街廓	不予規定	不予規定	不予規定

使用性質	容許開發項目		使用性質	容許開發項目		
公用事業設施	1.公共汽車或其他公共運輸場站 2.捷運場站設施	3.電視、廣播公司 4.其他公用事業設施	金融、保險及不動產業	1.金融業	6.金融控股公司業	
文化與社教設施	圖書館、藝術館、博物館、音樂廳、體育場所等			2.投資典當業	7.不動產開發業	
大型零售業	1.百貨公司 2.購物中心	3.批發商場 4.量販店		3.證券業	8.不動產經紀業	
行政機關	1.各級行政機關 2.各級民意機關	3.國際組織機構 4.公務機關及國防事業	運輸服務業	4.期貨業	9.不動產買賣租賃業	
飲食業	冰果、點心、速食、麵食、自助餐廳、飲食店、餐廳、茶藝館			5.保險業		
餐飲業	營業樓地板面積300平方公尺以上之飲食業		娛樂服務業	1.汽車運輸業	4.停車場經營業	
旅館業	1.旅社(旅館) 2.觀光旅館	3.國際觀光旅館 4.汽車旅館		2.大眾捷運系統 3.計程車客運服務業	5.郵寄業 6.報關業	
文化及創意服務業	1.小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作業	7.廣告企劃服務 8.服裝、珠寶、飾品設計		1.歌廳經營業 2.舞廳業、舞場業 3.夜總會 4.酒吧業、酒家業、酒店業 5.營業性浴室、三溫暖業	6.按摩院 7.特種咖啡廳	8.視聽歌唱業 9.休閒活動場館業(含SPA) 10.俱樂部
	2.藝文表演業 3.電腦軟體設計 4.影片及動畫製作服務業 5.聲音錄製及音樂出版 6.都市、景觀、建築、室內設計	9.工藝設計 10.藝術創作與展示 11.出版業 12.攝影業 13.廣播、電視及電影事業				

資料來源：臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討書(104年7月29日發布實施)

1.4 整合周邊服務，提高搭乘便利性



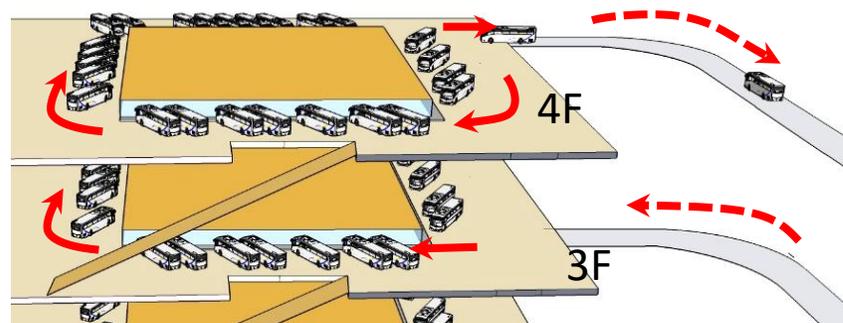
設施需求	規模	說明
大客車月台	60席	包括國道客運及備用月台
衍生之汽機車 自行車停車場	各 2,000 格	含商業附屬停車需求，滿足 土管規定每100m ² 設置一停 車位，汽機車以1:1設置

-  中科道路高架延伸與雙港輕軌
-  水湳轉運中心大客車專用匝道
(由民間廠商負責興建)

1.5 相關計畫配合提升轉運效率

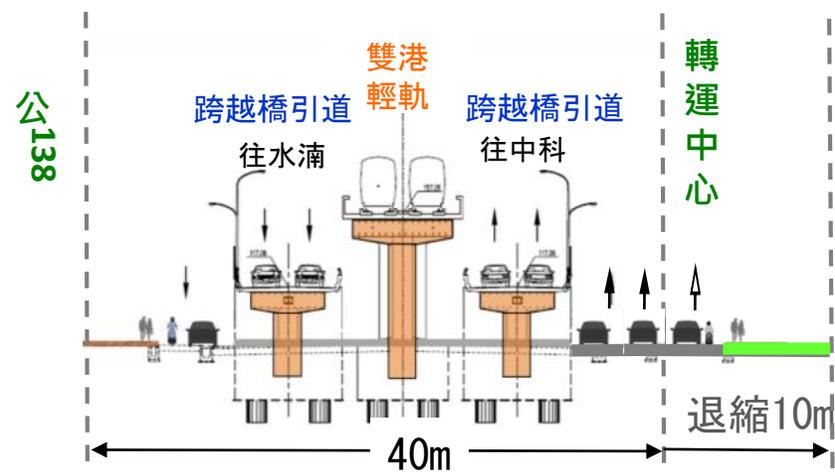


匝道與轉運中心動線及高程配合



配合月台層順時針運作 錯層設置於3-4F

配合輕軌與跨越橋基地西側退縮

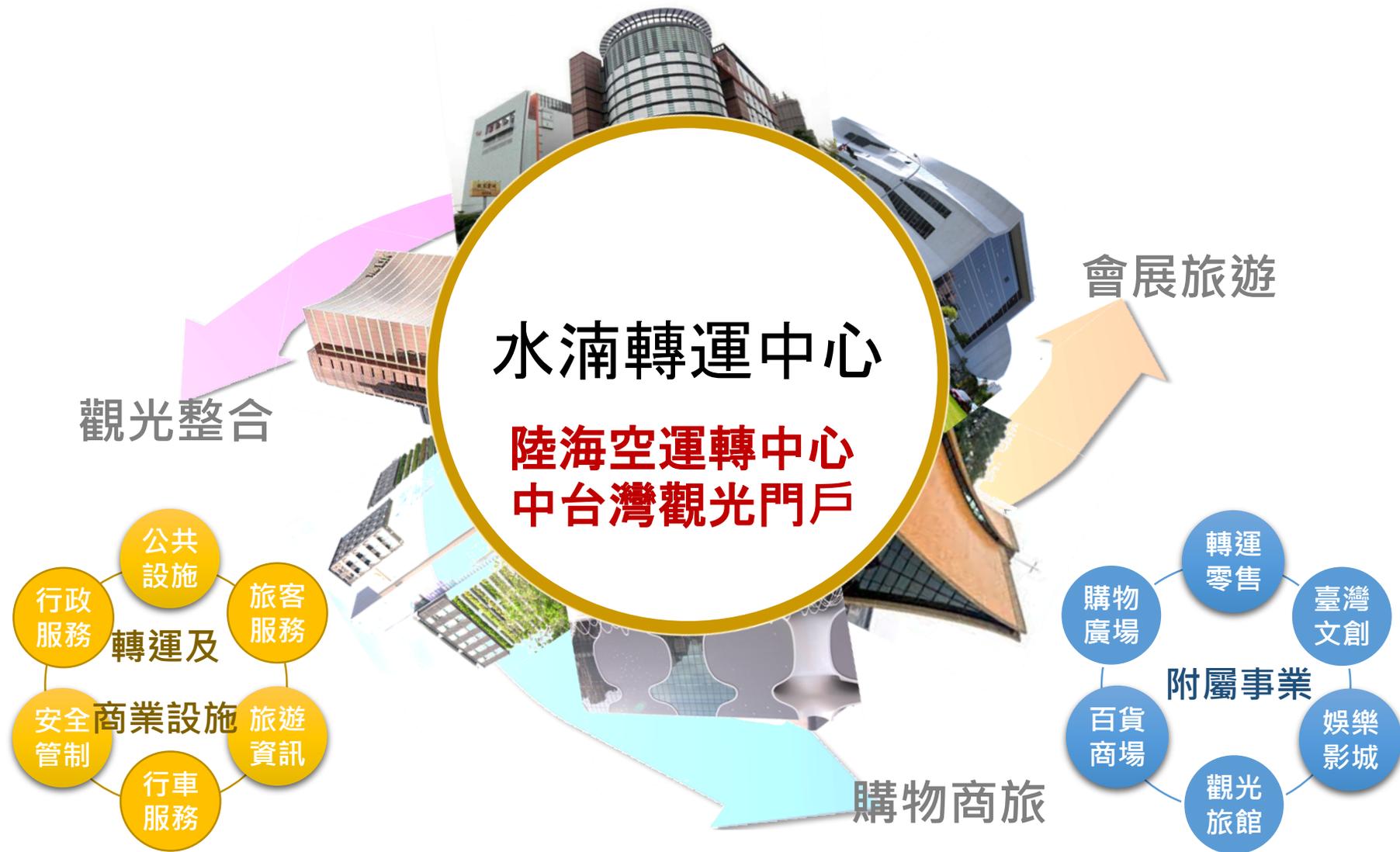


引道側留設2快1混及人行設施帶



規劃構想

2.1 招商定位-服務零距離的轉運中心



2.2 興建規範構想(配合基本設計規劃)

1 完整後勤補給基地

出車整備至載客的完整服務、外部動線、出入口布局整體考量

2 旅遊集散地

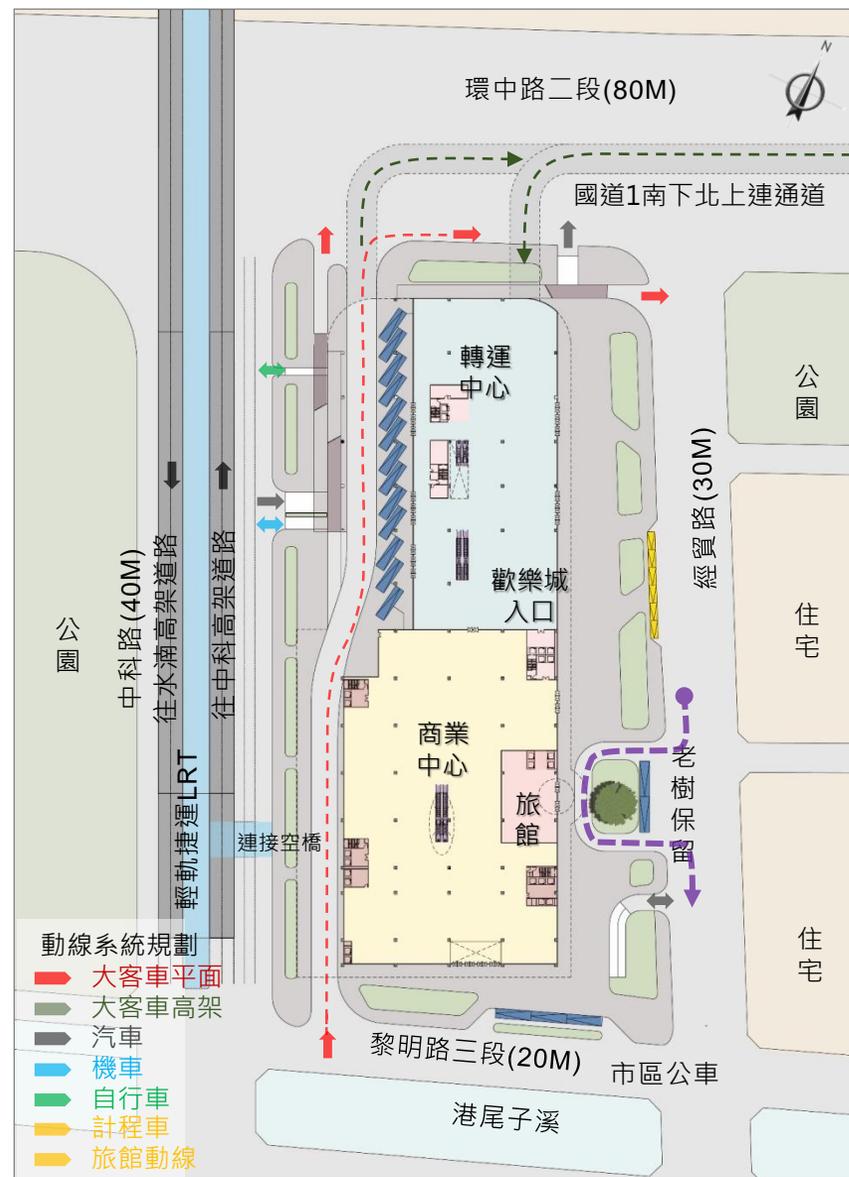
結合在地旅遊的團客觀光集散中心

3 地標遊樂城

塑造門戶意象的創新娛樂建築

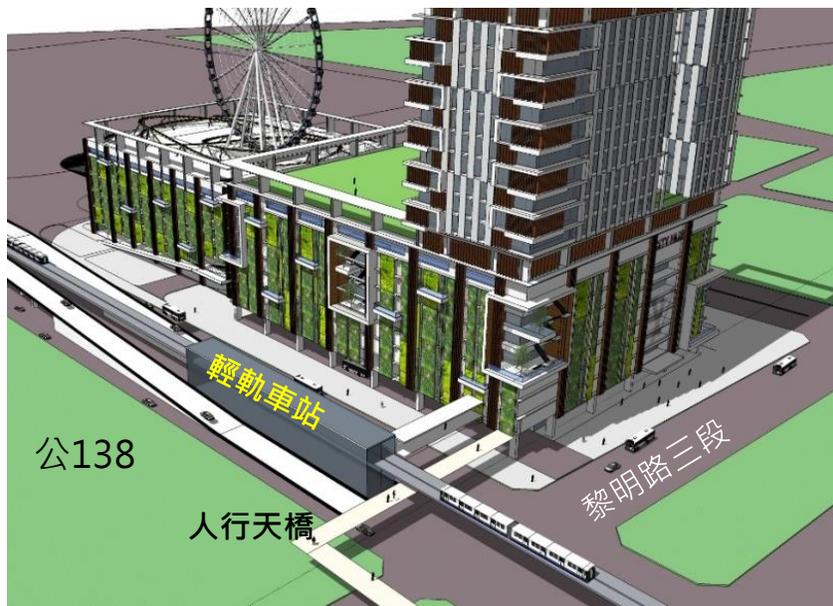
4 智慧節能綠建築

黃金級綠建築·鑽石級智慧建築



2.2 興建規範構想(配合基本設計規劃)

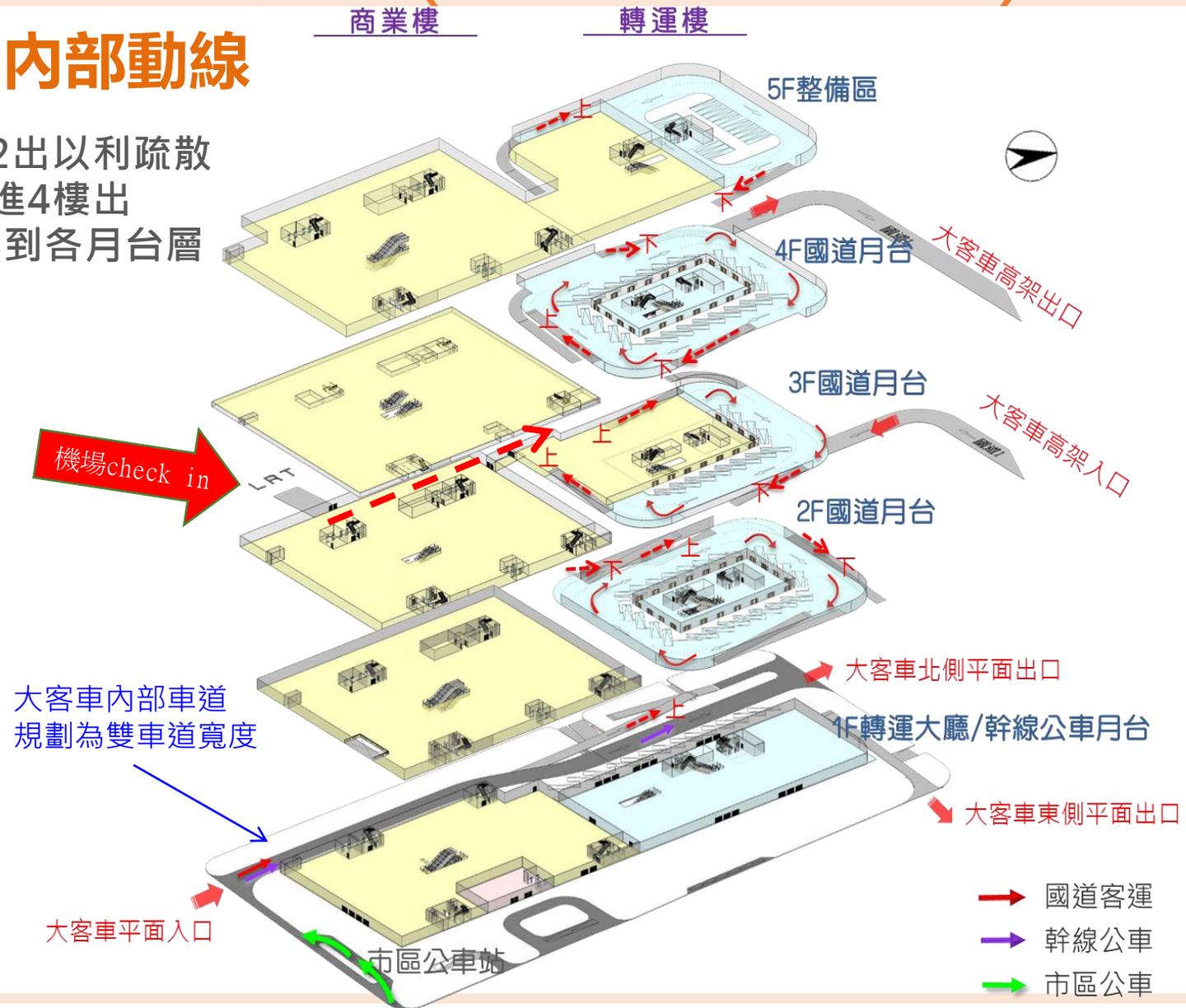
1. 北側連接大客車專用匝道
2. 大客車內部車道設於西側以利進場儲車
3. 西側退縮10米供外部車輛使用，另退縮10米開放空間
4. 東側設置接送臨停區與徒步區
5. 西南側以人行天橋連接公138
6. 配合輕軌車站設置連通空橋



2.2 興建規範構想(配合基本設計規劃)

■ 大客車內部動線

- 平面→1進2出以利疏散
- 高架→3樓進4樓出
- 順時鐘爬昇到各月台層



2.2 興建規範構想(配合基本設計規劃)

■ 整體布局

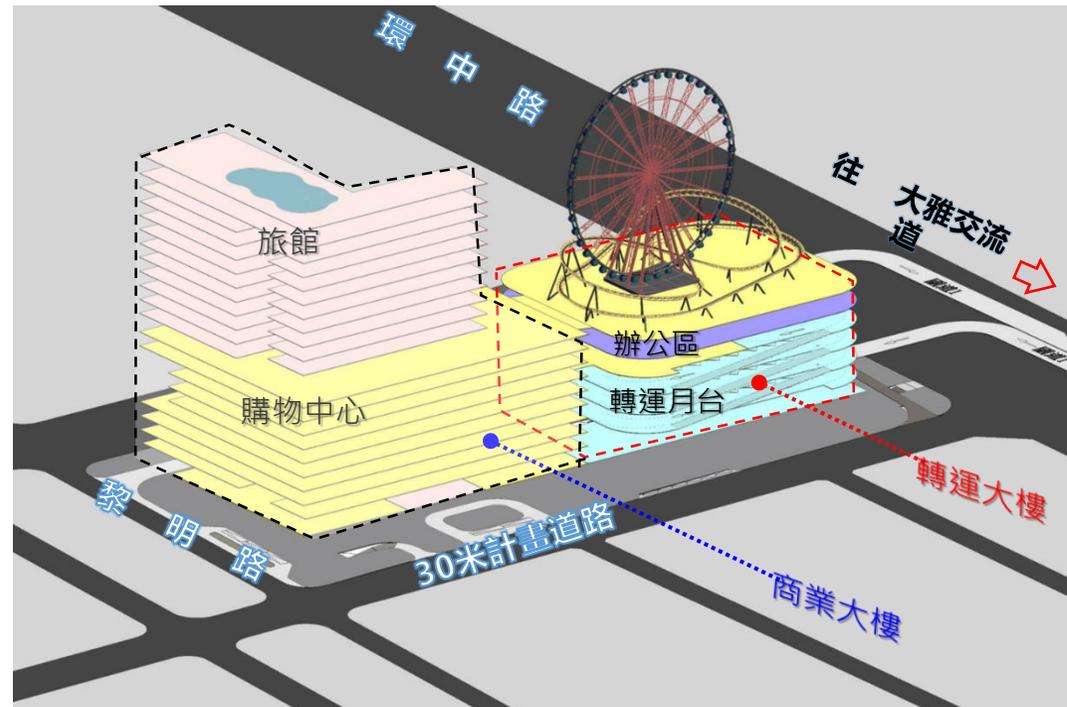
分為轉運大樓及附屬事業兩大建築體

特色：

- 1.轉運大樓與商業設施分棟設置，人車動線清楚
- 2.機電介面清楚管線獨立，利於管理維護與裝修
- 3.可分期規劃但轉運大樓應早於商業大樓完工營運
- 4.大客車高架匝道錯層進出，整體動線單純化
- 5.轉運大樓可依客運旅次特性分層安排區隔路線
- 6.候車區塊分層可精簡靠站月台配置空間



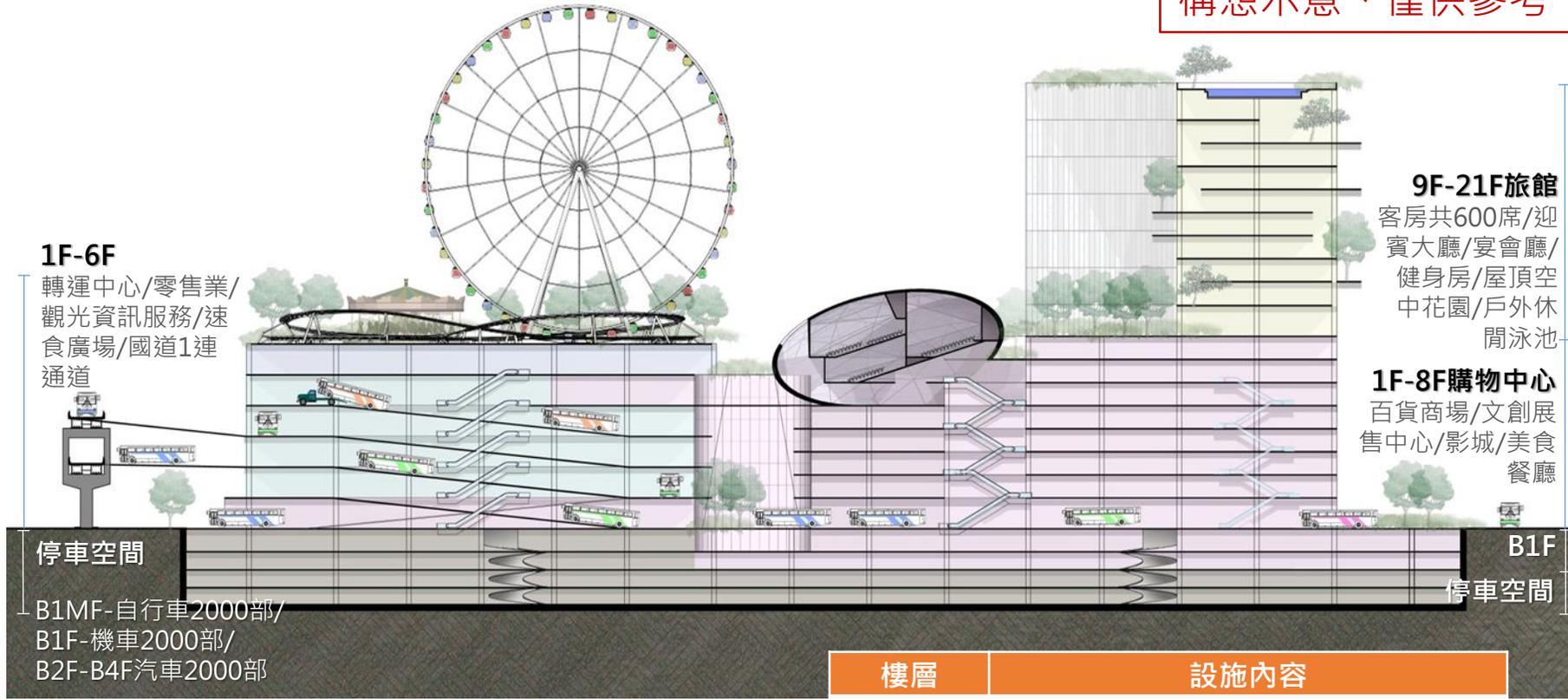
- ➡ 主要平面出入
- ⇨ 橋下/空中出入



構想示意、僅供參考

2.3 發展構想示意

構想示意、僅供參考



1F-6F
轉運中心/零售業/
觀光資訊服務/速
食廣場/國道1連
通道

9F-21F旅館
客房共600席/迎
賓大廳/宴會廳/
健身房/屋頂空
中花園/戶外休
閒泳池

1F-8F購物中心
百貨商場/文創展
售中心/影城/美食
餐廳

停車空間

B1MF-自行車2000部/
B1F-機車2000部/
B2F-B4F汽車2000部

B1F

停車空間

項次	比例	業別
轉運大樓	15.5%	轉運月台及相關設施
附屬事業	51.7%	百貨零售商場、旅館住宿
停車場	32.8%	汽、機車及腳踏車

樓層	設施內容
6F、RF	轉運辦公、會議、旅客附屬零售服務
5F	整備月台及旅客附屬零售服務空間
4F	20席月台及候車空間
3F	10席月台、候車及旅客附屬零售
2F	20席月台及候車空間
1F	大廳、幹線公車及旅客附屬零售

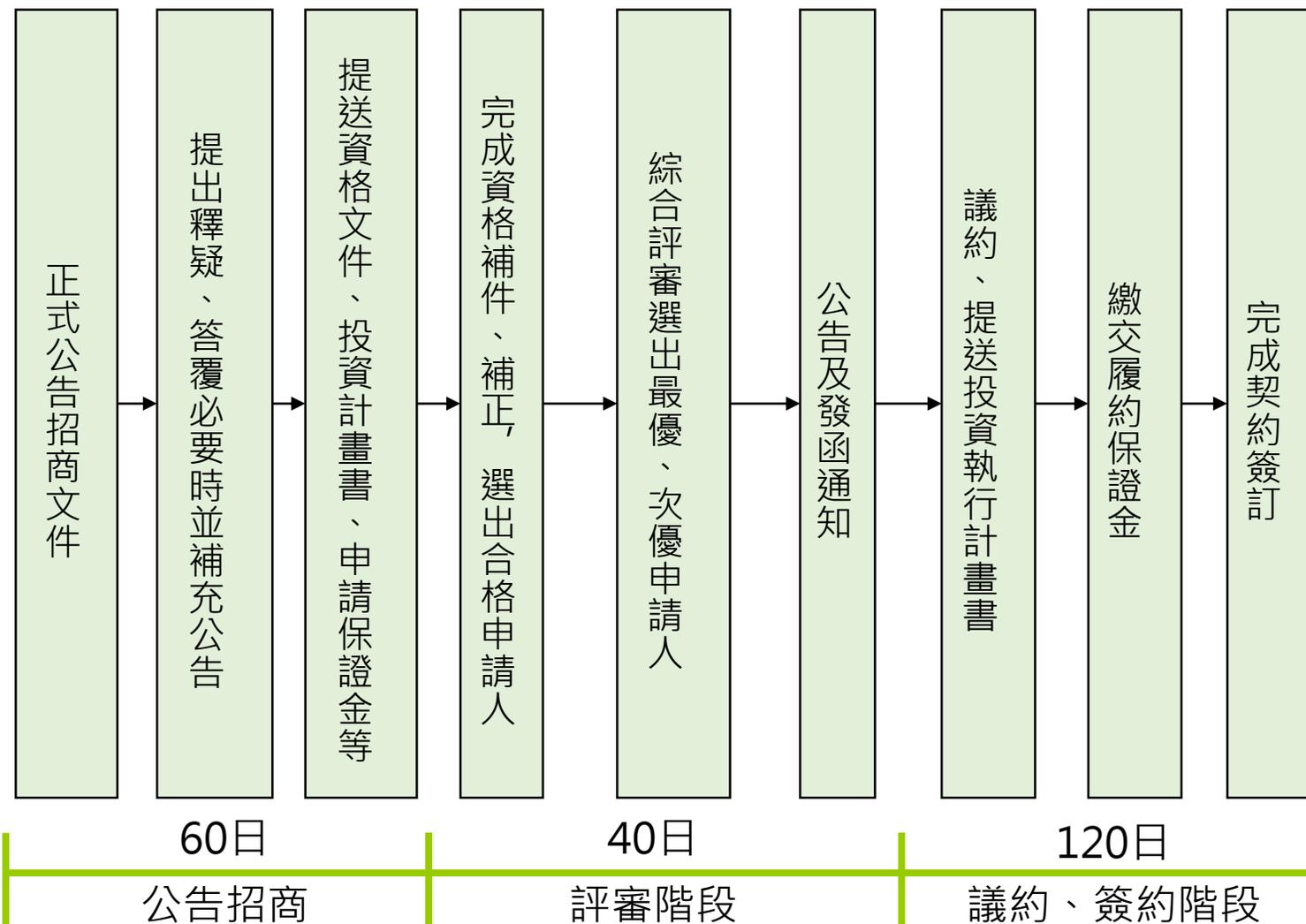
A large, stylized black number '3' is centered within a vertical stack of seven horizontal green bars. The bars are of equal height and width, creating a grid-like background for the number.

3 招商說明

3.1 招商條件(草案)

項目	內容
案件名稱	臺中市水湳轉運中心興建營運移轉案
公共建設類別	交通建設、採BOT模式辦理
執行機關	臺中市政府交通局
預估投資金額	轉運中心預估約185億、大客車專用匝道約13.28億
投資回收來源	轉運中心月台及附屬事業營運收入
計畫許可年期	50年(興建期5年、營運期45年)
計畫依據	促進民間參與公共建設法
土地租金	申報地價總額1%(興建期間)、3%(營運期間)
權利金	包含：開發權利金、營運權利金
最低功能需求	提供大客車月台60席及衍生所需停車位、大客車專用匝道
申請保證金	2,000萬元整
履約保證金	3億元(興建完成並開始營運屆滿1年，返還1.5億)
民間機構之設立	實收資本額不得低於10億

3.2 申請作業流程



註：實際作業時間得由執行機關視作業需要調整之

3.3 甄審項目及配分比重(草案)

甄審項目	配分
一、民間機構籌組計畫 1.申請人簡介 2.申請人及協力廠商相關經驗實績 3.民間機構籌組計畫說明	15
二、土地使用、興建及施工計畫 1.土地使用計畫 2.建築規劃設計概要及創新 3.周邊交通及動線系統規劃 4.綠建築及智慧建築規劃 5.施工及品管計畫 6.其他創新及創意構想(如取得防火、耐震等標章，以及運用建築資訊模型(BIM)技術等)	25
三、經營管理計畫 1.經營理念、目標、組織與業務項目 2.營運事項與費率規劃 3.產業分析、招商及行銷計畫 4.資產及設施設備管理維護計畫 5.防災及緊急應變計畫(含安全監控及通報計畫) 6.移轉計畫(含但不限於移轉程序) 7.睦鄰與回饋	25

甄審項目	配分	
四、財務計畫及風險管理 1.基本假設參數 2.開發經費預估 3.營運收支預估 4.資金籌措計畫 5.投資效益分析 6.預估財務報表 7.風險管理及保險計畫	20	
五、權利金	開發權利金報價	10
六、簡報與答詢	簡報、意見答詢	5
加總評分		100

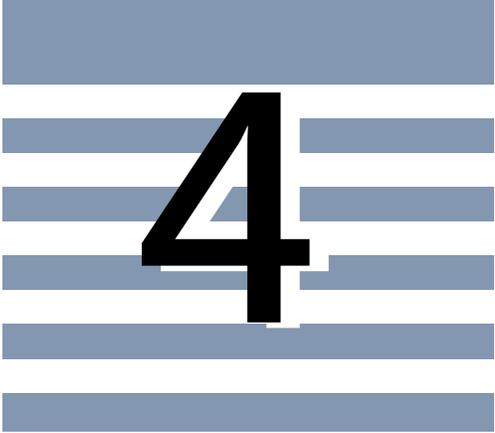
3.4 政府承諾與配合事項(草案)

政府承諾事項

- 簽訂本計畫投資契約日起30日內辦理用地點交

政府配合事項

- 協助與客運業者及其他大眾運輸系統間進行整合及協商
- 設置設站管制區
- 協助連通道及空橋之設置
- 協助大客車專用匝道之核准及設置
- 提供相關證照申請之協助
- 協助辦理融資
- 協助辦理國稅減免
- 減免地價稅房屋稅及契稅
- 提供重大災害復舊貸款協助



4

辦理進度

4 預計作業進度

105年底 公告招商



106年3月 選出最優申請人



106年6月 議約簽約





簡報結束
敬請指教