

臺中市臺灣智慧營運塔 興建營運移轉案

公聽會



目錄

CONTENTS

1

執行方向
說明

2

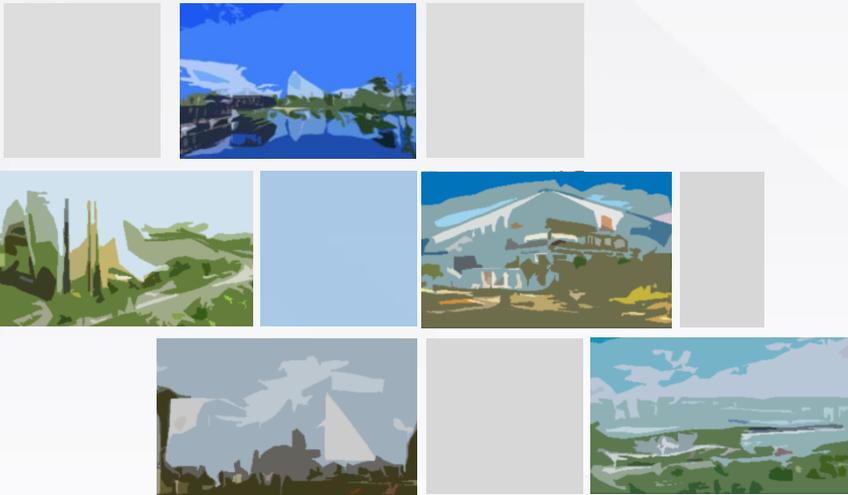
基地簡介

3

發展定位
空間規劃

1

執行方向說明



1 民間參與規劃

民間參與 方式

政府規劃民間參與

促參法第42條：

經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與

促參辦理 方式

BOT

促參法第8條第1項：

民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府

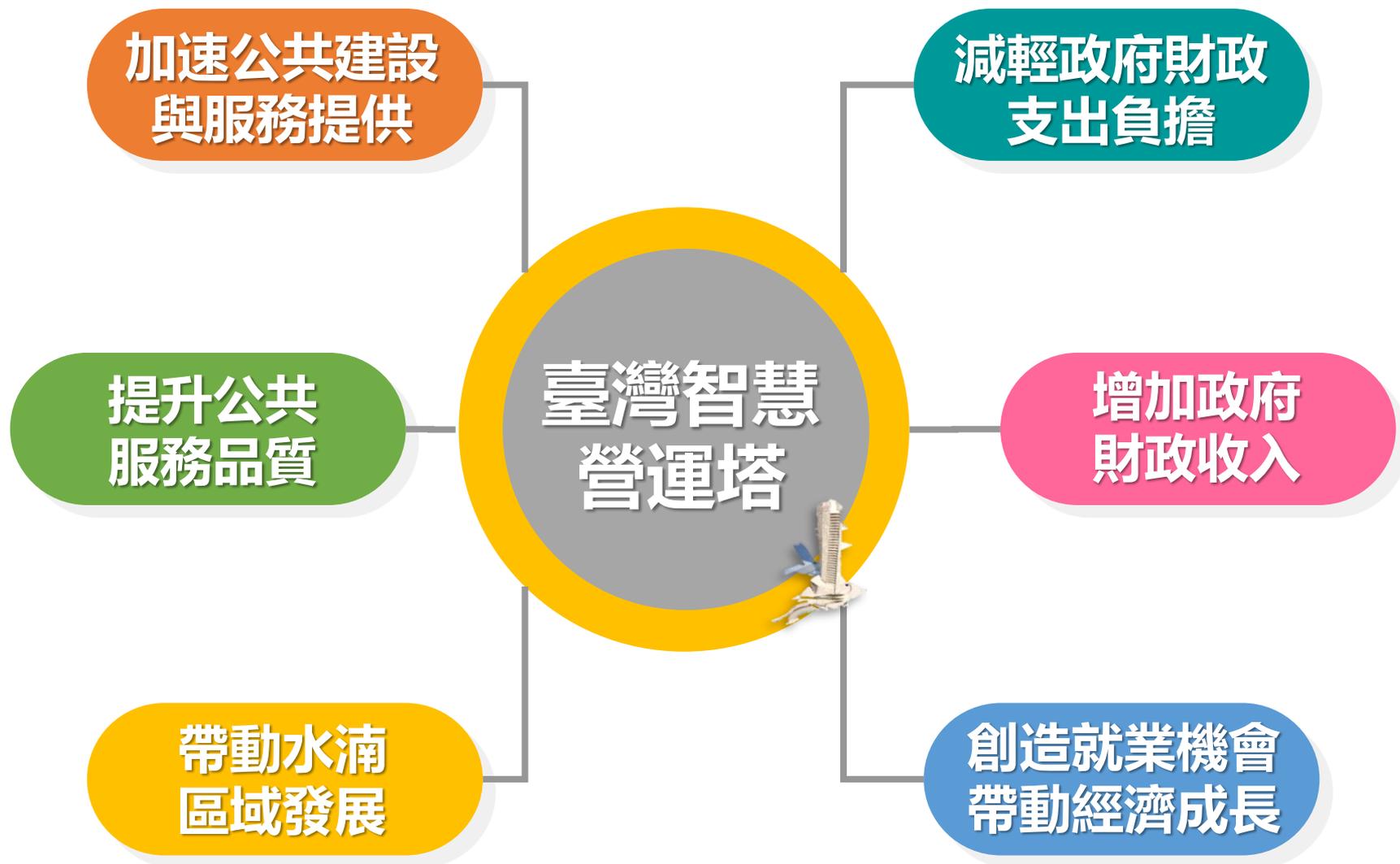
公共建設 類別

科技設施

促參法施行細則第19條第2項：

育成中心及其設施（指提供空間、設備、技術、資金、商務與管理之諮詢及支援，以孕育新事業、新產品、新技術及協助企業轉型升級之相關設施）

1 預期公共效益



1 辦理進度說明



促進民間參與公共建設法 第 6-1 條

1. 主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。
2. 前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

★依據「促進民間參與公共建設法」第6-1條規定辦理可行性評估作業，並於可行性評估期間舉行公聽會，後續再依可行性評估結果續行辦理先期規劃及招商準備等作業。

1 可行性評估概述

土地取得

本案用地皆為公有土地，權屬單純，用地範圍內無公有土地撥用、私有土地取得或排除佔用、地上物拆遷或補償等問題，土地取得可行

法律

本案於公共建設類別、民間參與方式、重大公共建設範圍、租稅減免或優惠等項目皆屬明確，具備法律可行性

市場

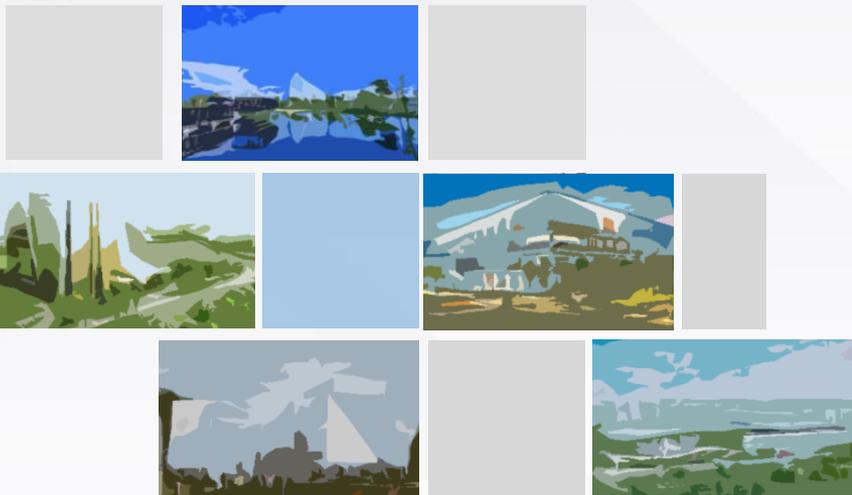
本案位處西屯區人口逾23萬人，水湳經貿園區預計引進計畫人口約2萬人，區位緊鄰中部科學園區亦具地利之便，周邊具龐大潛在消費人口及產業發展優勢，評估本案市場原則可行

工程技術

經模擬具備工程技術可行性，惟後續須依「臺中市水湳機場原址整體開發區都市設計審議規範」提送都審同意後，始得依法核發建照施工

財務

因建物屬高樓層建築，總興建成本逾百億元，本案擬採取延長許可期間至70年、設定合理權利金計收機制、結合周邊發展助力等方式，使本案達財務可行，兼顧政府財政收入與民間投資意願



2

基地簡介

2 水湳經貿園區五大亮點建設陸續完工



市府共投入**500億元**建設經費，獲得**12位**國際級建築大師參與建築設計，水湳經貿園區將成為中臺灣之未來城市



中央公園

市府持續投入經費進行優化工程



中臺灣電影中心

於109年完工
預定**114**年開幕



臺中國際會展中心

施工階段 (111年7月上梁典禮)
預定**114**年開幕



臺中綠美圖

施工階段 (111年5月上梁典禮)
預定**114**年開館



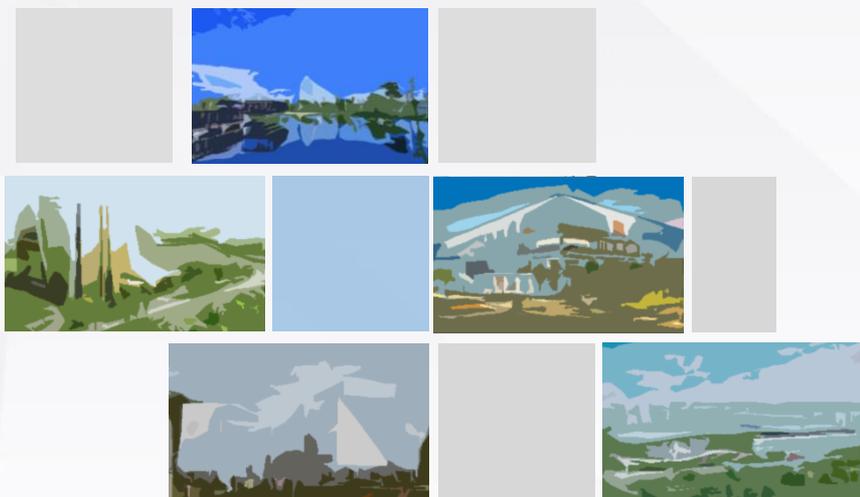
水湳轉運中心

施工階段 (111年9月開工典禮)
預定**115**年完工



臺灣智慧營運塔

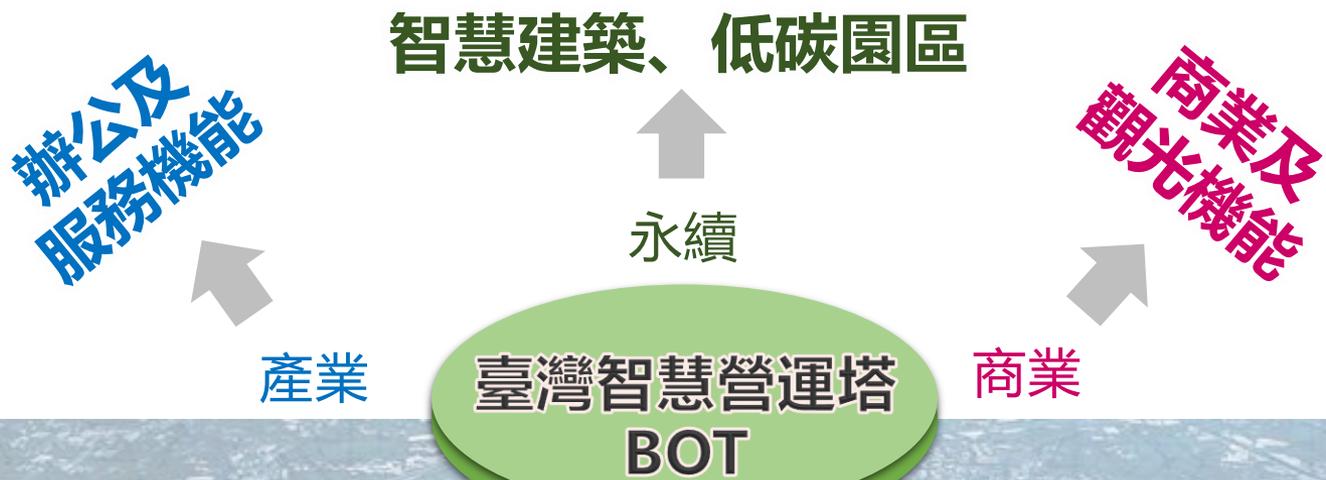
招商籌備階段



3

發展定位 空間規劃

3 打造中部指標門戶建築



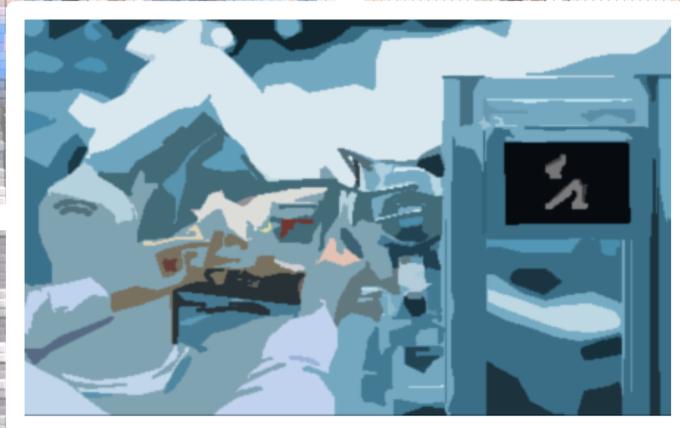
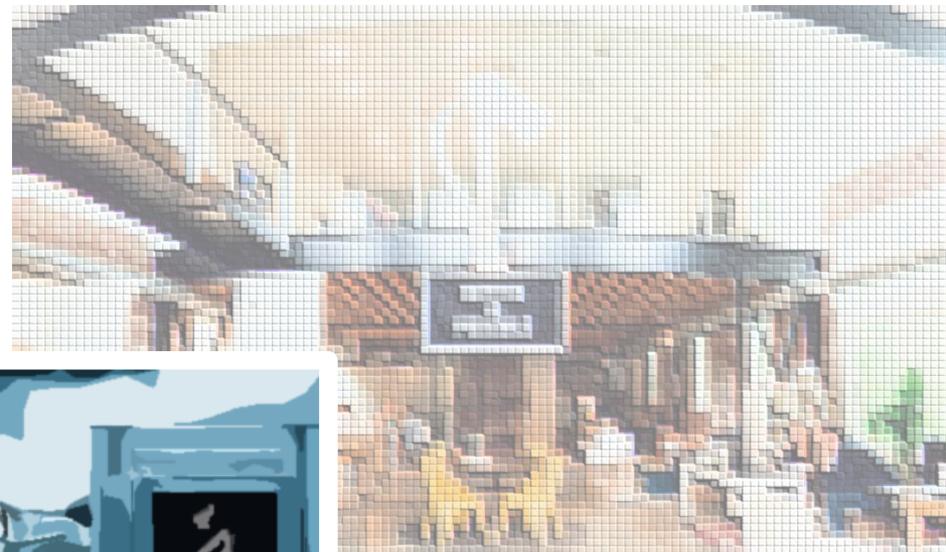
多目標使用
活化市有土地

城市標誌
及形象代表

提供周邊
發展支援



3 科技設施-育成中心為本業



3 借鏡促參成功案例



第20屆民間參與公共建設金擘獎 -政府團隊獎、民間團隊獎、公益獎



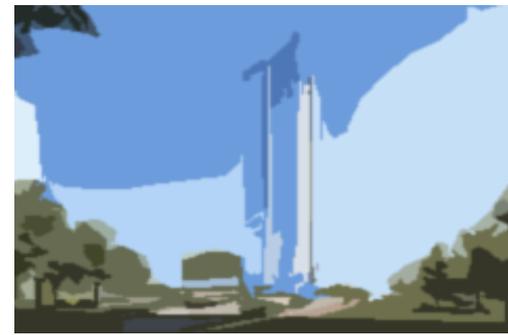
內湖科技園區產業支援 設施開發計畫BOT案

- 民間機構：宏匯瑞光股份有限公司
- 本業：科技設施-育成中心及其設施
- 營運內容：創新育成、辦公室、附屬商業設施（診所、產後護理之家、托嬰中心、誠品、健身、餐飲等）



臺北市數位內容創新 中心BOT案

- 民間機構：緯創資通股份有限公司
- 本業：科技設施-育成中心及其設施
- 營運內容：育成中心、創意交流空間、企業總部、附屬商業設施（餐廳、數位攝影棚等）



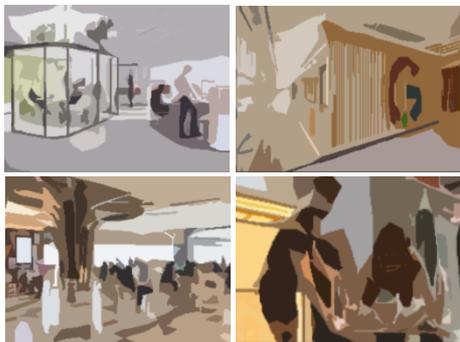
新莊國際創新園區暨 停車場興建營運移轉案

- 民間機構：宏匯思源股份有限公司
- 本業：文教設施、交通建設-停車場
- 營運內容：裙樓1~3樓為商場，塔樓為辦公室，高樓層為餐廳

多元複合機能彼此互相支援，帶動就業機會、生活機能及產業發展

3 引進多元複合商業及觀光機能

產業創新



- 鄰近中部科學園區及多所大專院校，伴隨著元宇宙、5G、AIoT等趨勢，打造**新創基地**，成為啟動水滴創新研發機能之領頭羊
- 傳產及科技業對臺中辦公室及企業總部需求增加，打造**智能辦公空間**，結合多元服務設施，打成ESG實踐場域

商業升級



- 因應智慧與創新元素，及周邊多所大專院校之年輕族群，強化互動與個人化角度，規劃為**數位體驗服務之智慧商場**
- 除引進主題餐廳、美食街外，導入品牌服飾、居家生活、智慧超市、生活藥妝、智能健身等商業設施，提供嶄新購物體驗並提升營運效率

城市觀光



- 高樓層可規劃**景觀餐廳**、宴會廳、**觀景臺**、空中花園或無邊際泳池，成為臺中城市觀光制高點

公園樂遊



- 與中央公園相呼應，透過**公共藝術**之設置與中央公園對話，再創網美指定打卡景點
- 強化**中央公園之旅客服務設施**，提供遊客服務空間、全齡化景觀廁所、交通接駁等遊客服務，提昇中央公園整體旅遊品質

3 模擬建物及配置



景觀餐廳/觀景台 34~35F



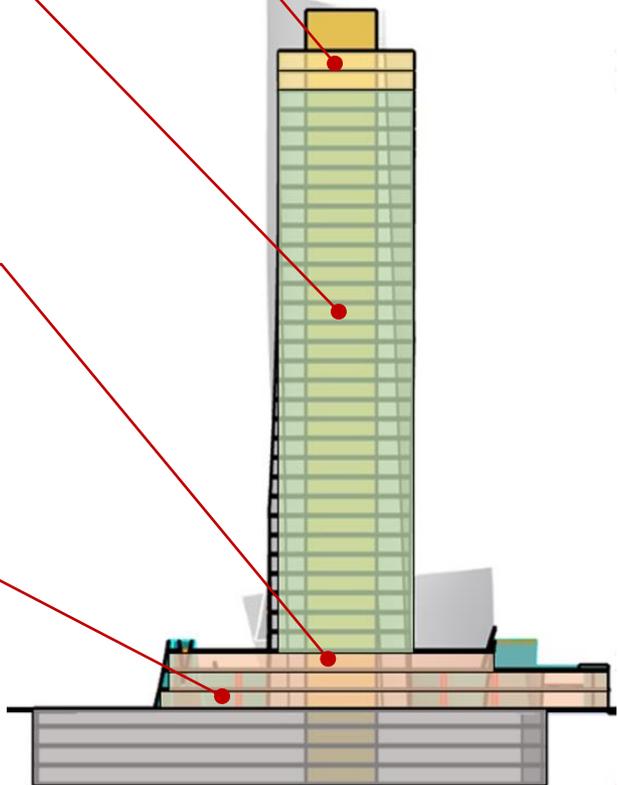
智能辦公/企業總部 4~33F



新創基地 3F



智慧商場 1~2F



3 與周邊景觀融合 · 連結綠化廊帶

●▶ 模擬建築面積：1,800坪

●▶ 模擬總樓地板面積：47,800坪

●▶ 模擬樓層數：地上35層，地下4層

●▶ 預估工程經費：103億元

- 基地以臺灣為意象，臺中為主要入口中心
- 基地內帶狀開放空間，以人行步道連接建築物出入口與綠帶廣場
- 屋頂綠化與戶外休憩平台，增進環境與建築間的相容性
- 結合南側水滸經貿園區地下停車場之地面層景觀、西側中央公園地景，延續開放空間及創造綠化廣場





智慧、低碳、創新

水湳經貿園區係以「智慧、低碳、創新」為開發願景目標，本案開發須服膺該原則，以打造智慧低碳之示範性建設，將創新/智慧/綠色元素注入臺中城市DNA

黃金級綠建築標章

擬規範本案建物至少應取得黃金級綠建築標章

黃金級智慧建築標章

擬規範本案建物至少應取得黃金級智慧建築標章



3

積極創造投資環境 · 提升招商誘因

- **設定BOT許可年期為70年**

本案擬設定BOT許可年期為70年，並得優先定約20年，以提昇財務可行性及招商誘因。

- **設定合理權利金計收機制**

考量國內營建成本大漲等因素，本案擬設定於民間機構營運一定年期後，再開始收取營運權利金等方式，俾吸引廠商率先投入水湳之建設行列。

- **結合周邊發展助力**

台積電將於臺中投資擴廠，引進技術及人力，另水湳經貿園區各項重大建設將於2~3年內完工啟用，屆時將吸引大量商務人士到訪，周邊住宿及觀光休閒需求將大幅提升，綜合周邊發展趨勢進行聯合拉抬，整體帶動臺中國際會展中心、綠美圖、中臺灣電影中心等公共建設之加值綜效。



水湳經貿園區．臺灣曼哈頓

簡報結束 敬請指教