

全聯	106年10月02日
不動產	
收文	第112/11號

檔號：
保存年限：

宜蘭縣蘇澳鎮公所 函

地址：270 宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路215號
承辦人：林依瑩
電話：03-9973421分機214
電子信箱：sa452@mail.e-land.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年9月30日
發文字號：蘇鎮財字第1060014616號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(106D006409_106D2001064.pdf、106D006409_106D2001065.pdf)

主旨：本所訂於106年10月16及23日舉辦「宜蘭縣蘇澳鎮公所106年招標鎮有土地設定地上權案」招商說明會，受理報名期間自即日起至106年10月11日上午12點止，請貴單位協助宣導並轉知會員踴躍報名參加，請查照。

說明：

一、為辦理「宜蘭縣蘇澳鎮公所106年招標鎮有土地設定地上權案」，增進潛在投資人充分瞭解本案投標須知及設定地上權契約相關重點，本所特辦理旨揭說明會，各場次時程及地點如下：

(一)台北場次：106年10月16日(星期一)下午14時30分至16時(文化大學推廣部建國本部(大夏館)B1國際會議廳)。

(二)宜蘭場次：106年10月23日(星期一)下午14時30分至16時(本所三樓展演廳)。

二、檢送旨揭招商說明會邀請函、報名表及文宣各乙份，另本案說明會相關文件亦可於本所網站公告區自行下載(<http://www.suao.gov.tw/>)。

三、說明會報名方式如下：

(一)網路：線上報名表單(<https://goo.gl/forms/qYfy5wY2RV911J6H3>)。

(二)電子郵件：回覆預約(tingcl@yeshome.com.tw)。

(三)傳真：報名表請回傳至02-8791-8974。

四、本案聯絡人：元宏開發顧問股份有限公司02-8791-3325陳
李小姐。

正本：中華民國旅館旅行業國際行銷協會、中華民國旅館商業同業公會全國聯合會、中華民國觀光旅館商業同業公會、台灣星級旅館協會、台北市旅館商業同業公會、基隆市旅館商業同業公會、新北市旅館商業同業公會、宜蘭縣旅館商業同業公會、花蓮縣旅館商業同業公會、花蓮縣觀光旅館商業同業公會、中華民國產物保險商業同業公會、中華民國人壽保險商業同業公會、中華民國建築經理商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、花蓮不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產協進會、社團法人台灣不動產投資協會、中華民國全國建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國全國商業總會、宜蘭縣商業會、台北市商業會、新北市商業會、花蓮縣商業會、財團法人台灣觀光協會、宜蘭縣觀光協會、宜蘭縣工商發展投資策進會、新北市工商發展投資策進會、台北市美國商會、台北市日本工商會、歐洲在台商務協會

副本：本所建設課、本所財政課

電話：011-111-02
交：15:00 張
：15:00 章

宜蘭縣蘇澳鎮 中央段524地號等 3筆土地設定地上權 招商說明



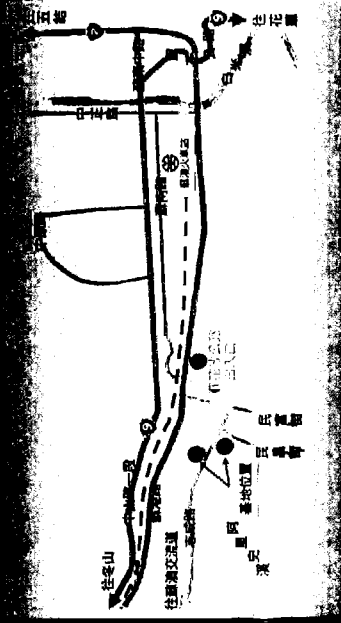
主辦機關：宜蘭縣蘇澳鎮公所財政課
03-997-3421 (ext.214)

招商單位：元宏開發顧問股份有限公司
02-8791-3325

招商網站：www.yeshome.com.tw/suao/

基地介紹

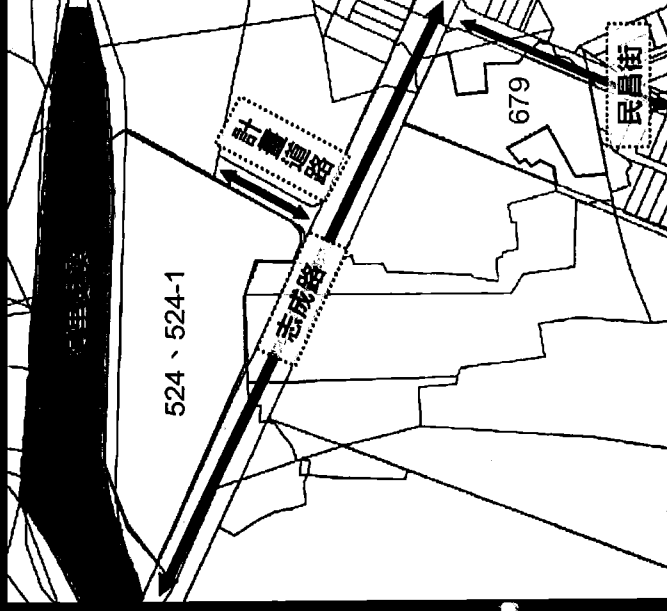
本次招商共3筆基地，面積合計為8,675.28平方公尺（約2,624.27坪）使用分區為住宅區，中央段524、524-1地號，南側面臨15米志成路，東側臨8米計畫道路，中央段679地號雙面臨路，北臨15米志成路，東臨8米民昌街



基地現況照片



土地使用分區與開發強度



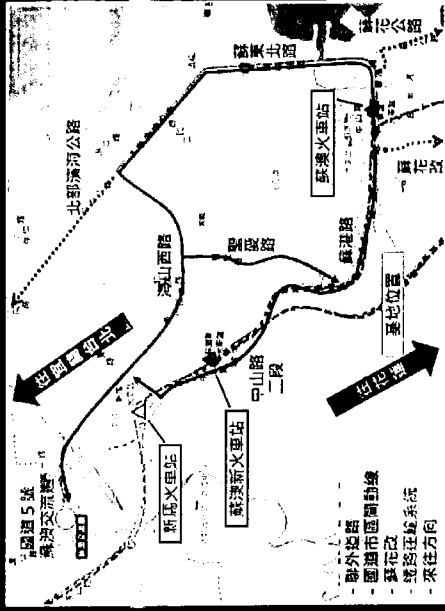
土地使用分區	住宅區
建蔽率	60%
容積率	180%

土地及建物權屬

地號	面積(m ²)	所有權人	持分比例
524、524-1地號	6,629.01	蘇澳鎮	100%
679地號	2,046.27		

本案背景

宜蘭縣蘇澳鎮公所所有壙於未來蘇花改公路即將通車，宜蘭縣政府亦積極推動蘇南驛站等相關建設與計畫，將打造蘇澳鎮成為東台灣觀光旅遊之轉運門戶，未來預期將有大量之車潮與人潮過境蘇澳，將為蘇澳帶來龐大商業機會，蘇澳鎮公所為活化鎮有資產，鼓勵民間參與投資提升當地繁榮，故就其所有之土地，以釋出地上權之方式邀請民間機構合作共同開發，期望帶動區域經濟發展、改善都市景觀面貌、提升居民生活品质及促進土地資產活化等效益。

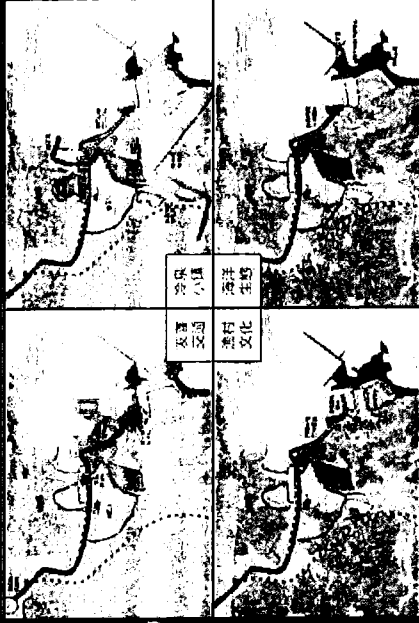


投資優勢與機會

- 基地面臨道路路寬與面寬足夠，符合相關法令管制要件，可發展商業項目。
- 基地規模、可開發量體大。
- 距蘇花改公路出入口約僅750公尺，蘇花改公路通車可望帶來車潮與人潮。
- 宜蘭縣政府興建硬體設施，蘇澳鎮公所整合軟體措施，創造蘇澳觀光旅遊發展潛力。

區域發展趨勢

宜蘭縣政府在既有之冷泉資源、特色海洋文化之下，進行環境改善，並整合觀光資源，輔以交通配套與轉型蘇澳鎮公所為整合觀光資源、行銷地方特色，成立觀光產業發展所，並建置蘇澳觀光旅遊網，提供遊客即時、多樣的旅遊資訊，媒合各項旅遊服務。在種種硬體設施興建、軟體措施規劃之下，將吸引更多目的之觀光人潮，使蘇澳在旅程規劃中不將只是中繼站、轉運站，而是目的地、終點站。



開發辦理原則

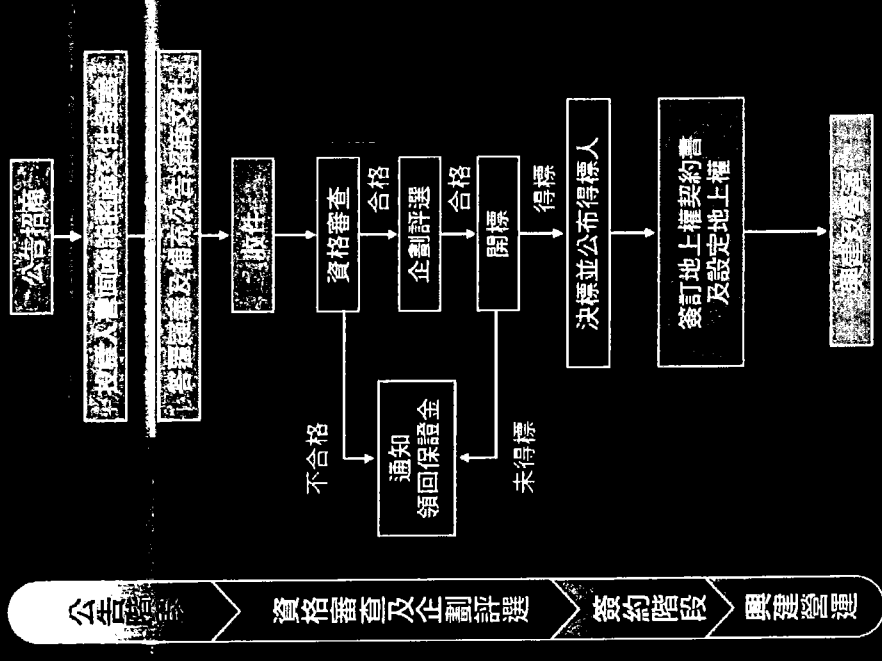
本招商基地以「設定地上權」方式進行開發，相關法令規定比照並依據「宜蘭縣縣有財產管理自治條例辦」第78條第2項辦理：地上權存續期間、開發權利金底價、經營權利金、土地年租金與保證金詳見招標須知規定。存續期間期滿後，應將地上物點交予土地所有權人，土地所有權人得要求部分或全部拆除。

經營方向以結合購物、餐飲、休憩等服務之複合式商場為佳，投標廠商得就本案自提規畫構想。

投標人資格要求

- 投標廠商得以單一公司投標，或由至多2家公司共同投標。
- 投標廠商應為依法設立之本國公司或依外國法律設立並存續之外國公司。
- 投標廠商營運實績資格、財務能力資格及限制等其他規定，詳本案投標須知。

招標及決標流程



宜蘭縣蘇澳鎮公所106年招標

鎮有土地設定地上權案

招商說明會邀請函

貴單位 大鑒：

宜蘭縣蘇澳鎮公所（以下簡稱本所）辦理之「宜蘭縣蘇澳鎮公所106年招標鎮有土地設定地上權案」將於106年11月公告徵求民間投資人參與投標。本案係本所有鑑於未來蘇花改公路即將通車，宜蘭縣政府亦積極推動蘇南驛站等相關建設與計畫，將打造蘇澳鎮成為東台灣觀光旅遊之轉運門戶，未來預期將有大量之車潮與人潮過境蘇澳，將為蘇澳帶來龐大商業機會。就本所所有之3筆土地，以釋出地上權之方式邀請民間機構合作共同開發，期能帶動區域經濟發展、改善都市景觀面貌、提升居民生活品質及促進土地資產活化等效益。

本案基地為中央段524、524-1、679地號，面積約為2,624.27坪，使用分區為住宅區，基地面積規模、鄰路條件符合相關土地使用管制規定，得以開發為商場、旅館作為商業設施使用，基地座落位置距離蘇花改公路入口約僅750公尺，得以直接受益往來蘇花地區之人潮與車潮。

為使潛在投資人充分瞭解本案投標須知及設定地上權契約相關重點，特舉辦本次招商說明會，廣邀投資人參與，期望藉由本基地開發內容及本案招商文件重點說明，協助各潛在投資人進行投資評估，並順利達成本案招商成功之目標。

敬邀 撥冗參與，惠賜寶貴意見。誠盼 大駕光臨

宜蘭縣蘇澳鎮公所 敬邀

場 次			議 程	
臺北場	時間	106年10月16日(星期一)	14:30~15:00	貴賓報到、領取資料
	地點	文化大學推廣部建國本部 台北市建國南路二段231號	15:00~15:10	蘇澳鎮公所長官致詞
宜蘭場	時間	106年10月23日(星期一)	15:10~15:30	計畫簡介及招標文件重點說明
	地點	蘇澳鎮公所 宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路215號	15:30~16:00	廠商意見發言與招標機關回應說明(Q&A)
宜蘭場會後將帶領與會單位現場環境勘查			16:00	說明會結束

宜蘭縣蘇澳鎮公所106年招標 鎮有土地設定地上權案 招商說明會報名表

出席場次	<input type="checkbox"/> 宜蘭場：蘇澳鎮公所 宜蘭縣蘇澳鎮蘇港路215號 <input type="checkbox"/> 臺北場：文化大學推廣部建國本部(大夏館) 台北市建國南路二段231號			
公司(機構)名稱				
通訊地址				
聯絡人姓名	單位(部門)	職稱	電話	E-mail
出席人員姓名	單位(部門)	職稱	電話	E-mail

- 線上報名表單：
<https://goo.gl/forms/qYfy5wY2RV91J6H3>
- 本次招商說明會完全免費，敬請踴躍參加（本報名表可自行影印使用）。
- 請於報名截止日：106年10月13日上午12點前傳真或電子郵件回覆預約並告知參加人數，俾利場地座位安排與資料準備，以便為您服務。
- 如對本案有任何問題，請於報名截止時間前以電子郵件或傳真或線上報名表單告知，以利先行準備相關法令規定及說明。

■ 報名洽詢

元宏開發顧問股份有限公司

聯絡人：陳李婷 小姐

電話：02-8791-3325

傳真：02-8791-8974

E-mail：tingcl@yeshome.com.tw

元宏開發
YESHOME

