

# 擬訂高雄市前鎮區獅甲段429-2地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 【公辦公聽會】簡報

辦理依據：

都市更新條例第32、37、48條

都市更新條例施行細則第8、14條

實施者：智匯方舟股份有限公司

規劃團隊：

新見國際設計規劃顧問有限公司

張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所

朱文明建築師事務所

估價單位：

長興不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

112年12月20日

簡報版本僅供參考



# 相關出席單位

- 高雄市政府
- 前鎮區公所
- 前鎮區建隆里 - 林得祿里長
- 土地所有權人 - 台灣電力股份有限公司、高雄市政府
- 學者專家 - 張桂鳳委員、鄭清中委員、劉鴻陞委員
- 智匯方舟股份有限公司：  
新見國際設計規劃顧問有限公司  
張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所  
朱文明建築師事務所  
長興不動產估價師聯合事務所

# 簡報大綱

- 一. 辦理緣起
- 二. 事業計畫內容
- 三. 建築規劃設計說明
- 四. 權利變換計畫內容
- 五. 權利變換估價說明

公辦公聽會版本僅供參考

公辦公聽會本僅供參考

# 一、辦理緣起

## 辦理緣起及法令依據

1. 都市更新地區：民國91年9月30日高市府工都字第091000477718號公布實施「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」
2. 都市更新計畫：民國106年11月「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」
3. 「都市更新條例」第12條：本案屬經劃定或變更應實施更新地區，且為高雄市政府經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，故得免擬具事業概要。
4. 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

### 【事業計畫及權利變換計畫併送進度】

自辦公聽會：民國112年10月12日

本案報核日：民國112年11月14日

## 自辦公聽會回應綜理表

單位	意見內容	意見回應或處理方式
<p>專家學者 張桂鳳教授</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 說明公益設施是否結合經發局5G AIoT計畫，未來權屬將由誰分回。</li> <li>2. 本案將取得智慧建築與綠建築標章外，是否納入國際建築評估指標，惟是否影響成本造價，應該在此階段進行估算。</li> <li>3. 補充說明實際共同負擔費用比率與承諾共同負擔比率差距將近14%的原因，供市府參考。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公益設施包括智匯學院與托育家園，將捐贈予市府管理使用。</li> <li>2. 本案已依招商文件、委託實施契約及多次市府協商會議結論辦理設計規劃，有關國際建築評估指標建議未列入本次草案。</li> <li>3. 本案共同負擔費用依市府112.8.31公告之規定製作財務計畫，故共同負擔比率差距是成本提列標準與估價結果造成。</li> </ol>
<p>專家學者 鄭清中估價師</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因基地臨海且為深開挖，提醒後續施工要注意地下水及地下土層狀況。</li> <li>2. 考量復興三路交通繁忙，本案將裝卸及接送車位規劃於辦公棟地下1層，以減緩交通衝擊及增加安全性，值得肯定。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案結構設計已納入考量，後續將於施工計畫說明。</li> <li>2. 感謝肯定。</li> </ol>

## 自辦公聽會回應綜理表

單位	意見內容	意見回應或處理方式
建隆里 林里長	<p>交通衝擊部分，除了本案還有智慧公宅案也會使用復興三路進出，塞車問題會越來越嚴重，建議可以改成由其他道路分散進出，才不會因為復興三路塞車引起民怨。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案依「多功能經貿園區都市計畫」都市設計規定，未於成功路設置停車場出入口。另將辦公及住宅車流整合成一進一出，於臨復興三路處自行往基地內退縮6.5米車道空間疏解，減輕干擾。</li> <li>2. 有關車流交通課題，市府會辦理交通影響評估審議，也會彙整里民意見與未來都市計畫通盤檢討中，提出替代方案解決。</li> </ol>
居民 蘇先生	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量高雄獨特條件，且本案由安藤忠雄規劃設計，若海外事業要搬回台灣，會考慮進駐並購買辦公室單元。</li> <li>2. 本人為欣灣時代住戶，現況復興三路週末交通流量大，若未來還加上智慧公宅開發，交通部份要有妥善處理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 感謝對於本案規劃設計之肯定。</li> <li>2. 本案車流交通課題，與建隆里林里長意見回覆相同。</li> </ol>

## 自辦公聽會回應綜理表

單位	意見內容	意見回應或處理方式
居民 林小姐	<p>同為欣灣時代住戶，目前復興三路車輛進出已經很困難了且交通車流很大，如果未來住宅和辦公車道都設置於復興三路進出，會產生很大的問題，建議有部分移到其他道路或成功二路。</p>	<p>本案車流交通課題，與建隆里林里長意見回覆相同。</p>
居民 李小姐	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前在軟科上班，每天復興三路上班車流量已經非常大，未來如果完工後復興三路塞車會更嚴重。是不是可以開其他的替代道路作進出，比如與特殊學校間新開一條道路來解決。</li> <li>2. 辦公棟地下室車位設計有點奇怪，上下坡車道邊及斜坡處不該有車位，倒車危險不安全且斜坡上不好停車。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案車流交通課題，與建隆里林里長意見回覆相同。至於是否與特殊學校間新開一條道路作替代進出之意見？目前市政府刻正辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討作業，本案會將您寶貴意見納入評估並提案建議。</li> <li>2. 有關地下停車空間之車位規劃，後續將再配合法規與實際使用安全性檢討修正，必要時調整停車位置及數量，再取得相關單位同意。</li> <li>3. 本案後續將於都市更新及爭議處理審議會審議階段，循程序辦理相關修正討論事宜。</li> </ol>

## 辦理緣起及法令依據

1. 公開展覽時間：民國112年11月28日起至112年12月21日止。

2. 公開展覽地點：

① 本府都市發展局都市計畫公告欄

② 本市前鎮區公所公告欄

③ 高雄市前鎮區建隆里辦公處公告欄

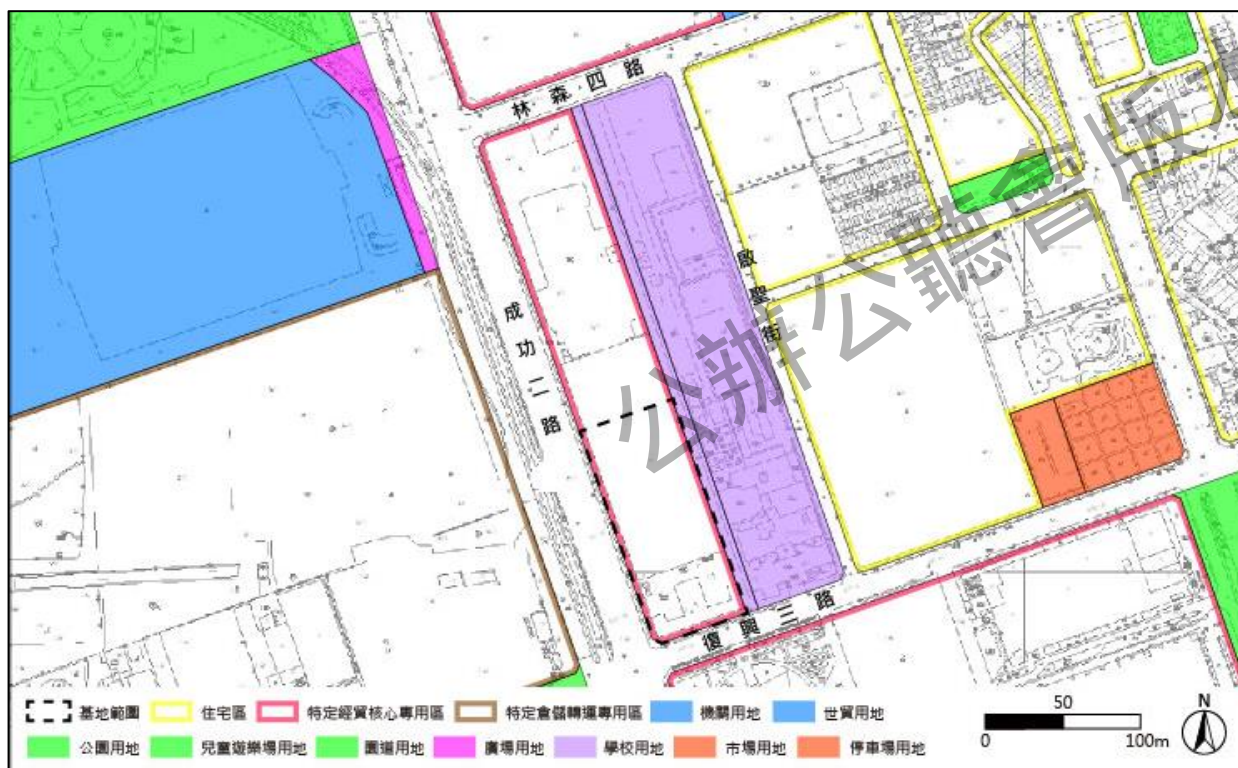
④ 刊登於本府都市發展局都市更新服務網

(網址:<https://urbanrenew.kcg.gov.tw/>，於「都市更新審議進度」>「公開展覽查詢」)

公辦公聽會本僅供參考

## 基地位置、範圍及土地權屬

- 位於「多功能經貿園區特定區計畫」之特定經貿核心專用區(三)，**土地所有權人：高雄市政府及台電公司。**
- 本案採公辦都市更新：重建方式辦理開發。
- 劃設一個更新單元，範圍為**獅甲段429-2地號土地**，面積為**10,000平方公尺**。



所有權部			
登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )
01	台灣電力股份有限公司	60.7%	6,070.00
02	高雄市政府	39.3%	3,930.00
-	-	-	10,000.00

## 實施者：智匯方舟股份有限公司

1. 實施者：智匯方舟股份有限公司(代表人：洪士庭)
  - 聯絡地址：高雄市前鎮區復興四路2號11樓
  - 聯絡電話：(07)332-3123
2. 規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司(代表人：許勝博)
  - 聯絡地址：臺南市東區長榮路一段223號5樓之2
  - 聯絡電話：(06)238-1385
3. 設計單位：朱文明建築師事務所(負責人：朱文明)
  - 聯絡地址：高雄市苓雅區中正一路120號10樓之2
  - 聯絡電話：(07)724-9710

# 同意參與都市更新事業計畫比率計算

- 本更新單元依都市更新條例第22條規定辦理，屬經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
- 本更新單元內土地所有權人共2人，**私有土地面積為6,070.00m<sup>2</sup>，同意比例為100%。**

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	10,000.00	2	-	-
公有 (a)	3,930.00	1	-	-
私有 (b=A-a)	6,070.00	1	-	-
排除總和 (c)	0	0	-	-
計算總和 (B=b-c)	6,070.00	1	-	-
同意數 (C)	6,070.00	1	-	-
<b>同意比率 (%) (C/B)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-	-

擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫同意書

本人台灣電力股份有限公司同意參與由智匯方舟股份有限公司為實施者申請之「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：  
 預估本人更新後分配之權利價值比率：60.7%。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：  
 預估權利變換分配比率：        %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：  
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。  
分配比率        %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	前鎮區		
地段	獅甲段		
小段			
地號	429-2		
土地面積 (m <sup>2</sup> )	10,000.00		
權利範圍	607/1,000		
持分面積 (m <sup>2</sup> )	6,070.00		

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	地 號		
	建物層次/總樓層數		
共有部分	主建物總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)		
	面積 (C)		
	權利範圍 (D)		
	持分面積 E=C*D		
	權利範圍(F)		
	持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F		

以上資料均由實施者填具

立同意書人(本人)：台灣電力股份有限公司 代理董事長曾文生

統一編號：03795904

聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路三段 242 號

聯絡電話：(02)2366-6491

中華民國 112 年 9 月 21 日

注意事項：

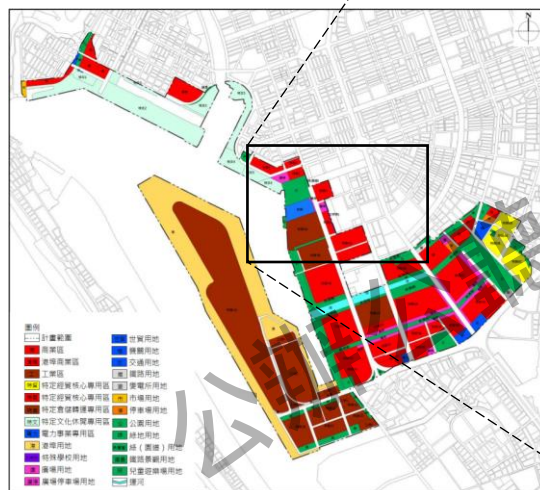
- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
- 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

# 更新單元土地使用現況及照片

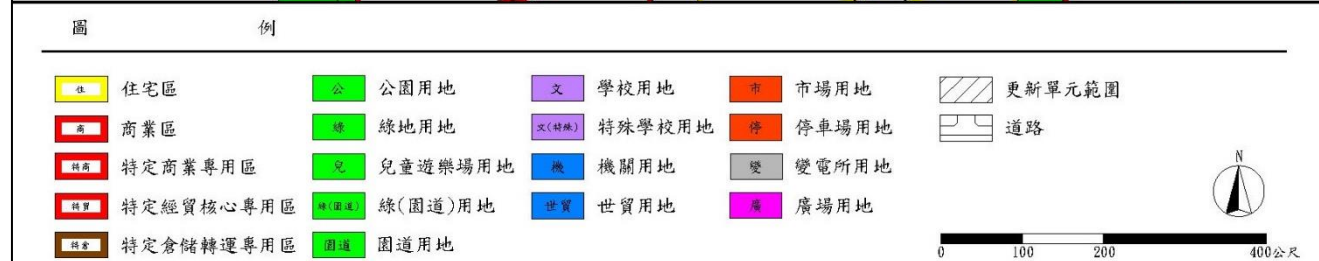


# 細部計畫及其圖說

- 本案位於102年6月4日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。
- 土地使用分區：  
**第三種特定經貿核心專用區**
- 建蔽率：60%
- 容積率：630%



使用分區	地號	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率 (%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
特貿3	429-2	10,000.00	60	6,000.00	630	63,000.00



## 申請容積項目及額度

- 依據「**都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)**」及「**高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.05.10)**」等相關規定申請容積獎勵，實際獎勵額度以高雄市都市更新審議委員會審議核定為準。
- 依都市更新法規**實施都市更新事業之地區**：建築基地**1.5倍之法定容積**或各該建築基地**0.3倍之法定容積**再加其原建築容積。
- 本案之建築物**預定取得「鑽石級」候選智慧建築證書、「銀級」候選綠建築證書**，但不申請容積獎勵。

擬申請容積項目	擬申請容積額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)	可申請容積獎勵上限(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法	#10 綠建築	不申請	-	10%
	#11 智慧建築	不申請	-	10%
	#13 耐震設計	6,300.00	10.00%	10%
	#14 時程	6,300.00	10.00%	10%
	#15 規模	18,900.00	30.00%	30%
都市更新容獎合計 (A)	31,500.00	50.00%	-	
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法 #6 捐贈公益設施	不申請	-	30%	
地方其他容獎項目 (B)	0	0%	-	
申請容積獎勵額度總計 (A) + (B)	31,500.00	50.00%	-	
容積移轉額度 (C)	0	-	-	
<b>本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)</b>	<b>31,500.00</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	

## 財務計畫

- 依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」及「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等相關標準，計算本案都更事業實施費用總額約為151.79億元。
- 共同負擔比率：**74.62%** (共同負擔比率承諾書所載比率為60.60%)

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	總價(元)
壹、工程費用	
一、更新後土地及建築物重建費(A)	11,607,841,867
二、公共設施費用(B)	-
貳、權利變換費用(C)	26,058,000
參、貸款利息(D)	978,909,178
肆、稅捐(E)	202,623,370
伍、管理費(F)	2,364,238,551
陸、都市計畫變更負擔費(G)	-
柒、容積移轉費(H)	-
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(I)	-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：	15,179,670,966

註：相關費用及實際數值應以高雄市政府核定之權利變換計畫內容為準。

# 維護管理及保固事項

## 一. 管理維護計畫原則

- 本案更新後規劃一棟辦公大樓、一棟集合住宅大樓、低樓層之商業店舖及公益設施，依「公寓大廈管理條例」規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會。
- 為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「智匯方舟股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

## 二. 保固事項

- 依據「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書承諾事項及保固契約，由實施者負責建物之保固期如下：
  - ① 建物之裝修、機電、屋頂及除第2條及第3條外之所有其他部分，保固期間為3年。
  - ② 建物之防水保固期間為3年。
  - ③ 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。

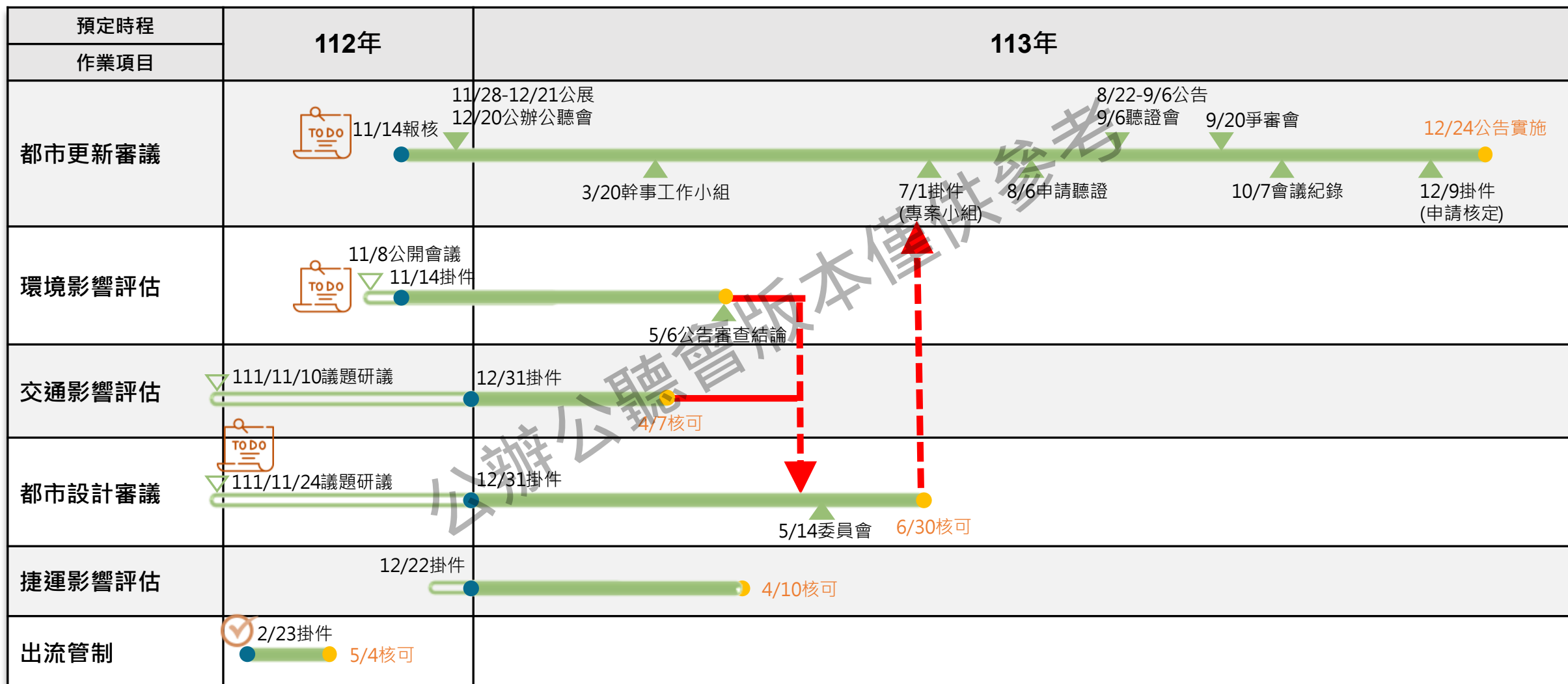
# 實施進度

- 112年10月-112年11月自辦公聽會與申請分配作業
- **112年11月事業與權變計畫報核**，預計審議至113年9月。
- 第一期辦公棟於申報開工核准日起算48 個月內(118年)完工並申請使用執照
- 全案於核定發布實施後8年內(121年)取得全部建物之使用執照，122年更新成果備查。

序號	進度(涉及本案)	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年	122年
		11-12	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月
1	事權計畫報核	■										
2	都市設計審議通過	■	■									
3	事權計畫審議及核定公告	■	■	■								
4	申請雜照	■	■									
5	連續壁施工		■	■	■							
6	申請建造執照			■	■							
7	五大管線及施工計畫審查			■	■							
8	申報開工			■	■							
9	申請更新期間稅捐減免											
10	第一期工程施工					■	■	■	■	■	■	■
11	第一期申請使用執照						(申報開工核准日起算 48 個月內完工並申請使用執照)					
12	第一期取得使用執照							■				
13	第一期送水送電							■				
14	第二期工程施工			■	■	■	■	■	■	■	■	■
15	第二期申請使用執照											
16	第二期取得使用執照										(都更事權計畫核定發布實施後 8 年內完成取得全案使用執照)	
17	第二期送水送電											
18	權利變換登記										■	■
19	申請更新後稅捐減免										■	■
20	更新成果備查											■

第一期 辦公棟
  第二期 住宅棟

# 預估審查時程 (僅供參考 依各項實際審查進度為準)



# 預期都市更新效益

## 整體發展綜效

亞灣5G AIoT創新園區  
654坪公益設施空間

政府

提升都市形象及自明性  
提供開放空間及立體廊道

市民

活化土地資產  
地主報酬率81.47%

地主

協助落實5G政策  
達到回饋社會初衷

實施者



## 二、建築規劃設計說明

### 過程進度概要

- 事權計畫**完成自辦公聽會及申請報核**(112/10~112/11)
- 事權計畫**草案取得市府同意**(112/09)
- **七次與市府、台電事權計畫草案研商會議**(111/09~112/08)
- **出流管制計畫評估報告**：水利局同意核備 (112/05)
- **交通影響評估-研議會議**：交通局初審(111/11)
- **都市設計審議-研議會議**：都發局初審(111/11)

# 基本資料說明

使用分區	前鎮區. 第三種特定經貿核心專用區		
基地面積	10,000 m <sup>2</sup> (3,025 坪)		
總容積樓地板面積	住宅 47,249.89 m <sup>2</sup> + 非住宅 47,249.96 m <sup>2</sup> = 94,499.85 m <sup>2</sup> 47,249.89 m <sup>2</sup> < (94,499.85 m <sup>2</sup> ) / 2		
	法定	設計	
建蔽率	60%	55.71%	
容積率	630%	629.99%	
樓層數	地上 29 層、地下 5 層(辦公棟); 地上 45 層、地下 5 層(住宅棟)		
各層使用用途	<p>B5F~B1F: 停車空間兼防空避難室</p> <p><b>辦公棟</b></p> <p>1F:店鋪.管委會.門廳 / 2F:公益設施.店鋪</p> <p>3F.5F:管委會 / 4F.5F(部分).6F~29F:辦公室</p> <p><b>住宅棟</b></p> <p>1F:管委會.店鋪.門廳.餐廳.美術館</p> <p>2F:管委會.店鋪.美術館</p> <p>3F:美術館 / 4F:管委會</p> <p>5F~45F:集合住宅</p>		<p>戶數</p> <p>辦公單元 122 戶</p> <p>公益設施單元 2 戶</p> <p>住宅單元 390 戶</p> <p>店鋪 5 戶 / 美術館 1 戶</p> <p>合計 520 戶</p>
	法定(土管)	依技術規則 檢討	備註:已於 111/11都 審研議案 決議:原則 支持回歸 技術規則 檢討
汽車數量	1120	770	實設 957
機車數量	1120	770	808
自行車數量	2	2	2
地下室開挖率	74.99%		
容積移轉			
都市更新容積獎勵	增加 31500 m <sup>2</sup> (50%)		

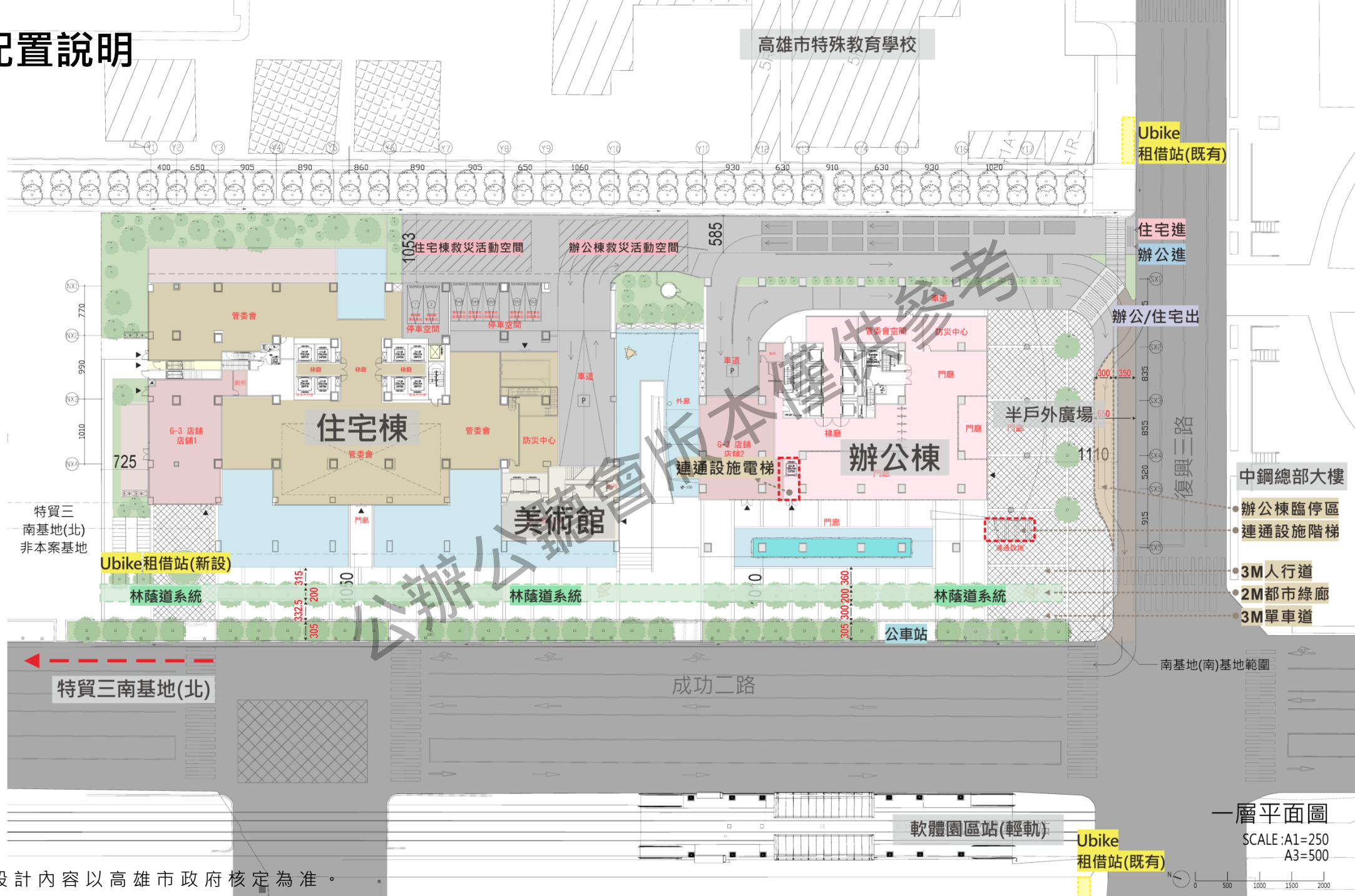
註：實際設計內容以  
高雄市政府核定為準。

# 空間架構說明

註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。



# 全區配置說明



高雄市特殊教育學校

Ubike  
租借站(既有)

住宅進  
辦公進

辦公/住宅出

中鋼總部大樓

- 辦公棟臨停區
- 連通設施階梯
- 3M人行道
- 2M都市綠廊
- 3M單車道

一層平面圖

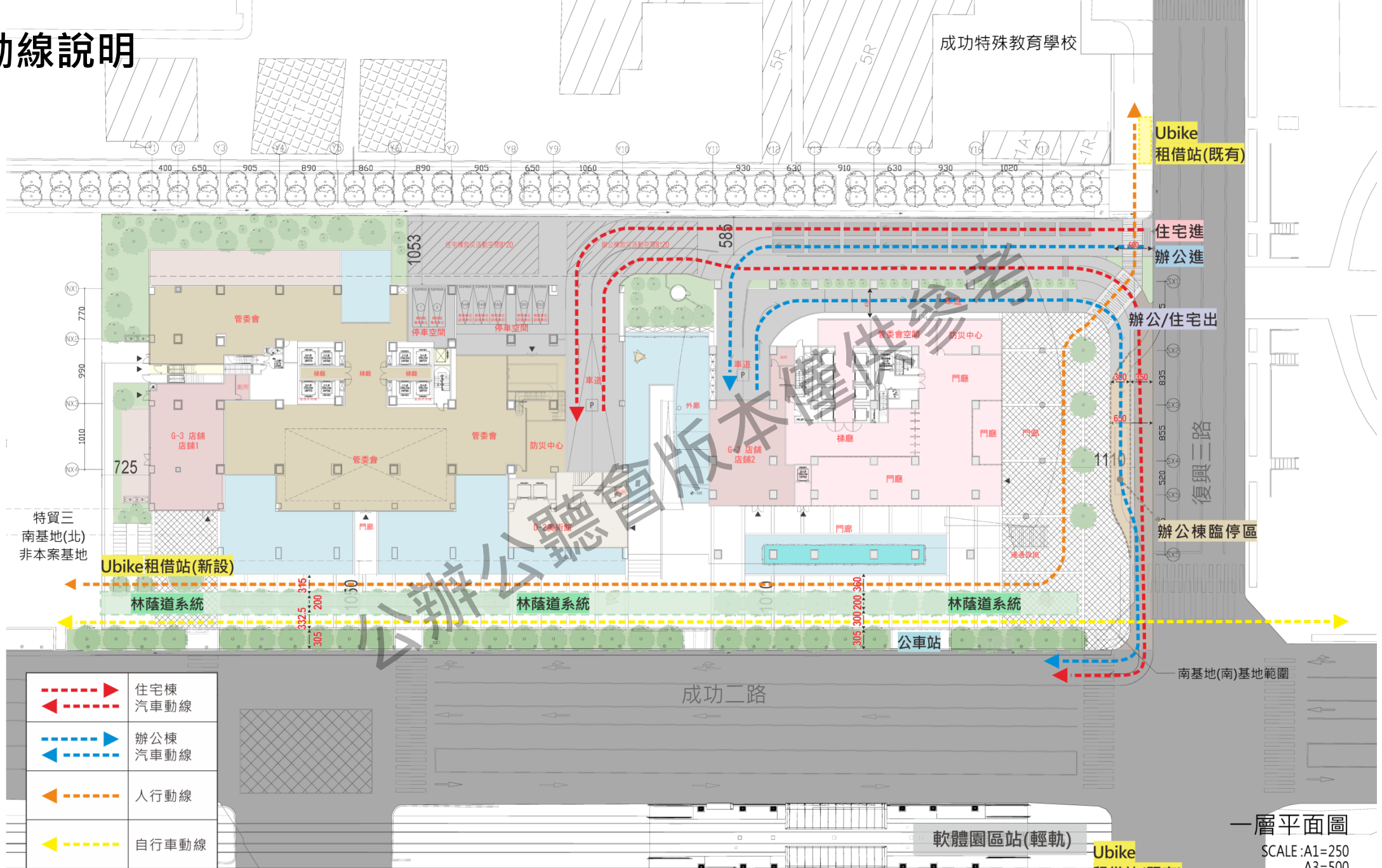
SCALE :A1=250  
A3=500

Ubike  
租借站(既有)

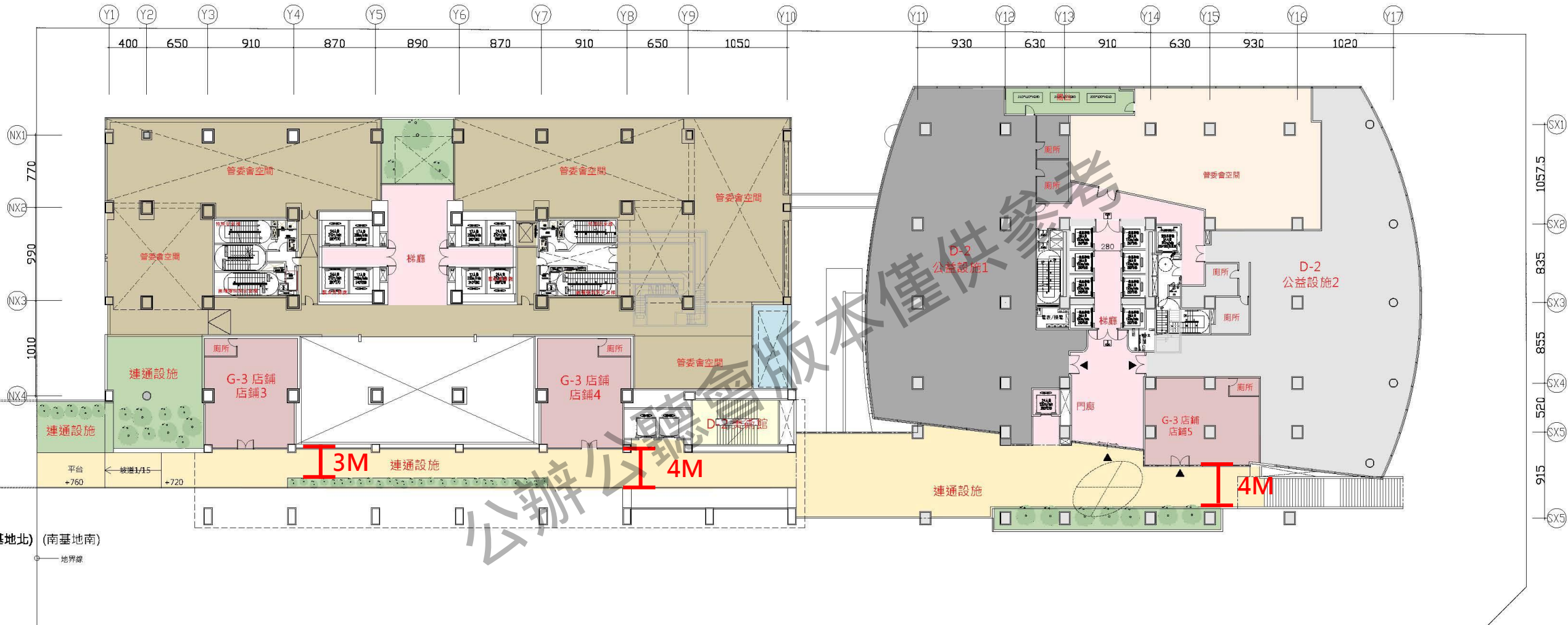
軟體園區站(輕軌)

註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

# 全區動線說明



## 2F連通設施設計深化



1. 滿足寬4公尺以上,人行步道淨寬2.5公尺以上
2. 強化連通設施綠意層次,公益設施獨立進出口,加強易達性
3. 公益設施工作陽台、後備空間檢討

## 2F 連通設施及公益設施

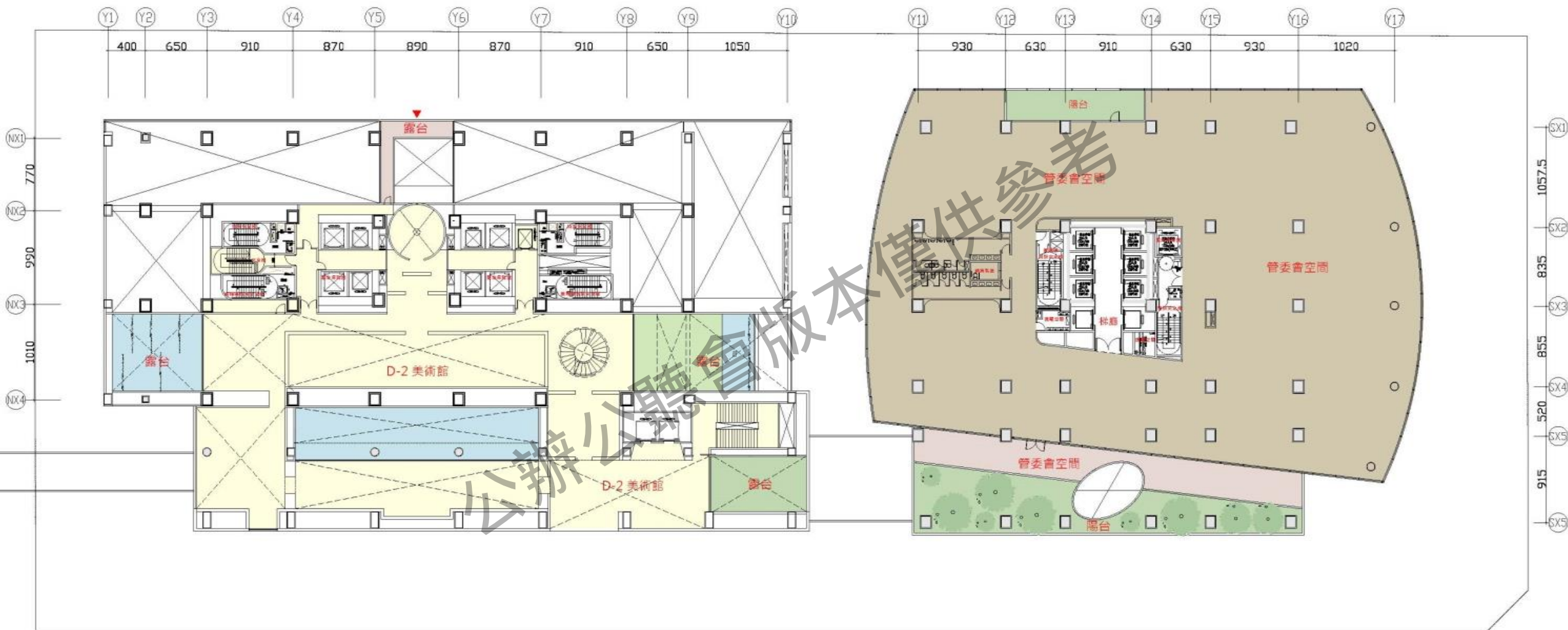


### [公益設施說明]

本案於辦公棟地上2層設置二處公益設施，分別為「智匯學院」及「托育家園」，整併動線與辦公室梯廳和連通設施連接，創造良好都市介面易達性。

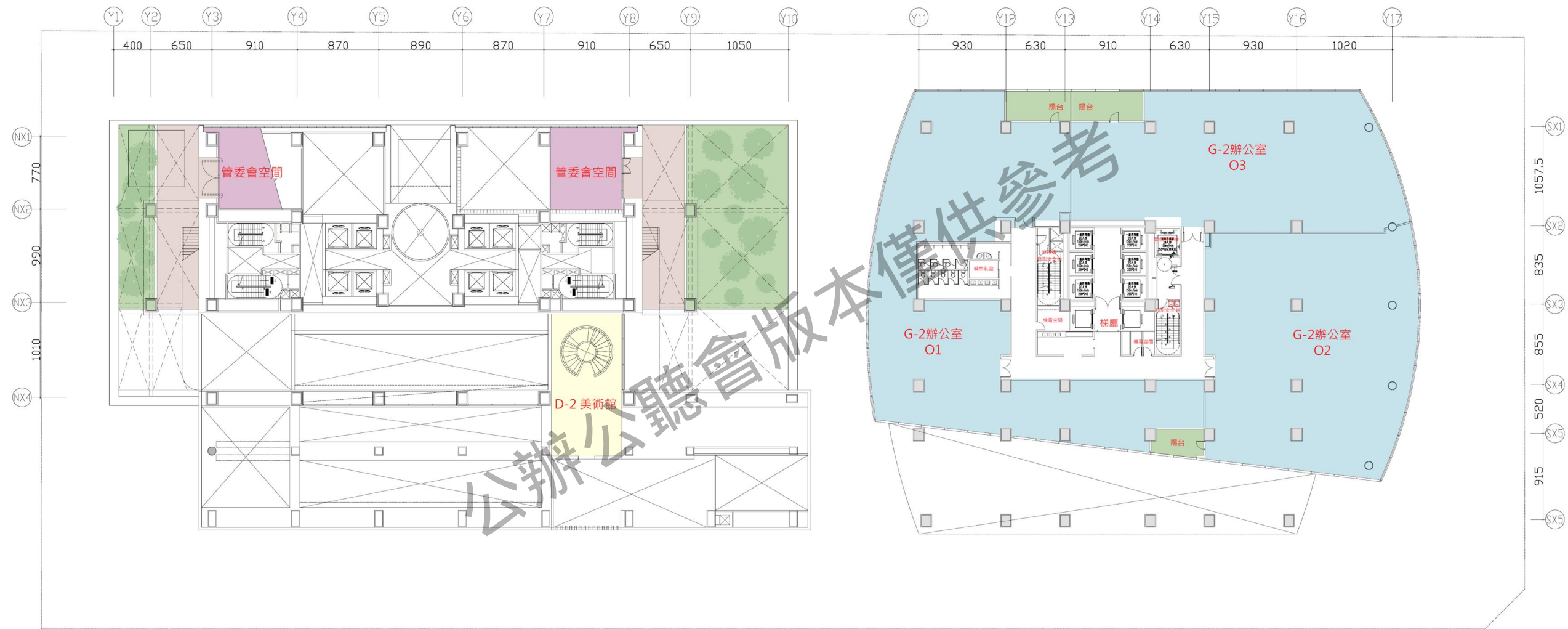


# 3F美術館空間深化-1



註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

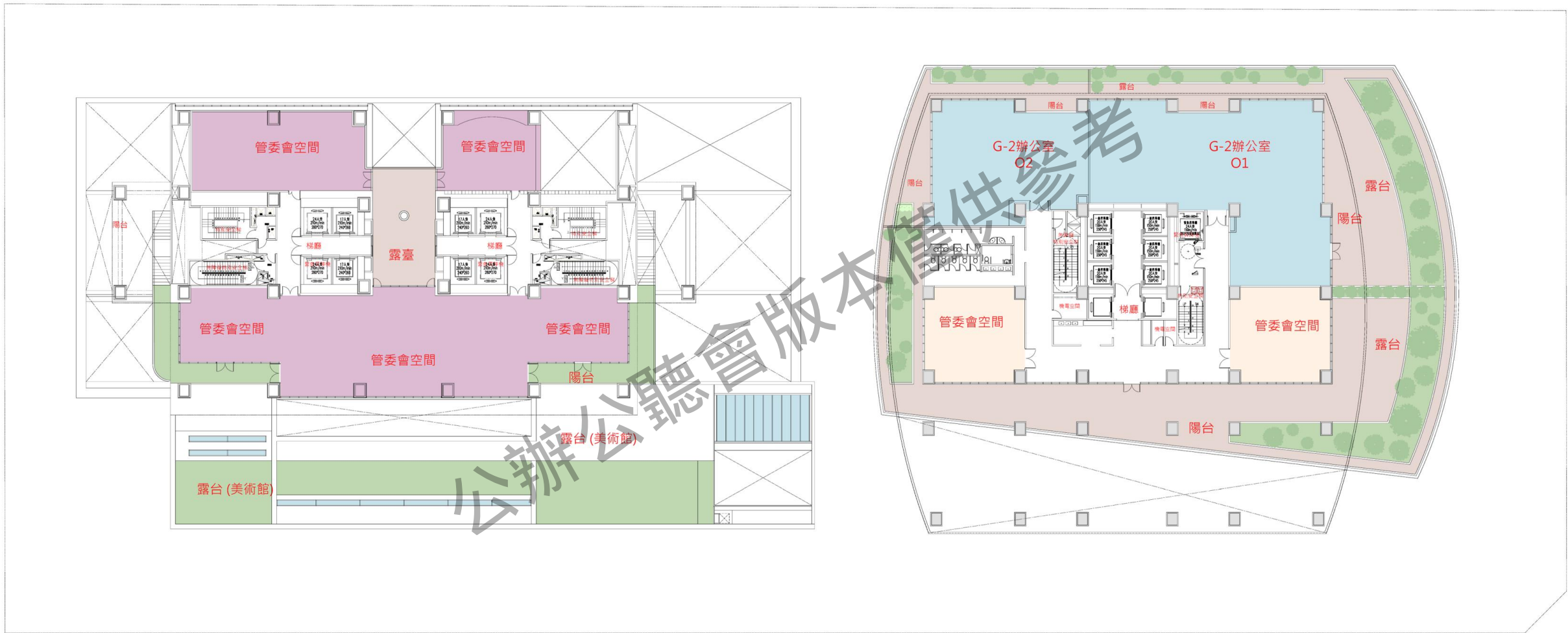
# 3F夾層美術館空間深化-2 (辦公棟4F)



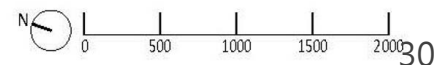
美術館三樓夾層/四層平面圖

註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

# 住宅4F(辦公棟5F)



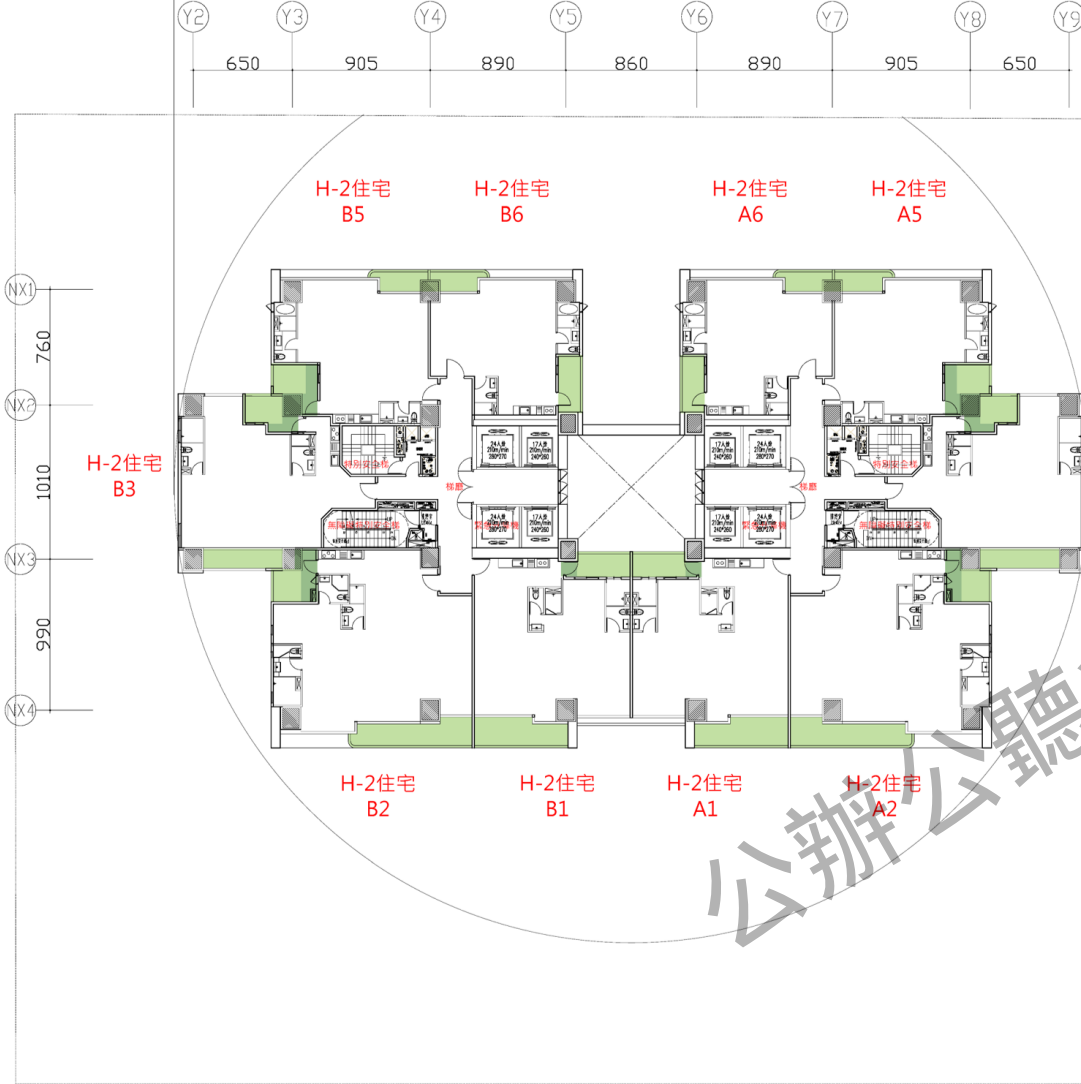
住宅四/辦公五層平面圖



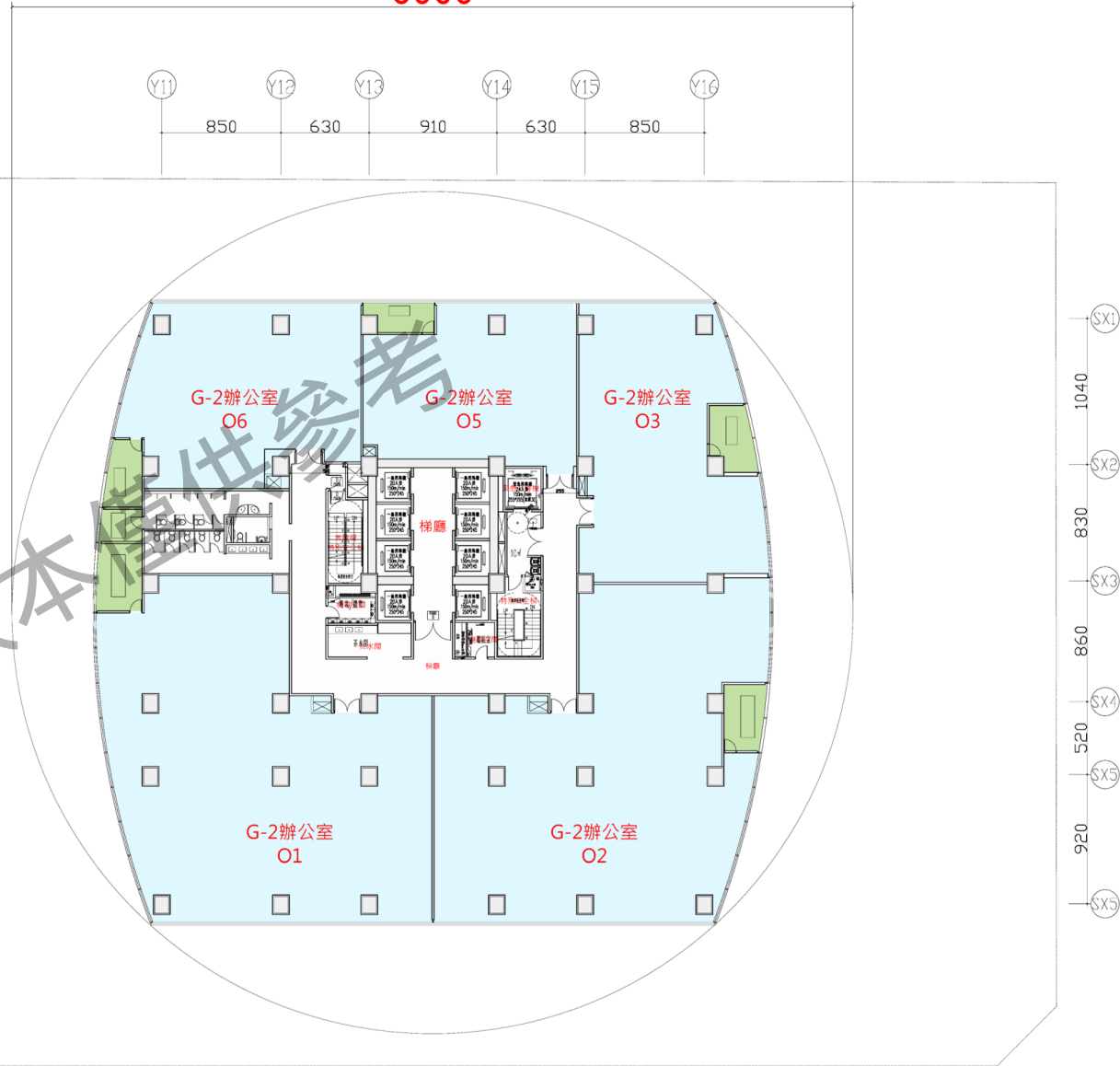
註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

6000

# 住宅標準層/辦公棟標準層

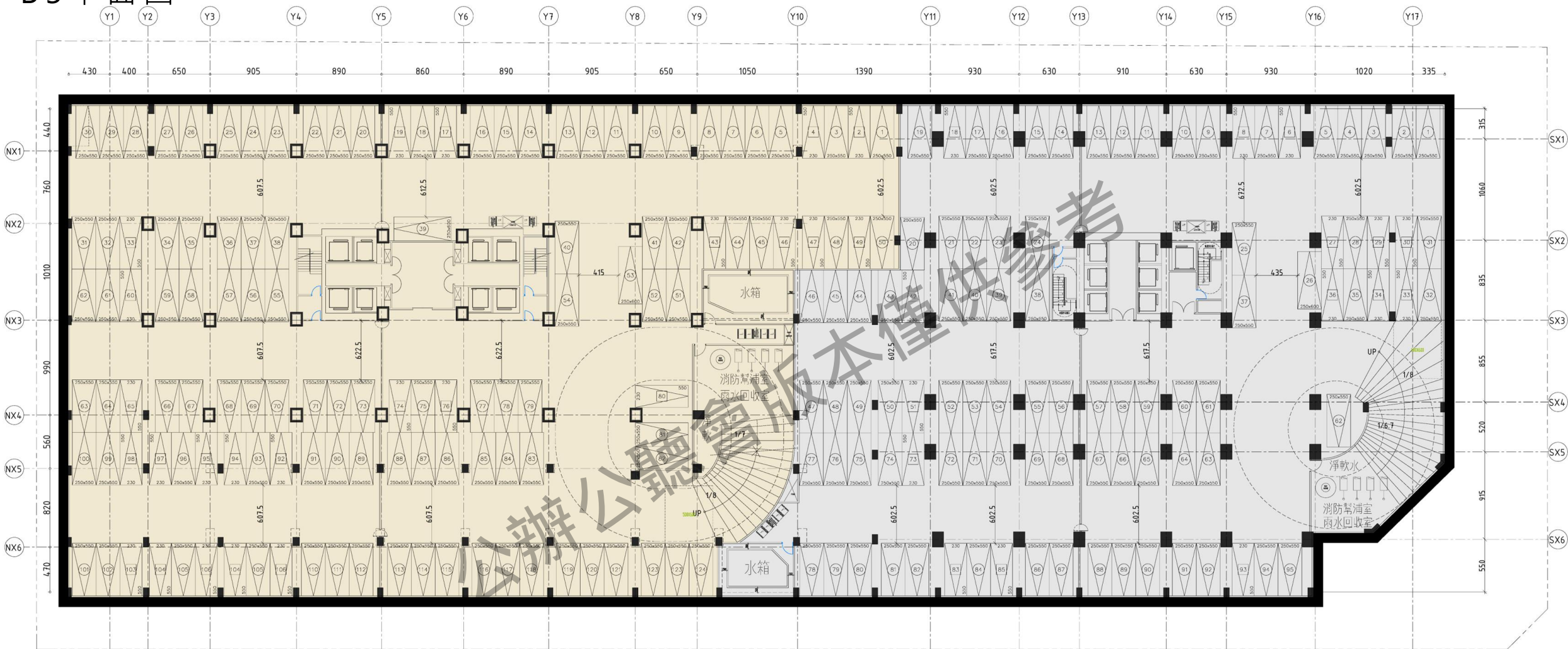


6000



公辦公聽會版本

# B5 平面圖



## 【地下室開發說明】

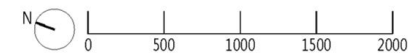
開挖面積:7,499m<sup>2</sup> / 開挖率:74.99%

法定車位:共770位/ 實設車位:共957位

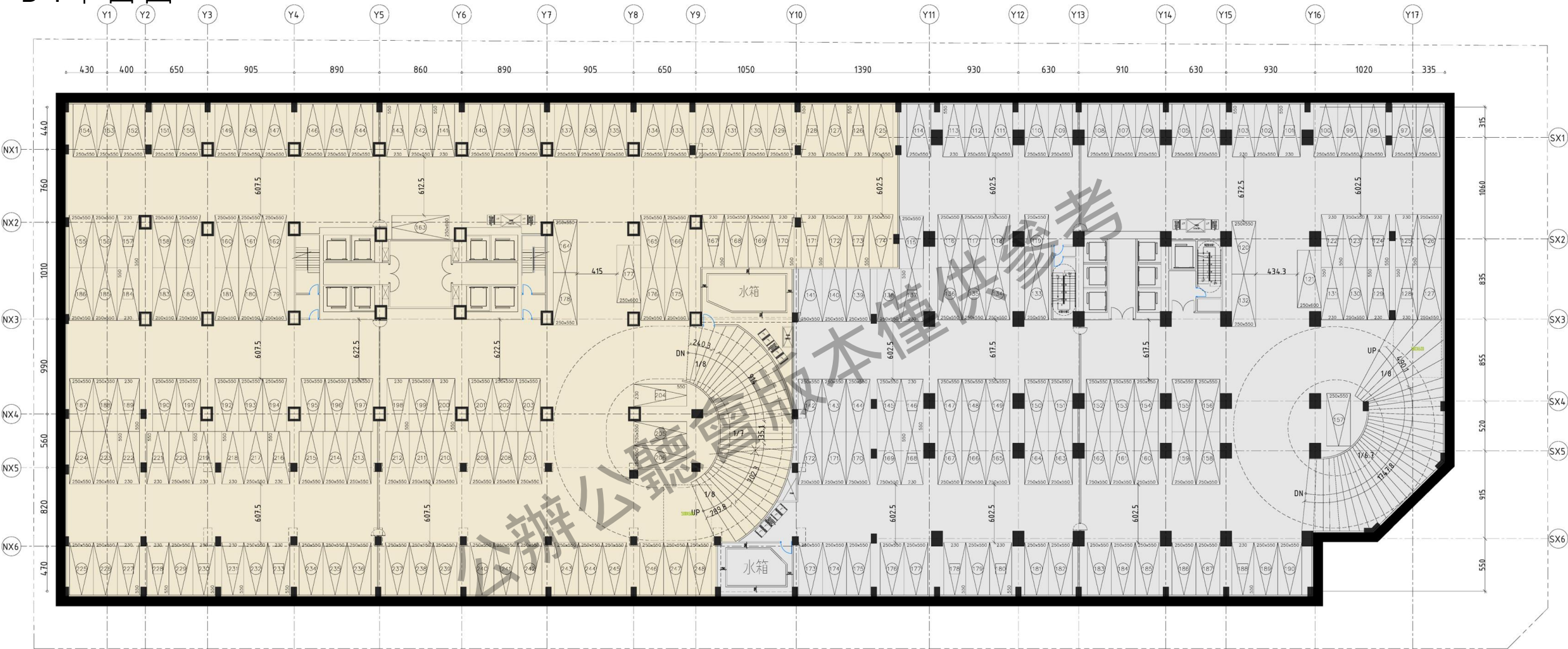
法定機車位:共770位/ 實設機車位:共808位

裝卸車位: 共15位/ 無障礙車位:共19位

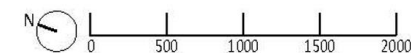
地下五層平面圖



# B4 平面圖

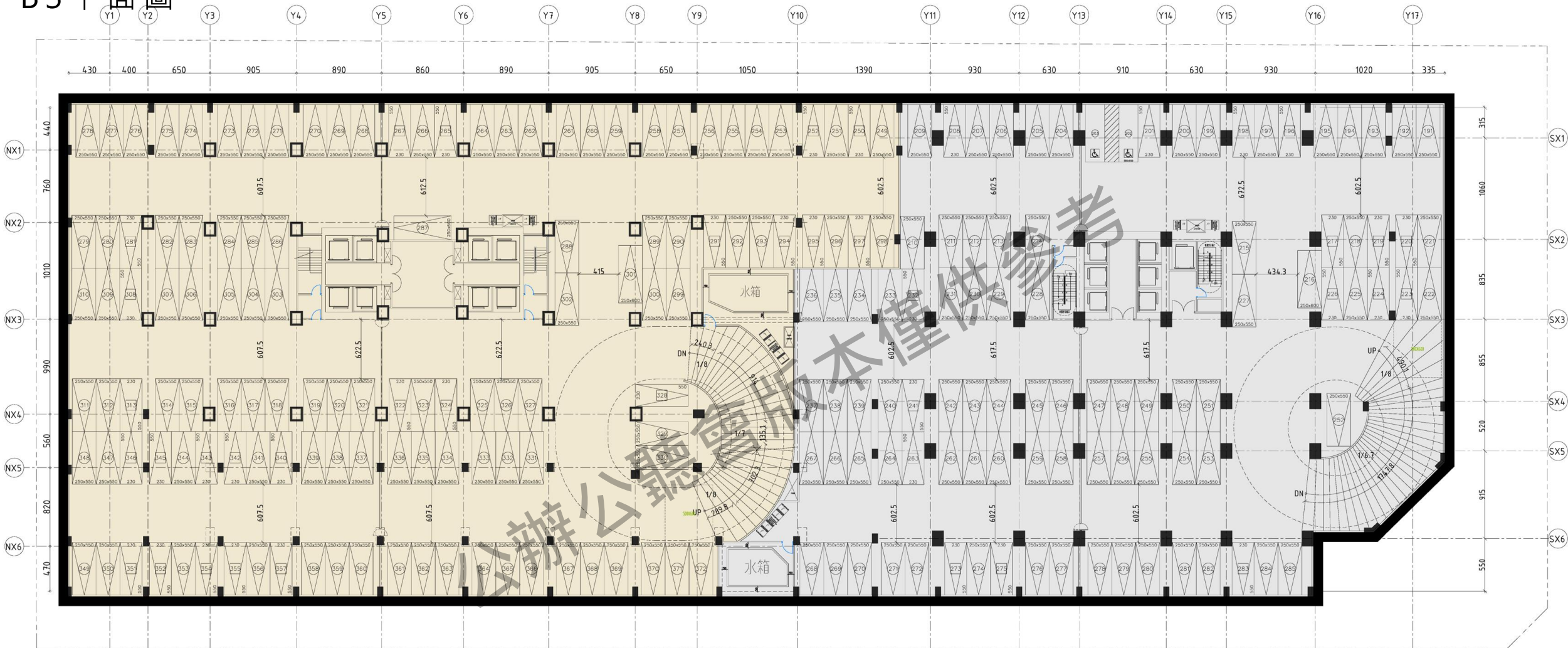


## 地下四層平面圖

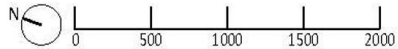


註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

# B3 平面圖



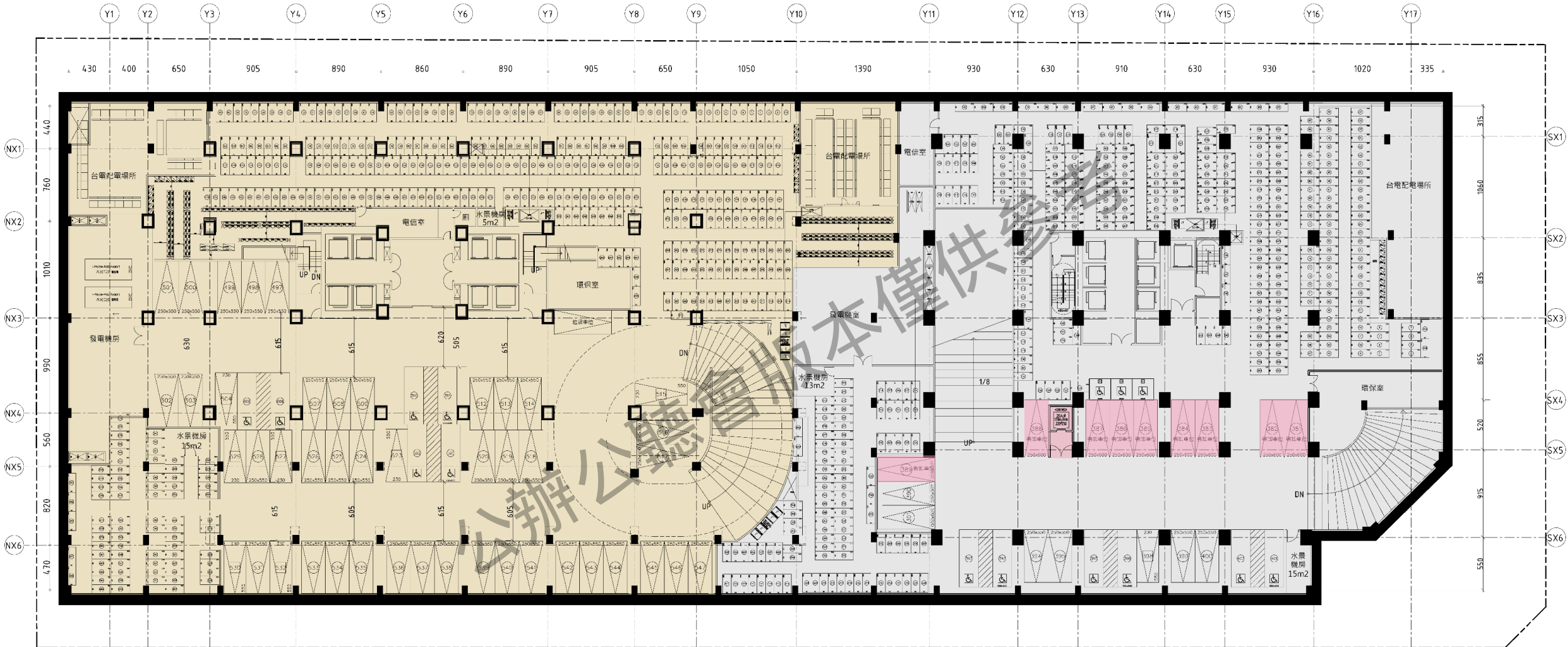
# 地下三層平面圖



註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。



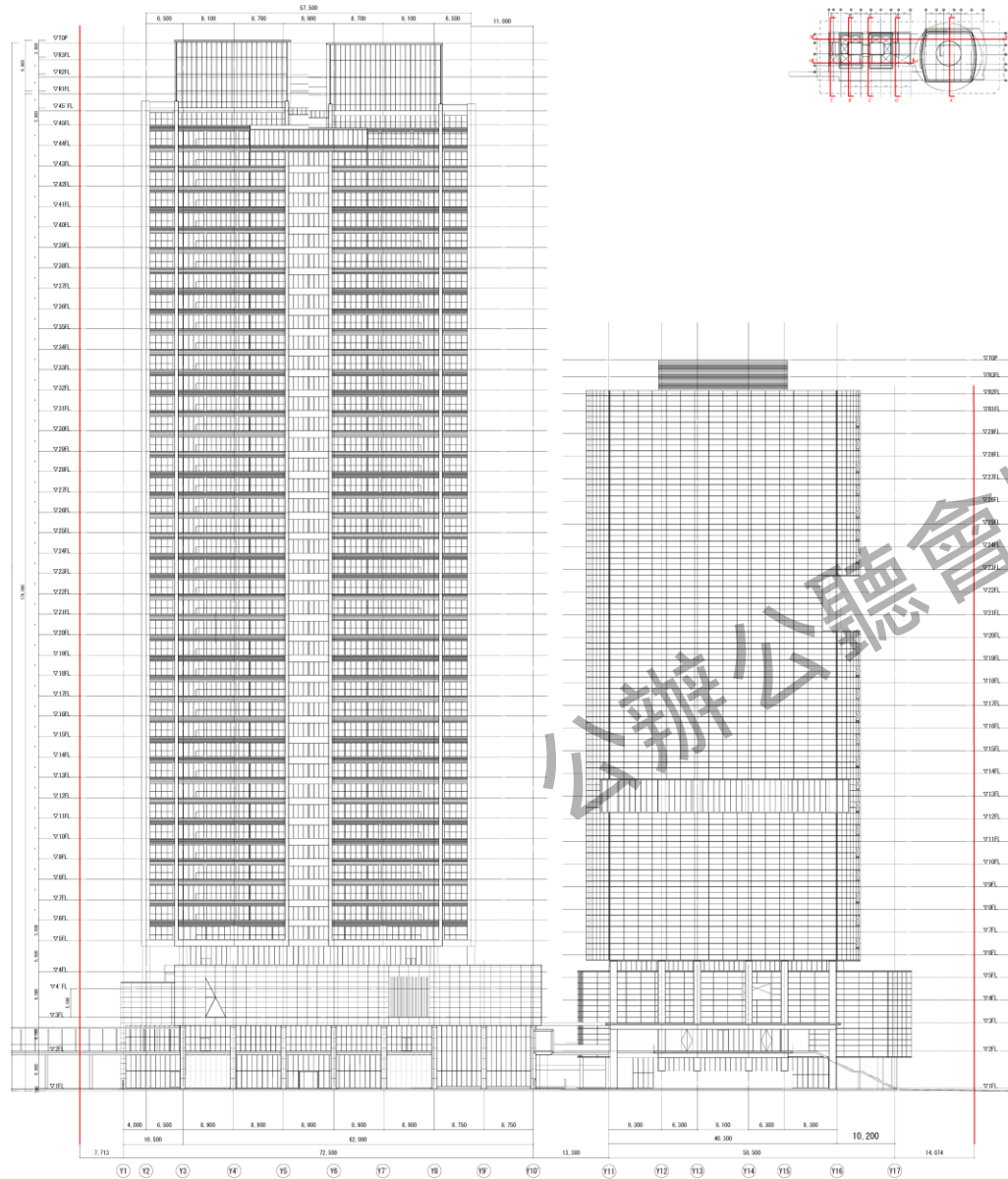
# 公益設施接送動線說明



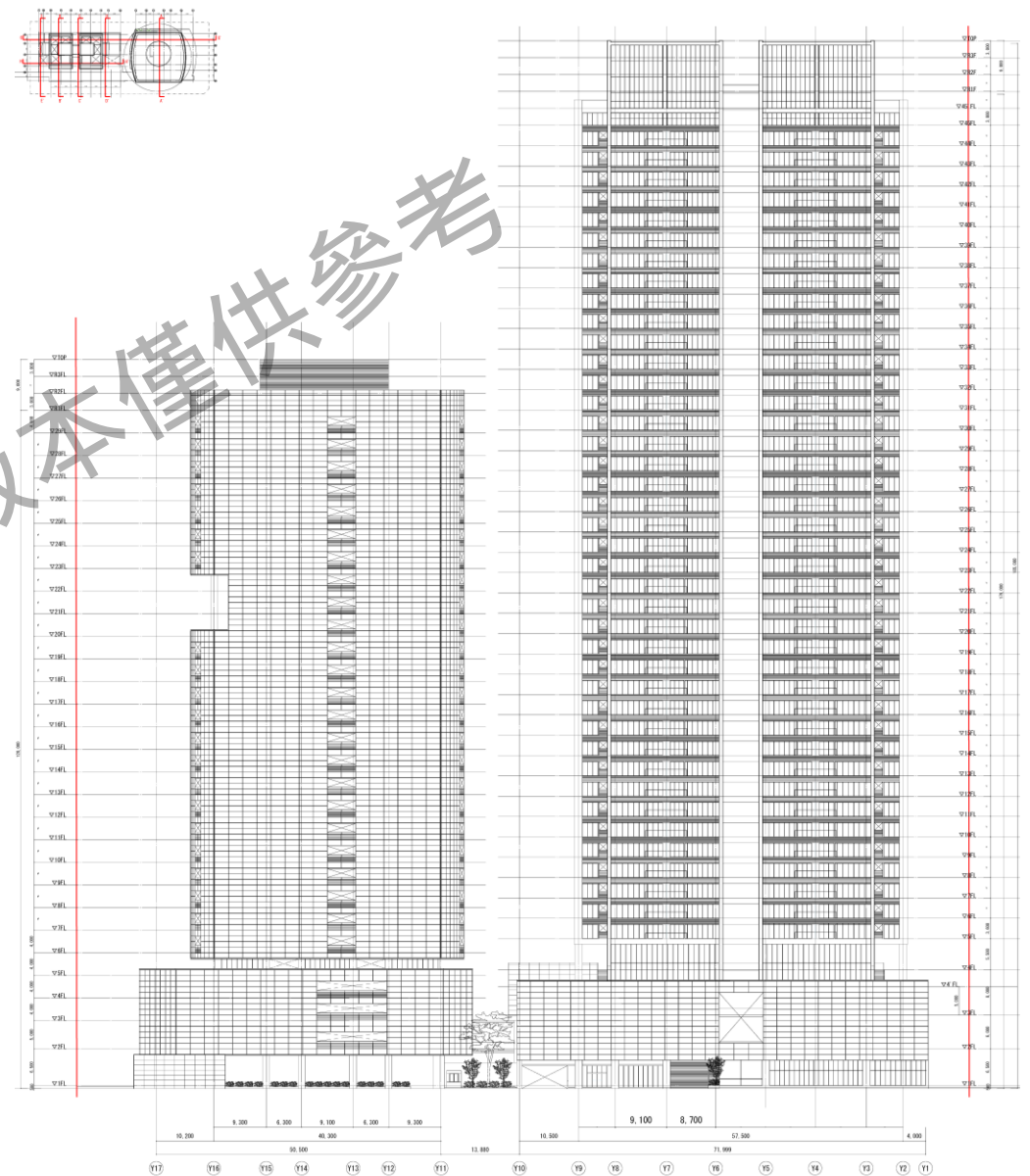
公益設施B1梯廳 / 臨停接送車位 (兼裝卸車位)

# 建築立面

## 西向立面圖

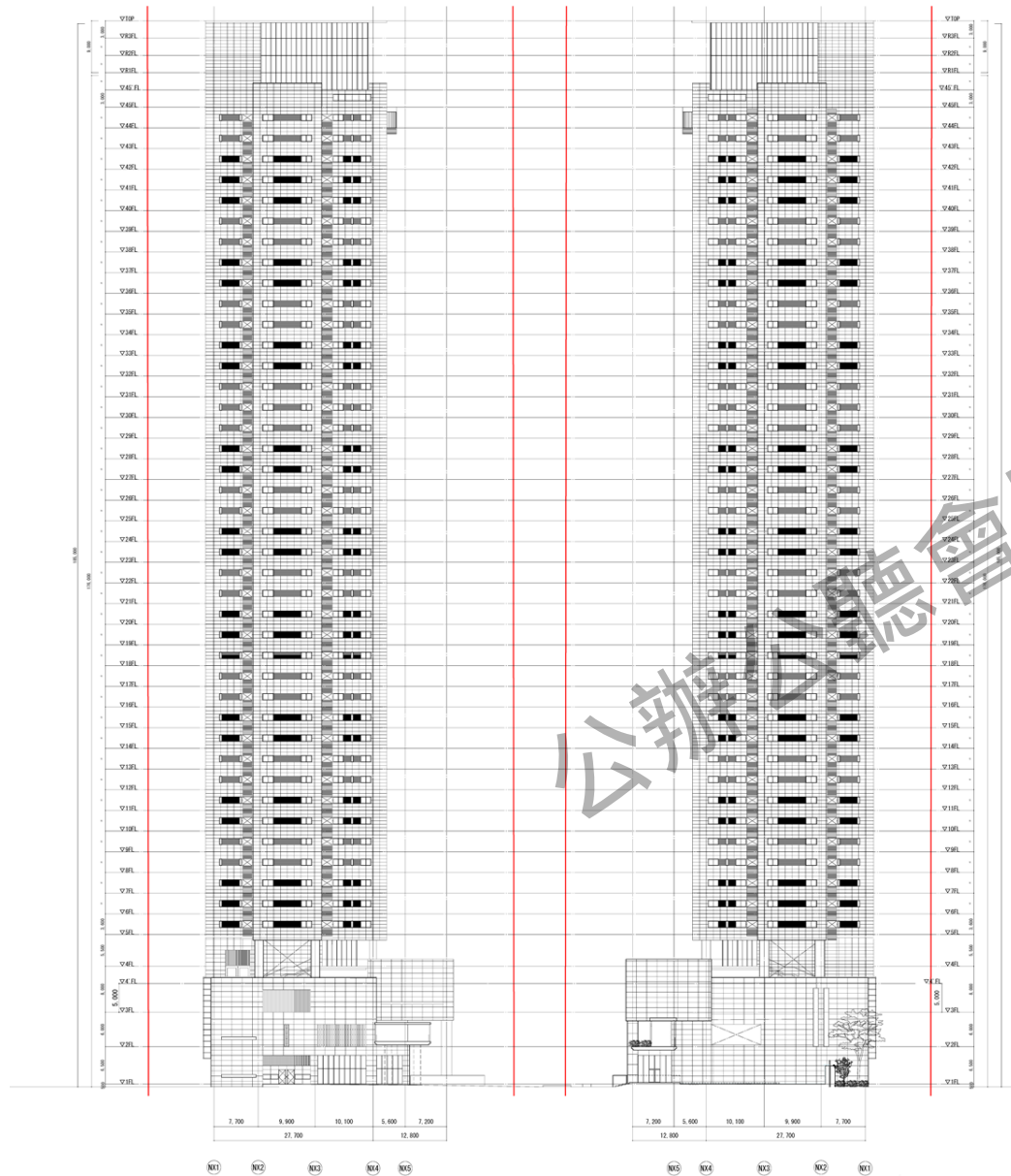


## 東向立面圖

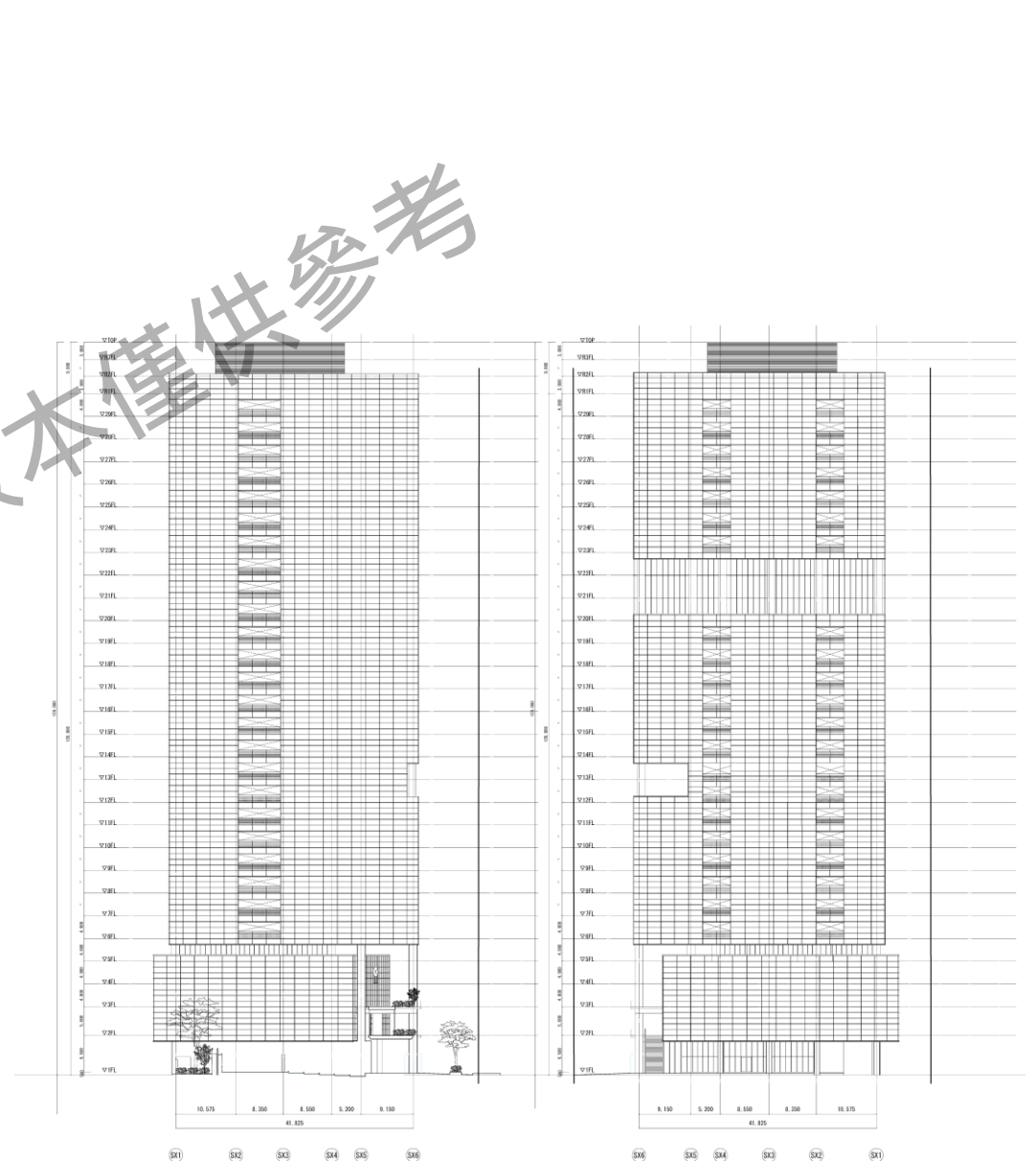


# 建築立面

## 住宅棟北、南向立面圖



## 辦公棟北、南向立面圖



建築外觀透視圖



聽會版本

# 整體裙樓透視圖



裙樓南側透視圖



註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

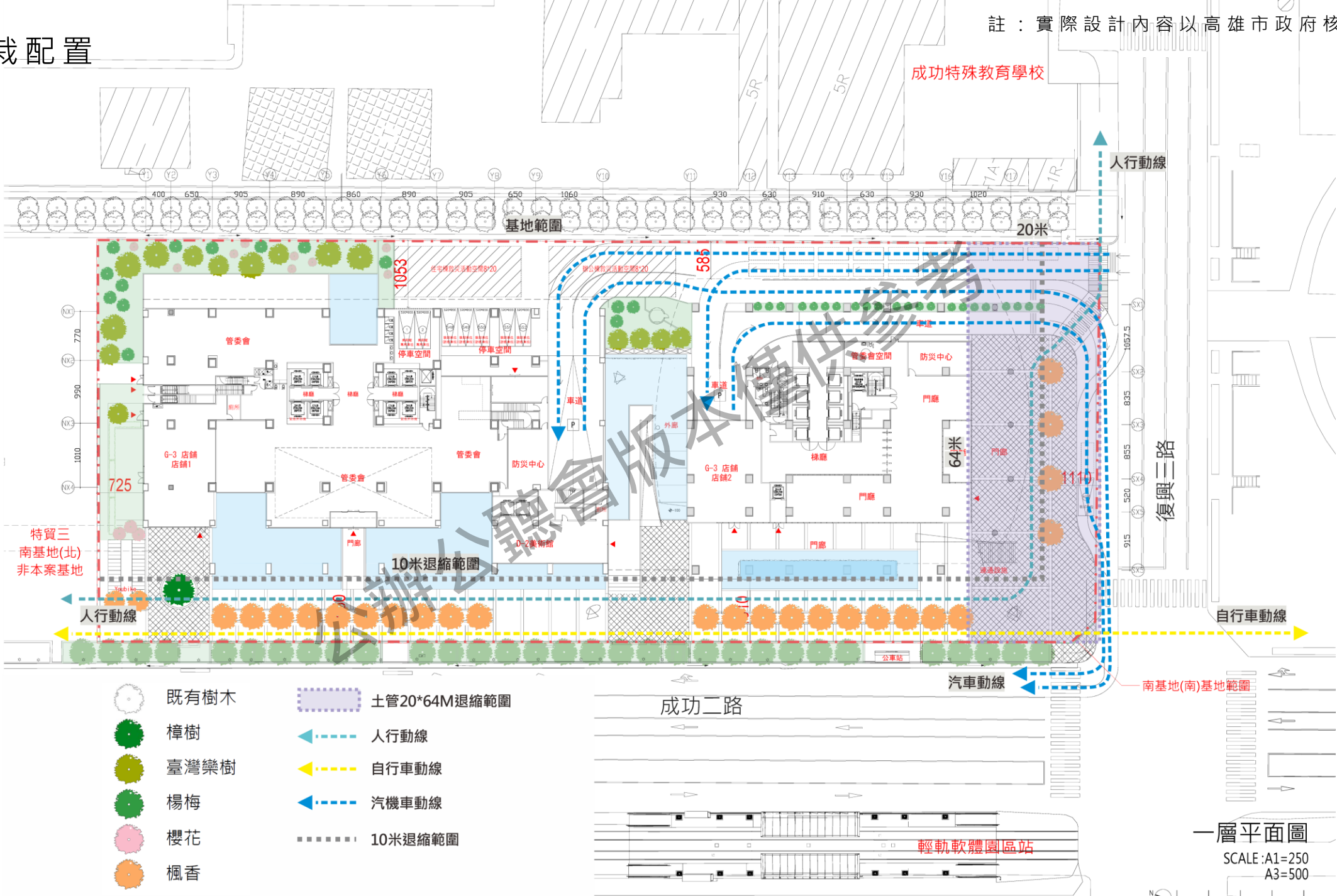
# 裙樓北側透視圖



註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

# 景觀植栽配置

註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

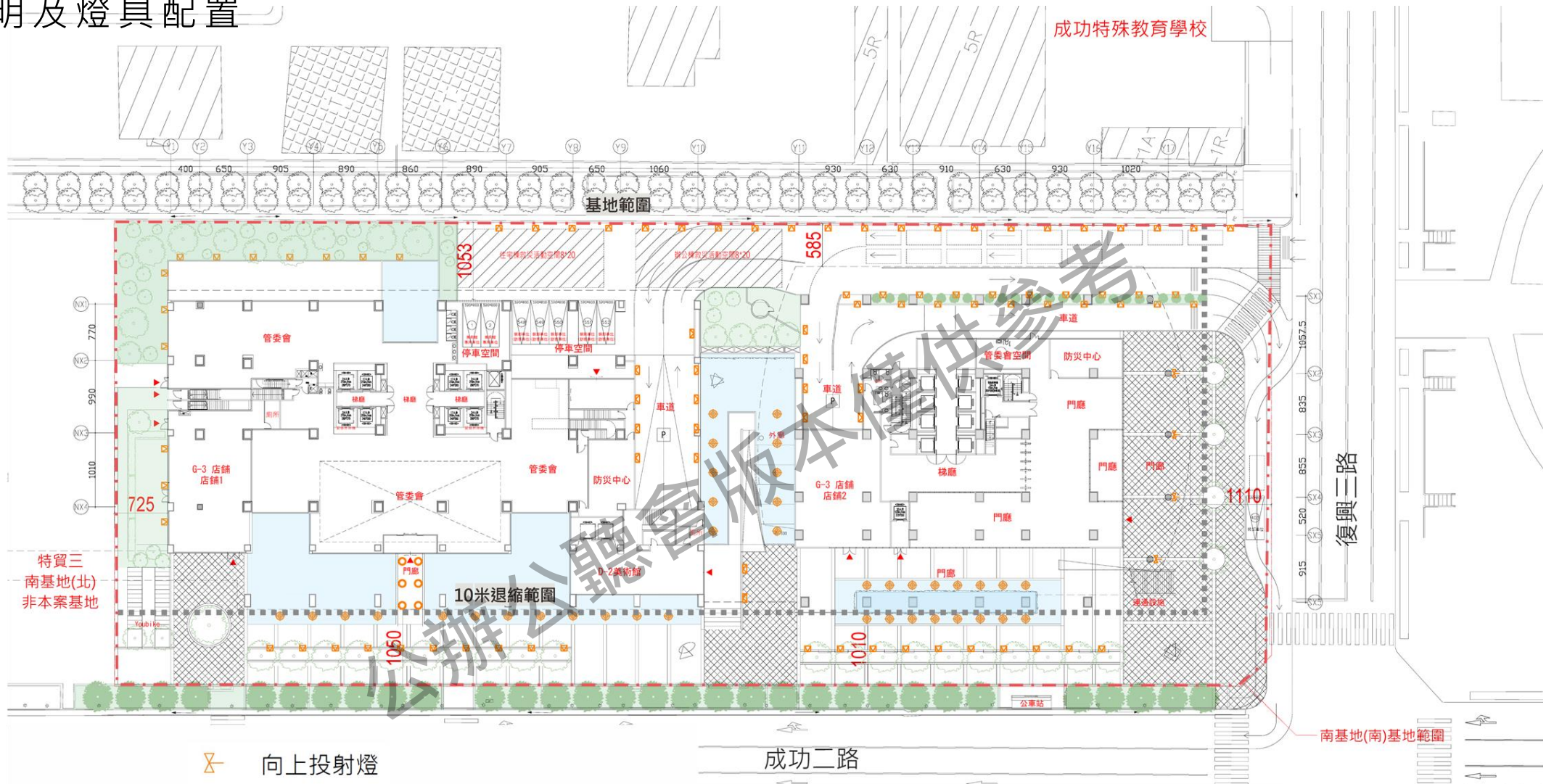


- 既有樹木
- 樟樹
- 臺灣欒樹
- 楊梅
- 櫻花
- 楓香
- 土管20\*64M退縮範圍
- 人行動線
- 自行車動線
- 汽機車動線
- 10米退縮範圍

一層平面圖

SCALE: A1=250  
A3=500

# 景觀照明及燈具配置



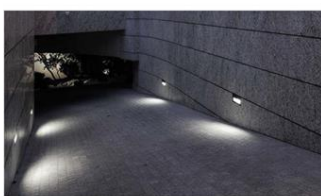
-  向上投射燈
-  水池造景燈
-  地底燈
-  景觀矮燈
-  車道壁燈



地底燈示意圖



景觀矮燈示意圖



車道燈示意圖



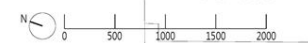
水池造景燈示意圖



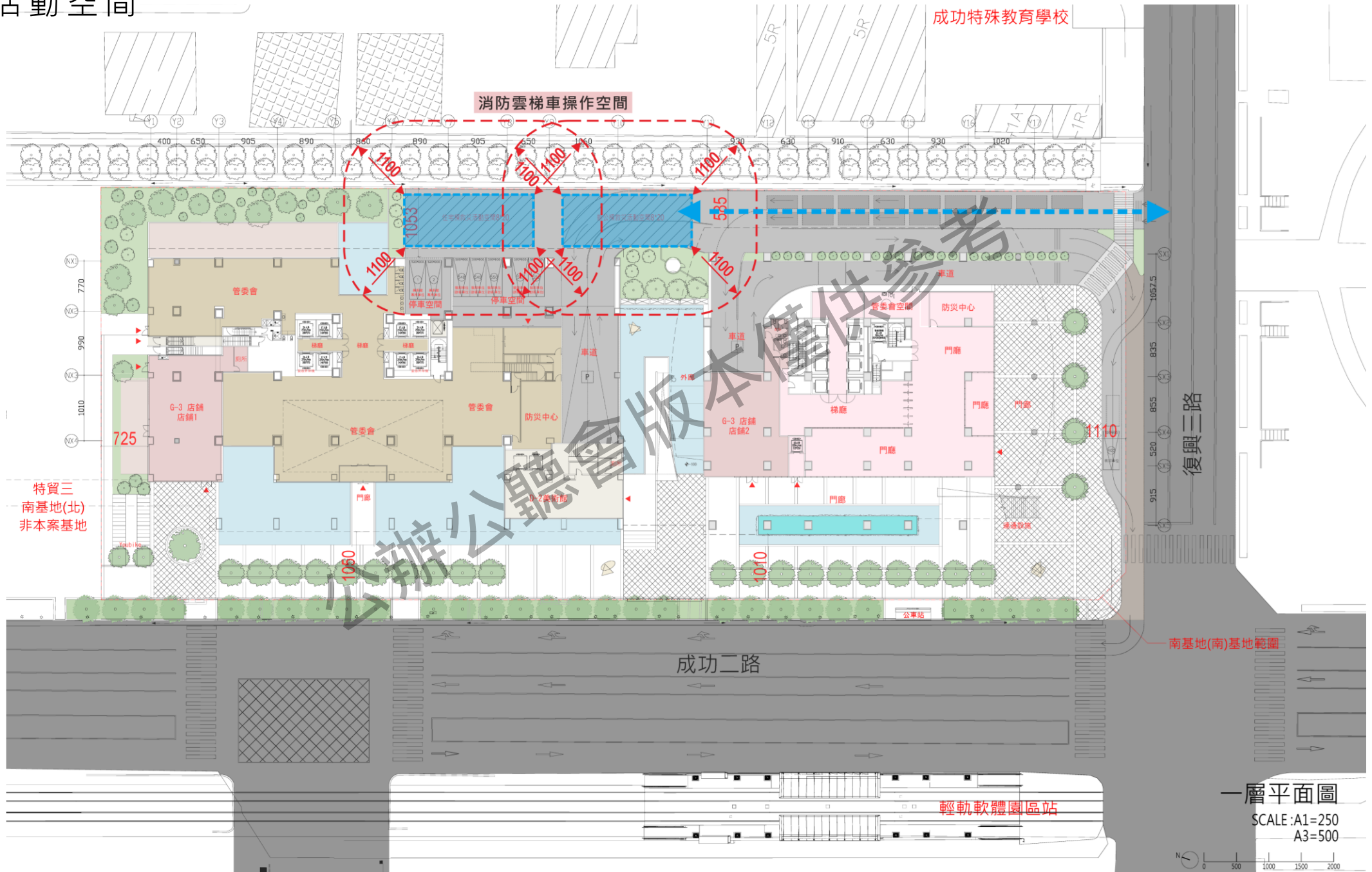
立面投射燈示意圖

## 一層平面圖

SCALE: A1=250  
A3=500



# 雲梯車活動空間



一層平面圖

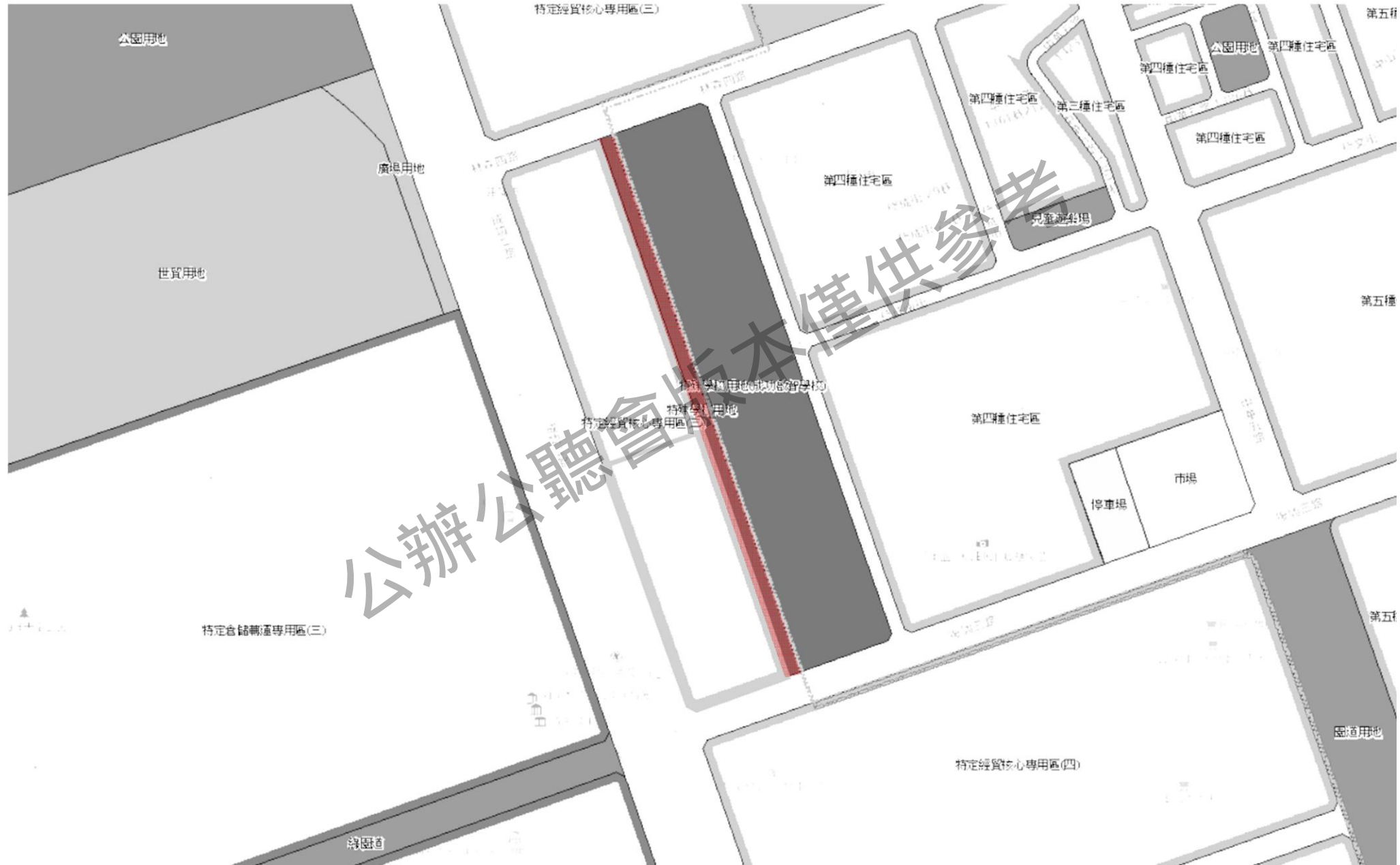
SCALE : A1=250  
A3=500



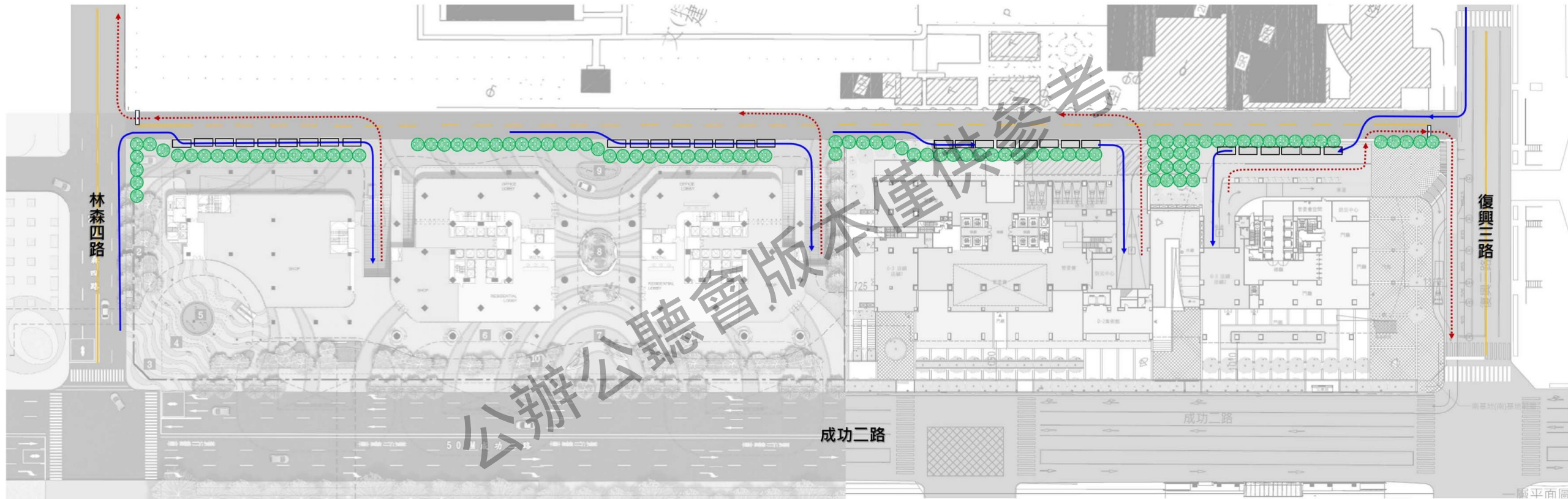
# 自辦公聽會意見-交通動線建議方案



# 自辦公聽會意見-交通動線建議方案

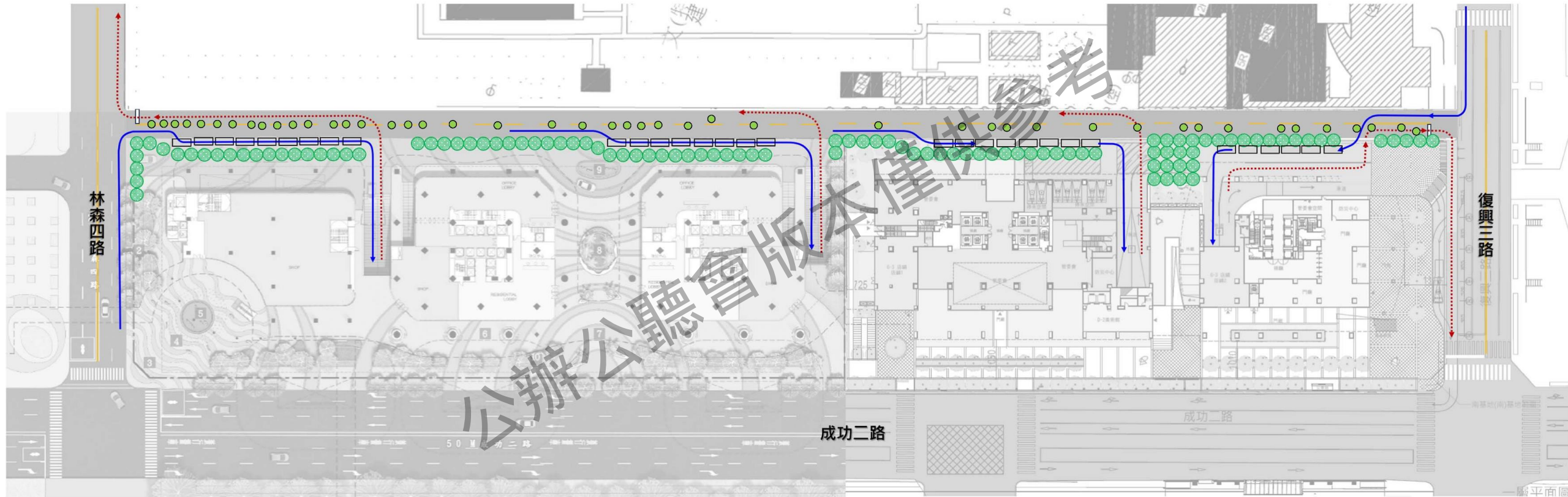


## ■ 特貿三(南基地)交通建議方案



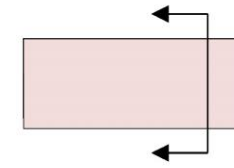


## ■ 原綠地黃連木46棵

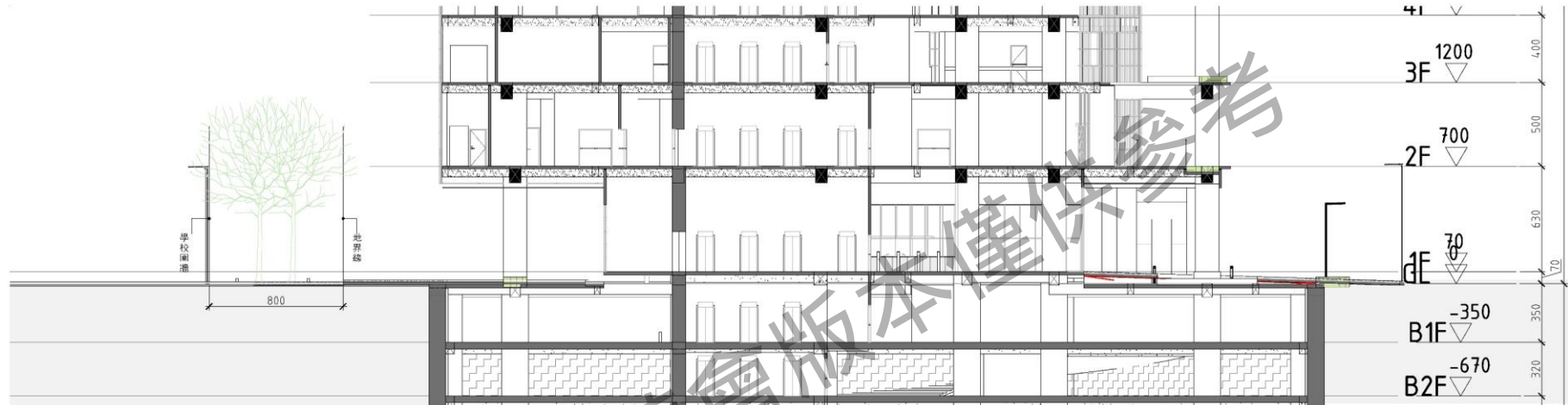


● 黃連木

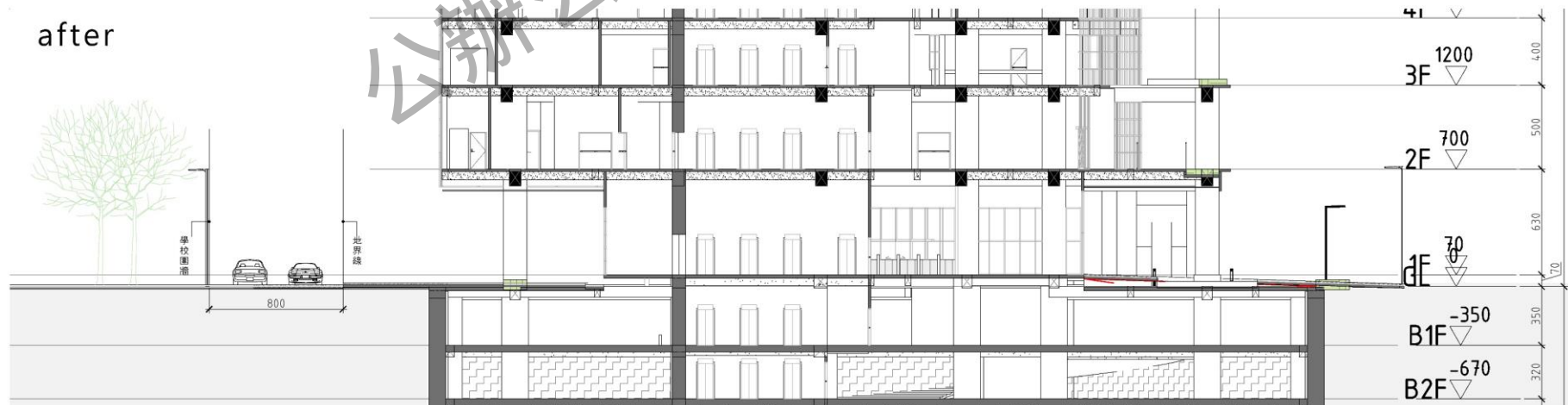
## ■ 特貿三(南基地南)交通建議方案剖面圖



before



after



## 四、權利變換計畫內容

公辦公聽會本僅供參考

## 權利變換估價師選任作業

- 依「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；**無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。**
- 依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第50條第2項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
  - ① 選任地點應選擇更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域之適當場所辦理選任：  
**高雄市政府四維行政中心六樓第四會議室**
  - ② 選任之日期及地點，應於選任10日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人：  
**111.04.18智業字111041801號通知台電公司與高雄市政府**
  - ③ 選任時，應有公正第三人在場見證：  
**高雄市政府政風處 陳專員 見證**
  - ④ 依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家：  
**選任正取 2 家，備取 1 5 家**

## 權利變換估價師選任作業

- 本案三家專業估價者無法由實施者與土地所有權人共同指定
- 於**111.04.28**舉辦專業估價者選任會議：
  - ① 由**實施者指定一家**：「**長興不動產估價師聯合事務所**」。
  - ② 二家**公開抽籤選任**：委託「**戴德梁行不動產估價師事務所**」及「**宏大不動產估價師聯合事務所**」。
- **正取**
  - ① 戴德梁行不動產估價師事務所李根源估價師
  - ② 宏大不動產估價師聯合事務所陳奕壬估價師
- **備取**
  - ① 信義不動產估價師聯合事務所紀亮安估價師
  - ② 生耕不動產估價師事務所陳詩蘋估價師
  - ③ 第一太平戴維斯不動產估價師事務所張譯之估價師
  - ④ 天易不動產估價師聯合事務所陳穎貞估價師
  - ⑤ 鴻廣不動產估價師事務所許志安估價師
  - ⑥ .....



# 領銜估價者與選配原則方式 - 111.12.01第三次研商會議紀錄

## 1. 領銜估價者擇定原則

優先以「土地所有權人應分配權利價值最高」且「土地所有權人分回房屋量體最多」為擇定原則，倘無法同時滿足前開兩條件時，建議以「土地所有權人分回房屋量體最多」為擇定原則。

## 2. 選配原則方式

- 1) 地主皆不繳付差額價金、垂直集中，整層且樓層連續分配為原則
- 2) 以「戶」及「車位」為最小分配單元
- 3) 單元分配原則
  - 地主選配：以辦公室為優先，店鋪與美術館次之，最後住宅。
  - 實施者選配：以選配後剩餘之住宅、店鋪、美術館及辦公室。
- 4) 停車分配原則(其餘依樓地板面積比例平均分配)
  - 公益設施23格及店鋪16格停車位→集中於B1~B2

備註：

1. 本案辦公棟公共設施配置於2F、3F及5F。
2. 本案裝卸車位(1F-B1)供公用不計價、機車位(B1)不計價；無障礙車位(B1-B3)計算價值並納入分配。

## 估價作業依契約規定選定領銜估價師

三家估價結果 評價基準日：112.05.15		長興不動產 估價師聯合事務所 (暫領銜)	宏大不動產 估價師聯合事務所	戴德梁行不動產 估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,460,000	1,430,000	1,400,000
價值	土地權利總值(元)	4,416,500,000	4,325,750,000	4,235,000,000
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	604,141	590,153	586,722
	2樓以上平均建坪單價(元/坪)	431,652	413,715	395,051
	車位平均價格(元/個)	1,947,334	2,047,552	1,965,832
	房地總值(元)	20,341,462,559	19,665,541,665	18,794,125,101
土地所有權人應分配權利價值(元)		8,014,536,248	7,748,223,416	7,404,885,290

註：土地所有權人應分配權利價值以本案共同負擔比率承諾書所載比率為60.60%計算。

### 可銷售面積及平均單價：

項次	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	平均單價(元/坪)	平均單價(元/坪)	平均單價(元/坪)
集合住宅	73,507.65	22,236.06	471,064	450,754	431,449
辦公室	65,186.41	19,718.89	390,503	374,958	357,705
商業空間	3,026.46	915.50	409,554	398,848	369,623
地下停車位		919個	1,947,334	2,047,552	1,965,832

## 五、權利變換估價說明

公辦公聽會本僅供參考

# 擬訂高雄市前鎮區 獅甲段429-2地號土地都市更新 權利變換案不動產估價

長興不動產估價師聯合事務所

簡報人：吳國仕 估價師

簡報日期：112年12月20日

# 01 基本資料



1. 更新單元範圍：  
高雄市前鎮區獅甲段429-2地號
2. 土地面積：  
10,000 m<sup>2</sup> (折合3025.0000坪)
3. 使用分區：  
第三種特定經貿核心專用區
4. 法定建蔽率/容積率：  
60%/630%

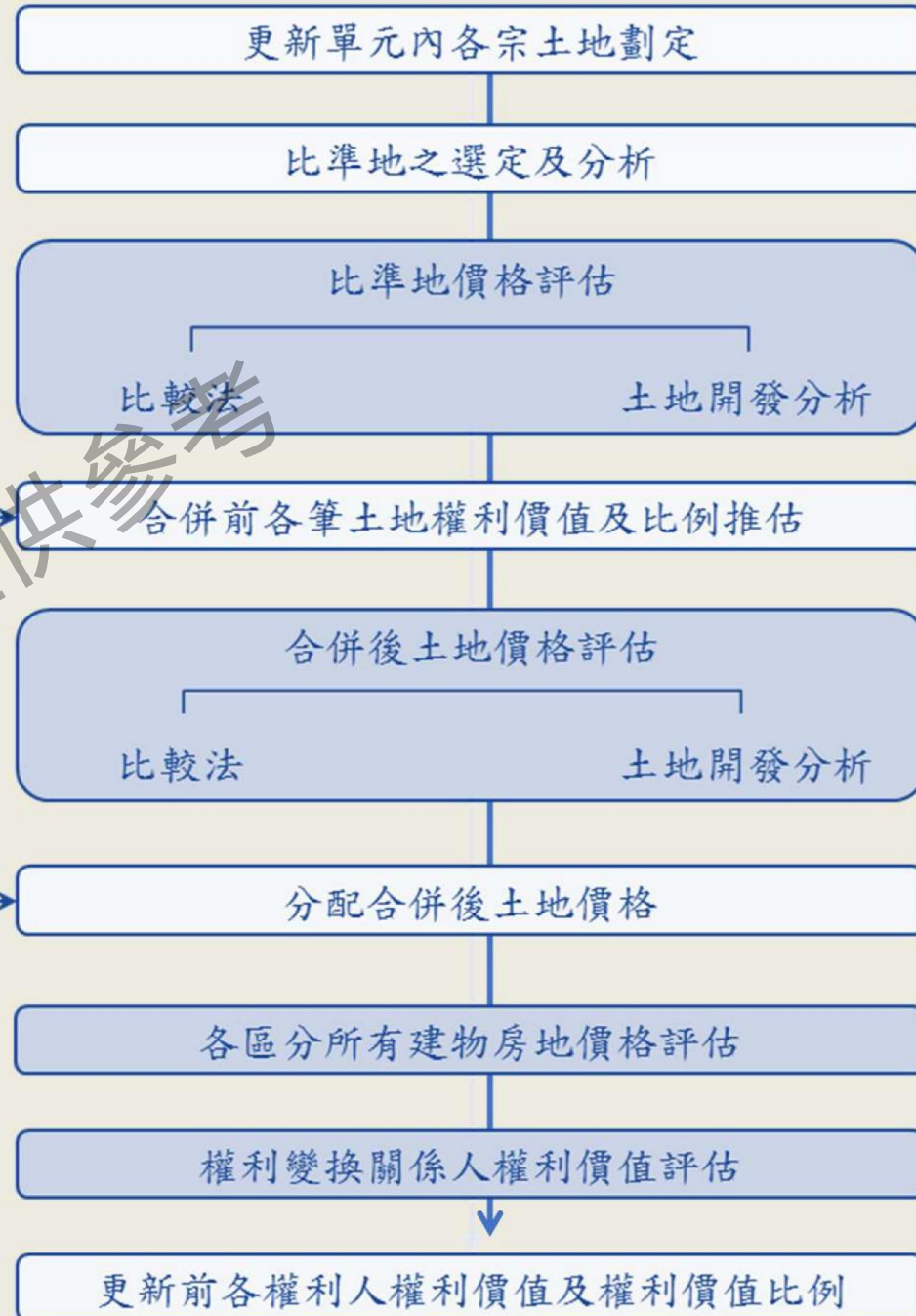
## ※價格日期

本案為112年05月15日

權利變換計畫報核日期前6個月內

- 本案僅有一筆土地，無合併前後情況、勘估標的為空地無建物，無權利變換關係人
- 估價方法為比較法及土地開發分析法

合併前各筆土地價值比例



## 03 更新前不動產價值-估價條件

### 1-(1)

更新前土地依變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點。更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前土地權利價值。

## 03 更新後不動產價值-估價條件

2-(1)

更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2-(2)

更新後各戶價格評估，店面部分選定「A棟-1F-店鋪1」為比準戶；住宅部分選定「B棟-25F-B1戶」為比準戶；辦公部分選定「O棟-15F-O3戶」，停車位部分選定以「B3坡道平面車位(250cm\*550cm)」為比準車位。

2-(3)

更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

## 04 更新前土地權利價值評估

### 價值評估過程

更新單元內各宗土地劃定

更新前土地價值評估

各宗土地上有區分所有建物時，  
各權利人土地權利價值評估

各權利變換關係人權利價值評估

1. 更新單元內各宗土地劃定：  
更新單元內僅一筆土地即為比準地
2. 更新前土地價值評估：
  - 1) 比準地之分析：  
依估價條件
  - 2) 比準地估價方法之選定：  
採**比較法**及**土地開發分析法**
  - 3) 比準地價格評估結果：  
**1,460,000元/坪**

## 04 更新前土地權利價值評估

### 價值評估過程

更新單元內各宗土地劃定

更新前土地價值評估

各宗土地上有區分所有建物時，  
各權利人土地權利價值評估

各權利變換關係人權利價值評估

3. 各宗土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估：  
無此項適用。

4. 各權利變換關係人權利價值評估：

1) 所有權人：台灣電力(股)公司、高雄市

2) 權利範圍：依謄本所載持分

3) 權利價值評估結果：

編號	權利人	權利來源地號	權利價值(元)	權利價值合計(元)	權利價值比例合計
1	台灣電力(股)公司	429-2	2,680,815,500	2,680,815,500	60.7000%
2	高雄市	429-2	1,735,684,500	1,735,684,500	39.3000%
合計				4,416,500,000	100.0000%

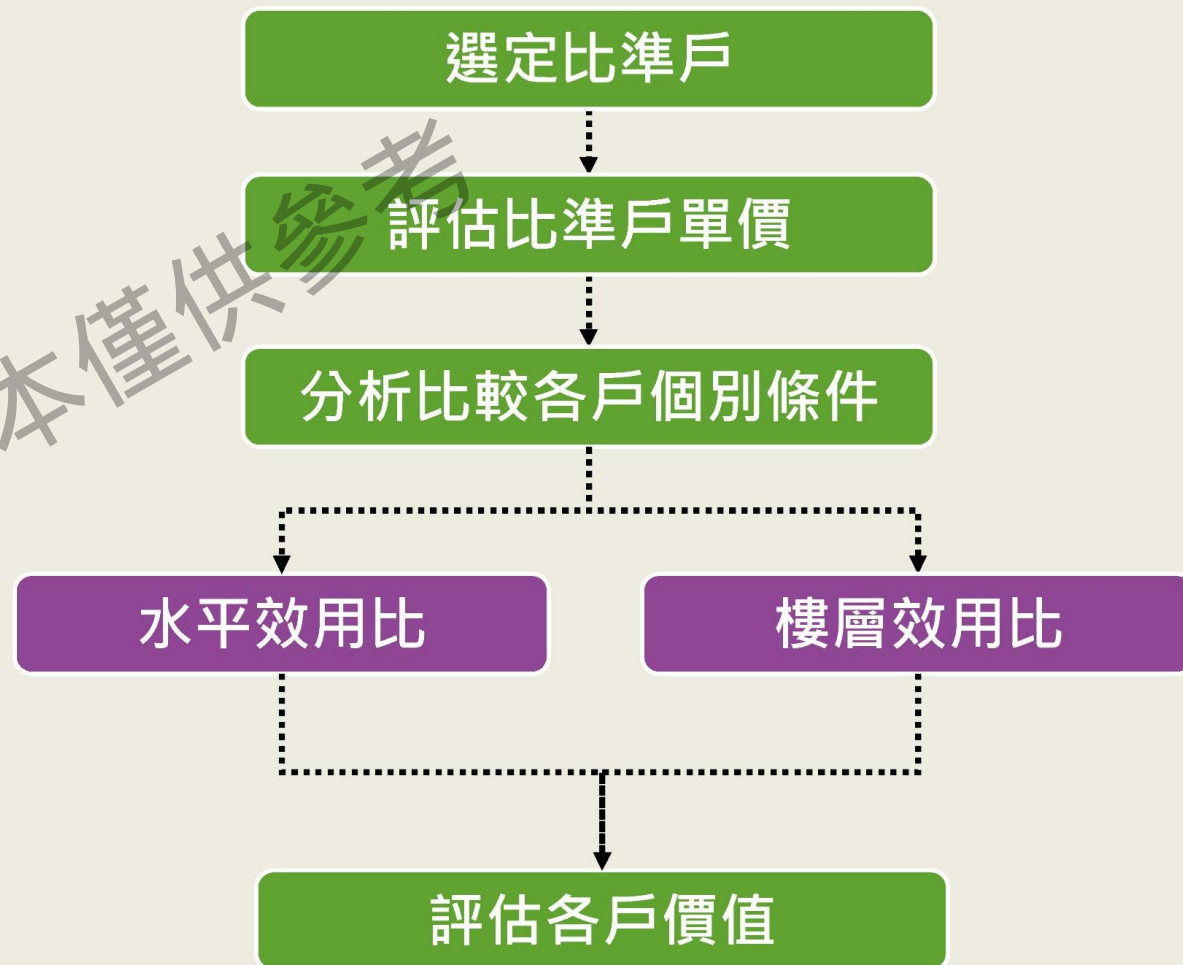
## 05 更新後供分配建物評估說明

- 更新後建物型態：

依據委託者提供之建築圖說等資料，本案標的更新後預計規劃為一幢二棟，地下5層地上45層住宅1棟(南北側分屬代號A、B)及29層辦公室1棟(代號O)之住辦大樓。

一~三樓規劃5戶店面、1戶美術館，以及2戶公益設施—人工智能學院及日照中心，住宅棟五樓以上為集合住宅共392戶。

辦公棟四樓以上為辦公室共122戶，地下室共規劃919個坡道平面車位(銷售車位數)及公益車位23個。



## 05 更新後供分配建物評估說明-更新後估價條件

2-(1)

更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2-(2)

更新後各戶價格評估，店面部分選定「**A棟-1F-店鋪1**」為比準戶；住宅部分選定「**B棟-25F-B1戶**」為比準戶；辦公部分選定「**O棟-15F-O3戶**」，停車位部分選定以「**B3坡道平面車位(250cm\*550cm)**」為比準車位。

2-(3)

更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

# 05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(店面)

店面比準戶(A棟-1F-店舖1)：  
價格648,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比  
面積、商效等調整

各店鋪  
價值

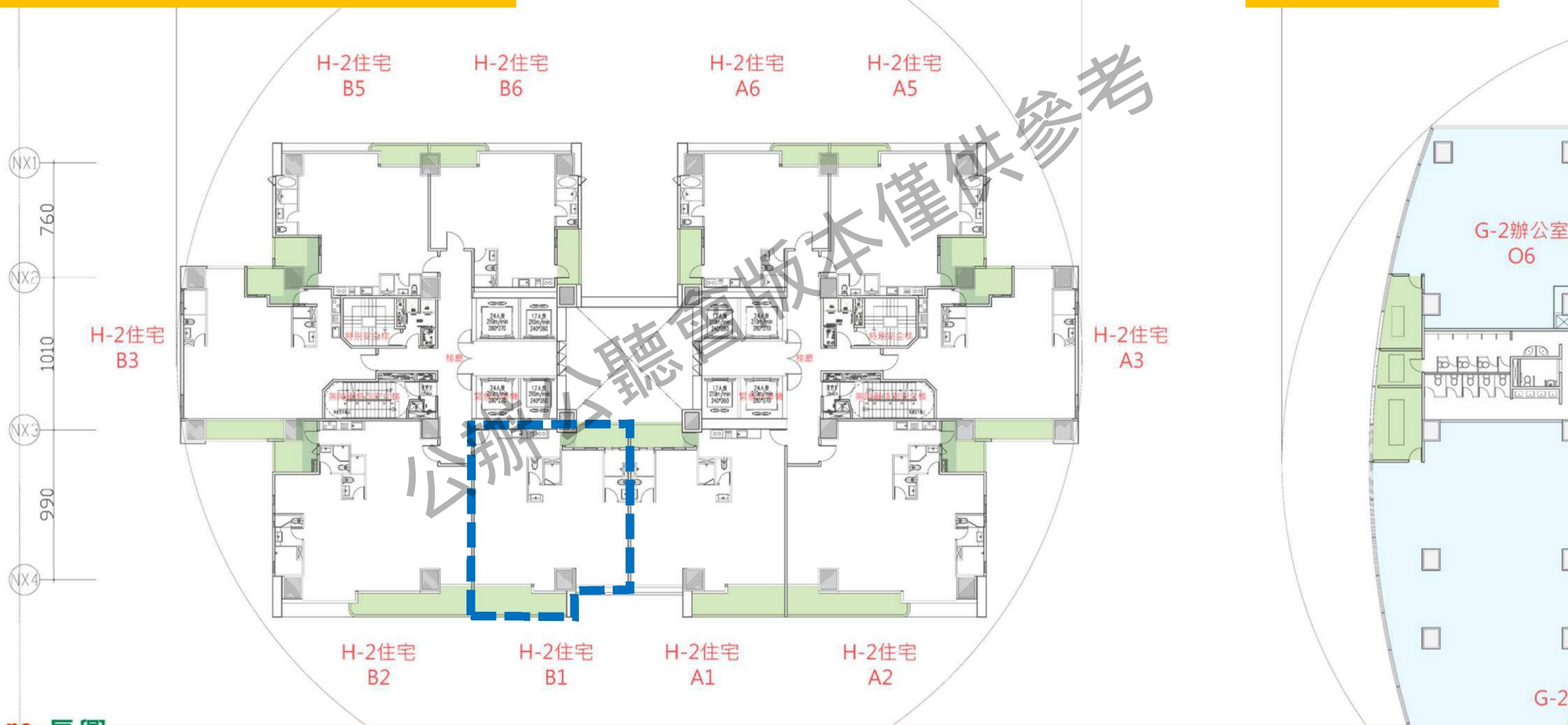


# 05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(住宅)

住宅比準戶(B棟-25F-B1戶)：  
價格495,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比  
面積、棟距、採光、視野、座向等調整

各住宅  
價值

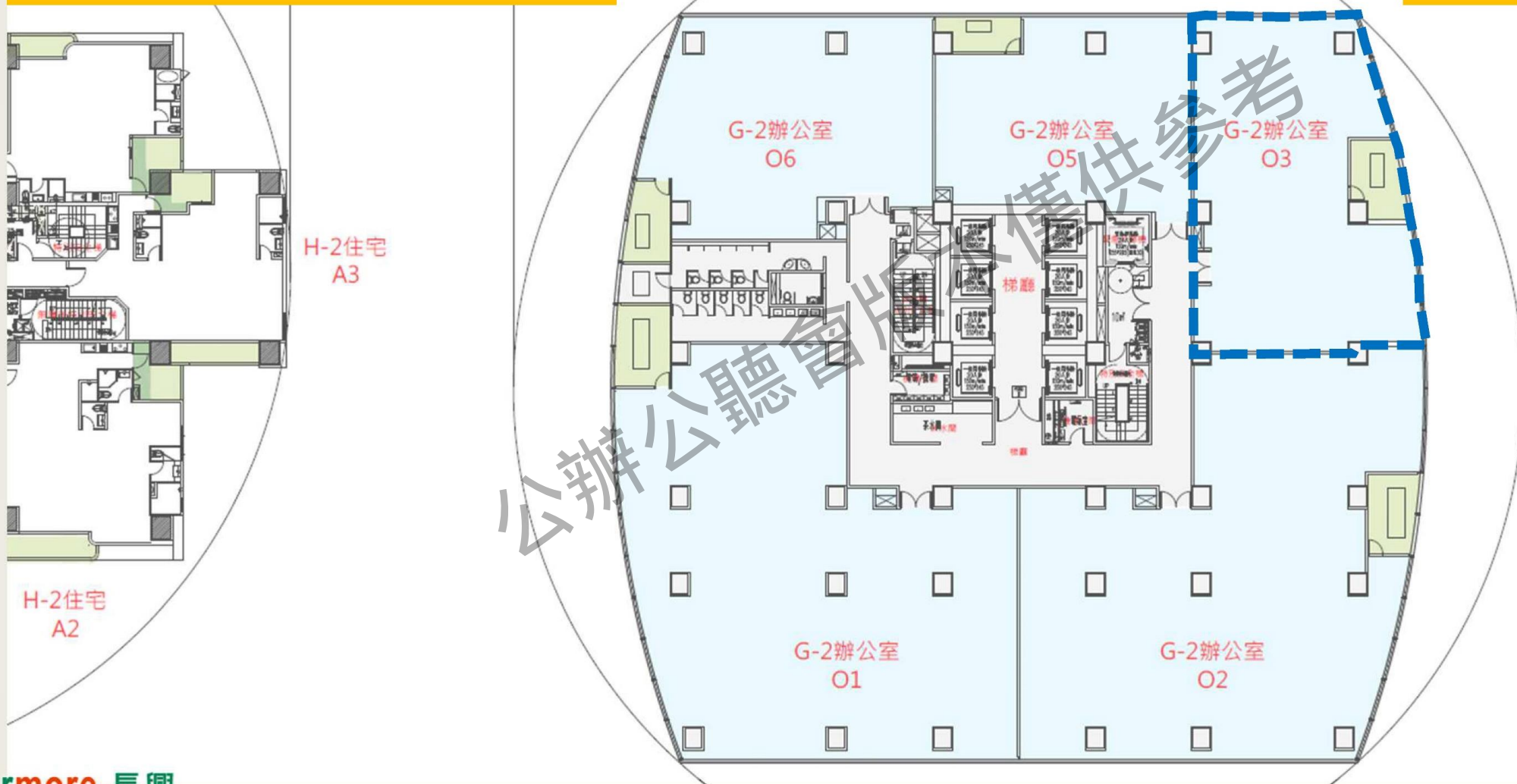


# 05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(辦公室)

辦公比準戶(O棟-15F-O3戶)：  
價格380,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比  
面積、棟距、採光、視野、座向等調整

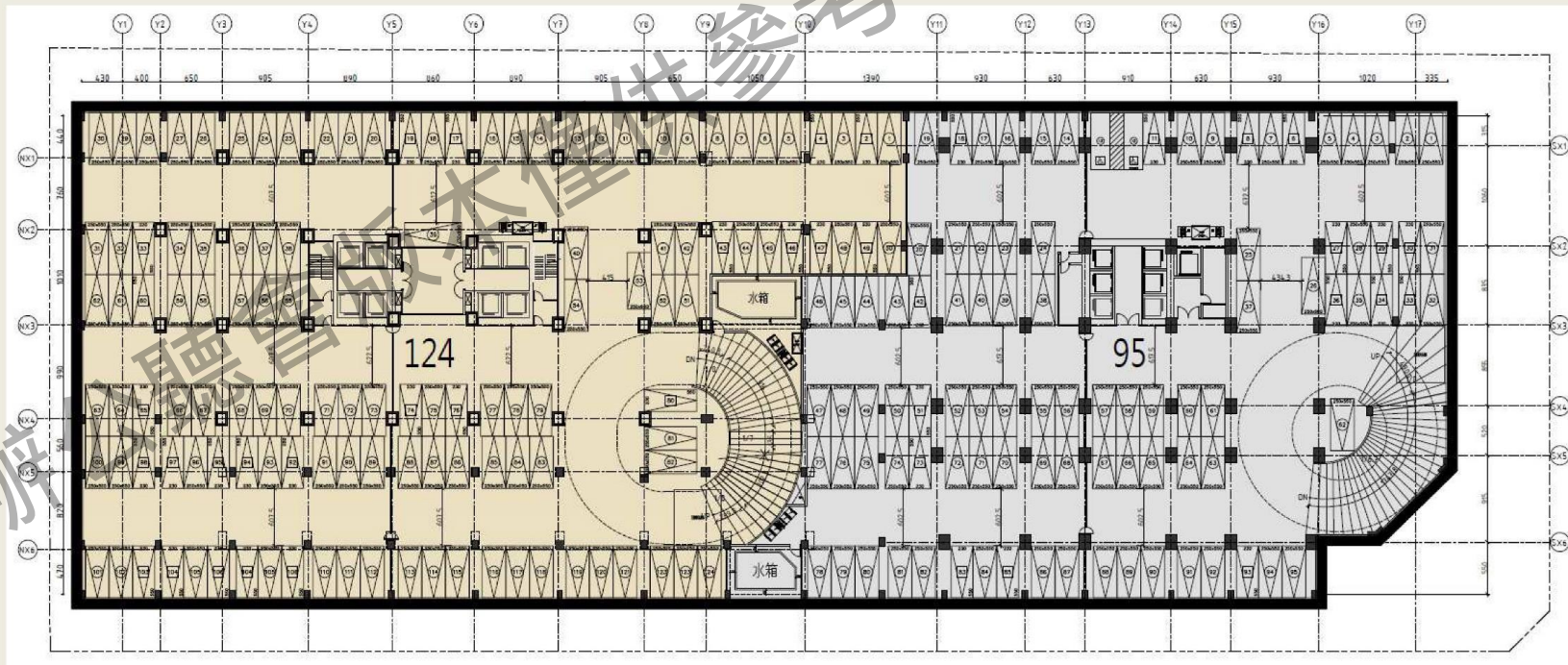
各辦公室  
價值



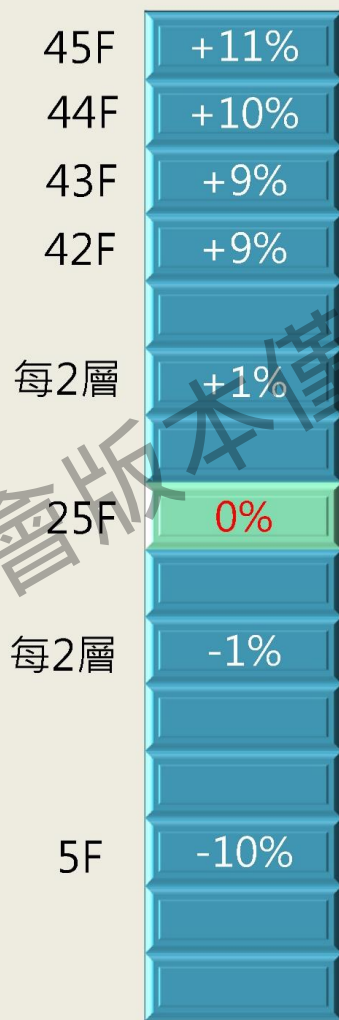
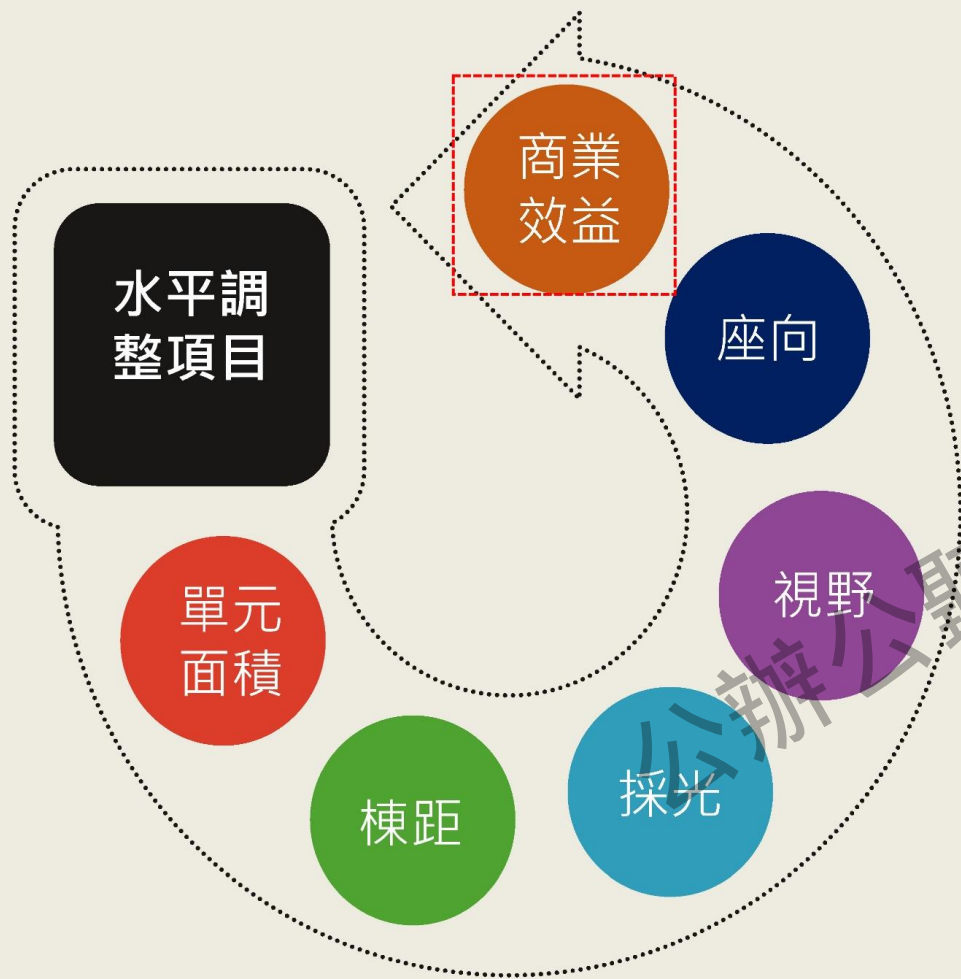
# 05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(停車位)

停車位比準車位(B3 坡道平面車(250cm\*550cm))  
價格2,000,000元/個

樓層位置	車位種類	住宅棟車位數量	辦公棟車位數量	車位價格(元/位)	權利價值(元)
1F	平面式(大)停車位(250*550)	2	0	2,000,000	4,000,000
B1F	平面式(小)停車位(230*550)	7	1	2,100,000	16,800,000
	無障礙(大)停車位	6	6	2,250,000	27,000,000
B2F	平面式(大)停車位(250*550)	98	54	2,100,000	319,200,000
	平面式(大大)停車位(250*600)	2	1	2,150,000	6,450,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	15	2,000,000	78,000,000
	無障礙(大)停車位	0	2	2,150,000	4,300,000
B3F	平面式(大)停車位(250*550)	98	76	2,000,000	348,000,000
	平面式(大大)停車位(250*600)	2	1	2,050,000	6,150,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	16	1,900,000	76,000,000
	無障礙(大)停車位	0	2	2,050,000	4,100,000
B4F	平面式(大)停車位(250*550)	98	79	1,900,000	336,300,000
	平面式(大大)停車位(250*600)	2	1	1,950,000	5,850,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	15	1,800,000	70,200,000
B5F	平面式(大)停車位(250*550)	98	79	1,800,000	318,600,000
	平面式(大大)停車位(250*600)	2	1	1,850,000	5,550,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	15	1,700,000	66,300,000
總計		549	370	1,947,334	1,789,600,000



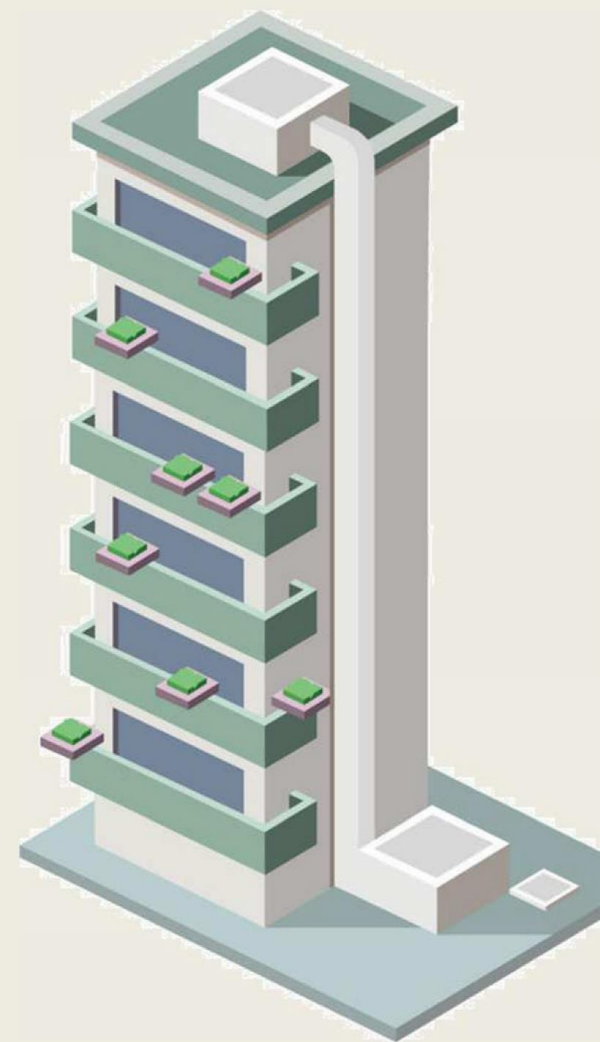
# 05 更新後供分配建物評估說明-更新後調整率說明



住宅



辦公室



## 05 更新後供分配建物評估說明

	產品項目	面積(坪/個)	總價(元)	單價 (元/坪,個)
更新後 房地價值	店面	915.50	374,949,136	409,554
	住宅	22,236.00	10,474,580,677	471,064
	辦公室	19,724.14	7,702,332,746	390,503
	車位(個)	919	1,789,600,000	1,947,334
	公益	654.28		
	銷坪(含公益)合計	49,378.98	20,341,462,559	



## 專案服務與諮詢

本案都市更新相關諮詢：

- **智匯方舟股份有限公司**  
地址：高雄市前鎮區復興四路2號11樓  
電話：(07)332-3123
- **新見國際設計規劃顧問有限公司**  
地址：臺南市東區長榮路一段223號5樓之2  
電話：(06)238-1385
- **高雄市政府都市發展局綜企科**  
地址：高雄市苓雅區四維三路2號6號  
電話：07-3368333#3521
- **高雄市政府都市發展局都更科**  
地址：高雄市苓雅區四維三路2號6號  
電話：07-3368333#5430

本案專屬網頁▼



## 專案服務與諮詢

本案各項審議聯絡窗口：

➤ **都市更新審議**

主辦單位：高雄市政府都市發展局  
承辦科：都更科-柯昱玟 小姐  
07-3368333分機5430

➤ **環境影響評估**

主辦單位：高雄市政府環境保護局  
承辦科：綜合計畫-林育存 小姐  
07-7351500分機2512

➤ **交通影響評估**

主辦單位：高雄市政府交通局  
承辦科：運輸規劃科-盧敬謙 先生  
07-2299825分機205

➤ **都市設計審議**

主辦單位：高雄市政府都市發展局  
承辦科：都市設計科-葉怡嘉股長  
07-3368333分機2645

➤ **捷運影響評估**

主辦單位：高雄市政府捷運工程局  
承辦科：工務管理科-陳平 先生  
07-3368333分機3827

➤ **出流管制**

主辦單位：高雄市政府水利局  
承辦科：行政職安科-黃怡君 小姐  
07-7995678分機2246

簡報結束 敬請指教

公辦公聽會版本僅供參考

