

擬訂高雄市左營區左東段5-4地號等42筆

土地都市更新

事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

實施者：欣揚國際開發股份有限公司

都更規劃：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

建築設計：李祖原聯合建築師事務所

估價單位：宇豐不動產估價師聯合事務所 臺灣大華不動產估價師聯合事務所 高力國際不動產估價師聯合事務所

# 法令依據

## ■ 都市更新條例

- 依第32條規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。
- 依第48條規定，權利變換計畫依第32條規定程序辦理，必要時得與事業計畫一併辦理。

## ■ 都市更新條例施行細則

- 依第8條規定，應邀請有關機關(高雄市政府都發局)、學者專家、當地居民代表、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內之門牌戶。
- 依第18條規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

- 本案經高雄市政府公開評選實施者，並由欣揚國際開發股份有限公司為最優申請人，於113年6月27日與高雄市政府完成契約簽訂據以執行本案。

# 公聽會辦理公告及通知方式

## ■張貼公告

- 張貼時間：於115年3月13日起
- 張貼地點：左營區菜公路109號(尾北里里辦公室)  
左營區站前路100號(基地街廓內)

## ■登報公告

- 登報3日：於115年3月12日~115年3月14日

## ■專屬網頁

- <https://reurl.cc/mpLDoV>

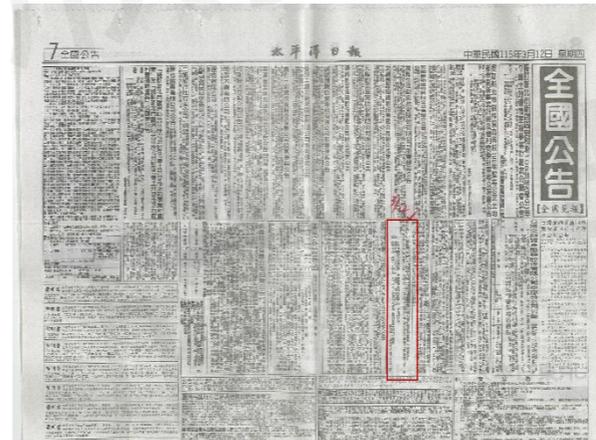
## ■郵件通知

- 本會議通知及傳單以掛號附回執(雙掛號)寄出

張貼公告



刊登報紙



雙掛號郵件

| 掛號號碼 | 收件人             | 寄件人                        | 寄件地址                 | 收件地址 | 重量 | 郵資 | 備註 |
|------|-----------------|----------------------------|----------------------|------|----|----|----|
| 1    | 交通郵遞局           | 22041 新北市板橋區縣民大道二段7號9樓     | 80203 高雄市苓雅區四維三路2號5樓 |      |    |    |    |
| 2    | 高雄市政府工務局        | 80203 高雄市苓雅區四維三路2號         |                      |      |    |    |    |
| 3    | 高雄市政府           | 80203 高雄市苓雅區四維三路2號         |                      |      |    |    |    |
| 4    | 高雄市政府都市發展局      | 80203 高雄市苓雅區四維三路2號5樓       |                      |      |    |    |    |
| 5    | 高雄市長官邸          | 81354 高雄市長官邸區菜公路109號       |                      |      |    |    |    |
| 6    | 高雄市政府建設局        | 10542 臺北市松山區民權東路三段178號     |                      |      |    |    |    |
| 7    | 宇業不動產估價師聯合事務所   | 10696 臺北市大安區延吉街131號302號2樓  |                      |      |    |    |    |
| 8    | 高力國際不動產估價師聯合事務所 | 11073 臺北市信義區松仁路89號7樓       |                      |      |    |    |    |
| 9    | 臺灣大華不動產估價師聯合事務所 | 10684 臺北市大安區大安路一段249號4樓    |                      |      |    |    |    |
| 10   | 國立高雄大學法律學系張鈺光教授 | 22041 新北市板橋區文化路一段368號24樓之8 |                      |      |    |    |    |
| 11   | 陳宏建律師事務所 陳宏建律師  | 83057 高雄市鳳山區民生路96號7樓之1     |                      |      |    |    |    |
| 12   | 威華國際影視劇管理顧問有限公司 | 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2    |                      |      |    |    |    |

## 相關出席人員介紹

- 本案實施者：欣揚國際開發股份有限公司
- 公聽會辦理單位：欣揚國際開發股份有限公司

### ■ 公聽會邀請對象

主管機關代表：高雄市政府都市發展局

主辦機關代表：高雄市政府財政局

專家學者代表：陳奎宏建築師事務所主持建築師 陳奎宏建築師

高雄大學法律學系助理教授 張鈺光教授

當地居民代表：高雄市左營區尾北里 柯錦德 里長

更新單元範圍 (左營區左東段5-4地號等42筆土地) 土地及合法建物所有權人

# 簡報大綱

- 1. 基本資料**
- 2. 事業計畫**
- 3. 權利變換計畫**
- 4. 申請分配說明**
- 5. 實施進度及更新效益**
- 6. 建築設計說明**
- 7. 估價說明**

# 1. 基本資料

- 更新單元位置及範圍
- 土地及建物權屬
- 更新單元現況

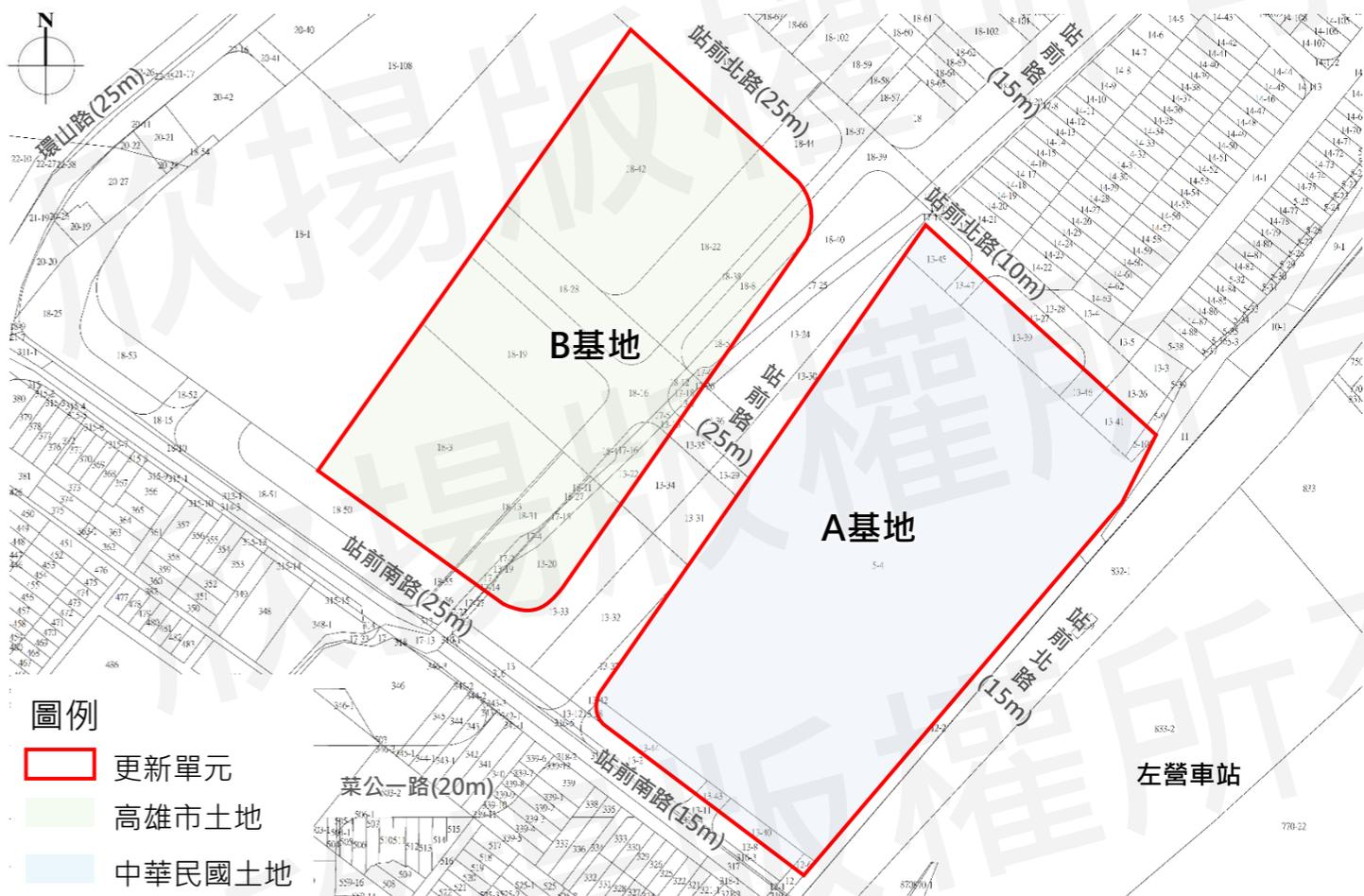


# 土地及建物權屬

## ■ 土地權屬：100%公有土地

- 全區為公有土地，土地所有權人數2人
- 國有土地，佔比55.33%
- 市有土地，佔比44.67%

| 基地  | 地段  | 地號           | 面積 (M <sup>2</sup> ) | 所有權人/管理人         |
|-----|-----|--------------|----------------------|------------------|
| A基地 | 左東段 | 5-4地號等12筆土地  | 13,254.00            | 中華民國/交通部鐵道局      |
| B基地 |     | 13-1地號等30筆土地 | 10,700.00            | 高雄市/<br>高雄市政府工務局 |
| 總計  |     |              | 23,954.00            | -                |



## ■ 建物權屬：基地內無合法建築物

# 土地使用現況

■ A基地：現為閒置空地及道路使用

■ B基地：現為平面停車場

## ■ 周邊土地使用

➤ 鄰高鐵左營站、新光三越、蓮池潭、半屏山



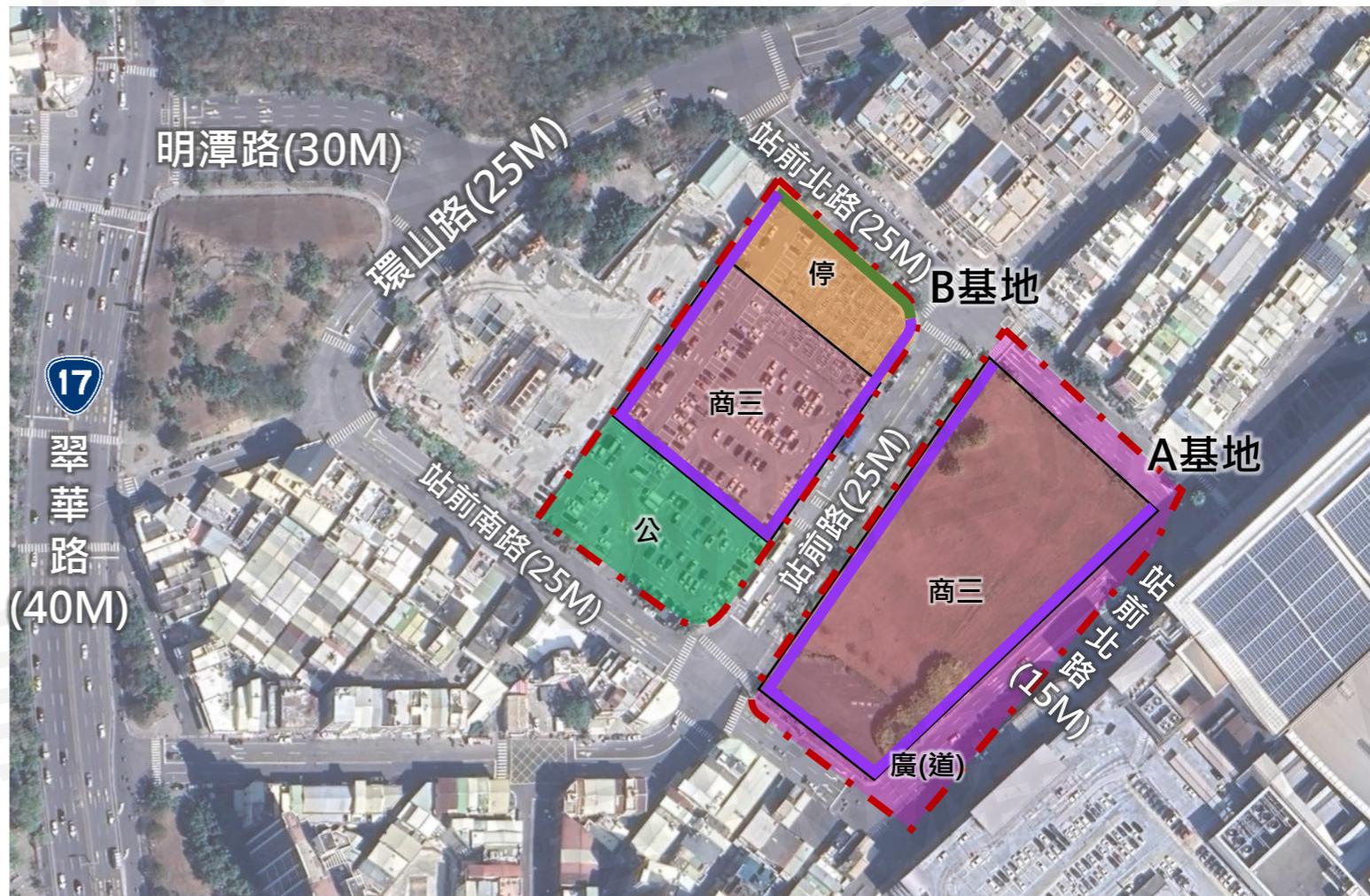
# 都市計畫及都市更新

## ■ 土地使用及都市更新地區

- 原為廣停用地、轉運專用區
- 依「變更原高雄市主要計畫(凹子底地區) (廣停用地、轉運專用區為商業區)案」 (草案) **變更為商業區**
- 依「擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更原高雄市主要計畫(凹子底地區) (廣停用地為公園用地、停車場用地、商業區及轉運專用區為商業區))案」 (草案) **劃定變更後應回饋之公共設施用地**

## ■ 都市計畫規範

- 商三 建蔽率：60%、容積率：490%
- 臨廣場、道路用地退縮5~10公尺
- 全區應辦都市設計審議



圖例

- |   |                         |   |       |   |        |
|---|-------------------------|---|-------|---|--------|
|  | 都市更新單元範圍<br>(同都市設計管制地區) |  | 停車場用地 |  | 退縮10公尺 |
|  | 第三種商業區                  |  | 公園用地  |  | 退縮5公尺  |
|  | 廣場用地(兼供道路使用)            |   |       |   |        |

# 2. 事業計畫

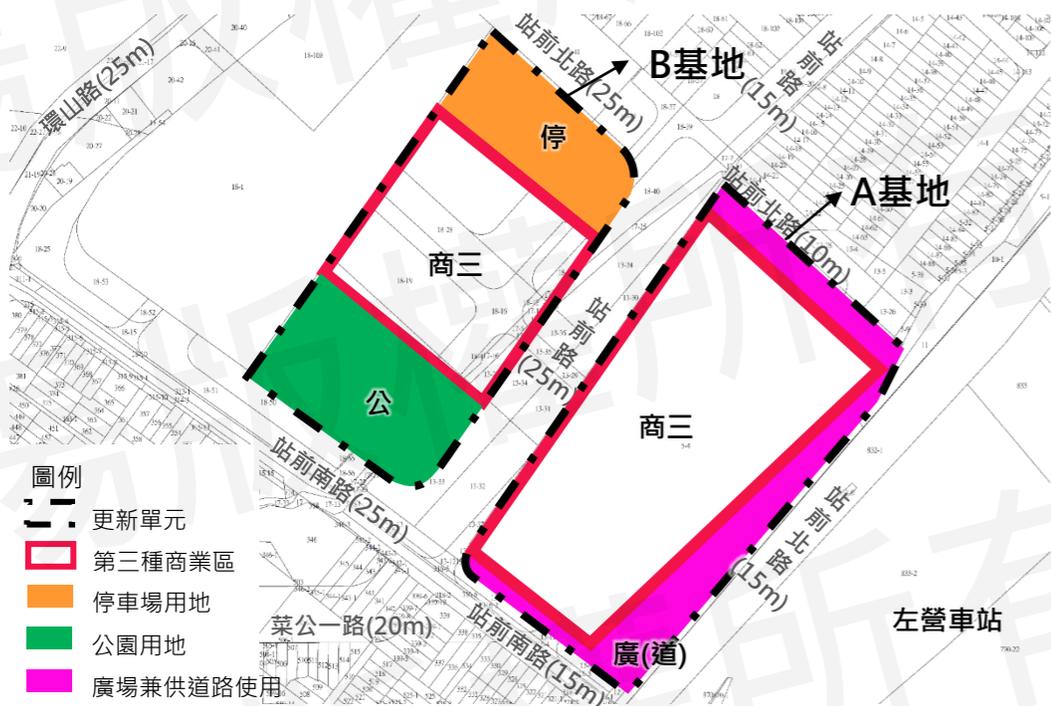
- 處理方式及其區段劃分
- 區內公共設施興修或改善計畫
- 申請容積獎勵項目及額度
- 實施方式及有關費用分擔
- 分配與選配原則
- 公有財產之處理方式及更新後分配原則
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫
- 實施者風險控管
- 維護管理及保固事項



# 區內公共設施興修或改善計畫

## ■ 協關公園用地、廣場兼道路用地及停車場用地

| 基地  | 使用分區及用地 | 面積 (M <sup>2</sup> ) | 興關後土地所有權人/管理機關     | 使用規劃                                  |
|-----|---------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|
| A基地 | 廣場兼道路用地 | 2,283                | 高雄市政府/<br>高雄市政府工務局 | 帶狀人行空間<br>轉運站公車出入口                    |
| B基地 | 公園用地    | 3,090                | 高雄市政府/<br>高雄市政府工務局 | 適當綠美化<br>興關尾北里里民活動中心<br>留設1,500噸以上滯洪池 |
|     | 停車場用地   | 3,002                | 高雄市政府/<br>高雄市政府交通局 | 地上1層、地下4層RC造綠<br>化立體停車場               |



# 申請容積獎勵項目及額度

- 基準容積：**76,337.10m<sup>2</sup>** (A基地50,234.80m<sup>2</sup>、B基地26,102.30m<sup>2</sup>)
- 申請獎勵容積額度(50%)：**38,168.55m<sup>2</sup>** (A基地25,117.40m<sup>2</sup>、B基地13,051.15m<sup>2</sup>)

| 申請容積獎勵項目                 | 基準容積比率(%)          | 獎勵面積(m <sup>2</sup> )<br>A基地 | 獎勵面積(m <sup>2</sup> )<br>B基地 |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 中央都市更新容積獎勵項目             |                    |                              |                              |
| #10 取得綠建築證書(黃金級)         | 8.00               | 4,018.78                     | 2,088.18                     |
| #11 取得智慧建築證書(銀級)         | 6.00               | 3,014.09                     | 1,566.14                     |
| #13 取得耐震設計標章             | 10.00              | 5,023.48                     | 2,610.23                     |
| #14 時程獎勵                 | 5.00               | 2,511.74                     | 1,305.12                     |
| #15 規模獎勵                 | 35.00              | 17,582.18                    | 9,135.81                     |
| 高雄市都市更新容積獎勵項目            |                    |                              |                              |
| #5 捐贈經費協助推動都市更新事業        | 6.10               | -                            | 1,592.24                     |
| <b>申請都市更新容積獎勵及增額容積合計</b> | <b>50.00(法定上限)</b> | <b>25,117.40</b>             | <b>13,051.15</b>             |

註：上表內容仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

## 實施方式及有關費用分擔

### ■ 實施方式

- 依都市更新條例第43條規定，本案採「權利變換」實施。

### ■ 有關費用分擔

- 由實施者提供以資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
- 依據109年12月18日《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》規定提列。

# 分配與選配原則

■ 本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

## 一. A 基地

1. 基地內屬第三種商業區之土地所有人 **中華民國** 及其管理機關 **交通部鐵道局** 得為權益分配
2. 優先分回 **汽車停車位389位** 及 **機車停車位250位** 後，再就剩餘價值取得更新應分配之土地及建築物，以分回整幢商業設施且具有獨立產權及獨立出入口之地下停車場為原則

## 二. B 基地

1. 經變更管理機關後基地內屬第三種商業區之土地管理機關 **高雄市政府財政局** 得為權益分配
2. 由 **下往上選擇分回辦公產品**，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位為原則；惟如實施者更新後建築物具有完整使用需求，得全數採以權利價值權利金給付土地所有權人
  - 實際選屋(含車位)之總價值與應分配權利價值之差額找補，以不超過乙戶分配單元之權利價值為原則。
  - 已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。

# 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

## ■ 處理方式

- 更新單元範圍內國有非公用土地，執行機關可按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。

## ■ 更新後之分配使用原則

- 公有土地分配之房地後續將依選配結果由公有土地管理機關處理
- 另依實施契約規定，實施者應完成本基地都市計畫公共設施用地及公益設施之興闢，並於取得使用執照後捐贈予高雄市
  - A基地：廣場兼道路用地、左營轉運站
  - B基地：公園用地、停車場用地、尾北里里民活動中心、公共托育機構

## 拆遷安置計畫

### ■ 地上物拆遷計畫

- 本更新單元無地上物拆遷計畫。

### ■ 地上物拆遷安置計畫

- 本更新單元無合法建築物之補償與安置計畫。

# 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」提列
- 本案採權利變換方式辦理，由實施者提供資金並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔

| 項目    | 提列金額(元)          | 備註                                 |
|-------|------------------|------------------------------------|
| 工程費   | 141億2,532萬9,857元 | ➤ 建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費等 |
| 權利變換費 | 3,662萬2,300元     | ➤ 拆遷安置費、規劃費、地籍整理費等                 |
| 貸款利息  | 8億6,981萬1,503元   | ➤ 三成自有資金、七成融資，年利率約2.5353%          |
| 稅捐    | 2億7,721萬8,989元   | ➤ 印花稅、營業稅等                         |
| 管理費   | 28億8,910萬9,272元  | ➤ 人事行政費、銷售管理費、信託費、風險管理費及行政作業費用等    |
| 合計    | 181億9,809萬1,921元 |                                    |

註：上表內容仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

## 實施者風險控管

- 本更新案所需興建費用均由實施者負擔，相關營建資金由信託銀行控管。

## 維護管理及保固事項

- 依《公寓大廈管理條例規定》相關規定，並委由「欣揚國際開發股份有限公司」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。
- 本案建物自交屋日起，由欣揚國際開發股份有限公司負責其施工部分建物之保固，保固期計算方式如下：
  1. 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程及除下述二點外之所有其他部分，保固期間為**1年**。
  2. 建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為**10年**。
  3. 建築常構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為**25年**。

# 3. 權利變換計畫

- 專業估價者選任
- 更新前後價值說明
- 權利變換計算結果

# 專業估價者選任

## ■ 依都市更新條例第 50 條

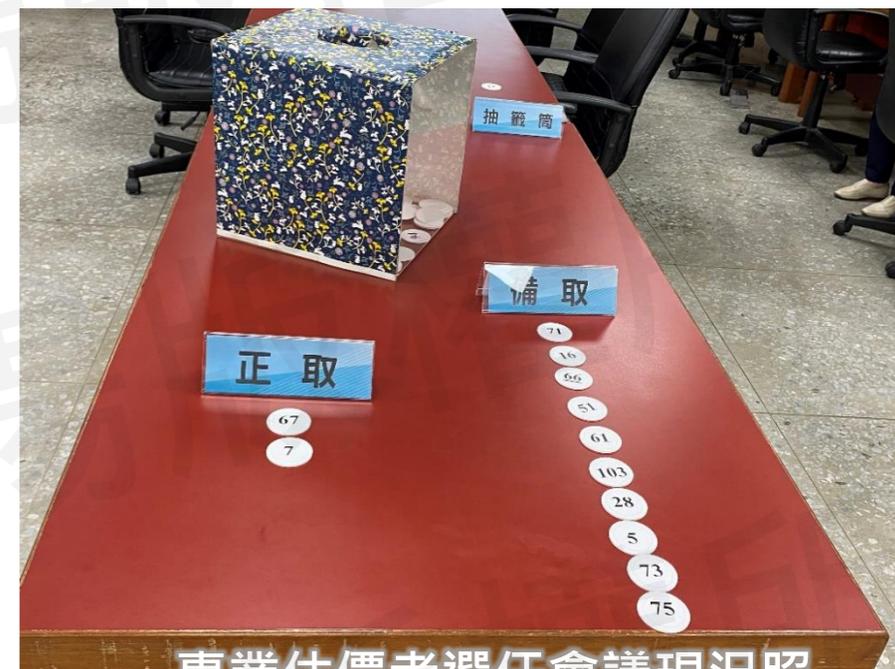
➢ 於113年9月16日下午3點召開會議

## ■ 抽籤結果：

➢ 本案實施者指定1家「宇豐不動產估價師聯合事務所」，其餘二家由實施者自高雄市政府建議名單中抽籤，結果如下：

| 序號  | 事務所名稱           |
|-----|-----------------|
| 正取1 | 高力國際不動產估價師聯合事務所 |
| 正取2 | 台灣大華不動產估價師聯合事務所 |

➢ 實施者已與上述兩家專業估價者（高力國際、台灣大華）完成本案都市更新權利變換計畫估價委任。



專業估價者選任會議現況照

# 更新前後價值說明

- 估價基準日：以民國114年11月20日為評價基準日
- 本案選定：宇豐不動產估價師聯合事務所
- 選定理由：三家專業估價者估價結果，以宇豐不動產估價師聯合事務所之估價結果，對於所有權人最有利。

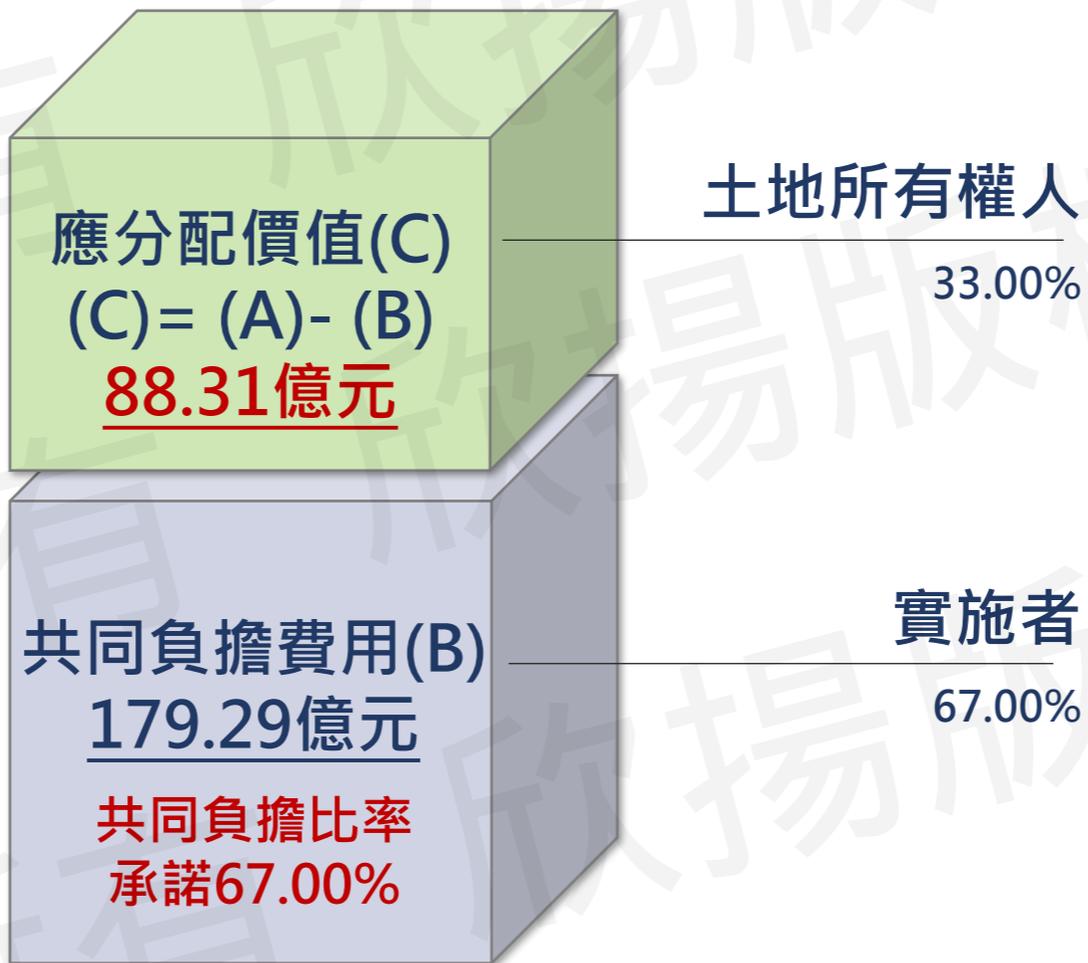
| 項目               |                        | 宇豐不動產<br>估價師聯合事務所 | 高力國際不動產<br>估價師聯合事務所 | 台灣大華不動產<br>估價師聯合事務所 |
|------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 更新前<br>土地價值      | 土地平均單價 (元/坪)           | 1,200,000         | 1,180,000           | 1,175,000           |
|                  | 更新前土地總價 (元)            | 5,655,180,000     | 5,560,927,000       | 5,537,363,750       |
| 更新後<br>房地價值      | 1樓平均建坪單價(元/坪)(不含旅館1F)  | 547,135           | 541,451             | 542,135             |
|                  | 2~3樓商業空間平均建坪單價(元/坪)    | 463,558           | 469,653             | 466,651             |
|                  | 5~26樓辦公空間平均建坪單價(元/坪)   | 437,910           | 434,159             | 435,293             |
|                  | 1~9樓旅館空間平均建坪單價 (元/坪)   | 384,488           | 360,644             | 368,900             |
|                  | 10~26樓住宅產品平均建坪單價 (元/坪) | 462,601           | 453,230             | 458,757             |
|                  | 車位平均價格 (元/個)           | 1,427,345         | 1,547,943           | 1,527,345           |
|                  | 更新後總權利價值 (元)           | 26,759,879,080    | 26,497,901,335      | 26,665,402,120      |
| 土地所有權人應分配權利價值(元) |                        | 8,830,760,096     | 8,744,307,441       | 8,799,582,700       |

註：本案依實施契約承諾共同負擔比率67.00%計算土地所有權人應分配權利價值。

# 權利變換計算結果

- 更新前價值：約 56.55 億元
- 更新後價值：約 267.60億元

更新後總價值(A)  
267.60億元



# 權利變換計算結果

## ■ 價值未達最小分配面積單元，而不能參與分配者，以現金補償之

- 依高雄市都市更新自治條例第11條規定
- 「都市更新權利變換之最小分配面積單元基準，為權利關係人更新後應分配之權利價值，扣除共同負擔折價抵付後，該價值達室內樓地板面積五十平方公尺乘以更新後二樓以上住宅平均單價」
  - ✓ 本案最小分配面積單元基準：樓地板面積 $50\text{ m}^2$  x 更新後二樓以上住宅平均單價 (  $139,936.8\text{元}/\text{m}^2$  ) = 6,996,840元。
  - ✓ 本案最小分配價值之單元編號為A基地之住10F-A2-13，分配產權面積各為20.7坪，估計該戶總價值9,128,700元 (大於6,996,840元)。
- 本案**無**未達本案最小分配價值單元之情事。

## ■ 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

- 本案**無**私有地主不能參與權利變換者及未表達意願須採領取現金補償者。

# 4. 申請分配說明

# 申請分配作業辦理依據

## ■ 權利變換參與意願調查 ( 都市更新權利變換實施辦法 第5條 )

- **參與分配**更新後土地及建築物之意願
- 更新後土地及建築物**分配位置**之意願

## ■ 申請分配原則及作業方式 ( 都市更新權利變換實施辦法 第17條 )

- 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫**分配及選配原則**辦理

## ■ 公開抽籤規定 ( 都市更新權利變換實施辦法 第17條 )

- 同一位置有**二人以上**申請分配時
- **未於規定期限**內提出申請者

## ■ 申請分配訂定期限 ( 都市更新權利變換實施辦法 第17條 )

- 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請，其期限**不得少於三十日**

# 申請分配作業

## 申請分配作業流程

115.3.26 寄發申請分配文件

115.3.26 選配期間開始

115.3.25 自辦公聽會

選配期間  
不得少於30日

115.4.24 選配期間截止

115.4.27 公開抽籤日

## ■ 權利變換意願及更新後申請分配位置調查通知函

### ■ 附件內容

- 附件一：更新後分配單元權利價值及位置對照表
- 附件二：更新後車位分配面積表
- 附件三：更新後分配單元及車位平面圖
- 附件四：權利變換意願調查表
- 附件五：土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表
- 附件六：更新後分配位置申請書
- 附件七：更新後合併分配協議書

請臺端於**115年4月24日下午05時前**，將隨函附之「**權利變換意願調查表**」及「**更新後分配位置申請書**」擲還。如有協議合併分配情形，「更新後合併分配協議書」請一併擲還。

# 5. 實施進度及更新效益

# 本案公益性

## 1. 公益設施回饋

- 提供**左營轉運站**、**尾北里里民活動中心**及**公共托育機構**
- 建置串聯高鐵站之**人行連通系統**，並**捐贈30年**之維護費用
- 捐價值**300萬**之公共藝術品
- 捐至少一處公共自行車租賃站

## 2. 維護公共設施

- 承諾**認養公有人行步道**及臨B基地之**公園用地各10年**

## 3. 協助開闢公共設施

- 協助開闢**公園用地**、**停車場**、**廣場兼道路用地**等公共設施

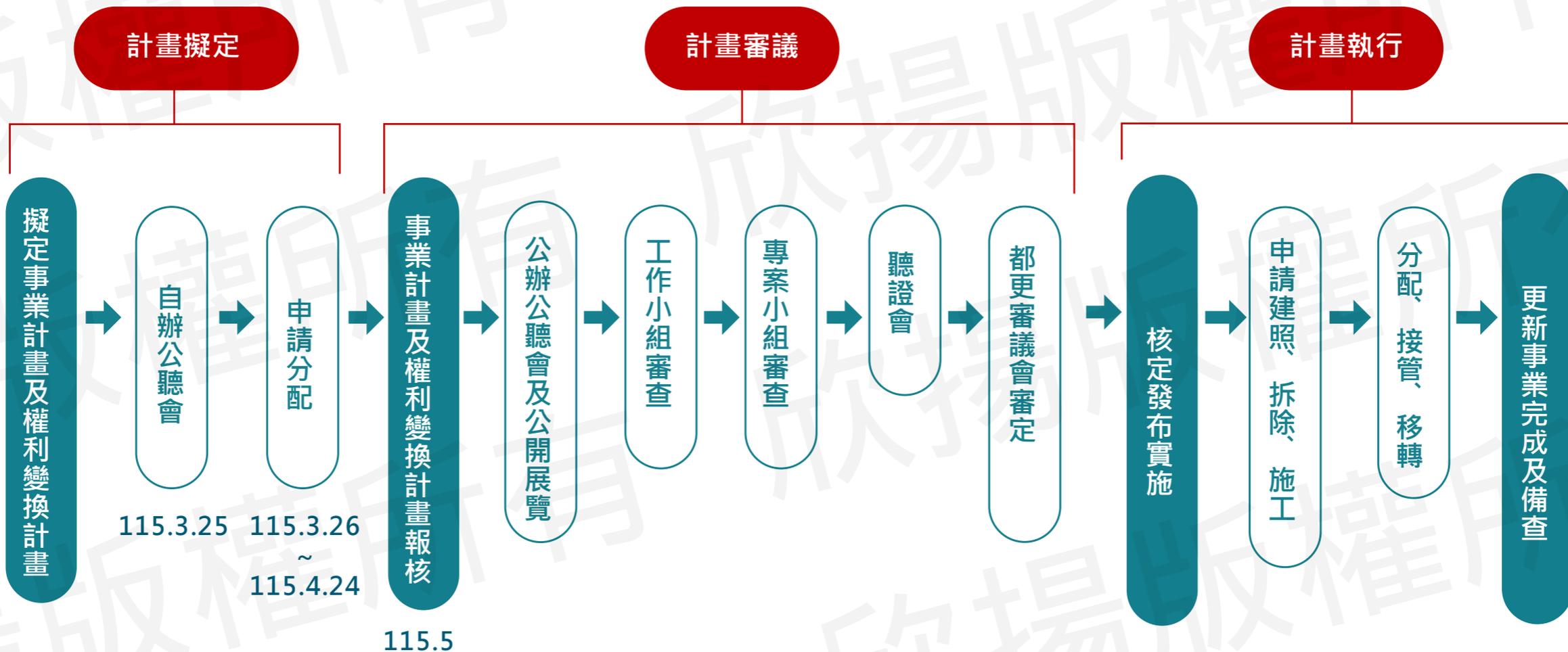
## 4. 後續空間營運協助

- 提供高科技業者承租共享辦公室享前6個月租金7折之優惠
- 商場啟用後前10年，提供**每年100萬**之活動經費
- 無償提供市府使用會議室**10年**，**10次/年**

## 5. 建築規格升級及環境優化

- 防水保固2年**延長至10年**；結構體保固10年**延長至25年**
- 綠建築標章由銀級**升級至黃金級**；額外取得**辦公室LEED認證**標章
- 提供高雄城市願景館**2,000萬**裝潢補貼
- 於連通系統打造**太陽能板**

# 實施進度



註：上述時程仍須依實際辦理時程為準。

# 6. 建築設計說明

# 開發內容及設計目標

## 開發內容說明

基地東鄰半屏山、西接蓮池潭風景區、南向高鐵左營站、北鄰左營舊城聚落。

本案共分為A、B兩塊基地

A基地(第三種商業區)設置A1辦公棟為地上26層建築

A基地(第三種商業區)設置A2旅館住宅棟為地上26層建築

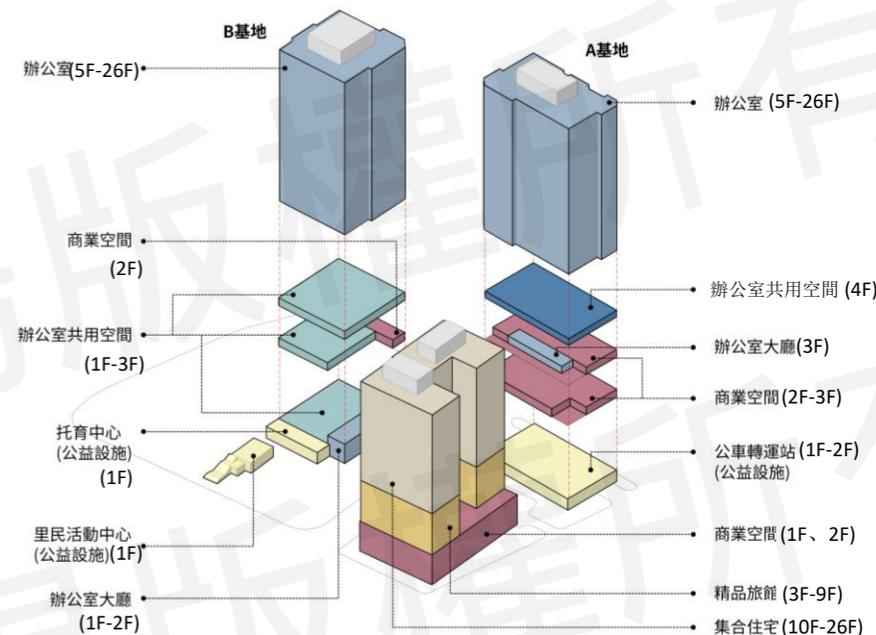
B基地(第三種商業區)設置辦公棟為地上26層建築

### 1、建築規劃：

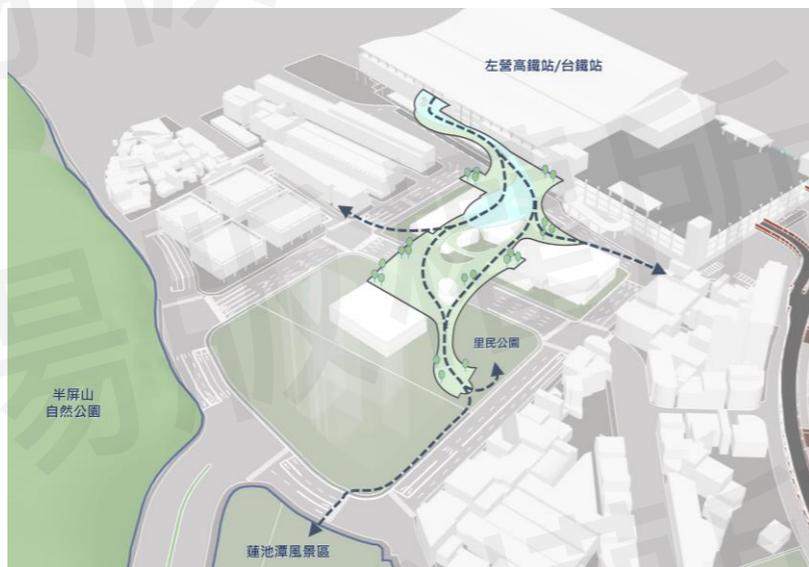
- (1) A基地(第三種商業區)：一般事務所、店舖、一般旅館、集合住宅
- (2) B基地(第三種商業區)：一般事務所、店舖
- (3) B基地(公園用地)：里民活動中心、滯洪池 (1,500噸以上)
- (4) B基地(停車場用地)：平面停車、地下停車場

### 2、公益設施：

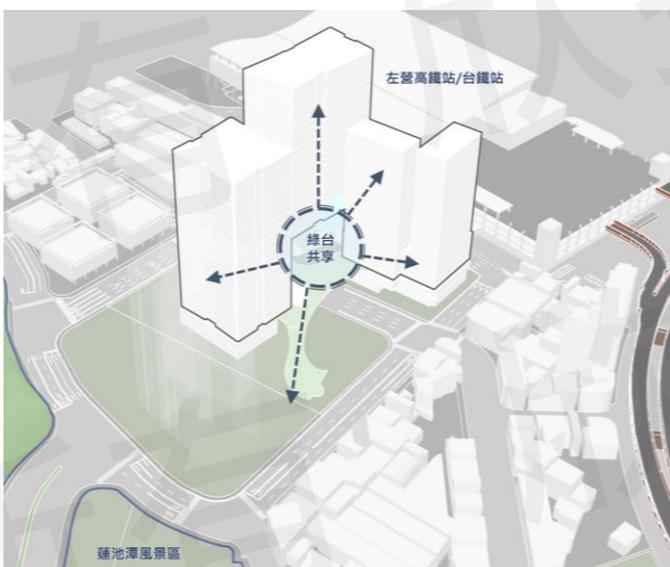
- (1) A基地(第三種商業區)：左營轉運站
- (2) B基地(第三種商業區)：托育中心
- (3) B基地(停車場用地)：公共停車場
- (4) B基地(公園用地)：里民活動中心



## 設計目標 (一) - 城市串聯



## 設計目標 (二) - 共享綠台



## 設計目標 (三) - 綠帶延伸



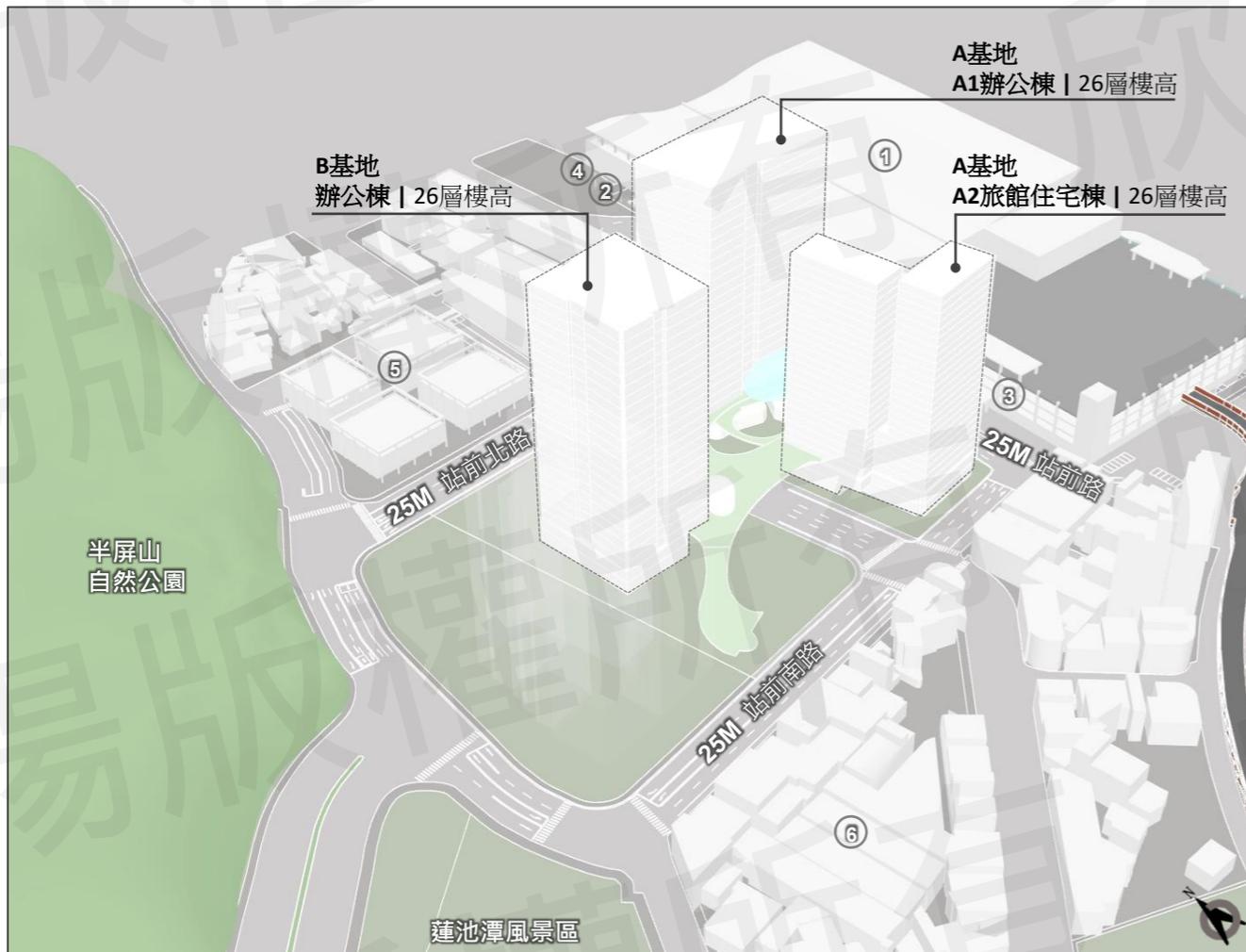
# 基地與周邊量體關係

## 量體關係說明

基地東北側鄰接半屏山及左營舊城聚落住宅區、東南向鄰接高鐵及台鐵左營車站後站，西南側為蓮池潭風景區及住宅區，依街廓拆分為A、B兩基地。

A基地(第三種商業區)設置地上26層A1辦公棟、地上26層A2旅館住宅棟

B基地(第三種商業區)設置地上26層辦公棟及托嬰中心； B基地(停車場用地)設置地下4層公有停車場； B基地(公園用地)設置地上1層里民活動中心。



# 構想說明

## Link the City 城市連結

依循聯合國永續發展目標 (SDGs)，進行相關規劃且同時探討其永續性。因此將透過串聯城市綠地、打造城市地標兩指標作為整體規劃設計概念，且以「Link」衍生環境的質變作為建築規劃整體核心理念。



# 外部空間設計

## 圖例

-  建築線
-  地界線
-  土管規範退縮線(5米)
-  土管規範退縮線(10米)
-  汽車道出入口
-  轉運站車道出入口
-  機車道出入口
-  辦公室出入
-  旅館出入口
-  住宅出入口
-  托嬰中心入口



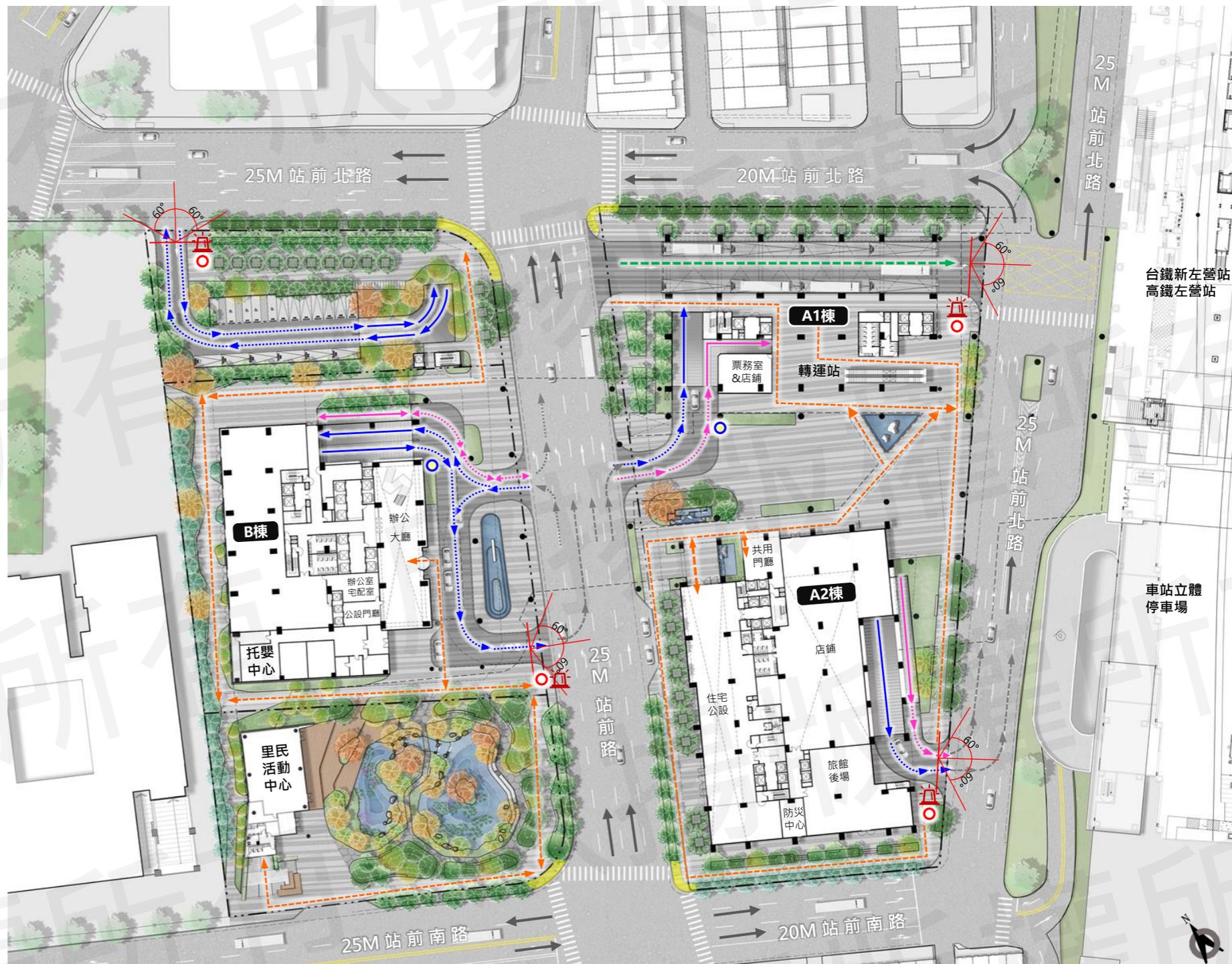
# 人行空間 車行動線

## 人行及車行動線規劃

考慮周邊道路狀況與基地內車進出之流暢性，降低基地內車輛出入口對道路交通之衝擊，將車道汽車出入口設於25米站前路及站前北路，於車道出入口留設適當等待空間。基地出入口與人行空間將順平處理，且採不同材質鋪面予以區隔，提升行人安全。

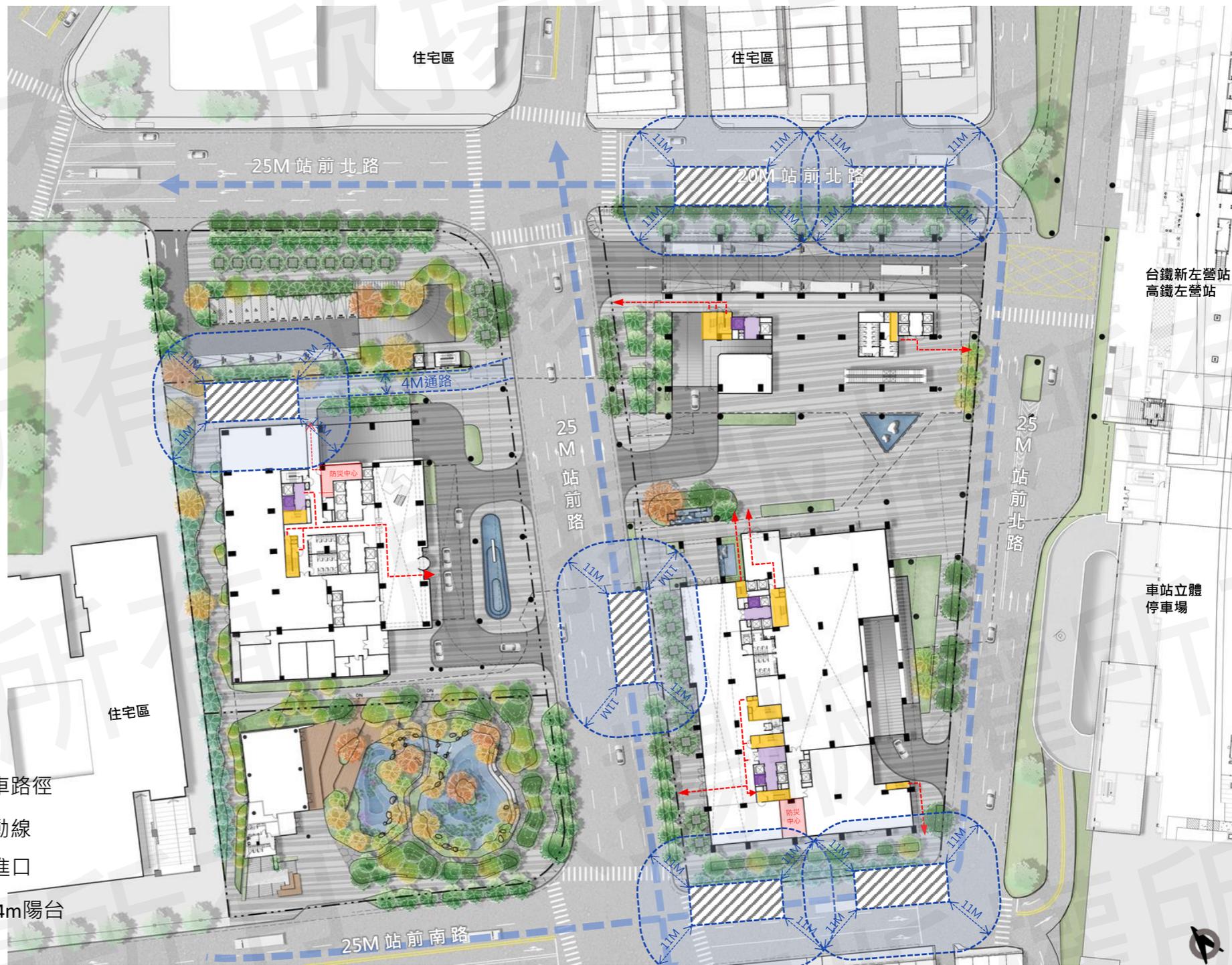
### 圖例

-  轉運站公車出入動線
-  汽車出入動線
-  機車出入動線
-  人行動線
-  順平處理
-  出車警示燈
-  地面式警示燈
-  交管人員位置



# 消防救災動線

消防車輛救災活動空間



圖例:

 8m\*20m雲梯車作業空間

 消防車路徑

 11m作業範圍內

 救災動線

 安全梯

 緊急進口

 緊急升降機

 >1m x 4m陽台



# 景觀設計構想

## 串聯生態綠脈 建構綠色自然走廊

鏈結城市人流，延伸周圍自然綠意，打造翠綠生態走廊。除提供行人舒適步行環境外，更是城市與大自然共生交融的場域。

## 活絡車站商業 打造市民共享活力帶

翻轉以車為主的車站印象，重新整合車站周遭的商辦、住宅及旅遊生活圈，塑造一個以人為本、市民共享的無界車站樞紐區。

### 圖例

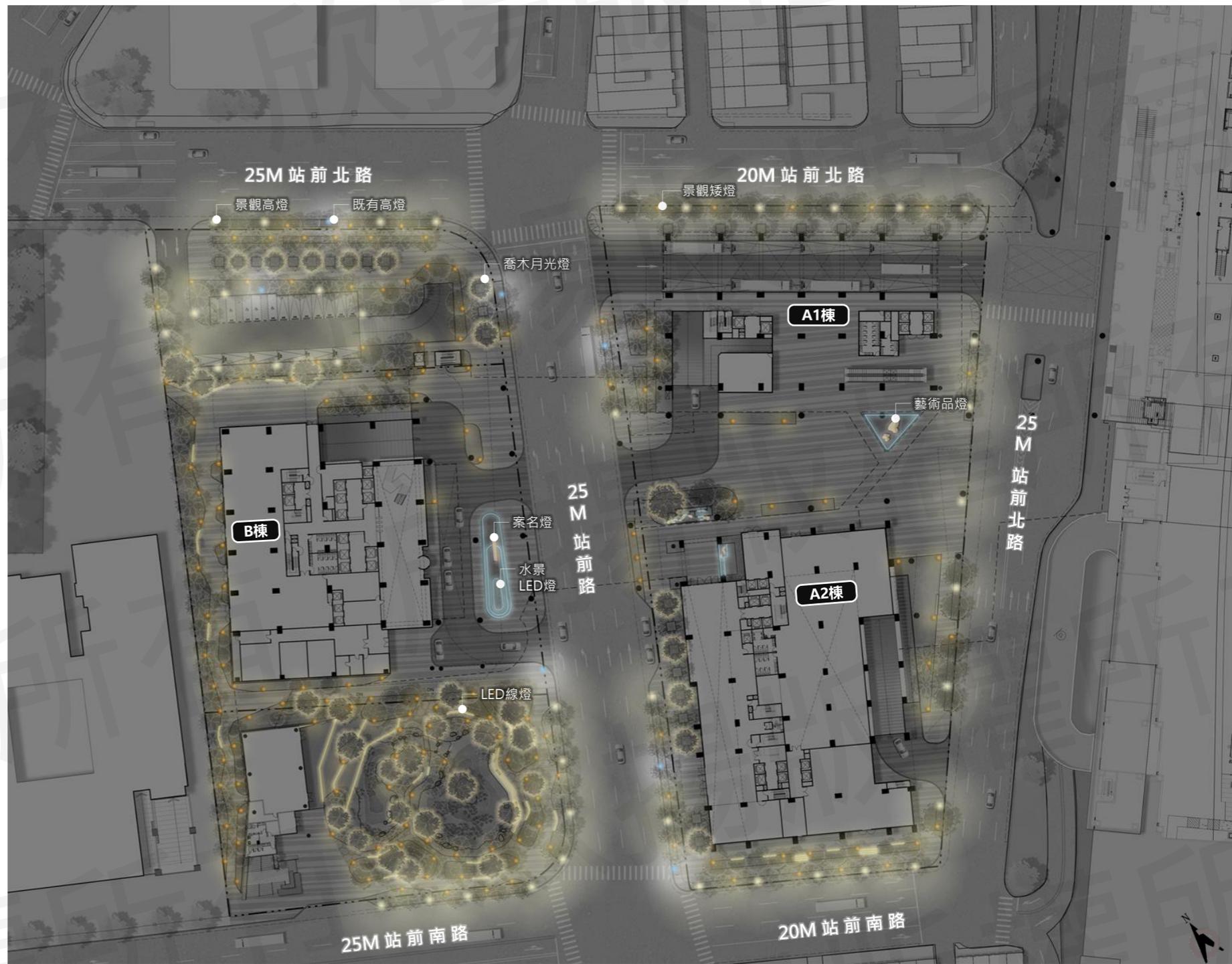
- |                  |             |
|------------------|-------------|
| 01 林蔭步道          | 08 地下停車場出入口 |
| 02 綠映停車場         | 09 帶狀綠廊     |
| 03 YouBike站(19部) | 10 休憩木平台    |
| 04 公車轉運站         | 11 生態滯洪池    |
| 05 城市廣場          | 12 跌水溪流     |
| 06 迎賓水景          | 13 臨水跨橋     |
| 07 臨停避車彎         | 14 水岸坐階     |
|                  | 15 綠意生活階梯   |



# 景觀設計構想

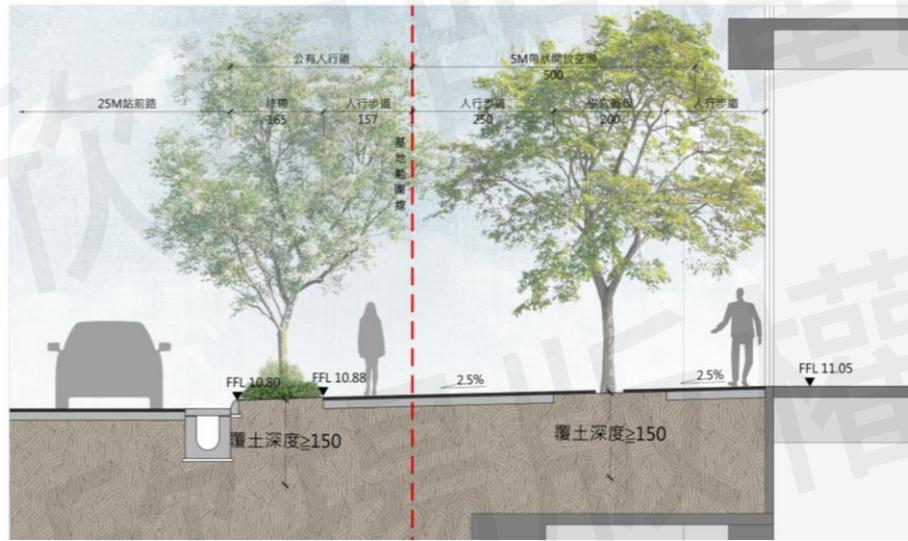
## 地面層照明計畫

| 照明設備圖例表 |        |            |      |
|---------|--------|------------|------|
| 圖例      | 燈具名稱   | 照明時段       | 數量   |
|         | 既有高燈   | -          | 7座   |
|         | 景觀高燈   | 17:00~5:00 | 40座  |
|         | 景觀矮燈   | 17:00~5:00 | 165座 |
|         | 喬木月光燈  | 17:00~1:00 | 36座  |
|         | 藝術品燈   | 17:00~1:00 | 9座   |
|         | 案名燈    | 17:00~1:00 | 5m   |
|         | 水景LED燈 | 17:00~1:00 | 150m |
|         | LED線燈  | 17:00~1:00 | 183m |

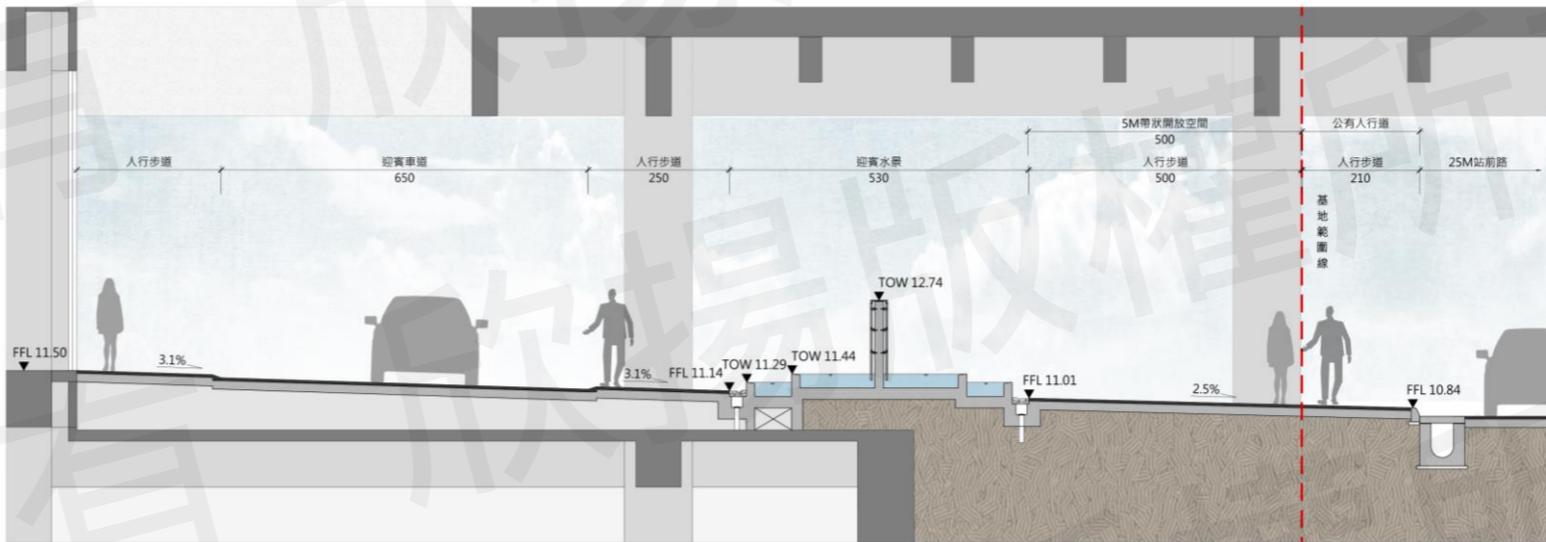


# 景觀設計構想

地面層景觀各向剖面圖



KEY MAP



# 景觀設計構想

## 二層景觀配置計畫

於群樓核心位置設置可坐式階梯並搭配綠坪草原，適合節慶表演、展覽、如劇場空間般的特色聚集熱點，除了提供人流聚集，並融入綠意，打造彈性使用的綠意共享平台，並營造具社交與休憩功能的生活場域。



空中水景示意圖



屋頂觀景吧檯示意圖



屋頂眺望草坡示意圖

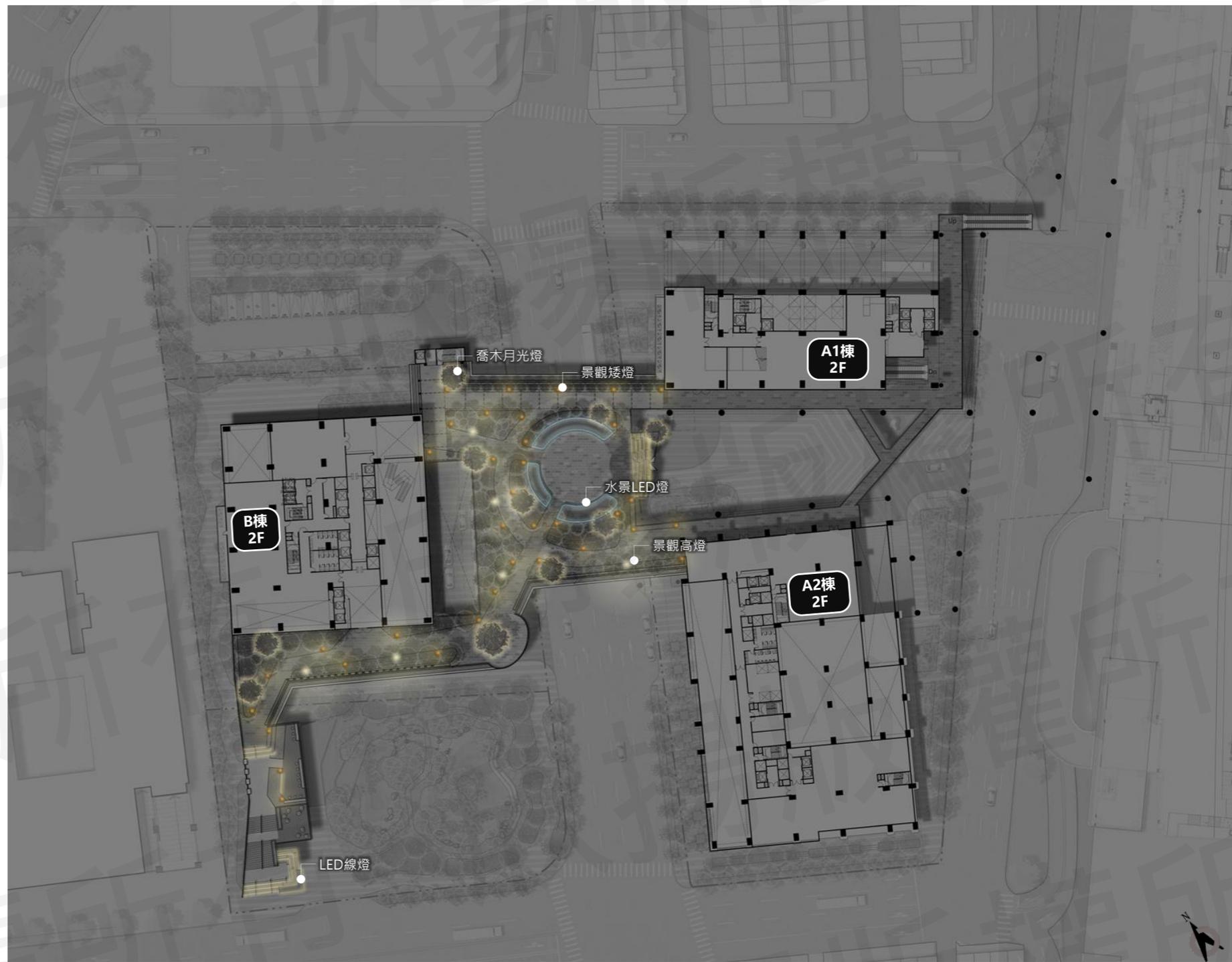


- ① 空中水景
- ② 休憩階梯座椅
- ③ 綠蔭秘徑
- ④ 眺望平台
- ⑤ 屋頂觀景吧檯
- ⑥ 屋頂眺望草坡

# 景觀設計構想

## 二層照明計畫

| 照明設備圖例表   |        |            |      |
|---|--------|------------|------|
| 圖例  | 燈具名稱   | 照明時段       | 數量   |
|  | 景觀高燈   | 17:00~5:00 | 6座   |
|  | 景觀矮燈   | 17:00~5:00 | 36座  |
|  | 喬木月光燈  | 17:00~1:00 | 10座  |
|  | 水景LED燈 | 17:00~1:00 | 96m  |
|  | LED線燈  | 17:00~1:00 | 165m |



# 景觀設計構想

## 三層景觀配置計畫

於群樓核心位置設置可坐式階梯並搭配綠坪草原，適合節慶表演、展覽、如劇場空間般的特色聚集熱點，除了提供人流聚集，並融入綠意，打造彈性使用的綠意共享平台，並營造具社交與休憩功能的生活場域。



- ① 綠蔭秘徑
- ② 樹陣休憩廣場
- ③ 林之間休憩區
- ④ 樹影映水
- ⑤ 採光天井
- ⑥ 多功能廣場
- ⑦ 雨林休憩區
- ⑧ 和平鴿雕塑(公共藝術品)
- ⑨ 眺望平台
- ⑩ 休憩階梯座椅



# 景觀設計構想

## 三層照明計畫

| 照明設備圖例表   |        |            |      |
|---|--------|------------|------|
| 圖例  | 燈具名稱   | 照明時段       | 數量   |
|  | 景觀高燈   | 17:00~5:00 | 6座   |
|  | 景觀矮燈   | 17:00~5:00 | 33座  |
|  | 喬木月光燈  | 17:00~1:00 | 32座  |
|  | 水景LED燈 | 17:00~1:00 | 287m |
|  | LED線燈  | 17:00~1:00 | 275m |



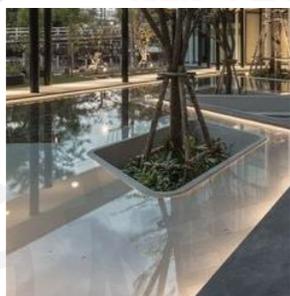
喬木月光燈示意圖



景觀矮燈示意圖



景觀高燈示意圖



水景LED燈示意圖



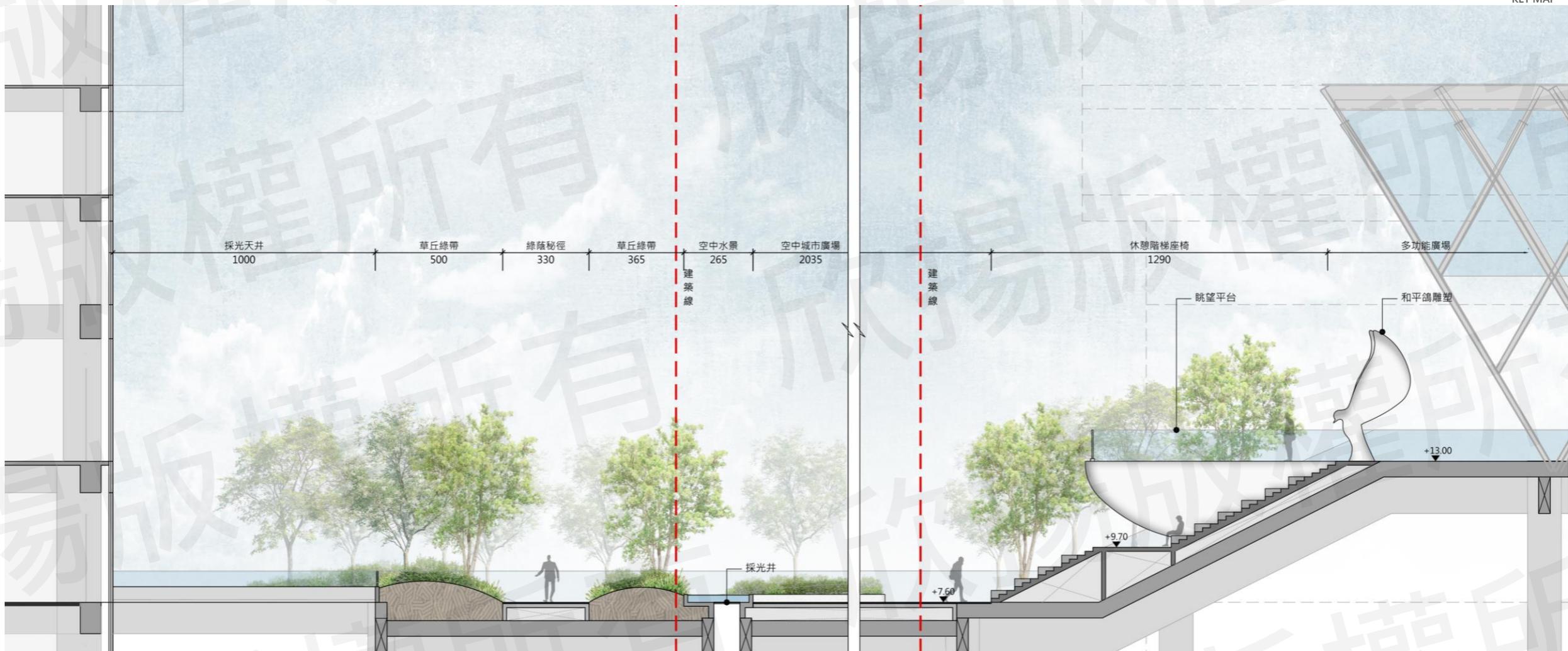
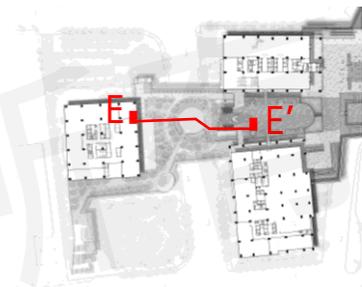
LED線燈示意圖

圖



# 景觀設計構想

## 二、三層景觀大平台剖面圖



# 景觀設計構想

## A基地 | A1辦公棟\_屋頂層綠化配置圖

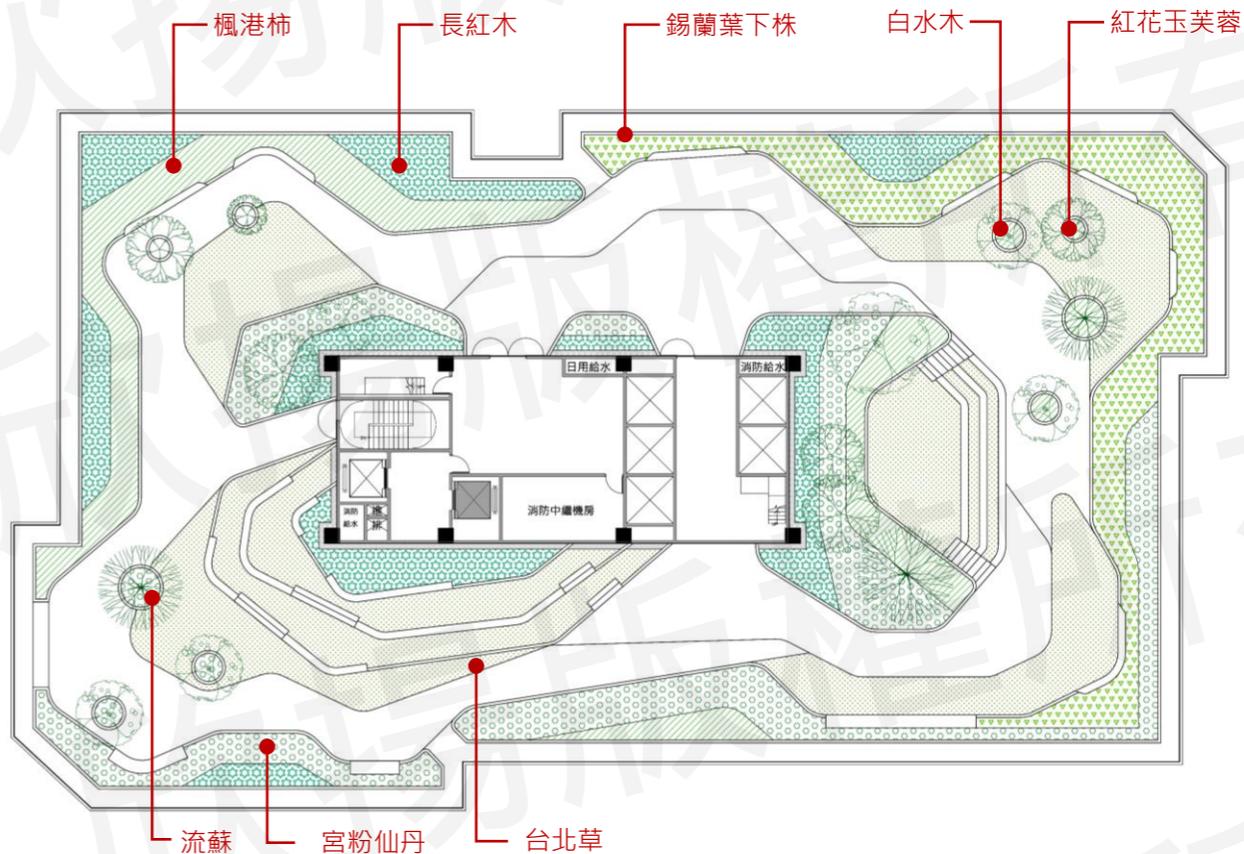
屋頂景觀設計除滿足法定綠化空間外，提供使用者良好的休閒空間以觀賞港灣區及高雄市景。植栽以複層式配置為主，選種以適地適種為原則，搭配抗風、耐旱的喬灌木，提供屋頂戶外空間良好的環境氛圍。有關植栽養護，考量南部氣候炎熱，澆灌需覆蓋植栽範圍並定時供水，確保植栽健康。此外也需定期整理根部，清除雜草、疏通底部積水，維持植栽生長效果。

喬木圖例表

| 圖例 | 名稱    | 規格                           | 數量 | 覆土深度  |
|----|-------|------------------------------|----|-------|
|    | 流蘇    | H≥3m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型     | 3株 | 100cm |
|    | 紅花玉芙蓉 | H≥2.5m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型多幹 | 6株 |       |
|    | 白水木   | H≥2m · W≥1.5m · Ø≥5cm        | 6株 |       |

灌木圖例表

| 編號 | 圖例 | 名稱    | 規格(cm)      | 植栽密度(株/m <sup>2</sup> ) | 數量(m <sup>2</sup> ) | 覆土深度 |
|----|----|-------|-------------|-------------------------|---------------------|------|
| 1  |    | 長紅木   | H≥60 · W≥30 | 16株/m <sup>2</sup>      | 144                 | 40cm |
| 2  |    | 宮粉仙丹  | H≥40 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 187                 |      |
| 3  |    | 楓港柿   | H≥30 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 129                 |      |
| 4  |    | 錫蘭葉下珠 | H≥20 · W≥15 | 49株/m <sup>2</sup>      | 123                 |      |
| 5  |    | 台北草   | 草毯密鋪        | -                       | 380                 | 10cm |



# 景觀設計構想

## A基地 | A2旅館住宅棟\_屋頂層綠化配置圖

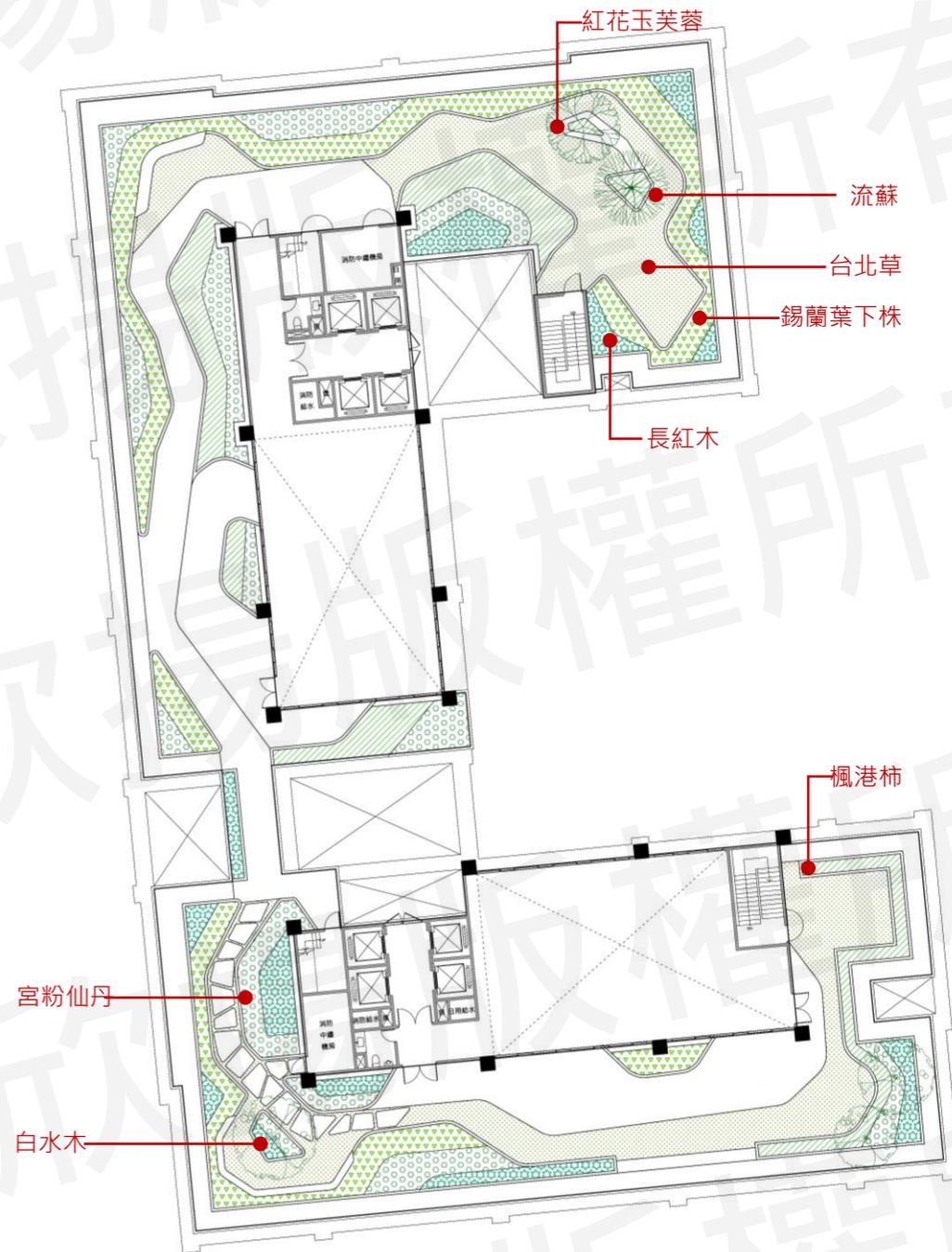
屋頂景觀設計除滿足法定綠化空間外，提供使用者良好的休閒空間以觀賞港灣區及高雄市景。植栽以複層式配置為主，選種以適地適種為原則，搭配抗風、耐旱的喬灌木，提供屋頂戶外空間良好的環境氛圍。有關植栽養護，考量南部氣候炎熱澆灌需覆蓋植栽範圍並定時供水，確保植栽健康。此外也需定期整理根部，清除雜草、疏通底部積水，維持植栽生長效果。

喬木圖例表

| 圖例 | 名稱    | 規格                           | 數量 | 覆土深度  |
|----|-------|------------------------------|----|-------|
|    | 流蘇    | H≥3m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型     | 1株 | 100cm |
|    | 紅花玉芙蓉 | H≥2.5m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型多幹 | 3株 |       |
|    | 白水木   | H≥2m · W≥1.5m · Ø≥5cm        | 3株 |       |

灌木圖例表

| 編號 | 圖例 | 名稱    | 規格(cm)      | 植栽密度(株/m <sup>2</sup> ) | 數量(m <sup>2</sup> ) | 覆土深度 |
|----|----|-------|-------------|-------------------------|---------------------|------|
| 1  |    | 長紅木   | H≥60 · W≥30 | 16株/m <sup>2</sup>      | 60                  | 40cm |
| 2  |    | 宮粉仙丹  | H≥40 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 105                 |      |
| 3  |    | 楓港柿   | H≥30 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 86                  |      |
| 4  |    | 錫蘭葉下珠 | H≥20 · W≥15 | 49株/m <sup>2</sup>      | 134                 |      |
| 5  |    | 台北草   | 草毯密鋪        | -                       | 232                 | 10cm |



# 景觀設計構想

## B基地 | 辦公棟\_屋頂層綠化配置圖

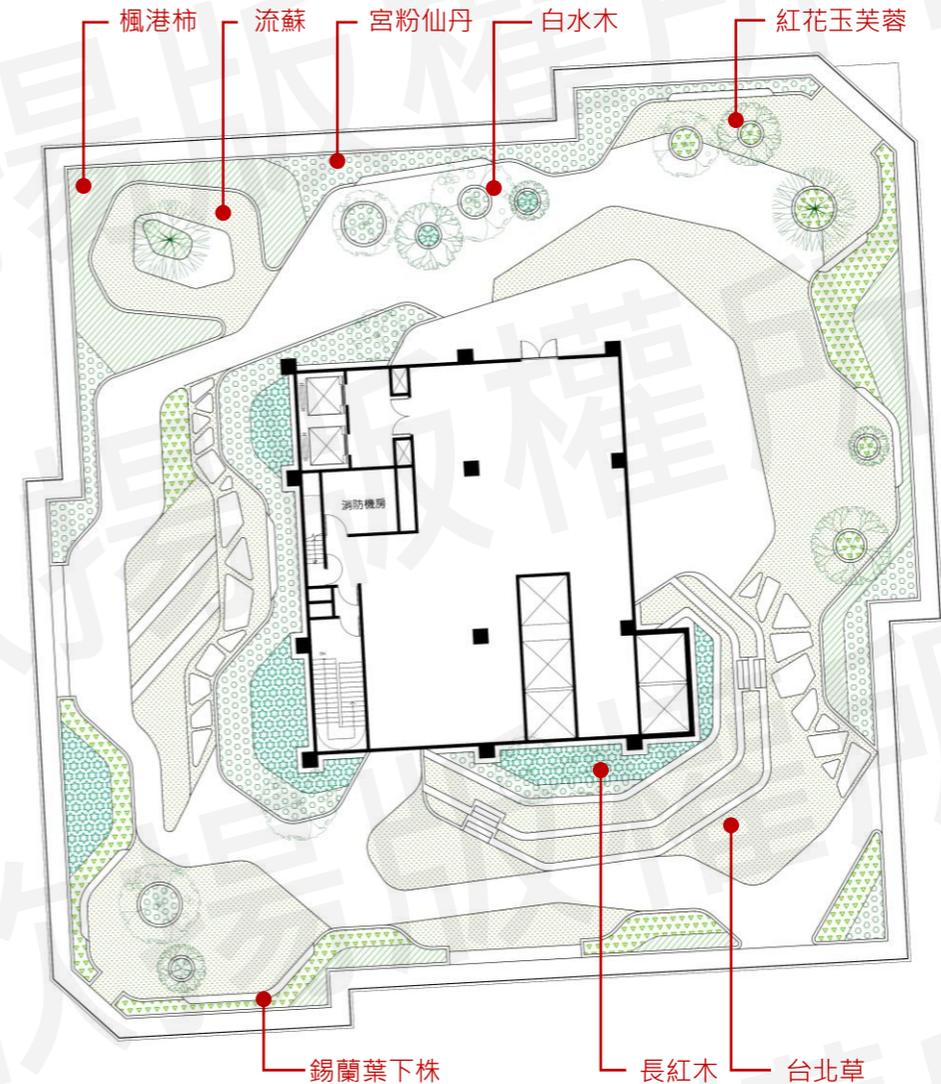
屋頂景觀設計除滿足法定綠化空間外，提供使用者良好的休閒空間以觀賞港灣區及高雄市景。植栽以複層式配置為主，選種以適地適種為原則，搭配抗風、耐旱的喬灌木，提供屋頂戶外空間良好的環境氛圍。有關植栽養護，考量南部氣候炎熱澆灌需覆蓋植栽範圍並定時供水，確保植栽健康。此外也需定期整理根部，清除雜草、疏通底部積水，維持植栽生長效果。

喬木圖例表

| 圖例 | 名稱    | 規格                           | 數量 | 覆土深度  |
|----|-------|------------------------------|----|-------|
|    | 流蘇    | H≥3m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型     | 2株 | 100cm |
|    | 紅花玉芙蓉 | H≥2.5m · W≥2m · Ø≥8cm · 優型多幹 | 6株 |       |
|    | 白水木   | H≥2m · W≥1.5m · Ø≥5cm        | 8株 |       |

灌木圖例表

| 編號 | 圖例 | 名稱    | 規格(cm)      | 植栽密度(株/m <sup>2</sup> ) | 數量(m <sup>2</sup> ) | 覆土深度 |
|----|----|-------|-------------|-------------------------|---------------------|------|
| 1  |    | 長紅木   | H≥60 · W≥30 | 16株/m <sup>2</sup>      | 67                  | 40cm |
| 2  |    | 宮粉仙丹  | H≥40 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 143                 |      |
| 3  |    | 楓港柿   | H≥30 · W≥20 | 36株/m <sup>2</sup>      | 94                  |      |
| 4  |    | 錫蘭葉下珠 | H≥20 · W≥15 | 49株/m <sup>2</sup>      | 84                  |      |
| 5  |    | 台北草   | 草毯密鋪        | -                       | 520                 | 10cm |



## 建築設計說明

# 建物外觀

### 東向立面圖

建築材料於一樓使用石材塑造沿街  
步道質感，一樓以上以磁磚搭配清  
玻璃及金屬欄杆為主要建材。

淺褐色、低彩度及對比的配色原則，  
讓建築物融合環境，亦表現出建築  
本身的美感。



清玻璃



淺色金屬



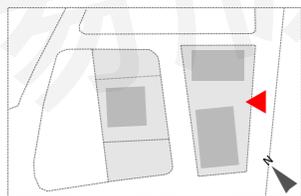
深色金屬



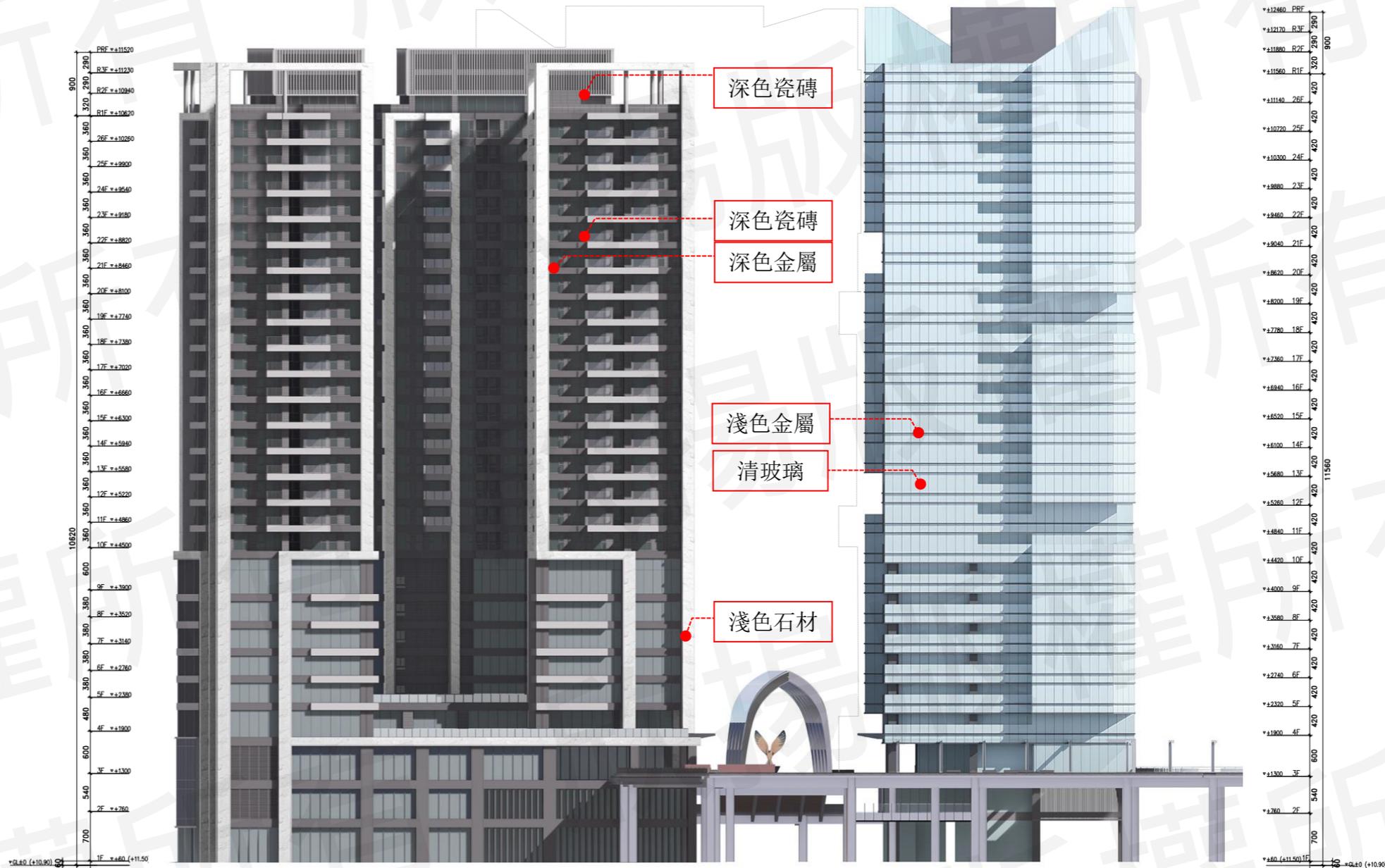
淺色磁磚



淺色石材



KEYPLAN



# 建物外觀

## 西向立面圖

建築材料於一樓使用石材塑造沿街  
步道質感，一樓以上以磁磚搭配清  
玻璃及金屬欄杆為主要建材。

淺褐色、低彩度及對比的配色原則，  
讓建築物融合環境，亦表現出建築  
本身的美感。



清玻璃



淺色金屬



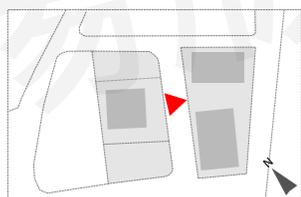
深色金屬



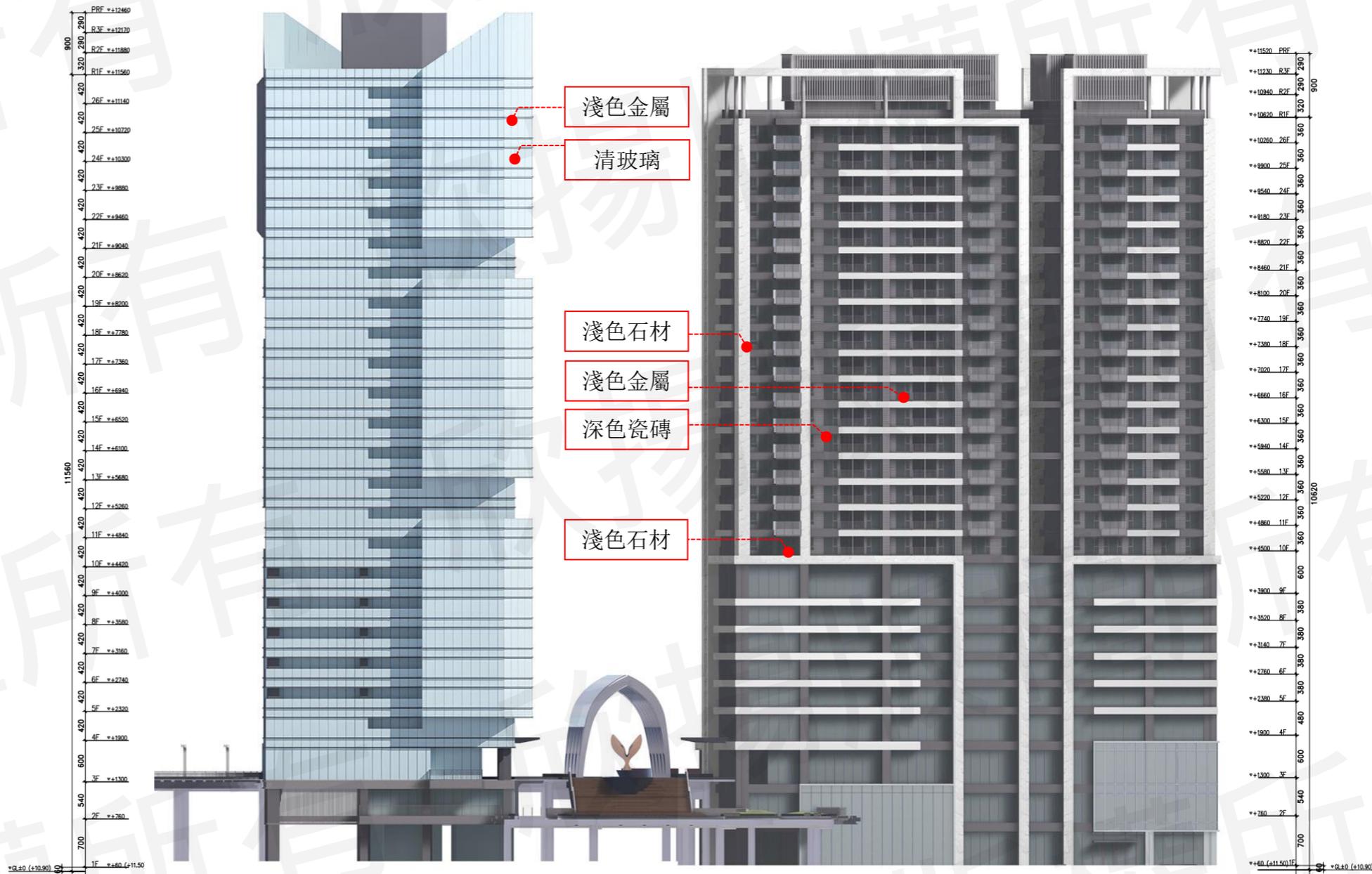
淺色磁磚



淺色石材



KEYPLAN

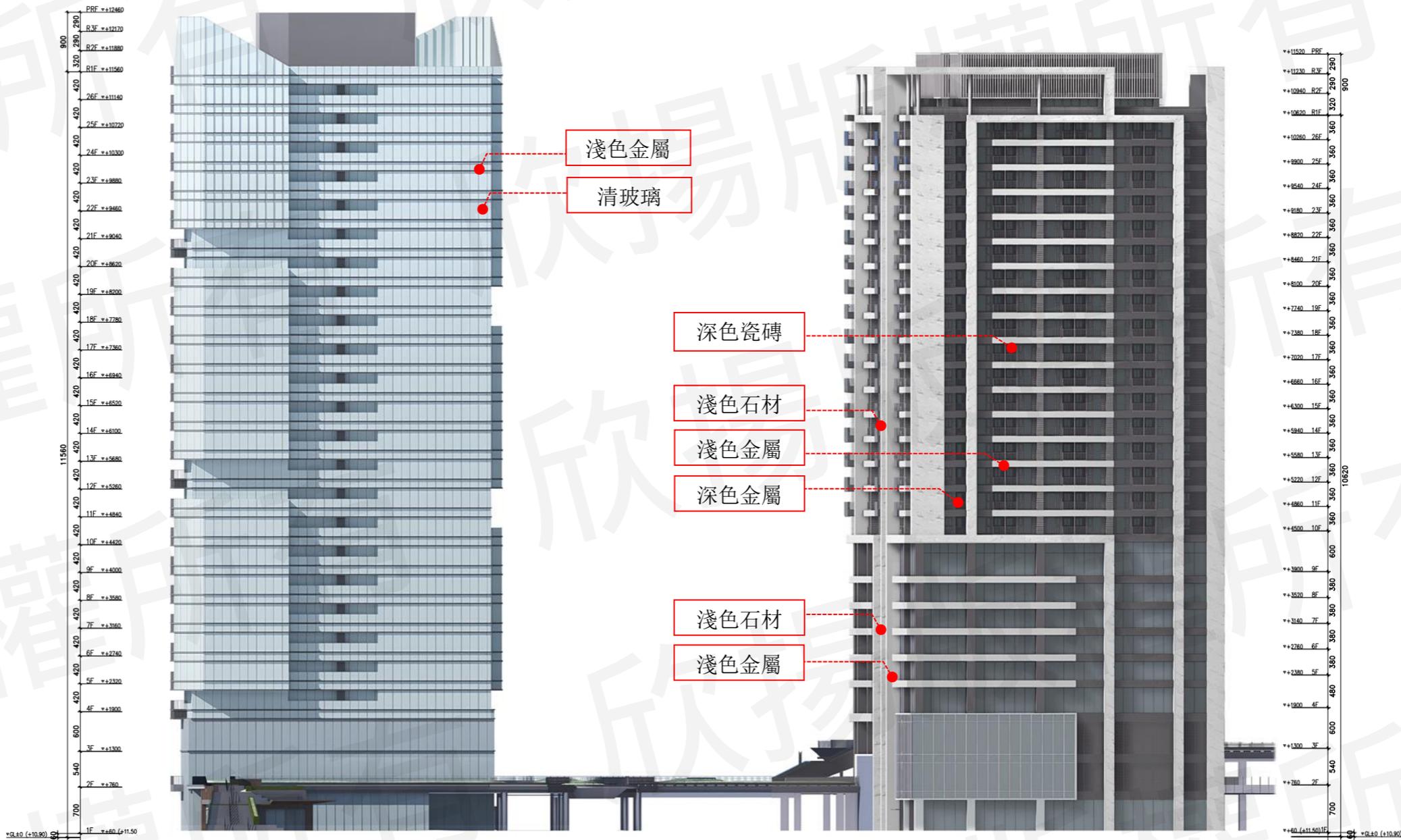
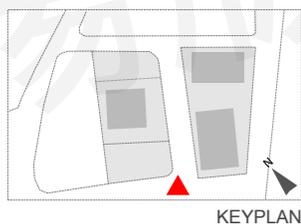
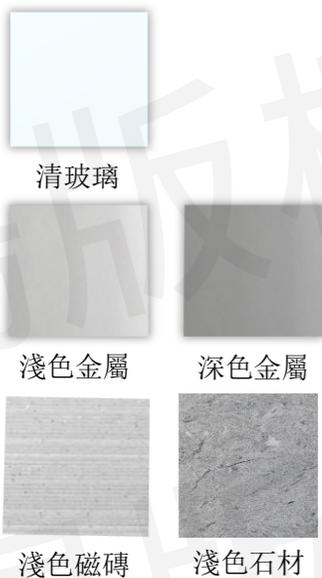


# 建物外觀

## 南向立面圖

建築材料於一樓使用石材塑造沿街步道質感，一樓以上以磁磚搭配清玻璃及金屬欄杆為主要建材。

淺褐色、低彩度及對比的配色原則，讓建築物融合環境，亦表現出建築本身的美感。



# 建物外觀

## 北向立面圖

建築材料於一樓使用石材塑造沿街  
步道質感，一樓以上以磁磚搭配清  
玻璃及金屬欄杆為主要建材。

淺褐色、低彩度及對比的配色原則，  
讓建築物融合環境，亦表現出建築  
本身的美感。



清玻璃



淺色金屬



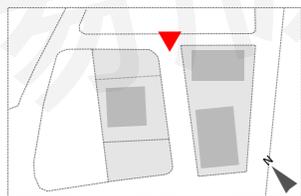
深色金屬



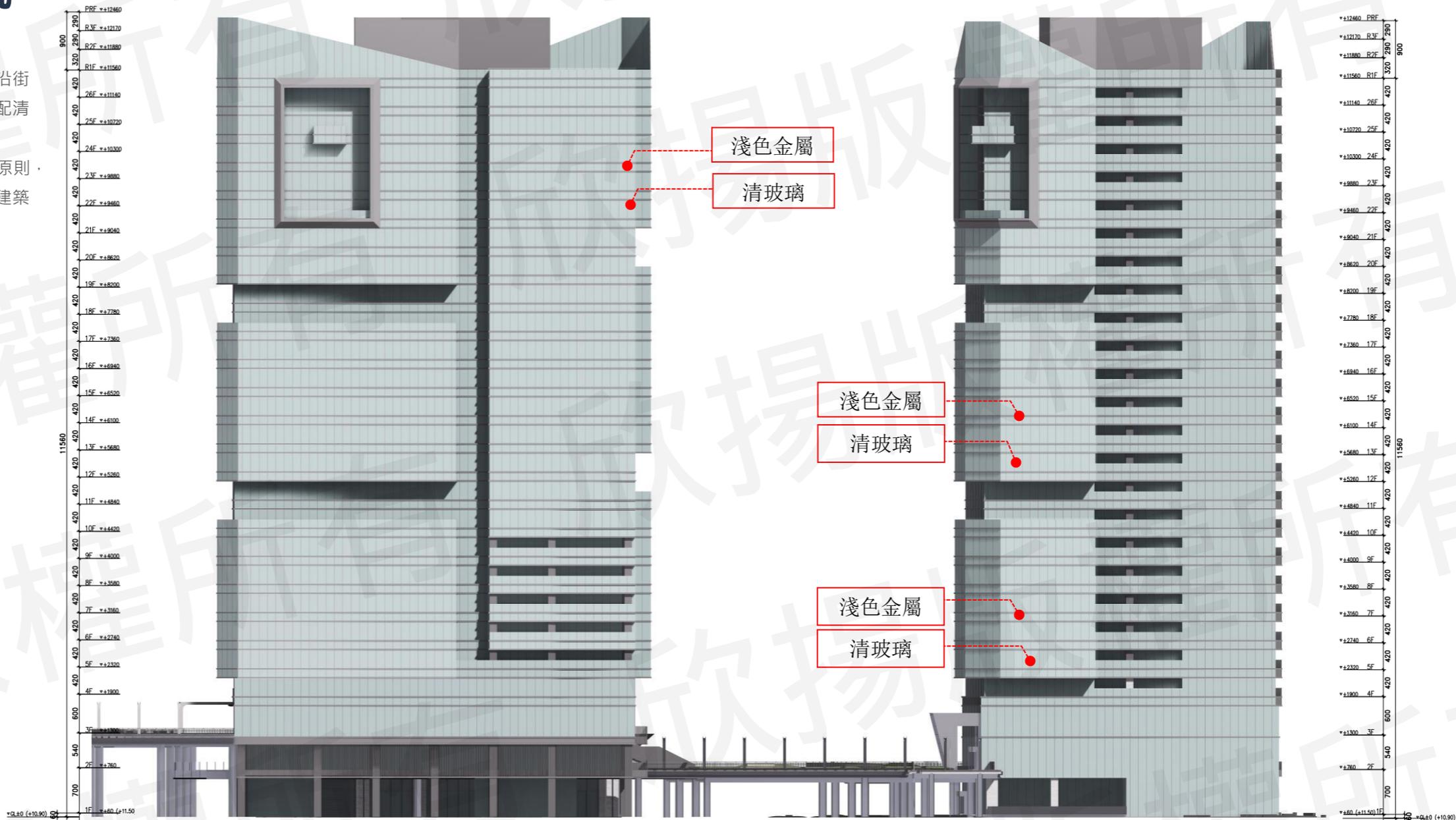
淺色磁磚



淺色石材



KEYPLAN



# 建物外觀

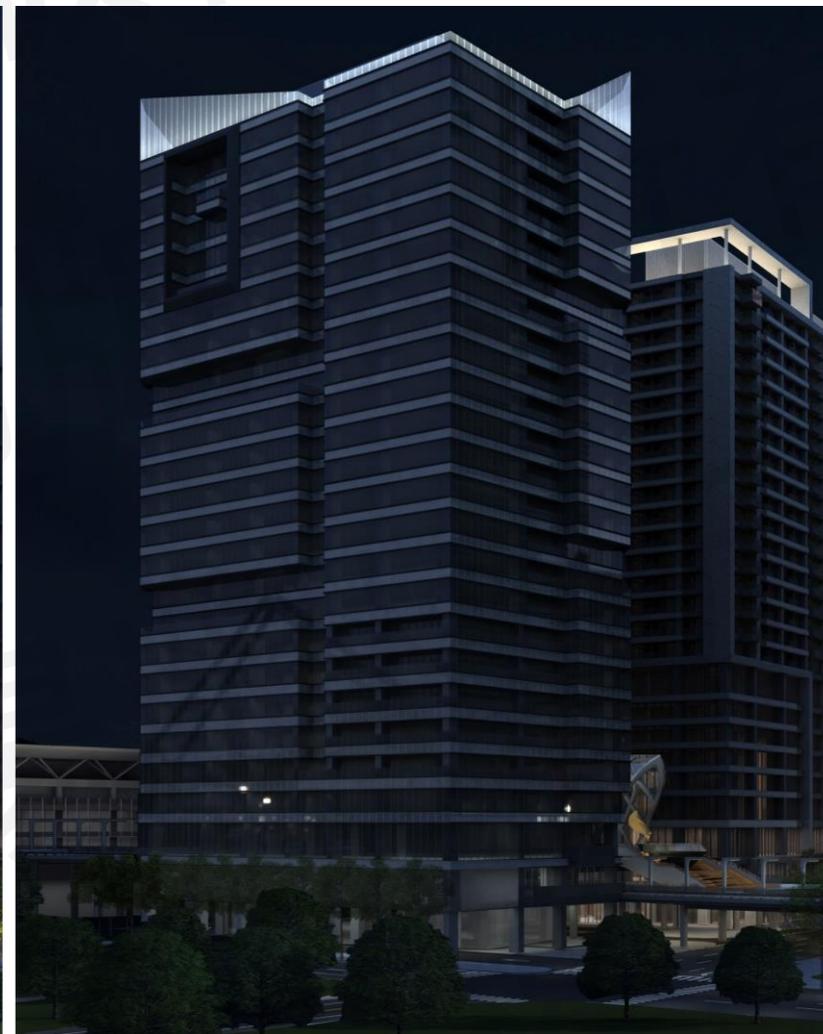
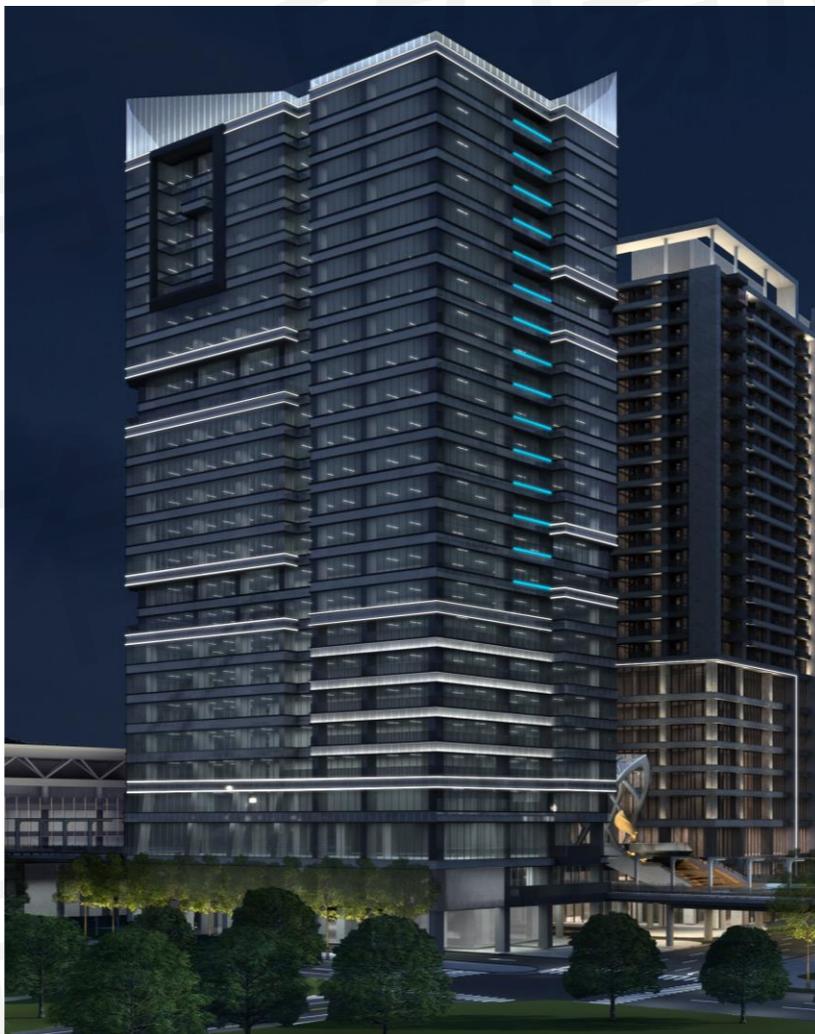
## A基地 | A1辦公棟\_燈光規劃構想

辦公棟以簡約現代的幾何語彙為基調，夜間照明延續此設計語言，依據人行、街道與都市三個尺度層級進行整合規劃。光源選用冷白與中性色溫，透過立面框架與垂直線條的精緻燈光描繪，強化建築輪廓，營造出清晰、理性且具有都會洗鍊感的夜間形象。照明亦考量辦公機能的節能需求與夜間景觀協調，兼顧實用性與城市意象塑造。

18:00~21:00

21:00~22:00

22:00~06:00



# 建物外觀

## A基地 | A2旅館住宅棟\_燈光規劃構想

本棟作為集合住宅與旅館使用，夜間燈光以暖色調為主軸，搭配層次分明的照明安排，營造出溫馨、安定且具生活感的氛圍。透過立面重點元素的燈光投射，使建築體量在夜間呈現出柔和而溫暖的光感。燈光設計亦考量住戶與旅客的夜間視覺舒適性，22:00後進行照度調降，以降低光害、提升住宅品質，展現對環境與使用者的尊重。

18:00~21:00

21:00~22:00

22:00~06:00



# 建物外觀

## B基地 | 辦公棟\_燈光規劃構想

本棟延續A區辦公棟的建築與燈光設計語彙，以純粹的線性結構與框景邏輯作為視覺主軸，營造現代都市中的沉穩量體。燈光計畫強調建築邊界與主要構造節點，夜間光影流動於立面之間，形塑出都市節奏感。整體設計融合光與建築之間的互動關係，並於夜間塑造出既精緻又不喧囂的城市景觀，體現靜謐與繁華之間的平衡。

18:00~21:00



21:00~22:00



22:00~06:00



# 建物外觀

Link the City 城市連結



# 建物平立剖面

## A基地停車規劃 | 1F平面圖

### A基地停車數量檢討\_汽車

店鋪法定汽車=(2840.28-300)/150=16.94, 取17輛  
 旅館法定汽車=(16678.91-500)/200=80.89, 取81輛  
 增額汽車=389輛  
 (高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫112.7月)  
 辦公法定汽車=(46114.69-300)/150=305.43, 取306輛  
 住宅法定汽車=(30573.21-500)/150=200.49, 取201輛  
 轉運站法定汽車=(1174.43-300)/150=5.83, 取6輛

### A基地停車數量檢討\_機車

店鋪法定機車=2840.28/100=28.40, 取29輛  
 旅館法定機車=16678.91/100=166.79, 取167輛  
 增額機車=250輛  
 (高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫112.7月)  
 辦公法定機車=46114.69/100=461.15, 取462輛  
 住宅法定機車=30573.21/100=305.73, 取306輛  
 轉運站法定機車=1174.43/100=11.74, 取12輛

店鋪無障礙汽車=1輛(<50級距)  
 旅館無障礙汽車=2輛(51至100級距)  
 增額無障礙汽車=8輛(351至400級距)  
 辦公無障礙汽車=7輛(301至350級距)  
 住宅無障礙汽車=4輛(251至350級距)  
 轉運站無障礙汽車=1輛(<50級距)

實設法定汽車=611輛  
 (含實設無障礙汽車15輛)  
 實設增額汽車=389輛  
 (含實設無障礙汽車8輛)  
 自設汽車=144輛  
 汽車合計=1144輛

店鋪無障礙汽車=1輛 / 旅館無障礙汽車=2輛  
 增額無障礙機車=8輛 / 辦公無障礙汽車=7輛  
 住宅無障礙汽車=4輛 / 轉運站無障礙機車=1輛

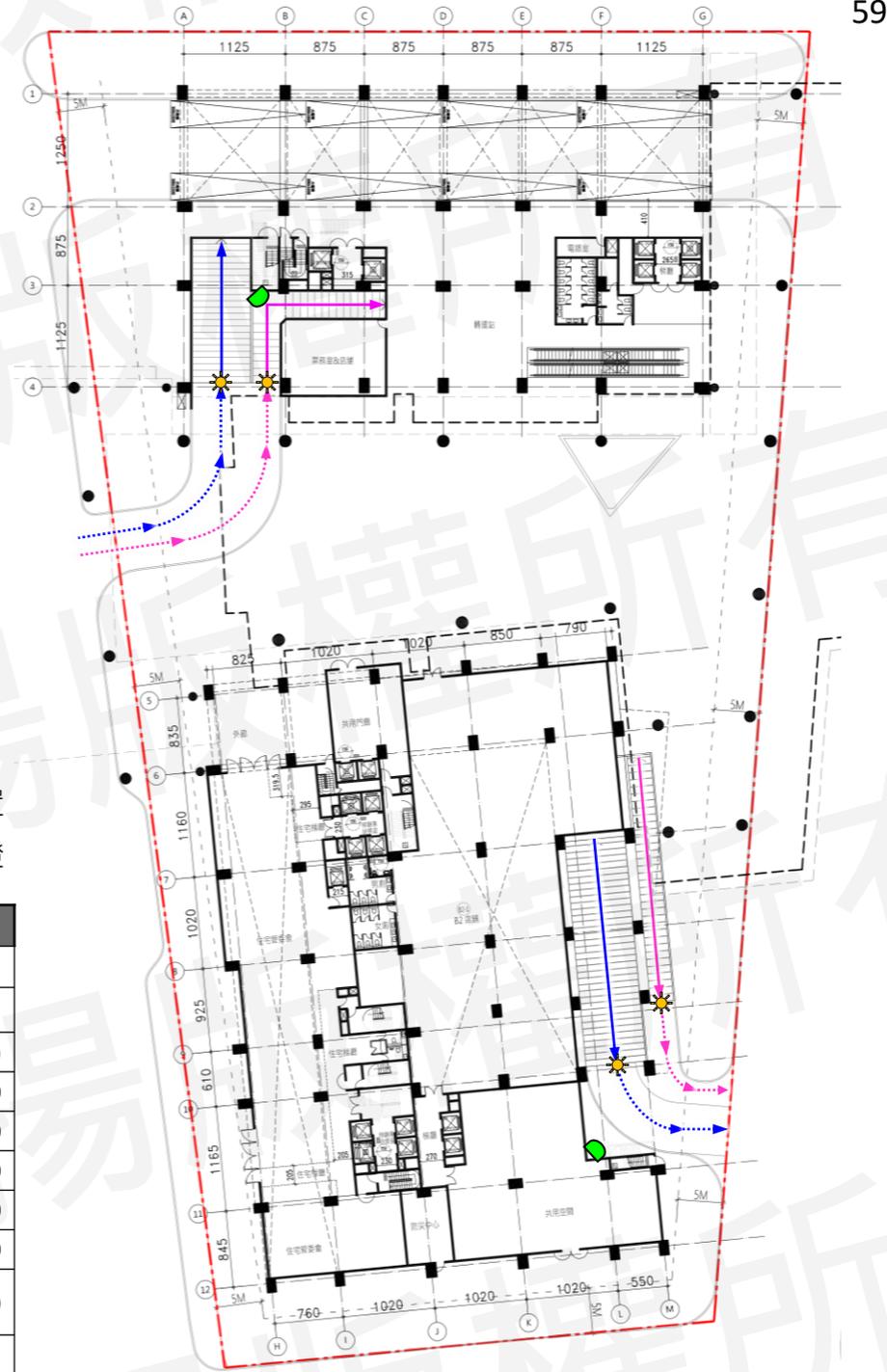
實設法定機車=976輛(含實設無障礙機車15輛)  
 實設增額機車=250輛(含實設無障礙機車8輛)  
 機車合計=1226輛

### 圖例

- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- ☀ 閃爍警示燈

| A基地 |        |        |         |         |         |       |           |        |         |         |         |         |        |           |
|-----|--------|--------|---------|---------|---------|-------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|-----------|
|     | 汽車     |        |         |         |         |       |           | 機車     |         |         |         |         |        |           |
|     | 店鋪     | 旅館     | 增額      | 辦公      | 住宅      | 轉運站   | 合計        | 店鋪     | 旅館      | 增額      | 辦公      | 住宅      | 轉運站    | 合計        |
| B1  | 17 (1) | 3 (2)  | 2 (1)   | 3 (3)   | 4 (4)   | 6 (1) | 35 (12)   | 29 (1) | 167 (2) | 250 (8) | 462 (7) | 306 (4) | 12 (1) | 1226 (23) |
| B2  | 0      | 92     | 122 (7) | 0       | 0       | 0     | 214 (7)   | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0         |
| B3  | 0      | 0      | 218     | 4 (4)   | 0       | 0     | 222 (4)   | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0         |
| B4  | 0      | 0      | 47      | 68      | 110     | 0     | 225       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0         |
| B5  | 0      | 0      | 0       | 115     | 107     | 0     | 222       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0         |
| B6  | 0      | 0      | 0       | 116     | 110     | 0     | 226       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0      | 0         |
| 合計  | 17 (1) | 95 (2) | 389 (8) | 306 (7) | 331 (4) | 6 (1) | 1144 (23) | 29 (1) | 167 (2) | 250 (8) | 462 (7) | 306 (4) | 12 (1) | 1226 (23) |

備註：( )為內含之無障礙車位數量

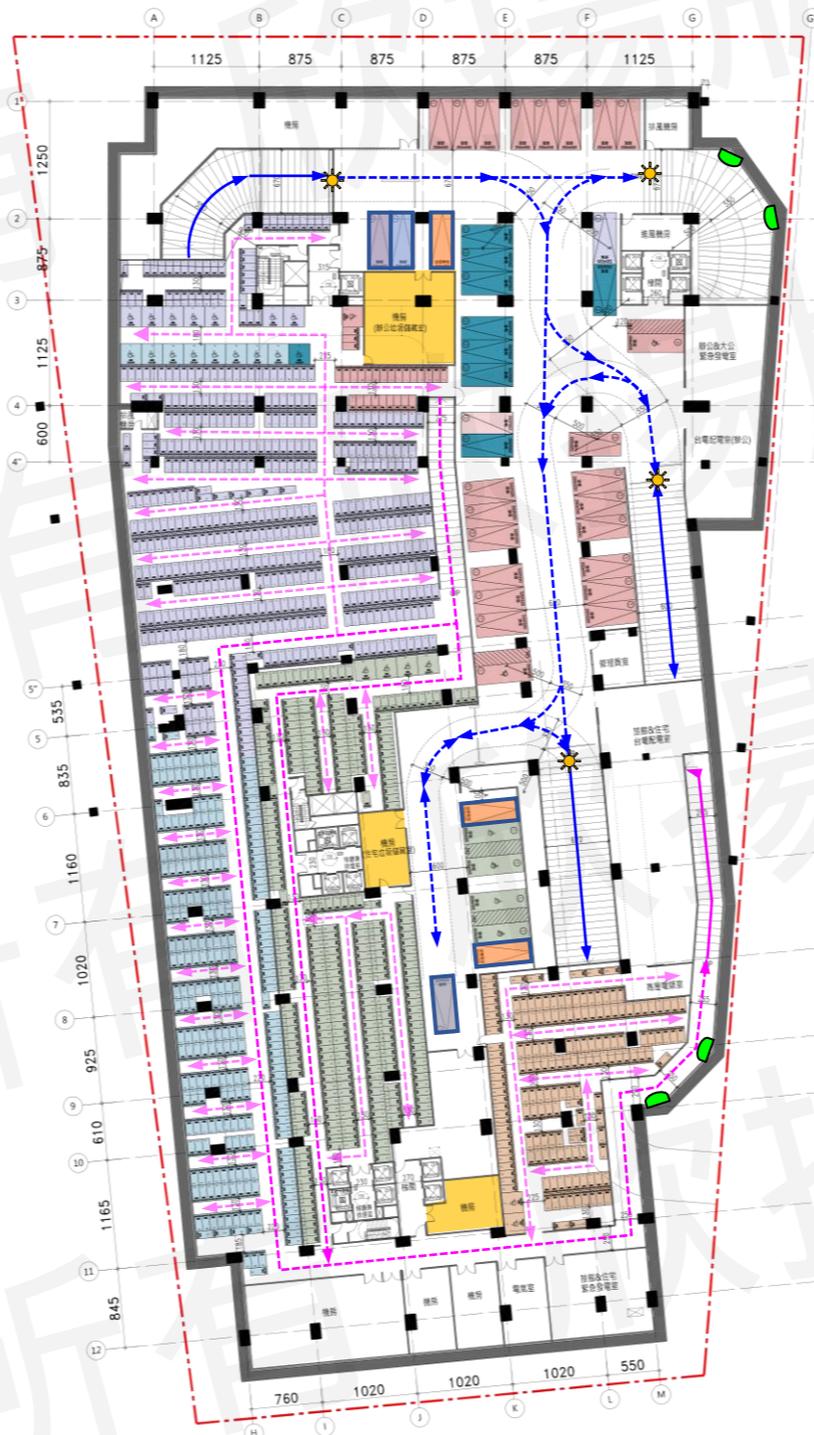


# 建物平立剖面

A基地停車規劃 | B1F-B2F平面圖

## 圖例

- 住宅車位
- 店鋪車位
- 旅館車位
- 辦公車位
- 增額車位
- 轉運站車位
- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- 閃爍警示燈
- 電動機車充電區
- 電動機車充電電源
- 電動汽車預留充電電源
- 裝卸車位
- 垃圾貯存空間



# 建物平立剖面

## A基地停車規劃 | B3F-B4F平面圖

### 圖例

- 住宅車位
- 店鋪車位
- 旅館車位
- 辦公車位
- 增額車位
- 轉運站車位
- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- 閃爍警示燈
- 電動機車充電區
- 電動機車充電電源
- 電動汽車預留充電電源
- 裝卸車位
- 垃圾貯存空間



出車警示燈

圓凸鏡

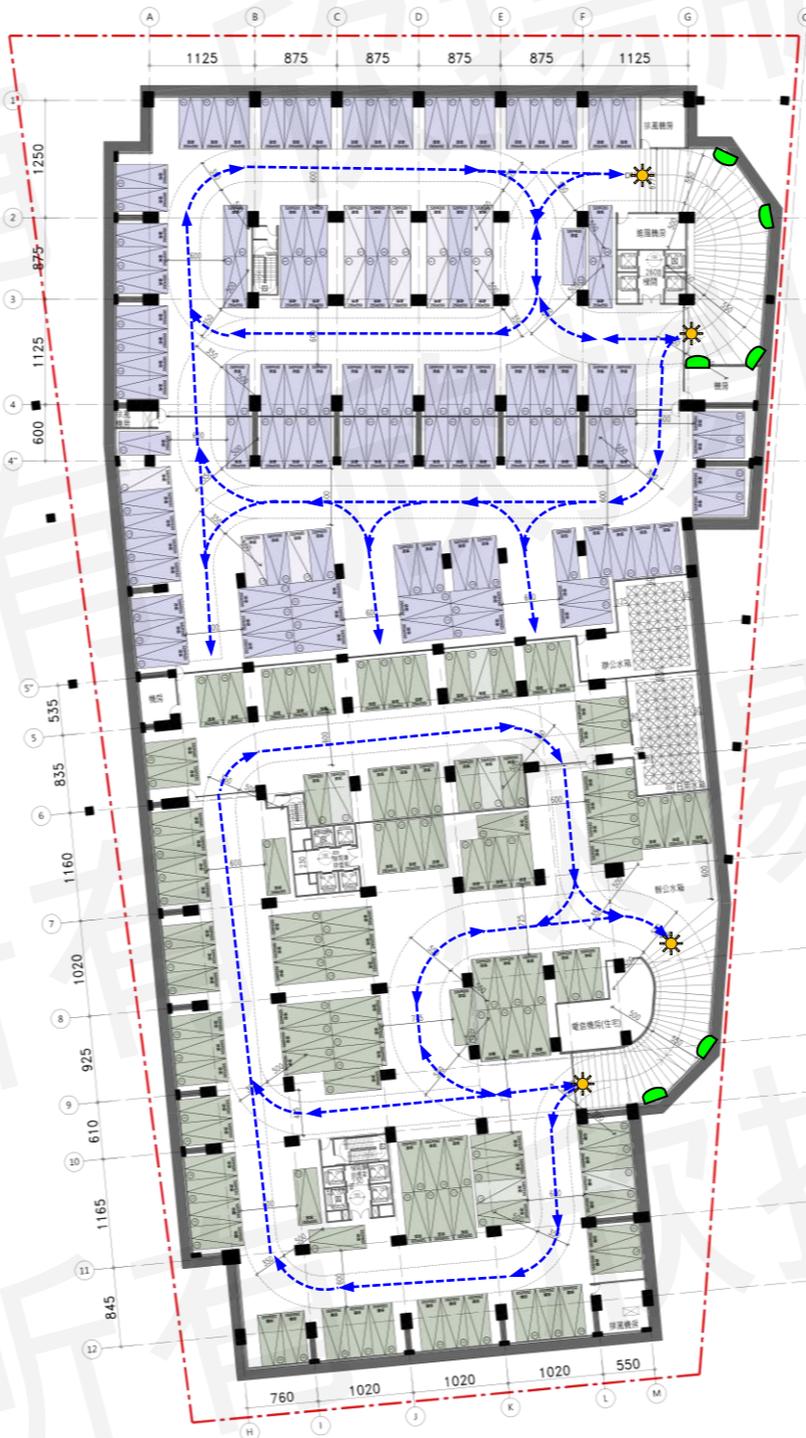
地面式警示燈

# 建物平立剖面

## A基地停車規劃 | B5F-B6F平面圖

### 圖例

- 住宅車位
- 店鋪車位
- 旅館車位
- 辦公車位
- 增額車位
- 轉運站車位
- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- 閃爍警示燈
- 電動機車充電區
- 電動機車充電電源
- 電動汽車預留充電電源
- 裝卸車位
- 垃圾貯存空間



出車警示燈 | 圓凸鏡 | 地面式警示燈

# 建物平立剖面

## B基地停車規劃 | 1F平面圖

圖例

- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- ☀ 閃爍警示燈

### B基地(商三)停車數量檢討\_汽車

法定汽車 =  $(50046.50 - 300) / 150 = 331.64$

, 取332輛

法定無障礙汽車 = 8輛(351至400級距)

實設法定汽車 = 332輛(含實設無障礙汽車8輛)

自設汽車 = 64輛

汽車合計 = 396輛

### B基地(商三)停車數量檢討\_機車

法定機車 =  $50046.50 / 100 = 500.46$ , 取501輛

法定無障礙機車 = 8輛

實設法定機車 = 501輛(含無障礙機車8輛)

### B基地(停車場用地) 停車數量檢討\_汽車

增額汽車 = 175輛

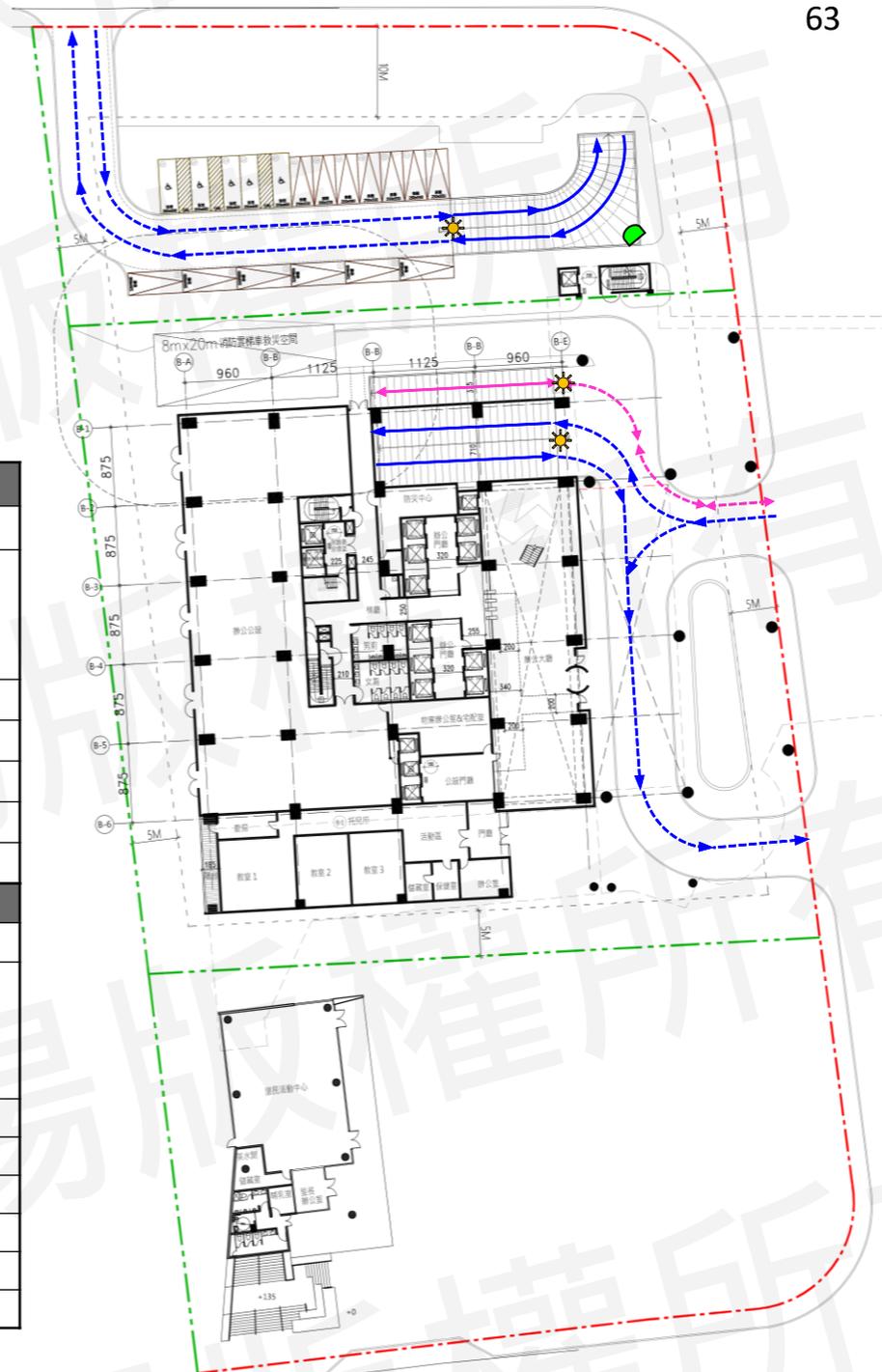
(高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫112.7月)

法定無障礙汽車 = 5輛(201至250級距)

實設增額汽車 = 175輛(含實設無障礙汽車5輛)

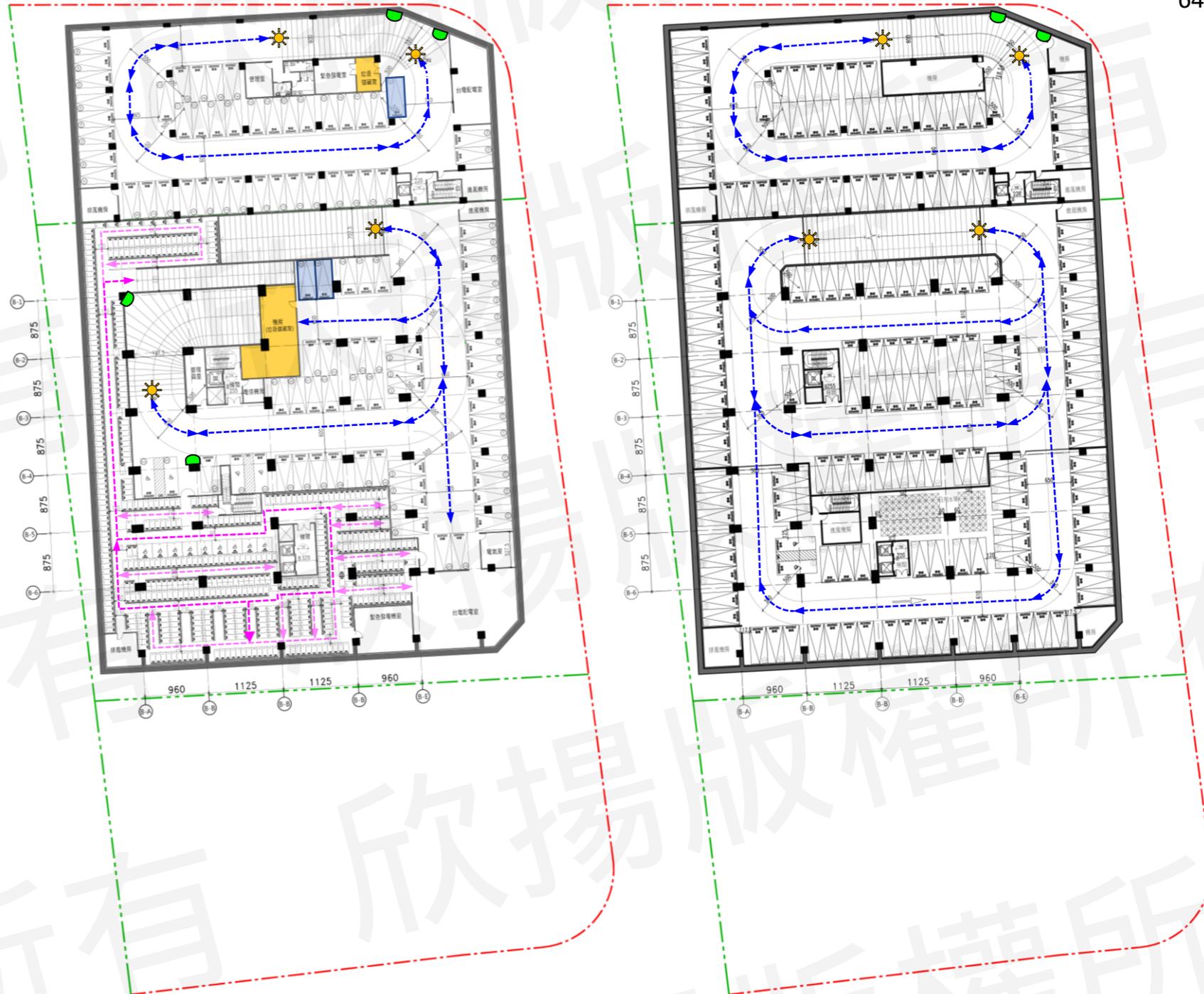
自設汽車 = 31輛, 汽車合計 = 206

| B基地(第三種商業區) |                  |                  |                  |                  |                  |                  |       |     |                 |                 |       |     |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------|-----|-----------------|-----------------|-------|-----|
|             | 汽車               |                  |                  |                  |                  |                  |       | 機車  |                 |                 |       |     |
|             | 法定車位側<br>250*600 | 法定車位大<br>250*550 | 法定車位小<br>230*550 | 自設車位側<br>250*600 | 自設車位大<br>250*550 | 自設車位小<br>230*550 | 無障礙車位 | 合計  | 法定機車位<br>80*180 | 自設機車位<br>80*180 | 無障礙車位 | 合計  |
| B1          | 0                | 0                | 0                | 0                | 49               | 0                | 2     | 51  | 493             | 0               | 8     | 501 |
| B2          | 1                | 96               | 0                | 0                | 15               | 0                | 2     | 114 | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B3          | 1                | 111              | 0                | 0                | 0                | 0                | 2     | 114 | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B4          | 1                | 114              | 0                | 0                | 0                | 0                | 2     | 117 | 0               | 0               | 0     | 0   |
| 合計          | 3                | 321              | 0                | 0                | 64               | 0                | 8     | 396 | 493             | 0               | 8     | 501 |
| B基地(停車場用地)  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |       |     |                 |                 |       |     |
|             | 汽車               |                  |                  |                  |                  |                  |       | 機車  |                 |                 |       |     |
|             | 法定車位側<br>250*600 | 法定車位大<br>250*550 | 法定車位小<br>230*550 | 自設車位側<br>250*600 | 自設車位大<br>250*550 | 自設車位小<br>230*550 | 無障礙車位 | 合計  | 法定機車位<br>80*180 | 自設機車位<br>80*180 | 無障礙車位 | 合計  |
| 1F          | 0                | 0                | 0                | 0                | 13               | 0                | 5     | 18  | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B1          | 2                | 23               | 0                | 0                | 18               | 0                | 0     | 43  | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B2          | 2                | 46               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0     | 48  | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B3          | 2                | 46               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0     | 48  | 0               | 0               | 0     | 0   |
| B4          | 1                | 48               | 0                | 0                | 0                | 0                | 0     | 49  | 0               | 0               | 0     | 0   |
| 合計          | 7                | 163              | 0                | 0                | 31               | 0                | 5     | 206 | 0               | 0               | 0     | 0   |



# 建物平立剖面

B基地停車規劃 | B1F-B2F平面圖



### 圖例

- 機車動線
- 汽車動線
- 反光鏡位置
- ☀ 閃爍警示燈
- 電動機車充電區
- ▨ 電動機車充電電源
- ▨ 電動汽車預留充電電源
- 裝卸車位
- 垃圾貯存空間



出車警示燈

圓凸鏡

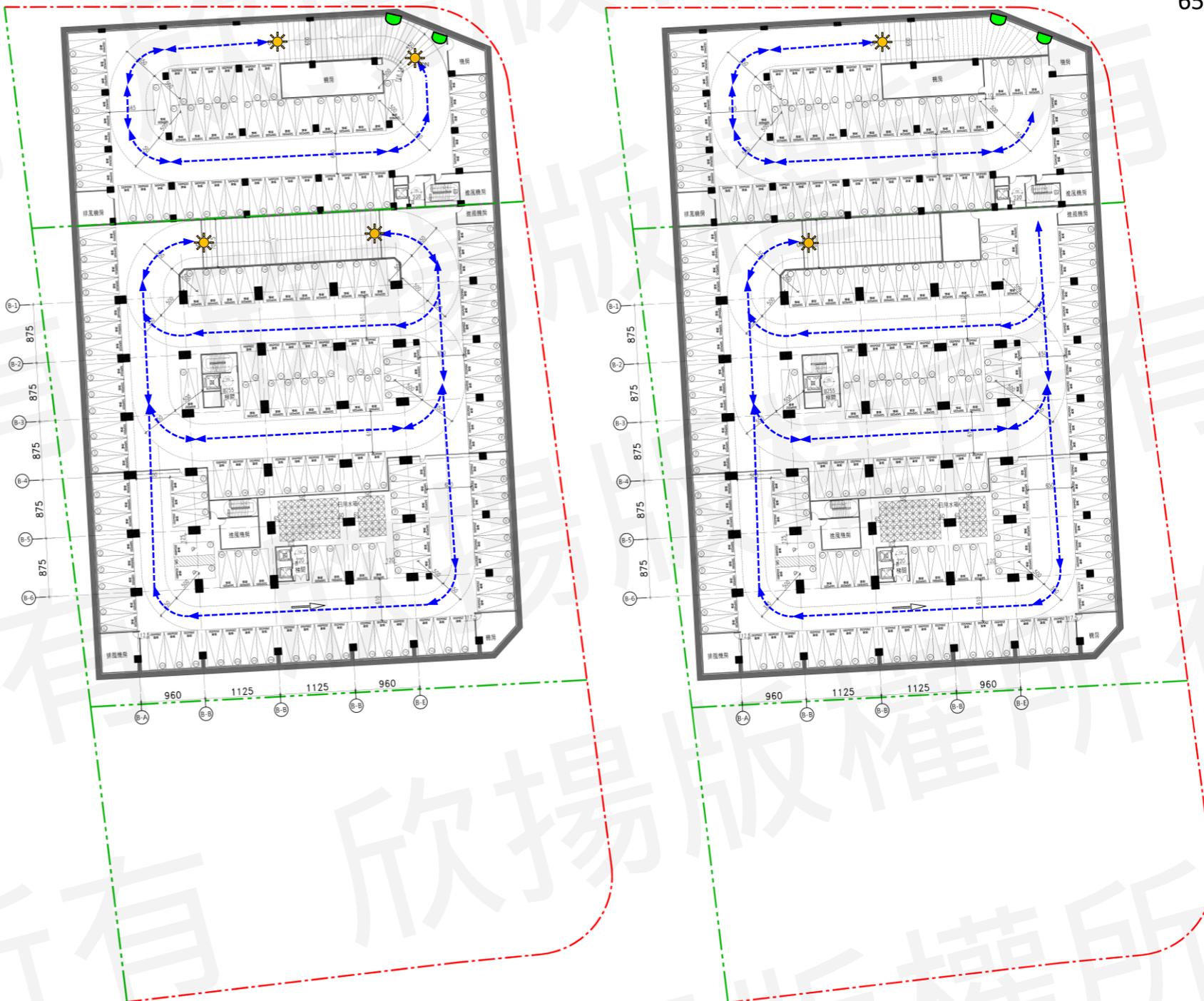
地面式警示燈

# 建物平立剖面

## B基地停車規劃 | B3F-B4F平面圖

### 圖例

-  機車動線
-  汽車動線
-  反光鏡位置
-  閃爍警示燈
-  電動機車充電區
-  電動機車充電電源
-  電動汽車預留充電電源
-  裝卸車位
-  垃圾貯存空間



出車警示燈

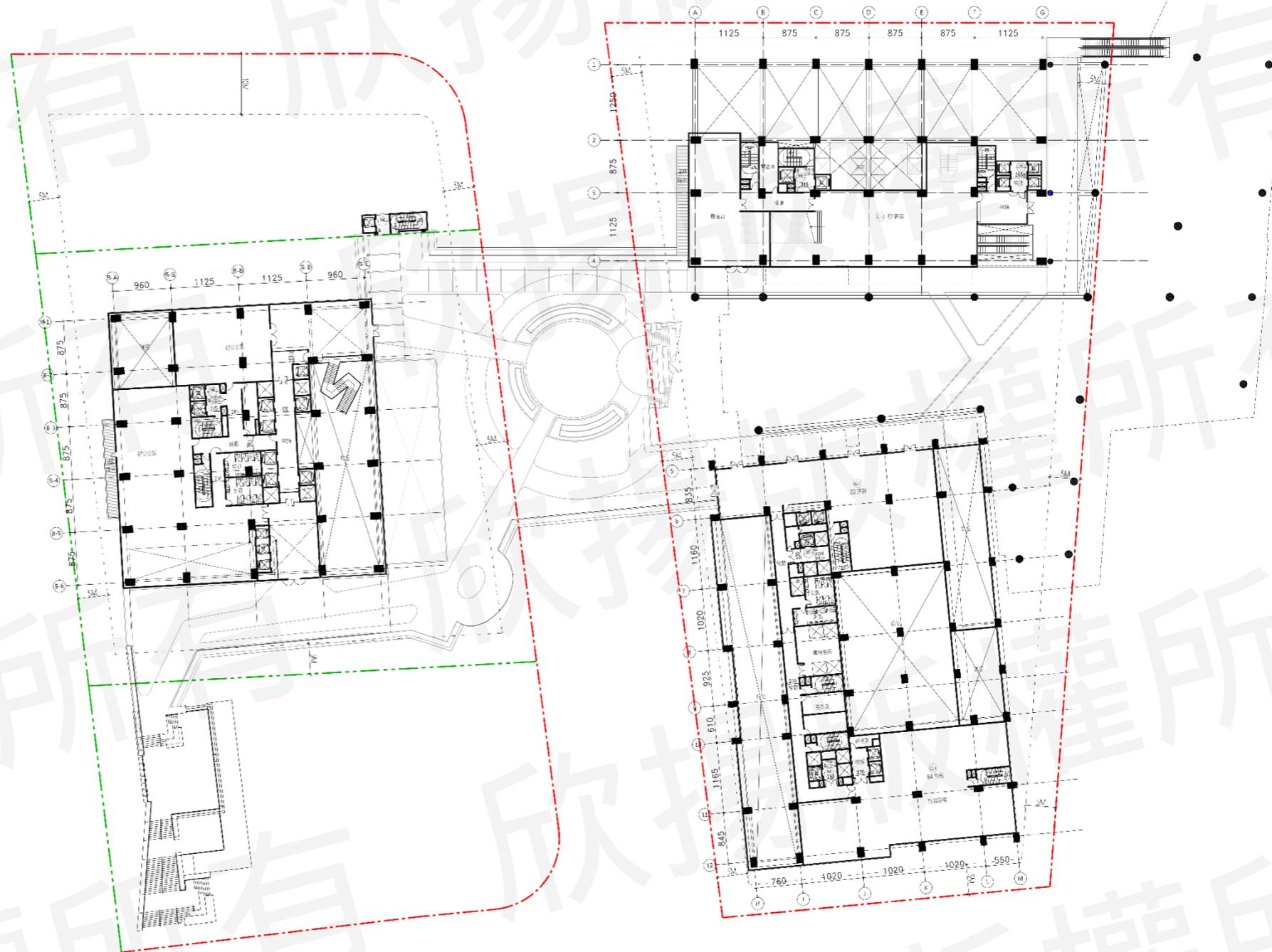
圓凸鏡

地面式警示燈



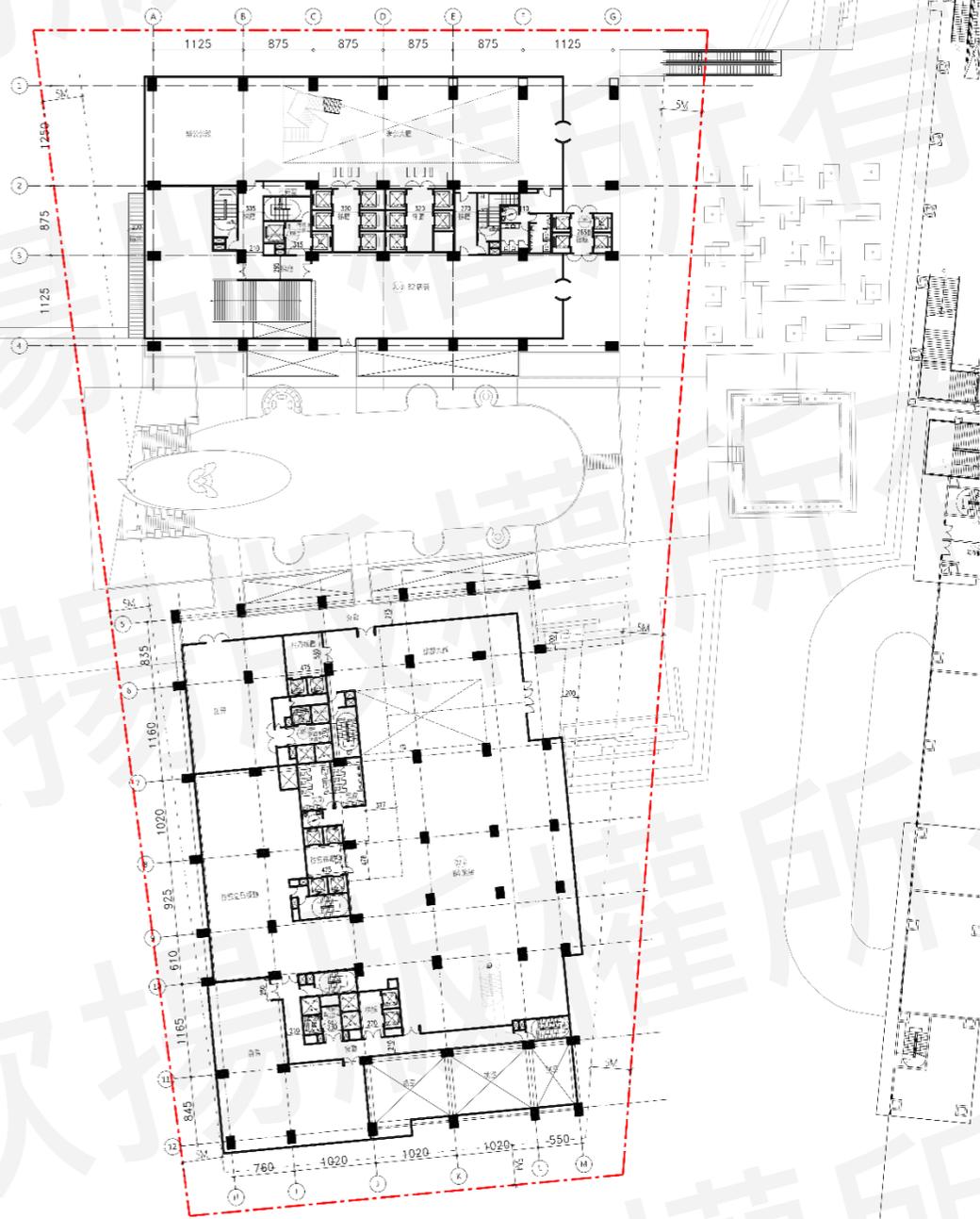
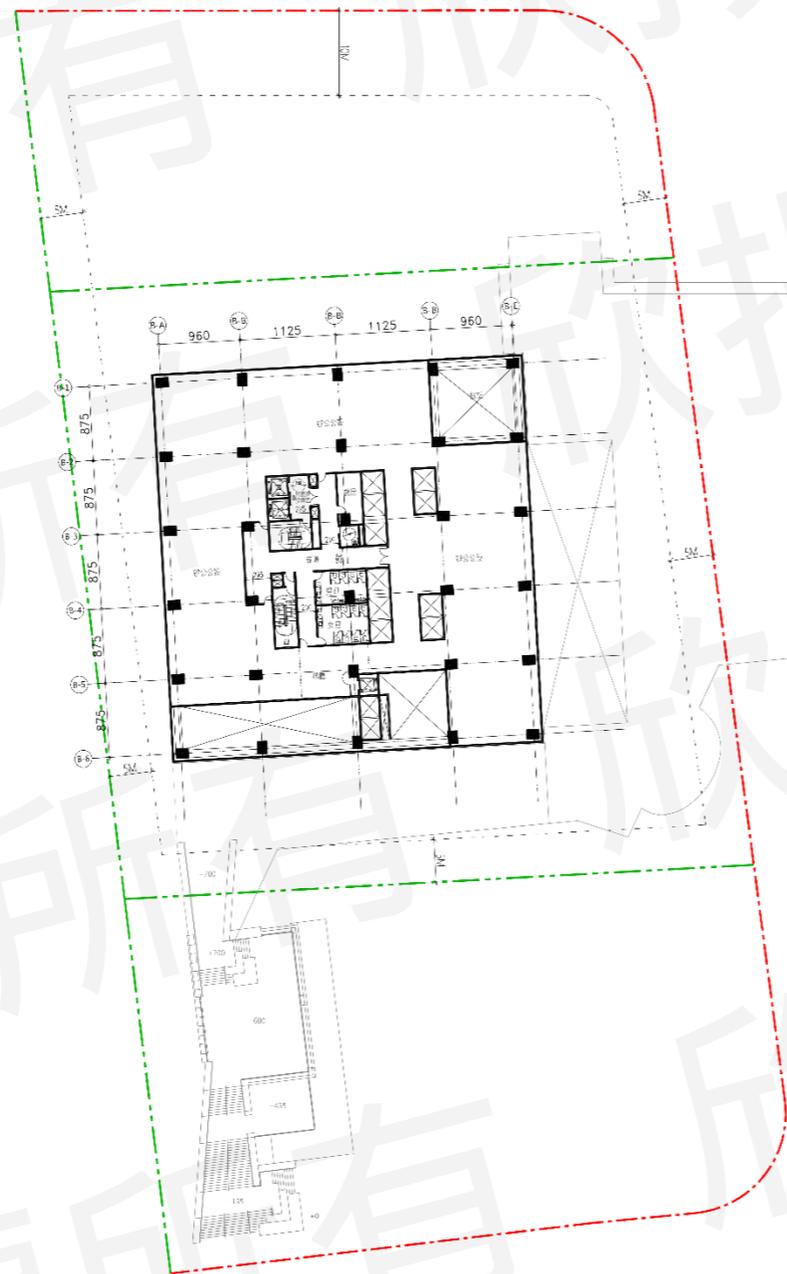
# 建物平立剖面

全區2F平面圖



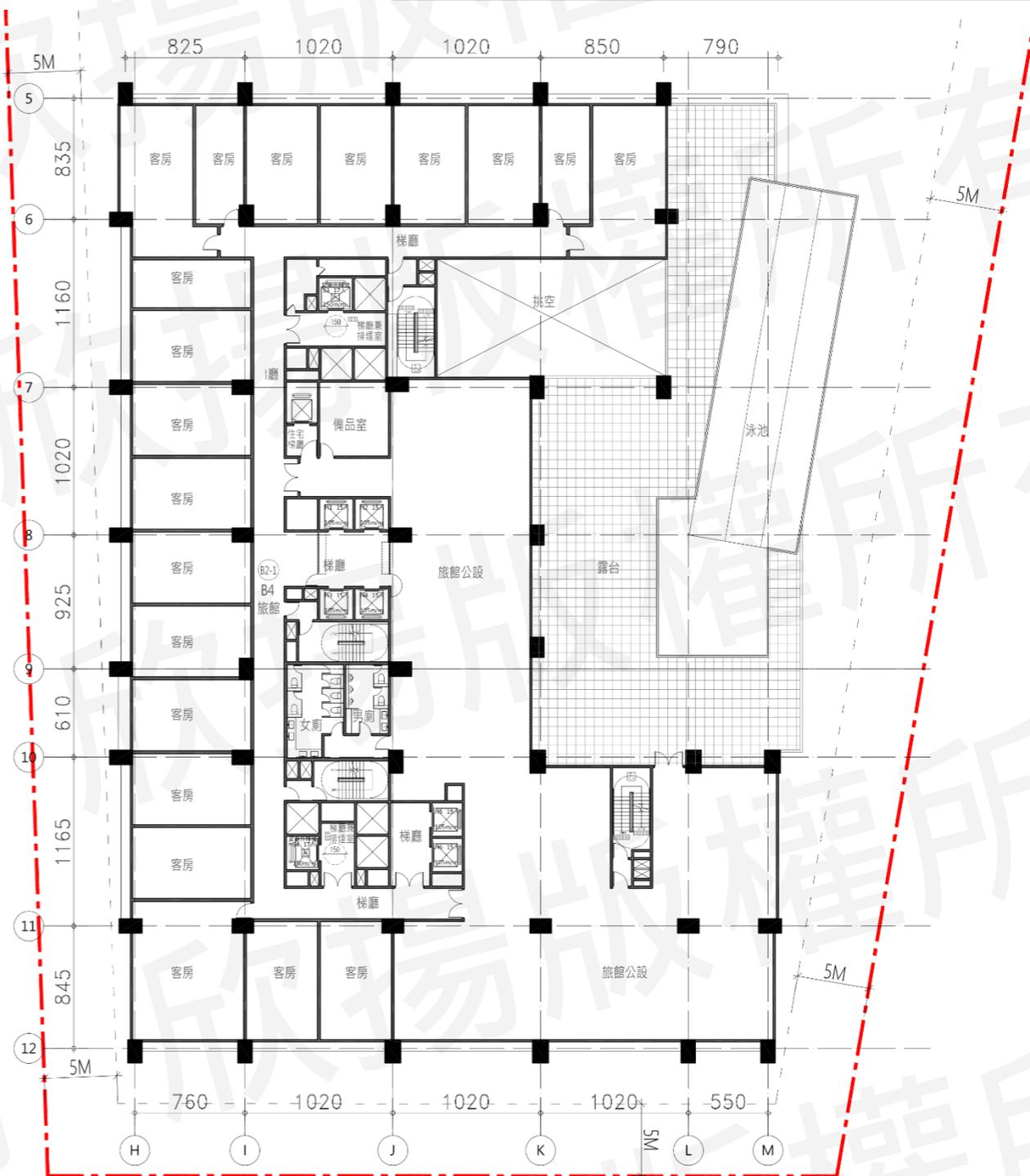
# 建物平立剖面

全區3F平面圖



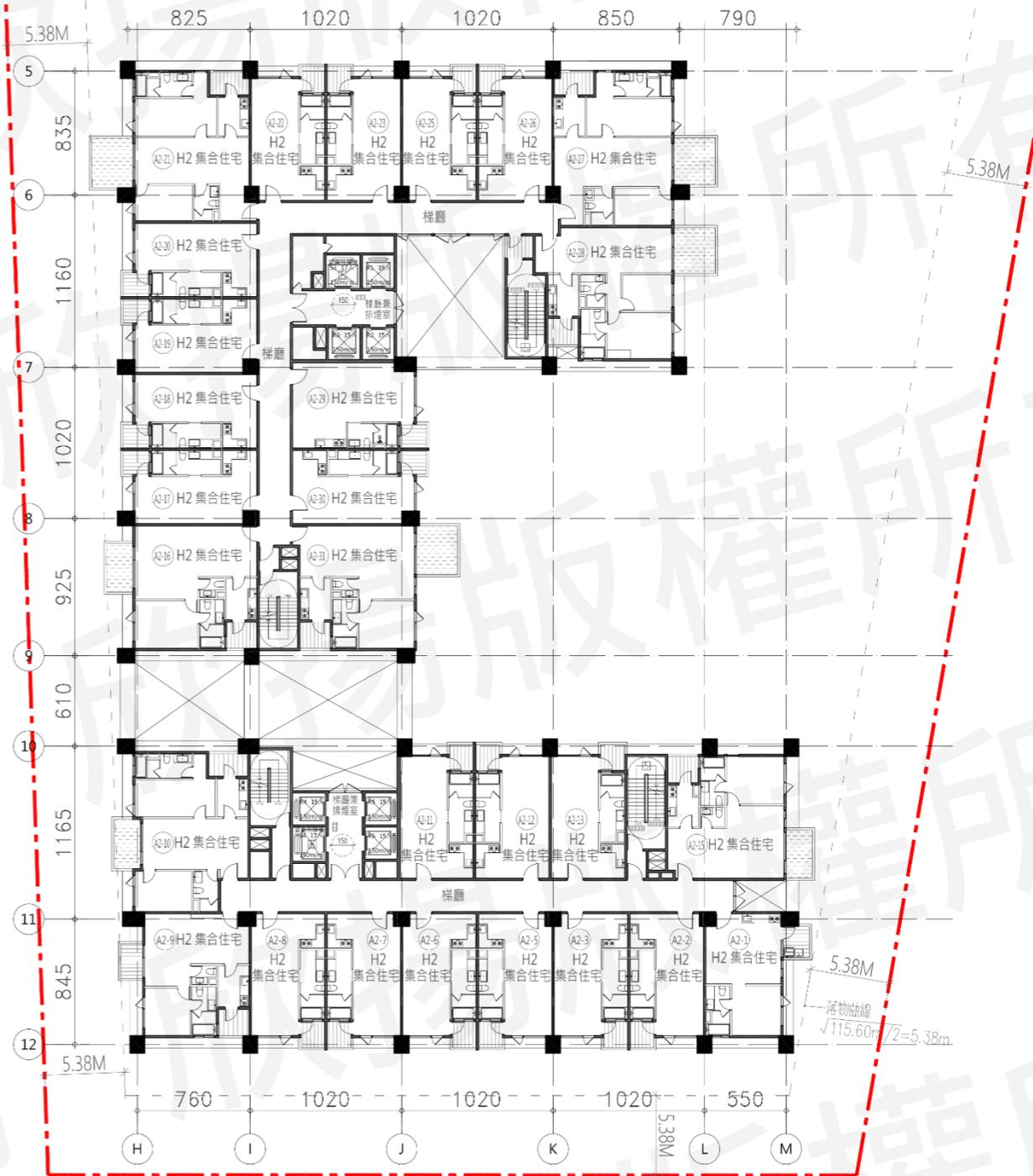
# 建物平立剖面

A基地 | A2旅館住宅棟\_旅館4F公設層



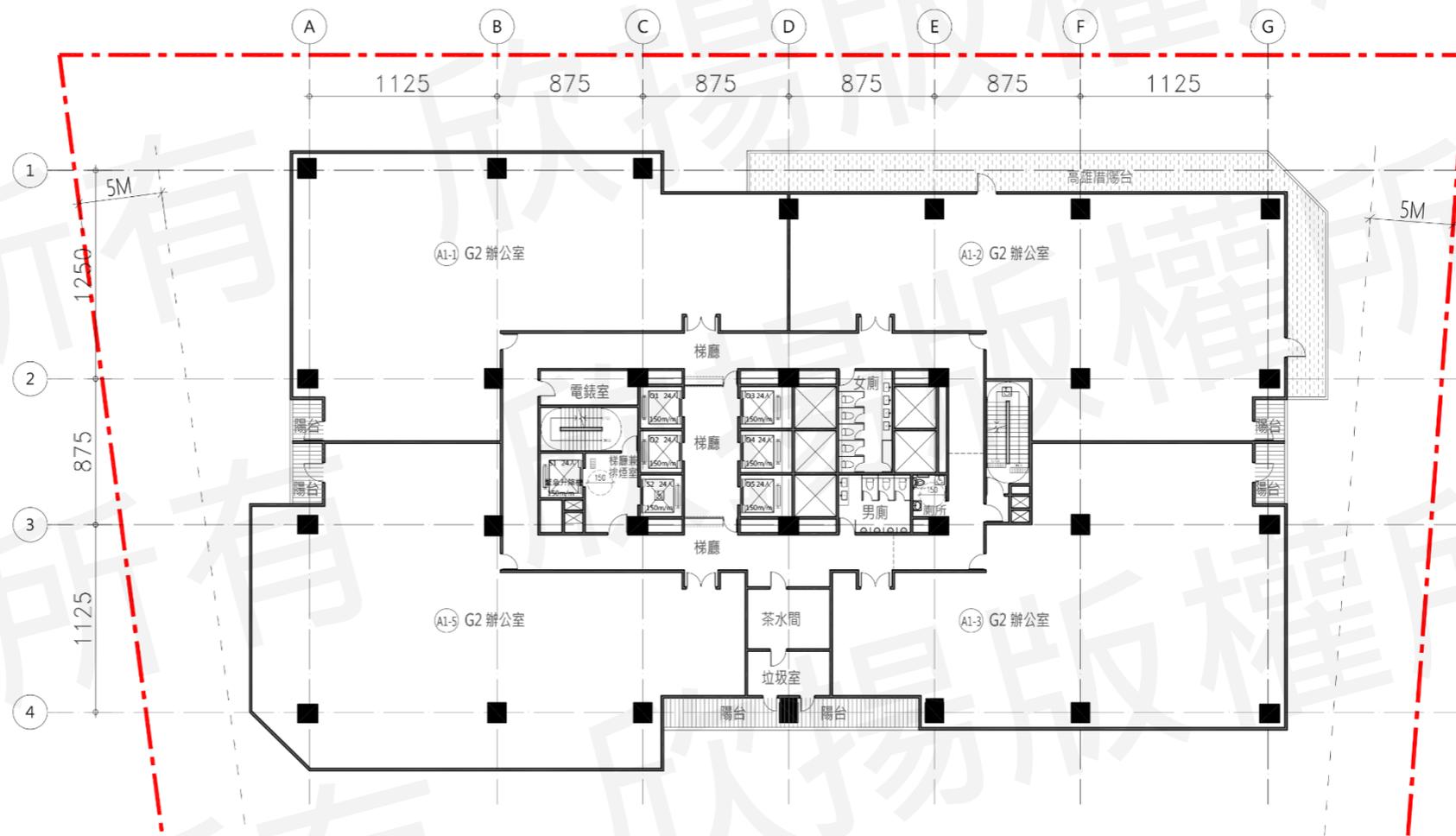
# 建物平立剖面

A基地 | A2旅館住宅棟\_住宅12F-25F標準層



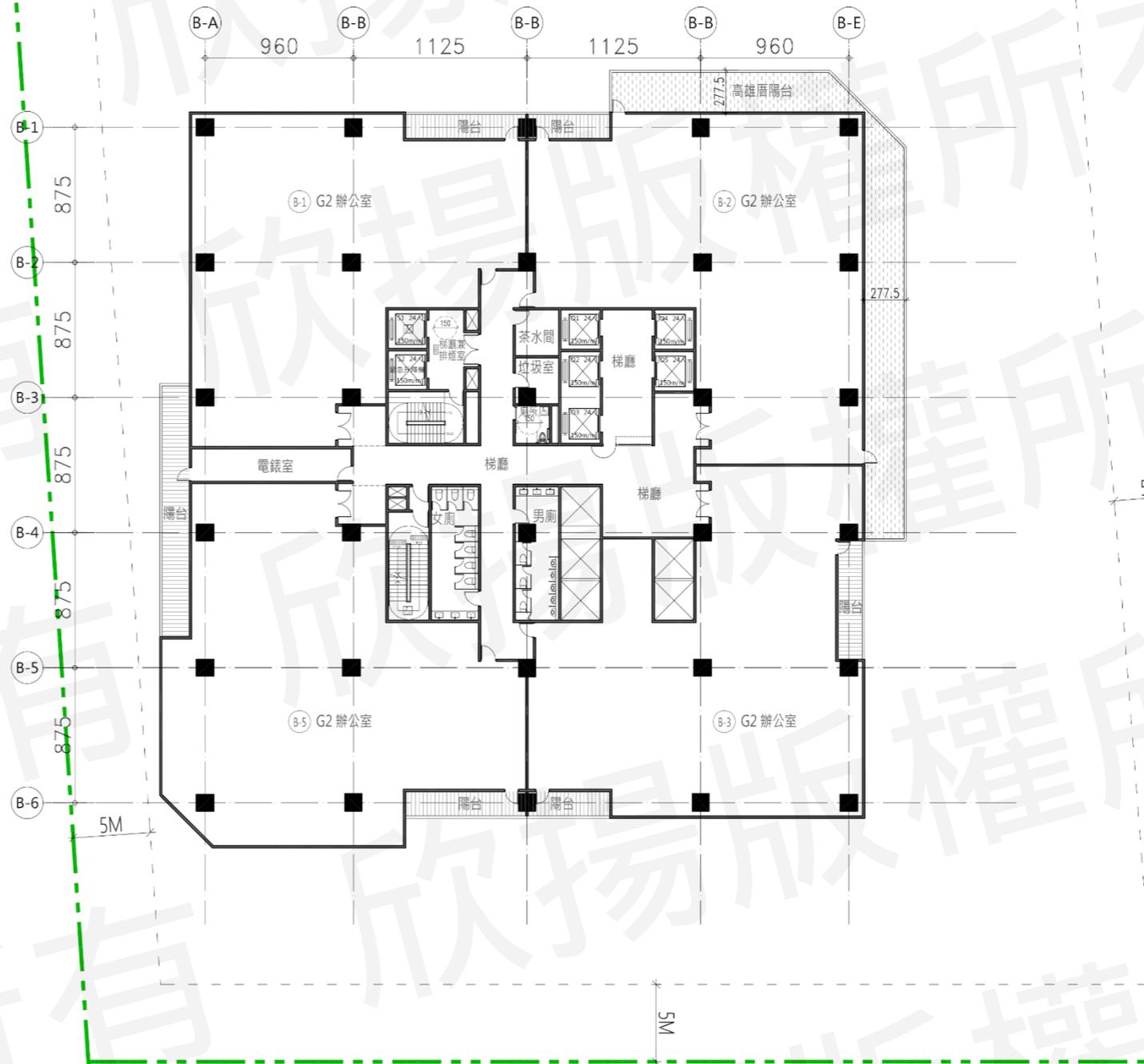
# 建物平立剖面

A基地 | A1辦公棟\_標準層



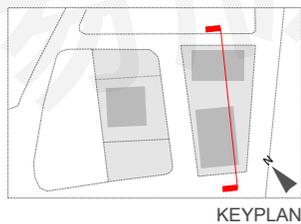
# 建物平立剖面

B基地 | 辦公棟\_標準層



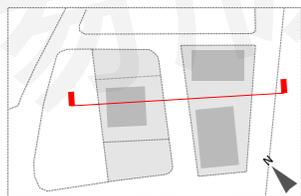
# 建物平立剖面

A基地 | 南北向剖面圖



# 建物平立剖面

A基地 | 東西向剖面圖



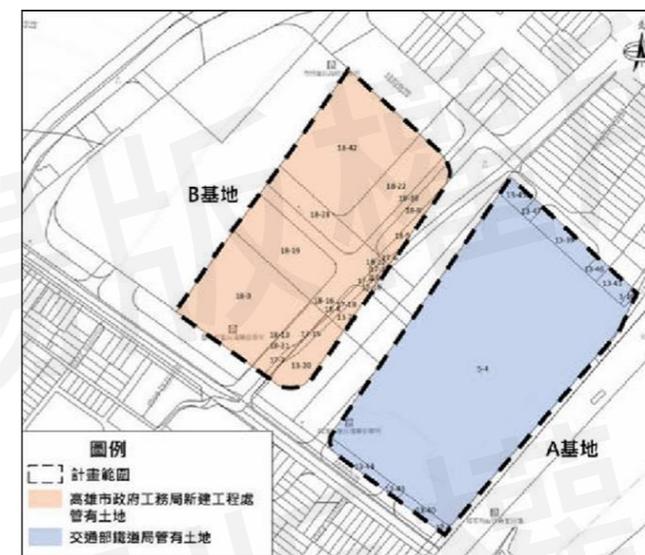
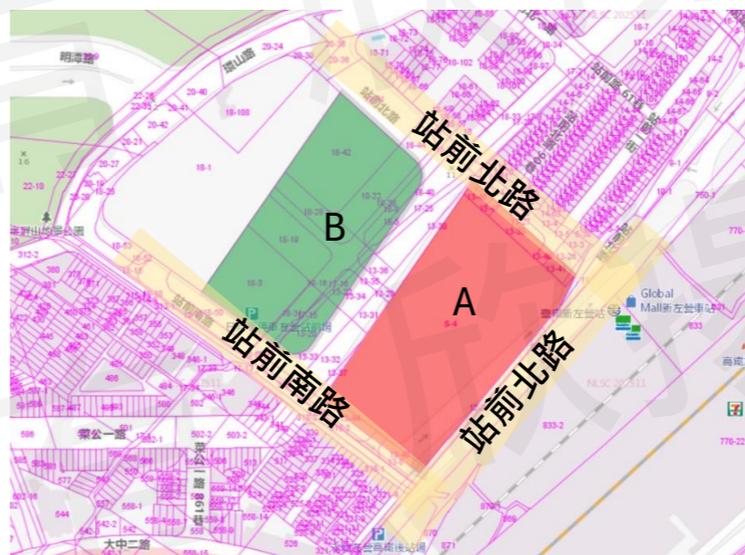
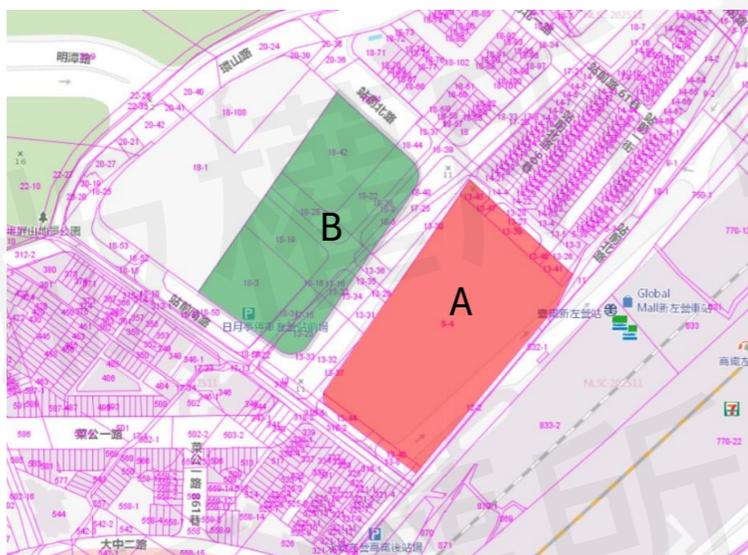
KEYPLAN

# 7. 估價說明

# 更新單元基本資料

## 更新前產權

- 土地筆數：42筆土地
- 土地面積：23,954.00 m<sup>2</sup> (約7,246.0850坪)
- 土地使用分區：土地原為轉運專用區(13,254.00平方公尺)及廣場兼停車用地(10,700.00平方公尺)；變更為商業區(15,579平方公尺)、廣場兼道路用地(3,002平方公尺)、公園用地(3,090平方公尺)及停車場用地(2,283平方公尺)
- 建物筆數：本案更新前無合法建物
- 權利變換關係人數：2人(中華民國/交通部鐵道局、高雄市/高雄市政府工務局)





# 更新前估價條件

## 更新前土地權利價值，各宗土地估價原則

- (1) 土地使用分區：本案基地全部範圍左東段5-4地號等42筆土地，依據內政部都市計畫委員會民國112年5月16日第1033次會議審議通過之「變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區)案」，土地原為轉運專用區(13,254平方公尺)及廣場兼停車用地(10,700平方公尺)，變更為**商業區(15,579平方公尺)**、**廣場兼道路用地(3,002平方公尺)**、**公園用地(3,090平方公尺)**及**停車場用地(2,283平方公尺)**，基地內使用分區面積如下。

| 基地  | 變更後分區   | 面積(m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------|---------------------|
| A基地 | 第三種商業區  | 10,252.00           |
|     | 廣場兼道路用地 | 3,002.00            |
|     | 小計      | 13,254.00           |
| B基地 | 第三種商業區  | 5,327.00            |
|     | 公園用地    | 3,090.00            |
|     | 停車場用地   | 2,283.00            |
|     | 小計      | 10,700.00           |
| 合計  |         | 23,954.00           |

- (2) 建築用地(第三種商業區)：以法定容積率為基礎評估土地**素地價格**，並以合併利用之前提評估更新前合併後各宗土地權利價值。
- (3) 公共設施用地(廣場兼道路用地、公園用地、停車場用地)：依都市更新條例第51條規定**抵充**，故不評估更新前土地權利價值。

## 更新前比準土地選取原則

- (1) 更新前土地選定**A基地內第三種商業區(面積10,252m<sup>2</sup>)**為比準地，並考量各宗土地個別條件差異推估各宗土地之地價。

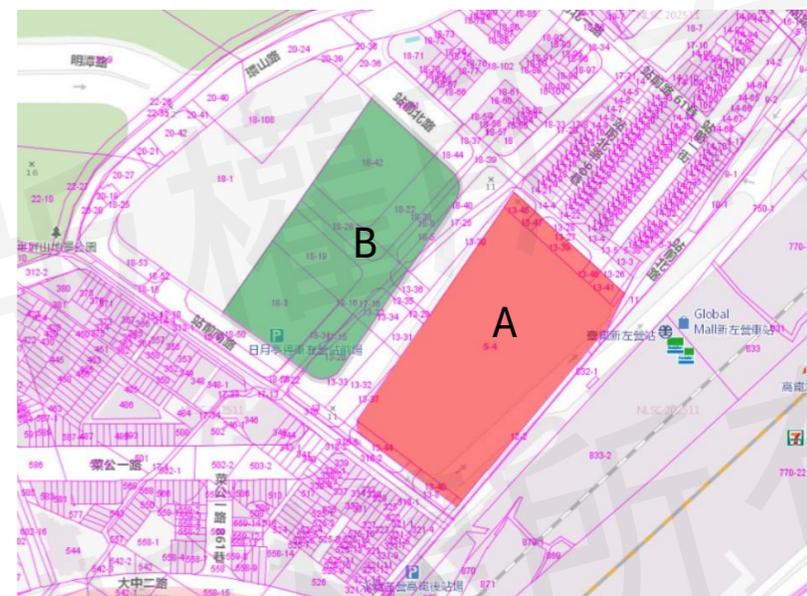
# 更新前土地價格評估過程

## 估價方法說明

| 地號                 | 面積(坪)    | 估價方法   |
|--------------------|----------|--|
| A宗地                | 3,101.23 | 比較法<br>土地開發分析法                                 |
| B宗地                | 1,611.42 | 以比準地評估單價為基礎，分析條件差異調整價值。                        |
| 廣場兼道路用地、公園用地、停車場用地 | 2,533.44 | 依照更新前估價條件第二點第三項，依都市更新條例第51條規定抵充，故不評估更新前土地權利價值。 |

## 各筆土地條件

| 基地 | 土地使用分區          | 面積(m <sup>2</sup> ) | 面積(坪)    | 臨路面數 | 形狀 | 商業效應 | 面積(坪) |
|----|-----------------|---------------------|----------|------|----|------|-------|
| A  | 第三種商業區          | 10,252.00           | 3,101.23 | 4面   | 梯形 | 優    | 大     |
|    | 廣場用地<br>(兼道路用地) | 3,002.00            | 908.11   |      |    |      |       |
| B  | 第三種商業區          | 5,327.00            | 1,611.42 | 3面   | 方正 | 稍差   | 中     |
|    | 公園、停車場          | 5,373.00            | 1,625.33 |      |    |      |       |
| 合計 | --              | 23,954.00           | 7,246.09 |      |    |      |       |



# 更新前土地價格評估過程

## 各筆土地評估結果

| 基地 | 土地使用分區          | 面積        | 面積(坪)    | 計價面積(坪)  | 權利人      | 合併前單價(元/坪) | 合併前總價(元)      | 更新前權利價值比例 | 合併後單價(元/坪) | 合併後總價(元)      |
|----|-----------------|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|-----------|------------|---------------|
| A  | 第三種商業區          | 10,252.00 | 3,101.23 | 3,101.23 | 交通部鐵道局   | 1,200,000  | 3,721,476,000 | 66.9511%  | 1,220,873  | 3,786,207,850 |
|    | 廣場用地<br>(兼道路用地) | 3,002.00  | 908.11   | 抵充       | 交通部鐵道局   | -          | -             | -         | -          | -             |
| B  | 第三種商業區          | 5,327.00  | 1,611.42 | 1,611.42 | 高雄市政府工務局 | 1,140,000  | 1,837,018,800 | 33.0489%  | 1,159,829  | 1,868,972,150 |
|    | 公園、停車場          | 5,373.00  | 1,625.33 | 抵充       | 高雄市政府工務局 | -          | -             | -         | -          | -             |
| 合計 | --              | 23,954.00 | 7,246.09 | 4,712.65 | --       |            | 5,558,494,800 | 100.0000% | 1,200,000  | 5,655,180,000 |

合併後總價約56.5億

比準地

120萬/坪

合併後土地

120萬/坪

# 更新後建築規劃及估價條件說明

## 更新後建築規畫配置

- 樓層規劃：A棟地上26層，地下6層之店鋪辦公住宅大樓；B棟地上26層，地下4層之店鋪辦公大樓
- 產品類型：A棟(店面、辦公、旅館及住宅)；B棟(店面、辦公大樓)
- 更新後供分配建坪面積：A棟為37,202.73坪(不含地下層車位，計價車位共計1,119個)；B棟為18,858.37坪(不含地下層車位，計價車位共計384個)。
- 停車位：A棟計價車位為1,119部坡道平面停車位；B棟計價車位為384部坡道平面停車位
- 公設比：A棟店面約21.49~29.33%、辦公40%、旅館22.31%、住宅35%；B棟店面21.26%、辦公約40.19%



## 更新後估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，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. 更新後各戶價格評估，店面產品選定「**A棟1F-A1**」戶作為比準單元，辦公產品選定「**A棟12F-A2**」戶作為比準單元，住宅產品選定「**A棟12F-A2-2**」戶作為比準單元，停車位產品選定編號「**A棟B3-坡道平面車位(250\*550)**」作為比準單元。
3. 更新後停車場用地規劃之175個車位完成興闢後贈予高雄市政府，未來由高雄市政府交通局營運管理，故不計算銷售價值。

| 類型  | 比準戶                  | 估價方法    | 各戶推估方法    |
|-----|----------------------|---------|-----------|
| 店面  | A棟1F-A1              | 比較法、收益法 | 依各戶效用差異調整 |
| 辦公  | A棟12F-A2             | 比較法、收益法 | 依各戶效用差異調整 |
| 住宅  | A棟12F-A2-2           | 比較法、收益法 | 依各戶效用差異調整 |
| 旅館  | --                   | 收益法     | 整體合併使用評估  |
| 地下層 | A棟B3-坡道平面車位(250*550) | 比較法     | 依各別效用差異調整 |

# 更新後評估過程

## 水平效用

考量『面積』、『商業效益』，決定各戶合理市場價值。

## 垂直效用

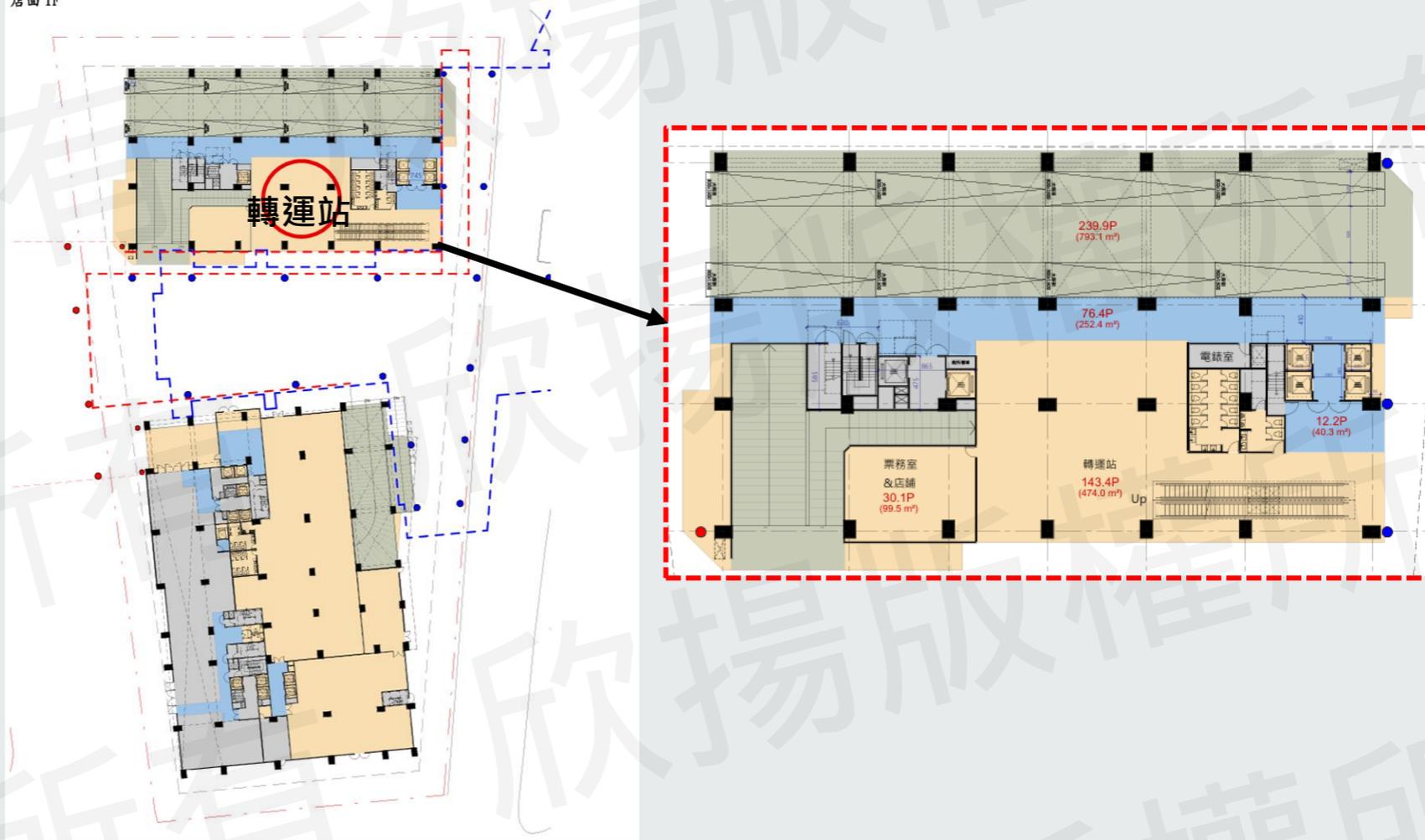
| 樓層 | 店面     |
|----|--------|
| 1F | 100.0% |
| 2F | 80.0%  |
| 3F | 90.0%  |

## 比準單價

55.0萬/坪

## 店面圖面

更新後店面設計圖(紅色圓圈為比準戶)  
店面 1F



# 更新後評估過程

## 水平效用

考量『面積』、『位置(前、後棟)』，決定各戶合理市場價值。

## 垂直效用

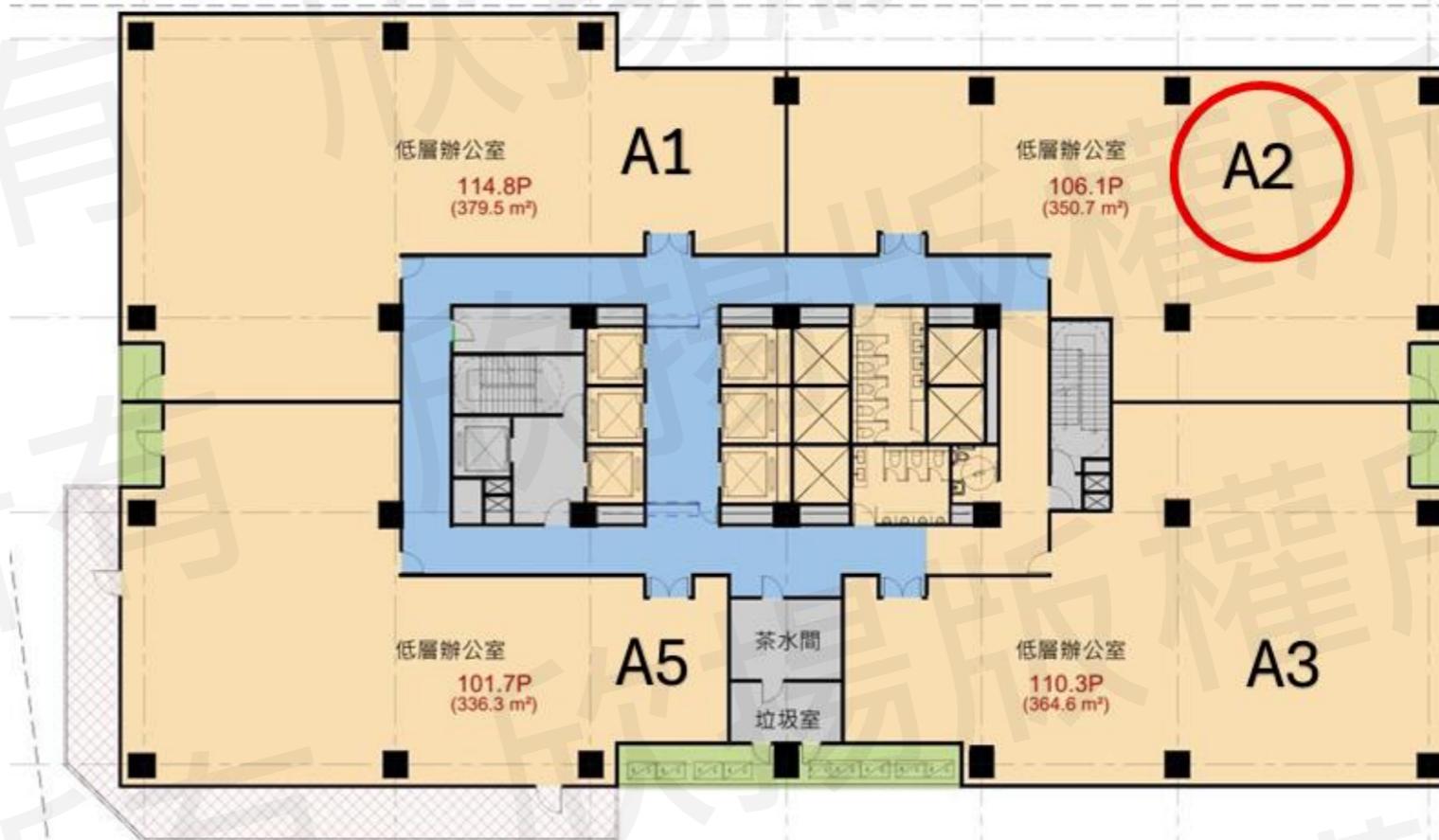
| 樓層  | 辦公     | 樓層  | 辦公     |
|-----|--------|-----|--------|
| 5F  | 96.5%  | 16F | 102.0% |
| 6F  | 97.0%  | 17F | 102.5% |
| 7F  | 97.5%  | 18F | 103.0% |
| 8F  | 98.0%  | 19F | 103.5% |
| 9F  | 98.5%  | 20F | 104.0% |
| 10F | 99.0%  | 21F | 104.5% |
| 11F | 99.5%  | 22F | 105.0% |
| 12F | 100.0% | 23F | 105.5% |
| 13F | 100.5% | 24F | 106.0% |
| 14F | 101.0% | 25F | 106.5% |
| 15F | 101.5% | 26F | 107.0% |

## 比準單價

44.0萬/坪

## 辦公圖面

更新後辦公設計圖(紅色圓圈為比準戶)



# 更新後評估過程

## 水平效用

考量『面積』、『通風採光』、『棟距』，決定各戶合理市場價值。

## 垂直效用

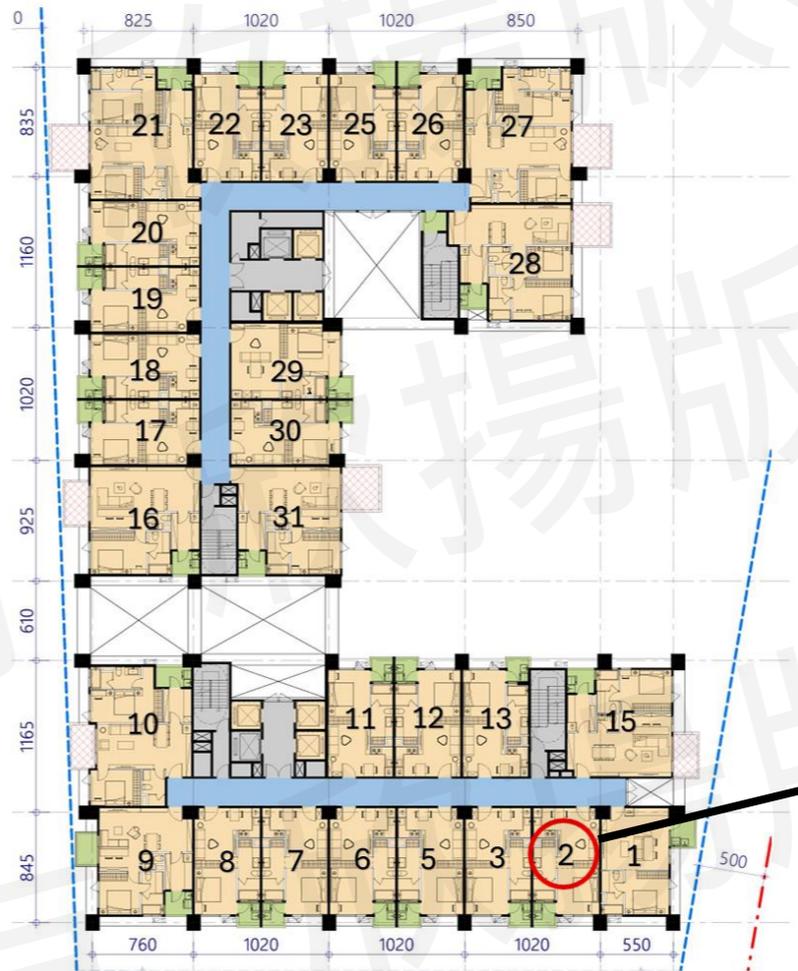
| 樓層  | 住宅     | 樓層  | 住宅     |
|-----|--------|-----|--------|
| 5F  | 96.5%  | 16F | 102.0% |
| 6F  | 97.0%  | 17F | 102.5% |
| 7F  | 97.5%  | 18F | 103.0% |
| 8F  | 98.0%  | 19F | 103.5% |
| 9F  | 98.5%  | 20F | 104.0% |
| 10F | 99.0%  | 21F | 104.5% |
| 11F | 99.5%  | 22F | 105.0% |
| 12F | 100.0% | 23F | 105.5% |
| 13F | 100.5% | 24F | 106.0% |
| 14F | 101.0% | 25F | 106.5% |
| 15F | 101.5% | 26F | 107.0% |

## 比準單價

45.0萬/坪

## 辦公圖面

更新後住宅層設計圖(紅色圓圈為比準戶)





# 更新後估價結論

## 更新後評估結果

| 項目                    | 面積(坪)     | 單價(元/坪)   | 總價(元)            |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|
| 1樓平均建坪單價(元/坪)(不含旅館1F) | 856.31    | 547,135   | 468,516,840      |
| 2~3樓商業空間平均建坪單價(元/坪)   | 537.96    | 463,558   | 249,375,600      |
| 5~26樓辦公空間平均建坪單價(元/坪)  | 35,889.98 | 437,910   | 15,716,570,000   |
| 1~9樓旅館空間平均建坪單價(元/坪)   | 6,478.72  | 384,488   | 2,490,990,000    |
| 10~26樓住宅產品平均建坪單價(元/坪) | 12,298.13 | 462,601   | 5,689,126,640    |
| 車位平均價格(元/個)           |           | 1,427,345 | 2,145,300,000.00 |
| 更新後總權利價值(元)           | 56,061.10 |           | 26,759,879,080   |

**總價約267.5億**

# THANK YOU

## 簡報結束 感謝聆聽

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、相關圖說及財務計畫等實際數值，  
以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。