

# 擬訂高雄市前鎮區經貿段 三小段3、4及6地號等3筆 土地都市更新事業計畫及 權利變換計畫案 自辦公聽會

2024.10.7

實施者 | 御盟建設股份有限公司

建築規劃 | 羅興華聯合建築師事務所

都更規劃 | 富宇國際開發管理有限公司

專業估價 | 中華不動產估價師聯合事務所 宏大不動產估價師聯合事務所 陳銘光不動產估價師事務所





# 簡報大綱

## CONTENTS

- 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



## ■ 都市更新條例

- 依**第32條**及**第48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。

## ■ 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(里長)、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。



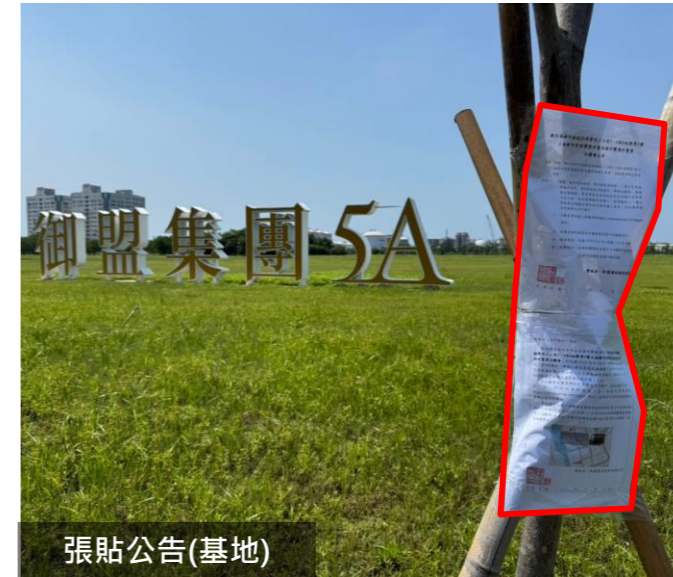
# 公聽會辦理公告及通知方式

## ■ 一、公告方式

- 刊登報紙
  - 本次公聽會資訊實施者分別於113年9月25日至113年9月27日於太平洋日報刊登公告
- 張貼公告
  - 於113年9月26日起張貼公聽會公告於前鎮區鎮北里里辦公室
- 專屬網頁 <https://yuimomgroup.com/pages>

## ■ 二、通知方式

- 本會議通知以掛號附回執（雙掛號）寄出
- 以傳單周知更新單元內門牌戶



張貼公告(基地)



張貼公告(里辦公室)



# 相關出席人員介紹

- 更新案實施者：御盟建設股份有限公司
- 公聽會辦理人：御盟建設股份有限公司
- 公聽會邀請對象
  - 主管機關代表：高雄市政府都市發展局
  - 專家學者代表：高雄大學法律學系 張鈺光 助理教授
  - 當地居民代表：高雄市前鎮區鎮北里 許昭福 里長
  - 本案土地所有權人及他項權利人
  - 專業估價者：中華不動產估價師聯合事務所/宏大不動產估價師聯合事務所/陳銘光不動產估價師事務所

# 更新單元基本資料 01

- 更新單元位置及範圍
- 土地及建物權屬
- 更新單元現況
- 與都市計畫之關係
- 更新單元劃定檢討



## 計畫緣起

# 連結亞灣2.0廊帶，共同打造高雄企業旗艦聚落

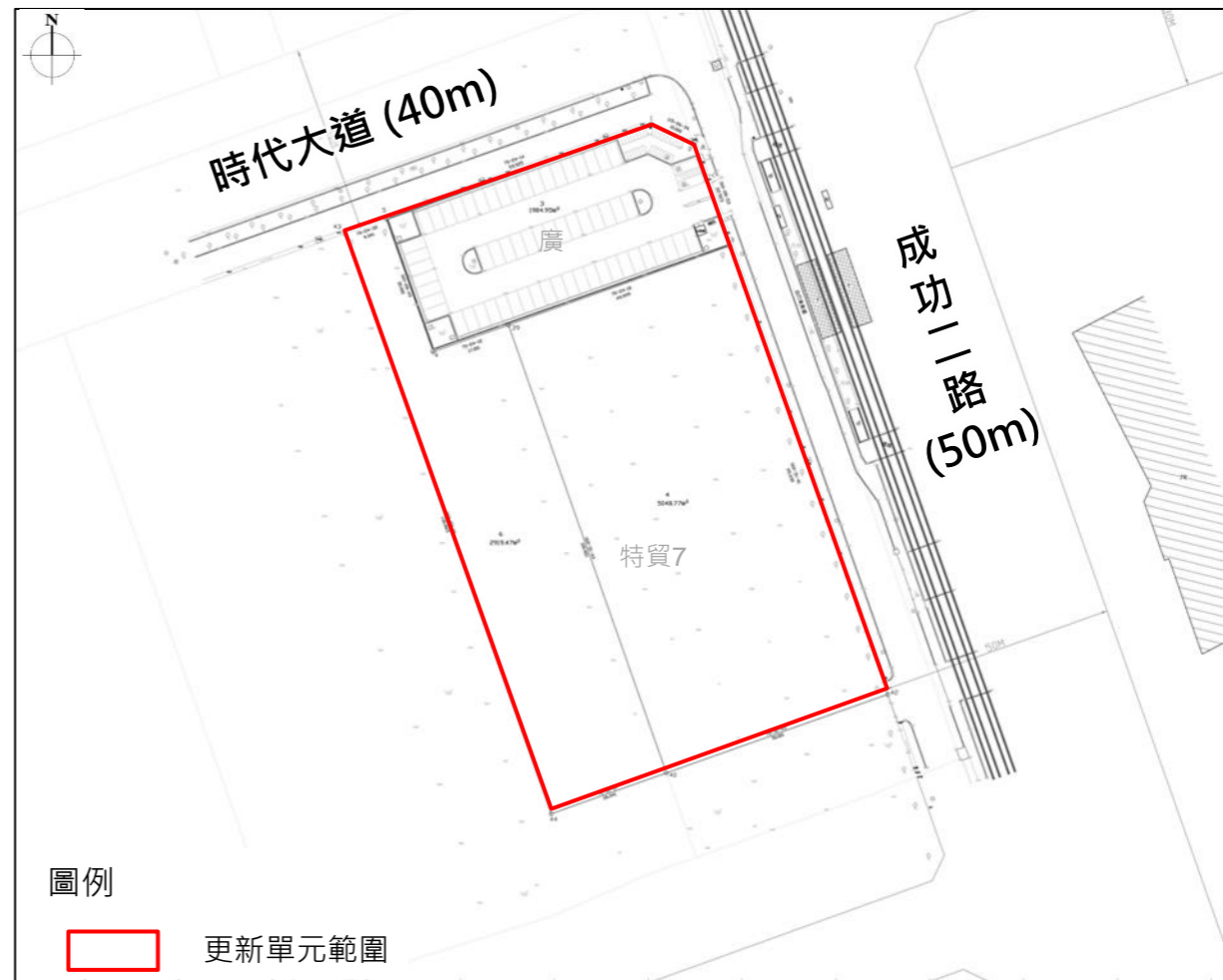
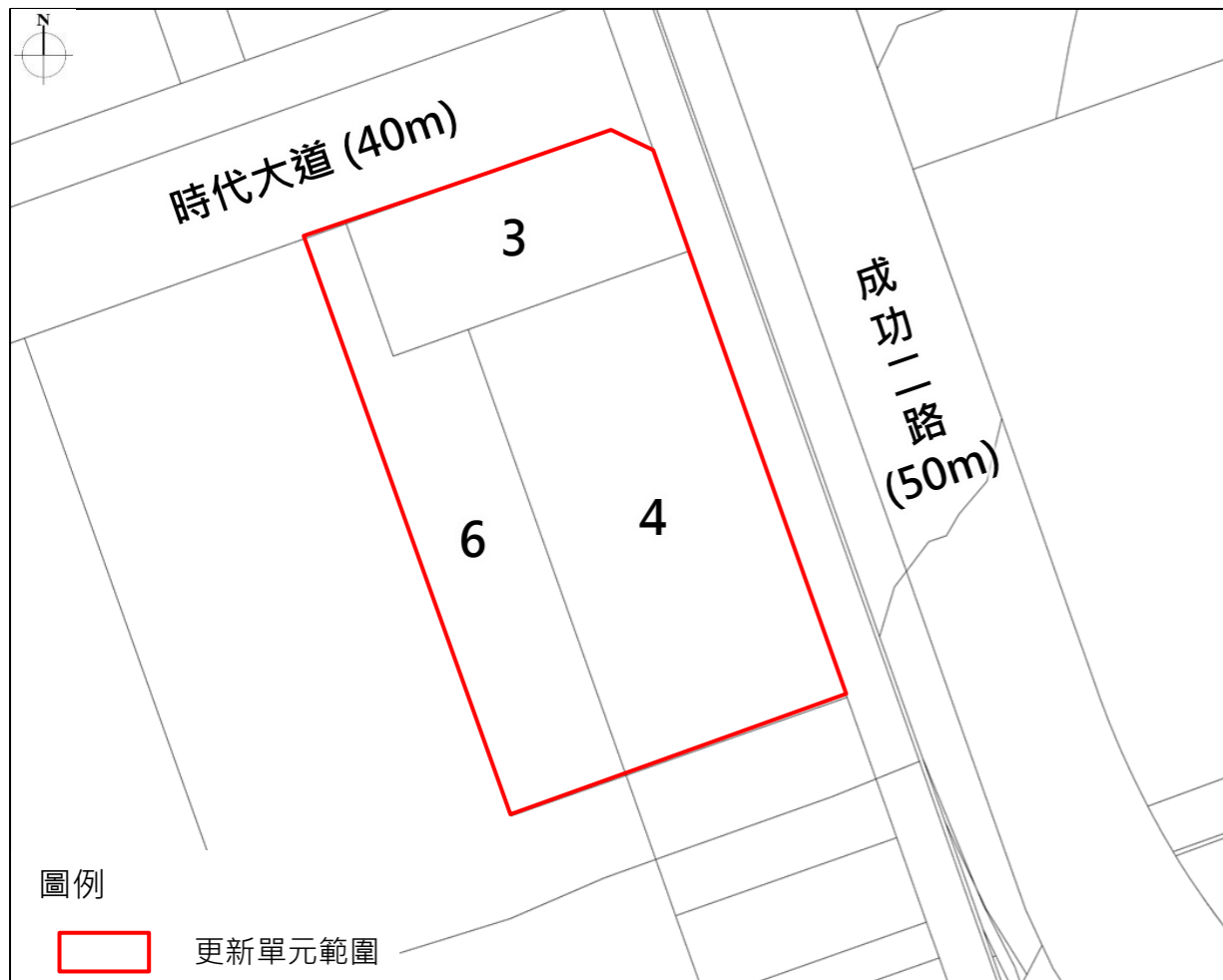
- 適應經濟發展需要：依據行政院「亞灣2.0計畫」，應規劃引入智慧商辦大樓
- 辦理急迫性：呼應重大政策，採都市更新併同都市計畫變更方式，完善基地條件
- 必要性及公益性：規劃適當開放空間及協助開闢公共設施，提升市民生活品質





# 更新單元範圍

- 更新單元範圍：高雄市前鎮區鎮北里，成功二路及時代大道交叉口之街廓
- 更新單元面積：9,953.19m<sup>2</sup>





# 土地及建物範圍

## ■ 土地權屬：

- 前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆
- 私有(特貿7)7,968m<sup>2</sup>、市有(廣停)1,985m<sup>2</sup>

## ■ 合法建築物權屬：本案無地上物

序號	標示部			所有權部			他項權利部	
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人
1	經貿段三小段	3	1,984.95	高雄市/高雄市政府工務局	1/1	1,984.95	-	-
2		4	5,048.77	邵○○	1/1	5,048.77	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
3		6	2,919.47		1/1	2,919.47	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
總計			9,953.19	-	-	9,953.19	-	-





# 更新單元現況

## 更新單元及周邊多為素地，緊鄰夢時代購物中心及輕軌站





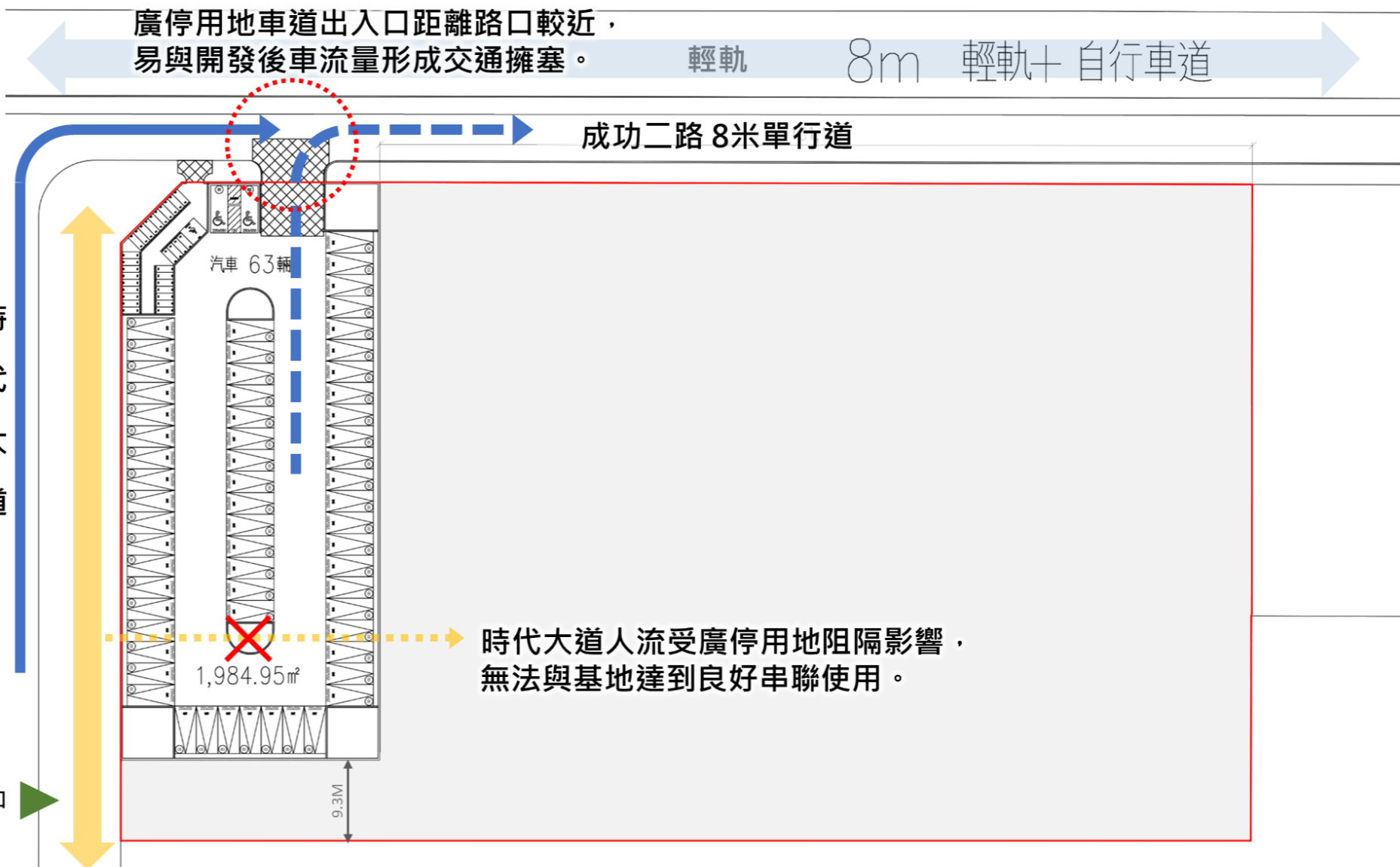
### 更新單元現況

# 廣停用地現況已開闢，主要為輕軌及大眾運輸轉乘停車使用

廣停用地現況設置於基地北側，提供機車34輛及汽車63輛停車位，使用面積為1,984.95 m<sup>2</sup>並由成功二路作為車道出入口。

依原配置留設廣停用地後剩餘面寬**僅能作車道出入口**，造成基地與時代商圈及周邊未來開發商圈**缺乏人流動線連結**。廣停用地**車道出入口與路口距離較近**，容易與開發後車流量**形成交通壅塞情況**。

僅能作車道出入口



## 與都市計畫之關係

# 更新單元包含第七種特定經貿核心專用區及廣場停車場用地

### ■ 現行都市計畫

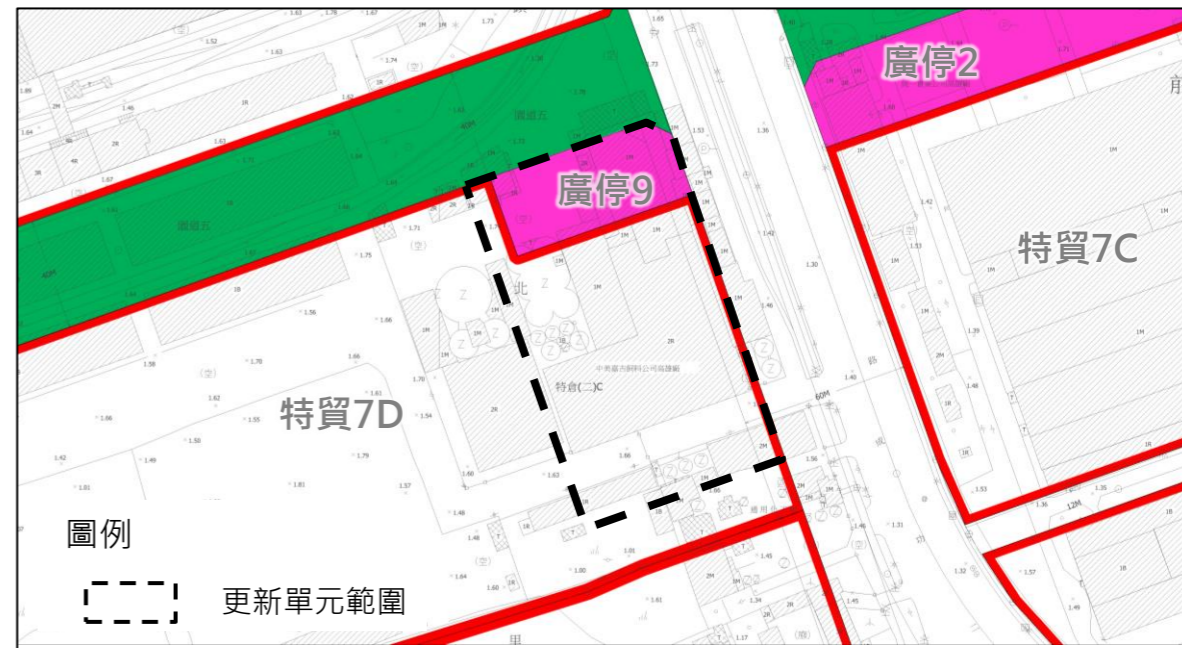
- 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）（102年）

### ■ 土地使用

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率
第七種特定經貿核心專用區	7,968.24	60%	490%
廣場停車場用地	1,984.95	10%	20%

### ■ 土地容許使用項目

使用情形	項目
允許使用	學前教育設施、社教設施、文康設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、公共通訊設施、公共安全設施、大型遊憩設施、水岸遊憩設施、公務機關、人民團體、批發業、零售業、綜合零售業、國際貿易業、 <b>餐飲業</b> 、智慧財產權業、陸上、水上、航空及其他運輸業、電信業、 <b>金融、保險及不動產業</b> 、顧問服務業、資訊服務業、廣告業、設計業、電信業務門號代辦業、研究發展服務業、訓練服務業、出版事業、電影事業、廣播電視服務業、藝文業、休閒、娛樂服務業、運動服務業、觀光及旅遊服務業、專門技術服務業、租賃業、 <b>會議中心</b> 、工商展覽中心、 <b>企業營運總部</b>
不允許使用	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅、物流加工業、加工出口區設置管理條例所規定之區內事業
條件式允許使用 (應經都設會審查通過後方允許使用)	公用事業設施、倉儲業、世界貿易展覽中心

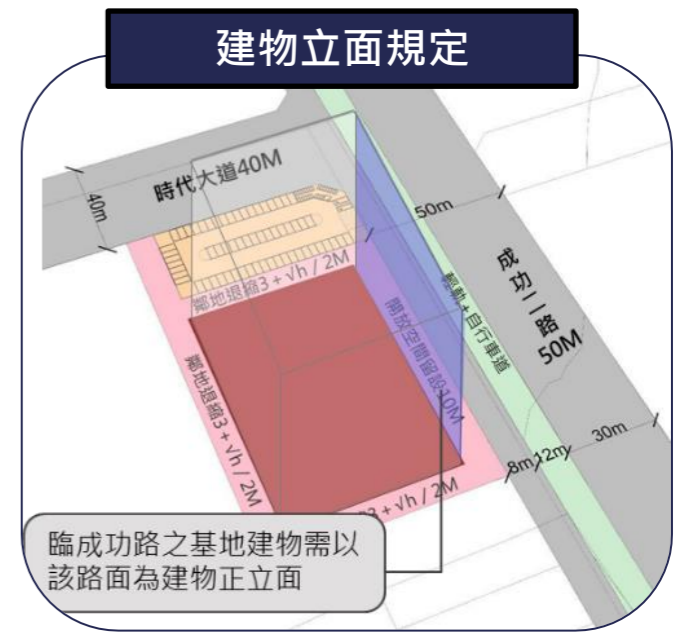
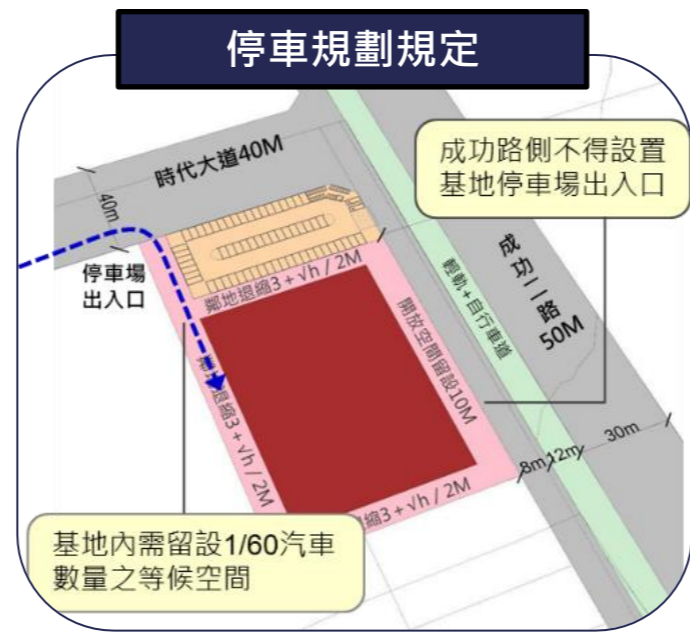
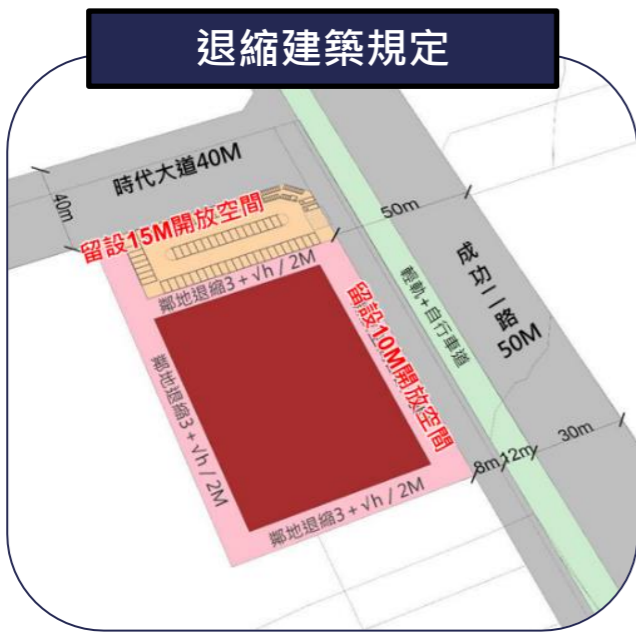




# 與都市計畫之關係

## 更新單元應經都市設計審議

### ■ 土地使用分區管制及都市設計基準規定



法令依據	土管 第11條/都設 第20條	土管 第12條/都設 第10、14條	都設 第10條
內容說明	<ul style="list-style-type: none"> <li>應與綠（園道）用地境界線退縮<b>15公尺</b>建築</li> <li>臨接成功路之建築基地需留設<b>10公尺</b>寬沿街開放空間</li> <li>其餘建築基地需自基地境界線退縮<b>5公尺</b>建築，並提供該開放空間供公眾使用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容積樓地板面積每<b>100m<sup>2</sup></b>設置一部停車空間</li> <li><b>成功路</b>以過境性車流為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外非經都設會審議通過<b>不得</b>設置建築基地<b>停車場出入口</b></li> <li>停車超過150席以上，基地內需設置1/60汽車數量之等候空間，得計入法定空地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>臨成功路段</b>之建築基地建物需以臨該道路面為<b>建物正立面</b></li> </ul>

# 本案依都市更新條例35條，併同辦理細部計畫調整程序

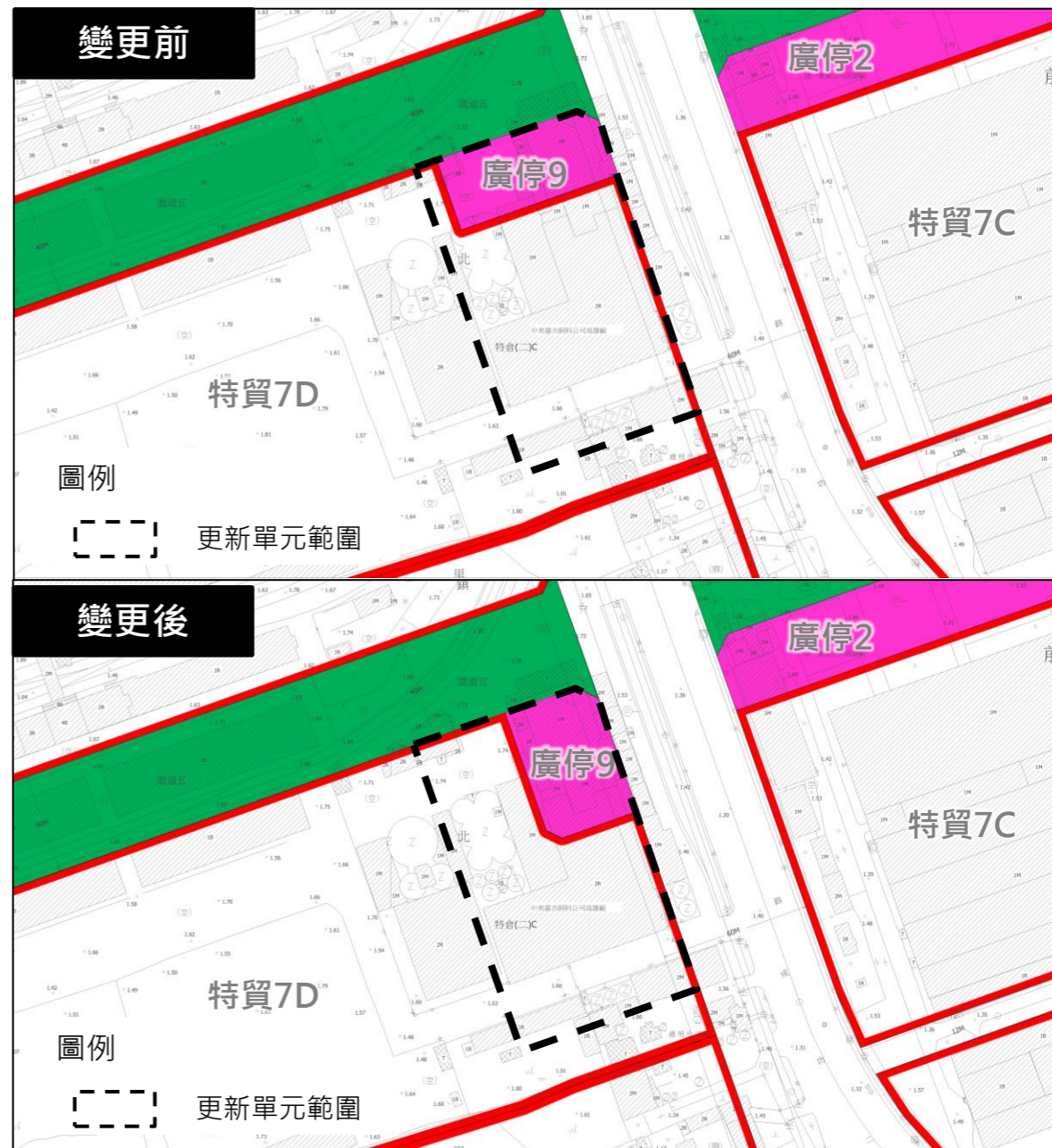
## ■ 都市計畫變更理由

- 配合高雄5G AIoT相關產業發展所需進駐空間，規劃引入智慧商辦大樓，增加A級辦公空間
- 本計畫基地臨時代大道面寬僅9.3公尺，經查都計土管規定，基地停車場出入口非經都設會審議通過不得設置成功二路側
- 整體規劃設計彈性小，易造成開發後交通問題，故需透過細部計畫調整廣停用地位置，來提高車行安全及土地利用效益

## ■ 依都市更新條例第35條辦理

- 都市更新事業計畫之擬訂或變更.....僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更

- 已取得113年2月27日高市經發招字第11331049000號函同意本案辦理個案變更



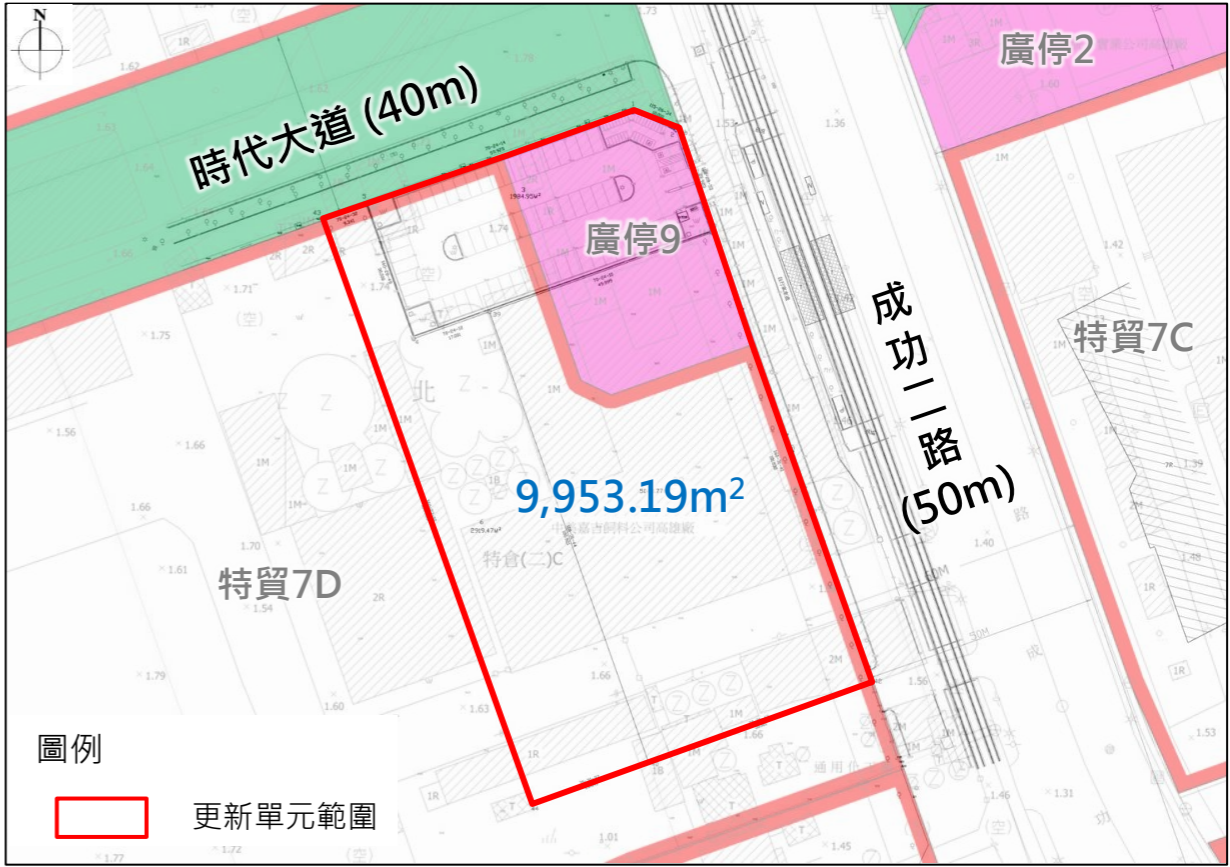




# 基地位於更新地區，符合更新單元劃定標準

- 基地位於高雄多功能經貿園區更新地區範圍
- 依「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書（106.11）」及「高雄市都市更新自治條例」，進行本案更新單元劃定檢討

說明	是否符合規定
<p>高雄市都市更新自治條例 #3</p> <p>同一街廓內<u>臨接一條計畫道路</u>且土地面積在<u>一千五百平方公尺以上</u>。</p>	<p>✓ 臨接時代大道及成功二路二條計畫道路</p> <p>✓ <u>面積9,953.19m<sup>2</sup></u></p> <p>✓ <b>符合規定</b></p>
<p>高雄市都市更新自治條例 #5</p> <p>依第三條規定自行劃定之更新單元，<u>不得位於非都市發展用地</u></p>	<p>✓ 位於<u>第七種特定經貿核心專用區及廣場停車場用地</u></p> <p>✓ <b>符合規定</b></p>





# 事業計畫說明 02

- 同意比例說明
- 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
- 土地使用計畫
- 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之分配使用原則
- 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

# 同意比例說明

- 依都市更新條例第37條第1項第2款規定：「依第二十二條規定辦理者：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」
- 本案已取得**100%**更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權面積之同意比例

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 )	9,953.19	2	0	0
公有 ( a )	1,984.95	1	0	0
私有 ( b=A-a )	7,968.24	1	0	0
排除總和 ( c )	0	0	本案無地上物	
計算總和 ( B=b-c )	7,968.24	1	0	0
同意數 ( C )	7,968.24	1	0	0
同意比例 ( C/B )	100.00%	100.00%	-	=

- 依都市更新條例46條，本案公有土地管理機關高雄市政府工務局，依據民國113年6月5日高市工新處字第11334514700號函文，表示同意參與本都市更新案。



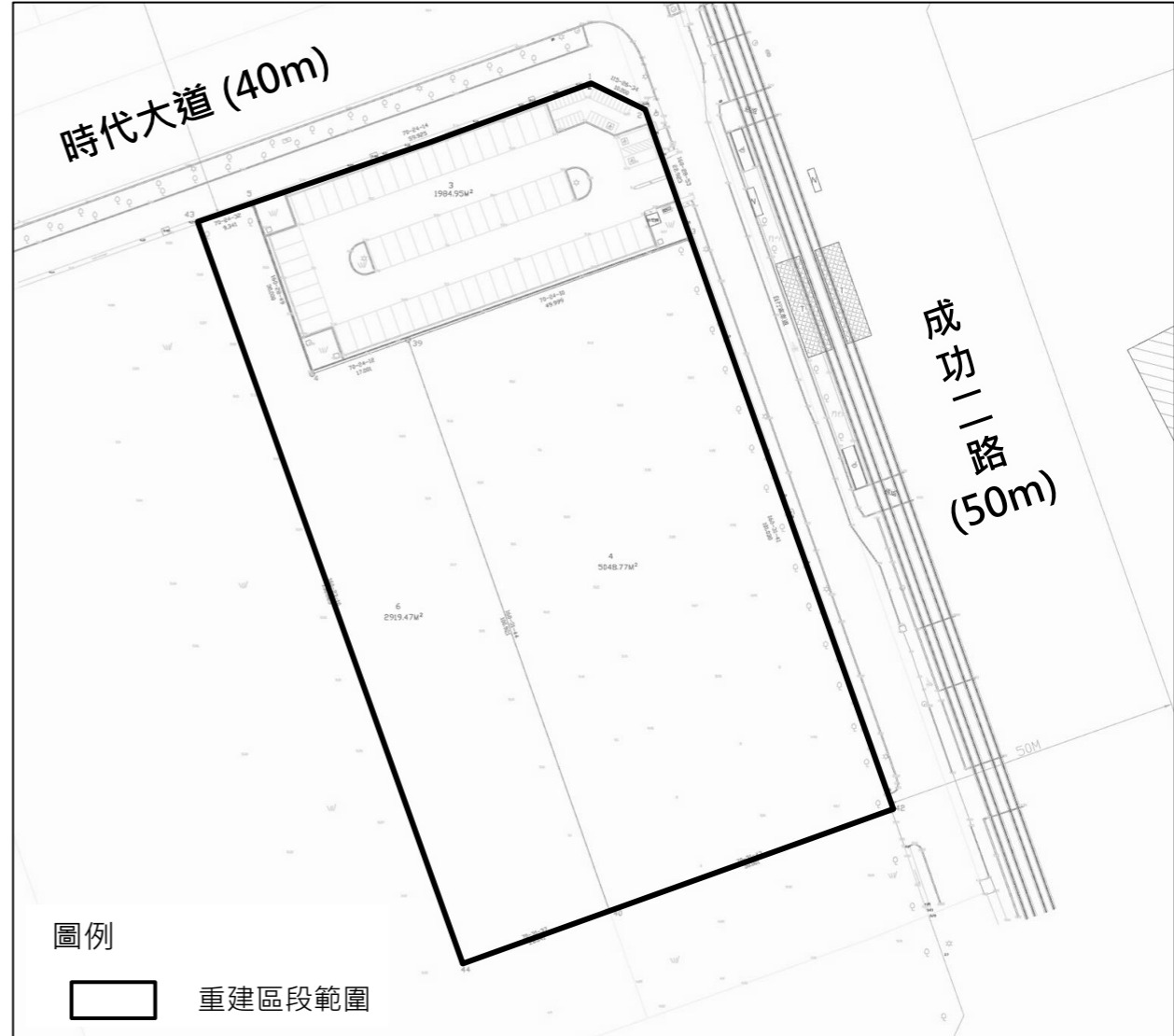
# 處理方式及其區段劃分

## ■ 處理方式

- 本更新單元由御盟建設股份有限公司擔任實施者，採重建方式辦理。

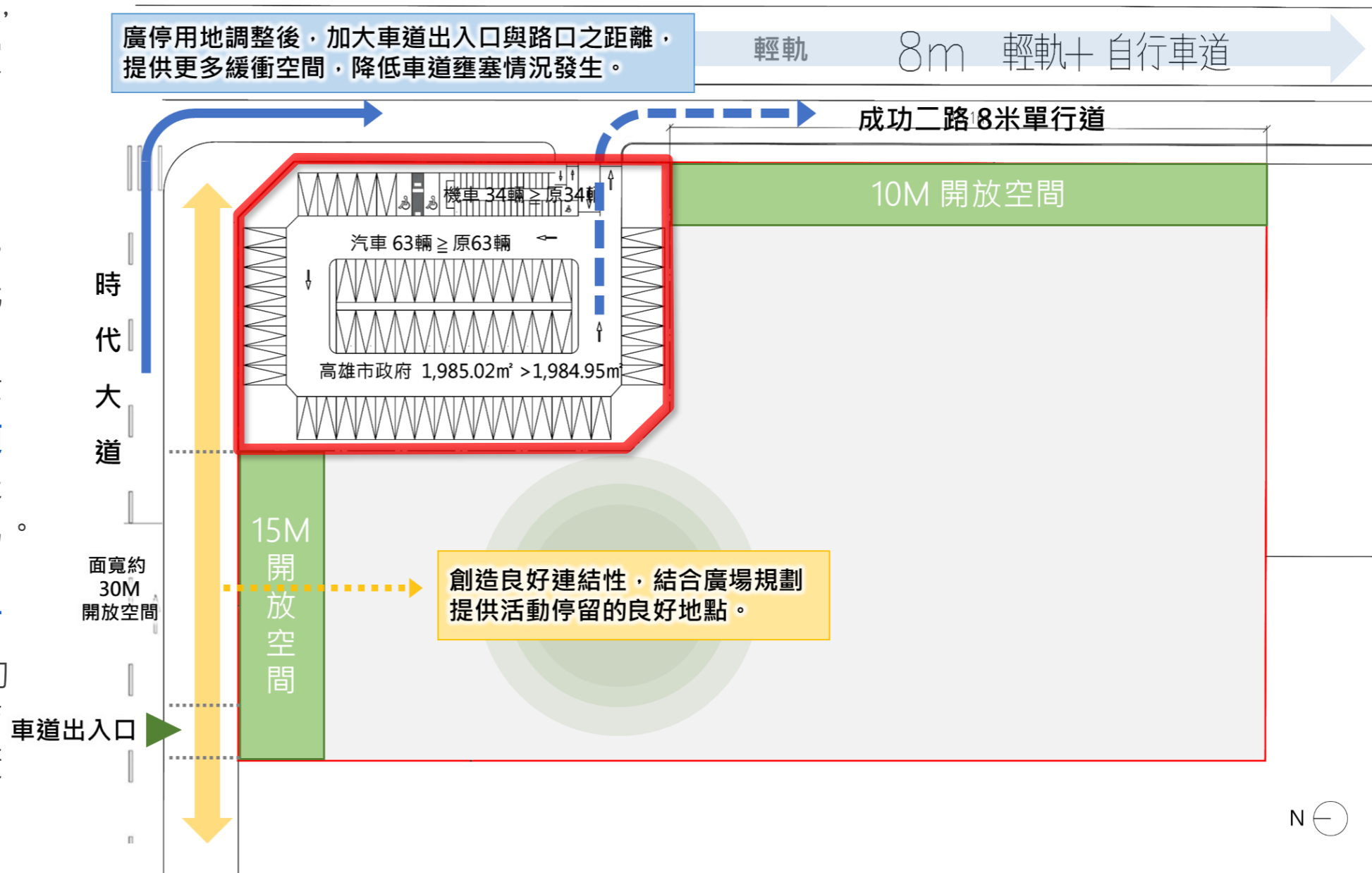
## ■ 區段劃分

- 本更新單元係擬將全區劃設為一「重建區段」實施都市更新事業



# 區內公共設施興修或改善計畫

- 本案範圍內之廣停9用地，將於都市計畫調整後無償協助開闢。
- **使用面積維持 1,985.02m<sup>2</sup>、停車位維持機車34輛及汽車63輛**，併整體規劃設計增加綠化空間及人行動線串聯。
- 依照原規劃由成功二路作為車道出入口並**加長車道出入口與路口之距離**，提供緩衝空間減緩壅塞情況。
- 於北側臨時時代大道留設出道出入口後，仍可**提供面寬約30M開放空間**，有助於規劃多層次綠化空間結合廣場規劃連結商圈及捷運人流，提供民眾駐足。





# 申請容積獎勵項目及額度

- 基準容積：39,044.38m<sup>2</sup>，申請獎勵容積額度(80.00%)：31,235.50m<sup>2</sup>

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比率(%)
中央都市更新容積獎勵項目		
#10 取得候選綠建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#11 取得候選智慧建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#14 時程獎勵	1,952.22	5.00%
#15 規模獎勵	10,034.41	25.70%
高雄市都市更新容積獎勵項目		
#5 捐贈經費推動都市更新事業	1,288.46	3.30%
其他容積		
增額容積	11,713.31	30.00%
<b>申請都市更新容積獎勵及增額容積合計</b>	<b>31,235.50</b>	<b>80.00%</b>

註：上表需依高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

建築基地面積(特貿7)	7,968.24m <sup>2</sup> (2,410.39坪)
基準容積	39,044.38m <sup>2</sup> (11,810.92坪)
容積獎勵	都更容獎50%
其他容積	增額容積30%
允建容積	70,279.88m <sup>2</sup> (21,259.66坪)
建物規劃	一棟地上39層，地下7層之商業辦公大樓
建物構造	鋼骨造(SC)
戶數	178戶
停車位	汽車1000席、機車837席
總樓地板面積	134,003.54m <sup>2</sup> (40,536.07坪)

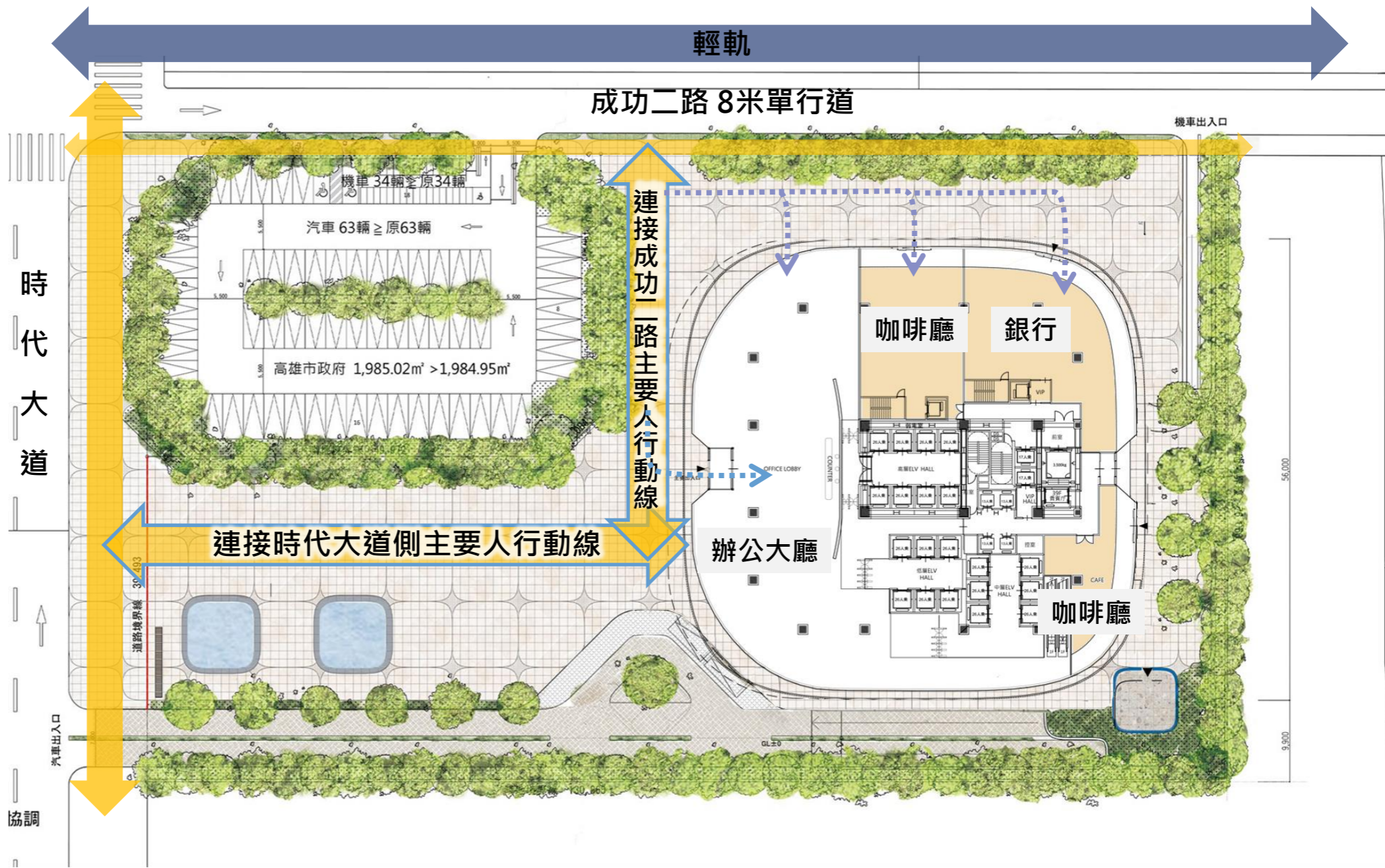


# 建築設計\_人車分離、人行動線

考慮未來的整體發展，除延續周邊商業機能，且**爭取都市更新與增額容積等獎勵**。

本案更新後於成功二路退縮留設人行步道與基地內綠化開放空間，使基地更容易銜接周邊輕軌車站通車人潮與延伸時代大道之人行，**塑造舒適安全的步行空間**。

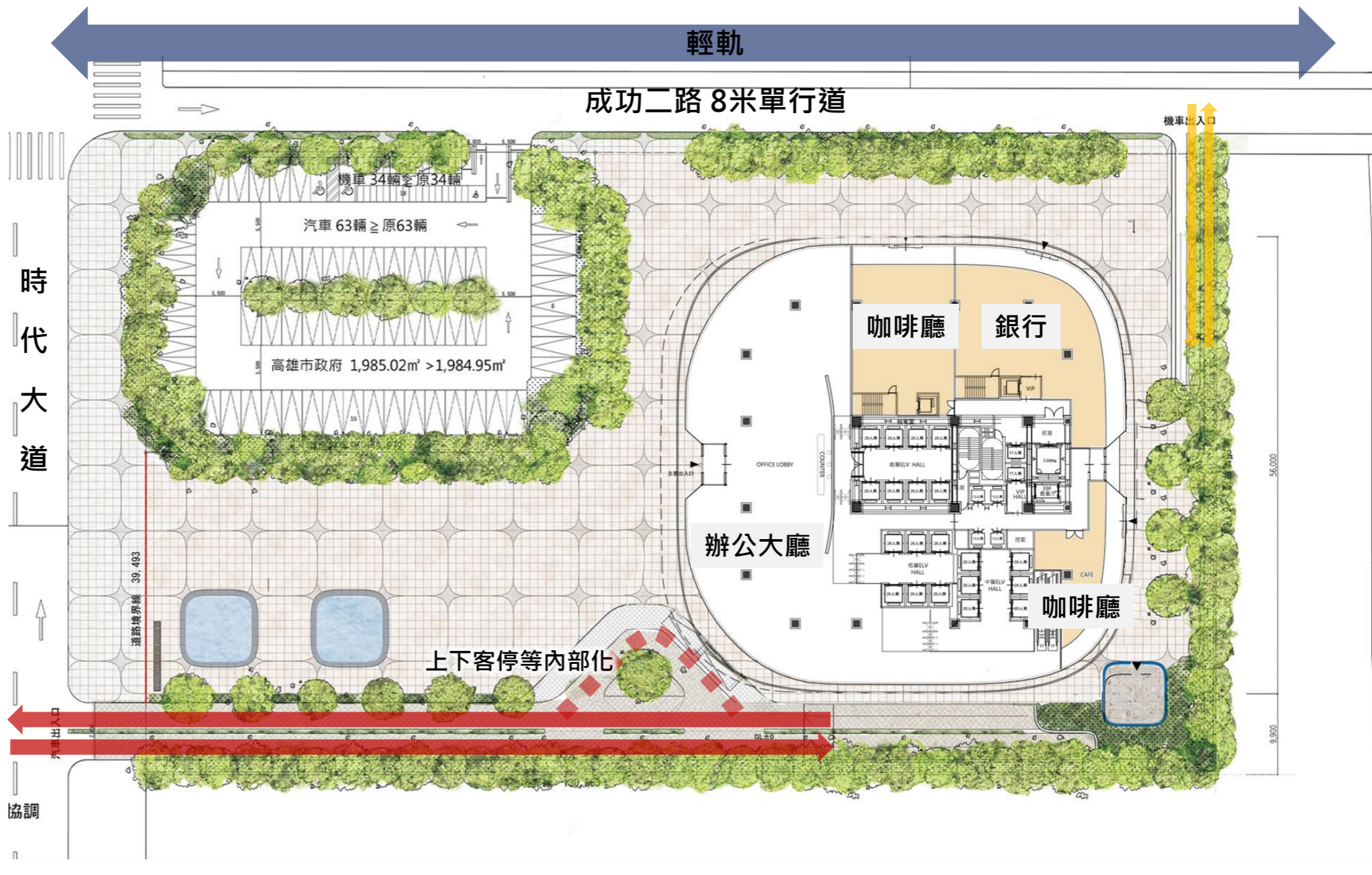
- ↔ 人行主動線
- ↔ 上班人行動線
- ↔ 其他人行動線





# 建築設計\_基地內車行動線

本案東側之成功二路為主要道路，也是輕軌環狀線夢時代站點位置同時連接商業人潮夢時代商圈，故本案規劃上將車道從**西側7米路進出**，車行動線以時代大道為主，避免對都市造成交通疑慮，也不影響成功二路上往來的人行動線；另外考慮商業與餐飲營運衍伸之停車需求，於地面層設置上下客停等區。









# 單元平面\_地上一層平面圖

## 地上一層：

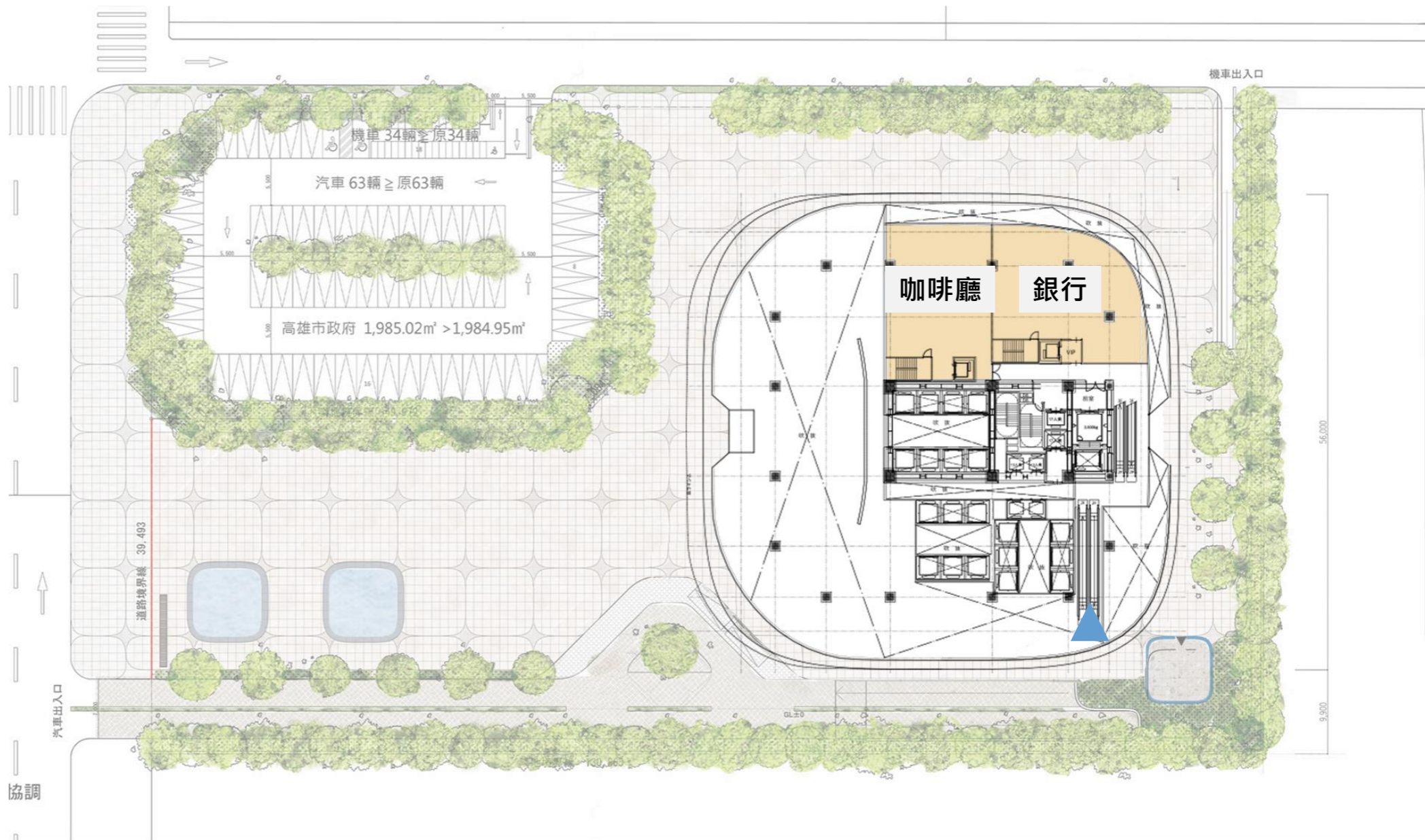
西北角臨時代大道為商店、辦公及餐廳的主入口；東側面成功二路為銀行及咖啡廳出入口；沿基地退縮規劃景觀綠化之開放空間連接基地周邊人行動線，西側作為基地車道主出入口。





# 單元平面\_地上二層平面圖

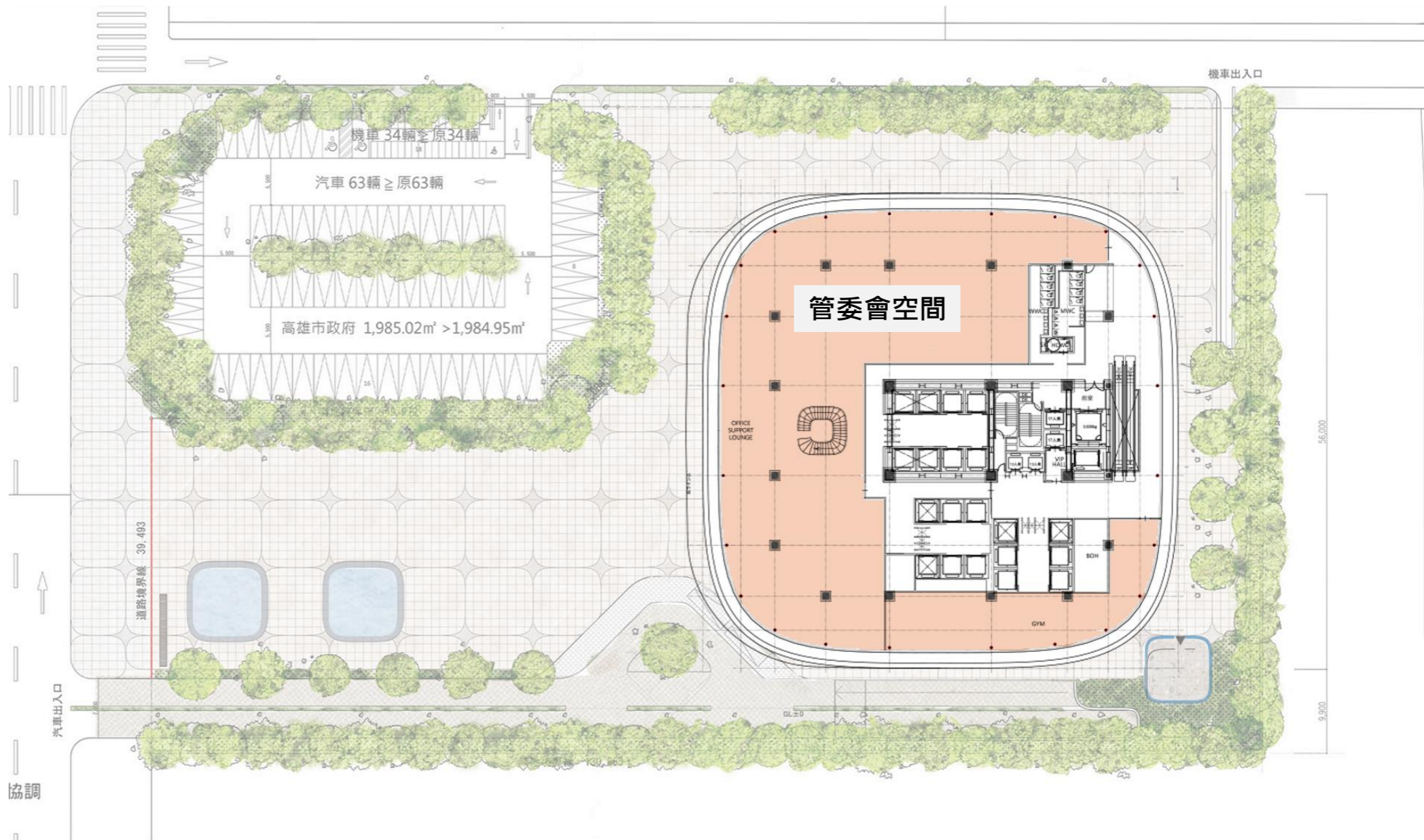
**地上二層：**  
二層除部分為一樓大廳挑空區域與機電空間，其餘空間設置咖啡廳及銀行，不僅為商辦員工們提供舒適及便利的工作環境，也為都市帶來新的人潮流匯商業據點。





# 單元平面\_地上三層平面圖

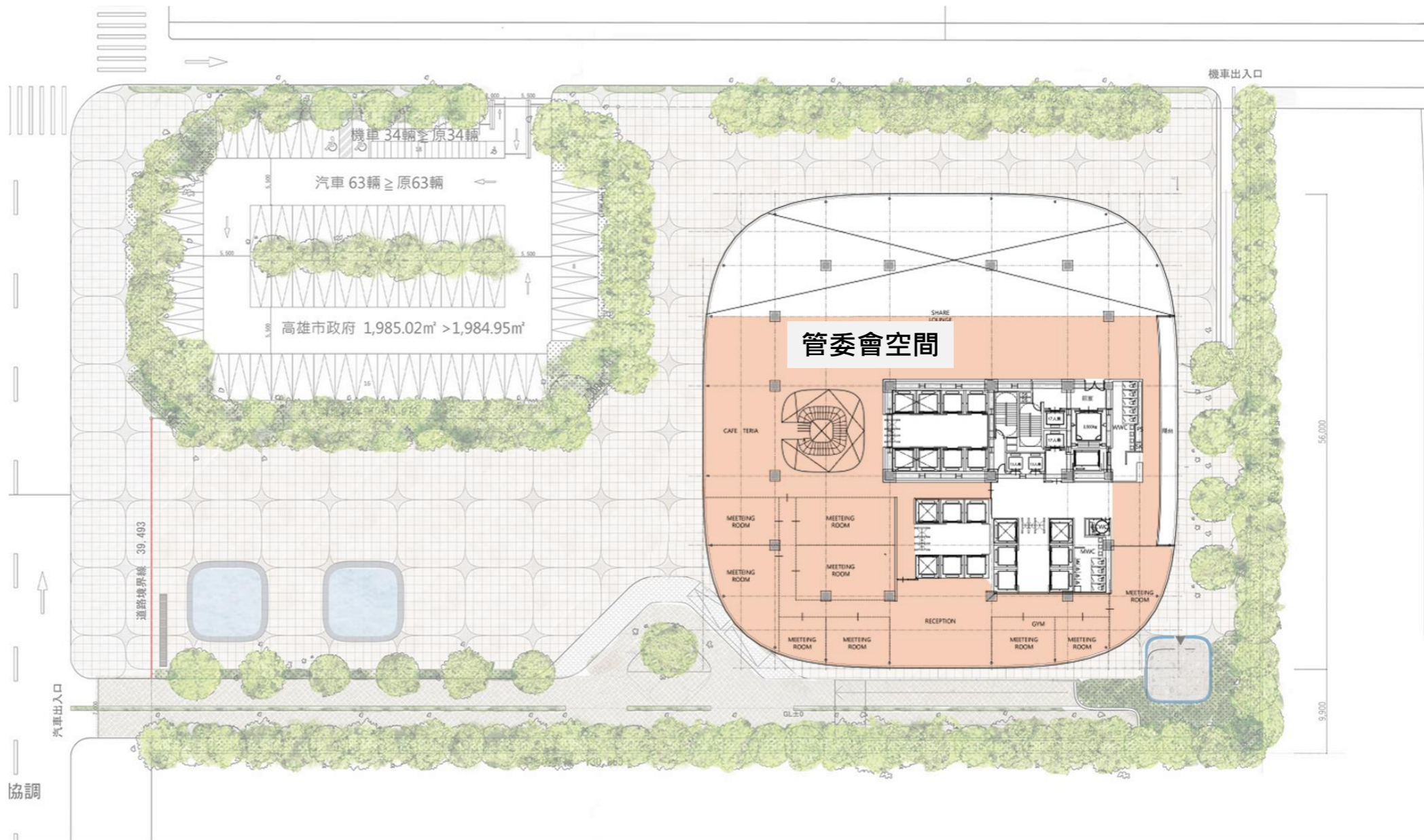
**地上三層：**  
本層為管委會空間，設置共享空間、健身中心等服務空間提供多元的交流機會與永續健康的工作環境。





# 單元平面\_地上四層平面圖

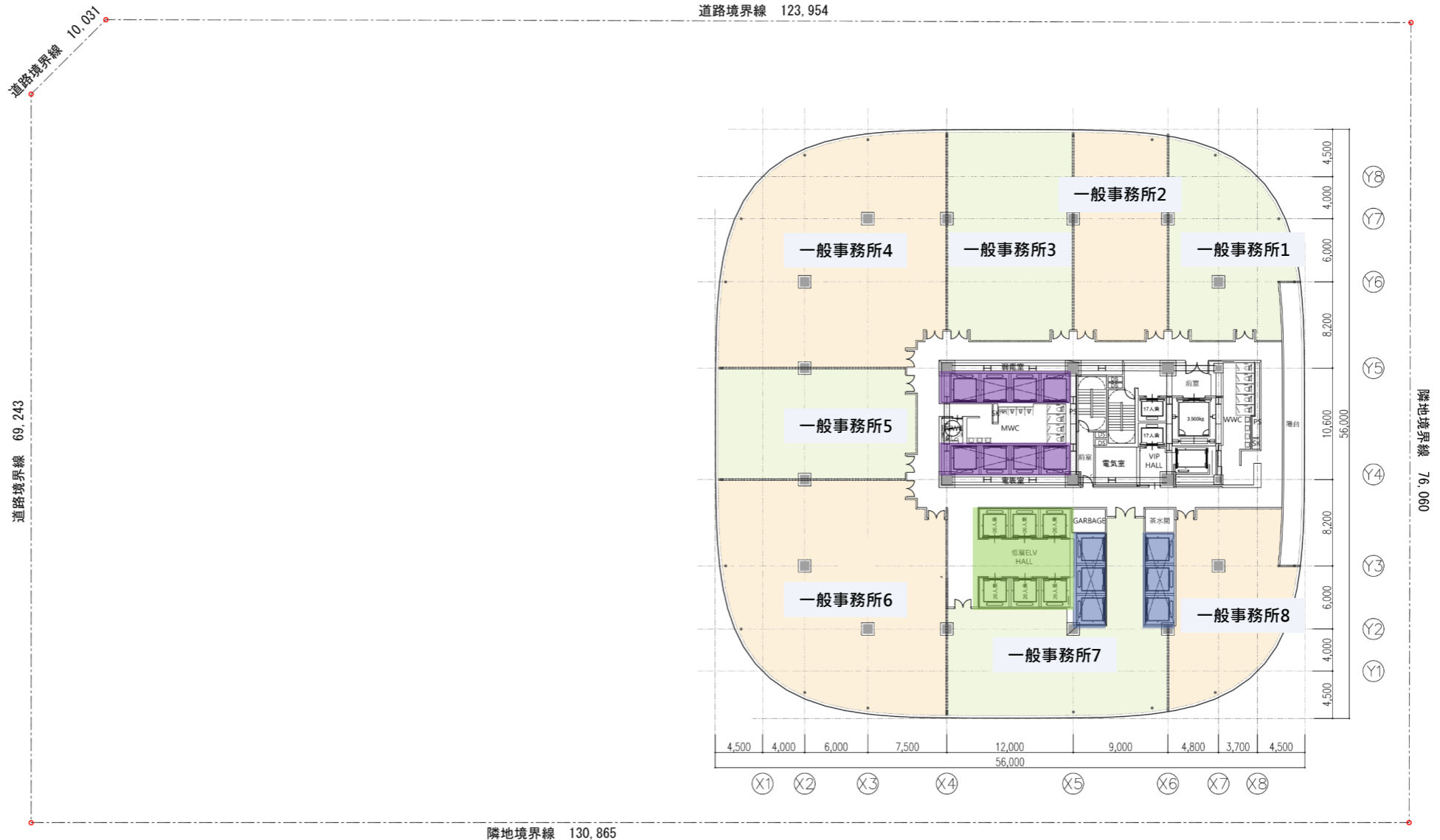
**地上四層：**  
本層為管委會空間，設置了多功能的共享空間，配備不同規模的會議室，以滿足各類需求，為使用者提供舒適的工作與交流平台。



# 單元平面\_低樓層標準層

五層至十二層：  
採一層8戶及公區(含電  
梯間、衛生、機電等相  
關空間)，東南側平均配  
置8戶，西南角則集中  
配置公區。

- 低樓層電梯
- 中樓層電梯
- 高樓層電梯







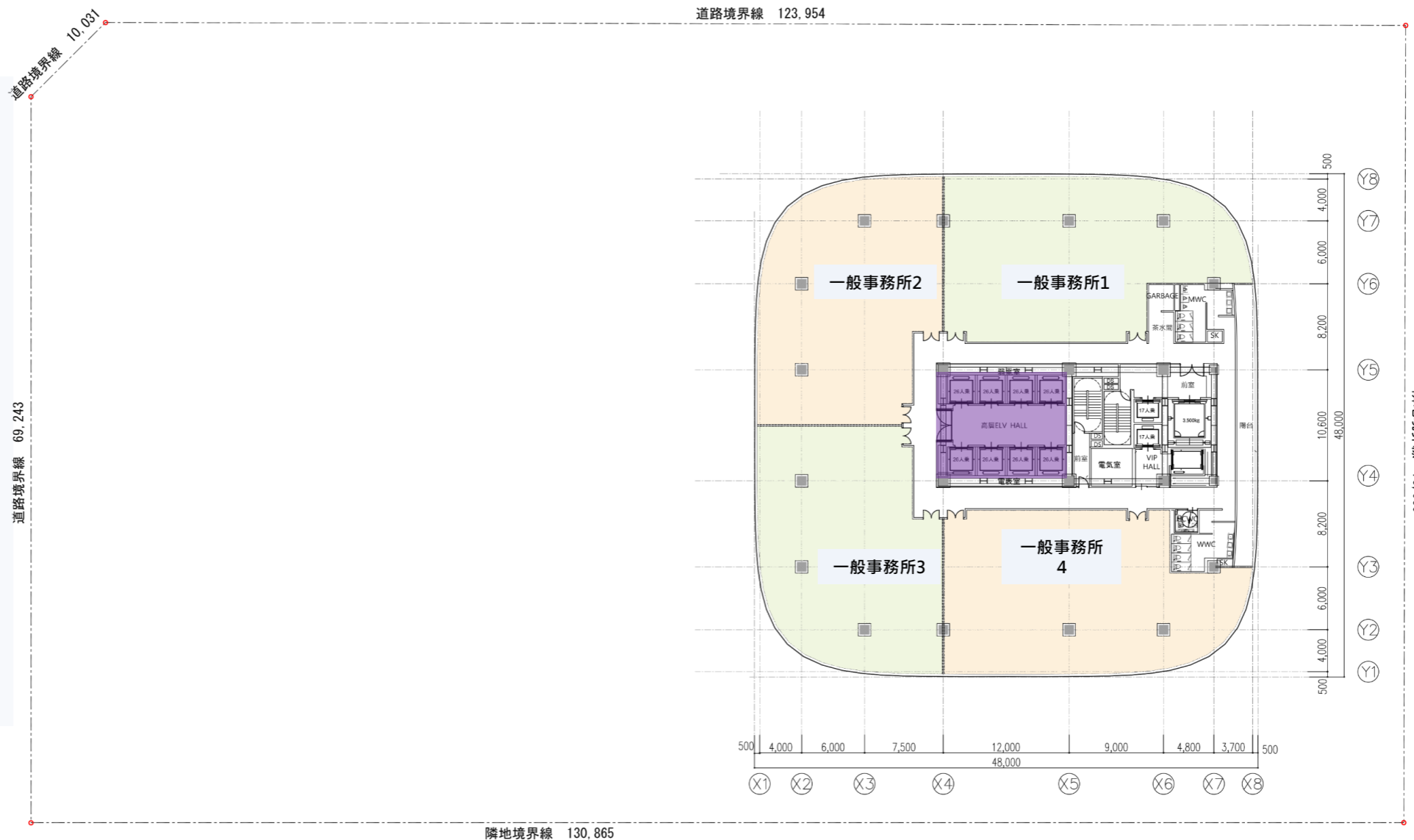
# 單元平面\_高樓層標準層

## 二十四層至三十九層：

採一層4戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，可配合空間需求調整為2戶。



高樓層電梯

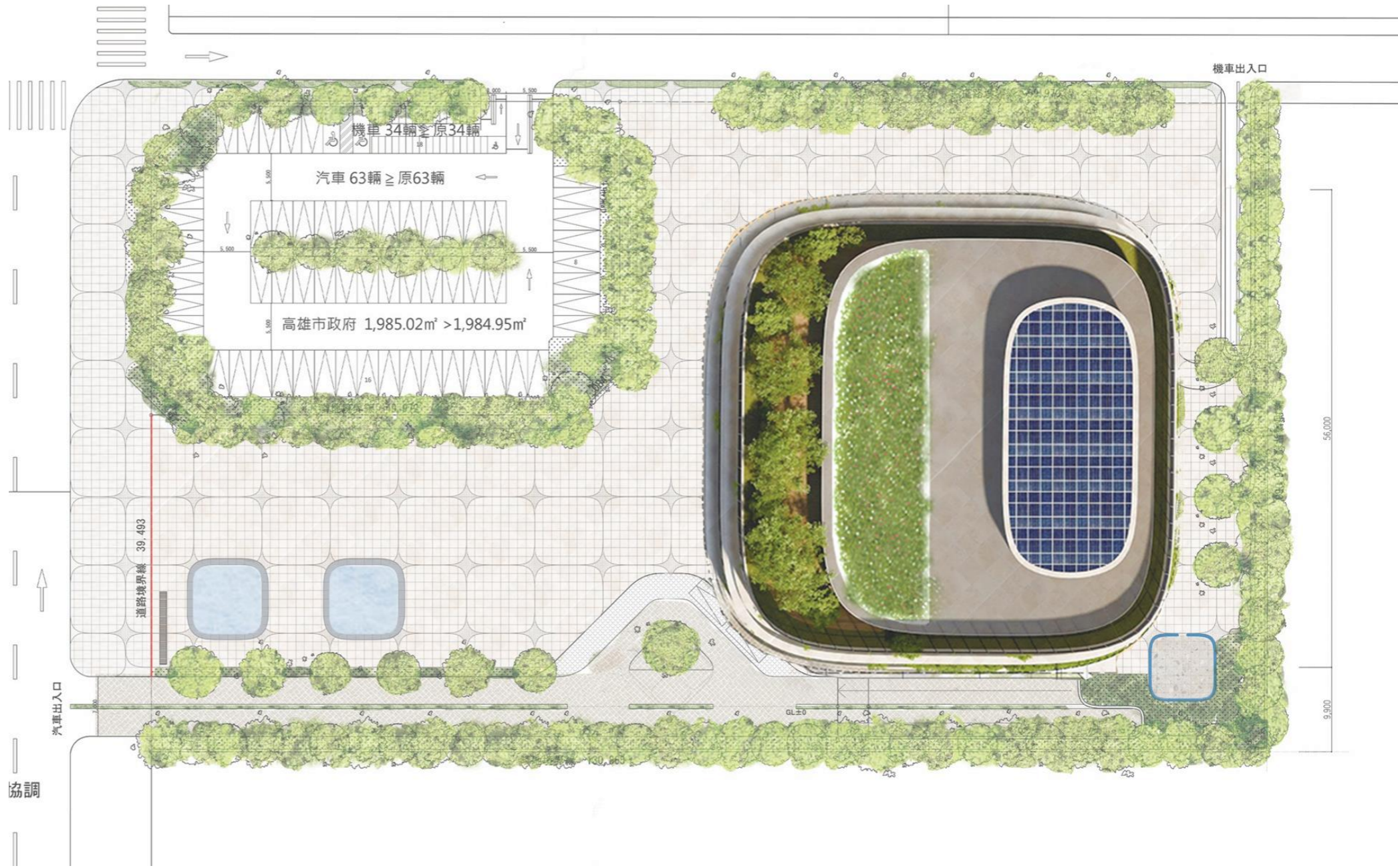




# 單元平面\_屋頂層

## 屋頂層：

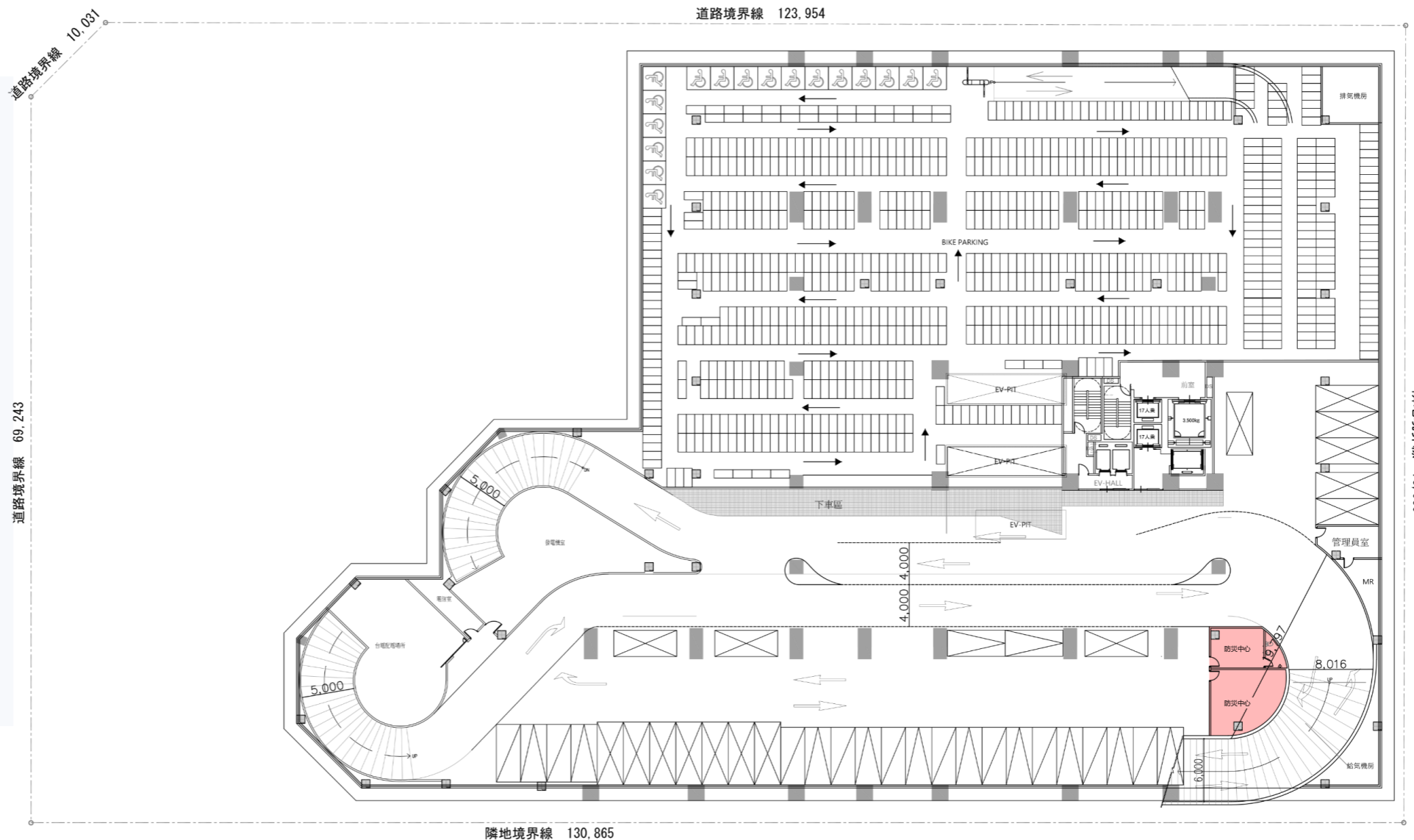
屋頂配置空中花園與太陽能板，除了呼應地面層的綠帶延伸，也因應永續減碳理念提供舒適健康的辦公環境。



# 地下室平面單元\_地下一層平面圖

## 地下一層：

於地下一層設置**防災中心**、**裝卸貨區**、**汽車迎賓車位**等**功能性停車位**與**機車車位**提供使用。為避免地面層上下客臨停造成基地內車流壅塞，於此層設置**第二門廳**，供未來車流動線提供彈性空間。



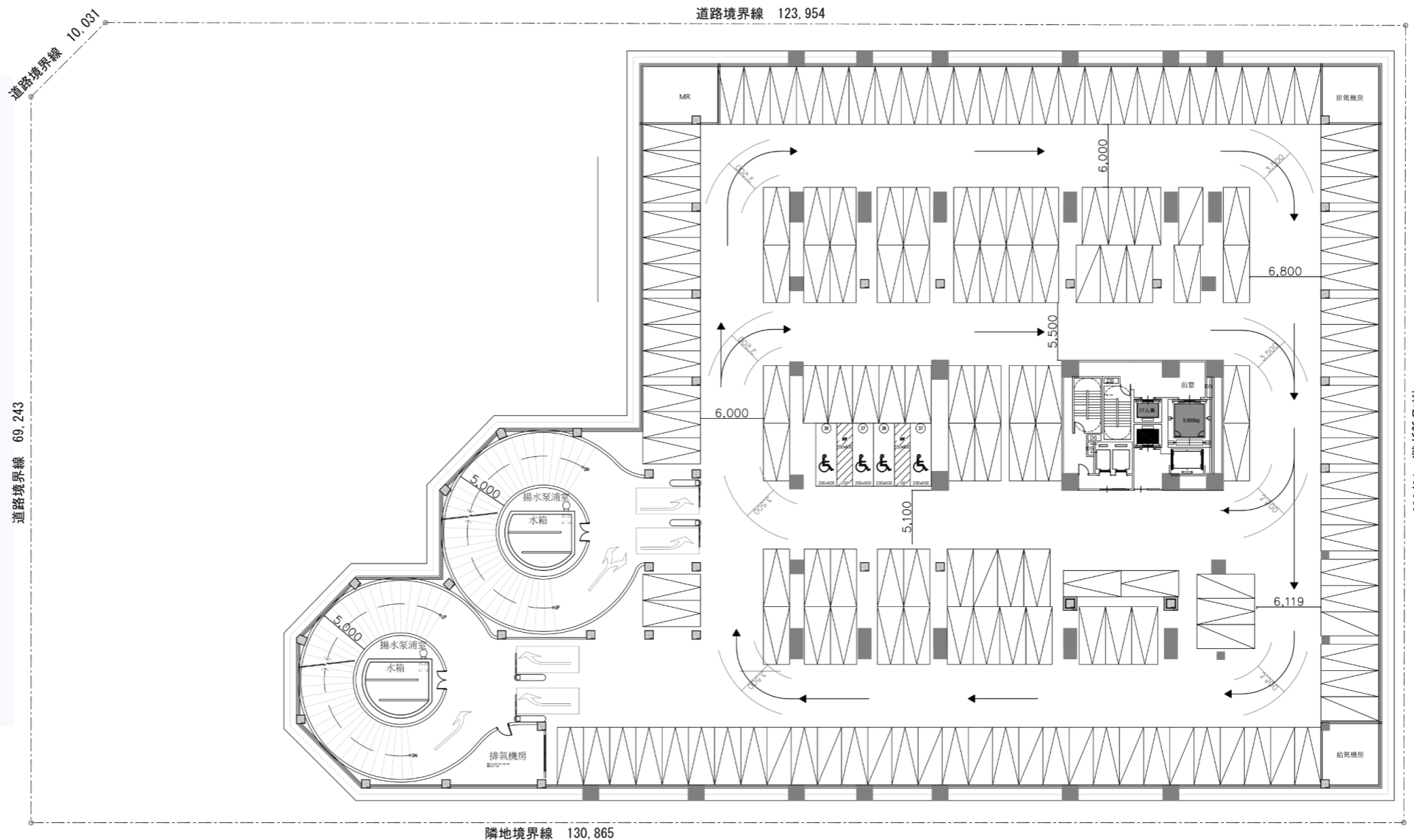


# 地下室平面單元\_地下二至七層平面圖

## 地下二層至七層：

地下二層至七層設置汽車停車空間兼空避難室與機電機房。

本案開挖地下一層至七層，全案共設機車位837位與汽車車位1,000輛。



# 立面造型說明\_量體、造型

建築基地坐落於高雄市未來發展願景的亞洲新灣區，建築規劃主要採**三個量體向上堆疊並逐漸向內縮小量體**。使未來周邊高樓新建林立時，因退縮的設計增加了天空能見度，讓低樓層區仍可保留充分的採光。

建築造型有別於傳統的四角形超高層大廈，選擇了**融合方形和圓形特質的超橢圓形**。外觀修圓的量體造型，也有助於減少大樓風產生，為周圍創造了舒適的風場環境。

期望以簡潔有機的造型，結合綠色生態創造一座綠意盎然的**都市綠塔**。





# 立面造型說明\_材質及色彩計畫



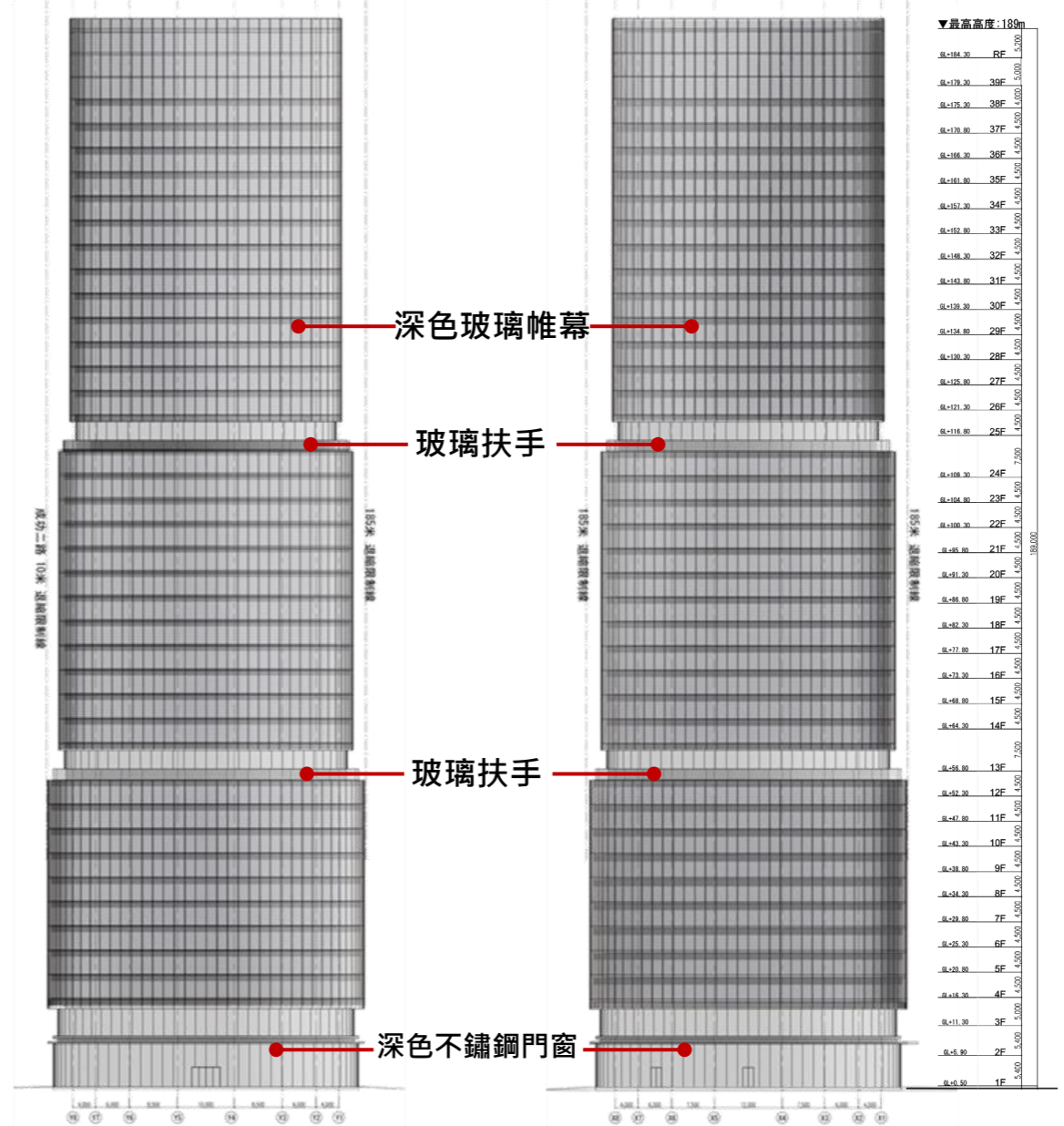
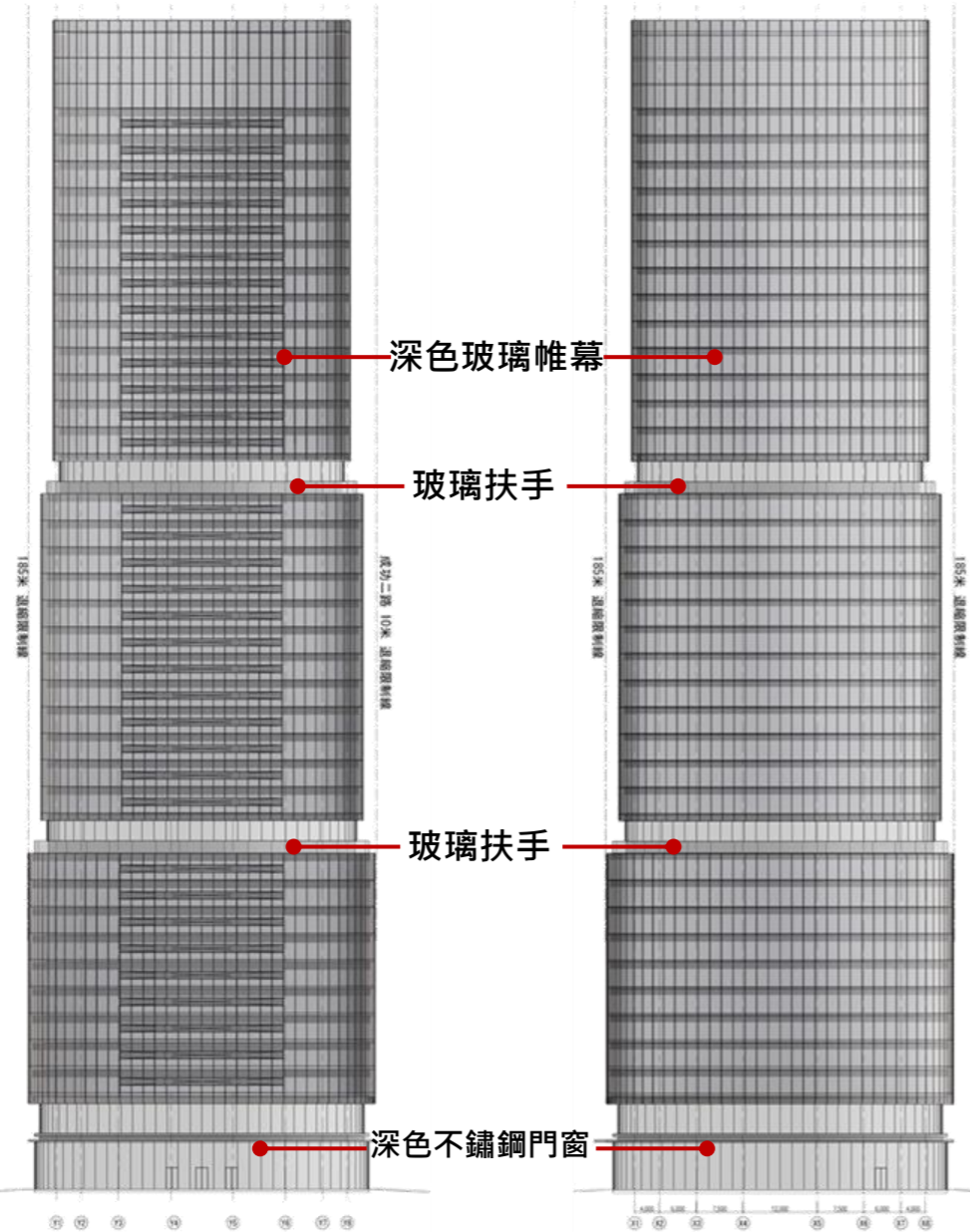
深色玻璃帷幕



玻璃扶手



深色不鏽鋼門窗

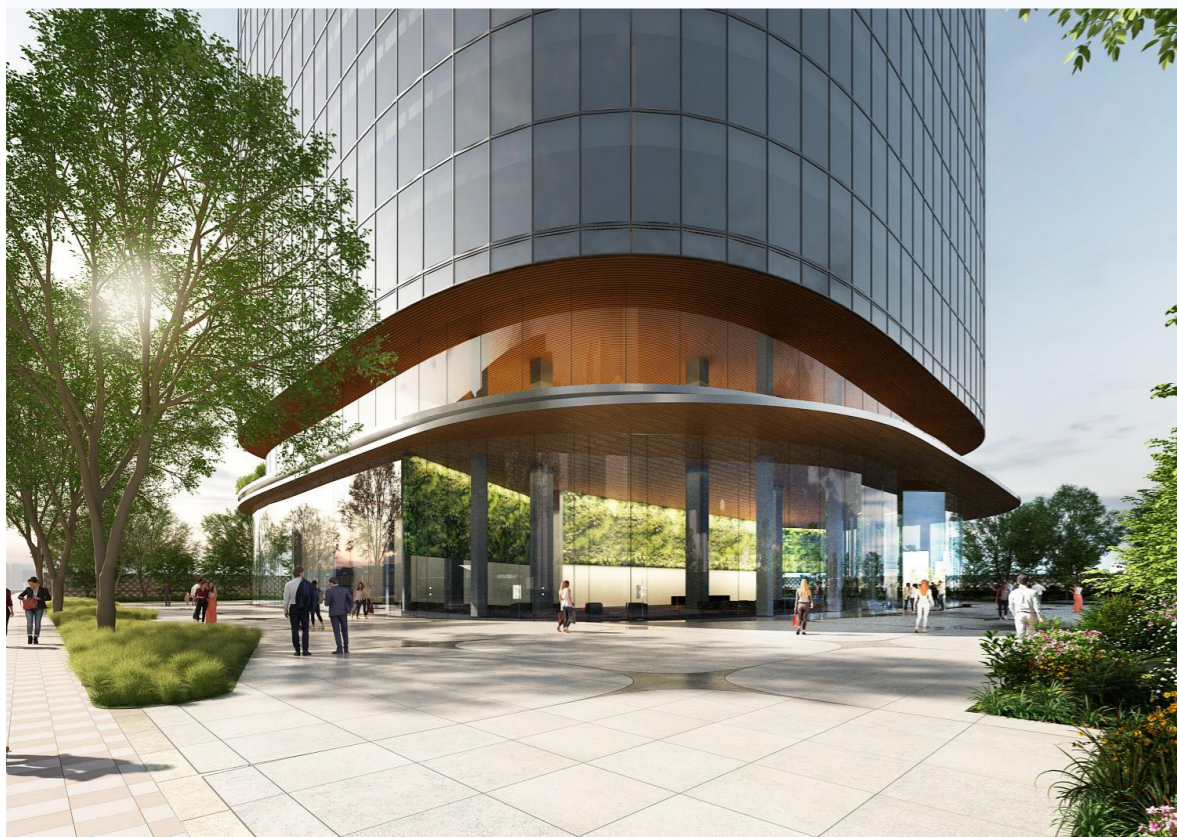




# 立面造型說明\_夜間照明計畫

於建築物樑帶規劃照明系統，以柔和的光線照亮建築物本體，使整體呈現柔和且迷人的氛圍，同時將建築物打造成为**城市夜間地標**之一，透過柔和的燈光點綴，成為城市中不可或缺的美麗風景。

本案將以**智慧化系統**控管照明設備，自動調整建築物照明亮度及時間，根據不同時段呈現不同的燈光效果，提升城市夜間景觀的品質。





# 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。

# 分配原則與選配原則

■ 本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

1. 實施者與所有權人共同參與分配。由土地所有權人優先選配，若申請分配位置重複時，以公開抽籤方式辦理。
2. 個人應分配價值 = 全體所有權人應分配權利價值 \* 個人更新前權利價值比例。
3. 實分配價值 = 選配單元價值 + 選配車位價值。
4. 選配價值不足選配一屋時，其得選擇補足餘額選配一屋，或直接領取差額價金。
5. 實分配價值與應分配價值相差不超過10%為原則。欲超額選配者在不影響其他權利人選配下，由實施者與選配者協商。

## 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案更新單元內3地號之公有土地(廣停用地)，面積1,985.02m<sup>2</sup>，依據都市更新條例第51條等相關規定，更新後優先抵充本案權變範圍內之廣停用地。
- 本案已取得工務局113.9.12高市工新處字第11338095800號函復，3地號土地屬公設用地依規定辦理抵充，請實施者依都更條例規定辦理。



## 拆遷安置計畫

- 本更新單元內無地上物，故無拆遷安置計畫。

## 實施者風險控管

- 本更新案所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

## 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「御盟建設股份有限公司」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，由御盟建設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2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5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15年。

# 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	102億4,295萬3,287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	1,875萬8,276元	➤ 規劃費、地籍整理費等
貸款利息	8億9,300萬5,034元	➤ 三成自有資金七成融資，年利率約2.734%
稅捐	1億2644萬3,927元	➤ 印花稅、營業稅等
管理費	1,596萬元	➤ 信託費用
合計	113億1,920萬8,485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。



# 權利變換計畫說明 03

- 專業估價者選任程序
- 更新前後價值說明
- 估價說明
- 權利變換計算結果

# 專業估價者選任辦理依據

## ■ 依都市更新條例第 50 條

- 前項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
- 名單由各級主管機關會商相關職業團體建議之

## ■ 依都市更新權利變換實施辦法第6條、第7條

- 名單應以受理權利變換計畫之主管機關所提名單為準 (113.07.02高雄市都市更新權利變換專業估價者建議名單)
- 實施者依都市更新條例第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，依相關規定辦理





# 專業估價者選任會議

- 開會通知單寄發日期：113年6月25日以掛號寄發通知
- 開會時間：113年7月5日 下午2點
- 開會地點：高雄市政府工務局第一會議室
- 主持人：御盟建設股份有限公司(實施者)
- 公正第三人：懷鼎法律事務所 胡高誠 律師
- 出席人員：
  - 高雄市政府都市發展局
  - 經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地之土地所有權人
  - 御盟建設股份有限公司
  - 富宇國際開發管理有限公司



# 專業估價者選任結果說明

- 依都市更新條例第 50 條，本案實施者指定1家「中華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，以公開、隨機方式選任之。

- 抽籤結果：

序號	事務所名稱
正取1	宏大不動產估價師聯合事務所
正取2	陳銘光不動產估價師事務所

- 實施者已與上述兩家專業估價者（宏大、陳銘光）完成本案都市更新權利變換計畫估價委任。

擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	113/07/05(五) 下午02時	抽籤地點	高雄市政府工務局 第一會議室
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱	
	正取1	宏大不動產估價師聯合事務所	
	正取2	陳銘光不動產估價師事務所	
	備取1	臺灣大華不動產估價師聯合事務所	
	備取2	客觀不動產估價師聯合事務所	
	備取3	展基不動產估價師聯合事務所	
	備取4	葉美麗不動產估價師聯合事務所	
	備取5	信義不動產估價師聯合事務所	
	備取6	廣福不動產估價師事務所	

主持人簽章： 賴伯倫

見證人簽章： 胡高成



中華民國 113 年 07 月 05 日



# 更新前後價值說明

- 估價基準日：以民國113年4月30日為評價基準日
- 本案選定：中華不動產估價師聯合事務所
  - 選定理由：依據三家以上專業估價者之估價結果，以中華不動產估價師聯合事務之估價結果，對於所有權人最有利。

項目		中華不動產估價師 聯合事務所	宏大不動產估價師 聯合事務所	陳銘光不動產 估價師事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	960,000	950,000	940,000
	更新前土地總價 (元)	2,313,976,896	2,289,872,970	2,265,769,044
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	729,146	700,780	691,518
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	382,939	413,600	414,938
	車位平均價格 (元/個)	417,341	406,780	402,208
	更新後總權利價值 (元)	14,386,409,760	14,076,103,230	13,942,922,871
土地所有權人應分配權利價值 (元)		3,067,201,275	2,756,894,745	2,623,714,386

# 更新前後估價說明

中華不動產估價師聯合事務所



# 更新前不動產價值

# 估價條件

一. 價格日期：民國113年04月30日

二. 更新前估價條件：

1. 本更新單元包括高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號共3筆土地，其中3地號之所有權人為高雄市(管理者為高雄市政府工務局)，因屬廣場停車場用地(公共設施用地)，權利變換後本案範圍內公共設施用地將依都市更新條例第51條規定採抵充方式辦理，更新前更新單元內之土地價值評估，僅以高雄市前鎮區經貿段三小段4、6地號為評估對象。



# 更新前不動產價值

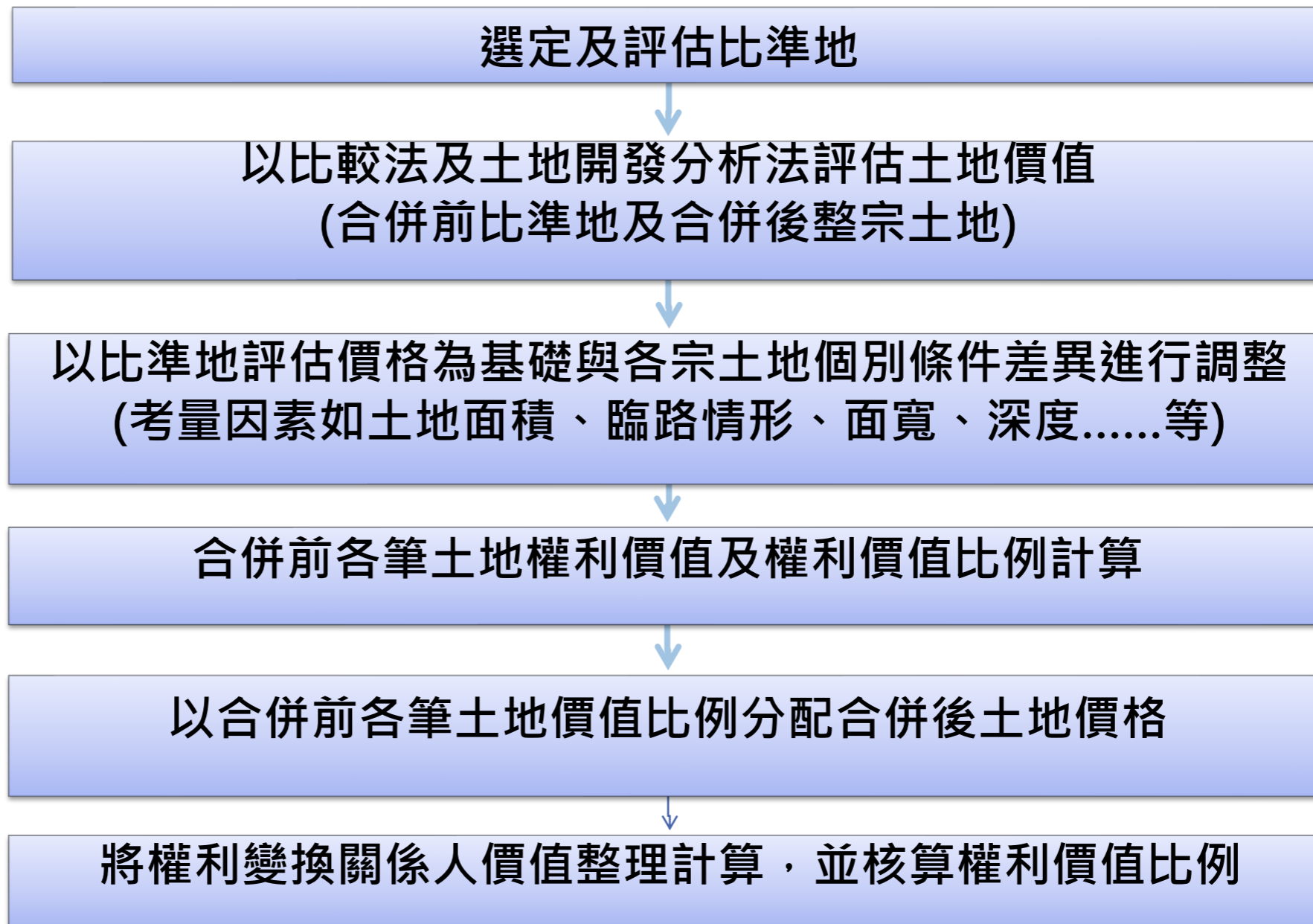
## 估價條件(續)

- 更新單元內土地分宗係依價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」之原則，將更新單元內土地進行分宗。劃分結果如下：

編號	地號	劃分原因
1	經貿段三小段4、6地號	毗鄰數筆土地為同一所有權人

- 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，未考量其他任何獎勵容積狀況下評估更新前土地權利價值。





# 更新前不動產價值

## 評估結果

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	邵永添	經貿段三小段4、6地號共2筆	2,313,976,896	100.0000%
合計			2,313,976,896	100.0000%



# 更新後不動產價值

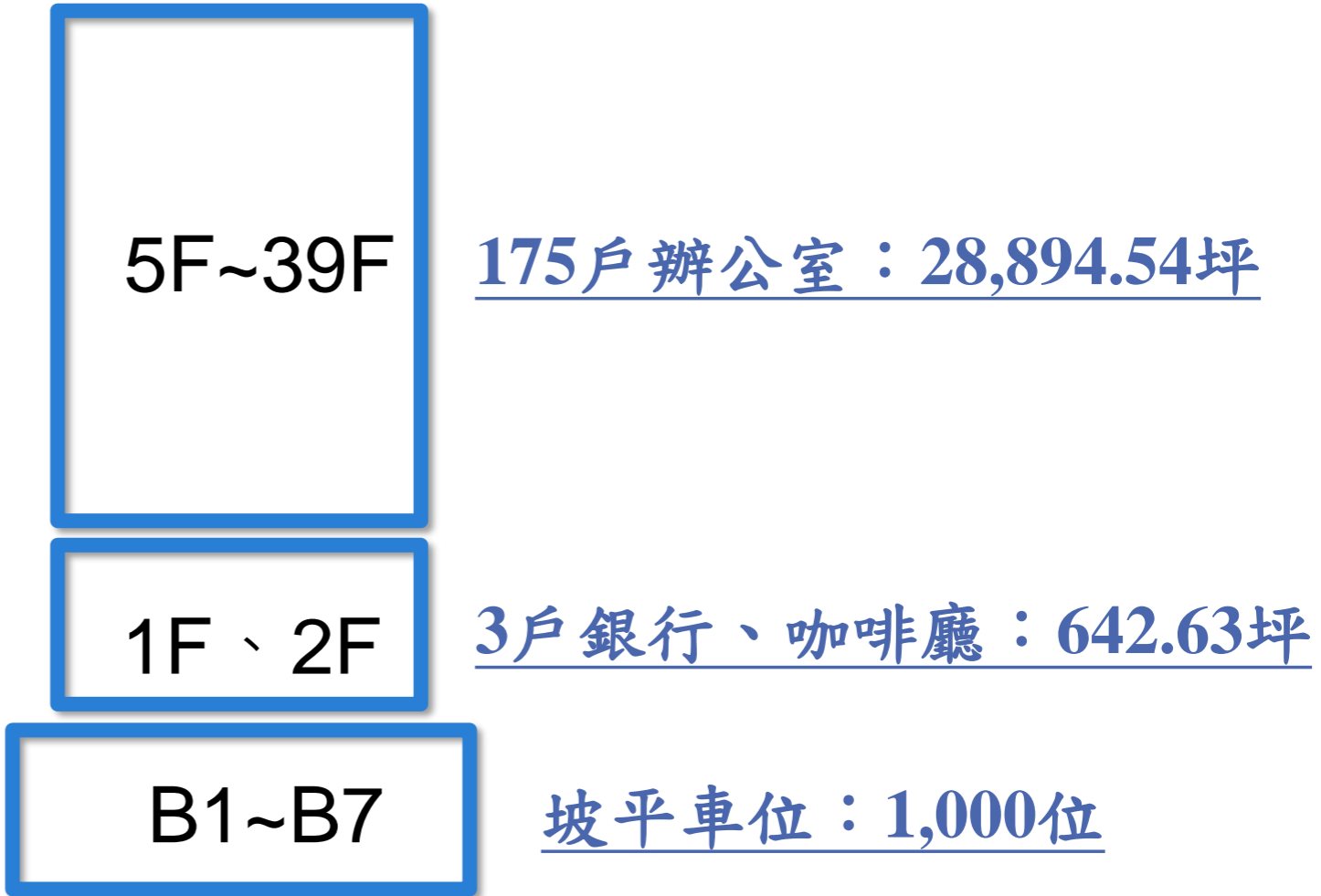
## 估價條件

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。
2. 更新後之區分所有建物，店面部分以1F-咖啡廳1-1F作為比準戶，辦公室部分以15F-辦公2作為比準戶，停車位以B2-250×550坡道平面車位作為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露臺，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，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。

# 更新後不動產價值

# 更新後產品說明

- 產品型態：店鋪、辦公大樓
- 建築樓層：地上39層、地下7層
- 建築結構：鋼骨造(SC)三級
- 更新單元：178戶
- 停車位：1,000位





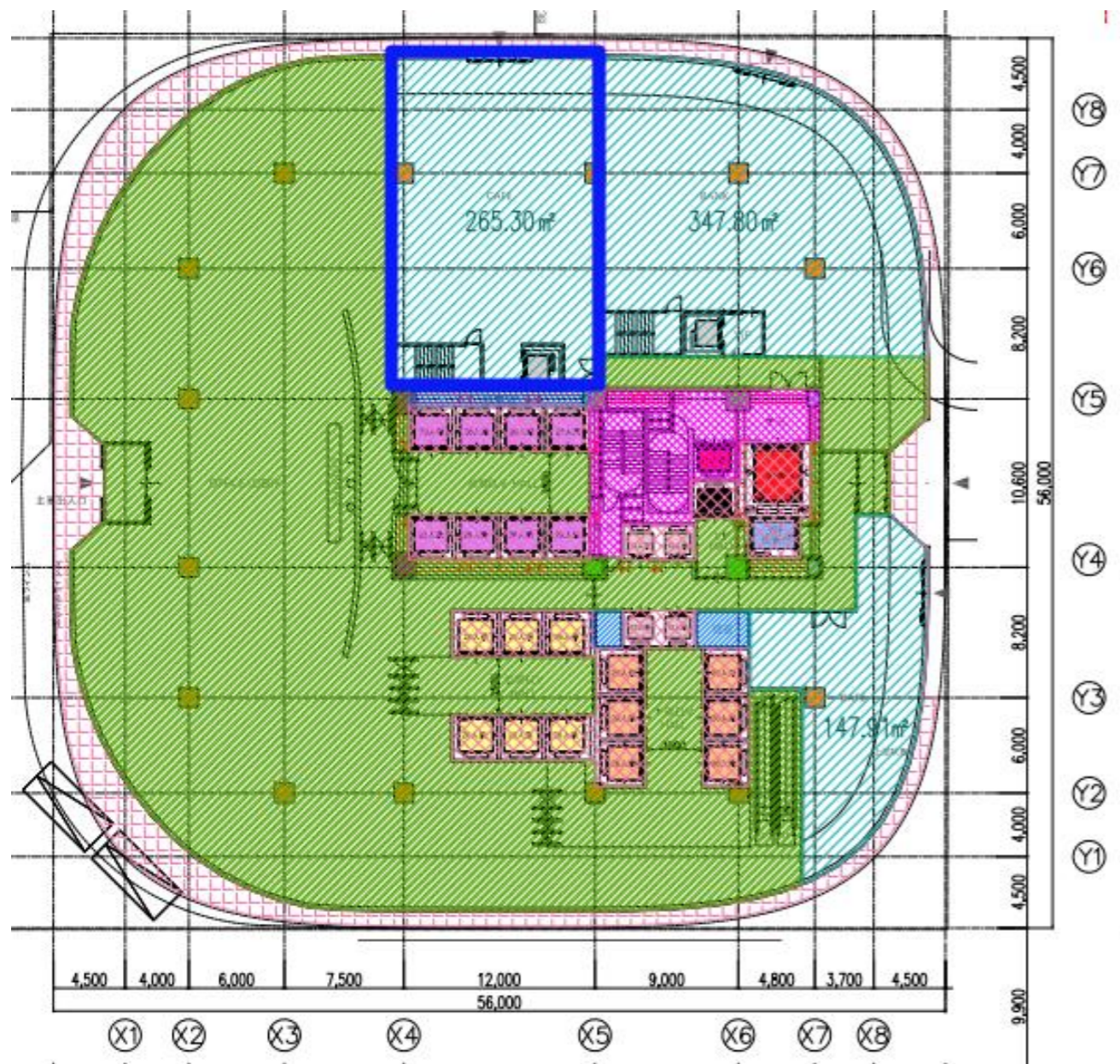
# 更新後不動產價值

## 評估流程



# 更新後不動產價值

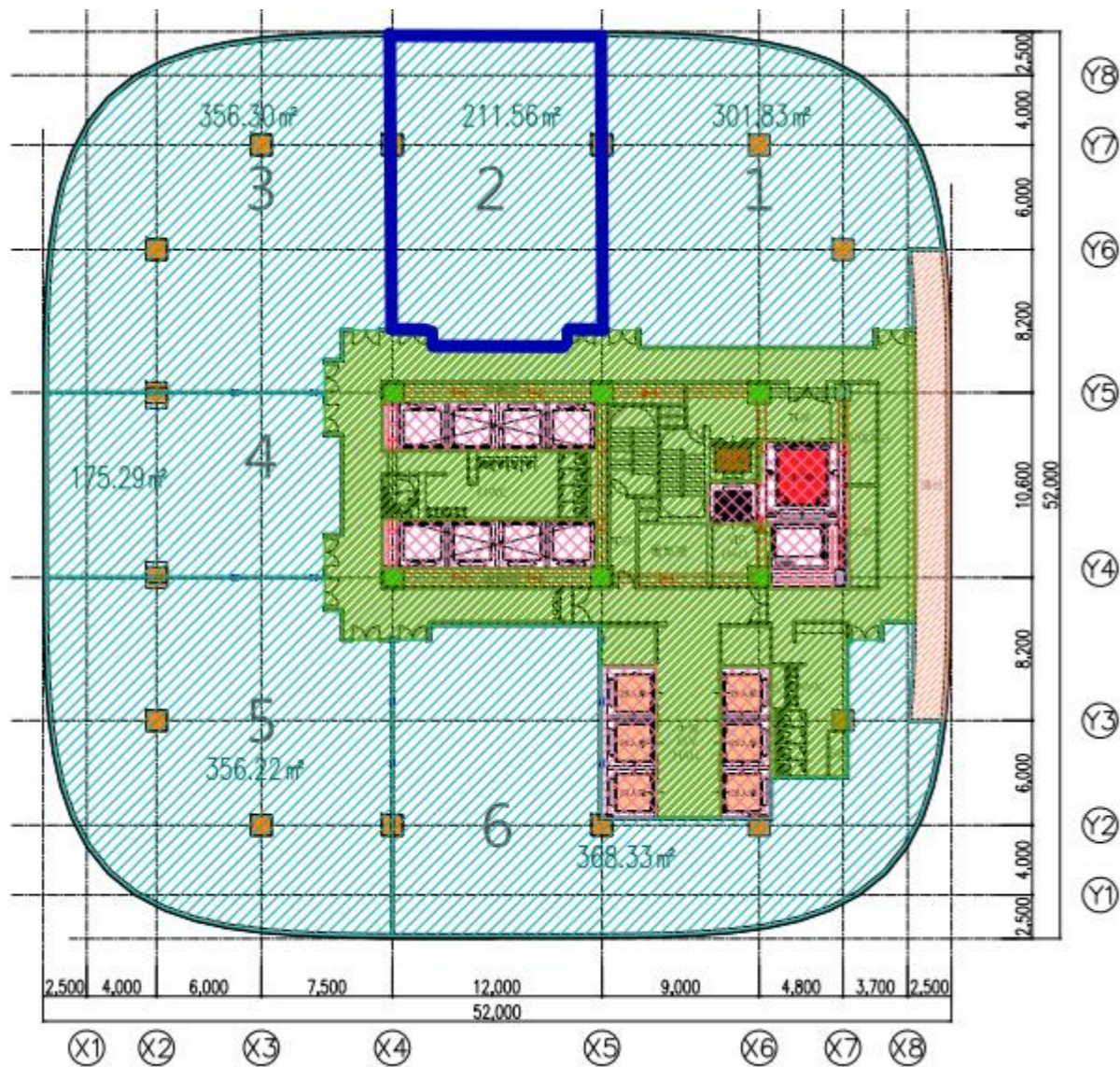
# 比準單元條件及單價-店鋪



- 店鋪比準單元
- 樓層：第1層。
- 銷坪面積：134.38坪。
- 銷坪單價：72萬元/坪。



# 更新後不動產價值 比準單元條件及單價-辦公室



- 5樓以上辦公室比準單元
- 樓層：第15層。
- 銷坪面積：107.16坪。
- 銷坪單價：40.7萬元/坪。

## 更新後不動產價值

## 評估結果

樓層	產品	面積(坪) 數量(個)	平均建坪單價 (元/坪)	總價(元)
地面層	店面	385.48	729,146	281,069,910
二層	店面	257.15	382,939	98,473,678
5F~39F	一般事務所	28,894.54	417,341	12,058,866,172
建物小計		29,537.17	421,110	12,438,409,760
B1-B7	坡道平面式停車位	1,000	1,948,000	1,948,000,000
合計				14,386,409,760

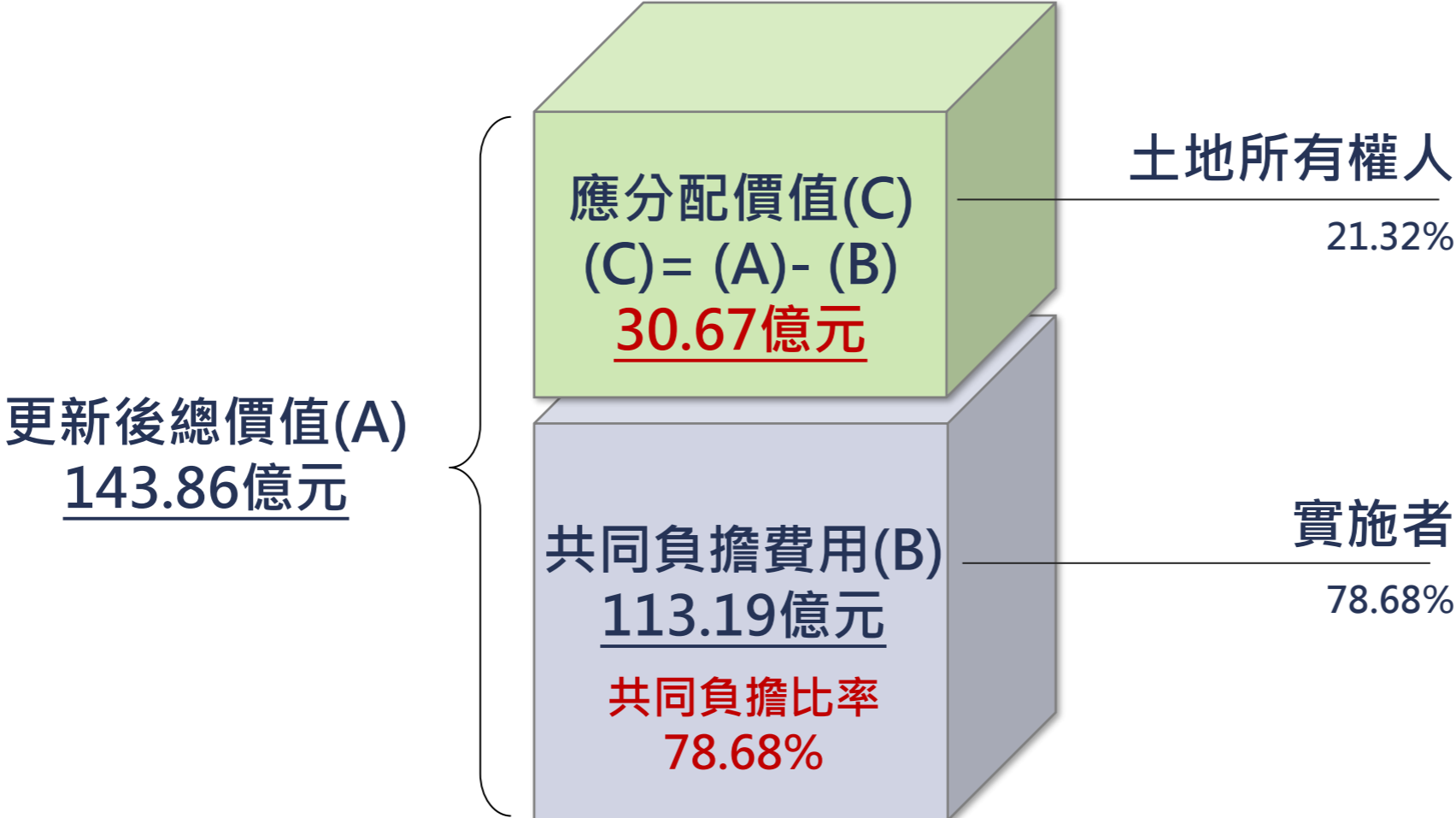


# 更新前後不動產估價結論

更新前	比準地 土地單價 (元/坪)	比準地 土地總價 (元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	960,000	2,313,976,896	960,000	2,313,976,896
更新後	地面層 平均建坪單價 (元/坪)	二樓以上 平均建坪單價 (元/坪)	車位 平均價格 (元/個)	更新後 總權利價值 (元)
	729,146	417,037	1,948,000	14,386,409,760

# 權利變換計算結果

- 更新前價值：約 23.14 億元
- 更新後價值：約 143.86 億元





# 權利變換計算結果

## ■ 最小分配面積單元

- 本案最小分配價值之單元編號為A2F5，分配產權面積為88.04坪、估計該戶總價值34,247,891元。本權利變換範圍內私有土地所有權人共1人，經檢視更新後應分配價值達最小分配面積，故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。

# 申請分配說明 04

# 申請分配作業辦理依據

## ■ 依都市更新權利變換實施辦法第5條

- 實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：
  - 一、參與分配更新後土地及建築物之意願。
  - 二、更新後土地及建築物分配位置之意願。

## ■ 依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
- 同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- 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；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。



# 申請分配作業

## 申請分配作業流程

113.8.28 寄發申請分配文件

113.8.29 選配期間開始

不得少於30日

113.9.27 選配期間截止

113.9.30 公開抽籤日

時間：下午02時

地點：高雄市三民區建國三路111號6F(A5會議室)

## ■ 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**113年09月27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。

# 申請分配作業

## 申請分配作業流程

113.8.28 寄發申請分配文件

113.8.29 選配期間開始

不得少於30日

113.9.27 選配期間截止

113.9.30 公開抽籤日

時間：下午02時

地點：高雄市三民區建國三路111號6F(A5會議室)

- 已於選配期間截止日前取得土地所有權人之回函
- 本案無須辦理公開抽籤

擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段 3、4 及 6 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 權利變換意願調查表

本人 邵永添 對高雄市前鎮區經貿段三小段 3、4 及 6 地號等 3 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
- 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

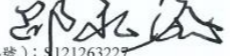

本人 邵永添 為高雄市前鎮區經貿段三小段 3、4 及 6 地號等 3 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：2 筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
經貿段	三小段	4	5,048.77	1/1	5,048.77
經貿段	三小段	6	2,919.47	1/1	2,919.47

二、建物：0 筆建號

建號					
建物門牌					
樓地 板面 積 (m <sup>2</sup> )	主建物及附屬建物 總面積合計(m <sup>2</sup> ) (A)				
	共同 使用 部分	面積(B)			
		權利範圍(C)			
	持分面積 D=BxC				
權利範圍					
持分面積					

所有權人：邵永添  

身分證字號 (統一編號)：9121263229

聯絡地址：高雄市三民區港西里 9 鄰建國三路 111 號 15 樓之 1

聯絡電話：(07) 2876789

(簽名蓋章) 簽署人印

正本  
發文方式：郵寄  
高雄市政府工務局 函

檔 號：  
保存年限：

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：新建工程處資產管理科  
承辦人：黃曉君  
電話：07-3368333#3114  
傳真：07-3314301  
電子信箱：a9712014@kcg.gov.tw

807001  
三民區建國三路111號15樓

受文者：御盟建設股份有限公司  
發文日期：中華民國113年9月12日  
發文字號：高市工新處字第11338095800號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為辦理「擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請選配1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年8月28日御盟國際天勤字第1130828號函。
- 二、本局管有前鎮區經貿段三小段3地號土地屬公設用地依規定辦理抵充，故無權值選配房地，請貴公司依都更條例相關規定辦理。

正本：御盟建設股份有限公司  
副本：本局新建工程處

**局長 楊致富**  
本案依分層負責規定授權業務主管判發

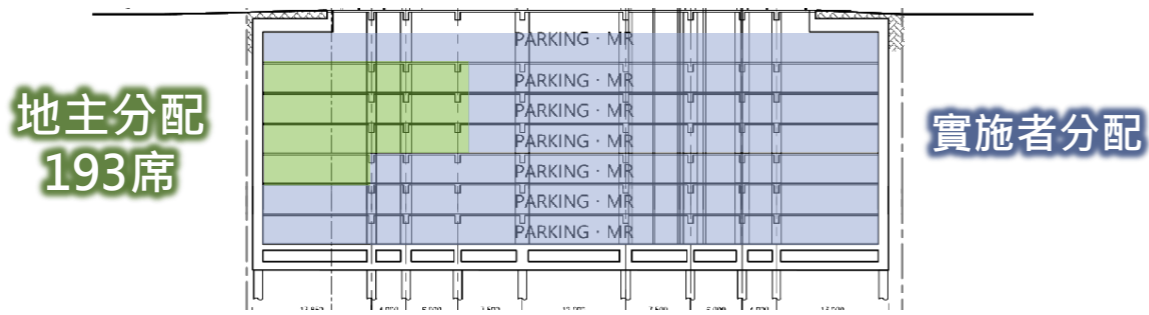
# 申請分配結果

## 申請分配位置示意圖

- 扣除高雄市政府工務局土地依規定辦理抵充外，本案共計 **1位土地所有權人願意參與權利變換**

土地所有權人更新後分配位置	
房屋單元	A1F31、A2F31、A3F31、A4F31、A1F32、A2F32、A3F32、A4F32、A1F33、A2F33、A3F33、A4F33、A1F34、A2F34、A3F34、A4F34、A1F35、A2F35、A3F35、A4F35、A1F36、A2F36、A1F37、A2F37、A1F38 等 <b>共 25 個單元</b>
車位	B2-01~B2-55、B3-01~B3-55、B4-01~B4-55、B5-01~B5-28 等 <b>共 193 席</b>

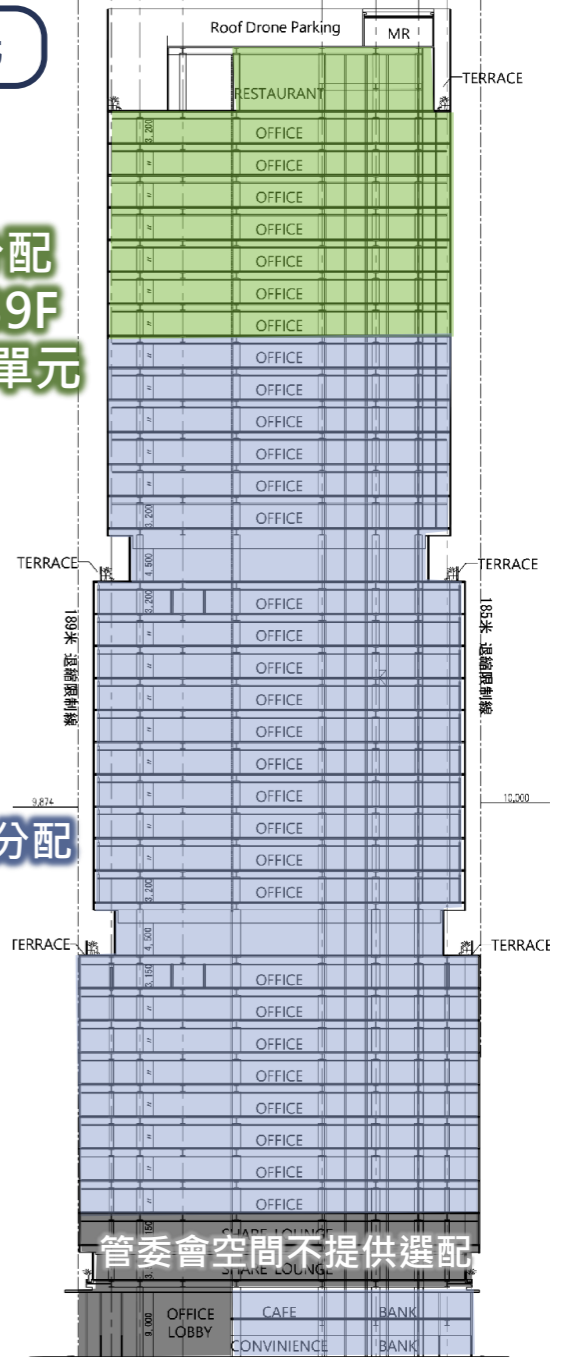
車位



房屋單元

地主分配  
31F~39F  
共25個單元

實施者分配



管委會空間不提供選配



# 實施進度及更新效益 05

# 更新後效益

## 所有權人

- 改善居住環境及提升安全品質
- 享有都更稅賦減免
- 提升整體土地價值

## 地區居民

- 創造優質生活空間及市容景觀
- 增加人行步道之留設，改善地區之良好步行空間

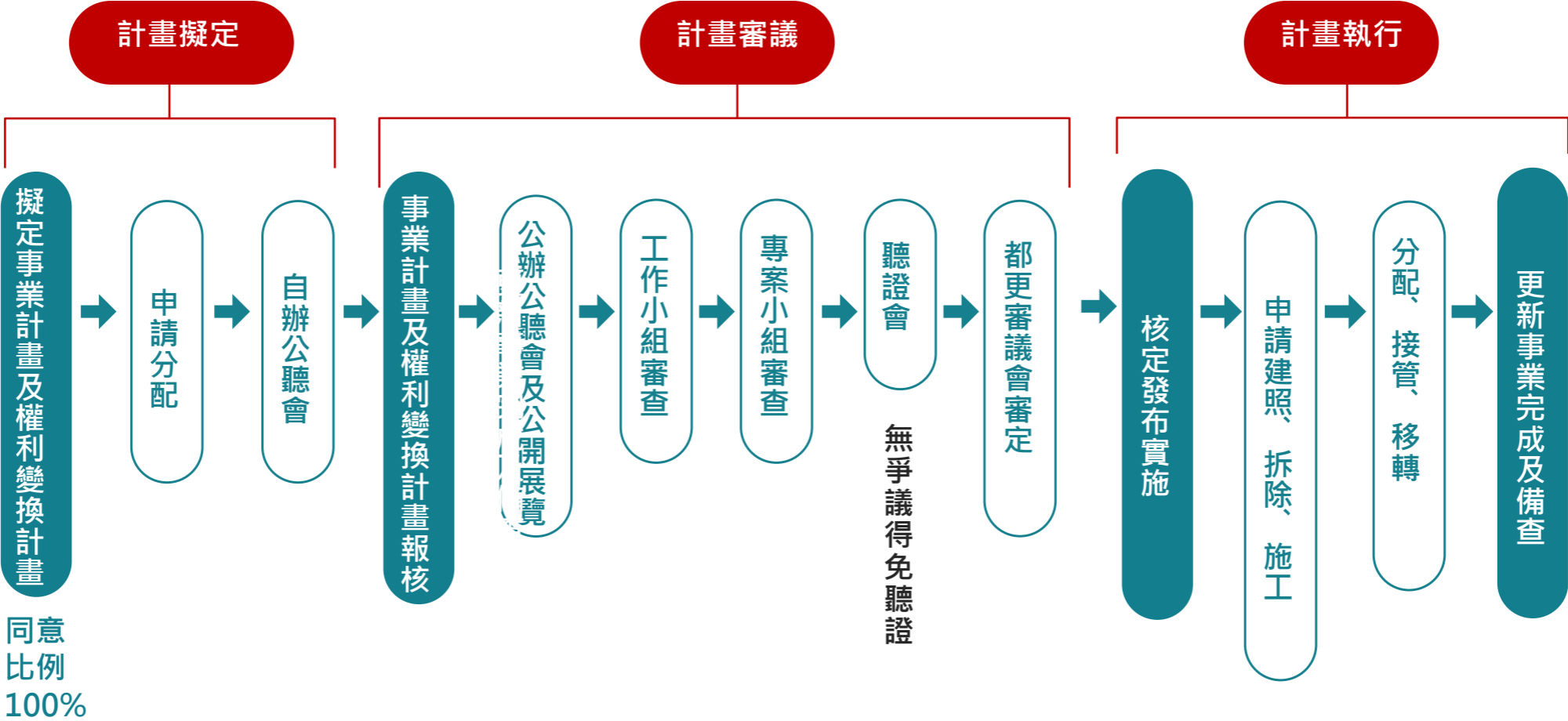
## 整體環境

- 協闢廣停用地，提升公設服務量能
- 充實都會機能，創造都會活力
- 強化都市防災機能

## 政府部門

- 改善環境美化市容，提升生活機能
- 帶動營建相關產業，創造就業機會
- 增加政府稅收(營業稅、印花稅)

# 本案辦理流程及預估時程



註：上述時程仍須依實際辦理時程為準。



## ■ 實施者及規劃團隊

實施者 | 御盟建設股份有限公司

地址：高雄市三民區建國三路111號15樓

電話：(07)287-6789

建築規劃 | 羅興華 / 瀚亞聯合建築師事務所

地址：台北市八德路三段20號11樓之一

電話：(02)2570-8866

都更規劃 | 富宇國際開發管理有限公司

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之4

電話：(07)269-6068

## ■ 本案專屬網站及諮詢服務地點

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

專案網站：<https://yuimomgroup.com/pages>

諮詢地點：高雄 御盟建設(高雄市三民區建國三路111號15樓)

高雄 富宇國際(高雄市苓雅區新光路38號25樓之4)

# 感謝聆聽 簡報結束

# THANK YOU

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。

## 擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案