

擬訂高雄市苓雅區五權段886 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

實施者 | 隆大營建事業股份有限公司

建築規劃 | 張文明建築師事務所

都更規劃 | 城都國際開發規劃管理顧問有限公司

專業估價 | 宇豐不動產估價師聯合事務所 元一國際不動產估價師聯合事務所 駿豐不動產估價師聯合事務所



簡報大綱

CONTENTS

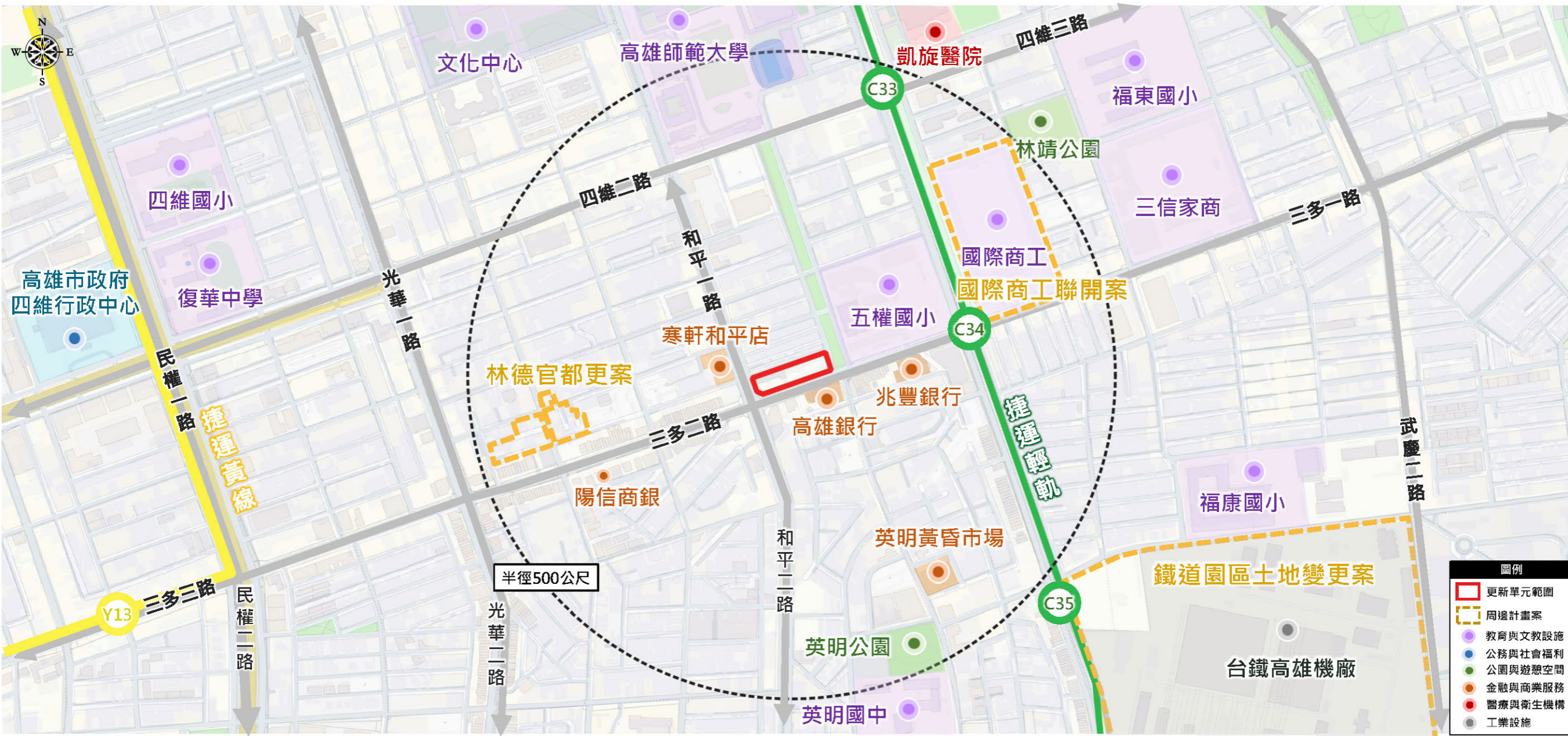
- ① 基本資料
- ② 事業計畫
- ③ 權利變換計畫
- ④ 申請分配說明
- ⑤ 實施進度及更新效益
- ⑥ 建築設計說明
- ⑦ 估價說明

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

更新單元位置及範圍 位處市中心核心精華地帶，緊鄰輕軌及未來黃線之雙軌交會樞紐



圖例

	更新單元範圍
	周邊計畫案
●	教育與文教設施
●	公務與社會福利
●	公園與遊憩空間
●	金融與商業服務
●	醫療與衛生機構
●	工業設施

土地及建物權屬

■ 土地權屬：100%公有土地

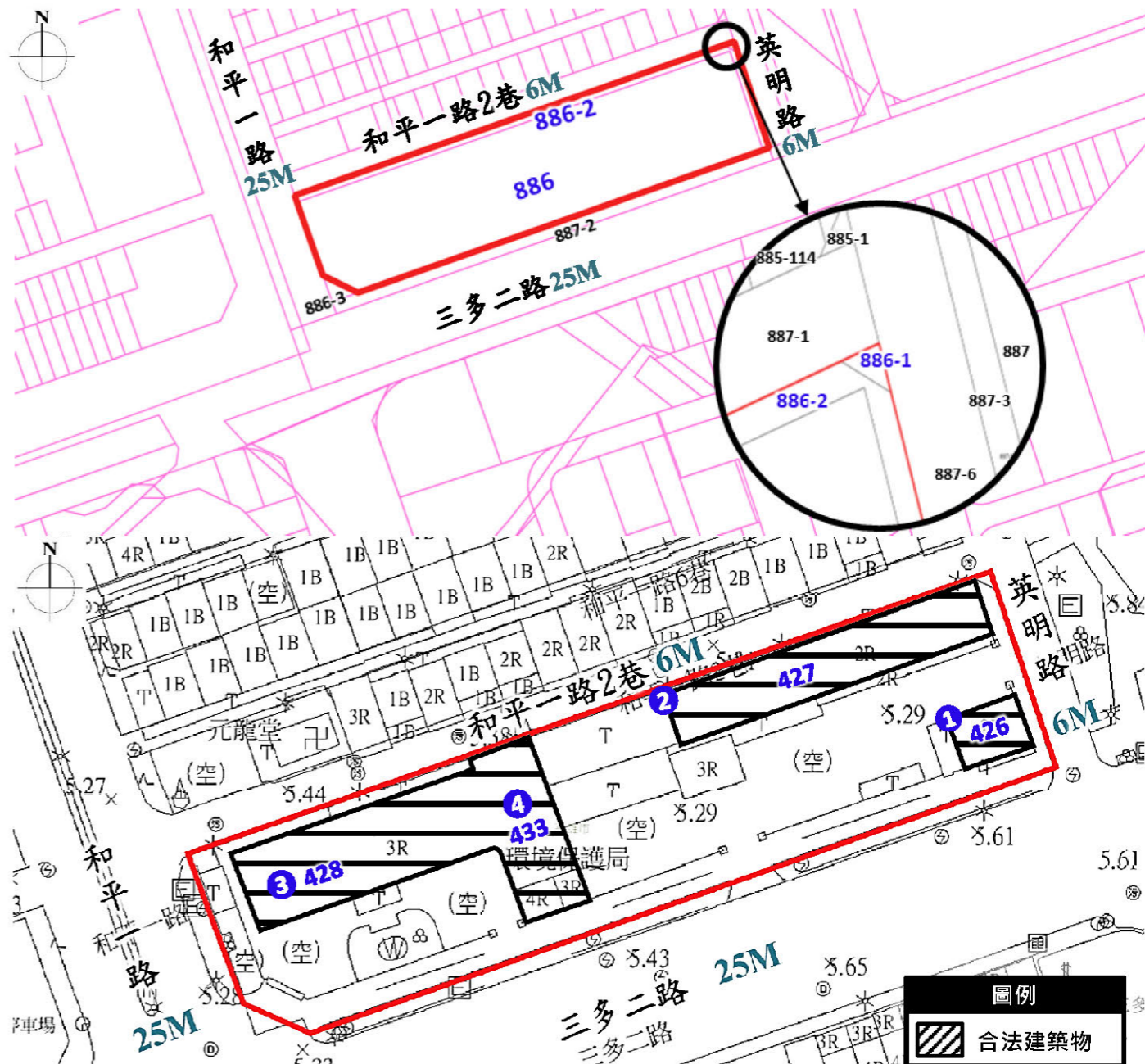
地段	地號	面積 (M ²)	所有權人/管理人
五權段	886	3,161.00	高雄市/高雄市政府捷運工程局
	886-1	4.00	高雄市/高雄市政府捷運工程局
	886-2	287.00	高雄市/高雄市政府捷運工程局
合計		3,452.00	共1位

註：更新單元面積以實際分割土地登記面積為準。

■ 建物權屬：100%公有合法建築物

建號	門牌	面積 (M ²)	所有權人/管理人
426	三多二路102號	124.42	高雄市/高雄市政府環境保護局
427	三多二路102號	689.12	高雄市/高雄市政府環境保護局
428	三多二路102號	1,463.78	高雄市/高雄市政府環境保護局
433	三多二路102號	440.12	高雄市/高雄市政府環境保護局
合計		2,717.44	共1位

註：更新單元面積以實際分割土地登記面積為準。

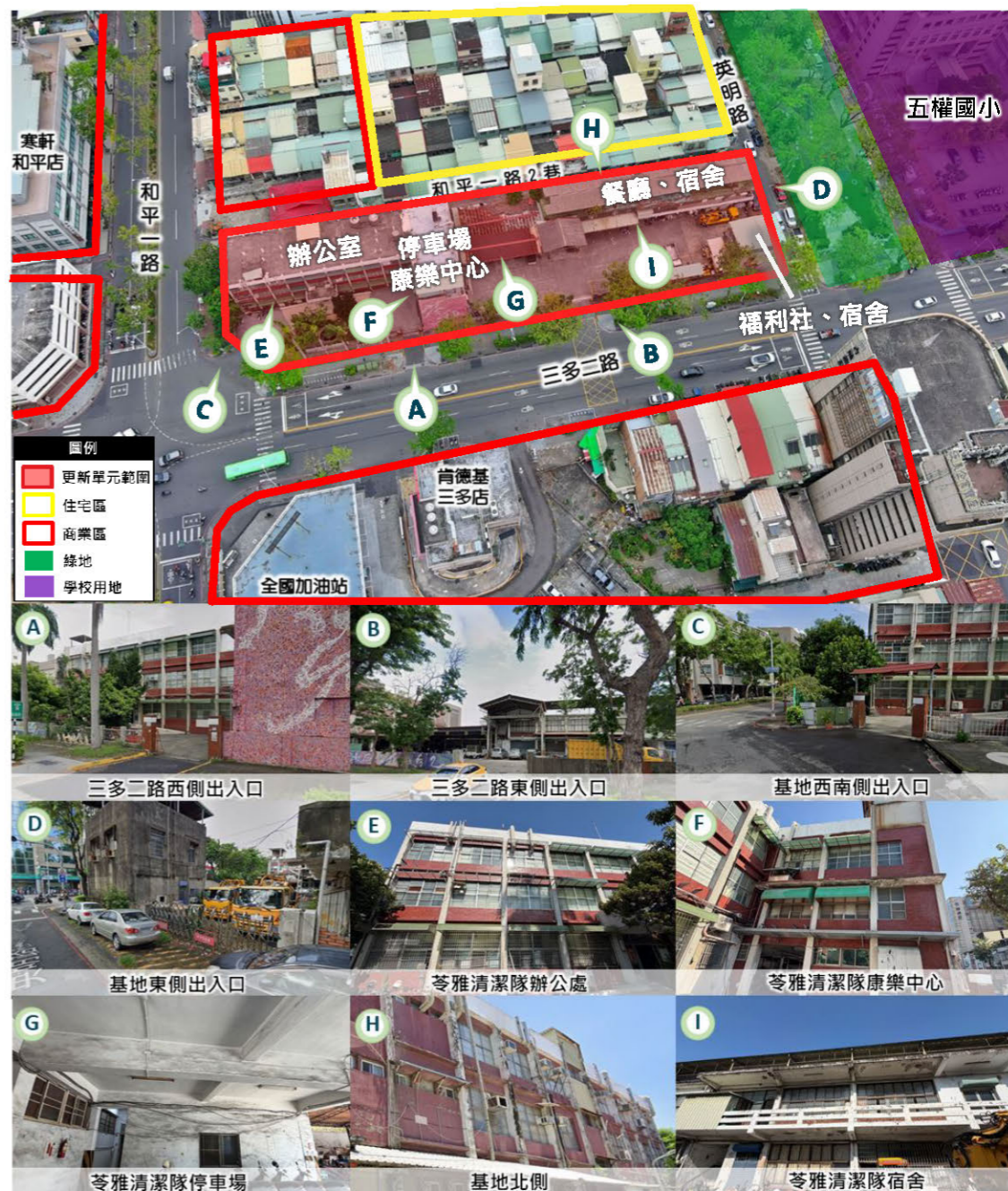


基本資料

更新單元現況

- 現有合法建物共計 **4 棟**
 - 樓層高度介於 1 至 3 層樓之間
 - 建築結構皆為「鋼筋混凝土造 (RC)」
- 屋齡狀況老舊
 - 各棟建物屋齡均已逾 **50 年以上**
 - 經結構評估 **皆未達最低等級**
- 現況使用機能
 - 福利社、宿舍、餐廳、辦公室、停車場及康樂中心等

棟別	建號	門牌	樓層	屋齡(年)	構造別	主要用途
1	426	三多二路102號	1~2層	61	鋼筋混凝土造	福利社、宿舍
2	427	三多二路102號	1~2層	57	鋼筋混凝土造	餐廳、宿舍
3	428	三多二路102號	1~3層	58	鋼筋混凝土造	辦公室
4	433	三多二路102號	1~2層	56	鋼筋混凝土造	停車場、康樂中心



基本資料

與都市計畫之關係

■ 土地使用及都市更新地區

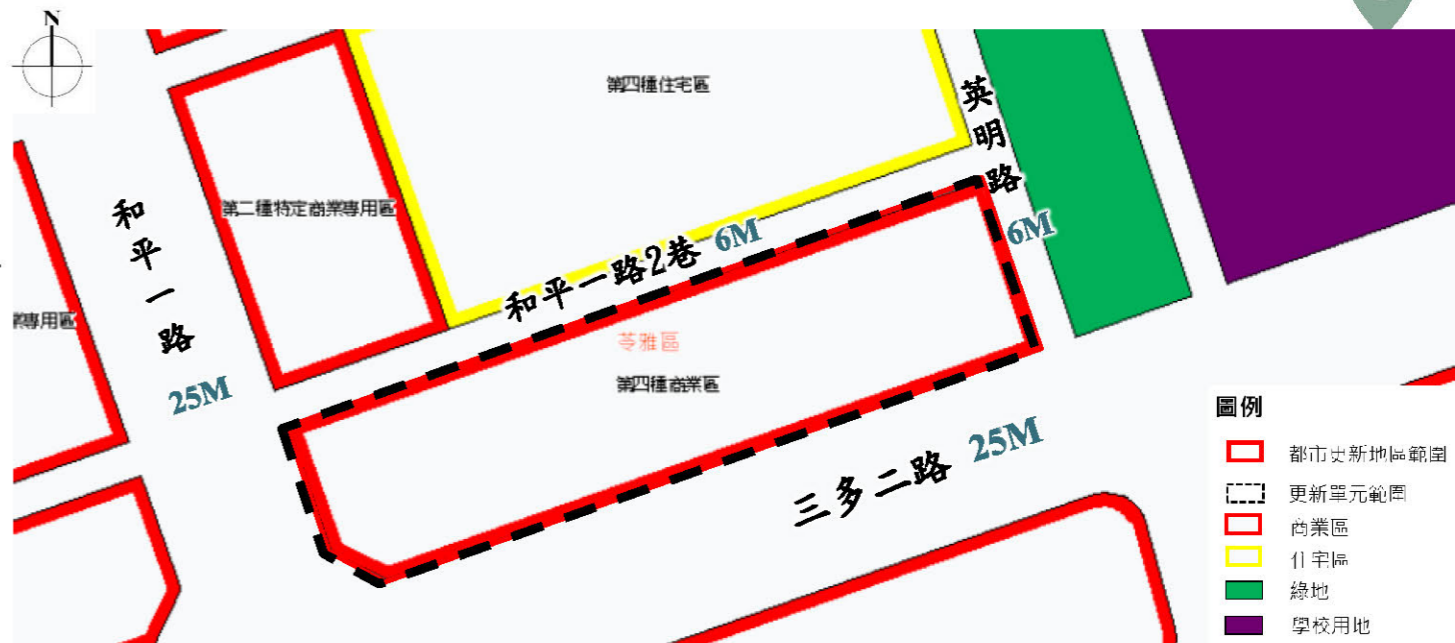
- 依「變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」劃定為**第四種商業區**
- 依「劃定高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」**劃定更新地區**

■ 都市計畫規範

- **建蔽率：60%、容積率：630%**
- 本更新單元非屬應實施都市設計審議之地區。

■ 都市更新地區計畫規範

- **北側：車流動線與緩衝（臨和平路2巷）**
 - 車輛出入口統一設於北側，距路口須 >15M。
 - 退縮 2M 作車道使用 + 退縮 2M 作人行空間
- **東西側：人本步行綠廊全面退縮 4M**
- **南側：商業延續與節點（臨三多二路）**
 - 設置騎樓或退縮 2M 建築。
 - 轉角處留設「**街角廣場**」，提供都市休憩空間。



圖例

- 都市更新地區範圍
- 更新單元範圍
- 商業區
- 住宅區
- 綠地
- 學校用地



圖例

- 更新地區範圍
- 人行空間
- 車道
- 車行動線
- 騎樓/退縮2公尺建築
- 街角廣場

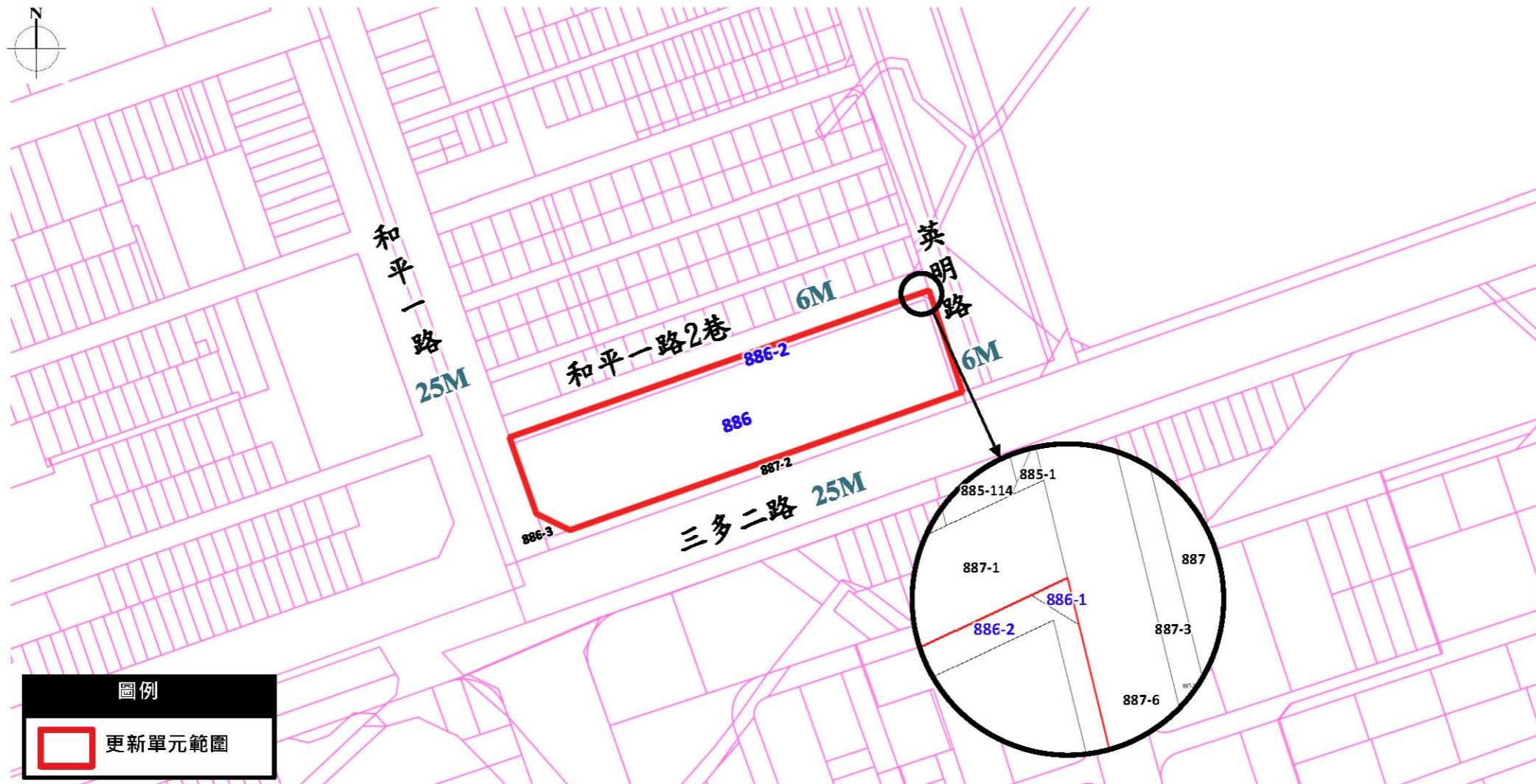
事業計畫

02

- 處理方式及其區段劃分
- 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

處理方式及其區段劃分

- 依都市更新條例第4條第1項**重建**方式辦理，全區劃分為**一個重建區段**



申請容積獎勵項目及額度

- 基準容積：21,747.60m²，申請獎勵容積額度(50.00%)：10,873.80m²

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
中央都市更新容積獎勵項目		
#6 建築物符合(建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級)	1,594.10	7.33%
#7 提供社會福利設施或其他公益設施	2,279.15	10.48%
#10 取得候選綠建築證書(銀級)	1,304.86	6.00%
#13 取得耐震設計標章	2,174.76	10.00%
#14 更新地區時程獎勵 (更新地區：5年10%、10年5%)	1,087.38	5.00%
#15 規模獎勵	2,435.73	11.20%
高雄市都市更新容積獎勵項目		
申請都市更新容積獎勵及增額容積合計	10,873.80(上限)	50.00%(上限)

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」及114年1月14日「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」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：

1. 依本案實施契約約定，實施者承諾同意土地所有權人採權利金方式參與分配，權利金依主管機關核定權利變換計畫所載土地所有權人應分配權利價值金額，以分期方式支付。
2. 考量目的事業主管機關公益性需求，實施者依「都市更新建築容積獎勵辦法」申請公益設施之獎勵容積，於更新後將公益設施產權登記予高雄市所有。
3. 本案實施者將以土地所有權人公有土地優先分配為原則，分配剩餘房地，若土地所有權人全部採分配權利金，則由實施者分回全部更新後房地。
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。
6. 依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，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

- 依據本案實施契約約定，實施者承諾同意土地所有權人採權利金方式參與分配，權利金依主管機關核定權利變換計畫所載土地所有權人應分配權利價值金額進行支付。

■ 更新後之分配使用原則

- 依據本案實施契約約定，實施者應依都市更新建築容積獎勵辦法第7條申請獎勵回饋公益設施「社區型日間照顧中心」及「高雄市政府環境保護局辦公室」，於更新後將產權登記予高雄市所有。

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

- 拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。拆除面積為合法建築物2,717.44m²及其他土地改良物。

■ 地上物拆遷安置計畫

- 合法建築物之補償與安置依實施契約規定及都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者宇豐不動產估價師聯合事務所查估後評定之。
- 本案估價師提供之建築物殘餘價值為4,110,128元，扣除拆除工程費1,467,418元，拆遷補償費為2,642,710元。

- 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	42億803萬4,232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	5,390萬5,441元	➤ 拆遷補償費、規劃費、地籍整理費等
貸款利息	3億156萬8,098元	➤ 三成自有資金、七成融資，年利率約2.8023%
稅捐	9,532萬9,702元	➤ 印花稅、營業稅等
管理費	9億9,446萬9,613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	56億5,570萬1,434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，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「隆大營建事業股份有限公司」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，由隆大營建事業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. 建物之防水保固期間10年。
 2. 建物之建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。
 3. 建物裝修、機電、屋頂及除前2項外之所有其他部分，保固期間5年。

權利變換計畫

03

- 專業估價者選任程序
- 更新前後價值說明
- 權利變換計算結果

權利變換計畫

專業估價者選任程序

■ 依都市更新條例第 50 條

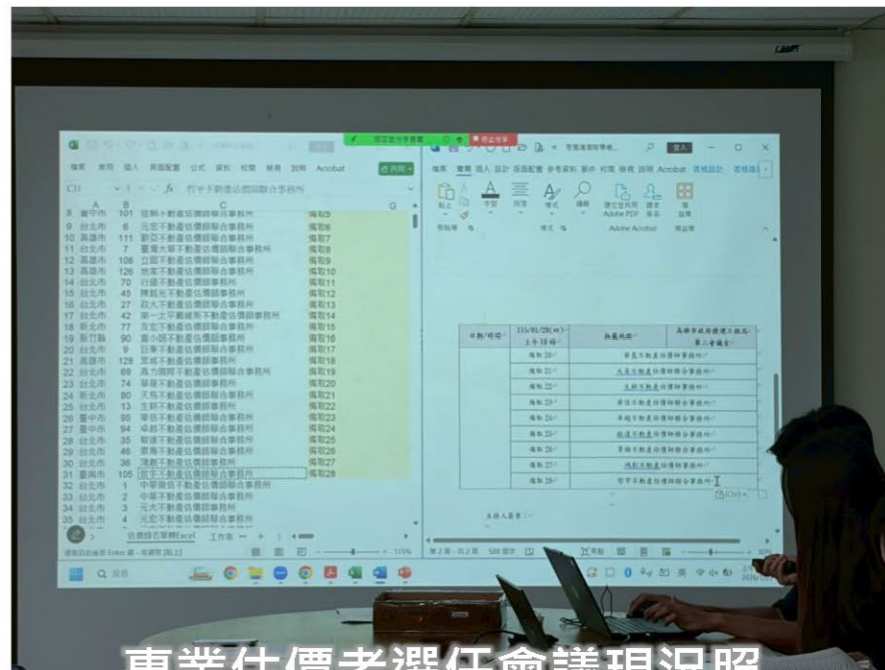
➢ 於115年1月29日上午10點召開會議

■ 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	元一國際不動產估價師聯合事務所
正取2	駿豐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（元一國際、駿豐）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

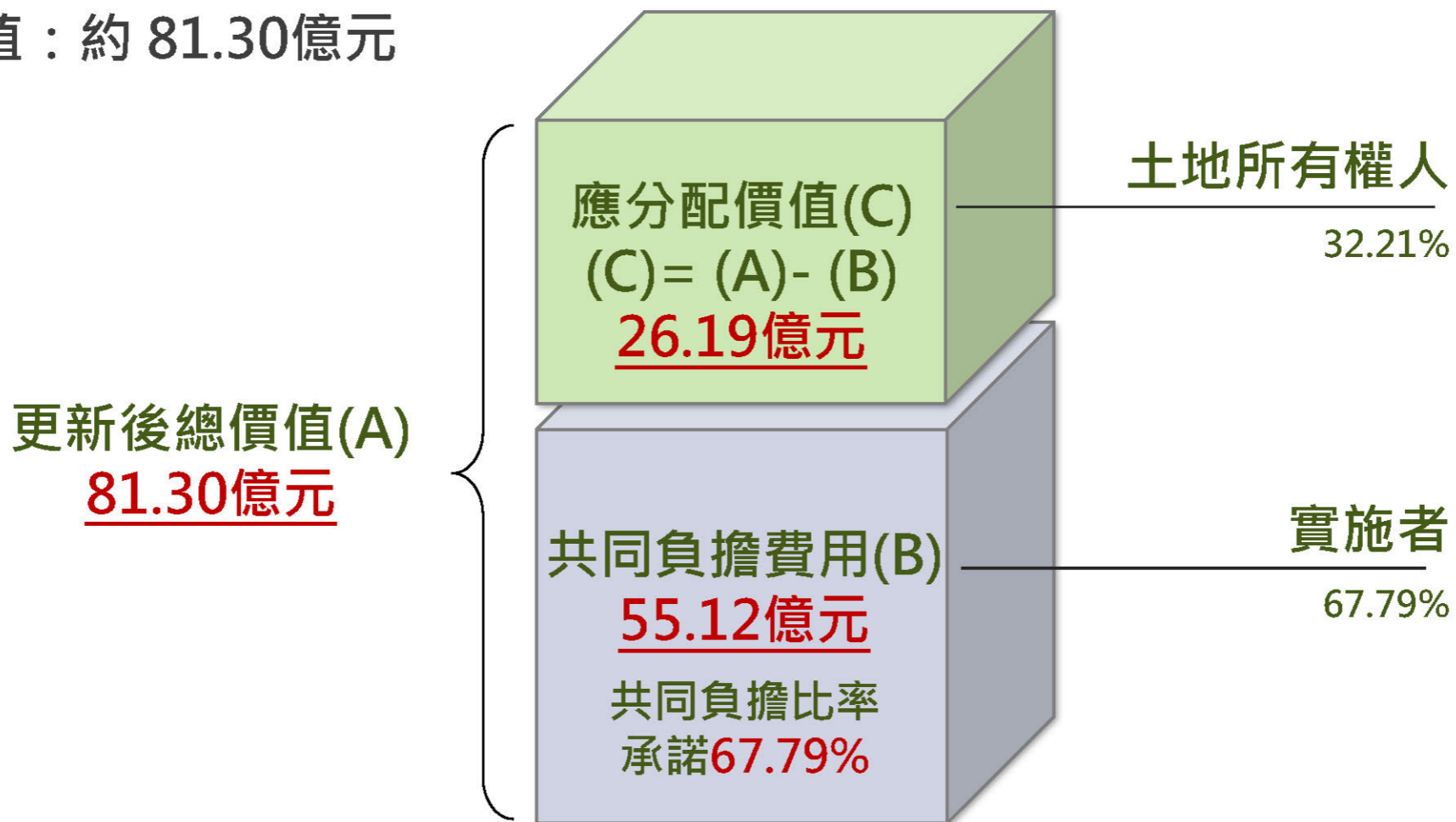
- 估價基準日：以民國115年3月6日為評價基準日
- 本案選定：宇豐不動產估價師聯合事務所
- 選定理由：三家專業估價者估價結果，以宇豐不動產估價師聯合事務所之估價結果，對於所有權人最有利。

項目		宇豐不動產 估價師聯合事務所	高力國際不動產 估價師聯合事務所	台灣大華不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價 (元/坪)	1,800,000	1,700,000	1,680,000
	更新前土地總價 (元)	1,879,614,000	1,775,191,000	1,754,306,400
更新後 房地價值	一樓平均建坪單價 (元/坪)	605,000	650,000	660,000
	三樓以上平均建坪單價 (元/坪)	440,671	427,976	432,636
	車位平均價格 (元/個)	1,842,815	1,851,173	1,838,563
	更新後總權利價值 (元)	8,130,444,560	7,920,343,670	7,995,555,754
土地所有權人應分配權利價值(元)		2,618,816,193	2,551,142,696	2,575,368,508

註：本案依實施契約承諾共同負擔比率67.79%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 18.80億元
- 更新後價值：約 81.30億元



申請分配說明

04

- 申請分配作業辦理依據
- 申請分配作業

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

115.5.13 寄發申請分配文件

115.5.13 選配期間開始

115.5.12 自辦公聽會

選配期間
不得少於30日

115.6.11 選配期間截止

115.6.12 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

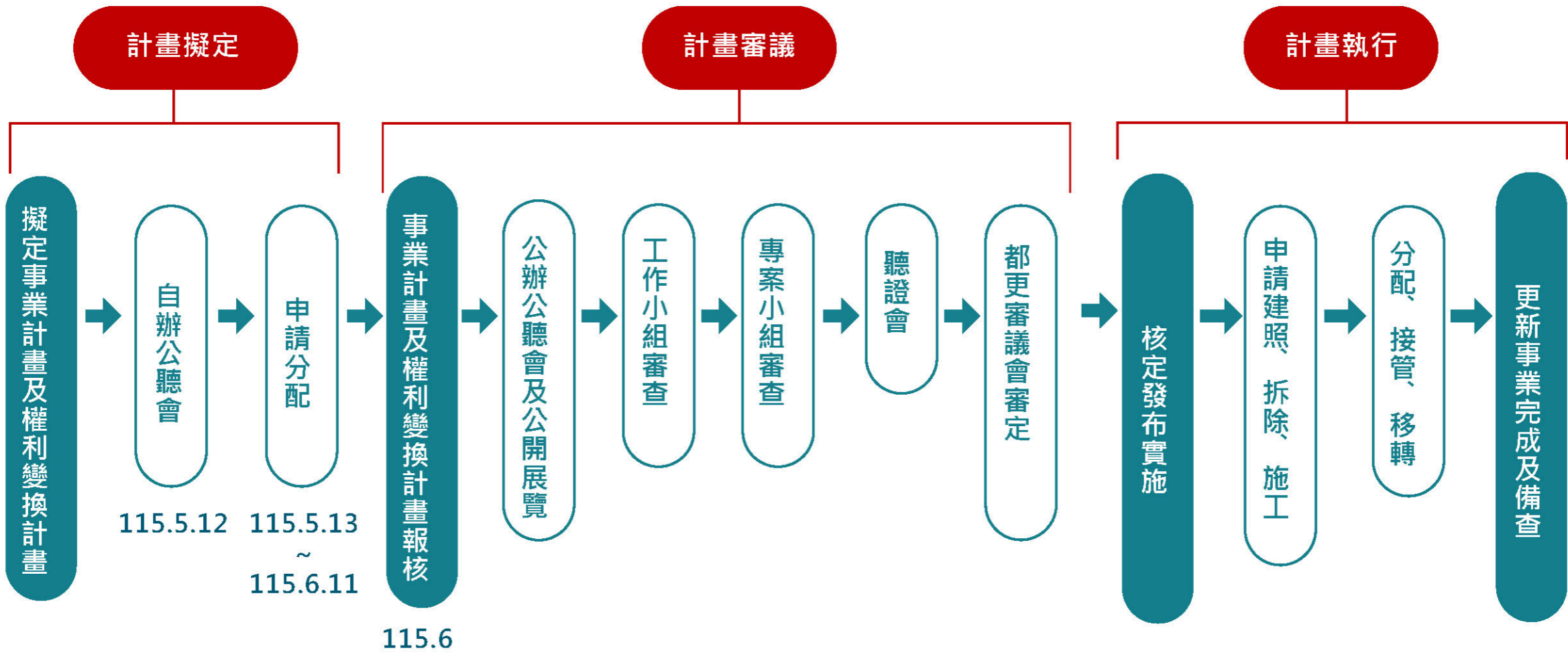
- 附件一：更新後分配單元權利價值及位置對照表
- 附件二：更新後車位分配面積表
- 附件三：更新後分配單元及車位平面圖
- 附件四：權利變換意願調查表
- 附件五：土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表
- 附件六：更新後分配位置申請書
- 附件七：更新後合併分配協議書

請臺端於**115年6月11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。

實施進度及更新效益 05

實施進度及更新效益

實施進度



註：上述時程仍須依實際辦理時程為準。



建築設計說明 06

二、設計目標及構想

- 本案設計目標

將低度利用之行政機關用地轉型為

「藝文學園、宜居社區」

- 社區發展設定

「高品質住宅大樓與多元複合使用機能」

為主要發展概念 包含辦公與日照中心

- 結合TOD(以公共運輸導向發展)策略與

場站周邊 文化與教育資源推動的模式

- 導入淨零碳排政策

建構智慧耐震永續建築

三、量體計畫

■ 公益設施-環保局辦公空間

- 地上1至2層

■ 公益設施-衛生局日照中心

- 地上1至2層

■ 社區店舖

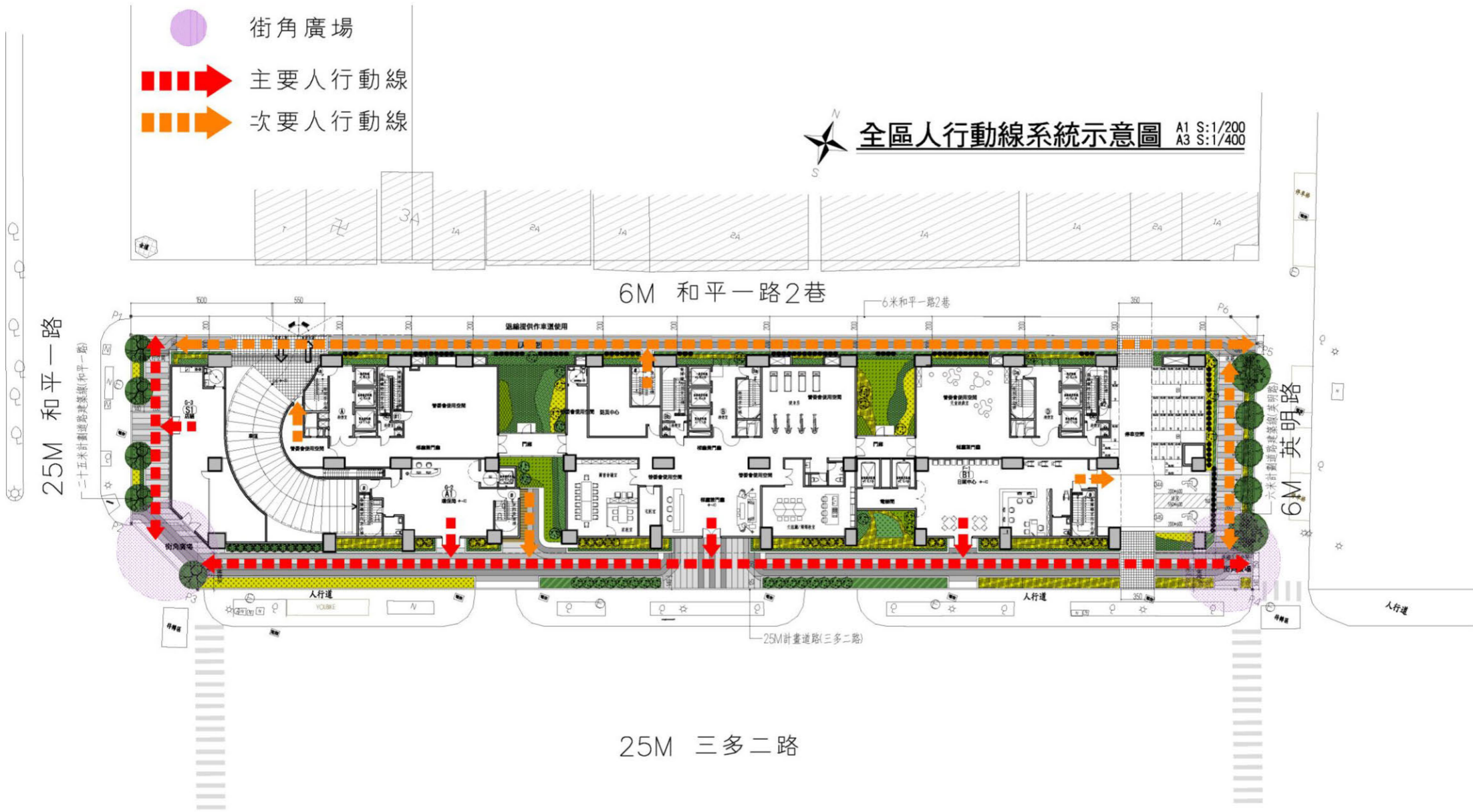
- 地上1層

■ 集合住宅空間

- 地上3至28F層，地下6層
- 建築物高度：100.0M
- 一樓店舖、住宅入口及公共設施



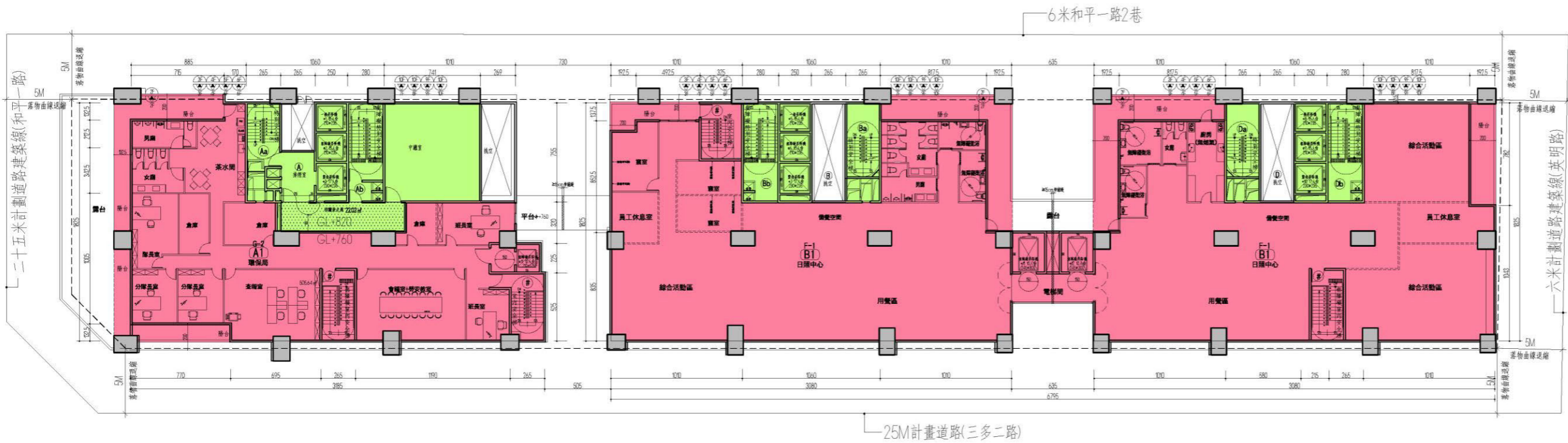
四、人車動線說明



四、人車動線說明



五、建築規劃



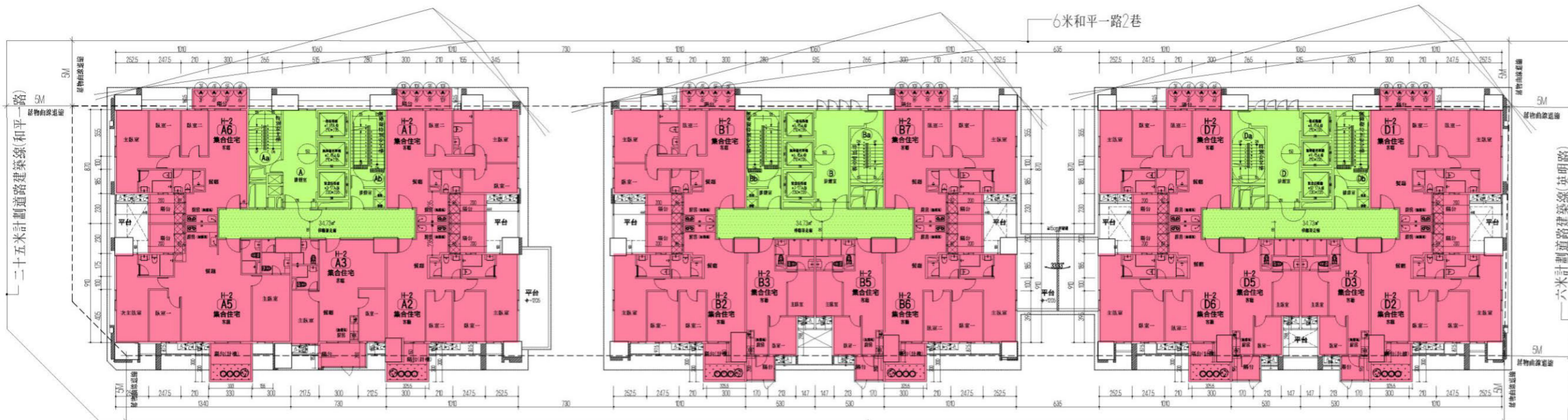
二層平面圖

A1 S:1/150
A3 S:1/300

- 共用
- 專有

五、建築規劃

●3F：戶數：5+6+6=17戶



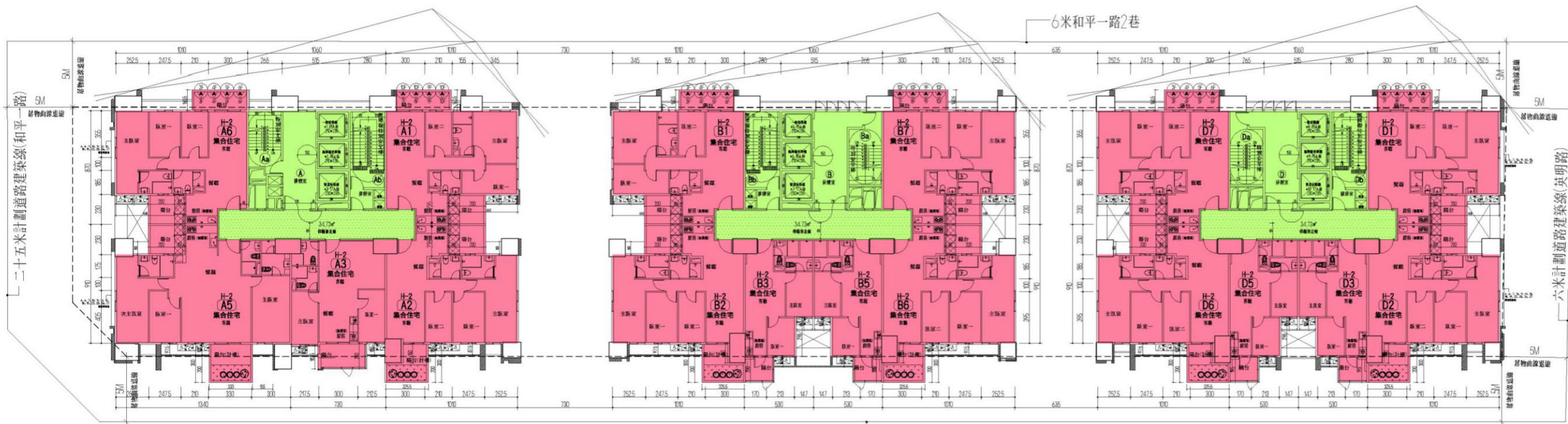
三層平面圖

A1 S:1/150
A3 S:1/300

■ 共用
■ 專有

五、建築規劃

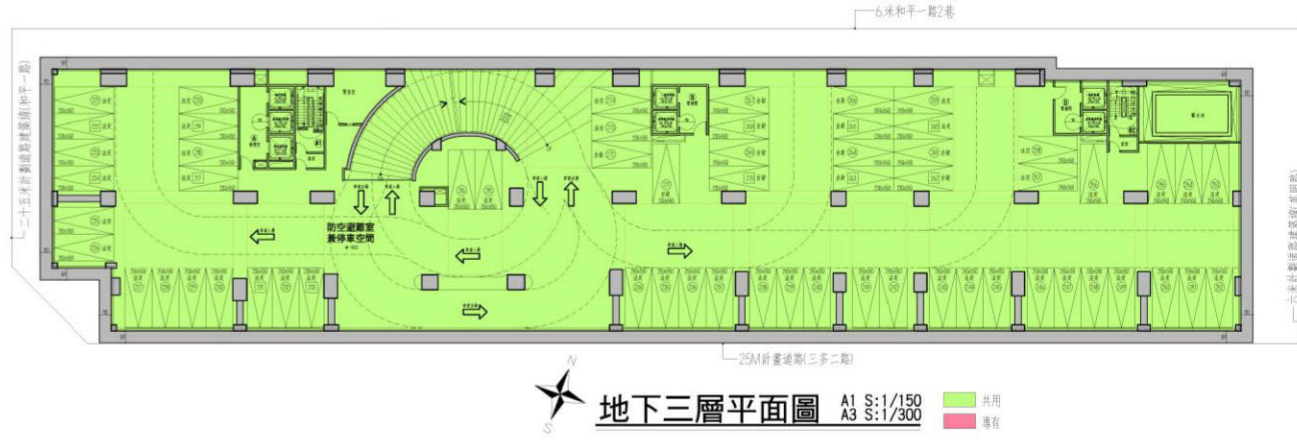
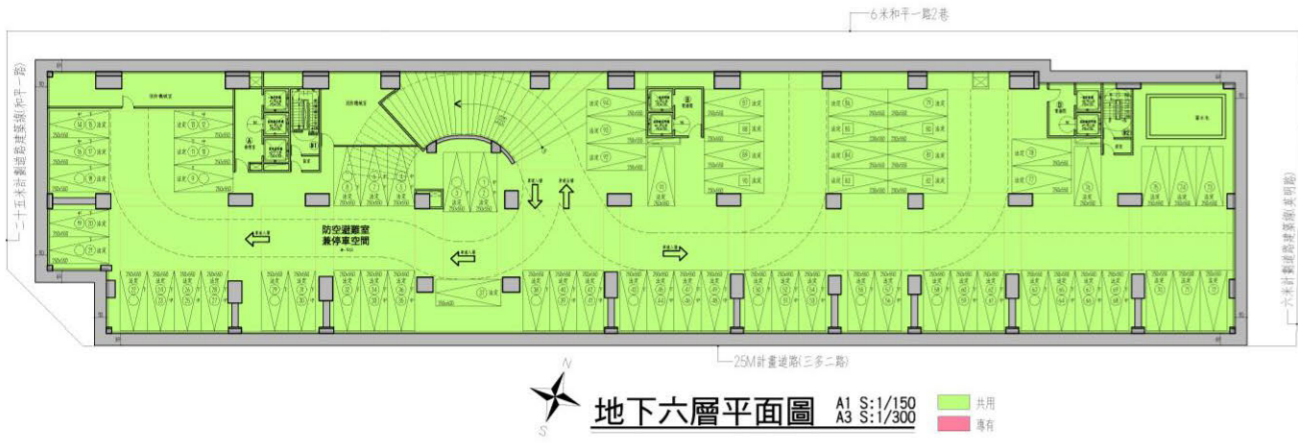
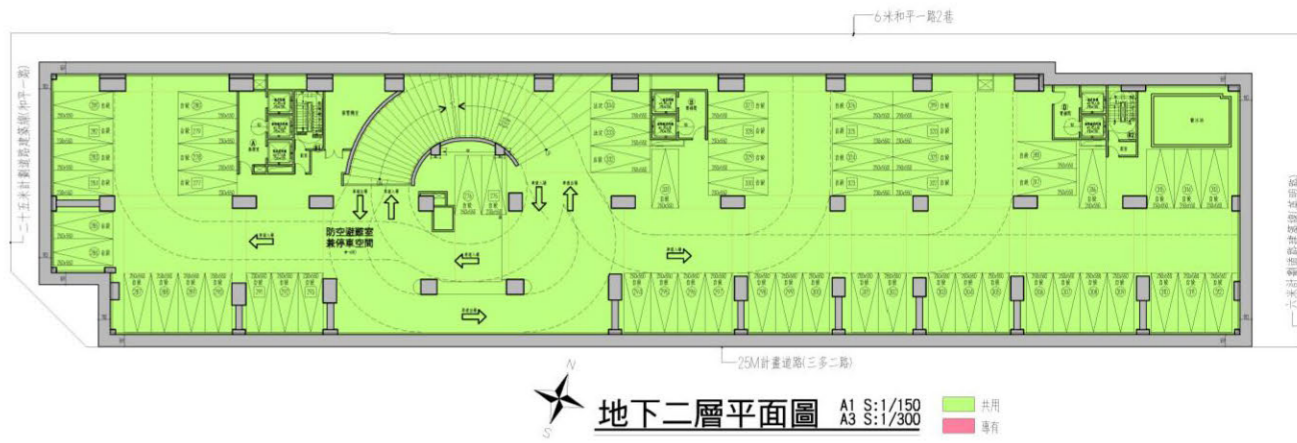
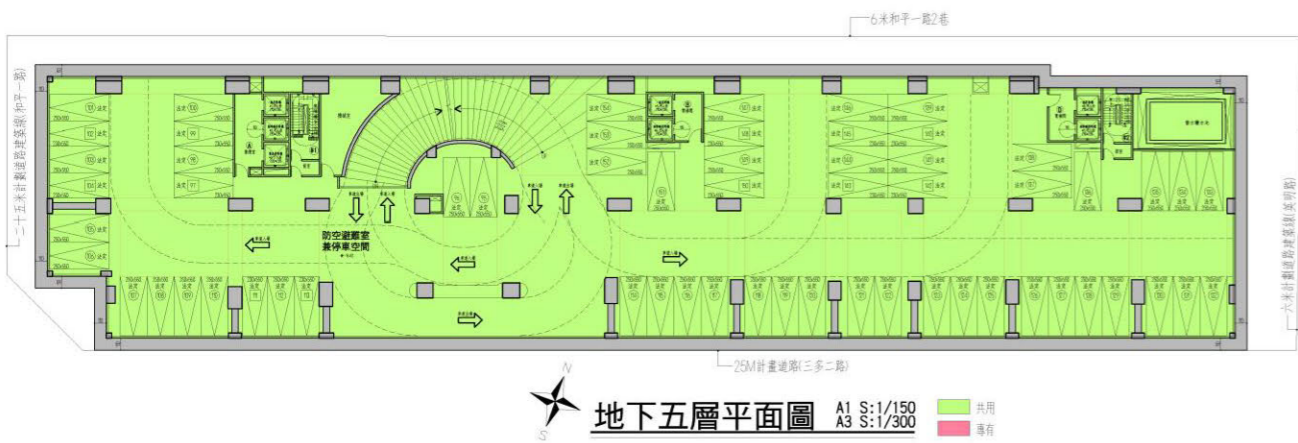
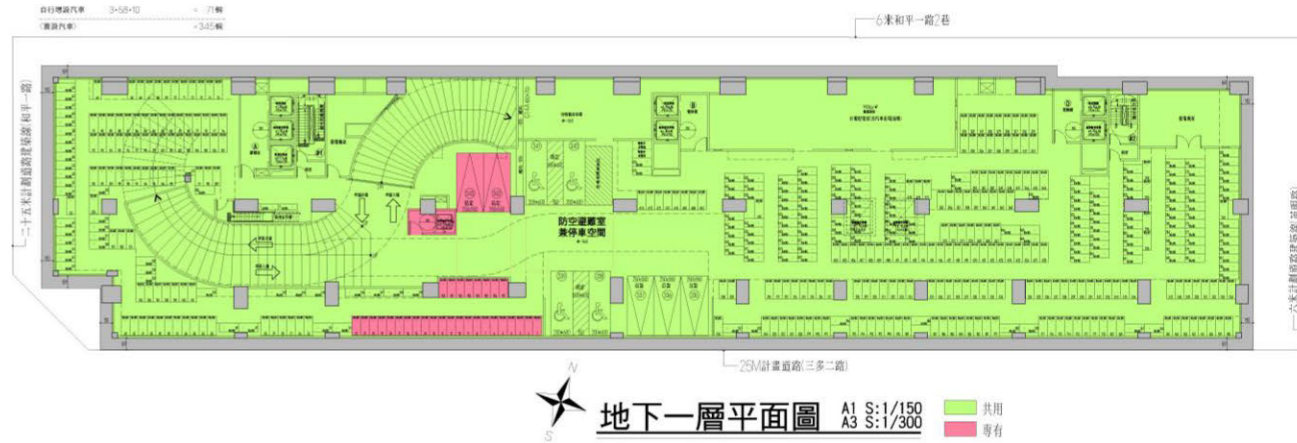
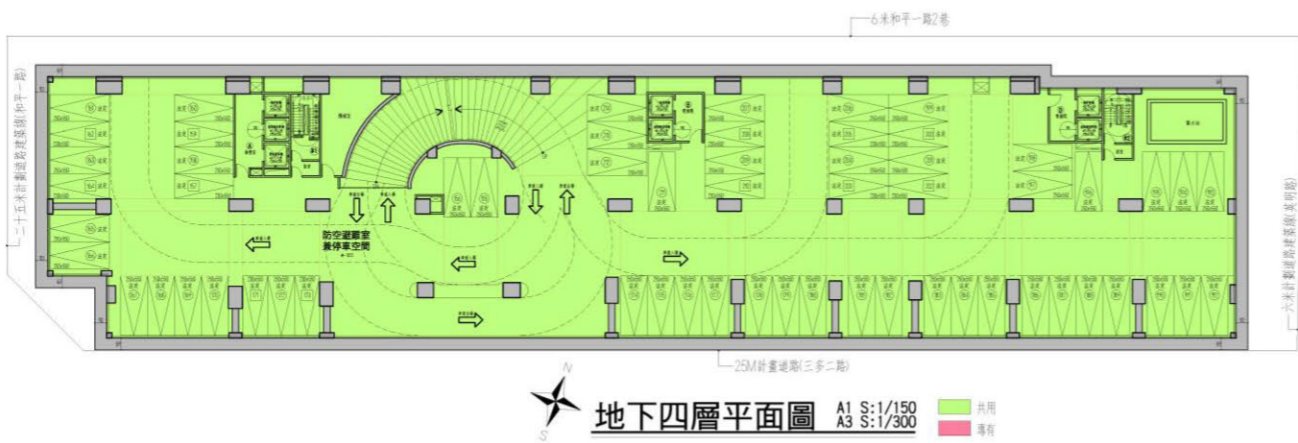
●4-28F：戶數：5+6+6=17戶/層 17戶*26層=442戶



四至二十八層平面圖 A1 S:1/150 A3 S:1/300

■ 共用
■ 專有

六、停車空間規劃



七、景觀規劃設計構想

■ 地面層景觀規劃

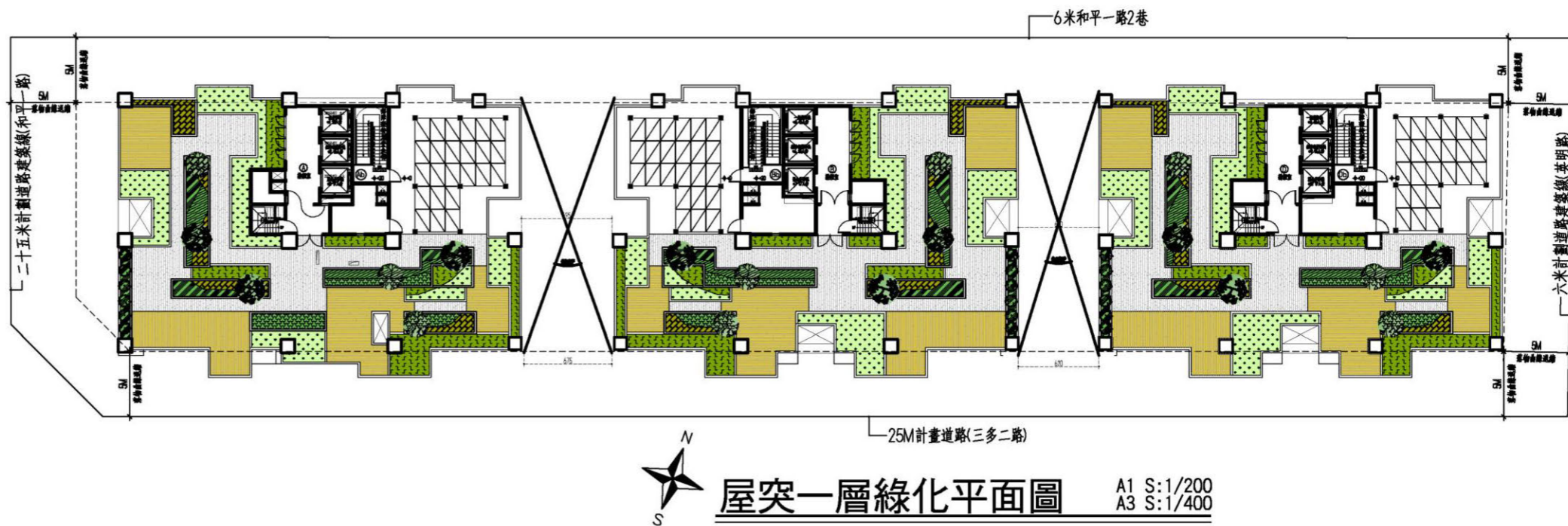
- 串聯基地東側鄰近之綠22公園及周邊住宅街廓，作為苓雅區五權段更新地區內之都市綠色節點。
- 社區地面層配置開放綠化，結合休憩座椅，供周圍社區居民休憩使用。
- 沿街面退縮留設人行空間，設置植栽帶、透水鋪面，提供安全、舒適之都市步行體驗。



七、景觀規劃設計構想

■ 屋突層景觀規劃

- 屋頂一層為住戶共享空間，透過大灌木、灌木、草花與地被植物之複層配置，營造都市中之空中花園。
- 屋頂設置結合太陽能板的曬衣區



八、建築物外觀設計

■ 垂直綠意

搭配綠意植栽，形成自地面延伸至空中的垂直綠牆，呼應「書本意象」的層層展開，塊體語彙錯落有致地展現豐富層次，並且呼應人文書卷氣息，型塑具象徵性的文化地標

■ 水平律動及街角整合

錯層跳色陽台呼應光影變化，並將量體劃分為三棟配置，透過橫向陽台與立面層層錯落的設計手法，型塑猶如書頁翻開的韻律節奏，呼應藝文學園的場域精神

■ 功能設計

立面設計融合垂直格柵、玻璃欄杆與植栽配置



九、逃生避難動線



一層消防救災平面圖 A1 S:1/200
A3 S:1/400

25M 和平一路
二十五米計畫道路建築線(和平一路)

6M 英明路
六米計畫道路建築線(英明路)



- 一、消防車輛救災動線指導原則如下：
- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
 - (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
檢討：A、B、D棟為28F建築物，設置於25M三多二路道路上。
 - (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。
檢討：A、B、D棟各處消防車行駛需求檢討如圖。
- 二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：
- (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。
 - (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
檢討：A、B、D棟為28F建築物，於25M三多二路側留設緊急替代口。
 - (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
檢討：A、B、D棟為28F建築物，於25M三多二路側留設寬八公尺、長二十公尺以上三處。
 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
檢討：本案留設雲梯消防車救災活動空間範圍平坦，且無固定設施。
 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
檢討：本案留設救災活動空間之地坪能承受最重雲梯消防車之1.5倍總重量。
 4. 坡度應在百分之五以下。
檢討：本案雲梯消防車救災活動空間之坡度在5%以下。
 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。
檢討：A、B、D棟各處雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。



估價說明 07

估價說明

更新單元基本資料

更新前產權

- 土地筆數：3筆土地
- 土地面積：3,452.00m²(約1,044.2300坪)
- 土地使用分區：第四種商業區。

編號	地號	面積(m ²)	面積(坪)	土地使用分區	法定建蔽率	法定容積率
1	886	3,161.00	956.2000	商四	60%	630%
2	886-1	4.00	1.2100	商四	60%	630%
3	886-2	287.00	86.8200	商四	60%	630%
合計		3,452.00	1,044.2300			



估價說明

更新前評估

價格日期 民國115年3月30日 (暫定)

估價條件

- 更新前估價條件：
 - 更新前土地權利價值係以**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。
 - 更新前各宗土地之劃分原則：以毗鄰數筆土地為「**同一所有權人視為同一宗土地**」或「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」視為同一宗土地為原則。

■土地分宗表

編號	地號	面積(m ²)	備註
1	886	3,161.00	同一所有權人
2	886-1	4.00	
3	886-2	287.00	
合計		3,452.00	

- 更新前比準土地選取原則：更新前土地選定**合併後土地為比準地**，並考量各宗土地個別條件差異推估各宗土地之地價。

估價方法說明

宗地	面積(坪)	估價方法
比準地	1,044.2300	比較法 土地開發分析法

比準地
180萬/坪

合併後土地
180萬/坪

更新前權值

權利人	權利來源地號	權利價值(元)	權利價值比例
高雄市(高雄市政府捷運工程局)	886	1,721,160,000	91.569865%
	886-1	2,178,000	0.115875%
	886-2	156,276,000	8.314260%
合計	--	1,879,614,000	100.000000%

更新後評估

價格日期 民國115年3月30日(暫定)

估價條件

2. 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「1F-S1」戶作為比準單元，住宅產品選定「12F-B2」戶作為比準單元，停車位產品選定編號「B3-坡道平面車位(250*550)」作為比準單元。
- (3) 更新後部分戶型及車位屬**公益性設施捐贈**，故不單獨計算更新後權利價值。

量體配置

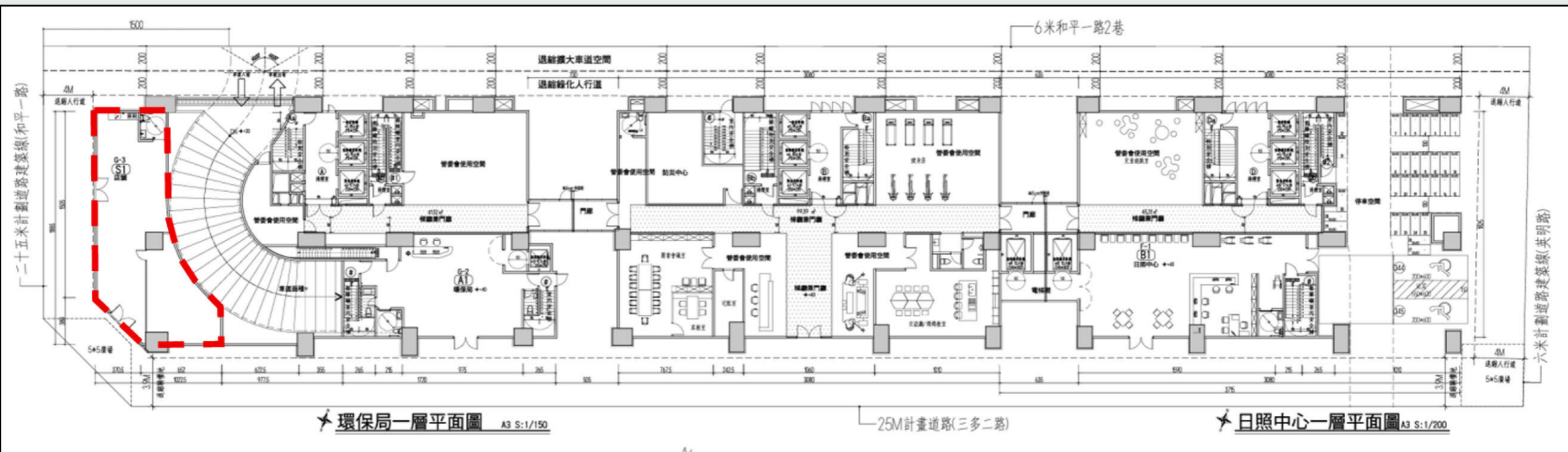
- 樓層規劃：地上28層、地下6層。
- 產品類型：店面、住宅
- 更新後供分配建坪面積：17,736.44坪(扣除公益設施，17,005.17坪)
- 停車位：345部停車位(坡坪+機械)，可選配341部停車位
- 更新後建物構造：鋼筋混凝土造
- 使用用途：店3戶、住宅442戶
- 公設比：店面23.7%~27%；住宅皆約為35.97~35.98%

類型	比準戶	估價方法	各戶推估方法
地面層	1F-S1	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
住宅產品	12F-B2	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
地下層	B3坡道平面(250*550)	比較法	依各戶效用差異調整

估價說明

更新後評估-地面層

1F平面圖



本案更新後僅「1F-S1」為計價戶別，其餘兩戶店面為屬公益性設施捐贈，故不單獨計算更新後權利價值。

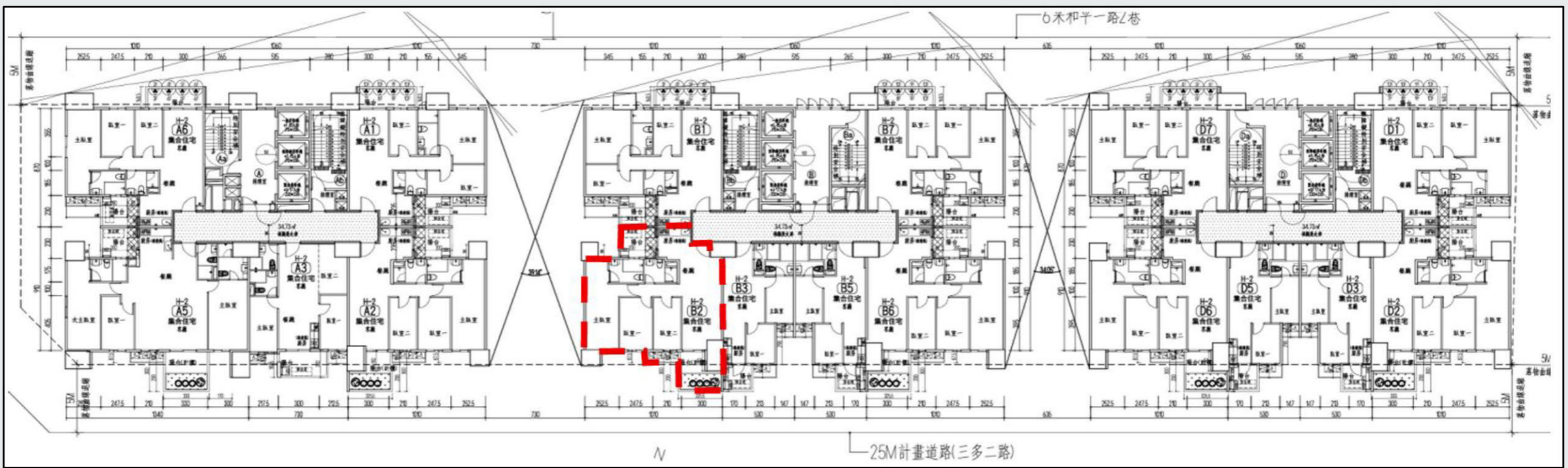
比準戶單價

戶別	單價(萬/坪)
1F-S1	60.5

估價說明

更新後評估-樓上層

1F平面圖



考量『通風採光』、『景觀效益』、『面積』、『暗房』、『樓層』等因素，決定各戶合理市場價值

住宅比準單價

戶別	單價(萬/坪)
12F-B2	43

車位比準單價

戶別	單價(萬/坪)
B3坡道平面 (250*550)	210

更新前

權利人	權利來源地號	權利價值(元)	權利價值比例
高雄市(高雄市政府捷運工程局)	886	1,721,160,000	91.569865%
	886-1	2,178,000	0.115875%
	886-2	156,276,000	8.314260%
合計	--	1,879,614,000	100.000000%

約18.7億

更新後

用途	樓層	計價面積(坪) ; 計價數量(個)	均價(元/坪 ; 元/個)	總價(元)
店鋪	1F	50.83	605,000	30,752,150
住宅	3F-28F	16,954.34	440,671	7,471,292,410
建物合計		17,005.17	441,163	7,502,044,560
坡道平面車位、 坡道機械車位	B1-B6	341	1,842,815	628,400,000
總銷售金額				8,130,444,560

約81.3億



感謝聆聽 簡報結束
THANK YOU

擬訂高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新
事業計畫及權利變換計畫案