

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



【都市更新事業計畫 公開展覽版】

實 施 者：御盟建設股份有限公司
都市更新規劃：富宇國際開發管理有限公司
建 築 設 計：羅興華聯合建築師事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 1 2 月

申請書	
切結書	
委託書	
高雄市都市更新審議資料表	
都市更新事業計畫(送件版)-文件檢核表	
公聽會紀錄回應綜理表	
高雄市自行劃定更新單元檢核表	
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、更新單元位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建物權屬.....	5-1
二、土地及建築物使用現況.....	5-3
三、附近地區土地使用現況.....	5-4
四、公共設施現況.....	5-5
五、附近地區交通現況.....	5-6
六、房地產市場調查.....	5-8
陸、與都市計畫之關係.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、現行都市計畫規範.....	6-1
三、計畫內容涉及細部計畫變更.....	6-2
四、都市更新計畫書規範.....	6-2

目 錄

五、捷運禁限建說明.....	6-3
六、航高限制說明.....	6-3
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
一、興修或改善計畫.....	8-1
二、規劃設計.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積項目及額度.....	10-1
一、更新建築容積獎勵.....	10-1
二、其他獎勵.....	10-2
三、其他容積項目.....	10-2
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、建築興建計畫.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、設計目標及構想.....	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位.....	12-1
三、人車動線設計原則.....	12-6
四、景觀植栽設計構想.....	12-9
五、智慧建築設計說明.....	12-14
六、綠建築設計說明.....	12-18
七、建築物防災規劃.....	12-19
八、更新單元逃生避難計畫.....	12-23
拾參、保存或維護計畫.....	13-1

拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1
一、實施方式.....	14-1
二、有關費用分擔.....	14-1
拾伍、分配及選配原則.....	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
一、地上物拆遷計畫.....	17-1
二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
三、其他土地改良物之補償.....	17-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-1
拾捌、財務計畫.....	18-1
一、更新事業實施經費.....	18-1
二、成本收入分析.....	18-5
拾玖、實施者風險控管方案.....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項.....	20-1
一、管理委員會.....	20-1
二、住戶費用負擔及收支基準.....	20-1
三、管理事項.....	20-1
四、保固事項.....	20-2
貳拾壹、效益評估.....	21-1
一、更新前後效益評估比較.....	21-1
二、實施後更新實質效益評估.....	21-1
貳拾貳、實施進度.....	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項.....	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項.....	24-1
附錄一、實施者證明文件	
附錄二、住戶管理規約	
附錄三、都市更新獎勵相關文件	

附錄四、不動產估價報告書摘要
附錄五、建材設備等級表
附錄六 事業計畫圖

圖 目 錄

圖 2-1 本更新單元位置圖.....	2-1	圖 11-4 廣停用地調整前後對照圖	11-6
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 11-5 廣停用地交通需求說明圖	11-7
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-2	圖 11-6 人行步道留設面積檢討圖 (比例圖 1/400).....	11-8
圖 5-1 更新單元土地權屬分布圖	5-1	圖 11-7 全區配置圖 (比例圖 1/400).....	11-9
圖 5-2 高雄市政府工務局同意參與本都市更新案函文	5-2	圖 11-8 地上 1 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-10
圖 5-3 更新單元土地使用現況示意圖	5-3	圖 11-9 地上 2 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-11
圖 5-4 更新單元周邊土地使用現況示意圖	5-4	圖 11-10 地上 3 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-12
圖 5-5 更新單元周邊公共設施分布示意圖	5-5	圖 11-11 地上 4 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-13
圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖	5-6	圖 11-12 地上 5 至 11 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-14
圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖	5-7	圖 11-13 地上 12 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-15
圖 5-8 高雄市近年規劃興建指標型商辦分布示意圖	5-9	圖 11-14 地上 13 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-16
圖 5-9 更新單元周圍辦公市場案例分布示意圖	5-9	圖 11-15 地上 14 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-17
圖 5-10 高雄市商圈分布示意圖.....	5-11	圖 11-16 地上 15 至 22 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-18
圖 5-11 更新單元周圍零售市場案例分布示意圖	5-11	圖 11-17 地上 23 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-19
圖 6-1 本案細部計畫變更後土地使用分區示意圖	6-2	圖 11-18 地上 24 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-20
圖 6-2 更新單元變更前土地使用分區示意圖	6-4	圖 11-19 地上 25 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-21
圖 6-3 更新單元變更後土地使用分區示意圖	6-5	圖 11-20 地上 26 至 35 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-22
圖 6-4 更新單元涉及大眾捷運系統兩側禁建限建示意圖	6-6	圖 11-21 地上 36 至 37 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-23
圖 6-5 更新單元限高規定示意圖	6-7	圖 11-22 地上 38 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-24
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-1	圖 11-23 地上 39 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-25
圖 8-1 公共設施興修範圍示意圖	8-2	圖 11-24 地下 1 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-26
圖 8-2 廣場停車場用地調整前後對照示意圖	8-3	圖 11-25 地下 2 層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-27
圖 8-3 公共設置配置示意圖.....	8-4	圖 11-26 地下 3 至 7 層層平面圖 (比例圖 1/400).....	11-28
圖 8-4 公共設置景觀設計示意圖	8-5	圖 11-27 立面圖 1 (比例圖 1/800).....	11-29
圖 10-1 增額容積範圍示意圖.....	10-3	圖 11-28 立面圖 2 (比例圖 1/800).....	11-30
圖 11-1 本案建築基地範圍圖.....	11-3	圖 11-29 剖面圖 1 (比例圖 1/800).....	11-31
圖 11-2 東西、南北向建築高度檢討圖	11-4	圖 11-30 共有、專有圖說.....	11-32
圖 11-3 北向日照陰影檢討.....	11-5	圖 12-1 更新單元區位說明.....	12-1

圖 12-2 更新單元現況.....	12-1	圖 12-32 室內環境品質偵測.....	12-17
圖 12-3 更新單元配置說明.....	12-2	圖 12-33 舒適的室內高度.....	12-17
圖 12-4 建築物低樓層意象示意圖	12-3	圖 12-34 生理監測裝置.....	12-17
圖 12-5 更新後建築量體模擬示意圖	12-3	圖 12-35 智慧郵箱.....	12-17
圖 12-6 更新後建築量體模擬示意圖 (夜晚)	12-4	圖 12-36 智慧建築鼓勵項目各指標得分檢討	12-17
圖 12-7 建築立面材質計畫說明圖	12-5	圖 12-37 綠建築標章標誌.....	12-18
圖 12-8 人車動線規劃示意圖(I).....	12-6	圖 12-38 防救災與逃生避難計畫圖(高樓層標準層).....	12-19
圖 12-9 人車動線規劃示意圖(II).....	12-7	圖 12-39 防救災與逃生避難計畫圖(低樓層標準層).....	12-19
圖 12-10 無障礙空間規劃示意圖	12-8	圖 12-40 防救災與逃生避難計畫圖(中樓層標準層).....	12-19
圖 12-11 地面景觀計畫說明圖.....	12-9	圖 12-41 防救災與逃生避難計畫圖 (2 層)	12-20
圖 12-12 景觀剖面圖.....	12-10	圖 12-42 防救災與逃生避難計畫圖 (38 層)	12-20
圖 12-13 屋頂層景觀計畫說明圖	12-11	圖 12-43 救災空間配置圖 (比例圖 1/400)	12-21
圖 12-15 弱電系統共用纜線架.....	12-14	圖 12-44 逃生避難動線及避難場所位置圖	12-23
圖 12-14 符合 EL-3600 規範.....	12-14		
圖 12-16 網路防火牆設備.....	12-14		
圖 12-17 公共資訊顯示系統.....	12-14		
圖 12-18 建置無線區域網路.....	12-14		
圖 12-19 公眾行動通信改善.....	12-14		
圖 12-20 自動化系統移報中央監控	12-15		
圖 12-21 消防系統連動控制.....	12-15		
圖 12-22 中央監控系統架構.....	12-17		
圖 12-23 設施管理系統頁面.....	12-15		
圖 12-24 設施管理系統架構.....	12-15		
圖 12-25 設施管理系統.....	12-15		
圖 12-26 建置影視對講系統.....	12-16		
圖 12-27 監視、門禁、停管及緊急求救系統連動控制	12-16		
圖 12-28 監視、門禁及保全系統連動控制	12-16		
圖 12-29 一級能效分離式冷氣.....	12-16		
圖 12-30 能源管理.....	12-16		
圖 12-31 電力需量管理.....	12-16		

表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊表	5-1	表 21-1	計畫效益評估說明表.....	21-1
表 5-2	更新單元土地權屬公私有狀況統計表	5-1	表 22-1	都市更新事業實施進度表.....	22-1
表 5-3	同意參與更新事業計畫統計表	5-2			
表 5-4	更新單元周邊公共設施開闢情形彙整表	5-5			
表 5-5	本更新單元周邊公車路線一覽表	5-7			
表 5-6	本更新單元鄰近地區之停車場一覽表	5-7			
表 5-7	基地周邊辦公商圈主要辦公大樓租金彙整表	5-8			
表 5-8	本更新單元周圍辦公市場行情一覽表	5-10			
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1			
表 6-2	土地使用分區面積表.....	6-1			
表 6-3	第七種特定經貿核心專用區土地使用分區管制要點允許使用原則彙整表	6-1			
表 6-4	土地使用分區管制及都市計畫規定彙整表	6-1			
表 6-5	本案細部計畫變更前後面積一覽表	6-2			
表 8-1	公共設施興修或改善內容一覽表	8-1			
表 10-1	土地使用分區面積表.....	10-1			
表 10-2	申請容積項目及額度一覽表	10-2			
表 11-1	建築面積計算表.....	11-2			
表 12-1	高雄市綠建築自治條例檢討說明	12-12			
表 12-2	綠建築標章評估總表 - 基本型 (2023 年版)	12-18			
表 12-2	消防車輛救災活動檢討表	12-22			
表 18-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	18-1			
表 18-2	營造工程費用估算表.....	18-2			
表 18-3	本案建築規劃設計費用計算表	18-2			
表 18-4	公寓大廈管理基金計算表	18-3			
表 18-5	都市更新規劃費用認列標準表	18-4			
表 18-6	整體更新事業開發收入表	18-5			
表 18-7	現金流量表.....	18-6			

申 請 書

- 案名：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
- 申請更新單元範圍面積：
地號：高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地，總面積共計9,953.19m²。
建號：無。
- 申請理由及依據：
報核程序：符合都市更新條例第22及32條規定。
報核要件：符合都市更新條例第37及48條規定。
- 申請事項：申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

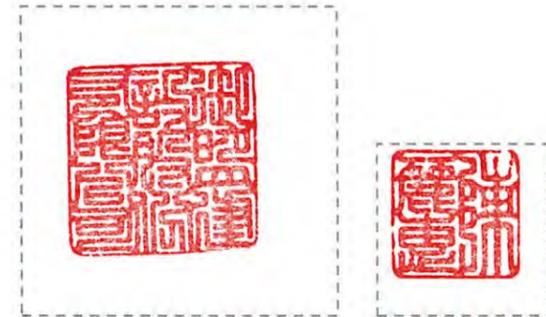
申請人：御盟建設股份有限公司

代表人：陳麗惠

統一編號：16101356

聯絡地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1

聯絡電話：07-287-6789



中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

切 結 書

- 一、立切結書人御盟建設股份有限公司，茲切結所檢附「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」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人御盟建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

高雄市政府

申請人：御盟建設股份有限公司

代表人：陳麗惠

統一編號：16101356

聯絡地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1

聯絡電話：07-287-6789



中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

委 託 書

茲委託 富宇國際開發管理有限公司 全權代表本人辦理「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」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

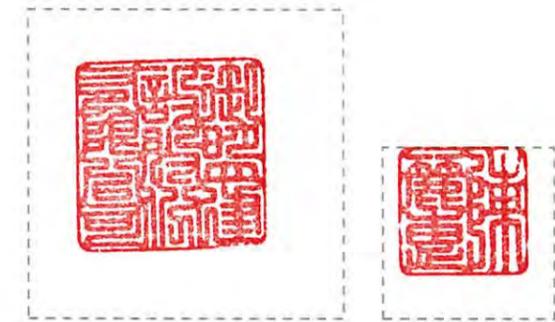
申請人：御盟建設股份有限公司

代表人：陳麗惠

統一編號：16101356

聯絡地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1

聯絡電話：07-287-6789



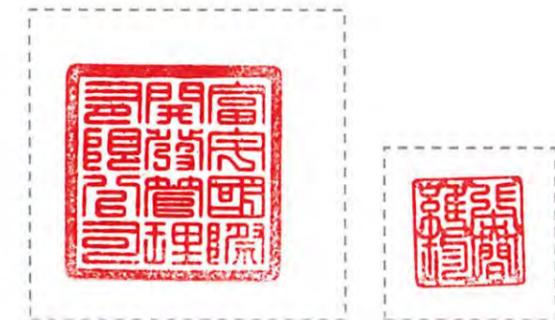
受託單位：富宇國際開發管理有限公司

代表人：張簡維珍

統一編號：28285626

聯絡地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之4

聯絡電話：07-269-6068



中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

委 託 書

茲委託 羅興華聯合建築師事務所 全權代表本人辦理「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」之建築規劃設計相關事宜。特立委託書如上。

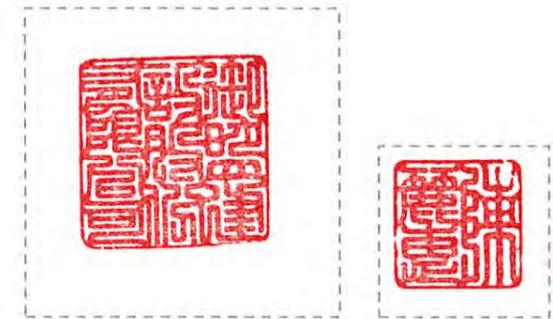
申請人：御盟建設股份有限公司

代表人：陳麗惠

統一編號：16101356

聯絡地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1

聯絡電話：07-287-6789



受託單位：羅興華聯合建築師事務所

代表人：羅興華

統一編號：04180406

聯絡地址：臺北市松山區敦化里八德路3段20號11樓之1

聯絡電話：(02)2570-8866



中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

高雄市都市更新審議資料表																
檔名	(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別										■送件版	<input type="checkbox"/> A:公開展覽	<input type="checkbox"/> B:委員會審	<input type="checkbox"/> C:核定		
案名	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										基地地號	高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地				
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區		第七種特定經貿 核心專用區 廣場停車場用地		法定建蔽率	60%(特貿7)		法定汽車停車位	837 輛		更新前後戶數(前/後)		0戶/178戶			
	基地面積		7,968.24 m ²		實設建蔽率	35.74%		實設汽車停車位	1,000 輛		安置戶數(合法/違法)		0戶/0戶			
	總樓地板面積		134,003.54 m ²		法定容積率	490%(特貿7)		法定機車停車位	837 輛		提供公益設施種類、樓層		-			
	工業使用容積		-		實設容積率	882%		實設機車停車位	837 輛		面積		0m ²			
	住宅使用容積		-		住戶數	0 單元		法定裝卸停車位	16 輛		開闢計畫道路情形		-			
	商業使用容積		70,279.88 m ²		商業單元	178 單元		實設裝卸停車位	16 輛		面積		0m ²			
	其它使用容積		-		其他單元	0 單元		地下層樓板面積	41,783.37m ²		留設人行步道情形		-			
	各樓層使用 概況		地下層 停車空間、機電設備空間				地下層樓板面積		74.87%		面積		1,130m ²			
			地面層 商業使用、梯廳、管委會使用空間				地下開挖規模		-		其他		-			
			標準層 商業使用				最大樓層數		39層		-		0m ²			
		頂層部 商業使用				建築物高度		183.8m		-		-				
						屋頂突出物高度		5.2m								
適用獎勵 類型 及 獎勵 面積 額 度	基準容積		490%		39,044.38m ²		適用獎勵 類型 及 獎勵 面積 額 度		綜合設計放寬規定		開放空間有效面積		0m ²			
	§5(原容高於法容)		-		-				增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵樓地板面積		0m ²			
	§6(建物結構安全性能)		-		-						獎勵增加停車數量		0部			
	§7(指定社福或其他公益設施)		-		-						獎勵樓地板面積		0m ²			
	§8(協助開闢公設用地)		-		-						移轉土地面積		-			
	§9(古蹟、歷建等保存管理維護)		-		-						其他 增額容積		移轉樓地板面積		11,713.31m ²	
	§10(綠建築-黃金級)		8%		3,123.55m ²											
	§11(智慧建築-黃金級)		8%		3,123.55m ²											
	§12(無障礙設計)		-		-											
	§13(耐震設計)		-		-											
	§14(時程獎勵)		5%		1,952.22m ²											
	§15(規模獎勵)		25.7%		10,034.41m ²											
	§16(20戶以上協議合建)		-		-											
	§17(處理占有他人舊違章)		-		-											
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)		3.3%		1,288.46m ²												
		基準容積(490%)+都更容積獎勵(50%) =39,044.38+19,522.19 =58,566.57m ²														
申請 資料	實施者		御盟建設股份有限公司 代表人：陳麗惠				電話		(07)287-6789							
	地址		高雄市三民區建國三路111號15樓之1				傳真		-							
	建築設計		羅興華聯合建築師事務所				電話		(02)2570-8866							
	地址		臺北市松山區敦化里八德路3段20號11樓之1				傳真		-							
辦理 過程	過程		日期		發文文號		備註		過程		日期		發文字號		備註	
	1 事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會		113.09.26		御盟國際天勤字第1130926號		113.10.07 召開		4 公辦公聽會							
	2 申請事業計畫及權利變換計畫報核		113.10.21		御盟天勤字第1131021號		-		5 召開相關審議會							
	3 公開展覽															

填表人(申請單位)：御盟建設股份有限公司

蓋章處：



填表日期：113 年 12 月 5 日

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

行政院於民國110年5月21日核定「亞灣5G AIoT創新園區推動方案」，配合國家六大核心戰略產業推動，以5G、AI、IoT科技發展結合創新應用，選定於亞洲新灣區投入5年資源，後鑑於國際大廠對亞灣地區之進駐詢問絡繹不絕，為持續擴大推動效果，行政院延續前述計畫精神於民國112年5月11日核定「亞灣2.0-智慧科技創新園區推動方案」，年期延長至116年，經費加碼至170億，以完善實證環境、成立新創園區、群聚產業與人才、智慧科技方案共創及對接新南向市場等五大目標，透過擴大用地、擴大群聚、擴大創新及擴大輸出等四大做法，加速亞灣區用地合作開發，扶植IC設計產業群聚發展、智慧石化永續發展服務及發展智慧港灣等。

因應高雄市政府亞灣2.0政策，本案欲設置A級商辦大樓以吸引重點產業或國際級企業進駐，惟經檢視基地條件受現行土管規範與輕軌阻隔，基地形狀及可規劃停車出入口條件受限，較難規劃為A級商辦大樓。本案欲透過都市計畫調整，重新檢討設計廣停用地及特貿用地人行及車行出入動線，除能規劃具彈性及高效之辦公單元，亦更有足夠空間可將人車動線作安全適當分流、符合更安全性之人行與車行空間，並提供舒適且多元公共空間，打造符合A級商辦空間規劃趨勢以利吸引重點產業及國際行企業進駐。

本案於民國91年09月30日高市府工都字第0910047718號高雄市政府公告實施「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」劃定為高雄多功能經貿園區更新地區範圍，其更新計畫為民國106年11月13日高市府都發企字第10634088000號高雄市政府公告實施「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」，做為本案更新事業計畫之指導。為促進土地利用效益，本案擬依都市更新條例第32及35條規定採都市更新事業計畫併同辦理細部計畫調整作業，配合目前審議中的「擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」，透過都市計畫法第19條及第26條，採公民或團體陳情，將本案納入通盤檢討進行變更。期望藉由都市更新手段，進行都市機能調整修正，將都市內原低度利用之土地重新開發，賦予新的生命與活力，以積極響應亞灣區建立國際企業總部重鎮，形塑在地 5G AIoT 產業供應鏈。

二、法令依據

本案依據都市更新條例第32條、第35條、第37條及第48條規定辦理，併送都市更新事業計畫及權利變換計畫。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案屬高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍內，屬於高雄市第83期市地重劃區範圍，其計畫書、圖業經內政部103年8月22日內授中辦地字第1036651828號函核定在案，該市地重劃工程業於民國106年5月開工、民國107年10月完工。

本案位於高雄市前鎮區，東側以成功二路（50M）為界，北側以時代大道（40M）為界。更新單元東側面對夢時代購物中心，且緊鄰輕軌夢時代站，搭乘輕軌可至高雄流行音樂中心、駁二藝術特區及高雄市立美術館，並可透過輕軌至其他站點轉乘捷運或臺鐵等交通運輸工具，詳如圖2-1所示。

二、更新單元範圍

本案範圍包括高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地，總面積為9,953.19m²，詳圖2-2更新單元地籍套繪圖及圖2-3更新單元地形套繪圖所示。

本案於民國91年09月30日高市府工都字第0910047718號高雄市政府公告實施「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」劃定為更新地區範圍，其更新計畫為民國106年11月13日高市府都發企字第10634088000號高雄市政府公告實施「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」，符合高雄市都市更新自治條例（111.10.27）第三條更新單元劃定基準之規定。



圖 2-1 更新單元位置示意圖

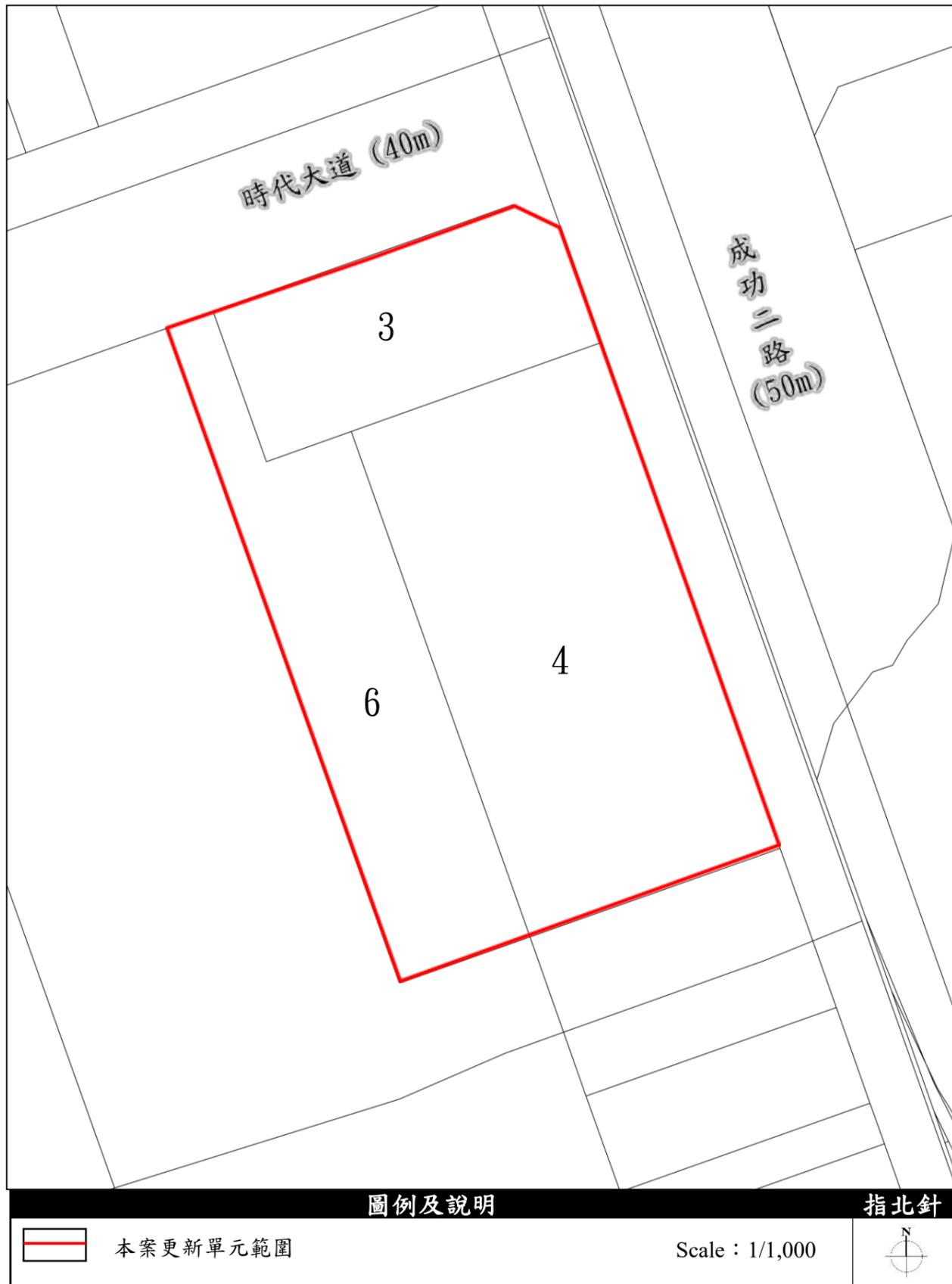


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

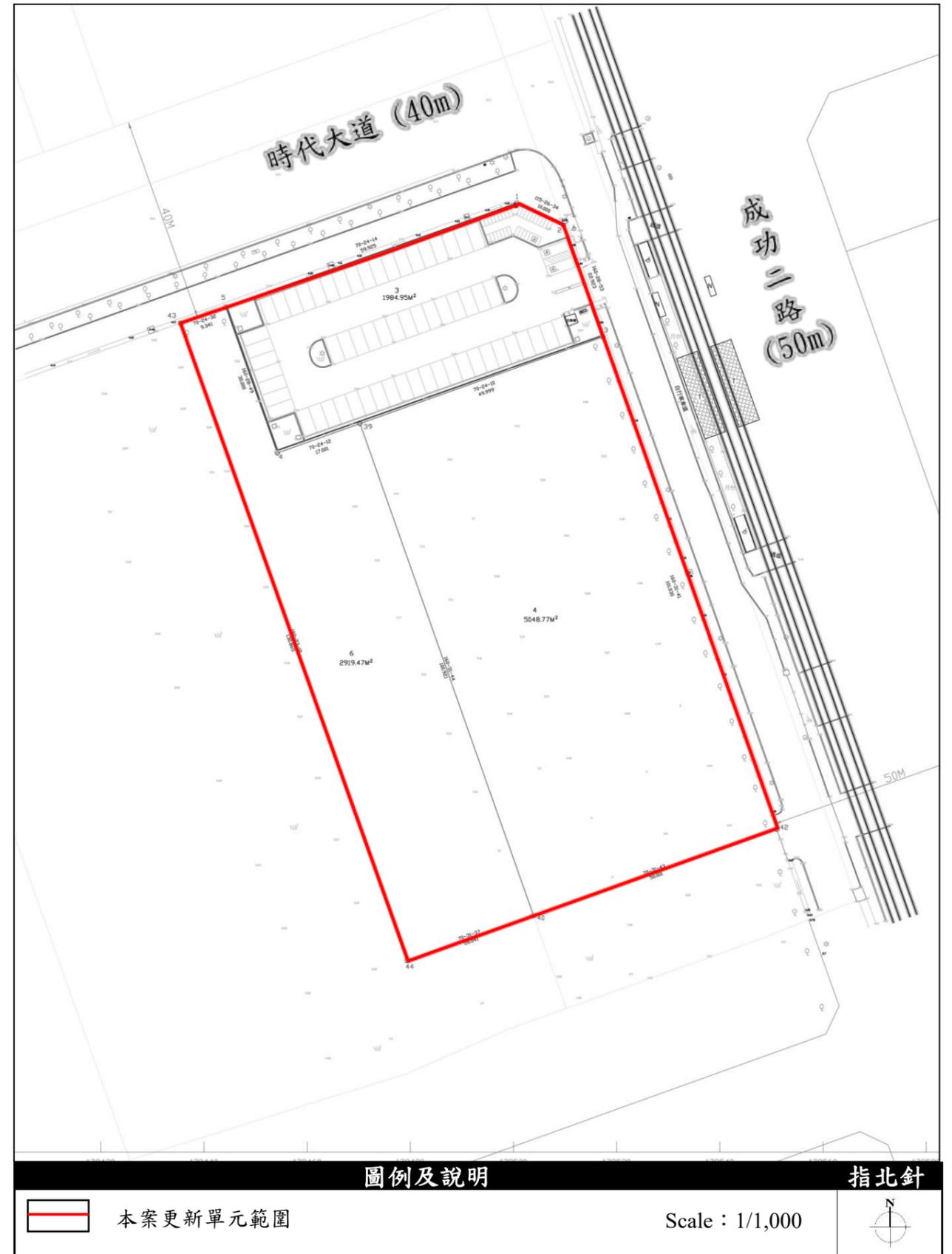


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

依都市更新條例第22條規定，經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第29條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該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；其同意比率已達第37條規定者（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），得免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

本案都市更新事業，由御盟建設股份有限公司為實施者，提供資金實施都市更新事業，推動全案相關事宜，實施者基本資料如下所述：

- 一、實施者名稱：御盟建設股份有限公司
- 二、代表人：陳麗惠
- 三、統一編號：16101356
- 四、連絡地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1
- 五、聯絡電話：(07) 2876789
- 六、事業計畫報核當時實施者之資本總額：650,000,000元
- 七、事業計畫報核當時實施者之實收資本額：650,000,000元
- 八、營業項目：包含住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業…等項。
- 九、實績：
 - (一) 2022年 御盟國際驛館（酒店式公寓；總樓地板面積：43,548.54m²）
 - (二) 2018年 保泰逸居（集合住宅；總樓地板面積：15,351.05m²）
 - (三) 2016年 晶英國際行館（觀光飯店；總樓地板面積：26,179.99m²）
 - (四) 2016年 陽明逸居（集合住宅；總樓地板面積：15,517.84m²）
 - (五) 2014年 御盟逸居（集合住宅；總樓地板面積：16,243.22m²）
 - (六) 2011年 御盟建國企業大樓（複合式商辦；總樓地板面積：14,526.00m²）
 - (七) 2008年 御花園（集合住宅；總樓地板面積：20,641.29m²）

肆、計畫目標

本案位於高雄亞洲新灣區，為南臺灣重要的科技產業發展聚落之一，為配合高雄亞灣2.0產業發展政策，擬藉由都市更新相關措施，復甦都市機能、提升經濟發展、增進公共利益，茲將相關計畫目標詳列如下：

一、配合產業發展政策，活絡地方經濟與帶動區域發展

本案位於高雄多功能經貿園區內，配合市府亞灣2.0政策，且因應半導體與資通訊企業等產業持續投資高雄，預計打造全方位商業、辦公及智慧新創場域，提供良好的產業發展空間吸引國際級集團進駐。提升地方就業人口，帶動消費能力，活絡周邊商圈經濟，促進南高雄整體區域發展。

二、提升土地使用效益與都市環境更新，共創社會公共價值

本案基地現況閒置未開發使用，未能有效發展。為使基地內土地得以有效率使用，本案亦透過併同細部計畫調整，重新檢討廣停用地及特貿用地人行及車行動線，並期望藉由都市更新、整體規劃，提升多功能經貿園區的經濟發展，加速達到土地資產活化與都市環境更新等目的，帶動土地發展契機，共創社會公共價值。

三、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

本案透過沿街退縮綠化，加以串聯整合開放空間，提升本案整體生活空間與景觀視覺品質，形塑都市人本空間與市民共享。此外，本案將認養維護單元內之廣停9用地，提高公共設施服務品質、增進公共服務水準，提升市民生活品質。

四、打造低碳永續創新ESG之商辦新地標，加乘政府綠能政策

本案開發大樓將規劃複合式機能，除辦公空間外，亦將規劃主題式餐飲、共享辦公空間、銀行等，增進地區服務機能。另因應全球ESG永續經營理念，開發大樓預計申請綠建築及智慧建築雙標章，支持市府淨零排放政策、以達節能減碳環境永續。

伍、現況分析

一、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元包括高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地，地籍面積合計為9,953.19m²，土地所有權人包含高雄市及私人，如表5-1所示。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部			所有權部			他項權利部				備註	
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
1	經貿段三小段	3	1,984.95	0001	高雄市/高雄市政府工務局	1/1	1,984.95	-	-	-	-	-
2		4	5,048.77	0002	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	0002		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	-	-	-	-	-

備註：仍需依實際都市計畫通過地政機關登記為準。

(二) 合法建築物權屬

依地籍謄本資料查詢顯示本更新單元內無合法建築物。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元包含公有土地及私有土地，詳如表5-2及圖5-1所示。

表 5-2 更新單元土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	1,984.95	19.94%	1	50%
私有土地	7,968.24	80.06%	1	50%
合計	9,953.19	100.00%	2	100%

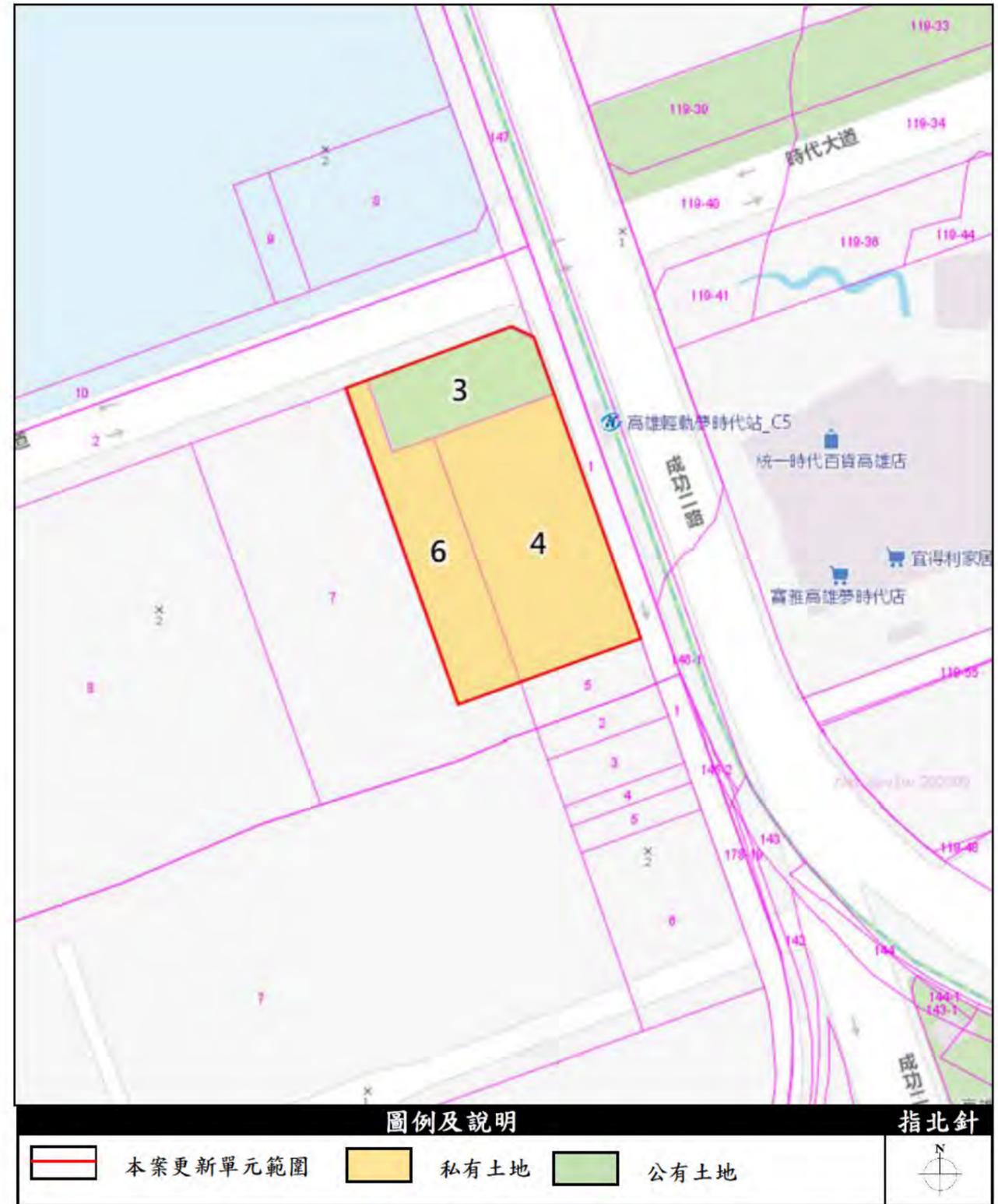


圖 5-1 更新單元土地權屬分布圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元土地包含公有及私人所有，其中公有土地所有權人高雄市政府工務局，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（詳圖5-2所示）。另更新事業已取得更新單元範圍內私有土地所有權人100%同意，並其所有土地總面積100%同意，已達擬訂都市更新事業計畫報核及免擬具事業概要之同意比例，符合《都市更新條例》第22條及第37條之規定。同意比例如表5-3所示。

表 5-3 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	9,953.19	2	-	-
公有 (a)	1,984.95	1	-	-
私有 (b=A-a)	7,968.24	1	-	-
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	7,968.24	1	-	-
同意數 (C)	7,968.24	1	-	-
同意比率 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	-	-

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府工務局 函

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6月5日
 發文字號：高市工新處字第11334514700號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：

主旨：有關貴公司因本府亞灣2.0產業函詢申請「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案」範圍內，本局管有前鎮區經貿段三小段3地號土地參與都市更新意願案，如說明，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年5月22日御盟字第1130522號函。
- 二、旨揭案內涉及本局經管前鎮區經貿段三小段3地號土地，土地使用分區為「廣場停車場用地」，本局同意依都市更新條例第46條等相關規定辦理，並請貴公司於旨揭計畫核定後依承諾事項辦理。

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

圖 5-2 高雄市政府工務局同意參與本都市更新案函文

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元位於高雄多功能經貿園區特定區計畫範圍內之高雄市第83期市地重劃區，該市地重劃工程業於民國106年5月開工、民國107年10月完工。本更新單元現況為空置地及公有停車場，其中停車場現況規劃63席汽車及16席機車停車席，考量現況廣停用地之停車場無汽車停等空間，建議配合本案開發提出廣停用地區位調整，基地現況如圖5-3所示。

(二) 合法建築物現況

經查本更新單元範圍內無合法建築物。

(三) 其他土地改良物

經查本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 違章建築戶

經查本更新單元範圍內無地上物，故無占有他人土地之違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

經查本更新單元範圍內無古蹟及歷史建物。

(六) 基地內受保護樹木檢討

經查本更新單元範圍內無受保護樹木情事。



圖 5-3 更新單元土地使用現況示意圖

三、附近地區土地使用現況

本更新單元周邊多為市地重劃後之素地，周邊使用機能以工業區為主，東側為輕軌夢時代站及夢時代購物中心，為前鎮區域商業核心。

(一) 交通機能

本更新單元東側緊鄰輕軌夢時代站，可與周邊區域及捷運等設施串聯。

(二) 工業機能

本更新單元周邊使用機能以工業區為主，包含北側之台糖高雄成功物流園區、台灣電力公司南部發電廠及西側之前鎮科技產業園區，為高雄產業發展重鎮。

(三) 商業機能

本更新單元周邊商業機能集中於東側之夢時代購物中心，為高雄市規模最大之百貨商場，有主題餐飲、休閒運動、娛樂、時尚品牌等業種，主打親子客群，該購物中心2023年營業額達151億元，年漲幅高達20%，為高雄市營收第二之百貨商場，是本基地所在前鎮區之商業核心。

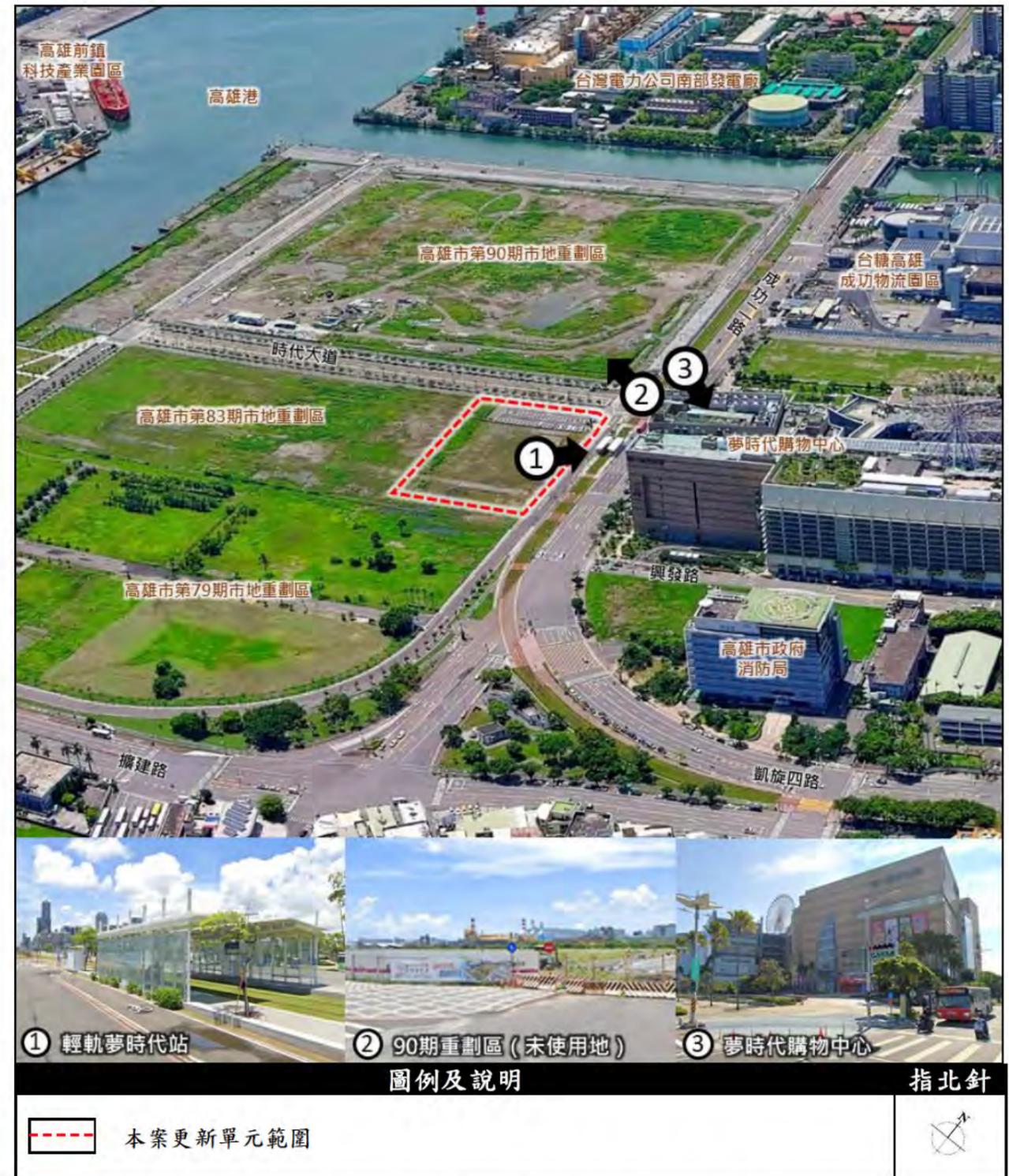


圖 5-4 更新單元周邊土地使用現況示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍內計有4處公園用地、4處綠地用地、3處綠園道用地、4處廣場停車場用地、1處河道用地、1處港埠用地、1處機關用地及1處加油站用地，公共設施機能完備，以下茲就各公共設施用地使用現況進行說明，詳表5-4、圖5-5所示。

表 5-4 更新單元周邊公共設施開闢情形彙整表

項目	用地編號	面積 (公頃)	開闢 情形	備註
高雄多功能經貿園區特定區計畫				
公園用地	公 4	4.80	部分開闢	公園、空置地
	公 13	1.22	已開闢	公園
綠地用地	綠 8	0.30	已開闢	獅子公園
	綠 9	0.20	已開闢	前鎮三角公園
	綠 17	0.64	未開闢	工廠
綠園道用地	綠園道 4	6.92	部分開闢	道路、空置地
	綠園道 5	7.61	部分開闢	時代大道、205 兵工廠
	綠園道 7	1.48	部分開闢	道路、空置地
廣場停車場用地	廣停 2	1.05	已開闢	廣場
	廣停 3	1.05	已開闢	廣場
	廣停 4	1.93	部分開闢	停車場、空置地
	廣停 5	2.18	已開闢	廣場
河道用地	河	8.25	已開闢	五號船渠
港埠用地	港	79.26	已開闢	工業使用
高雄臨海特定區計畫				
機關用地	機 9	0.52	已開闢	臺灣銀行前鎮分行
加油站用地	油	0.14	已開闢	中油前鎮加油站
公園用地	公 9-1	0.74	已開闢	鎮東公園
	公 9-2	1.21	已開闢	鎮南公園
綠地用地	綠	0.12	已開闢	人行道
500 公尺內公共設施用地合計		119.62	部分開闢	-

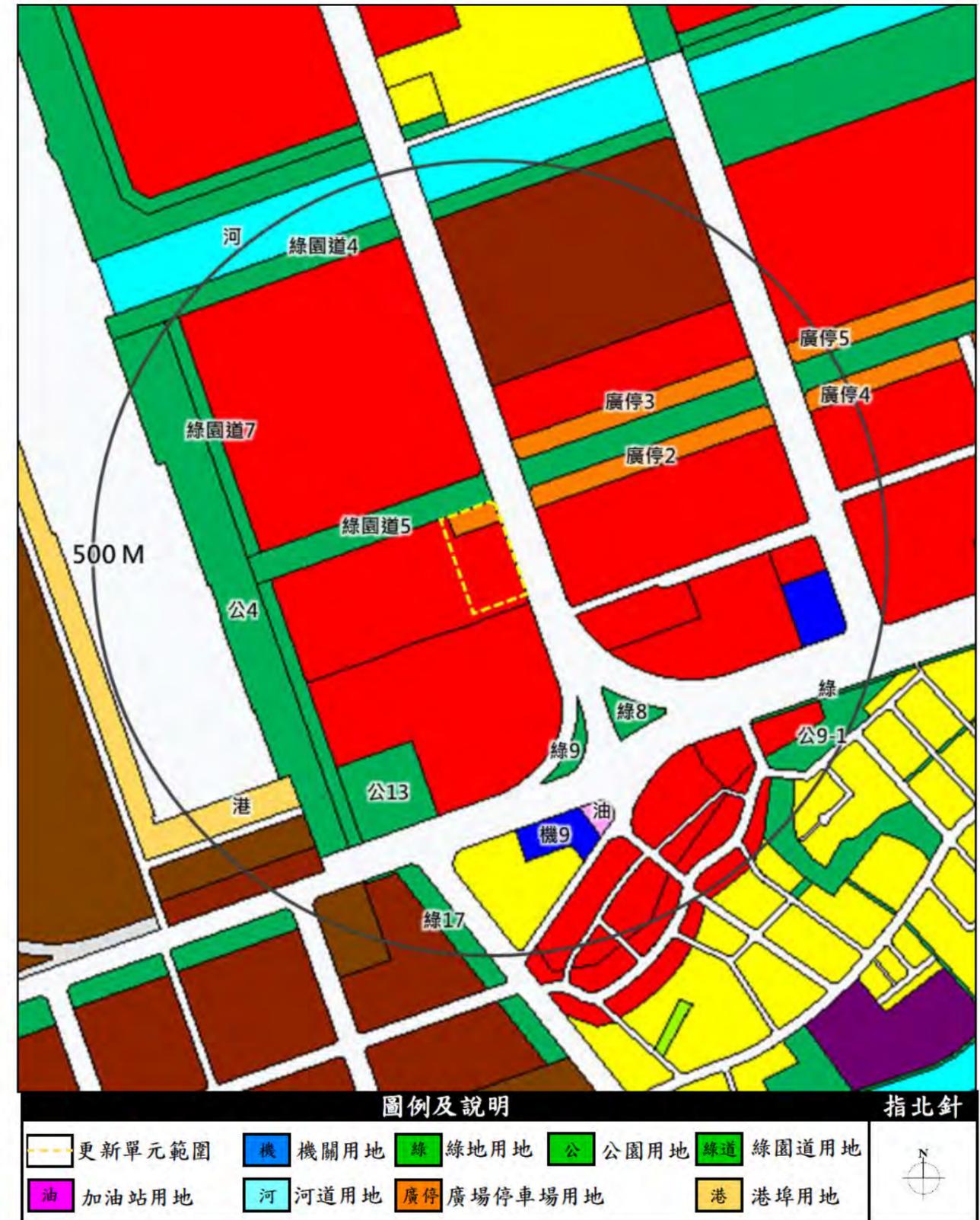


圖 5-5 更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 聯外道路

(1) 中華路

中華路北銜接至臺17線，南迄於擴建路，為本市重要聯外幹道之一，其通過本計畫區之路段，現況寬度為50公尺。

(2) 成功路

目前道路兩側主要為商辦大樓與閒置空地，屬多功能經貿園區發展用地，現況寬度為50公尺，為本計畫區之主要道路。

2. 主要道路

(1) 擴建路/凱旋路

擴建路與凱旋路路寬為50公尺，為緊鄰園區最主要之東西向道路，擴建路為中島商港區及前鎮科技產業園區之出入通道，為重要之貨運道路。

3. 次要道路

(1) 時代大道

時代大道西起成功路段，東至一心路段，路寬40公尺，橫貫特定經貿核心專用區，道路編號為園道五作為本更新單元聯外疏通之車行動線。

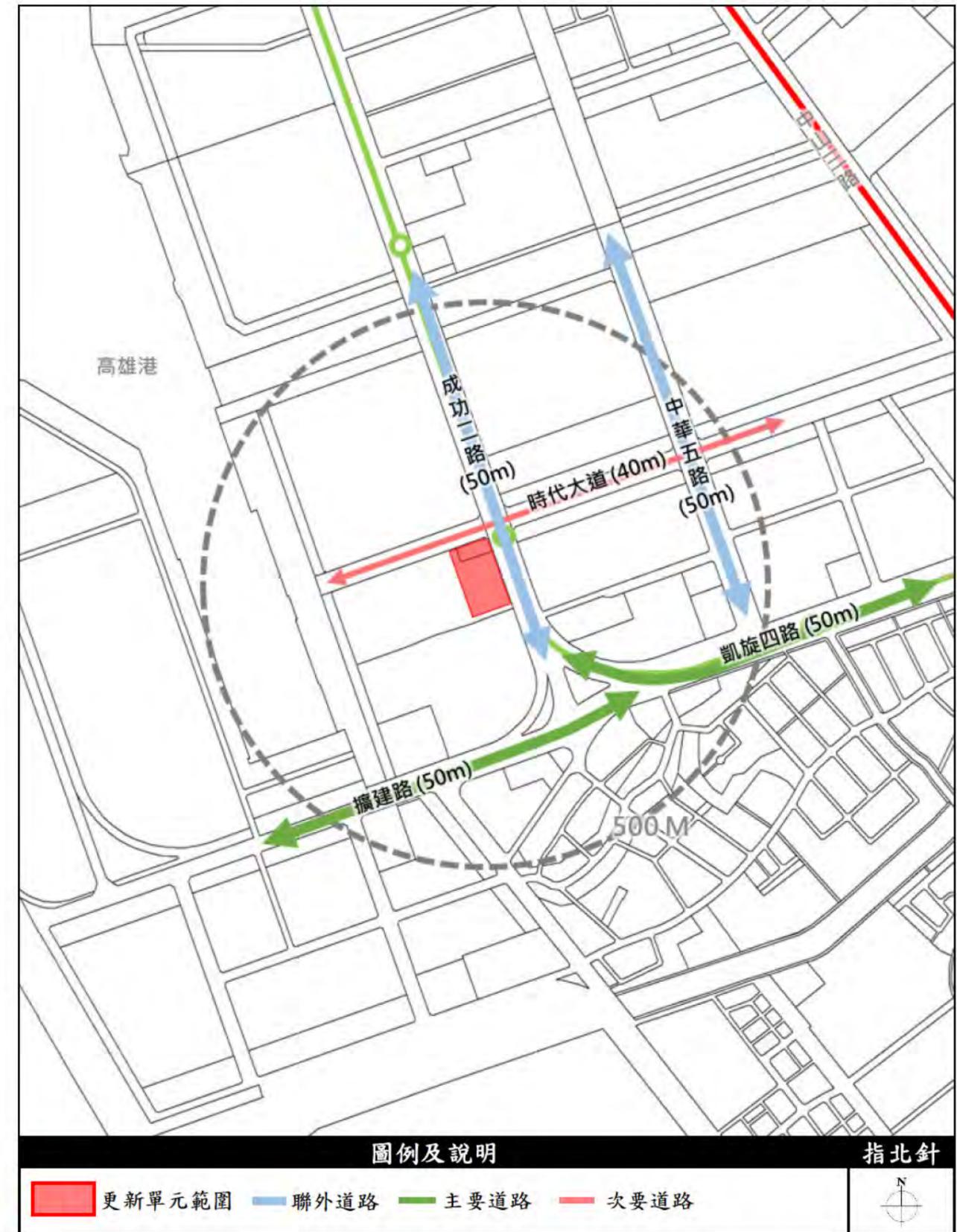


圖 5-6 更新單元周邊交通系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 輕軌系統

本更新單元與高雄輕軌夢時代站(C05)相鄰，透過便利的大眾運輸路網，與周邊區域及捷運等設施串聯，詳圖5-7所示。

2. 公車系統

本更新單元500公尺範圍內計有13線公車路線行經，多分布於成功路及凱旋路側，串聯基地及周邊生活圈，詳表5-5及圖57所示。

3. 公共自行車系統

本更新單元500公尺範圍內計有5個公共自行車站點，可提供大眾運輸轉乘功能，詳圖5-7所示。

表 5-5 本更新單元周邊公車路線一覽表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	輕軌夢時代站 (統一時代百貨)	36、37、70A、70B、70D、168 環東幹線、168 環西幹線、205 中華幹線、214
2	夢時代站(中華)	205 中華幹線
3	台糖物流站	36、70A、70B、70D、205 中華幹線、214
4	前鎮站	35、36、37、70A、70B、70D、214、紅 9A、紅 12A、紅 12B
5	消防局站	214
6	南訓中心站 (凱旋四路)	168 環東幹線、168 環西幹線、205 中華幹線、紅 12A、紅 12B

資料來源：高雄市公車動態資訊網站，113年07月。

(三) 停車空間現況

本更新單元周邊500公尺內計有4處停車場，多位於臨時代大道側，且凱旋四路及中華五路側設有路邊停車格，詳表5-6及圖5-7所示。

表 5-6 本更新單元鄰近地區之停車場一覽表

編號	類型	名稱	位置	停車席次
1	民營	夢時代購物中心 附屬停車場	高雄市前鎮區中華五路 789 號	小型車：3,316 機車：1,967
2	民營	歐特儀時代大道 戶外停車場	高雄市前鎮區中華五路	小型車：48
3	民營	城市車旅停車場 迪卡儂亞灣站	高雄市前鎮區時代大道 35 號	小型車：337
4	民營	台糖興邦停車場	高雄市前鎮區成功二路 2 號	大客車：215

資料來源：高雄市政府交通局網站，113年07月。

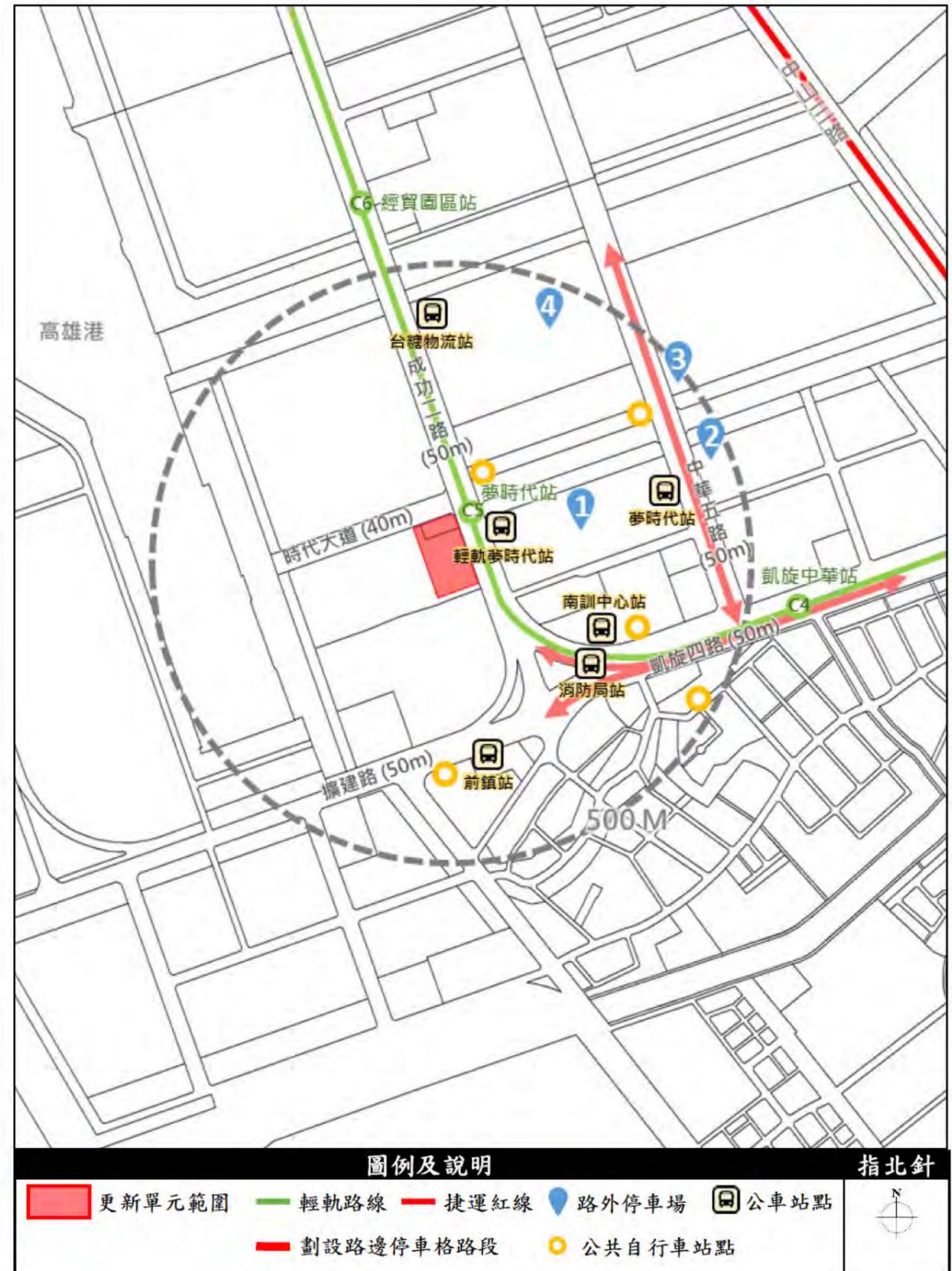


圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場供給概況

1. 高雄市前鎮區內北有高雄軟體科技園區、成功物流園區與前鎮科技產業園區，南有前鎮漁港及高雄港自由貿易港區。本區產業以科技業、漁業、食品、倉儲、物流、金屬、機械、船舶零件加工等為大宗，是高雄傳統的工業聚落，近年配合產業政策，朝高科技數位產業方向轉型。
2. 前鎮區內有三多商圈、統一夢時代商圈、IKEA及好市多等大型賣場，生活機能優良，預售及新成屋市場供給量穩定。本區兼具良好的交通建設、生活機能及商業效益，對住宅及辦公需求持續成長，代表性案件包含特貿三都更案，未來將提供智慧辦公、零售商辦、居住生活及公共服務空間等。

(二) 不動產市場需求概況

1. 更新單元座落區域屬新興發展地區，因應居住及通勤需求新推案多為高樓層住宅店面大樓，市場同時具有自住及投資需求。
2. 前鎮區內有商圈分布，並有大型賣場林立，具良好的居住品質及生活品質，對房地產市場需求穩定。
3. 因應亞灣2.0產業政策，更新單元所在多功能經貿園區為高雄智慧科技產業重鎮，爰此高雄市政府積極鼓勵發展產業聚落、創造就業機會及繁榮地方經濟，並推動亞灣區獨特的水岸生活圈，創造商業環境，吸引國際型廠商落地投資與人才進駐，具有發展商辦之需求。

(三) 更新單元周邊不動產市場概況

1. 區域不動產市場價格分析

區域內不動產主要產品型態為辦公大樓及店面住宅大樓，其近一年不動產市場價格分析如下：

- (1) 區域環境之辦公大樓產品之市場價位：本區域內辦公大樓產品屋齡約12~32年，平均價位每坪約11萬元至18萬元。
- (2) 區域環境之大樓產品地面層之市場價位：住宅大樓地面層產品平均價位每坪約32萬元至52萬元。
- (3) 區域環境之住宅大樓產品之市場價位：住宅大樓新建個案產品平均價位每坪約20萬元至52萬元；屋齡5至10年住宅大樓平均價位每坪約20萬元至40萬元；屋齡10年以上住宅大樓房屋平均價位每坪約16萬元至38萬元。
- (4) 區域環境內停車位價位行情：機械式停車位平均價位每位約50萬元至155萬元；一樓坡道平面停車位平均價位每位約126萬元至265萬元。

2. 區域產品型態分析

本案預計引入辦公大樓及部分零售設施，以下就基地周邊辦公及零售市場進行分析：

(1) 辦公市場分析

A. 高雄市辦公商圈發展

目前高雄市商辦大樓多分布於苓雅區、前鎮區等，7成以上辦公大樓屋齡超過25年，較為老舊、設備需更新。而近年規劃或興建中的指標型商辦，包含富邦凹子底開發案、左營高鐵科技之心公辦都更案、京城IFC、義享天地B館等，多位於北高雄捷運沿線，非位於亞灣區。爰此，高雄市政府刻正積極擴大亞灣區可應用之腹地、增加辦公空間，以利國際型旗艦廠商進駐；並推動亞灣區獨特的水岸生活圈，創造商業環境，吸引國際廠商落地投資與人才進駐，帶動高雄接軌國際。

B. 高雄市辦公大樓售價及租金發展

前鎮區及鄰近之苓雅區屋齡15年以下租金水準約在750~1,200元/坪、屋齡15以上租金水準約在400~1,400元/坪，詳表5-7所示。

表 5-7 基地周邊辦公商圈主要辦公大樓租金彙整表

行政區	辦公大樓名稱	屋齡(年)	租金(元/坪)	主要租戶
苓雅區	中正四維大樓	39	500-750	法律、金融
	高雄四維財經大樓	23	550-700	金融、保險業、科技
	亞太財經廣場	32	400-600	保險、航空、電視媒體
	維士比大樓	25	700-800	金融、保險業
	高雄 CBD 經貿中心	1	750-1,200	法律、不動產、旅行業
前鎮區	高雄國泰中央廣場	24	700-800	金融、工程顧問、飯店
	中華民國經貿中心	30	400-500	法律、金融、保險業
	寶成企業大樓	32	600-800	金融、不動產、保險業
	國城 UFO	17	600-1,400	科技、資通訊、金融
	中鋼大樓	12	750-1,000	中鋼、金融、駐外機構

C. 基地周邊辦公大樓發展

高雄市近年來積極推動各項重大建設，加上捷運、高鐵及輕軌之通車及串聯，交通運輸更為便捷，使辦公大樓平均空置率逐年緩降，並陸續有新商辦出現。本計畫所在前鎮區（多功能經貿園區特定區計畫內），目前代表性商辦有國城UFO、中鋼大樓等，另特貿三公辦都更案未來完工後亦將引入A級商辦約10~15萬坪。而近年規劃或興建中的指標型商辦，包含富邦凹子底開發案、義享天地B館、京城IFC等，多位於北高雄捷運沿線，預計未來可增加約7.5萬坪辦公空間。



圖 5-8 高雄市近年規劃興建指標型商辦分布示意圖

本基地周邊2KM範圍內之辦公大樓包含位於高雄軟體科技園區之國城UFO、位於中山路之大眾財經大樓與寶成企業大樓等，屋齡多為25年以上，每坪單價約在14萬到28萬之間，租金約在400~1,400元/坪，詳圖5-9所示及表5-8所示。



圖 5-9 更新單元周圍辦公市場案例分布示意圖

表 5-8 更新單元周圍辦公市場行情一覽表

項次	案名	基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	屋齡	平均單價 (萬元/坪)	停車位 型態	停車位 單價 (萬元/個)	價格 日期
1	國城 UFO	復興四路 12 號	第三種特 定倉儲轉 運專用區	成交價格	商辦大樓	開放格局 36~1,657 坪	12/2F	16	18.00	坡道平面	150	113/03
2	寶成企業大樓	民權二路 6 號	第三種特 定商業專 用區、 第五種住 宅區	成交價格	商辦大樓	開放格局 153.63~672.11 坪	37/5F	32	21.80	坡道平面	173	112/08
3	大眾財經大樓	中山二路 2 號	第五種 商業區	成交價格	商辦大樓	1 房 60.54 坪 2 房 50.34~71.54 坪 3 房 56.37~131.48 坪 4 房 51.36~82.07 坪	28/6F	25	16.90	坡道平面	240	112/11
4	亞太財經廣場大樓	新光路 38 號	第三種特 定商業專 用區	成交價格	商辦大樓	開放格局 58.64~275.53 坪	42/5F	32	19.00	坡道平面	130	113/04
5	曼哈頓 財經總部大樓	三多四路 110 號	第五種商 業區	成交價格	商辦大樓	一房 104.44 坪 二房 91.91 坪 三房 49.13~51.71 坪 四房 117.15 坪	25/4F	31	27.5	坡道平面	180	113/02
6	遠東 ABC 高雄智慧聯盟	擴建路 1 號	甲種 工業區	成交價格	廠辦	2 房 88.56 坪 4 房 103.96~104.05 坪 5 房 88.64 坪	14/2F	28	14.00	-	-	110/03
區域辦公大樓平均開價及坪數						36~1,657 坪		14~28 萬元/坪				

資料來源：1. 內政部不動產交易實價查詢服務網；2. 樂居網 (<https://www.leju.com.tw/>)，113年07月。

(2) 零售市場分析

A. 高雄市零售商圈發展

高雄市商業活動從早期南高雄核心之五福商圈及三多商圈，近年因左營高鐵、高雄捷運營運、重劃區及產業擴張，逐漸轉至北高雄之巨蛋、高鐵站區及新興重劃區。基地位於多功能經貿園區商圈，東側為夢時代購物中心，112年營業額以151億元位居高雄大型百貨第二，僅次於相較前年成長幅度超過20%，呈逐年增加趨勢，詳圖5-10所示。



圖 5-10 高雄市商圈分布示意圖

B. 基地周邊零售市場發展

本基地鄰近之百貨公司有夢時代購物中心及三多商圈之大遠百百貨，周邊2公里範圍內零售業多大型商場如台銘生活商場、IKEA、好事多及家樂福等，主要集中於中華路兩側。本案基地規劃之商業設施，以提供本案辦公產品所衍生之商業需求為主，與周邊零售市場型式有所區隔，詳圖5-11所示。



圖 5-11 本更新單元周圍零售市場案例分布示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

本更新單元位於高雄多功能經貿園區特定區細部計畫內，以下針對有關本計畫歷次都市計畫變更進行說明，其公告實施、日期文號及名稱詳表6-1所示。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

項次	時序	函號	計畫名稱	重點
1	88.12.20	高市府工都字第40198號	擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案	本計畫擬定為第二種特定倉儲轉運專用區。
2	91.09.30	高市府工都字第0910047718號	劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案	本計畫劃定為都市更新地區。
3	102.06.04	高市府都發規字第10202928801號	變更高雄多功能經貿園區特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	本計畫由特定倉儲轉運專用區變更為特定經貿核心專用區。
4	102.06.04	高市府都發規字第10232379802號	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	本計畫北側變更0.20公頃特定經貿核心專用區為廣場停車場用地。

二、現行都市計畫規範

本計畫範圍之都市計畫管制係依102年「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)」案之規定辦理，茲摘述與本計畫相關規定如下：

(一) 土地使用分區及容許使用項目

本更新單元包含第七種特定經貿核心專用區(建蔽率不得超過60%，容積率不超過490%)，以及廣場停車場用地(建蔽率不得超過10%，容積率不超過20%)，詳表6-2所示。其中第七種特定經貿核心專用區允許使用項目採正面表列(詳表6-3)，廣場停車場用地容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」有關規定辦理。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)
第七種特定經貿核心專用區(特貿7D)	7,968.24	60%	4,780.94	490%	39,044.38
廣場停車場用地	1,984.95	10%	198.50	20%	396.99

表 6-3 第七種特定經貿核心專用區土地使用分區管制要點允許使用原則彙整表

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、餐飲業、智慧財產權業、陸上、水上、航空及其他運輸業、電信業、金融、保險及不動產業、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、會議中心、工商展覽中心、企業營運總部
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

(二) 土地使用分區管制及都市設計基準規定

依據102年「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)」案之土地使用分區管制及都市設計基準之規定，本更新單元建築申請應經都市設計審議，規定摘述詳表6-4所示。

表 6-4 土地使用分區管制及都市計畫規定彙整表

項目	法令依據	內容摘要說明
退縮建築規定	土管第11條 都設第20條	1. 應與綠(園道)用地境界線退縮15公尺建築。 2. 臨接成功路之建築基地需留設10公尺寬沿街開放空間。 3. 其餘建築基地需自基地境界線退縮5公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用。
停車規劃規定	土管第12條 都設第10、14條	1. 容積樓地板面積每100m ² 設置一部停車空間。 2. 成功路以過境性車流為主，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不得設置建築基地停車場出入口。 3. 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。
建物立面規定	都設第10條	臨成功路段之建築基地建物需以臨該道路面為建物正立面。

三、計畫內容涉及細部計畫變更

(一) 計畫範圍說明

本更新單元位屬高雄多功能經貿園區特定區，範圍為高雄市前鎮區經貿段三小段4、6地號等2筆土地屬於第七種特定經貿核心專用區、3地號土地屬廣停9用地。本計畫配合高雄5G AIoT相關產業發展所需進駐空間，規劃以自辦都市更新整體開發方式，於所持有之特貿7D土地（前鎮區經貿段三小段4、6地號）引入智慧商辦大樓以增加高雄市A級辦公空間，為加速本計畫建設，推動亞灣2.0國際型產業聚落形成並與之共榮發展，預計於民國114年啟動相關工程規劃設計與施工。

惟經檢視本計畫整體開發基地臨時代大道面寬受廣停9用地影響，僅約9.3公尺可供出入，且查本計畫所在之高雄多功能經貿園區特定區細部計畫規定，基地停車場出入口非經都設會審議通過不得設置於成功二路側，整體規劃設計彈性受限，較無法滿足設置A級商辦、國際級企業總部之基地規格需求，且易造成開發後基地與廣停9用地車行動線重疊之交通堵塞問題。

經查，「擬定及變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第三次通盤檢討）並配合變更主要計畫案」於112年11月公開展覽，目前持續於市都委會專案小組審議中，為提高車行安全及土地利用效益，本案爰透過都市計畫法第19條及第26條，採公民或團體陳情，說明變更建議、變更理由、辦理時程、相關計畫等，將本案納入通盤檢討進行變更，調整廣停9用地配置。

依據都市更新條例第35條規定「都市更新事業計畫之擬訂或變更…（略）者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或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三十二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。」，本更新單元先行依程序發布實施都市更新事業計畫，再配合辦理公告發布實施都市計畫。

(二) 細部計畫調整構想

本次細部計畫調整係為配合亞灣2.0以及高雄多功能經貿園區特定區整體發展，將特貿7D併同廣停9用地整合開發，變更前後廣停9用地維持原計畫面積1,984.95m²（詳圖6-1所示），本計畫基地特貿7D亦維持原計畫面積7,968.24m²，變更前後地籍面積詳表6-5所示。本更新單元配合變更後計畫調整土地使用分區區位，變更前後計畫及更新單元範圍詳圖6-2及圖6-3所示（仍須依實際審議通過為準）。

表 6-5 本案細部計畫變更前後面積一覽表

編號	地號	變更前			變更後		
		面積(m ²)	使用分區	權屬	面積(m ²)	使用分區	權屬
1	3	1,984.95	廣場停車場用地	高雄市	1,078.45	廣場停車場用地	高雄市
					906.50	第七種特定經貿核心專用區	私有
2	4	5,048.77	第七種特定經貿核心專用區	私有	906.50	廣場停車場用地	高雄市
					4142.27	第七種特定經貿核心專用區	私有
3	6	2,919.47	第七種特定經貿核心專用區	私有	2,919.47	第七種特定經貿核心專用區	私有

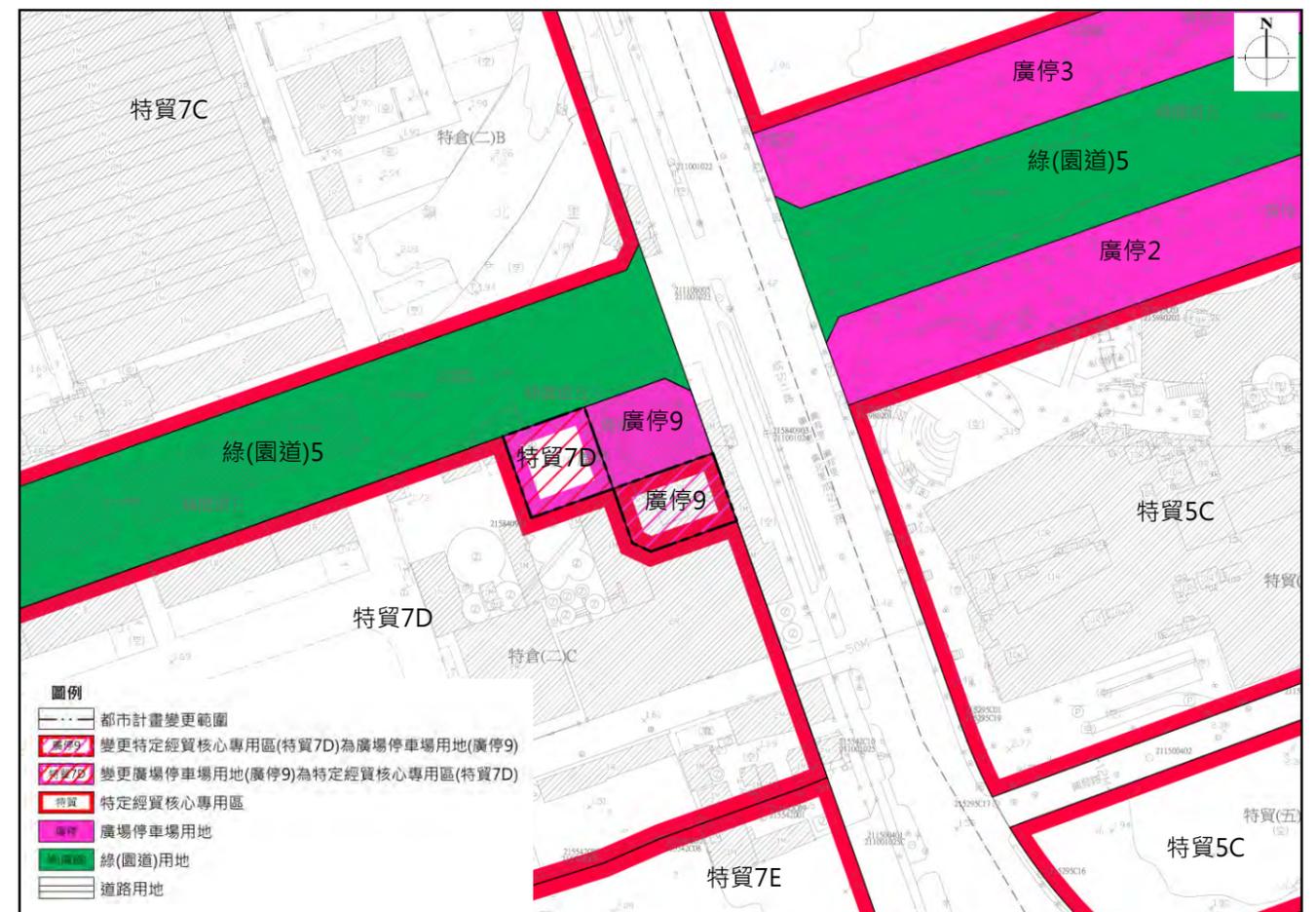


圖 6-1 本案細部計畫變更後土地使用分區示意圖

四、都市更新計畫書規範

本案於民國91年09月30日高市府工都字第0910047718號高雄市政府公告實施「劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案」劃定為高雄多功能經貿園區更新地區範圍，其更新計畫為民國106年11月13日高市府都發企字第10634088000號高雄市政府公告實施「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」，茲摘述相關內容如下：

（一）更新計畫發展定位

配合「多功能經貿園區計畫」等重大政策及全球產業競爭浪潮衝擊下，本區未來將逐漸引入具知識及技術的人才流與產業，轉型朝向軟體研發、會議會展、商務辦公、文化創意與休閒旅遊，發展新海洋休閒城市，成為本市城市轉型的引擎，因此在未來將以國際魅力的創新海灣、自由貿易服務樞紐、文化創意輸出港埠為發展定位。

（二）空間發展構想

本更新單元屬於「南灣區-經貿核心生活城」，應配合國營企業總部南遷政策，與新南向政策之門戶基地，發展高素質人才驅動的技術服務型產業，作為南台灣創新型服務樞紐與區域辦公總部，並支援高軟及未來科技園區之產業需求，提供住宅、商務、購物休閒機能。

（三）更新單元劃定基準

本更新地區之更新單元劃定基準依據《高雄市都市更新自治條例》第三條規定辦理，本案更新單元經檢討符合規定。

五、捷運禁限建說明

本案更新單元位置座落於高雄輕軌沿線，近C-5(輕軌夢時代站)，位於捷運限建線範圍內（詳圖6-4），將依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及「高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」辦理，並提送捷運影響評估供捷運主管機關審查。

六、航高限制說明

本案有涉航高限制，依「環境影響評估辦法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定，本更新單元位於高雄機場航高管制區，屬高雄機場轉接面高距比1：7範圍內，限制高度約為海拔236公尺，詳圖6-5所示。

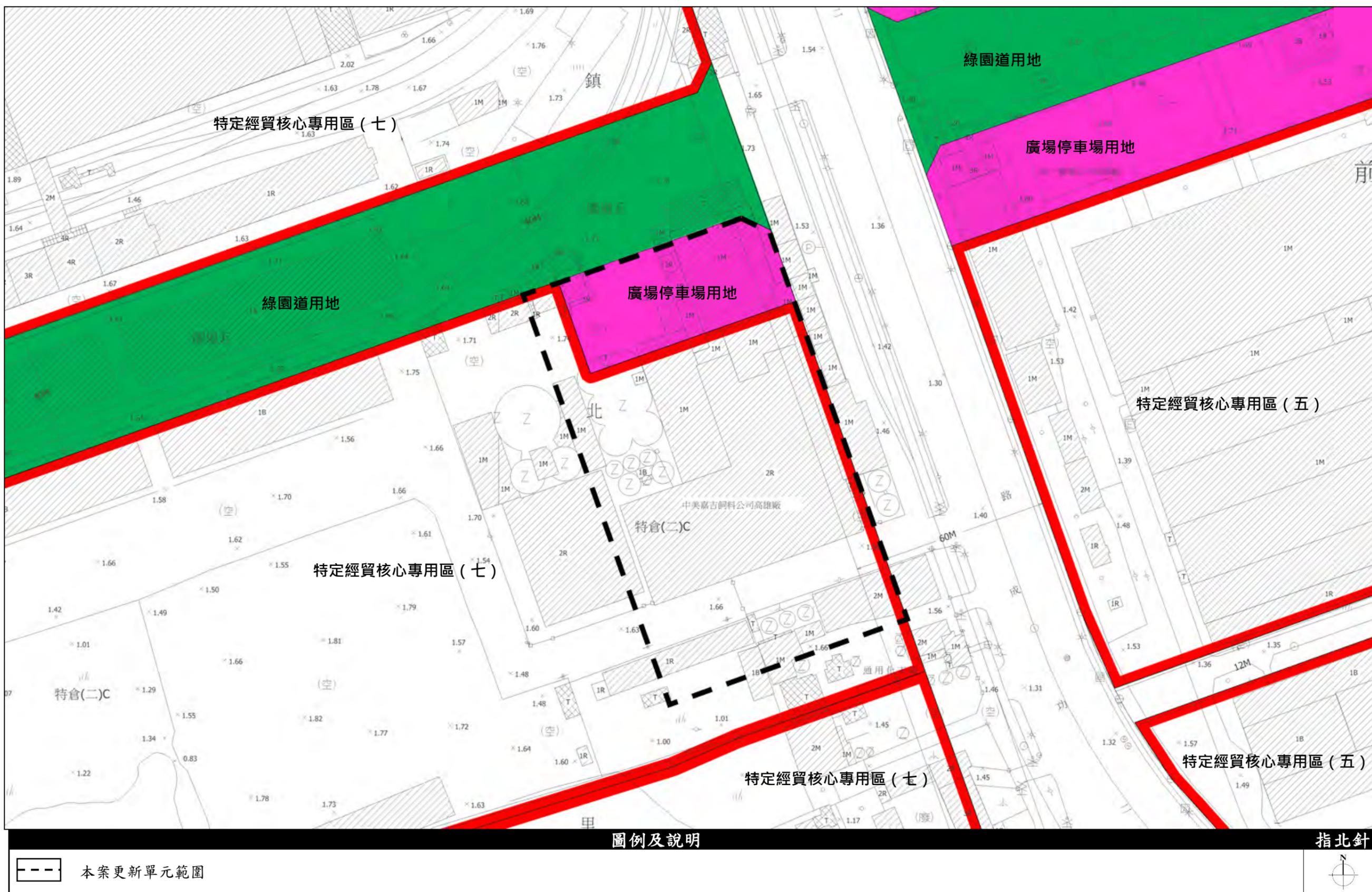


圖 6-2 更新單元變更前土地使用分區示意圖

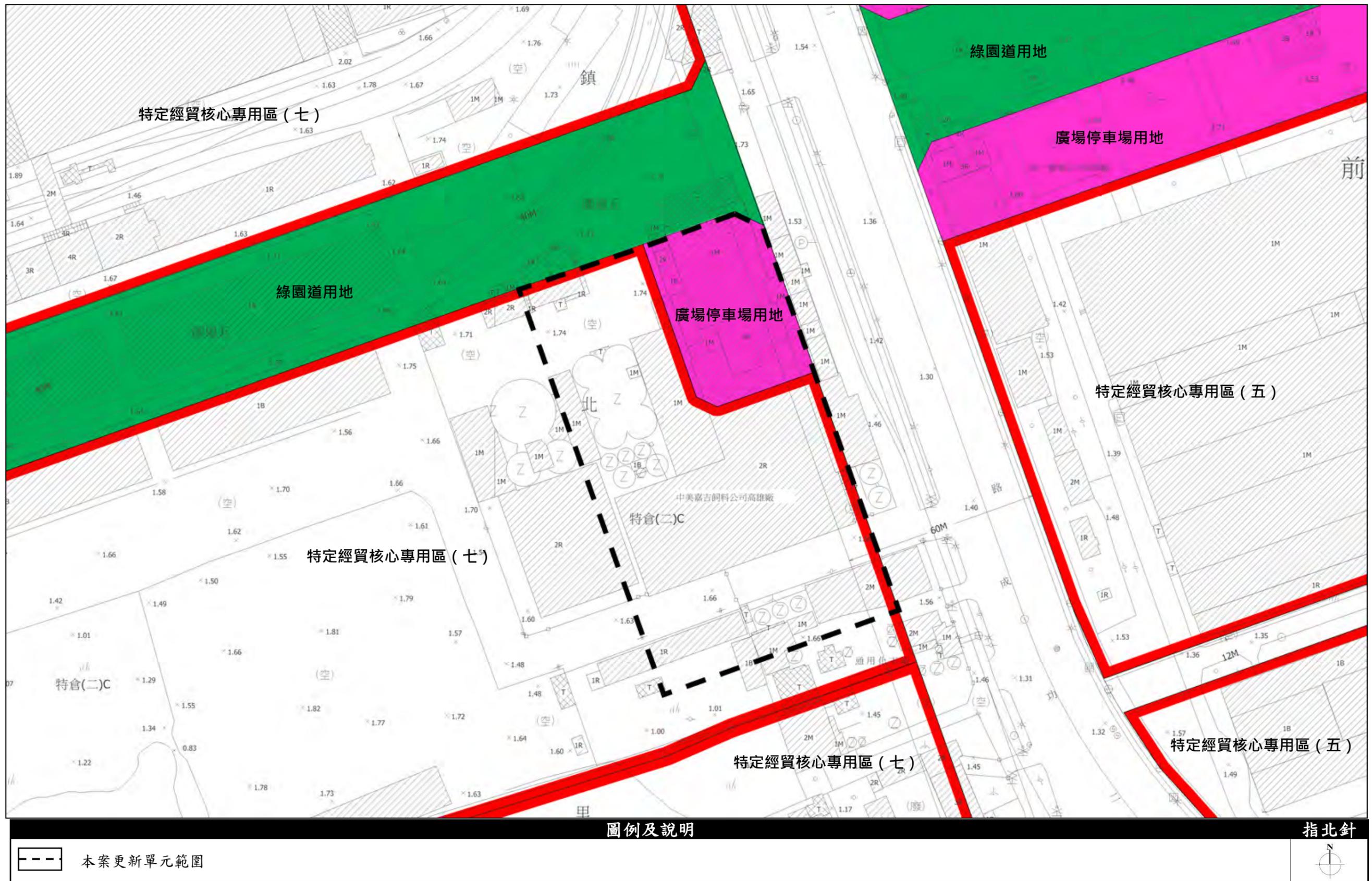
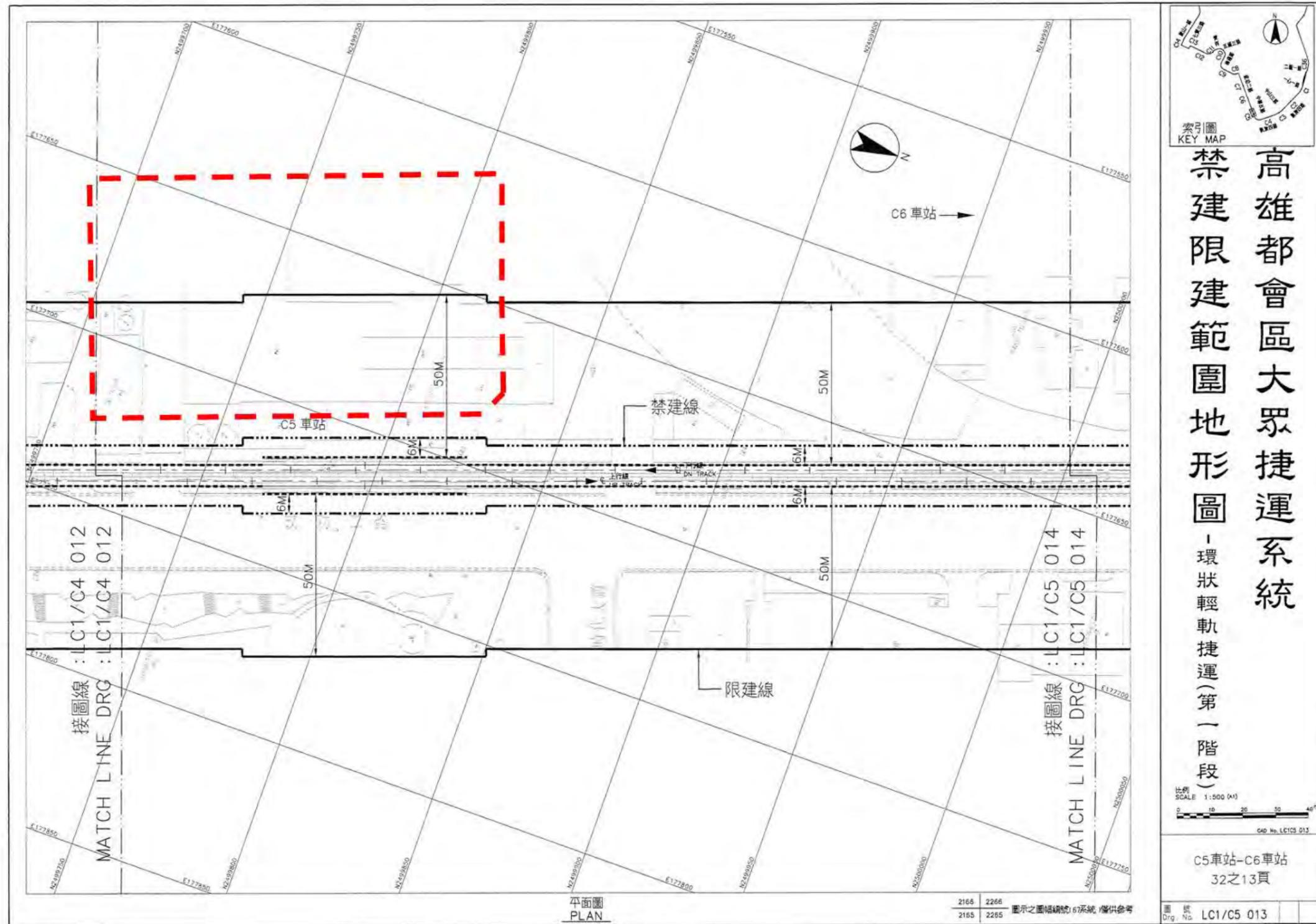


圖 6-3 更新單元變更後土地使用分區示意圖



圖例及說明

- 本案更新單元範圍
- 禁建線
- 限建線

圖 6-4 更新單元涉及大眾捷運系統兩側禁建限建示意圖

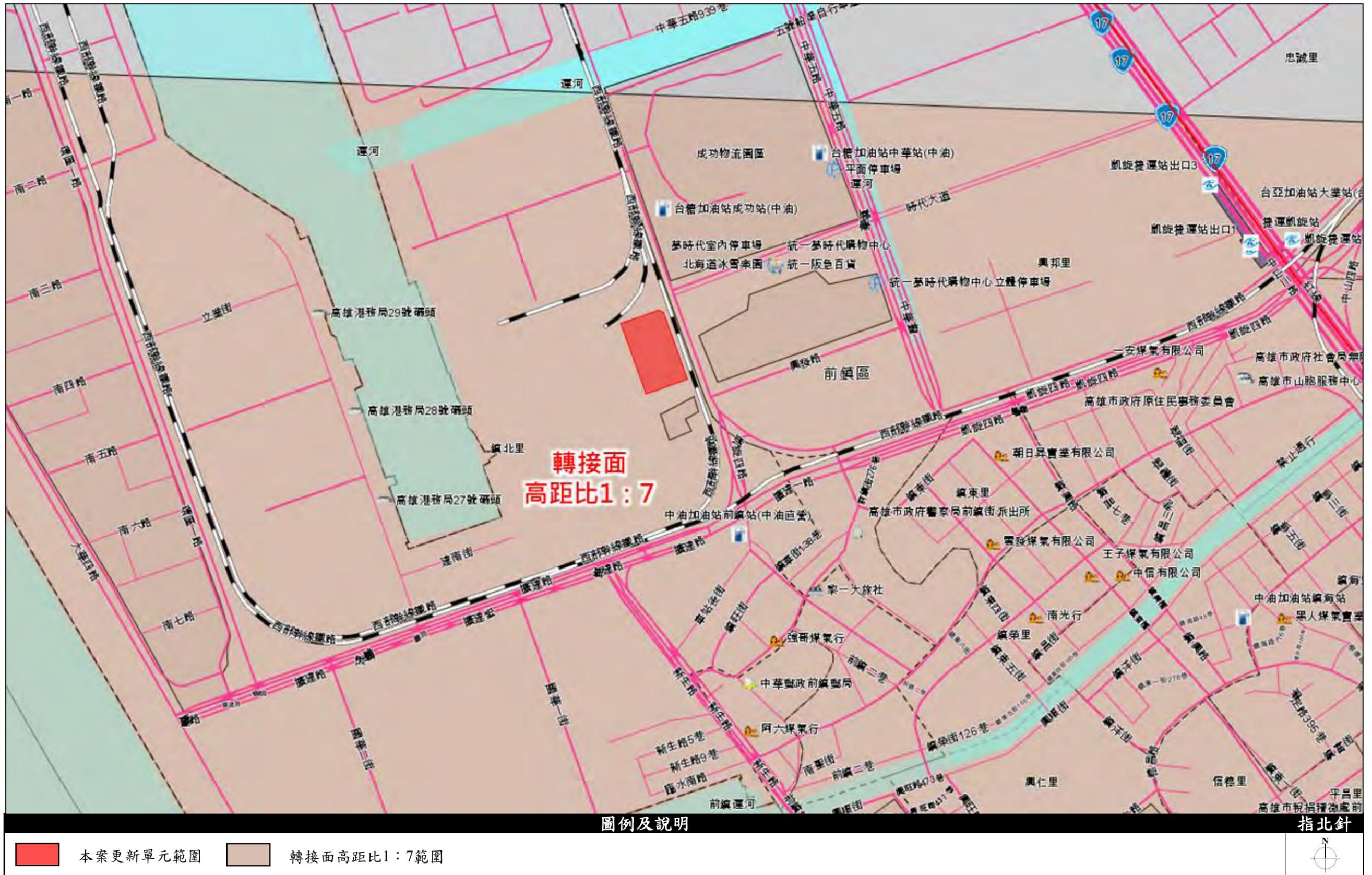


圖 6-5 更新單元限高規定示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元範圍內土地已無建築物，都市更新事業處理方式將採重建方式辦理；除重新規劃開發建築，將全區作完善之空間規劃外，亦積極改善周邊整體生活環境。

二、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，其更新單元區段劃分詳圖7-1所示。

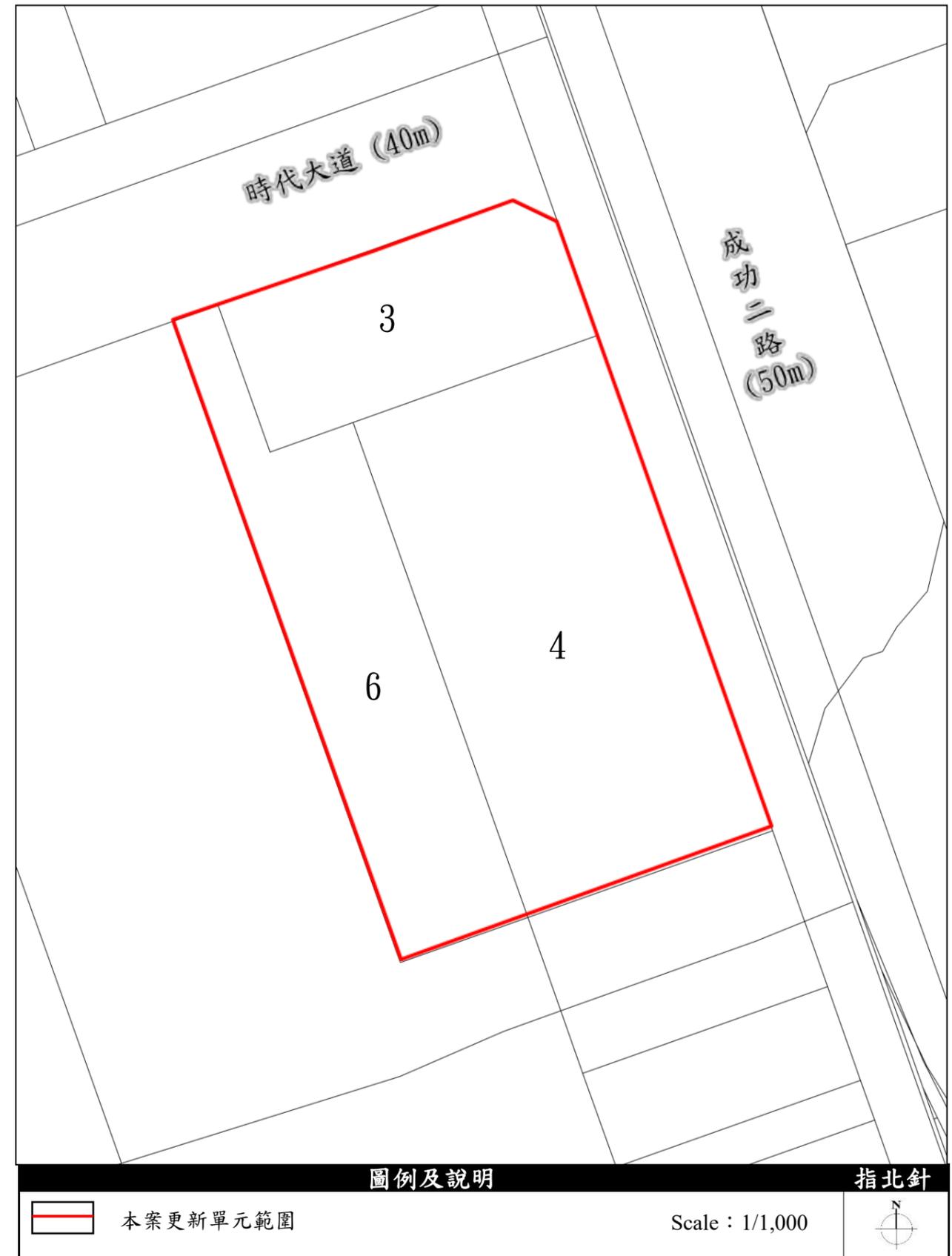


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

本更新單元範圍內有經貿段三小段3地號等1筆土地為高雄市所有之廣場停車場用地，面積約1,984.95m²，已開闢完成，現況為公有停車場使用。該公有土地將依都市更新條例第51條規定，以公共設施用地抵充參與都市更新，後續將透過權利變換進行地籍整理計畫。

配合本案辦理細部計畫變更調整廣停用地長寬配置，本案實施者將無償協助公共設施開闢，另為因應本計畫希冀打造亞灣示範性商辦新地標，除規劃不低於原停車位數之席次，另將納入景觀、綠美化等設計，配合未來本計畫建築退縮人行空間留設，形塑友善行人與都市景觀之開放空間，以回應本市淨零城市發展願景與提升整體都市意象。公共設施位置及範圍詳表8-1及圖8-1所示。

表 8-1 公共設施興修或改善內容一覽表

項目	位置	土地更新前原載情形				土地更新後登載情形				開發方式
		標示部			所有權部	標示部			所有權部	
		地段	地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	地段	暫編地號	面積(m ²)	所有權人/管理人	
廣場停車場用地	更新單元東北側	經貿段三小段	3	1,984.95	高雄市/高雄市政府工務局	經貿段三小段	A	1,984.95	高雄市/高雄市政府工務局	實施者協助開闢

註：係屬原公共設施用地，依都市更新條例第51條規定，以公共設施用地抵充參與都市更新。

二、規劃設計

本更新單元北側之時代大道主要為夢時代商圈及捷運輕軌站點的人流串流動線，廣場停車場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 m²並由成功二路作為車道出入口；依原配置留設廣場停車場用地並依據都市規劃於時代大道扣除7M車道出入口後，面寬僅剩2.3M，造成基地與時代商圈及捷運輕軌站點缺乏人流動線的連結，因此本案都市更新事業併同辦理細部計畫變更將廣場停車場用地轉向設置於基地東側臨成功二路，詳圖8-1所示。

廣場停車場用地轉向後設置於本更新單元內東側，依照原規劃由成功二路作為車道出入口，停車位維持機車34輛及汽車63輛，使用面積為1,984.95m²，除面積不變外，汽、機停車場距離輕軌夢時代站最遠步行距離縮短為70公尺，大幅增加轉乘易行性，且調整後汽車入口車道東側至時代大道行人穿越道緩衝距離調整為20公尺，滿足本廣停9停車場於成功二路轉彎專用時誌區間15秒/120秒進入停車進場等候車輛之停等需求，增加等待進場之停等空間，亦解決機車停車場距離時代大道行人穿越道過近之問題，避免時代大道往中華五路方向直行或右彎停等車輛，與排隊停入停車場車輛交織。於北側臨時代大道留設7M車道出入口後，面寬32.5M，有助於規劃多層次的綠化空間連結商圈及捷運人流，並規劃景觀廣場創造綠蔭提供民眾駐足乘涼。

在保持相同面積和停車位數量的基礎上，將廣停用地轉向並結合本案基地，可提供更多層次的綠化設計，地面材質上使用AC鋪面搭配植草磚，透過多元化的綠化空間，增強了區域的生態功能，為基地注入豐富的生態元素。同時維持必要的停車需求、有效提升周邊環境的綠化覆蓋率，創造更多自然景觀，有效改善空氣品質，為都市帶來可持續發展的綠色動能。

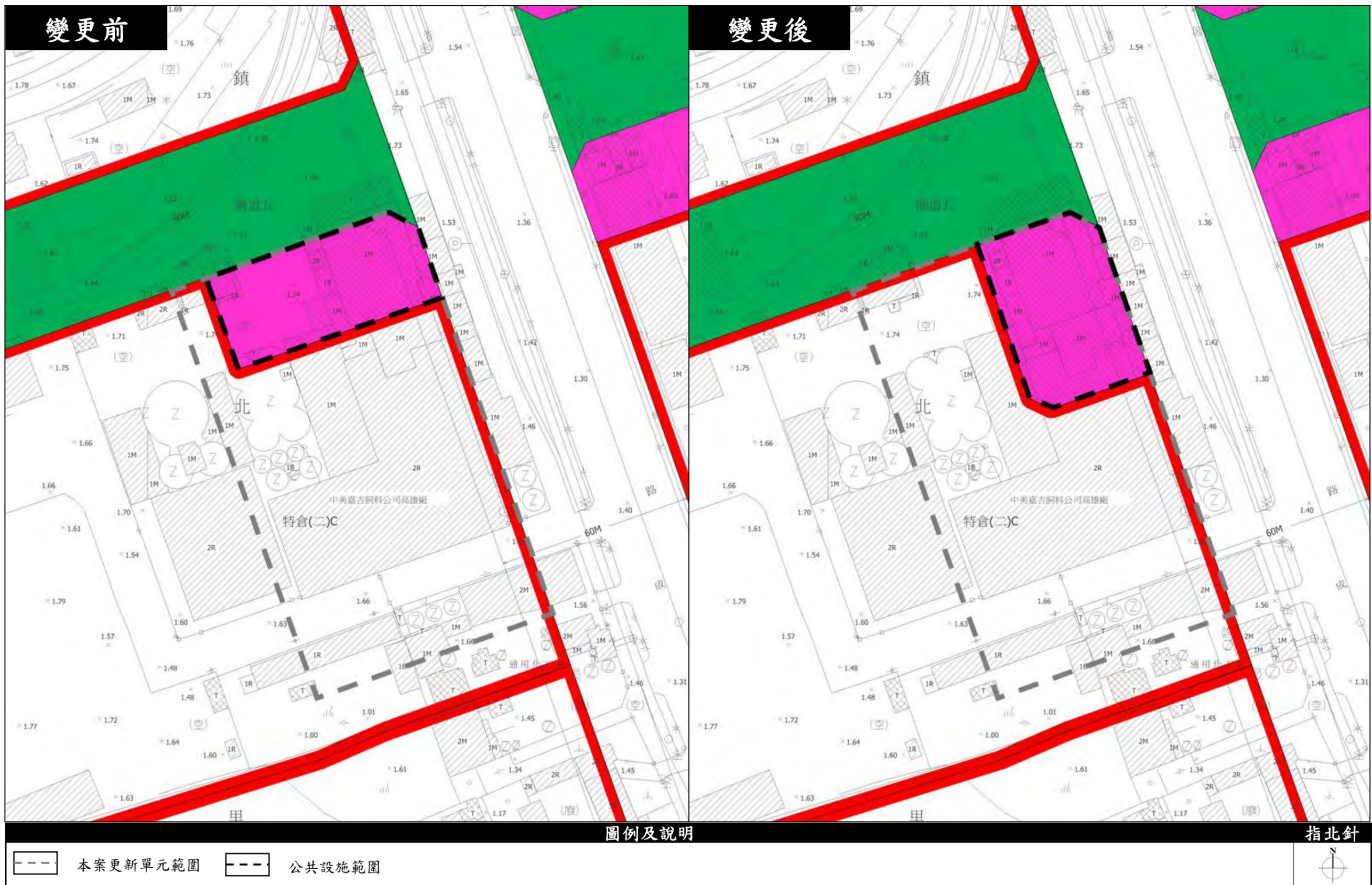


圖 8-1 公共設施興修範圍示意圖

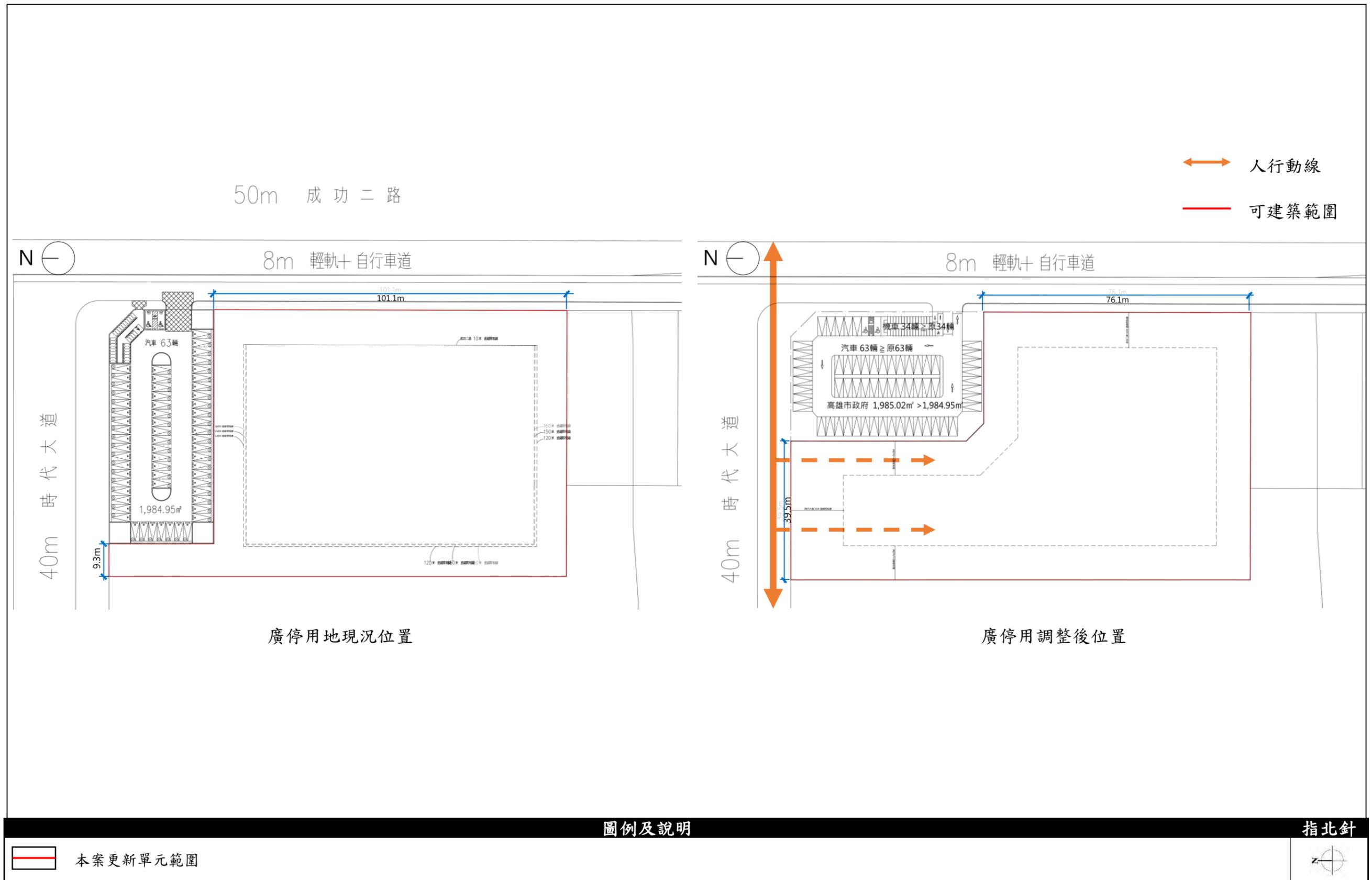


圖 8-2 廣場停車場用地調整前後對照示意圖

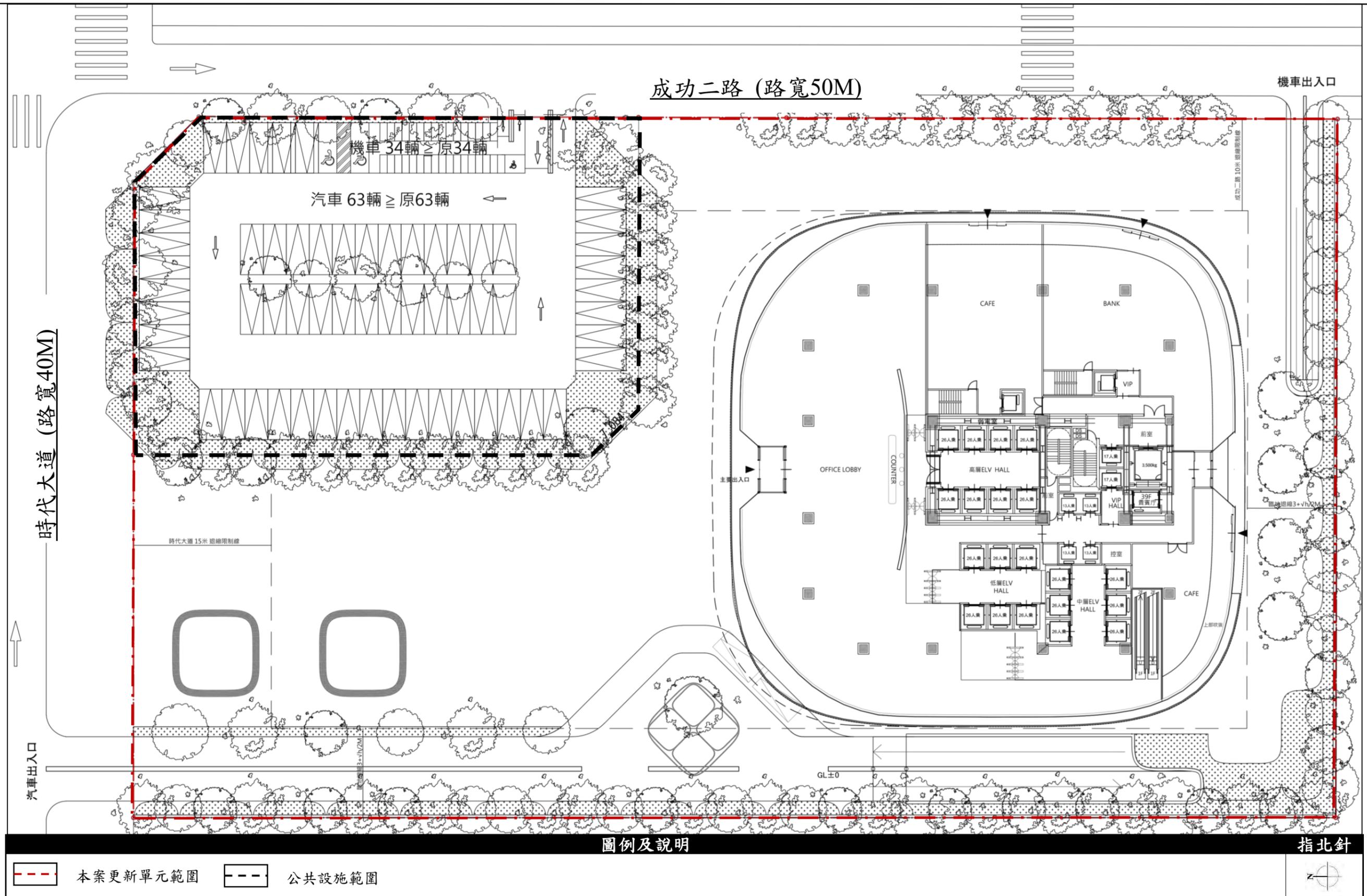


圖 8-3 公共設置配置示意圖

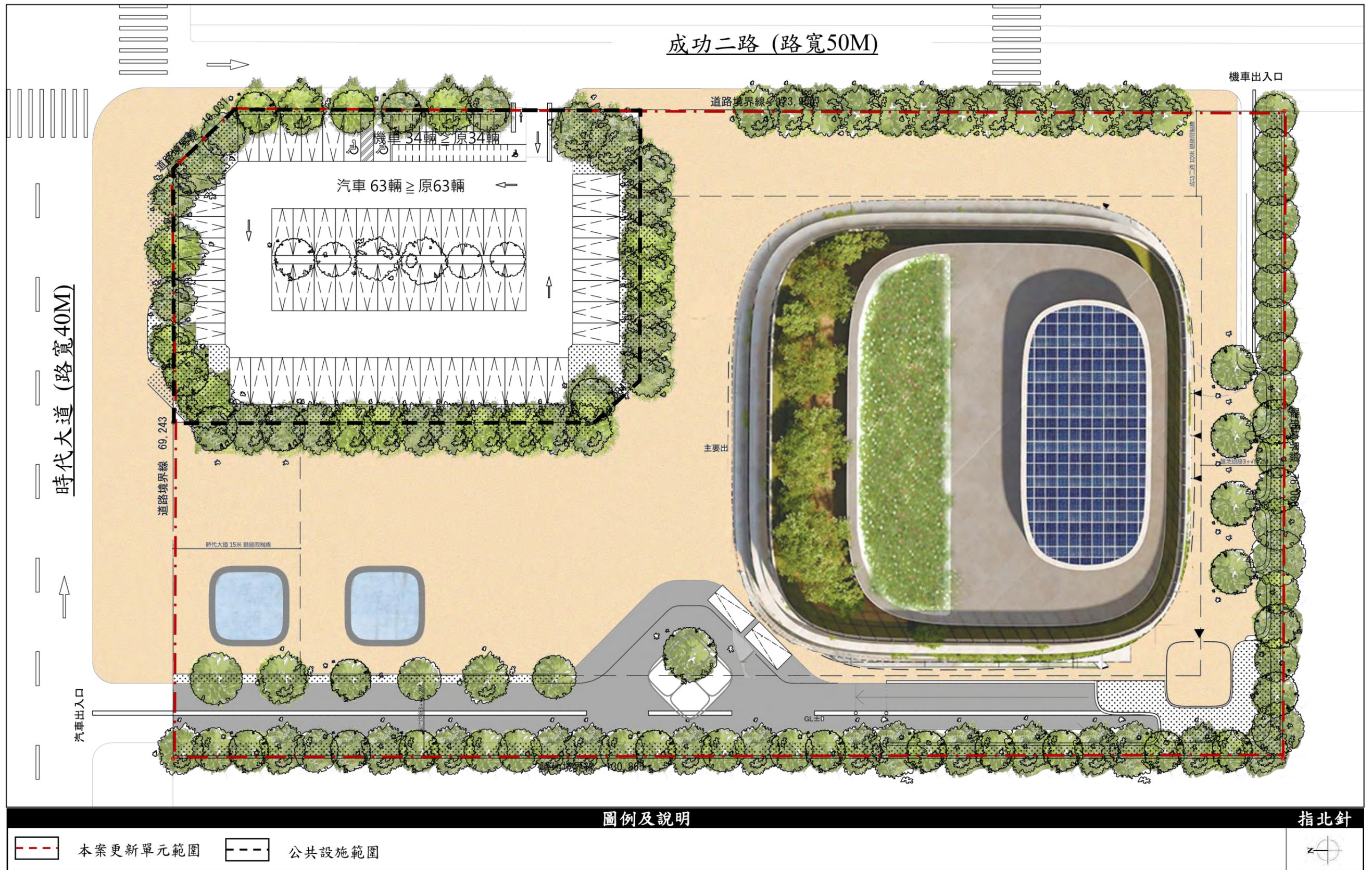


圖 8-4 公共設置景觀設計示意圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃分為一個重建區段，無建築物整建或維護計畫。

拾、申請容積項目及額度

一、更新建築容積獎勵

本案依「都市更新條例」第65條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」相關規定申請都市更新建築容積獎勵。依「都市更新條例」第65條規定：「…（略以）；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。（略以）依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。」本案進行容積面積檢討，預計爭取容積獎勵為50%，另外爭取增額容積為30%，詳述如下。

（一）基地條件

本更新單元之土地使用分區為廣場停車場用地、面積1,984.95m²，以及第七種特定經貿核心專用區、面積7,968.24m²、基準容積為39,044.38m²。

（二）依都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得黃金級綠建築標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定，申請綠建築設計取得相關標章之候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積8%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{綠建築容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 39,044.38\text{m}^2 \times 8\% = 3,123.55\text{m}^2 \end{aligned}$$

綠建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

$$= 84,000\text{元} \times 0.7 \times (39,044.38\text{m}^2 \times 8\%) = 183,664,764\text{元}$$

（三）依都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得黃金級智慧建築標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定，申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為黃金級者，給予基準容積8%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{智慧建築容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 39,044.38\text{m}^2 \times 8\% = 3,123.55\text{m}^2 \end{aligned}$$

智慧建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

$$= 84,000\text{元} \times 0.7 \times (39,044.38\text{m}^2 \times 8\%) = 183,664,764\text{元}$$

（四）依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得時程獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，本案屬經劃定應實施更新之地區，給予基準容積5%之獎勵，計算式如下。

$$\begin{aligned} \text{時程容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 5\% \\ &= 39,044.38\text{m}^2 \times 5\% = 1,952.22\text{m}^2 \end{aligned}$$

（五）依都市更新建築容積獎勵辦法第15條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得規模獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第15條規定，本案更新單元面積9,953.19m²，計算式如下。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵比例} &= [(\text{更新單元面積} - \text{基準面積}) / 100] \times 0.3\% + 5\% \\ &= [(9,953.19\text{m}^2 - 3,000\text{m}^2) / 100] \times 0.3\% + 5\% \\ &= 25.70\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{規模容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 25.70\% \\ &= 39,044.38\text{m}^2 \times 25.70\% = 10,034.41\text{m}^2 \end{aligned}$$

（六）依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定（地方獎勵項目）

本案規劃取得捐贈經費獎勵，依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定，本案預計爭取3.3%容積獎勵，捐贈金額為22,087,961元，計算式如下。

$$\begin{aligned} \text{捐贈經費獎勵} &= \text{基準容積} \times 3.3\% \\ &= 39,044.38\text{m}^2 \times 3.3\% = 1,288.46454\text{m}^2 \end{aligned}$$

獎勵容積 = (提供經費金額×建築基地平均基準容積) / (都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值總額)

$$1,288.46454\text{m}^2 = (\text{提供經費金額} \times 39,044.38\text{m}^2) / 669,332,160\text{元}$$

$$\begin{aligned} \text{提供經費金額} &= 1,288.46454\text{m}^2 \times 669,332,160\text{元} / 39,044.38\text{m}^2 \\ &= 22,087,961\text{元} \end{aligned}$$

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

重建區段				合計
建築基地面積 (m ²)				7,968.24
基準容積 (m ²)				39,044.38
條文	申請容積獎勵項目	上限	申請獎勵額度	獎勵面積 (m ²)
§5	原建築容積高於基準容積者	原建築基地基準容積之 10%	0.00%	0
§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)	8%~10%	0.00%	0
§7	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%	0.00%	0
§8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	15%	0.00%	0
§9	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群, 辦理保存、修復再利用及管理維護	該建築物實際面積之 1.5 倍	0.00%	0
§10	取得候選綠建築證書	10%	8.00%	3,123.55
§11	取得候選智慧建築證書	10%	8.00%	3,123.55
§12	採無障礙環境設計者	5%	0.00%	0
§13	採建築物耐震設計者	10%	0.00%	0
§14	更新地區時程獎勵 (更新地區: 5 年 10%、10 年 5%)	10%	5.00%	1,952.22
§15	更新單元規模獎勵	35%	25.70%	10,034.41
§16	更新前門牌戶 20 戶以上, 以協議合建方式辦理	5%	0.00%	0
§17	處理占有他人土地之舊違章建築戶, 得給予獎勵容積	20%	0.00%	0
地方自治法規	屋齡 30 年以上且無昇降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 (1) 更新單元基準容積未達 300% (2) 更新單元基準容積達 300%以上, 未逾 420%	合計上限為 20%	0.00%	0
	取得毗鄰街廓土地、合法建物所有權人或管理委員會同意, 整修順平騎樓、無遮簷人行步道或其他可供通行空間		0.00%	0
	捐贈經費協助本市推動都市更新事業者		3.30%	1,288.46
更新容積獎勵合計 (獎勵上限 50%)		50%	50.00%	19,522.19
開放空間獎勵(依高雄市都市計畫土管規定, 不得超過法定容積之 20%)		20%	0.00%	0
增額容積(高雄環狀輕軌場站 (C5 夢時代站) 半徑 400m 範圍內)		30%	30.00%	11,713.31

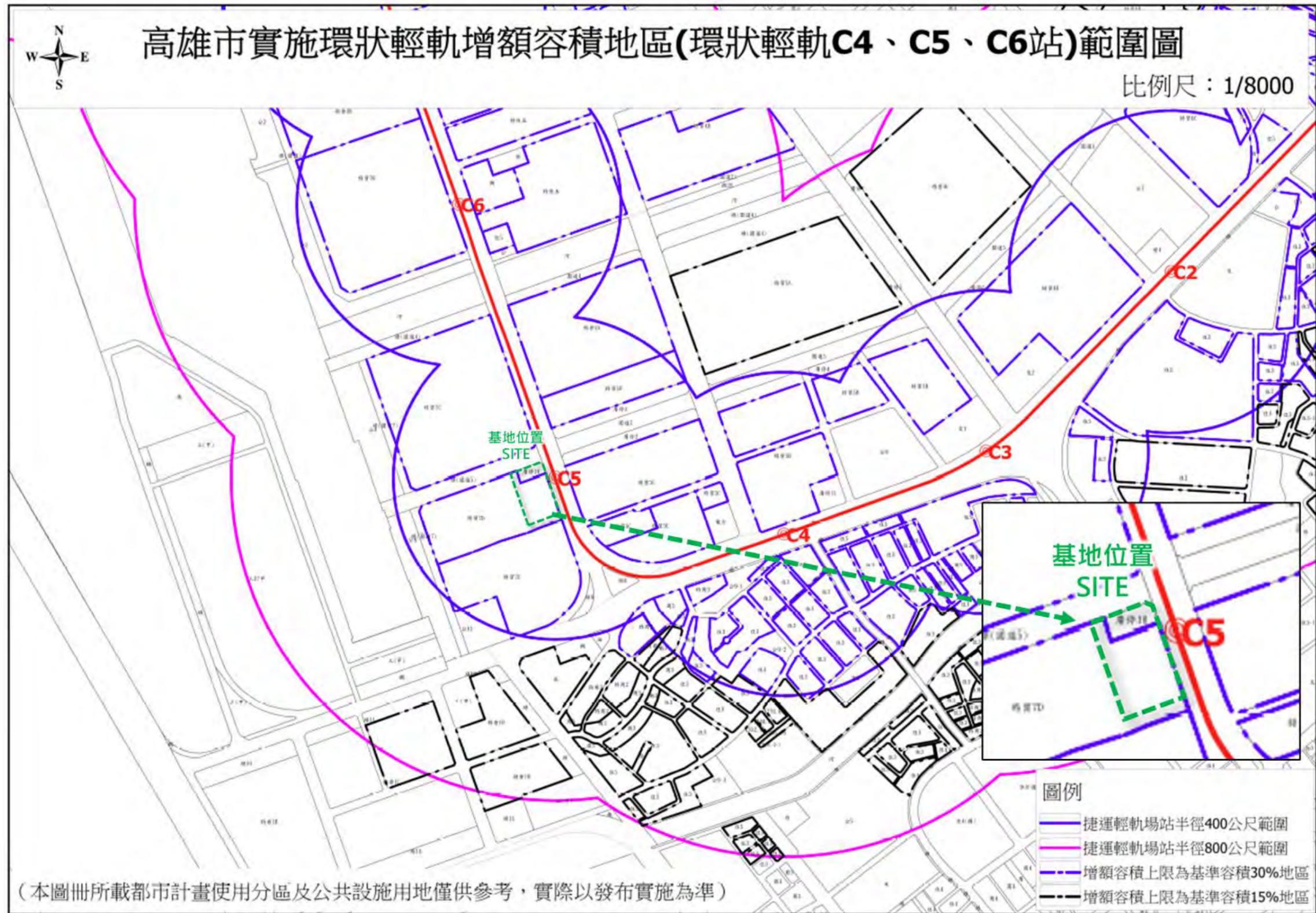
二、其他獎勵

本案無。

三、其他容積項目

本案屬高雄環狀輕軌場站 (C5 夢時代站) 半徑 400m 範圍內 (圖 10-1), 最高申請基準容積 30% 之增額容積, 本案規劃爭取增額容積 30%, 並已取得高雄市政府核發之環狀輕軌增額容積許可證明 (詳附錄三), 計算式如下:

$$\begin{aligned} \text{增額容積} &= \text{基準容積} \times 30\% \\ &= 39,044.38 \text{m}^2 \times 30\% = 11,713.31 \text{m}^2 \end{aligned}$$



資料來源：高雄市政府捷運工程局。

圖 10-1 增額容積範圍示意圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元包括高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地，地籍面積合計為9,953.19m²。惟本案以都市計畫調整後之特貿用地為本案建築基地，其面積為7,968.24 m²，屬第七種特定經貿核心專用區，其建蔽率60%，容積率為490%，法定建築面積為4,780.94 m²，基準容積樓地板面積為39,044.38 m²。

(一) 本案使用組別

本案建築基地之土地使用分區為第七種特定經貿核心專用區，適用「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」規定，更新後將規劃作為金融業與一般事務所使用為主。

(二) 容納戶數及人口數

本案擬興建戶數為金融保險業、一般事務所175戶，一般零售業1戶，餐飲業2戶，共計178戶。

三、建築興建計畫

(一) 空間使用規劃

考量本案現況及地區發展，更新後規劃一幢一棟地上39層，地下7層鋼骨造建築物，為保留地方商業需求及使用效益，於建築物低層部（地上1至2層）規劃以商業（金融業、一般零售業及餐飲業）使用為主，於地面層規劃部分做為大廳入口，地上3、4層為管委會空間，地上5至39層則以金融業與一般事務所為主，其中地上12、23層設有結構斜撐，因此部分空間以不影響辦公使用情況下設為消防中繼機房、中繼水塔及空調機房，屋突層則多為樓梯間、機電設備等使用，地下1層至7層則為停車空間兼防空避難使用為主。

(二) 配置構想

本案更新後規劃一幢一棟地上39層，地下7層鋼骨造建築物，並以辦公（金融業及一般事務所）及部分一般零售業與餐飲業使用為主。

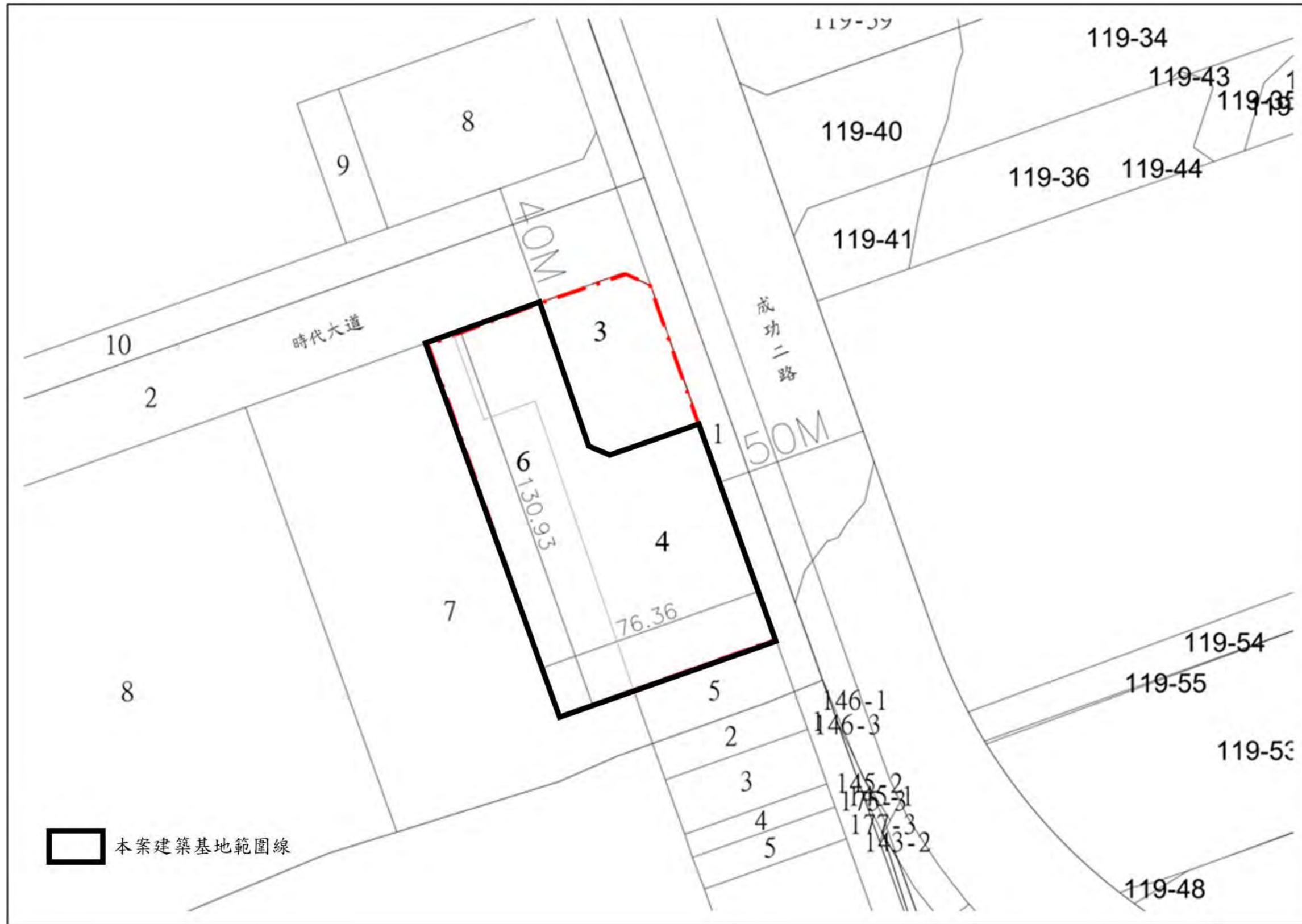
考量未來的城市整體發展觀點，更新後地上1至2樓以商業（金融業、一般零售業及餐飲業）使用為主，以延續周遭商業機能發展。另本案爭取都市更新與增額容積等相關獎勵，使建築發展可以在設計中更有效利用空間，同時提高本案的使用價值。本案更新後於成功二路退縮留設人行步道與周邊輕軌車站人行動線順平連接，並輔以植栽綠化與鋪面設計，塑造舒適安全之步行空間；結合時代大道之人行空間舒適度，本案更新後於地上13層與24層逐步退縮，釋放更多空間提供陽台空間設計植栽綠化，增加城市中的綠色空間創造生態友好性並營造舒適開闊之都市景觀，同時亦可維持與周邊地區之友善關係。

另為降低更新後對地方人車動線影響，將汽車動線進出主要以時代大道為主，機車動線規劃於成功二路予以分流，減少成功二路之輕軌車站與本案人行動線連接之安全疑慮；另考量辦公及商業營運衍生之停車需求，於地面層設置迎賓車道，提供本案民眾的使用便利性，地下1層主要設置迎賓、卸貨等功能性停車及機車停車位提供使用，地下2至7層則以汽車停車為主，滿足本案之辦公及商業營運需求。

表 11-1 建築面積計算表

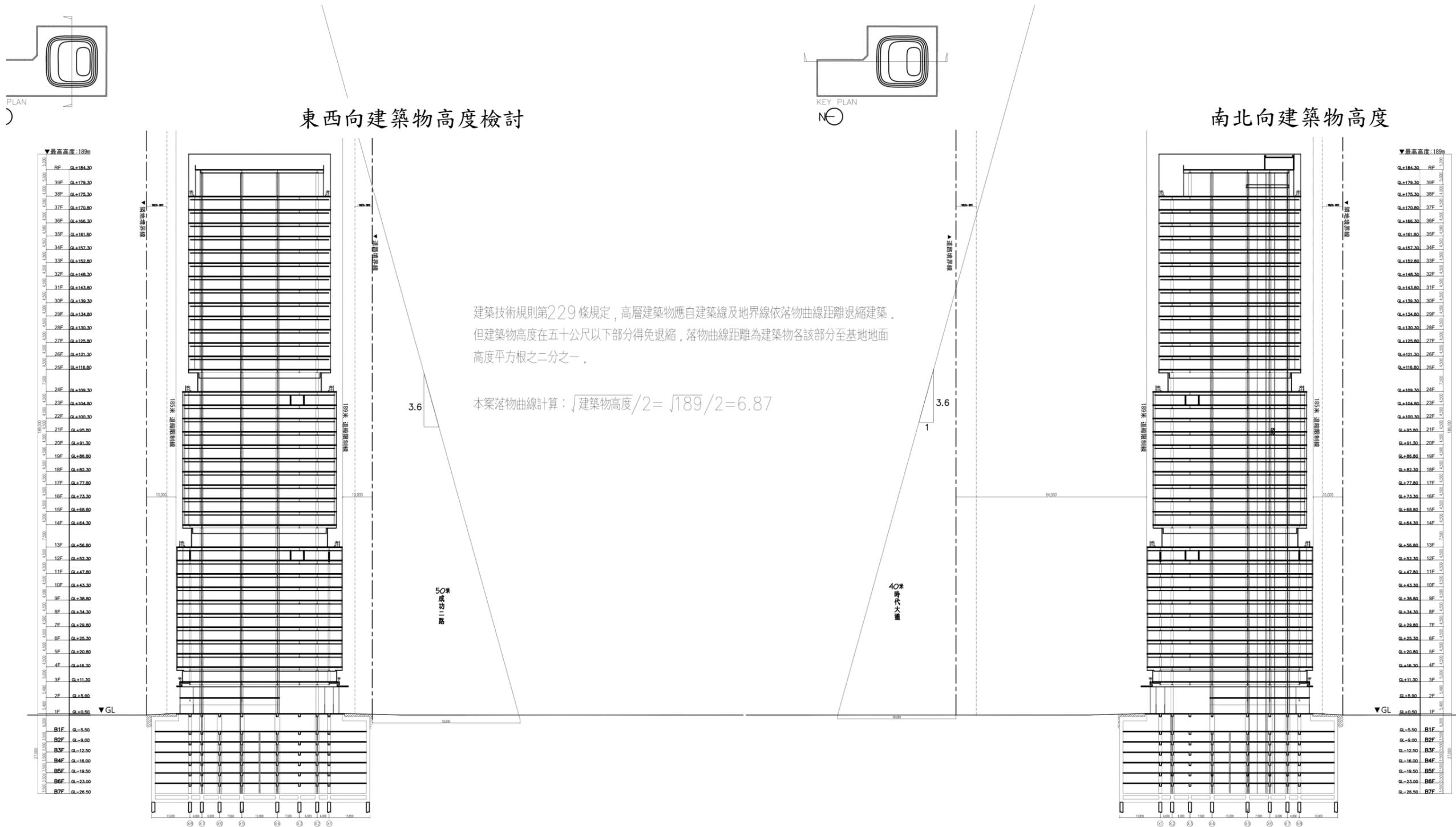
序號	項目	單位	數值	備註	序號	項目	單位	數值	備註			
1	申請地點		前鎮區經貿三小段4、6地號		使用分區		第七種特定經貿核心專用區					
2	基地面積		7968.24m ²		建築率		60%					
3	法定建築面積		4780.94m ²		法定空地面積		7968.24m ² × (1-60%) =	3187.30m ²				
4	基準容積(FA)		39044.38m ²		法定容積率		490%					
5	都市更新容積獎勵(A1)		19522.19m ²									
6	增額容積(A2)		11713.31m ²									
7	允建總容積		70279.88m ²		允建總容積率		70279.88m ² / 7968.24m ² =	882%				
8	設計建築面積		2848.12m ²									
9	實設空地面積		5120.12m ²									
10	設計容積率		882%	≤882%					...OK			
11	地下室開挖檢討		74.87%		法定開挖率		75%					
12	樓層(m/層)	樓地板面積(m ² /層)	免計容積面積(m ² /層)				陽台面積 ≤5%	陽台面積計入樓地板(m ² /層)	容積樓地板(m ² /層)	樓高(M)	戶數(單層)	用途/備註
			機房面積	安全梯、緊急升降機面積	管委會面積	梯廳面積 ≤10%	停車空間、車道及緩衝空間					
	地下七層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下六層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下五層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下四層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下三層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下二層	5969.53m ²				5969.53m ²		0.00m ²	3.50m		停車空間、機電設備空間	
	地下一層	5966.19m ²				5966.19m ²		0.00m ²	6.00m		停車空間、機電設備空間	
	地上二層	1044.49m ²	0.00m ²	95.73m ²	40.99m ²	104.44m ²		803.33m ²	5.40m	3	金融保險業(G1)、一般零售業甲、乙組(B2)、餐飲業(B3)、管理委員會	
	地上三層	2555.06m ²	65.06m ²	93.05m ²	1921.17m ²	255.50m ²		127.75m ²	5.00m		金融保險業(G1)、一般零售業甲、乙組(B2)、餐飲業(B4)、管理委員會	
	地上四層	2043.66m ²	0.00m ²	93.05m ²	1536.01m ²	204.36m ²		210.24m ²	4.50m		管理委員會	
	地上五層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上六層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上七層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上八層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上九層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十一層	2825.69m ²	43.45m ²	94.82m ²		282.56m ²		2404.86m ²	4.50m	8	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十二層	2825.69m ²	219.28m ²	94.82m ²		282.56m ²		2229.03m ²	4.50m	7	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)、機電設備空間	
	地上十三層	2166.07m ²	92.12m ²	94.82m ²		108.30m ²		216.80m ²	7.50m	2	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十四層	2462.50m ²	125.29m ²	92.44m ²		246.25m ²		1998.52m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)、電梯機房	
	地上十五層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十六層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十七層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十八層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上十九層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上二十層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上二十一層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上二十二層	2462.50m ²	41.90m ²	92.44m ²		246.25m ²		2081.91m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上二十三層	2462.50m ²	197.85m ²	92.44m ²		246.25m ²		1925.96m ²	4.50m	6	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)、機電設備空間	
	地上二十四層	1838.70m ²	40.80m ²	95.98m ²		91.93m ²		1757.42m ²	7.50m	1	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)	
	地上二十五層	2110.91m ²	142.74m ²	92.92m ²		211.09m ²		1664.16m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)、電梯機房	
地上二十六層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上二十七層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上二十八層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上二十九層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十一層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十二層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十三層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十四層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十五層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	4	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十六層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	2	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十七層	2110.91m ²	39.81m ²	92.92m ²		211.09m ²		1767.09m ²	4.50m	2	金融保險業(G1)、一般事務所(G2)		
地上三十八層	1347.72m ²	40.67m ²	92.92m ²		134.77m ²		1079.36m ²	4.00m	1	餐飲業(B3)		
地上三十九層	625.03m ²	162.02m ²	92.92m ²		62.50m ²		307.59m ²	5.00m	1	餐飲業(B3)		
屋突一層	427.22m ²							5.20m	178	機電設備空間		
合計		131351.79m ²	2226.82m ²	3642.44m ²	4672.72m ²	8713.76m ²	41783.37m ²	2257.33m ²	394.42m ²	70279.88m ²	建築物高度 189.00m	
13	總樓地板面積檢討	131351.79m ²	+	394.42m ²	(計入樓地板陽台) =	131746.21m ²		樓地板加陽台總計	134003.54			
14	容積樓地板面積檢討	70279.88m ²	+	0.00m ²	(15%機電、避難、管委會面積反計) =	70279.88m ²	≤	70279.88m ²	(允建總樓地板面積)		...ok	
15	機電、避難、管委會面積檢討	2226.82m ²	(機房) +	3642.44m ²	(安全梯、緊急升降機) +	4672.72m ²	(管委會) -	70279.87m ²	容積樓地板x	15%	= 0.00m ²	(反計容積樓地板面積)
16	法定工程造價	131746.21m ²	X	16,640	元/m ²	=	2,192,256,901	元				
17	停車數量檢討	法定汽車:	83666.36m ² /100		837	輛	自設汽車:	163	輛	實設汽車車位:	1000	輛
		法定機車:	83666.36m ² /100		837	輛	自設機車:	0	輛	實設機車車位:	837	輛
		法定裝卸車位:	16	輛			自設裝卸車位:	0	輛	實設裝卸車位:	16	輛

資料來源：本計畫整理。



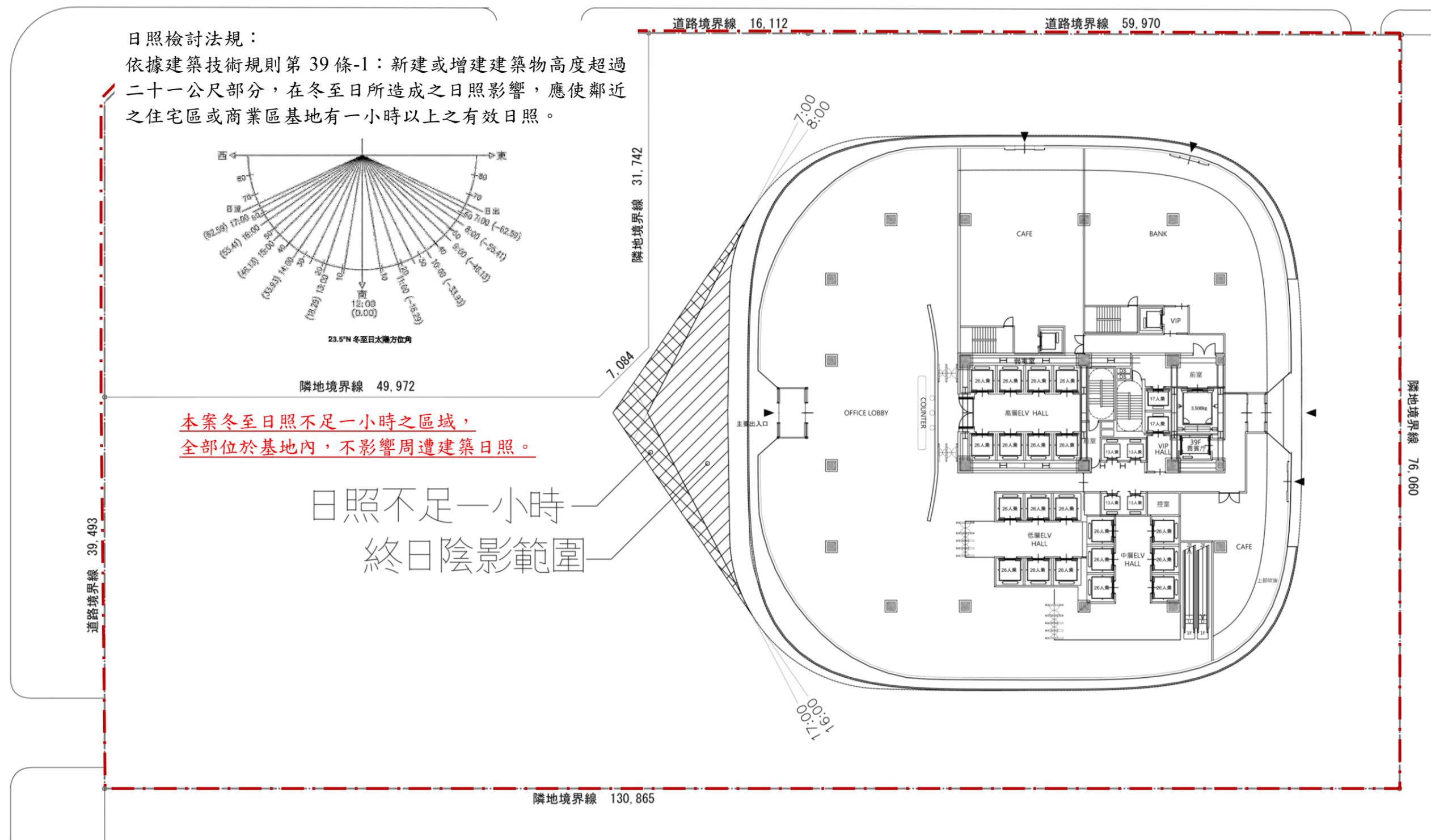
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-1 本案建築基地範圍圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-2 東西、南北向建築高度檢討圖



資料來源：本計畫繪製。

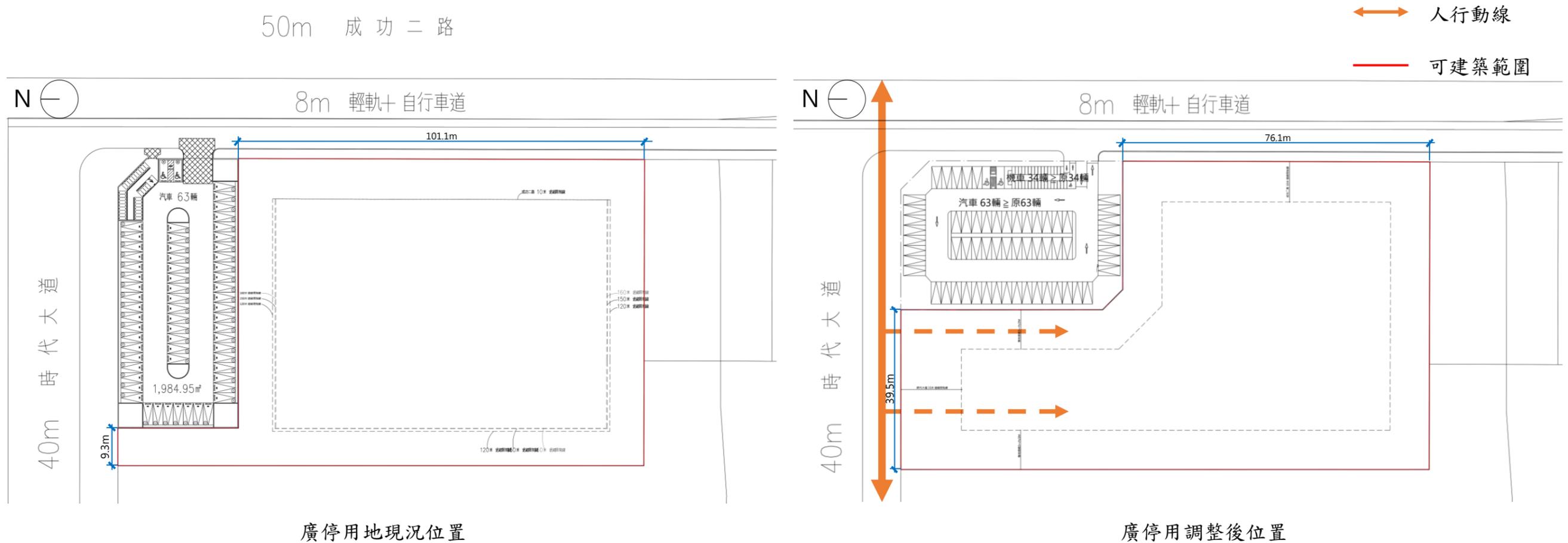
圖 11-3 北向日照陰影檢討

(三) 廣停用地位置檢討

本案北側之時代大道主要為夢時代及捷運輕軌站點的人流串流動線，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 m² 並由成功二路作為車道出入口；依原配置留設廣停用地並依據都市規劃於時代大道扣除 7M 車道出入口後，面寬僅剩 2.3M，造成基地與時代商圈及捷運輕軌站點缺乏人流動線的連結，因此本案配合都市更新亦提出將廣停用地轉向設置於基地東側臨成功二路。

將廣停用地轉向設置於基地東側，並依照原規劃由成功二路作為車道出入口，停車位維持機車 34 輛及汽車 63 輛，使用面積為 1,984.95 m²，除面積不變外，汽、機停車場距離輕軌夢時代站最遠步行距離縮短為 70 公尺，大幅增加轉乘易行性，且調整後汽車入口車道東側至時代大道行人穿越道緩衝距離調整為 20 公尺，滿足本廣停 9 停車場於成功二路轉彎專用時誌區間 15 秒/120 秒進入停車進場等候車輛之停等需求，增加等待進場之停等空間，亦解決機車停車場距離時代大道行人穿越道過近之問題，避免時代大道往中華五路方向直行或右彎停等車輛，與排隊停入停車場車輛交織。於北側臨時代大道留設 7M 車道出入口後，面寬 32.5M，有助於規劃多層次的綠化空間連結商圈及捷運人流，並規劃景觀廣場創造綠蔭提供民眾駐足乘涼。

在保持相同面積和停車位數量的基礎上，將廣停用地轉向並結合本案基地，可提供更多層次的綠化設計，地面材質上使用 AC 鋪面搭配植草磚，透過多元化的綠化空間，增強了區域的生態功能，為基地注入豐富的生態元素。同時維持必要的停車需求、有效提升周邊環境的綠化覆蓋率，創造更多自然景觀，有效改善空氣品質，為都市帶來可持續發展的綠色動能。



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-4 廣停用地調整前後對照圖

(四) 廣停用地調整後衍生交通需求

1. 東側規劃機車出入口

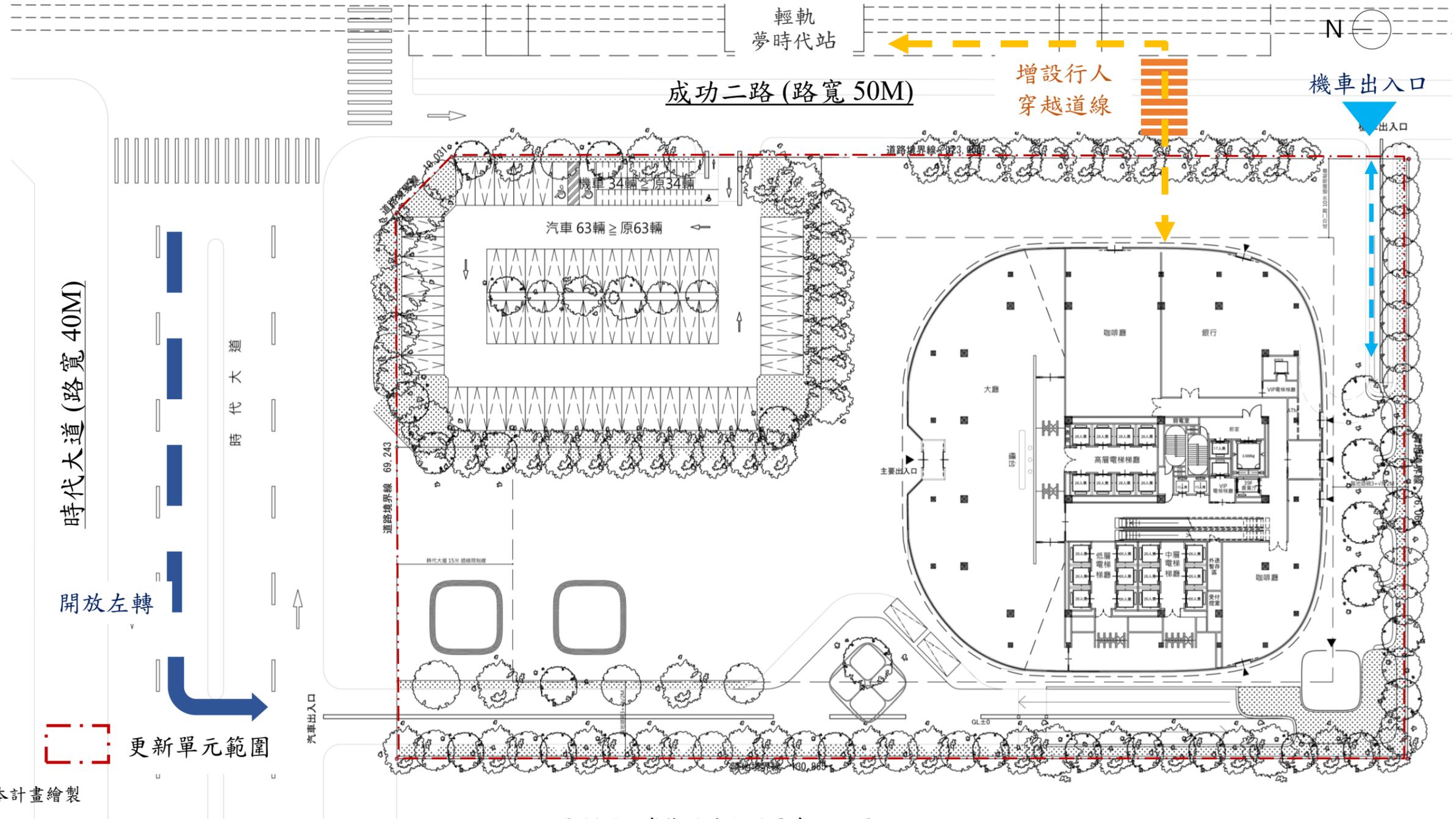
汽車出入口設置於基地北側之時代大道，並將機車出入口設置於基地東側之成功二路予以分流，減少汽機車集中設置造成時代大道交通安全疑慮，同時使地下層停車場得以有效區劃汽、機車停車區域。

2. 東側增設行人穿越道線

捷運輕軌站點為於基地東側，考量行人穿越馬路的風險，本案建議增設行人穿越道於基地東側，提高行人便利性。

3. 北側之時代大道開放左轉

依現況時代大道設有黃色槽化線分隔島，進基地須繞行，本案建議後續於時代大道開放左轉進入基地，使車行動線上較為順暢，減少都市交通衝擊。



資料來源：本計畫繪製

圖 11-5 廣停用地交通需求說明圖



成功二路 (路寬 50M)

機車出入口

依《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》第十章第三節第11條退縮建築規定及第四節都市設計準則第三十七點辦理，以下列點說明：

1. 臨成功路之建築基地自建築線退縮 10 米。
2. 臨時代大道之建築基地自建築線退縮 15 米。
3. 建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定
 - (一) 建築物鄰地界線 (鄰建築線部分除外) 退縮及鄰幢間隔 (D) 計算如下：
 $D = 3 + \sqrt{h/2}$ h = 建築物高度
 單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。
 - (二) 單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺
 - (三) 經行政院核定之重大建設計畫或經本府指定之公有建築物

時代大道 (路寬 40M)

時代大道 15米 退縮限制線

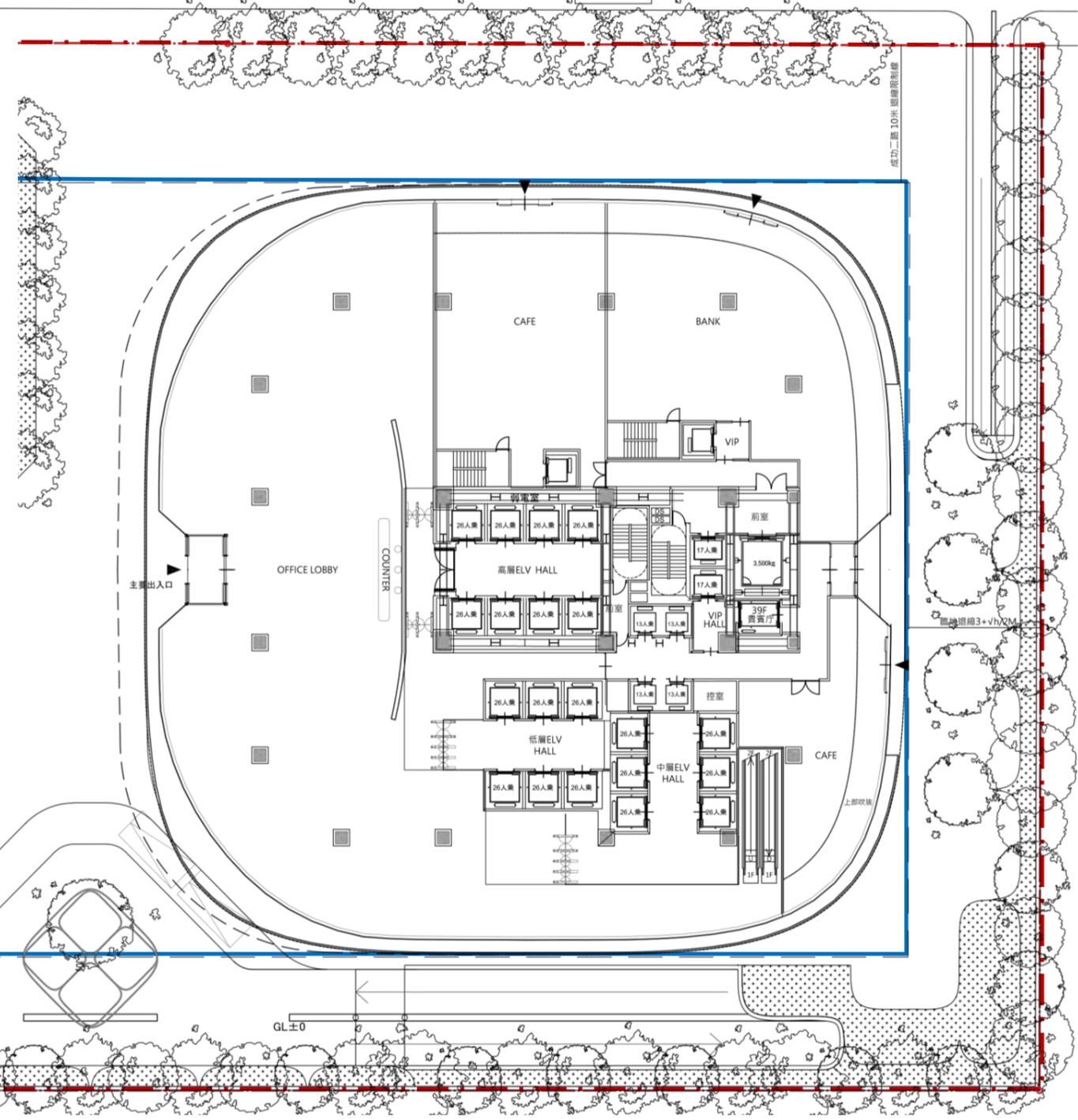


更新單元範圍



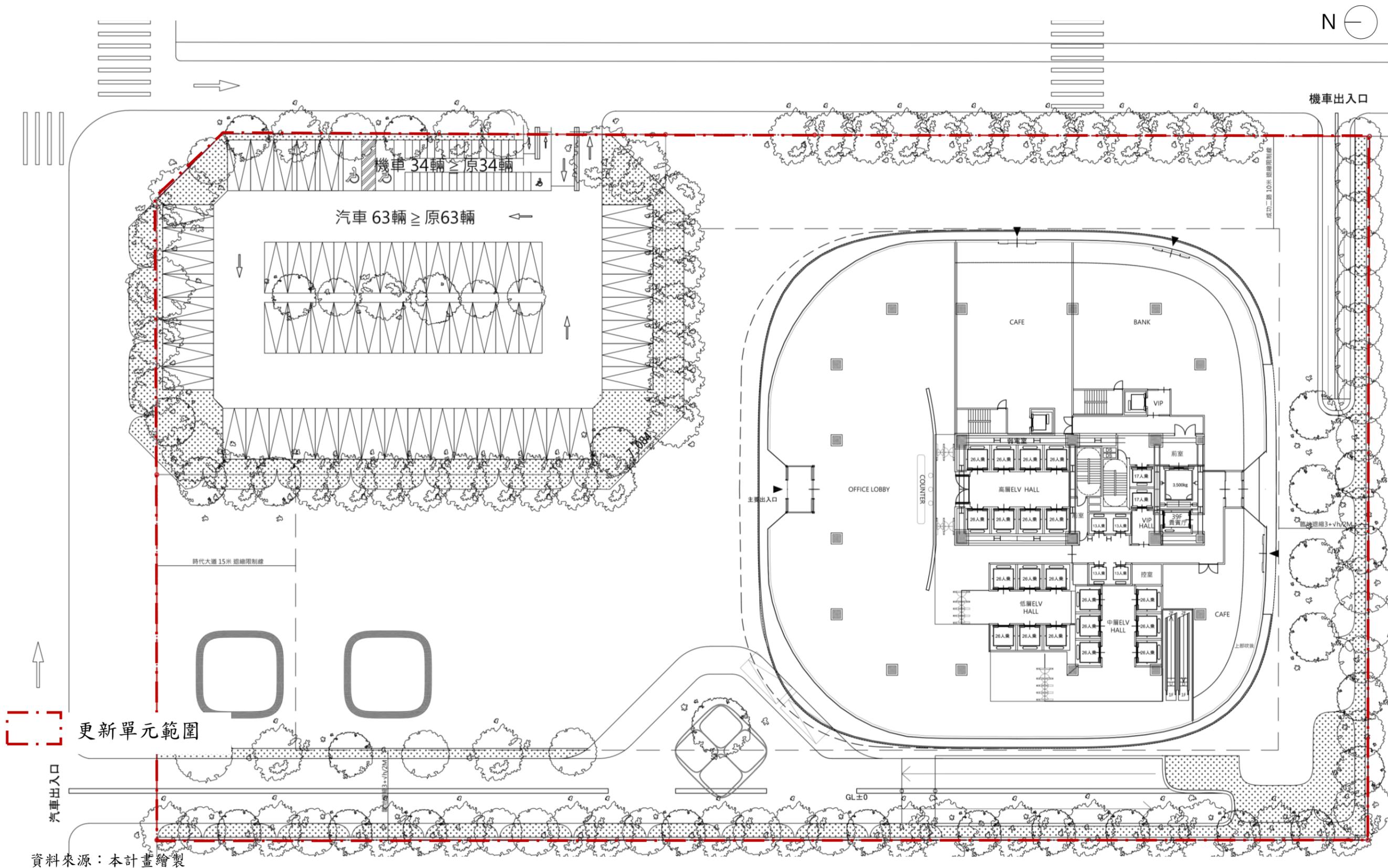
人行步道留設面積

汽車出入口



資料來源：本計畫繪製

圖 11-6 人行步道留設面積檢討圖 (比例圖 1/400)



資料來源：本計畫繪製

圖 11-7 全區配置圖 (比例圖 1/400)



■ 建築面積計算：
建築面積(A) = 2848.12㎡

■ 樓地板面積計算：
樓地板面積(A) = 2848.12㎡

■ 陽台及梯廳面積計算及檢討：
陽台面積 = 0㎡

■ 樓梯面積 = 282.34㎡
免計樓梯10%面積 = 284.81㎡

■ 機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 23.92㎡

■ 安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 93.05㎡

■ 管委會面積計算：
管委會面積面積 = 1174.55㎡

■ 容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 1271.79㎡
= 2848.12 - 284.81 - 23.92 - 93.05 - 1174.55

■ 樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積
超過一百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

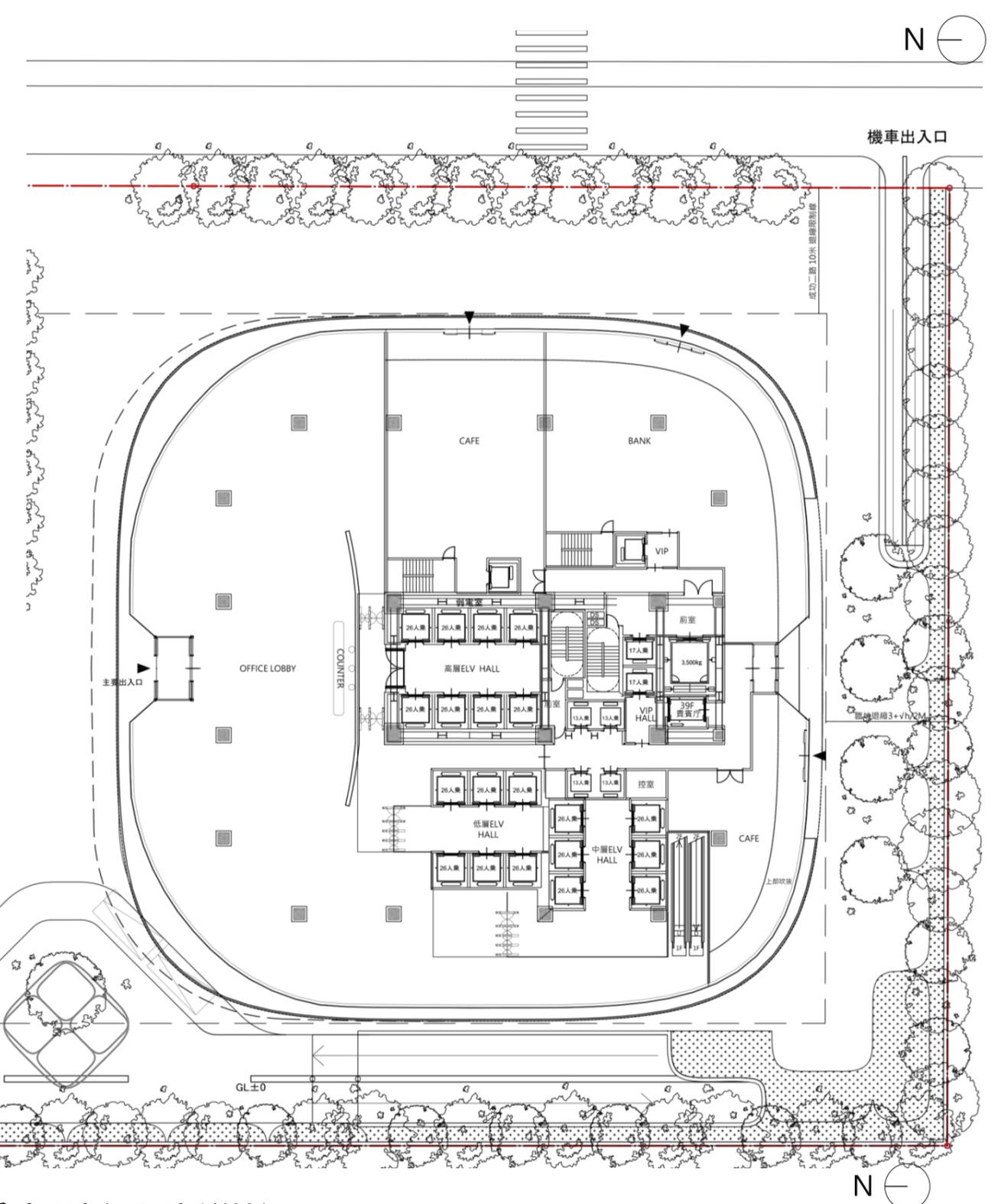
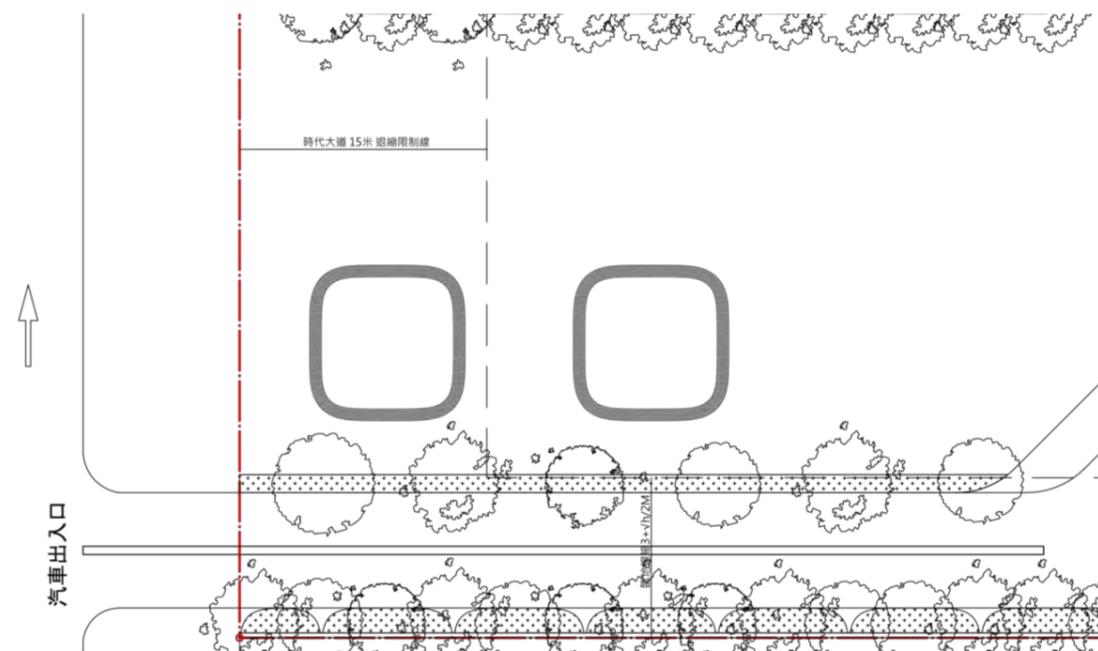
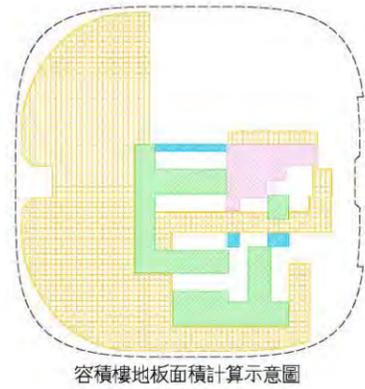
■ 樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座
以上直達樓梯...，本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

■ 樓梯往下級高深檢討

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

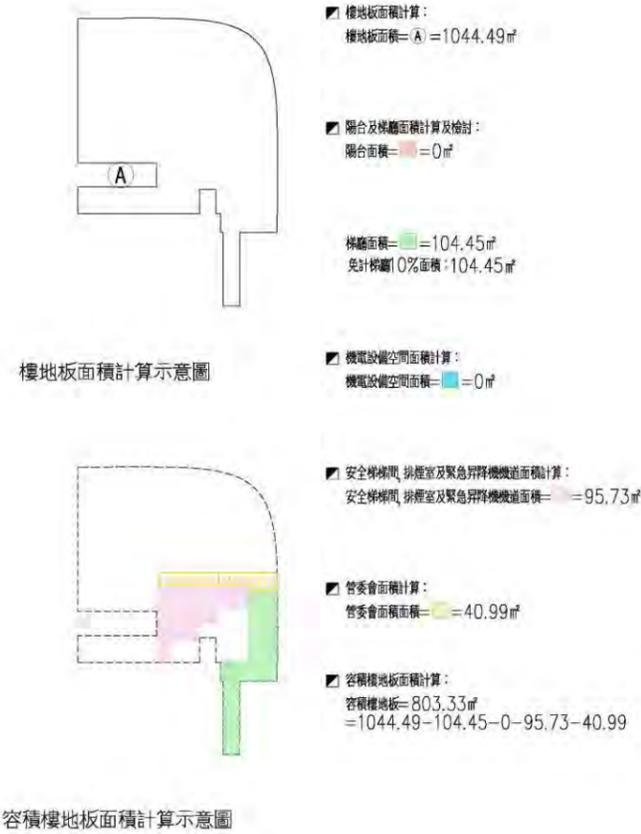
■ 避難層步行距離檢討

La = 49 m < 30m, OK (B3類)
Lb = 29 m < 30m, OK (B3類)



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-8 地上1層平面圖 (比例圖 1/400)



樓梯寬度檢核(第33條)：
依建築技術規則二十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢核(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，需自各該樓層設置一座以上直達樓梯..本案實設：三座 ≥ 應設：二座, OK!

樓梯往下級高層檢核：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

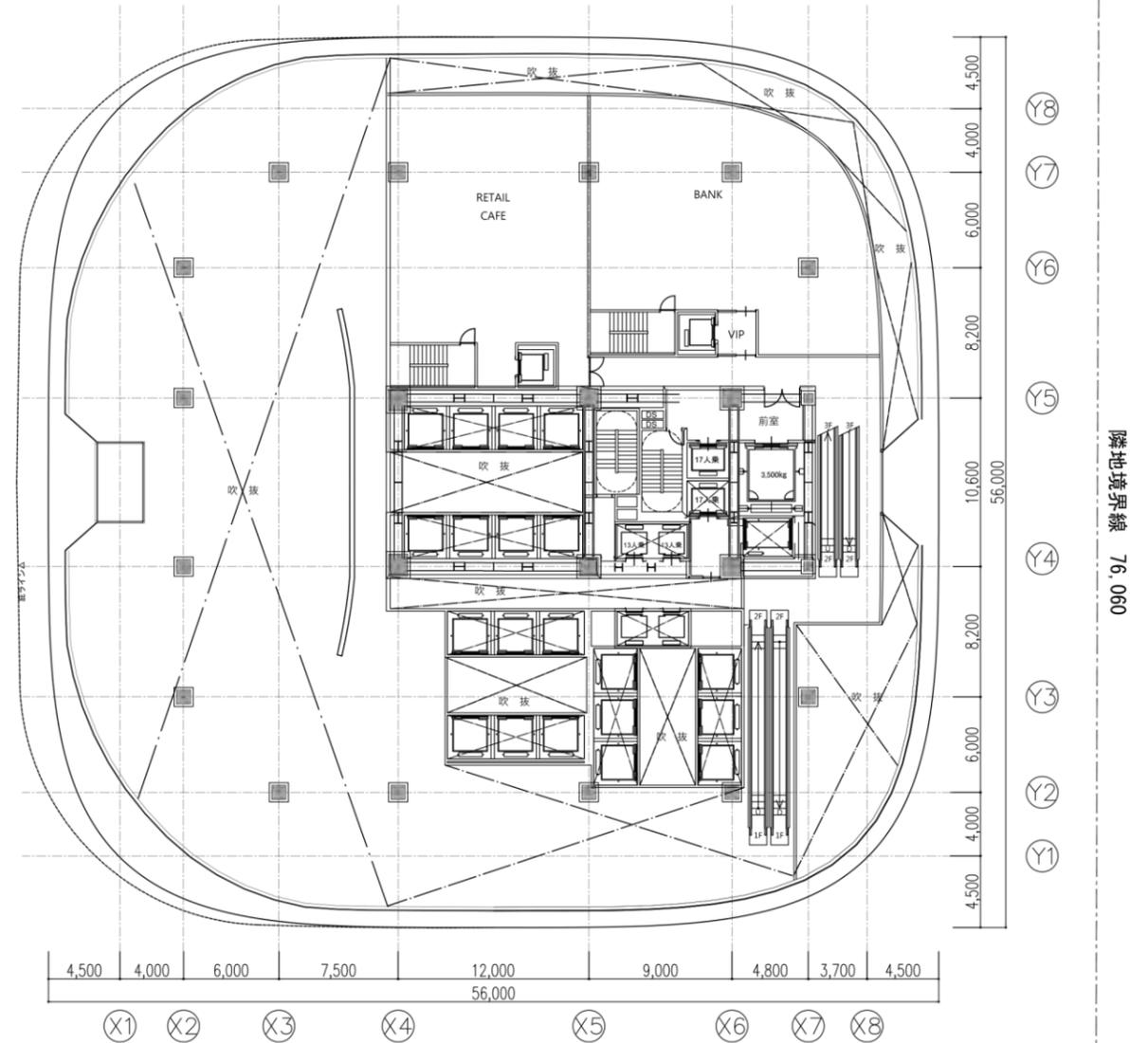
步行距離檢核：

La=29 m < 30m, OK (B2類)

重複步行距離檢核：

La=14.9 m < 30/2=15m, OK (B2類)

道路境界線 123.954



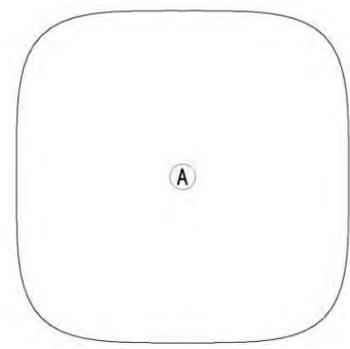
隣地境界線 76.060

隣地境界線 130.865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-9 地上 2 層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積= A = 2555.06 m²

陽台及樓梯面積計算及檢討：
陽台面積= B = 235.37 m²
陽台面積5%面積：127.75 m²
計入總樓地板與容積樓地板面積= 235.37 - 127.75 = 107.62 m²

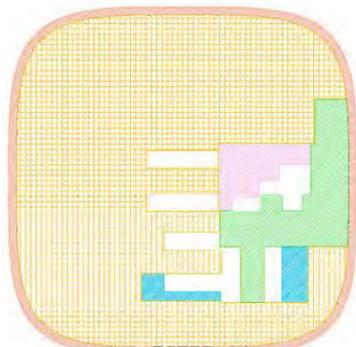
樓梯面積= C = 256.79 m²
免計樓梯10%面積：255.50 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積= D = 65.06 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積= E = 93.05 m²

管委會面積計算：
管委會面積面積= F = 1921.17 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板= 327.90 m²
= 2555.06 - 255.50 - 65.06
- 93.05 - 1921.17 + 107.62



容積樓地板面積計算示意圖

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯進數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置一座以上直通樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設：二座, OK!

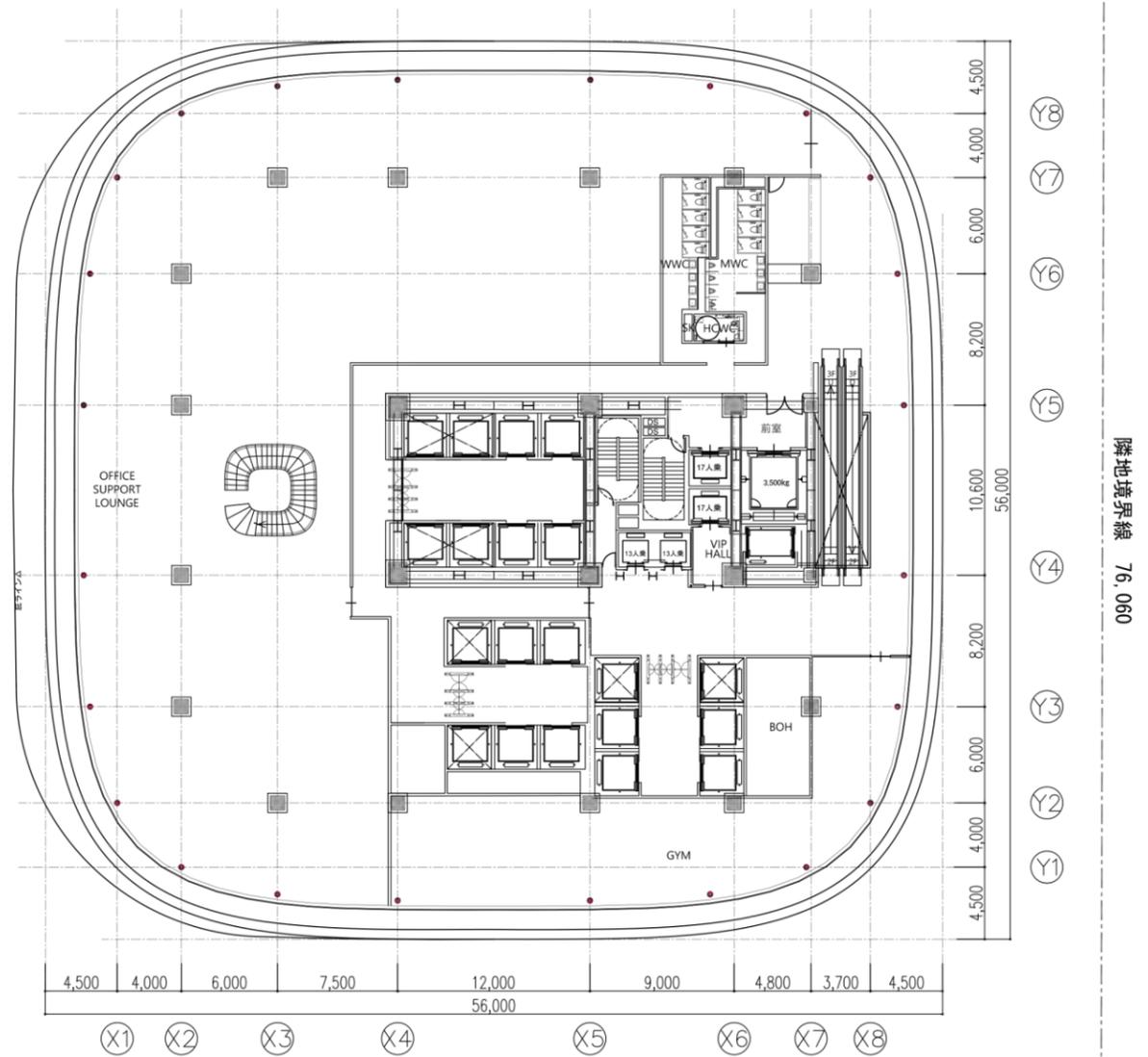
樓梯往下級高級深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢討：
L_a = 49 m < 50m, OK

重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 50/2 = 25m, OK

道路境界線 123,954

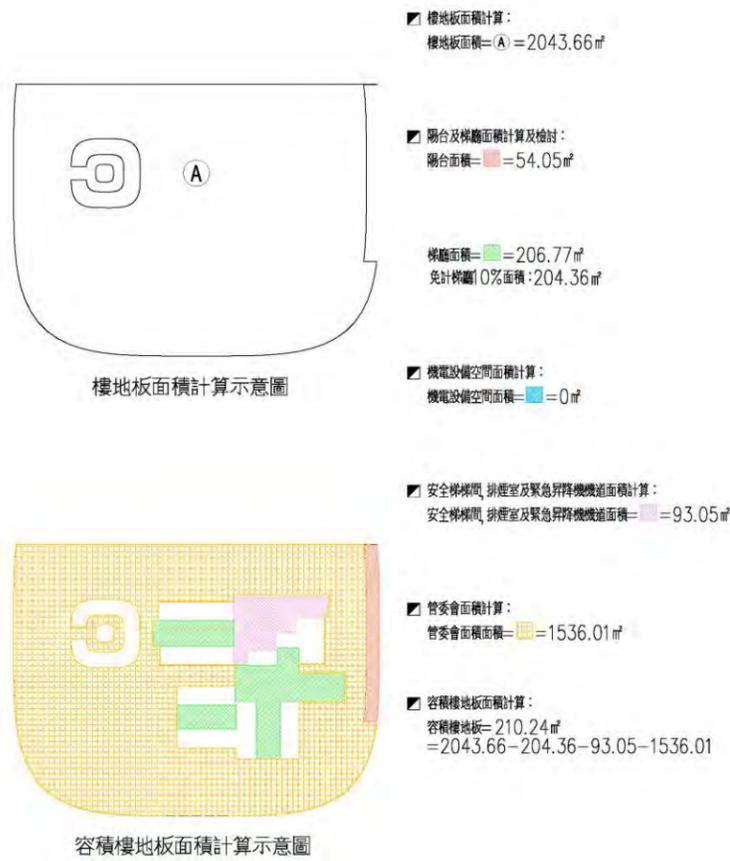


隣地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-10 地上3層平面圖(比例圖 1/400)





■ 樓梯寬度檢討(第33條):
依建築技術規則三十二條第三項規定: 地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺, 樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設: 樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

■ 樓梯座數檢討(第95條):
依建築技術規則九十五條規定: 八層以上之樓層... 應自各該樓層設置一座以上直通樓梯.. 本案實設: 二座 ≥ 應設: 二座, OK!

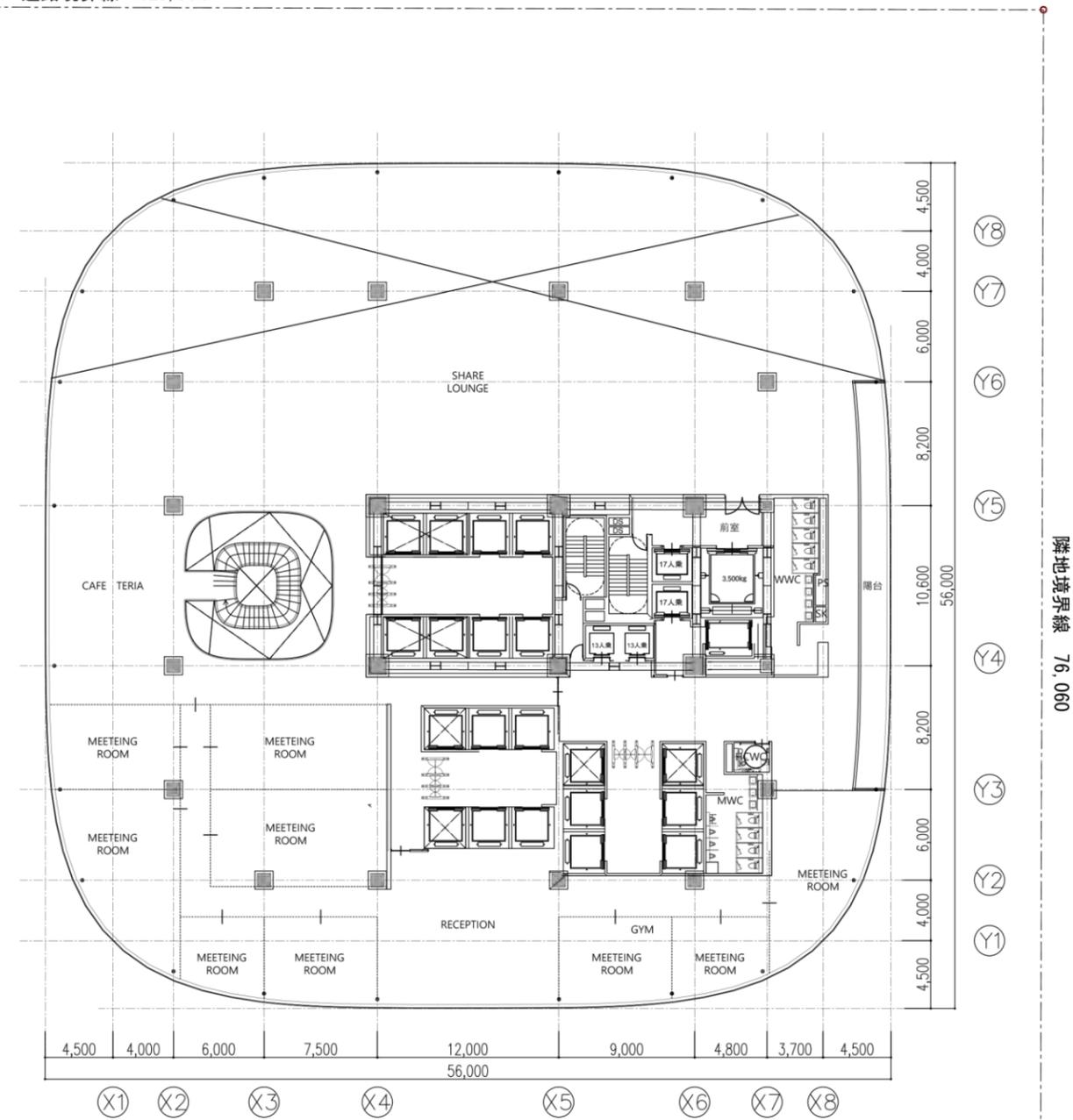
■ 樓梯往下級高級深檢討:

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

■ 步行距離檢討:
La = 49 m < 50m, OK

■ 重複步行距離檢討:
La = 24 m < 50/2 = 25m, OK

道路境界線 123,954



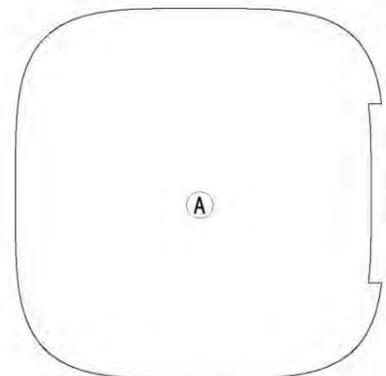
鄰地境界線 090,91

鄰地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-11 地上 4 層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積(A) = 2825.69㎡

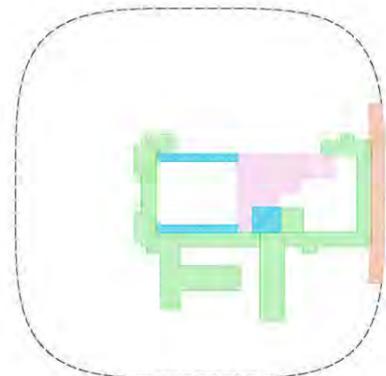
陽台及梯廳面積計算及檢討：
陽台面積 = 54.05㎡

梯廳面積 = 284.58㎡
免計梯廳10%面積：282.56㎡

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 43.45㎡

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 94.82㎡

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 2404.86㎡
= 2825.69 - 282.56 - 43.45 - 94.82



容積樓地板面積計算示意圖

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

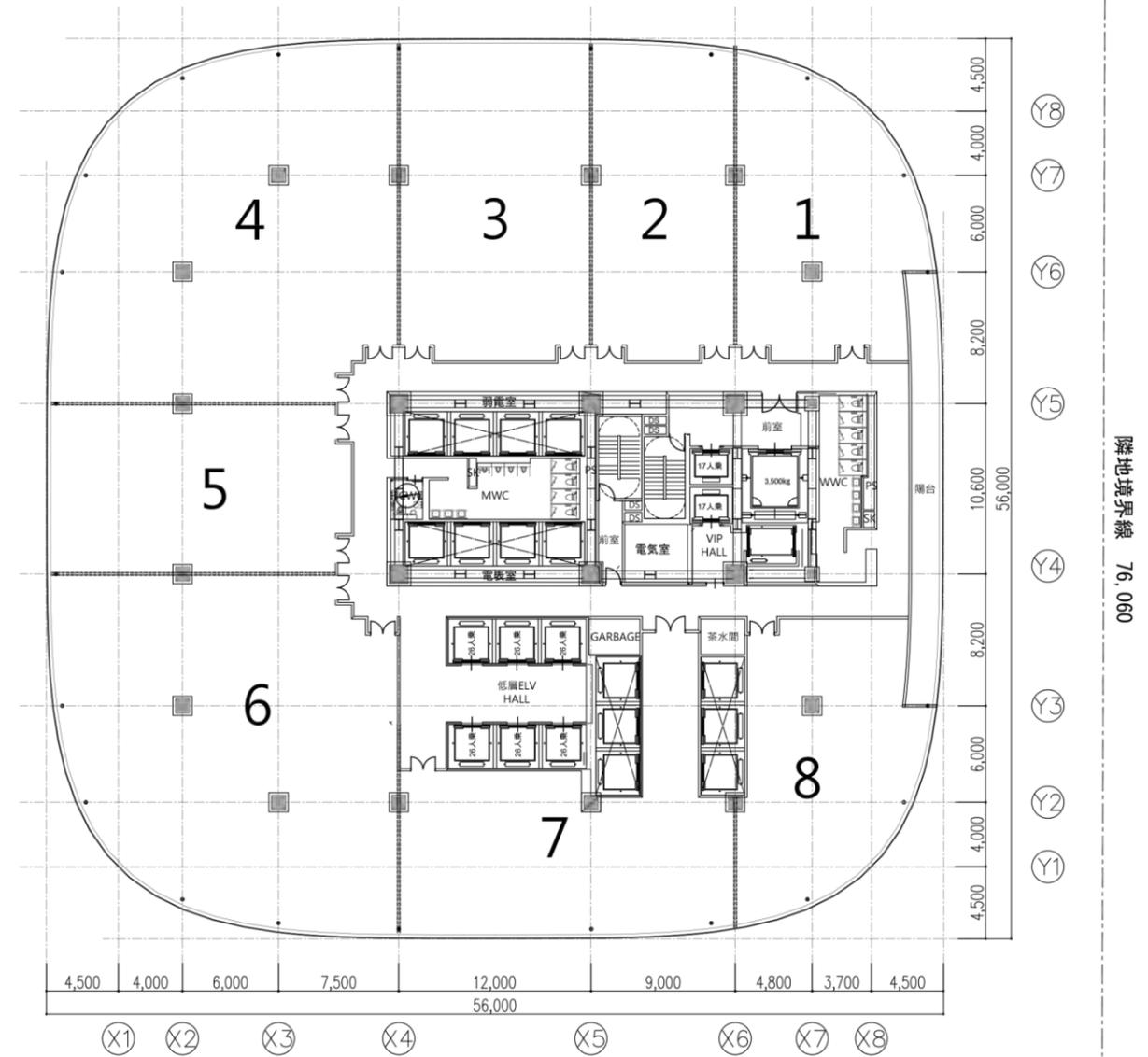
樓梯往下級高級檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢討：
L_a = 49 m < 50m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 50/2 = 25m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

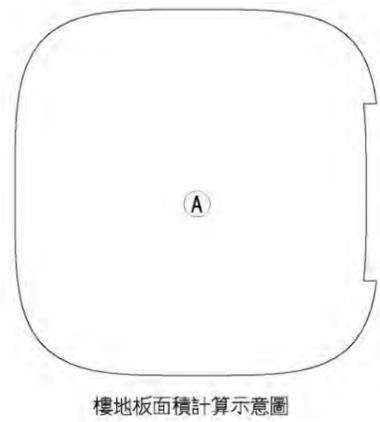


資料來源：本計畫繪製。

隣地境界線 130,865

圖 11-12 地上5至11層平面圖(比例圖 1/400)





樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) 2825.69 m²

陽台及梯廳面積計算及檢討：
陽台面積 = 54.05 m²

梯廳面積 = 282.56 m²
免計梯廳10%面積：282.56 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 219.28 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 94.82 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 2441.18 m²
= 2825.69 - 282.56 - 219.28 - 94.82



樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第二項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過一百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層，應自各該樓層設置一座以上直達樓梯，本案實設：二座 ≥ 應設：二座, OK!

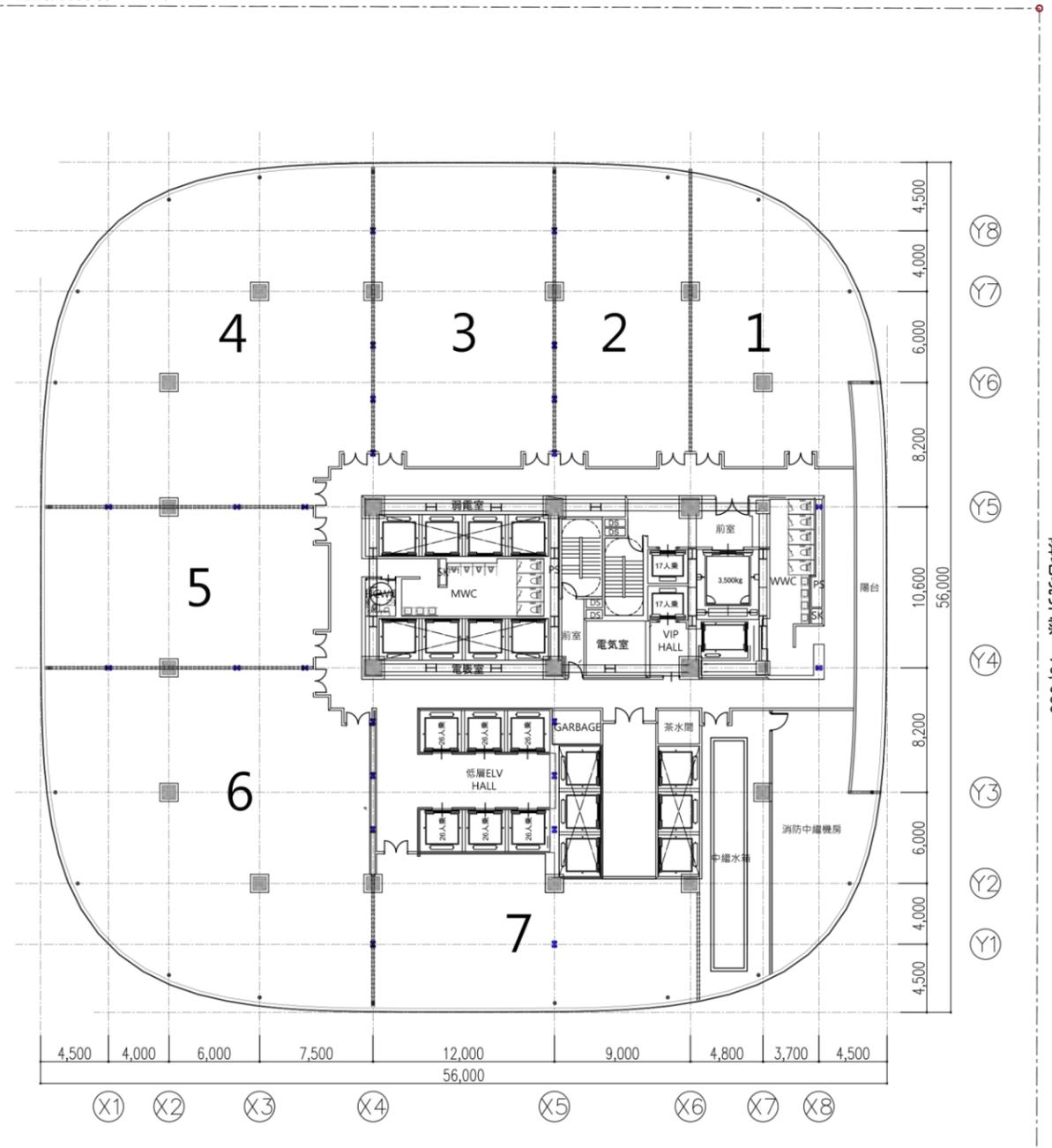
樓梯往下級高層深檢核：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢核：
L_a = 49 m < 50m, OK (G2類)

重複步行距離檢核：
L_a = 24 m < 50/2 = 25m, OK (G2類)

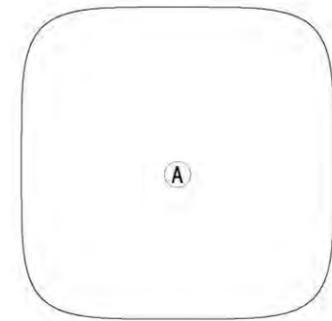
道路境界線 123,954



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-13 地上12層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算示意圖



容積樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) 2166.07 m²

陽台及樓面面積計算及檢討：
陽台面積 = 355.97 m²
陽台面積占面積：216.60 m²
計入總樓地板與容積樓地板面積 = 355.97 - 216.60 = 139.37 m²

梯廳面積 = 115.41 m²
免計梯廳10%面積：108.30 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 92.12 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 94.82 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 2010.20 m²
= 2166.07 - 108.30 - 92.12 - 94.82 + 139.37

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯... 本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

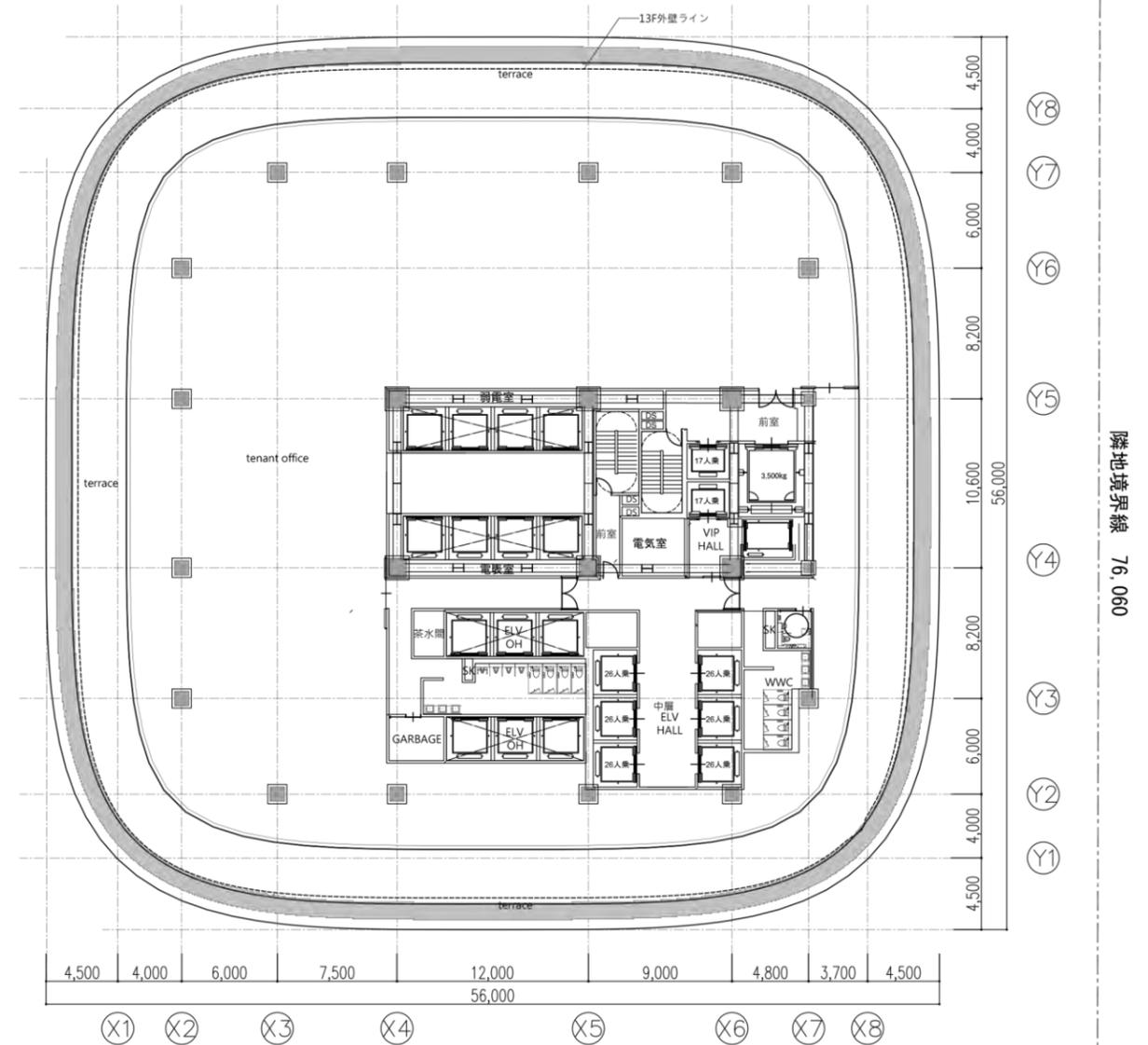
樓梯往下級高層深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢討：
L_a = 49 m < 50m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 50/2 = 25m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

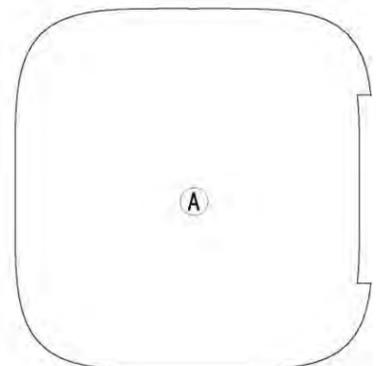


鄰地境界線 130,865

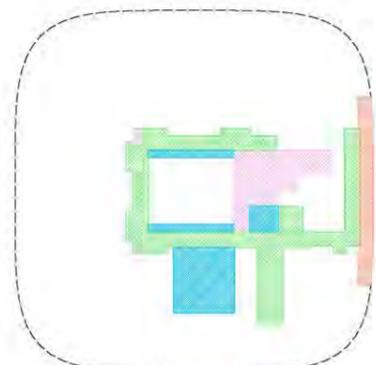
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-14 地上 13 層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算示意圖

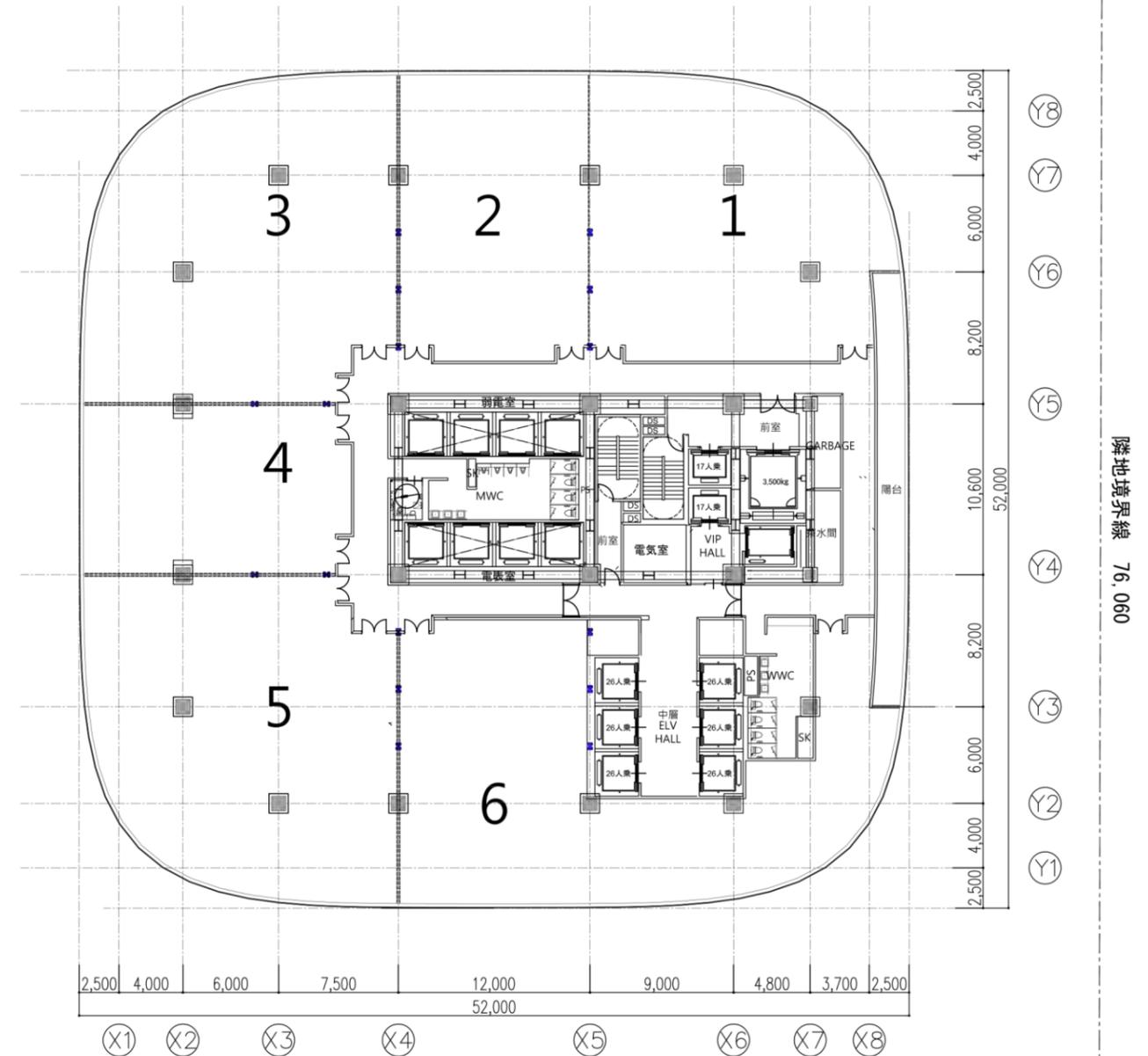


容積樓地板面積計算示意圖

- 樓地板面積計算：
樓地板面積= (A) = 2462.50㎡
- 陽台及樓面面積計算及檢討：
陽台面積= (B) = 54.04㎡
- 樓梯面積= (C) = 248.74㎡
免計樓梯10%面積：246.25㎡
- 機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積= (D) = 125.29㎡
- 安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積= (E) = 92.44㎡
- 容積樓地板面積計算：
容積樓地板= 1998.52㎡
= 2462.50 - 246.25 - 125.29 - 92.44

- 樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則二十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!
 - 樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直通樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!
 - 樓梯往下級高層深檢討：
- | 樓梯編號 | 級高 | 級深 | 備註 |
|-------|----|----|-------|
| 特別安全梯 | 16 | 26 | 無障礙樓梯 |
| 特別安全梯 | 18 | 26 | |
- 步行距離檢討：
L_a = 49 m < 50m, OK (G2類)
 - 重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 50/2 = 25m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

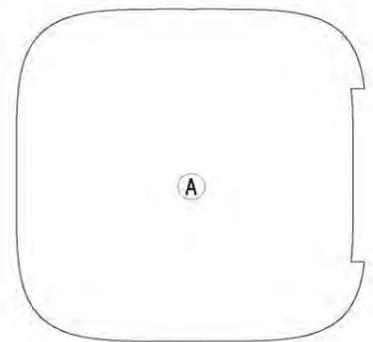


資料來源：本計畫繪製。

隣地境界線 130,865

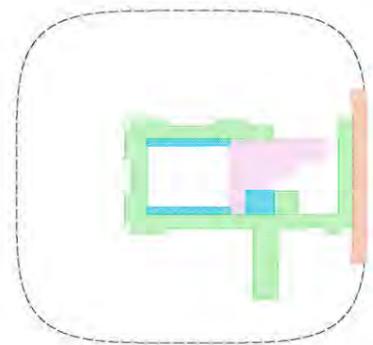
圖 11-15 地上 14 層平面圖 (比例圖 1/400)





- 樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) = 2462.50 m²
- 陽台及梯廳面積計算及檢核：
陽台面積 = 54.04 m²
- 梯廳面積 = 246.25 m²
免計梯廳10%面積：246.25 m²

樓地板面積計算示意圖



- 機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 41.90 m²
- 安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 92.44 m²
- 容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 2081.91 m²
= 2462.50 - 246.25 - 41.90 - 92.44

容積樓地板面積計算示意圖

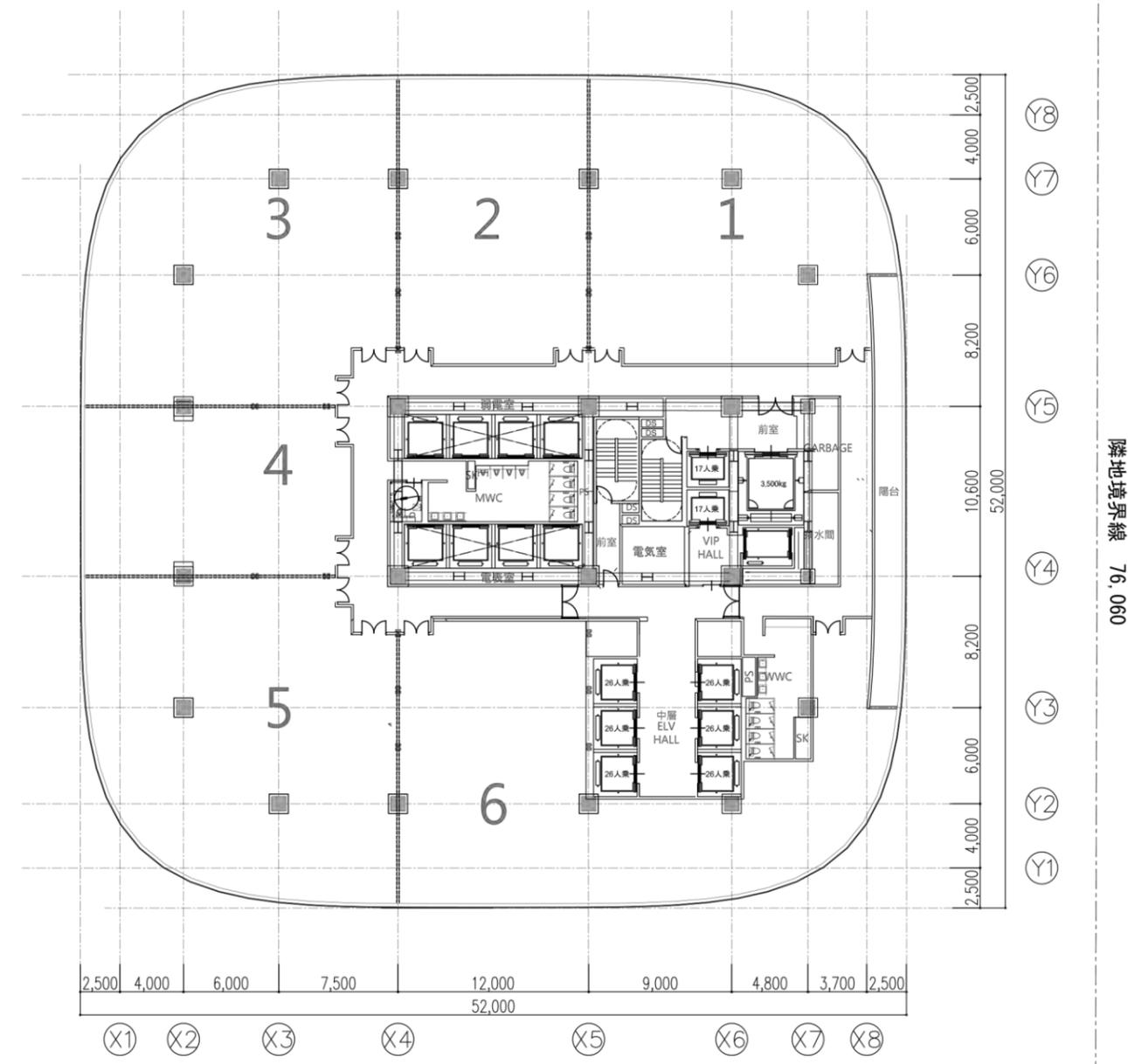
- 樓梯寬度檢核(第33條)：
依建築技術規則三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!
- 樓梯座數檢核(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直通樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

樓梯往下級高級檢核：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

- 步行距離檢核：
La = 49 m < 50m, OK (G2類)
- 重複步行距離檢核：
La = 24 m < 50/2 = 25m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

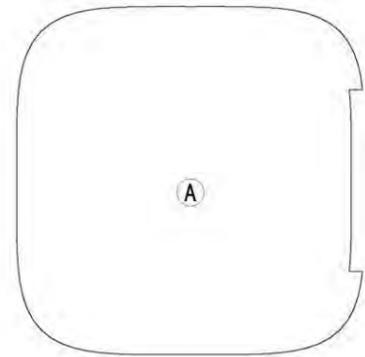


隣地境界線 76,090

隣地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-16 地上 15 至 22 層平面圖 (比例圖 1/400)



樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積(A) = 2462.50 m²

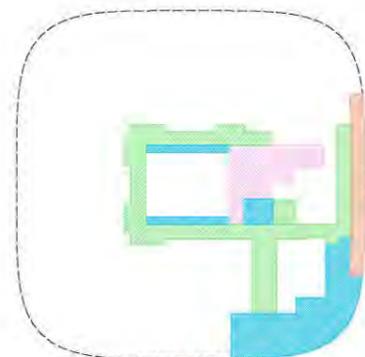
陽台及梯廳面積計算及檢討：
陽台面積 = 54.04 m²

梯廳面積 = 246.25 m²
免計梯廳10%面積：246.25 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 197.85 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 92.44 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 1925.96 m²
= 2462.50 - 246.25 - 197.85 - 92.44



容積樓地板面積計算示意圖

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則第三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過一百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第35條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯，本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

樓梯上下級高級深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

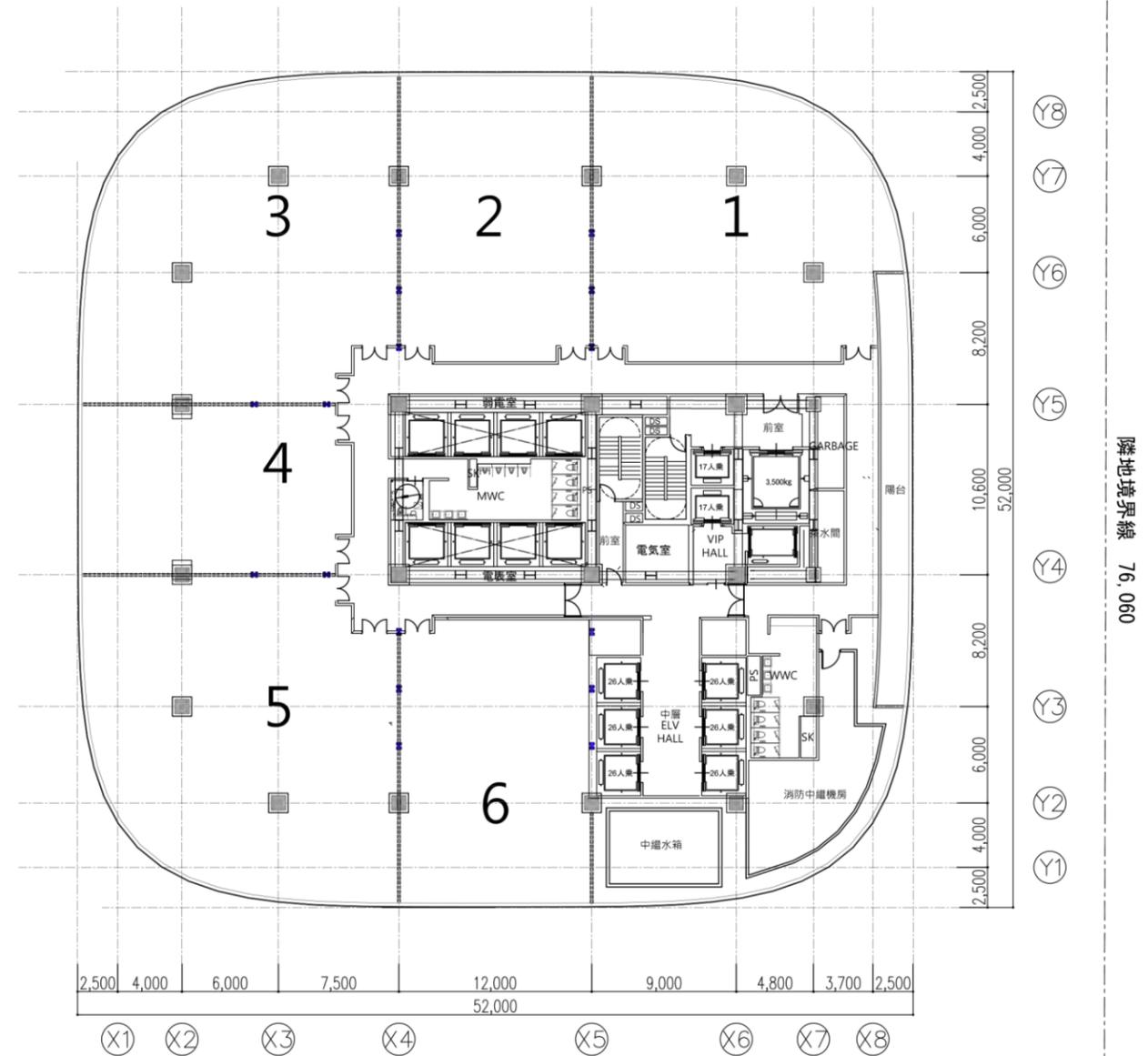
步行距離檢討：

L_a = 49 m < 40m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：

L_a = 24 m < 40/2 = 20m, OK (G2類)

道路境界線 123,954



鄰地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-17 地上 23 層平面圖 (比例圖 1/400)



樓地板面積計算示意圖



容積樓地板面積計算示意圖

- 樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) = 1838.70 m²
- 陽台及樓梯面積計算及檢討：
陽台面積 = (B) = 331.30 m²
陽台面積5%面積：183.87 m²
計入總樓地板容積樓地板面積 = 331.30 - 183.87 = 147.43 m²
- 樓梯面積 = (C) = 91.93 m²
免計樓梯10%面積：91.93 m²
- 機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = (D) = 40.80 m²
- 安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = (E) = 95.98 m²
- 容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 1757.42 m²
= 1838.70 - 91.93 - 40.80 - 95.98 + 147.43

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則第三十三條第三項規定，地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設20cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

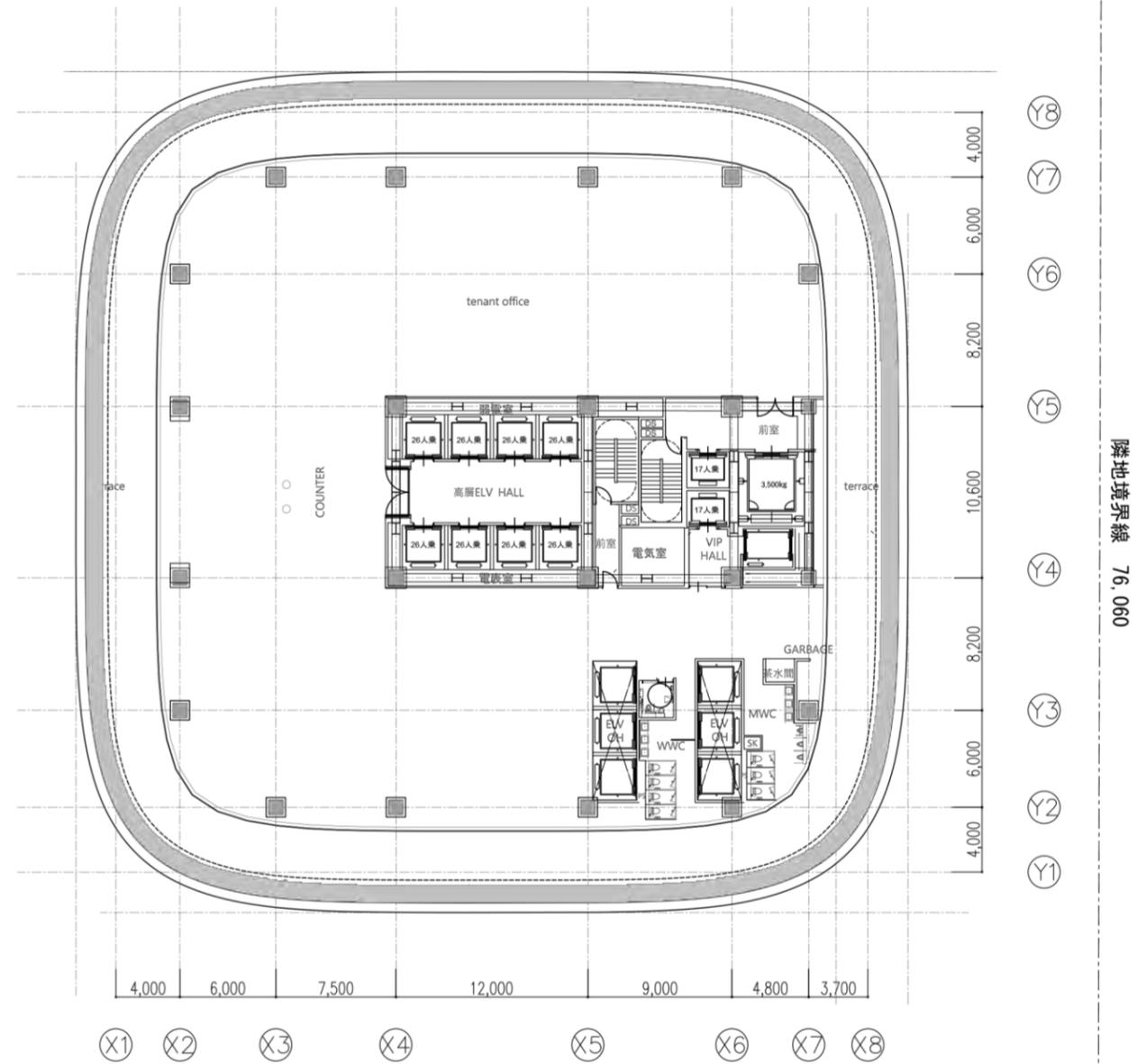
樓梯往下級高級深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢討：
L_a = 49 m < 40m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 40/2 = 20m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

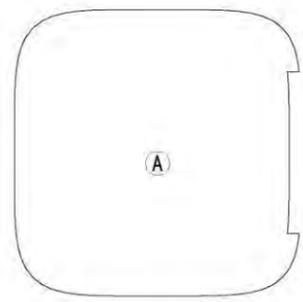


隣地境界線 130,865

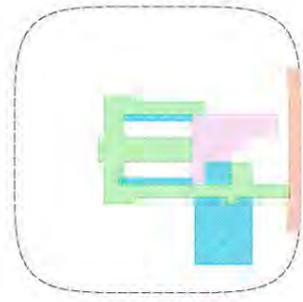
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-18 地上 24 層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算示意圖



容積樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) = 2110.91 m²

陽台及樓梯面積計算及檢討：
陽台面積 = (B) = 54.02 m²

樓梯面積 = (C) = 211.42 m²
免計樓梯10%面積：211.09 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = (D) = 142.74 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機梯道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機梯道面積 = (E) = 92.92 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 1664.16 m²
= 2110.91 - 211.09 - 142.74 - 92.92

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則三十三條第二項規定，地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設計20cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定，八層以上之樓層...應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設二座, OK!

樓梯往下級高度檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

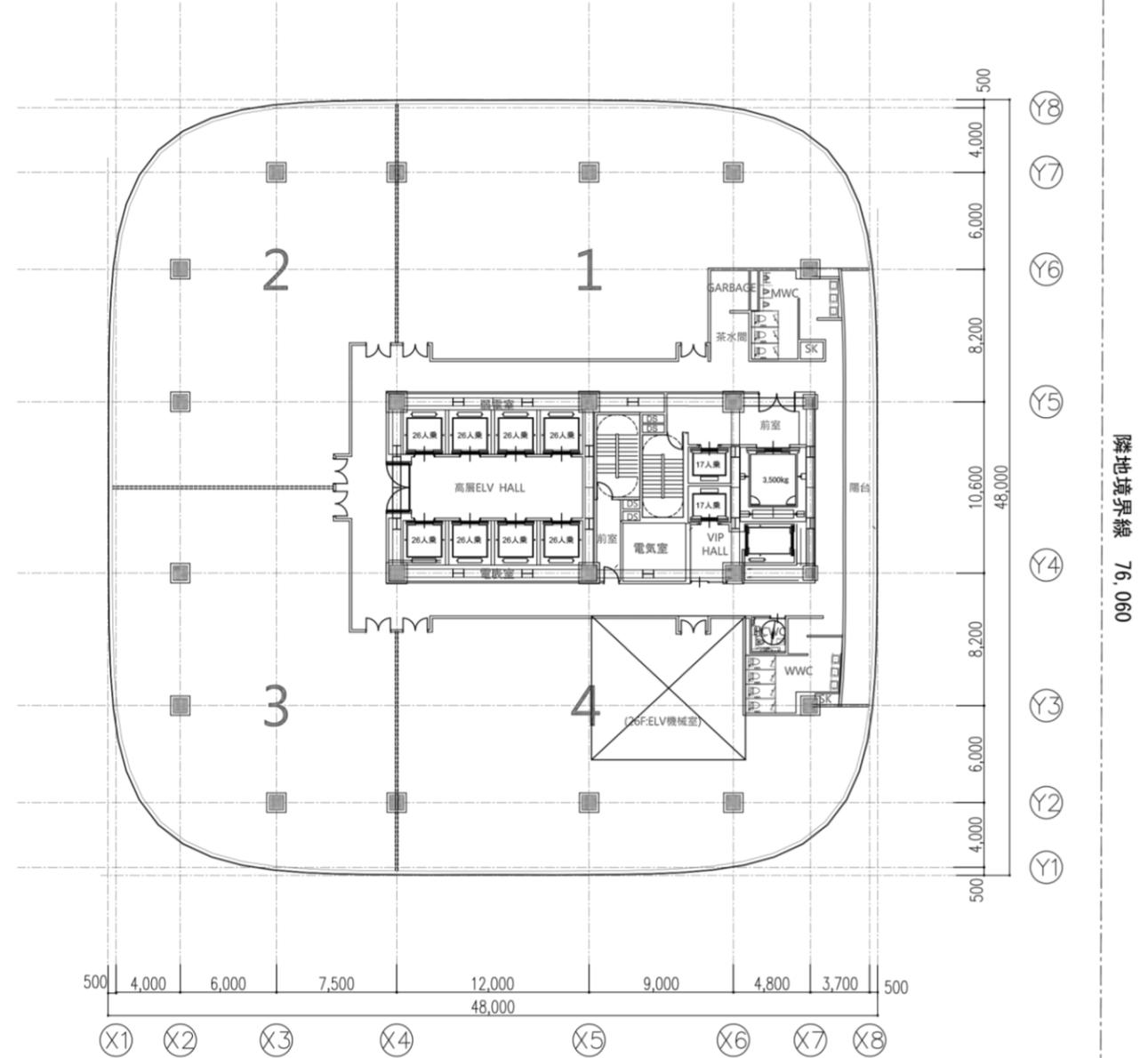
步行距離檢討：

La = 49 m < 40m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：

La = 24 m < 40/2 = 20m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

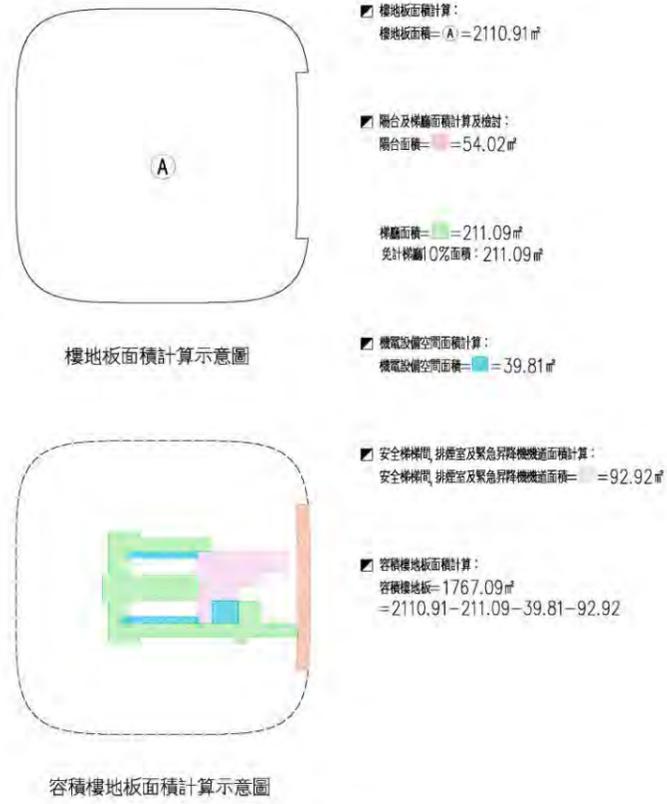


隣地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。



圖 11-19 地上 25 層平面圖 (比例圖 1/400)



樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則二十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設：二座, OK!

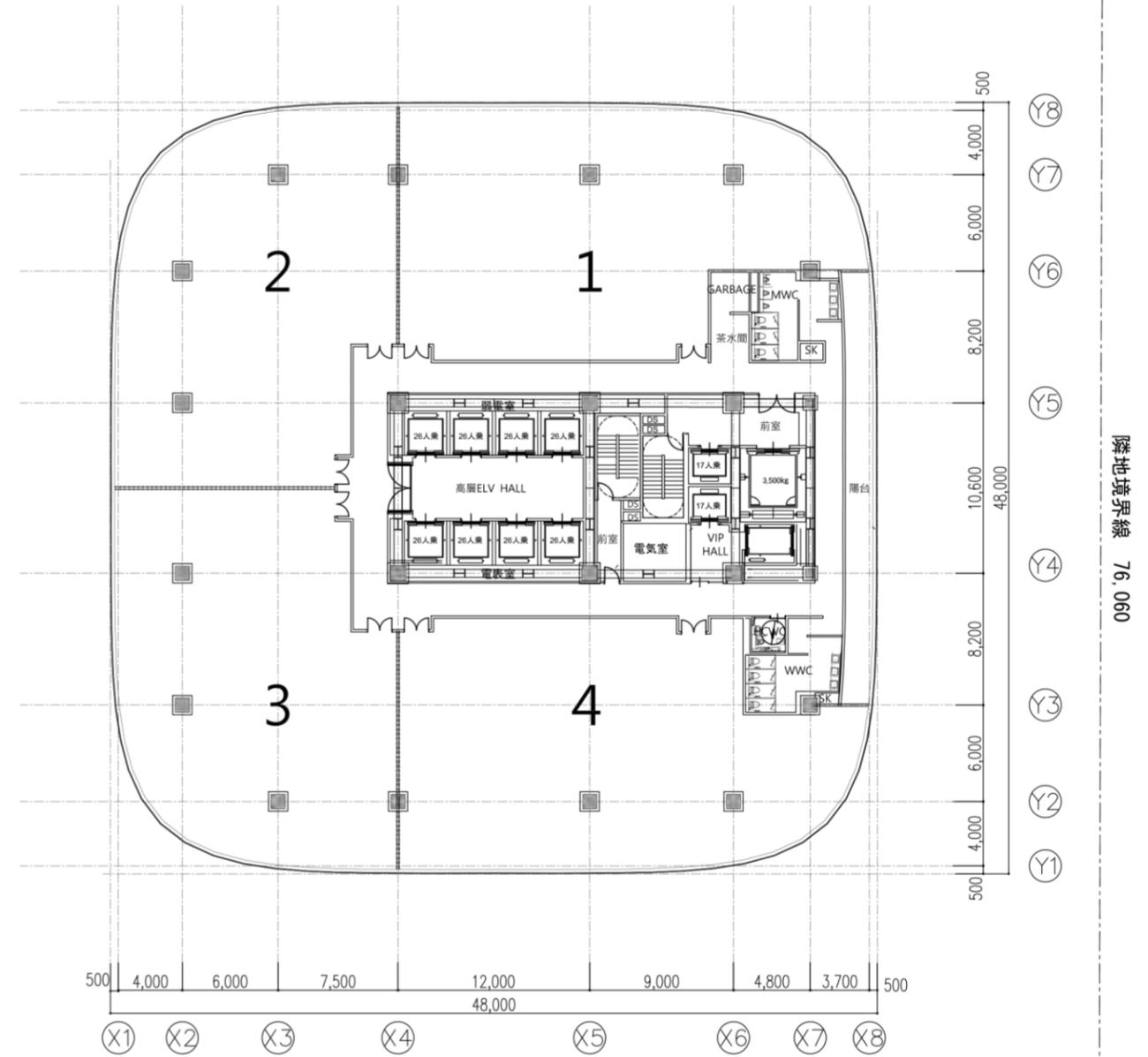
樓梯柱下級高級深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

步行距離檢討：
L_a = 49 m < 40m, OK (G2類)

重複步行距離檢討：
L_a = 24 m < 40/2 = 20m, OK (G2類)

道路境界線 123,954

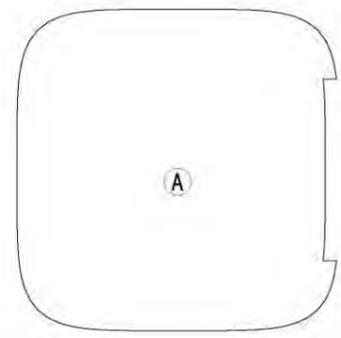


隣地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-20 地上 26 至 35 層平面圖 (比例圖 1/400)





樓地板面積計算：
樓地板面積 = (A) = 2110.91 m²

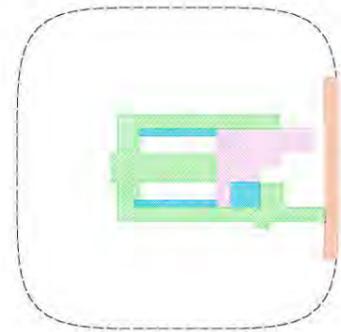
陽台及樓梯面積計算及檢核：
陽台面積 = (B) = 54.02 m²

樓梯面積 = (C) = 211.09 m²
免計樓梯10%面積：211.09 m²

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = (D) = 39.81 m²

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = (E) = 92.92 m²

容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 1767.09 m²
= 2110.91 - 211.09 - 39.81 - 92.92



容積樓地板面積計算示意圖

樓梯寬度檢核(第33條)：
依建築技術規則二十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過一百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度 120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢核(第35條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設：二座, OK!

樓梯往下級高層檢核：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

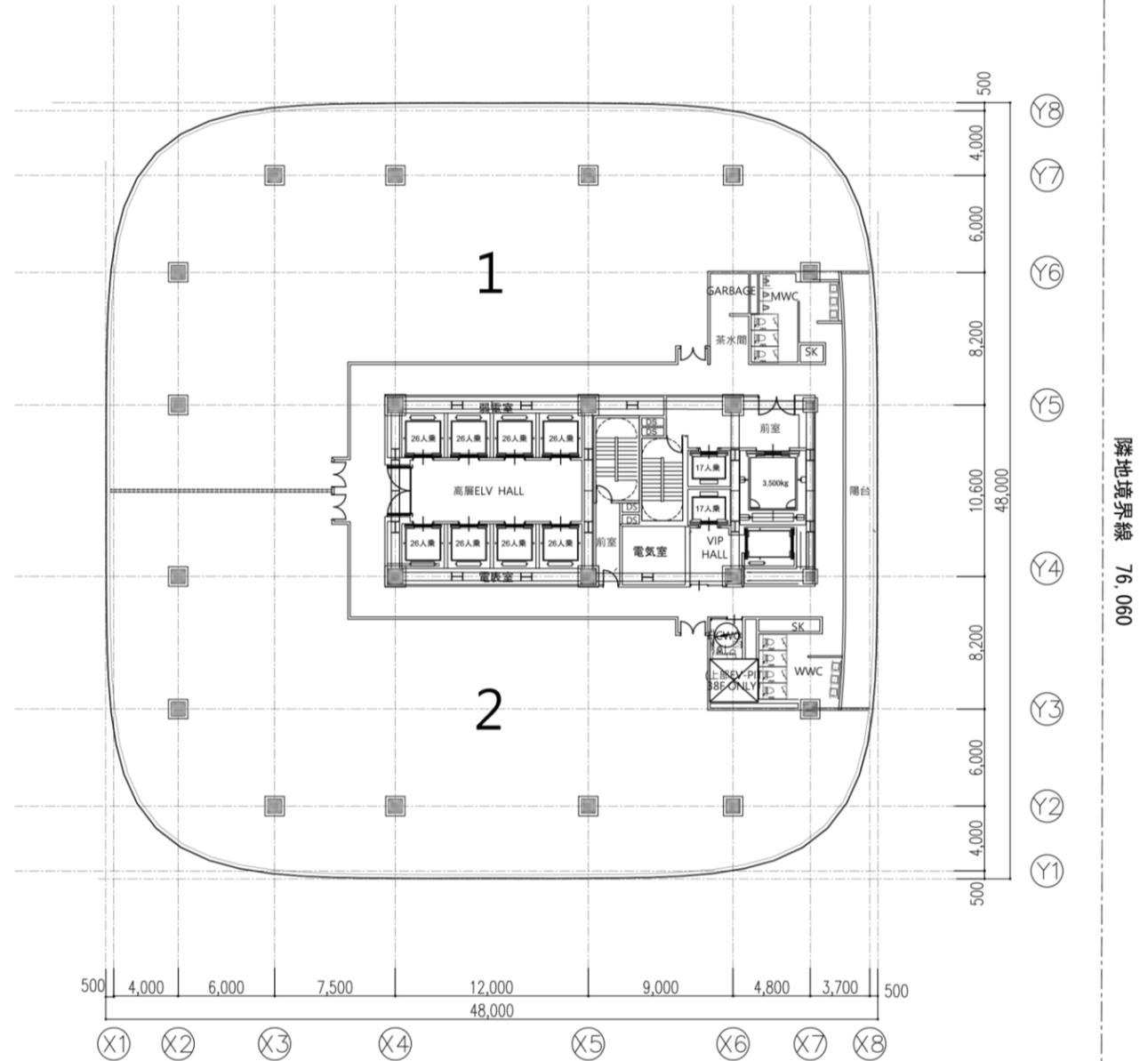
步行距離檢核：

L_a = 49 m < 40m, OK (G2類)

重複步行距離檢核：

L_a = 24 m < 40/2 = 20m, OK (G2類)

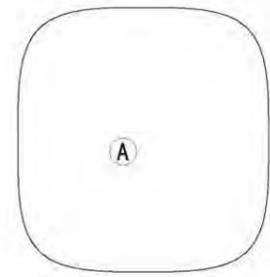
道路境界線 123,954



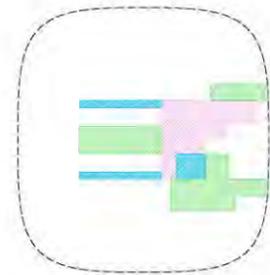
隣地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-21 地上 36 至 37 層平面圖 (比例圖 1/400)



樓地板面積計算示意圖



容積樓地板面積計算示意圖

樓地板面積計算：
樓地板面積=(A)=1347.72㎡

陽台及樓梯面積計算及檢討：
陽台面積=0㎡

樓梯面積=134.77㎡
免計樓梯10%面積：134.77㎡

機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積=40.67㎡

安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積=92.92㎡

容積樓地板面積計算：
容積樓地板=1079.36㎡
=1347.72-134.77-40.67-92.92

樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則第三十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!

樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層...，應自各該樓層設置二座以上直達樓梯...本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!

樓梯往下級高層深檢討：

樓梯編號	級高	級深	備註
特別安全梯	16	26	無障礙樓梯
特別安全梯	18	26	

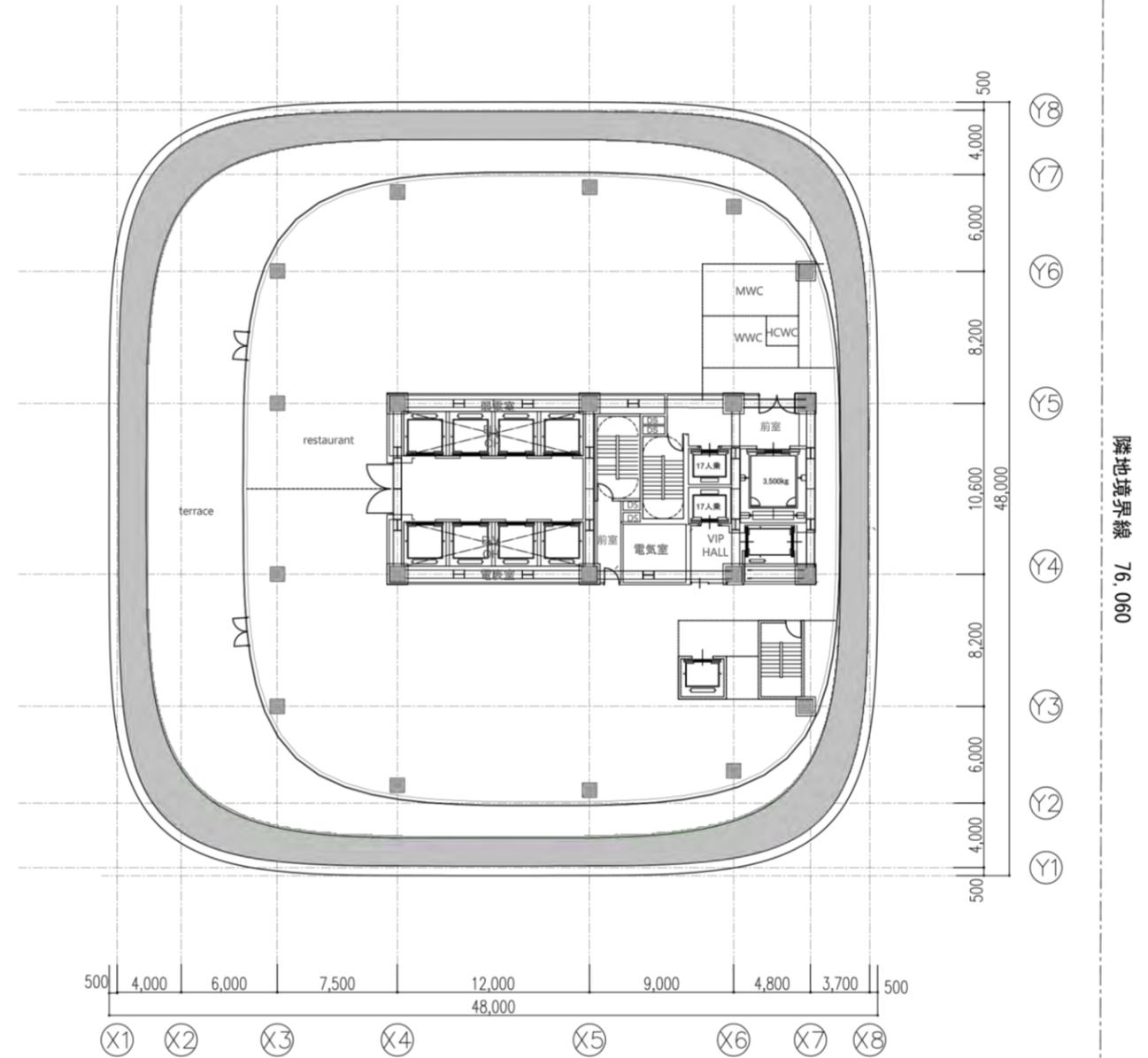
步行距離檢討：

$L_a=49\text{ m} < 40\text{m, OK (G2類)}$

重複步行距離檢討：

$L_a=24\text{ m} < 40/2=20\text{m, OK (G2類)}$

道路境界線 123,954

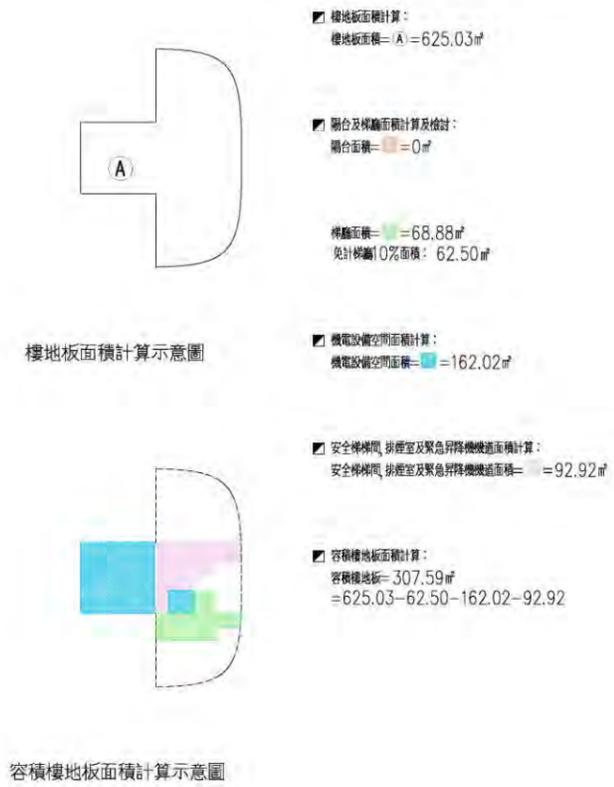


鄰地境界線 130,865

資料來源：本計畫繪製。

圖 11-22 地上 38 層平面圖 (比例圖 1/400)

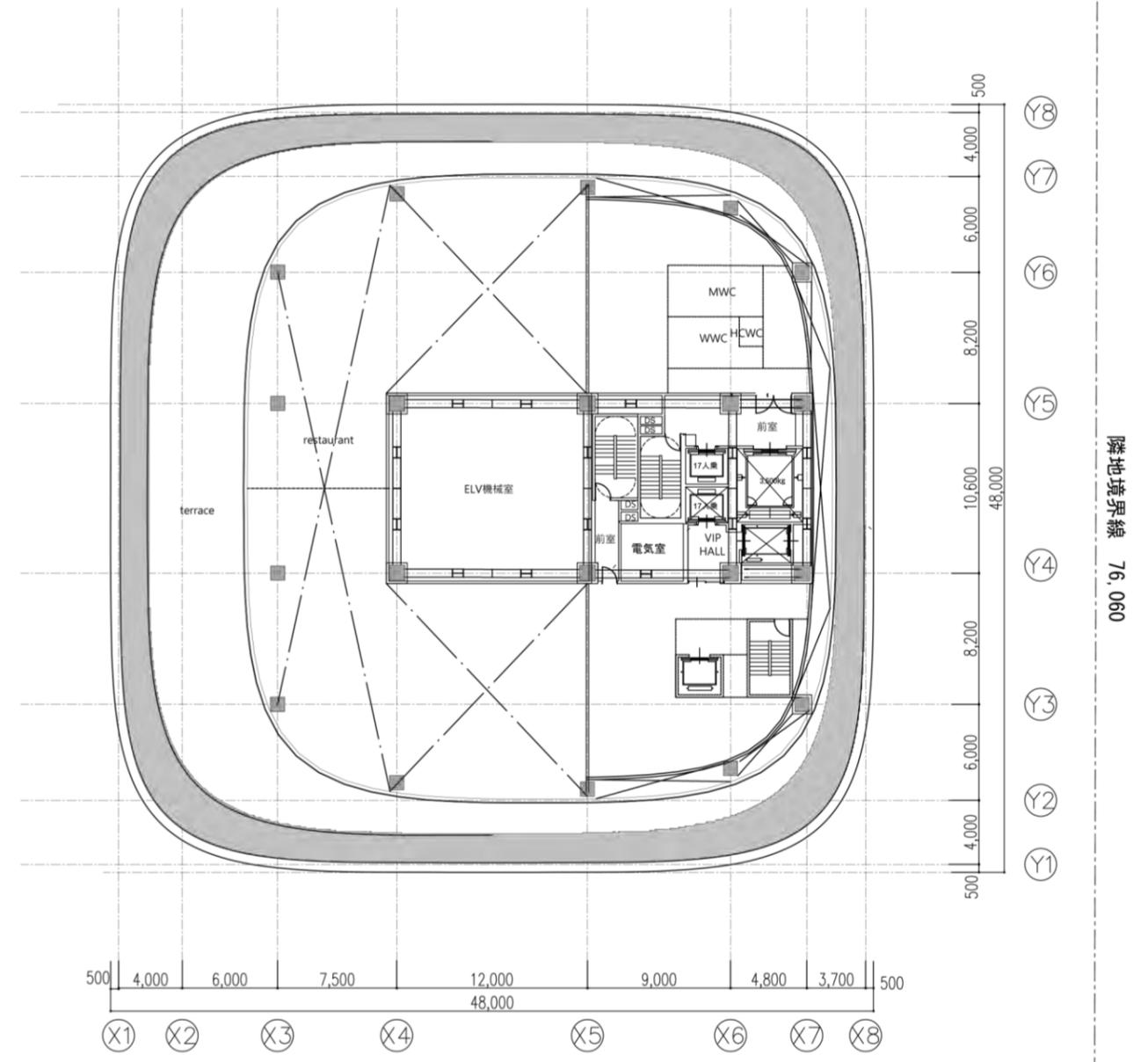




- 樓地板面積計算：
樓地板面積 = A = 625.03 m²
- 露台及樓梯面積計算及檢討：
露台面積 = 0 m²
- 梯廳面積：
梯廳面積 = 68.88 m²
免計梯廳10%面積 = 62.50 m²
- 機電設備空間面積計算：
機電設備空間面積 = 162.02 m²
- 安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積計算：
安全梯梯間、排煙室及緊急昇降機機道面積 = 92.92 m²
- 容積樓地板面積計算：
容積樓地板 = 307.59 m²
= 625.03 - 62.50 - 162.02 - 92.92

- 樓梯寬度檢討(第33條)：
依建築技術規則二十三條第三項規定：地面層以上每層之居室樓地板面積超過一百平方公尺，樓梯寬度應設120cm以上。
本案實設：樓梯及平台寬度120 cm ≥ 應設 120 cm, OK!
 - 樓梯座數檢討(第95條)：
依建築技術規則九十五條規定：八層以上之樓層，應自各該樓層設置一座以上直達樓梯，本案實設：二座 ≥ 應設 二座, OK!
 - 樓梯往下級高級深檢討：
- | 樓梯編號 | 級高 | 級深 | 備註 |
|-------|----|----|-------|
| 特別安全梯 | 16 | 26 | 無障礙樓梯 |
| 特別安全梯 | 18 | 26 | |
- 步行距離檢討：
L_a = 19.90 m < 20m, OK (B3類)
 - 重複步行距離檢討：
L_a = 9.90 m < 20/2 = 10m, OK (B3類)

道路境界線 123,954

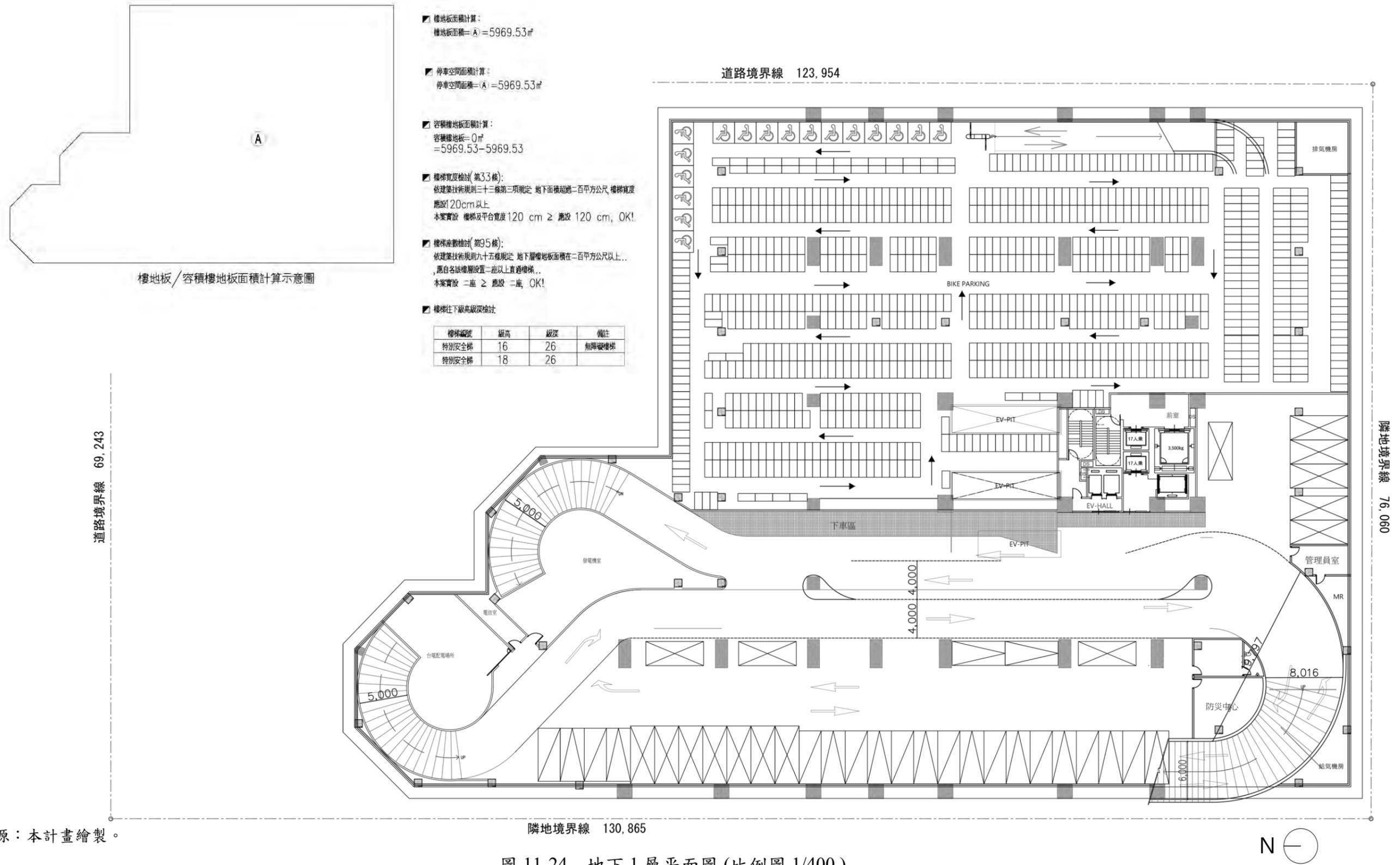


資料來源：本計畫繪製。

鄰地境界線 130,865

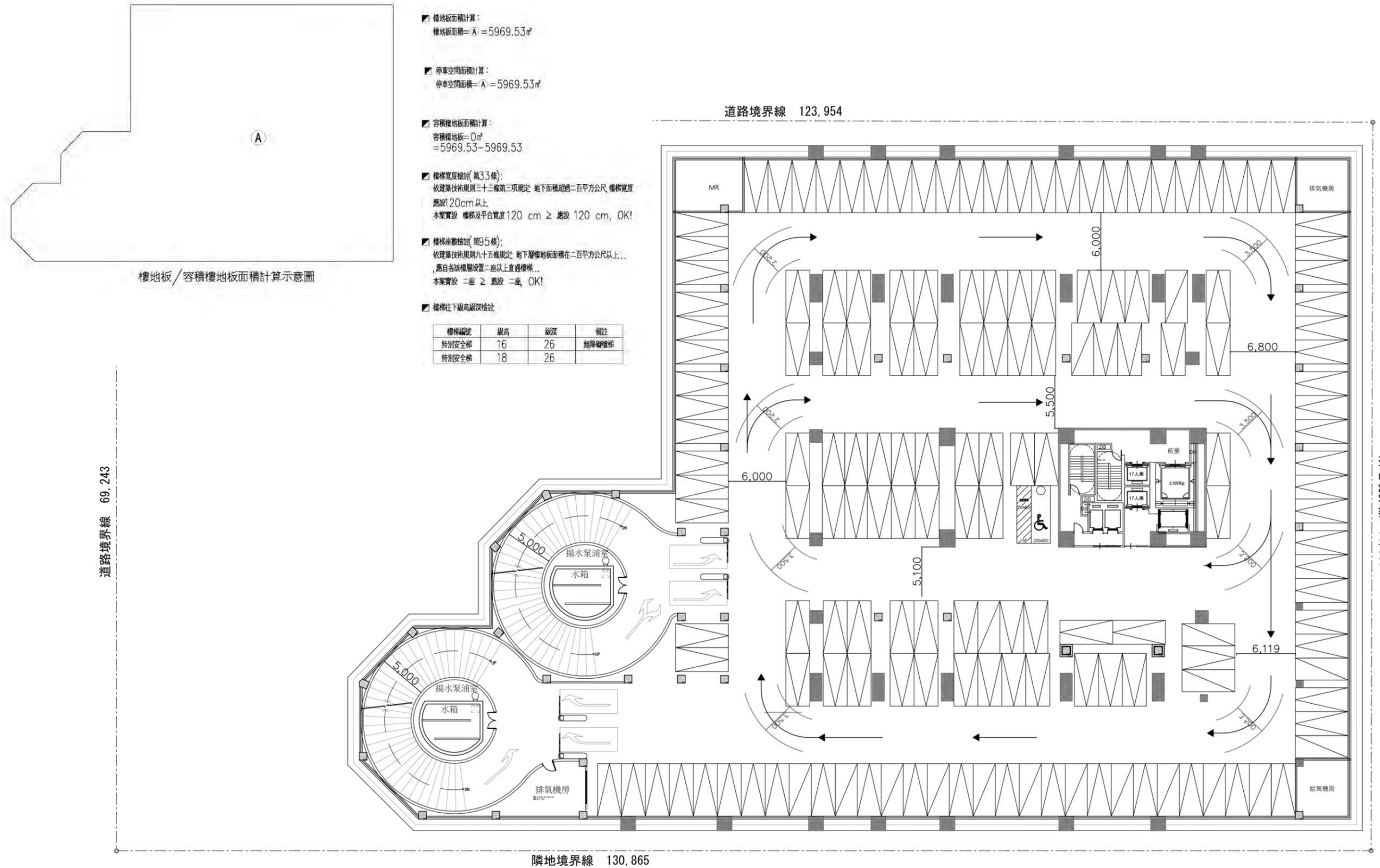
圖 11-23 地上 39 層平面圖 (比例圖 1/400)





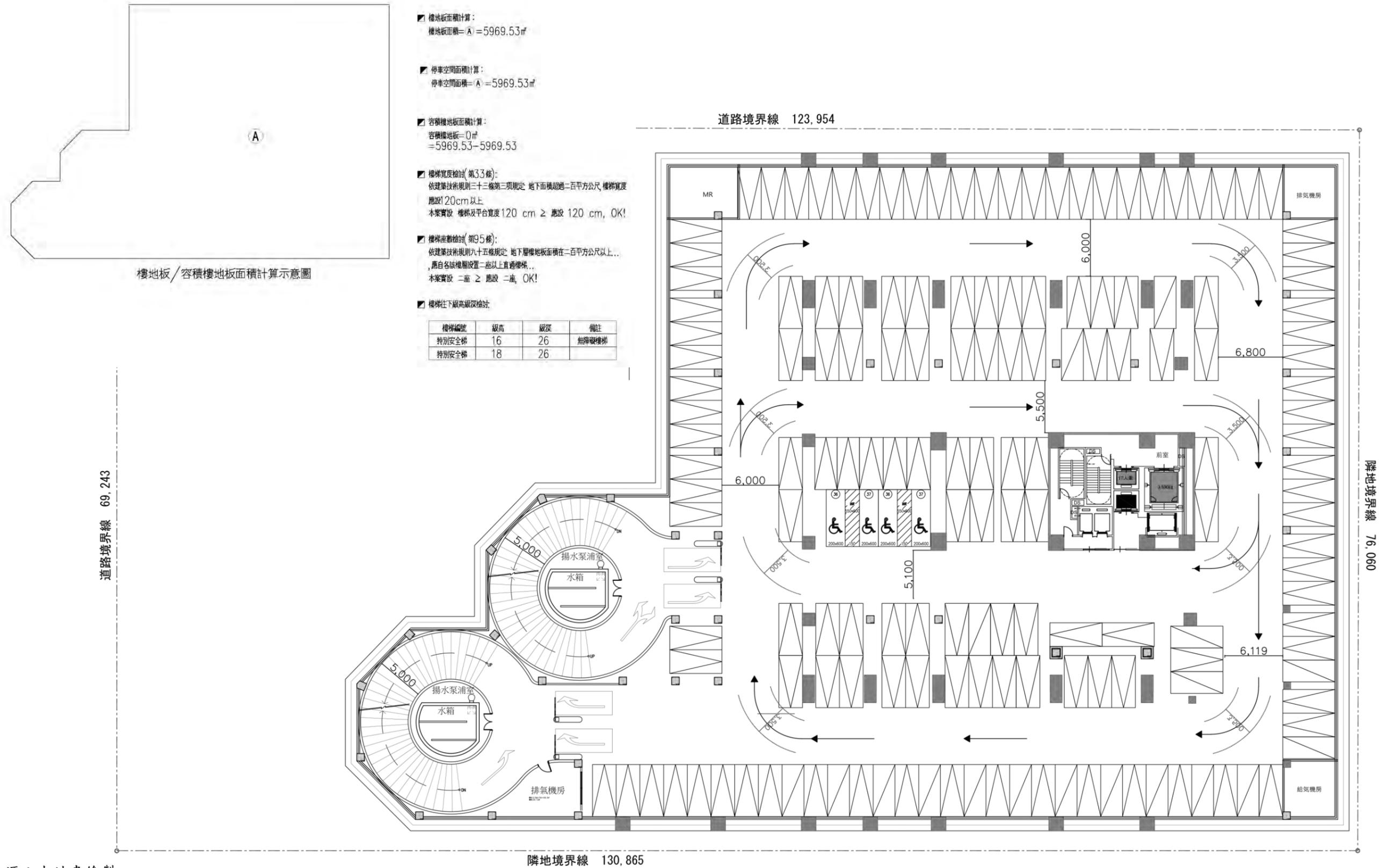
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-24 地下 1 層平面圖 (比例圖 1/400)



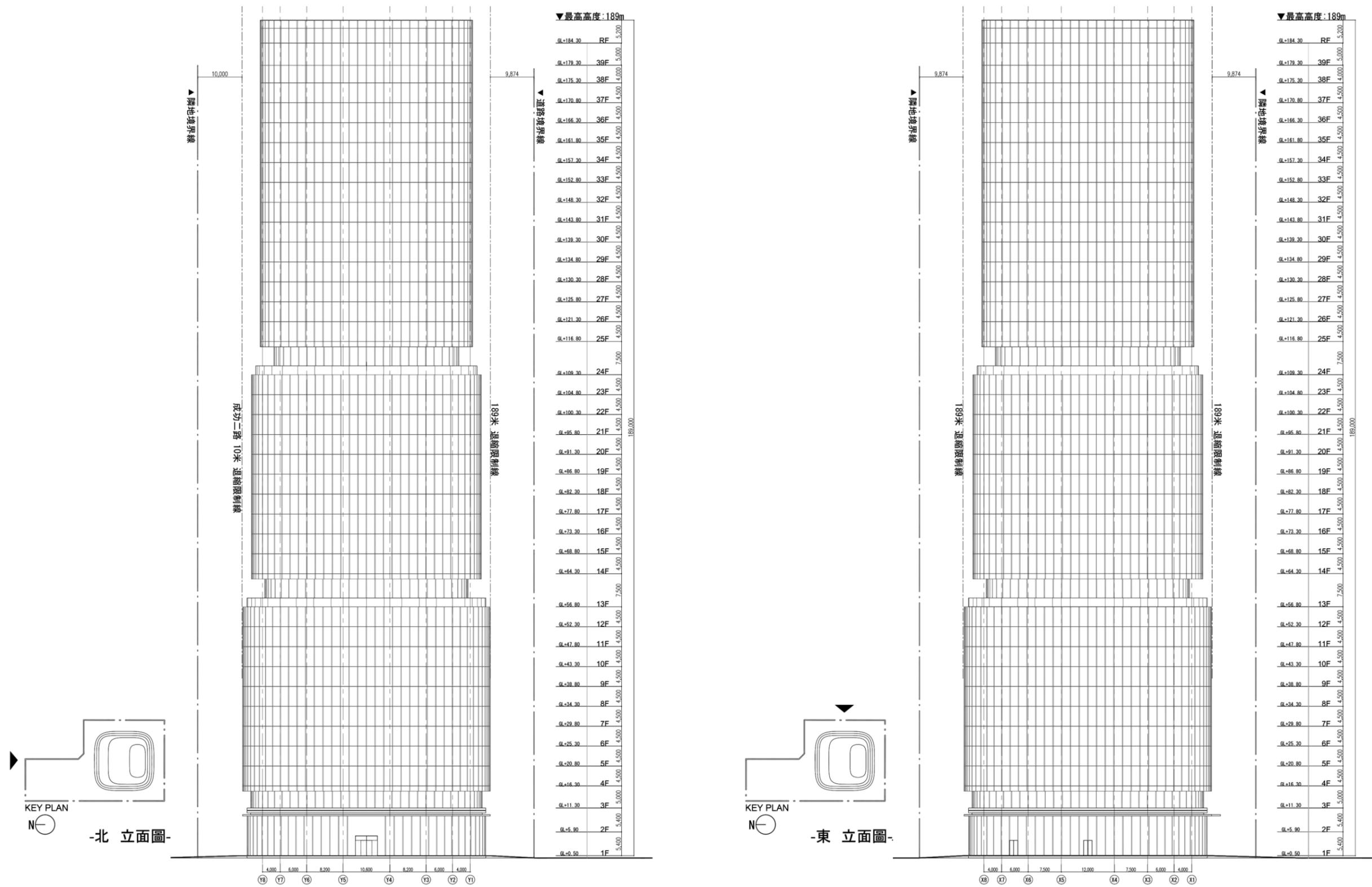
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-25 地下 2 層平面圖 (比例圖 1/400)



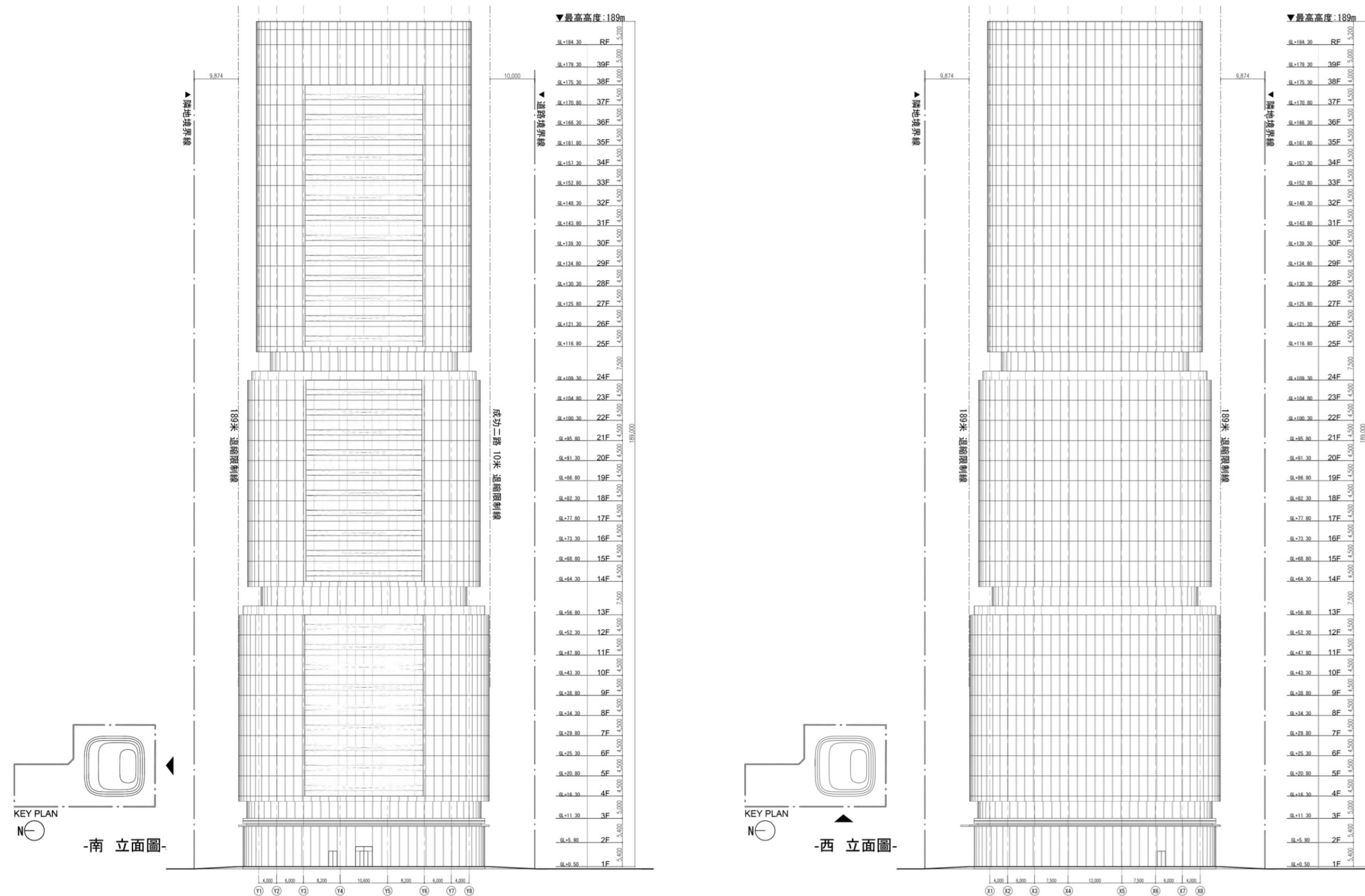
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-26 地下3至7層層平面圖(比例圖 1/400)



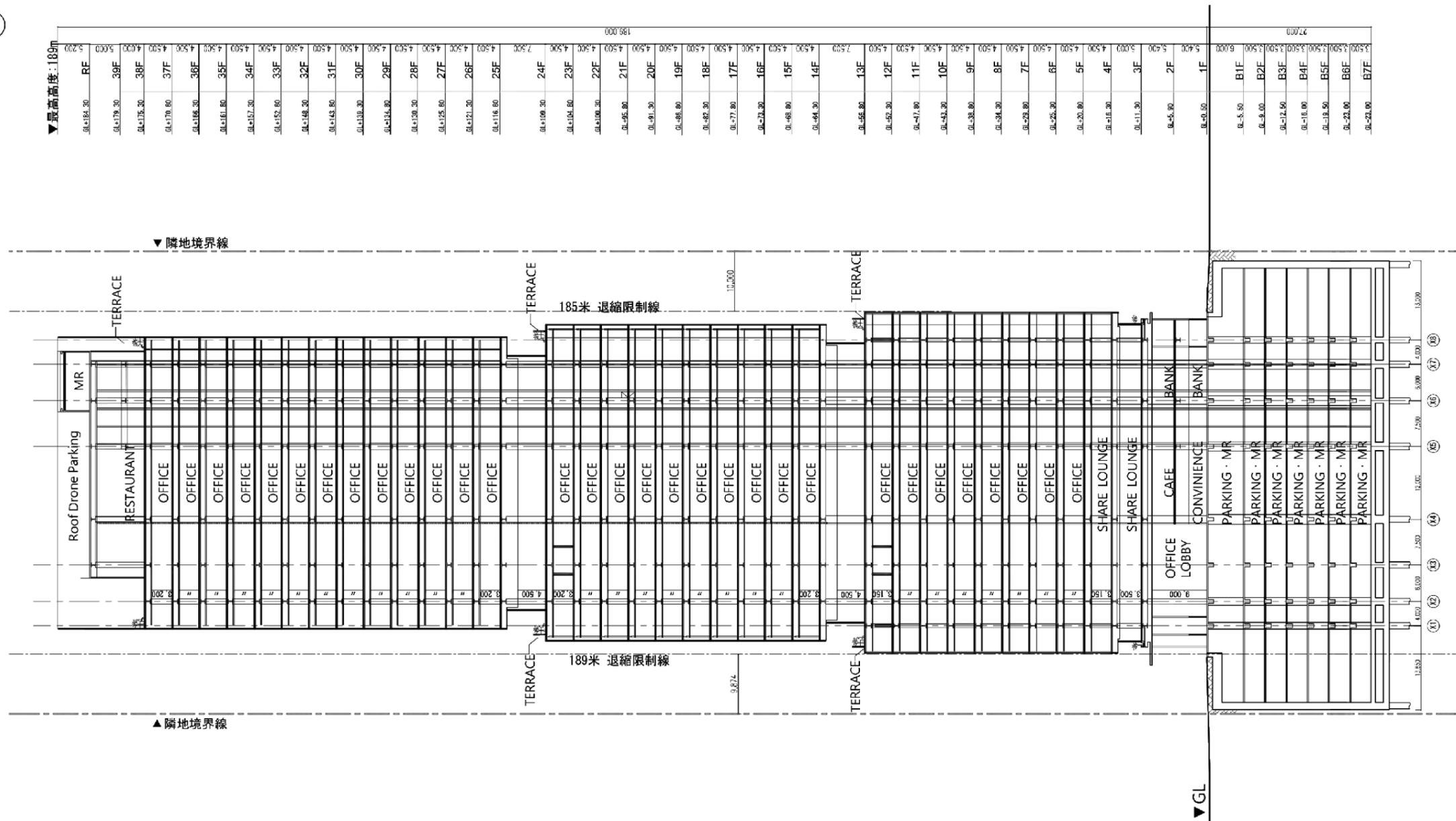
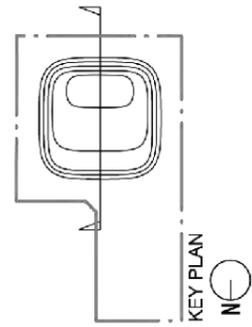
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-27 立面圖 1 (比例圖 1/800)



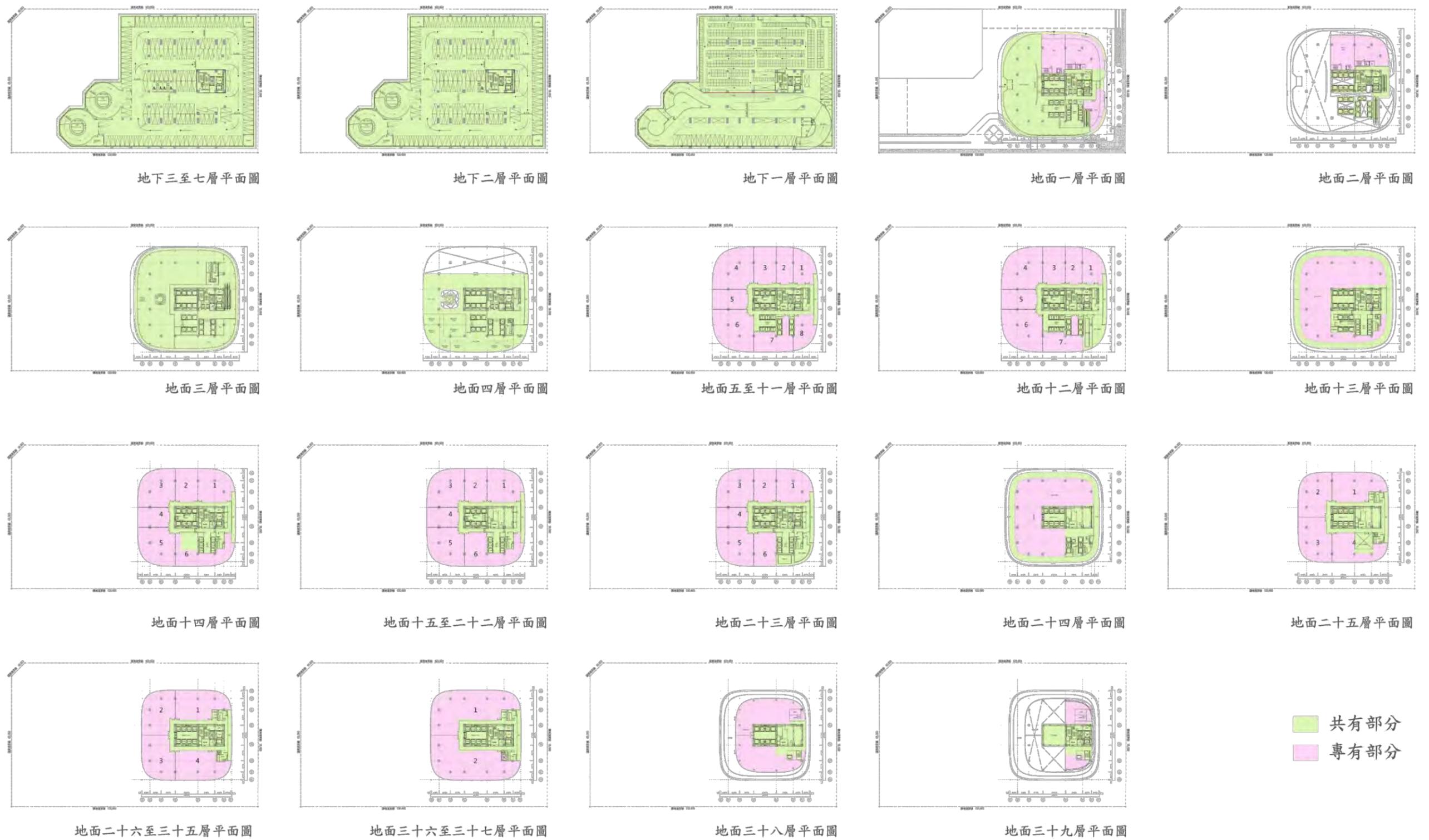
資料來源：本計畫繪製。

圖 11-28 立面圖 2 (比例圖 1/800)



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-29 剖面圖 1 (比例圖 1/800)



資料來源：本計畫繪製。

圖 11-30 共有、專有圖說

拾貳、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本更新單元坐落於高雄多功能經貿園區特定區計畫之第七種特定經貿核心專區，鄰近有夢時代商圈、高雄軟體科技園區、高雄展覽館等豐富的建設，包括鄰近都會區快速道路系統，以及高雄 CBD 經貿園區主軸的時代大道交叉點。基地周圍未來可能也會開發高樓林立，但現況是完全開放的空間。以「森林之中有辦公室、辦公室之中有森林」結合「放眼未來 5G 辦公大樓」作為理念，期望成為綠色生態建築並利用 5G 技術來打造智慧化的辦公環境，不僅能夠提供員工們一個舒適及便利的工作環境，也能夠改善空氣品質、減少熱島效應，為高雄帶來新的人流匯聚商圈據點。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-1 更新單元區位說明



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-2 更新單元現況（成功二路側）

二、建築物之坐落方位、量體規劃、立面造型、色彩計畫

(一) 配置說明

本基地東側臨成功二路(50M)，北側為時代大道(40M)，西南兩側現況為空地。

1. 基地交通：

本案東側之成功二路為主要道路，也是高雄輕軌環狀夢時代站點位置同時連接商業人潮夢時代商圈，故本案規劃上將汽車車道從北側7米路進出，機車車道設置於基地東南角臨成功二路，減少對都市造成交通疑慮。

2. 地面層：

北側臨時代大道主要為管委會(3-4F)及辦公(5-39F)主出入口；東側之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並留設人行步道與周邊人行動線順平連接。

3. 低樓層(5F-11F)標準層：

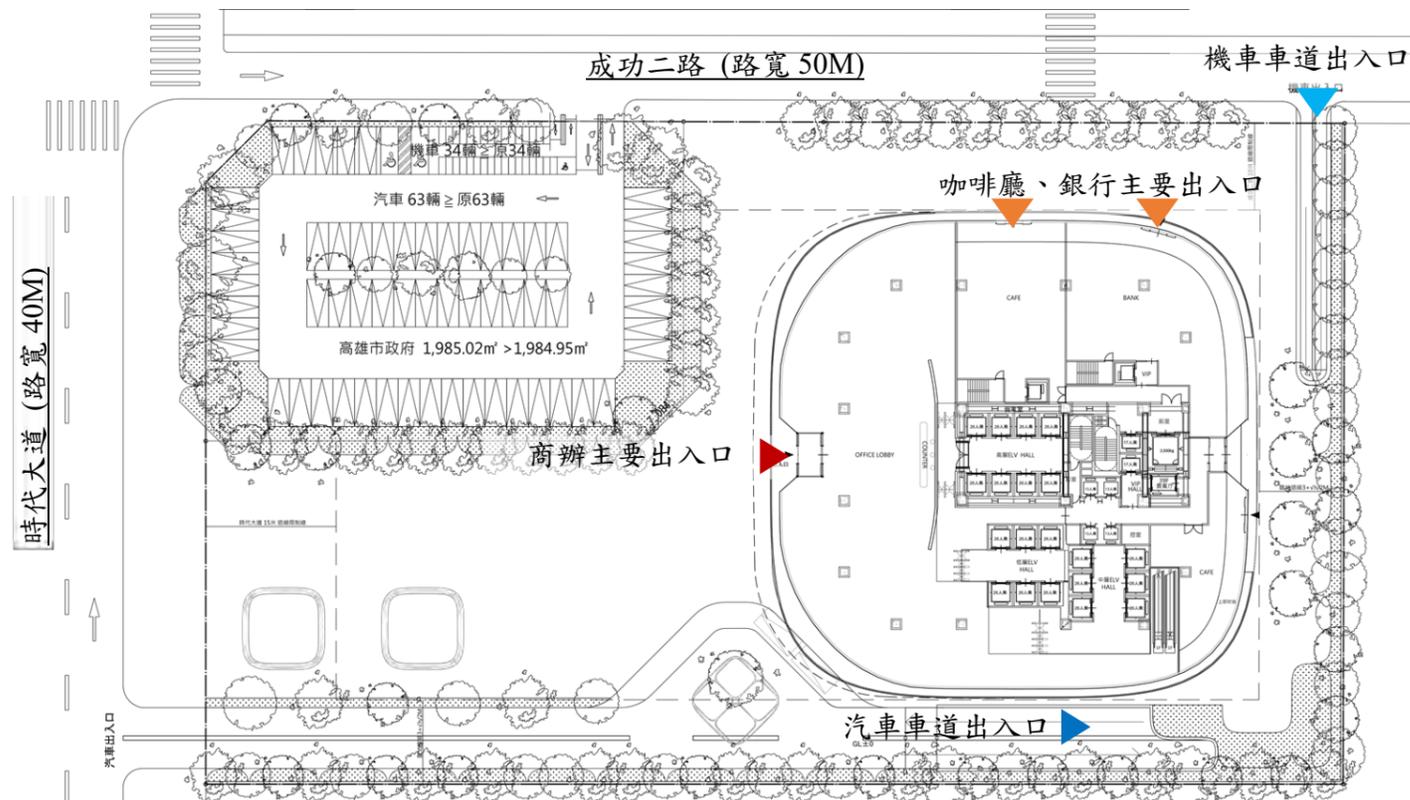
採一層8戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，東南側平均配置8戶，西南角則集中配置公區。

4. 中樓層(15F-22F)標準層：

採一層6戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，東南側平均配置6戶，西南角則集中配置公區。

5. 高樓層(26F-39F)標準層：

採一層4戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，可依需求於頂樓層調整為2戶。



資料來源：本計畫繪製。

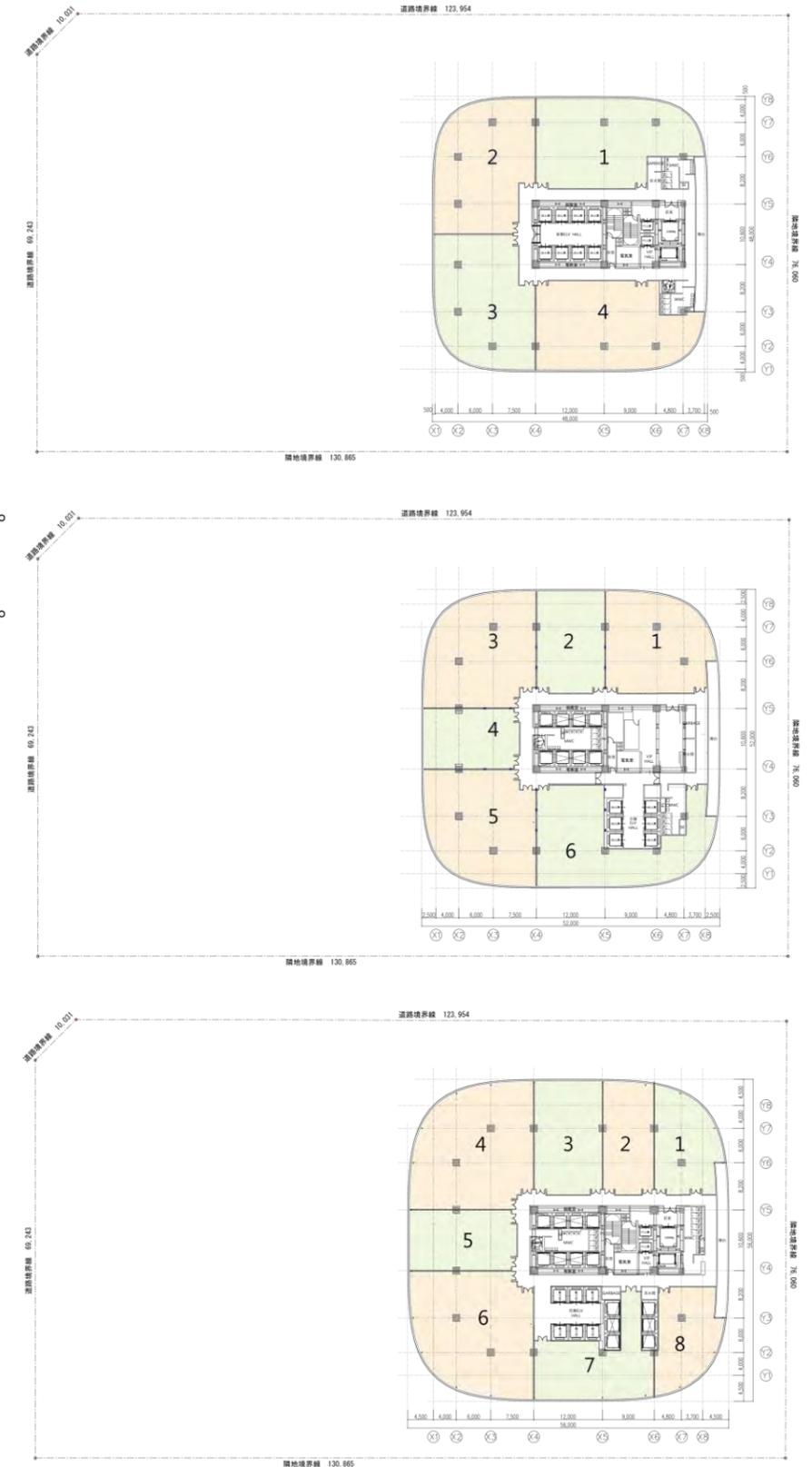


圖 12-3 更新單元配置說明

(二) 建築量體規劃

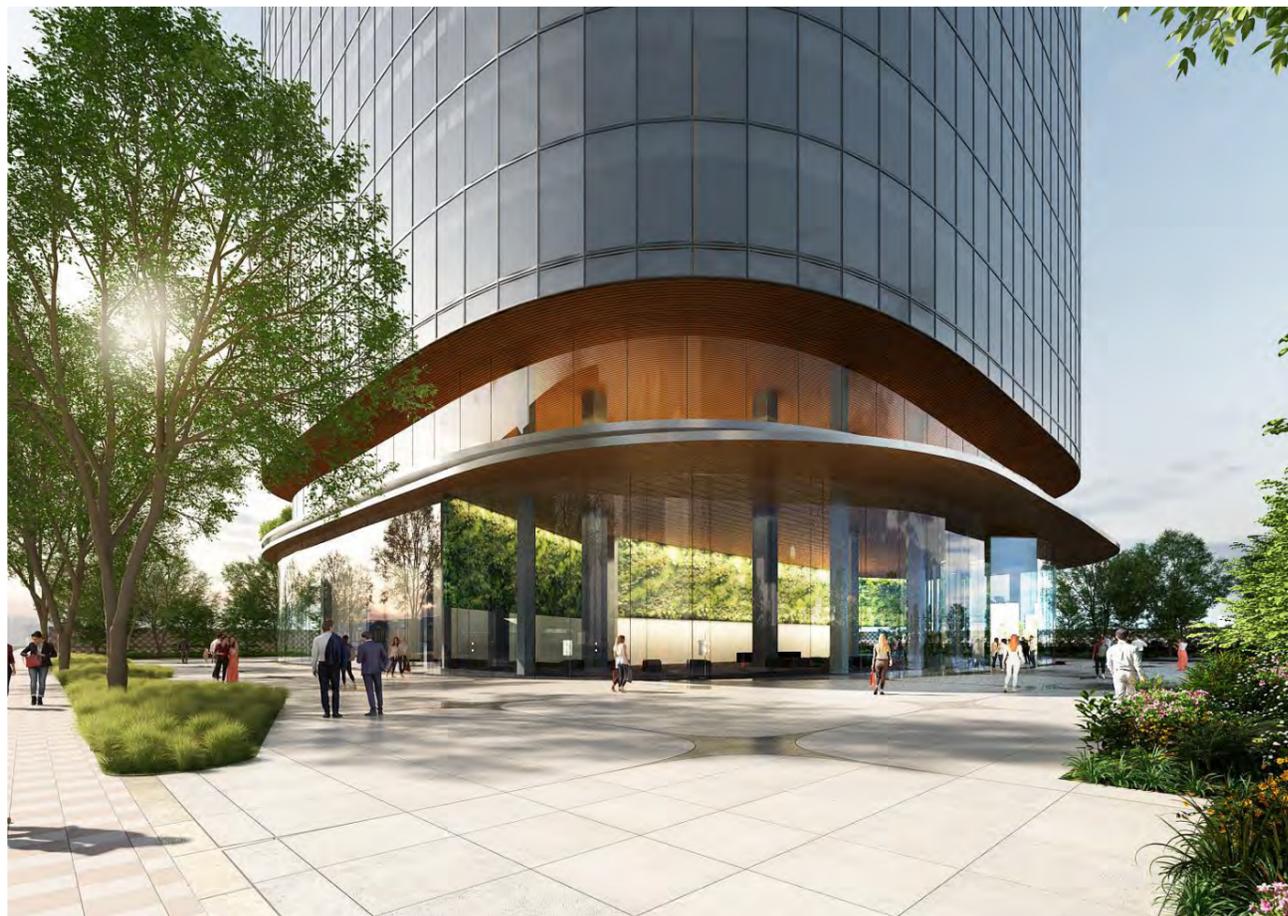
建築基地坐落於高雄市未來發展願景的亞洲新灣區，建築規劃主要採三個量體向上堆疊並逐漸向內縮小量體，不僅有助於減緩大樓風。周邊未來高樓新建林立時，因為退縮的設計增加了天空能見度，讓低樓層區仍可保留充分的採光。

(三) 造型計畫

本案為地上 39 層之高層建築，建築造型有別於傳統的四角形、無機的超高層大廈，而是希望柔和回應都市紋理、營造有機的都會形象。因此，選擇了融合方形和圓形特質的超橢圓形。近似方形維持了辦公室室內空間易於隔間的機能，和外觀帶有圓弧的造型設計兩全其美。同時，外觀修圓的形式，也有助於減少大樓風產生，為周圍創造了舒適的風場環境。

(四) 細部語彙

以簡約俐落的語彙，結合綠色生態創造一座綠意盎然的都會綠塔，提供使用者放鬆舒適的綠色環境。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-4 建築物低樓層意象示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-5 更新後建築量體模擬示意圖

(五) 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為城市夜間的地標之一，透過柔和的燈光點綴，成為城市中不可或缺的美麗風景。

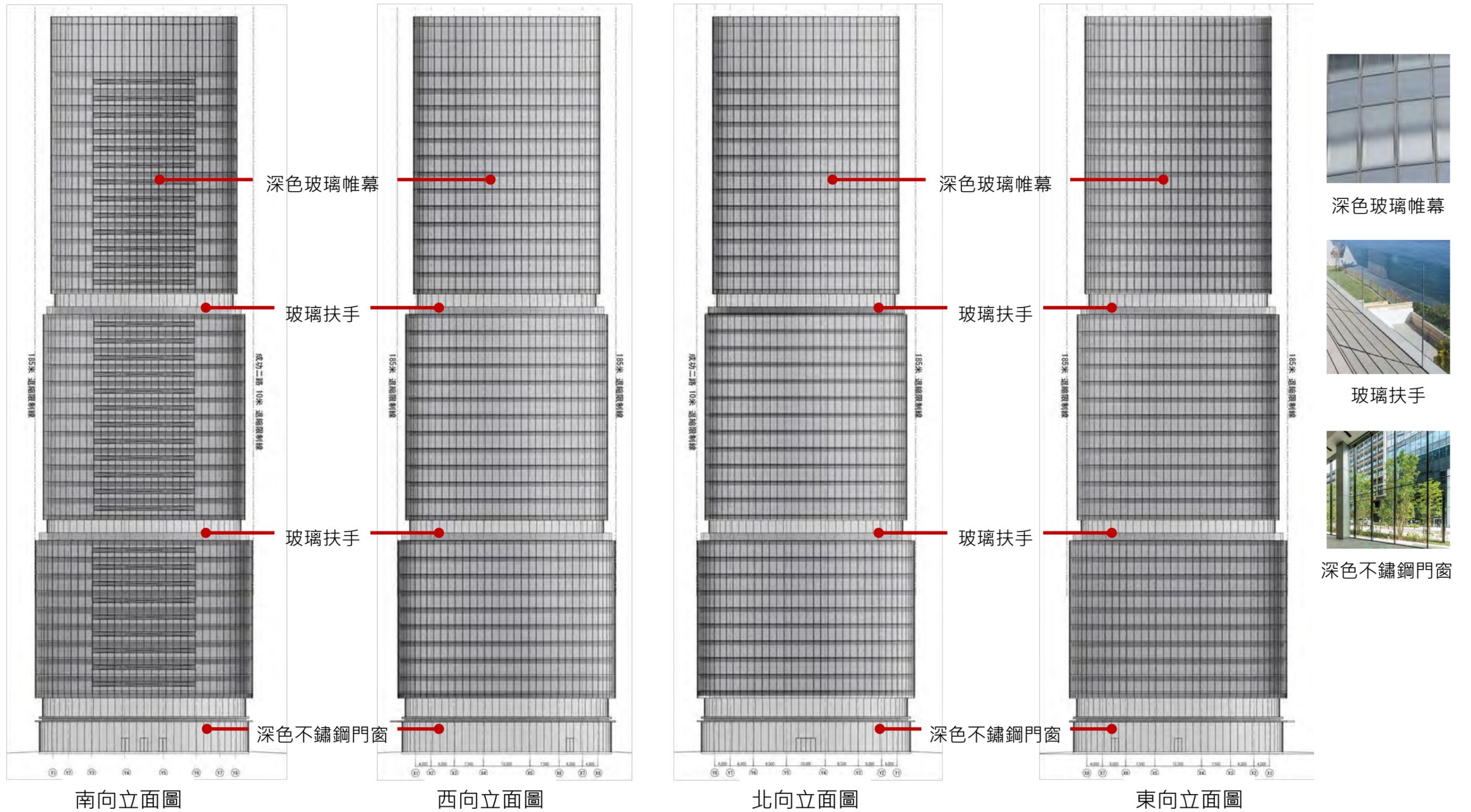
本案將以智慧化系統控管照明設備，自動調整建築物照明亮度及時間，根據不同時段呈現不同的燈光效果，提升城市夜間景觀的品質。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-6 更新後建築量體模擬示意圖（夜晚）

(六) 材質及色彩計畫



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-7 建築立面材質計畫說明圖

三、人車動線設計原則

(一) 人行步道系統

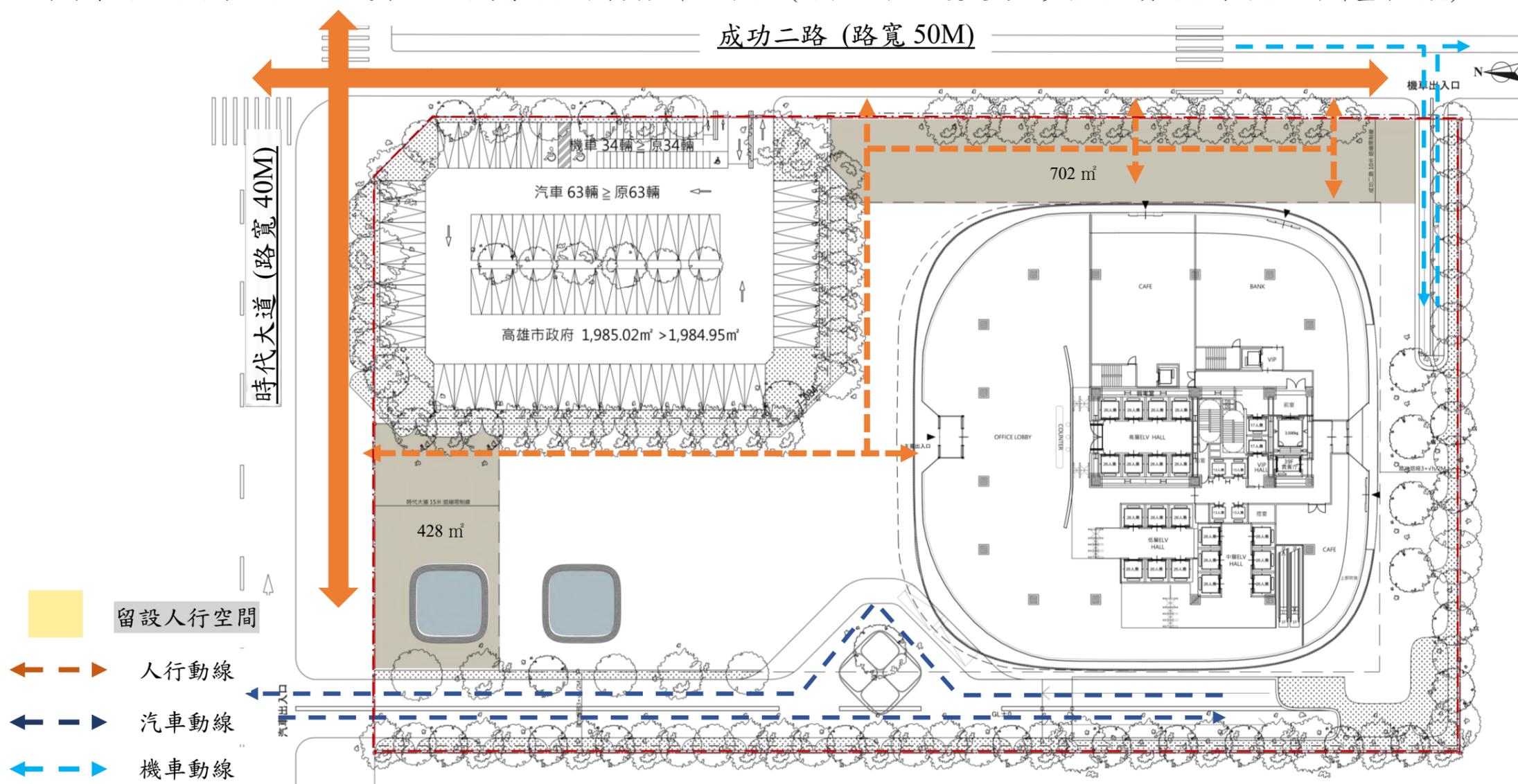
依都市計畫沿街退縮開放空間規定，於東側之成功二路退縮 15 米及北側之時代大道退縮 10 米供行人通行使用，不含景觀水池及綠化留設人行空間合計約 1130 m²，北側配合人流動線規劃景觀廣場，並創造綠蔭提供人們駐足乘涼，打造友善的人行系統。

(二) 車行動線系統

本案規劃汽車車道主出入口由北側之時代大道(40M)進入基地，機車車道口規劃於成功二路予以分流，減少對都市交通造成衝擊，同時不影響人行動線。

(三) 無障礙通路與都市防災規劃

本案東側及北側均臨路，因此建築物兩側均有逃生動線與無障礙通路。(退縮空間依照變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫案設置)。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-8 人車動線規劃示意圖(I)

(四) 鋪面計畫

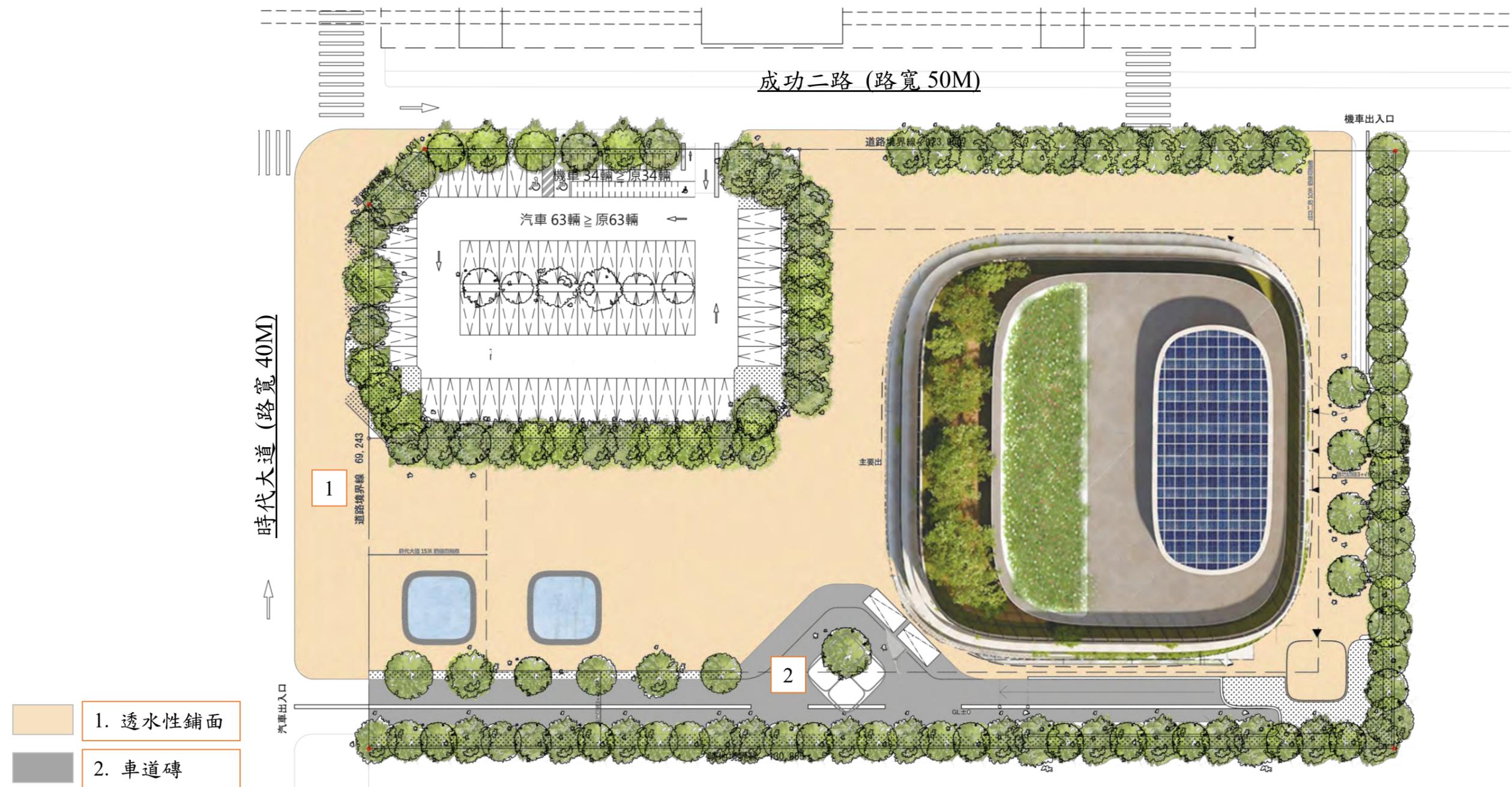
本計畫將利用高透水及防滑性較佳之鋪面，使雨水可順利滲入土壤層，並經由植物吸收與蒸散成為生態循環的一部分，亦可區分基地內景觀廣場及車道之範圍。

1. 透水性鋪面

景觀廣場配合植栽綠化設計透水性鋪面，達到綠色生態友好性，在色彩上以暖色系為主，營造活潑友善的開放空間。

2. 車道磚

施作於車道，減少雨水積聚，提高道路防滑性及耐久性。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-9 人車動線規劃示意圖(II)

(五) 無障礙空間規劃

依建築技術規則第十章 167~170 條規定，其所需設置供行動不便者使用設施之種類及檢討內容如下：

依建築技術規則第十章第 167~170 條規定，其所需設置供行動不便者使用設施之種類及內容檢討如下：

- <1> 室外無障礙通路：詳 圖-1，本建築物室外設有無障礙引導標誌，室外無障礙通路，各室外通路最小淨寬度為 220cm ≥ 130cm
- <2> 避難層出入口：詳 圖-1，本建築物避難層主要出入口最小淨寬度=170cm ≥ 150cm
- <3> 昇降設備：詳 圖-1，本建築物設兩座無障礙電梯，可指引從 B7F~39F，OK!
- <4> 室內無障礙通路：詳 圖-1，本建築物各室內通路最小淨寬度為 120cm ≥ 120cm，室內出入口最小淨寬度為 120cm ≥ 80cm,OK!
- <5> 無障礙樓梯：詳 圖-1
 - 1. 樓梯高程：詳 各層平面圖檢討，建築物樓梯設計級深須為 16 公分以下，級高不得小於 26 公分，本案樓梯設計級深為 15.4~15.95 公分，級高為 26 公分，OK!
 - 2. 扶手與欄杆：詳 圖-2
樓梯兩側應裝設距梯及昇端高度 75~85 公分之扶手，本案設置高度為 75 公分，OK!
 - 3. 水平延伸：詳 圖-2
樓梯兩端扶手應水平延伸 30 公分以上，並做端部防勾撞處理，扶手水平延伸，不得突出走道上，本案樓梯設計水平延伸為 30 公分，無突出走道上，OK!
- <6> 無障礙廁所：詳 圖-3
本案提供無障礙廁所，實設 36 個 (3F~39F，各 1 座，符合每三層 1 座)...OK!

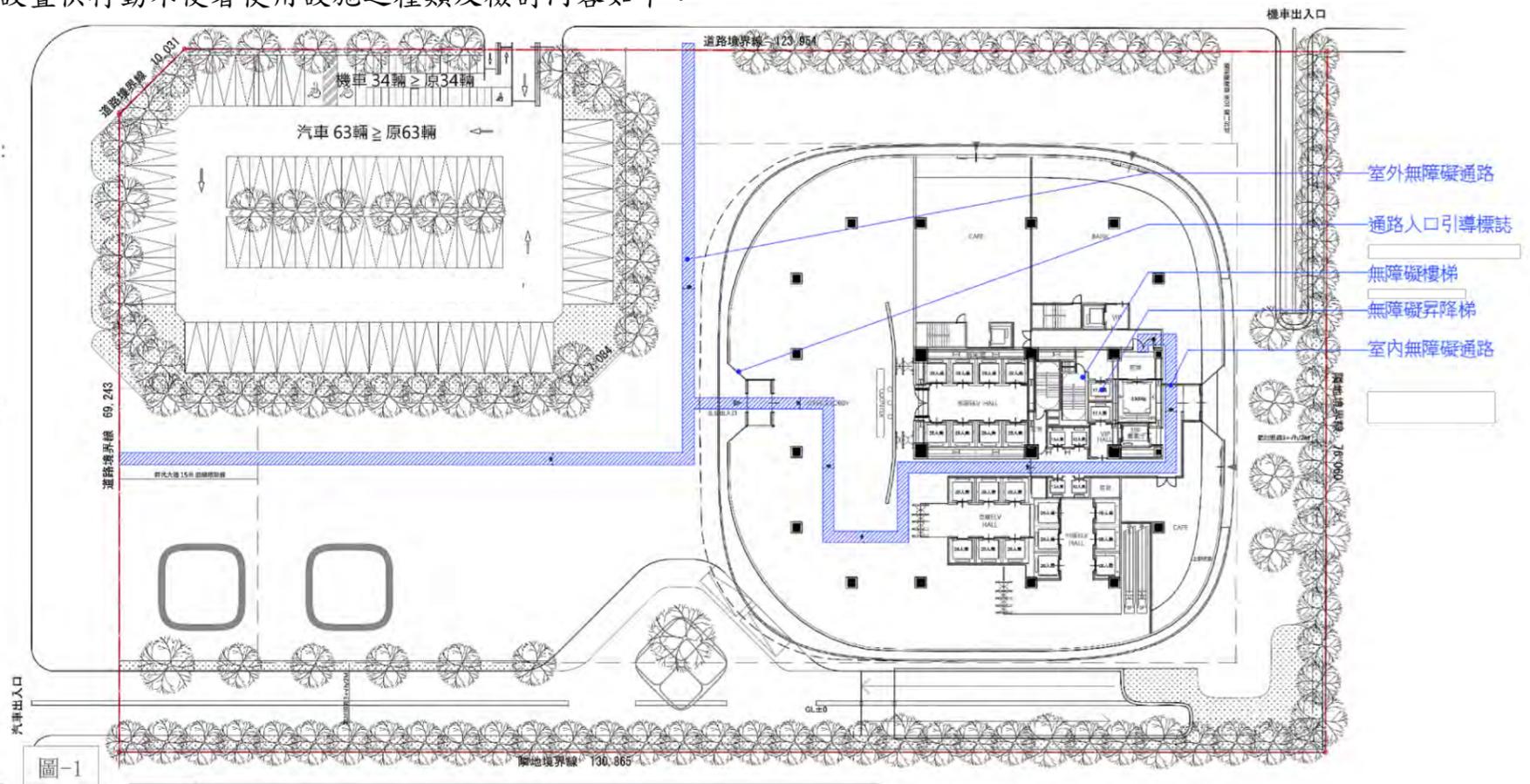


圖-1

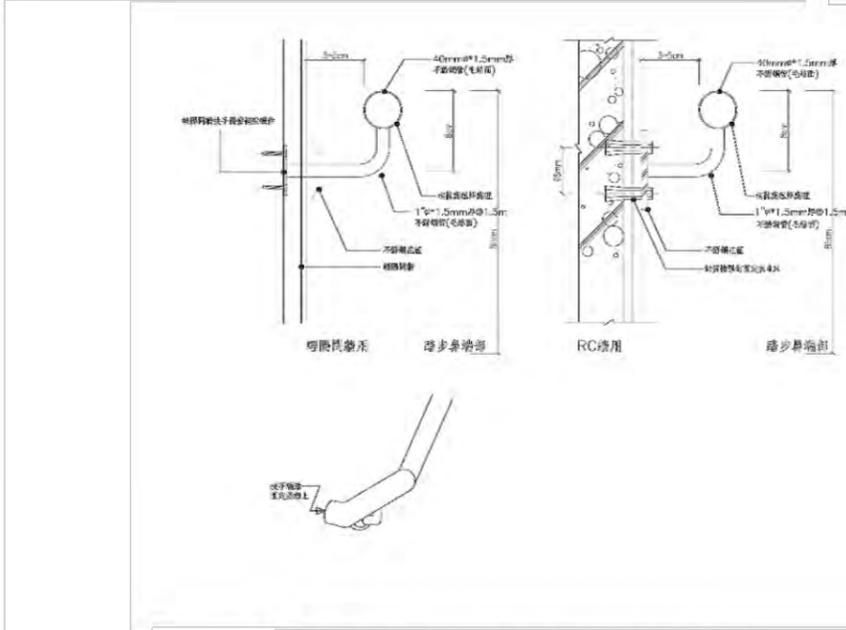


圖-2 無障礙梯掛壁式扶手詳圖

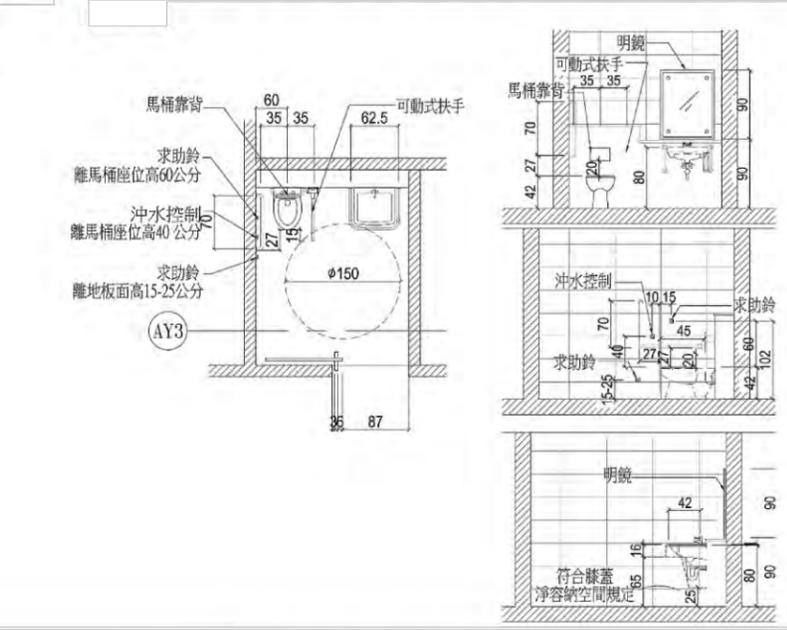


圖-3 無障礙廁所詳圖

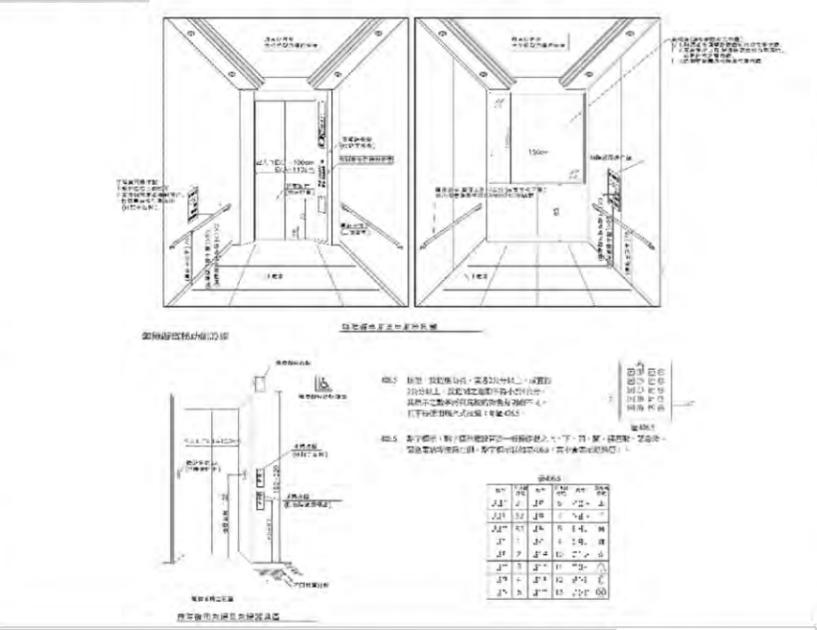


圖-4 無障礙電梯功能詳圖

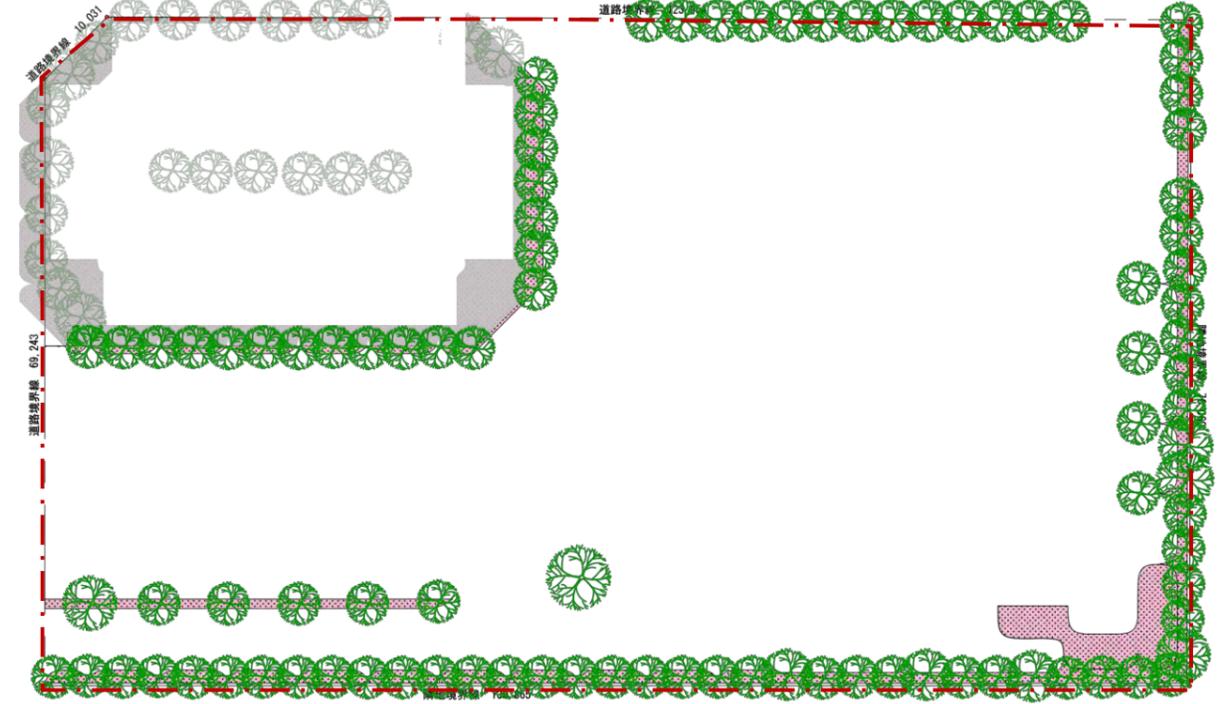
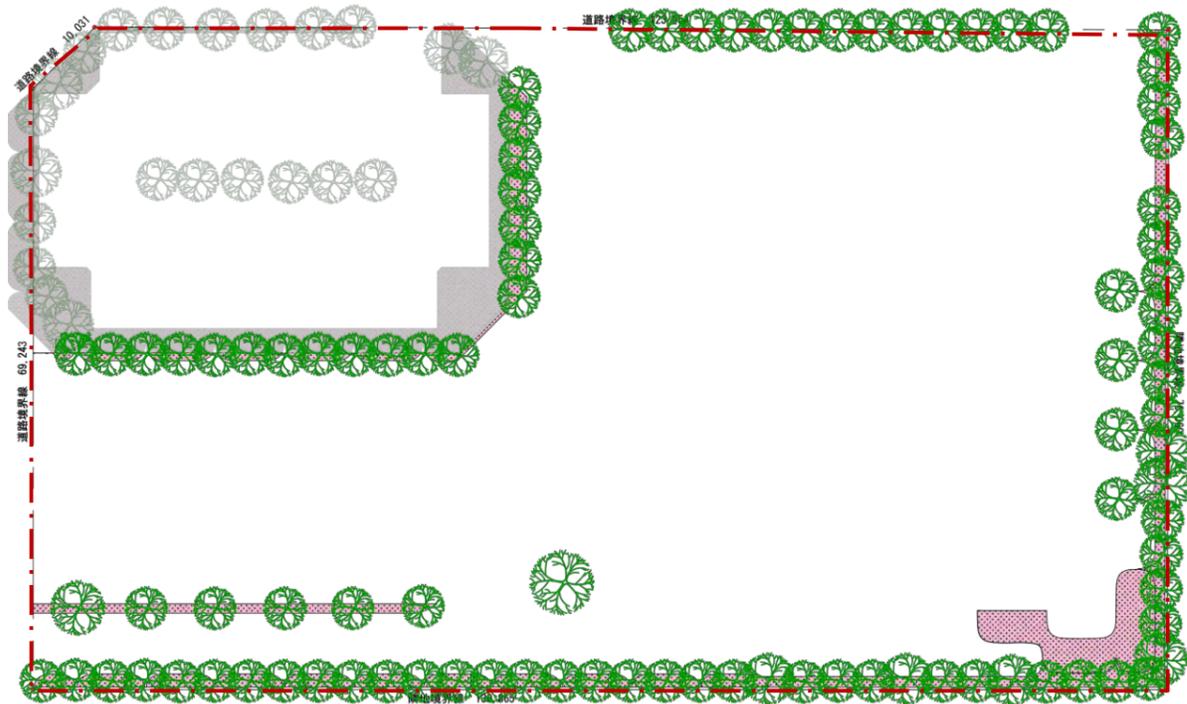
資料來源：本計畫繪製。

圖 12-10 無障礙空間規劃示意圖

四、景觀植栽設計構想

(一) 地面層景觀植栽規劃

本案於地面層退縮部分考量氣候及整體規劃，基地內喬木主要選用光臘樹，此樹種的木材質地堅韌同時耐旱，故常栽植為行道樹，亦可作為水土保持植物，灌木則選用腎蕨。



綠覆面積檢討：依據「高雄市都市設計審議原則檢討表」檢討

- 基地面積：7,968.24㎡
- 法定空地：3,187.30㎡
- 法定綠覆率：75%
- 法定綠覆面積= 基地面積*(1- 建蔽率)= 7,968.24*(1-60%)= 3187.30㎡
- 喬木設計面積= 95(株)*16㎡= 1,520.00㎡
- 灌木設計面積= 636.00㎡*1.5= 954.00㎡
- 合計= 1,520.0+954.0= 2,474.00㎡
- 本基地綠覆率值：2,474.0/3187.30*100%= 78%≥75%...OK!

綠化總二氧化碳固定量計算，依建築基地綠化設計技術規範規定辦理

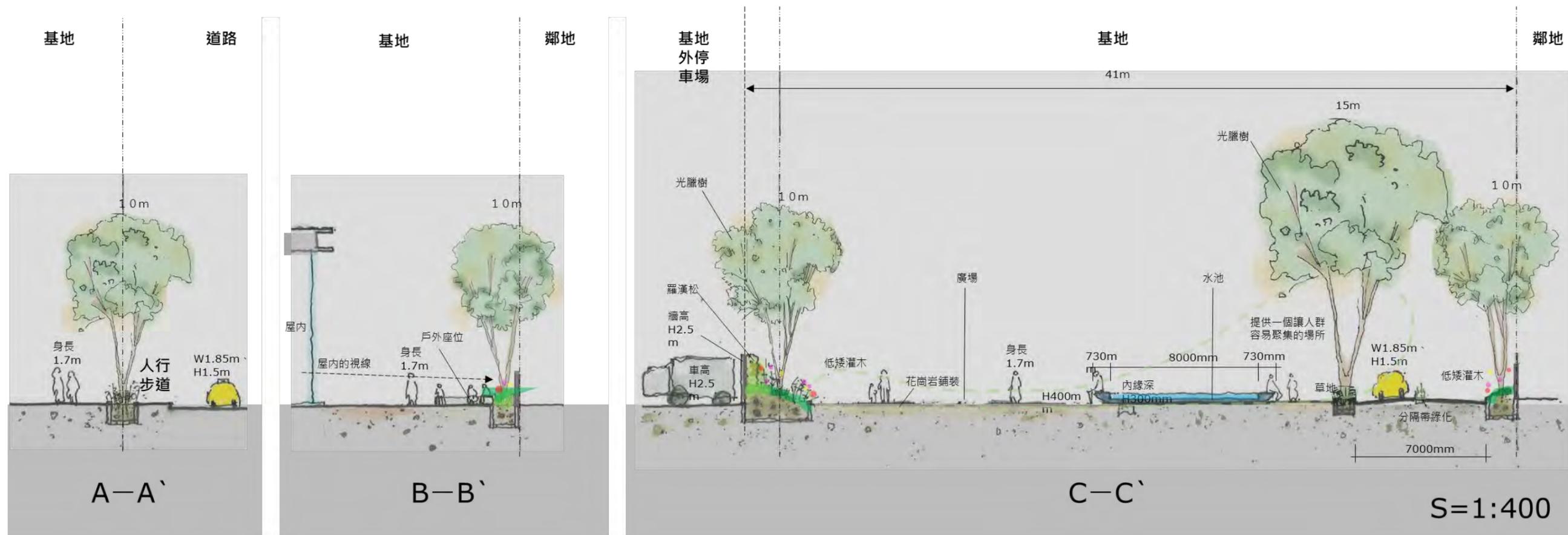
- 二氧化碳固定量基準值TCO2C= 0.5*A' *β= 0.5*3,187.30*0.66= 1,051.81 kgCO2e/yr
- 二氧化碳固定量設計值TCO2合計= (Σ(Gi*Ai)*α)
- = (95*1.5*16+636.0*0.5)*1.3
- = 3,377.40 kgCO2e/yr ≥ 1,051.81 kgCO2e/yr...OK!

資料來源：本計畫繪製。

	圖例	中名	規格	數量
喬木		光臘樹 <i>Fraxinus formosana Hayata</i>	H≥6m,W≥2.5m,φ=20cm	95 (株)
灌木		腎蕨 <i>Nephrolepis cordifolia</i>	H=40cm,W=20cm	636.0㎡



圖 12-11 地面景觀計畫說明圖

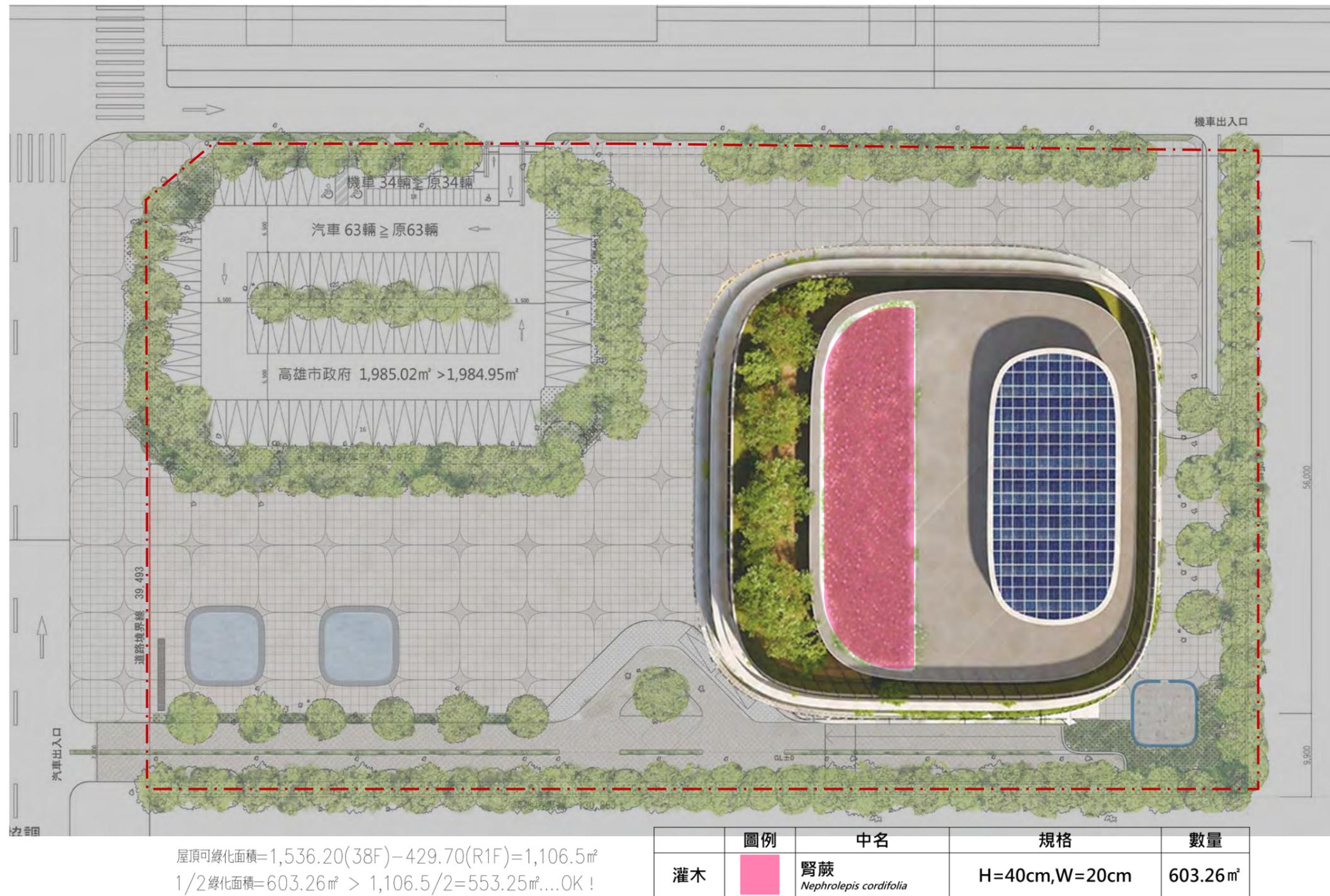


資料來源：本計畫繪製。

圖 12-12 景觀剖面圖

(二) 屋頂層景觀植栽規劃

本案亦將於屋頂層之空中露臺種植腎蕨，除創造優質複層景觀之外，腎蕨亦含有高度造氧吸氧功能，對於環境防塵、與空氣淨化有著極大幫助。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-13 屋頂層景觀計畫說明圖

(三) 高雄市綠建築自治條例檢討

依《高雄市綠建築自治條例》第三條規定，本案屬第二類建築物，並依規定檢討如下：

表 12-1 高雄市綠建築自治條例檢討說明

條例	高雄市綠建築自治條例(107/03/01 版本)	檢討說明
第 3 條 建築物類別	<p>第一類建築物：指公有新建或增建建築物。但本自治條例公布施行前預算已審議通過或工程造价未達新臺幣四千萬元者，不在此限。</p> <p>第二類建築物：指依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、都市更新條例、都市計畫容積移轉實施辦法、建築技術規則建築設計施工編第十二章、第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計規定申請之新建建築物。</p> <p>第三類建築物：指依建築技術規則總則編 第三條之三所定 C 類及 I 類類組之新建或增建建築物。但該宗基地建築面積累計在一千平方公尺以下者，不在此限。</p> <p>第四類建築物：前三類建築物以外供公眾使用之新建或增建建築物。</p> <p>第五類建築物：領有使用執照之既有建築物。</p>	經檢討，本案更新後樓高 39 層(本案適用《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》)，屬該條例規範之第二類建築物。
第 5 條 綠建築設計	<p>第二類建築物之綠建築設計，應依下列規定為之：</p> <p>一、建築物屋頂應設置隔熱層及太陽光電發電設施或綠化設施。</p> <p>二、建築物應設置垃圾處理設施及垃圾存放空間。</p> <p>三、建築物應全面採用省水便器。</p> <p>四、總樓地板面積八千平方公尺以上者，應設置雨水貯集設施。</p> <p>五、總樓地板面積八千平方公尺以上者，應設置雨水或生活雜排水回收再利用設施。</p> <p>六、公有學校設置圍牆者，應採親和性圍籬之設計。</p> <p>七、應設置具管理功能之自行車停車空間，並應設置淋浴設施。</p> <p>八、依建築技術規則規定應設置昇降機者，每幢建築物應設置可同時搭載人員及自行車之昇降機一部。但自行車停車空間設置於地面層者，其昇降機可不具搭載自行車之功能。</p> <p>九、應於建築基地內設置二處以上之電動機車充電區，並應配置電力線路及規劃行車動線。</p>	<p>本案依規定於屋頂設置太陽光發電及綠化設施…符合規定。</p> <p>本案垃圾處理設施設置於地下一層。</p> <p>本案依規定各層樓採用省水便器。</p> <p>本案合計建築總樓板已超過八千平方公尺，依規定設置雨水貯集設施。</p> <p>本案合計建築總樓板已超過八千平方公尺，依規定設置雨水或生活雜排水回收再利用設施。</p> <p>非屬公有學校。</p> <p>依規定設置。</p> <p>依規定設置。</p> <p>依規定設置。</p>

表 12-1 高雄市綠建築自治條例檢討說明(續)

條例	高雄市綠建築自治條例(107/03/01 版本)	檢討說明
第 9 條 太陽光電 發電設施	第二類建築物之太陽光電發電設施之設置：設置面積應達新建建築面積十分之一以上。	本案依規定設置太陽光電發電設施於屋突層，經檢討後符合規定。
第 10 條 綠化設施	一、綠化設施面積應達新建建築面積二分之一以上。但不包含屋頂不可設置區域。 二、綠化設施應附設供植栽澆灌使用之給水設備，並應考量植栽位置及排水、防水功能設計之。	本案依規定設計綠化設施於屋頂層、陽台及露台，經檢討後符合規定。
第 11 條 屋頂隔熱層	一、建築物屋頂設置隔熱層者，其屋頂平均熱傳透率應低於零點八瓦/(平方公尺·度)。 二、前項屋頂平均熱傳透率之計算方式，應依建築物節約能源設計技術規範之規定。	本案平均熱傳透率為 0.72 瓦/(m ² ·度) < 0.8(m ² ·度)，經檢討後符合規定。
第 12 條 垃圾處理設施	一、應設置垃圾暫存設施、廚餘收集處理再利用設施、資源垃圾分類回收設施及洗滌設施。 二、垃圾儲存設施設置面積不得小於三平方公尺；其面積依實際設計建築物之容積總樓地板面積乘以零點零零零二零二五計算。 三、高層建築物之垃圾存放空間應設置於室內。	本案依規定設置垃圾除裡設施於地下一層，並依規定計算設計容量。
第 13 條 省水便器	一、建築物設置之省水便器，應取得經濟部水利署省水標章證書之認證。 二、建築物供公眾使用之洗手設備，應設有踩踏式或感應式沖水洗手設備。	本案各樓層依規定採用省水便器。
第 14 條 雨水貯集設施	一、應於建築物地下筏式基礎坑或擇基地適當位置設置。 二、貯集容積應達新建、增建或改建之建築面積(平方公尺)乘以零點一三二(公尺)。但地下室開挖面積大於建築面積者，貯集容積應達地下室開挖面積(平方公尺)乘以零點一三二(公尺)。	本案依規定設計雨水貯存設施，經檢討後符合規定。
第 15 條 雨水回收設施	雨水回收再利用設施之設計，應符合建築物雨水貯留利用設計技術規範之規定。	本案依規定設置雨水貯留利率 4%以上雨水貯留利用設施，經檢討後符合規定。
第 18 條 自行車 停車空間	一、平面自行車停車格寬度不得小於六十公分、長度不得小於一百八十公分。 二、第一類建築物之停放數量不得少於該建築物法定停車位數量二分之一。 三、第二類及第四類建築物之停放數量不得少於二輛，且應集中設置。	本案屬第二類建築，依規定將自行車停車空間集中設置於地面層，經檢討後符合規定。

資料來源：本計畫整理。

五、智慧建築設計說明

本案規劃依內政部建築研究所制定之智慧建築評估手冊 2016 年版檢討智慧建築，屬辦公服務類及商業類。其智慧建築之規劃設計將依使用空間、用途分別檢討與設計，使其符合預期之需求並提升其舒適度與使用者之滿意度。本案預計申請黃金級智慧建築。

(一) 綜合佈線指標

本案建置 FTTH 光纖到戶，並以綜合佈線做為提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務時的一種主要基礎設施與系統建置標準。以實現高速連網、語音通信、數據傳輸、資訊擷取、便利居家、監控管理與節能永續等現代生活。

建築物智慧化之達成，首要在建置各種資訊、通信、控制與感知系統，而系統間之連結與資訊整合，則須倚賴綜合佈線有效之規劃建置與管理。

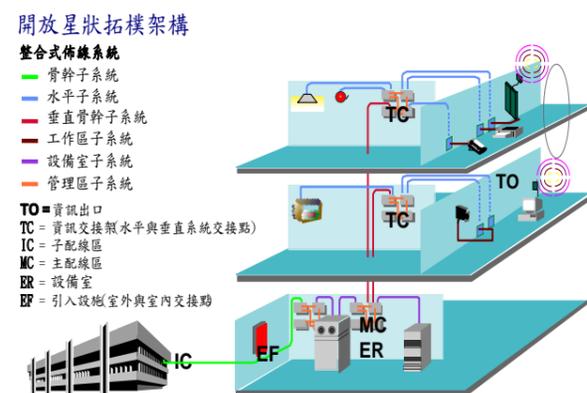


圖 12-14 符合 EL-3600 規範



圖 12-15 弱電系統共用纜線架

(二) 資訊通訊指標

電信銅纜及資訊光纖藉由電信室引進至建築物公共區域。用戶可透過建築物內部網路連結至建築物公設網路，達成對內對外的雙向互動，更包含建置無線上網服務，數位影音對講系統等來達到 e 化商辦的落實。

1. 本案除建置廣域網路及無線網路系統外，為了確保網路效能與安全本案設置了具網管型的網路交換器、網管軟體外，另建置防火牆設備以確保網路資訊安全。
2. 本案於公區設置連絡通信的數位 IP 電話交換機。
3. 建置行動通訊改善設備，改善建築物地下室及電梯等空間的通訊環境。
4. 於一樓門廳設置公共資訊顯示系統，除了可作為平時對信息的公告外，於緊急狀況時更可顯示相關的緊急訊息。

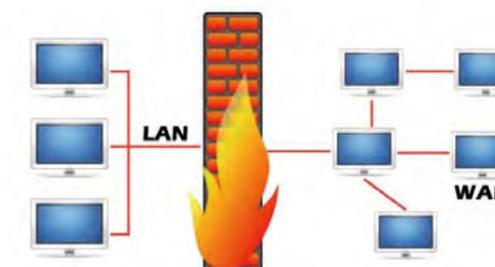


圖 12-16 網路防火牆設備

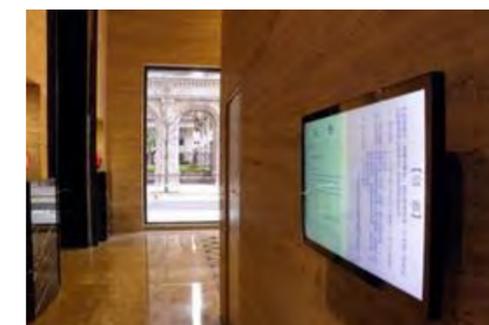


圖 12-17 公共資訊顯示系統



圖 12-18 建置無線區域網路

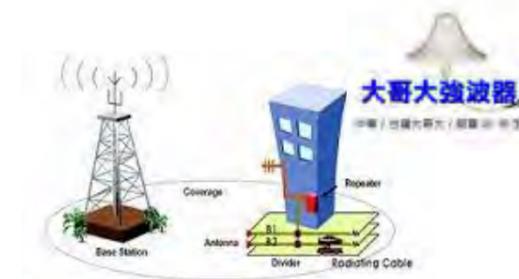


圖 12-19 公眾行動通信改善

(三) 系統整合指標

本案於管理櫃台規劃建置一套中央監控系統，整合動力、照明、空調、通風、給排水、電梯與消防等機電設備，賦予重要機電設備的遠端即時監控能力。此外，針對各項子系統，包含對講、監視、門禁、保全、緊急求救、停車等系統，皆已導入不同智慧情境連動機制。

1. 消防系統觸發時，可執行門禁開啟、空調關閉、啟動照明迴路、電梯下降至一樓避難層停止與待命、關閉送排風等整合連動。
2. 中央監控系統採用工業標準化整合平台，具備 WEB 化操作環境，可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報功能。

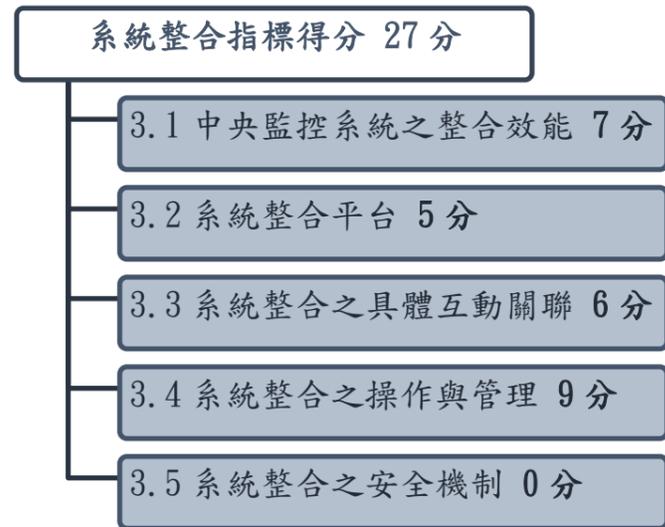


圖 12-20 自動化系統移報中央監控

(四) 設施管理指標

規劃設施管理主機，能將設施管理之資產管理、設備維護、長期修繕管理、設施維運作業流程、設備通訊整合服務、組織管理等功能，整合在本管理系統內，以提供各單元相關設備資料蒐集、紀錄、儲存及決策功能；併保存所有所有施工竣工圖資。且能整合式中央監控系統等資訊於本系統服務平台上，以使設施管理能達成更有效率與便捷的目標。

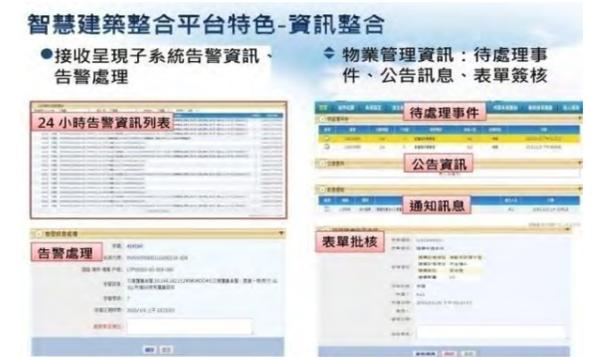
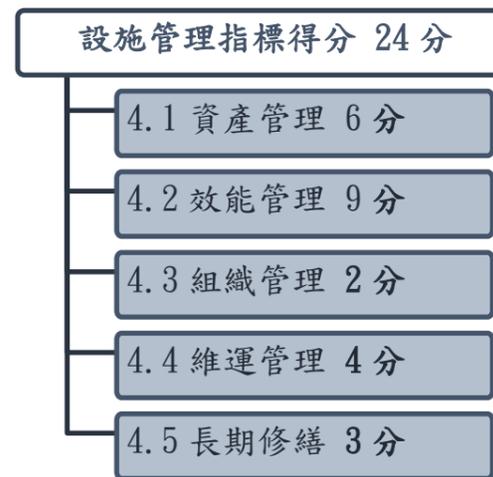


圖 12-23 設施管理系統頁面



圖 12-21 消防系統連動控制

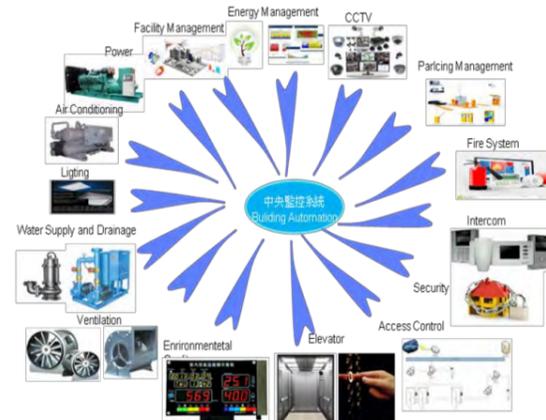


圖 12-22 中央監控系統架構



圖 12-24 設施管理系統架構



圖 12-25 設施管理系統

(五) 安全防災指標

建物安全方面，主要規劃火警災害位置定址，消防系統透過中控系統連動空調、門禁、通風換氣及電梯等設備，於災害發生時可主動連動避免災害擴大。人身安全方面，建置建築物內外的保全、門禁、監視及緊急求救等系統，以提供最完善的安全防護以保障建築物及人身安全。

1. 於一樓周遭、屋頂區域，設置門位偵測保全設備。
2. 一樓與屋頂門禁區域與監視系統連動，當發生緊急事件時，可透過監視系統錄製該地現場影像畫面。

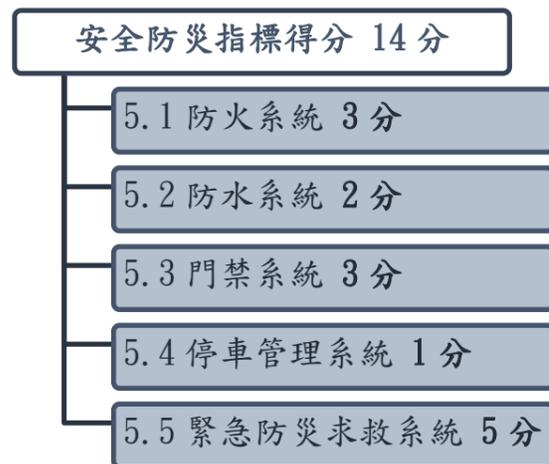


圖 12-26 建置影視對講系統

(六) 節能管理指標

各式能源的使用管理已是國際間重要的議題，現已規劃建築設備能源之控管機制，採用符合節能標章或高效能的設備。

1. 於公共區設置一級能效分離式冷氣。
2. 空調、照明及動力設備皆具有節能的控制技術。
3. 採用具有能源管理功能之中央監控系統。

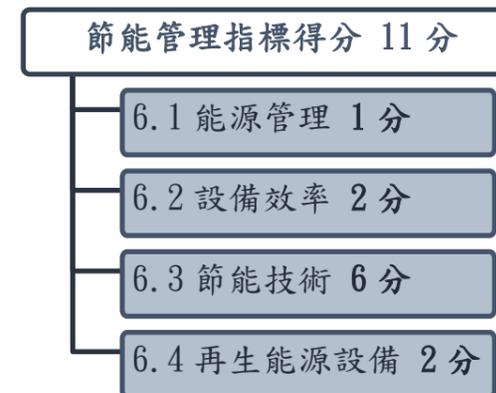


圖 12-29 一級能效分離式冷氣

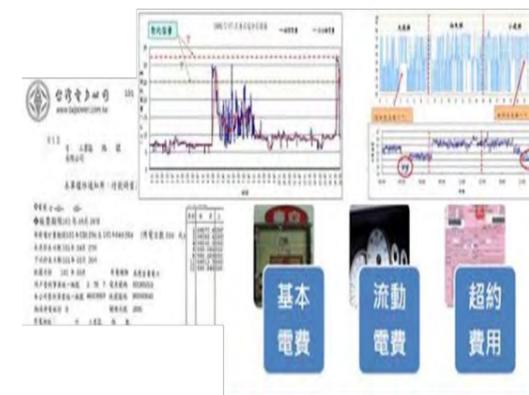


圖 12-30 能源管理

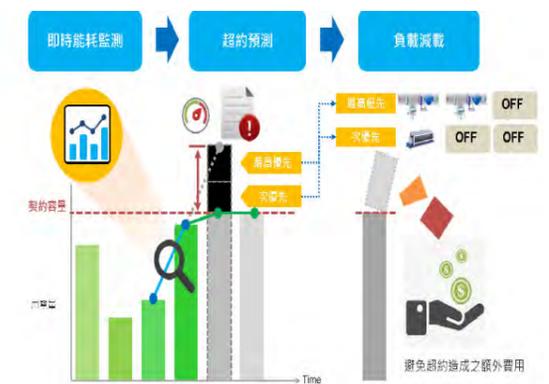


圖 12-31 電力需量管理

圖 12-27 監視、門禁、停管及緊急求救系統連動控制

圖 12-28 監視、門禁及保全系統連動控制

(七) 健康舒適指標

隨著電腦科技的進步，人們的工作與生活型態也隨之改變，長時間待在室內的生活工作型態，已成為大多數現代人的生活模式，健康、舒適、符合人體工學的工作環境，為智慧建築規劃設計的基本考量事項。基於上述之目的，本案進行符合健康舒適指標項目之設計。

1. 本案提供足夠的室內高度，以利未來各項系統的擴充。
2. 公共空間居室設置溫溼度偵測器並連動空調設備。
3. 設置具傳輸功能之藍芽血壓計。

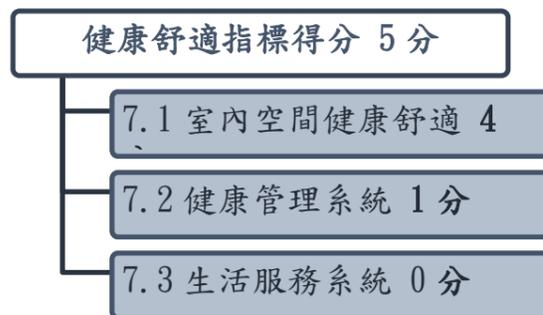


圖 12-32 室內環境品質偵測



圖 12-33 舒適的室內高度



圖 12-34 生理監測裝置

(八) 智慧創新指標

本案建置智慧郵箱系統、行動裝置門禁管理系統、智慧整合型感應卡、行動保全影音對講系統、非接觸式感應叫電梯等創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。

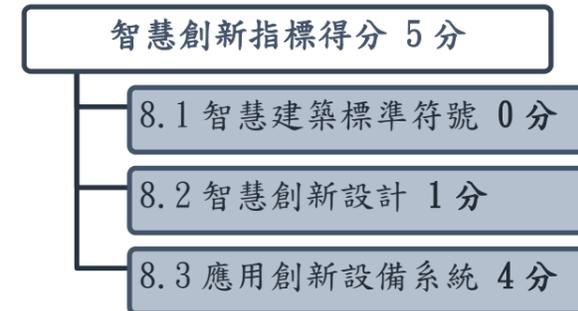


圖 12-35 智慧郵箱

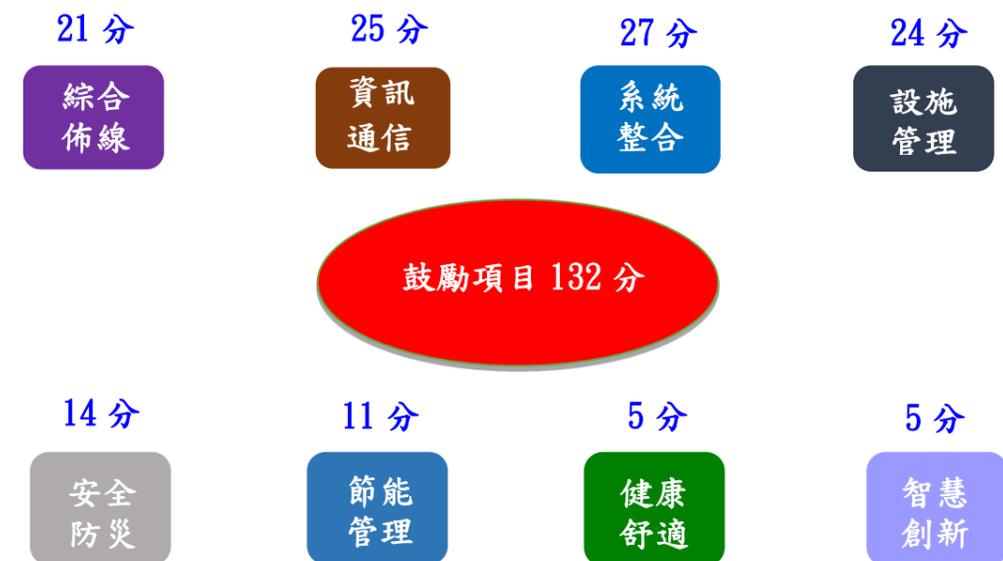


圖 12-36 智慧建築鼓勵項目各指標得分檢討

表 12-2 綠建築標章評估總表 - 基本型 (2023 年版)

六、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。

本案為一幢一棟，地下七層，地上三十九層(鋼骨造)，預計申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水垃圾改善等五項指標，依「綠建築評估手冊」(2023 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

因本案基地面積小於一公頃不需評估生物多樣性指標，分級評估為九大指標全評估總得分，黃金級級距為 $48 \leq RS < 58$ ，分級評估總得分 $\sum RS_i = 48.74$ 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於黃金級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」詳表 12-2 及附錄三。



圖 12-37 綠建築標章標誌

一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案					
二、建物概要：地下七層，地上三十九層 鋼骨造辦公廳與商場類建築					
三、綠建築評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性	BD=_ BDc=_	$RS1 = 18.75 \times [(BD - BDc) / BDc] + 1.5 =$ -			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量	TCO2=3377.40 TCO2c=1051.81	$RS2 = 6.81 \times [(TCO2 - TCO2c) / TCO2c] + 1.5 =$ 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水	$\lambda = 0.59$ $\lambda c = 0.20$	$RS3 = 4.00 \times [(\lambda - \lambda c) / \lambda c] + 1.5 =$ 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能	EEV=0.25 EEVc=0.20	$RS4_1 = 11.30 \times [EEV - 0.20] =$ (0.57)			
	EAC=0.61 EACc=0.80	$RS4_2 = 53.30 \times [0.80 - EAC] =$ (10.13)			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.50 ELc=0.80	$RS4_3 = 23.30 \times [0.80 - EL] =$ (7.00)			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	SCORE _{EE} =81.55	$RS4 = 32.00 \times (SCORE_{EE} - 50.00) / 40.00 =$ 25.24			
	<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量	CCO ₂ =_ CCO _{2c} =0.82	$RS5 = 19.40 \times [(0.82 - CCO_2) / 0.82] + 1.5 =$ -		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量	PI=_ PIc=3.30	$RS6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 =$ -			
<input type="checkbox"/> 室內環境	IE=_ IEc=60.00	$RS7 = 18.67 \times [(IE - 60.00) / 60.00] + 1.5 =$ -			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源	WI=5.00 Wlc=2.00	$RS8 = 2.50 \times [(WI - 2.00) / 2.00] + 1.5 =$ 4.00			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善	Gi=10.00 Gic=10.00	$RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 =$ 1.50			
系統總得分 $RS = \sum RS_i = 48.74$					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

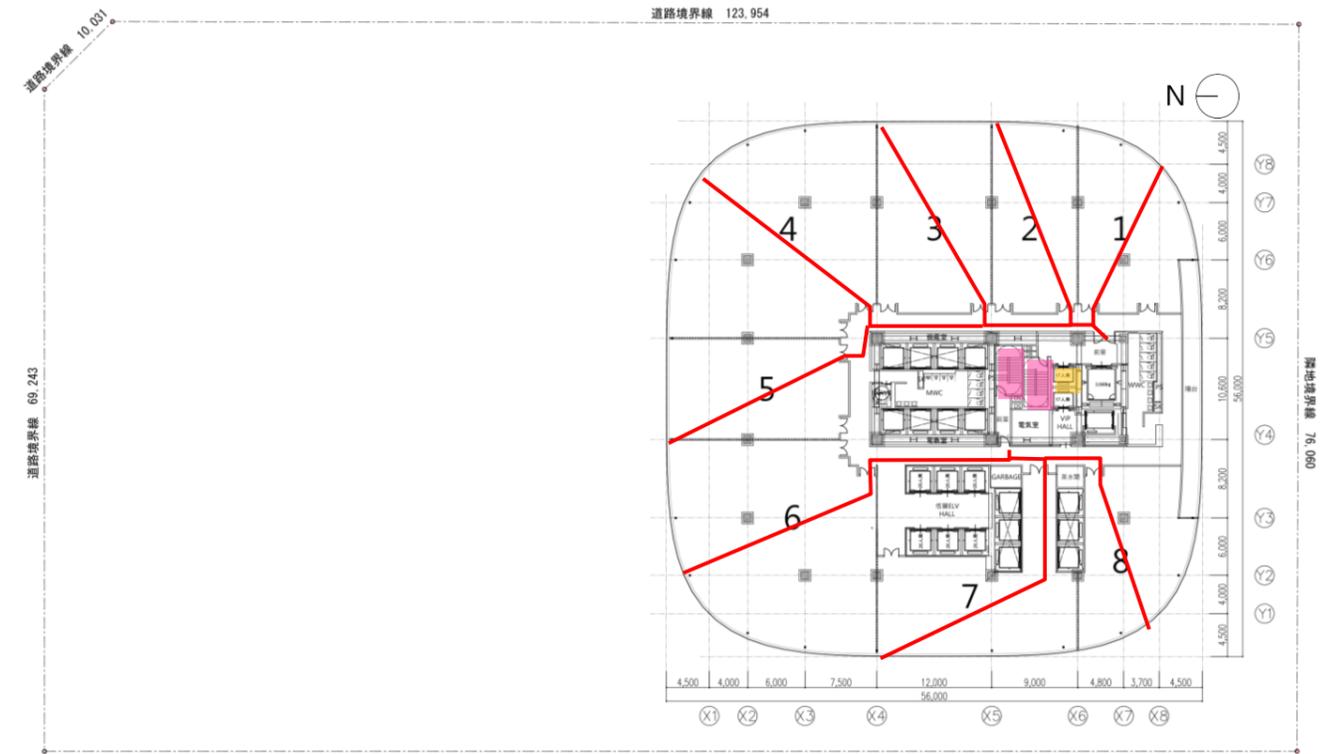
七、建築物防災規劃

(一) 建築物內部防災設計

1. 步行距離

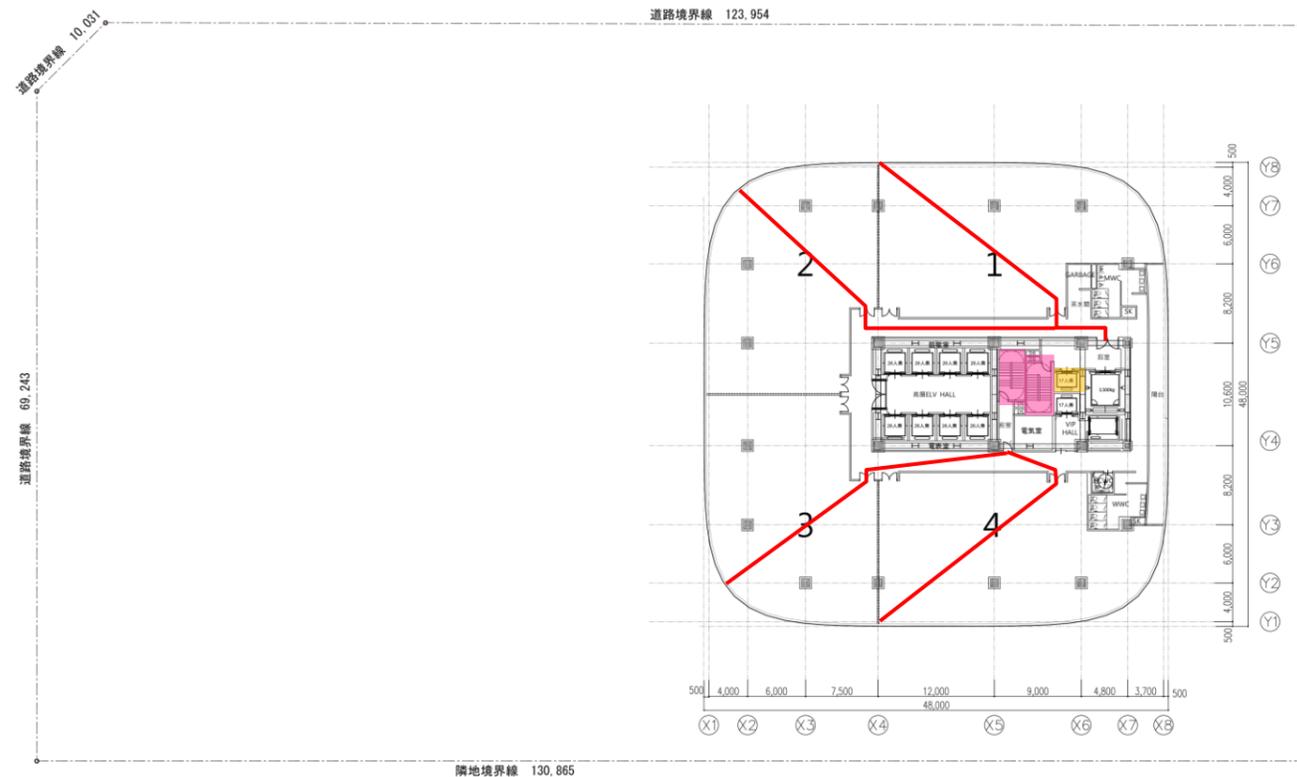
依《建築技術規則》第 93 條第二款規定，建築物用途類組為 A 類、B-1、B-2、B-3、及 D-1 組，自樓面居室之任一點至樓梯口步行距離不得超過三十公尺，除上述以外用途之建築物不得超過五十公尺；建築物第十五層以上之樓層依其使用應將前述規定為三十公尺者減為二十公尺，五十公尺者減為四十公尺。

- 特別安全梯
- 緊急兼用無障礙昇降機
- 逃生動線



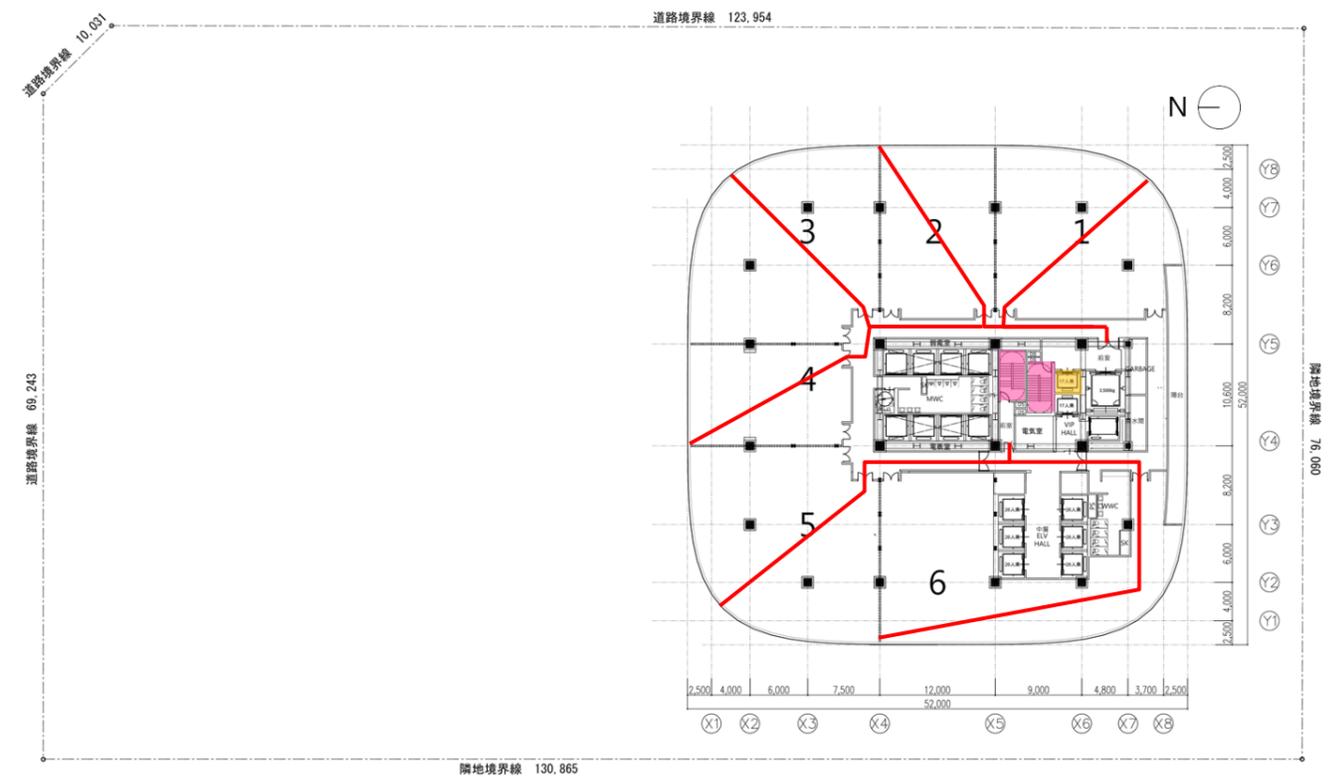
資料來源：本計畫繪製

圖 12-39 防救災與逃生避難計畫圖(低樓層標準層)



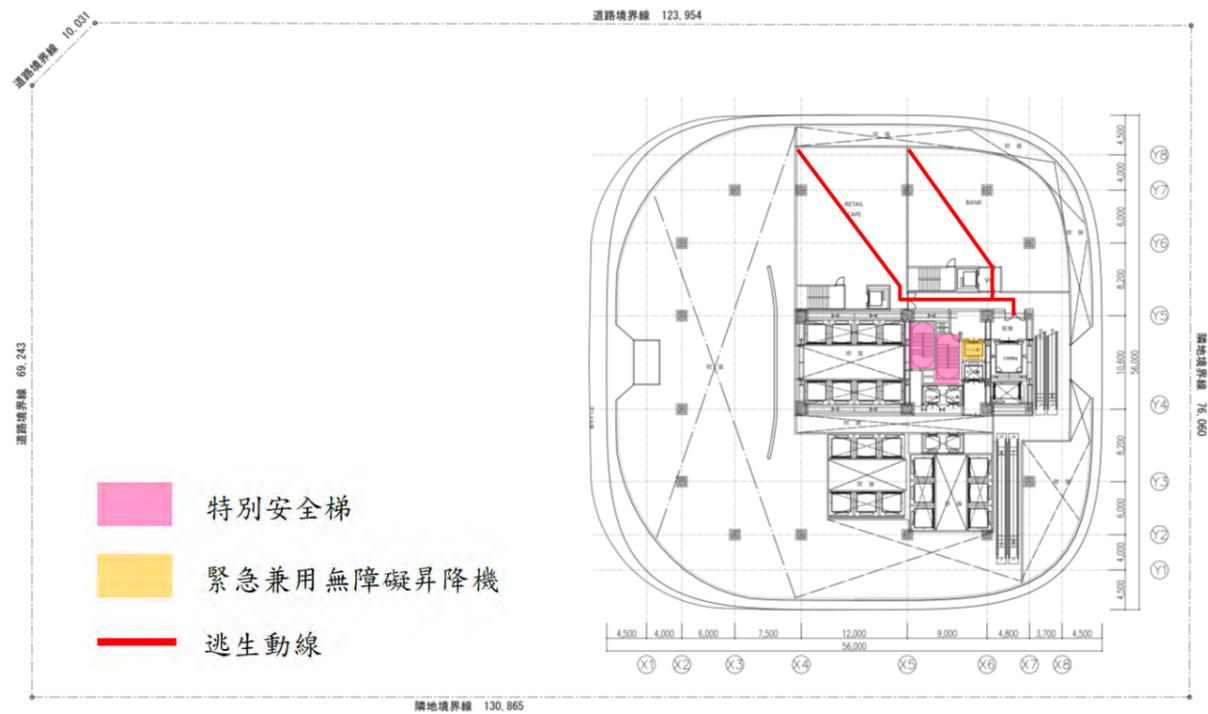
資料來源：本計畫繪製

圖 12-38 防救災與逃生避難計畫圖(高樓層標準層)



資料來源：本計畫繪製

圖 12-40 防救災與逃生避難計畫圖(中樓層標準層)



資料來源：本計畫繪製。

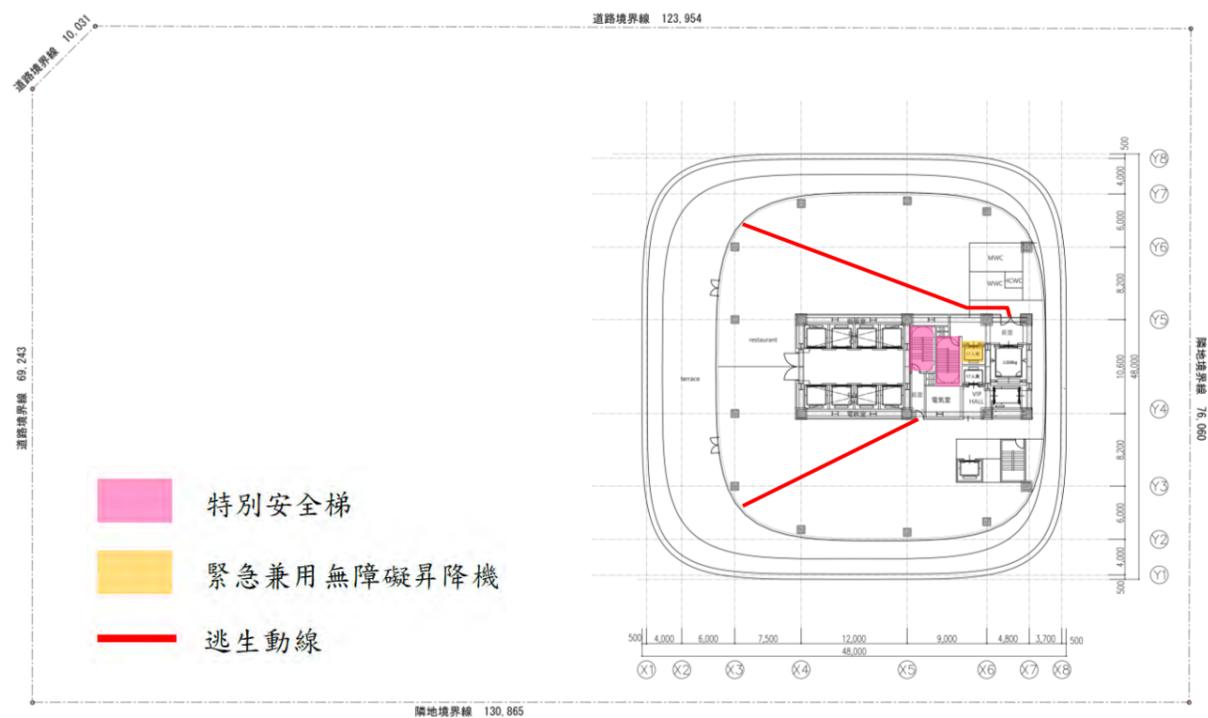
圖 12-41 防救災與逃生避難計畫圖（2層）

2. 緊急升降機設置

依《建築技術規則》第 106 條之緊急用昇降機之設置標準，依第 55 條規定應設置之緊急用昇降，若建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在 1,500 m²以下者，至少應設置一座；超過 1,500 m²時，每達 3,000 m²，增設一座。

3. 排煙室設置

依《建築技術規則》第 102 條第二款規定，緊急昇降機及特別安全梯間未設窗戶時，應依其規定位置開設面積在 4 m²以上之排煙口，(兼排煙室使用時，應為 6 m²以上)，並直接連通排煙管道。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12-42 防救災與逃生避難計畫圖（38層）

(二) 建築物外部相關防救災設計

1. 消防車輛救災動線指導原則

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。本案臨主要出入口之道路寬度符合最小寬度四公尺以上之淨寬，雲梯車操作救災空間上方無突出建築物，符合規定。

2. 消防車輛救災活動空間

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應規劃雲梯消防車操作救災空間，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。本案以建築物西、北側窗戶作為替代緊急出口。

3. 供雲梯消防車救災活動之空間需求

本案為地上 39 層之建築量體，依規定最少應設置一處雲梯消防車操作救災空間。實際規劃於基地西側規劃一處 8 X 20M，坡度小於 5% 以下，其距離建築物外牆開口皆小於 11 公尺，符合規定。

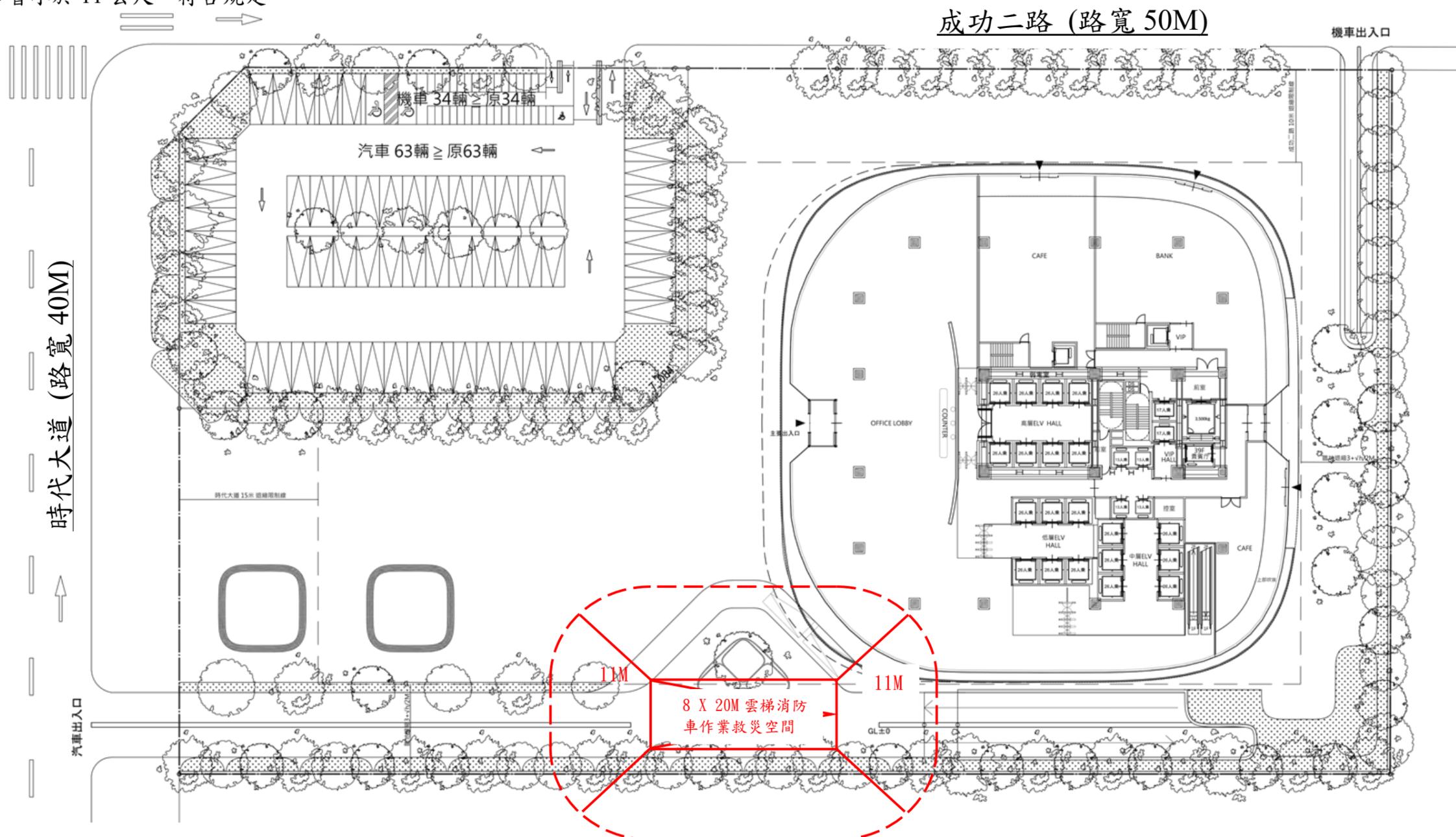


圖 12-43 救災空間配置圖 (比例圖 1/400)

表 12-3 消防車輛救災活動檢討表

法令規定		檢討
一、救災動線	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 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	■ 經檢討後符合規定...OK。 ■ 本案更新後為地上三十九層建築物，有關消防車輛通行之道路經檢討後符合規定...OK。
	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 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	
	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。	
二、救災活動空間	(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。	■ 經檢討後符合規定...OK。
	(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）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。	■ 經檢討後符合規定...OK。
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求	(一) 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；十層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	■ 本案規劃雲梯消防救災空間於基地西側為主，並留設 8M*20M 的消防救災空間，經檢討後符合規定...OK。
	(二) 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。	■ 本案消防車救災空間與基地順平，坡度小於 5% 以下，經檢討後符合規定...OK。
	(三) 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 1.5 倍總重量(目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重)。	■ 經檢討後符合規定...OK。
	(四) 坡度應在百分之五以下。	■ 經檢討後符合規定...OK。
	(五) 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 11 公尺以下。	■ 經檢討後符合規定...OK。

資料來源：本計畫整理。

八、更新單元逃生避難計畫

本案以基地北側之時代大道作為主要逃生避難動線，地面層作為避難空間，並於地下一層規劃防災中心使用。

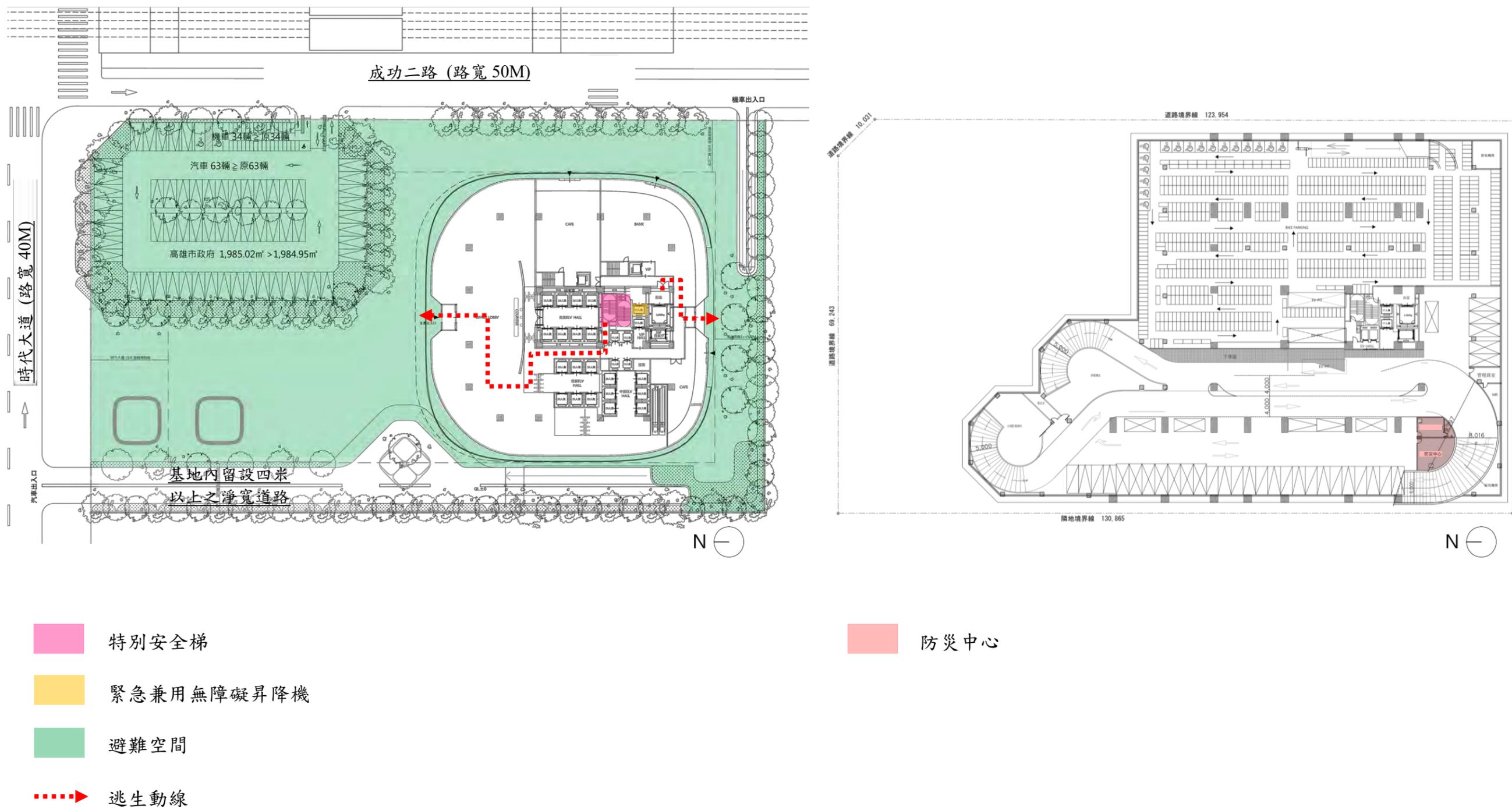


圖 12-44 逃生避難動線及避難場所位置圖

拾參、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，故無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業案以「權利變換」方式實施。

二、有關費用分擔

本案由御盟建設股份有限公司擔任實施者，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，費用項目依據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。

拾伍、分配及選配原則

本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、實分配價值＝選配單元價值+選配車位價值。
- 四、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。
- 五、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。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元範圍內之經貿段三小段3地號等1筆土地為高雄市所有，面積約1,984.95m²，其使用分區為廣場停車場用地。該公有土地將依都市更新條例第51條規定，於實施權利變換時，以公共設施用地之公有土地抵充方式辦理，無涉及參與更新後分配之房地。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

本更新單元無地上物拆遷計畫。

二、合法建築物之補償與安置

本更新單元無合法建築物之補償與安置計畫。

三、其他土地改良物之補償

本更新單元無其他土地改良物之補償計畫。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置計畫。

拾捌、財務計畫

一、更新事業實施經費

本案都市更新事業實施費用總額為113億1,921萬5,821元，如表18-1所示，以下將就各項目分別說明。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	金額(元)	
壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	0	
		(二) 營建費(含公益設施)	10,053,783,093	
		(三) 土地及建築規劃設計費	167,438,918	
		(四) 其他必要費用	1. 鑽探費	850,000
			2. 土地鑑界費	15,500
			3. 建築執照相關規費	2,229,819
			4. 公寓大廈管理基金	9,739,457
			5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	8,900,000
			6. 鄰房鑑定費	0
			7. 其他	0
	重建費用(A)合計:	10,242,956,787		
	二、公共設施費用(B)	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	0
			2. 公共設施地上物拆遷補償費	0
			3. 公共設施工程開闢費	0
		(二) 捐贈本市城鄉發展及都市更新基金	22,087,961	
		(三) 其他	0	
	公共設施費用(B)合計:	22,087,961		
	工程費(A)+(B)合計:	10,265,041,248		
	貳、都市更新費用(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	3,010,000	
		二、更新前測量費	15,500	
		三、土地改良物拆遷補償及安置費	(一) 合法建築物拆遷補償費	0
			(二) 合法建築物拆遷安置費	0
(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費			0	
(四) 其他土地改良物拆遷補償費			0	
四、地籍整理費		3,560,000		
五、都市更新規劃費		12,081,276		
六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費		95,000		
七、其他		0		
權利變換費用(C)合計:	18,761,776			

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(續)

總項目	項目	細項	金額(元)
參、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計:		893,005,642
肆、稅捐(E)	一、營業稅		113,664,505
	二、印花稅		12,779,150
	稅捐(E)合計:		126,443,655
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率		0
	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率		0
	三、信託費F3		15,960,000
	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率		0
	五、行政作業費F5		0
	管理費用(F)合計:		15,960,000
陸、都市計畫變更負擔費(G)			0
柒、容積移轉費(H)			200,799,631
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)			0
更新事業實施成本總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)			11,319,215,821

資料來源：本計畫整理。

註：容移移轉費用(H)係申請增額容積費用，依規定核算增額容積價金為200,799,631元，該筆費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔計列總額

(一) 工程費用

1. 重建費用【A】：重建費用約100.53億元

(1) 拆除工程

本案無拆除費用。

(2) 營建工程

本案建築物規劃為1棟地上39層、地下7層之鋼骨造商辦大樓，新建工程費之編列依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」預先評估，鋼骨造36~40層提列單價為78,000元/平方公尺，依物價調整指數增加為78,975元/平方公尺(261,074元/坪)。另考量本案開發可控成本，營建成本地下室不予加成計列，並酌降5%營建成本費用作為提列基準單價，故提列單價為75,026元/平方公尺(248,021元/坪)。

營建費用=總樓地板面積×營建單價。經計算新建工程費合計約10,053,783,093元，總興建樓地板面積為134,003.54m²(40,536.07坪)，平均營建單價為75,026.25元/m²(248,021元/坪)。

表 18-2 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單項成本複價 (元)	平均造價 (元/m ²)	成本百分比 (%)
壹	建築工程			
1	假設工程	402,151,324	3,001.05	4.0%
2	基礎工程	502,689,155	3,751.31	5.0%
3	結構體工程	2,513,445,773	18,756.56	25.0%
4	外部裝修工程	402,151,324	3,001.05	4.0%
5	內部裝修工程	1,035,539,659	7,727.70	10.3%
6	門窗工程	402,151,324	3,001.05	4.0%
7	防水隔熱工程	100,537,831	750.26	1.0%
8	雜項工程	301,613,493	2,250.79	3.0%
9	景觀工程(含庭園及綠化)	100,537,831	750.26	1.0%
10	設備工程(電梯、廚具)	502,689,155	3,751.31	5.0%
	小計	6,263,506,867	46,741.35	62.3%
貳	機電工程			
1	電氣工程	804,302,647	6,002.10	8.0%
2	弱電設備工程	201,075,662	1,500.53	2.0%
3	給排水工程	301,613,493	2,250.79	3.0%
4	生活廢水工程	201,075,662	1,500.53	2.0%
5	消防設備工程	502,689,155	3,751.31	5.0%
6	通風工程及空調設備	201,075,662	1,500.53	2.0%
	小計	2,211,832,280	16,505.78	22.0%
參	管理費(含保險、利潤)10%	844,517,780	6,302.21	8.4%
肆	職業安全衛生費	201,075,662	1,500.53	2.0%
伍	空氣汙染防制費	50,268,915	375.13	0.5%
陸	營業稅5%	482,581,588	3,601.26	4.8%
總計		10,053,783,093	75,026.25	100.0%

資料來源：本計畫整理。

(3) 建築師規劃設計費

本案總樓地板面積134,003.54m²，依「高雄市政府工務局建築物工程造價」之鋼骨構造，31層以上建物工程費單價為16,640元/m²為本案法定造價。

依高雄市市建築師公會建築師酬金標準計算，採分級累加計算方式，如表18-3所示，本案建築規劃設計費用約為167,438,918元。

表 18-3 本案建築規劃設計費用計算表

項目	31層以上建築		
基地面積	9,953.19 m ²	-	
總樓地板面積	134,003.54 m ²	-	
法定造價	16,640 元/m ²	(31層以上 SC 構造之法定造價)	
法定工程造價	2,229,818,906 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算	
費率級距	採用費率 (中間值)	建築設計費計算(元)	
0萬~300萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% =	255,000
300萬~1,500萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% =	960,000
1,500~6,000萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% =	3,487,500
6,000萬以上	7.50%	(2,229,818,906 - 60,000,000) × 7.50% =	162,736,418
	合計		167,438,918

資料來源：本計畫整理。

(4) 鑽探費

本案基地地質鑽探費用，以基地面積每600m²探鑽一孔計算，本基地共需鑽17孔，每孔鑽探費用為50,000元，故地質鑽探費用約為850,000元。

(5) 土地鑑界費

依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」及地政規費標準，本案計3筆地號土地，合計鑑界費用為15,500元。

(6) 建築執照相關規費

本案建築相關規費依建築法第29條規定，以建物造價之千分之一計算，本案建築物之法定工程造價為2,229,818,906元，故提列建築相關規費2,229,819元。

(7) 公寓大廈管理基金

公寓大廈應設置公共基金做為大廈管理之用，依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，按法定工程造價一定比例或金額提列，經計算本案之公寓大廈管理基金合計為9,739,457元，其計算如表18-4所示。

表 18-4 公寓大廈管理基金計算表

法定工程造價：2,229,818,906 元			
費率級距	費率	金額計算 (元)	
0 萬元~1,000 萬元	2.0%	$10,000,000 \times 2\% =$	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	$90,000,000 \times 1.5\% =$	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	$900,000,000 \times 0.5\% =$	4,500,000
100,000 萬元以上	0.3%	$1,229,818,906 \times 0.3\% =$	3,689,457
合計			9,739,457

資料來源：本計畫整理。

(8) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估興建總戶數為178戶，均需外接水、電、瓦斯以供每戶住戶使用。該工程需由自來水公司、台電公司及瓦斯公司依據建築及線路圖設計施工，而工程費用亦因引接點位置不同有所差異，依規定每戶費用50,000元計算，共計提列8,900,000元作為外接水電瓦斯管線之工程費用。

(9) 鄰房鑑定費

本案初步規劃開挖地下7層，開挖最深度約為27公尺，鄰房鑑定範圍以開挖深度2倍距離計算約為54公尺，經調查周邊54公尺範圍內無鄰房建物，故無提列鄰房鑑定費用。

2. 公共設施費用【B】

(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)

本案無。

(2) 捐贈本市城鄉發展及都市更新基金

依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第5條，捐贈經費予高雄市政府以推動都市更新事業，本案擬捐贈費用為22,087,961元，相關計算詳事業計畫P10-1。

(二) 權利變換費用【C】

1. 規劃費

(1) 不動產估價費

本案更新前共3筆土地，無既有建物，更新後總戶數為178戶，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規定計算，委託三家估價師事務所估價費用共提列3,010,000元。計算式如下：

$$\text{一家費用：} 400,000 + 3 \times 2,500 + 178 \times 2,500 = 852,500$$

$$\text{領銜費用：} (3 + 178) \times 2,500 = 452,500$$

$$\text{三家合計：} 852,500 \times 3 + 452,500 = 3,010,000 \text{ (元)}$$

(2) 更新前測量費用

本案更新事業正式實施前，將委託測量公司辦理更新前測量事宜，其服務費用依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列且含測量技師簽證費用。目前更新前土地共3筆，共計提列15,500元作為更新前測量費用。

(3) 土地改良物拆遷補償及安置費用

A. 合法建築物拆遷補償費

本案無。

B. 合法建築物拆遷安置費

本案無。

C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費

本案無。

D. 其他土地改良物依規定發給拆遷補償費

本案無。

(4) 地籍整理費

地籍整理費包含更新事業完成後更新登記、建物第一次登記、建物第一次測量與權利變換登記等地籍整理事項委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之規費。本案依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列，每戶20,000元提列，預估更新後單元數為178戶，地籍整理費共3,560,000元。

(5) 都市更新規劃費用

本案土地所有權人計2人，土地總面積為9,953.19m²。本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理，經計算規劃費用約為12,081,276元（詳表18-5所示）。

表 18-5 都市更新規劃費用認列標準表

都市更新規劃費用		公式	值(元)		
事業概要		P1=1,500,000	-		
計畫擬訂	事業計畫及權利變換計畫申請報核(併送)	P2=3,000,000+X+Y	10,581,276		
	以協議合建或其他方式實施	P2=3,000,000+X+Y	-		
計畫成果與成果報核	以權利變換方式實施	P3=1,500,000	1,500,000		
	以協議合建或其他方式實施	P3=500,000	-		
合計			12,081,276		
面積人數單位費用認列標準	單元面積 A(m ²)	9,953.19 m ²	權利人數 N(人)	2	
更新面積規模 X 累計方式計算		權屬情形 Y 累計方式計算			
更新單元面積(m ²)	基準(元/m ²)	小計	權利人人數(人)	基準(元/m ²)	小計
A ≤ 2000	1000	2,000,000	N ≤ 20	60,000	1,200,000
2000 < A ≤ 4000	800	1,600,000	20 < N ≤ 100	40,000	-
4000 < A ≤ 6000	600	1,200,000	100 < N ≤ 200	25,000	-
6000 < A ≤ 10000	400	1,581,276	200 < N	15,000	-
10000 < A	200	0	-	-	-
合計(元)	-	6,381,276	-	-	1,200,000

資料來源：本計畫整理。

(6) 主管機關辦理都市更新相關業務審查費

本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理，依規定提列95,000相關業務費用。

(三) 貸款利息【D】

1. 貸款利息=(1)+(2)

(1) [合法建築物拆遷補償費(C3-1) + 都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [(更新後土地及建築物重建費用(A)-公寓大廈管理基金A4-4) + 公共設施費用(B) + (權利變換費用(C)-合法建築物拆遷補償費C3-1) + 申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

貸款年利率：自有資金比例×(郵政儲金一年期定存利率) + 融資比例×(五大銀行平均基準利率) = 30%×1.6% + 70%×3.22% = 2.7340%。

$$(1) = [0 + 0 + 0] \times 2.7340\% \times (76.3 \div 12) = 0$$

$$(2) = [(10,242,956,787 - 9,739,457) + 22,087,961 + (18,761,776 - 0) + 0] \times 2.7340\% \times (76.3 \div 12) \times 0.5 = 10,274,067,067 \times 2.7340\% \times (76.3 \div 12) \times 0.5 = 893,005,642$$

本更新單元預計興建工期為76.3個月，更新前準備期預估為6個月，營建工程完工至交屋接管約6個月，合計更新事業貸款期間約6.35年(76.3個月)。融資比例約為70%，貸款利率約2.7340%，總計貸款利息約為893,005,642元。

(四) 稅捐【E】

1. 營業稅

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規定，營業稅依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格))×5%

$$= (14,386,409,760 \text{ 元} - 11,319,215,821 \text{ 元}) \times (2,394,024,245 / (836,067,960 + 2,394,024,245)) \times 5\% = 113,664,505 \text{ 元}$$

2. 印花稅

印花稅包含承攬契據與讓售不動產契據所需課徵之印花稅費用，以下分別說明之。

(1) 承攬契據印花稅

承攬契據指一方為他方完成一定工作之契據，包含營建工程契約、建築規劃契約、都市更新規劃勞務契約及不動產估價勞務契約等，每件按契約金額之千分之一課徵印花稅。其計算方式如下所示，本案之承攬契據印花稅約10,237,713元。

[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用) + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] * 0.1% = 10,237,713元

(2) 讓售不動產契據印花稅

讓售不動產契據指更新後共同投資人分回之不動產，其買賣不動產所需向主管機關申請物權登記之契據，讓售不動產契據之契約金額以分回土地公告現值總值與房屋現值總值之千分之一認列，依下列公式計算本案讓售不動產契據印花稅約為2,541,437元。

$$\begin{aligned} & \text{讓售不動產契據印花稅} = \text{更新後實施者之(實際獲配土地公告現值} \\ & \quad + \text{實際獲配房屋現值)} \times 0.1\% \\ & = [(836,067,960 \text{元} + 2,394,024,245 \text{元}) \times 78.68\%] \times 0.1\% \\ & = 2,541,437 \text{元} \end{aligned}$$

(五) 管理費【F】

1. 人事行政管理費

本案產權單純，本項費用實施者吸收暫不提列。

2. 銷售管理費

本案產權單純，本項費用實施者吸收暫不提列。

3. 信託費

信託費用僅得提列實際契約價金之50%，初步以銀行提供價格提列，惟後續須依實際簽約金額為準。本案提列信託管理費用為15,960,000元。

4. 風險管理費

本案產權單純，本項費用實施者吸收暫不提列。

5. 行政作業費

本案無。

(六) 都市計畫變更負擔費【G】：

本案擬併同辦理都市計畫變更，將依都市更新條例第35條規定辦理細部計畫調整，惟本項費用由實施者自行吸收，本案無提列相關費用。

(七) 申請容積移轉費【H】

本案屬高雄環狀輕軌場站（C5夢時代站）半徑400m範圍內，初步申請增額容積上限30%，面積為11,713.31 m²，依規定核算增額容積價金為200,799,631元。本案已經113年5月29高市府捷開字第11331209900號函（詳附錄三）核發增額容積許可文件，惟該筆費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔計列總額。

(八) 申請各項建築容積獎勵所支付之費用 包含相關辦理費【I】：本案未申請容積移轉，暫無提列相關費用。**二、成本收入分析**

本案以權利變換方式實施，由實施者出資辦理都市更新所各項成本費用。整體更新專業開發收入14,386,409,760元，更新事實總成本為11,319,215,821元，土地成本為2,313,976,896元，投資時程6年，則整體更新事業之報酬率為5.52%及年投資報酬率為0.87%，計算如下：

(一) 整體更新事業報酬率

= (更新事業開發收入 - 更新事業實施總成本 - 土地成本) / (更新事業實施總成本 + 土地成本)

$$\begin{aligned} & = (14,386,409,760 - 11,319,215,821 - 2,313,976,896) / (11,319,215,821 + 2,313,976,896) \\ & = 5.52\% \end{aligned}$$

整體之年投資報酬率 = 5.52% / 6.36年 = 0.87%

(二) 收入說明

1. 更新後本案規劃一棟地上39層、地下7層之SC建築物，低樓層主要作為商業空間使用，其餘樓層為辦公室空間，預計總銷售金額為12,438,409,760元。
2. 停車位數量共1,000位，預估總銷售金額為1,948,000,000元。
3. 綜上所述，本案整體更新後事業開發總收入共14,386,409,760元。

表 18-6 整體更新事業開發收入表

項目	銷售坪數(坪)	單價(元/坪)	總價
地面層	642.63	590,610	379,543,588
二樓以上	28,894.54	417,341	12,058,866,172
車位	1,000.00	1,948,000	1,948,000,000
總計	29,537.17		14,386,409,760

資料來源：本計畫整理。

(三) 現金流量

本案現金支出及收入部分,主要可分為準備期(6個月)、施工期(64.3個月)及交屋期(6個月)三階段,實施者在準備及施工期間,除依賴專案融資外,尚需籌措自有資金以支付更新事業成本,而全案主要收入將在交屋階段,詳表18-7現金流量表所示。

表 18-7 現金流量表

時程	第一年		第二年		第三年		第四年		第五年		第六年		合計	
	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	下半年	上半年		下半年
項目	事業及備變計畫核定	建照及相關五大管線申請、發包與開工	假設工程與基槽工程	B1~B6與1F結構及樓地板	B1~B6與1F結構及樓地板	B1~B6與1F結構及樓地板	2~9樓結構及樓地板	10~20樓結構及樓地板	20~30樓結構及樓地板	30~36樓結構及樓地板	37~39樓結構及樓地板	水電/裝修/景觀/雜項/使照申請	產登/成果備查/交屋	
現金流入														
實施者自有資金	160,000,000	339,074,755	339,074,755	341,442,575	339,074,755	339,074,755	339,074,755	336,706,934	339,948,374	169,537,378	169,537,378	172,497,078	170,721,258	3,555,764,750
專案融資	0	791,174,428	791,174,428	796,699,343	791,174,428	791,174,428	791,174,428	785,649,513	793,212,872	395,587,215	395,587,215	402,493,181	398,349,601	7,923,451,077
折價抵付共同負擔房地價值	0	0	0	0	0	0	0	0	11,319,215,821	0	0	0	0	11,319,215,821
銷售收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計(一)	160,000,000	1,130,249,183	1,130,249,183	1,138,141,918	1,130,249,183	1,130,249,183	1,130,249,183	1,122,356,447	12,452,377,067	565,124,593	565,124,593	574,990,259	569,070,859	22,798,431,648
現金流出														
土地成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
工程費用(A)														
拆除費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
蓋建費用	0	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	502,689,155	502,689,155	502,689,155	502,689,156	10,053,783,093
建築設計規劃費用	167,438,918	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,438,918
地質鑽探費	850,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	850,000
邊界費	7,750	0	0	0	0	0	0	0	7,750	0	0	0	0	15,500
建築相關規費	2,229,819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,229,819
公寓大廈管理基金	0	0	0	0	0	0	0	0	9,739,457	0	0	0	0	9,739,457
外接水、電、瓦斯管線工程費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,900,000	0	8,900,000
鄰房鑑定費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他(PCM)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(A)	170,526,487	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,005,378,309	1,015,125,516	502,689,155	502,689,155	511,589,155	502,689,156	10,242,956,787
公共設施工程開關費用(B)	22,087,961													22,087,961
權利變換費用(C)														
不動產估價費(含技師簽證費)	3,010,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,010,000
更新前測量費(含技師簽證費)	15,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,500
土地改良物拆遷補償及安置費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地籍整理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,560,000	3,560,000
都市更新規劃費(含調查費)	12,081,276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,081,276
都市更新業務審查費	95,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95,000
小計(C)	15,201,776	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,560,000	18,761,776
稅捐(E)	6,322,183	12,644,366	12,644,366	18,966,548	12,644,366	12,644,366	12,644,366	6,322,183	6,322,185	6,322,183	6,322,183	6,322,183	6,322,182	126,443,655
管理費用(F)														
人事行政管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銷售管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託費	798,000	1,596,000	1,596,000	2,394,000	1,596,000	1,596,000	1,596,000	798,000	798,000	798,000	798,000	798,000	798,000	15,960,000
風險管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政作業費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(F)	798,000	1,596,000	1,596,000	2,394,000	1,596,000	1,596,000	1,596,000	798,000	798,000	798,000	798,000	798,000	798,000	15,960,000
合計(二) = (A) + (B) + (C) + (E) + (F) + 土地成本	214,936,407	1,019,618,675	1,019,618,675	1,026,738,857	1,019,618,675	1,019,618,675	1,019,618,675	1,012,498,492	1,022,245,701	509,809,338	509,809,338	518,709,338	513,369,338	10,426,210,179
稅前息前現金流量(一) - (二)	(54,936,407)	110,630,508	110,630,508	111,403,061	110,630,508	110,630,508	110,630,508	109,857,955	11,430,131,366	55,315,255	55,315,255	56,280,921	55,701,521	12,372,221,469
稅前息前現金累計	(54,936,407)	55,694,101	166,324,609	277,727,670	388,358,178	498,988,686	609,619,194	719,477,149	12,149,608,515	12,204,923,770	12,260,239,025	12,316,519,946	12,315,940,546	
專案融資部分														
現金流出														
融資利息費用(D)	0	108,313,576	108,313,576	91,456,375	91,456,375	74,138,298	74,138,298	56,346,745	56,346,745	0	19,291,076	0	19,291,076	699,092,141
融資本金返還	0	616,576,487	616,576,487	633,433,688	633,433,688	650,751,765	650,751,765	668,543,318	668,543,318	705,598,987	705,598,987	0	705,598,987	6,549,808,489
合計(三)	0	724,890,063	724,890,063	724,890,063	724,890,063	724,890,063	724,890,063	724,890,063	724,890,063	0	724,890,063	0	724,890,063	7,248,900,630
稅後息後現金流量(一) - (二) - (三)	(54,936,407)	(614,259,555)	(614,259,555)	(613,487,002)	(614,259,555)	(614,259,555)	(614,259,555)	(615,032,108)	10,705,241,303	55,315,255	(669,574,808)	56,280,921	(669,188,542)	5,123,320,837
稅後息後現金累計	(54,936,407)	(669,195,962)	(1,283,455,517)	(1,896,942,519)	(2,511,202,074)	(3,125,461,629)	(3,739,721,184)	(4,354,753,292)	6,350,488,011	6,405,803,266	5,736,228,458	5,792,509,379	5,067,039,916	

拾玖、實施者風險控管方案

本案營建資金由信託銀行控管，茲說明如下：

一、信託當事人

- (一)「委託人」：全數土地所有權人（以下簡稱地主），御盟建設股份有限公司（以下簡稱實施者）。
- (二)「受益人」：信託契約為自益信託，受益人即委託人。
- (三)「受託人」：信託機構。

二、信託事務內容

- (一) 信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- (二) 產權管理、處分、原有建物滅失登記。
- (三) 辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
- (四) 與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (五) 辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

三、信託財產

- (一) 資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
- (二) 土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
- (三) 更新後之房地：土地所有權人及實施者更新後分配之房地。

四、信託專戶收入來源

- (一) 銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於信託契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二) 委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
- (三) 不動產預（出）售款：信託契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者即存入信託專戶。
- (四) 存款利息所得。

五、資金之控管

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。

六、委託人之費用負擔及支付

- (一) 信託契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用（建築設計費用、營建費用、建築相關規費等）、權利變換費用（都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費等）、貸款利息、稅捐、管理費用（人事行政管理費、營建工程管理費、信託費用、銷售管理費用及風險管理費等）及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
- (二) 本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
- (三) 信託專戶餘額不足支付信託契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者尚未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應立即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

七、續建機制

- (一) 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程交接。
- (二) 為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，剩餘房地及款項則依信託契約相關約定辦理。

八、信託之結算報表定期報告

- (一) 信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
- (二) 信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

貳拾、維護管理及保固事項

依公寓大廈管理條例規定，列舉管理維護計畫要項如下，後續均應納入本案住戶管理規約內容規定之。

一、管理委員會

(一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束，「公寓大廈住戶管理規約草約」詳見附錄一。

(二) 管理委員會之發起

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「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。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依「公寓大廈住戶管理規約草約」內容另訂之。

(三) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員等若干名。

(四) 管理委員會服務範圍

1. 公共設施之管理維護事項。
2. 公共機電設備之管理維護事項。
3. 公共環境衛生之清潔維護事項。
4. 供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
5. 管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
6. 公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
7. 對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

二、住戶費用負擔及收支基準

(一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

(二) 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

(三) 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

(四) 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

(五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出：為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳金額為管理周轉基金。

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公布，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公布日起三天內提出，否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務，其管理內容應以下最事項為原則：

(一) 一般原則

1. 更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
2. 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
3. 更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應其負責修復或賠償。
4. 為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。

5. 禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
6. 禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
7. 禁止任意占用他人停車位或占用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
8. 禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
9. 每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
10. 本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵專本規約之約定。
11. 如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大樓管理條例」相關規定另行訂定之。

(二) 停車位管理原則

本大樓汽車法定停車位設置於地下層，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位設置於地下一層，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

(三) 其他約定事項

為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

四、保固事項

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：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案更新前後效益說明如下表：

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	現況閒置未使用，尚未辦理開發之土地。	本案更新後興建辦公大樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改建。
建築使用、公共安全	現況為未使用土地，無地上建築物。	規劃為 1 棟地下 7 層、地上 39 層之辦公大樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符合耐震、消防救災等現代化建築，提供優質景觀辦公區域。
公共設施	現況閒置未使用，尚未辦理開發之土地。	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行步道，並協助開闢毗鄰公共設施用地，提升公共服務品質。
視覺景觀	現況閒置未使用，尚未辦理開發之土地。	透過重新規劃設計，打造優質辦公空間，提升環境品質，帶動周邊商業活絡。

二、實施後更新實質效益評估

藉由本更新事業之實施，對於整體所有權人、地區居民、都市環境及政府等均有顯著之效益。

(一) 對地主

1. 對於友善環境提出具體作為，在基地與建築物內環境納入通用設計規劃，建構適合各年齡層各族群使用之服務設施。
2. 外部環境景觀整體規劃，以人行步道、藝術街燈與投射燈重塑夜間景觀等，提升都市景觀，形塑優質的都市環境。
3. 重塑地區環境新風貌，因應地區特性提供友善舒適之人行環境。

(二) 對地區居民而言

本更新案沿街留設人行步道，並提供開放空間，搭配夜間照明及相關街道傢俱，提供地區優質生活空間及市容景觀。

(三) 對整體環境而言

1. 留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統，以保障行人舒適便利且安全的路權。
2. 建築設計將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計，提升都市景觀品質。
3. 透過綠建築之設計手法，妥善納入綠建築黃金級之設計目標，創造自然永續節能減碳環境。
4. 廣場停車場用地區位調整，提升車輛進出安全性，透過整體規劃與周邊開放空間有效串連。

(四) 政府部門之效益

1. 增加政府稅收於本案更新完成後，更新地區整體地價及房價均可望提升，進而達到增加政府稅收之效果。
2. 更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。
3. 規劃辦公空間，引入辦公機能，共同打造高雄產業旗艦聚落。

貳拾貳、實施進度

本案為事業計畫採權利變換辦理，預計於114年3月完成實施者事業計畫核定公告，120年12月完成更新成果備查，預計約需時7年時間完成本都市更新案之整體建築開發，其更新實施預定進度詳如表22-1所示：

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	113年		114年		115年		116年		117年		118年		119年		120年	
		10~12月	1~6月	7~12月													
1	事業計畫暨權利變換計畫核定發布實施	■	■														
2	申請拆除及建造執照		■														
3	申請更新期間稅捐減免			■													
4	取得建造執照			■													
5	工程施工				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6	申請使用執照															■	
7	送水送電															■	
8	申請測量															■	
9	釐正圖冊															■	
10	接管																■
11	計算及找補差額價金																■
12	產權登記																■
13	申請更新後稅捐減免																■
14	更新成果備查																■

註：辦理時程應視實際辦理情形而定。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

因本案涉及併案辦理都市計畫變更，擬依都市更新條例第35條規定辦理細部計畫調整，請主管機關高雄市政府都市發展局協助審議。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、本案專屬網站：<https://yuimomgroup.com/pages>

二、本案更新服務據點：

實施者：御盟建設股份有限公司

服務電話：(07)287-6789

服務地址：高雄市三民區建國三路111號15樓之1

附錄一、實施者證明文件

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____
 公司統一編號 16101356
 公司聯絡電話 () _____
 僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利
 原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文 御盟建設 股份有限公司 *限都市更新計畫送件使用*
二、(郵遞區號)公司地址 (含鄉鎮市區村里)	(807) 高雄市三民區建國三路111號15樓之1
三、代表公司負責人	陳麗惠 四、每股金額(阿拉伯數字) 1,000 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	650,000,000 元
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	650,000,000 元
七、股份總數	650,000 股 八、已發行股份總數 1. 普通股 650,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	1 人自 113 年 08 月 20 日至 116 年 08 月 19 日 (含獨立董事 人)
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人自 113 年 08 月 20 日至 116 年 08 月 19 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人
十一、公司章程修正(訂定)日期	112 年 04 月 18 日

※變更登記日期文號

113年 八月 三十日 經授商字第 11330162260

※編號

113.8.30



公務記載蓋章欄

- (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業,請打字或電腦以黑色列印填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、編號等,申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記■,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前註記■,監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數,以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

與正本相符

商 1302 - 1網
1071108 公告

共 4 頁第 2 頁

御盟建設 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者,請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金 股、 元	2. 財產 股、 元	3. 技術 股、 元	4. 股份交換 股、 元	5. 認股權憑證轉換股份 股、 元		
	權益科目調整	6. 資本公積 股、 元	7. 法定盈餘公積 股、 元	8. 股息及紅利 股、 元					
		併購	9. 合併 股、 元	10. 分割受讓 股、 元	11. 股份轉換 股、 元	12. 收購 股、 元			
			其他	13. 債權抵繳股款 股、 元	14. 公司債轉換股份 股、 元	15. 勞務 股、 元			
	十三、本次股本減少明細			1. 彌補虧損 股、 元	2. 退還股款 股、 元	3. 註銷庫藏股 股、 元	4. 合併銷除股份 股、 元	5. 分割減資 股、 元	6. 收回特別股 股、 元
	十四、被併購公司資料明細								
	併購種類	併購基準日	統一編號	被併購公司 公司名稱					
		年 月 日							
		年 月 日		*限都市更新計畫送件使用*					



公務記載蓋章欄

與正本相符

商 1302 - 2網

御盟建設 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業
	2	H701020	工業廠房開發租售業
	3	H701040	特定專業區開發業
	4	H701050	投資興建公共建設業
	5	H701060	新市鎮、新社區開發業
	6	E801010	室內裝潢業
	7	I503010	景觀、室內設計業
	8	I401010	一般廣告服務業
	9	CH01040	玩具製造業
	10	CN01010	家具及裝設品製造業
	11	C306010	成衣業
	12	G202010	停車場經營業
	13	F109070	文教、樂器、育樂用品批發業
	14	H703090	不動產買賣業
	15	H703100	不動產租賃業
	16	F105050	家具、寢具、廚房器具、裝飾品批發業
	17	F104110	布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業
	18	ZZ99999	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務
	19	F501030	飲料店業
	20	F501050	飲酒店業
	21	F501060	餐館業
	22	F501990	其他餐飲業



公務記載蓋章欄 *限都市更新計畫送件使用*

與正本相符

御盟建設 股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	23	F102030	菸酒批發業
	24	F203020	菸酒零售業
	25	F401171	酒類輸入業
	26	F102170	食品什貨批發業
	27	F203010	食品什貨、飲料零售業
	28	F401010	國際貿易業
	29	H201010	一般投資業
	30	J901020	一般旅館業

董事、監察人 或其他負責人 名單					
變更時請打✓	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
	1	董事長	陳麗惠	S221219892	48,000
			(807) 高雄市三民區建國三路 111 號 15 樓之 1		
	2	監察人	邵雅曼	S224460613	7,870
			(807) 高雄市三民區建國三路 111 號 15 樓之 1		
			()		
			()		
			()		



公務記載蓋章欄 *限都市更新計畫送件使用*

與正本相符

附錄二、住戶管理規約

附錄二、住戶管理規約

第一條、為維護○○○○○（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條、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，委由御盟建設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。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條、人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條、管理委員會服務範圍如下：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池…等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達…）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場…）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條、本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。
- 三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

第六條、管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條、停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為837部及自行增設停車位163部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位為837部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本辦公大樓之使用戶，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。

第八條、住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- 五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

十一、本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

第九條、特別約定：

一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

四、本大樓留設之開放空間係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。

五、停車位

（一）都市更新獎勵樓地板面積19,522.19平方公尺（核計容積率為50%）、增額容積樓地板面積11,713.31平方公尺（核計容積率為30%）與法定容積樓地板面積39,044.38平方公尺（法定容積率為490%）合計後，允建容積樓地板面積為70,279.88平方公尺，允建容積率為882%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

（二）地下層設置837部機車停車位及裝卸車位16席，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

第十條、住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

第十一條、本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

附錄三、都市更新獎勵相關文件

附錄三、都市更新獎勵相關文件

(一) 綠建築計畫說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一幢一棟，地下七層，地上三十九層（鋼骨造），預計申請黃金級綠建築，其綠建築規劃評估分別說明如下：

1. 黃金級綠建築

因本案將申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、水資源、污水垃圾改善等五項指標，依「綠建築評估手冊」(2023年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

因本案基地面積小於一公頃不需評估生物多樣性指標，分級評估為九大指標全評估總得分，黃金級級距為 $48 \leq RS < 58$ ，分級評估總得分 $\sum RS_i = 48.74$ 分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於黃金級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 1 綠建築標章標誌

表 1 綠建築標章評估總表 - 基本型 (2023 年版)

一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段 4、6 地號案					
二、建物概要：地下七層，地上三十九層 鋼骨造辦公廳與商場類建築					
三、綠建築評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性	BD=____ BDc=____	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量	TCO2=3377.40 TCO2c=1051.81	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水	λ=0.59 λc=0.20	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能	EEV=0.25 EEVc=0.20	RS4 ₁ =11.30×【EEV-0.20】= (0.57)			
	EEV ≥ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=0.61 EACc=0.80	RS4 ₂ =53.30×【0.80-EAC】= (10.13)			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=0.50 ELc=0.80	RS4 ₃ =23.30×【0.80-EL】= (7.00)			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	SCORE _{EE} =81.55	RS4=32.00×(SCORE _{EE} -50.00)/40.00= 25.24			
<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量	CCO ₂ =____ CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= -			
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量	PI=____ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= -			
<input type="checkbox"/> 室內環境	IE=____ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源	WI=5.00 Wlc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 4.00			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善	Gi=10.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 1.50			
	系統總得分RS=∑RS _i =48.74				
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. 第一級建築能效標示

為取得第一級建築能效標示，本案將依據依據建築能效作為各獨立空間實際運營的耗能預估，並加入外殼節能，空調節能、與照明節能等指標的節能性質以及電器耗能、城鄉係數的參數，作為計算基準後依「綠建築評估手冊-建築能效評估系統」(2022年版)訂定之分級評估方法評定以上建築能效檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選建築能效證書申請時，依「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

建築能效評估採用耗電密度EUI (Energy Use Intensity) 做為評估要項，EUI代表每平方公尺的樓地板面積，在一年內的耗電度數（此數值越高代表這棟建築的每年單位面積用電量越高）。本案預期取得第一級能效，其取分級距為 $80 \leq$ 專案得分 <90 ，分級評估總得分SCORE_{EE}=81.55分(實際得分依標章審查結果)，初步落點位於一級能效。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「一級能效」標準。「建築能效標示BERSn評估總表」簡述如下：

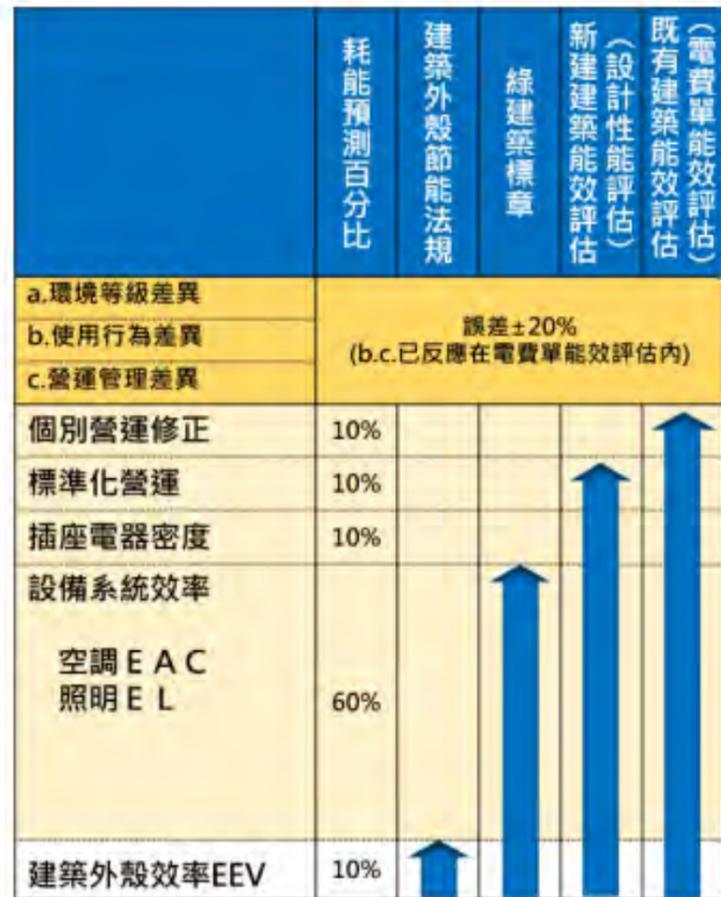


表 2 建築能效標示 BERSn 評估總表 (2022 年版)

建築能效評估結果：			
總樓地板面積 (m ²)	131351.79	城鄉係數 UR	1.00
外殼節能效率 EEV	0.25	電器節能效率 Ep	1.0
空調節能效率 EAC	0.65	外殼之最大空調節能效率 Es	0.06
照明節能效率 EL	0.50	未評估設備耗電量校正係數 CF	0.7
電力排碳係數 β1	0.494	外殼與空調之空調節能率 Ace	0.595
		再生能源優惠係數 γ=0.1×T×Rs	-
免評估分區面積與年耗電量計算：			
免評估分區面積 AFn	Σ _k Afk	40510.52	m ²
免評估年耗電量 EN	Σ _k Enk×UR	1150411.23	kWh/yr
評估分區面積與中位值年耗電量計算：			
評估分區面積 AFe	Σ _i Afi	85101.92	m ²
空調中位值耗電量	Σ _i (AEUImi×Afi)	6500040.98	kWh/yr
照明中位值耗電量	Σ _i (LEUIImi×Afi)	329387.66	kWh/yr
電器耗電量	Σ _i (EEUIi×Afi)	3284206.15	kWh/yr
空調中位值 AEUIm	Σ _i (AEUImi×Afi) / AFe	76.38	kWh/(m ² .yr)
照明中位值 LEUIIm	Σ _i (LEUIImi×Afi) / AFe	38.06	kWh/(m ² .yr)
電器基準值 EEUI	Σ _i (EEUIi×Afi) / AFe	38.59	kWh/(m ² .yr)
耗電密度指標 EUI*計算：			
耗電密度指標 EUI*	UR×(AEUIm×Ace+LEUIIm×EL+EEUI×Ep)	108.07	kWh/(m ² .yr)
節能率 ESR	1.0-(AEUIm×Ace+LEUIIm×EL) / (AEUIm+LEUIIm)	0.437	%
年總耗電量 TE	(EUI*×AFe+Σ _{1-k} Enk×UR) / CF	14174050.85	kWh/yr
年總綠能量 TGE	申請人自提第三公正單位認證報告書	-	kWh/yr
總耗電密度 TEUI	TE / (AFe+AFn)	112.84	kWh/(m ² .yr)
碳排密度指標 CEI*	EUI*×β1	50.92	kgCO ₂ /(m ² .yr)
評分尺度與分級評估判定：			
近零碳基準 EUI _n	UR×(0.5×AEUIm+0.5×LEUIIm+EEUI)	95.81	kWh/(m ² .yr)
綠建築基準 EUI _g	UR×(0.8×AEUIm+0.8×LEUIIm+EEUI)	130.15	kWh/(m ² .yr)
最大值基準 EUI _{max}	UR×(2.0×AEUIm+2.0×LEUIIm+EEUI)	267.48	kWh/(m ² .yr)
耗電密度指標 EUI*	UR×(AEUIm×Ace+LEUIIm×EL+EEUI×Ep)	103.07	kWh/(m ² .yr)
建築能效 SCORE _{EE}	當 EUI* ≤ EUI _g 時，50+40×(EUI _g -EUI*) / (EUI _g -EUI _n)	81.55	分
	當 EUI* > EUI _g 時，50×(EUI _{max} -EUI*) / (EUI _{max} -EUI _g)		
優惠能效 SCORE _{EE} *	SCORE _{EE} ×(1.0+γ)		分
建築能效等級	■ 第 1 級 □ 第 2 級 □ 第 3 級 □ 第 4 級 □ 第 5 級 □ 第 6 級 □ 第 7 級		

3. 綠化量指標

(1) 建築基本資料

- A. 基地面積：7968.24m²
- B. 建築面積：2848.12m²
- C. 法定建蔽率：60%
- D. 實際建蔽率：60%
- E. 法定空地面積：3187.30m²
- F. 不可綠化面積：0m²
- G. 土地使用分區：第七種特定經貿核心專區

(2) 綠化量設計概要

本案分為地面層、屋頂層均予以綠化，以立體綠化之手法設計。地面層、屋頂層以人工地盤與裸土花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊；屋頂以栽植喬木、灌木、草花為主。

(3) 綠化量指標說明

於本案沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度≥1.0m。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計，以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



圖 2 人工地盤花園植栽示意圖

表 3 綠化量指標評估表 - 基本型 (2023 年版)

綠化量指標評估表 - 基本型 (2023年版)					
一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案					
二、綠化量評估					
植栽種類	固碳當量Gi (kgCO ₂ e/m ² .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積Ai (m ²)	計算值Gi×Ai (kgCO ₂ e/yr)	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=4.0m ² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	0.00
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 □免檢討 ■合格 □不合格	1488.00 m ²	2232.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 □免檢討 □合格 □不合格	0.00 m ²	0.00
	棕櫚類	0.66	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	0.00
灌木		0.50	覆土深度=0.5m以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	0.00
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=0.5m以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	0.00
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.3m以上 □免檢討 ■合格 □不合格	1230 m ²	369.00
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=0.3m以上 ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	
其他(自行描述)		-	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² ■免檢討 □合格 □不合格	0 m ²	0.00
ΣGi×Ai=2601.00					
三、生態綠化優待係數α				ra=1	
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。				α=1.3	
其中α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例					
四、綠化設計值TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α				TCO ₂ = 3381.30	
五、綠化基準值TCO _{2c} 計算 TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A ₀ -A _p)×(1-r)，若A'<0.15×A ₀ ，則A'=0.15 A ₀ ，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β為單位綠地CO ₂ 固定量基準[kg/m ²]				TCO _{2c} = 1577.71kg	
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO ₂ - TCO _{2c})/TCO _{2c} 】+1.5= 9.00，(0.0≤RS2≤9.0)				

4. 基地保水指標

本案基地鑽探資料顯示本案表層2m範圍內為回填土層，其土質為回填層及粉土質黏土，統一土壤分類為SM，水力傳導係數 $k=10^{-7}m/s$ ，基地最終入滲率 $f=10^{-6}m/s$ 。

(1) 保水量設計概要

由於本案土質為SM，本案以Q1綠地、被覆地、草溝保水設計、Q3花園土壤雨水截留設計保水設計與Q5地下蓄水框架為主要設計手法

(2) 基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。本案以地下滲透儲集框架Q5為主。Q1綠地、被覆地、草溝保水與Q3人工地盤花園土壤設計為輔。

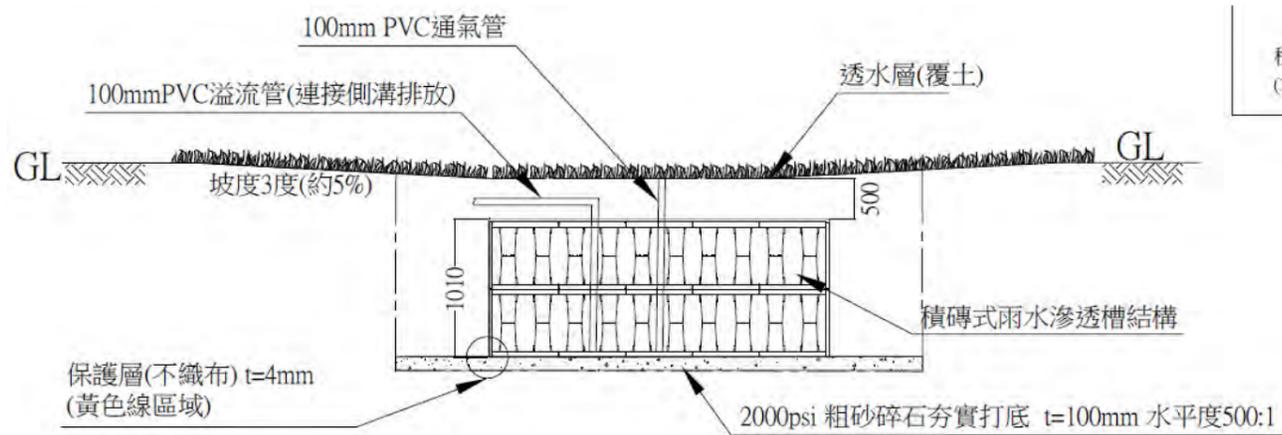


圖3 Q5地下蓄水框架保水設計概念圖

表4 基地保水指標評估表 - 基本型 (2023年版)

基地保水指標評估表 - 基本型 (2023年版)					
一、建築物名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案					
二、基地最終入滲率f 判斷					
鑽探報告土壤分類= SM		水力傳導係數 $k=10^{-7}m/s$			
最大降雨延時 $t=86400(s)$		基地最終入滲率 $f=10^{-6}m/s$			
三、基地保水量評估					
保水設計手法		說明	設計值	保水量 Q_i	
常用保水設計	Q1綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	600	51.84	
	Q2透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	0	0.00	
		基層厚度(m)	0		
Q3花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	0.00	588.40	11.42	
	花園土壤體積(m^3)	0.00			
特殊保水設計	Q4貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積(m^2)	0	0.00	
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0		
	Q5地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	370.00	333.00
		礫石貯集設施體積(m^3)	370.00		
Q6滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0	0.00	
	開孔率 χ	0			
Q7滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0	0.00	
Q8滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0	0.00	
	滲透側溝材質 a	0			
Qn其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用		0	0.00	
			$\Sigma Q_i=406.26$		
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用					
四、基地保水設計值 λ 計算				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.59$	
各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Q_i = 406.26$ ； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 688.46$ ；					
五、基地保水基準值 λ_c 計算				$\lambda_c = 0.20$	
$\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ ， r = 法定建蔽率，分期分區時 r = 實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時，令 $r = 0.85$					
六、系統得分	$RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 9.00$ 分 ($0.0 \leq RS3 \leq 9.0$)				

5. 日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

(1) 建築外殼節能設計

本案位於南部氣候分區，本案為一幢一棟，地下七層，地上三十九層(鋼骨造)。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2) 計算「外殼節能效率」

- A. 本棟建築物外殼耗能量指標依據2021年「建築節能設計技術規範」檢討計算屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 、外牆平均熱傳透率 U_{aw} 、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 R_{vi} 、辦公類外殼耗能量 $Envload$ 。
- B. 本案無天窗設計。假設外殼玻璃可見光反射率 $R_{vi} < 0.20$ 。
- C. 建築技術規則綠建築專章三百零九條規定，進行EEV評估：
假設 $EEV = EV/E_{vc} = 0.25 > 0.20$ (OK)
- D. EEV值小於0.20，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

表 5 屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表(參考)

構造	編號	構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² .K)]
隔熱拍漿粉光地坪	R016	外氣膜	----	1/23.000	0.769
		2500psi以上混凝土	0.0500	1/ 1.400	
		硬低密度PS板	0.0500	1/0.056	
		PU	0.0050	1/0.050	
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500	
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500	
		內氣膜	----	1/7.000	

土區)平均熱傳透率 U_{ar} 評估表(參考)

構造	編號	大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² .K)]
屋頂覆土	R018	外氣膜	----	1/23.000	0.769
		覆土	----	1/ 1.050	
		不織布及排水版	0.0200	1/0.190	
		低密度PS板	0.0500	1/0.056	
		水泥砂漿	0.0150	1/ 1.500	
		鋼筋混凝土	0.1500	1/ 1.400	
		水泥砂漿	0.0100	1/ 1.500	
		內氣膜	----	1/ 7.000	

表 7 外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表(參考)

編號	構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m.K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² .K)]	
W008		外氣膜	-----	1/23.000	0.891
		玻璃	0.0080	1/0.780	
		空氣層	-----	0.086	
		鋁板	0.0016	1/210.00	
		玻璃棉	0.0300	1/0.042	
		空氣層	-----	0.086	
		石板膏	0.0120	1/0.170	
		內氣膜	-----	1/9.000	

(3) 計算「空調系統節能效率」

本案為商場類與辦公類建築之複合式建築， $EAC = 0.61 < 0.80$OK

(4) 計算「照明系統節能效率」

本案針對針對供公眾使用、管委會、梯廳等公共空間，設置高效率LED燈具，有效減少照明耗能達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。假設令 $EL = 0.50 \leq 0.80$ (OK)。

(5) 綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」三種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

(6) 本案因評估建築能效BERS，並預計取得第一級建築能效，故實際日常節能指標得分採用SCOREEE=81.05計

表 8 日常節能指標評估表 - 基本型 (2023 年版)

日常節能指標評估表 - 基本型 (2023年版)			
一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=無天窗	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
2. 玻璃可見光反射率 $R_{vi}=0.19 < 0.20$, $i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.79 < 0.80(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
4. 外殼節能效率 EV= ; EVc= ; EVmin= ; EEV=(EVc-EV)/(EVc-EVmin)=0.25 ≥ EEVc=0.20	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
系統得分	RS4 ₁ =11.30 × 【EEV-0.20】 =0.57, (0.0 ≤ RS4 ₁ ≤ 9.0)		
B、空調系統節能EAC			
B1中央空調系統部分(空調面積Afc' = m ² , 主機總容量= RT)			
1. 當主機總容量 ≤ 50RT 時, EAC'=(1.0-EE)= ≤ EACc=0.80	<input type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
2. 當主機總容量 > 50RT 時, 主機容量效率HSC =ACsc/ACs= ≤ HSCc=	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
a1=PRs=0	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi×HTi)=0	R=Σai×ri=0	
a2=PRf=0	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=0	且0 ≤ R ≤ 0.3	
a3=PRp=0	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=0		
a4=PRt=0	b4=1.00		
EAC'=[(a1×b1+a2xb2+a3xb3+a4xb4)]-R=0.61 ≤ EACc=0.80, 且EAC ≥ 0.40	<input checked="" type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
B2個別空調系統部分(個別空調部分面積Afc''= m ²)			
1. 具有能源效率標示證明時, 採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 Ar1= ; Ar2= ; Ar3= ; Ar4= EAC''=0.90 × 【1.0-(0.39×Ar1+0.29×Ar2+0.25×Ar3+0.12×Ar4)】 = ≤ EACc=0.80	<input type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
2. 無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時, 令 EAC''=0.80	<input type="checkbox"/>	合格	<input type="checkbox"/>
B3負壓風扇系統(空調面積Afc'''= m ²)			
1. 平均風速 Va=Vt/Ar=, 且 0.5 ≤ Va ≤ 2.5			
2. 未採用負壓風扇系統之自然通風潛力 Vp=			
3. 已採用負壓風扇系統之自然通風潛力 Vp*=			
4. EAC'''=1.0-(Vp*-Vp)=			
系統得分	RS4 ₂ =53.30 × 【0.80-Σ _{i=1} (EAC)】 =10.13, (0.0 ≤ RS4 ₂ ≤ 16.0)		

C、照明系統節能EL			
Σ(nij×wij×β)=	Σ(LPDi×Ai)=		
EL=【Σ(nij×wij×β)/Σ(LPDi×Ai)】=0.50, ELc=0.80, 且EL ≥ 0.40			<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
系統得分	RS4 ₃ =23.30 × 【0.80-EL】 =7.00, (0.0 ≤ RS4 ₃ ≤ 7.0)		
註：以「分項評估法」者，請填三、四；以「建築能效評估法」者，請填寫五、六、七。			
三、綠建築分項評估法之日常節能指標總得分RS4計算			
系統得分	RS4= RS4 ₁ + RS4 ₂ +RS4 ₃ =, 0.0 ≤ RS4 ≤ 32.0)		
四、再生能源之日常節能指標總得分RS4*優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式 T=			
2. 再生能源設置比例 Rs =			
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=			
優惠得分	RS4*= RS4×(1.0+ γ)=, 0.0 ≤ RS4 ≤ 32.0)		
五、建築能效評估法(依建築能效評估系統BERSn)			
1. 近零碳基準 EUI _n =95.81 kWh/(m ² .yr)			
2. 綠建築基準 EUI _g =130.15 kWh/(m ² .yr)			
3. 最大值基準 EUI _{max} =267.48 kWh/(m ² .yr)			
4. 耗電密度指標 EUI*=103.07 kWh/(m ² .yr)			
5. 建築能效 SCORE _{EE}	當EUI* ≤ EUI _g 時, 50+40×(EUI _g -EUI*) / (EUI _g -EUI _n)= 當EUI* > EUI _g 時, 50×(EUI _{max} -EUI*) / (EUI _{max} -EUI _g)=		81.05
六、再生能源之建築能效SCORE _{EE} *優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式 T=			
2. 再生能源設置比例 Rs =			
3. 再生能源 PV 優惠係數 γ =0.1×T×Rs=			
4. 再生能源之建築能效 SCORE _{EE} *= SCORE _{EE} ×(1.0+ γ)=			
七、依上述建築能效判定日常節能指標總得分RS4計算			
系統得分	RS4=32.0×(SCORE _{EE} -50.00)/40.00=24.80, (0.0 ≤ RS4 ≤ 32.0)		

6. 水資源指標

(1) 節水設計概要說明

本案全面採用具金級省水標章的兩段式馬桶。A=3.00

全面採用自動感應小便斗 b=1.0

全面採用自動感應水龍頭 c=1.0



圖 4 採用具有省水標章認證之器具

(2) 彌補措施規劃概要說明

- A. 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- B. 本案基地面積7968.24m²，總樓地板面積131351.79m²>20000m²，須設置大耗水彌補設施。
- C. 本案設置雨水利用系統一座，雨水收集地點為屋頂層、露臺等。
- D. 本案位於桃園市中壢區，依「綠建築評估手冊-基本型」(2023年版)，求得日平均降雨量R=4.58(mm/日)，建議貯水天數Ns=11.94。
- E. 雨水貯集槽位於筏基。

(3) 雨水貯集槽Vs總計須求面積說明:

$$\begin{aligned} V_s &= (\text{總樓地板面積}/10000) * 10.0 * N_s + (\text{需澆灌草坪}/100) * 0.5 * N_s \\ &= 131351/10000 * 10 * 11.94 + 1230/100 * 0.5 * 11.94 \\ &= 1568.33 + 73.43 \text{ m}^3 \\ &= 1641.76 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

本案僅有設置790>788 m³雨水回收池做為高雄市地方法規檢討用。

(4) 本案雨水貯集槽實體容積790 (m³) >1641.76 (m³)，故合格高雄法規但不符合本案綠建築標章規範。

(5) 故大耗水評估e=3.00(草花澆灌符合)-2.00(大規模彌補不符合)=1.00

(6) 本案無設置建築工地地下水再利用儲水塔裝置，故f=-1.0

(7) Wi=3+1+1+1-1=5.00

(8) RS8=2.50×【(Wi-2.0)/2.0】+1.5=4.00，(1.5≤RS8≤8.0)

表 9 水資源指標評估表 - 基本型 (2023 年版)

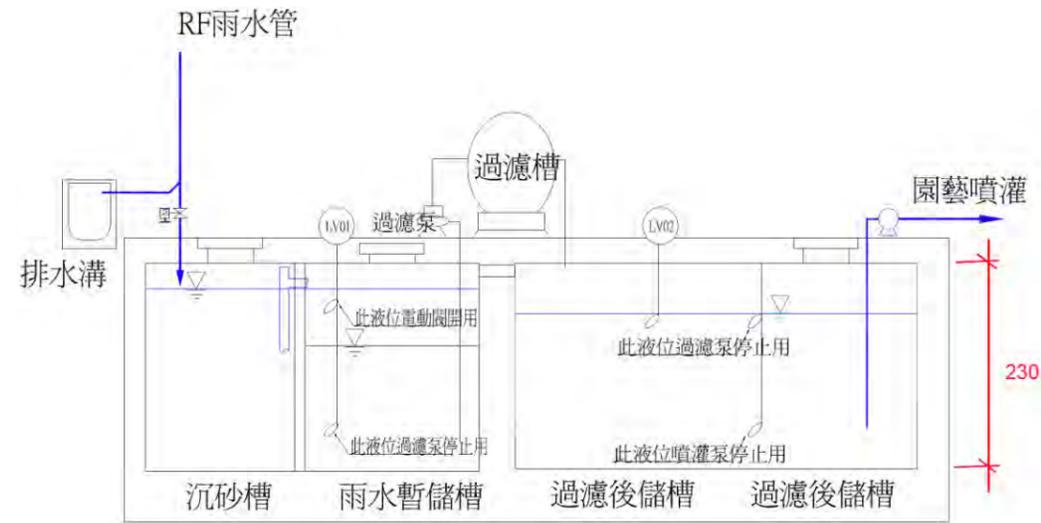


圖 5 雨水再利用設施系統圖

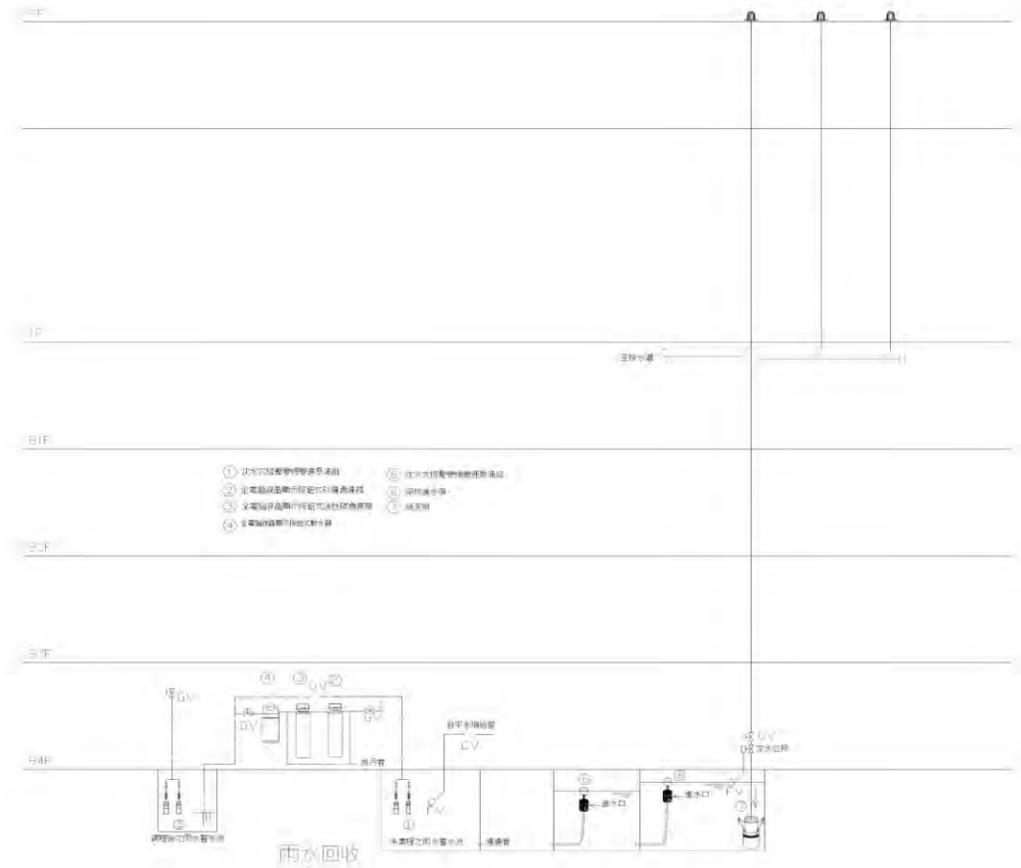


圖 6 雨水再利用系統

水資源指標評估表 - 基本型 (2023年版)						
一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案						
基地所在地區	高雄	大型耗水項目	有			
日降雨概率P	-	日平均雨量R	4.58			
集雨面積Ar	-	儲水天數Ns	11.94			
二、水資源指標計算式						
編號	評分項目	得分				
a	大便器	3.00				
b	小便器	0.00				
c	供公眾使用之水栓	0.00				
d	浴缸或淋浴	-				
e	雨中水設施或節水澆灌系統	1.00				
f	空調節水	-				
g	智慧水表	-				
h	建築工地地下水再利用儲水塔裝置	-1.00				
水資源指標總得分WI=a+b+c+d+e+f+g+h=			3.00			
三、自來水替代率評估項目						
A、自來水替代水量Ws						
日集雨量Wr = R × Ar =		<input type="text" value="-"/>	Ws = <input type="text" value="-"/> (Ws以Wr或Wd 兩者中)			
雨水利用設計量Wd = ΣRi =		<input type="text" value="-"/>				
B、建築類別總用水量Wt						
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量Wf (公升/(m ² .日))	Af或Nf(m ²)	全棟建築總用水量Wt (公升/日)	
>	-	-	-	-	-	
C、自來水替代率Rc = Ws ÷ Wt =				<input type="text" value="-"/>	%	
D、雨水貯集槽Vs =				<input type="text" value="790 m<sup>3</sup>"/>	標準值Vc = <input type="text" value="1641.76 m<sup>3</sup>"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算WI=a+b+c+d+e+f+g+h =5.00						
四、系統得分		RS8=2.50×【(WI-2.0)/2.0】+1.5=4.00, (1.5≤RS8≤8.0)				

7. 污水及垃圾改善指標

所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。

- 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
- 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
- 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
- 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。

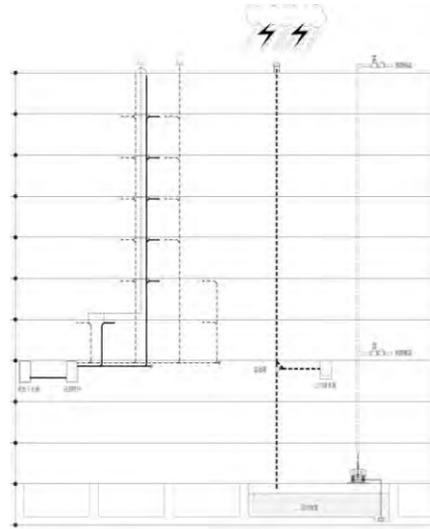


圖7 雨污水分流



圖8 密閉垃圾桶意象



圖9 資源分類桶意象

表 10 污水垃圾改善指標評估表 - 基本型 (2023 年版)

污水垃圾改善指標評估表 - 基本型 (2023年版)			
一、建築名稱：御盟建設前鎮區經貿三小段4、6地號案			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	<input checked="" type="checkbox"/>
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/> _{G8}
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	<input type="checkbox"/> _{G9}
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/> _{G10}
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與6.7.9.項不能重複得分)		G1=8分	<input type="checkbox"/> _{G1}
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5分	<input type="checkbox"/> _{G2}
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2分	<input type="checkbox"/> _{G3}
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4分	<input type="checkbox"/> _{G4}
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4分	<input type="checkbox"/> _{G5}
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3分	<input checked="" type="checkbox"/> _{G6}
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3分	<input checked="" type="checkbox"/> _{G7}
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2分	<input checked="" type="checkbox"/> _{G8}
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2分	<input checked="" type="checkbox"/> _{G9}
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2分	<input type="checkbox"/> _{G10}
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	<input type="checkbox"/> _{G11}
三、污水垃圾改善設計值計算GI=ΣGi=10			
四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=1.50，(0.0≤RS9≤5.0)		

(二) 智慧建築計畫說明

本案規劃依內政部建築研究所制定之智慧建築評估手冊2016年版檢討智慧建築，屬辦公服務類及商業類。其智慧建築之規劃設計將依使用空間、用途分別檢討與設計，使其符合預期之需求並提升其舒適度與使用者之滿意度。本案預計申請黃金級智慧建築。

1. 綜合佈線指標

本案建置FTTH光纖到戶，並以綜合佈線做為提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務時的一種主要基礎設施與系統建置標準。以實現高速連網、語音通信、數據傳輸、資訊擷取、便利居家、監控管理與節能永續等現代生活。

建築物智慧化之達成，首要在建置各種資訊、通信、控制與感知系統，而系統間之連結與資訊整合，則須倚賴綜合佈線有效之規劃建置與管理。

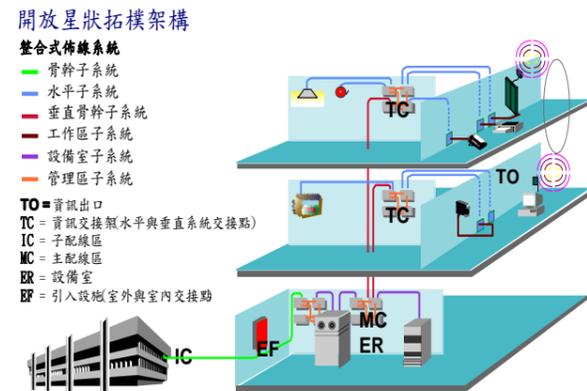


圖 10 符合 EL-3600 規範



圖 11 弱電系統共用纜線架

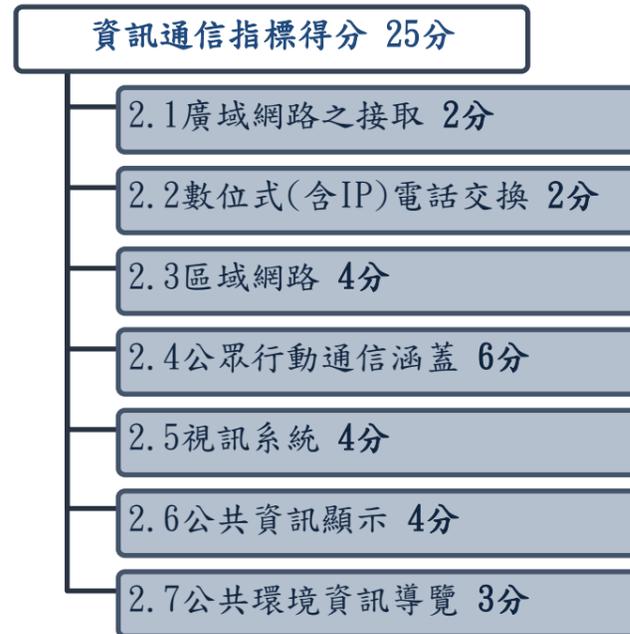


圖 14 建置無線區域網路

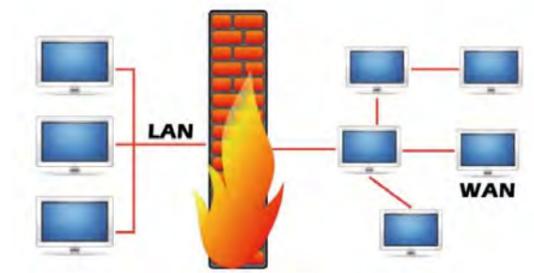


圖 12 網路防火牆設備

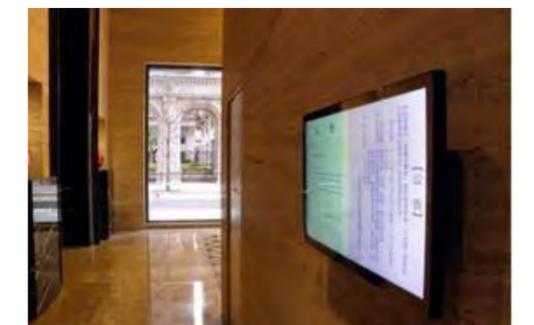


圖 13 公共資訊顯示系統



圖 15 公眾行動通信改善

2. 資訊通訊指標

電信銅纜及資訊光纖藉由電信室引進至建築物公共區域。用戶可透過建築物內部網路連結至建築物公設網路，達成對內對外的雙向互動，更包含建置無線上網服務，數位影音對講系統等來達到e化商辦的落實。

- (1) 本案除建置廣域網路及無線網路系統外，為了確保網路效能與安全本案設置了具網管型的網路交換器、網管軟體外，另建置防火牆設備以確保網路資訊安全。
- (2) 本案於公區設置連絡通信的數位IP電話交換機。
- (3) 建置行動通訊改善設備，改善建築物地下室及電梯等空間的通訊環境。
- (4) 於一樓門廳設置公共資訊顯示系統，除了可作為平時對信息的公告外，於緊急狀況時更可顯示相關的緊急訊息。

3. 系統整合指標

本案於管理櫃台規劃建置一套中央監控系統，整合動力、照明、空調、通風、給排水、電梯與消防等機電設備，賦予重要機電設備的遠端即時監控能力。此外，針對各項子系統，包含對講、監視、門禁、保全、緊急求救、停車等系統，皆已導入不同智慧情境連動機制。

- (1) 消防系統觸發時，可執行門禁開啟、空調關閉、啟動照明迴路、電梯下降至一樓避難層停止與待命、關閉送排風等整合連動。
- (2) 中央監控系統採用工業標準化整合平台，具備 WEB 化操作環境，可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報功能。

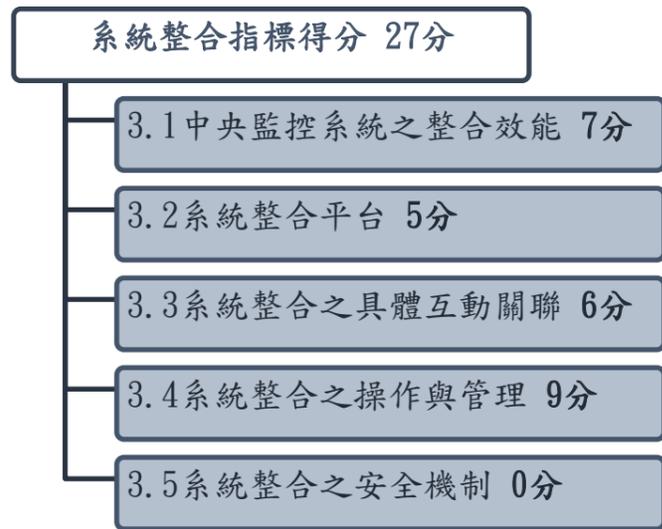


圖 16 自動化系統移報中央監控

4. 設施管理指標

規劃設施管理主機，能將設施管理之資產管理、設備維護、長期修繕管理、設施維運作業流程、設備通訊整合服務、組織管理等功能，整合在本管理系統內，以提供各單元相關設備資料蒐集、紀錄、儲存及決策功能；併保存所有所有施工竣工圖資。且能整合式中央監控系統等資訊於本系統服務平台上，以使設施管理能達成更有效率與便捷的目標。

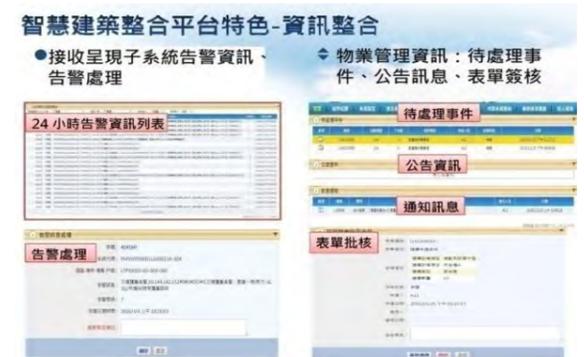
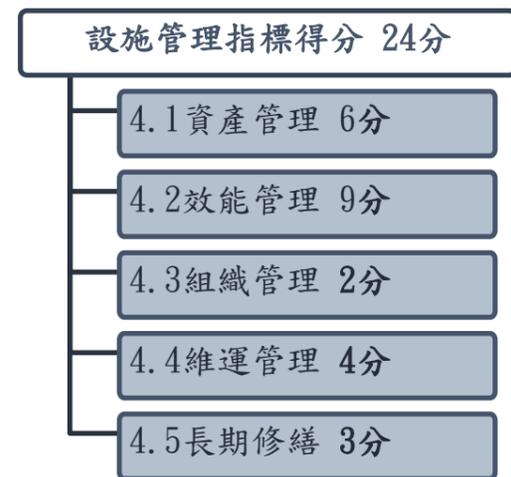


圖 19 設施管理系統頁面



圖 17 消防系統連動控制

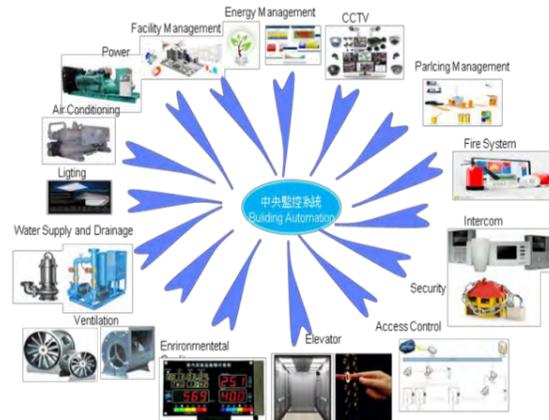


圖 18 中央監控系統架構



圖 20 設施管理系統架構



圖 21 設施管理系統

5. 安全防災指標

建物安全方面，主要規劃火警災害位置定址，消防系統透過中控系統連動空調、門禁、通風換氣及電梯等設備，於災害發生時可主動連動避免災害擴大。人身安全方面，建置建築物內外的保全、門禁、監視及緊急求救等系統，以提供最完善的安全防護以保障建築物及人身安全。

- (1) 於一樓周遭、屋頂區域，設置門位偵測保全設備。
- (2) 一樓與屋頂門禁區域與監視系統連動，當發生緊急事件時，可透過監視系統錄製該地現場影像畫面。

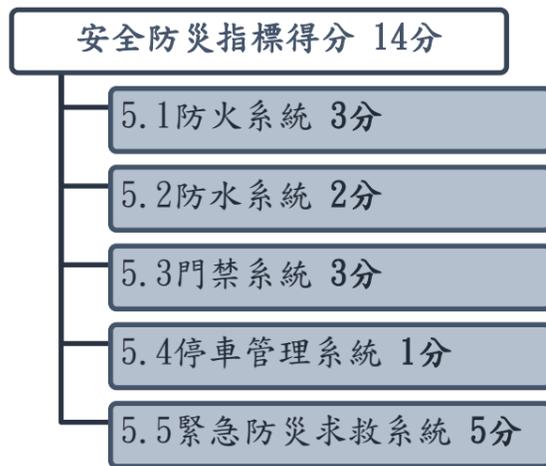


圖 22 建置影視對講系統



圖 23 監視、門禁、停管及緊急求救系統連動控制



圖 24 監視、門禁及保全系統連動控制

6. 節能管理指標

各式能源的使用管理已是國際間重要的議題，現已規劃建築設備能源之控管機制，採用符合節能標章或高效能的設備。

- (1) 於公共區設置一級能效分離式冷氣。
- (2) 空調、照明及動力設備皆具有節能的控制技術。
- (3) 採用具有能源管理功能之中央監控系統。

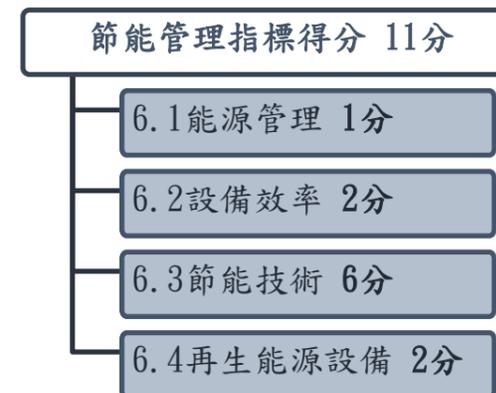


圖 25 一級能效分離式冷氣

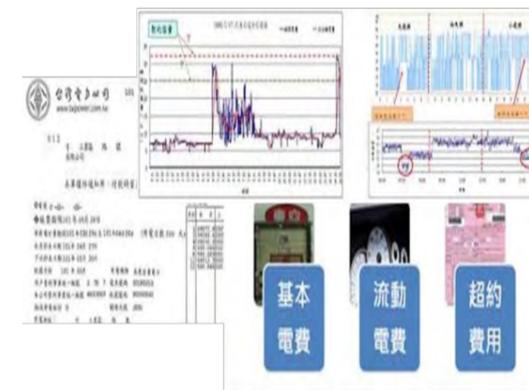


圖 26 能源管理



圖 27 電力需量管理

7. 健康舒適指標

隨著電腦科技的進步，人們的工作與生活型態也隨之改變，長時間待在室內的生
活工作型態，已成為大多數現代人的生活模式，健康、舒適、符合人體工學的工作環
境，為智慧建築規劃設計的基本考量事項。基於上述之目的，本案進行符合健康舒適
指標項目之設計。

- (1) 本案提供足夠的室內高度，以利未來各項系統的擴充。
- (2) 公共空間居室設置溫溼度偵測器並連動空調設備。
- (3) 設置具傳輸功能之藍芽血壓計。

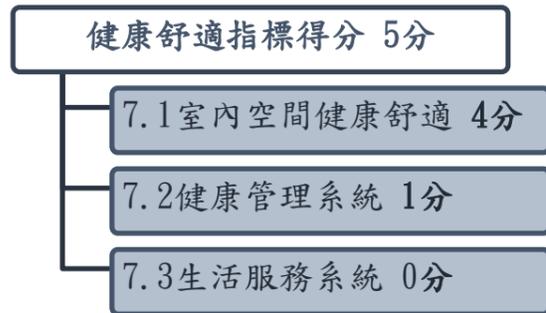


圖 28 室內環境品質偵測



圖 29 舒適的室內高度



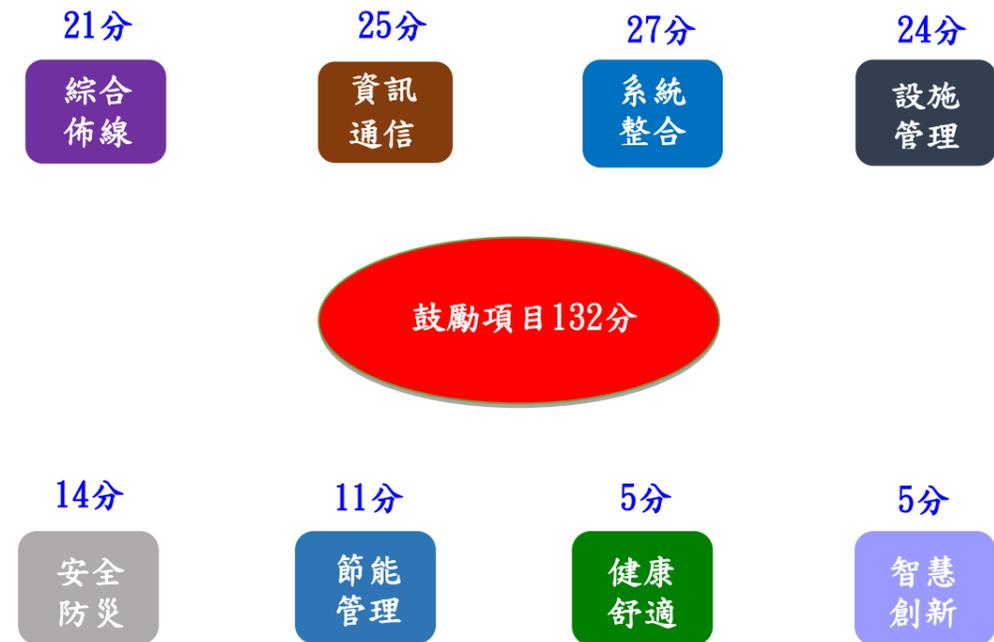
圖 30 生理監測裝置

8. 智慧創新指標

本案建置智慧郵箱系統、行動裝置門禁管理系統、智慧整合型感應卡、行動保全
影音對講系統、非接觸式感應叫電梯等創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、
舒適、效率及維護等具有效益。



圖 31 智慧郵箱



智慧建築鼓勵項目各指標得分檢討

(三) 增額容積證明文件

高雄市政府 函

檔 號：
保存年限：

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號10樓
承辦單位：捷運工程局開發路權科
承辦人：林美婷
電話：07-3368333分機2933
傳真：07-331-4366
電子信箱：khtb0441@kcg.gov.tw

807001
高雄市三民區建國三路111號15樓之1

受文者：御盟建設股份有限公司
發文日期：中華民國113年5月29日
發文字號：高市府捷開字第11331209900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：收款收據乙張

主旨：核發臺端申請本市前鎮區經貿段三小段4、6地號等2筆土地之環狀輕軌增額容積許可證明，許可事項及相關配合事宜詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年4月26日高市府捷開字第11330920800號函及臺端113年5月24日檢送匯款收據（影本）辦理。
- 二、臺端申請本市前鎮區經貿段三小段4、6地號等2筆土地（總面積7,968.24方公尺）之環狀輕軌增額容積案，經本府核定增額容積量為11,713.31平方公尺（基準容積之30%）。
- 三、本案增額容積申請基地須一宗基地申請建築，另涉及建管法令部分，請依相關建管程序辦理。
- 四、臺端等依「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案」之規定申請增額容積並於同意書承諾切結事項如下：
 - (一)申請環狀輕軌增額容積建築基地屬前開都市計畫書中土地使用分區管制要點第八點者，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並於核發建造執照前向本府繳納「增額容積價金」後，始得核發建造執照。

(二)環狀輕軌增額容積價金之計算依據前開都市計畫書中土地使用分區管制要點第六點規定辦理。

(三)環狀輕軌增額容積申請案件所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。

五、臺端如不服本處分，請於本處分函送達翌日起30日內填具訴願書由本府轉陳內政部或逕向內政部提起訴願。訴願書相關表格請逕至內政部訴願審議委員會下載（<http://coaa.moi.gov.tw/Form/AA300000.aspx>）。

六、副本抄送本府都市發展局、工務局（建築管理處）及地政局前鎮地政事務所，請依高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點，辦理套繪、登錄及資料建檔、土地登記建檔（土地參考資訊異動序號隨文檢送）及開放民眾查詢。

正本：邵永添

副本：御盟建設股份有限公司、高雄市政府都市發展局、高雄市政府工務局、高雄市政府地政局前鎮地政事務所、高雄市政府捷運工程局

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

附錄四、不動產估價報告書摘要

附錄四、不動產估價報告書摘要

(一) 中華不動產估價師聯合事務所

中華不動產估價師聯合事務所

中華不動產估價師聯合事務所

都市更新權利變換
不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：240330192

二、委託人：御盟建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

更新單元名稱：

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

(一)更新前基本資料：

1.勘估標的內容：

- (1)土地標示：高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地
- (2)建物標示：本案更新範圍現況無地上建物
- (3)評估權利種類：都市更新權利變換之權利價值
- (4)更新範圍內土地面積：7,968.2400m²(2,410.3926坪)
註：以上面積不包含更新單元內作為抵充地之經貿段三小段3地號。
- (5)土地使用分區：第七種特定經貿核心專用區

2.產權分析：

(1)所有權人及權利範圍：

表一：土地產權分析表

地段別：經貿段三小段

編號	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積 (m ²)	土地持分面積 (坪)	登記建號	備註
1	4	5,048.7700	邵●	1	1	5048.7700	1527.2529	-	
2	6	2,919.4700	邵●	1	1	2919.4700	883.1397	-	
合計		7,968.2400				7,968.2400	2,410.3926		

表二：建物產權分析表

本案都市更新勘估標的範圍地上現況無建物，故無須製作建物產權分析表。

(2)他項權利分析：

共設定有抵押權1筆，金額合計1,558,740,000元。

表三：他項權利分析表

土地：

標示部		他項權利部				
編號	地號	登記次序	種類	他項權利人	設定日期	擔保債權總金額
1	4	0001	最高限額抵押權	彰化銀行股份有限公司	112.10.11	1,558,740,000
2	6	0001	最高限額抵押權	彰化銀行股份有限公司	112.10.11	
合計						1,558,740,000

3.建築型式：都市更新勘估標的範圍目前地上無建物。

(二)更新後基本資料：

1.建築型式：地上39層、地下7層之店面、辦公室大樓。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：

規劃面積：銀行313.35坪、咖啡廳329.28坪、辦公室28,894.54坪，合計29,537.17坪；另規劃有停車位1,000個(詳見第8頁表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表)。

3.建物構造：鋼骨造

(三)評估內容：

1.更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例：

更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值合計為新台幣2,313,976,896元(詳見第7頁表四：更新前土地權利價值表)。

2.更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值：

更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值合計為新台幣14,386,409,760元(詳見第8頁表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、第13頁表六：更新後車位權利價值表)。

四、估價前提：

(一)估價目的：

本次估價目的係做為勘估標的都市更新權利變換價值認定之參考，報告書中所載之價值僅限於該目的之參考，不適用於其他用途。該價格形成基礎主要考慮公平、均衡之原則，提供勘估標的權利變換分配價值之參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國113年04月30日

(四)勘察日期：民國113年07月10日

(五)估價條件：

本案估價條件說明如下：

1.價格日期：民國113年04月30日

2.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。
- (2)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：

宗地序號	地號	地號面積(m ²)	宗地面積(m ²)	劃分宗地之原因
1	4	5,048.77	7,968.24	毗鄰數筆土地為同一所有權人
	6	2,919.47		
	合計	7,968.24	7,968.24	

- (3)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。

3.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。
- (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。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

- (一)更新前土地權利價值總額：新臺幣2,313,976,896元(詳見表四)
- (二)更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣14,386,409,760元(詳見表五及表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師： 邱襄陵  (簽名或蓋章)

不動產估價師開業證書字號：(109)北市估字第000281號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(113)北市估證字第256號

表四：更新前土地權利價值表

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合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	邵●	4、6	2,313,976,896	2,313,976,896	100.0000%
合計			2,313,976,896	2,313,976,896	100.0000%

註：以上不包含更新單元內作為抵充地之經貿段三小段3地號。

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

單元代號	樓層	土地持分面積(m ²)	建物面積合計(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)
1F-銀行-1F	1	34.6306	176.17	760,000	133,891,386
1F-銀行-2F	2	26.9657	137.18	403,000	55,283,464
1F-咖啡廳1-1F	1	26.4160	134.38	720,000	96,756,292
1F-咖啡廳1-2F	2	23.5832	119.97	360,000	43,190,214
1F-咖啡廳2	1	14.7275	74.92	673,000	50,422,232
5F-辦公1	5	18.6256	94.75	393,000	37,237,709
5F-辦公2	5	17.3063	88.04	389,000	34,247,891
5F-辦公3	5	23.4538	119.31	387,000	46,174,643
5F-辦公4	5	42.3403	215.39	387,000	83,357,433
5F-辦公5	5	19.5536	99.47	389,000	38,695,131
5F-辦公6	5	42.3124	215.25	387,000	83,302,544
5F-辦公7	5	23.7894	121.02	374,000	45,261,983
5F-辦公8	5	17.9356	91.24	381,000	34,763,260
6F-辦公1	6	18.6256	94.75	395,000	37,427,213
6F-辦公2	6	17.3063	88.04	391,000	34,423,972
6F-辦公3	6	23.4538	119.31	389,000	46,413,271
6F-辦公4	6	42.3403	215.39	389,000	83,788,220
6F-辦公5	6	19.5536	99.47	391,000	38,894,078
6F-辦公6	6	42.3124	215.25	389,000	83,733,049
6F-辦公7	6	23.7894	121.02	376,000	45,504,026
6F-辦公8	6	17.9356	91.24	383,000	34,945,744
7F-辦公1	7	18.6256	94.75	397,000	37,616,718
7F-辦公2	7	17.3063	88.04	393,000	34,600,054
7F-辦公3	7	23.4538	119.31	391,000	46,651,900
7F-辦公4	7	42.3403	215.39	391,000	84,219,008
7F-辦公5	7	19.5536	99.47	393,000	39,093,025
7F-辦公6	7	42.3124	215.25	391,000	84,163,553
7F-辦公7	7	23.7894	121.02	379,000	45,867,090
7F-辦公8	7	17.9356	91.24	385,000	35,128,228
8F-辦公1	8	18.6256	94.75	399,000	37,806,223
8F-辦公2	8	17.3063	88.04	395,000	34,776,136
8F-辦公3	8	23.4538	119.31	393,000	46,890,528
8F-辦公4	8	42.3403	215.39	393,000	84,649,796
8F-辦公5	8	19.5536	99.47	395,000	39,291,971
8F-辦公6	8	42.3124	215.25	393,000	84,594,057
8F-辦公7	8	23.7894	121.02	381,000	46,109,132
8F-辦公8	8	17.9356	91.24	387,000	35,310,713
9F-辦公1	9	18.6256	94.75	401,000	37,995,728

單元代號	樓層	土地持分面積 (m ²)	建物面積合計 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
9F-辦公2	9	17.3063	88.04	397,000	34,952,218
9F-辦公3	9	23.4538	119.31	395,000	47,129,157
9F-辦公4	9	42.3403	215.39	395,000	85,080,584
9F-辦公5	9	19.5536	99.47	397,000	39,490,918
9F-辦公6	9	42.3124	215.25	395,000	85,024,561
9F-辦公7	9	23.7894	121.02	383,000	46,351,175
9F-辦公8	9	17.9356	91.24	389,000	35,493,197
10F-辦公1	10	18.6256	94.75	403,000	38,185,233
10F-辦公2	10	17.3063	88.04	399,000	35,128,299
10F-辦公3	10	23.4538	119.31	397,000	47,367,786
10F-辦公4	10	42.3403	215.39	397,000	85,511,371
10F-辦公5	10	19.5536	99.47	399,000	39,689,865
10F-辦公6	10	42.3124	215.25	397,000	85,455,065
10F-辦公7	10	23.7894	121.02	385,000	46,593,218
10F-辦公8	10	17.9356	91.24	391,000	35,675,681
11F-辦公1	11	18.6256	94.75	405,000	38,374,738
11F-辦公2	11	17.3063	88.04	401,000	35,304,381
11F-辦公3	11	23.4538	119.31	399,000	47,606,414
11F-辦公4	11	42.3403	215.39	399,000	85,942,159
11F-辦公5	11	19.5536	99.47	401,000	39,888,812
11F-辦公6	11	42.3124	215.25	399,000	85,885,569
11F-辦公7	11	23.7894	121.02	387,000	46,835,260
11F-辦公8	11	17.9356	91.24	393,000	35,858,166
12F-辦公1	12	18.6256	94.75	407,000	38,564,243
12F-辦公2	12	17.3063	88.04	403,000	35,480,463
12F-辦公3	12	23.4538	119.31	401,000	47,845,043
12F-辦公4	12	42.3403	215.39	401,000	86,372,947
12F-辦公5	12	19.5536	99.47	403,000	40,087,758
12F-辦公6	12	42.3124	215.25	401,000	86,316,073
12F-辦公7	12	24.2723	123.48	389,000	48,032,957
13F-辦公1	13	23.2467	118.26	407,000	48,132,117
13F-辦公2	13	105.7079	537.76	401,000	215,640,889
14F-辦公1	14	30.0533	152.89	407,000	62,225,197
14F-辦公2	14	21.0651	107.16	405,000	43,400,831
14F-辦公3	14	35.4769	180.48	407,000	73,454,719
14F-辦公4	14	17.4537	88.79	407,000	36,137,742
14F-辦公5	14	35.4690	180.44	407,000	73,438,226
14F-辦公6	14	28.2591	143.76	397,000	57,072,601
15F-辦公1	15	30.0533	152.89	409,000	62,530,972
15F-辦公2	15	21.0651	107.16	407,000	43,615,157

案件編號：240330192

不動產估價報告摘要 9

單元代號	樓層	土地持分面積 (m ²)	建物面積合計 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
15F-辦公3	15	35.4769	180.48	409,000	73,815,676
15F-辦公4	15	17.4537	88.79	409,000	36,315,324
15F-辦公5	15	35.4690	180.44	409,000	73,799,102
15F-辦公6	15	36.6748	186.57	397,000	74,069,100
16F-辦公1	16	30.0533	152.89	411,000	62,836,747
16F-辦公2	16	21.0651	107.16	409,000	43,829,482
16F-辦公3	16	35.4769	180.48	411,000	74,176,632
16F-辦公4	16	17.4537	88.79	411,000	36,492,905
16F-辦公5	16	35.4690	180.44	411,000	74,159,978
16F-辦公6	16	36.6748	186.57	399,000	74,442,244
17F-辦公1	17	30.0533	152.89	413,000	63,142,522
17F-辦公2	17	21.0651	107.16	411,000	44,043,807
17F-辦公3	17	35.4769	180.48	413,000	74,537,589
17F-辦公4	17	17.4537	88.79	413,000	36,670,486
17F-辦公5	17	35.4690	180.44	413,000	74,520,853
17F-辦公6	17	36.6748	186.57	401,000	74,815,388
18F-辦公1	18	30.0533	152.89	415,000	63,448,297
18F-辦公2	18	21.0651	107.16	413,000	44,258,132
18F-辦公3	18	35.4769	180.48	415,000	74,898,546
18F-辦公4	18	17.4537	88.79	415,000	36,848,067
18F-辦公5	18	35.4690	180.44	415,000	74,881,729
18F-辦公6	18	36.6748	186.57	403,000	75,188,532
19F-辦公1	19	30.0533	152.89	417,000	63,754,072
19F-辦公2	19	21.0651	107.16	415,000	44,472,457
19F-辦公3	19	35.4769	180.48	417,000	75,259,503
19F-辦公4	19	17.4537	88.79	417,000	37,025,648
19F-辦公5	19	35.4690	180.44	417,000	75,242,605
19F-辦公6	19	36.6748	186.57	405,000	75,561,676
20F-辦公1	20	30.0533	152.89	419,000	64,059,847
20F-辦公2	20	21.0651	107.16	417,000	44,686,782
20F-辦公3	20	35.4769	180.48	419,000	75,620,460
20F-辦公4	20	17.4537	88.79	419,000	37,203,229
20F-辦公5	20	35.4690	180.44	419,000	75,603,481
20F-辦公6	20	36.6748	186.57	407,000	75,934,820
21F-辦公1	21	30.0533	152.89	421,000	64,365,622
21F-辦公2	21	21.0651	107.16	419,000	44,901,107
21F-辦公3	21	35.4769	180.48	421,000	75,981,417
21F-辦公4	21	17.4537	88.79	421,000	37,380,810
21F-辦公5	21	35.4690	180.44	421,000	75,964,357
21F-辦公6	21	36.6748	186.57	409,000	76,307,965

案件編號：240330192

不動產估價報告摘要 10

單元代號	樓層	土地持分面積 (m ²)	建物面積合計 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
22F-辦公1	22	30.0533	152.89	423,000	64,671,397
22F-辦公2	22	21.0651	107.16	421,000	45,115,432
22F-辦公3	22	35.4769	180.48	423,000	76,342,373
22F-辦公4	22	17.4537	88.79	423,000	37,558,391
22F-辦公5	22	35.4690	180.44	423,000	76,325,232
22F-辦公6	22	36.6748	186.57	411,000	76,681,109
23F-辦公1	23	30.0533	152.89	425,000	64,977,171
23F-辦公2	23	21.0651	107.16	423,000	45,329,757
23F-辦公3	23	35.4769	180.48	425,000	76,703,330
23F-辦公4	23	17.4537	88.79	425,000	37,735,972
23F-辦公5	23	35.4690	180.44	425,000	76,686,108
23F-辦公6	23	21.1129	107.41	411,000	44,143,736
24F-辦公1	24	115.1044	585.56	427,000	250,033,923
25F-辦公1	25	38.5606	196.17	429,000	84,155,134
25F-辦公2	25	36.8719	187.57	429,000	80,469,666
25F-辦公3	25	36.8669	187.55	429,000	80,458,801
25F-辦公4	25	29.0208	147.63	419,000	61,858,937
26F-辦公1	26	38.5606	196.17	431,000	84,547,466
26F-辦公2	26	36.8719	187.57	431,000	80,844,816
26F-辦公3	26	36.8669	187.55	431,000	80,833,900
26F-辦公4	26	39.2706	199.78	419,000	83,706,734
27F-辦公1	27	38.5606	196.17	433,000	84,939,797
27F-辦公2	27	36.8719	187.57	433,000	81,219,966
27F-辦公3	27	36.8669	187.55	433,000	81,209,000
27F-辦公4	27	39.2706	199.78	421,000	84,106,289
28F-辦公1	28	38.5606	196.17	435,000	85,332,129
28F-辦公2	28	36.8719	187.57	435,000	81,595,116
28F-辦公3	28	36.8669	187.55	435,000	81,584,099
28F-辦公4	28	39.2706	199.78	423,000	84,505,844
29F-辦公1	29	38.5606	196.17	438,000	85,920,626
29F-辦公2	29	36.8719	187.57	438,000	82,157,841
29F-辦公3	29	36.8669	187.55	438,000	82,146,748
29F-辦公4	29	39.2706	199.78	425,000	84,905,398
30F-辦公1	30	38.5606	196.17	440,000	86,312,958
30F-辦公2	30	36.8719	187.57	440,000	82,532,991
30F-辦公3	30	36.8669	187.55	440,000	82,521,847
30F-辦公4	30	39.2706	199.78	427,000	85,304,953
31F-辦公1	31	38.5606	196.17	442,000	86,705,290
31F-辦公2	31	36.8719	187.57	442,000	82,908,141
31F-辦公3	31	36.8669	187.55	442,000	82,896,947

案件編號：240330192

不動產估價報告摘要 11

單元代號	樓層	土地持分面積 (m ²)	建物面積合計 (坪)	建坪單價 (元/坪)	權利價值 (元)
31F-辦公4	31	39.2706	199.78	429,000	85,704,508
32F-辦公1	32	38.5606	196.17	444,000	87,097,621
32F-辦公2	32	36.8719	187.57	444,000	83,283,291
32F-辦公3	32	36.8669	187.55	444,000	83,272,046
32F-辦公4	32	39.2706	199.78	431,000	86,104,063
33F-辦公1	33	38.5606	196.17	446,000	87,489,953
33F-辦公2	33	36.8719	187.57	446,000	83,658,441
33F-辦公3	33	36.8669	187.55	446,000	83,647,145
33F-辦公4	33	39.2706	199.78	433,000	86,503,618
34F-辦公1	34	38.5606	196.17	448,000	87,882,284
34F-辦公2	34	36.8719	187.57	448,000	84,033,591
34F-辦公3	34	36.8669	187.55	448,000	84,022,245
34F-辦公4	34	39.2706	199.78	435,000	86,903,173
35F-辦公1	35	38.5606	196.17	450,000	88,274,616
35F-辦公2	35	36.8719	187.57	450,000	84,408,741
35F-辦公3	35	36.8669	187.55	450,000	84,397,344
35F-辦公4	35	39.2706	199.78	438,000	87,502,505
36F-辦公1	36	75.4325	383.74	452,000	173,450,839
36F-辦公2	36	76.1017	387.14	452,000	174,989,408
37F-辦公1	37	75.4325	383.74	454,000	174,218,320
37F-辦公2	37	75.1906	382.51	454,000	173,659,501
38F-辦公1-38F	38	91.2782	464.35	458,000	212,672,655
38F-辦公1-39F	39	22.2958	113.42	468,000	53,082,114
合計		5806.1687	29,537.17		12,438,409,760

案件編號：240330192

不動產估價報告摘要 12

表六：更新後車位權利價值表

樓層/車位尺寸	車位形式	數量	銷售單價 (元/位)	銷售總價 (元)
B1-230×550	坡道平面	10	2,200,000	22,000,000
B1-250×550	坡道平面	12	2,300,000	27,600,000
B1-200×600	坡道平面(無障礙)	0	2,400,000	0
B2-230×550	坡道平面	18	2,100,000	37,800,000
B2-250×550	坡道平面	144	2,200,000	316,800,000
B2-200×600	坡道平面(無障礙)	1	2,300,000	2,300,000
B3-230×550	坡道平面	18	2,000,000	36,000,000
B3-250×550	坡道平面	141	2,100,000	296,100,000
B3-200×600	坡道平面(無障礙)	4	2,200,000	8,800,000
B4-230×550	坡道平面	18	1,900,000	34,200,000
B4-250×550	坡道平面	141	2,000,000	282,000,000
B4-200×600	坡道平面(無障礙)	4	2,100,000	8,400,000
B5-230×550	坡道平面	18	1,800,000	32,400,000
B5-250×550	坡道平面	141	1,900,000	267,900,000
B5-200×600	坡道平面(無障礙)	4	2,000,000	8,000,000
B6-230×550	坡道平面	18	1,700,000	30,600,000
B6-250×550	坡道平面	141	1,800,000	253,800,000
B6-200×600	坡道平面(無障礙)	4	1,900,000	7,600,000
B7-230×550	坡道平面	18	1,600,000	28,800,000
B7-250×550	坡道平面	141	1,700,000	239,700,000
B7-200×600	坡道平面(無障礙)	4	1,800,000	7,200,000
小計		1000	1,948,000	1,948,000,000

表七：更新前後權利價值分析表

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	店面(1、2樓) 平均建坪單價 (元/坪)	辦公室(5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)
	590,609	417,341	1,948,000	14,386,409,760



(二) 宏大不動產估價師聯合事務所

摘要

擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段3、4、6地號共3筆
土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
不動產估價報告書

委託人：御盟建設股份有限公司

估價單位：宏大不動產估價師聯合事務所



版本：報核版

出件日期：民國一一三年十月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號及都市更新案號

- (一)不動產估價報告書案號：113宏估務字第K11307039號
- (二)不動產估價報告書都市更新案號：

二、委託人：御盟建設股份有限公司

三、勘估標的基本資料：

■更新單元名稱：

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

三、勘估標的基本資料：

■更新單元名稱：

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

(一)更新前基本資料：

1、勘估標的內容：

- (1)土地標示：高雄市前鎮區經貿段三小段4、6地號等二筆。
- (2)建物標示：無。
- (3)評估的權利種類：都市更新權利變換之權利價值。

2、產權分析：

- (1)土地所有權人及權利範圍：面積共7,968.24平方公尺，核算為2,410.3926坪，詳如下表。

表一：土地產權分析表

宗地序號	地號	使用分區	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(m ²)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	4	特貿七	邵●	1	1	5,048.77	1,527.2529	無	--
	6	特貿七	邵●	1	1	2,919.47	883.1397	無	--

(2)建物所有權人及權利範圍：無，表二(略)

(3)他項權利及耕地三七五租約：無

設有最高限額抵押權一筆，金額合計1,558,740,000元(詳下表)。

項目	權利種類	順位	設定標的	設定日期	權利價值(元)	權利人
1	最高限額抵押權	一	經貿段三小段4、6號	民國112.10.11	1,558,740,000	彰化商業銀行股份有限公司

(4)土地謄本無限制登記事項。

3、建築型式：無，現況為空地。

(二)更新後基本資料：

- 1、建築型式：規劃為一棟建物，為地上三十九層，地下七層之店面辦公大樓。
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：依委託者提供更新後之產權面積核算為29,537.17坪(97,643.54平方公尺，不含停車位面積，本次無約定專用)，共計178戶，地下一層~地下七層坡道平面式汽車停車位總計1,000位，各單元面積詳見表三及表四。
- 3、建物構造：鋼骨造(SC)。

(三)評估內容：

更新前後權利價值：

- 1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例(詳如表四)。
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值(詳如表五、表六)。

四、估價前提：

- (一)估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二)價格種類：正常價格。
- (三)價格日期：民國113年04月30日。
- (四)勘察日期：民國113年08月28日。



(五)估價條件：

依委託者提供之估價條件如下：

1、價格日期：民國 113 年 04 月 30 日

2、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。
- (2)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：

宗地序號	地號	地號面積(m ²)	宗地面積(m ²)	劃分宗地之原因
1	4	5,048.77	7,968.24	毗鄰數筆土地為同一所有權人
	6	2,919.47		
	合計	7,968.24	7,968.24	

- (3)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。

3、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。
- (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。

五、評估價值結論：

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

1、更新前土地權利價值總額：

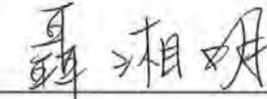
新臺幣2,289,872,970元(詳見表四)

2、更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣14,076,910,686元(詳見表五及表六)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新權利變換估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

六、不動產估價師：聶湘明

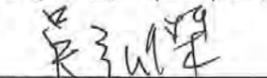


不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000044號

不動產估價師開業證號：(94)北市估字第000083號

臺北市不動產估價師公會入會證號：(113)北市估證字第078號

估價助理人員：吳弘傑



估價助理證書字號：估助證字第01-0017號



表四：更新前土地權利價值表

宗地序號	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合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	邵●	經貿段三小段4、6地號	2,289,872,970	2,289,872,970	100%
總計				2,289,872,970	100%

表五：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
1	1	1F-銀行-1F	店鋪	10.48	176.17	738,000	186,808,025
	2	1F-銀行-2F	店鋪	8.16	137.18	414,000	
2	1	1F-咖啡廳1-1F	店鋪	7.99	134.38	690,000	142,393,525
	2	1F-咖啡廳1-2F	店鋪	7.13	119.97	414,000	
3	1	1F-咖啡廳2	店鋪	4.46	74.92	642,000	48,099,663
4	5	5F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	374,000	35,437,412
5	5	5F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	374,000	32,927,278
6	5	5F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	371,000	44,265,613
7	5	5F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	371,000	79,911,130
8	5	5F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	371,000	36,904,611
9	5	5F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	371,000	79,858,512
10	5	5F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	367,000	44,414,834
11	5	5F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	378,000	34,489,533
12	6	6F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	376,000	35,626,917
13	6	6F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	376,000	33,103,360
14	6	6F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	372,000	44,384,928
15	6	6F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	372,000	80,126,524
16	6	6F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	372,000	37,004,084
17	6	6F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	372,000	80,073,764
18	6	6F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	369,000	44,656,876
19	6	6F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	380,000	34,672,018
20	7	7F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	378,000	35,816,422

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
21	7	7F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	378,000	33,279,441
22	7	7F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	374,000	44,623,556
23	7	7F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	374,000	80,557,312
24	7	7F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	374,000	37,203,031
25	7	7F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	374,000	80,504,268
26	7	7F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	371,000	44,898,919
27	7	7F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	382,000	34,854,502
28	8	8F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	380,000	36,005,927
29	8	8F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	380,000	33,455,523
30	8	8F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	376,000	44,862,185
31	8	8F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	376,000	80,988,100
32	8	8F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	376,000	37,401,978
33	8	8F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	376,000	80,934,772
34	8	8F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	372,000	45,019,940
35	8	8F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	384,000	35,036,986
36	9	9F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	382,000	36,195,432
37	9	9F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	382,000	33,631,605
38	9	9F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	378,000	45,100,814
39	9	9F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	378,000	81,418,888
40	9	9F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	378,000	37,600,925
41	9	9F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	378,000	81,365,276
42	9	9F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	374,000	45,261,983
43	9	9F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	386,000	35,219,470
44	10	10F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	384,000	36,384,937
45	10	10F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	384,000	33,807,686
46	10	10F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	380,000	45,339,442
47	10	10F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	380,000	81,849,675
48	10	10F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	380,000	37,799,871
49	10	10F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	380,000	81,795,780
50	10	10F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	376,000	45,504,026

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
51	10	10F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	388,000	35,401,955
52	11	11F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	386,000	36,574,441
53	11	11F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	386,000	33,983,768
54	11	11F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	382,000	45,578,071
55	11	11F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	382,000	82,280,463
56	11	11F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	382,000	37,998,818
57	11	11F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	382,000	82,226,284
58	11	11F-辦公7	辦公室	7.20	121.02	378,000	45,746,068
59	11	11F-辦公8	辦公室	5.43	91.24	367,000	33,485,870
60	12	12F-辦公1	辦公室	5.63	94.75	388,000	36,763,946
61	12	12F-辦公2	辦公室	5.24	88.04	388,000	34,159,850
62	12	12F-辦公3	辦公室	7.09	119.31	384,000	45,816,700
63	12	12F-辦公4	辦公室	12.81	215.39	396,000	85,295,978
64	12	12F-辦公5	辦公室	5.91	99.47	396,000	39,391,445
65	12	12F-辦公6	辦公室	12.80	215.25	396,000	85,239,813
66	12	12F-辦公7	辦公室	7.34	123.48	369,000	45,563,397
67	13	13F-辦公1	辦公室	7.03	118.26	390,000	46,121,684
68	13	13F-辦公2	辦公室	31.98	537.76	382,000	205,423,491
69	14	14F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	388,000	59,320,335
70	14	14F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	388,000	41,579,068
71	14	14F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	400,000	72,191,370
72	14	14F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	404,000	35,871,371
73	14	14F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	400,000	72,175,161
74	14	14F-辦公6	辦公室	8.55	143.76	392,000	56,353,803
75	15	15F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	390,000	59,626,110
76	15	15F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	390,000	41,793,393
77	15	15F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	402,000	72,552,327
78	15	15F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	406,000	36,048,952
79	15	15F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	402,000	72,536,036
80	15	15F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	390,000	72,763,096

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
81	16	16F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	392,000	59,931,885
82	16	16F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	392,000	42,007,718
83	16	16F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	404,000	72,913,283
84	16	16F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	408,000	36,226,533
85	16	16F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	404,000	72,896,912
86	16	16F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	392,000	73,136,240
87	17	17F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	394,000	60,237,660
88	17	17F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	394,000	42,222,043
89	17	17F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	406,000	73,274,240
90	17	17F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	410,000	36,404,114
91	17	17F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	406,000	73,257,788
92	17	17F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	394,000	73,509,384
93	18	18F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	396,000	60,543,435
94	18	18F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	396,000	42,436,369
95	18	18F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	408,000	73,635,197
96	18	18F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	412,000	36,581,695
97	18	18F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	408,000	73,618,664
98	18	18F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	396,000	73,882,528
99	19	19F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	398,000	60,849,210
100	19	19F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	398,000	42,650,694
101	19	19F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	410,000	73,996,154
102	19	19F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	414,000	36,759,276
103	19	19F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	410,000	73,979,540
104	19	19F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	398,000	74,255,672
105	20	20F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	400,000	61,154,985
106	20	20F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	400,000	42,865,019
107	20	20F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	412,000	74,357,111
108	20	20F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	416,000	36,936,857
109	20	20F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	412,000	74,340,415
110	20	20F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	400,000	74,628,816

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
111	21	21F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	402,000	61,460,760
112	21	21F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	402,000	43,079,344
113	21	21F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	414,000	74,718,068
114	21	21F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	418,000	37,114,438
115	21	21F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	414,000	74,701,291
116	21	21F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	402,000	75,001,960
117	22	22F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	404,000	61,766,535
118	22	22F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	404,000	43,293,669
119	22	22F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	416,000	75,079,025
120	22	22F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	420,000	37,292,019
121	22	22F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	416,000	75,062,167
122	22	22F-辦公6	辦公室	11.09	186.57	379,000	70,710,803
123	23	23F-辦公1	辦公室	9.09	152.89	406,000	62,072,310
124	23	23F-辦公2	辦公室	6.37	107.16	406,000	43,507,994
125	23	23F-辦公3	辦公室	10.73	180.48	418,000	75,439,981
126	23	23F-辦公4	辦公室	5.28	88.79	422,000	37,469,600
127	23	23F-辦公5	辦公室	10.73	180.44	418,000	75,423,043
128	23	23F-辦公6	辦公室	6.39	107.41	394,000	42,317,839
129	24	24F-辦公1	辦公室	34.82	585.56	411,000	240,664,970
130	25	25F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	406,000	79,643,320
131	25	25F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	434,000	81,407,541
132	25	25F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	434,000	81,396,549
133	25	25F-辦公4	辦公室	8.78	147.63	410,000	60,530,225
134	26	26F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	407,000	79,839,486
135	26	26F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	436,000	81,782,691
136	26	26F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	436,000	81,771,649
137	26	26F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	407,000	81,309,405
138	27	27F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	409,000	80,231,818
139	27	27F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	438,000	82,157,841
140	27	27F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	438,000	82,146,748

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
141	27	27F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	409,000	81,708,960
142	28	28F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	411,000	80,624,149
143	28	28F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	440,000	82,532,991
144	28	28F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	440,000	82,521,847
145	28	28F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	411,000	82,108,515
146	29	29F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	413,000	81,016,481
147	29	29F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	442,000	82,908,141
148	29	29F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	442,000	82,896,947
149	29	29F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	413,000	82,508,070
150	30	30F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	415,000	81,408,813
151	30	30F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	445,000	83,470,866
152	30	30F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	445,000	83,459,596
153	30	30F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	415,000	82,907,624
154	31	31F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	417,000	81,801,144
155	31	31F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	447,000	83,846,016
156	31	31F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	447,000	83,834,695
157	31	31F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	417,000	83,307,179
158	32	32F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	419,000	82,193,476
159	32	32F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	449,000	84,221,166
160	32	32F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	449,000	84,209,794
161	32	32F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	419,000	83,706,734
162	33	33F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	421,000	82,585,808
163	33	33F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	450,000	84,408,741
164	33	33F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	450,000	84,397,344
165	33	33F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	421,000	84,106,289
166	34	34F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	423,000	82,978,139
167	34	34F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	453,000	84,971,466
168	34	34F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	453,000	84,959,993
169	34	34F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	423,000	84,505,844
170	35	35F-辦公1	辦公室	11.66	196.17	425,000	83,370,471

編號	樓層別	戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	各戶權利價值(元)
171	35	35F-辦公2	辦公室	11.15	187.57	455,000	85,346,616
172	35	35F-辦公3	辦公室	11.15	187.55	455,000	85,335,092
173	35	35F-辦公4	辦公室	11.88	199.78	425,000	84,905,398
174	36	36F-辦公1	辦公室	22.82	383.74	448,000	171,915,875
175	36	36F-辦公2	辦公室	23.02	387.14	448,000	173,440,829
176	37	37F-辦公1	辦公室	22.82	383.74	450,000	172,683,357
177	37	37F-辦公2	辦公室	22.75	382.51	450,000	172,129,461
178	38	38F-餐廳1-38F	餐廳	27.61	464.35	452,000	261,153,890
	39	39F-餐廳1-39F	餐廳	6.74	113.42	452,000	
店面小計				38.21	642.63	587,120	377,301,213
五樓以上小計				1,718.15	28,894.54	406,780	11,753,709,473
總計				1,756.37	29,537.17		12,131,010,686

註1:更新後各單元建築物及其土地應有部分之面積僅顯示至小數點後第二位,特此說明。

註2:各戶對應之土地應有部分之面積係依據委託者提供,特此說明。

表六：更新後停車位權利價值表

樓層	車位樓層及規格	車位種類	車位數量(位)	評估車位單價(元/位)	車位權利價值(元)
B1F	B1-230×550	坡道平面	10	2,200,000	22,000,000
	B1-250×550	坡道平面	12	2,300,000	27,600,000
B2F	B2-230×550	坡道平面	18	2,100,000	37,800,000
	B2-250×550	坡道平面	144	2,200,000	316,800,000
	B2-200×600	坡道平面(無障礙)	1	2,200,000	2,200,000
B3F	B3-230×550	坡道平面	18	2,000,000	36,000,000
	B3-250×550	坡道平面	141	2,100,000	296,100,000
	B3-200×600	坡道平面(無障礙)	4	2,100,000	8,400,000
B4F	B4-230×550	坡道平面	18	1,900,000	34,200,000
	B4-250×550	坡道平面	141	2,000,000	282,000,000
	B4-200×600	坡道平面(無障礙)	4	2,000,000	8,000,000

樓層	車位樓層及規格	車位種類	車位數量(位)	評估車位單價(元/位)	車位權利價值(元)
B5	B5-230×550	坡道平面	18	1,800,000	32,400,000
	B5-250×550	坡道平面	141	1,900,000	267,900,000
	B5-200×600	坡道平面(無障礙)	4	1,900,000	7,600,000
B6	B6-230×550	坡道平面	18	1,700,000	30,600,000
	B6-250×550	坡道平面	141	1,800,000	253,800,000
	B6-200×600	坡道平面(無障礙)	4	1,800,000	7,200,000
B7	B7-230×550	坡道平面	18	1,600,000	28,800,000
	B7-250×550	坡道平面	141	1,700,000	239,700,000
	B7-200×600	坡道平面(無障礙)	4	1,700,000	6,800,000
合計			1000		1,945,900,000

表七：更新前後權利價值分析表

更新前	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)	
		950,000		2,289,872,970
更新後	店面平均建坪單價(元/坪)	五樓以上平均建坪單價(元/坪)	停車位平均單價(元/坪)	更新後總權利價值(元)
	587,120	406,780	1,945,900	14,076,910,686



(三) 陳銘光不動產估價師事務所

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

不動產估價報告書

委託單位：御盟建設股份有限公司

估價單位：陳銘光不動產估價師事務所

版 本：報核版

出件日期：113年10月

都市更新權利變換不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書案號：113MK—0703

二、委託人：御盟建設股份有限公司

三、勘估標的之基本資料：

更新單元名稱：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

(一)更新前基本資料—

1. 勘估標的內容：

(1) 土地標示：高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地
 土地使用分區：特貿七
 土地使用現況：勘估標的屬低強度利用型態，現況為部分空地作停車場使用，部分雜草地。

(2) 評估標的權利種類：都市更新權利變換之權利價值

2. 產權分析—

(1) 土地所有權人：高雄市（管理者：高雄市政府工務局）等2人。

土地面積：9,953.19平方公尺，核算為3,010.8400坪。

詳表一·土地產權分析表及表二·建物產權分析表。

(2) 他項權利及耕地三七五租約：

A. 勘估標的部分已設定最高限額抵押權，金額總計新台幣為1,726,740,000元整。

表三·他項權利分析

上述產權分析之相關資料係以委託者提供之土地及建物產權清冊內容為準。

3. 建築型式—

更新前無建物。

表一·土地產權分析表

編號	地號	土地使用分區	土地面積(㎡)	所有權人/管理者	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號	備註
1	3	廣場停車場用地	1,984.95	高雄市 (管理者：高雄市政府工務局)	1	1	1,984.95	600.4474		
2	4	特貿七	5,048.77	邵●	1	1	5,048.77	1,527.2529		
3	6	特貿七	2,919.47	邵●	1	1	2,919.47	883.1397		
合計			9,953.19				9,953.19	3,010.8400		

表二·建物產權分析表-無

表三·他項權利分析表

項次	種類	存續期間	權利人	權利價值	證明書字號	擔保物
1	最高限額抵押權	112.10.11~142.08.22	彰化商業銀行股份有限公司	1,558,740,000	112前證字第006079號	經貿三小段4、6地號
2	最高限額抵押權	113.05.22~143.05.20	彰化商業銀行股份有限公司	168,000,000	113前證他字第003703號	經貿三小段4、6地號
合計				1,726,740,000		

(二)更新後基本資料—

1. 建築型式：計畫興建鋼骨造地上三十九層、地下七層之玻璃帷幕辦公大樓。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：
 依委託者提供之更新量體之總面積為97,643.54平方公尺，核算為29,537.04坪(不含地下層之停車位面積)。各單元面積詳見表九·更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積表。
3. 建築構造：鋼骨造。

(三)評估內容—

1. 更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例—
 更新前土地權利價值總值為新台幣2,265,769,044元，詳見表四·更新前土地權利價值表。
2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之土地權利價值—
 更新後全棟不動產權利價值(含停車位)總值為新台幣13,957,442,332元，詳見表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表、表六·更新後車位權利價值表。

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考
- (二) 價格種類：正常價格
- (三) 價格日期：民國113年04月30日
- (四) 勘察日期：民國113年08月30日
- (五) 價格條件：

◎ 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。
2. 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	地號面積(m ²)	宗地面積(m ²)	劃分宗地之原因
1	4	5,048.77	7,968.24	同一所有權人
	6	2,919.47		
	合計	7,968.24	7,968.24	—

3. 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。
2. 更新後之區分所有建物，店面部分以1F-咖啡廳1作為比準戶，辦公室部分以15F-辦公2作為比準戶，停車位以B2-250x550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。

五、評估價值結論：

經本估價師針對勘估標的進行產權因素、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的最有效使用之各項價格影響因素之綜合考量，及估價師專業意見分析後，評估結果如下：

1. 更新前土地權利價值總額：

更新範圍內之更新前土地權利價值總額：新台幣2,265,769,044元。

2. 更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

更新量體全棟價值(含停車位)為新台幣13,957,442,332元。

地上層房地總值為新台幣12,009,392,332元。

地下層停車位總值為新台幣1,948,050,000元。

詳見表四·更新前土地權利價值表、表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表、表六·更新後車位權利價值表

以上評估結果僅適用勘估標的於都市更新權利變換價值參考估價目的下之價值參考；另使用本估價報告書請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限定條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

不動產估價師：

不動產估價師證書字號：(九十一)台內估字第○○○○四六號

開業證書字號：(九十一)北市估字第○○○○○九號

臺北市不動產估價師公會會員證書字號：(一一三)北市估證字第○○六號

表四·更新前土地權利價值表—歸地清冊

項次	地號	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比率(%)
1	4	1527.2529	940,000	1,435,617,726	63.3612%
2	6	883.1397	940,000	830,151,318	36.6388%
合計		2410.3926	940,000	2,265,769,044	100.0000%

表四·更新前土地權利價值表—歸人清冊

項次	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合計(元)	更新前土地權利價值比率(%)
		地號	建號			
1	邵●	4	--	1,435,617,726	2,265,769,044	100.0000%
		6	--	830,151,318		
合計				2,265,769,044	2,265,769,044	100.0000%



表五·更新後各單元建築物及土地應有部分之權利價值表

編號	樓別	樓別	規劃用途	土地持分面積(㎡)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(不含露台)	露台價值(元)	權利價值(元)(含露台價值)
1	1F	銀行	店舖	61.60	176.17	704,000	124,025,774	0	124,025,774
	2F	銀行	店舖		137.18	428,000	58,713,350	0	58,713,350
2	1F	咖啡1	店舖	50.00	134.38	676,000	90,843,497	0	90,843,497
	2F	咖啡1	店舖		119.97	400,000	47,989,175	0	47,989,175
3	1F	咖啡2	店舖	14.73	74.92	690,000	51,695,899	0	51,695,899
4	5F	辦1	一般事務所	18.63	94.75	378,000	35,816,422	0	35,816,422
5	5F	辦2	一般事務所	17.31	88.04	371,000	32,663,155	0	32,663,155
6	5F	辦3	一般事務所	23.45	119.31	371,000	44,265,613	0	44,265,613
7	5F	辦4	一般事務所	42.34	215.39	371,000	79,911,130	0	79,911,130
8	5F	辦5	一般事務所	19.55	99.47	369,000	36,705,664	0	36,705,664
9	5F	辦6	一般事務所	42.31	215.25	369,000	79,428,007	0	79,428,007
10	5F	辦7	一般事務所	23.79	121.02	367,000	44,414,834	0	44,414,834
11	5F	辦8	一般事務所	17.94	91.24	374,000	34,124,565	0	34,124,565
12	6F	辦1	一般事務所	18.63	94.75	380,000	36,005,927	0	36,005,927
13	6F	辦2	一般事務所	17.31	88.04	372,000	32,751,196	0	32,751,196
14	6F	辦3	一般事務所	23.45	119.31	372,000	44,384,928	0	44,384,928
15	6F	辦4	一般事務所	42.34	215.39	372,000	80,126,524	0	80,126,524
16	6F	辦5	一般事務所	19.55	99.47	371,000	36,904,611	0	36,904,611
17	6F	辦6	一般事務所	42.31	215.25	371,000	79,858,512	0	79,858,512
18	6F	辦7	一般事務所	23.79	121.02	369,000	44,656,876	0	44,656,876
19	6F	辦8	一般事務所	17.94	91.24	376,000	34,307,049	0	34,307,049
20	7F	辦1	一般事務所	18.63	94.75	382,000	36,195,432	0	36,195,432
21	7F	辦2	一般事務所	17.31	88.04	374,000	32,927,278	0	32,927,278
22	7F	辦3	一般事務所	23.45	119.31	374,000	44,623,556	0	44,623,556
23	7F	辦4	一般事務所	42.34	215.39	374,000	80,557,312	0	80,557,312
24	7F	辦5	一般事務所	19.55	99.47	372,000	37,004,084	0	37,004,084
25	7F	辦6	一般事務所	42.31	215.25	372,000	80,073,764	0	80,073,764
26	7F	辦7	一般事務所	23.79	121.02	371,000	44,898,919	0	44,898,919
27	7F	辦8	一般事務所	17.94	91.24	378,000	34,489,533	0	34,489,533
28	8F	辦1	一般事務所	18.63	94.75	384,000	36,384,937	0	36,384,937
29	8F	辦2	一般事務所	17.31	88.04	376,000	33,103,360	0	33,103,360
30	8F	辦3	一般事務所	23.45	119.31	376,000	44,862,185	0	44,862,185
31	8F	辦4	一般事務所	42.34	215.39	376,000	80,988,100	0	80,988,100
32	8F	辦5	一般事務所	19.55	99.47	374,000	37,203,031	0	37,203,031
33	8F	辦6	一般事務所	42.31	215.25	374,000	80,504,268	0	80,504,268
34	8F	辦7	一般事務所	23.79	121.02	372,000	45,019,940	0	45,019,940
35	8F	辦8	一般事務所	17.94	91.24	380,000	34,672,018	0	34,672,018
36	9F	辦1	一般事務所	18.63	94.75	386,000	36,574,441	0	36,574,441
37	9F	辦2	一般事務所	17.31	88.04	378,000	33,279,441	0	33,279,441
38	9F	辦3	一般事務所	23.45	119.31	378,000	45,100,814	0	45,100,814
39	9F	辦4	一般事務所	42.34	215.39	378,000	81,418,888	0	81,418,888
40	9F	辦5	一般事務所	19.55	99.47	376,000	37,401,978	0	37,401,978
41	9F	辦6	一般事務所	42.31	215.25	376,000	80,934,772	0	80,934,772
42	9F	辦7	一般事務所	23.79	121.02	374,000	45,261,983	0	45,261,983
43	9F	辦8	一般事務所	17.94	91.24	382,000	34,854,502	0	34,854,502



Table with 10 columns: 編號, 樓別, 樓別, 規劃用途, 土地持分面積(m²), 建坪面積(坪), 建坪價格(元/坪), 權利價值(元)(不含露台), 露台價值(元), 權利價值(元)(含露台價值). Rows 44-90.

檔案名稱：高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地
都市更新權利變換不動產估價案 摘要報告 P. 7

Table with 10 columns: 編號, 樓別, 樓別, 規劃用途, 土地持分面積(m²), 建坪面積(坪), 建坪價格(元/坪), 權利價值(元)(不含露台), 露台價值(元), 權利價值(元)(含露台價值). Rows 91-136.

檔案名稱：高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地
都市更新權利變換不動產估價案 摘要報告 P. 8



編號	樓別	樓別	規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)(不含露台)	露台價值(元)	權利價值(元)(含露台價值)
137	26F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	404,000	80,710,073	0	80,710,073
138	27F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	417,000	81,801,144	0	81,801,144
139	27F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	415,000	77,843,617	0	77,843,617
140	27F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	415,000	77,833,106	0	77,833,106
141	27F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	413,000	82,508,070	0	82,508,070
142	28F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	419,000	82,193,476	0	82,193,476
143	28F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	417,000	78,218,767	0	78,218,767
144	28F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	417,000	78,208,205	0	78,208,205
145	28F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	415,000	82,907,624	0	82,907,624
146	29F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	421,000	82,585,808	0	82,585,808
147	29F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	419,000	78,593,917	0	78,593,917
148	29F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	419,000	78,583,305	0	78,583,305
149	29F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	417,000	83,307,179	0	83,307,179
150	30F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	423,000	82,978,139	0	82,978,139
151	30F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	421,000	78,969,066	0	78,969,066
152	30F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	421,000	78,958,404	0	78,958,404
153	30F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	419,000	83,706,734	0	83,706,734
154	31F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	425,000	83,370,471	0	83,370,471
155	31F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	423,000	79,344,216	0	79,344,216
156	31F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	423,000	79,333,503	0	79,333,503
157	31F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	421,000	84,106,289	0	84,106,289
158	32F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	427,000	83,762,802	0	83,762,802
159	32F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	425,000	79,719,366	0	79,719,366
160	32F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	425,000	79,708,603	0	79,708,603
161	32F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	423,000	84,505,844	0	84,505,844
162	33F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	429,000	84,155,134	0	84,155,134
163	33F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	427,000	80,094,516	0	80,094,516
164	33F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	427,000	80,083,702	0	80,083,702
165	33F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	425,000	84,905,398	0	84,905,398
166	34F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	431,000	84,547,466	0	84,547,466
167	34F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	429,000	80,469,666	0	80,469,666
168	34F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	429,000	80,458,801	0	80,458,801
169	34F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	427,000	85,304,953	0	85,304,953
170	35F	辦1	一般事務所	38.56	196.17	433,000	84,939,797	0	84,939,797
171	35F	辦2	一般事務所	36.87	187.57	431,000	80,844,816	0	80,844,816
172	35F	辦3	一般事務所	36.87	187.55	431,000	80,833,900	0	80,833,900
173	35F	辦4	一般事務所	39.27	199.78	429,000	85,704,508	0	85,704,508
174	36F	辦1	一般事務所	75.43	383.74	439,000	168,462,208	0	168,462,208
175	36F	辦2	一般事務所	76.10	387.14	435,000	168,407,948	0	168,407,948
176	37F	辦1	一般事務所	75.43	383.74	433,000	166,159,764	0	166,159,764
177	37F	辦2	一般事務所	75.19	382.51	429,000	164,096,753	0	164,096,753
178	38F	辦1	一般事務所	113.57	464.35	394,000	207,564,796	22,727,898	230,292,694
	39F	辦1	一般事務所		113.42	404,000	50,927,070	0	50,927,070
地上層合計				5806.17	29,537.17	406,586	11,986,664,434	22,727,898	12,009,392,332

表六·更新後車位權利價值表

樓層	車位種類	車位數量	車位價格(元/位)	權利價值(元)
B1F	坡道平面式(230x550)	10	2,250,000	22,500,000
B1F	坡道平面式(250x550)	12	2,350,000	28,200,000
B2F	坡道平面式(230x550)	18	2,150,000	38,700,000
B2F	坡道平面式(250x550)	144	2,250,000	324,000,000
B2F	無障礙坡道平面式(200x600)	1	2,300,000	2,300,000
B3F	坡道平面式(230x550)	18	2,050,000	36,900,000
B3F	坡道平面式(250x550)	141	2,150,000	303,150,000
B3F	無障礙坡道平面式(200x600)	4	2,200,000	8,800,000
B4F	坡道平面式(230x550)	18	1,950,000	35,100,000
B4F	坡道平面式(250x550)	141	2,050,000	289,050,000
B4F	無障礙坡道平面式(200x600)	4	2,100,000	8,400,000
B5F	坡道平面式(230x550)	18	1,800,000	32,400,000
B5F	坡道平面式(250x550)	141	1,900,000	267,900,000
B5F	無障礙坡道平面式(200x600)	4	1,950,000	7,800,000
B6F	坡道平面式(230x550)	18	1,650,000	29,700,000
B6F	坡道平面式(250x550)	141	1,750,000	246,750,000
B6F	無障礙坡道平面式(200x600)	4	1,800,000	7,200,000
B7F	坡道平面式(230x550)	18	1,500,000	27,000,000
B7F	坡道平面式(250x550)	141	1,600,000	225,600,000
B7F	無障礙坡道平面式(200x600)	4	1,650,000	6,600,000
計		1000	1,948,050	1,948,050,000

表七·更新前後權利價值分析表

更新前	比準地土地價格(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)
	940,000	2,265,769,044	940,000	2,265,769,044
更新後	店面平均建坪單價(元/坪)	五樓以上平均建坪單價(元/坪)	停車位平均單價(元/位)	更新後總權利總價(元)
	580,842	402,710	1,948,050	13,957,442,332

附錄五、建材設備等級表

附錄五、建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	四面正立面，使用 符合綠建築標章節能規範之玻璃帷幕牆 。	-
二、牆面 (含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部裝防火隔離棉)或 1/2B 磚牆。	-
	門廳、梯廳空間牆面	石材、壁磚或木作裝修飾材(耐燃二級以上)	-
	管委會空間	水泥漆、乳膠漆、木作裝修飾材(耐燃二級以上)	-
	辦公空間	水泥漆、乳膠漆	-
	店舖、銀行空間	水泥漆、乳膠漆	-
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	-
	浴廁	防水處理H:100CM、磁磚、面磚	-
	陽台	防水處理	-
	地下室	防水處理	-
三、地坪 (含門檻)	門廳、梯廳	面磚或石材搭配飾材。	-
	公共樓梯間	具止滑、防滑功能面材。	-
	辦公空間	架高地版+地磚	-
	店舖、銀行空間	毛胚	-
	浴廁、陽臺	防滑地磚、石英磚。	-
四、平頂	地下室	1.AC 舖面或 PU、EPOXY 耐磨硬化地坪加石英砂。 2.一樓到地下一樓車道地坪鋪設車道磚。 3.平頂及牆面採用防水水泥漆。	-
	屋頂	1.整體防水粉光、5cmPS隔熱層、表面材(石材或厚板磚或屋頂綠化及太陽能板)。 2. 屋頂隔熱設計需符合綠建築節能規範	-
五、門窗設備	門廳、梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)或配合多項建材、壁燈、吊燈、木作(矽酸鈣板)等。	-
	管委會空間	水泥漆、乳膠漆、木作裝修飾材(耐燃二級以上)	-
	公共樓梯間、室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	-
	浴廁	防潮塑膠浪板、PVC 天花板、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	-
	陽臺	晴雨漆	-
地下室	防水處理	-	
五、門窗設備		1.金屬門窗隔音設備。 2.節能膠合玻璃。	金屬門窗靜音設備，室內隔間門窗除外
六、電梯設備及電扶梯設備		1.使用高速電梯並設置目的樓層預先登錄智慧派車系統，車廂設置空氣清淨機、抗菌按鈕。 2.電梯及電扶梯設備應符合「建築物昇降設備設置及檢查管理辦法」。 3.電扶梯設備配備包含踏階鏈條安全裝置、扶手防捲入保護橡皮等9大安全附加配備。 4.發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 5.應包含一般電梯安全設施(如緊急求救警鈴、對講機、含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能等)，及閉路電視監控系統、控制箱門閉鎖時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘障設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急升降機除外)等。 6.門廳電梯採大型門框及鍍鈦門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用鍍鈦版或整體造型設計。	視實際狀況詳實編列及調整
七、廁所及淋浴間設備		1.面盆、馬桶、小便斗衛生設備 2.石材或人造石檯面。 3.符合省水標章設備。 4.無障礙廁所。	-
八、廚具設備(茶水間)		1.整體式廚具(含流理檯面、洗滌槽、飲水機設備。)	-
九、停車設備		1.裝設車牌辨識系統。 2.汽車在席偵測系統、在席車辦系統。 3.設置電動汽機車充電格。 4.中央安全保全系統、緊急求救功能及 CCTV 之監視系統。 5.採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。 6.各層設一氧化碳探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。	-
十、電氣設備	總開關	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	應符合建築技術規則建築設備編規定
	各戶設備	使用於建築物內之電氣材料及器具均應為經中央主管電業機關認可之檢驗機構檢驗合格之產品。	
	抽風設備	各廁所、環保室、儲藏室皆為無聲抽風系統。	
	緊急供電設備	1.設置自動發電機組，全棟24小時不斷電系統停電時供應各戶室內、電梯、消防、保全及監控設備電力，另於各戶提供緊急供電插座。 2.發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿線套管(以當層專區規劃主機位置)之設計。	不含空調機台費用
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	-
十二、景觀工程	植栽與綠化	依法規規定項目，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	-
	庭園與造景	造景及庭園小道、廣場水池設計及景觀照明，含自動灑水系統。	-
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園、廣場四周設自動監視系統。如CCTV監視系統	-
	入口大廳	1.設置自動化通關開門，網路通訊協定進行控制，使之與臉面部辨識系統、考勤系統、訪客系統、防疫溫控系統進行結合，達到自動化管理出入。 2.設置訪客QR二維條碼管理系統，電視對講機，指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理。	-
	各戶大門	皆預留指紋或臉面部辨識系統線路，防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	-
	各戶門窗、室內	1.裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。 2.公共樓梯間有防墜網等。	-
	門禁、監視、警示與報警系統	全棟式24小時錄影系統，自動警報系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	-
十四、消防設備		消防設備需視建築本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。	應符合消防法及相關法規規定。
十五、視訊及網路設備	各戶設備	大樓屋頂設置數位之社區共同天線系統，皆留指紋或臉面部辨識系統線路、電視、電話出線口、網路出口、網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各戶。	-

註：1. 建材設備表係為提列費用之參考，若實施者無法完全依建材設備表辦理，應檢附相關說明或證明文件，向所有權人委予說明。

附錄六、事業計畫圖

附錄六、事業計畫圖

