

「擬訂高雄市前鎮區獅甲段二小段586 地號等1 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

白辦公聽會

實施者：亞灣智能股份有限公司
都更規劃：城都國際開發規劃管理顧問有限公司
建築設計：陳鵬宇建築師事務所、呂秩嫻建築師事務所、
鄭承佳建築師事務所
估價單位：宇豐不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
長興不動產估價師聯合事務所

2026.08.10



法令依據

■ 都市更新條例

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

■ 都市更新條例施行細則

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

■ 本案經高雄市政府公開評選實施者，並由亞灣智能股份有限公司（由威力國際開發股份有限公司與藏裕營造股份有限公司共同出資設立之專案公司）為最優申請人，於114年6月11日與高雄市政府完成契約簽訂據以執行本案。

公聽會辦理公告及通知方式

■ 張貼公告

- 張貼時間：於115年7月29日起
- 張貼地點：高雄市政府都市發展局、前鎮區公所、建隆里里長辦公室、本案基地旁圍籬

■ 登報公告

- 登報3日：於115年7月29日～ 115年7月31日

■ 專屬網頁

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

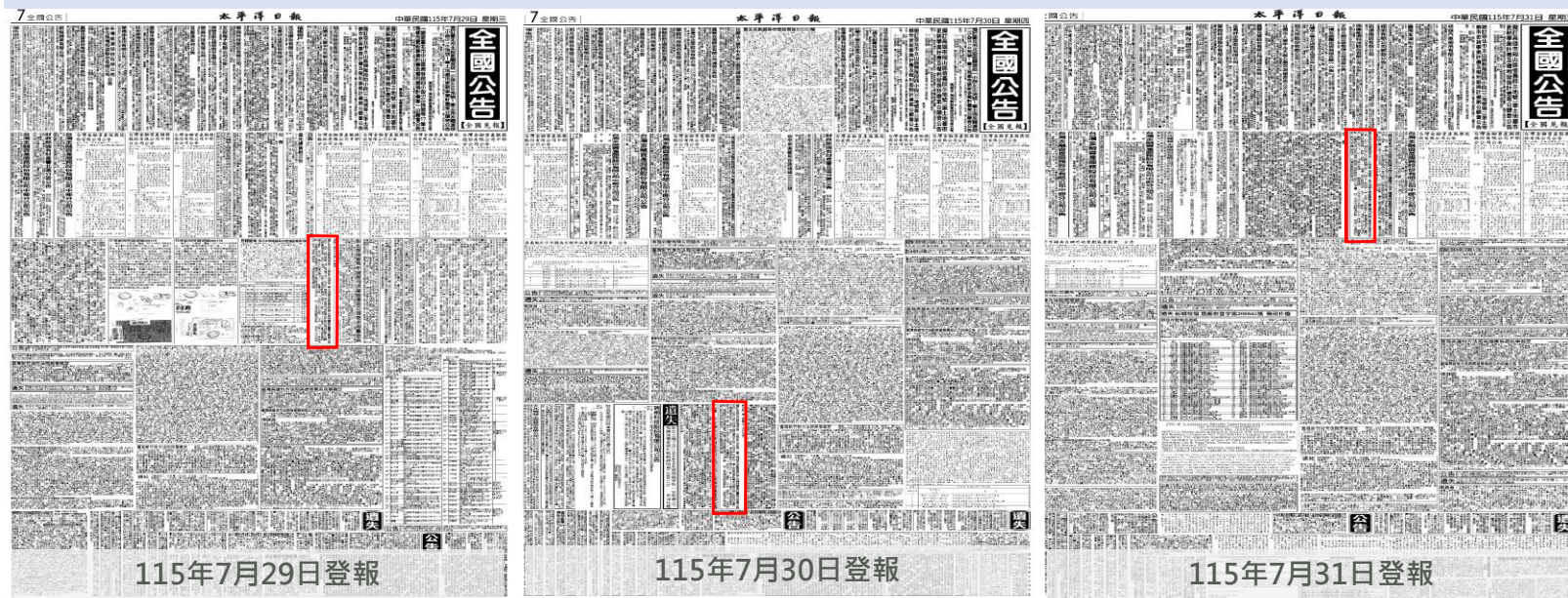
■ 郵件通知

- 本會議通知及傳單以掛號附回執雙掛號 寄出

張貼公告



刊登報紙





相關出席人員介紹

■ 本案實施者：亞灣智能股份有限公司

■ 公聽會辦理人：亞灣智能股份有限公司

■ 公聽會邀請對象

- 主辦機關代表：高雄市政府都市發展局

- 專家學者代表：陳奎宏建築師事務所主持建築師 陳奎宏 建築師

- 專家學者代表：高雄大學法律學系 張鈺光 助理教授

- 當地居民代表：高雄市前鎮區建隆里 林得祿 里長

- 更新單元範圍 土地所有權人/管理機關：高雄市/高雄市政府都市發展局

議題大綱

1

基本資料

2

事業計畫

3

權利變換計畫

4

實施進度及
更新效益

5

建築設計說明

6

估價說明



01

基本資料



更新單元位置及範圍

- 基地位於啟聖街以東、復興三路以北，東側鄰公有停車場，北側鄰接亞灣公宅第一期
- 位處市中心核心精華地帶，緊鄰輕軌、捷運紅線及未來黃線之三軌交會樞紐



土地使用現況

■本案基地：

- 現為閒置空地
- 部分區域暫供亞灣一期工程工務所使用



現暫供亞灣一期工程工務所使用

閒置空地

周邊現況-獅甲停車場



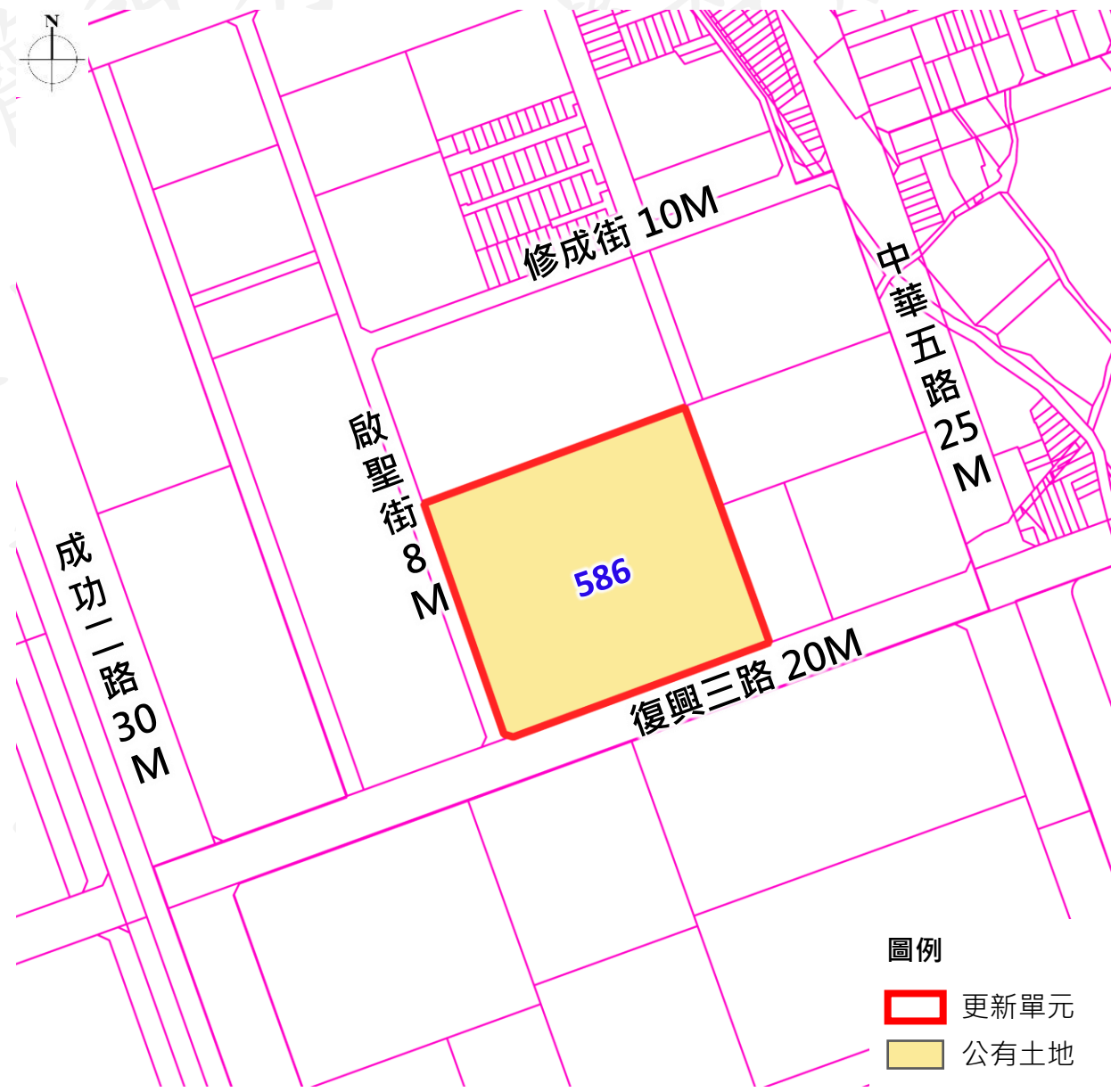
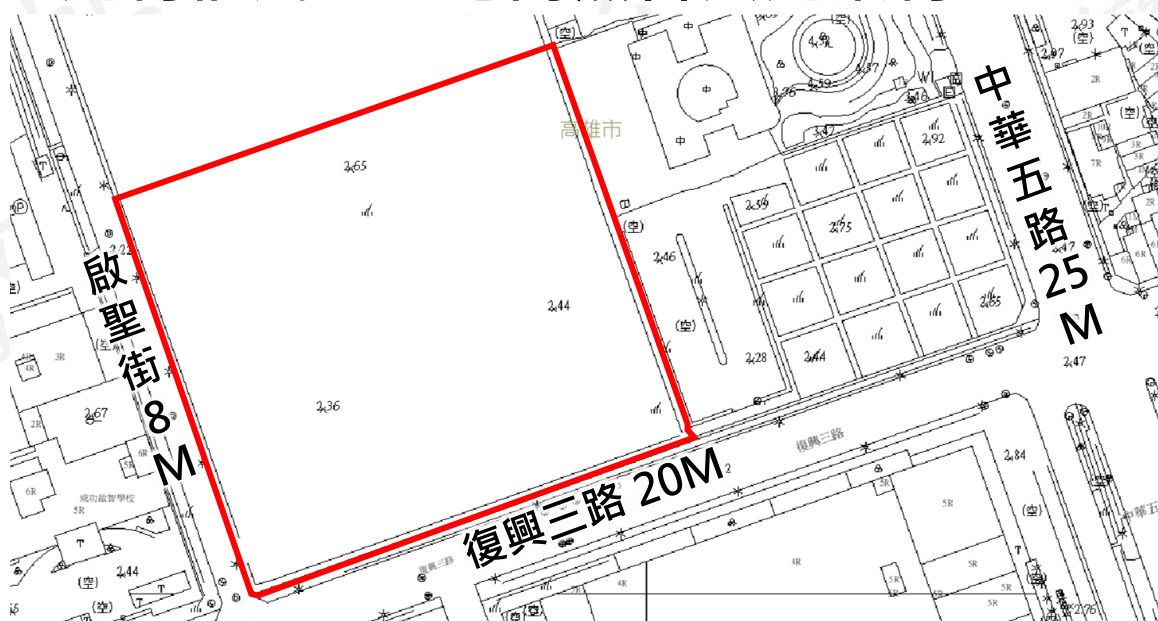
土地及建物權屬

■土地權屬：100%公有土地

- 全區為公有土地，土地所有權人數1人

基地	土地權屬		地號	面積 (m ²)
	所有權人	管理機關		
獅甲段二小段	高雄市	高雄市政府都市發展局	586	14,267.26
合計	共計1筆土地，1位所有權人			14,267.26

■建物權屬：基地內無合法建築物



圖例

- 更新單元
- 公有土地

都市計畫及都市更新

■ 土地使用及都市更新地區

- 依「變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」劃定為**第四種住宅區**
- 依「劃定高雄市前鎮區獅甲段二小段586地號更新地區暨訂定都市更新計畫案」**劃定更新地區**

■ 都市計畫規範

- 建蔽率：**50%**、容積率：**300%**
- 依「變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」**全區應辦都市設計審議**



使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第四種住宅區	14,267.26	50	7,133.63	300	42,801.78



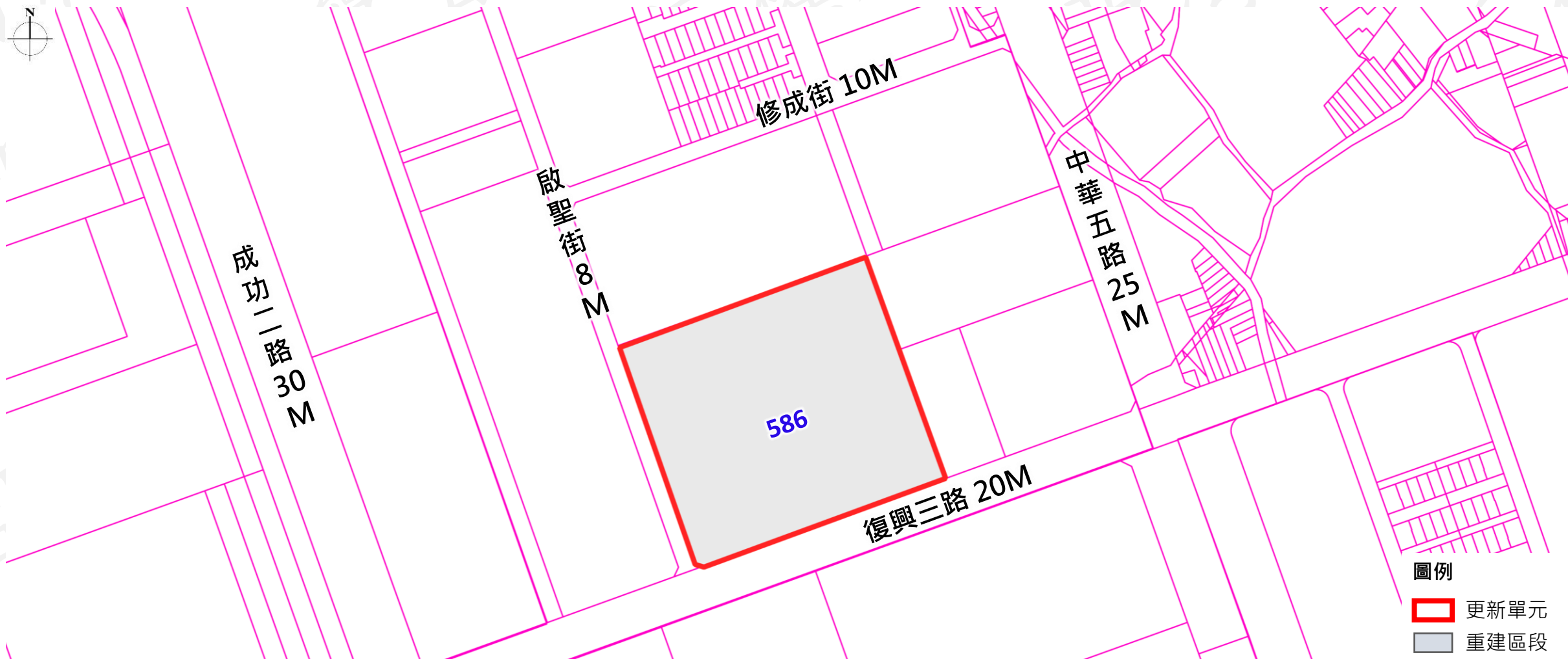
02

事業計畫



處理方式及其區段劃分

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



申請容積獎勵項目及額度

■ 基準容積：42,801.78m²，本案申請容積獎勵及容積調配總計：27,824.53 m²

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
中央都市更新容積獎勵項目 (A)		
#7 公益設施 (興建社會住宅)	12,840.53	30.00%
#10 取得候選候選綠建築證書(黃金級)	3,424.14	8.00%
#11 取得候選智慧建築證書(銀級)	2,568.11	6.00%
#14 時程獎勵	2,140.09	5.00%
#15 基地規模獎勵	12,840.53	30.00%
高雄市都市更新容積獎勵項目		
30年以上且無升降設備之集合住宅所有權人整合	-	-
整修順平騎樓、無遮簷人行道或其他可供通行空間	-	-
捐贈都市更新基金	-	-
都市更新經獎勵額度 (A) *上限50%	21,400.89	50.00%
高雄厝設計獎勵(免計容積) (B)	856.04	2.00%
容積調配 (C)	5,567.60	-
本案申請容積額度總計 (A+B+C)	27,824.53	-

註：上表內容仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

實施方式及有關費用分擔

■實施方式

- 依都市更新條例第43條規定，本案採「權利變換」實施。

■有關費用分擔

- 更新事業實施所需費用由實施者（亞灣智能股份有限公司）先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。
- 依據高雄市政府都市發展局109年12月18日高市都發住字第10935957600號《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》規定提列。

分配與選配原則

■土地所有權人

- 依本案實施契約約定，高雄市政府以**不提繳差額價金方式**，就取得更新後應分配之土地及建築物，以分回社會住宅及地面一層商業設施為原則，並採垂直集中分配獨立建築物下方選配停車位，以鄰亞灣公宅一期基地之建築物為優先。

■公益設施

- 本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第7條申請獎勵容積回饋之社會住宅依更新後之**社會住宅所有權持分或單獨產權登記為主辦機關所有（所有權人：高雄市）**，並以獨立門牌號碼方式辦竣建物所有權第一次及登記公共設施共同持分登記作業。

■實施者

- 以土地所有權人**公有土地優先分配為原則**，實施者分配剩餘房地，提供土地所有權人找補彈性。

分配與選配原則(續)

■其他分配原則

- 依據都市更新條例第52條規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。」
- 實施者負擔依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔及費用提列總表」所計算之共同負擔費用，並自行負擔本契約無另行約定且非屬提列總表所規定之其他費用。
- 實施者取得經主管機關核定後之都市更新事業計畫及權利變換計畫所登載實施者因提列共同負擔可折價抵付之土地與建築物；以及因權利關係人領取權利金後應分配之土地與建築物。
- 依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，應以**公開抽籤方式**辦理。



拆遷安置計畫

■地上物拆遷計畫

- 本案無合法建築物、其他土地改良物及占有他人土地之舊違章建築戶等地上物。

■地上物補償安置計畫

- 本案無合法建築物之補償與安置。

財務計畫

- 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列
- 本案採權利變換方式辦理，由實施者提供資金並由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔

項目	提列金額(元)	備註
工程費用	94億8,642萬2,613元	➤ 建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電費等
權利變換費用	6,038萬1,000元	➤ 規劃費、地籍整理費、其他必要之費用等
貸款利息	5億6,120萬1,872元	➤ 三成自有資金、七成融資，年利率約2.535%
稅捐	1億9,483萬4,904元	➤ 印花稅、營業稅等
管理費用	20億293萬8,831元	➤ 人事行政管理費、廣告銷售管理費、信託費及風險管理費等
合計	123億577萬9,220元	

維護管理及保固事項

■ 人行空間退縮與環境維護：

- 退縮並留設中庭、節點廣場等戶外開放空間，提供社區戶外休憩與交流機能。
- 實施者承諾於取得建照後，認養本案基地緊鄰之停車場用地及市場用地環境綠美化 5 年。

■ 社區共榮及挹注學區資源：

- 捐贈一處 Youbike 租賃站，提供多元運具服務。
- 捐贈高雄市立成功特殊教育學校及獅甲國小經費各 50 萬元，分別用於學校設備或營養午餐等費用。
- 設置公共藝術品，將藝術美學融入居住機能。

■ 永續建築標章保固：

- 本案將取得綠建築（黃金級）、智慧建築（銀級）、低碳建築第2級、新建住宅能效標示（1~1+級），其相關保證金及效期擔保皆由實施者全額負擔。



03

權利變換計畫



專業估價者選任

■ 估價者委任說明

- 依都市更新條例第 50 條：本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人**共同指定**，包括宇豐不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、長興不動產估價師聯合事務所，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查估工作。
- 實施者已與上述三家專業估價者完成本案都市更新權利變換計畫估價委任。

■ 估價評定方式

- 依據三家以上專業估價者之估價結果，依據其估價結果，**更新前及更新後房地價值最高者**，故以宇豐不動產估價師聯合事務所評定依據

附件二

高雄市前鎮區獅甲段二小段586 地號等1筆土地
權利變換計畫專業估價者共同指定意願書

高雄市政府同意與實施者亞灣智能股份有限公司共同指定下列專業估價者進行高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號等 1 筆土地權利變換計畫案之權利價值查估：

	專業估價者	事務所統一編號
一、	宇豐不動產估價師聯合事務所	42308966
二、	戴德梁行不動產估價師事務所	29236737
三、	長興不動產估價師聯合事務所	47771859

以上雙框線內為指定估價者範圍

立意願書人(土地所有權人)：高雄市政府
(法定代理人)：市長 陳其邁
統一編號：08213499
聯絡地址：高雄市苓雅區四維三路2號
聯絡電話：07-3368333#2633

(簽名並蓋章)

簽署人印

立意願書人(實施者)：亞灣智能股份有限公司 (簽名並蓋章)

(法定代理人)：負責人 郭君傑

統一編號：60762864
聯絡地址：臺北市信義區忠孝東路4段557號11樓
聯絡電話：02-27641188

簽署人印

亞灣智能股份有限公司

郭君傑

中 華 民 國 一 一 五 年 0 6 月 0 1 日

注意事項：

1. 本意願書僅限於「高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

權利變換計算結果

■ 未達最小分配面積，不能參與權利變換者

- 依高雄市都市更新自治條例第11條規定：「都市更新權利變換之最小分配面積單元基準，為權利關係人更新後應分配之權利價值，扣除共同負擔折價抵付後，該價值達室內樓地板面積五十平方公尺乘以更新後二樓以上住宅平均單價。」

- 本案**無**未達本案最小分配面積之情事

● 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者

- 本案**無**不願參與權利變換分配之情事

申請分配作業辦理依據

■ 權利變換參與意願調查(都市更新權利變換實施辦法第5條)

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

■ 申請分配原則及作業方式(都市更新權利變換實施辦法第17條)

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

■ 公開抽籤規定(都市更新權利變換實施辦法第17條)

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

■ 申請分配訂定期限(都市更新權利變換實施辦法第17條)

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

申請分配作業

申請分配作業流程

115.07.29寄發申請分配文件

115.07.29 選配期間開始

115.08.10
自辦公聽會

115.08.27選配期間截止

115.08.28公開抽籤日

- 於**115年07月29日**以雙掛號方式寄發都市更新權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人
- 民國**115年7月29日至115年8月27日**期間辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查
- 附件內容
 - 附件一：分配與選配原則
 - 附件二：更新後分配單元權利價值及位置對照表
 - 附件三：更新後車位分配面積表
 - 附件四：更新後分配單元及車位平面圖
 - 附件五：土地所有權人及權利變換關係人更新前後應分配權利價值表
 - 附件六：權利變換意願調查表
 - 附件七：更新後分配位置申請書



04

實施進度及更新效益



本案公益性



所有權人

- 規劃全齡友善之通用設計
- 整體規劃形塑優質都市景觀
- 公有資產活化與提升資產價值
- 提供友善舒適之人行環境



當地居民

- 創造優質生活空間及市容景觀
- 提升全齡所需之多元生活機能
- 提供社區活動舉辦與共享設施，促進鄰里交流



整體環境

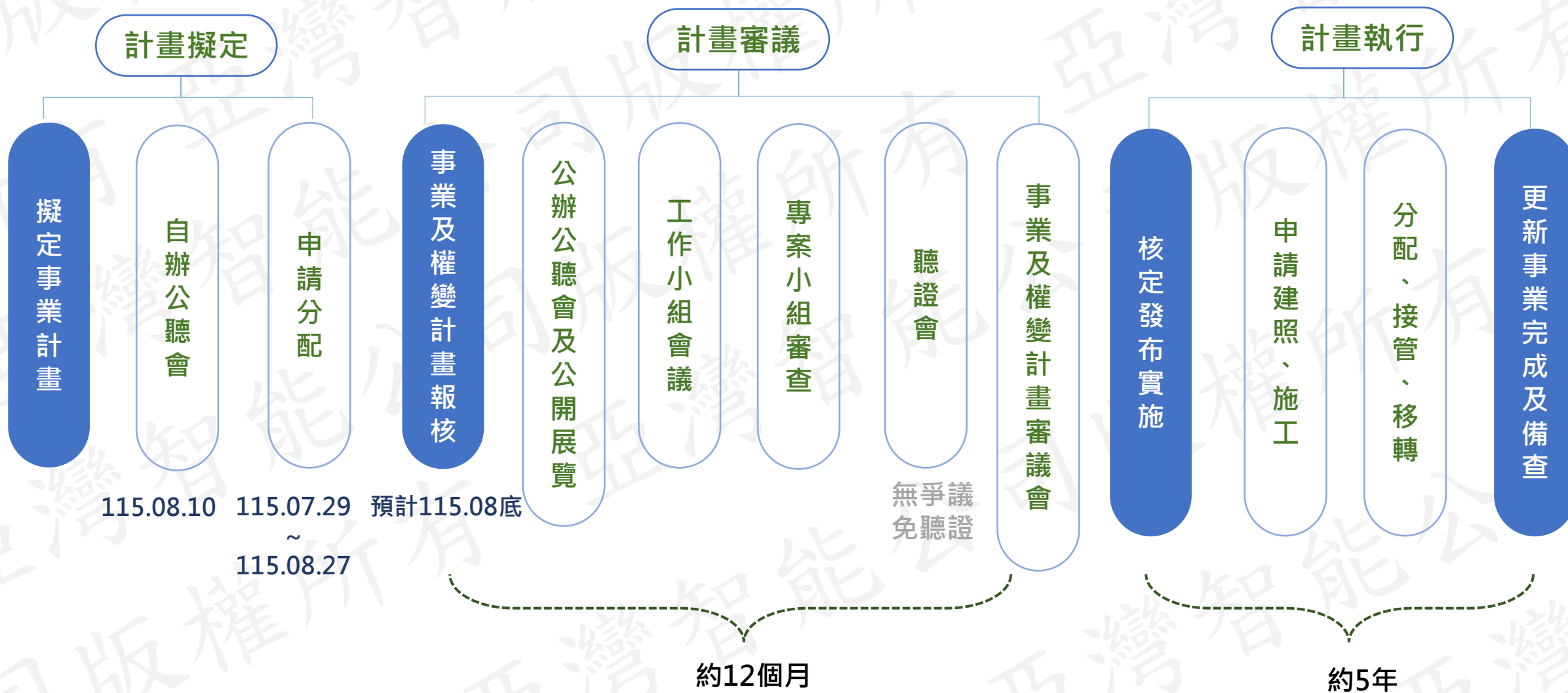
- 結合現代藝術之都市景觀
- 大面積綠化平台，節能減碳綠建築環境
- 串連一期亞灣公宅基地，建構整體公共開放空間系統



政府部門

- 落實政府社會住宅政策與公眾服務
- 提升區域地價及不動產價值，增加政府長期稅收與經濟貢獻
- 創造就業機會，促進產業與城市發展

實施進度





05

建築設計說明



一、建築規劃概要

開發規模

2幢2棟市政府公宅鋼筋混凝土造之21層住商混合大樓

1層為管委會/店鋪，2層為管委會/住宅，3層~21層住宅使用

2幢4棟實施者集合住宅鋼筋混凝土造之26層住宅大樓

1層為管委會，2層~26層住宅使用

使用分區=第四種住宅區

全區基地面積=14267.26 m²

市政府基地面積=5955.58 m²

市政府建築面積=2987.67 m²

市政府總樓地板面積= 59,867.93 m²

(地上層=41,437.54 m²,地下層=17,066.32 m²)

開挖面積=4,266.58 m²

建築物高度=73.5M

實設汽車=337輛

實設機車=810部

設計總戶數=住宅660戶、店鋪9戶

實施者基地面積=8,311.68 m²

實施者建築面積=2,459.06 m²

實施者總樓地板面積= 91,476.92 m²

(地上層=56,156.06 m²,地下層=32,165 m²)

開挖面積=6,433 m²

建築物高度=87.5M

實設汽車=829輛

實設機車=807部

設計總戶數=住宅800戶

一、建築規劃概要

1	基地地號	高雄市前鎮區獅甲段二小段586地號1筆土地												
2	使用分區	第四種住宅區												
3	基地面積	14,267.26 m²												
4	法定建蔽率	50%												
5	法定容積率	300%												
6	基準樓地板面積	42,801.78 m²												
7	獎勵種類	都更容積獎勵	50%	獎勵樓地板面積	21,400.89 m²									
		容積調配			5,567.60 m²									
		高雄盾	2%		856.04 m²									
8	允建樓地板面積	70,626.31 m²												
9	公益設施免計面積	6,420.27 m²												
10	公益設施樓層	社會住宅 (市府棟17-21樓)												
	市政府面積計算表					實施者面積計算表								
11	各層面積計算	樓地板面積	空間名稱				樓高	各層面積計算	樓地板面積	空間名稱				樓高
	地下四層	4,266.58 m²	停車空間				3.1 M	地下五層	6,433.00 m²	停車空間				3.1 M
								地下四層	6,433.00 m²	停車空間				3.1 M
	地下三層	4,266.58 m²	停車空間				3.1 M	地下三層	6,433.00 m²	停車空間				3.1 M
	地下二層	4,266.58 m²	停車空間				3.1 M	地下二層	6,433.00 m²	停車空間				3.1 M
	地下一層	4,266.58 m²	防空避難層兼停車空間				3.8 M	地下一層	6,433.00 m²	防空避難層兼停車空間				3.8 M
12	一層	2,987.67 m²	管委會空間/店鋪	陽台	34.90 m²	5.5 M	一層	2,459.06 m²	管委會空間				7.5 M	
	二層	1,963.88 m²	管委會空間/住宅	陽台	117.5 m²	3.4 M	二層	2,147.88 m²	住宅				3.2 M	
	三層	1,918.07 m²	陽台	230.58 m²	景陽	0 m²	3.4 M	三層~二十六層	51,549.12 m²	陽台	3421.00 m²	景陽	2060.00 m²	3.2 M
	四層~二十一層	34,567.92 m²	陽台	4150.44 m²	景陽	0 m²	3.4 M							
13	屋突一層	454.69 m²	樓電梯間、機房				3.0 M	屋突一層	366.38 m²	樓電梯間、機房				3.0 M
	屋突二層	454.69 m²	樓電梯間、機房				3.0 M	屋突二層	364.74 m²	樓電梯間、機房				3.0 M
	屋突三層	454.69 m²	水箱、機房				3.0 M	屋突三層	364.74 m²	水箱、機房				3.0 M
14	總樓地板面積	59,867.93 m²												
15	建築物高度	(不含屋突層高度) 73.5 M												
16	建築面積	2,987.67 m²												
17	住宅戶數	660 戶												
18	店鋪戶數	9 戶												
19	實設建蔽率	38.18 %												

二、設計目標及構想

(一) 智慧生活

- 全面導入智慧建築設計，滿足高品質住宅區需求，規劃優質宜居宅。

(二) 城市中的公園、公園中的住宅

- 基地內留設最大退縮開放空間，創造大面積的綠化空間，打造城市中的綠洲。
- 採開放式規劃，提供里民社區生活交流。

(三) 空廊串連/廣場型塑

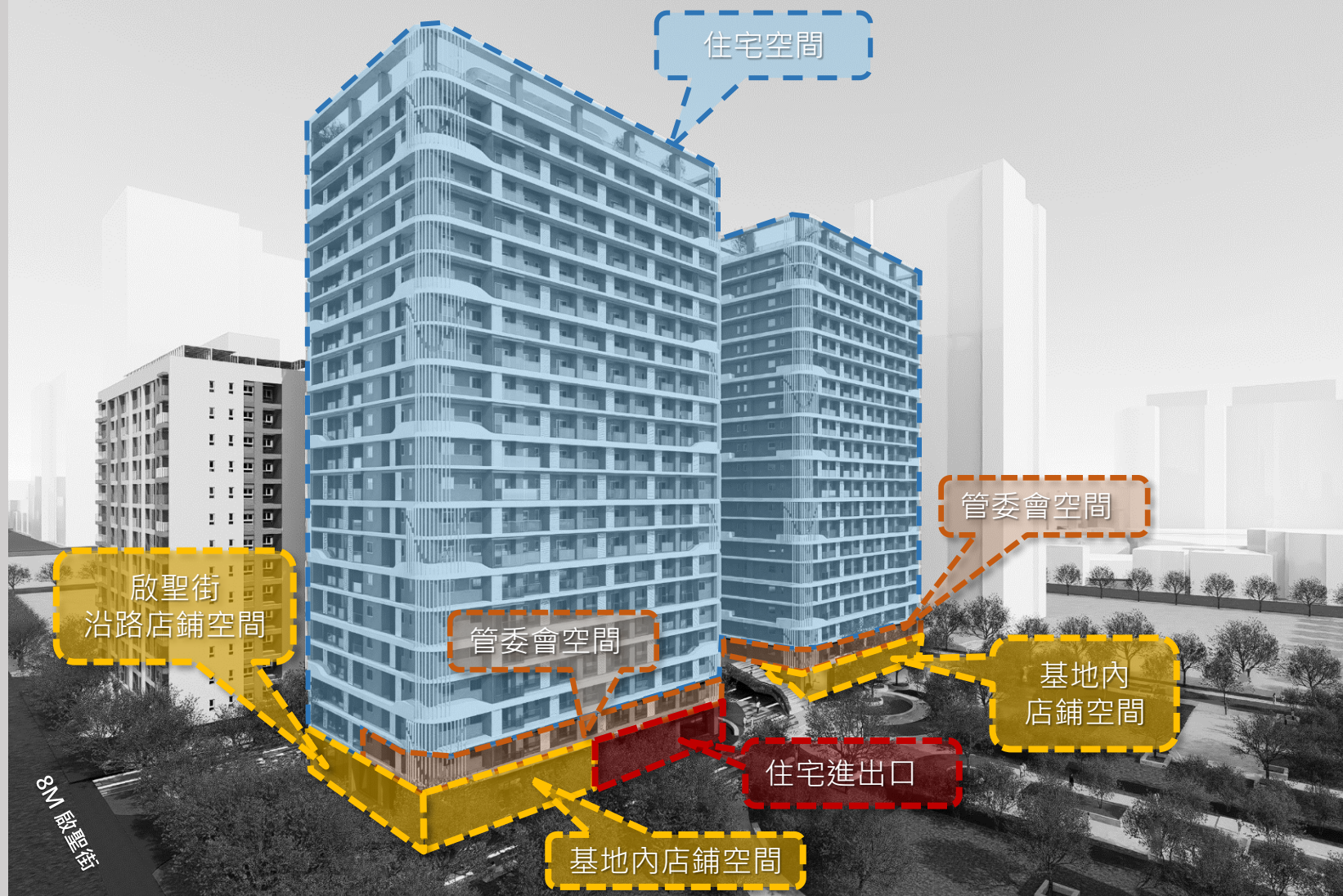
- 基地北側與亞灣公宅一期連通，創造二樓大面積露臺，露臺下方的半戶外空間可滿足多元的使用行為。
- 基地建蔽率最小化使地面層開放空間最大化，創造街角廣場。



三、量體計畫

市政府公宅

- 兩幢兩棟住商混合大樓
- 地上21F、地下4F
- 建築物高度73.5M
- 一樓店舖及住宅入口

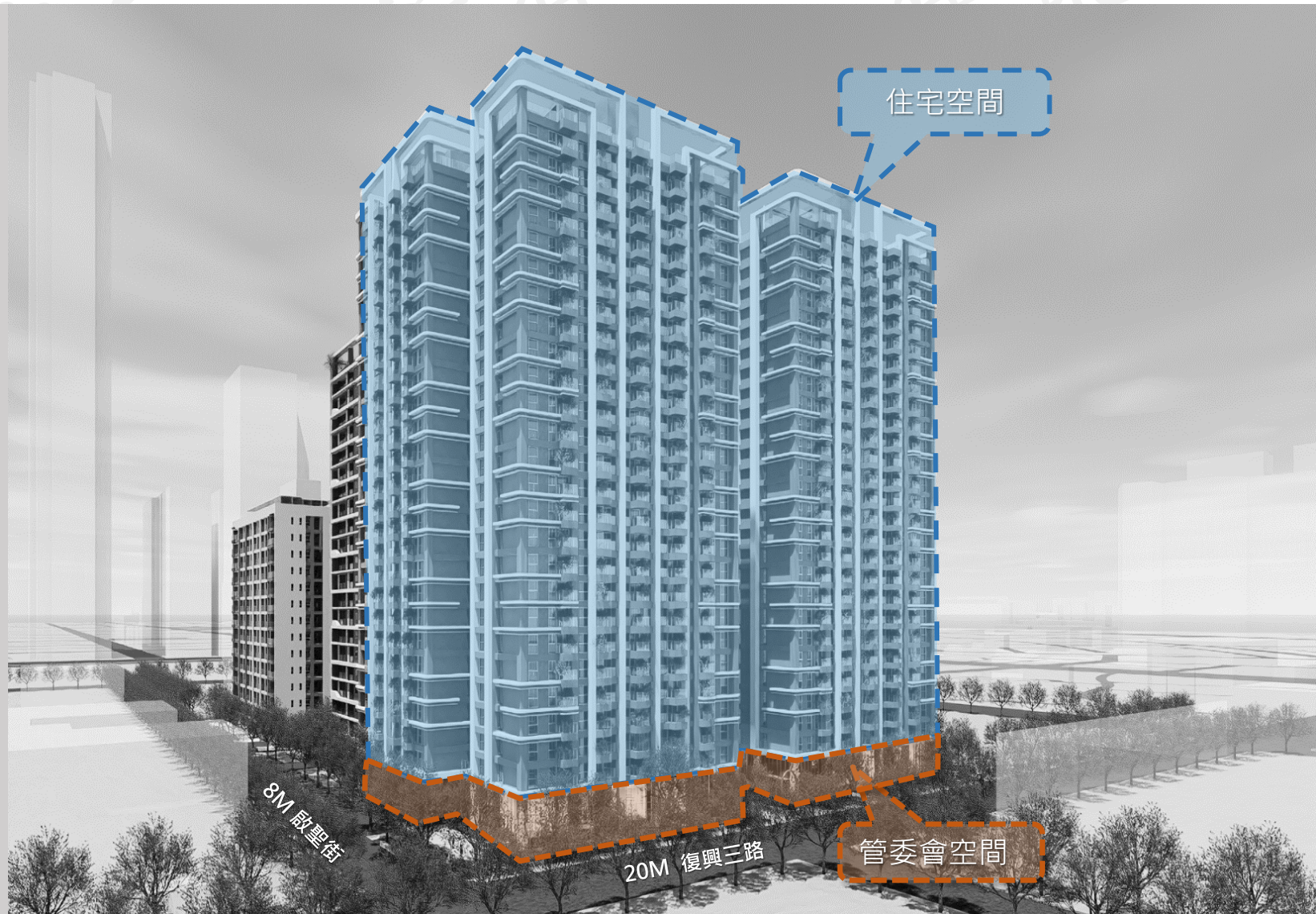


三、量體計畫

實施者住宅

- 兩幢四棟集合住宅
- 地上26F、地下5F
- 建築物高度87.5M
- 一樓住宅入口及管委會

使用空間

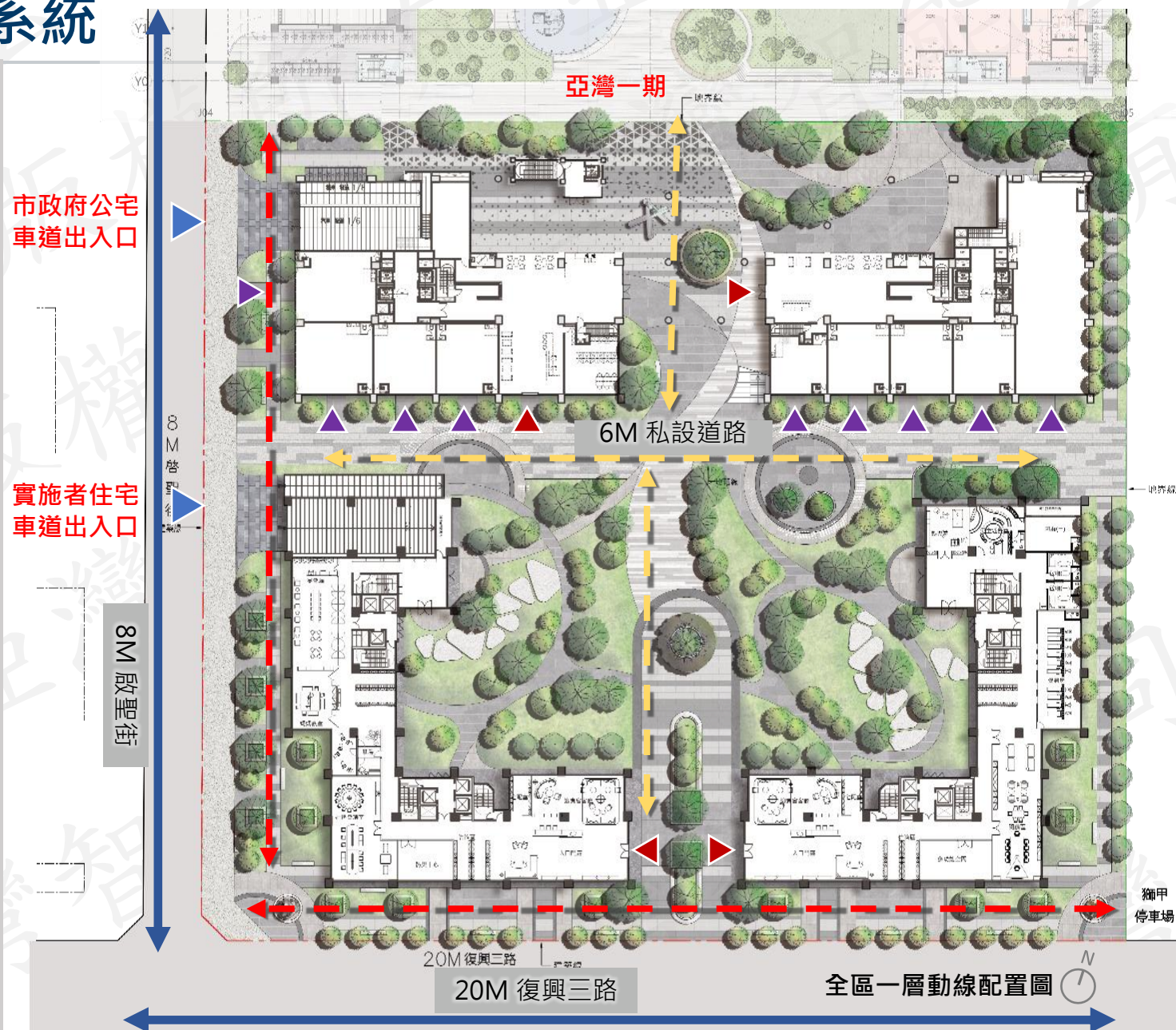


四、地面層人車動線系統

一層人車動線系統

- 基地兩面臨路，店鋪主要配置於基地內私設通路，以人動線串聯創造人流。
- 基地四周設置綠帶與景觀內庭，提供居民休憩。
- 車道出入口皆以啟聖街拓寬後為車輛出入主動線，降低對周邊交通衝擊。
- 住宅入口皆獨立設置，易於管制及明確分流。

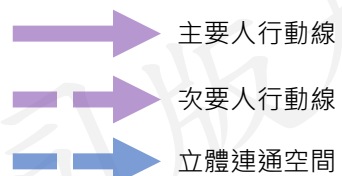
- | | |
|---------|-----------|
| ▲ 車道出入口 | ←→ 主要人行動線 |
| ▲ 住宅出入口 | ←→ 次要人行動線 |
| ▲ 店鋪出入口 | ↔ 車行動線 |



四、地面層人車動線系統

人行步道系統

- 考量基地周邊商業機能，步行人流較多，在設計上將量體拉高，保留更大面積的開放空間並予以綠化。
- 對外開放綠地空間，營造都市綠帶，串聯周邊人行空間。



全區人行動線系統示意圖



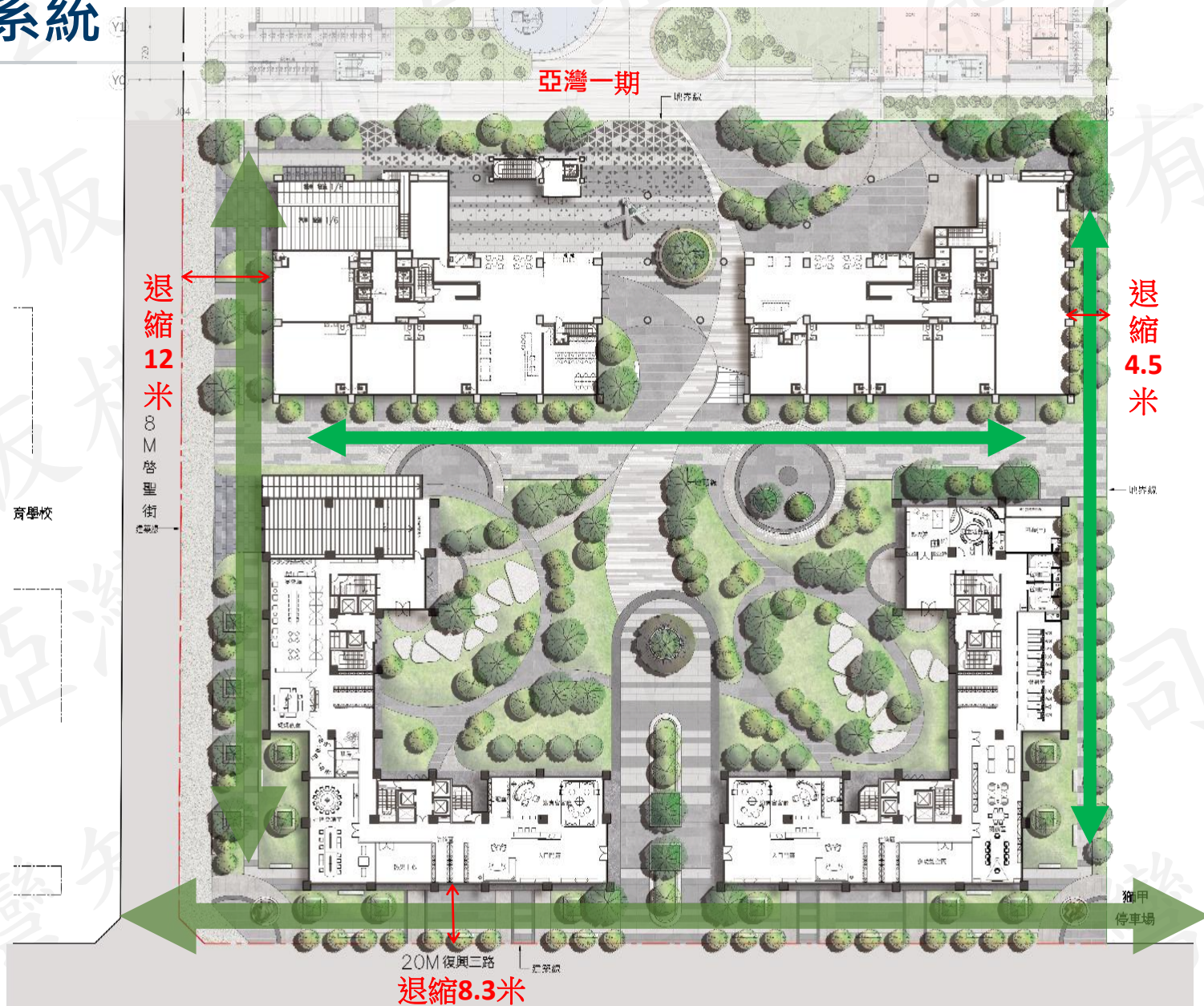
四、地面層人車動線系統

人行步道系統

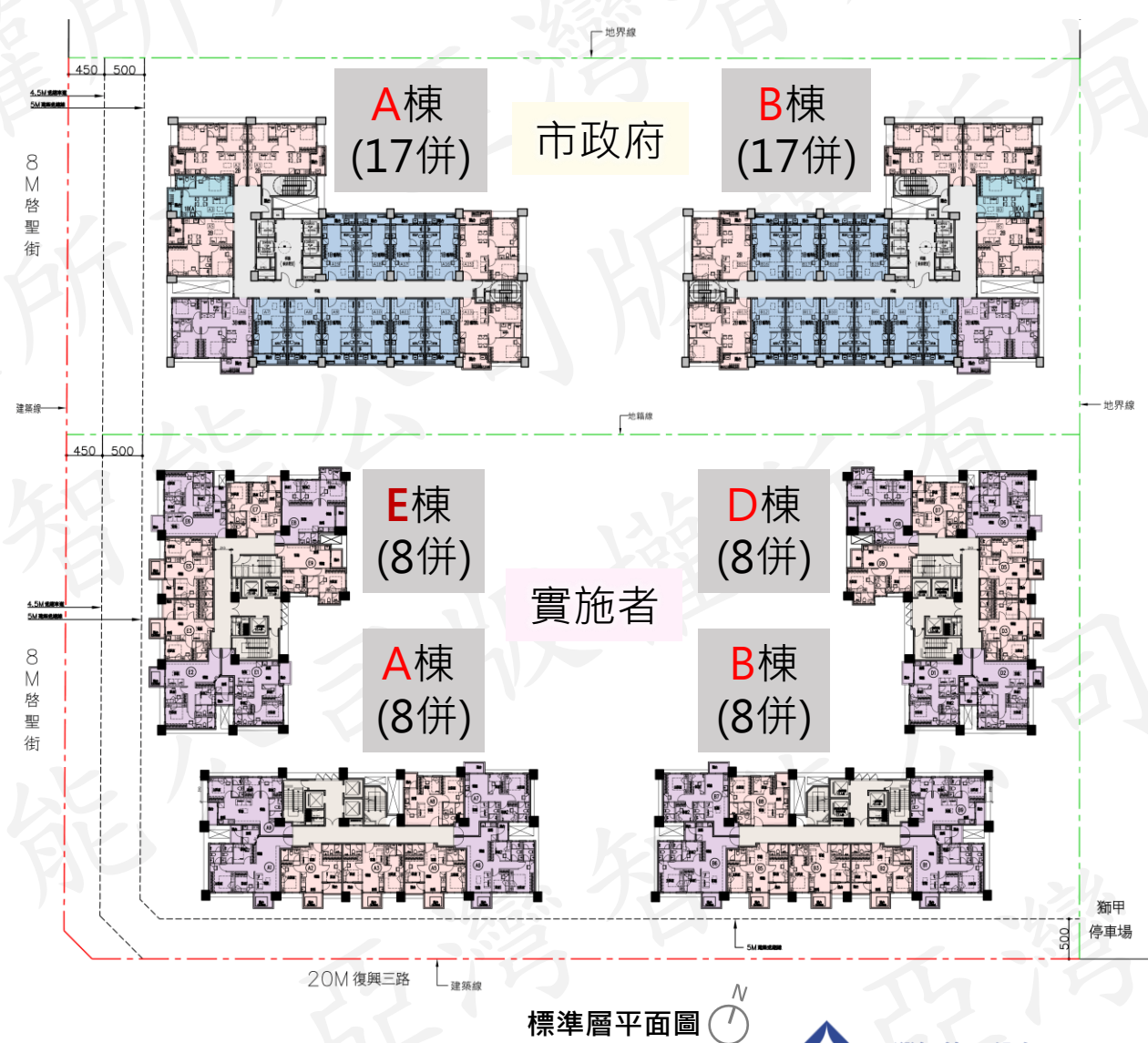
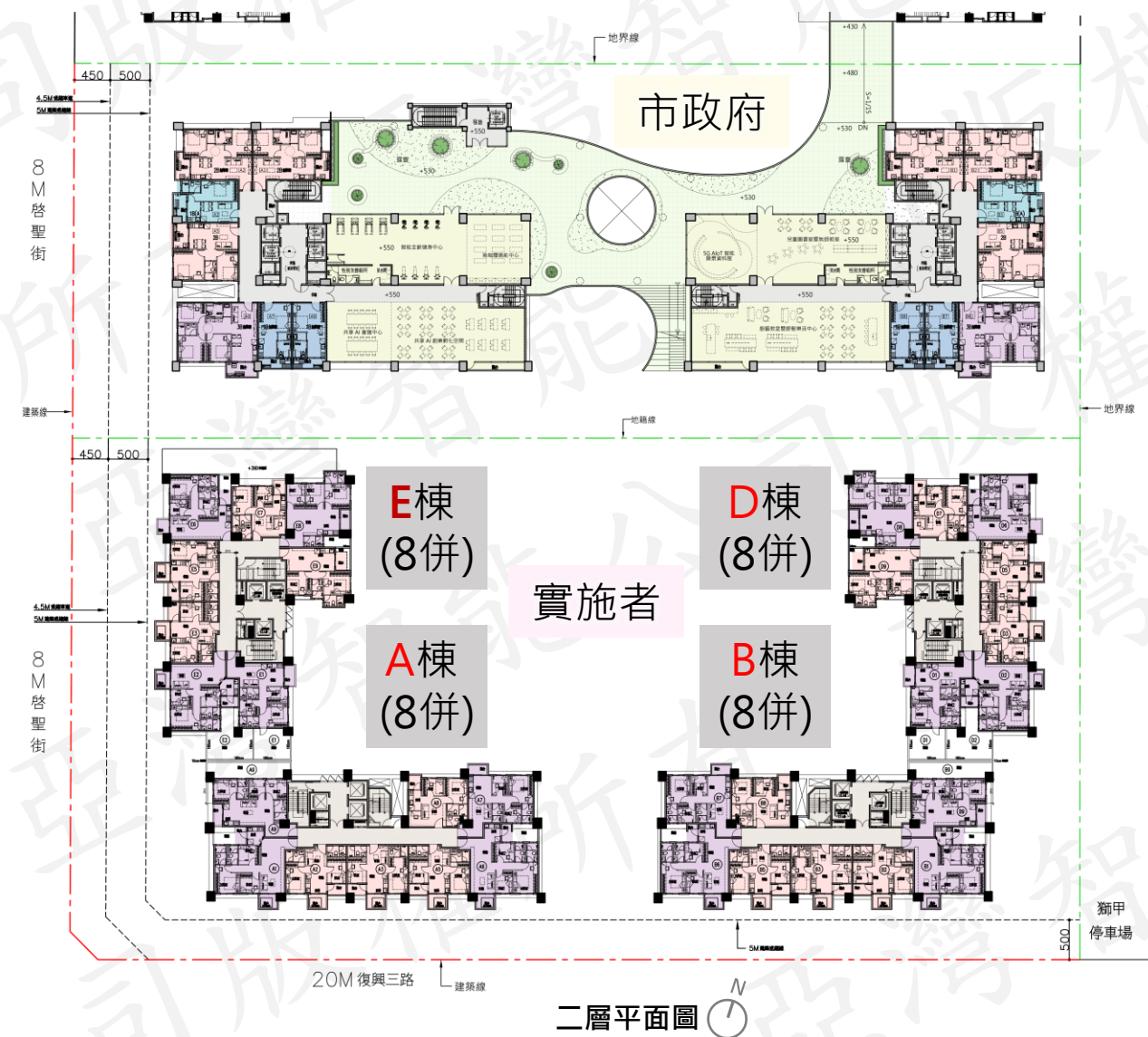
- 本案沿南側20米復興三路退縮近8.3m；西側沿8M 啟聖街退縮近12m，規劃舒適宜人的林蔭大道。
- 地面層採開放式規劃，提供住戶及周邊民眾休憩、與周邊社區生活交流。



沿街退縮示意圖



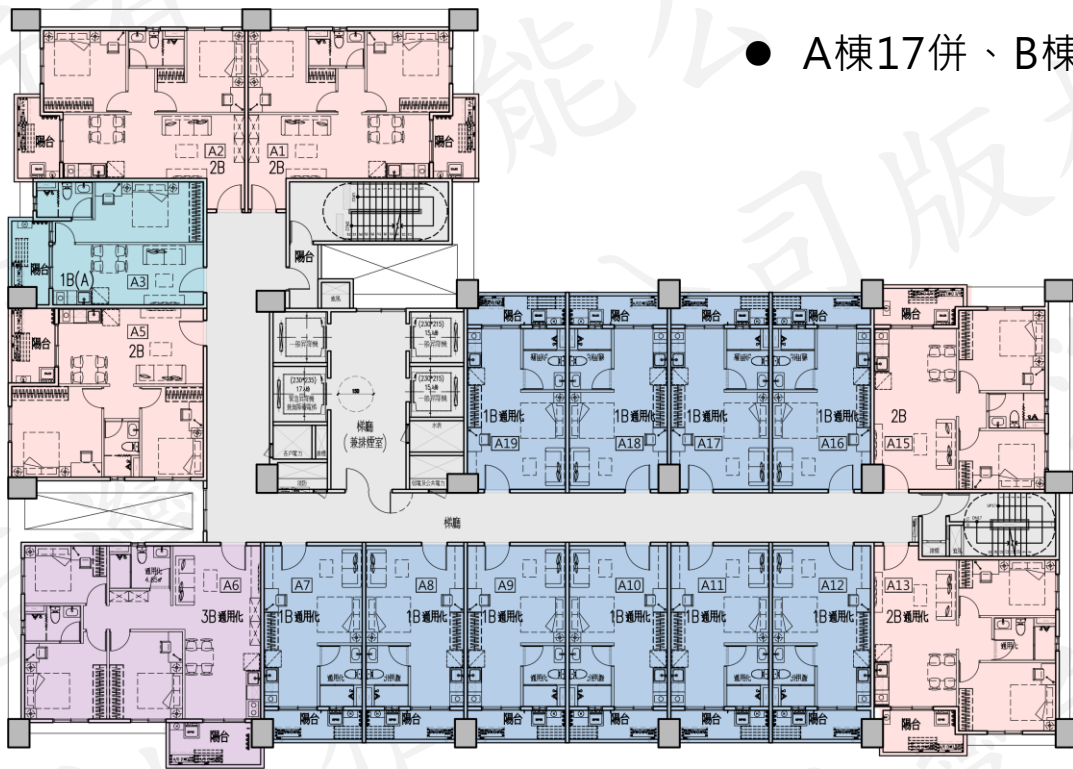
五、建築規劃



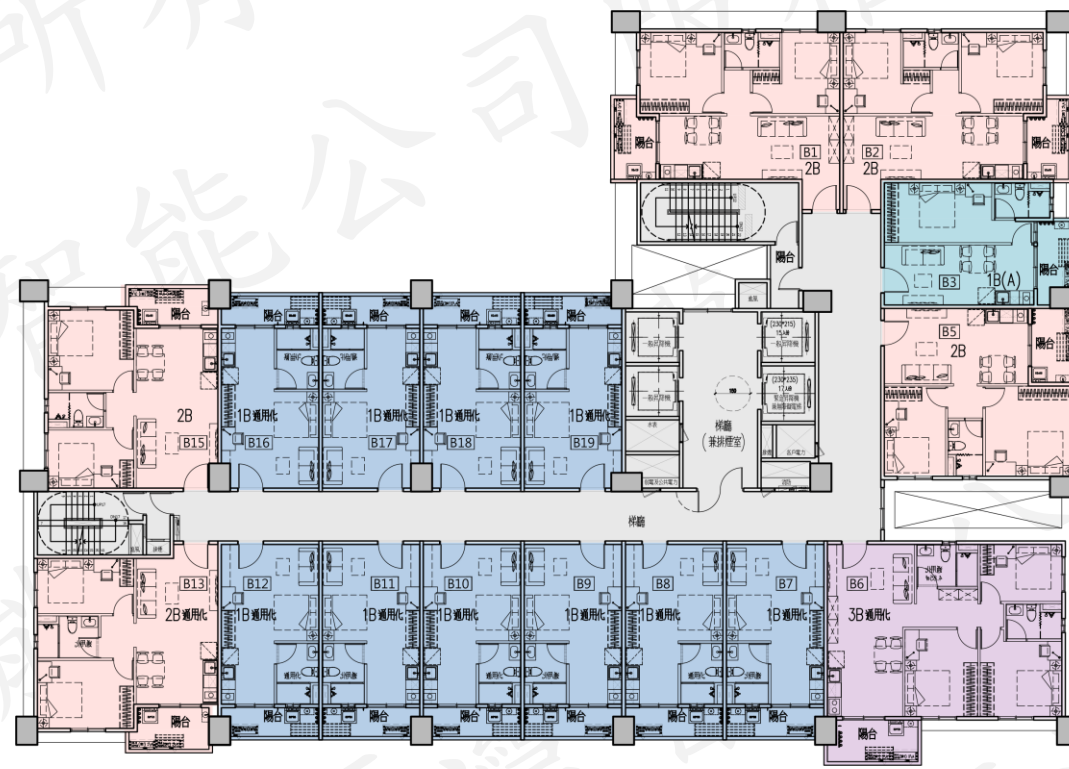
五、建築規劃

市政府公宅標準層配置

- 3F~21F為住宅單元
- 一房至三房型配置，搭配大陽台
- A棟17併、B棟17併



A棟(17併)單元平面配置圖

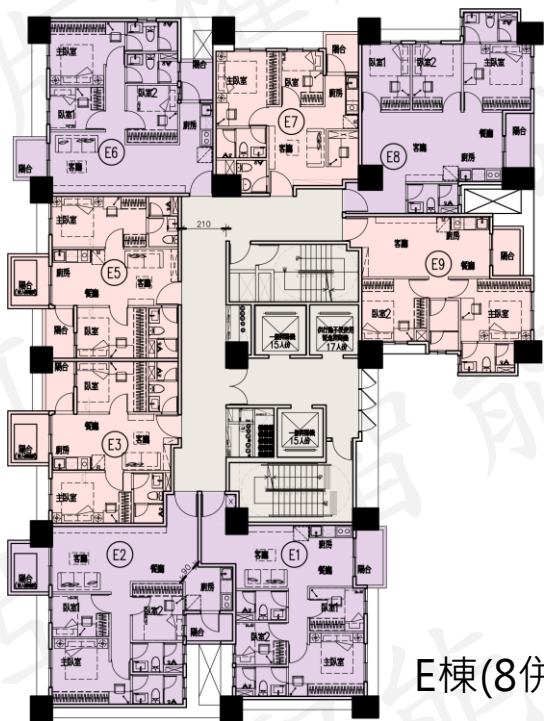


B棟(17併)單元平面配置圖

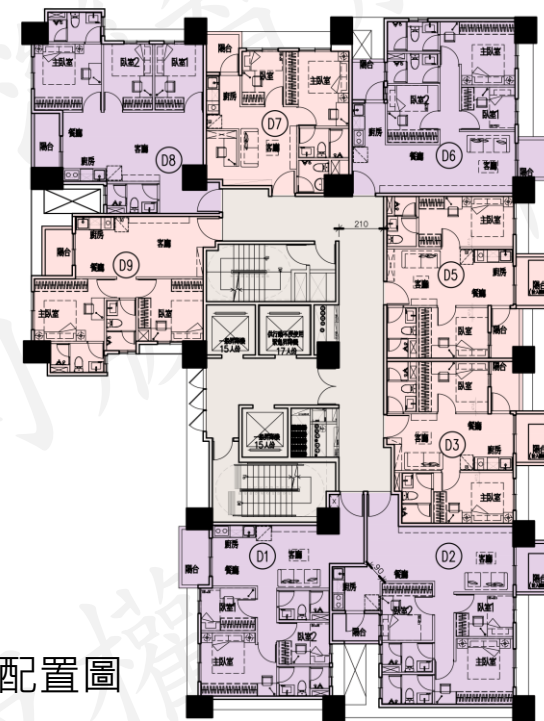
五、建築規劃

實施者住宅標準層配置

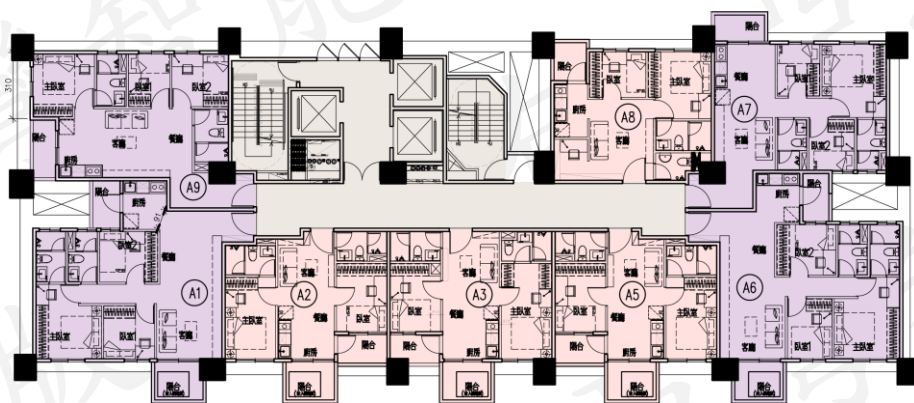
- 2F~26F為住宅單元
- 二房至三房型配置，搭配景觀陽台
- A棟8併、B棟8併、D棟8併、E棟8併



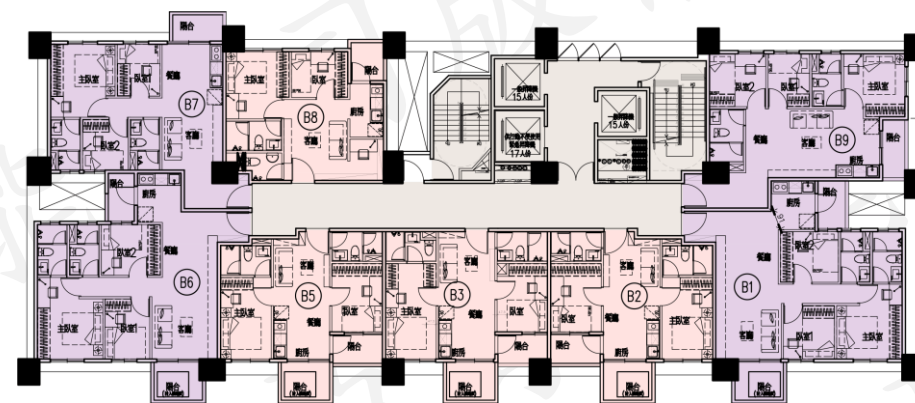
E棟(8併)單元平面配置圖



D棟(8併)單元平面配置圖

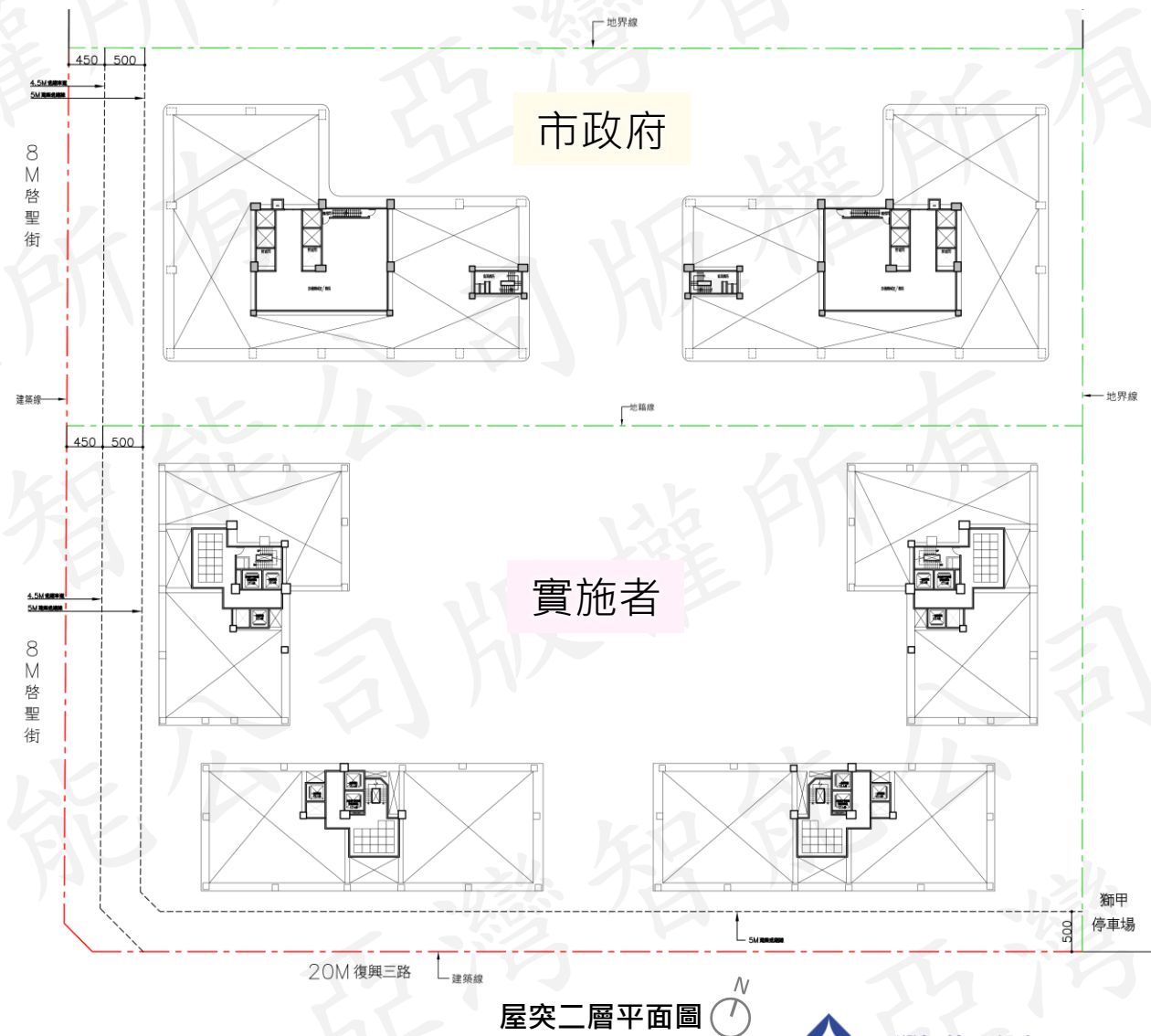
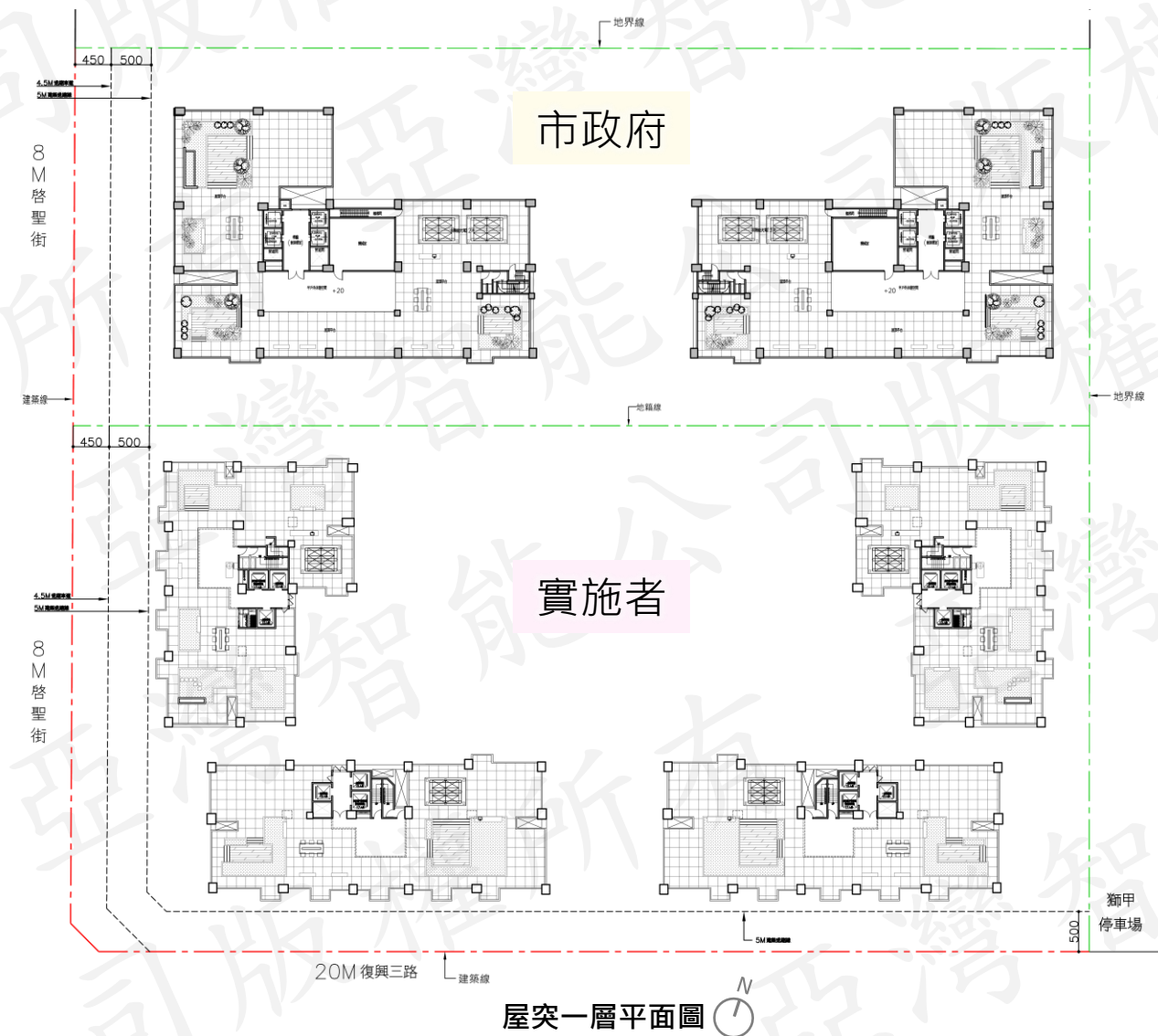


A棟(8併)單元平面配置圖

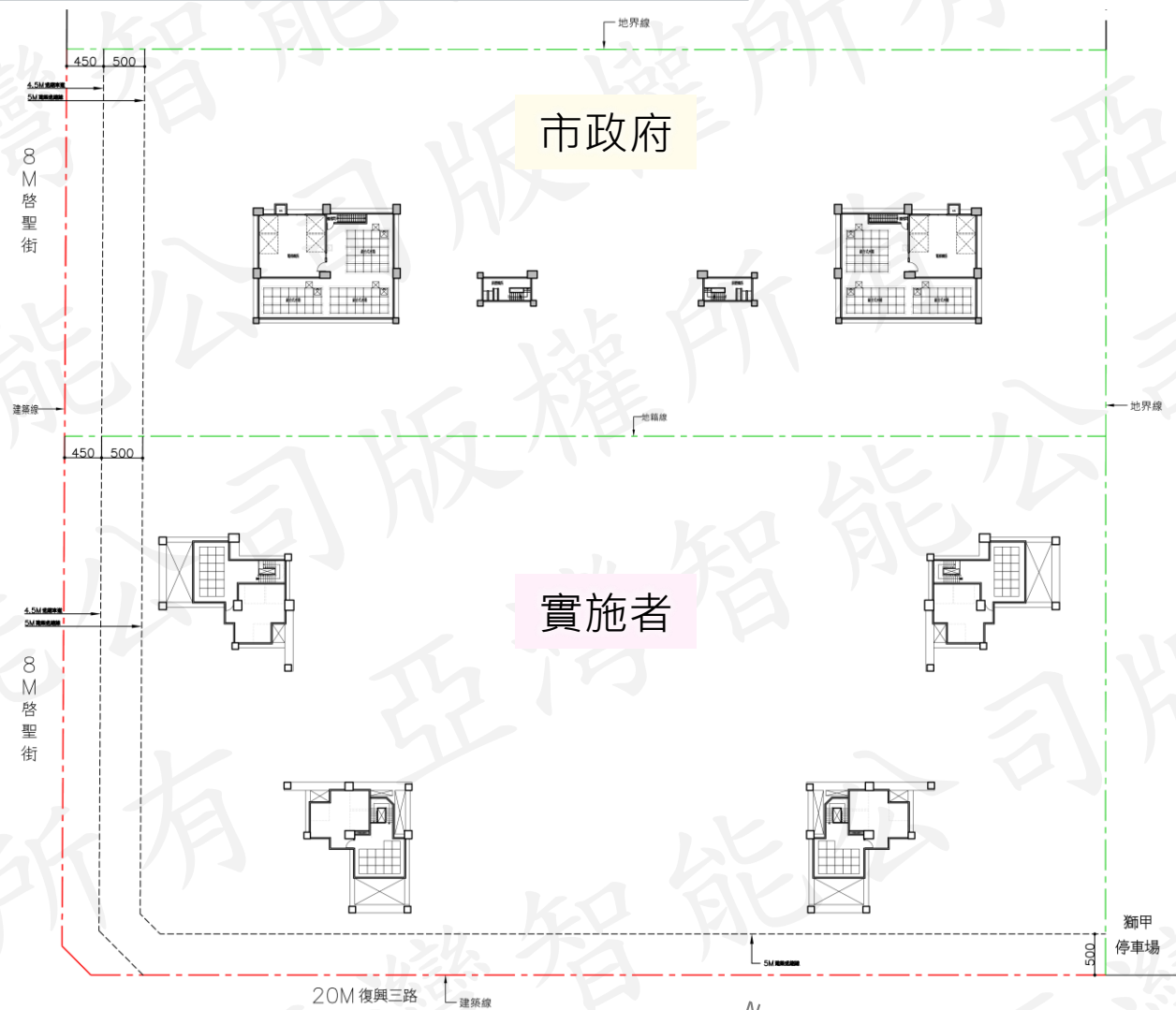


B棟(8併)單元平面配置圖

五、建築規劃



五、建築規劃



屋突三層平面圖

六、停車空間規劃

市政府

實施者

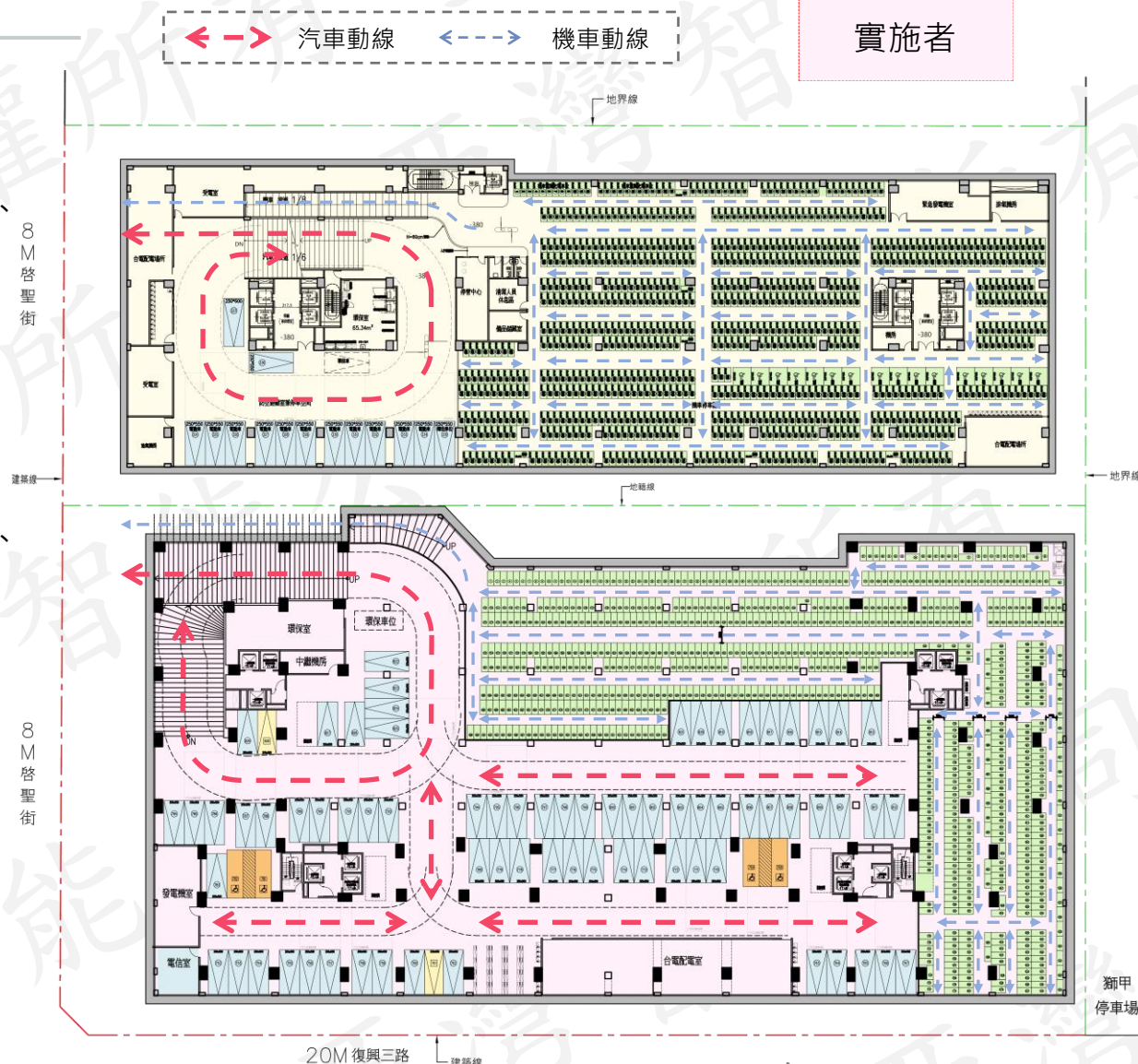
市政府公宅					
	機車車位	標準車位	無障礙車位	小車位	汽車位小計
B1F	810	14	0	0	14
B2F	-	108	4	0	112
B3F	-	112	0	0	112
B4F	-	99	0	0	99
合計	810	337			

實施者住宅					
	機車車位	標準車位	無障礙車位	小車位	汽車位小計
B1F	807	72	4	2	78
B2F ~ B4F	-	184	0	7	191
B5F	-	171	0	7	178
合計	807	829			

- 市政府公宅
規劃地下四層，
共設置汽車車位337輛、
機車車位810輛，符合
供需。

- 實施者住宅
規劃地下五層，
共設置汽車車位829輛、
機車車位807輛，符合
供需。

- 汽機車分道及雙車道
出入口、且主車道筆
直，動線分流順暢，
提升車流效率及安全
性。



地下一層平面圖

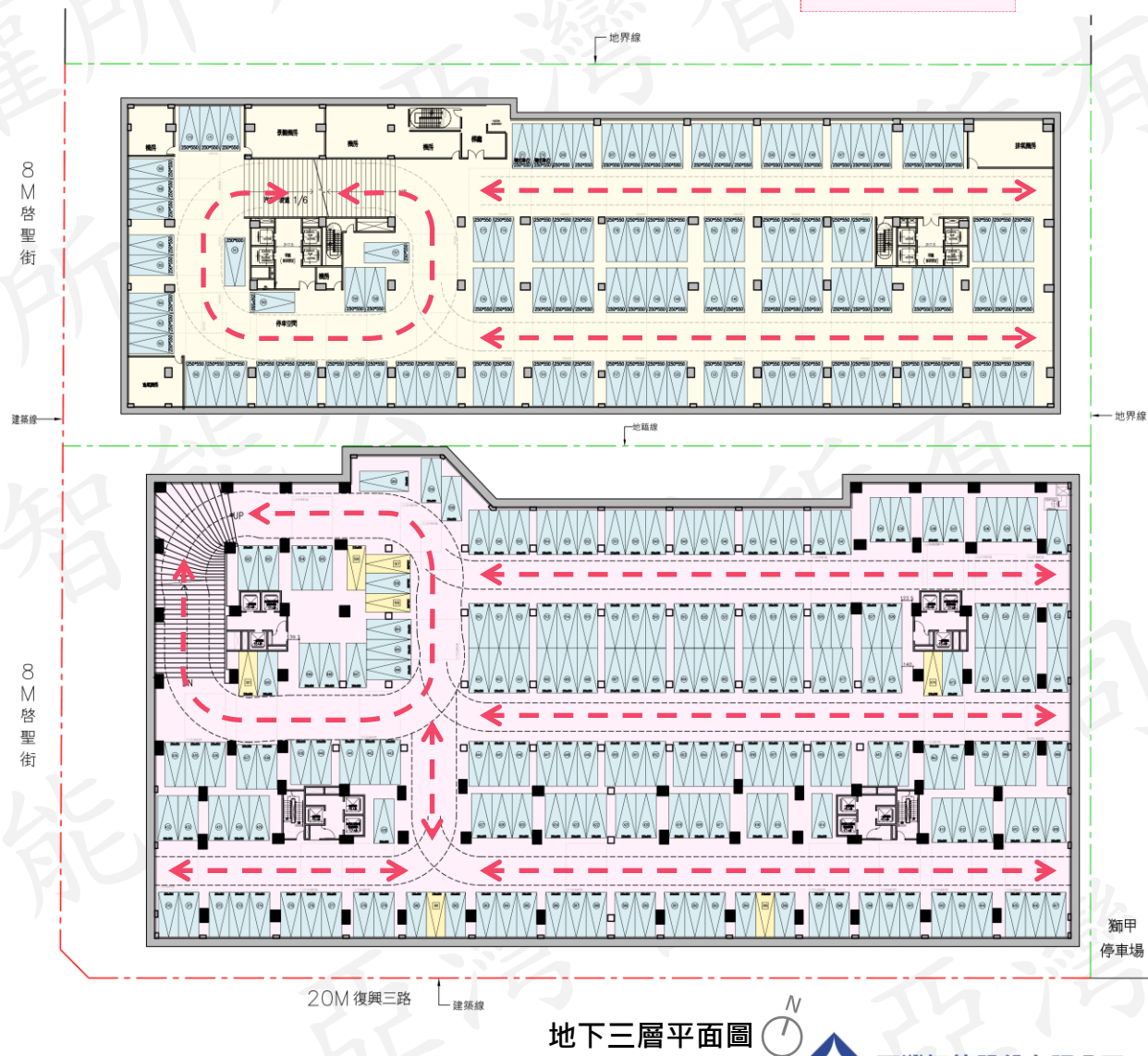
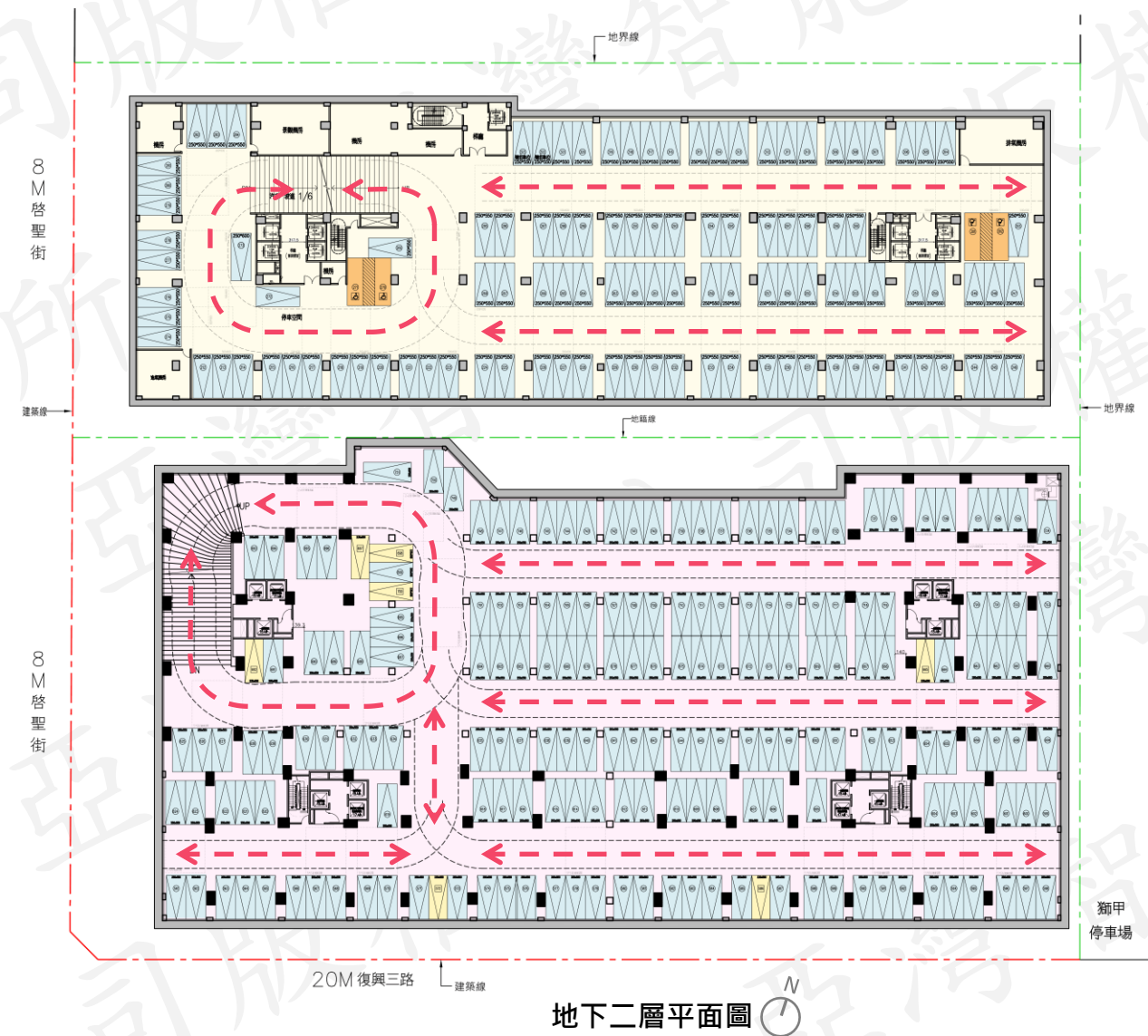


六、停車空間規劃

市政府

實施者

← → 汽車動線

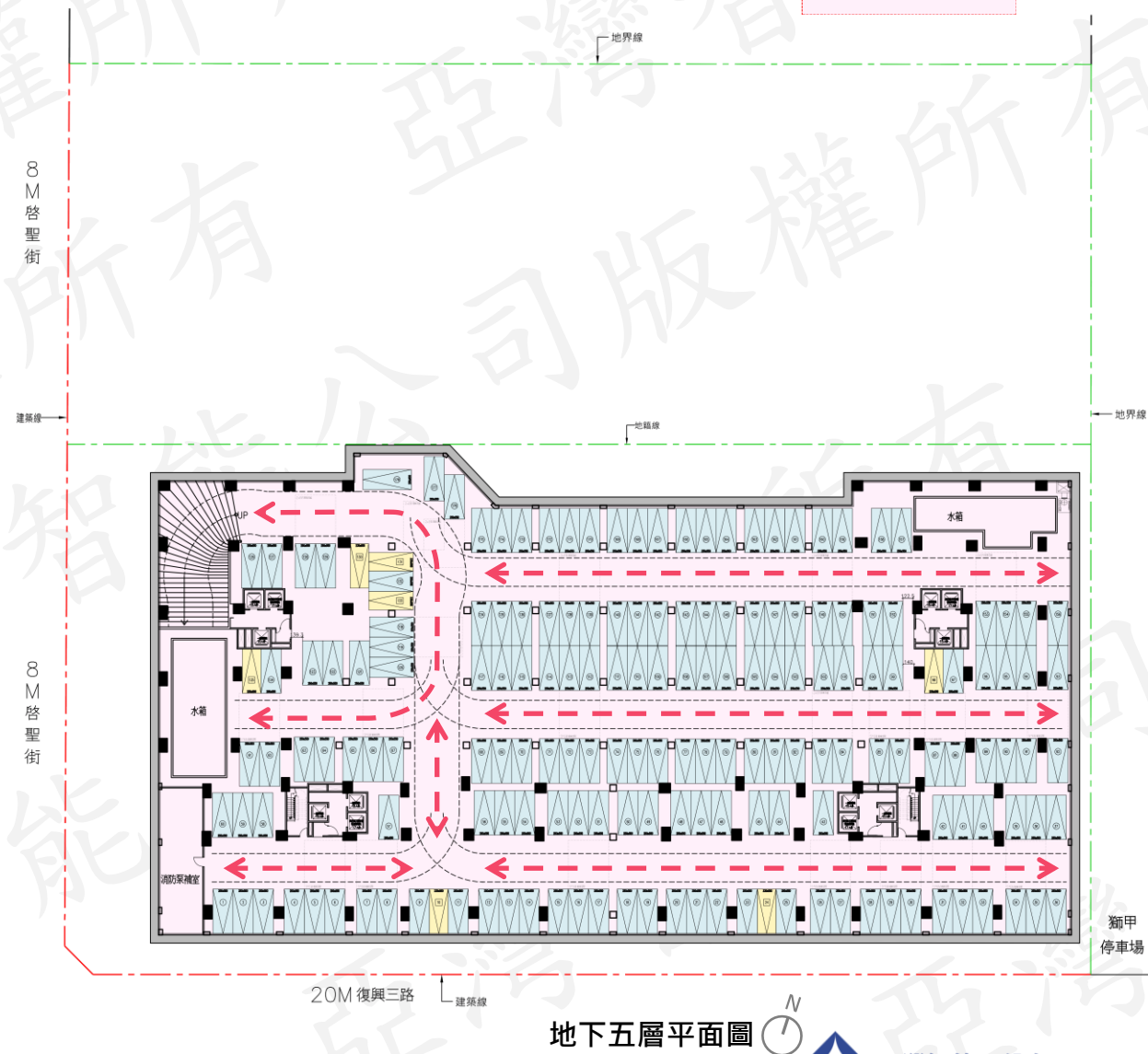
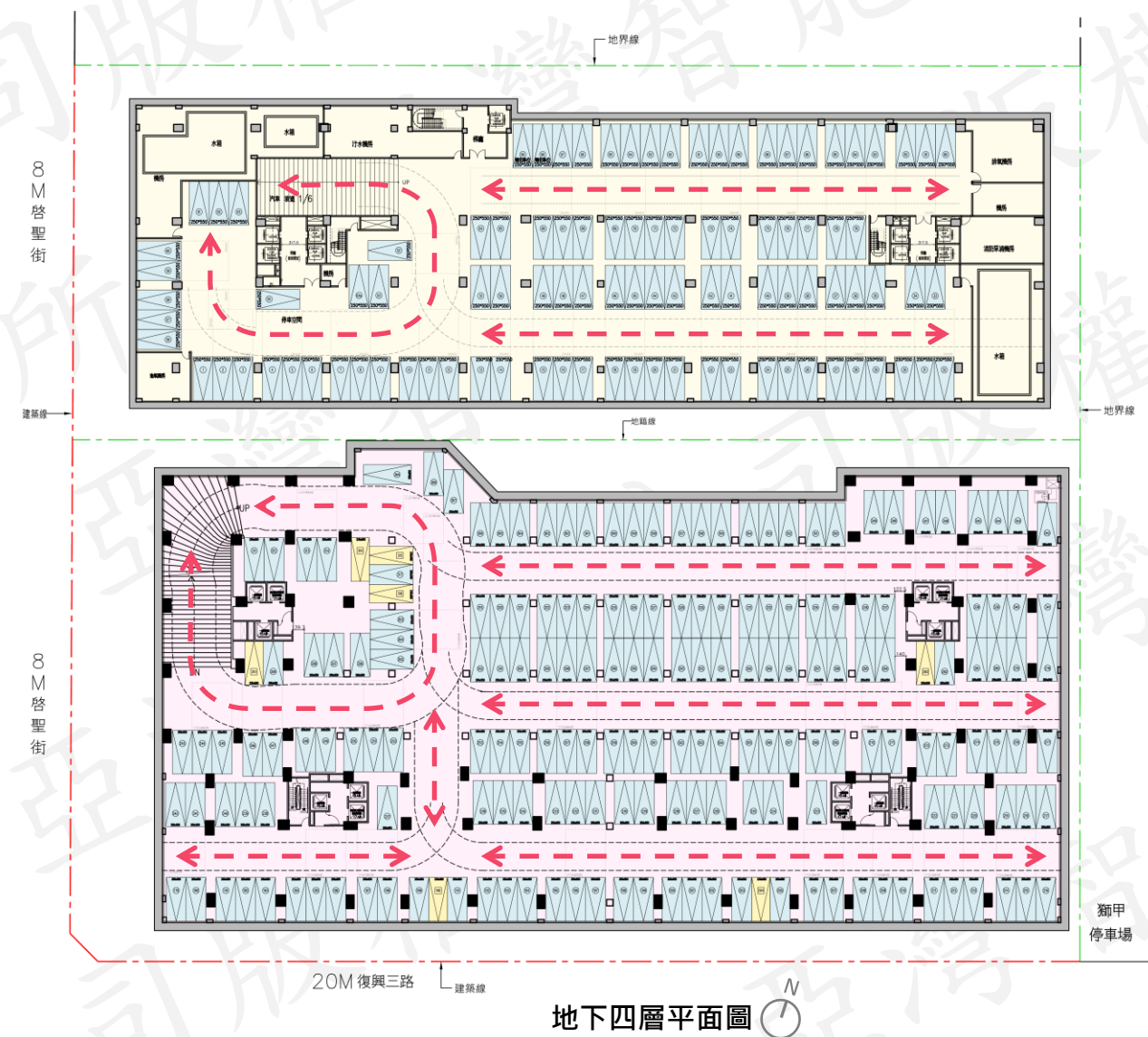


市政府

實施者

六、停車空間規劃

← → 汽車動線



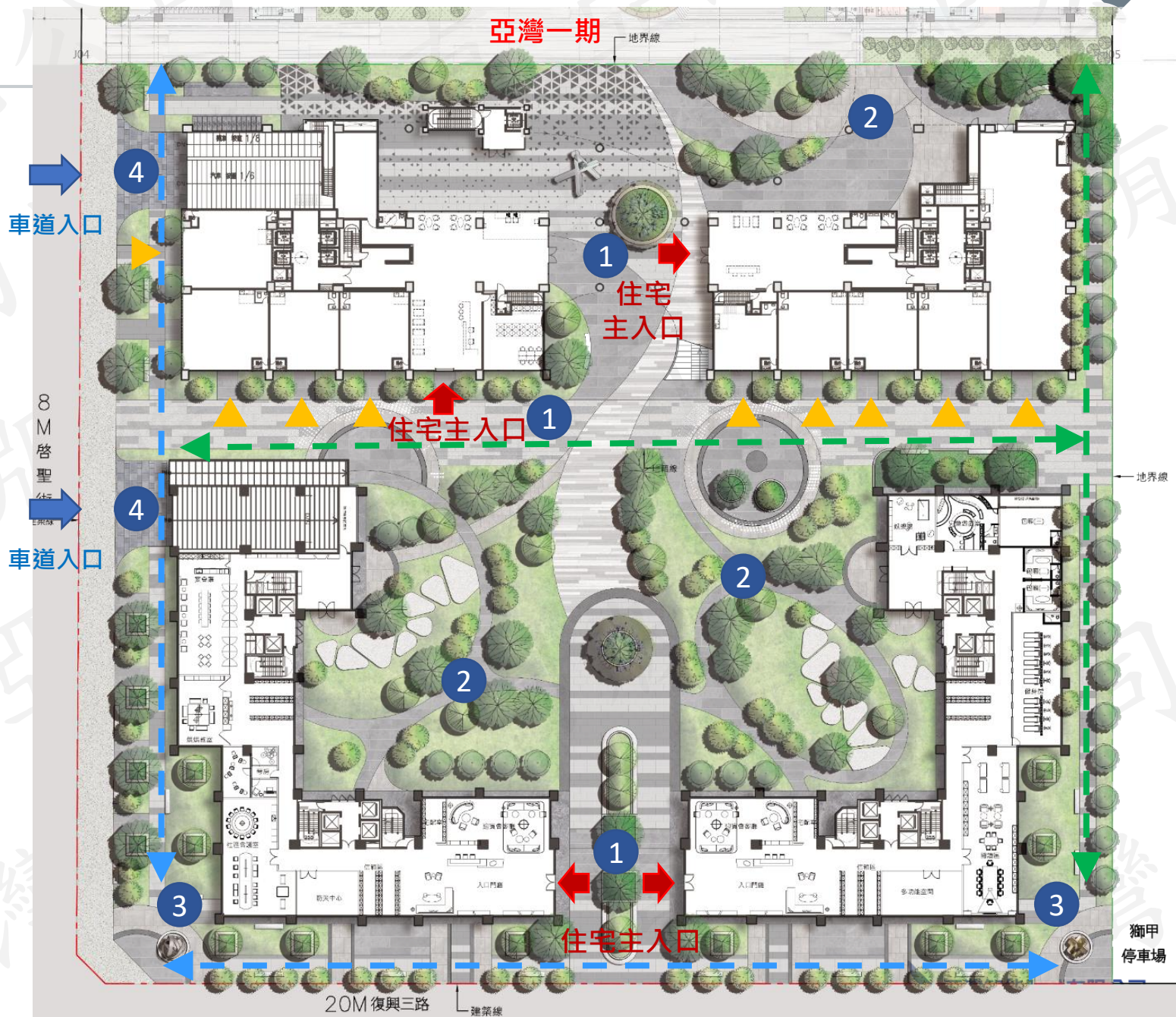
七、景觀規劃設計

地面層景觀規劃

- 沿街綠帶與人行步道設計，分隔人車動線。
- 開放性的綠意廣場，採開放式規劃，營造適合散步與停留的生活場域。
- 打造帶狀的透水林蔭綠廊，達到自然排水，豐富土壤微生態。

① 主入口 ② 綠化休憩庭院 ③ 街角廣場 ④ 車道出入口

地面層景觀配置示意圖



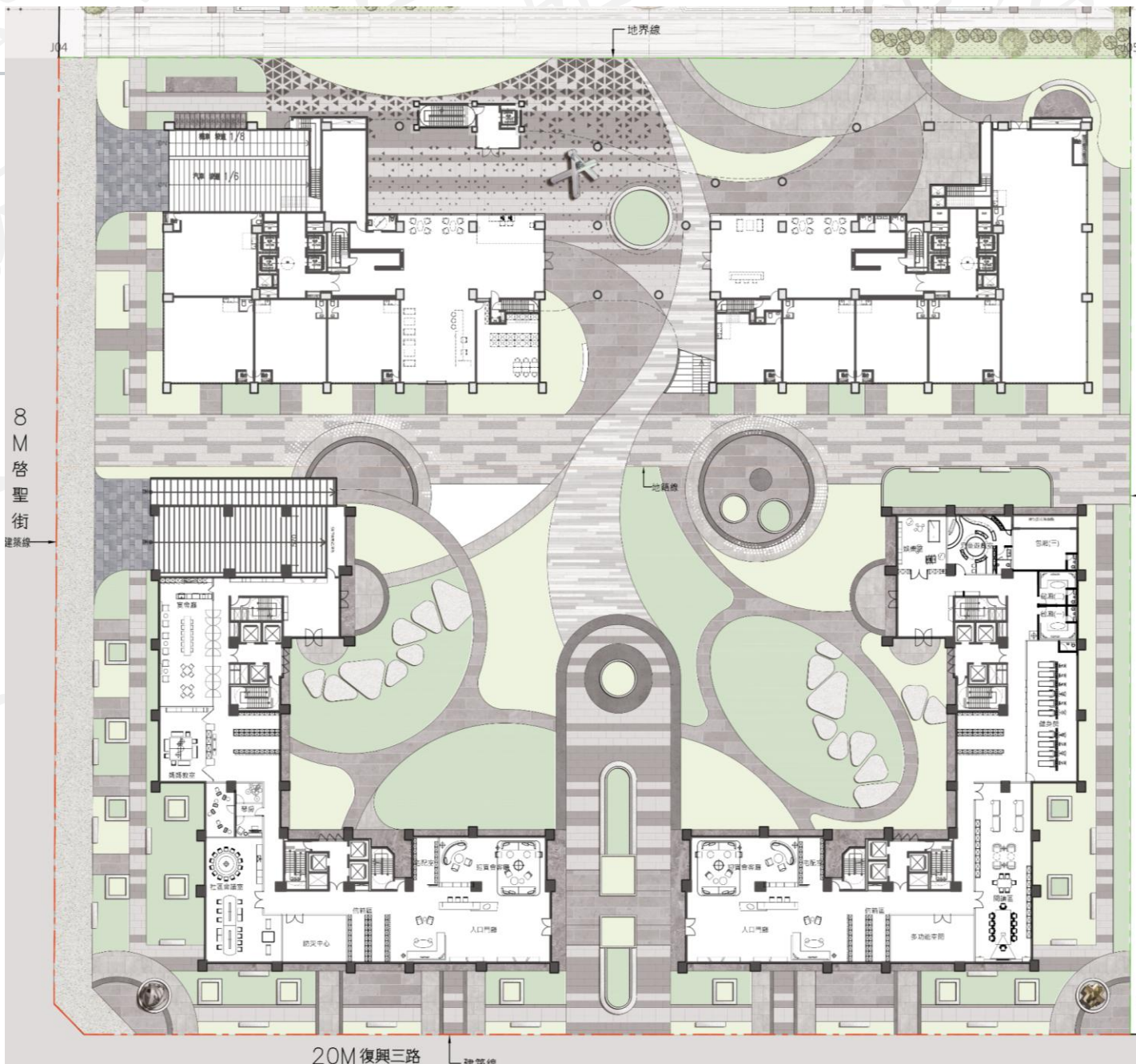
七、景觀規劃設計

鋪面規劃

- 利用高透水性鋪面讓雨水滲透入地，減少地表逕流，降低都市淹水風險，有助於補注地下水，改善基地微氣候，減少熱島效應。
- 規劃防滑性較佳的材質使用於車道處，提升行車與公共空間的安全性。

景觀鋪面說明表	
圖例	說明
	綠化
	止滑地磚A(深淺拚色)
	止滑地磚B(淺灰色)
	止滑地磚C(深淺拚色)
	止滑地磚D(深灰色)
	止滑地磚E(灰色)
	止滑車道磚

鋪面規劃示意圖



七、景觀規劃設計

景觀照明規劃

- 照明設計除必要空間區域外，以減少耗能，視覺舒適為主要設計原則，創造良好夜間街道景色及中庭景觀。



資料來源：Pinterest。

戶外照明示意照

景觀照明配置示意圖



七、景觀規劃設計

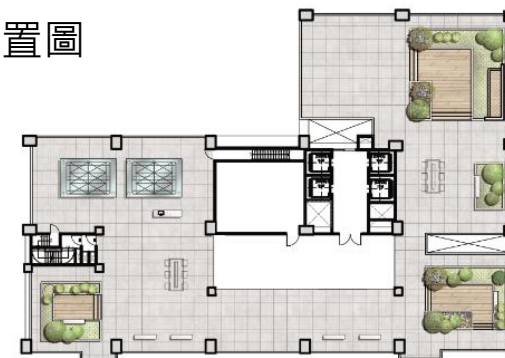
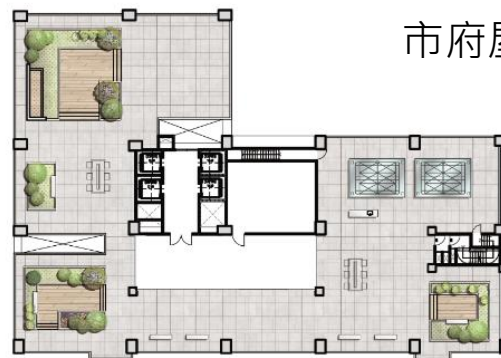
屋突層景觀規劃

- 屋頂設置太陽能板、草皮綠覆與活動平台，強化視覺舒適性。
- 部分平台預留可彈性使用之空間，未來可發展為社區戶外休憩場域，兼顧日常使用與綠意永續，形塑宜居的生活環境。

屋突層景觀配置示意圖



市府屋頂綠化配置圖

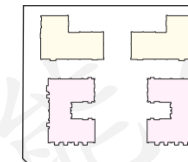


實施者屋頂綠化配置圖





八、建築物外觀設計

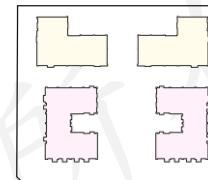


- 以水平飾板與垂直格柵交織的節奏，勾勒出如港灣波光般的律動意象。
- 色調以米白為基底，搭配深灰飾板強化線條層次，形塑簡潔而富科技感的現代表情。



建築外觀模擬圖(1)

八、建築物外觀設計

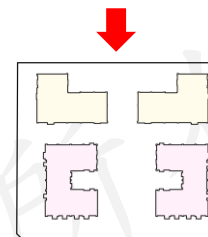


建築外觀模擬圖(2)

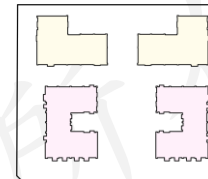
八、建築物外觀設計



建築外觀模擬圖(3)



八、建築物外觀設計



建築外觀模擬圖(4)

八、建築物外觀設計

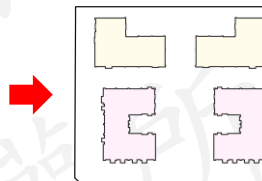


東向立面圖

八、建築物外觀設計



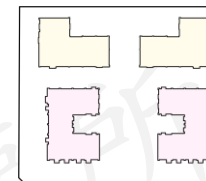
西向立面圖



八、建築物外觀設計



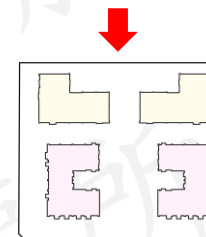
南向立面圖



八、建築物外觀設計

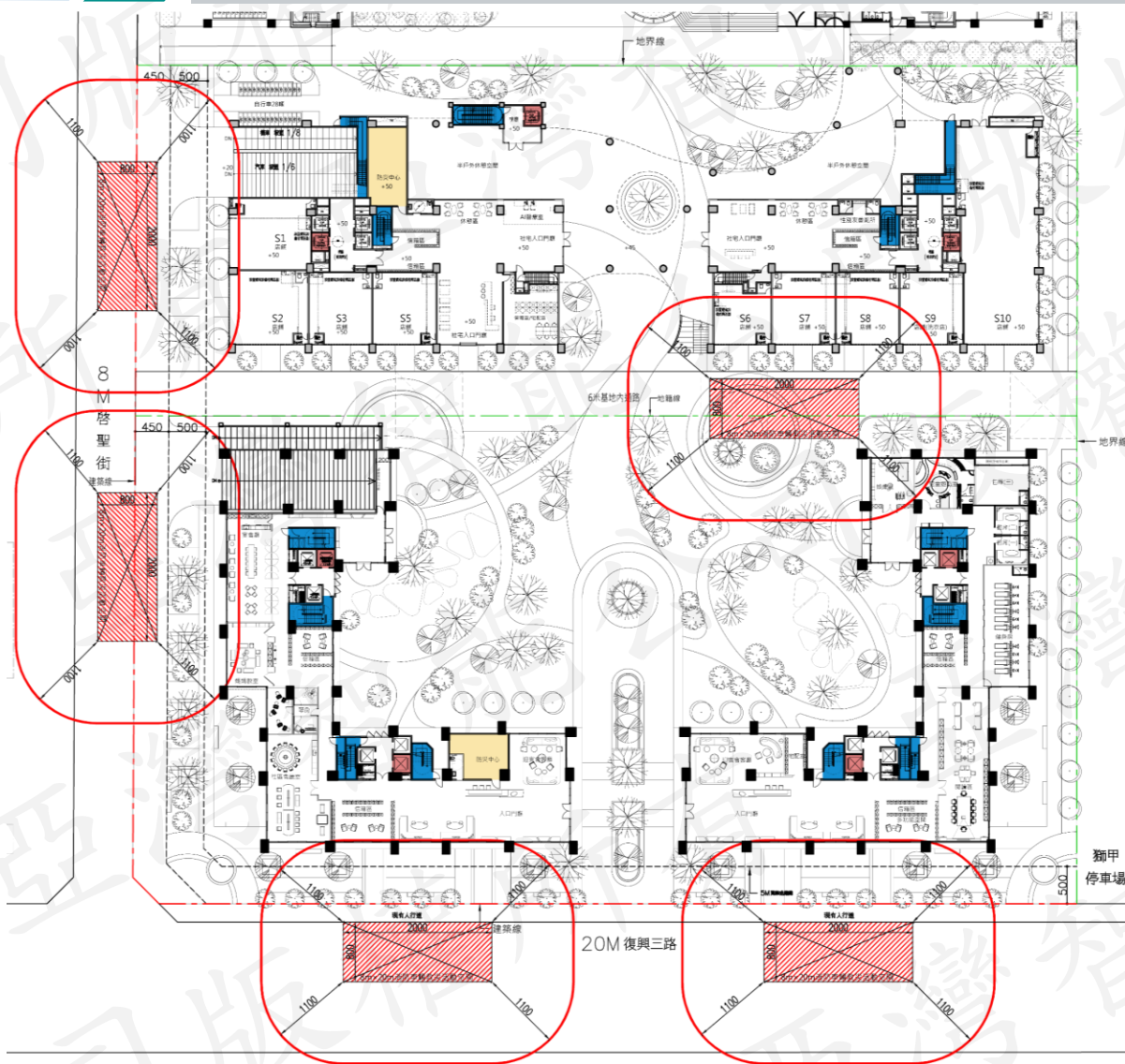


北向立面圖

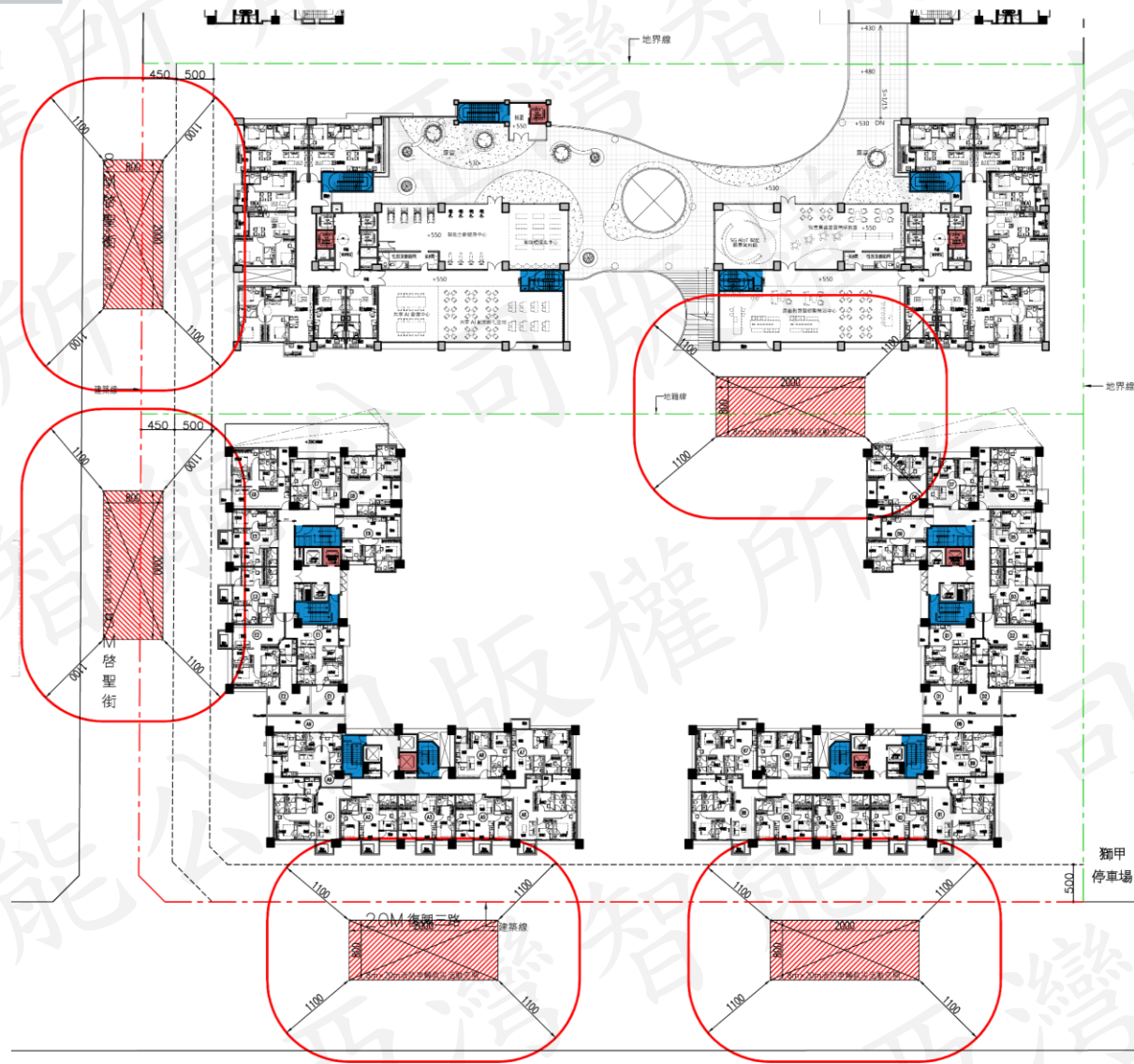


九、更新單元逃生避難計畫

圖例： 緊急升降機 安全梯 防災中心



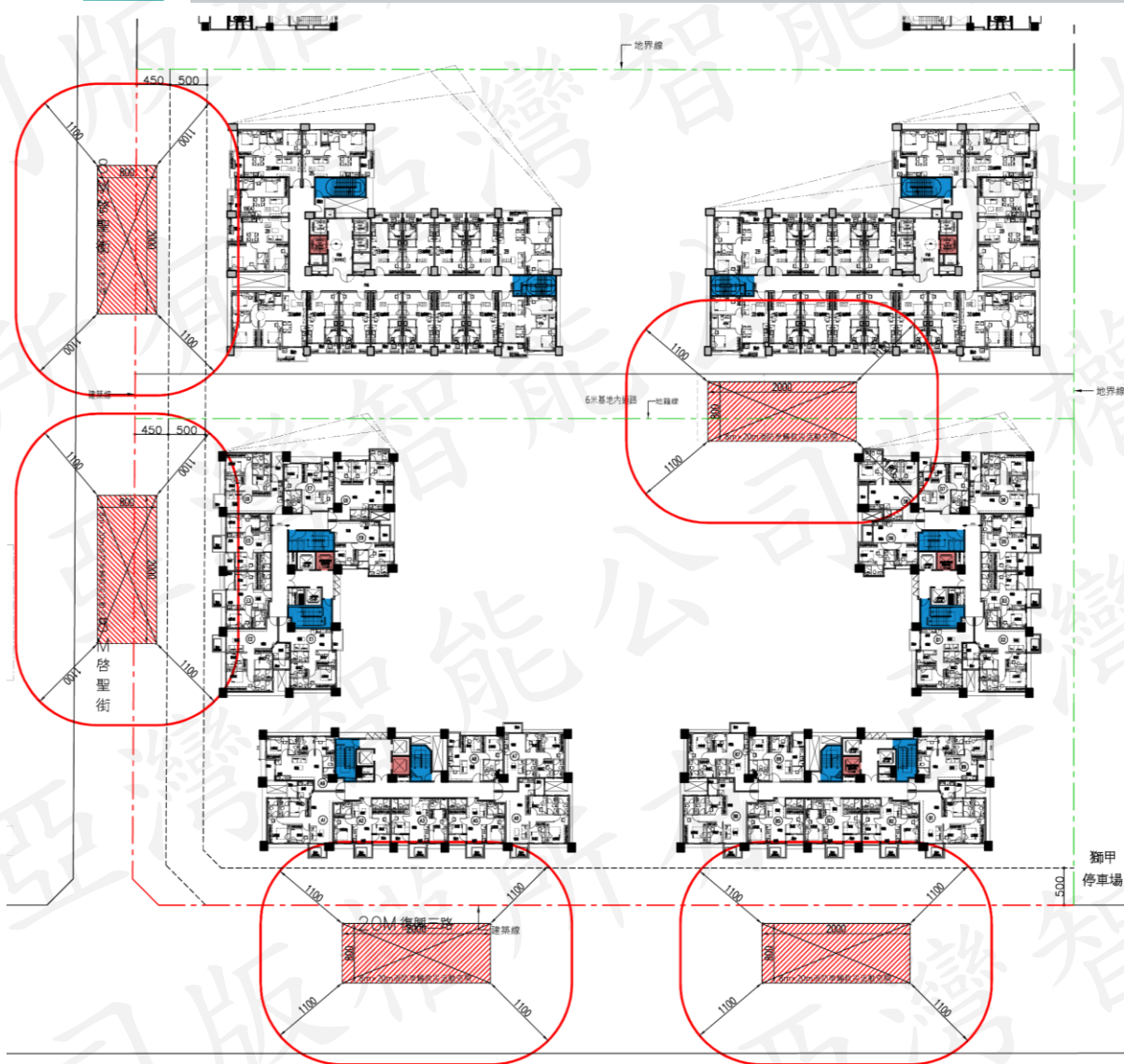
一層消防救災平面圖



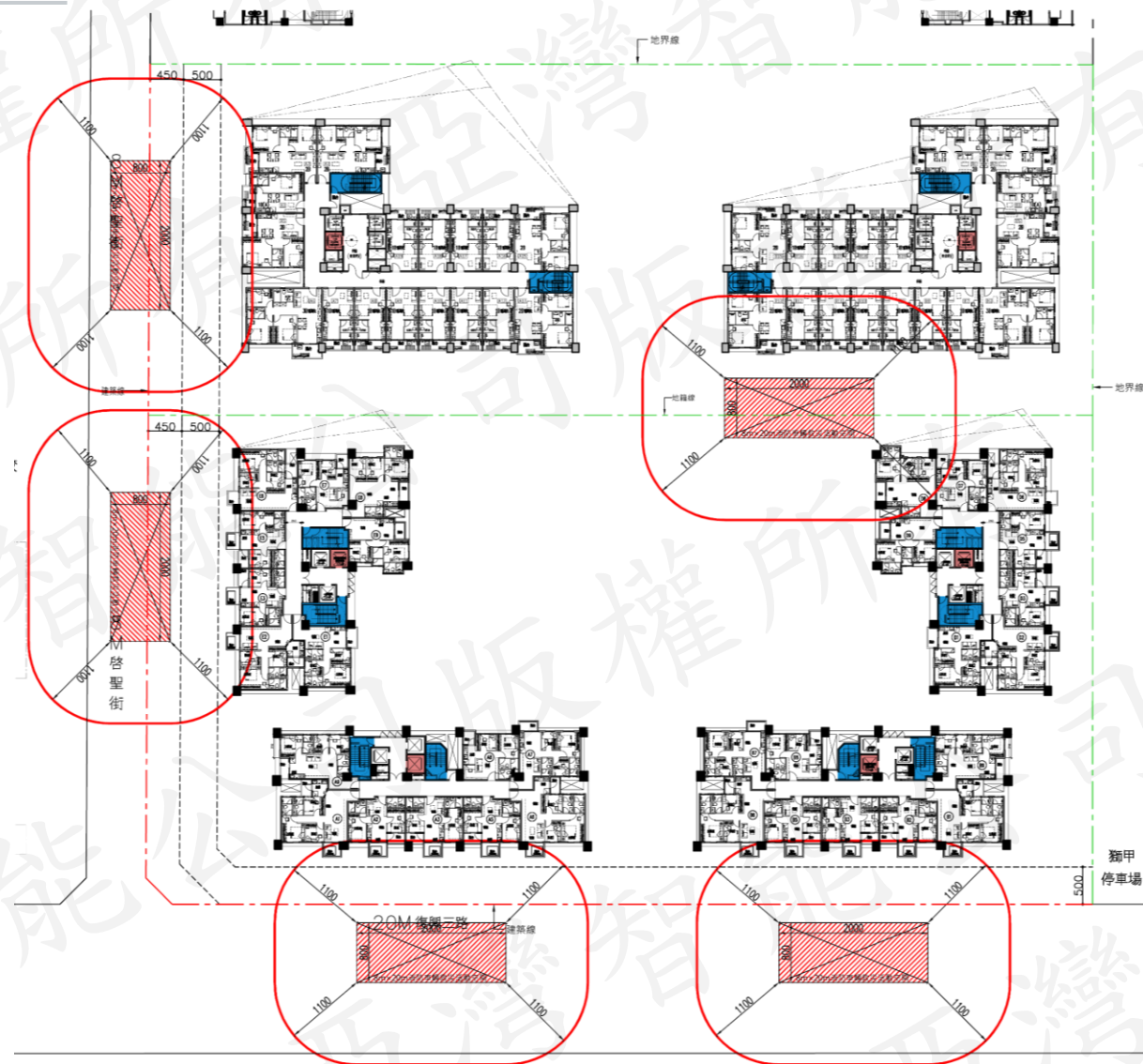
二層消防救災平面圖

九、更新單元逃生避難計畫

圖例： 緊急升降機 安全梯



三層消防救災平面圖



四~十層消防救災平面圖



06

估價說明



更新前不動產估價條件

■更新前估價條件：

1. 更新前各宗土地之劃分原則如下：本案**僅有一筆586地號土地**，故無須劃分宗地，但未來如有地號分割之情事，則以毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」視為同一宗土地為原則。
2. 更新前土地權利價值，各宗土地容積率計算原則如下：更新前土地權利價值係以法定容積率為基礎評估土地素地價格，並以合併利用之前提評估更新前合併後各宗土地權利價值。
3. 更新前比準土地選取原則如下：**更新前土地選定合併後土地為比準地**。

更新前不動產價值評估過程

估價方法說明

宗地	面積(坪)	估價方法
比準地	4,315.85	比較法 土地開發分析法



比準地

95萬/坪

合併後土地

95萬/坪

更新前權值

權利人	權利來源 地號	權利價值(元)	權利價值比例
高雄市(高雄市政府 都市發展局)	586	4,100,057,500	100.0000%
合計	--	4,100,057,500	100.0000%

更新後不動產估價條件

估價條件

1. 更新後估價條件：

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。
- (2) 更新後各戶價格評估，店面產品選定「**公宅棟1F-S6**」戶作為比準單元，住宅產品選定「**私宅棟10F-A1**」戶作為比準單元，停車位產品選定編號「**B2-坡道平面車位(250*550)**」作為比準單元。
- (3) 更新後因需捐贈公益設施容積樓地板面積(6,420.27平方公尺)於高雄市政府，故公宅棟部分面積未計入銷售面積。另配合捐贈公益設施面積之法定車位計有52席不計入銷售。

量體配置

項目	公宅棟	私宅棟
樓層規劃	地上21層、地下4層	地上26層、地下5層
產品類型	店面、住宅	住宅
更新後分配建坪	12,089.81坪(扣除捐贈面積)	22,002.36坪
停車位	337部停車位(可選配285部停車位)	829部停車位
建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
使用用途	店9戶、住宅660戶(可選配520戶)	住宅800戶

類型	比準戶	估價方法	各戶推估方法
地面層	公宅棟1F-S6	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
住宅產品	私宅棟10F-A1	比較法、收益法	依各戶效用差異調整
地下層	B2坡道平面(250*550)	比較法	依各戶效用差異調整

更新後不動產價值

更新後

產品	棟別	戶別	樓層	面積(坪)；車位(個)	單價(元/坪；個)	總價(元)
店面	公	S	1	483.14	600,392	290,073,180
小計						290,073,180
住宅	公	A	2~17	5,862.97	451,784	2,648,797,790
		B	2~17	5,743.70	448,251	2,574,620,930
小計				11,606.67	450,036	5,223,418,720
公宅棟合計				12,089.81	456,045	5,513,491,900
住宅	私	A	2~26	5,543.71	450,093	2,495,187,183
		B	2~26	5,543.71	449,441	2,491,572,558
		D	2~26	5,457.47	454,711	2,481,569,713
		E	2~26	5,457.47	459,803	2,509,360,775
私宅棟合計				22,002.36	453,483	9,977,690,229
車位	公	B1-B4		285	1,945,614	554,500,000
車位	私	B1~B5		829	1,872,738	1,552,500,000
公宅棟總價						6,067,991,900
私宅棟總價						11,530,190,229
全案總價						17,598,182,129

約176億



THANK YOU

簡報結束 感謝聆聽

