



## 006. 中國城更新開發先期規劃評估

區 位

範 圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



# 006. 中國城更新開發先期規劃評估

## 區位



研究範圍



規劃範圍



## 006. 中國城更新開發先期規劃評估

### 範圍

計畫範圍：

中國城更新地區

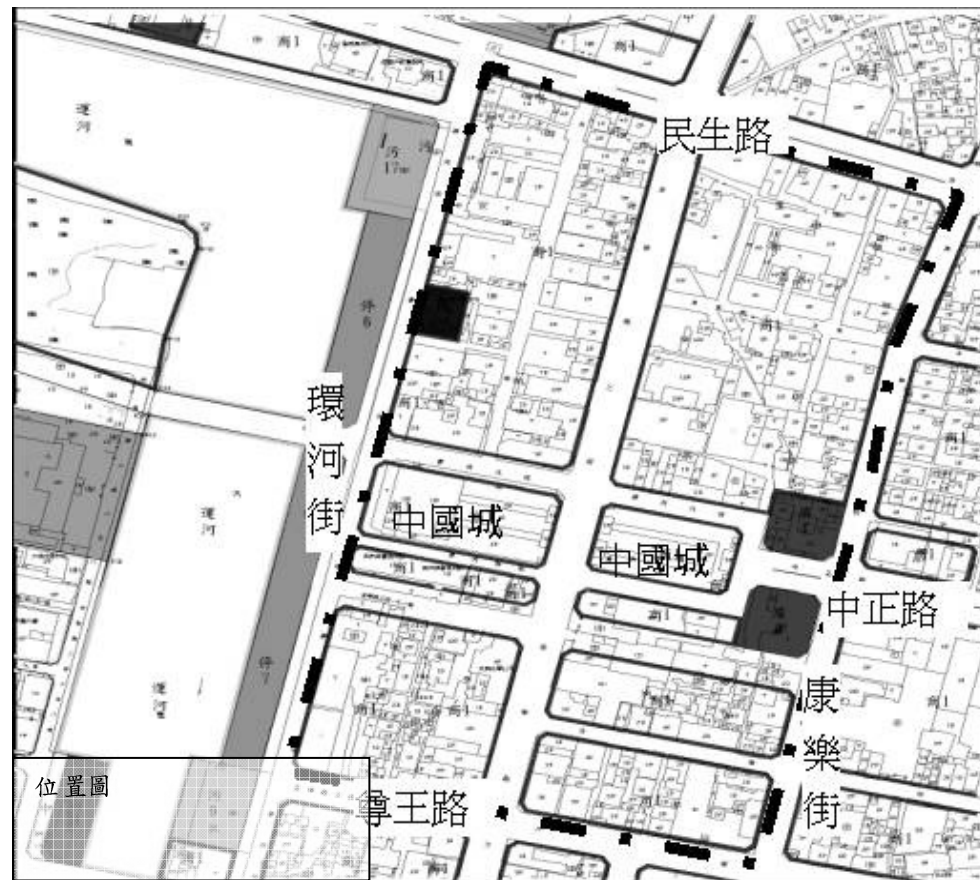
康樂街以西

環河街以東

北接民生路及五條港文化園區

南鄰尊王路

面積約10.21公頃

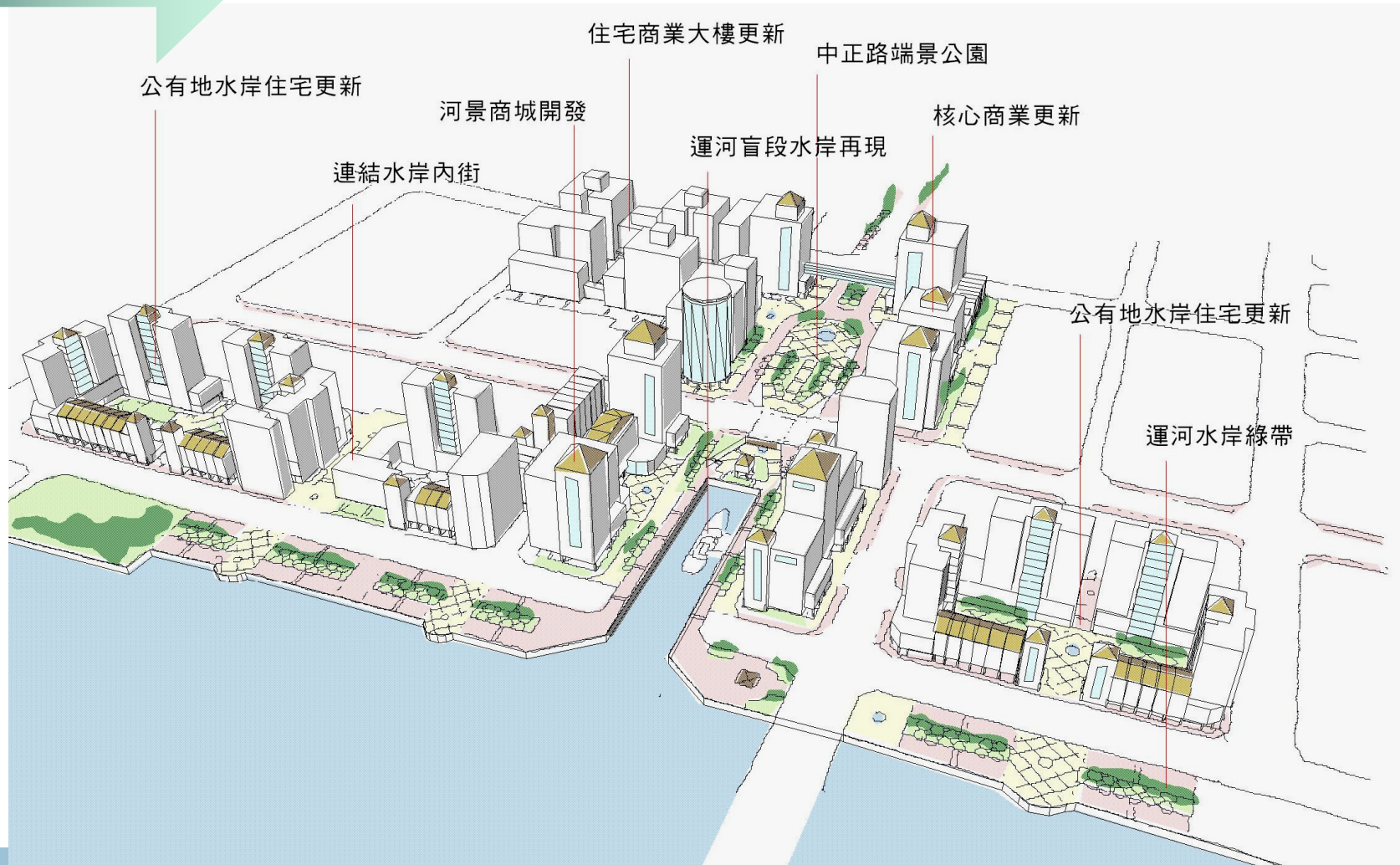






# 006. 中國城更新開發先期規劃評估

## 整體發展構想

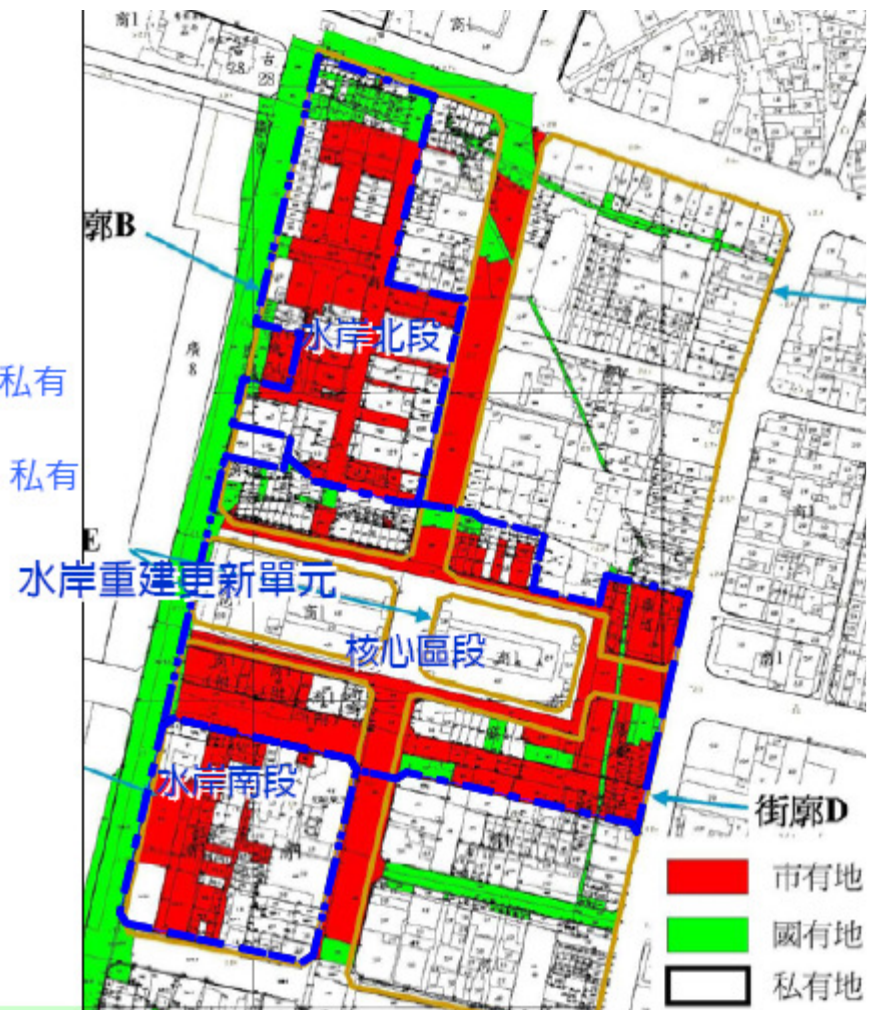




# 006. 中國城更新開發先期規劃評估

## 優先更新地區 土地權屬

- 剔除部分不需重建之大樓
- 整體單元-5.21公頃
  - 土地：公有1.49、私有2.61、公設1.11
  - 價值：公有8.5億、私有27.2億
  - 人數：630
- 核心區段-2.93公頃
  - 土地：公有0.3、私有（中國城）0.98、私有（周圍）0.36、公設1.11
  - 價值：公有2億、私有（中國城）16億、私有（周圍）3.2億
  - 人數：中國城268、周圍189
- 水岸北段-1.37公頃
  - 土地：公有0.85、私有0.52
  - 價值：公有4.7億、私有3.7億
  - 人數：102
- 水岸南段-0.92公頃
  - 土地：公有0.35、私有0.57
  - 價值：公有1.8億、私有4.3億
  - 人數：71







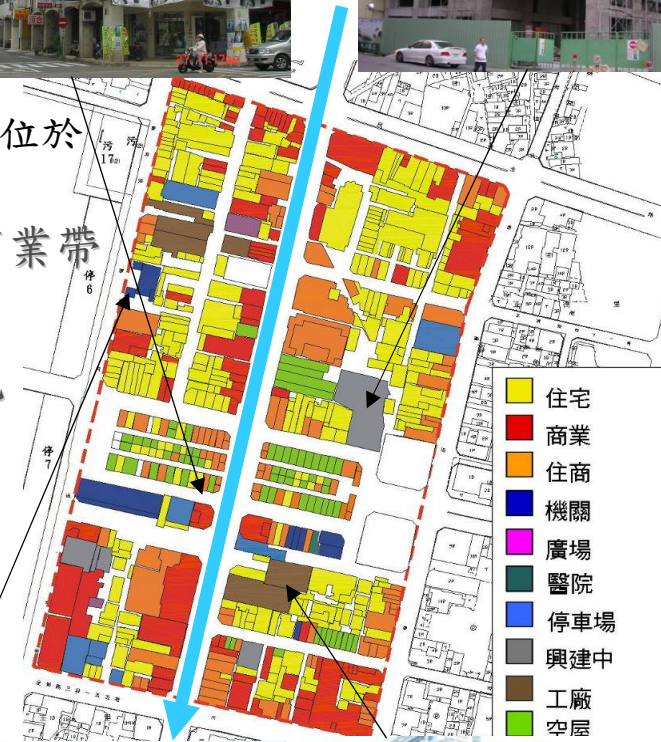
# 006. 中國城更新開發先期規劃評估

## 現況調查-土地使用

- 以住宅使用為主(51%)，其次為商業(22%)及住商混合(16%)

- 每個街廓內皆有住宅使用，且皆位於街廓內部中心

- 商業活動多集中於金華路三段之商業帶
  - 以沿街店鋪為主
- 交通幹道沿街面皆為商業及住商混合使用
- 3家工廠零星分布
  - 位於河中街及友愛街北側街廓
- 行政機關
  - 中西區衛生所、安海里活動中心
- 十四層商住大樓興建中



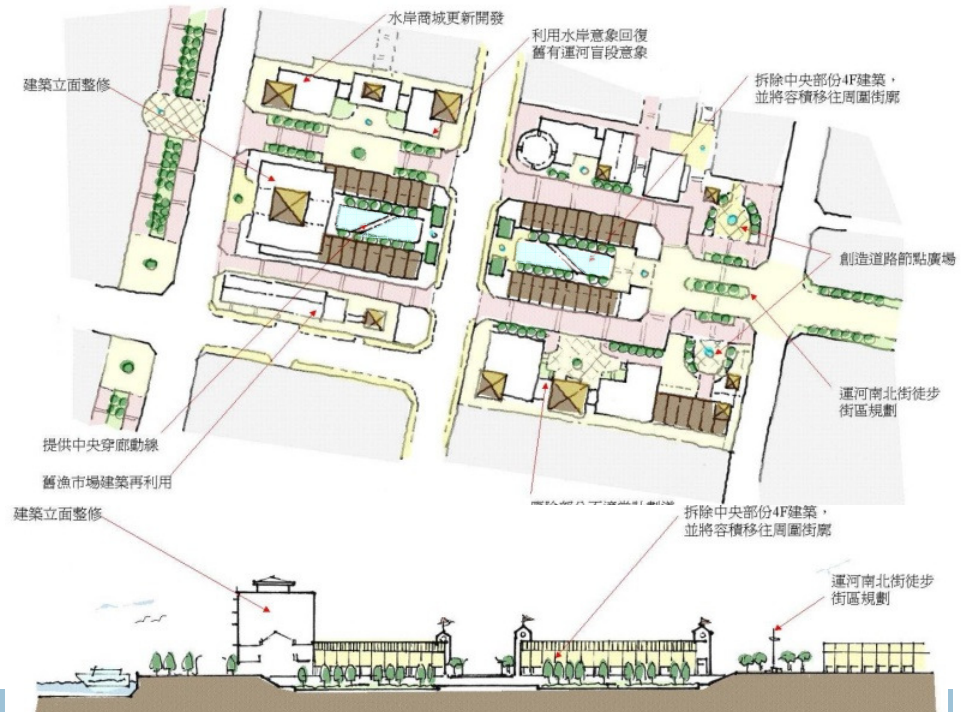
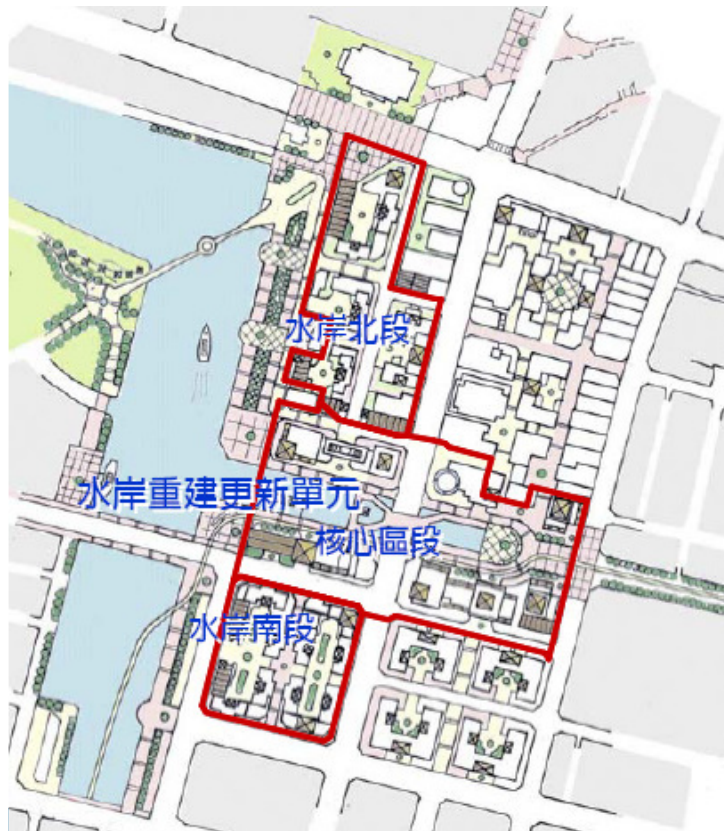
優先更新地區  
使用現況



## 006. 中國城更新開發先期規劃評估

優先更新地區  
初步開發策略

1. 引入休閒產業，連結親水空間與視軸，誘發市中心休閒觀光商機
2. 以都市設計與開發策略，達成更新方案連結與連鎖效益
3. 整合土地資源，善用公有地的更新參與，復原空間紋理
4. 指定更新單元，分期推動開發，有效掌握更新的連結







# 006. 中國城更新開發先期規劃評估

## 經費預估



		總樓地板面積(含地下室、屋突)	75,309	m <sup>2</sup>	說明	
		法定工程造价備	655,185,168	元	依台南市建築物工程造价標準	
費、工程費用	重建費用	建築設計費		45,862,962	元	按台灣省建築師公會建築師酬金標準取中限計算
		拆除工程	建築相關費用	655,185	元	以法定工程造价備0.1%計算
			建築物拆除費用	91,467,007	元	拆除後產生建築廢棄物以2000元/m <sup>2</sup> 計算
		新建工程	營建費用	1,656,790,080	元	依15層RC造,以22000元/m <sup>2</sup> 計算
			縫界費	992,000	元	依每筆土地4000提列
			鑽探費	400,000	元	依實際狀況提列
		其他必要費用	公寓大廈公共基金	1,827,593	元	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計
			空氣污染防治費	620,224	元	依營建工程空氣污染防制費收費率計算
			營建工程管費	82,839,504	元	以營建費用5%計算
				合計(A)	1,881,454,555	元
公共設施費用	公共設施開闢	地上物拆遷補償費	0	元	全部現地安置	
		開闢工程費	51,000,000	元	廣場首段重建依5000元/m <sup>2</sup> 開闢	
			合計(B)	51,000,000	元	
貳、權利變換費用	都市更新規劃費用(含調查費)		15,120,200	元	依都市更新規劃費級別標準計算	
	不動產估價費(含技師簽證費)		1,490,000	元	依不動產估價費審議級別標準計算	
	測量費(含技師簽證費)		100,000	元	依土地複丈費及建築改良物測量費標準提列	
	土地改良物拆遷補償及安置費用(含遷建違章建築戶)	建築物拆遷補償費	0	元	全部現地安置	
		合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)	147,960,000	元	每戶每月補貼15000元計算	
	地籍整理費		4,960,000	元	每戶以20000元計算	
		合計(C)	169,630,200	元		
參、工程費用及權利變換費用之利息合計(D)		99,342,164	元		工程費用及權利變換費用×年利率×年期×0.5(年期折半)計算	
肆、稅捐合計(E)		0	元		暫不考慮	
伍、管理費用	人事行政管理費(F)		110,071,346	元	(A+B+C+D+E)×5%	
	銷售管理費(G)		132,085,615	元	(A+B+C+D+E)×6%	
	風險管理費(H)		293,230,066	元	(A+B+C+D+E+F+G)×12%	
			合計(I)	535,387,027	元	
總計=A+B+C+D+E+I			2,736,813,945	元		