



A01.高雄市推動都市更新整建維護計畫案

基地區位

範圍及土地使用

整體發展構想

土地權屬

使用現況

開發策略

財務評估



A01. 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

基地區位

- ◆ 高雄市中心地區
- ◆ 鐵路地下化沿線
- ◆ 民族通勤站
- ◆ 鄰近高雄火車站

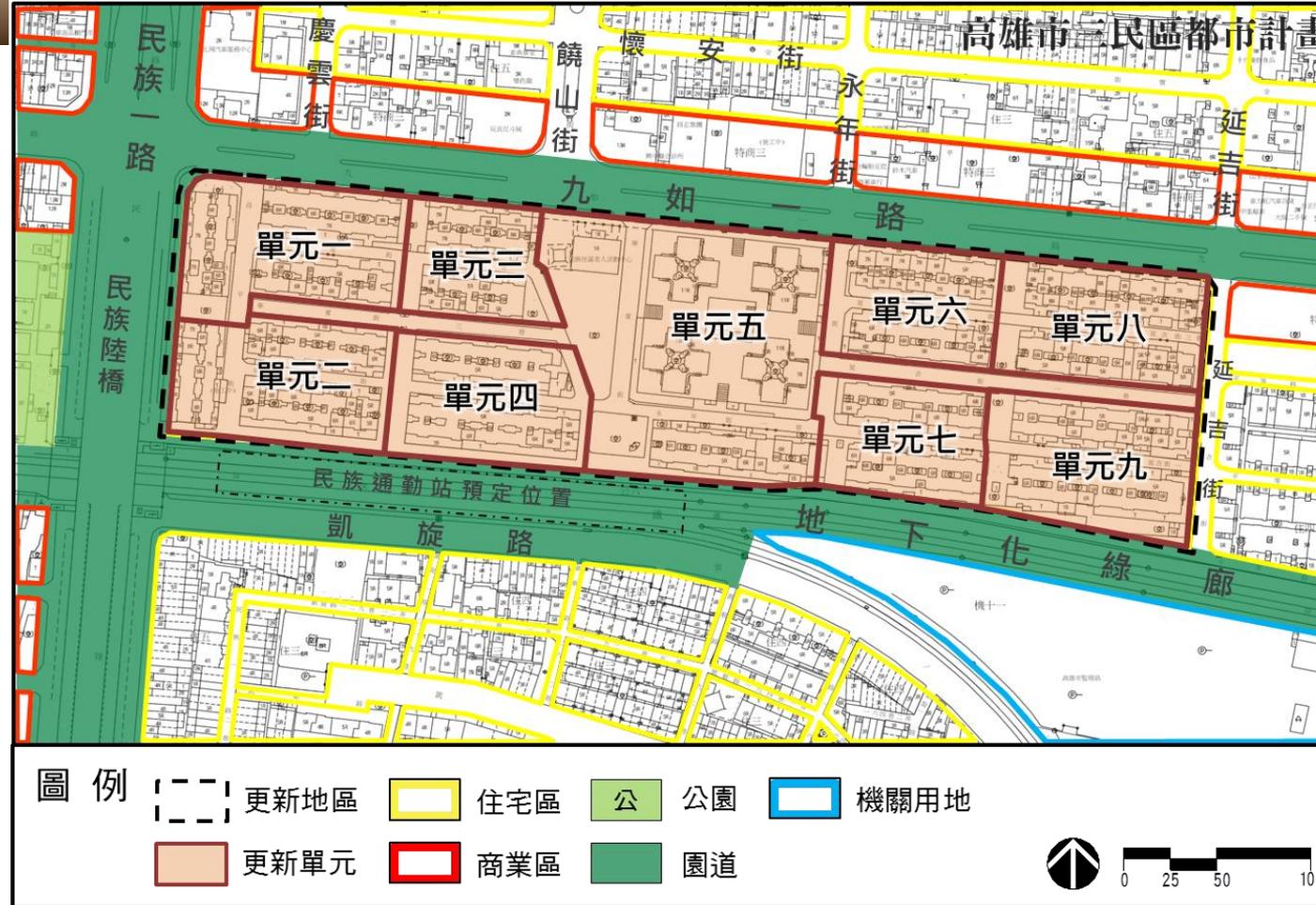




A01. 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

範圍

- ◆ 本基地更新地區面積為7.26公頃，分為九個更新單元



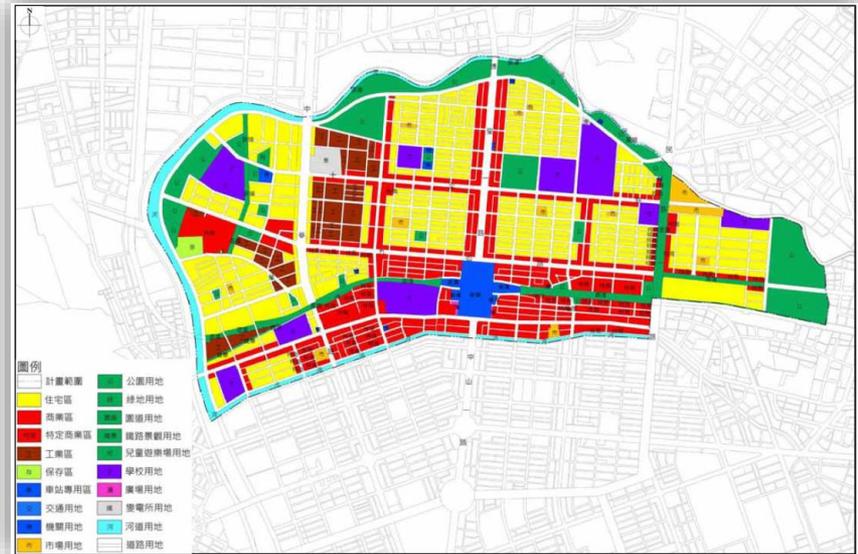


A01.高雄市推動都市更新整建維護計畫案

土地使用

- ◆ 三民區都市計畫
 - ◆ 土地使用分區
 - ◆ 第五種住宅區
 - ◆ 土地使用強度
 - ◆ 建蔽率60%
 - ◆ 容積率420%

- ◆ 本區北側、西側及南側(現為兼鐵道用地)皆為園道用地





A01.高雄市推動都市更新整建維護計畫案

整體發展構想

- ◆ 藉由鐵路地下化之契機，重塑本區住宅生活機能及環境品質與特色
- ◆ 藉由開放空間及植栽綠化之改善，使社區居民走出戶外意願提高
- ◆ 導入綠建材環保元素，重現社區美學之生活空間與氛圍

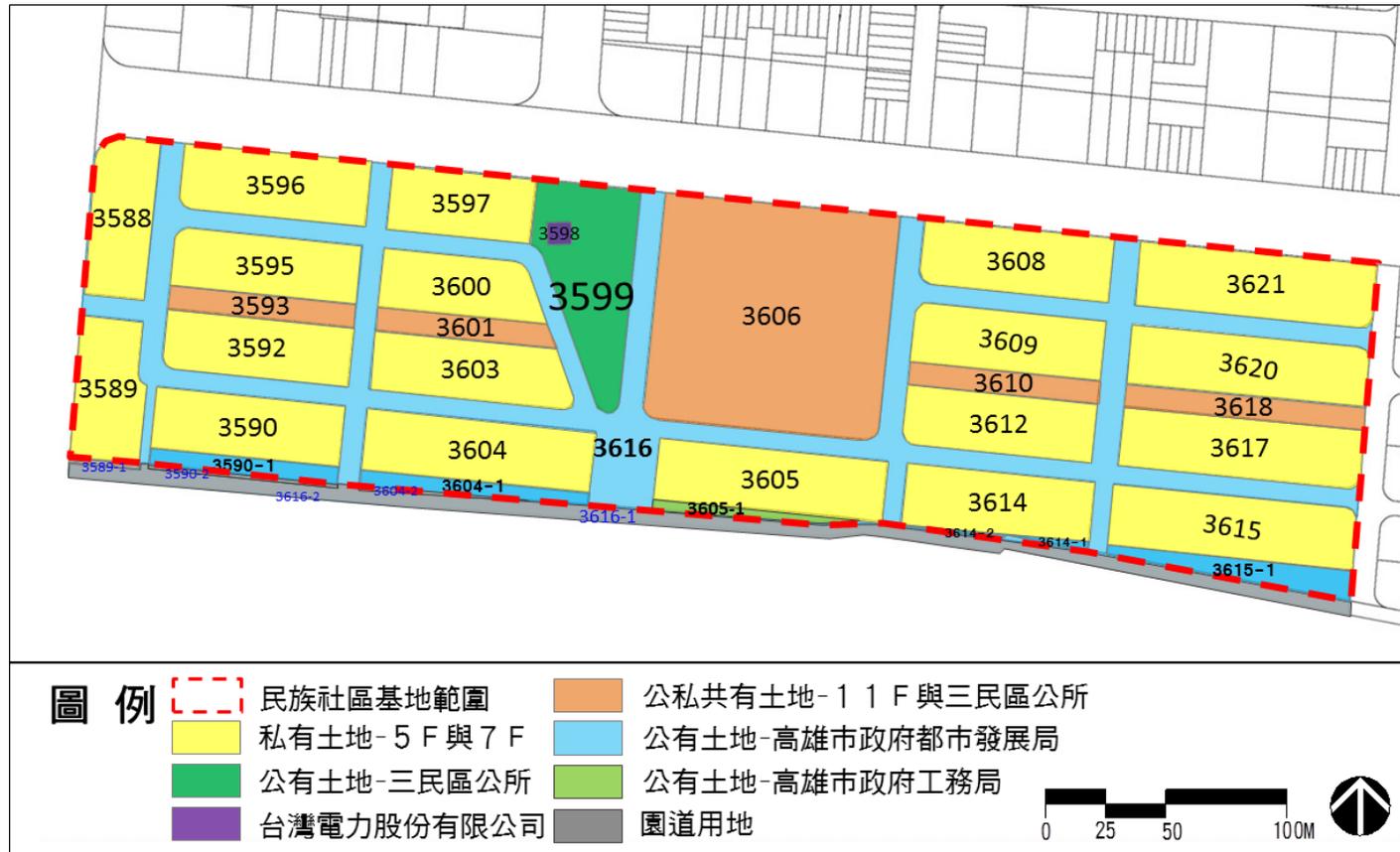




A01.高雄市推動都市更新整建維護計畫案

土地權屬

- ◆ 私有土地佔 69.3%，公有土地佔30.7%





A01. 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

使用現況

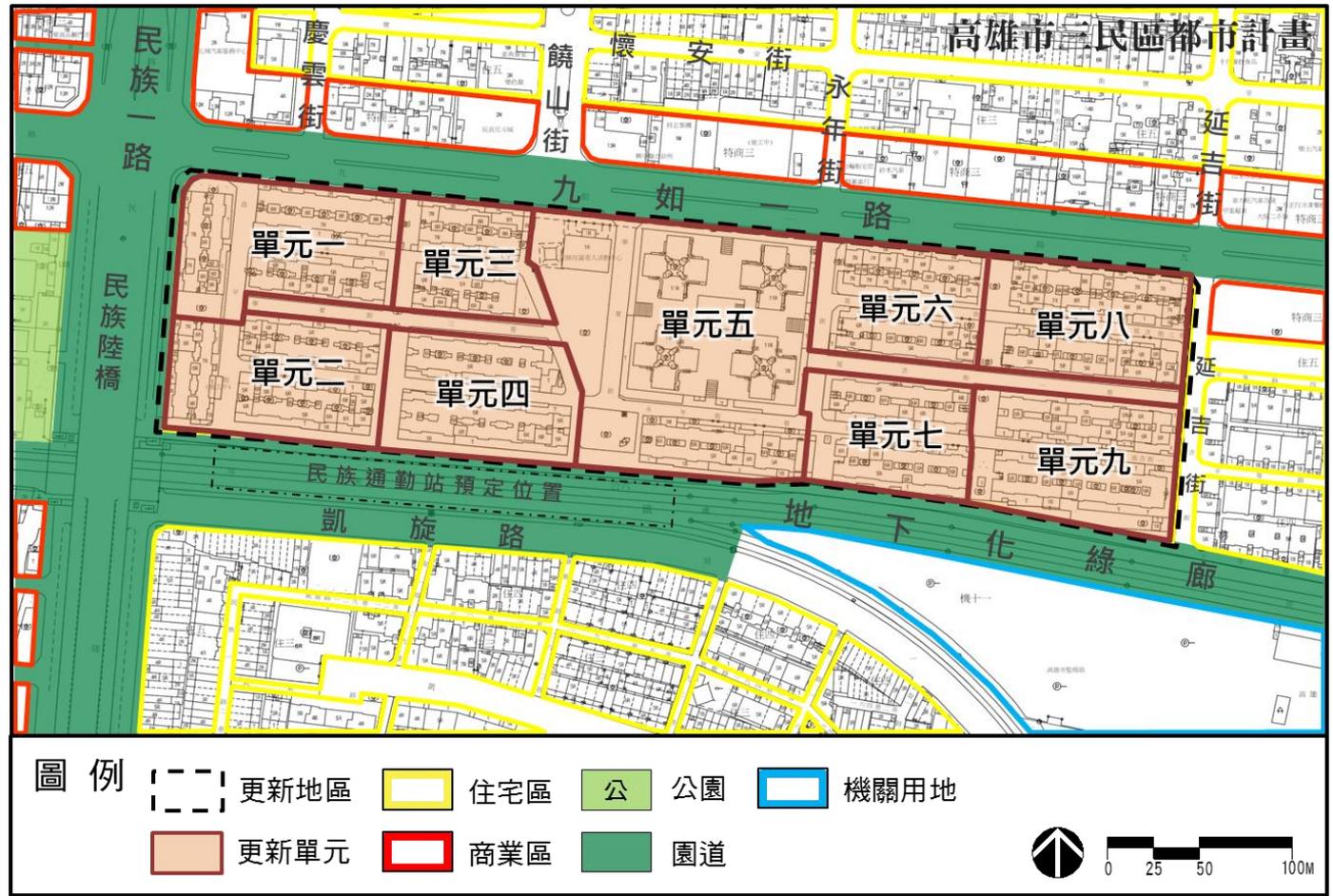




A01. 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

開發策略

- ◆ 以分期分區的方式逐次推動辦理各更新單元
- ◆ 整合所有權人意見進行提案申請與專業機構(建築經理公司)媒合
- ◆ 提供研提申請補助計畫書之必要協助資源





A01. 高雄市推動都市更新整建維護計畫案

財務評估

周邊鄰近地區新成屋市場行情每坪約18萬元，各樓區不同坪型之價值計算如下表所示。舉例來說，位於5樓區，持有坪數約17坪的住戶，更新後想要選擇30坪的新房子，則尚需再負擔約230萬元。

樓區	現況建物坪型(坪)	持有土地面積(坪)	更新後總價值(萬元)	更新後各坪型尚需負擔金額(萬元)		
				20坪 小2房1廳1衛	30坪 大2房1廳1衛	40坪 3房1廳2衛
5樓	17	7.4	310	50	230	410
	22	9.8	411	可再領回 51	129	309
7樓	17	6.3	264	96	276	456
	21	6.8	285	75	255	435
11樓	20	6.5	273	87	267	447

註1:本表金額僅為概估值，未來仍需依市場行情及估價師估價結果為準。

註2:本表更新後規劃坪型不含車位，車位售價約100萬元/位。