

更新地區計畫面積範圍

更新地區再發展策略及分區調整構想

更新單元土地使用及權屬分析

更新單元使用現況

更新單元開發策略

更新單元發展構想

更新單元開發財務分析

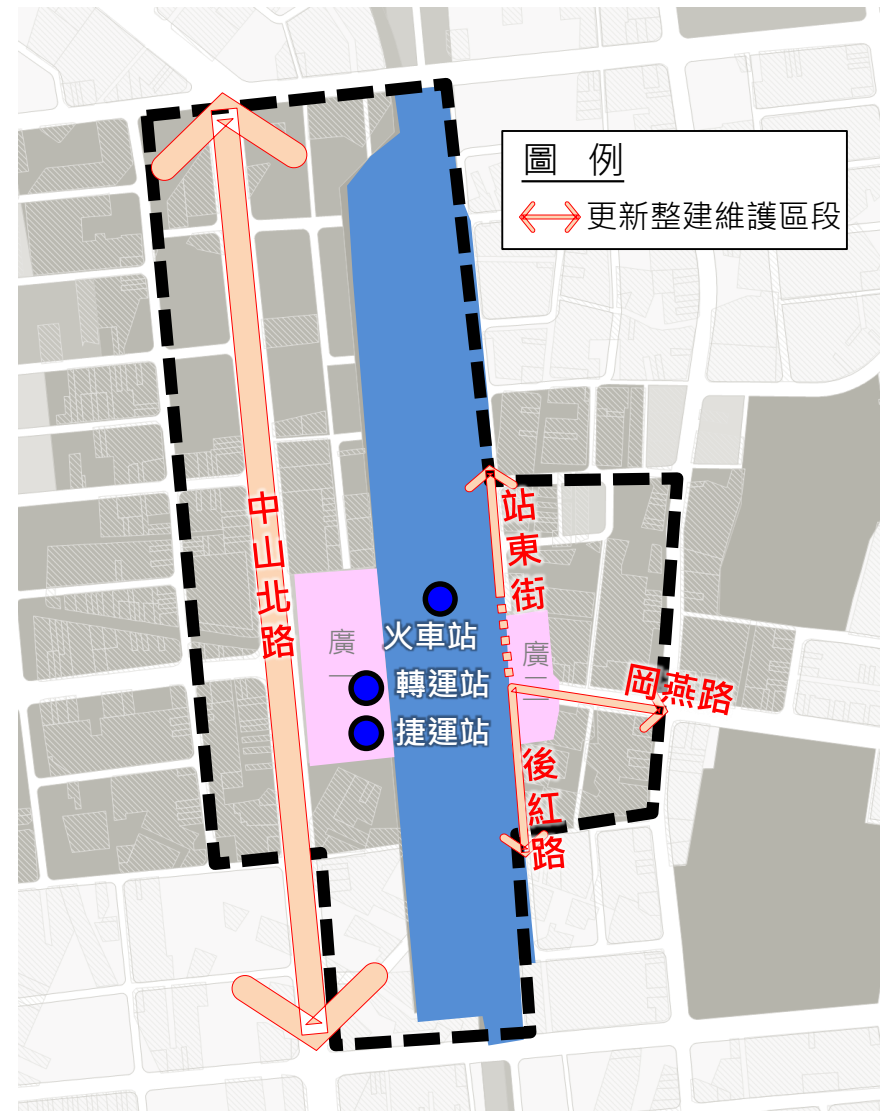


## 更新地區再發展策略

- 以岡山車站、轉運站為中心，發展大眾運輸導向土地使用
- 主題式發展模式-轉運中心發展區、都市生活街區
- 強化公共設施品質
- 以管制與獎勵為手段控管再開發之過程

## 更新地區分區調整構想

- 車站前廣一用地調整為車站專用區



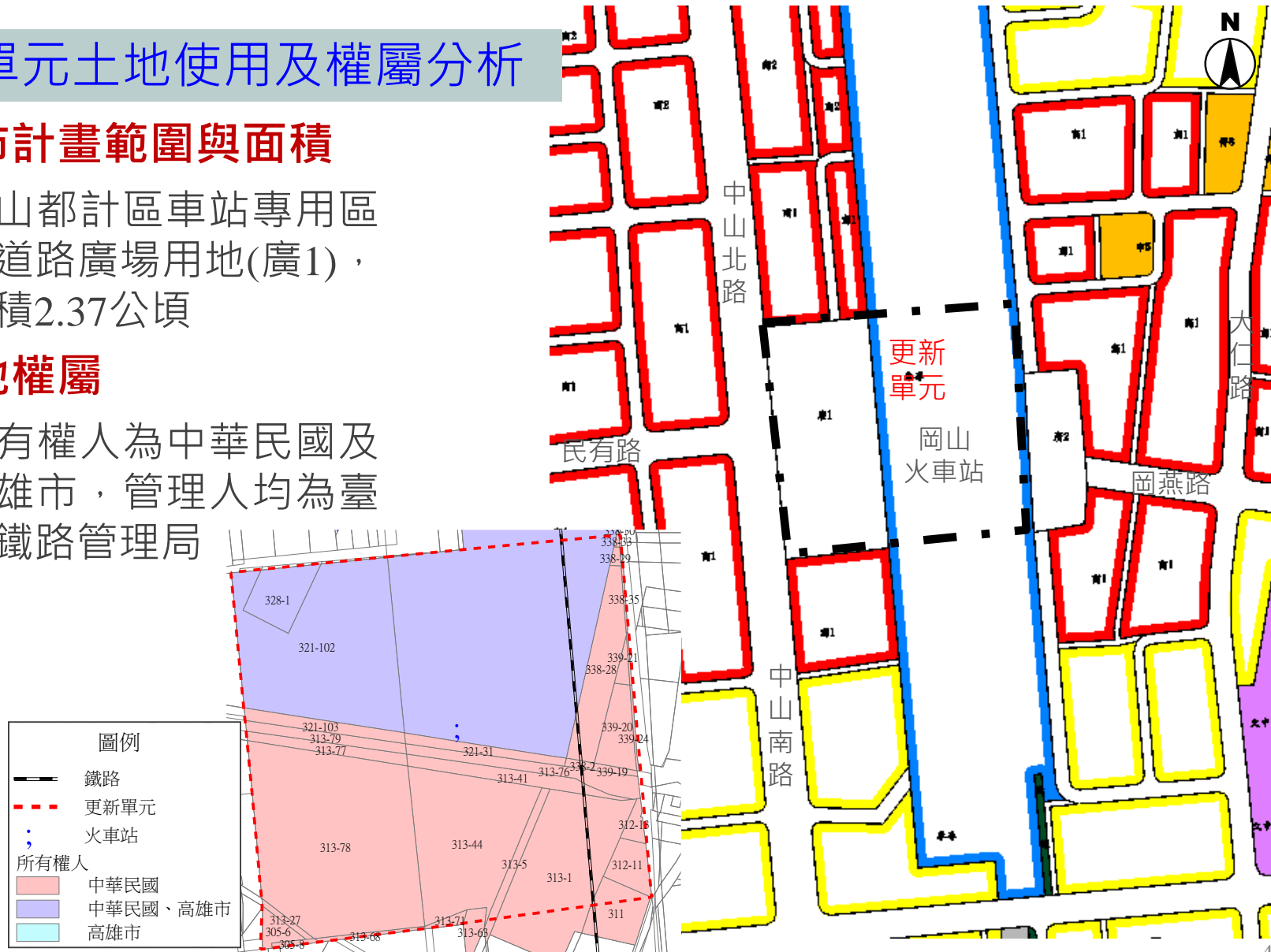
## 更新單元土地使用及權屬分析

### ■ 都市計畫範圍與面積

- 岡山都計區車站專用區及道路廣場用地(廣1)，面積2.37公頃

### ■ 土地權屬

- 所有權人為中華民國及高雄市，管理人均為臺灣鐵路管理局





# 更新單元使用現況

停車場





## 更新單元開發策略

- 現車站大廳、月台、鐵路軌道等設施，以整建維護為主
- 廣場用地配合計畫執行時程，短期開發以臨時商場、中期以量販商場為主，後續依捷運運量、市場條件評估是否具開發可行性

年期	假設情境	廣1用地
短期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 台鐵及轉運站匯集處</li> <li>• 停6、停7開發完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持原轉運站，並規劃小型臨時商場</li> </ul>
中期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 捷運進岡山車站(108年)，成為2鐵1站地點</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 批發市場使用(佳樂福)、轉運站</li> </ul>
長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 捷運岡山路竹線營運後</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1F為轉運站大廳、2F以上結合車站大樓，開發為百貨商場大樓</li> </ul>

## 更新單元發展構想\_短期

## ■ 產品定位

- 因應台鐵及轉運站停等人潮，於區內設置臨時商場(約900坪)

## ■ 建築配置

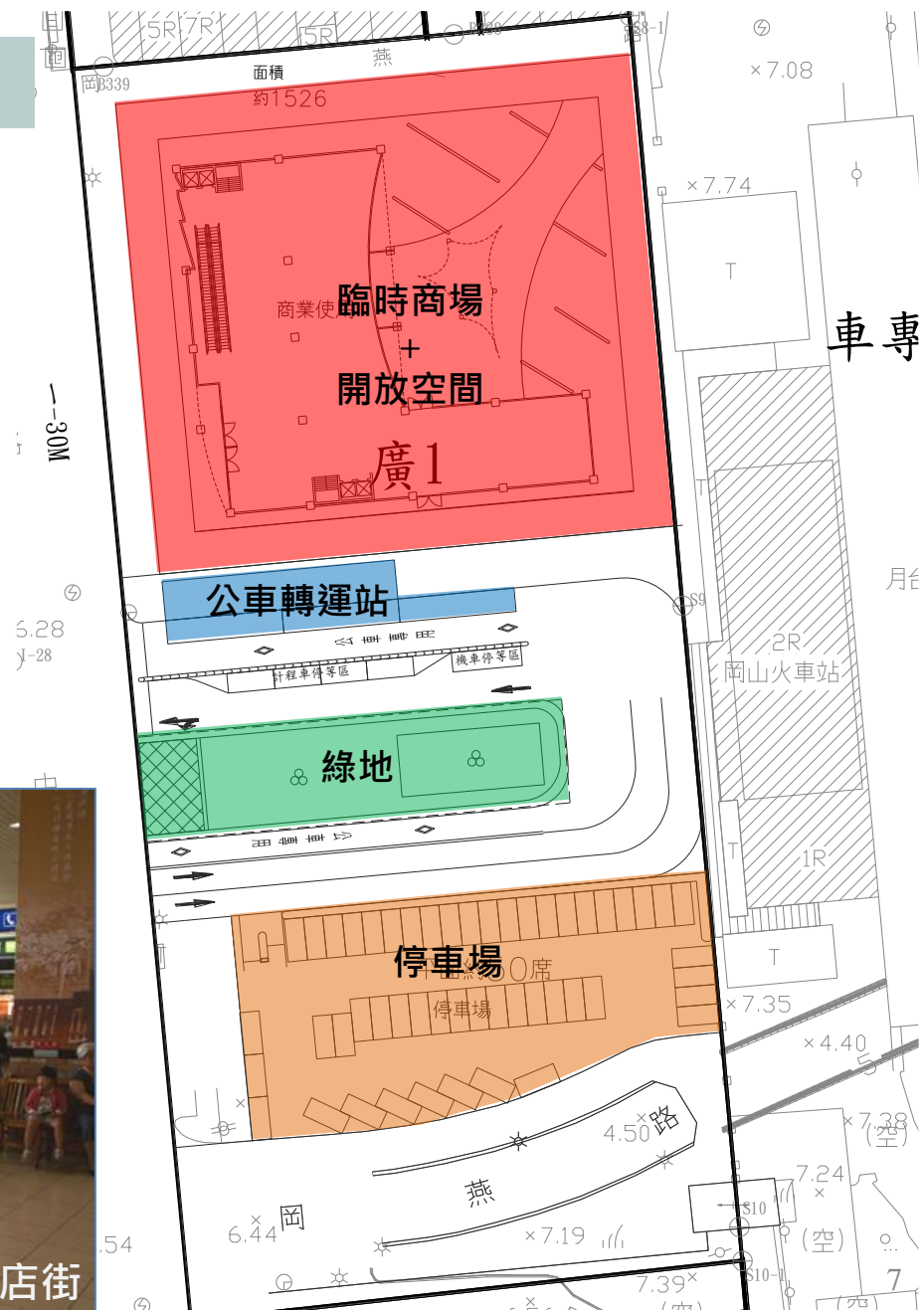
- 配合現有配置，北側為臨時商場，南側為現有轉運站及停車場

## ■ 開發模式

- 以國有非公用不動產標租方式辦理開發



■ 高雄車站2F商店街



## 更新單元發展構想\_中長期

## ■產品定位

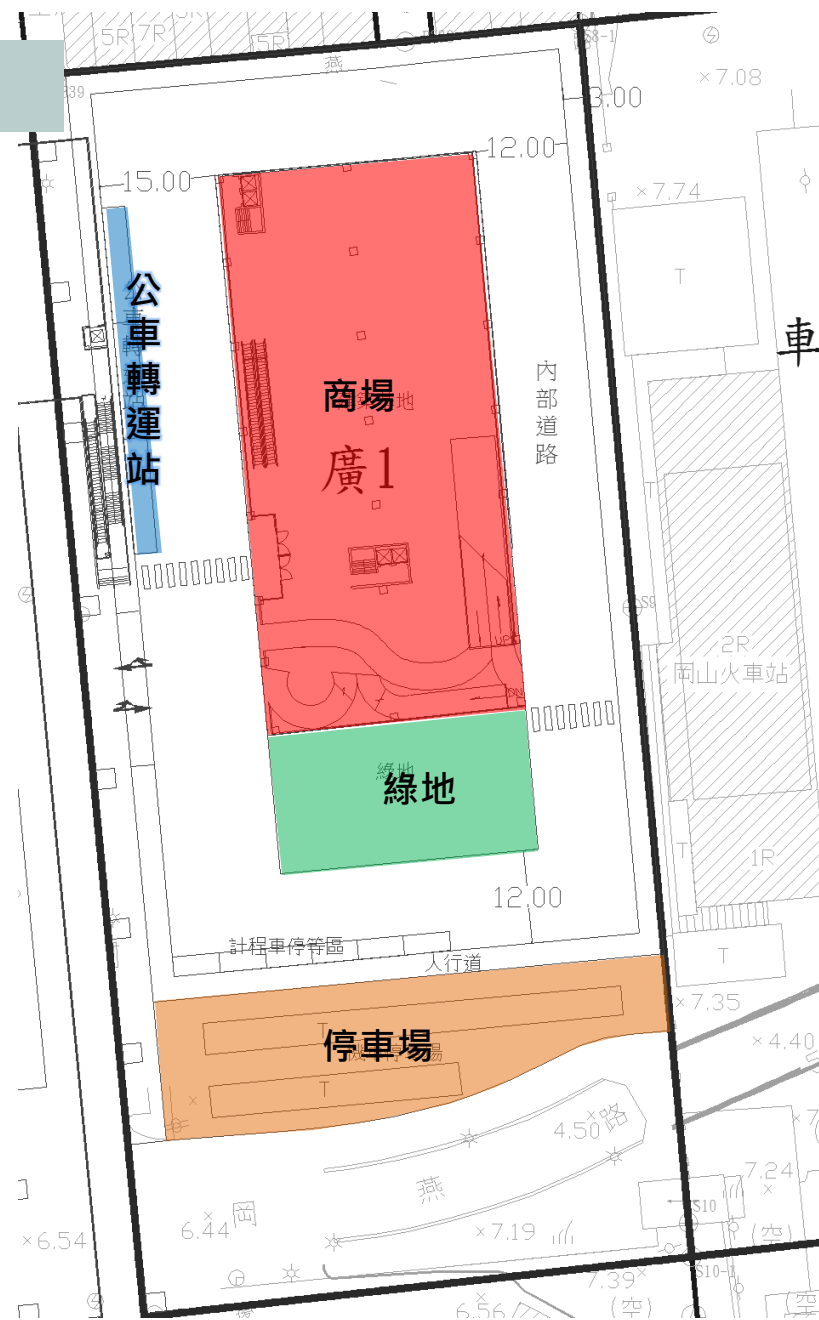
- 延續周邊商業活動，於區內引進量販式購物商場

## ■建築配置

- 建築量體規劃於基地北側，開放空間(綠地+停車場)集中設計於基地南側
- 考量旅客與商場消費者行車安全，設計單一行車動線進出
- 公車轉運站遷移至基地西側向內退縮3公尺，避免佔用原有車道

## ■開發模式

- 以設定地上權方式辦理更新(設定30年)





## 更新單元開發財務分析\_中長期

## ■更新財務效益

- 在計畫要求之股東報酬率為8%時，計畫具投資之財務可行性
- 後續可依投資計畫調整開發強度(提高商業樓版)及分期收取權利金方式，以減少興建期間資金流出數及增加營運期間淨現金流入數，使計畫更具投資財務可行性

項目		指標
投資成本(萬元)		25,948
設定地上權面積		3,063m <sup>2</sup>
計畫財務評估指標	投資報酬率	6.24%
	淨現值(萬元)	53,869
股東財務評估指標	投資報酬率	8.09%
	淨現值(萬元)	1,033
	回收年期	15年