

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍為高雄市前金區文東段 1060、1064 及 1067 地號等 3 筆土地，面積合計 1,108.00 m²，土地所有權人共計 4 位，相關權屬情形詳表 5-1 所示。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

編號	標示部		所有權部					他項權利部				備註	
	地號	面積 (m ²)	登記次序	土地所有權人 / 管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	其他登記事項	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
1	1060	1,014.00	0001	台灣土地銀行股份有限公司	250/1000	253.50	(空白)						
			0021	王0嬌	750/9000	84.50	(空白)	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王0嬌 債務額比例全部	王0嬌	新鹽登字第 002050 號	
			0024	王0嬌	250/3000	84.50	(一般註記事項)對應區分所有建物 1409 建號	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王0嬌 債務額比例全部	王0嬌	新鹽登字第 002050 號	
			0025	王0嬌	250/3000	84.50	(一般註記事項)對應區分所有建物 1401 建號	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王0嬌 債務額比例全部	王0嬌	新鹽登字第 002050 號	
			0034	佳威不動產開發股份有限公司	15000/30000	507.00	(空白)	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號	
							最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 013160 號		
2	1064	47.00	0003	蘇0誼	1/1	47.00	(空白)	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	蘇0誼 債務額比例全部	蘇0誼	新鹽登字第 014160 號	
3	1067	47.00	0005	蘇0誼	1/1	47.00	(空白)	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	蘇0誼 債務額比例全部	蘇0誼	鹽登字第 019910 號	
共計 3 筆		1,108.00		共計 4 人		1,108.00							

註：本表各土地所在地段為高雄市前金區文東段；內容依 110 年 4 月 1 日謄本事項載列。

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內計有 3 棟合法建築物，共有 16 筆建號，面積為 10,961.16 m²，合法建築物所有權人共計人，權屬均為私有；相關權屬情形詳表 5-2 所示。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部							所有權部				他項權利部					
	建號	建物門牌	座落地號	主建物面積(m ²)A	附屬建物面積(m ²)B	共有建號面積(m ²)權利範圍	1397	合計總面積(m ²)A+B+C	登記次序	建物權利人/管理者	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	備註
							1,678.36 m ²										
1	216	自強三路 285 巷 24 號	1064	108.08	-	-	-	108.08	0003	蘇O誼	1/1	108.08	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	蘇O誼 債務額比例全部	蘇O誼	新鹽登字第 014160 號
2	466	自強三路 285 巷 26 號	1067	113.76	-	-	-	113.76	0005	蘇O誼	1/1	113.76	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	蘇O誼 債務額比例全部	蘇O誼	鹽登字第 019910 號
3	1397	五福三路 87 號公共設施	1060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	1398	五福三路 87 號地下一層	1060	670.40	-	1/12	139.86	810.26	0001	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	810.26					
5	1399	五福三路 87 號	1060	691.29	-	1/12	139.86	831.15	0001	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	831.15					
6	1400	五福三路 87 號 2 樓	1060	694.83	69.85	1/12	139.86	904.54	0001	台灣土地銀行股份有限公司	1/1	904.54					
7	1401	五福三路 87 號 3 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0003	王O嬌	1/1	910.37	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王O嬌 債務額比例全部	王O嬌	新鹽登字第 002050 號
8	1402	五福三路 87 號 4 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0005	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 013160 號
9	1403	五福三路 87 號 5 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0004	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
10	1404	五福三路 87 號 6 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0004	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
11	1405	五福三路 87 號 7 樓之 1	1060	656.95	66.93	9/120	125.88	849.76	0003	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	849.76	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
12	1406	五福三路 87 號 8 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0006	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
13	1407	五福三路 87 號 9 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0008	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	910.37	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
14	1408	五福三路 87 號 10 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0005	王O嬌	1/1	910.37	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王O嬌 債務額比例全部	王O嬌	新鹽登字第 002050 號
15	1409	五福三路 87 號 11 樓	1060	703.58	66.93	1/12	139.86	910.37	0003	王O嬌	1/1	910.37	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	王O嬌 債務額比例全部	王O嬌	新鹽登字第 002050 號
16	1458	五福三路 87 號 7 樓之 2	1060	46.63	-	1/120	13.99	60.62	0003	佳威不動產開發股份有限公司	1/1	60.62	最高限額抵押權	京城商業銀行股份有限公司	佳威不動產開發股份有限公司 債務額比例全部	佳威不動產開發股份有限公司	新鹽登字第 012900 號
合計				8,610.58	672.22	-	1,678.36	10,961.16	-	-	-	10,961.16	-	-	-	-	-

註 1：本表各建物所在地段為高雄市前金區文東段；內容依 110 年 4 月 1 日謄本事項載列。

註 2：本案合法建築物 16 筆建號之總謄本面積合計為 10,961.16 m²，其中公共使用部分（1397 建號，五福三路 87 號公共設施）業已依號各戶建物謄本上登載權利持分範圍折算至各戶建號中。

(三) 公、私有土地分佈狀況

本更新單元範圍內土地皆為私人所有，無公有土地，詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)	土地面積	比例	人數	比例
公有土地	—	—	—	—
私有土地	1,108.00 m ²	100.00%	4 人	100.00%
合計	1,108.00 m ²	100.00%	4 人	100.00%

(四) 同意參與都市更新事業比例計算

本更新事業業已取得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 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，符合《都市更新條例》第 22 條規定。同意比例如表 5-4 所示。

表 5-4 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	
	所有權人數	面積	所有權人數	面積
全區總和 (A=a+b)	4 人	1,108.00 m ²	4 人	10,961.16 m ²
公有 (a)	—	—	—	—
其他私有 (b=A-a)	4 人	1,108.00 m ²	4 人	10,961.16 m ²
排除總和 (c)	—	—	—	—
計算總和 (B=b-c)	4 人	1,108.00 m ²	4 人	10,961.16 m ²
同意數 (C)	3 人	854.50 m ²	3 人	8,415.20 m ²
同意比例 (%) (C/B)	75.00%	77.12%	75.00%	76.77%

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元坐落於高雄市前金區五福三路南側，位於五福三路以南、自強三路 285 巷以北、自強三路以西、成功一路以東所圍街廓內，屬於前金區榮復里，基地內共 3 筆土地，面積共 1,108.00 平方公尺，其土地使用屬第五種商業區，建蔽率為 70%、容積率為 840%，現況土地多以商業使用為主，相關內容請詳 5-1 更新單元土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

本計畫範圍內共有 3 筆合法建築物，其中臨五福三路側為 1 棟地上 11 層、地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓，其地上 1、2 層現為臺灣土地銀行中山分行，臨自強三路 285 巷側為 2 棟地上 3 層之加強磚造建築物，3 棟合法建築物合計共 15 戶，皆為私人所有。

現況建物年期皆已逾 30 年以上，雖位於商業區且臨高雄市重要幹道，但建物外觀已較老舊且建物內部規劃已不符地方商業發展需求，且部分管線外露，電梯及消防等相關設備已不敷使用，而周邊也因缺乏完善人行動線，也因車位規劃不足，造成周邊路邊停車之情形，災害發生時亦可能影響防救災活動，未來期藉由更新發展提升地方防救災功能，改善環境市容，提升都市環境品質。

(三) 其他土地改良物：無

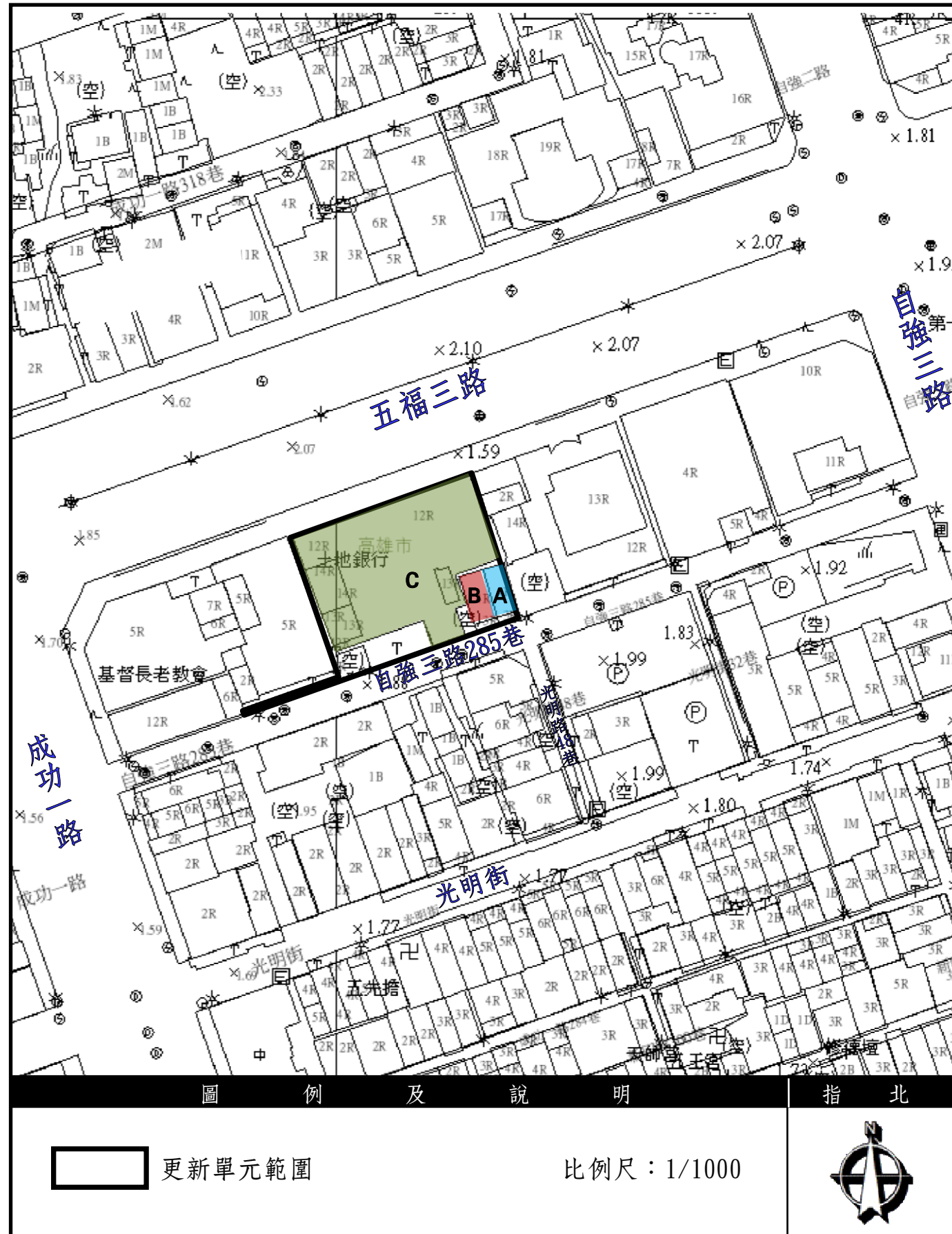
(四) 占有他人土地之舊違章建築戶：無



圖 5-1 更新單元周邊使用現況示意圖



圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖



棟別	編號	建號	建物門牌	層數	建物結構	所在地號	建物完成日
A	1	216	自強三路 285 巷 24 號	3 層	加強磚造	1064	59/09/05
B	2	466	自強三路 285 巷 26 號	3 層	加強磚造	1067	59/09/05
C	3	1397	五福三路 87 號公共設施	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	4	1398	五福三路 87 號地下一層	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	5	1399	五福三路 87 號	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	6	1400	五福三路 87 號 2 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	7	1401	五福三路 87 號 3 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	8	1402	五福三路 87 號 4 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	9	1403	五福三路 87 號 5 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	10	1404	五福三路 87 號 6 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	11	1405	五福三路 87 號 7 樓之 1	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	12	1406	五福三路 87 號 8 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	13	1407	五福三路 87 號 9 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	14	1408	五福三路 87 號 10 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	15	1409	五福三路 87 號 11 樓	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06
	16	1458	五福三路 87 號 7 樓之 2	11 層	鋼筋混凝土	1060	73/12/06

圖 5-3 更新單元內合法建物座落位置示意圖

三、附近地區土地使用

本案基地位於高雄市五福三路上，其為高雄市主要道路之一，沿路以商業使用為主，以中央公園為起點向西可經新崛江商圈、大立百貨等商圈分布，於基地南側之成功一路與青年二路交叉口亦有漢神百貨及地方商圈發展，從而可延伸至南側之 85 大樓，周邊多以商業使用為主。基地西北側為高屏地區著名學府-高雄女中，亦可西行通往光榮碼頭，而光榮碼頭現規劃為都市親水之藍帶空間，形塑舒適悠閒之環境氛圍與藍綠交融之觀光意象，結合高雄捷運紅線中央公園站、輕軌光榮碼頭站、市區公車及自行車等動線規劃，交通可及性高且生活機能多元且豐富，然五福三路雖為地方發展軸帶之一，但沿街仍有部分建物老舊或不符地方產業發展之情形，未來期藉由本案推動逐步帶動地方更新，並結合地方產業促進高雄地區發展之潛力。

四、公共設施現況

(一) 更新單元附近公共設施現況

以更新單元周邊以商業使用為主，距離 500 公尺範圍內之公共設施包含 2 處學校用地（高雄女中、前金國小）、1 處未開闢完全之市場用地、1 處加油站專用區（現為台灣中油成功一路加油站）及 1 處公園用地（中央公園），另基地北側有部分園道（民生二路、市中一路）、西南側臨高雄港為第五種特定文化休閒專用區（現為光榮碼頭）。而中央公園配合高雄捷運規劃後，現亦為捷運紅線 R9 站點，並為高雄市重要之開放綠地空間，相關內容詳圖 5-4。

(二) 更新單元內公共設施現況：無



圖 5-4 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

更新單元周邊之主要道路包括五福三路（路寬 40 公尺）、成功一路（路寬 30 公尺），次要聯外道路為自強三路（路寬 20 公尺），並可由五福三路往東通往中央公園捷運站、新崛江商圈、大立精品百貨；往西則通往鹽埕市區、高雄女中、真愛碼頭。

基地對外出入道路主要為五福三路（路寬 40 公尺）及自強三 285 巷（路寬 6 公尺），並可藉此兩條道路對外連結成功一路（路寬 30 公尺）、光明街（路寬 10 公尺）至鄰里商圈、漢神百貨、市場。詳表 5-5、圖 5-5 所示。

表 5-5 更新單元周邊道路之幾何特性整理表

道路名稱	路寬 (公尺)	分隔 型態	(單向) 車道佈設	路邊停車管制
五福三路	30	實體	6 混	部分劃設收費路邊停車格位， 部分紅線禁止停車管制
成功一路	30	雙黃線	6 混	部分劃設收費路邊停車格位， 部分紅線禁止停車管制
自強三路	20	雙黃線	4 混	劃設收費路邊停車格位
自強三路 285 巷	6	無分隔	1 混	部分劃設收費路邊停車格位， 部分紅線禁止停車管制
光明街	10	雙黃線	2 混	部分劃設收費路邊停車格位， 部分紅線禁止停車管制
光明街 48 巷	6	無分隔	1 混	紅線禁止停車管制

註：「混」為快慢混合車道，資料來源：本案調查整理。

(二) 大眾運輸系統

更新單元周邊 500 公尺範圍內約有 14 處公車停靠站，主要集中於成功路一段五福路三段及自強路三段，其中鄰近更新單元之公車站牌為「大立百貨」、「大立百貨(文武二街口)」及「五福路口(自強二路)」，另本案周邊鄰近之捷運站為捷運中央公園站。對外交通十分便利，詳圖 5-6 所示。

表 5-6 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌位置	位置	停靠路線
1	高雄女中(真愛碼頭)	五福三路	0 北、11、24B、25、33、50、77 區、168 東、214A
2	高雄女中(成功一路)	成功一路	25、76、77、214A
3	自強派出所	自強二路	83
4	大立百貨	五福三路	24B、25、33、50、76、77、77 區、100
5	五福路口(自強二路)	自強三路	83
6	新田路口(中華四路)	中華四路	205
7	新田路口(自強三路)	自強三路	83
8	青年二路	青年二路	11
9	漢神百貨	成功一路	0 北、11、100、168 東、214A
10	城市光廊 (捷運中央公園站)	五福三路	24B、25、50、76、77、77 區、100、218A、218B
11	苓雅市場	成功一路	0 北、83、100、168 東、214A
12	大立百貨(文武二街口)	五福三路	24B、100
13	中華三路口	五福三路	50 五福幹線
14	中央公園	中華四路	205 中華幹線、218A、218B、33、33 公車式小黃

資料來源：高雄市公車動態系統 (<http://ibus.tbkc.gov.tw/bus/RoutePlan.aspx>)

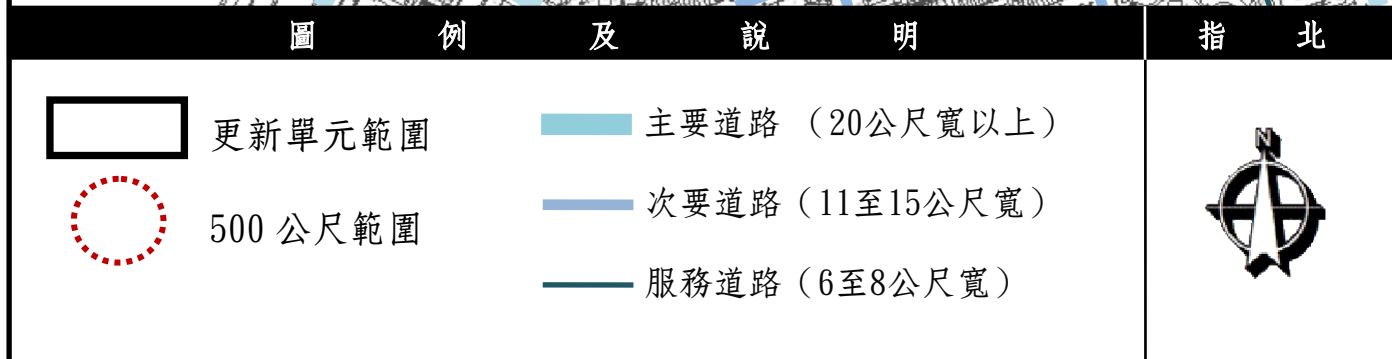
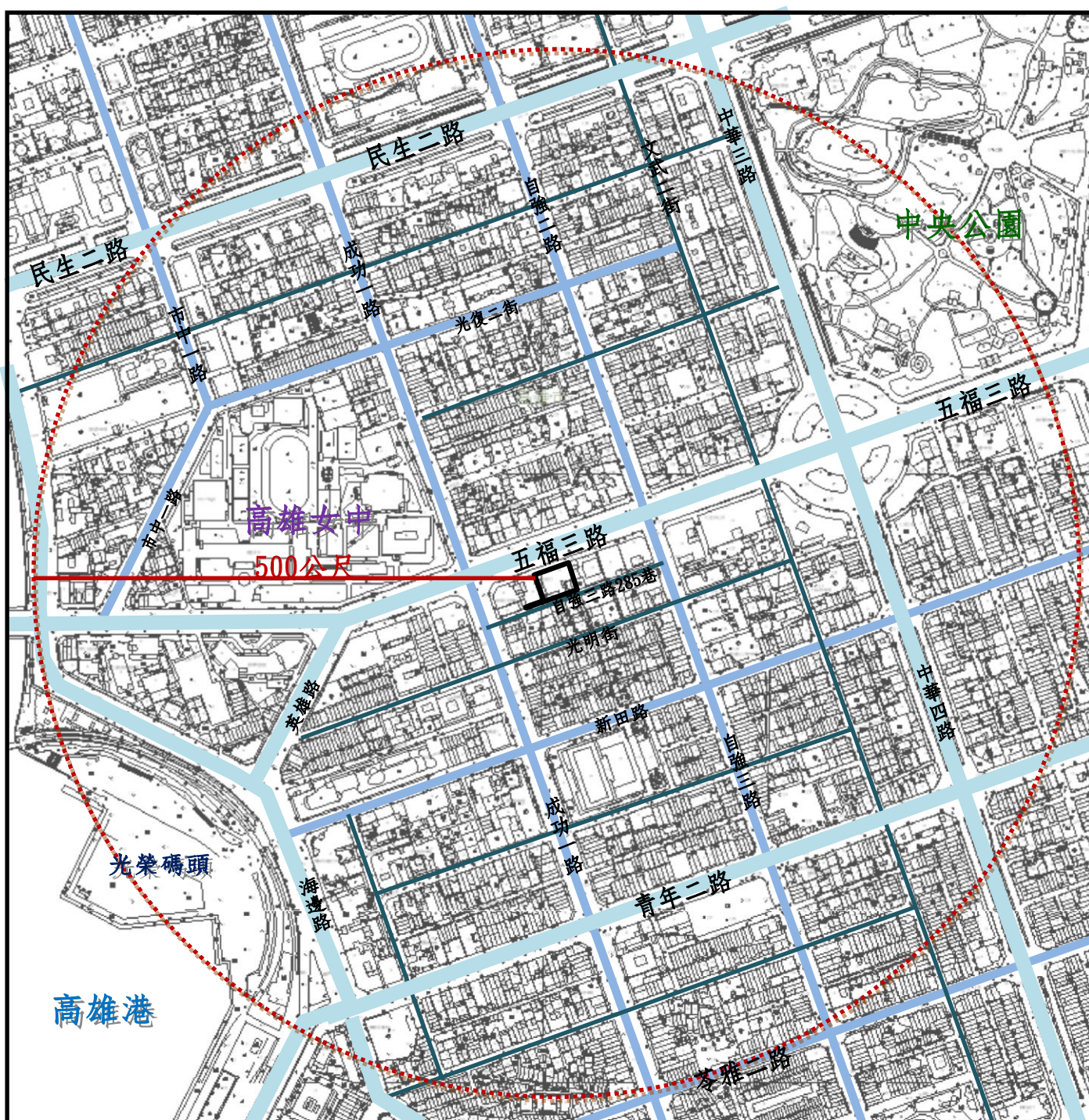


圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

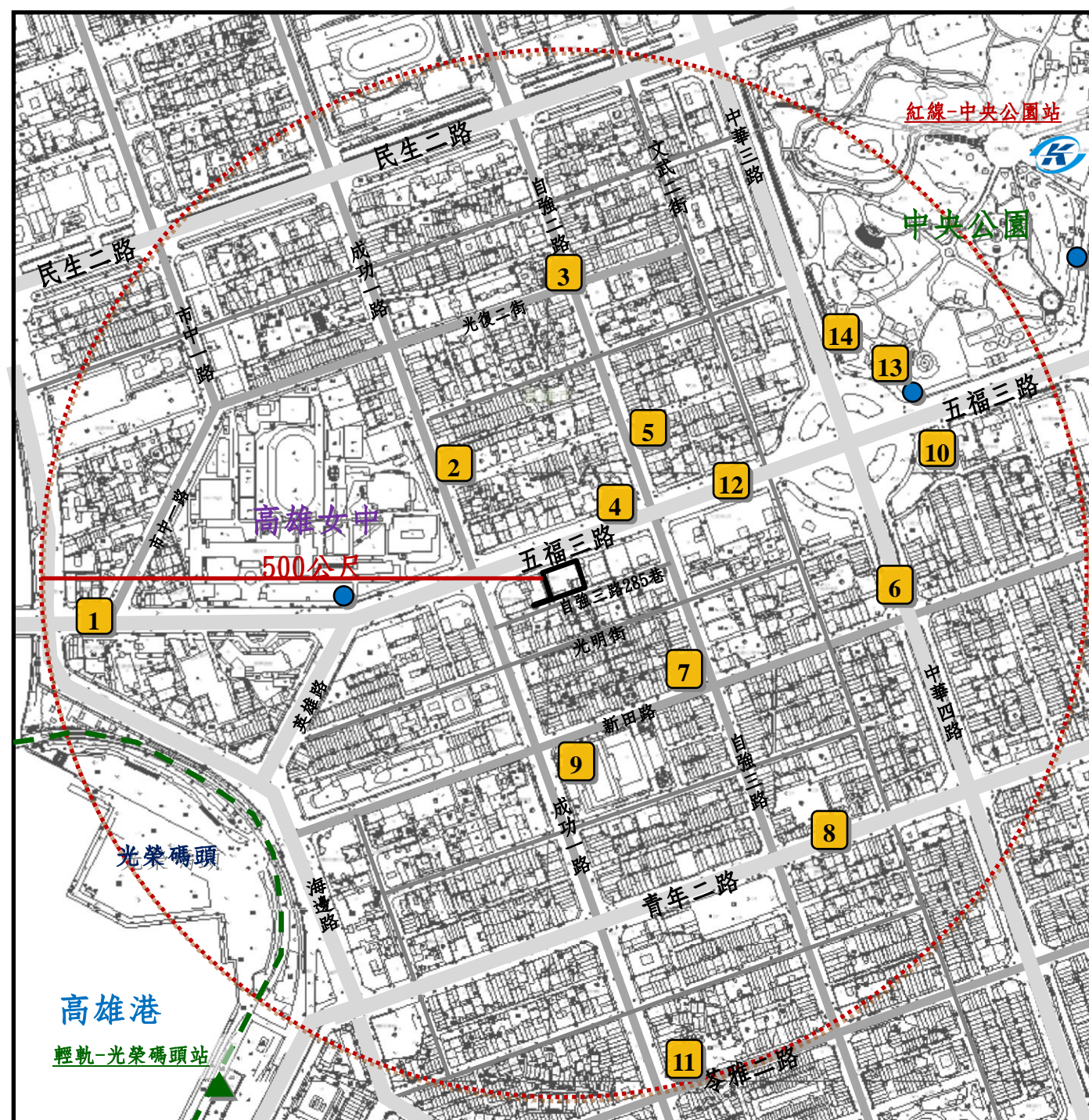


圖 5-6 更新單元附近大眾運輸系統路線及站點示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場供給概況

1. 前金區位於高雄市西南端，為市中心中央地帶，勘估標的鄰近五福商圈，具備優質的景觀與便利的居住環境且文教設施齊全。生活圈內除了前金國中、國小、高雄女中等文教設施，並有大立百貨、大立精品百貨及漢神百貨本館三家大型百貨業，新田路、自強路一帶為一般零售業聚集，沿五福三路往東即是新堀江商圈，購物機能完整。完善公共設施塑造出良好生活機能，在眾多有利條件支持下，本區在預售及新成屋市場上供給量相當穩定。
2. 於不動產開發型態方面，面臨區域為高雄市商業繁榮地段，新建案多為住宅店面大樓，地面層因應地區商業需求多設有店鋪，樓上層多規劃為住宅，顯示本區以住宅為主要需求標的。本區兼具良好的交通建設及生活機能，對住宅需求持續成長。
3. 過去幾年大高雄地區房市熱絡使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的重建速度，提高土地需求增加，市場看法樂觀。

(二) 不動產市場需求概況

1. 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. 區域環境內具良好居住品質，居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求穩定。
3. 良好區位條件使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊建物的更新速度，提高土地需求增加。

(三) 區域不動產市場價格分析

區域內不動產主要產品型態為店面住宅大樓、辦公大樓及透天建物，其不動產合理市場價格水準調查如下：

1. 區域環境內店面產品市場行情
依店面所在商圈、離商圈之遠近、個別條件之差異，屋齡 25 年以上之店鋪，沿主要幹道之店面價格水準約在 500,000 至 650,000 元/坪；屋齡 10 年以內之店鋪，沿主要幹道之店面價格水準約 700,000 至 950,000 元/坪。
2. 區域環境內住宅大樓產品市場行情
新建房屋價格水準每坪約 210,000 元至 300,000 元；屋齡 5 至 10 年房屋價

格水準每坪約 180,000 元至 270,000 元；屋齡十年至二十年房屋價格水準每坪約 150,000 元至 210,000 元。

3. 區域環境內辦公產品市場行情
區域辦公產品屋齡多介於 20 年至 30 年，其價格水準每坪約 100,000 元至 130,000 元。
4. 區域環境內停車位產品市場行情
坡道平面式車位單價每部約 1,000,000 元至 1,600,000 元之間，坡道機械式車位單價每部約 550,000 元至 800,000 元之間。
5. 由近年推案觀察，新推案多集中勘估標的北側之區域，近一年預售屋、新成屋推案數合計約 10 個推案，相關內容請詳表 5-8。

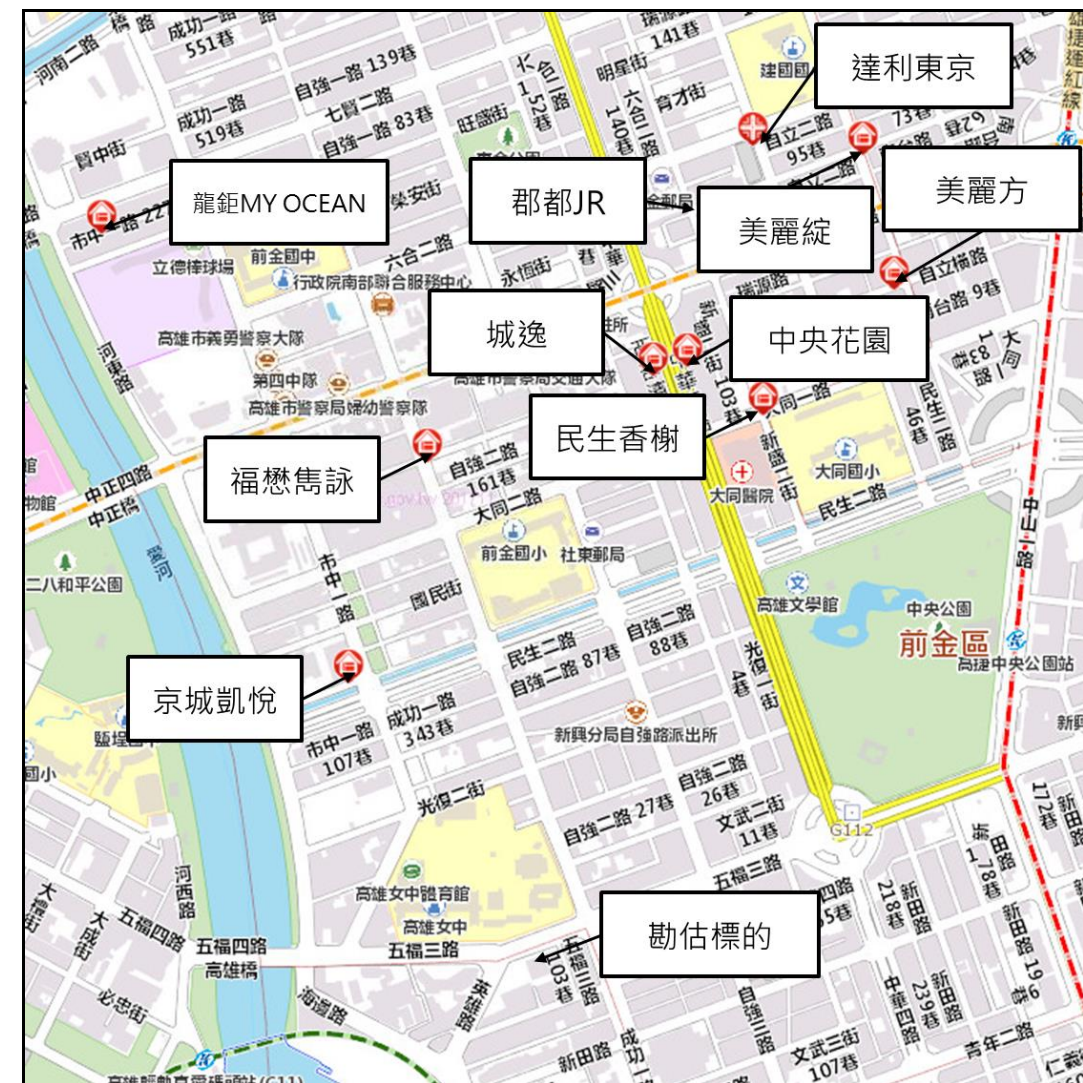


圖 5-8 房地產市場案例分析圖

表 5-8 更新單元周邊房地產市場行情一覽表

價格種類	建案名稱	基地位置	土地使用分區	結構	格局	公設比	樓層	建設	單價(表價) (萬元/坪)	調查日期	基地面積(坪)
成屋	民生香榭 (目前已完銷)	前金區大同一路 270 號	--	--	2-3 房	34.80%	28F/B5	興富發	29	2017. 11. 16	439
成屋	福懋雋詠	前金區成功一路 416 號	--	--	4 房(68-77 坪)	33.50%	15F/B4	福懋	27-29	2017. 11. 16	213
成屋	城逸	前金區中華三路 105 號	--	--	3 房(32-38)	34.60%	15F/B3	匯成	25-28	2017. 11. 16	189
成屋	龍鉅 MY OCEAN	前金區七賢二路 397 號	--	--	2-3 房	32.40%	15F/B3	龍鉅	24-32	2017. 11. 16	189.06
成屋	中央花園	前金區中華三路 102 號	--	-- (制震)	4+1 房(122 坪)	31.59%	37F/B7	巴森開發	35-55	2017. 11. 16	389.32
成屋	京城凱悅	前金區民生二路 200 號	--	-- (全棟崗石鋼骨)	115-230 坪	31%	34F/B5	京城建設	40-60	2017. 11. 16	783
成屋	美麗綻	新興區自立二路 88 號	--	--	3-4 房(43-66 坪)	35%	15F/B5	城揚建設	27-30	2017. 11. 16	270
成屋	美麗方	前金區自立二路 35 號	第三種商業區	RC	2-3 房(22-51 坪)	36.17%	13F/B3	地主自地自建 (華盛營造施工)	26-29	2017. 11. 16	118.58
預售	郡都 JR	前金區新盛一街與橫山一路交叉	第四種商業區	RC	2-3 房	30.65%	15F/B3	郡都	25-28	2017. 11. 16	232.32
預售	達麗東京	前金區六合二路與瑞源路	--	--	2-3 房(15-38 坪)	35%-35.5%	26F/B6	達麗建設	總價 488 萬元起	2017. 11. 16	648

資料來源：高雄房地王(<http://kaohsiung.housetube.tw/c246>)、591 房屋交易(<https://newhouse.591.com.tw/>)