

■附錄

附錄一、實施者證明文件

附錄二、住戶管理規約

附錄三、建材設備等級表

附錄四、鄰房鑑定範圍圖及門牌地址清冊

附錄五、相關合約及報價證明文件

附錄六、相關溝通情形

附錄七、交通影響分析

附錄八、更新事業計畫圖

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 2 頁

共 4 頁第 1 頁

商業司

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____
 公司統一編號 8 4 4 6 0 0 5 5
 公司聯絡電話 (02) 2 7 6 0 2 2 0 2
 僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
 複數表決權特別股 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 有 無
 或當選一定名額之權利
 原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱	中文 中國開發資產管理股份有限公司	英文 (變更後) _____
二、(郵遞區號)公司所在地	(10563) 台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1	(含鄉鎮市區村里)
三、代表公司負責人	鄭重	四、每股金額(阿拉伯數字)
五、資本總額(阿拉伯數字)	800,000,000 元	
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	551,200,000 元	
七、股份總數	80,000,000 股	八、已發行股份總數
		1. 普通股 55,120,000 股
		2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	3 人自 108 年 05 月 06 日至 111 年 05 月 05 日	(含獨立董事 0 人)
<input checked="" type="checkbox"/> 監察人	1 人自 108 年 05 月 06 日至 111 年 05 月 05 日	或
<input type="checkbox"/> 審計委員會	本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人	
十一、公司章程修正(訂定)日期	108 年 06 月 10 日	

※變更登記日期文號 108 年 06 月 27 日 經授商字第 10801079470 ※ 檢號 _____

公務記載蓋章欄

109. 2. 12 (10) 印專

108. 06. 27 公司登記表專用章

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、檢號等，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期免填。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之姓名(或姓名及身分證號碼)勞務出資者應填列閉鎖性股份有限公司。

商 1302-1 網 1071108 公告

中國開發資產管理股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為 9、10、11、12 之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	股、	元
		2. 財產	股、	元
		3. 技術	股、	元
		4. 股份交換	股、	元
		5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
	權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
		7. 法定盈餘公積	股、	元
		8. 股息及紅利	股、	21,200,000 元
	併購	9. 合併	股、	元
		10. 分割受讓	股、	元
		11. 股份轉換	股、	元
		12. 收購	股、	元
		13. 債權抵繳股款	股、	元
	其他	14. 公司債轉換股份	股、	元
		15. 勞務	股、	元

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	股、	元
	2. 退還股款	股、	元
	3. 註銷庫藏股	股、	元
	4. 合併銷除股份	股、	元
	5. 分割減資	股、	元

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		



公務記載蓋章欄

108 年 06 月 27 日 經授商字第 10801079470


商 1302-2 網

中國開發資產管理股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業。
	2	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業。
	3	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業。
	4	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業。
	5	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社會開發業。
	6	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業。
	7	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業。
	8	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。
	9	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。
	10	H Z 0 2 0 1 0	金融機構金錢債權收買業務。
	11	H Z 0 2 0 2 0	辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務。
	12	I 1 0 2 0 1 0	投資顧問業。
	13	I 1 0 3 0 6 0	管理顧問業。
	14	F 1 1 1 0 9 0	建材批發業。
	15	E 8 0 1 0 1 0	室內裝潢業。
	16	I 1 9 9 9 9 0	其他顧問服務業。
	17	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。


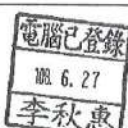
變更時請打✓	董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單			
	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)
	1	董事長	鄭 ○	
	2	副董事長	李 ○ 華	
	3	董事	薛 ○ 煒	

公務記載蓋章欄
 一〇八年 六月 廿七日 經投商字第 10801079470


4	監察人	趙○廣	
---	-----	-----	--

變更時請打✓	經 理 人 名 單		
	編號	姓 名	身 分 證 號
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所	到職日期(年月日)
		()	

變更時請打✓	所 代 表 法 人		
	編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱
	1	1 ~ 4	中國建築經理股份有限公司
		(105) 台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1	法人統一編號 22001453

公務記載蓋章欄
 一〇八年 六月 廿七日 經投商字第 10801079470



附錄二、住戶管理規約

第一條：為維護○○○○○（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由中國開發資產管理股份有限公司通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管理委員會服務範圍如左：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

四、臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：停車位之管理

- 一、本大樓汽車法定停車位 81 個、自行增設停車位 26 個，總計 107 個，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位 124 部，另增設機車停車位 26 個，機車停車位總計 150 個，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。
- 二、本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- 五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

- 八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
- 十一、本大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
- 十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
- 十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定，由區分所有權人會議決議另行訂定之。

第九條：特別約定

- 一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業（如賭博、色情、電玩、喪儀…等），否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。
- 二、有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。
- 三、本大樓退縮留設之人行步道面積共 144.31 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。
- 四、本大樓之露台為顧及使用便利性，約定分別由 3F-A1、3F-A2、4F-A2、4F-A3、4F-A5、4F-A6、29F-A2、29F-A5 共 8 個單元管理使用，面積如下（以實際面積為準）：並另訂定分管契約管理之。

樓層	單元(戶別)	露台面積(m ²)	樓層	單元(戶別)	露台面積(m ²)
3F	3F-A1	3.94	4F	4F-A3	5.06
3F	3F-A2	51.13	4F	4F-A5	49.67
4F	4F-A2	9.00	4F	4F-A6	116.11
29F	29F-A2	23.95	29F	29F-A5	25.88

- 五、地上一層及地下一層共設置 150 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

第十條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由區分所有權人會議決議增訂、修改並公佈實施之。

第十一條：本約對立書之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

附錄三、建材設備等級表

一、建築工程建材設備自評等級整理表

分類	項次	項目	自評等級	備註
必要項目	一	外觀牆面	二	
	二	牆面	二	
	三	地坪	二	
	九	停車設備	二	
	十	電器設備	二	
	十一	通風工程及空調設備	二	
其餘項目	四	平頂	二	
	五	門窗設備	二	
	六	電梯設備	二	
	七	浴室設備	二	
	八	廚具設備	二	
	十二	景觀工程	二	
	十三	門禁管理及保全監控系統	二	
	十四	消防設備	二	不納入自評項目
	十五	視訊及網路設備	二	

二、都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
一、外觀牆面	正面牆	基座天然石材搭配整體丁掛磚	“歐羅莉雅”或“永久”或“冠軍”品牌或同級品牌	二
	背面牆	基座天然石材搭配整體丁掛磚	“歐羅莉雅”或“永久”或“冠軍”品牌或同級品牌	二
	側面牆	基座天然石材搭配整體丁掛磚	“歐羅莉雅”或“永久”或“冠軍”品牌或同級品牌	二
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	1/2白磚粉刷水泥漆（無隔間牆除外）	越南新紀元輕質加砌混凝土磚牆或同級品牌	二
	1F門廳	天然石材、拋光磚搭配木作裝潢	冠軍或同級品牌或進口磁磚	二
	2F以上梯廳	拋光石英磚搭配木作裝潢	冠軍或同級品牌或進口磁磚	二
	公共樓梯間	水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二
	1F店面室內空間	水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二
	2F以上室內空間	水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二

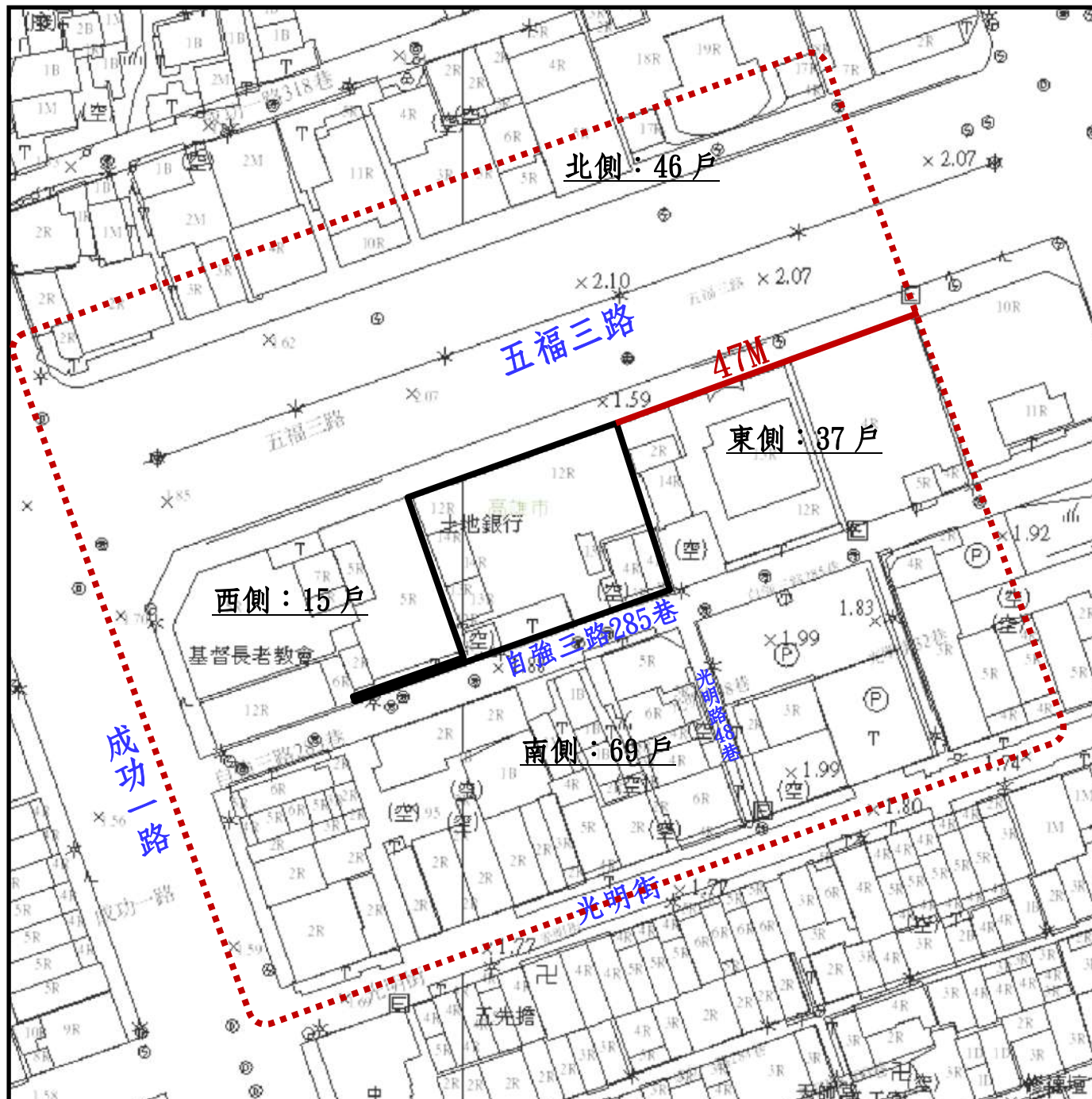
項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
	浴廁	石英磚	冠軍或進口磁磚或同級品牌	二	
	陽臺	丁掛磚	“歐羅莉雅”或“永久”或“冠軍”品牌或同級品牌	二	
	地下室	防水水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
三、地坪〈含門檻〉	1F門廳	拋光石英磚搭配石材	冠軍或進口磁磚	(1) “馬來西亞”或“越南”或“印尼”等進口磁磚 (2) “國信”或“福誠”或“白馬”等國產磁磚或同級品牌（同備註一）	二
	2F以上梯廳	拋光石英磚	冠軍或進口磁磚		二
	公共樓梯間	止滑磁磚	國聯或佳達		二
	1F店面室內空間	拋光石英磚	冠軍或進口磁磚		二
	2F以上室內空間	拋光石英磚	冠軍或進口磁磚		二
	浴廁	防滑石英磚	國信或進口磁磚		二
	陽臺	防滑石英磚	國信或三和磁磚		二
	地下室	EPOXY	久耐素、宇泰、虹牌或同級品牌		二
	屋頂	高級隔熱磚“整體防水粉光+PU”	伍通牌或同級品牌		二
	四、平頂	1F門廳	矽酸鈣天花板粉刷水泥漆（含燈具）		ICI利登、虹牌或同級品牌
2F以上梯廳		矽酸鈣天花板粉刷水泥漆（含燈具）	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
公共樓梯間		水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
1F店面室內空間		水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
2F以上室內空間		水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
浴廁		木質天花板或矽酸鈣天花板粉刷防霉漆（含燈具）	台藝建材實業有限公司或同級品牌	二	
陽臺		晴雨漆（含燈具）	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
地下室		防水水泥漆	ICI利登、虹牌或同級品牌	二	
五、門窗設備	(1)外部金屬門窗 (2)安全門	(1)鋁門窗（隔音） (2)防火時效1小時需符合消防審查規定	(1)信元 (2)錦鉸 (3)大同或同級品牌	二	
	(1)緊急升降機1部 (2)行動不便升降機1部	(1)車廂攝影機 (2)Mifare感應讀卡系統 (3)不鏽鋼搭配整體石材門框設計 (4)需符合升降設備檢驗規定 (5)車廂地坪鋪設石材或拋光石英磚	永大或三菱或崇友 (1)17人-150m/min (2)12人-150m/min或同級品牌	二	

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
七、浴室設備	(1)主浴 (2)次浴	(1)檯面式面盆、免治馬桶、乾溼分離設計、淋浴拉門、淋浴龍頭、壓克力浴缸(A3、A6除外)、暖風機(主浴) (2)檯面式面盆、省水馬桶、乾溼分離設計、淋浴拉門、淋浴龍頭	面盆-和成/美標/V&B 馬桶-和成/Inax/國際/ToTo 浴缸-和成 龍頭-和成/美標/GROHE/ToTo 或同級品牌	二
八、廚具設備	(1)A1、A3、A6(無電器櫃設備) (2)A2、A5	(1)人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、冷熱單槍龍頭、雙口IH爐、嵌入式微波烤箱、烘碗機 (2)人造石檯面、不鏽鋼洗滌槽、冷熱單槍龍頭、雙口IH爐、嵌入式烤箱、烘碗機、電器櫃	櫻花、大雅、國際、德匠 或同級品牌	二
九、停車設備	(1)地下室B1 (2)地下室B2~B5 (3)地下室B6	(1)機車位 (2)平面式車位 (3)平面式車位、機械式三層車位 (4)中央安全保全系統以及CCTV之監視系統	興乘實業有限公司 日顯停車機械有限公司 或同級品牌	二
十、電氣設備	總開關	需符合機電審查規定	士林或東元或台芝或同等級品牌	二
	各戶配備	(1)各房二燈四開關二插座以上 (2)大型面板附夜光	(1)國際牌或同級品牌 (2)國際牌承安或震鷹或光洲或同等級品牌	二
	抽風設備	(1)主浴:四合一暖風機 (2)次浴:抽風機	(1)國際牌或阿拉斯加品牌 (2)阿拉斯加或建準電機品牌 或同級品牌	二
	廚房設備	抽油煙機	櫻花、林內或同等品牌	
	緊急供電設備	(1)自動發電機組(需符合機電消防審查規定) (2)黑煙淨化器	中菱機電、倍鋒或同級品牌	二
十一、通風工程	各戶配備	(1)規劃分離式冷氣主機專區位置 (2)預留穿樑套管		二
	地下室	各層進排風管道(需符合機電消防審查規定)	承安或震鷹或光洲或同等級品牌	二
十二、景觀工程	植栽與綠化	(1)地被為台北草或韓國草 (2)灌木、喬木 (需符合綠化面審查規定)		二
	庭園與造景	整體庭園規劃設計附設自動灑水系統		二
十三、門禁管理	庭園四周	圍牆與庭院四周設自動監視系統	TTC或EDA或HUNT或同等級品牌	二
	入口門廳	影視對講主機搭配Mifare感應讀卡系統	Hometek或KCA或同等級品牌	二
	各戶大門	防暴防火門搭配三合一電子門鎖	(1)立延金屬或同等級品牌 (2)華豫寧或加安牌或同等級品牌	二

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
十四、消防設備	各戶門窗瓦斯	設置消防灑水管、偵煙感知器等(需符合消防審查規定)		二
	各戶門窗及室內	(1)主臥室裝設緊急求救按鈕連接管理室 (2)住家外部門設磁簧開關連接住戶對講保全主機	SCS、SEELER、台昱或同級品牌	二
	門禁、監視與報警	(1)車道設置E-TEG (2)出入口門廳、電梯車廂設置Mifare感應讀卡系統 (3)整棟式24小時錄影系統、自動警報系統連接管理室電腦中央安全監控系統	TSM、SOYAL或同等級品牌	二
十五、路設備		符合消防審查規定		二
十六、視訊及網路設備		(1)屋頂設置數位共同天線 (2)FTTH光纖網路 (3)有線電視管線 (4)地下室增設強波器	(2)中華電信或同級品牌 (3)慶聯(股)公司或同級品牌	二

附錄四、鄰房鑑定範圍圖及門牌地址清冊

一、鄰房鑑定範圍圖



- 本案鄰房鑑定費計算，係依《台灣省土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準》以基地周邊開挖範圍2倍計算之
- 開挖範圍：20.90M+筏基(3.60M+0.10M)=23.80M，鑑定範圍：23.80M×2=47.60M
- 經檢討計算後，鑑定範圍估算約167戶。

二、鄰房鑑定範圍門牌地址清冊

區位	戶數	門牌地址	區位	戶數	門牌地址	區位	戶數	門牌地址
北側	1	五福三路78號		61	五福三路79號		121	光明街48巷7號
	2	五福三路80號		62	五福三路79號地下一層		122	光明街48巷7號二樓
	3	五福三路80號地下一層		63	五福三路79號二樓		123	光明街48巷7號三樓
	4	五福三路80號三樓		64	五福三路79號三樓		124	光明街48巷7號四樓
	5	五福三路80號四樓		65	五福三路79號四樓		125	光明街48巷7號五樓
	6	五福三路80號五樓		66	五福三路79號五樓之1		126	自強三路285巷33號
	7	五福三路80號六樓		67	五福三路79號五樓之2		127	自強三路285巷33號二樓
	8	五福三路80號七樓		68	五福三路79號六樓之1		128	自強三路285巷35號
	9	五福三路80號八樓		69	五福三路79號六樓之2		129	自強三路285巷37號
	10	五福三路80號九樓		70	五福三路79號七樓之1		130	自強三路285巷39號
	11	五福三路80號十樓		71	五福三路79號七樓之2		131	自強三路285巷41號
	12	五福三路80號十一樓		72	五福三路79號八樓之1		132	光明街48巷5號
	13	五福三路80號十二樓		73	五福三路79號八樓之2		133	光明街50號
	14	五福三路80號十三樓		74	五福三路79號九樓之1		134	光明街50之1號
	15	五福三路80號十四樓之1		75	五福三路79號九樓之2		135	光明街50之2號
	16	五福三路80號十四樓之2		76	五福三路79號十樓之1		136	光明街50之3號
	17	五福三路80號十五樓		77	五福三路79號十樓之2		137	光明街50之4號
	18	五福三路80號十六樓		78	五福三路79號十一樓之1		138	光明街52號
	19	五福三路80號十七樓		79	五福三路79號十一樓之2		139	光明街56號
	20	五福三路80之1號		80	五福三路79號十二樓之1		140	光明街56之1號
	21	五福三路82號		81	五福三路79號十二樓之2		141	光明街56之2號
	22	五福三路82號二樓		82	五福三路79之1號		142	光明街56之3號
	23	五福三路82號三樓		83	五福三路81號		143	光明街56之4號
	24	五福三路82號四樓	西側	84	五福三路93號		144	光明街56之5號
	25	五福三路82號五樓		85	五福三路97號		145	光明街58號
	26	五福三路82號六樓		86	五福三路97之1號		146	光明街60號
	27	五福三路82號七樓		87	五福三路97之1號三樓		147	光明街62號
	28	五福三路82號八樓		88	成功一路308號		148	光明街64號
	29	五福三路82號九樓		89	成功一路308號三樓		149	光明街66之1號
	30	五福三路82號十樓		90	成功一路308號四樓		150	光明街66號
	31	五福三路82號十一樓		91	成功一路308號五樓		151	光明街68號
	32	五福三路82號十二樓		92	成功一路308號六樓		152	光明街68號二樓
	33	五福三路82號十三樓		93	成功一路308號七樓		153	光明街70號
	34	五福三路82號十四樓		94	成功一路308號八樓		154	光明街72號
	35	五福三路82號十四樓之1		95	成功一路308號九樓		155	光明街74號
	36	五福三路82號十五樓		96	成功一路308號十樓		156	光明街74之2號
	37	五福三路82號十六樓		97	成功一路308號十一樓		157	光明街80號
	38	五福三路82號十七樓		98	成功一路308號十二樓		158	成功一路290之1號
	39	五福三路92號	南側	99	光明街26號		159	成功一路292號
	40	五福三路94號		100	光明街28號		160	成功一路292之1號
	41	五福三路96號		101	光明街30號		161	成功一路294號
	42	五福三路98號		102	光明街32巷2號		162	成功一路296號
	43	五福三路98之1號		103	光明街32巷4號		163	成功一路298號
	44	五福三路100號		104	光明街32巷6號		164	成功一路300號
	45	五福三路102號		105	光明街32巷8號		165	成功一路302號
	46	五福三路120之1號		106	光明街32巷10號		166	成功一路302之1號
東側	47	五福三路63號		107	光明街32巷12號		167	成功一路302之2號
	48	五福三路63號地下一層		108	光明街32巷11號			
	49	五福三路63號三樓		109	光明街32巷7號			
	50	五福三路63號四樓		110	光明街32巷5號			
	51	五福三路63號五樓		111	光明街32巷1號			
	52	五福三路63號六樓		112	光明街48巷2號			
	53	五福三路63號七樓		113	光明街48巷2號			
	54	五福三路63號八樓		114	光明街48巷6號			
	55	五福三路63號九樓		115	光明街48巷12號			
	56	五福三路63號十樓		116	自強三路285巷25號			
	57	五福三路63號十一樓		117	自強三路285巷25號二樓			
	58	五福三路69號		118	自強三路285巷25號三樓			
	59	五福三路69號二樓		119	自強三路285巷25號四樓			
	60	五福三路69號三樓		120	自強三路285巷25號五樓			

附錄五、相關合約及報價證明文件

一、都市更新規劃服務合約（摘錄）

高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地 都市更新事業規劃服務委任契約書

中國開發資產管理股份有限公司 (以下簡稱甲方)
立委任契約書人 財團法人都市更新研究發展基金會 (以下簡稱乙方)
茲因甲方擬辦理高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業(後簡稱本案)，擬委任乙方辦理都市更新相關規劃事宜，經雙方基於意思表示合致，同意訂立本都市更新事業規劃委任契約書(後簡稱本契約)條款如後，以資遵守：

第一條 委任規劃範圍

本案工作範圍包括高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地，面積 1,108.00 平方公尺(詳附件一規劃範圍圖、附件二規劃範圍土地清冊)。

第二條 乙方工作項目

乙方受甲方委任工作項目如下：

一、都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定規劃階段

- (一) 提供事業計畫及權利變換計畫申請所需相關文件。
- (二) 協助協調更新前後權利價值評定。
- (三) 協助建築設計、景觀設計、估價與容積獎勵之相關協調。
- (四) 權利變換模擬試算。
- (五) 配合出席本案必要之公開說明會。
- (六) 代辦事業計畫及權利變換計畫公聽會。
- (七) 協助辦理權利變換申請分配位置及公開抽籤事宜。
- (八) 擬定製作都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
- (九) 代辦都市更新事業及權利變換計畫之申請行政作業程序。
- (十) 行政審查、幹事會、審議會時之溝通與說明。
- (十一) 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告程序。

二、都市更新執行作業階段

- (一) 協助辦理權利變換公告禁止事項。
- (二) 協助權利變換結果通知。
- (三) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。

第1頁

- (四) 協助不願或不能參與者土地補償金發放或提存作業。
- (五) 代為辦理申請更新期間稅捐減免。
- (六) 協助辦理更正圖冊相關申請作業。
- (七) 依更正之圖冊計算權利變換差額價金。
- (八) 協助辦理通知接管及差額價金繳納相關作業。
- (九) 協助地政士辦理權利變換後產權登記事宜。
- (十) 於產權登記後，協調地政士辦理更新後稅捐減免申請。
- (十一) 製作更新成果報告書，辦理更新成果備查程序。

第三條 委任酬金

一、委任酬金項目及總額依甲、乙雙方協議如下：

- (一) 都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定規劃階段：新台幣肆佰貳拾萬元整(不包含委託專業估價者費用)(含稅)。
- (二) 都市更新執行作業階段：新台幣捌拾萬元整(含稅)。
- (三) 總計新台幣伍佰萬元整(含稅)。

二、前項費用包括乙方進行本案所衍生之薪資、保險、交通、房租、設備、庶務費用，以及送件時土地及建物騰本申請費，但不包括邀請學者專家等出席費、公聽會場地費用、容積移轉費用、委託專業估價者、地政士及建築規劃設計、都市設計、景觀設計、綠建築設計、測量、交評、環評等建築師及相關專業技師之委任費用，以及甲方應繳交政府規費等其他必要之費用。

三、非屬於前項委任酬金之費用項目，如是實施者推動本案更新事業應必要支出之規費、場地費、專家學者出席費等，由乙方協助報價並取得甲方同意後，由乙方預先墊支後檢附相關單據憑證後，向甲方請款。

四、本條第一項第一款費用以事業計畫及權利變換計畫併送件為前提，若本案改採事業計畫權變計畫分送方式辦理，則該款服務費用調整如後：事業計畫擬訂規劃委任酬金為貳佰陸拾萬元整、權利變換計畫擬定規劃委任酬金為貳佰陸拾萬元整(不包含委託專業估價者費用)。其付款期程依本契約第四條第一項第一款比例原則支付之。

第四條 委任酬金給付辦法

雙方同意委任酬金依下列給付時程及金額給付之。

一、都市更新事業計畫及權利變換計畫擬定規劃階段：

第2頁

- (一) 第一期款：簽訂契約完成時支付乙方新台幣陸拾萬元整。
- (二) 第二期款：都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會辦理完竣，支付乙方新台幣參拾萬元整。
- (三) 第三期款：都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核後，支付乙方新台幣玖拾萬元整。
- (四) 第四期款：都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽結束，支付乙方新台幣柒拾萬元整。
- (五) 第五期款：都市更新事業計畫及權利變換計畫經都市更新爭審會大會審議通過，支付乙方新台幣陸拾萬元整。
- (六) 第六期款：都市更新事業計畫及權利變換計畫核定，支付乙方新台幣壹佰壹拾萬元整。

二、都市更新執行作業階段：

- (一) 第一期款：完成補償金發放作業或取得建造執照(取其先發生者)，支付乙方新台幣參拾萬元整。
- (二) 第二期款：產權登記完成之日起，支付乙方新台幣參拾萬元整。
- (三) 第三期款：完成都市更新事業成果備查報告送件，支付乙方新台幣貳拾萬元整。

第五條 委任期間

自本契約簽約日起至都市更新事業成果備查日止。

第六條 雙方應配合事項

- 一、甲方應依都市更新條例及相關規定及雙方議定工作進度配合辦理。
- 二、乙方應依雙方議定工作進度辦理下列事項：
 - (一) 應甲方之要求提供或說明本案所須之書表格式。
 - (二) 指定聯絡人員負責與甲方連絡本案一切事宜。
 - (三) 乙方依據實際工作進度指派代表向甲方進行工作內容會議，但經甲方同意得取消或延期舉行。

第七條 履約責任

一、除本契約或法律另有規定外，雙方不得無故停止或終止本契約，亦

第3頁

立契約書人：

甲 方：中國開發資產管理股份有限公司

代表人：鄭 重

統一編號：84460055

地 址：臺北市光復南路 35 號 11 樓 1101 室



乙 方：財團法人都市更新研究發展基金會

統一編號：81595754

負責人：張隆盛

執行長：丁致成

地址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓



中 華 民 國 一 〇 六 年 十 月 十 八 日

第7頁

二、三家不動產估價費合約（摘錄）

【巨秉不動產估價師聯合事務所】

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：中國開發資產管理股份有限公司
乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

- 第一條：委託案名稱
高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新權利變換不動產估價案。
- 第二條：估價標的
高雄市前金區文東段1060、1064、1067地號等3筆土地及其地上建物。
- 第三條：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。
- 第四條：估價內容
 - 一、更新前各宗土地之權利價值。
 - 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
 - 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
 - 五、配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 第五條：價格日期（即評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。
- 第六條：價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明之委託人為本案實施者。
- 第七條：估價作業時間
乙方應於甲方確定估價條件及應提供相關資料備齊之次日起，三十工作天內完成委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致使工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。
- 第八條：甲方應提供相關資料
 - 一、必要文件
 - 更新前相關文件資料：
 - 估價標的距評價基準日一個月內之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可影本替代)。
 - 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
 - 更新後相關文件資料：
 - 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
 - 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
 - 二、其他資料
 - 管違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
 - 更新前使用現況約定及權利證明文件。

共4頁_第1頁

- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
 - 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
 - 其他足以影響估價之相關證明文件。
- 以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。
- 三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

- 第九條：帶領現場勘查及產權描述
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、單位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責于乙方。
- 第十條：估價服務費用
 - 一、權利變換估價基本服務費用新臺幣(下同)45萬元整；乙方若受選定為本案權利變換價值基礎，加收領銜服務費用25萬元整，皆含10%稅款。
 - 二、估價服務費用支付時間：
 - (一)第一期款：簽約完成後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權利變換價值基礎，甲方應同時支付領銜費用12萬元整。
 - (五)第五期款：權利變換計畫通過高雄市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權利變換價值基礎，甲方應同時支付領銜費用13萬元整。
 - 三、服務費用支付方式：
乙方於各階段工作完成後提交請款單及收據予甲方，雙方同意依前項各款期程與費用給付之。
 - 四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用；若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。
- 第十一條：工作成果提報
配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書共計35本，每追加一份報告書加收2,500元整，累計追加份數於本案取得公告實施核定後一次結算，於請領第五期款時併同請款。除前揭費用外，乙方因辦理本契約服務項目所支出之必要費用(包括但不限於乙方人員薪資、調閱資料費用、影印費、工本費、車資、其他事務性費用及雜支等)，均由乙方自行負擔。

共4頁_第2頁

立契約書人

甲方：中國開發資產管理股份有限公司
代表人：鄭重
統一編號：84460055
地址：臺北市光復南路35號11樓之1
電話：(02)2760-2202

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所
負責人：張能政
通訊地址：臺北市中山區松江路131號4樓之2
電話：(02)2503-3331
統一編號：49889475

中華民國一〇六年十月十六日

【宏大不動產估價師聯合事務所】

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：中國開發資產管理股份有限公司
乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

- 第一條：委託案名稱
高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新權利變換不動產估價案。
- 第二條：估價標的
高雄市前金區文東段1060、1064、1067地號等3筆土地及其地上建物。
- 第三條：估價目的
都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。
- 第四條：估價內容
 - 一、更新前各宗土地之權利價值。
 - 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 - 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
 - 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
 - 五、配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。
- 第五條：價格日期（即評價基準日）
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。
- 第六條：價格種類及估價條件
估價條件應於委託後續作業由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明之委託人為本案實施者。
- 第七條：估價作業時間
乙方應於甲方確定估價條件及應提供相關資料備齊之次日起，三十工作天內完成委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致使工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。
- 第八條：甲方應提供相關資料
 - 一、必要文件
 - 更新前相關文件資料：
 - 估價標的距評價基準日一個月內之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可影本替代)。
 - 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
 - 更新後相關文件資料：
 - 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
 - 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
 - 二、其他資料
 - 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
 - 更新前使用現況約定及權利證明文件。

- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
 - 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
 - 其他足以影響估價之相關證明文件。
- 以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。
- 三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

- 第九條：帶領現場勘查及產權描述
甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘查說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責于乙方。
- 第十條：估價服務費用
 - 一、權利變換估價基本服務費用新臺幣(下同)45萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，加收領銜服務費用25萬元整，皆含10%稅款。
 - 二、估價服務費用支付時間：
 - (一)第一期款：簽約完成後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 - (四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，甲方應同時支付領銜費用12萬元整。
 - (五)第五期款：權利變換計畫通過高雄市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，甲方應同時支付領銜費用13萬元整。
 - 三、服務費用支付方式：
乙方於各階段工作完成後提交請款單及收據予甲方，雙方同意依前項各款期程與費用給付之。
 - 四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用；若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

- 第十一條：工作成果提報
配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書共計35本，每追加一份報告書加收2,500元整，累計追加份數於本案取得公告實施核定後一次結算，於請領第五期款時併同請款。除前揭費用外，乙方因辦理本契約服務項目所支出之必要費用(包括但不限於乙方人員薪資、調閱資料費用、影印費、工本費、車資、其他事務性費用及雜支等)，均由乙方自行負擔。

第十二條：契約範圍變動

立契約書人

甲方：中國開發資產管理股份有限公司
代表人：鄭重
統一編號：84460055
地址：臺北市光復南路35號11樓之1
電話：(02)2760-2202

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所
負責人：卓輝華
聯絡人：聶相明
通訊地址：高雄市前金區中正四路211號12樓之4
電話：(07)211-8001
統一編號：14929090

中華民國一〇六年十月十七日

【大有國際不動產估價師聯合事務所】

委託都市更新權利變換不動產價值評估服務契約書

立契約書人 甲方：中國開發資產管理股份有限公司
 乙方：大有國際不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱
 高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的
 高雄市前金區文東段1060、1064、1067地號等3筆土地及其地上建物。

第三條：估價目的
 都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容
 一、更新前各宗土地之權利價值。
 二、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
 三、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
 四、配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。
 五、配合本案權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明。

第五條：價格日期（即評價基準日）
 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件
 估價條件應於委託後續作業由甲方以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另乙方出具不動產估價報告書上應載明之委託人為本案實施者。

第七條：估價作業時間
 乙方應於甲方確定估價條件及應提供相關資料備齊之次日起，三十工作天內完成委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致使工作時間拖延，應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料
 一、必要文件
 ■ 更新前相關文件資料：
 ● 估價標的距評價基準日一個月內之土地謄本、建物謄本、地籍圖及建物測量成果圖等(可影本替代)。
 ● 評價基準日當時之土地及合法建物產權狀態清冊。
 ■ 更新後相關文件資料：
 ● 建築規劃設計圖說及各分配單元預計登記產權面積明細。
 ● 建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
 二、其他資料
 ● 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔、建物使用執照、原竣工圖說。
 ● 更新前使用現況約定及權利證明文件。

● 助估標的最近一年有買賣之成交價格。
 ● 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括助估標的最近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
 ● 其他足以影響估價之相關證明文件。
 以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘查及產權描述
 甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場觀察說明現況，以利估價作業進行。除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明致使估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十條：估價服務費用
 一、權利變換估價基本服務費用新臺幣(下同)45萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，加收領銜服務費用25萬元整，皆含10%稅款。
 二、估價服務費用支付時間：
 (一)第一期款：簽約完成後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 (二)第二期款：乙方出具更新前價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 (三)第三期款：乙方出具更新後價值試算表後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整。
 (四)第四期款：乙方出具正式估價報告書後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，甲方應同時支付領銜費用12萬元整。
 (五)第五期款：權利變換計畫通過高雄市政府都市更新審議委員會審查完成核定後，甲方應支付基本估價服務費用20%，計9萬元整；乙方若受選定為本案權變價值基礎，甲方應同時支付領銜費用13萬元整。
 三、服務費用支付方式：
 乙方於各階段工作完成後提交請款單及收據予甲方，雙方同意依前項各款期程與費用給付之。
 四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用；若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方要求應加計服務費用。

第十一條：工作成果提報
 配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書共計35本，每追加一份報告書加收2,500元整，累計追加份數於本案取得公告實施核定後一次結算，於請領第五期款時併同請款。除前揭費用外，乙方因辦理本契約服務項目所支出之必要費用(包括但不限於乙方人員薪資、調閱資料費用、影印費、工本費、車資、其他事務性費用及雜支等)，均由乙方自行負擔。

第十二條：契約範圍變動

立契約書人

甲方：中國開發資產管理股份有限公司
 代表人：鄭重
 統一編號：84460055
 地址：臺北市光復南路35號11樓
 電話：(02)2760-2202

乙方：大有國際不動產估價師聯合事務所
 負責人：王豐仲
 通訊地址：801高雄市前金區中正西路211號23樓之5
 電話：(07)969-1008
 統一編號：15586732

中華民國 106 年 10 月 20 日

三、其他相關報價

【防火避難綜合檢討報價單】(未含審查費)

鼎鑫聯合科技有限公司

台中市大里區青松街 119 號
Tel: 04-24062119 Fax: 04-24061015

報價單

工程名稱：高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆銀行店舖住宅
客戶名稱：中國開發資產管理股份有限公司
聯絡技師：謝佳玲 專案經理 客戶地點：台北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
客戶電話：02-27602202-516 傳真：02-27675364

項目	規格及說明	數量	單位	單價	小計	備註
1	防火避難綜合檢討	1	式	1500000	1500000	
				稅金	75000	
				總計	1575000	
	規模：地下 6 樓地上 29 樓，總面積約 19080M ²					
	PS1、審查費及規費請業主自行繳納至財團法人台灣建築中心，約 20-30 萬元					

- 1)本報價單以實際供貨為主，如有增加則另計算。
- 2)估價日期：107.07.12 (有效日期：30 天)
- 3)業主需配合審查委員的意見修正設計。
- 4)委辦人若對此估價單內容詳閱後無誤，煩請簽章確認回傳為荷。 Fax: 04-24061015
委辦人簽章處： 經手人：



【測量報價單】

報價單

民國 107 年 07 月 17 日

TEL:553-0862#38

TO:洪先生

FAX:555-9963

工程項目	單位	數量	單價	複價	備註
1.更新前建築物及基地測量費用	式	1		150,000	
測量地點：前金區文東段1060等筆地號					
			計	150,000	

廠商：禾益工程顧問有限公司
負責人：莊進郎
地址：高雄市三民區重慶街107巷1號3樓
電話：07-311-8950，0932-727686
傳真：07-316-3118



【信託報價單】



不動產開發信託報價單

109.10

依本案基本資料本行提供之信託服務及報價如后：

- 一、本案基本資料：土地坐落高雄市前金段 1060、1064、1067 地號等 3 筆土地(實際開發範圍依整體規劃暨主管機關核定之內容為準)
- 二、本案可提供之服務項目：
 - 信託架構規劃及業務諮詢
 - 信託契約製作及簽訂
 - 土地信託登記
 - 工程款及預收款專戶提供
 - 定期報告及查詢、通知、依信託契約之約定管理服務

三、信託報價：

整案報價	<ul style="list-style-type: none"> ● 新台幣 260 萬元整/信託契約簽署完成日為起算日/期間 4 年(包括簽約金、土地管理費、不動產開發信託管理費) ● 超過 4 年則每個月新台幣 3 萬元/未滿一個月以一個月為準
------	--

四、委託人自行負擔/處理之費用項目：

- 其他為履行信託事務所需之必要費用(包括但不限於建經費用、規費、登記費等)
- 信託財產或信託事務應支付之相關規費稅賦等

五、報價單僅供參考，以實際議定之價格為準。



四、信託費用相關證明文件

(一)信託契約書(摘錄)



信託契約書編號：110920980001

立約人 佳威不動產開發股份有限公司、
蘇佳誼、王齡嬌 (以下簡稱甲方)
陽信商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)
中國開發資產管理股份有限公司 (以下簡稱丙方)

緣甲方為使座落「高雄市前金區文東段」之土地依都市更新計畫暨權利變換計畫辦理重建(以下簡稱本專案,實際範圍依建造執照核發後所載為準),委由丙方擔任實施者。為本專案工程能順利興建至完工交屋,特委託乙方為本專案受託人,辦理相關信託事務,並與同一都市更新事業計畫更新單元內之建築基地、營建資金併案管理、使用收益及處分。今為確保本專案相關當事人之權益,特簽立本信託契約(以下簡稱本契約),約定條款如下:

第一條 信託關係人
一、委託人:甲方,如後簽約不動產所有權人。
二、受託人:乙方,即陽信商業銀行股份有限公司。
三、受益人:本契約為自益信託,受益人即委託人。
四、利害關係人:即實施者,中國開發資產管理股份有限公司(以下稱丙方)。

第二條 信託目的及信託事務內容
一、甲方為使本專案工程順利興建並完工交屋,特委託乙方辦理下列事項:
(一)信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。
(二)本專案土地產權管理、處分,惟不包含信託財產出租。
(三)辦理不動產物權相關之登記移轉、清理處分及其他相關處分事宜(含建築基地土地合併或分割複丈申請,標示變更登記申請,合併分割協議及建物拆除等事宜)。
(四)與本信託案有關之各項稅費繳納,本款稅賦倘涉各項優惠稅率申請應由甲、

第 1 頁,共 18 頁



丙方自行釐清後指示乙方協助處理,怠於行使所造成之損失概與乙方無涉。
二、本專案建物起造人依建築執照所載之起造人為準。

第三條 信託存續期間
本契約自完成簽署之日起至本專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記並追加設定第一順位抵押權予融資銀行完成或本契約依第十三條約定終止時止。

第四條 信託財產
本契約之信託財產包含但不限於以下項目:
一、不動產:
(一)土地,即坐落高雄市前金區文東段 1060(權利範圍為 3/4)、1064(權利範圍為 1/1)、1067(權利範圍為 1/1)地號計三筆土地之所有權,面積 854.5 平方公尺。
(二)建物,即坐落高雄市前金區文東段 1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1458、216、466 建號計 12 筆建物之所有權,權利範圍皆為全部。
(三)本項信託財產之地號、建號、面積及權利範圍以地政機關測量登載及甲方交付信託登記為準。
二、營建資金:
(一)第五條第二項第一款之銀行融資款。
(二)第五條第二項第二款之甲方營建自籌款、第三款之委託人應負擔之各項費用。

第五條 營建資金信託專戶
一、為便利乙方處理信託事務之現金收支,甲、丙方同意於乙方營業處所設立營建資金信託專戶(不計息),信託專戶基本資料如下:
戶名:陽信商業銀行受託信託財產專戶。
帳號:09842-001805-3

第 2 頁,共 18 頁



存款立帳分行:陽信商業銀行五甲分行。
二、營建資金信託專戶資金來源包括:
(一)銀行融資款:甲方原向金融機構申請核准之建築融資款,甲方應於本契約生效後,通知核貸銀行依融資契約,逕將融資款存入信託專戶。
(二)甲方於信託存續期間,應負擔本專案建築所需之自有資金。
(三)委託人應負擔之各項費用:信託存續期間,信託專戶餘額有不足支應依本契約第十一條甲方各項應負擔之費用,或經乙方估算將不足支應時,甲方應依乙方通知之期限、金額,將款項存入信託專戶。

第六條 資料提供及信託登記
一、甲方應於本契約簽訂後三個月內,備妥相關文件交付甲、丙方指定並經乙方同意之地政士將本專案土地信託登記予乙方。
二、本契約生效後,乙方因處理信託事務之需要,得要求甲、丙方隨時提供相關資料、證件予乙方,甲、丙方並應保證其資料確屬真實,如有錯誤或虛偽致乙方受有損害,除確認因可歸責於甲方所致者外,由丙方負一切法律及損害賠償責任。
三、甲方委託丙方為本專案工程興建、合併、分割、登記等事宜,如須乙方用印或提供證件辦理相關事項時,甲、丙方同意由丙方單方以書面提出申請,乙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但丙方提出之申請,經乙方評估認其申請不當,恐有害甲方之權益時,不在此限。

第七條 營建資金之支應
本專案工程所需營建費用均由甲方負擔,並由乙方自信託專戶內支應控管。

第八條 信託財產之管理及運用
一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用,乙方並無運用決定權,乙方

第 3 頁,共 18 頁



應依甲方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。

二、信託專戶之款項除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

三、本契約存續期間甲方仍有銷售本專案房地部分之權利。有關本專案辦理信託事宜，甲方得載明於銷售契約中，惟相關銷售契約或廣告文件應載明係委託人為受益人之自益信託，且該契約所載各項權利義務，由甲方與承購戶依約履行與負擔，與乙方無涉。承購戶所繳款項由甲方開立統一發票或收據交付承購戶收執，所產生之賦稅由甲方與承購戶各自負擔。

四、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，乙方應依據甲方與承購戶簽訂之房地買賣契約，辦理土地所有權塗銷信託返還甲方或經受託人同意按甲方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜，同時由承購戶繳清相關費用並按其土地持分比例償還融資銀行債權。

五、委託人聲明本契約簽訂時，信託財產並無任何出租及供營業使用之行為，並承諾於信託存續期間不得自行將信託財產辦理出租及供營業使用，倘委託人違反前述約定，致使受託人違反相關法令義務受罰或遭受任何損害，概由委託人負擔，並對受託人負損害賠償責任。

第九條 信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不分配交付予甲方。

第十條 受託人之報酬及支付時期

一、乙方處理信託事務之報酬由甲方負擔，並由甲、乙雙方另以備忘錄議定支付。

二、依本契約第八條第四項約定，由甲方指示將土地所有權移轉登記予承購戶時，甲方應另行支付乙方協助處理之作業費用，每戶按新臺幣貳萬元整計收。

三、本契約因存續期間屆滿或第十三條第二項約定事由致終止契約時，乙方已收取之信託報酬不予退還。

四、本契約依第十五條約定由乙方協助興建完工時，甲方應另行支付乙方服務費(費



(二) 信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方各應負擔之各項費用後，如有剩餘者應依約定匯入甲方指定之金融機構帳戶。

(三) 依第十三條第二項終止契約者，乙方應將信託之土地所有權辦理塗銷信託登記返還甲方。信託專戶內之款項於扣除第十一條甲方應負擔之費用後，如有剩餘者應匯入甲方指定之金融機構帳戶。

二、甲方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，乙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條 未完工程之協助處理

一、本專案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達三十日或累積停工達六十日以上時，經催告甲方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，乙方得邀集全體委託人、利害關係人及融資銀行共商協助續建事宜，甲方如未能提出具體解決方案時，並應無條件配合工程續建事宜。

二、為配合乙方依前項約定辦理本專案工程續建需要，甲方同意乙方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由甲方負擔，不足部分，乙方得清理處分就續建工程取得之信託財產優先抵償之。

三、經乙方協助辦理續建並完工後，乙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有甲方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本條未完工程之處理方式非為乙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十三條第二項第二款終止本契約。

第十六條 受益權轉讓及設定質權之規範

一、本信託受益權之轉讓除係因繼承、甲方之無償讓與、依法所為之拍賣、甲方僅

(二) 委託辦理不動產開發信託備忘錄



委託辦理不動產開發信託備忘錄

委託人：佳威不動產開發股份有限公司、

蘇佳誼、王齡嬌 (以下合稱甲方)

受託人：陽信商業銀行股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方為「高雄市前金區文東段」之土地開發興建事宜，與利害關係人(中國開發資產管理股份有限公司)共同委託乙方辦理不動產開發信託相關事務，並分別簽訂不動產產權暨資金信託契約書(110920980001;下稱信託契約)，為此，甲、乙雙方合意訂立本備忘錄，約定條款如下：

第一條：建築基地坐落高雄市前金區文東段 1060、1064、1067 地號地號計三筆土地(依地政機關測量登載及交付信託登記予乙方為準)。

第二條：乙方(受託人)應依信託契約之約定執行相關事宜。

第三條：有關甲、乙雙方之權利義務事項，除本備忘錄另有約定外，悉依信託契約之約定辦理。

第四條：乙方處理信託事務之報酬，甲方應依下列約定支付。

- 一、第一期款：新臺幣壹拾萬元整，甲方應於本備忘錄簽訂時一次支付予乙方。
- 二、第二期款：新臺幣肆佰萬元整，甲方應於本案土地、建築融資核准額度時，一次支付予乙方。
- 三、本案信託存續期間倘逾民國 115 年 03 月 31 日時，甲方應自民國 115 年 04 月 01 日起，另按每月各支付新臺幣壹萬元整，不足一個月者以一個月計收。
- 四、乙方保有對本案融資核准與否之權利，倘本案融資未獲核准或授信條件未符甲方需求，乙方業已收取之信託報酬，甲方不得以任何理由要求返還。

第五條：本備忘錄壹式肆份，由甲(計三位)、乙雙方各執一份為憑。(接簽署頁)

附錄六、相關溝通情形

壹、「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦協調會會議紀錄

一、開會時間：

中華民國 107 年 6 月 11 日（一）下午 2 時 00 分

二、開會地點：

高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市前金區自強二路 169 號 4 樓）

三、出席人員（詳簽到簿）：

臺灣土地銀行股份有限公司、佳威不動產開發股份有限公司、蘇佳誼、王齡嬌、財團法人都市更新研究發展基金會、中國開發資產管理股份有限公司

四、討論議題與回覆：

1. 實施者發言：

本案目前已完成幹事會審議，遵照高雄市府審議意見辦理舉辦本日協調會，邀集各所有權人聽取各方意見，針對本案計畫內容意見討論、凝聚共識後作為本案計畫內容調整之依據，彙整後以書面文件提供給各所有權人及高雄市府審議參考。

中國開發資產管理股份有限公司 函

地址：台北市光復南路35號11樓之1
電話：2760-2202#516
承辦人：謝佳玲
傳真：2767-5364
電子郵件：ling@chinarenc.com

受文者：如正、副本行文單位

發文日期：中華民國 107 年 6 月 1 日
發文字號：(107)中開字第007號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為回應有關本公司擔任實施者擬具之「擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」各所有權人於公辦公聽會及審議會幹事會之相關意見，謹訂於107年6月11日辦理協調會，詳如說明，請查照。

說明：

一、查旨案各所有權人於本案公辦公聽會及審議會幹事會中，對本案推動內容皆有諸多建議與指教，因現場相關回應或有不盡清楚，以及涉及各所有權人意見整合之處。擬召開本次協調會議，透過共同研討以期彙整最佳可行方案，共創所有權人最大更新利益，惠請撥冗參加。

二、會議時間：107年6月11日下午2時

會議地點：高雄市前金區公所會議室

（高雄市前金區自強二路169號四樓）

正本：高雄市政府、臺灣土地銀行股份有限公司、王齡嬌、佳威不動產開發股份有限公司、蘇佳誼

副本：臺灣土地銀行產權管理部、臺灣土地銀行中山分行

總經理 鄭 重

五、現場發言與會議討論情形

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
1	所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司黃科長	<p>《土地銀行第一次發言》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行歷次提供之書面意見，未能完全釐清。 2. 有關投資報酬率之計算方式將拆遷補償費等費用納入計算，土地銀行表示不同意。 3. 先前建議取消一樓夾層將影響建築量體規劃設計，提請會議討論溝通。 <p>《土地銀行第二次發言》</p> <p>針對王小姐的發言做出聲明回覆，土地銀行絕不做釘子戶，也不反對政策的都更案，但仍有兩個主題尚未取得實質的共識。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大樓的量體設計絕對要符合土地銀行應有的權益與使用效益，使用上的效益就實施者所言未來銀行業務數位化，使用空間將會縮減，這部分有所誤會。未來銀行業務上將有新的發展，使用需求應以實際需求做規劃。 2. 合理的權值分配，這部分細節很多，一定要兼顧到土銀的投報率。實施者提供的投報數值土銀認為不可能達到，目前土銀內部試算的結果是負值，試問誰會以負值去參與都更？土銀在台北也有參與更新案目前也已拆屋取得執照，所以土銀絕不會反對都更反對政策，請各位地主認知諒解，土銀與各位地主也想以好鄰居跟大家好好相處，絕不希望與各位關係鬧僵。 <p>《土地銀行第三次補充說明》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行同意在合乎都市更新條例的範疇內支持本案運行。 2. 再次強調，都更的效益一定要合乎土銀的基本效能，現算出投報率為負值的情況下該如何對土銀審計單位與高層說明？ 3. 實施者充分解釋過「釘子戶」之定義，土銀不會是「釘子戶」，絕對支持配合都更的期程與運作，但希望兼顧本行的效益與投報率，至於投報計算之方式，可以再協商。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝土地銀行給予支持並不反對本案更新，表示不會成為釘子戶。 2. 有關土銀需求的面積與可分配的面積，應該是要從可分配面積來討論，從可分配的內容來談最有效的使用與規劃。若大家都談想分配那蓋三棟大樓都不夠分，所以應該是從土銀可分配中來看是否滿足需求。當然在可分配面積中滿足土銀的需求是我們的目標，但不是從土銀的需求面來談。 3. 分配的標準如同律師所提一切依法應遵照中央都市更新條例、權利變換辦法、高雄市政府地方都市更新相關法為前提，而非依照土銀內部資產管理辦法或其他組織內部辦法，依照法令標準計算，本案進行至現階段皆依都市更新相關條例辦法執行，以消除各方疑慮，若有不恰當之處歡迎各位給予指點提醒。 4. 在此想與大家分享「釘子戶」一詞，實施者習慣稱呼為「未同意戶」，釘子戶通常為媒體強加冠上的名詞，一般住戶並不會這樣自稱。釘子戶一般的認知為更新案經過市府核定後的計畫內容不符個人之預期而進行法律程序外的抗爭，進而影響本案的推動，這是我們熟知釘子戶的定義，但本案所有權均有共識應不會有此情況發生。 5. 對於本案各所有權人心中的需求或許多少有些期望落差，但大家都能屏除成見，目的期望本案能推動，如同土銀委任律師所言土銀作為官股銀行，若一切依法對於本案就能有一個好的結果。 6. 本案執行過程中歡迎各所有權人們的意見指導，希望各所有權人們能在市府核准的內容結果中共同接受法的呈現，不會進行法律程序外的抗爭，但在不影響本案推動期間有關審查期間相關陳情的權利皆為各所有權人擁有，此為本案日後推動之共識。 7. 本案推動至今皆以公平、公開、公正為最高原則，實施者承諾在市府核定權利變換計畫內容之外絕對不會私下與各地主額外協議分配內容讓各地主分得與市府核定內容不符，希望今日出席之所有權人或法人代表能充分了解實施者想做到落實

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
			依法規定杜絕合建弊端的想法。本案已有三位地主皆充分了解自力更新遵守的權變精神，相信土銀作為官股銀行應會共同響應，一切遵守法的精神。
2	所有權人-王齡嬌	<p>在此為其他私地主及管委會提出建議及書面意見請納入會議紀錄供為參考。</p> <p>今日看到土銀提出洋洋灑灑的書面意見有些百感交集想對市府代表及其他所有權人分享，本著與土地銀行當好鄰居這種緣分，對於大樓事務共同努力希望能真誠地面對問題。</p> <p>近年來擔任大樓管委會主委實在難為，遇到許多問題難以解決。現響應政府政策參與都市更新改建期盼能改善大樓環境，但因土銀歷次似是而非卻又錯誤百出的言論多次提出說明感到身心疲憊。若媒體得知後報導土銀為私地主中最大釘子戶將不知該如何回應。</p> <p>因土銀堅持現況使用良好，無須參與更新改建。在此想試問土銀，大樓一樓後側搭建占用作為停車使用是否合法？若不是大樓住戶容忍，土銀可否幾十年來這樣佔用空地？另土銀又稱營業處所使用上安全無虞，那麼請問大樓每次歷經颱風、大雨過後地下室是否積水？連續壁是否滲水？請問這樣是否有問題？是否安全？土銀要求管委會共同處理，管委會是否也並無以現況地下室均為土銀使用與樓上住戶無關為由而拒絕陪同處理？</p> <p>大樓消防安全不合格是不爭的事實，管委會請相關單位鑑定也花大錢將表面問題解決，但大樓結構還是處於不安全的，但土銀仍稱大樓是安全的，僅部分樓層有問題與土銀無關。請問這就是官股銀行的心態與作法嗎？</p> <p>在此想請問市府代表，在那麼多的海砂屋社區中，有沒有一戶說狀況不嚴重而可以不改建的？現行法令中有無分層檢討看情況核發執照的？若大家都自掃門前雪也就不需要成立管委會，為大樓共同努力的都是傻瓜嗎？</p> <p>當初管委會討論大樓是否需要整建或是更新重建，決定好整建時土銀也無法出資維護，皆由我與佳威出錢維護。整建過程中發現許多問題無法解決，且整建成本高不符合</p>	本日協調會主要目的在於各位多多溝通，實施者負責彙整各位意見。

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
		<p>效益，整建完畢後只能維持商業使用也不符合使用需求，於是決定更新重建。為此樓上住戶為不想降低大樓使用品質，決議不再出租，暫停自身收入等更新重建後再使用，現土銀指稱是樓上住戶未妥善管理出租使用，如此化果為因的說法令人感到寒心。</p> <p>土銀稱都市更新無效益，那想請問市府代表是否建議中央與市府不要推動都市更新了？本案是由民間主動響應政策推動都市更新，官股銀行竟當眾打臉蔡總統與陳市長，日前高雄市有一起改建案蔡總統也親自出席，如今土銀說無效益，難道是蔡總統的政策出問題了嗎？請土銀代表說明為什麼更新是無效益的。若獎勵少就請市府多給獎勵，若怕分配少是不相信政府審議機制嗎？本案無私下協議，全程公開透明請第三方公司協助住戶擬定權變計畫，請問土銀是否不相信市府的審議，若土銀無法答覆將會提問市府、中央或是民意代表尋求答覆，甚至不排除召開記者會詢問土銀，到底為什麼要成為釘子戶呢？總有人要給我們個答案。到底土銀是高層授意，還是分行知情不報？</p> <p>或許我們無法使土銀同意參與更新，若土銀仍堅持無意願參與更新，建議請土銀做出以下幾點建議以讓住戶心服口服。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行正式聲明不參與本案的都市更新推動，並切結若本大樓日後出現災損、地震、火災、風災、水災的人員傷亡及財物損害，一切皆由土地銀行全權負責。 2. 土地銀行承諾接任為本棟大樓管委會負責人，負責本棟大樓日後一切運作與維護工作責任並承諾所有責任。 <p>最後我想表達我們只是小地主，響應政府政策參與都市更新維護自身財產，無貪圖任何利益卻沒想到受到官股銀行的杯葛，頻頻占用我們生活與工作的時間要來表達心聲，希望市府能多給予協助與幫忙推動都市更新，希望土銀能體諒本來是好鄰居之間作好事，但看到土銀如此洋洋灑灑之意見感到痛心非常冤枉，心理覺得不舒服，希望大家能正視這些問題。</p>	

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
3	所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司委任律師	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行為公股銀行背後立場代表股東甚至是全國人民，這部分的利益並不是以私利為出發點。 2. 我們認為本案在權值分配與量體設計確實有疑義存在，一切的處置與行職(房屋的修繕與運作)皆應受於法令的規定。 3. 有關原建築容積認定一事應依照營建署函釋及都市更新條例申請事業及權變計畫規定，回復土地銀行所持有之地下室一樓面積，我們認為實施單位目前這樣規劃設計有違前述規定，這部分會另外以書面意見表達，希望實施單位與主管單位能給予說明，這點是目前造成土銀權利影響最大的一部分。 4. 土地銀行並無阻撓本案更新反而樂觀其成，但前提是所有一切行事皆須依規行事。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關建物老舊是否能做都市更新，高雄市政府於法令上有明確的相關規定(包含基地面積、臨路條件以及相關指標檢討)有很清楚的規範是否能做都市更新。 2. 五福大樓先前業經雄市府核定都市更新事業概要在案，表示以市府的角度認定五福大樓已符合更新要件，且也有正式行政命令劃定更新單元及事業概要核定在案。 3. 本次事業計畫範圍是擴大範圍納入後方透天厝，在概念上擴大範圍並不影響本棟大樓能不能都更，但因政府法令上考量，所有檢討需重新審視，又因大法官釋憲表示事業計畫概要程序違憲，現行更新案在送事業計畫時需重新檢討劃定更新單元基準記載於事業計畫報告書專章中交由市府審查。 4. 有關律師提出原容積認定一事，實施者擬定計劃時有委託建築師依照營建署函釋與建築法令核算，計算結果原容積低於法定容積，故為顧及地主權益本案採法定容積申請事業計畫，對於土銀及各地主皆是有利的，會後再予書面資料提供土銀參考。 5. 土銀的地下室登記並非防空避難室而是商業空間可計原容積，故實施者找的三家估價均以登記用途最有效使用原則去估價計算結果均以商業使用價值估算回歸給土銀，這部分無損害土銀權利，但實際估價結果以市政府核定為主。實施者於歷次說明會中皆有說明，本次會議中再與土銀確認。
4	所有權人-佳威不動產開發股份有限公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行今日口口聲聲表達不會當釘子戶的立場，但從104年至106年間的區權會議中，每每討論公共設施(消防設備、電梯、電力...等)、地下室壁體、外觀...等維修議題，常以總行未出席分行代表表達總行才能決定、分行表示資料已上呈，總行尚未指示、負責人員輪調...等種種理由一再拖延不予回應，期間佳威不動產開發公司與王小姐已先支付電梯維修費用，土銀仍未簽核下任何維修預算。105、106年間強颱侵襲造成大樓多處毀損並經政府多單位開出缺失單，區權會其他地主不耐土銀之虛應態度，強烈邀請總行產權管理科委派代表參與會議討論，雖與會卻對區權會提出之維修報價預算與建議擲揄以對，反認同可再評估都更效益後再 	<p>《土地銀行委任律師回覆》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地銀行一再強調，作為公股銀行對於政府政策一定表達支持，但前提是一切皆須合乎法令規定。 2. 房屋是否老舊或是到達一定年期後就需改建在都市地區是常見情況，是否拉皮、整建修繕必要這與都更是兩回事。 3. 土地銀行同意都更並不代表土定銀行開空頭支票，任何條件都須接受，我們認為在合乎法令規定下有些立場土地銀行仍須堅持，從業人員也不能掉以輕心，請各位地主與實施者體諒，土地銀行絕無當釘子戶或是杯葛此案的想法。

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
		<p>決議。時至今日已至都更幹事會，仍表達與建物現實狀況不符的描述，如此反反覆覆的言語立場，豈是配合政府都更政策的行為？叫人如何信服？</p> <p>2. 土銀在計算成本時，更新前價值就是土地跟房屋的總值，攤算到土地估值上，還要特別去提列建物帳面損失，一間房子成本計算兩次，這樣合理嗎？那其他地主是否也比照辦理？</p>	
5	所有權人-蘇佳誼代表	<p>各位地主大家好，我是後側二戶透天厝地主蘇佳誼代表。關於這個案子，我們一直很低調，因為101年推動都更至今，努力的與土銀多次不斷地溝通；並為了使本案規劃地形更具完整性，將1064地號併入本案。</p> <p>但是進行至今日，感受到土銀許多的說法及想法，令人嘆息！言為保護土銀股東的權益，其實只為追求自我利益極大化，卻忽視其他地主的權益，反映的是土銀將個體利益凌駕於整體利益之上。</p> <p>更新前土銀大樓有一樓，我的透天厝也有一樓，關於改建之後的一樓面積，我本可分配一戶店面，惟進行選配時，為配合使土銀營業面積的完整，我們都有共識，將一樓扣除公設及防災中心的面積，讓予土銀選配，大家合力來推動更新。雖然無奈，也只能盡量配合大家的建議，一切只因追求更好的品質以及遵守相關法令，為了顧全大局，我們可以略作犧牲，沒想到卻讓土銀誤認我們的退讓是理所當然，讓我們必須在此鄭重澄清。為了創造更好的環境以及維護生活機能與公共安全，改建後的一樓可能面積會受影響，這些皆是配合各項法規及土銀面寬需求而規劃，土銀如此專業的銀行怎會要求所有規劃以土銀的全部利益為主，而不顧及其他地主未來大樓的使用權益！</p> <p>每次都一直說一樓面積減少很委屈，所以不參加都更，想請教土銀，你們主張說一樓面積減少，很委屈。但是我二間透天厝卻完全沒有分配一樓的面積！建築師都依相關建築法令規定規劃，減少的部分土銀應了解並沒有受到委屈，以下是我們對一樓面積設計的部份再度的說明：</p> <p>1. 有部分要變成法定空地，因為有建蔽率的限制，要提供消防安全及開放使用，這是法令規定的，專業的土銀在多次開會討論及建築師的說明中應會明白。</p> <p>2. 有一部分面積要變車道，因為新大樓有法</p>	<p>《土地銀行委任律師回覆》</p> <p>1. 再次重申，律師之職責是在法律之架構下主張我的當事人應主張之權利。對於您剛才發言內容提到剝奪、犧牲等字眼，土銀感到無法承受之重。</p> <p>2. 土銀能做的是在計畫實施中爭取土銀在法令規定中能爭取的權益，至於有關其他地主之權益討論協商的對象應是向實施者討論分配條件，這部分土地銀行目前為止對於實施者所提之估價結果不曾提出意見，也無指控任何計算方式有誤，我們一在強調應在內政部營建署函釋及建築技術規則規範，並不是在您所認知的法令內沒問題就對土銀的權益無損害。</p> <p>3. 土地銀行僅為自身權益在做爭取，有關其他地主自身權益，建議也可尋求專業人士協助主張權益。</p> <p>4. 再次提醒房屋現況如何我不清楚，但我知道的是房屋老舊是否修繕與是否更新、要用什麼方式更新這是兩件事，請大家保持理性搞清楚不要混為一談。</p> <p>《實施者回覆》</p> <p>實施者的角色是多聆聽各位地主的意見，在法令上於專業上替各位解釋報告。</p>

項次	發言人	發言內容	現場意見處理與回覆
		<p>定及未來住戶的停車位的需求，所以要有車道到達地下室，車道的寬度及長度依建築法令相關規定設計，未來也是供土銀及大家使用，並未不公平。</p> <p>3. 有一部分要作電梯跟梯廳，電梯跟樓梯的數量與大小，建築相關法令皆有規定，未來土銀也須下地下室及上頂樓，也是大家共同使用，並未不公平。</p> <p>4. 有一部分依規定要於一樓設置防災中心，大小尺寸消防單位皆有規定，這是大家未來救災安全的中樞，尤以土銀是服務業，承擔更多客戶安危責任，此設置是維護所有住戶的安全，並未不公平。</p> <p>5. 一樓扣除前面必要空間，只剩大廳跟店面。除了大廳其他所有店面全部都分給土銀了，我們其他地主選擇退讓，並未占土銀任何便宜！</p> <p>土銀說更新後大廳設計太大？土銀停車後也是需經過大廳，試看土銀自地自建的博愛分行大樓也是有上樓的獨立大廳多大？可以去確實丈量！</p> <p>退一步說，原本大樓的大廳面積，加上我們二棟透天的面積，在新大樓一樓無法分配到一個大廳嗎？土銀要求過多，即使我們為成大局的退讓，變成土銀在每一次討論中，只強悍的考慮將自己利益極大化！</p> <p>更何況土銀所佔的土地面積不到更新前面積的四分之一，竟要求其他地主把僅有的大廳移到三樓，滿足他們的使用需求；換立場而言，其他地主也可提議參考他案，改建後若將原本店面都取消變成純住宅大樓的個案，是否也可請土銀配合將一樓讓我們當公設，將營業廳移到二樓，甚至整棟皆改成住宅呢？實無法理解！土銀提出這樣的要求，怎會讓人覺得你們受委屈了呢？是否要讓未來審查委員跟大家見證你們以自我為中心及不合理的要求呢？我們在這幾年的溝通過程中，讓步以求合作雙贏，折衷妥協以求圓滿，但換來的只是無止境的規避溝通、延宕時程及要求。</p> <p>身為守法的小市民的我們，只想依都更條例、建築法...等相關法令，由專業審議委員、建築師、估價師...等人員，帶領所有地主合力完成本案的都市更新。</p>	

六、會議簽到簿

「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」協調會簽到簿

■ 開會時間：中華民國 107 年 6 月 11 日（星期一）下午 2 時
■ 開會地點：高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市自強二路 169 號 4 樓）

一、主管機關代表		
姓名	簽名	聯絡電話
高雄市政府 都市發展局		

二、實施者		
姓名	簽名	聯絡電話
中國開發資產管理股份有限公司 (實施者)	林雲鵬	

第 1 頁 共 3 頁

「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」協調會簽到簿

■ 開會時間：中華民國 107 年 6 月 11 日（星期一）下午 2 時
■ 開會地點：高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市自強二路 169 號 4 樓）

四、其他			
簽名	聯絡電話	簽名	聯絡電話
都市更新委員會 董政彰			

第 3 頁 共 3 頁

貳、所有權人臺灣土地銀行股份有限公司來函，表示銀行側門規劃需求。
(民國 109 年 9 月 24 日總產自用字第 1090109749 號)

正本

檔 號：
保存年限：

臺灣土地銀行股份有限公司 函

105
台北市松山區光復南路35號11樓

機關地址：臺北市中正區館前路46號
傳 真：(02)2382-5101
承辦人員：陳小姐
電 話：02-2348-3456#3496



受文者：中國開發資產管理股份有限公司

發文日期：中華民國109年09月24日
發文字號：總產自用字第1090109749號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本行行舍使用基於金融業營業特殊性及考量安全需設立側門，為利供客戶進出、業務需求及緊急逃生動線，請貴公司於「擬定高雄市前金區文東段1060地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之更新後本行獲配單元各樓層設立側門，請查照辦理。

說明：復貴公司109年9月14日(109)中開字第專021號函。

正本：中國開發資產管理股份有限公司
副本：高雄市政府、臺灣土地銀行產權管理部、臺灣土地銀行中山分行

總經理

謝娟娟

本案依分層負責規定授權單位主管決行

日期 109.09.25
(109)中開專收文字第860號

第1頁 共1頁

「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」協調會簽到簿

■ 開會時間：中華民國 107 年 6 月 11 日（星期一）下午 2 時
■ 開會地點：高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市自強二路 169 號 4 樓）

三、土地所有權人		
姓名	簽名	聯絡電話
王齡瑋	王齡瑋	
台灣土地銀行股份有限公司	王明訓 黃世洋 涂成福律師	
佳成不動產開發股份有限公司	管昇菘	
蔡佳宜	張桂貞	

第 2 頁 共 3 頁

委任書

	姓名或名稱	住居所事務所或營業所
委 任 人	臺灣土地銀行	地址：台北市中正區館前路 46 號
受 任 人	涂成福律師	10647 台北市羅斯福路三段 171 號 10 樓 電話：+886 2 6617 7998 傳真：+886 2 2365 5237

為「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，實施者於民國 107 年 6 月 11 日辦理協調會，委任人茲委任受任人為代理人出席該協調會，並代表發言，爰依照民法第 528 條規定提出委任書如上。

委 任 人 臺灣土地銀行股份有限公司

受 任 人 涂成福律師

中華民國 107 年 6 月 11 日

參、更新前大樓修繕費用模擬 (修繕費用 23,000 元/坪)

附件：模擬更新前樓上層辦公收益法(修繕費用23,000元/坪)

一、收益法之直接資本化法評估過程：

(一) 計算公式：(詳估價方法說明)

$$\text{收益價格} = \frac{\text{年淨收益}}{\text{收益資本化率}}$$

(二) 租金比較價格：

A. 比準單元與比較標的條件分析

項目	勘估標的(更新前辦公產品)	更新前辦公產品租賃比較標的一	更新前辦公產品租賃比較標的二	更新前辦公產品租賃比較標的三
地址	更新前辦公產品開發樓上層	五福三路79號10樓之2	民生一路247號11樓之1	中華四路47號7樓之2
勘察日期	106/10	109/06	109/06	109/06
價格日期	106/09	106/11	106/04	106/09
總價	--	50,000元/月	33,000元/月	48,500元/月
價格型態	--	成交租金	成交租金	成交租金
議價空間	--	0%	0%	0%
交易價格	總價	--	50,000元/月	33,000元/月
	建坪單價	--	428元/坪/月	395元/坪/月
	車位單價	--	2,000元/個/月	2,000元/個/月
面積	總面積	260.26坪	112.24坪	83.60坪
	建物面積	260.26坪	112.24坪	83.60坪
	車位面積	0.00坪	0.00坪	0.00坪
	車位數量	0個	1個	0個
公設比	10.4%	25.4%	34.1%	33.0%
比較標的樓層	4F	10F	11F	7F
建築樓層	11F	12F	18F	17F
建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造
屋齡	32.8年	27.3年	25.3年	23.9年
建物採光通風	2面	2面	2面	2面
社區臨路情況	40M、6M	40M、6M	60M、20M、4M	30M、20M、6M
社區臨路面	2面	2面	3面	3面
道路種類(主要臨街面)	主要道路	主要道路	主要道路	主要道路
接近捷運程度	約650M	約600M	約640M	約420M
接近學校程度	約110M	約150M	約240M	約130M
接近市場程度	約400M	約400M	約120M	約260M
接近公園程度	約400M	約340M	約110M	約240M
接近停車場程度	約220M	約130M	約100M	約160M
備註		交易內容含一個升降機械式車位，以市場行情評估		交易內容含一個坡道機械式車位，以市場行情評估
資料來源與其他說明		實價登錄	實價登錄	實價登錄

B. 比準單元與比較標的位置圖



C. 比準單元與比較標的區域因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新前辦公產品租賃比較標的一	調整率	更新前辦公產品租賃比較標的二	調整率	更新前辦公產品租賃比較標的三	調整率
交通運輸	主要道路寬度	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	捷運便利性	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	公車便利性	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	鐵路運輸便利性	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	接近交流道程度	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	調整率小計				0%			0%
	自然條件	景觀	基準	相當	0%	相當	0%	相當
排水之良否		基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
地勢傾斜度		平坦	相當	0%	相當	0%	相當	0%
災害影響		基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
調整率小計					0%			0%
公共設施配置	學校	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	市場、商場	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	公園、廣場等	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	觀光遊憩設施	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	服務性設施	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
調整率小計				0%			0%	
發展潛力	區域利用成熟度	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	重大建設計畫	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	發展趨勢	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
調整率小計				0%			0%	
其他	商業效益等	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
區域因素總調整率(1+各調整率)				100%		100%		100%

D. 比準單元與租金比較標的個別因素比較調整分析

主要項目	次要項目	勘估標的	更新前辦公產品租賃比較標的一	調整率	更新前辦公產品租賃比較標的二	調整率	更新前辦公產品租賃比較標的三	調整率
建物個別條件	建物結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%	鋼筋混凝土造	0%
	屋齡	32.8年	27.3年	-2%	25.3年	-3%	23.9年	-4%
	總價與單價關係	基準	稍優	-4%	較優	-5%	稍優	-4%
	面積適宜性	260.26坪	112.24坪	+3%	83.60坪	+3%	119.36坪	+3%
	採光通風	2面	2面	0%	2面	0%	2面	0%
	產品適宜性	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	樓層位置	4F	10F	-6%	11F	-7%	7F	-3%
	公設比	10.4%	25.4%	+5%	34.1%	+7%	33.0%	+7%
	景觀狀況	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	管理狀況	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	維護情形	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	建材、建築設計	玻璃帷幕	玻璃帷幕	0%	玻璃帷幕	0%	玻璃帷幕	0%
調整率小計				-4%		-5%		-1%
道路條件	社區臨路情況	40M、6M	40M、6M	0%	60M、20M、4M	-1%	30M、20M、6M	+1%
	社區臨接道路面	2面	2面	0%	3面	-1%	3面	-1%
	道路種類	主要道路	主要道路	0%	主要道路	0%	主要道路	0%
	道路鋪設	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	調整率小計				0%		-2%	
接近條件	接近捷運程度	約650M	約600M	0%	約640M	0%	約420M	0%
	接近學校程度	約110M	約150M	0%	約240M	0%	約130M	0%
	接近市場程度	約400M	約400M	0%	約120M	0%	約260M	0%
	接近公園程度	約400M	約340M	0%	約110M	0%	約240M	0%
	接近停車場程度	約220M	約130M	0%	約100M	0%	約160M	0%
調整率小計				0%		0%		0%
週邊條件	地勢	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	日照	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	嫌惡設施有無	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	停車方便性	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
	辦公聚集度	基準	相當	0%	稍劣	+3%	稍劣	+3%
調整率小計				0%		+3%		+3%
其他	其他	基準	相當	0%	相當	0%	相當	0%
個別因素總調整率(1+各調整率)				96%		96%		102%

註1:因以收益法推估勘估標的價格時，係以勘估標的能正常使用之情形下能出租之租金收益推估勘估標的價格，故於推估勘估標的之租金時係以能正常使用之情形下(以修繕費用23,000元/坪維護後之辦公室)進行評估，因此維護情形項項不予調整。

E. 比準單元租金價格之推定：

比較價格之推定係按上表各比較調整結果之試算價格後加權決定之，而比較加權數係考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度決定之，最終比較加權數及價格決定如下：

(A) 比較加權數表：

考量因素	更新前辦公產品租賃比較標的一	評比分	更新前辦公產品租賃比較標的二	評比分	更新前辦公產品租賃比較標的三	評比分	
蒐集資料可信度	較高	3	較高	3	較高	3	
價格形成因素	價格型態	成交租金	3	成交租金	3	成交租金	3
之相近程度	價格形成日期差異程度	0%	1	0%	1	0%	1
	區域調整率絕對值大小	0%	1	0%	1	0%	1
	個別調整率絕對值大小	20%	3	33%	1	29%	2
綜合評比分合計			11		9		10
比較標的加權數決定			40%		25%		35%

(B) 比較價格之推定

項目	更新前辦公產品租賃比較標的一	更新前辦公產品租賃比較標的二	更新前辦公產品租賃比較標的三
交易價格(元/坪/月)	428	395	390
價格型態	成交租金	成交租金	成交租金
情況因素調整百分率	100%	100%	100%
情況因素調整後價格(元/坪/月)	428	395	390
價格日期調整百分率	100%	100%	100%
價格日期調整後價格(元/坪/月)	428	395	390
區域因素調整百分率	100%	100%	100%
區域因素調整後價格(元/坪/月)	428	395	390
個別因素調整百分率	96%	96%	102%
試算價格(元/坪/月)	411	379	398
比較標的加權數	40%	25%	35%
加權數計算後價格(元/坪/月)	164	95	139

(B) 地價稅：以價格日期當年度申報地價總額依現行稅率累進計算。

地價稅	勘估標的基地面積(坪)		21.91			
	當年度申報地價(元/㎡)		49,256			
當年度申報地價總額(元)		3,567,633				
縣市累進起點地價(元)		4,066,000				
地價稅(元/年)=按縣市累進起點地價及累進稅率計算		7,135				
累進稅計算說明	級距	下限	上限	各級距稅額	稅率	地價稅
	基本稅率	0	4,066,000	3,567,633	0.2%	7,135
	第一級	4,066,000	20,330,000	0	1.5%	0
	第二級	20,330,000	40,660,000	0	2.5%	0
	第三級	40,660,000	60,990,000	0	3.5%	0
	第四級	60,990,000	81,320,000	0	4.5%	0
	第五級	81,320,000	以上	0	5.5%	0
合計						7,135

(C) 保險費：以現行火災保險及地震險稅費計算公式(依產險公會標準)計算。

保險費	保險用建築造價	單價(元/坪)	68,000
	保險用建物殘值率	面積(坪)	260.26
		總價(元)	17,697,680
	火災保險費	保險用年折舊率	1.80%
		屋齡(年)	32.8
	地震保險費	建物殘值率	41%
		費用(元)=保險用建築造價×保險用殘值率×費率×高樓係數	0.047%
		費用(元)=採全國單一費率，每年保費新台幣1,350元	1.00
	合計		4,760

(D) 其他費用(管理費、維修費、重置提撥費)

- 管理費：按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之不動產估價技術公報_收益法之直接資本化法，以年總收入的0.5%-2%之間計算為原則。
- 維修費：按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之不動產估價技術公報_收益法之直接資本化法，以營造施工費的0.1%-0.3%之間計算為原則。
- 重置提撥費：按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之不動產估價技術公報_收益法之直接資本化法，建物重要設備須於一定期間進行更換維護者，以總造價的10%-20%分10-20年攤提為原則。

管理費	年總收入(元/年)	1,251,413
	費率	2.00%
	管理費(元/年)=年總收入×2%	25,028
維修費	營造施工總費用	63,000
	營造單價(元/坪)	260.26
	面積(坪)	260.26
重置提撥費	總價(元)	16,396,380
	費率	0.20%
	維修費(元/年)=建物營造施工總費用×0.2%	32,793
營造施工總費用	營造單價(元/坪)	63,000
	面積(坪)	260.26
	總價(元)	16,396,380
需重置部分占總營造費用之比例	修繕費單價(元/坪)	23,000
	面積(坪)	260.26
	總價(元)	5,985,980
分攤年期		20年
重置提撥費(元/年)=建物營造施工總費用×20%÷20年		463,263

註：勘估標的(樓上層三樓至十一層)管理維護情形甚差，外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用等，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費(23,000元/坪)進行攤提。

C. 勘估標的收益資本化率推估：

收益資本化率之評估係採用市場萃取的方式推估與勘估標的類似產品不動產之收益資本化率，而後考量本案標的產品特性，以及流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度決定本案勘估標的之房地綜合收益資本化率。推估過程如下：

(A) 市場案例收益資本化率萃取

市場案例之房地綜合收益資本化率	未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率	市場案例			
		五福三路79號10樓之2	民生一路247號11樓之1	中華四路47號7樓之2	
市場租金(元/月/坪)		428	395	390	
市場空置率		11%	11%	11%	
年總費用佔總收入比例		34%	34%	34%	
市場合理房價水準(元/坪)		130,000	125,000	125,000	
收益資本化率		2.32%	2.23%	2.20%	
折舊率	累積折舊率	建物殘餘率(%)	5%	5%	5%
		耐用年數(年)	50.0	50.0	50.0
		=(1-殘餘率)/耐用年數	1.90%	1.90%	1.90%
		屋齡(年)	27.3	25.3	23.9
		=折舊率×屋齡	51.81%	48.04%	45.48%
		=折舊率/(1-累積折舊率)	3.94%	3.66%	3.48%
建物價值比率		23%	25%	26%	
=未扣除折舊提存費之房地綜合收益資本化率-建物價值比率×建物價格日期當時未來每年折舊提存率		1.41%	1.32%	1.30%	

註1：市場空置率、年總費用(不含折舊提存費)佔總收入比例及市場合理房價水準係依本所估價人員調查當地類似產品標估之結果，僅供本案資本化率推估之用。

註2：建物價值比率係依不動產估價技術規則第46條，參酌當地市場調查資料估算之。

(B) 勘估標的收益資本化率決定

以上述市場萃取之收益資本化率之最大值及最小值為類似產品萃取之收益資本化率區間值，並加計建物價格日期當時未來每年折舊提存率後，考量本案標的產品特性，以及流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度決定本案勘估標的之房地綜合收益資本化率。

房地綜合收益資本化率決定		類似產品萃取之收益資本化率區間	1.30%	~	1.41%
折舊率	累積折舊率	建物殘餘率(%)			5%
		耐用年數(年)			50.0
		=(1-殘餘率)/耐用年數			1.90%
		屋齡(年)			32.8
		=折舊率×屋齡			62%
		=折舊率/(1-累積折舊率)			5.03%
建物價值比率					10%
=收益資本化率+建物價值比率×建物價格日期當時未來每年折舊提存率			1.80%	~	1.91%
最終決定房地綜合收益資本化率					1.88%

D. 租金收益價格評估：

項目		內容	
淨收益	有效年總收入	年總收入	1,251,413元/年
		市場空置等損失	121,387元/年
		有效年總收入	1,130,026元/年
	年總費用	地價稅	7,135元/年
		房屋稅	123,919元/年
		保險費	4,760元/年
		管理費	25,028元/年
		維修費	32,793元/年
		重置提撥費	463,263元/年
	總費用合計	656,898元/年	
=有效年總收入-年總費用		473,128元/年	
房地綜合收益資本化率		1.88%	

二、價格決定：

本模擬評估之比較法價格採原報告書P.97「更新前樓上層辦公比較價格」為依據，收益法價格採上述評估之價格為依據，考量上列二評估方法之資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素後給予權重，然後採加權平均法，最後決定模擬更新前樓上層辦公比準單元(修繕費用23,000元/坪)建坪單價為：

估價方法	評估價格	權重
比較價格	95,000元/坪	50%
收益價格	97,000元/坪	50%
最終決定價格	96,000元/坪與96,000元/坪	

附錄七、交通影響分析

高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地新建工程

壹、基地周邊現況分析

一、基地位置與使用現況

本開發案為高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程（以下簡稱「基地」），土地使用分區為第五種商業區，基地面積 1,108 M²，樓地板面積 18,856.11M²，預計興建地下 6 層，地上 29 層之建築物，主要規劃為住宅及銀行使用，共規劃 131 戶（住宅 130 戶、銀行 1 戶）。實際規劃汽車位 107 席（法定 81 席、自設 26 席）及機車位 150 席（法定 124 席、自設 26 席），基地周邊土地使用分區如圖 1 所示。

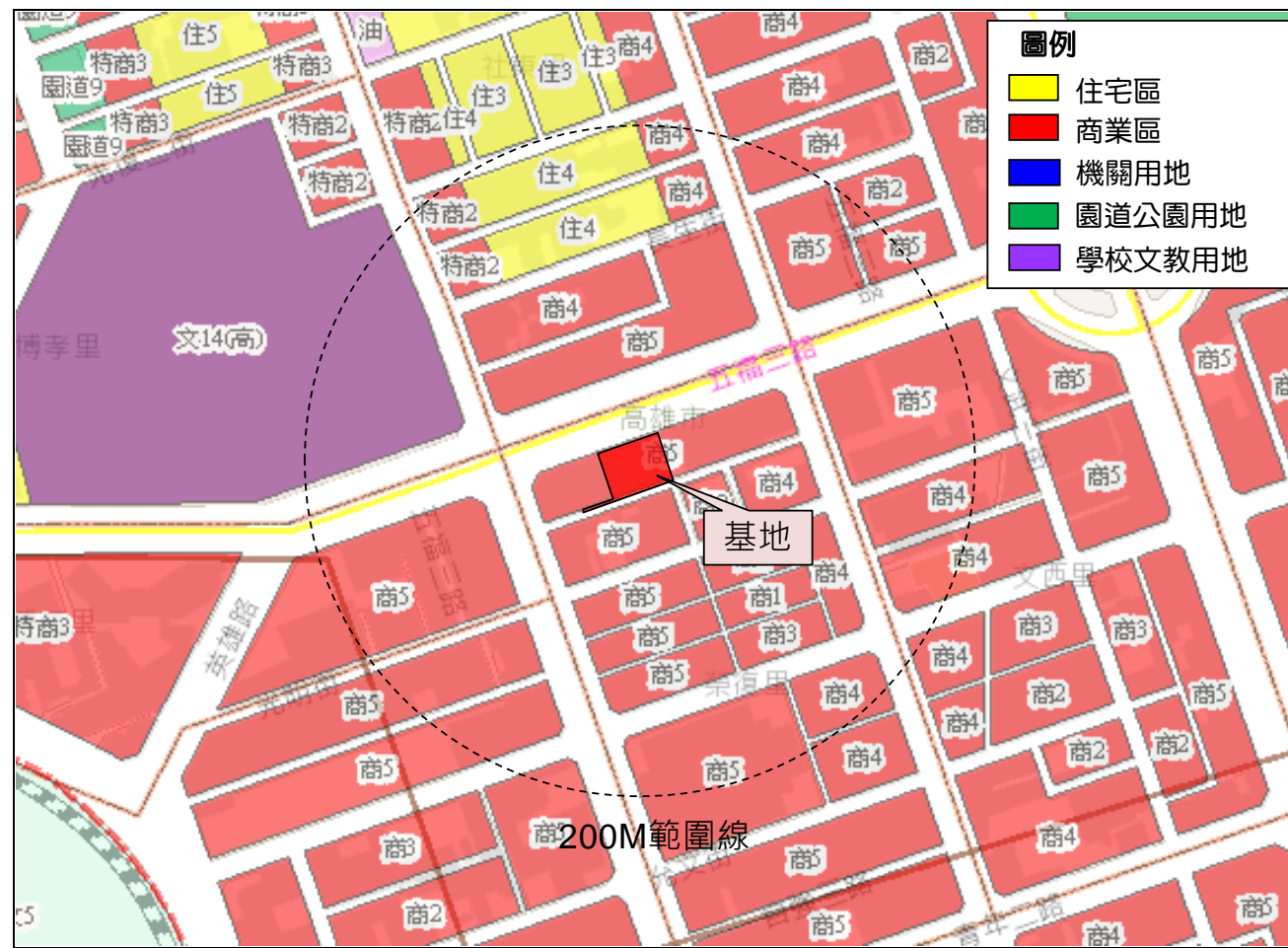


圖 1 基地周邊土地使用現況示意圖

二、道路幾何現況

本基地現況二面臨路，北側臨寬度 40 公尺五福三路、南側臨寬度 6 公尺自強三路 285 巷。鄰近地區主要道路系統包括成功一路、自強三路、新田路、光復一街等，本計畫進行實地踏勘調查後，基地周邊路網如圖 2 所示，相關道路幾何特性如表 1 所示。

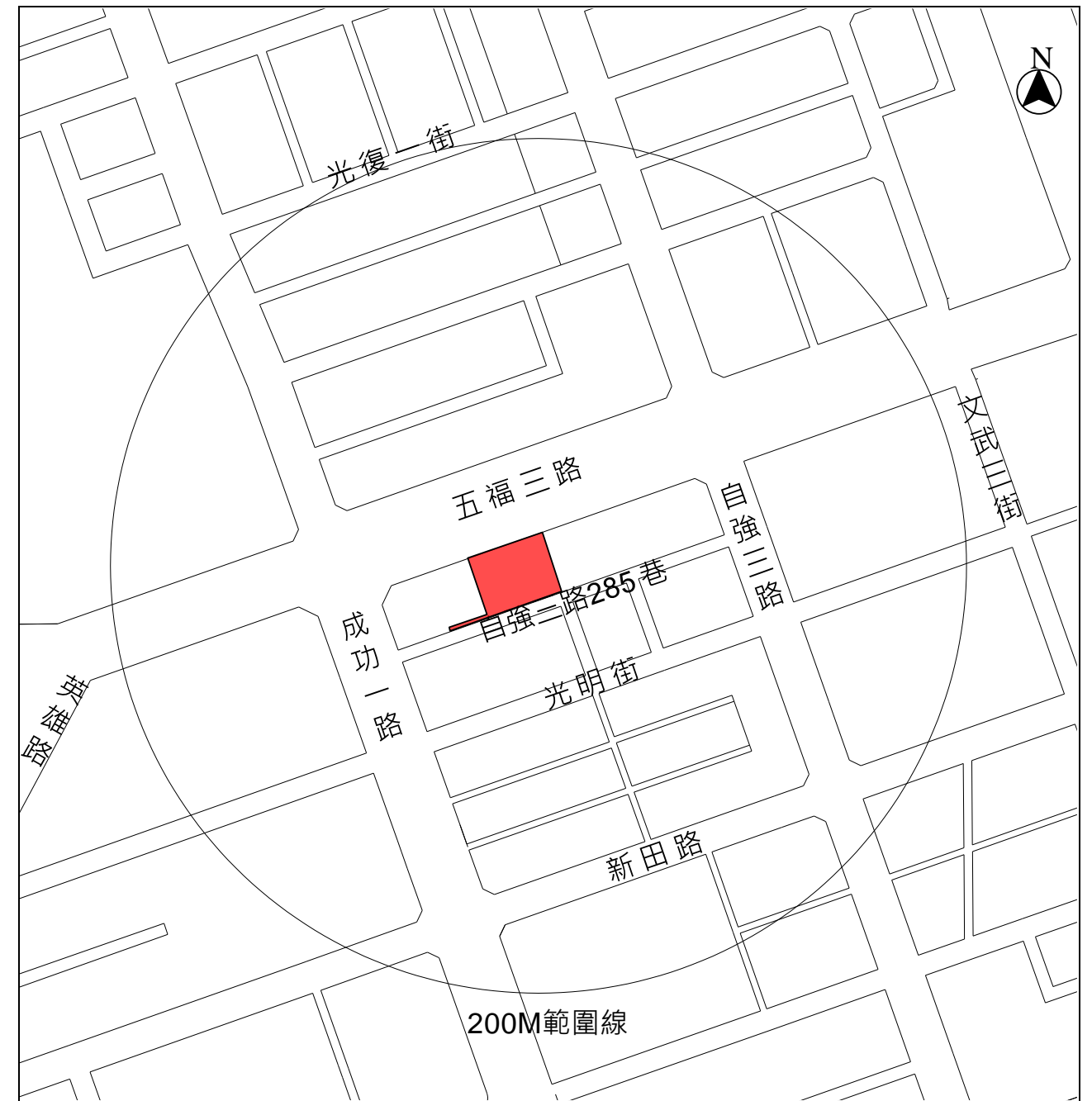


圖 2 基地周邊路網示意圖

表 1 基地周邊道路幾何特性一覽表

道路	路段		方向	路權 寬度 (m)	單向車道分配	分隔 型態	人行 道寬 (m)	停車管制
	起	迄						
五福三路	英雄路	文武三街	往東 往西	40	1 快 1 混 1 機優	中央	2.0-2.5	收費汽車停車格 免費機車停車格
成功一路	光復一街	五福三路	往南 往北	20	1 快 1 混	標線	—	收費汽車停車格 免費機車停車格
			往南 往北	30	1 快 1 混 1 機優	標線	2.0-2.5	免費機車停車格
自強三路	光復一街	新田路	往南 往北	20	1 快 1 混	標線	—	收費汽車停車格 免費機車停車格
新田路	成功一路	文武三街	往東 往西	15	1 混	標線	—	收費汽車停車格 免費機車停車格
			往東 往西	10	1 混	標線	—	無管制停車
自強三路 285 巷	成功一路	自強三路	往東 往西	6	雙向 1 混	無	—	紅線管制停車

資料來源：本計畫調查整理。

註：「快」為快車道，「混」為快慢混合車道，「機優」為機慢車優先道。

(一)五福三路

本計畫評估範圍內之五福三路(英雄路-文武三街)緊鄰基地北側，計畫道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔，車道配置為單向 1 快車道、1 混合車道及 1 機慢車優先道，路段規劃 2.0~2.5 公尺寬人行道設施，道路二側規劃有收費汽車停車格及免費機車停車格。

(二)成功一路

本計畫評估範圍內之成功一路(光復一街-五福三路)位於基地西側，計畫道路寬度 20 公尺，採標線分隔，車道配置為單向 1 快車道及 1 混合車道，道路二側規劃有收費汽車停車格及免費機車停車格，路段無人行道設施。

本計畫評估範圍內之成功一路(五福三路-新田路)位於基地西側，計畫道路寬度 30 公尺，採標線分隔，車道配置為單向 1 快車道、1 混合車道及 1 機慢車優先道，路段規劃 2.0~2.5 公尺寬人行道設施，道路二側規劃有免費機車停車格。

(三)自強三路

本計畫評估範圍內之自強三路(光復一街-新田路)位於基地東側，計畫道路寬度 20 公尺，採標線分隔，車道配置為單向 1 快車道及 1 混合車道，路段無人行道設施，道路二側規劃有收費汽車停車格及免費機車停車格。

(四)新田路

本計畫評估範圍內之新田路(成功一路-文武三街)位於基地南側，計畫道路寬度 15 公尺，採標線分隔，車道配置為單向 1 混合車道，路段無人行道設施，道路二側規劃有收費汽車停車格及免費機車停車格。

(五)光復一街

本計畫評估範圍內之光復一街(成功一路-文武三街)位於基地北側，計畫道路寬度 10 公尺，採標線分隔，車道配置為單向 1 混合車道，路段無人行道設施，道路二側無管制停車。

(六)自強三路 285 巷

本計畫評估範圍內之自強三路 285 巷(成功一路-自強三路)緊鄰基地南側，計畫道路寬度 6 公尺，無標線分隔，車道配置為雙向 1 混合車道，路段無人行道設施，道路二側無管制停車。

三、交通流量與交通組成說明

有關本計畫周邊道路系統容量分析部分，採用高雄市政府「高雄都會區大眾捷運系統長期路網運輸規劃」(民國 91 年 4 月)研究報告內容，來推估基地周邊道路系統容量特性，該報告內容建議之道路容量數值結果，充分考量道路分隔形式、車道數量、土地使用型態、路邊停車影響等因素，故所提出道路容量值建議結果，較符合高雄市都會區之實際道路服務容量特性。

有關「高雄都會區大眾捷運系統長期路網運輸規劃」研究報告內容對市區道路型態分類特性，如表 2 所示。報告書中道路幾何特性分類方式，係將高雄都會區道路路網依照幾何特性劃分為高速公路、快速道路、匝道、市區道路-低干擾、市區道路-中干擾、市區道路-高干擾、郊區道路-省道、郊區道路-縣道、郊區道路-鄉道等 9 種路型，14 種細分類，相關分類如表 2 所示。

其中市區道路干擾程度分類部分，主要考量原則為：(1)土地使用型態(商業區為高度干擾；非商業區為中度干擾)；(2)路邊停車情形(違規停車嚴重為高度干擾；無違規停車為中度干擾；道路二側停車需求低為低度干擾)。

表 2 高雄都會區道路系統分類表

道路系統功能分類	道路等級	道路型態	自由車流速率(KPH)	道路容量(PCU/車道)	
高速公路	1	分隔	93	2,200	
快速道路	2	分隔	67	1,675	
	3	不分隔	67	1,500	
匝道	4	—	54	1,575	
市區道路	低干擾	5	分隔	57	1,250
		6	不分隔	57	1,050
	中干擾	7	分隔	39	1,200
		8	不分隔	39	930
	高干擾	9	分隔	33	1,150
		10	不分隔	33	900
郊區道路	省道	11	分隔	70	1,400
		12	不分隔	70	1,200
	縣道	13	—	70	1,200
	鄉道	14	—	70	800

資料來源：高雄市政府「高雄都會區大眾捷運系統長期路網運輸規劃」,民國 91 年 04 月。

貳、交通量與服務水準分析

本計畫為掌握基地鄰近道路交通量特性，實際針對基地主要進出道路之交通量進行調查，調查項目包括路口轉向交通量與路段旅行速率，其中於民國 108 年 9 月 12 日(星期四)上午 07:00-09:00、下午 17:00-19:00 及民國 108 年 9 月 15 日(星期日)下午 16:00~18:00 進行調查，調查項目為路口轉向交通量及路段旅行速率，相關調查地點如圖 3 所示。

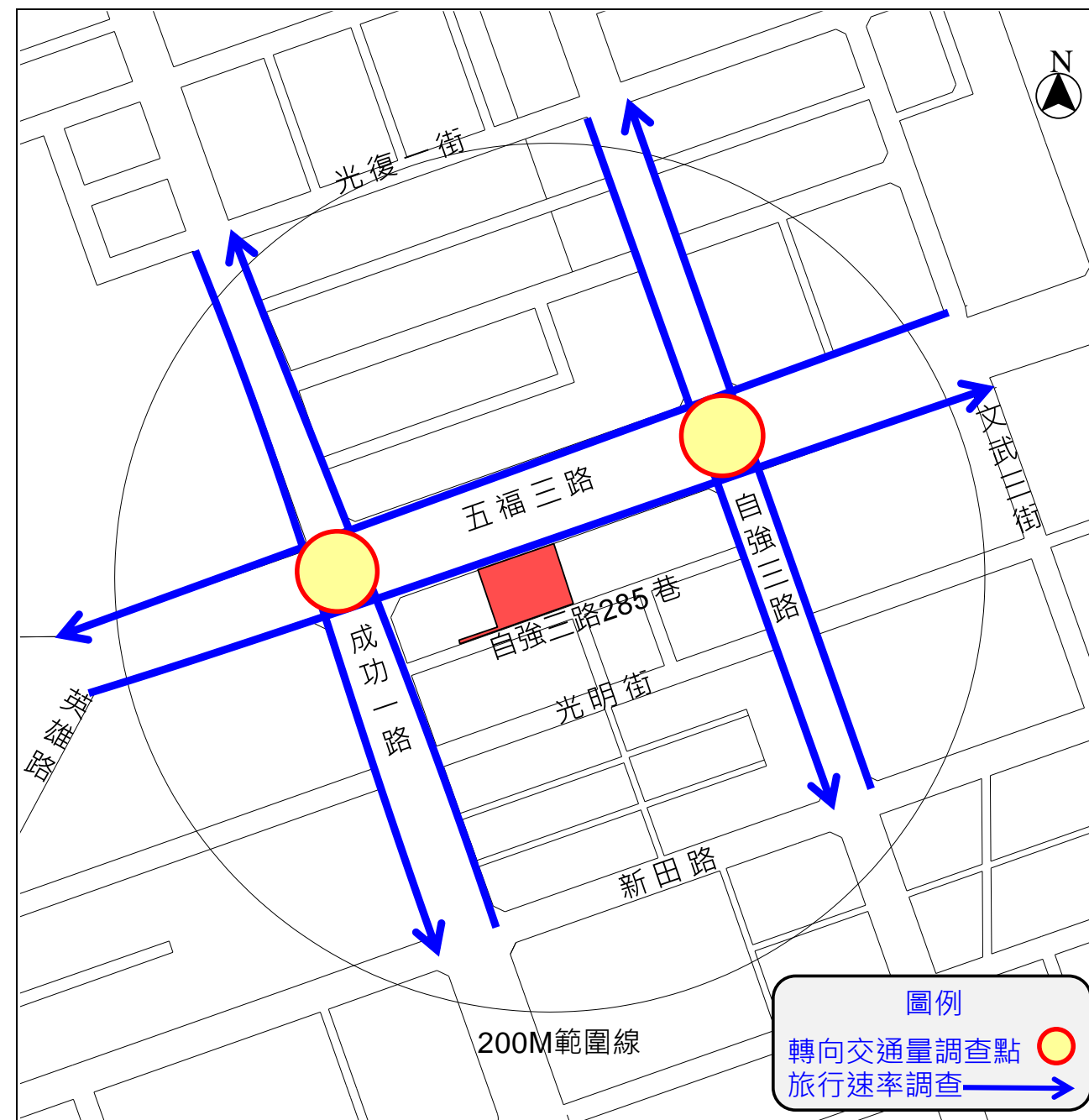


圖 3 本計畫路口轉向交通量與路段旅行速率調查地點

一、路段服務水準分析

在路段服務水準分析部分，一般可採用交通量/容量比(V/C)及旅行速率二種評斷方式，根據 2011 年臺灣公路容量手冊對於市區道路服務水準之評估方式，考慮市區道路常因交通壅塞而導致交通量與容量間比值未能實際反應服務狀況(因道路塞車造成通過交通量太低，導致以 V/C 值評估誤判為服務水準為良好)，市區道路規定係以「路段旅行速率」做為服務水準評估指標，因此本計畫以「路段旅行速率」進行基地周邊路段服務水準分析。

本計畫實際調查現況各路段旅行速率，再將分析結果參考 2011 年臺灣公路容量手冊之道路服務水準評斷標準，如表 4 所示，便於判斷各路段服務水準等級。

表 6 例假日基地現況主要路段服務水準分析表

道路	路段		方向	速限	道路容量	例假日尖峰小時			
	起	迄				流量	V/C	旅行速率	LOS
五福三路	英雄路	文武三街	往東	50 或 50 以下	3,600	987	0.27	28.8	C
			往西		3,600	993	0.28	28.1	C
成功一路	光復一街	新田路	往南		1,860	837	0.45	27.9	C
			往北		1,860	841	0.45	26.5	C
自強三路	光復一街	新田路	往南	1,860	832	0.45	27.3	C	
			往北	1,860	811	0.44	27.1	C	

資料來源：本計畫調查整理。
註：旅行速率單位為 KPH。

表 4 路段服務水準評估表

服務水準等級	旅行速率(KPH)		
	速限 70 公里/小時	速限 60 公里/小時	速限 50 公里/小時
A	≥ 45	≥ 40	≥ 35
B	40~45	35~40	30~35
C	35~40	30~35	25~30
D	30~35	25~30	20~25
E	25~30	20~25	15~20
F	≤ 25	≤ 20	≤ 15

資料來源：「2011 年臺灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年。

平常日及例假日路段服務水準分析結果如表 5 及表 6 所示。根據分析結果，雖道路二側商業活動頻繁，沿線路口號誌採連鎖時制規劃，車輛通行尚稱順暢，路段服務水準皆可維持在 C 級，道路服務水準如圖 4 所示。

表 5 平常日基地現況主要路段服務水準分析表

道路	路段		方向	速限	道路容量	平常日晨峰小時				平常日昏峰小時			
	起	迄				流量	V/C	旅行速率	LOS	流量	V/C	旅行速率	LOS
五福三路	英雄路	文武三街	往東	50 或 50 以下	3,600	662	0.18	28.1	C	867	0.24	28.5	C
			往西		3,600	1,269	0.35	27.1	C	1,009	0.28	27.6	C
成功一路	光復一街	新田路	往南		1,860	935	0.50	27.2	C	744	0.40	27.7	C
			往北		1,860	728	0.39	27.4	C	1,403	0.75	26.7	C
自強三路	光復一街	新田路	往南	1,860	506	0.27	27.8	C	756	0.41	27.3	C	
			往北	1,860	402	0.22	27.6	C	601	0.32	27.1	C	

資料來源：本計畫調查整理。
註：旅行速率單位為 KPH。

二、路口服務水準分析

為評估現況基地附近各路口服務水準，本計畫輸入路口轉向交通量、道路幾何設計及路口時制計畫等，以交通軟體 HCS 評估現況路口服務水準，並依據 2011 年臺灣公路容量手冊號誌化路口服務水準評斷標準如表 7。

表 7 路口服務水準評估等級表

服務水準	號誌化路口平均停止延滯(秒)
A	D ≤ 15
B	15 < D ≤ 30
C	30 < D ≤ 45
D	45 < D ≤ 60
E	60 < D ≤ 80
F	D > 80

資料來源：「2011 年臺灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，100 年。

基地周邊平常日及例假日號誌化路口服務水準分析結果如表 8 及表 9 所示，根據分析結果，各路口現況均能維持 B-C 級服務水準，道路服務水準如圖 4 所示。

表 8 平常日基地現況主要路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	平常日晨峰小時		平常日昏峰小時				
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準			
五福三路 成功一路		A	33.5	B	C	32.4	B	C	
		B	25.3		B		43.9		C
		C	23.8		B		23.8		B
		D	28.3		B		25.6		B
五福三路 自強一路		A	25.8	B	B	26.6	B	B	
		B	25.5		B		28.6		B
		C	19.5		B		21.9		B
		D	25.7		B		31.0		C

資料來源：本計畫分析整理。

表 9 例假日基地現況主要路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	例假日尖峰小時	
			平均延滯(秒)	服務水準
五福三路 成功一路		A	30.0	B
		B	26.1	
		C	24.7	
		D	25.3	
五福三路 自強一路		A	27.4	B
		B	33.7	
		C	23.6	
		D	36.5	

資料來源：本計畫分析整理。

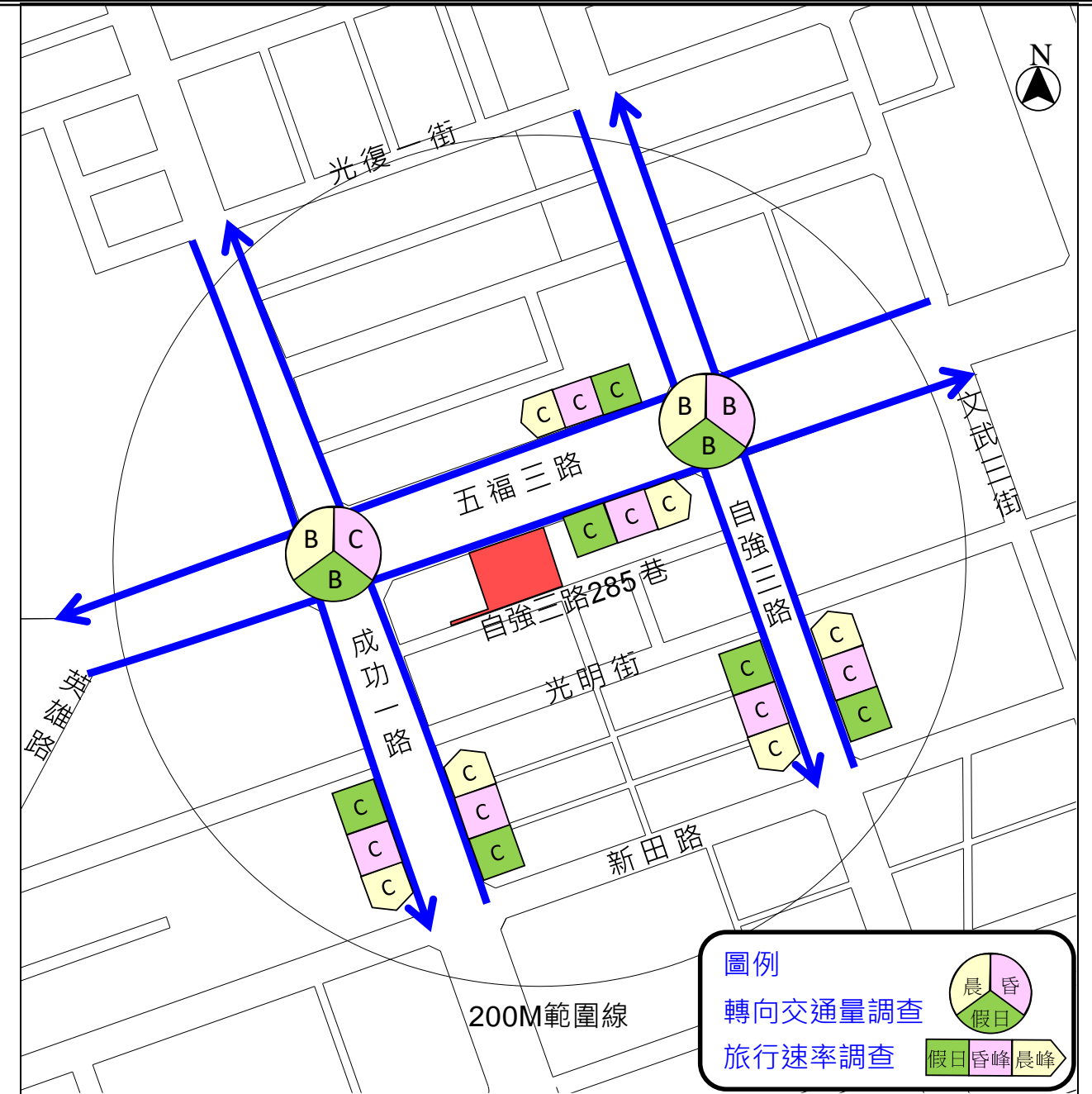


圖 4 基地現況道路服務水準示意圖

參、基地交通需求分析

一、衍生人旅次推估與分析

(一)住宅

本計畫規劃住宅 131 戶，參考高雄市前金區家戶人數統計資料，平均每戶 2.17 人。本計畫保守估計以每戶入住人數 3 人計算，預估入住總人數為 393 人。本計畫住宅使用之旅次產生率係參考高雄市政府交通局出版「高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書」內容，以進行晨、昏峰之進入及離開旅次推估。根據前述報告之高雄市前金區每人每日旅次產生率為 2.00(旅次/每人)，晨峰小時離開旅次佔全日旅次比例 20.3%，昏峰小時進入旅次佔全日旅次比例 14.2%。

依據實際調查類似住宅樣本之結果，顯示平常日晨峰小時進入旅次比例約佔全日之 4.7%，平常日晨峰小時離開旅次比例約佔全日之 15.6%；平常日昏峰小時進入旅次比例約佔全日之 9.8%，平常日昏峰小時離開旅次比例約佔全日之 4.4%；例假日尖峰小時進入旅次比例約佔全日之 6.0%，例假日尖峰小時離開旅次比例約佔全日之 4.8%，再將各時段旅次比例乘以前金區每人每日旅次，推得各時段旅次產生率(旅次/人)。

依據本計畫實際調查之結果，配合前述參考「高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書」之內容，經計算後可得本計畫住宅衍生人旅次，平常日晨峰小時進入 37 人、離開 123 人；平常日昏峰小時進入 77 人、離開 35 人；例假日尖峰小時進入 48 人、離開 38 人，如表 10 所示。

表 10 住宅晨、昏峰進出旅次產生率與衍生人旅次彙整表

項目	旅次產生率(旅次/人)		衍生人旅次	
	進入	離開	進入	離開
平常日晨峰小時	0.094	0.312	37	123
平常日昏峰小時	0.196	0.088	77	35
例假日尖峰小時	0.120	0.096	48	38

資料來源：本計畫整理。
單位：人。

(二)銀行

依據土地銀行-中山分行提供資料，未來進駐員工人數為 28 人(二等行編制)，考量銀行營業時間具有固定特性(例假日無營業)，員工需於營業時間內服務顧客，故本計畫以晨峰全進及昏峰全出方式估算銀行業員工平常日進出旅

次，平常日晨峰小時進入比例為 100.0%，平常日昏峰小時離開比例為 100.0%。推得衍生人旅次為平常日晨峰小時進入 28 人、離開 0 人；平常日昏峰小時進入 0 人、離開 28 人；例假日無衍生人旅次。

考量銀行顧客平常日尖峰小時為 11:30 至 12:30，平常日尖峰小時進入之人旅次產生率為 7.62 人次/100 M²，離開為 7.07 人次/100 M²，平常日尖峰小時內顧客約進入 85 人次、離開 79 人次。考量銀行營業時段為上午 09:00 至下午 15:30，因此平常日晨、昏峰時段之衍生人旅次不包括銀行顧客。

(三)小結

依據上述資料估算可得基地住宅及銀行衍生人旅次，平常日晨峰小時衍生人旅次為 188 人(進入 65 人、離開 123 人)；平常日昏峰小時衍生人旅次為 140 人(進入 77 人、離開 63 人)；例假日尖峰小時衍生人旅次為 86 人(進入 48 人、離開 38 人)，如表 11 所示。

表 11 基地衍生人旅次分析表

時段	平常日晨峰小時			平常日昏峰小時			例假日尖峰小時		
	進入	離開	合計	進入	離開	合計	進入	離開	合計
住宅	37	123	160	77	35	112	48	38	86
銀行	28	0	28	0	28	28	0	0	0
小計	65	123	188	77	63	140	48	38	86

資料來源：本計畫分析整理。
單位：人。

二、衍生車旅次推估與分析

依據本計畫分析之衍生人旅次，利用運具分配率進行計算，可評估各運具之衍生人旅次，再根據運具乘載率及小客車當量(PCE)換算，可評估衍生車旅次(PCU)。

本計畫實際進行相關運具分配資料之蒐集與調查，彙整如表 12 所示，基地衍生人旅次經由運具使用比例及乘載率估算後，可得各運具別之人、車旅次，各運具人旅次數，如表 13 所示，各運具車旅次數如表 14 所示，平常日晨峰小時進入 22PCU、離開 32PCU；平常日昏峰小時進入 20PCU、離開 21PCU；例假日尖峰小時進入 13PCU、離開 10PCU。

表 12 本計畫運具使用比例及乘載率彙整表

項目	運具別	汽車	機車	大眾運輸	步行	合計
住宅	比例(%)	28.0	44.5	25.5	2.0	100.0
	乘載率(人/車)	1.80	1.25	—	—	—
銀行員工	比例(%)	20.6	66.4	9.0	4.0	100.0
	乘載率(人/車)	1.00	1.00	—	—	—
銀行顧客	比例(%)	15.5	34.8	0.0	49.7	100.0
	乘載率(人/車)	1.10	1.03	—	—	—

資料來源：本計畫分析與整理。

表 13 基地開發衍生各運具人旅次預估分析表

項目	方向	汽車	機車	大眾運輸	步行	合計
平日晨峰小時	進入	16	35	12	2	65
	離開	34	55	32	2	123
	合計	50	90	44	4	188
平日昏峰小時	進入	22	34	19	2	77
	離開	16	34	11	2	63
	合計	38	68	30	4	140
假日尖峰小時	進入	14	21	12	1	48
	離開	11	17	9	1	38
	合計	25	38	21	2	86

資料來源：本計畫分析整理。
單位：人。

表 14 基地開發衍生各運具車旅次預估分析表

項目	方向	汽車	機車	合計
平日晨峰小時	進入	12	10	22
	離開	19	13	32
	合計	31	23	56
平日昏峰小時	進入	12	8	20
	離開	11	10	21
	合計	23	18	44
假日尖峰小時	進入	8	5	13
	離開	6	4	10
	合計	14	9	23

資料來源：本計畫分析整理。
單位：PCU。

三、停車供需檢討

(一)住宅

依據高雄市建築物交通影響評估審議案件住宅單元汽、機車位審議原則：「位於大眾運輸場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心出入口 400~800 公尺範圍內之建築基地，非小坪數住宅汽車停車位之設置數量應達戶數 9 成以上、小坪數住宅汽車停車位之設置數量應達戶數 6 成以上」。

本計畫規劃小坪數住宅單元 78 戶，每戶室內樓地板面積皆小於 66 M²，以每戶 0.6 席進行評估，經計算後可得汽車位需求為 47 席(78×0.6=47)；一般坪數住宅單元 53 戶，每戶樓地板面積皆大於 66 M²，以每戶 0.9 席進行評估，經計算後可得汽車位需求為 48 席(53×0.9=48)，合計汽車停車需求為 95 席。另住宅機車停車需求以每戶規劃 1 席機車位為原則檢討，經計算後可得機車停車需求為 131 席(131×1.0=131)。

(二)銀行

本計畫於地面層至地上三層規劃銀行 1 戶，規劃之銀行預計進駐員工數為 28 人，依據員工運具使用比例及乘載率進行停車需求估算，其中汽車使用比例 20.6%、機車使用比例 66.4%，汽、機車乘載率均以 1.0(人/輛)計算，經計算後可得基地銀行員工汽車停車需求 6 席(28×20.6%÷1.0=6)，機車停車需求 19 席(28×66.4%÷1.0=19)。

(三)小計

經上述分析檢討，本計畫住宅及銀行自需性停車需求總計為汽車位 101 席與機車位 150 席，本計畫規劃汽車位 107 席(含法定 81 席、自設 26 席)，機車位 150 席(含法定 124 席、自設 26 席)，可滿足自需性停車需求。

肆、交通影響分析

一、停車場聯外進出動線規劃

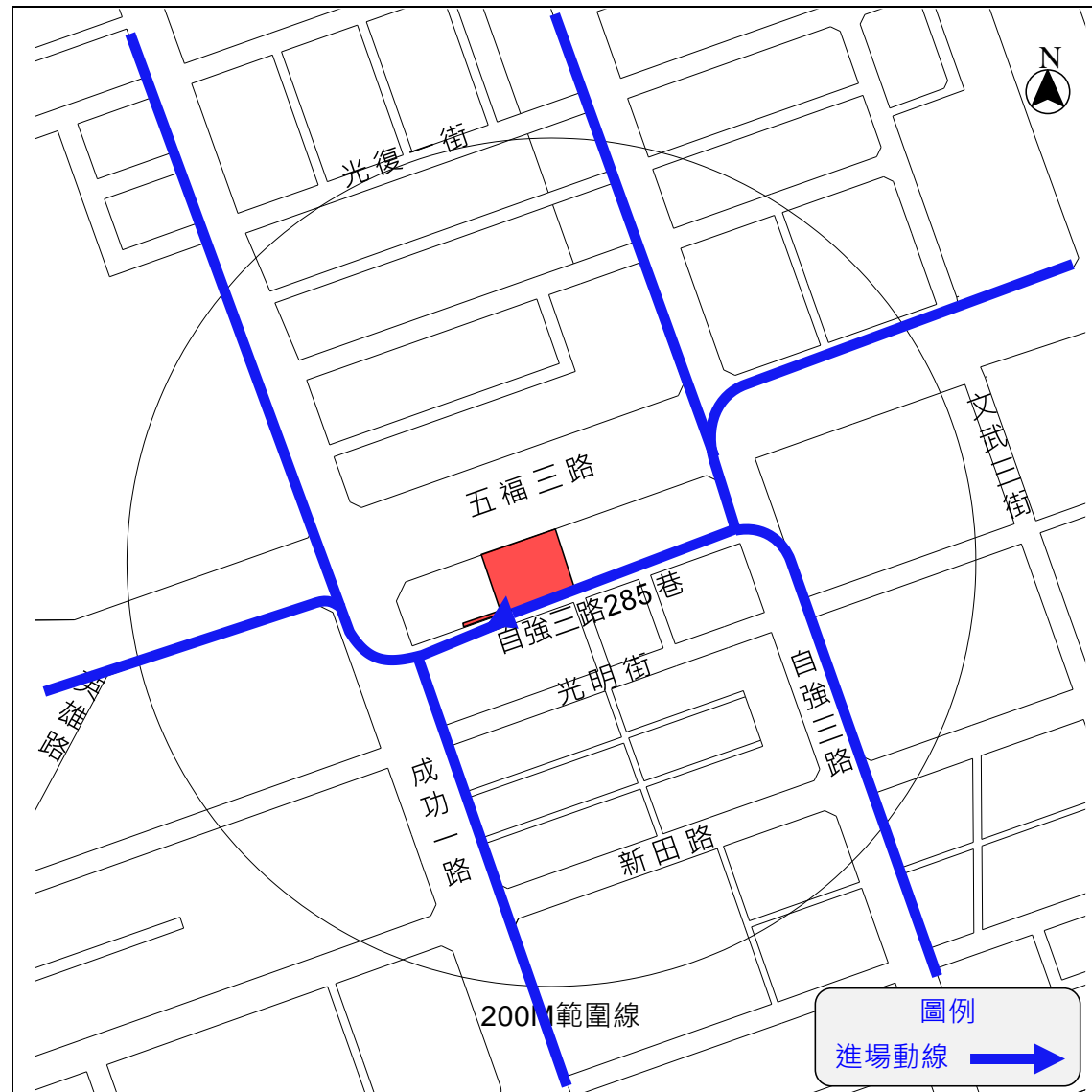


圖 5 基地主要進場動線示意圖

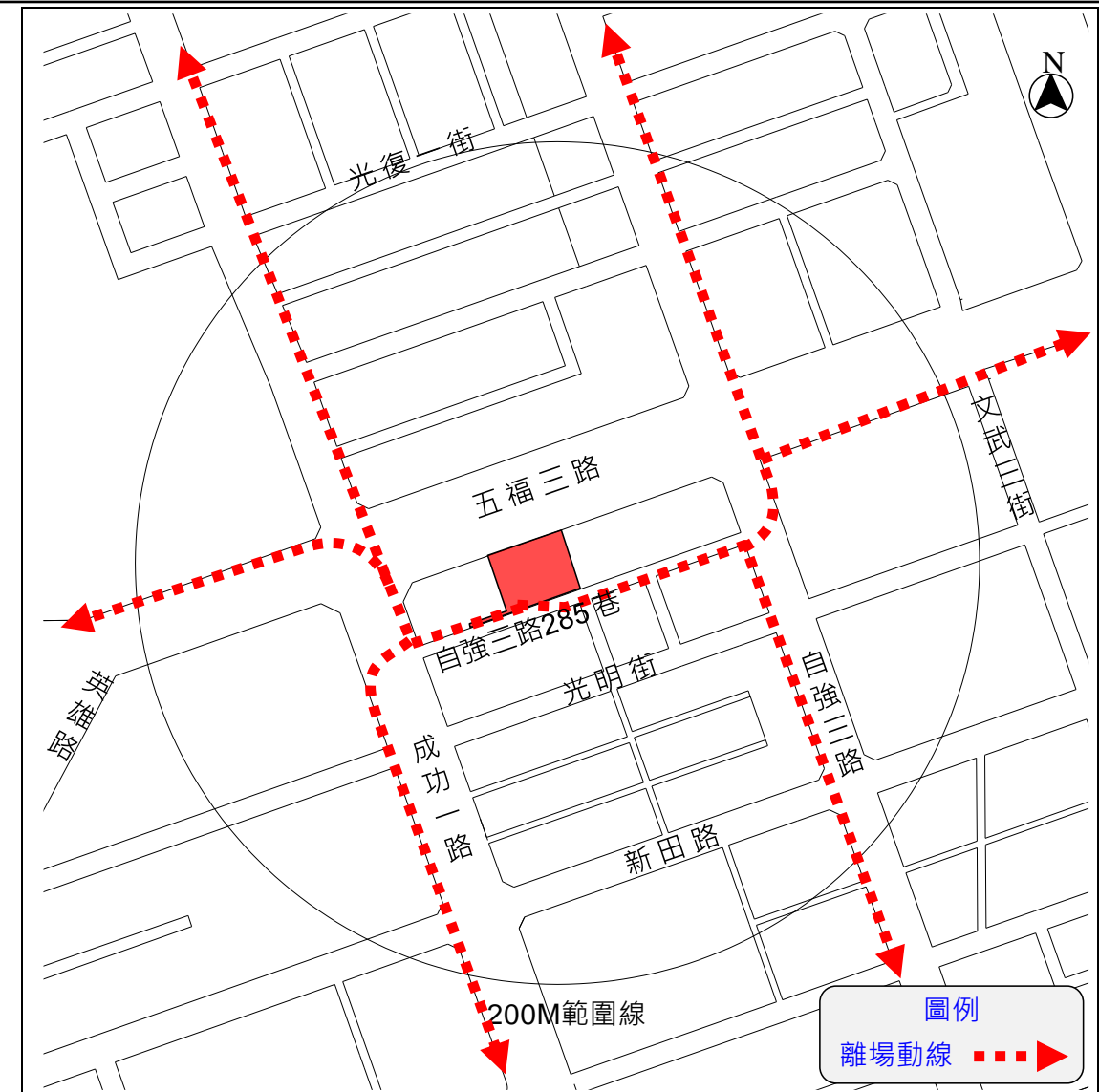


圖 6 基地主要離場動線示意圖

二、基地開發後道路服務水準分析

本計畫考量道路交通自然成長率，參考高雄市近 5 年機動車輛年成長比例，將目標年之道路交通自然成長率訂為 0.75%，以民國 112 年為開發目標年進行評估。

(一) 路段服務水準

基地開發完成後，各路段平均旅行速率下降幅度約 0.0~0.8 KPH，各路段服務水準均可維持與目標年開發前相同，分析結果如表 15、表 16 與圖 7 所示。

表 15 目標年平常日基地開發後主要路段服務水準分析表

道路	路段		方向	速限	道路容量	平常日晨峰小時				平常日昏峰小時			
	起	迄				流量	V/C	旅行速率	LOS	流量	V/C	旅行速率	LOS
五福三路	英雄路	文武三街	往東	50 或 50 以下	3,600	696	0.19	28.1	C	904	0.25	28.5	C
			往西			1,320	0.37	27.1	C				
成功一路	光復一街	新田路	往南		1,860	973	0.52	27.1	C	774	0.42	27.7	C
			往北		1,860	760	0.41	27.4	C	1,453	0.78	25.9	C
自強三路	光復一街	新田路	往南	1,860	527	0.28	27.8	C	783	0.42	27.3	C	
			往北	1,860	420	0.23	27.6	C	623	0.34	27.1	C	

資料來源：本計畫調查整理。

註：旅行速率單位為 KPH。

表 16 目標年例假日基地開發後主要路段服務水準分析表

道路	路段		方向	速限	道路容量	例假日尖峰小時			
	起	迄				流量	V/C	旅行速率	LOS
五福三路	英雄路	文武三街	往東	50 或 50 以下	3,600	1,022	0.28	28.8	C
			往西			1,029	0.29	28.1	C
成功一路	光復一街	新田路	往南		1,860	866	0.47	27.9	C
			往北		1,860	870	0.47	26.5	C
自強三路	光復一街	新田路	往南	1,860	859	0.46	27.3	C	
			往北	1,860	838	0.45	27.1	C	

資料來源：本計畫調查整理。

註：旅行速率單位為 KPH。

(二)路口服務水準

基地開發完成後，各路口每車平均延滯秒數增加幅度約於 0.6~3.5 秒內，各餘路口服務水準皆可維持與開發前相同，分析結果如表 17、表 18 與圖 7 所示。

表 17 目標年平常日基地開發後主要路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	平常日晨峰小時		平常日昏峰小時			
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準		
五福三路 成功一路		A	35.4	C	29.8	B	26.0	B
		B	25.9	B			51.9	D
		C	24.3	B			24.1	B
		D	29.4	B			26.5	B
五福三路 自強三路		A	27.4	B	25.1	B	27.7	B
		B	25.8	B			29.3	B
		C	19.7	B			22.3	B
		D	25.8	B			32.2	C

資料來源：本計畫分析整理。

表 18 目標年例假日基地開發後主要路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	例假日尖峰小時		
			平均延滯(秒)	服務水準	
五福三路 成功一路		A	31.0	27.3	B
		B	26.7		B
		C	25.0		B
		D	25.8		B
五福三路 自強三路		A	28.5	29.9	B
		B	33.7		C
		C	24.2		B
		D	36.6		C

資料來源：本計畫分析整理。

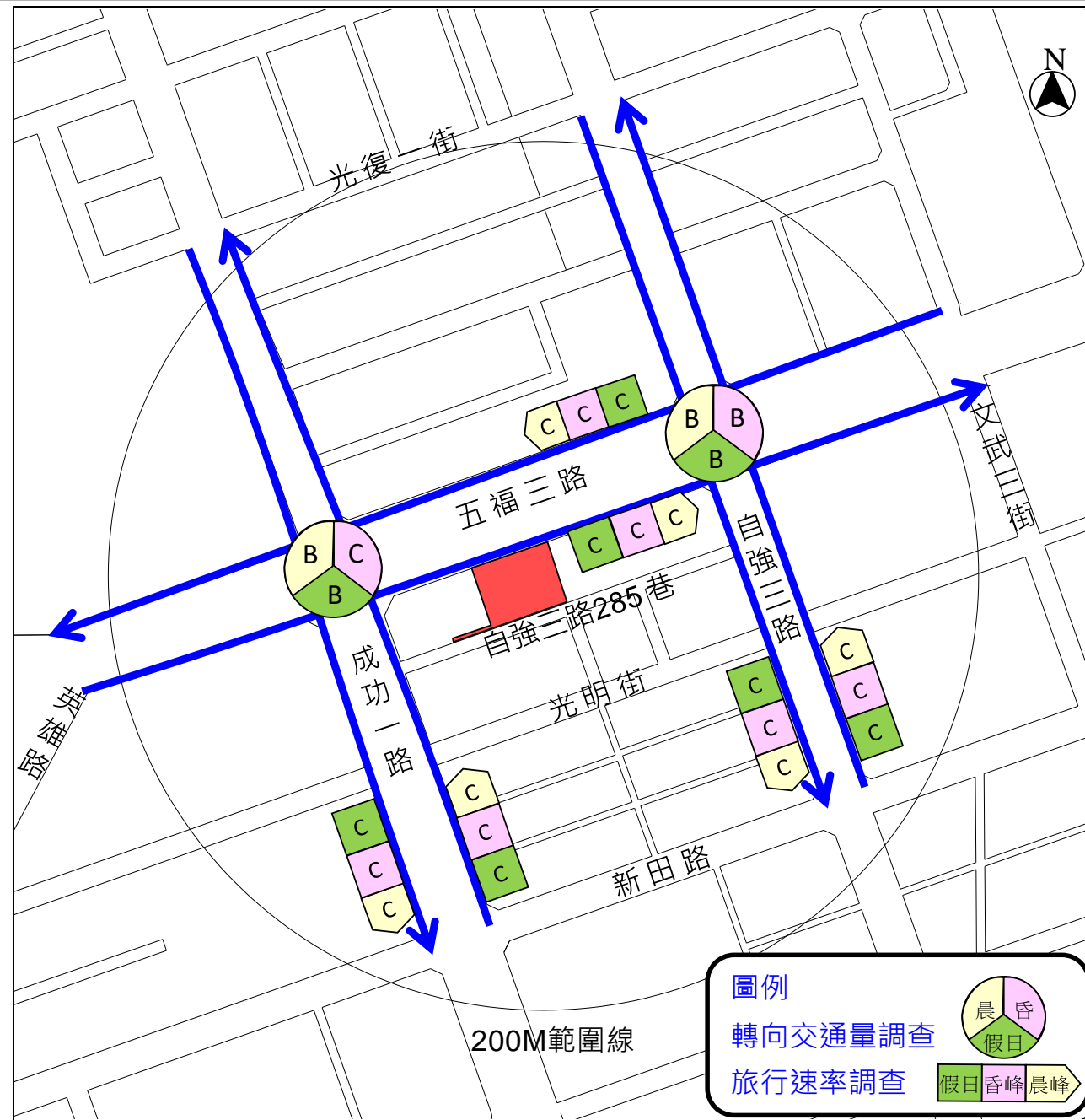


圖 7 基地開發後道路服務水準示意圖

伍、停車場出入口設置檢討

一、基地周邊臨路環境

基地北側面臨寬度 40 公尺五福三路，基地南側臨寬度 6 公尺自強三路 285 巷，為了解周邊道路環境與安全性，故實地進行勘查，基地周邊環境如圖 8 所示。



圖 8 基地周邊鄰路環境整理示意圖

二、高雄市基地車道出入口設置原則

依據高雄市交通局頒布之基地車道出入口設置原則(高市交運規字第 10530327300 號)，基地臨接二條以上道路者，其車道出入口原則不宜設置於主要道路，其中主要道路是指都市內市中心與各行政區、行政區與行政區間，或連接鄰近縣、市(鄉、鎮)間之主要幹線道路，各分向應為二快車道以上。

本計畫北側五福三路條件屬主要道路之認定，可連接鼓山區、鹽埕區、前金區、新興區及苓雅區，單向車道配置為 3 車道，故不宜設置車道出入口，因此停車場出入口規劃於基地南側自強三路 285 巷。

三、外部交通動線分析

考量五福三路為中央實體分隔，若停車場出入口設置於五福三路，其外部交通動線將易造成迴轉動線產生，容易造成路口交通負荷及行人穿越安全問題，有關外部動線如圖 9 所示。

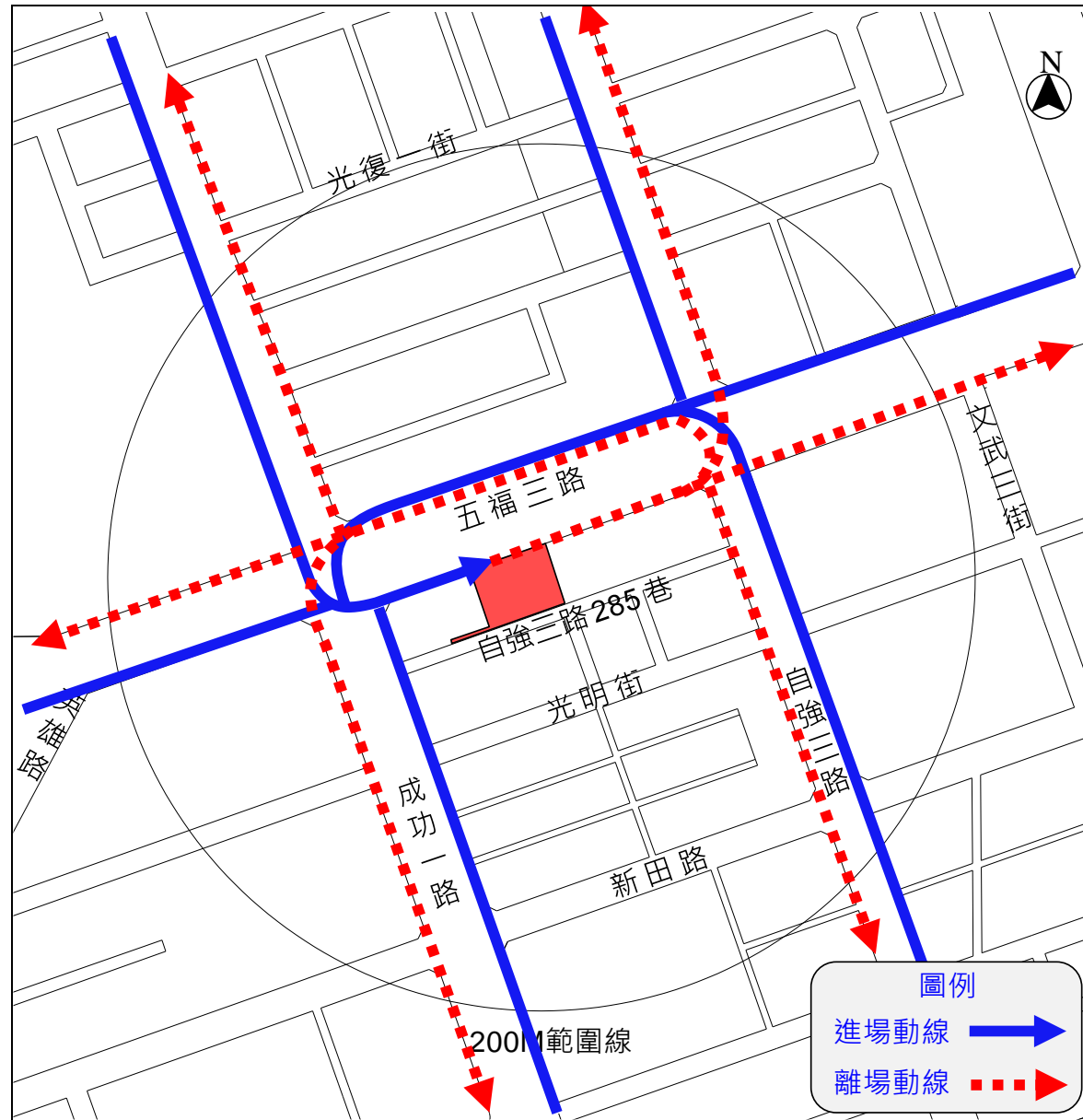


圖 9 停車場出入口設置於五福三路之外部動線示意圖

四、小結

考量五福三路與自強三路 285 巷之條件差異，彙整如表 19 所示，依據高雄市交通局頒布之基地車道出入口設置原則(高市交運規字第 10530327300 號)、道路環境及外部交通動線等因素，不宜於五福三路設置停車場出入口。

表 19 停車場出入口設置位置比較表

項目	五福三路	自強三路 285 巷
道路寬度	40 公尺(中央實體分隔)	6 公尺(無標線分隔)
車道數	單向 3 車道(可連接不同行政區)	雙向 1 車道(聯絡性巷道)
雙向交通量	晨峰小時 1,931 PCU 昏峰小時 1,876 PCU	晨峰小時 23 PCU 昏峰小時 19 PCU
交通動線影響	易造成「五福三路/成功一路」及「五福三路/自強一路」路口迴轉動線	減少車輛動線繞行
結論	不宜設置停車場車出入口	建議設置停車場出入口

資料來源：本計畫整理。

陸、交通衝擊改善策略

本計畫開發內容為銀行、集合住宅大樓，開發後停車場設施使用對象單純，故本計畫交通安全改善措施研擬內容將針對車輛出入造成之影響著手，以降低停車場出入口對於周邊交通影響，本計畫開發交通改善措施建議如下：

一、停車場出入口設置安全設施配置

為提高停車場出入口處人車進出之安全，出入口處車道高度將與現有鋪面高度相當，以提供行人安全之保障；車道出入口上方及側邊設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍紅燈)，並於車道出入口處繪設網狀線(標線為黃色，外圍線寬 20 公分，內線依行車方向成 45 度傾斜，線寬 10 公分，斜線間隔 1~5 公尺)，以告示車輛駕駛人禁止在設置網狀線範圍內臨時停車。晨、昏峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。

二、車道間安全設施配置

在燈光照明上除依建築技術規則規定辦理外，在停車場出入口及上下車道間加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。而為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、圓凸鏡設施外，亦進行標誌設置及標線繪設。

附錄八、事業計畫圖