

# 高雄市建地

2014.06.18

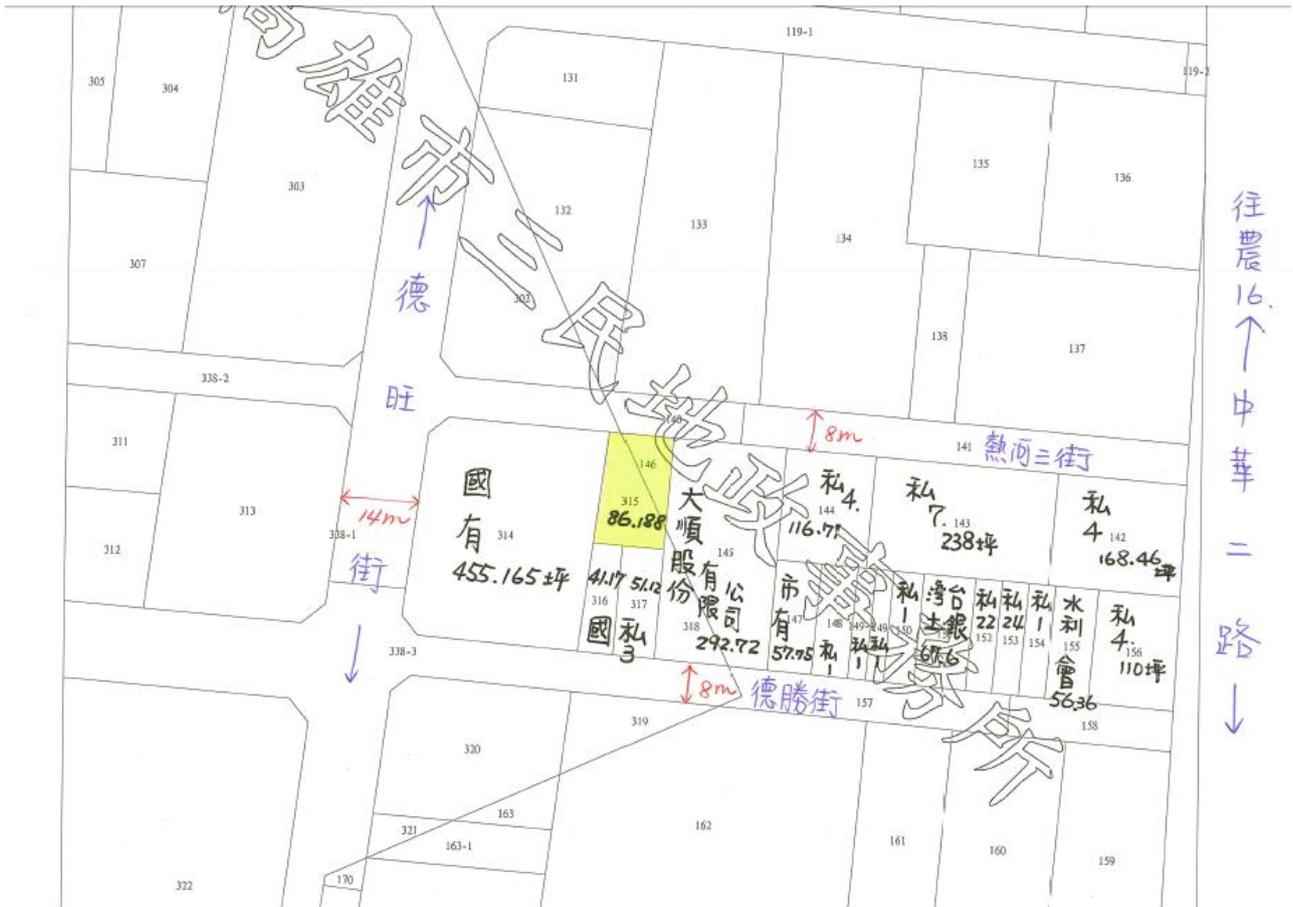
高雄區三民區新都段 146、315 地號

分區：住四，建蔽率 50%，容積率 300%

鄰路寬：8 米（面熱河三街 8 米與德旺街 14 米）

基地面寬：12 米；深約 21 米

標售坪數：284.92 平方公尺=86.188 坪



原屬高雄中都重劃區（第 42、68 期市地重劃）基地所在街廓鄰中華路（於東側）與農十六區域，周邊道路已開闢完成。區內以 30 公尺園道（美都路）為主軸貫穿南北，兩旁設住宅區、商業區，及兒童遊戲場，附近還有中都濕地公園等公共設施，兼具居住、遊憩、觀光的優質環境。地形屬方形，若鄰地 314、316、317 地號可以一起規畫，整合完畢總面積約達 634 坪，即可再增加容移 10%。

1. 實價登錄查詢新都段 31-60 地號：

(1) 103 年 2 月，住宅區，17.97 坪，成交均價每坪 15.4 萬。→小坪數價格

2. 實價登錄查詢新都段 61-90 地號：

(1) 102 年 10 月，住宅區，56.02 坪，成交均價每坪 48.3 萬。

3. 實價登錄查詢新都段 331-360 地號：

(1) 102年3月，住宅區，141.59坪，成交均價每坪70萬。

4. 房仲同業得知102年11月，面積約50坪，成交價格約每坪在58-60萬之間。

### 【預估投標性】

1. 高雄地政局公開標售標別7於103年3月曾標出，面積236.78坪，每坪60.2618萬價格，得標者：聯鋼營造。
2. 高雄地政局公開標售標別8於103年3月曾標出，面積543.14坪，每坪103.52萬價格，得標者：堅山建設。
3. 由此得知因近高雄美術館農16特區及中都濕地公園，各方面公共設施完善，此地標售價每坪45萬評估可進場投標，趨向以素地整合鄰地為優先考量。
4. 或較遠期可規劃獨棟透天別墅3棟，出售價格可望落在3500-4000萬間出售(土地每棟成本估1680萬，4樓透天營建成本估每棟1150萬，估算總造價每棟2830萬)，獲利約為23%。

### 【鄰地資訊】

地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	坪數	目前所有權人	登記原因	備註
新都	314	1,504.68	455.16	國防部政治作戰局	土地重劃	未來會公開標售
新都	316	136.12	41.17	國防部政治作戰局	土地重劃	未來會公開標售
新都	317	169.02	51.12	張德雄, 張德仁, 張德賢共3人	土地重劃	
新都	145、318	967.71	292.73	大順股份有限公司	土地重劃	之前同為地政局標售鄰地地主，曾表示出售意願低
新都	144	385.82	116.71	陳漢欽, 陳辭修, 陳瑋懃, 陳顏瑞滿共4人	土地重劃	
新都	147	190.93	57.75	高雄市地政局	土地重劃	未來會公開標售
新都	148	156.25	47.26	林孟陽	土地重劃	
新都	149-1	77.63	23.48	黃兼昌(已設定抵押)	共有物分割	
新都	149	77.62	23.48	夏紫婷	共有物分割	
新都	150	130.21	39.38	鍾嘉村	買賣	
新都	151	223.54	67.6	台灣土地銀行	土地重劃	
新都	152	114.95	34.77	林迦等共22人	土地重劃	
新都	153	115.19	34.84	林迦等共27人	土地重劃	
新都	154	115.43	34.91	蔡立夫	買賣	
新都	155	186.33	56.36	高雄農田水利會	土地重劃	如果有購買意願可提出申請，水利會會進行評估
新都	156	363.88	110	葉干雲, 趙春玲, 胡偉平, 胡怡凡		
新都	142	556.91	168.46	盧幸惠, 陳辭修, 陳瑋懃, 陳顏瑞滿共4人	土地重劃	

