

台灣金聯公司對高雄土地出售案之說明：

高雄市三民區新都段及小港區孔鳳段土地出售案

台灣金聯物件的取得，皆經由政府公開標售，金聯參與投標而得，未曾向私人購地購屋。本次說明的兩筆土地即是本公司分別於107年9月及108年12月自高雄市地政局以新台幣(以下同)2.35億元及2.81億元標得之高雄市三民區新都段188地號(面積391.89坪)及小港區孔鳳段82、83、84地號(面積1,385.3坪)土地。

台灣金聯取得土地後，為善加利用，均以能否有效開發為後續考量，不貿然行事。如能與鄰地整合，擴大基地以利規劃，就努力整合，上述二筆土地原規劃購入後自地興建開發平價住宅，但因本公司營建量能規模有限，無法同時開發持有土地，故集中資源興建台北及台中等三處自有土地案共計105戶住宅(詳附件)，持有期間非為養地坐待土地價格上漲，而是前期作業尚未完成。

其中新都段土地因持有面積過小，開發效益有限，本公司曾試洽鄰地地主整合，以取得較佳的開發面積，設計更宜居與有益市容的建築，然未能成功整合。當本公司無力整併鄰地時，也就有可能被鄰地整併，新都段即是如此，鄰地有能力開發並欲整併我地，在互利共贏且符合市場行情之前提下，本公司願意考慮出售。孔鳳段則因在地建商表示有土地需求，洽請本公司釋出土地，考量為使上開土地地盡其用，秉持公開透明原則以公開標售方式釋出。

相關公開標售資訊皆登報公告，且為避免引導投標人出價，本公司以不公開底價方式向不特定人公開標售，價格皆由需地者自行評估市場行情後投標，本公司並無哄抬價格。

得標人基於整合土地或取得較大開發規模等因素考量投標，皆為得標人自行評估判斷，脫標價格皆符合市場機制及行情。台灣金聯是國家的公司，有營運成本及年度預算規範，獲利繳庫。為保護國家物業，金聯不敢賤賣公司財產，高雄兩筆土地得標人願意提出的買價，本公司不能自降價格以售，並無炒地牟利行為。

台灣金聯購地開發案之說明

本公司購入之土地以自行開發為主，現有之開發案計有下述三案：

第一案 臺北市中山區龍江路危老重建案(興建中)

一、基本資料

- (一) 土地坐落：臺北市中山區榮星段二小段 198 地號
- (二) 土地面積：176.66 坪
- (三) 取得成本：4.8 億元(272 萬元/坪)
- (四) 使用分區：第三種住宅區
- (五) 基準容積：建蔽率 45%、容積率 225%
- (六) 基地環境：單面臨龍江路 384 巷之 8M 計畫道路，為松山機場航高管制區內，鄰近濱江市場商圈、榮星公園；距捷運中山國中站約 1KM，學區為五常國小、國中。

二、建築物概要

- (一) 基地規模：整合後 261 坪
- (二) 建築規模：地下 2 層、地上 9 層之電梯華廈，共 58 戶
- (三) 樓層高度：1-9 層各層樓高 3 公尺
- (四) 建築構造：鋼筋混凝土
- (五) 產品規劃：地面層規劃 4 戶一般零售業店鋪(17~22 坪)、地上 2 層規劃 4 戶住家(16 及 33 坪)、標準層 3~8 層，每層 8 戶住家(16-33 坪)、地上 9 層規劃 2 戶住家(55 坪)，公設比約 35%
- (六) 建造執照：112 建字第 0027 號
- (七) 申報動工日：112 年 11 月
- (八) 預計完工日：115 年 12 月

龍江路危老重建案透視圖



龍江路危老重建案基地現況(鄰房保護樁 418 支施作)



第二案 臺北市文山區政大麗堡自地自建案（已完工 銷售中）

一、基本資料

- （一）土地坐落：臺北市文山區政大段一小段 22 地號
- （二）土地面積：128.68 坪
- （三）取得成本：5551 萬元(43.8 萬元/坪)
- （四）使用分區：第二種住宅區
- （五）基準容積：建蔽率 35%、容積率 120%
- （六）基地環境：位木柵二期重劃內，雙面臨路之角地，南側臨 8M 政大二街，東側面 6M 之 215 巷，鄰近政大附中等知名學校。

二、建築物概要

- （一）建築規模：地下 1 層、地上 5 層之電梯公寓，共 9 戶
- （二）樓層高度：1-5 層各層樓高 3.2 公尺
- （三）建築構造：鋼筋混凝土
- （四）產品規劃：地面層規劃 1 戶庭園住家(23 坪)、標準層 2~5 層，每層 2 戶住家(27-31 坪)、公設比約 34%
- （五）使用執照：112 使字第 0079 號
- （六）建築完成日：112 年 6 月

文山區政大麗堡自地自建現況照片



第三案 台中市西區三民段六小段7地號等四筆土地自地自建

一、基本資料

- (一) 土地坐落：臺中市西區三民段六小段 4-3、7、8-10 地號及東昇段六小段 5-23 地號。
- (二) 土地面積：299.48 坪
- (三) 取得成本：30,888 萬元(103 萬元/坪)
- (四) 使用分區：第二種住宅區
- (五) 基準容積：建蔽率 60%、容積率 220%
- (六) 基地環境：南側臨 25M 林森路、東側 4M 巷道；鄰近臺中刑務所演武場(現為國家漫畫博物館園區籌備處)、國立公共資訊圖書館及臺中文創園區，學區為居仁國中、忠孝國小、大同國小。

二、建築物概要

- (一) 建築規模：地下 3 層、地上 11 層之電梯大樓，共 38 戶
- (二) 樓層高度：地面層含夾層 6.8 公尺，2 層至 11 層各樓層 3.4 公尺。
- (三) 建築構造：鋼筋混凝土造
- (四) 產品規劃：地上 1 層為挑高夾層 2 戶店面辦公(每戶約 36 坪)、地上 2 層 2 戶住家(每戶約 28 坪)、標準層 3~10 樓，每層 4 戶住宅(每戶約 29 及 44 坪)、11 樓 2 戶住宅(每戶約 42 坪)，公設比約 32%。
- (五) 建造執照：112 中都建字第 01550 號
- (六) 預計動工日期：113 年 7 月
- (七) 預計完工日期：116 年 7 月

台中市西區三民段土地自地自建案透視圖

