

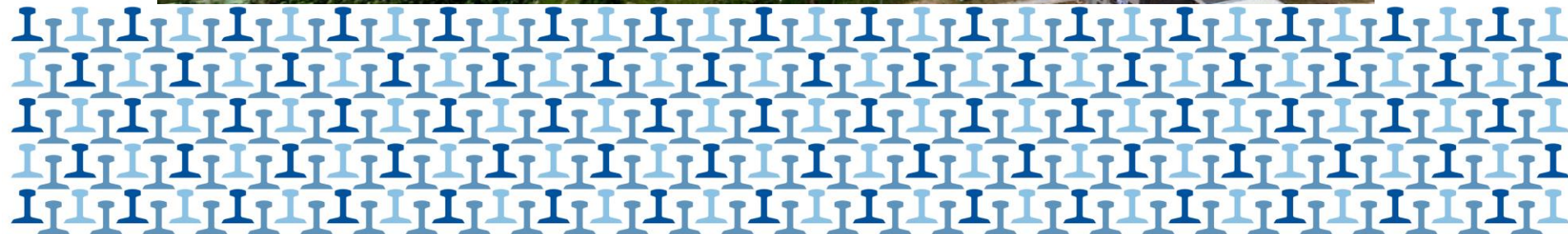


國營臺灣鐵路股份有限公司
Taiwan Railway Corporation, Ltd.

國營臺灣鐵路股份有限公司 版權所有

©2024 All Rights Reserved

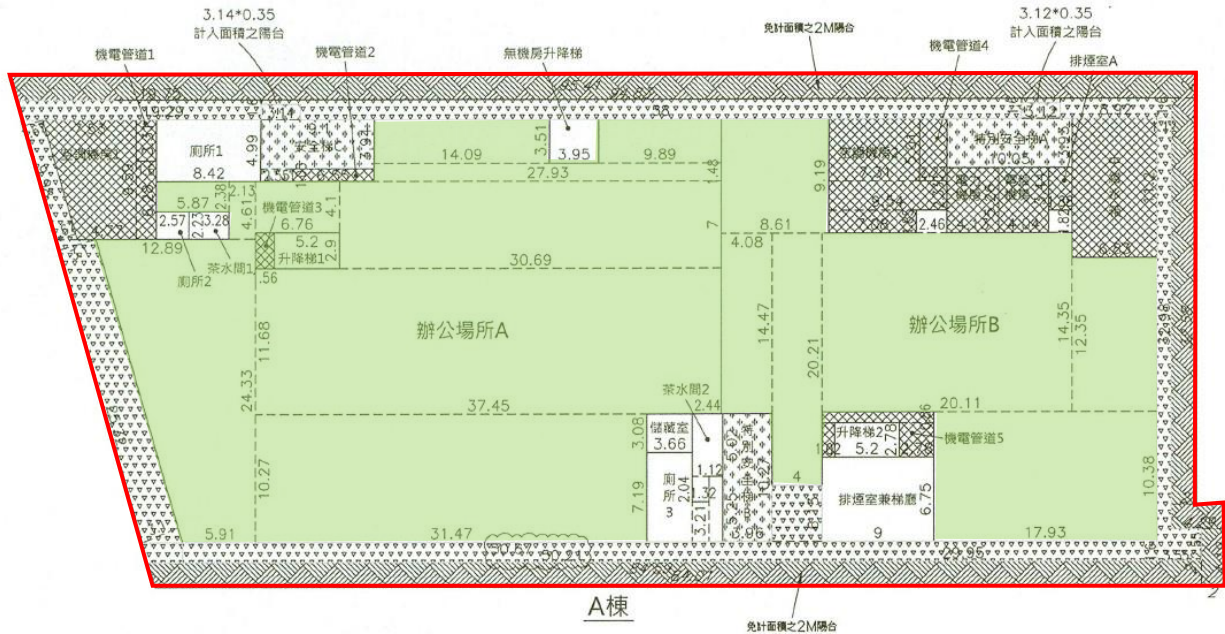
鳳山車站開發大樓（高雄市鳳山區曹謹路222號）





使用類別	樓高
G2【辦公類場所】	4.5M

辦公場所	面積	範圍
2,167.4	3,700.02	機房、電梯空間、陽台、花圃、安全梯2等



□ 承租使用範圍

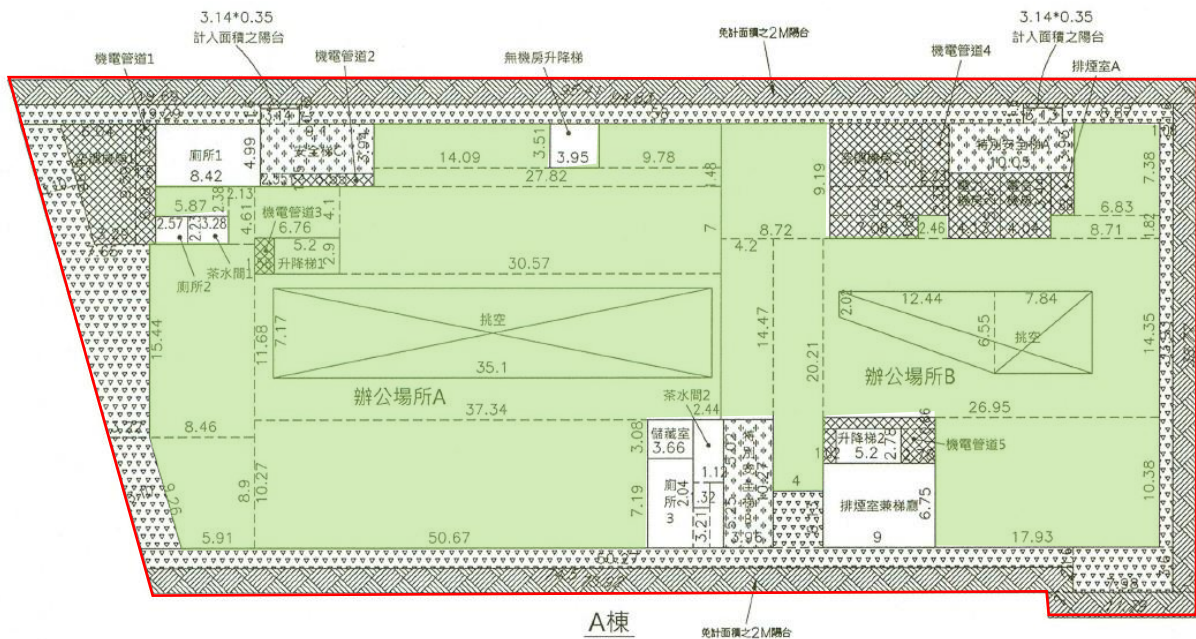
六樓面積示意圖



A棟六層樓地板面積計算			
名稱		計算式列	合計
A棟室內面積	辦公場所A	$(5.87 \times 2.38) + (2.13 \times 4.61) + (6.76 \times 4.1) + [(12.89 + 5.91) \times 24.33 / 2] + (31.47 \times 10.27) + (37.45 \times 11.68) + (30.69 \times 7) + (27.93 \times 1.48) + (14.09 \times 3.51) + (9.89 \times 3.51) = 1380.99\text{m}^2$	辦公場所A+B =1380.99+786.41 =2167.40m ² +117.68+43.35 +126.56+313.23=2768.22m ²
	辦公場所B	$(8.61 \times 9.19) + (4.08 \times 14.47) + (4 \times 20.21) + (17.93 \times 10.38) + (20.11 \times 14.35) + (6.83 \times 12.35) + (2.46 \times 1.85) + (1.88 \times 1.82) = 786.41\text{m}^2$	
	廁所1+2+茶水間1+儲藏室+廁所3+茶水間2	$(8.42 \times 4.99) + (2.57 \times 2.23) + (3.28 \times 2.23) + (3.66 \times 3.08) + [(3.66 \times 7.19) + (1.32 \times 3.21) + (1.12 \times 5.25)] + [(2.44 \times 5.02) + (1.32 \times 2.04)] = 117.68\text{m}^2$	
	無機房升降梯+升降梯1+2	$(3.95 \times 3.51) + (5.2 \times 2.9) + (5.19 \times 2.78) = 43.35\text{m}^2$	
	安全梯C+特別安全梯A+B	$[(3.14 \times 1.25) + (9.1 \times 3.94) + (2.55 \times 1.05)] + [(3.13 \times 1.25) + (10.05 \times 3.93)] + (3.96 \times 10.27) = 126.56\text{m}^2$	
	空調機房1+2+電力機房+電信機房+排煙室A+機電管道1+2+3+4+5+中繼水箱	$[(7.53 + 4.77) \times 9.59 / 2 + (1.6 \times 6.28)] + [(7.31 \times 5.01) + (9.54 \times 2.33) + (7.08 \times 1.85)] + (4.13 \times 5.26) + (4.04 \times 5.26) + (1.88 \times 3.44) + (1.6 \times 3.31) + (6.55 \times 1.05) + (1.56 \times 2.9) + (2.23 \times 5.01) + [(9 \times 0.86) + (1.02 \times 2.78) + (2.78 \times 2.78)] + (6.83 \times 11.2) = 313.23\text{m}^2$	
計入樓地板面積之陽台		$(3.55 \times 2.55) + (8.92 \times 1.6) + (1.12 \times 32.98) + (26.95 \times 1.6) + (3.12 \times 0.35) + (58 \times 1.6) + (4 \times 6.13) + [(50.21 + 50.67) \times 1.60 / 2] + (3.14 \times 0.35) + [(19.29 + 19.75) \times 1.60 / 2] + [(25.32 + 25.32) \times 3.10 / 2] + [(9.98 + 9.98) \times 1.67 / 2] = 429.98\text{m}^2$	429.98m ²
A棟六層樓地板面積：2768.22+429.98=3198.20m ²			
免計面積之梯廳檢討：		A棟排煙室兼梯廳：9*6.75=60.85m ² < 3198.2*10%=319.82m ² OK.	
免計面積之2M陽台檢討：		$[(95.41 + 94.83) \times 2 / 2] + (2 \times 32.58) + (4.29 \times 2) + (2 \times 4.19) + [(84.59 + 84.01) \times 2 / 2] = 440.97\text{m}^2$ 440.97-319.82=121.15m ² → 超過該層樓地板面積之百分之十部分計入樓地板面積	
免計面積之梯廳及陽台之合檢討：		60.85(免計梯廳)+319.82(免計陽台)=380.67m ² < 3198.2*15%=479.73m ² OK.	
A棟六層樓地板面積合計：3198.2-121.15(回計之陽台面積)=3319.35m ²			
A棟六層容積樓地板面積檢討：3319.35-126.56(安全梯)-313.23(機電設備空間)=2879.56m ²			

A棟6樓總面積3,700.02平方公尺
(樓地板3,198.2+梯廳60.85+陽台440.97)





承租使用範圍

七樓面積示意圖

使用類別	樓高
G2【辦公類場所】	4.5M

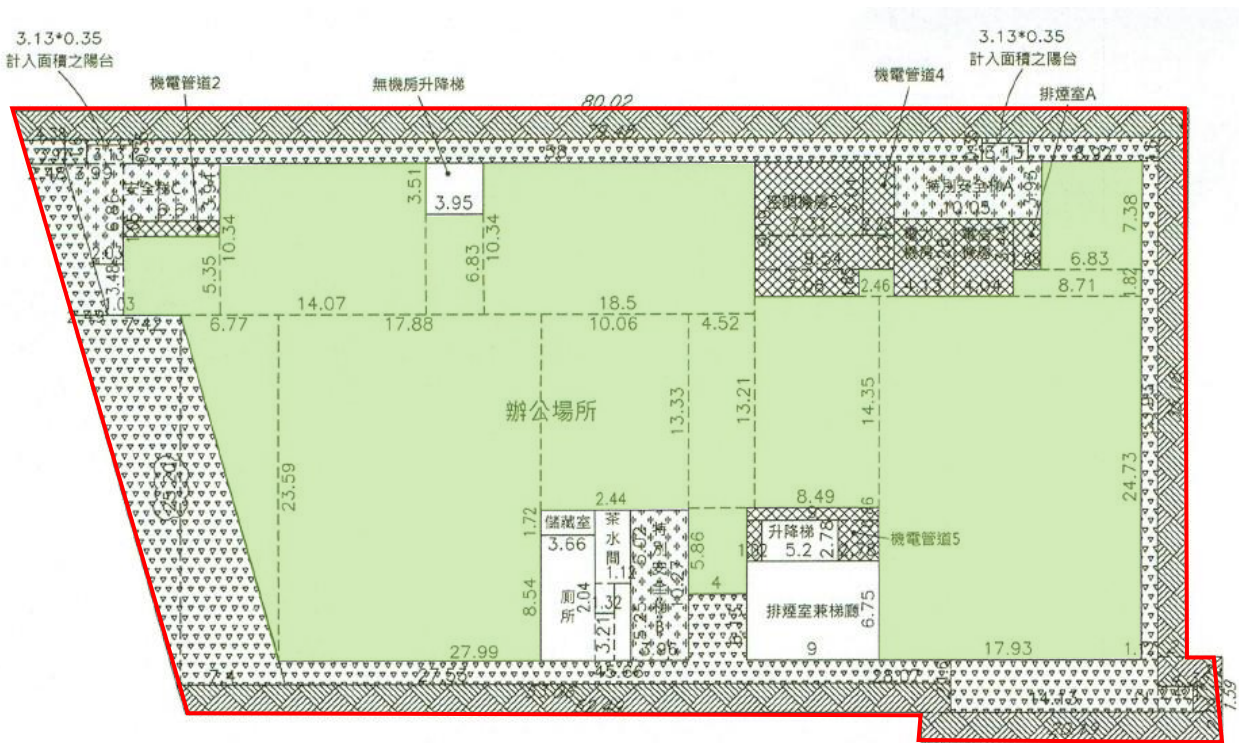
辦公場所	面積	範圍
1853.37	3350.75	機房、電梯空間、陽台、花園、安全梯2等



A棟七層面積計算			
名稱		計算式列	合計
A棟室內面積	辦公場所A	$(5.87 \times 2.38) + (2.13 \times 4.61) + (6.76 \times 4.1) + (8.46 \times 15.44) + [(8.46 + 5.91) \times 8.9 / 2] + (31.47 \times 10.27) + [(37.34 \times 11.68) - (35.1 \times 7.17)] + (30.57 \times 7) + (27.82 \times 1.48) + (14.09 \times 3.51) + (9.78 \times 3.51) = 1092.44 \text{ m}^2$	辦公場所A+B = 1092.44 + 760.93 = 1853.37 m ² + 117.68 + 43.35 + 126.56 + 222.49 = 2363.45 m ²
	辦公場所B	$(8.72 \times 9.19) + (4.2 \times 14.47) + (4 \times 20.21) + (17.93 \times 10.38) + \{(26.95 \times 14.35) - [(2.02 + 6.55) \times 12.44 / 2] - (7.84 \times 6.55)\} + (2.46 \times 1.85) + (8.71 \times 1.82) + (6.83 \times 7.38) = 760.93 \text{ m}^2$	
	廁所1+2+茶水間1+儲藏室+廁所3+茶水間2	$(8.42 \times 4.99) + (2.57 \times 2.23) + (3.28 \times 2.23) + (3.66 \times 3.08) + [(3.66 \times 7.19) + (1.32 \times 3.21) + (1.12 \times 5.25)] + [(2.44 \times 5.02) + (1.32 \times 2.04)] = 117.68 \text{ m}^2$	
	無機房升降梯+升降梯1+2	$(3.95 \times 3.51) + (5.2 \times 2.9) + (5.2 \times 2.78) = 43.35 \text{ m}^2$	
	安全梯C+特別安全梯A+B	$[(3.14 \times 1.25) + (9.1 \times 3.94) + (2.55 \times 1.05)] + [(3.13 \times 1.25) + (10.05 \times 3.93)] + (3.96 \times 10.27) = 126.56 \text{ m}^2$	
	空調機房1+2+電力機房+電信機房+排煙室A+機電管道1+2+3+4+5	$\{[(6.04 + 3.29) \times 9.59 / 2] + (1.6 \times 6.28)\} + [(7.31 \times 5.01) + (9.54 \times 2.33) + (7.08 \times 1.85)] + (4.13 \times 5.26) + (4.04 \times 5.26) + (1.88 \times 3.44) + (1.6 \times 3.31) + (6.55 \times 1.05) + (1.56 \times 2.9) + (2.23 \times 5.01) + [(9 \times 0.86) + (1.02 \times 2.78) + (2.78 \times 2.78)] = 222.49 \text{ m}^2$	
計入樓地板面積之陽台		$(8.87 \times 1.60) + (1.08 \times 33.93) + (7.98 \times 3.6) + (20.05 \times 1.6) + (3.13 \times 0.35) + (58 \times 1.6) + (4 \times 6.13) + [(50.27 + 50.67) \times 1.60 / 2] + (3.14 \times 0.35) + [(19.29 + 19.69) \times 1.60 / 2] + [(9.26 + 9.26) \times 3.10 / 2] + [(3.22 + 7.65) \times 15.44 / 2] + [9.98 + 9.98] \times 3.10 / 2 = 486.66 \text{ m}^2$	486.66 m ²
A棟七層樓地板面積：2363.45 + 486.66 = 2850.11 m ²			
免計面積之梯廳檢討：		A棟排煙室兼梯廳：9*6.75=60.85 m ² < 2850.11*10%=285.01 m ² OK.	
免計面積之2M陽台檢討：		$[(95.41 + 94.83) \times 2 / 2] + (38.77 \times 2) + (11.79 \times 2) + [(74.5 + 73.92) \times 2 / 2] = 439.79 \text{ m}^2 > 2850.11 \times 10\% = 285.01 \text{ m}^2$ 439.79 - 285.01 = 154.78 m ² ← 超過該層樓地板面積之百分之十部分計入樓地板面積	
免計面積之梯廳及陽台之合檢討：		60.85(免計梯廳) + 285.01(免計陽台) = 345.86 m ² < 2850.11*15% = 427.52 m ²	
A棟七層樓地板面積合計：2850.11 + 154.78(回計之陽台面積) = 3004.89 m ²			
A棟七層容積樓地板面積檢討：3004.89 - 126.56(安全梯) - 222.49(機電設備空間) = 2655.84 m ²			

A棟7樓總面積3,350.75平方公尺
(樓地板2,850.11+梯廳60.85+陽台439.79)





☐ 承租使用範圍

八樓面積示意圖

辦公場所	面積	範圍
1759.53	3104.22	機房、電梯空間、陽台、花園、安全梯2等

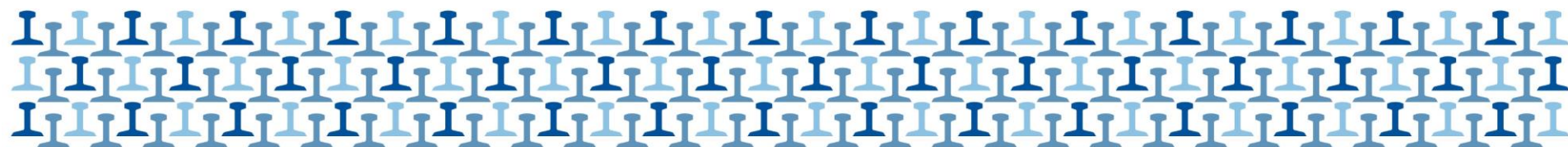


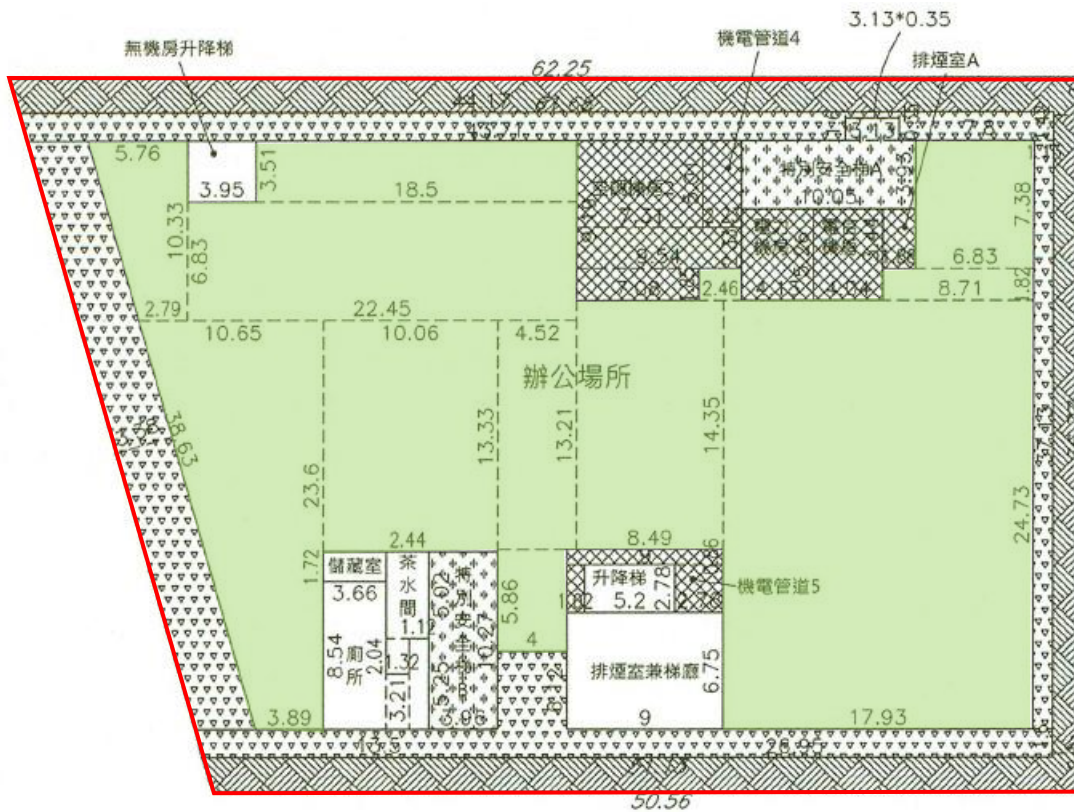


A棟八層樓地板面積計算

A棟八層樓地板面積計算			
名稱		計算式列	合計
A棟室內面積	辦公場所	$[(2.03+1.03)*3.48/2]+(6.6*5.35)+(14.07*10.34)+(3.95*6.83)+(18.5*10.34)+(6.77*23.64/2)+(17.88*23.59)+(10.06*13.33)+(4.52*13.21)+(4*5.86)+(8.49*14.35)+(2.46*1.85)+(17.93*24.73)+(8.71*1.82)+(6.83*7.38)=1759.53\text{m}^2$	辦公場所：1759.53m ²
	廁所+茶水間+儲藏室	$[(3.66*8.54)+(1.32*3.21)+(1.12*5.25)]+[(2.44*5.02)+(1.32*2.04)]+(3.66*1.72)=62.62\text{m}^2$	+62.62+28.27
	無機房升降梯+升降梯	$(3.95*3.51)+(5.2*2.78)=28.27\text{m}^2$	+134.69+157.86=
	安全梯C+特別安全梯A+B	$\{[(3.99+2.03)*6.86/2]+(3.13*1.25)+(6.6*3.94)\}+[(3.13*1.25)+(10.05*3.93)]+(3.96*10.27)=134.69\text{m}^2$	2142.97m ²
	空調機房2+電力機房+電信機房+排煙室A+機電管道2+4+5	$[(7.31*5.01)+(9.54*2.33)+(7.08*1.85)]+(4.13*5.26)+(4.04*5.26)+(1.88*3.44)+(6.6*1.05)+(2.23*5.01)+[(9*0.86)+(1.02*2.78)+(2.78*2.78)]=157.86\text{m}^2$	
A棟計入樓地板面積之陽台		$(2.42*1.77)+(8.92*1.60)+(1.12*33.93)+(28.07*1.60)+(14.13*2.00)+(3.13*0.35)+(58.00*1.60)+(4.00*6.13)+[(27.53+27.99)*1.60/2]+[(7.40+7.42)*25.20/2]+(3.13*0.35)+[(2.48+2.49)*10.34/2]+[(3.97+4.38)*1.60/2]=512.76\text{m}^2$	512.76m ²
A棟八層樓地板面積：2142.97+512.76=2655.73m ²			
免計面積之梯廳檢討：		A棟排煙室兼梯廳：9*6.75=60.85m ² < 2655.73*10%=265.57m ² OK.	
免計面積之2M陽台檢討：		$[(80.02+79.45)*2/2]+(35.18*2)+(4.35*2)+(2*1.59)+(20.19*2)+[(53.06+52.49)*2/2]=387.64\text{m}^2$ 387.64-265.57=122.07m ² ← 超過該層樓地板面積之百分之十部分計入樓地板面積	
免計面積之梯廳及陽台之合檢討：		60.85(免計梯廳)+265.57(免計陽台)=326.42m ² < 2655.73*15%=398.36m ² OK.	
A棟八層樓地板面積合計		2655.73-122.07(回計之陽台面積)=2777.8m ²	
A棟八層容積樓地板面積合計：2777.8-134.69(安全梯)-157.86(機電設備空間)=2485.25m ²			

A棟8樓總面積3,104.22平方公尺
(樓地板2,655.73+梯廳60.85+陽台387.64)





承租使用範圍

九樓面積示意圖

使用類別	樓高
G2【辦公類場所】	4.5M

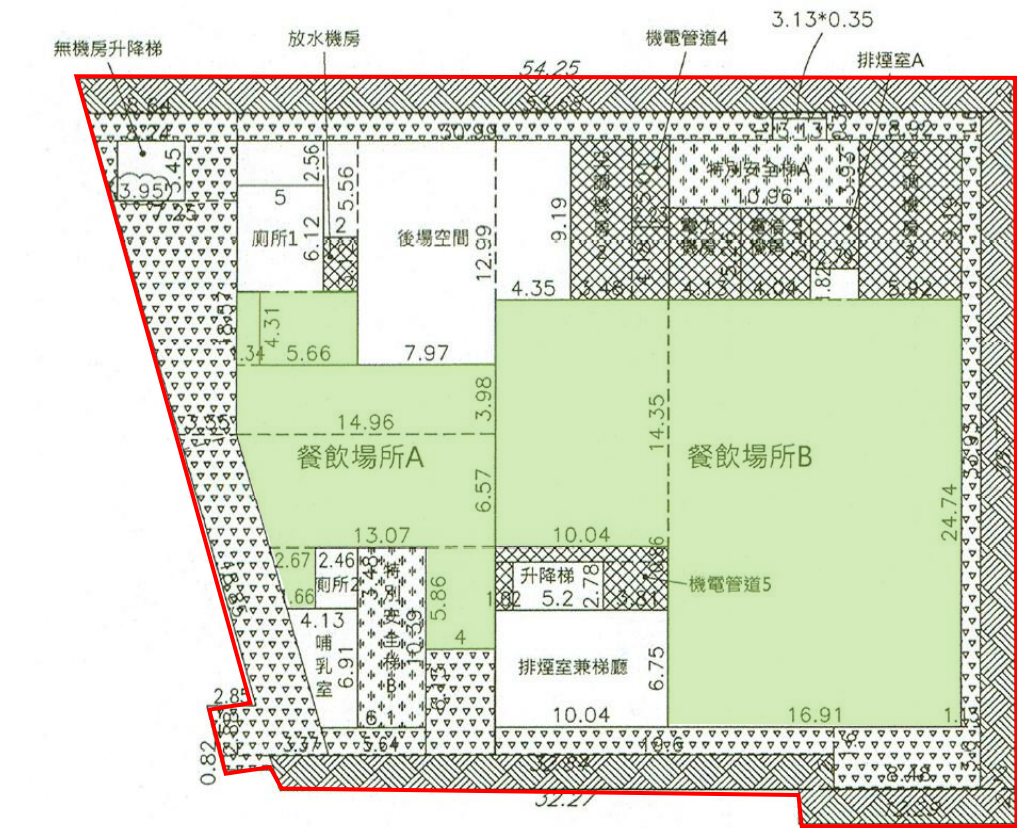
辦公場所	面積	範圍
1287.62	2319.59	機房、電梯空間、陽台、花圃、安全梯2等



A棟九層樓地板面積計算			
名稱		計算式列	合計
A棟室內面積	辦公場所	$[(2.79+5.76)*10.33/2]+(18.5*3.51)+(22.45*6.83)+[(3.89+10.65)*23.6/2]+(10.06*13.33)+(4.52*13.21)+(4*5.86)+(8.49*14.35)+(2.46*1.85)+(17.93*24.73)+(8.71*1.82)+(6.83*7.38)=1287.62\text{m}^2$	辦公場所: <u>1287.62m²</u>
	廁所+茶水間+儲藏室	$[(3.66*8.54)+(1.32*3.21)+(1.12*5.25)]+[(2.44*5.02)+(1.32*2.04)]+(3.66*1.72)=62.62\text{m}^2$	+62.62+28.27
	無機房升降梯+升降梯	$(3.95*3.51)+(5.2*2.78)=28.27\text{m}^2$	+84.15+150.95=
	特別安全梯A+B	$[(3.13*1.25)+(10.05*3.93)]+(3.96*10.27)=84.15\text{m}^2$	1613.61m ²
	空調機房2+電力機房+電信機房+排煙室A+機電管道4+5	$[(7.31*5.01)+(9.54*2.33)+(7.08*1.85)]+(4.13*5.26)+(4.04*5.26)+(1.88*3.44)+(2.23*5.01)+[(9*0.86)+(1.02*2.78)+(2.78*2.78)]=150.95\text{m}^2$	
計入樓地板面積之陽台		$(1.13*37.13)+(7.80*1.60)+(26.95*1.60)+(3.13*0.35)+[(43.71+44.17)*1.60/2]+(4.00*6.12)+[(13.50+13.95)*1.60/2]+[(38.63+38.63)*3.38/2]=345.97\text{m}^2$	345.97m ²
A棟九層樓地板面積：1613.61+345.97=1959.58m ²			
免計面積之梯廳檢討：		A棟排煙室兼梯廳：9*6.75=60.85m ² < 1959.58*10%=196m ² OK.	
免計面積之2M陽台檢討：		$[(62.25+61.68)*2/2]+(2*36.77)+[(51.13+50.56)*2/2]=299.16\text{m}^2$ 299.16-196=103.16m ² ← 超過該層樓地板面積之百分之十部分計入樓地板面積	
免計面積之梯廳及陽台之合檢討：		60.85(免計梯廳)+196(免計陽台)=256.85m ² < 1959.58*15%=293.94m ² OK.	
A棟九層樓地板面積合計		<u>1959.58</u> +103.16(回計之陽台面積)=2062.74m ²	
A棟九層容積樓地板面積合計：2062.74-84.15(安全梯)-150.95(機電設備空間)=1827.64m ²			

A棟9樓總面積2,319.59平方公尺
(樓地板1,959.58+梯廳60.85+陽台299.16)





☐ 承租使用範圍

十樓面積示意圖

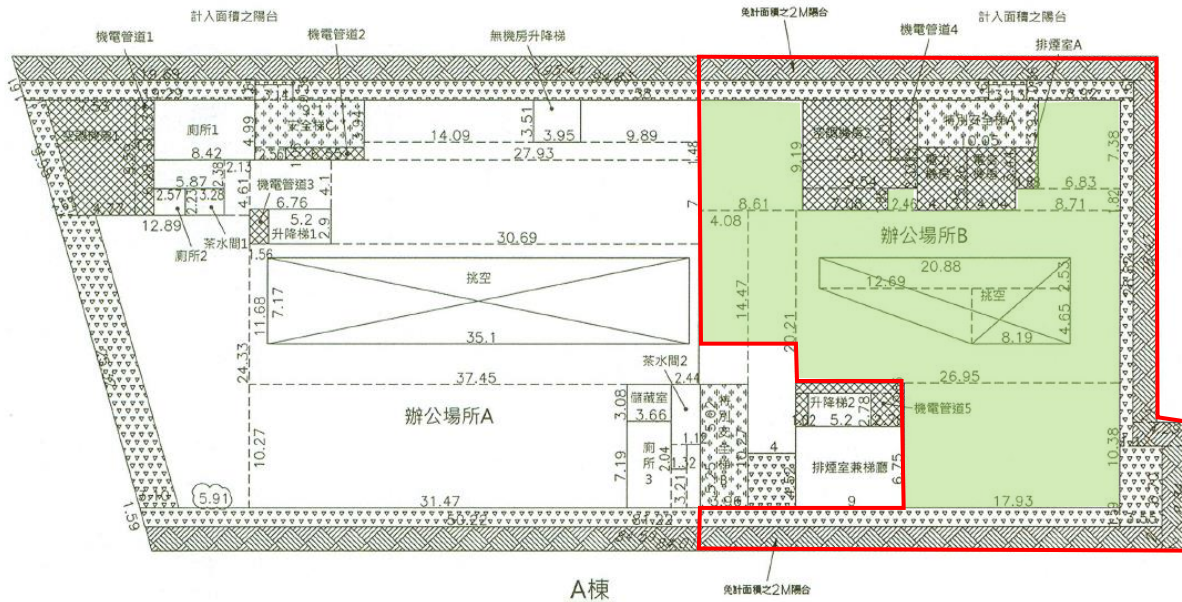




A棟十層樓地板面積計算			
名稱	計算式列	合計	
A棟室內面積	餐飲場所A	$(1.34*4.31)+(14.96*3.98)+((14.96+13.07)*6.57/2)+((1.66+2.67)*3.48/2)+(4*5.86)=188.44m^2$	餐飲場所A+B+後場空間 =188.44+567.47 +167.41=923.32m ² +85.15+27.90 +88.06+187.89= 1312.32m ²
	餐飲場所B	$(10.04*14.35)+(2.79*1.82)+(16.91*24.74)=567.47m^2$	
	後場空間	$(5*2.56)+(2*5.56)+(7.97*12.99)+(4.35*9.19)=167.41m^2$	
	廁所1+2+哺乳室	$((5*6.12)+(5.66*4.31))+(2.46*3.48)+((4.13+2.15)*6.91/2)=85.15m^2$	
	無機房升降梯+升降梯	$(3.9*3.45)+(5.2*2.78)=27.90m^2$	
	特別安全梯A+B	$[(3.13*1.25)+(10.96*3.93)]+(3.95*10.39)=88.06m^2$	
	放水機房+空調機房2+3+電力機房+電信機房+排煙室A+機電管道4+5	$(2*3.12)+[(3.48*9.19)+(2.23*4.18)]+(4.13*5.26)+(4.04*5.26)+(2.79*3.44)+(5.92*9.19)+(2.23*5.01)+[(10.04*0.86)+(1.02*2.78)+(3.81*2.78)]=187.89m^2$	
計入樓地板面積之陽台	$((3.35+8.64)*18.57/2)-(3.95*3.45)+(30.99*1.6)+(3.13*0.35)+(8.92*1.6)+(1.13*33.93)+(8.48*3.6)+(19.6*1.6)+(4*6.13)+((5.64+6.10)*1.60/2)+((2.85+2.90)*0.82/2)+((2.85+2.91)*3.7/2)+((3.35+3.42)*18.85/2)-369.82m^2$	369.82m ²	
A棟十層樓地板面積：1312.32+369.82=1682.14m ²			
免計面積之梯廳檢討：	A棟排煙室兼梯廳：10.04*6.75=67.74m ² < 1682.14*10%=168.21m ² OK.		
免計面積之2M陽台檢討：	$(53.68*2)+(38.77*2)+(12.29*2)+[(32.84+32.27)*2/2]=275.16m^2 > 1682.14*10%=168.21m^2$ 275.16-168.21=106.95m ² ← 超過該層樓地板面積之百分之十部分計入樓地板面積		
免計面積之梯廳及陽台之合檢討：	67.74(免計梯廳)+168.21(免計陽台)=235.95m ² < 1682.14*15%=252.32m ² OK.		
A棟十層樓地板面積合計：1682.14+106.95(回計之陽台面積)=1789.09m ²			
A棟十層容積樓地板面積合計：1789.09-88.06(安全梯)-187.89(機電設備空間)=1513.14m ²			

A棟10樓總面積2,025.04平方公尺
(樓地板1,682.14+梯廳67.74+陽台275.16)





□ 增租使用範圍

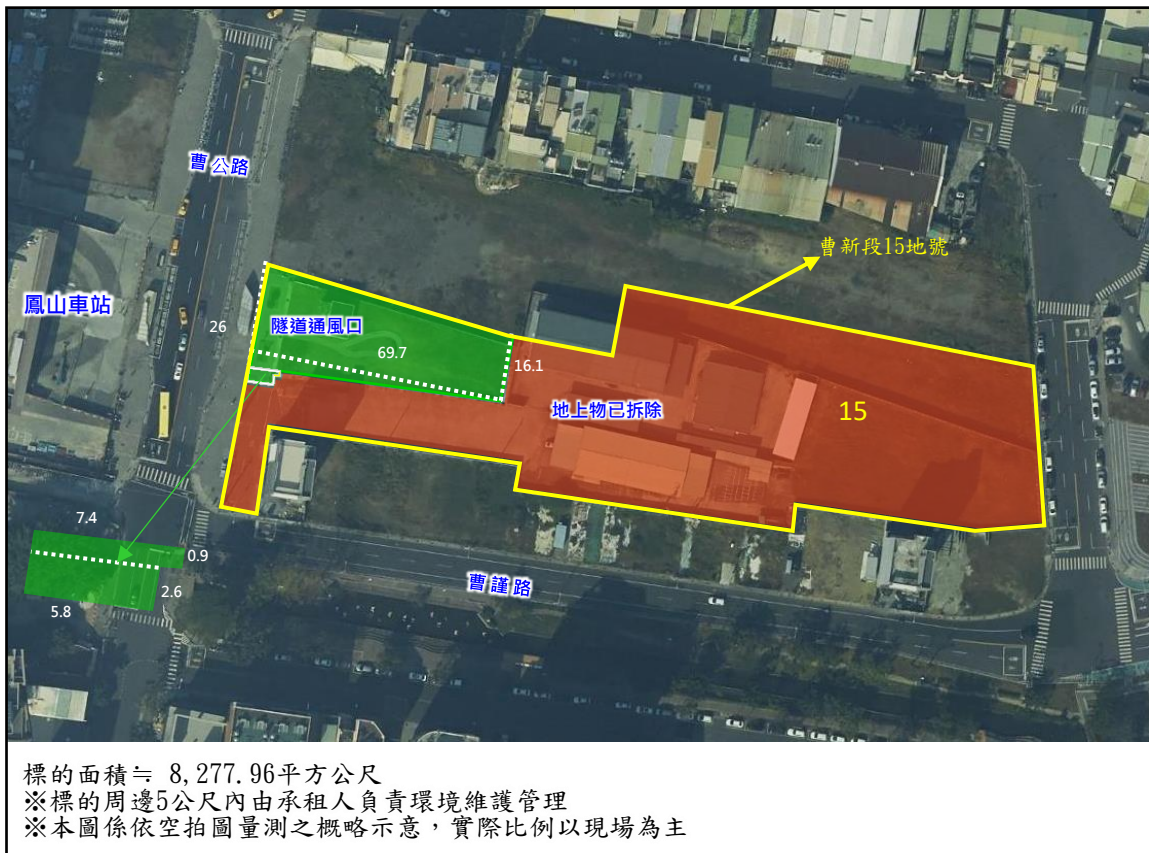
增租空間：五樓東側面積示意圖

使用類別	樓高
G2【辦公類場所】	4.5M

辦公場所	面積	範圍
742.63	1088.29	機房、電梯空間、陽台、花圃、安全梯2等



高雄市鳳山區曹新段15地號部分土地（鳳山站前停車場）位置面積圖





高雄市鳳山區曹新段15地號部分土地（鳳山站前停車場）位置圖



面積約8,277.96平方公尺
汽車245格
機車600格

