

擬訂臺北市北投區大業段二小段712地號等27筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案




自辦公聽會簡報

實施者：品嘉建設股份有限公司
規劃團隊：李浩原建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司
估價單位：政大不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
第一太平戴維斯不動產估價師事務所

中華民國 113 年 8 月 12 日

壹、會議開始	14 : 30
貳、主席致詞	14 : 30 ~ 14 : 35
參、擬訂事業及權利變換 計畫說明	14 : 35 ~ 15 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	15 : 10 ~ 15 : 20
伍、詢問與答覆	15 : 20 ~ 16 : 10
陸、散會	16 : 10



議程

■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市北投區大同里

陳文鈴里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■ 品嘉建設股份有限公司

■ 李浩原建築師事務所

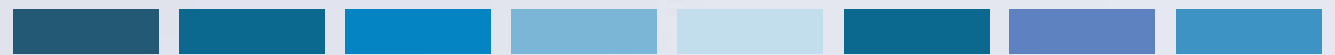
■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 政大不動產估價師聯合事務所

■ 連邦不動產估價師聯合事務所

■ 第一太平戴維斯不動產估價師事務所

- 一.辦理緣起
- 二.都市更新事業計畫
- 三.建築規劃設計說明
- 四.權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.07.30~113.08.01)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年8月1日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://en-rich.com.tw/>



都市更新事業計畫

■實施者

品嘉建設股份有限公司(負責人：徐秀蘭)

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段1號5樓

電話：(02)7709-5588

■顧問團隊

• 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

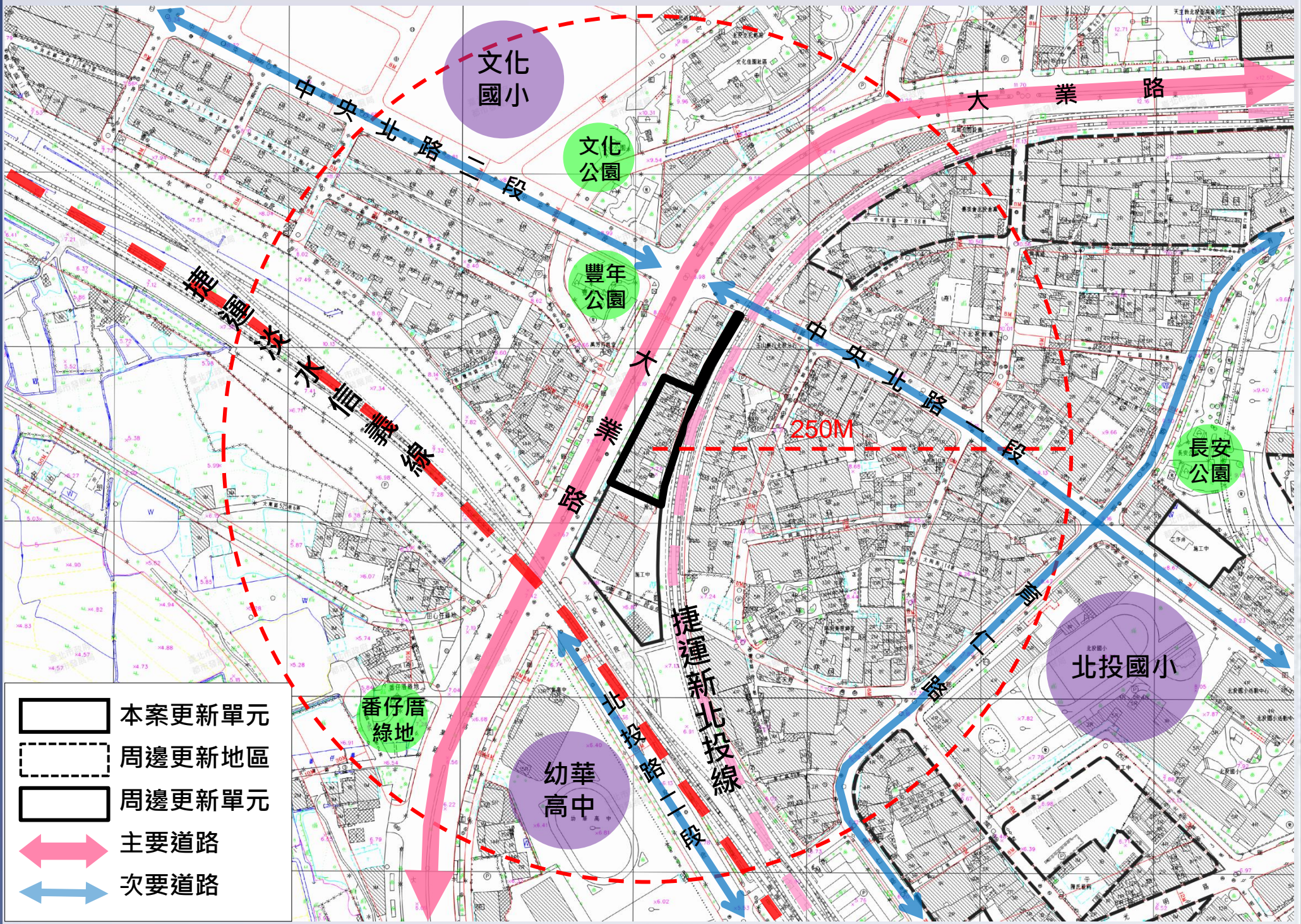
• 建築規劃設計

李浩原建築師事務所 (負責人：李浩原)

聯絡地址：臺北市信義區信義路四段375號6樓之8

電話：(02)2722-3127



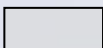
更新單元周邊區位關係

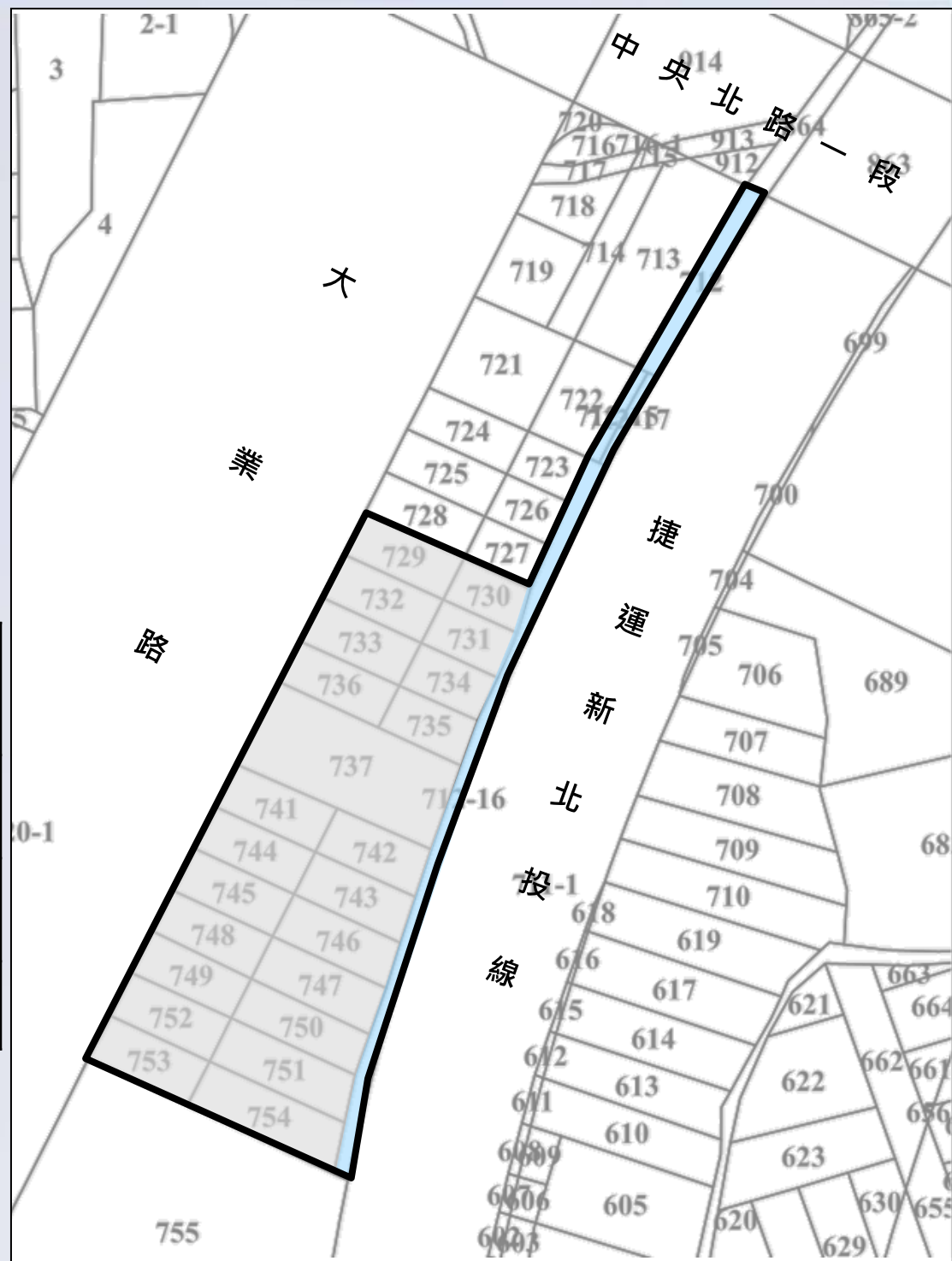


更新單元範圍包括臺北市北投區大業段二小段712、712-15、712-16、712-17、729、730、731、732、733、734、735、736、737、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754地號等27筆土地，土地總面積1,251.00m²，其中712、712-15、712-16、712-17地號為中華民國所有，管理單位為交通部台灣鐵路管理局，其餘均為私有土地。

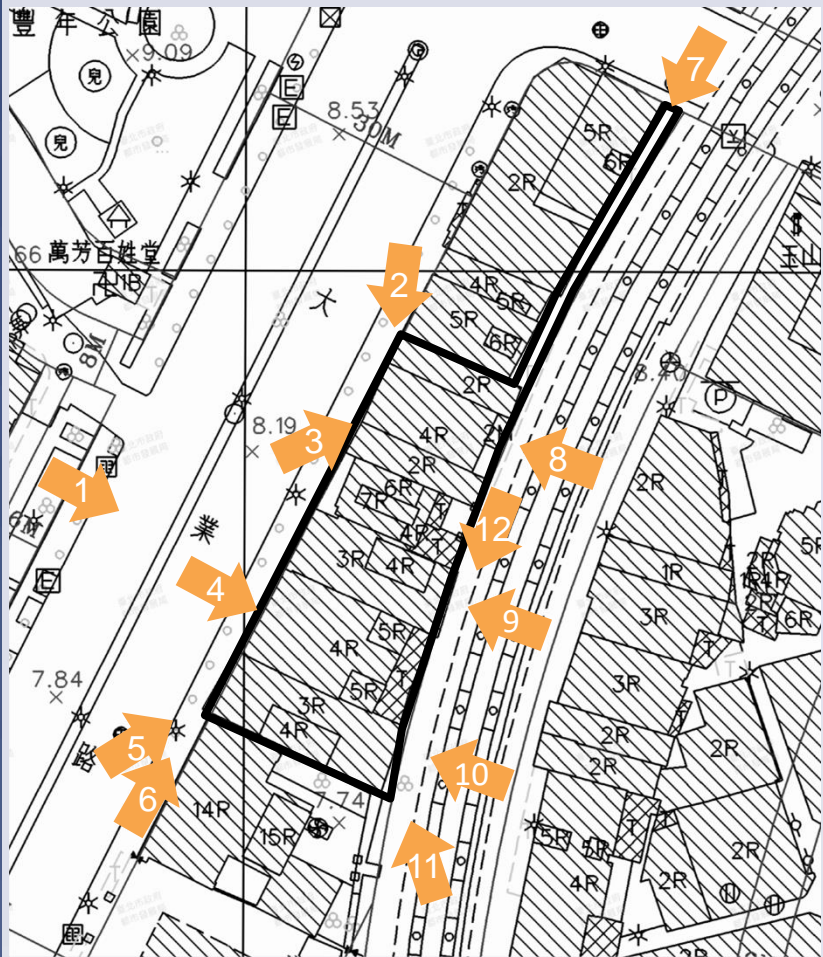
土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	143.00	0.00%	0	11.43%
私有土地	1,108.00	100.00%	58	88.57%
合計	1,251.00	100.00%	58	100.00%

圖例

-  更新單元範圍
-  公有土地
-  私有土地



更新單元範圍現況照片



圖例： 更新單元範圍 拍攝角度



請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 品嘉建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

■採權利變換方式實施：

■採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號				
建物門牌號				
坐落地號	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數		
	積	面積(C) 權利範圍(D) 持分面積 E=C*D	主建物總面積(A)	
			附屬建物面積(B)	
			面積(C)	
			權利範圍(D)	
			持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)				
持分面積(m ²)(A+B+E)*F				

立同意書人(本人)：

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

(簽名並蓋章)

統一編號：

簽署
人印

統一編號：

簽署
人印

聯絡地址：

簽署
人印

聯絡地址：

簽署
人印

聯絡電話：

簽署
人印

聯絡電話：

簽署
人印

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫撤銷同意，並
- 6.注意事項 3、

以上雙框線內資訊由實施者填具

請提出

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	53	1,251.00	45	2,503.08
公有(a)	1	143.00	0	0.00
私有(b=A-a)	52	1,108.00	45	2,503.08
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	52	1,108.00	45	2,503.08
法定同意比例%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路退縮留設無遮簷人行步道，提供舒適、安全之步行空間。

■ 加強植栽綠化並改善市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色，進行整體景觀及植栽設計，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

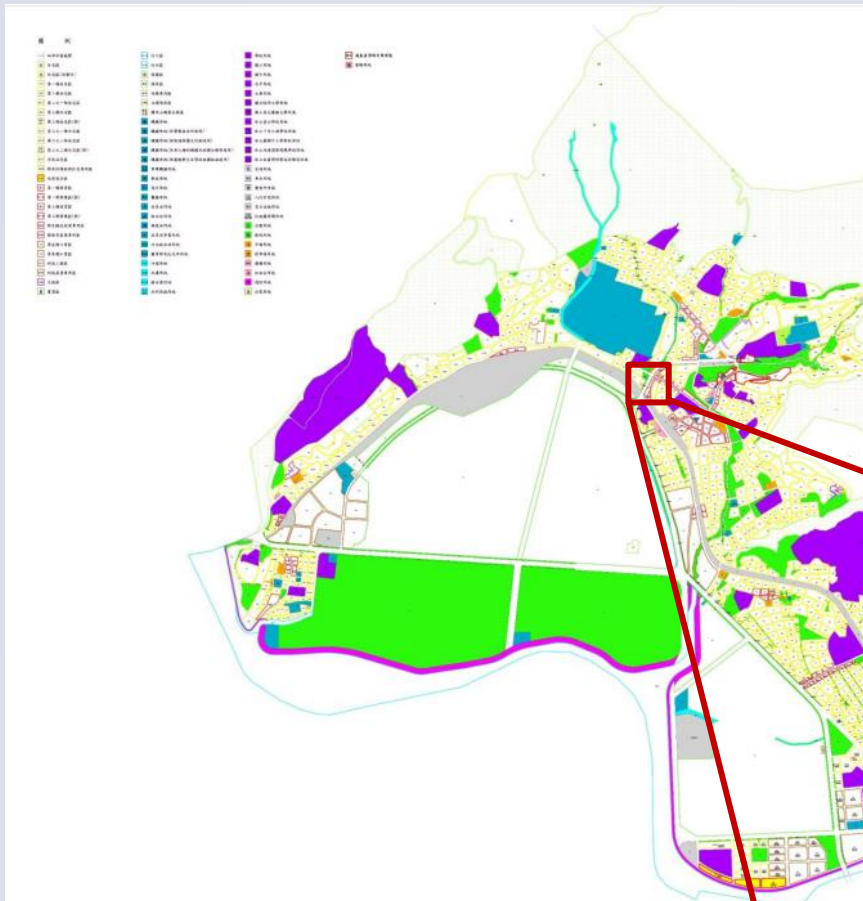
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)



土地使用分區：
第三種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區)
面積：1,251.00m²
建蔽率：45%
容積率：400%



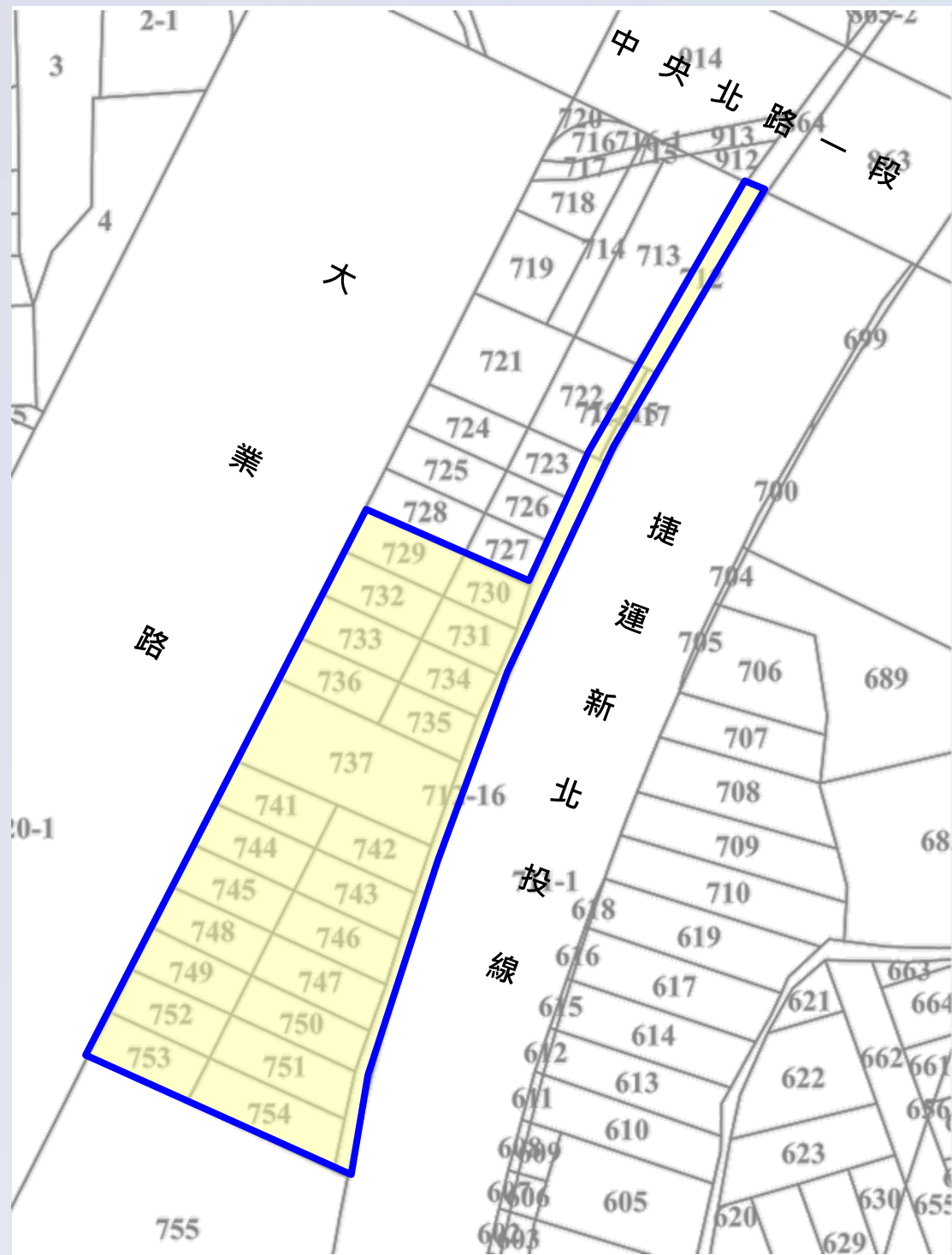
申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目		申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	292.76	5.85%
	第十條	取得候選綠建築證書(黃金級)	400.32	8.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(黃金級)	400.32	8.00%
	第十二條	新建住宅性能評估無障礙環境(第二級)	150.12	3.00%
	第十三條	耐震設計標章	500.40	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵	175.14	3.50%
	小計		1,919.06	38.35%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。	50.04	1.00%
	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	302.31	6.04%
	建築規劃設計(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	150.12	3.00%
	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量3%以上，給予1%獎勵。	50.04	1.00%
	促進都市更新(二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%。	57.97	1.16%
	小計		610.48	12.20%
都市更新容積獎勵合計		2,529.55	50.55%	
都市更新容積獎勵上限值		2,502.00	50.00%	
防災都更(擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案)		1,097.86	21.94%	
容積獎勵總計		3,599.86	71.94%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告「都市更新建築容積獎勵辦法」、臺北市政府112年9月18日公告「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」、113年3月28日公告「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準

處理方式及區段劃分

本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- (1) 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- (2) 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之110%為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- (3) 選配一個房屋單元至多一併選配一位停車位為原則。
- (4) 地下層設置1部裝卸車位(車位編號B1-96)、1部無障礙車位(車位編號B3-73)及3部充電車位(車位編號B2-94、B3-74、B4-54)，均計入大公無開放選配，另其他1部無障礙車位(車位編號B2-93)則提供具有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)優先選配。
- (5) 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- (6) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本案都市更新事業之相關辦理費用由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付與實施者。

■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，租金水準以[實施者委託不動產估價機構](#)查估，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)	1,607,553,571
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)		102,255,512
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		94,074,457
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		46,601,160
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		517,028,731
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		2,367,513,431
預估共同負擔比例		60.37%

註：上表依110.01.15修正公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估且需配合結果選配調整，實際結果應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

留設友善人行空間	本案於西側大業路留設騎樓及無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	<p>本案依都市更新事業計畫規劃取得「黃金級」綠建築標章，實施者取得「黃金級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。</p> <p>依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，提撥50%之公共基金為綠建築維護費用。</p>
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「 黃金級 」智慧建築標章，實施者取得「黃金級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
無障礙	依都市更新事業計畫規劃取得 新建住宅性能評估之無障礙環境第二級 ，實施者取得新建住宅性能評估之無障礙環境第二級後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得「 耐震設計標章 」，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 96部汽車停車位、109部機車停車位，其中1部無障礙車位、1部裝卸車位、3部充電車位及機車停車位為社區共用車位 ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸 60CMx30CM ，材質為石材，陰影刻度 3~5MM ，設置年度依申領使用執照當年為準，由 管理委員會負責後續管理維護 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， 結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年 ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

預定實施進度

工作項目		113年	115年					116年	119年						120年						
		9月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	申請事業及權利變換計畫報核																				
2	事業及權利變換計畫核定公告																				
3	申請拆除及建造執照																				
4	改良物殘餘價值補償																				
5	申請更新期間稅捐減免																				
6	土地補償發放作業																				
7	地上物騰空拆除																				
8	工程施工																				
9	申請使用執照																				
10	送水送電																				
11	申請測量																				
12	釐正圖冊																				
13	接管																				
14	計算及找補差額價金																				
15	產權登記																				
16	申請更新後稅捐減免																				
17	更新成果備查																				

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



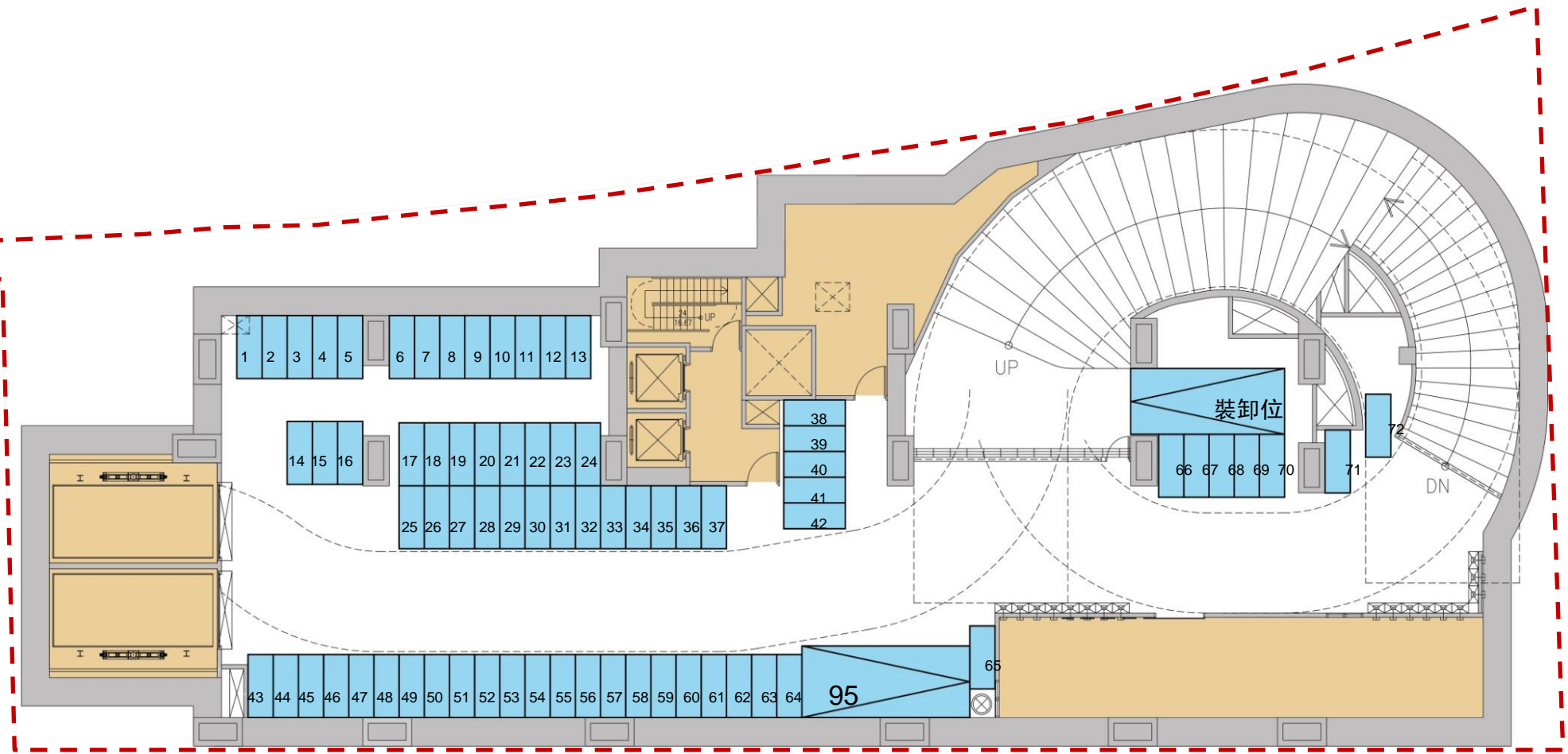
建築規劃設計說明

建築概要說明

基地面積	商業區 (建蔽率45% , 容積率400%) 1,251 m ²	使用面積 1,251 m ²	約378.43坪
使用用途	興建地下五層 地上二十三層 住商集合住宅	1F -住宅大廳、一般零售業	/
		2F - 一般事務所	
		3F ~ 23F - 集合住宅	
		B1 ~ B5F - 社區停車場	
基準容積FA	1,251 m ² X 400% = 5,004 m ²	5,004 m ²	1,513.71坪
都更獎勵ΔFa	5,004 m ² X 50.0% = 2,502 m ² (最高獎勵值)	2,502 m ²	756.86坪
防災都更獎勵ΔFb	5,004 m ² X 21.94% = 1,097.86 m ² (最高獎勵值)	1,097.86 m ²	332.10坪
總容積面積ΔFA	FA + ΔFa + ΔFb + ΔFc = 8,603.86 m ²	8,603.86 m ²	2,602.67坪
地上層樓地板面積	包含免計容積之樓電梯廳與機電面積 267.49 + 433.35 + 422.23 x 13 + 297.32 x 4 + 280.13 x 4 + 3.96 = 8,603.59 m ²	8,603.59 m ²	2,602.59坪
總樓地板面積	包含地下五層與屋突三層 906.01 x 5 + 457.33 + 532.95 + 516.66 x 13 + 391.29 x 4 + 374.1 x 4 + 96.81 x 3 = 15,597.45 m ²	15,588.90 m ²	4,715.64坪
規劃戶數	一般零售業：5戶，一般事務所：6戶 住宅：118戶	129戶	/
停車數	汽車：法定92輛、實設96輛 機車：法定105輛、實設109輛		/

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

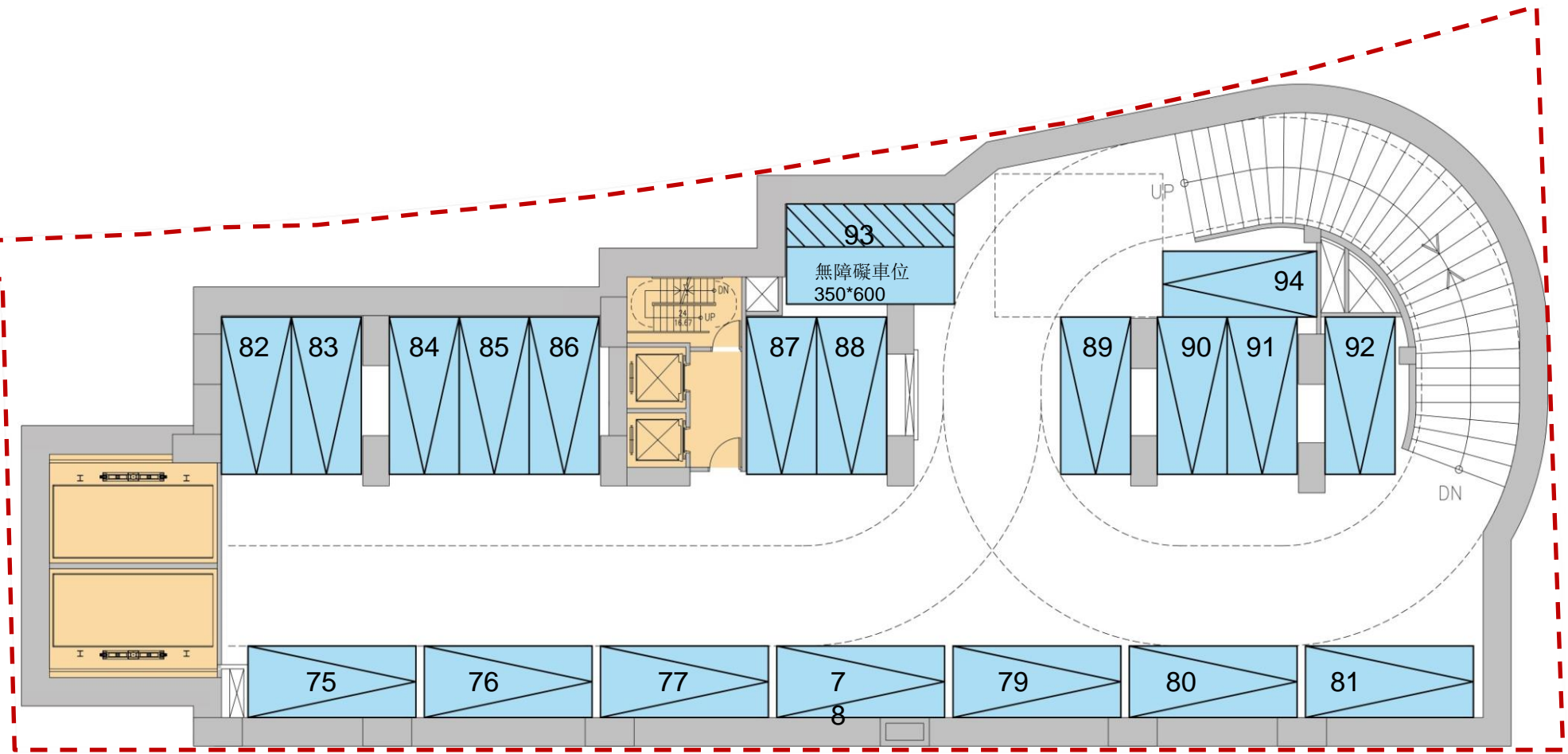
地下一層平面圖



- 公共空間
- 汽機車停車位

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖

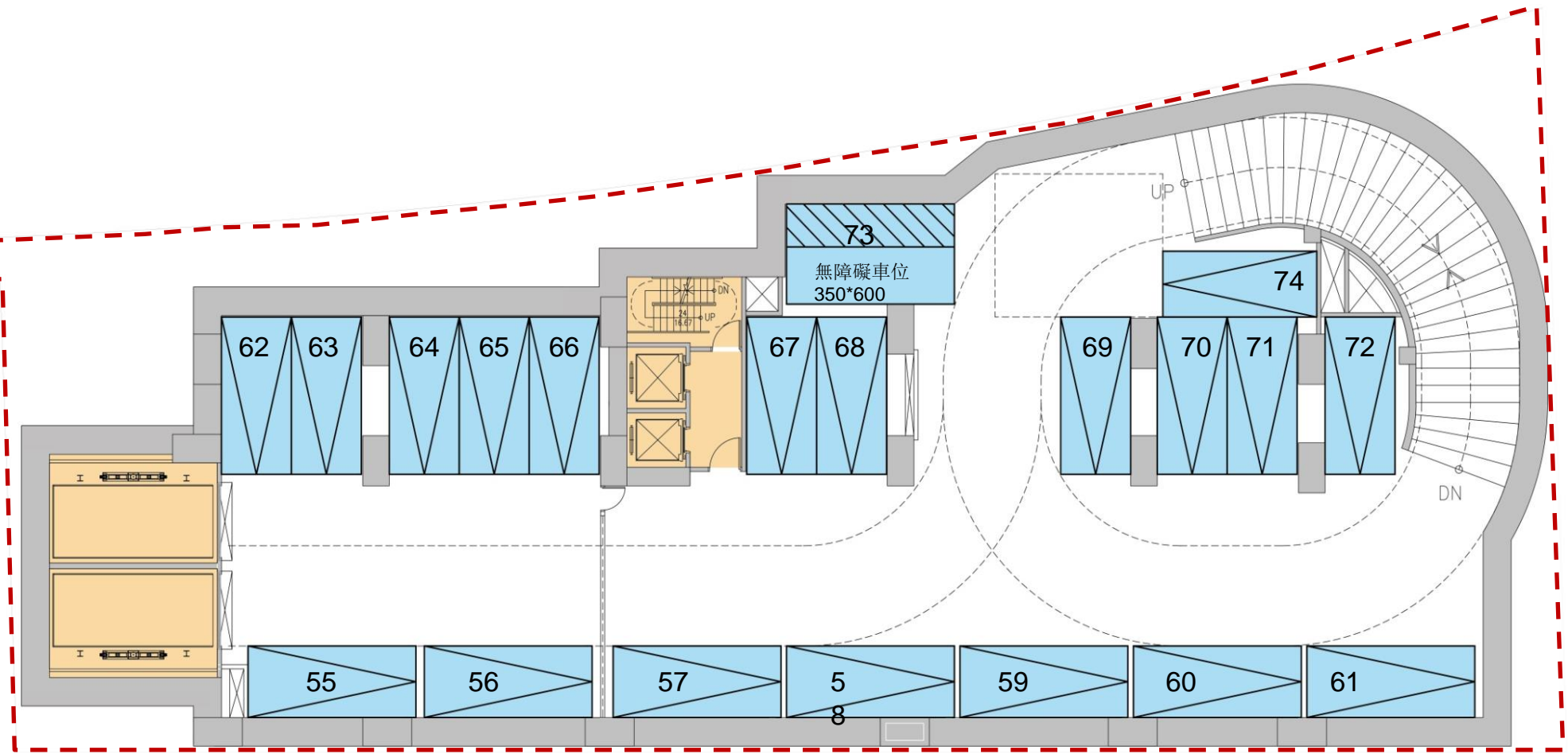


公共空間

汽機車停車位

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

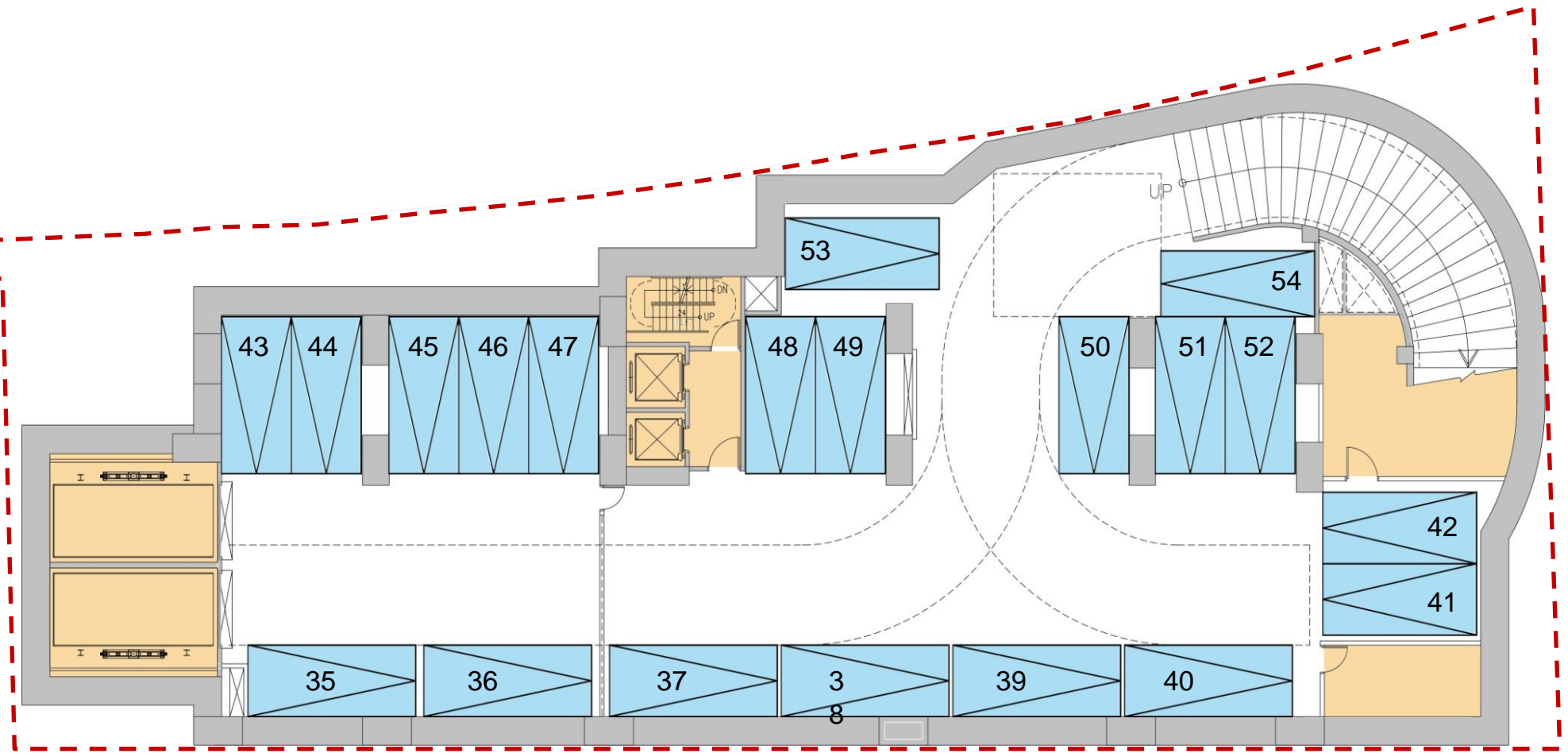
地下三層平面圖



- 公共空間
- 汽機車停車位

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下四層平面圖

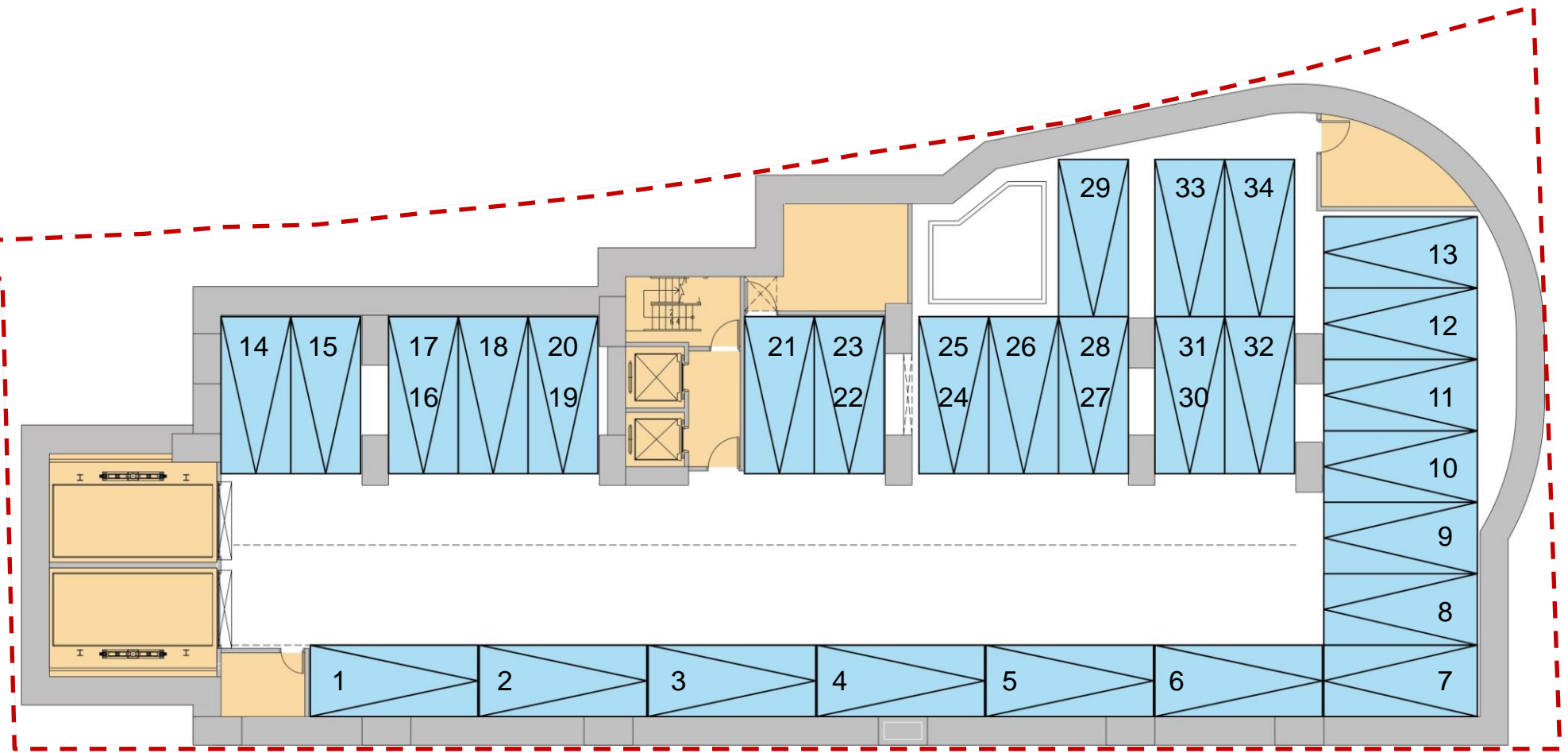


公共空間

汽機車停車位

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

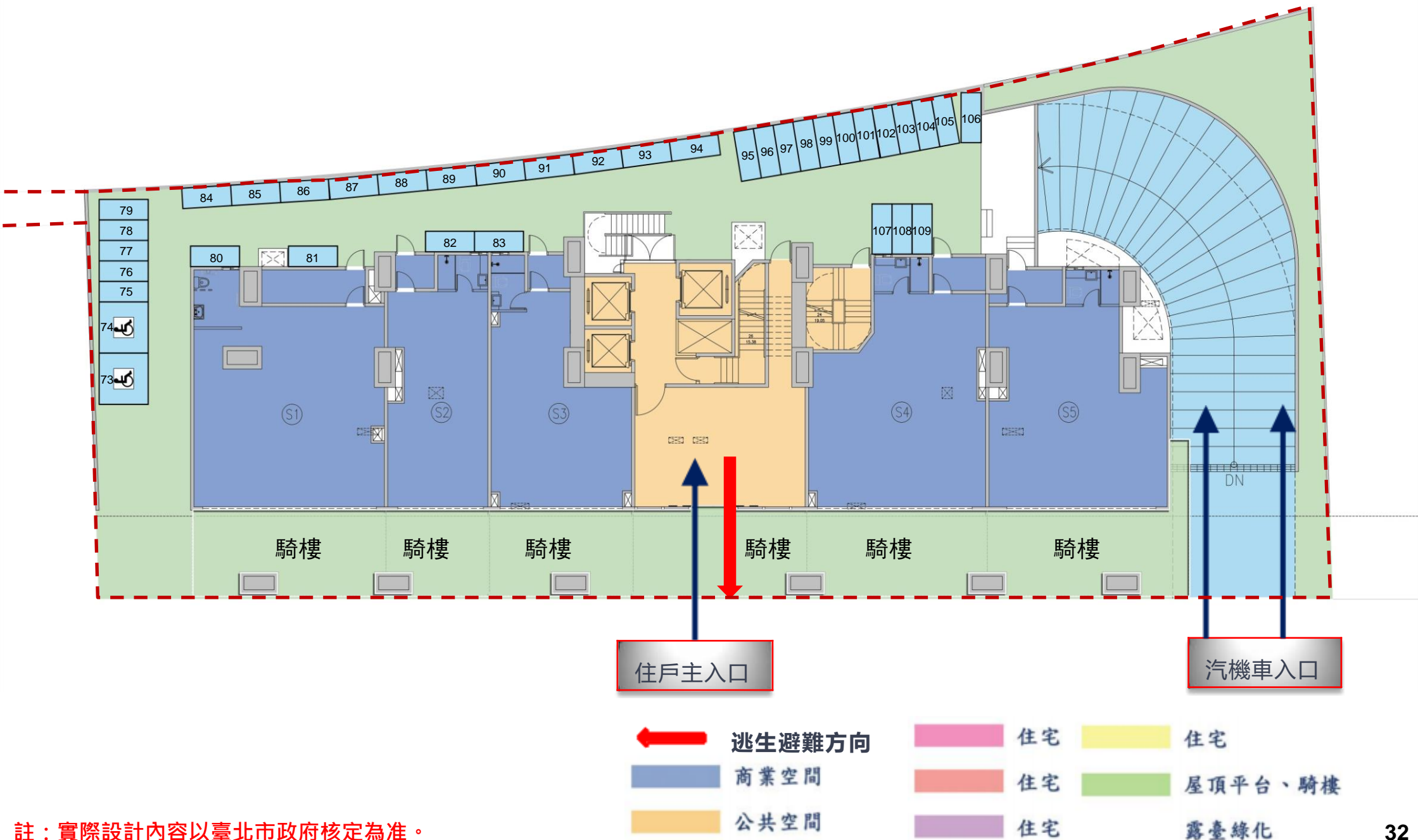
地下五層平面圖



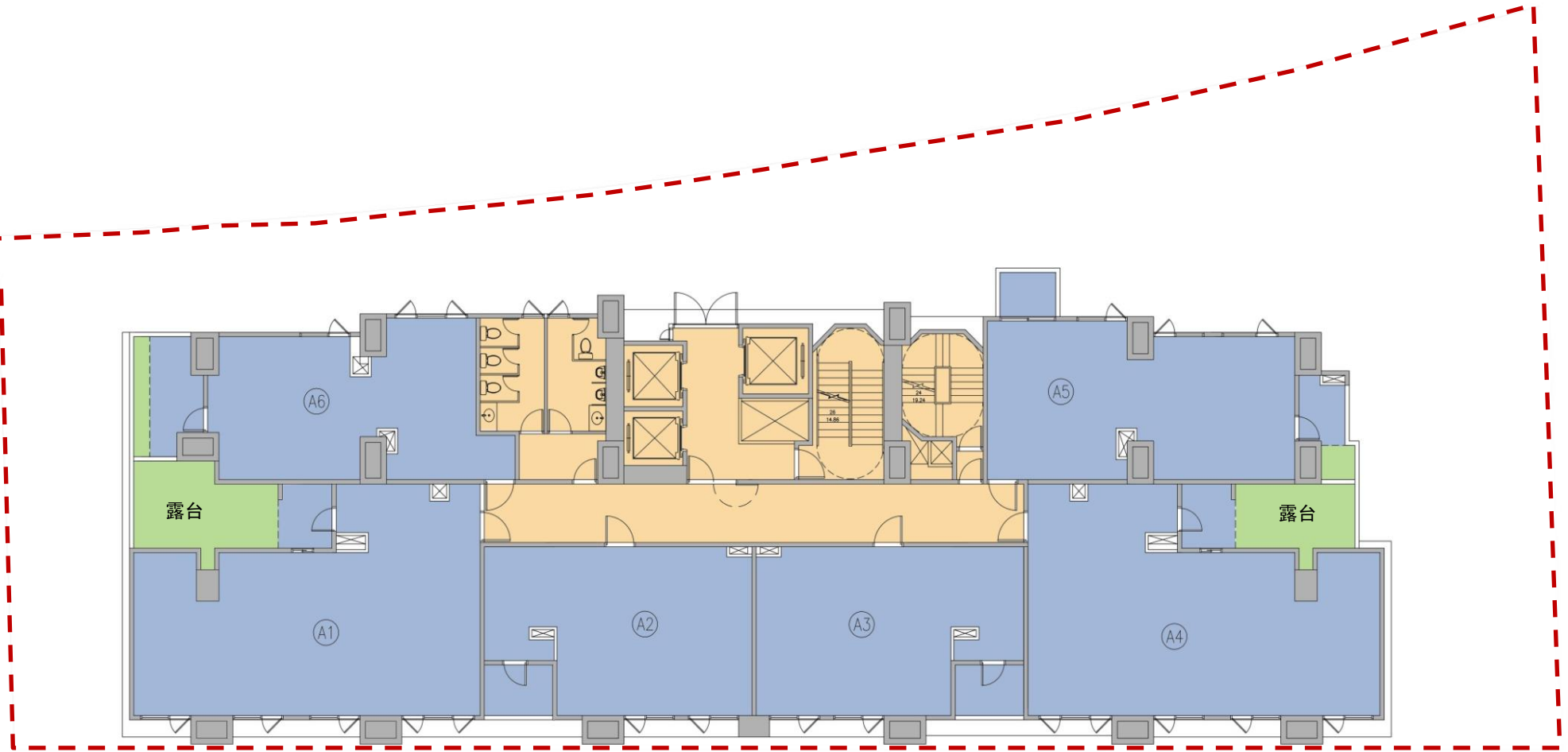
- 公共空間
- 汽機車停車位



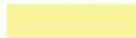





註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層平面圖



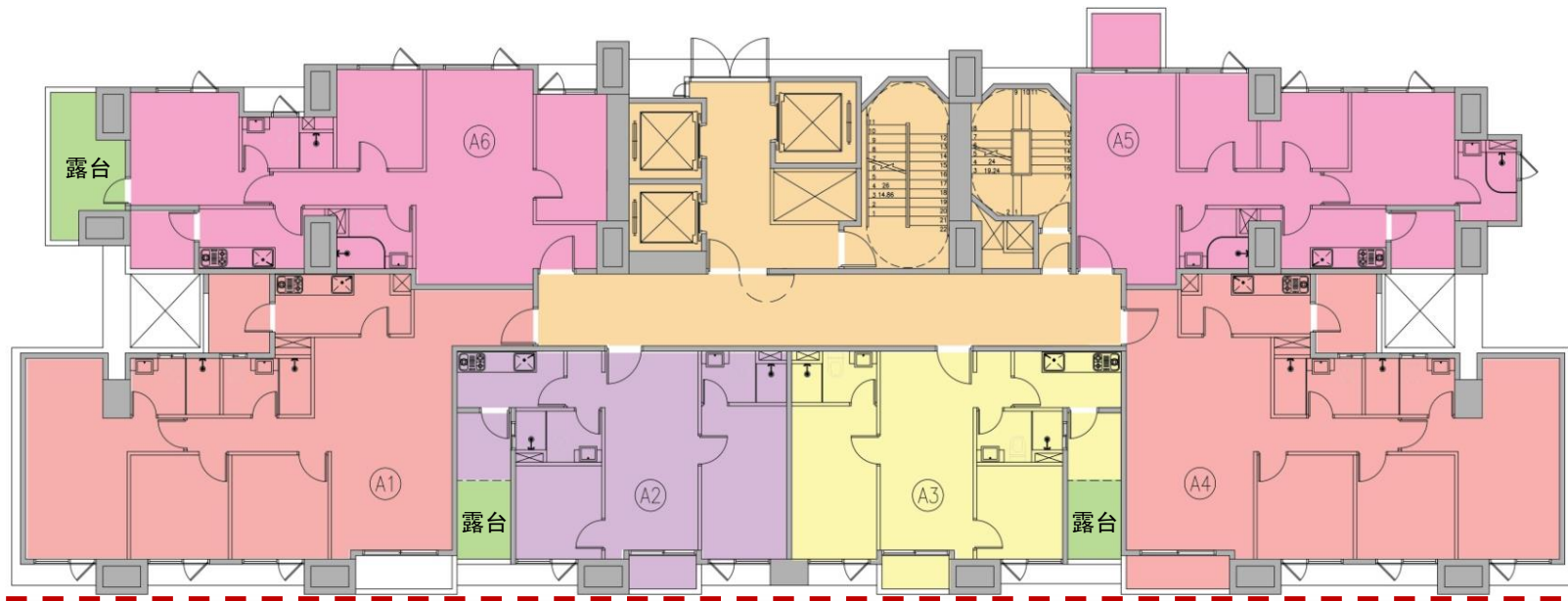
二層平面圖






- | | | | | | |
|--|------|---|----|---|---------|
|  | |  | 住宅 |  | 住宅 |
|  | 商業空間 |  | 住宅 |  | 屋頂平台、騎樓 |
|  | 公共空間 |  | 住宅 | | 露臺綠化 |

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

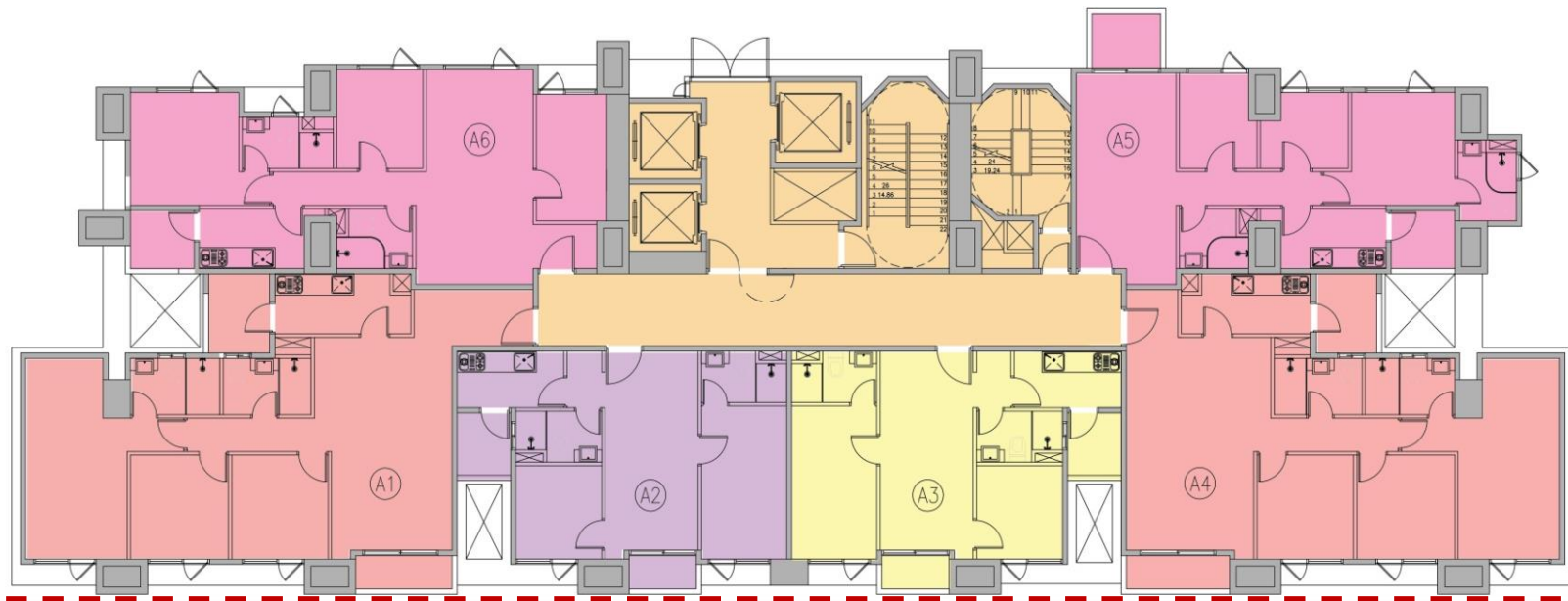
三層平面圖



- | | | | | | |
|--|------|---|----|---|---------|
|  | |  | 住宅 |  | 住宅 |
|  | 商業空間 |  | 住宅 |  | 屋頂平台、騎樓 |
|  | 公共空間 |  | 住宅 | | 露臺綠化 |

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

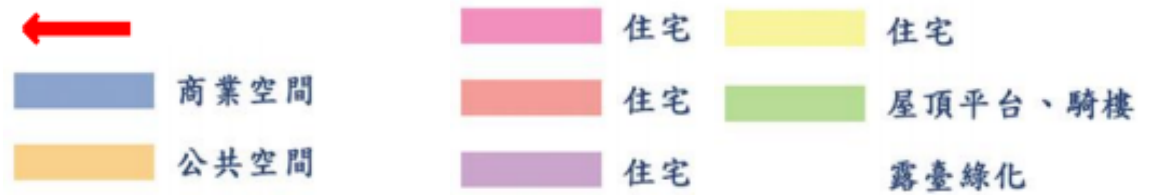
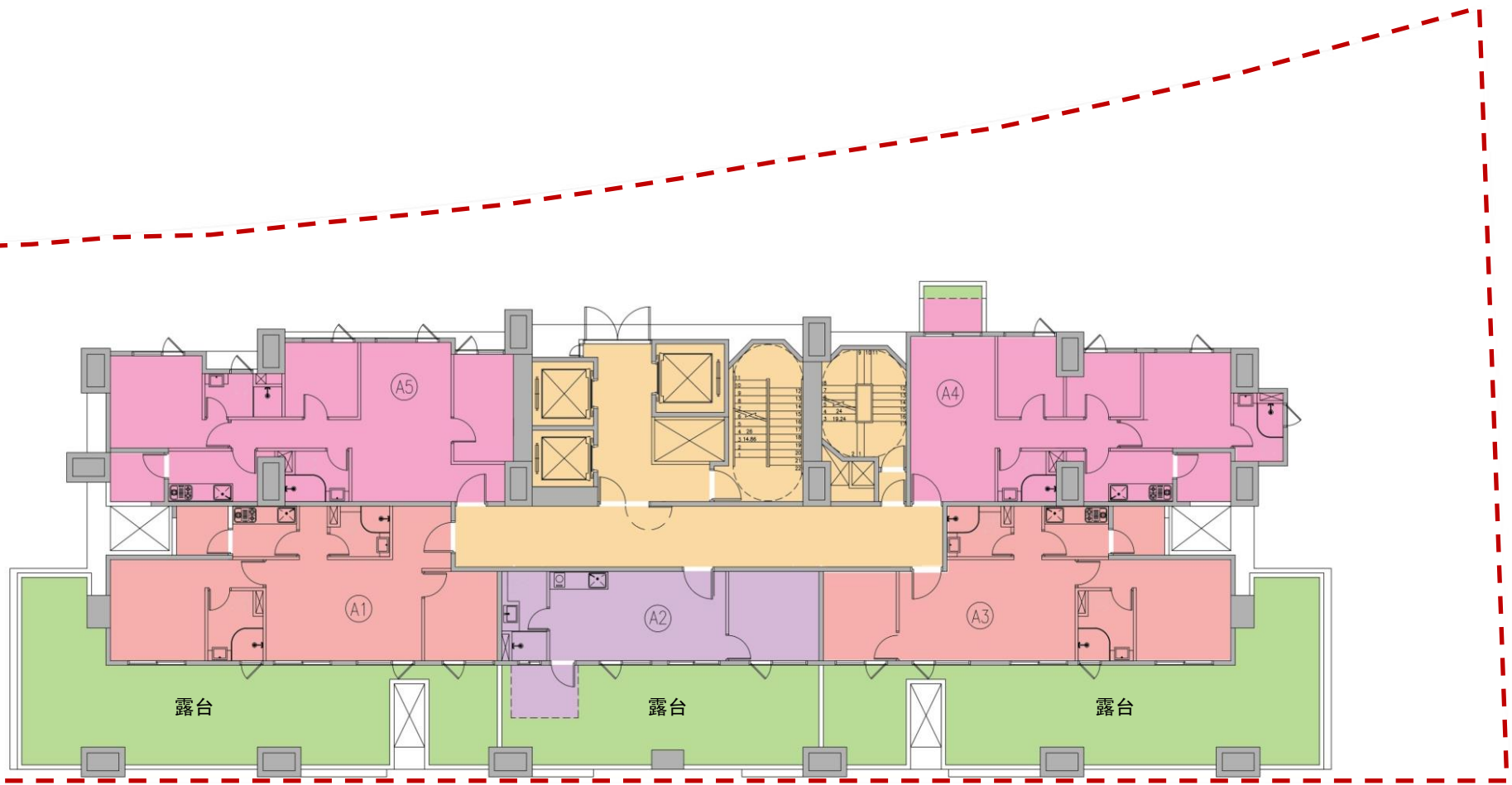
四至十五層平面圖



- | | | | | | |
|--|------|---|----|---|---------|
|  | |  | 住宅 |  | 住宅 |
|  | 商業空間 |  | 住宅 |  | 屋頂平台、騎樓 |
|  | 公共空間 |  | 住宅 | | 露臺綠化 |

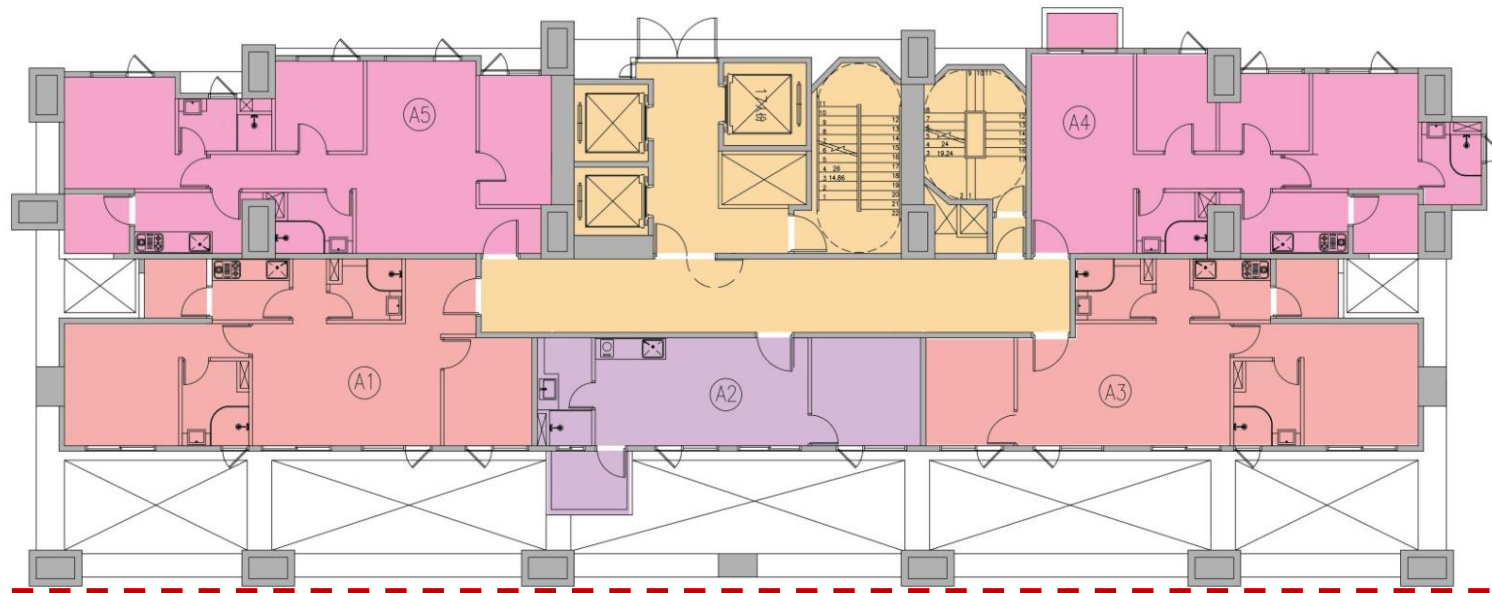
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



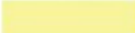





十六層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

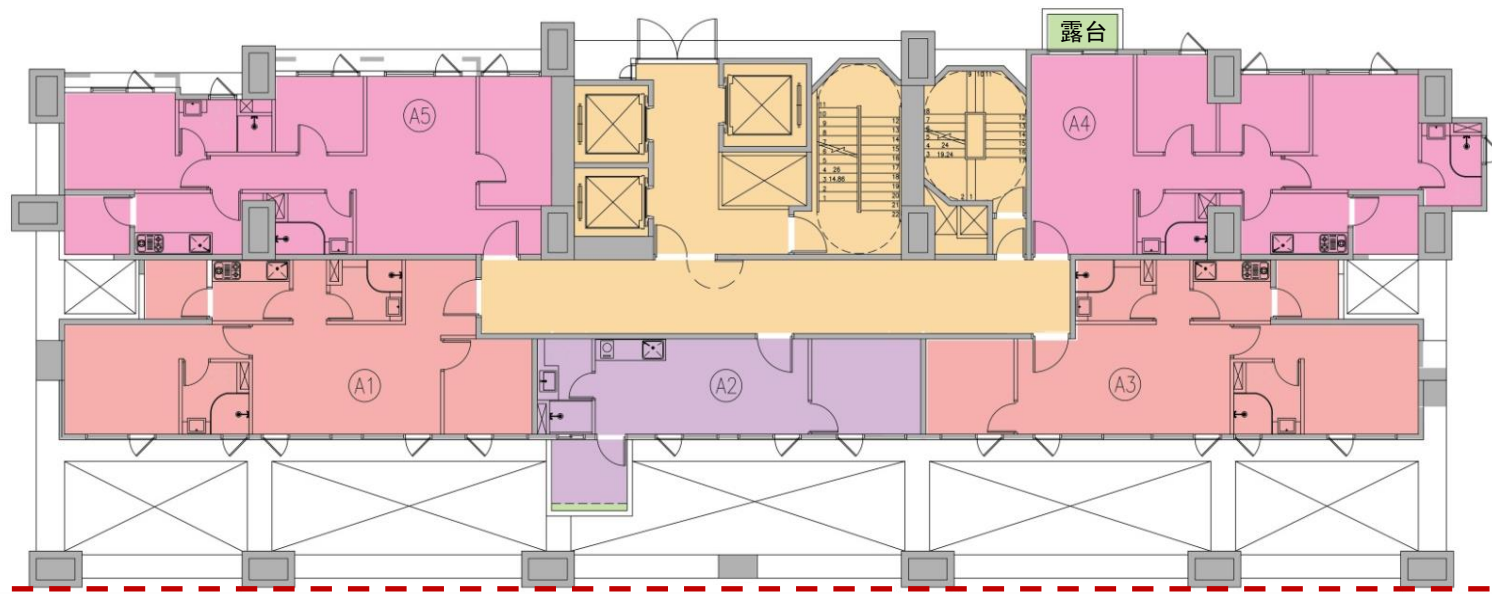
十七至十九層平面圖



- | | | | | | |
|--|------|---|----|---|---------|
|  | |  | 住宅 |  | 住宅 |
|  | 商業空間 |  | 住宅 |  | 屋頂平台、騎樓 |
|  | 公共空間 |  | 住宅 | | 露臺綠化 |

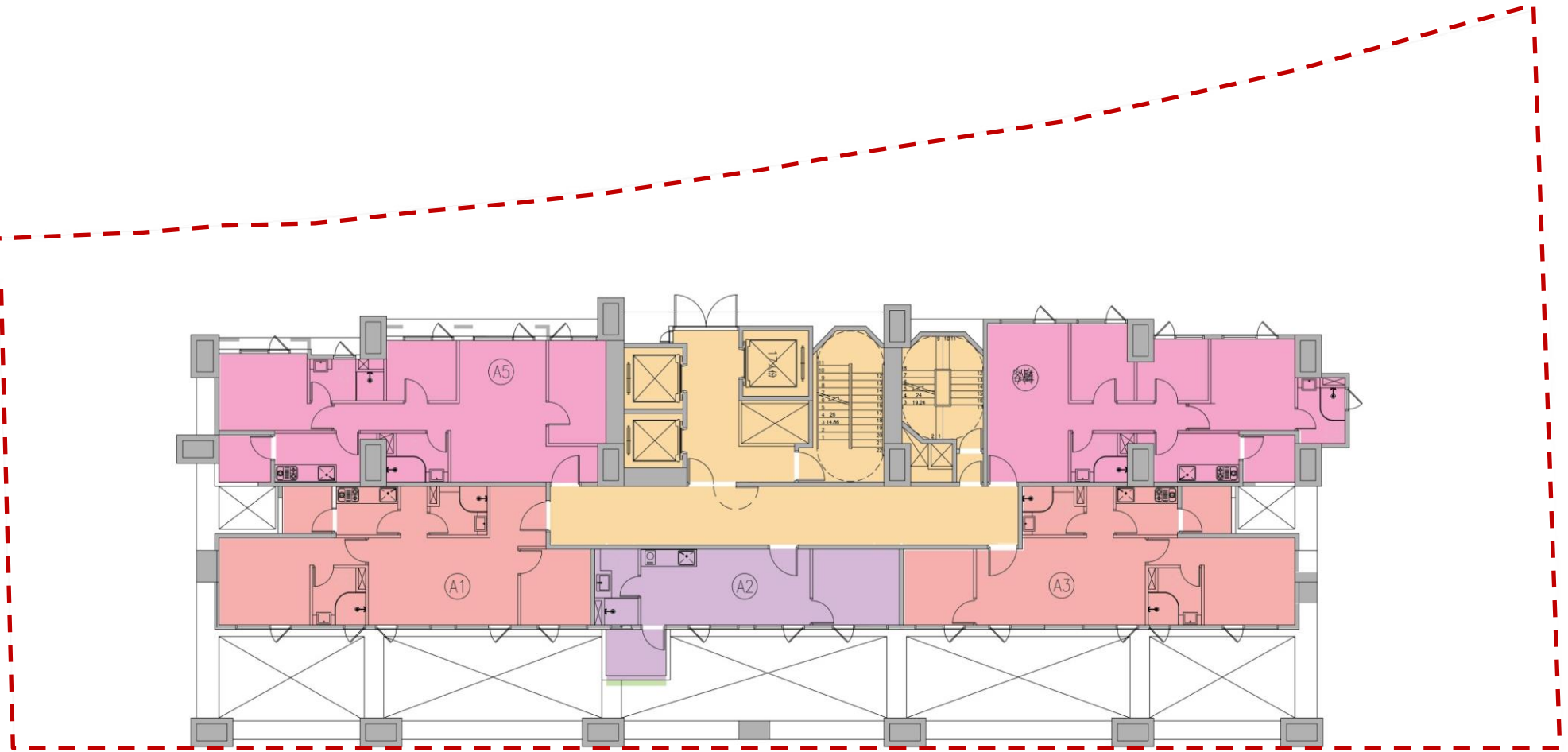
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



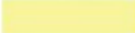





二十層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

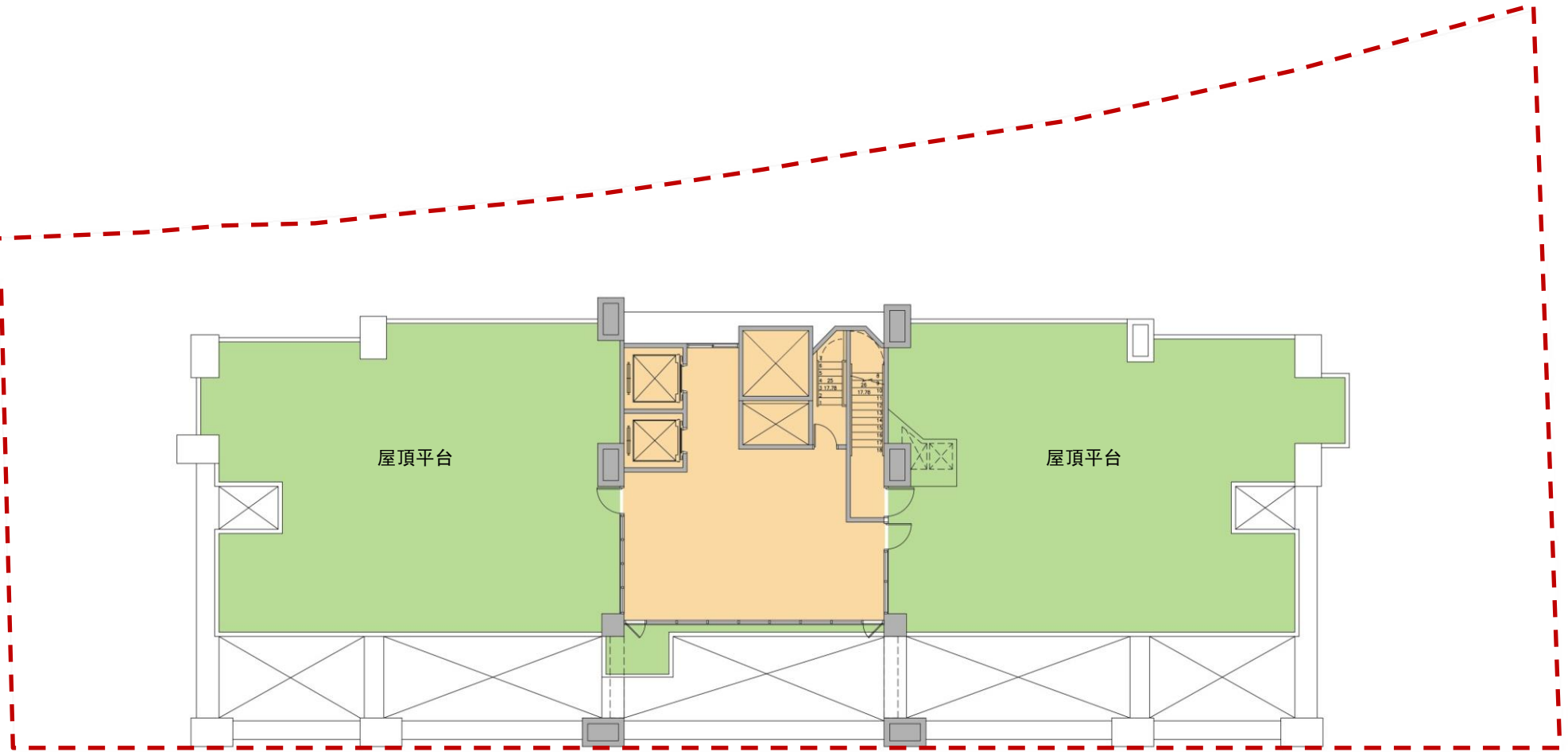
二十一至二十三層平面圖



- | | | | | | |
|--|------|---|----|---|---------|
|  | |  | 住宅 |  | 住宅 |
|  | 商業空間 |  | 住宅 |  | 屋頂平台、騎樓 |
|  | 公共空間 |  | 住宅 | | 露臺綠化 |

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突一層平面圖



商業空間

公共空間

住宅

住宅

住宅

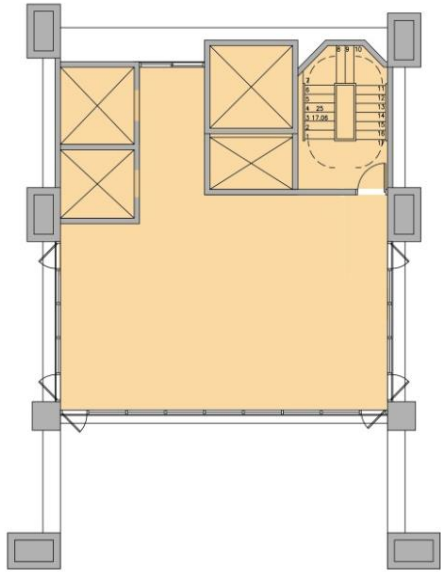
住宅

屋頂平台、騎樓

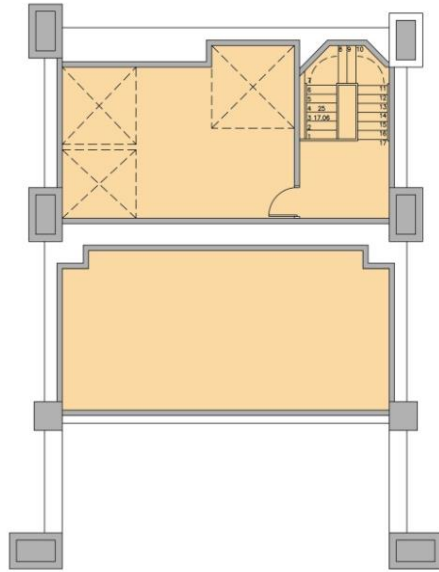
露臺綠化

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

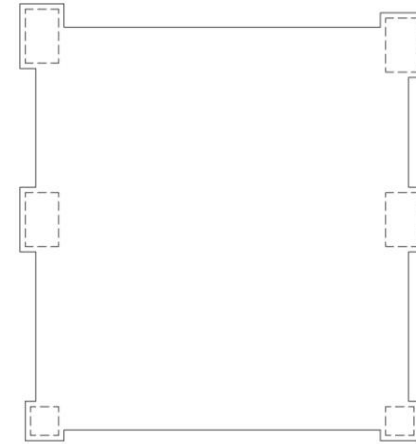
屋突二層至屋頂層平面圖



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂層平面圖

- | | |
|---|--|
| 住宅 | 住宅 |
| 住宅 | 屋頂平台、騎樓 |
| 住宅 | 露臺綠化 |

公共空間

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東向立面圖



西向立面圖



外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

夜間照明



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層景觀植栽配



樟樹



日本衛矛

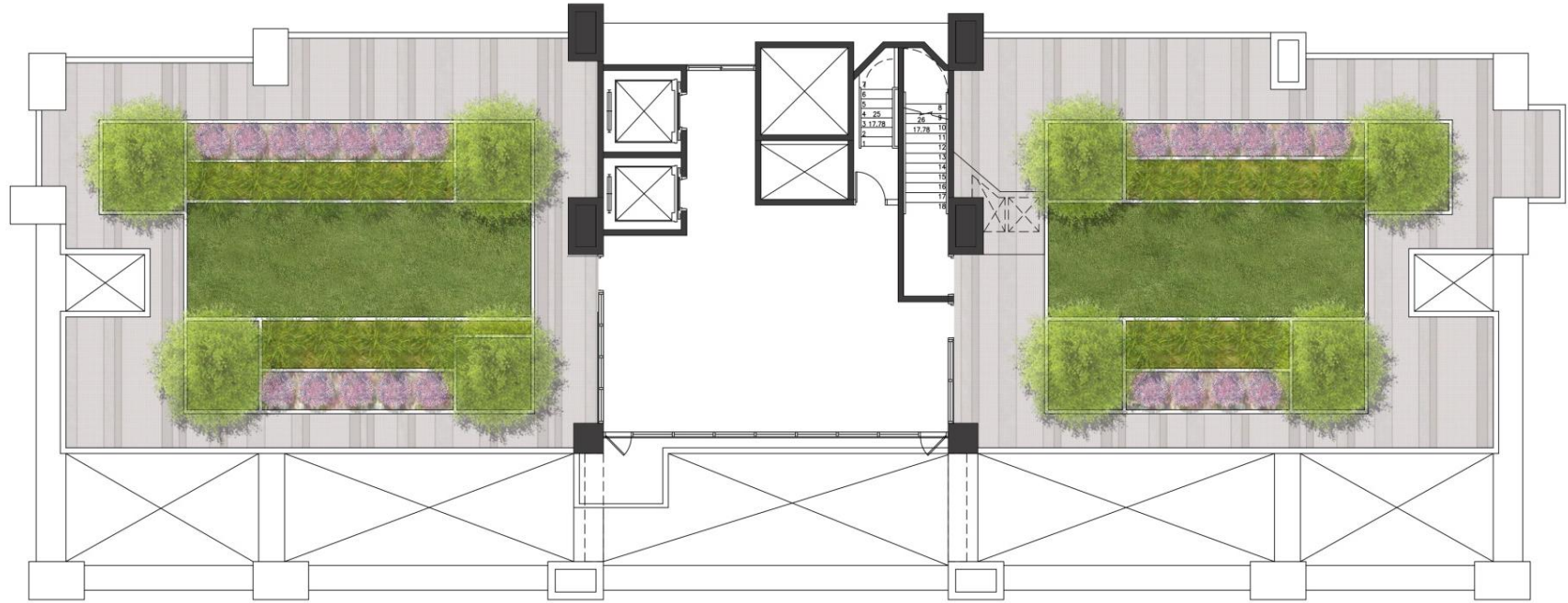


樹蘭



番茉莉

屋頂層景觀植栽配置



厚葉石斑木



黃金露花



小蚌蘭



銀姬小蠟



樟樹

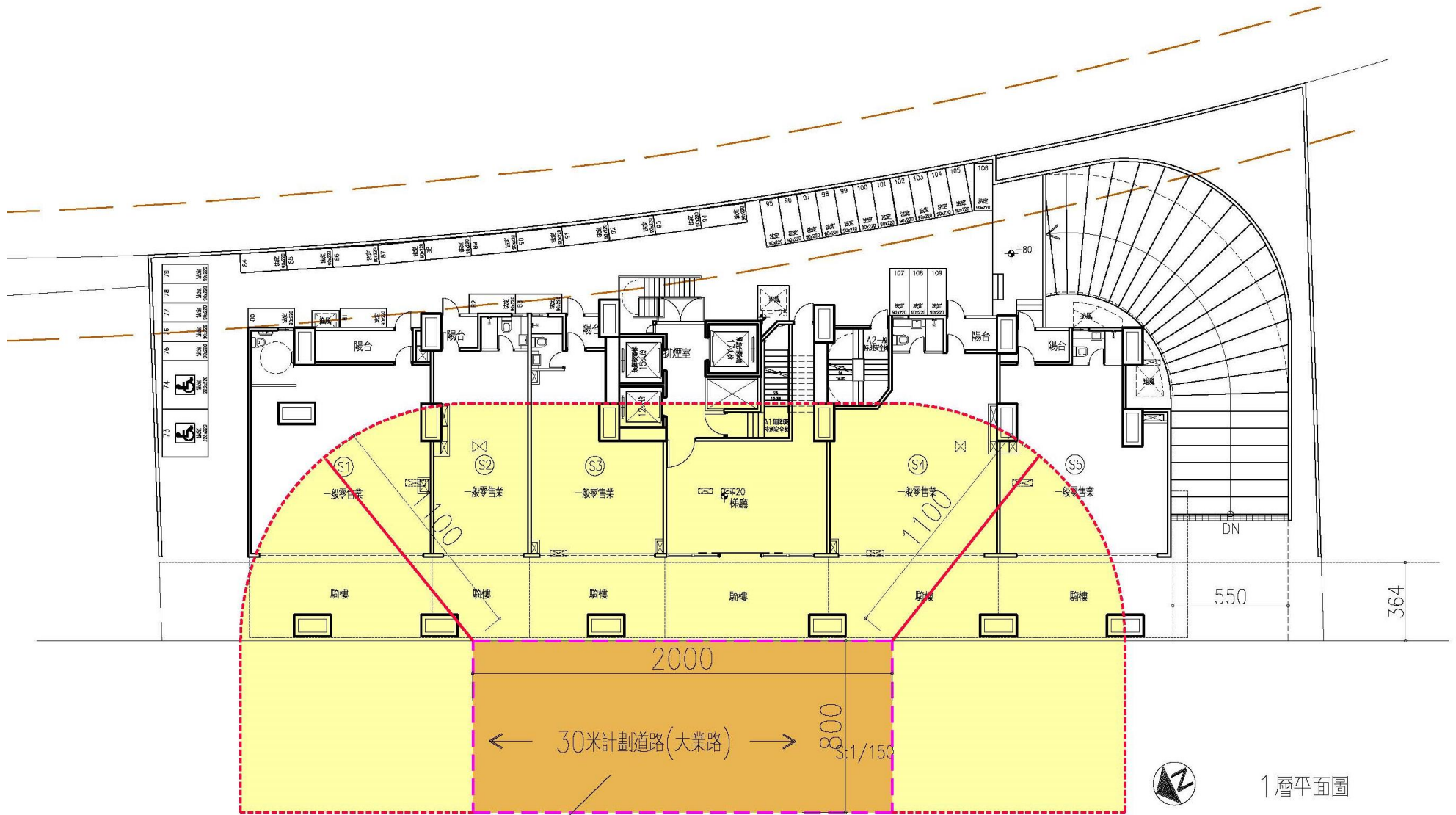


樹蘭



番茉莉

消防救災地面層配置圖



依「消防車輛救災活動空間之指導原則」
十層樓以上之建築物，應留設八公尺、
長二十公尺以上之消防救災活動空間。



權利變換計畫內容

擬訂事業及權變計畫研擬

建築規劃 | 土地相關權利協調處理 | 權利變換意願調查 | 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

事業及權變公聽會
(113.08.12)

申請分配選屋(113.08.02~113.09.11)
公開抽籤(113.09.16)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂事業及權變計畫核定發布實施

■ 都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

■ 依據「[都市更新條例](#)」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，[由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之](#)。另依「[都市更新權利變換實施辦法](#)」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：

- 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
- 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
- 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
- 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。

■ 本案估價師選任作業通知於112年12月1日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國112年12月13日上午10時整假臺北市北投區文化三路3號4樓（北投區文化區民活動中心）[辦理專業估價者選任作業](#)，並依據112年8月15日府都新字第1126016217號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。

■ 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：

[正取1：40-連邦不動產估價師聯合事務所/連琳育](#)

[正取2：48-第一太平戴維斯不動產估價師事務所/戴廣平](#)

備取1：17-宇豐不動產估價師聯合事務所/胡毓忠

備取2：4-元宏不動產估價師聯合事務所/黃莉芳

備取3：68-坤實不動產估價師事務所/葉建源

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「政大不動產估價師聯合事務所」、「連邦不動產估價師聯合事務所」及「第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國113年6月30日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		政大	連邦	第一太平戴維斯
更新前	土地平均單價(元/坪)	3,050,000	2,900,000	3,000,000
	土地總價(元)	1,154,203,875	1,097,439,750	1,135,282,500
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	935,729	920,583	923,392
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	864,566	847,169	849,558
	車位平均單價(元/個)	2,251,758	2,234,066	2,240,440
	更新後總權利價值(元)	3,921,366,410	3,845,831,660	3,856,735,525

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「政大不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。



政大不動產
估價師聯合事務所
Cheng-Da Real Estate Appraisers Joint Firm

臺北市北投區大業段二小段712地號 等27筆土地都市更新案

都市更新權利變換估價簡報

更新前估價條件

- 1、價格日期：民國113年6月30日。
- 2、更新前各宗土地權利價值以價格日期當時之土地素地價格為基礎，在合併利用條件下，加計「**建築物結構安全條件獎勵**」、「**合法4、5樓建築物獎勵**」、「**防災都更獎勵**」之獎勵容積，並考量整體土地權利分配公平性，以折減後容積率**480.72%**評估更新前土地權利價值。各宗土地折減後結果如下表所示：

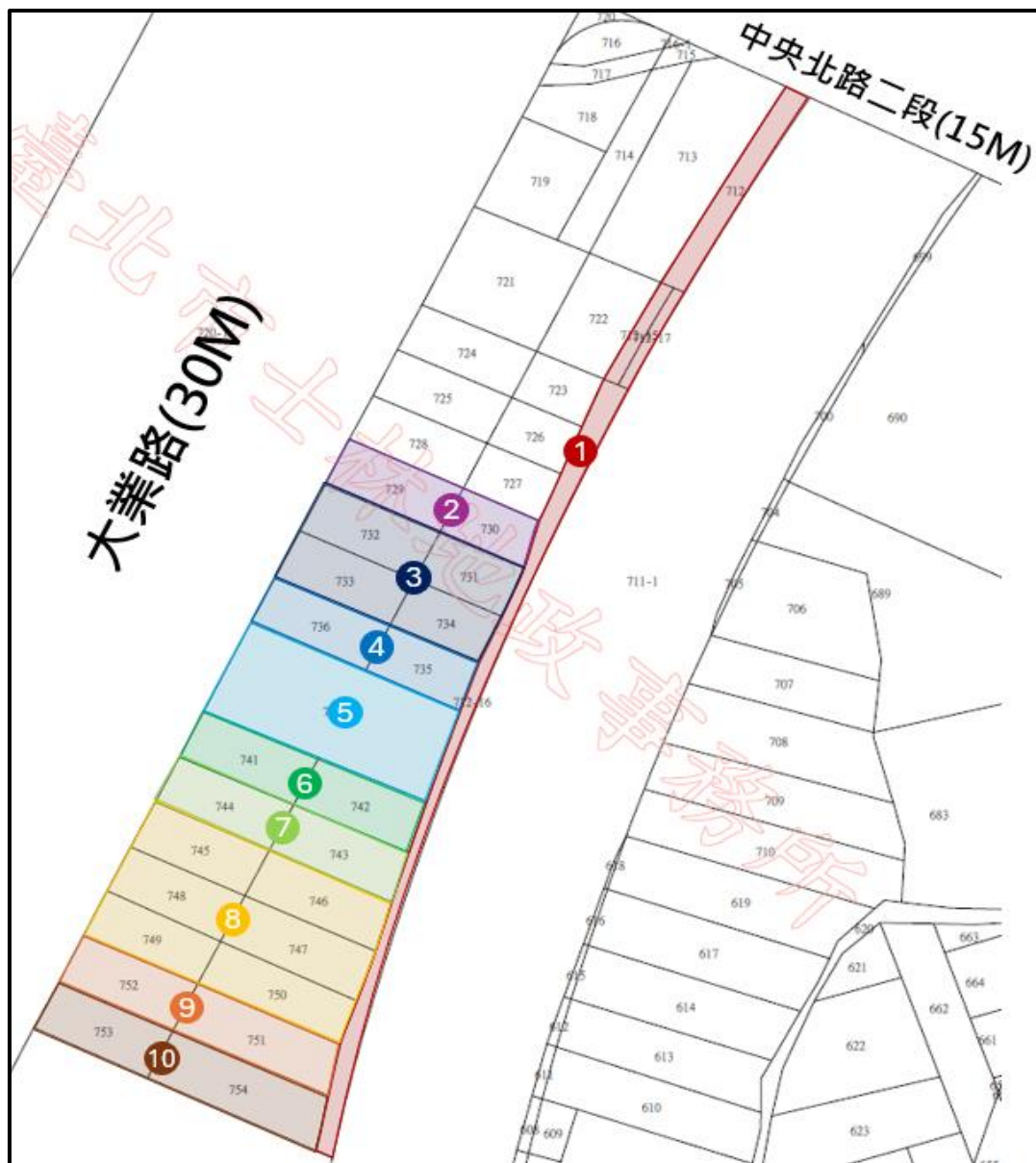
編號	地號	面積(m ²)	折減後容積
1	712、712-15、712-16、712-17	143.00	400.00%
2	729、730	71.00	454.96%
3	731、732、733、734	154.00	503.09%
4	735、736	76.00	506.00%
5	737	154.00	517.06%
6	741、742	87.00	400.00%
7	743、744	87.00	498.99%
8	745、746、747、748、749、750	271.00	509.84%
9	751、752	100.00	499.60%
10	753、554	108.00	462.81%
	712地號等27筆		480.72%

更新前估價條件

- 3、更新前各宗土地劃分係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照或使用執照」情況下視為同一宗土地。各宗土地劃分如下表所示：

編號	地號	面積(m ²)
1	712、712-15、712-16、712-17	同一所有權人
2	729、730	同一所有權人
3	731、732、733、734	同一使照(065使字0362號)
4	735、736	同一所有權人
5	737	同一使照(079使字0668號)
6	741、742	同一所有權人
7	743、744	同一使照(062工使字第0529號)
8	745、746、747、748、749、750	同一使照(065使字0841號)
9	751、752	同一使照(061工使字第0529號)
10	753、554	同一所有權人

更新前各宗土地示意圖



更新前估價條件

- 4、本次評估以更新單元內**整宗土地**為**比準地**，並在評估比準地之價格後，依各宗土地個別條件優劣等級調整各宗土地合併前價格，並計算各權利人及權利關係人之權利價值比例。
- 5、更新單元內之區分所有建物價值評估，選定**大業路556號(20449建號)**做為**一樓**比準單元，**大業路556號三樓(20451建號)**做為**樓上層**比準單元。更新前區分所有建物以**登記面積**為評估依據，**不考慮增建、改建**之狀況，室內維護保養情形以一般屋況評估，依各戶個別條件之優劣，評估更新前區分建物權利價值。

更新前估價條件

- 6、更新單元內合法部分區分所有建物屋齡已屆至或已逾經濟耐用年限，觀察使用維護尚堪使用，故依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則規範，延長經濟耐用年限，以計算建物成本價格。惟部分仍逾延長後之經濟耐用年限，故以價格日期時屋齡加計5年為經濟耐用年限，以計算建物成本價格。有關**延長經濟耐用年數**如下表說明。

編號	建號	構造種類	建築完成日期	加計經濟耐用年數
1	20194	磚造	48/7/7	屋齡加計5年
2	20068	磚造	49/10/27	屋齡加計5年
3	20191、21177	磚造	54/11/19	屋齡加計5年
4	20190	磚造	56/1/10	屋齡加計5年
5	20067、21199、21200	加強磚造	61/1/19	屋齡加計5年
6	20472、20473、20474	加強磚造	62/9/17	屋齡加計5年
7	20413、20413、20414、20415	鋼筋混凝土造	65/3/5	以4號公報規定加計20%
8	20449、20450、20451、20452、20445、 20446、20447、20448	鋼筋混凝土造	65/5/27	以4號公報規定加計20%
9	20791、20792、20786、20787、20788、 20789、20790	鋼筋混凝土造	79/11/21	以4號公報規定加計20%

更新前估價條件

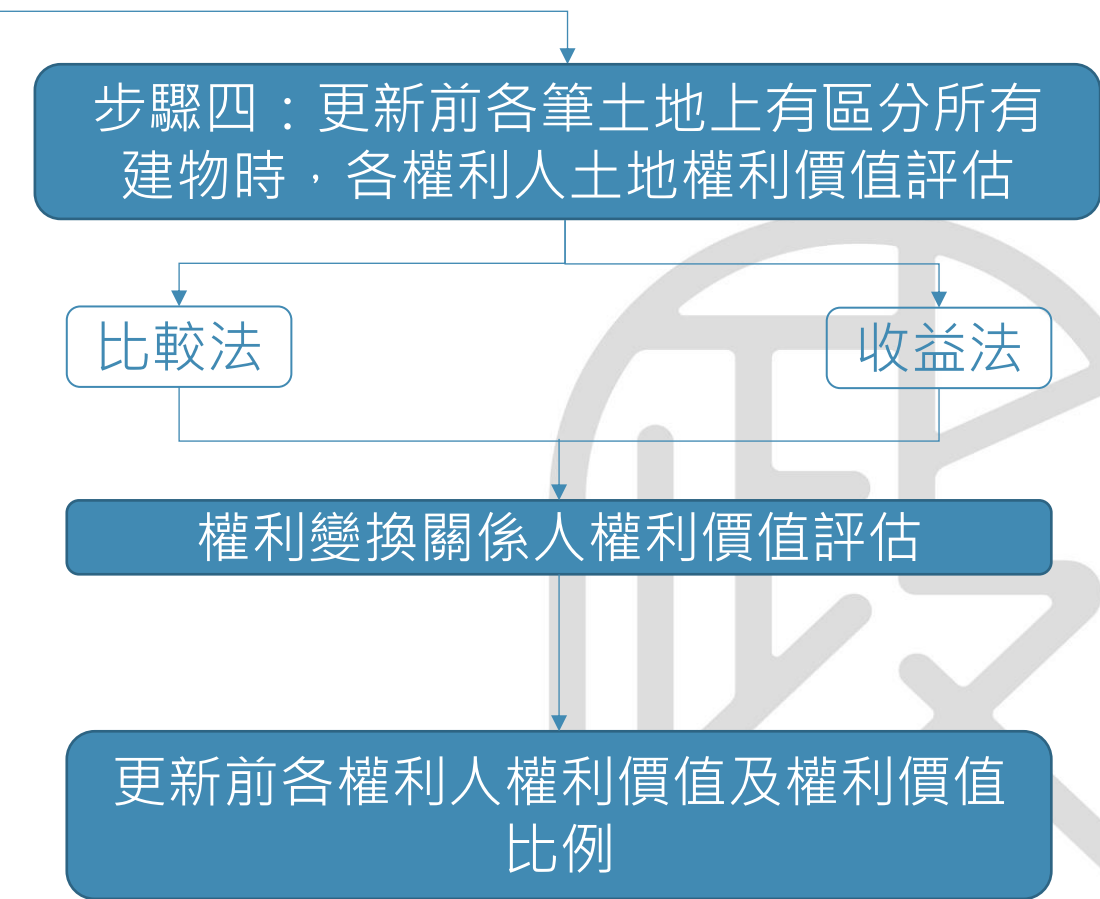
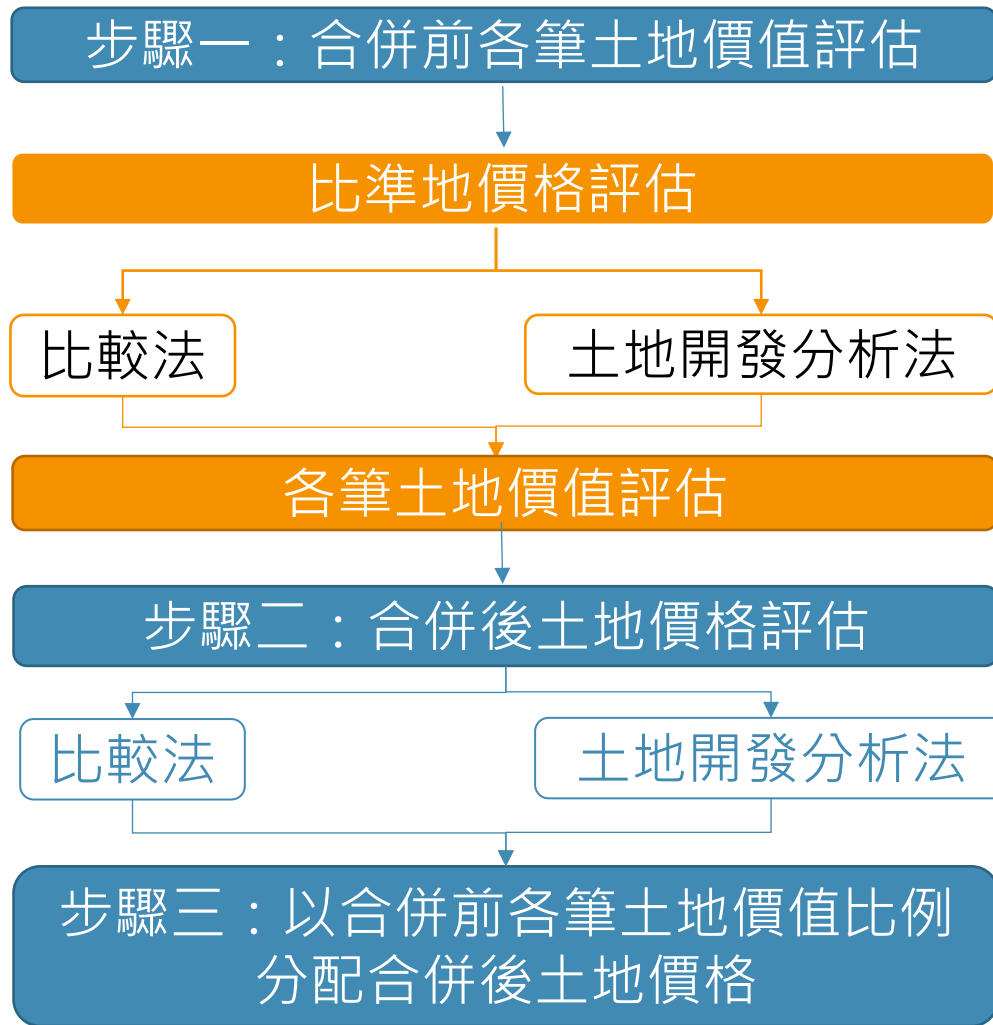
- 7、更新單元內737地號有部分土地持分無對應地上建物之情形，故以該宗基地更新前權利價值扣除該建築基地地上建物之合法建物所有權價值計算，並參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則第5條規範，依前述調整後之賸餘經濟耐用年數，再加計20年做為可收益年數。



更新前權利價值評估



更新前土地價值評估



更新前合併後各筆土地權利價值

編號	地號	面積(坪)	合併前價值比例	各宗基地合併後土地總價(元)	合併後各筆土地總價(元)	合併後各筆土地價格(元/坪)	編號	地號	面積(坪)	合併前價值比例	各宗基地合併後土地總價(元)	合併後各筆土地總價(元)	合併後各筆土地價格(元/坪)
1-1	712	11.6584	8.6077%	99,350,057	26,775,935	2,296,708	6-1	741	13.3100	5.9710%	68,917,003	34,854,576	2,618,676
1-2	712-15	3.2307			7,419,973	2,296,708	6-2	742	13.0075			34,062,427	2,618,676
1-3	712-16	25.7912			59,234,844	2,296,708	7-1	743	13.6125	7.2924%	84,169,127	43,535,755	3,198,219
1-4	712-17	2.5773			5,919,305	2,296,708	7-2	744	12.7050			40,633,372	3,198,219
2-1	729	12.7050	5.3721%	62,005,175	36,679,118	2,886,983	8-1	745	12.7050	23.4777%	270,980,046	41,996,907	3,305,542
2-2	730	8.7725			25,326,057	2,886,983	8-2	746	14.2175			46,996,539	3,305,542
3-1	731	9.9825	13.0383%	150,488,919	32,247,626	3,230,416	8-3	747	15.4275			50,996,245	3,305,542
3-2	732	13.3100			42,996,833	3,230,416	8-4	748	12.7050			41,996,907	3,305,542
3-3	733	13.3100			42,996,834	3,230,416	8-5	749	12.4025			40,996,982	3,305,542
3-4	734	9.9825			32,247,626	3,230,416	8-6	750	14.5200			47,996,466	3,305,542
4-1	735	10.2850	6.3062%	72,786,848	32,562,537	3,166,022	9-1	751	16.9400	8.3821%	96,746,123	54,177,829	3,198,219
4-2	736	12.7050			40,224,311	3,166,022	9-2	752	13.3100			42,568,294	3,198,219
5	737	46.5849	13.1683%	151,988,482	151,988,482	3,262,613	10-1	753	13.3100	8.3843%	96,772,095	39,425,668	2,962,109
							10-2	754	19.3600			57,346,427	2,962,109

■ 以比準地價格為基礎，考量面積及規劃潛力、容積率、臨路情形、地形、寬深比、嫌惡設施等比較項目後，據以調整計算各宗土地價格。

■ 以合併後基地價格(即比準地價格)為基礎，按各宗土地合併前價值比例，計算各宗土地更新前合併後價格。

■ 實際數字依「臺北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

更新前立體地價說明



更新前土地價值
總價為8,000萬

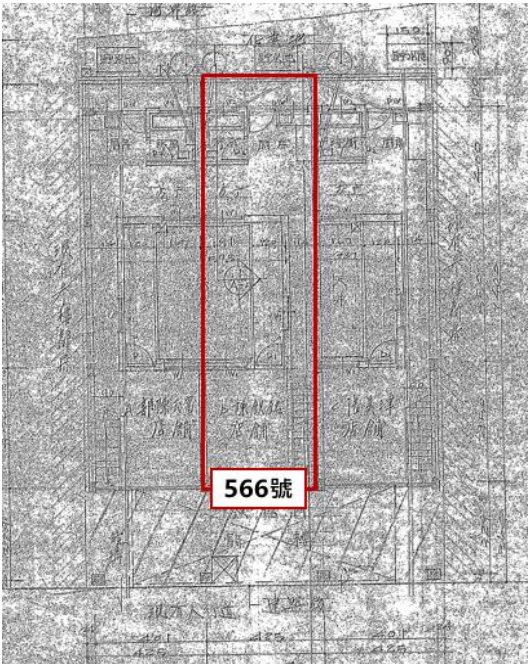
持有比例21.86% \times 8,000萬
持有比例22.40% \times 8,000萬
持有比例22.95% \times 8,000萬
+ 持有比例32.79% \times 8,000萬

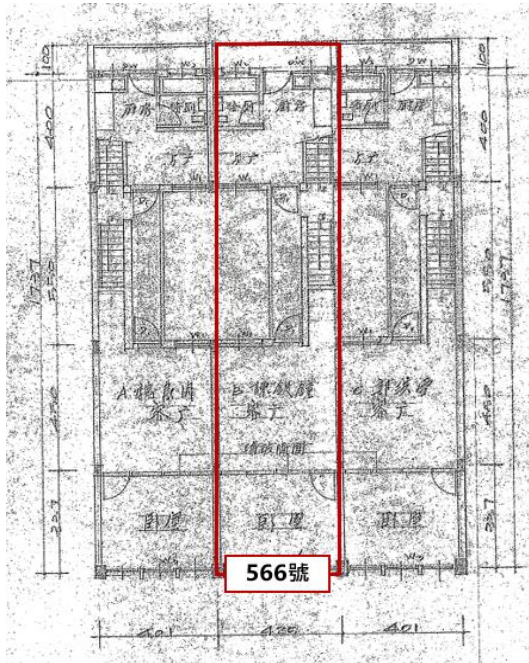
- 1F基地權利價值比例= $1500 / (1500 + 1050 + 1025 + 1000) = 32.79\%$ ，其餘以此類推。
- 1F基地權利價值= $8000 \text{萬元} \times 32.79\% = 2623.2 \text{萬元}$ ，其餘以此類推。

更新前區分建物比準單元評估結果

一樓比準	門牌	用途	面積(坪)
	大業路556號	商業用	20.72

樓上層比準	門牌	用途	樓別	面積(坪)
	大業路556號三樓	住家用	3F	20.72

	調整項目
	面積
	屋齡
	用途
	平台比
	騎樓比
	公設比
	結構種類
	嫌惡設施(路沖)
	店面寬度(M)

	調整項目
	面積
	屋齡
	公設比
	結構種類
	視野景觀
	樓層效用比

一樓比準評估結果：761,000元/坪

樓上層比準評估結果：639,000元/坪

更新後權利價值評估



更新後估價條件

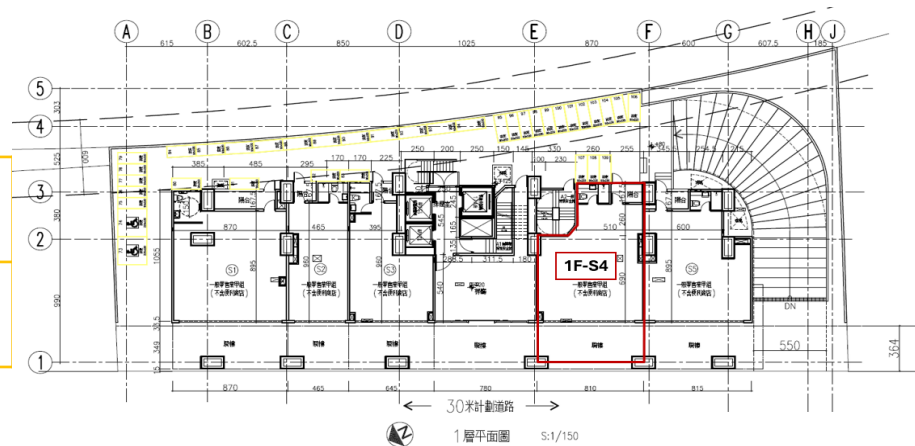
- 1、更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之鋼骨造新成屋價格查估。
- 2、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺並設有約定專用；本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- 3、更新後區分所有建物及其土地應有部分，分別選定**地面層S4戶**做為**店面**之比準單元，**第2層A3戶**做為**辦公室**之比準單元，**第10層A4戶**做為**住宅**之比準單元，**地下3層坡道平面編號67號車位** (250cm*550cm)為**車位**之比準單元

更新後比準單元

店面比準 1F-S4戶

比準單價：937,000元/坪

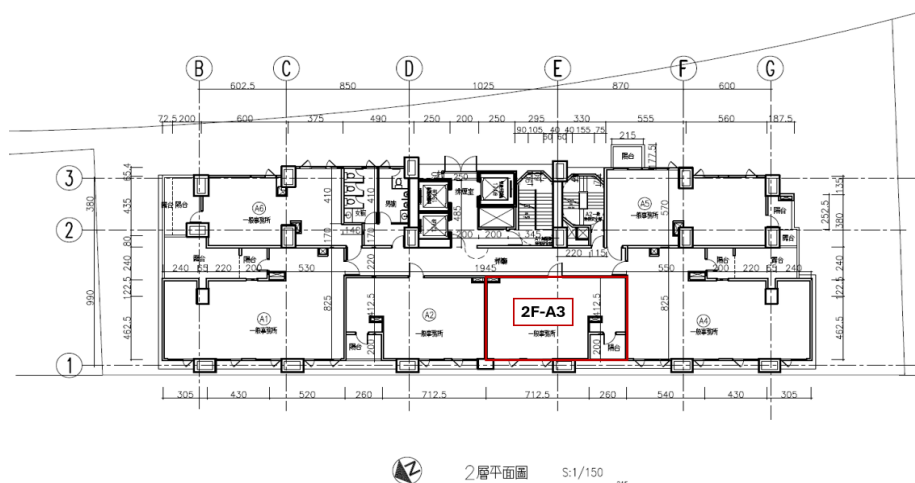
面積 (坪)	露臺比	騎樓比	陽臺比	公設比	採光	邊間	車道 影響	嫌惡 設施	轉管 影響	店面 寬度
50.70	0.00%	28.48%	3.57%	33.81%	2面	無	無	無	劣	8.10M



辦公室比準 2F-A3戶

比準單價：780,000元/坪

面積 (坪)	露臺比	公設比	採光	視野 景觀	嫌惡 設施	轉管 影響	梁柱 影響	高架 影響
27.15	0.00%	33.62%	1面	普通	無	無	普通	無



更新後比準單元

住宅比準 10F-A4戶

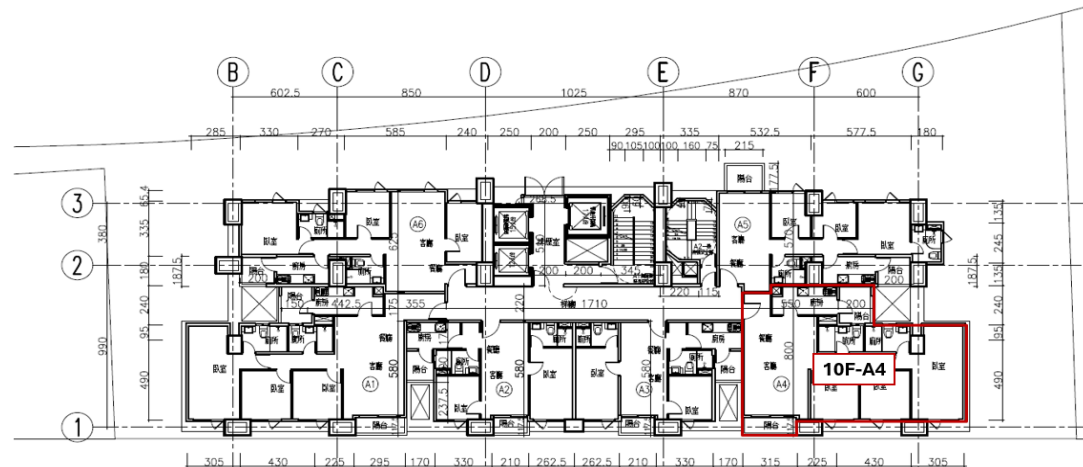
比準單價：851,000元/坪

面積 (坪)	露臺比	公設比	採光	車道 影響	視野 景觀	轉管 影響	梁柱影 響	高架 影響
50.70	0.00%	34.00%	2面	無	稍優	無	普通	無

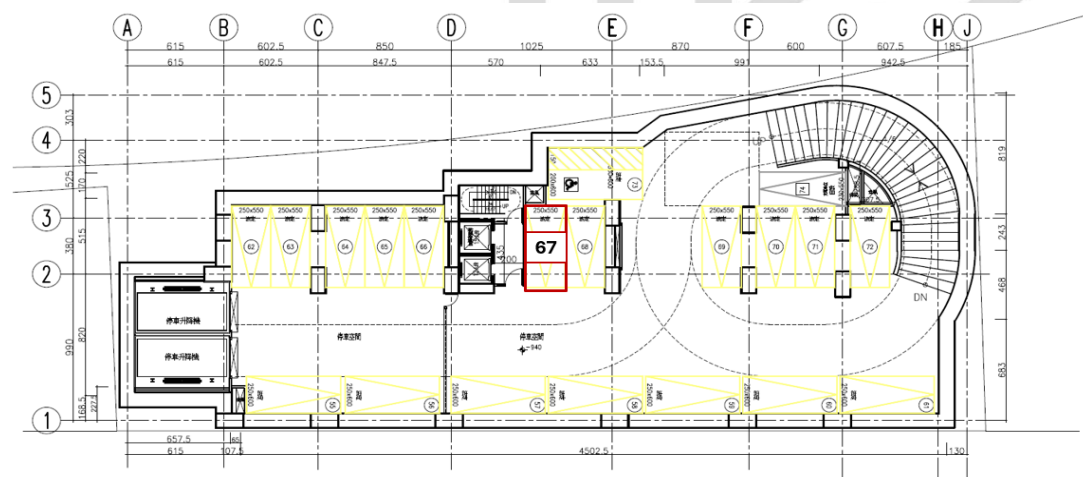
車位比準 B3-67編號

比準單價：2,640,000元/坪

樓層	車位型態	車位尺寸
地下三層	坡道平面	250*550cm



← 30米計畫道路 →
4-15層平面圖 S:1/150



← 30米計畫道路 →

B3層平面圖 S:1/150

更新後各區分所有建物權利價值評估

■ 比較項目

店面	辦公室	住宅	車位
<ul style="list-style-type: none">• 面積• 車道影響• 嫌惡設施• 轉管影響• 店面寬度• 空間規劃	<ul style="list-style-type: none">• 面積• 通風採光• 車道影響• 視野景觀• 高架影響• 嫌惡設施• 梁柱影響• 露臺/產權面積比	<ul style="list-style-type: none">• 面積• 通風採光• 視野景觀• 轉管影響• 高架影響• 梁柱影響• 露臺/產權面積比	<ul style="list-style-type: none">• 樓層• 尺寸• 停車便利性

更新後權利價值總額

項目	面積(坪)	均價(元/坪)	總價(元)
地面層	233.61	935,729	218,595,600
2F以上	4,045.80	864,566	3,497,860,810
小計	4,279.41	868,451	3,716,456,410
車位	91	2,251,758	204,910,000
總計			3,921,366,410

- 實際數字依「臺北市都市更新審議委員會」審議結果為準。

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。

- 本案選配通知已於113年8月1日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年8月2日起至113年9月11日止。請於113年9月11日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市中山區南京東路三段1號5樓、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為113年9月16日下午2時30分，地點為臺北市北投區中和街534號9樓（秀山區民活動中心 九樓教室C）。

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年8月1日寄發
- 截止選配日期為113年9月11日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：__筆建號

建號			
建物門牌			
總面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於113年8月1日寄發
- 截止選配日期為113年9月11日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-71。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：
 本人申請分配單元之「單元編號」為

 _____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：
 本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為

 _____等共_____部。

說明：
 1. 都市更新權利變換調查與申請分配
 (1) 若有區分所有權人依本案選配原則同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
 2. 本表請於 113 年 9 月 11 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區南京東路三段 1 號 5 樓，實施者：品嘉建設股份有限公司」，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條及依本案選配原則規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 9 月 16 日下午 2 時 30 分，臺北市北投區中和街 534 號 9 樓（秀山區區民活動中心 九樓教室 C）。
 3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：_____ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於113年8月1日寄發
- 截止選配日期為113年9月11日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B2-71。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共_____位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市北投區大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。超過應分配權利價值之 110% 部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。(3)選配一個房屋單元至多一併選配一位停車位為原則。(4)地下層設置 1 部裝卸車位(車位編號 B1-96)、1 部無障礙車位(車位編號 B3-73)及 3 部充電車位(車位編號 B2-94、B3-74、B4-54)，均計入大公無開放選配，另其他 1 部無障礙車位(車位編號 B2-93)則提供具有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)優先選配。(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。(6)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積單元價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(4F-A2)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 113 年 8 月 2 日起至 113 年 9 月 11 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

■ 建物及停車位位置編號面積及價值資料

附件 5

擬訂臺北市大業段二小段 712 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案


建物及停車位位置編號、面積及價值資料


建物(1樓至 23樓)

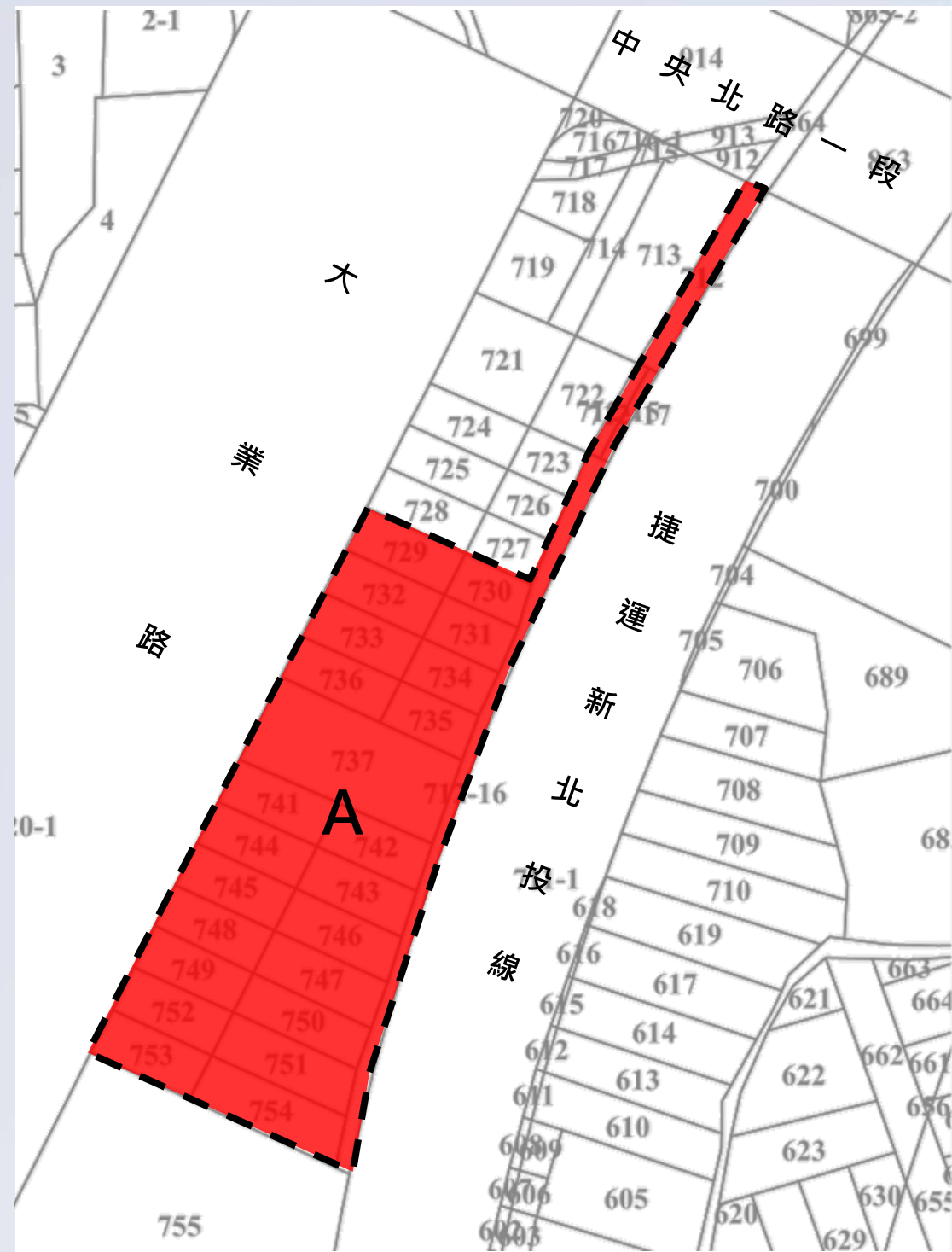
◎單元編號 16F-A2、17F-A2、18F-A2、19F-A2、20F-A2、21F-A2、22F-A2、23F-A2 之產權面積，扣除公用部分、兩遮、露台及陽台面積後未達臺北市都市更新自治條例第 11 條之最小建築面積單元規定，依規定不供地主選配。

23F	單元編號	產權面積(坪)	23F-A1	28.08	23F-A2	16.49	23F-A3	26.95	23F-A4	30.33	23F-A5	32.62		
	每坪單價(元)		977,000		958,000		958,000		921,000		921,000			
	該戶總價(元)		27,434,160		15,797,420		25,818,100		27,933,930		30,043,020			
22F	單元編號	產權面積(坪)	22F-A1	28.08	22F-A2	16.49	22F-A3	26.95	22F-A4	30.33	22F-A5	32.62		
	每坪單價(元)		970,000		951,000		951,000		914,000		914,000			
	該戶總價(元)		27,237,600		15,681,990		25,629,450		27,721,620		29,814,680			
21F	單元編號	產權面積(坪)	21F-A1	28.08	21F-A2	16.49	21F-A3	26.95	21F-A4	30.33	21F-A5	32.62		
	每坪單價(元)		963,000		944,000		944,000		907,000		907,000			
	該戶總價(元)		29,150,660		15,566,560		25,440,800		27,509,310		29,586,340			
20F	單元編號	產權面積(坪)	20F-A1	28.08	20F-A2	16.49	20F-A3	26.95	20F-A4	30.34	20F-A5	32.62		
	每坪單價(元)		956,000		937,000		937,000		901,000		901,000			
	該戶總價(元)		26,844,480		15,493,770		25,252,150		27,522,190		29,390,620			
19F	單元編號	產權面積(坪)	19F-A1	30.18	19F-A2	18.33	19F-A3	29.35	19F-A4	31.57	19F-A5	34.20		
	每坪單價(元)		940,000		931,000		931,000		894,000		894,000			
	該戶總價(元)		28,369,200		17,065,230		27,324,850		28,223,580		30,574,800			
18F	單元編號	產權面積(坪)	18F-A1	30.18	18F-A2	18.33	18F-A3	29.35	18F-A4	31.57	18F-A5	34.20		
	每坪單價(元)		933,000		924,000		924,000		887,000		887,000			
	該戶總價(元)		28,157,940		16,936,920		27,119,400		28,002,590		30,335,400			
17F	單元編號	產權面積(坪)	17F-A1	30.18	17F-A2	18.33	17F-A3	29.35	17F-A4	31.57	17F-A5	34.20		
	每坪單價(元)		926,000		917,000		917,000		881,000		881,000			
	該戶總價(元)		27,946,680		16,808,610		26,913,950		27,813,170		30,130,200			
16F	單元編號	產權面積(坪)	16F-A1	30.18	16F-A2	18.25	16F-A3	29.35	16F-A4	31.57	16F-A5	34.20		
	每坪單價(元)		919,000		910,000		910,000		874,000		874,000			
	該戶總價(元)		32,590,260		19,160,050		31,532,410		27,671,740		29,890,800			
15F	單元編號	產權面積(坪)	15F-A1	45.05	15F-A2	26.33	15F-A3	26.33	15F-A4	43.86	15F-A5	32.63	15F-A6	35.99
	每坪單價(元)		903,000		894,000		894,000		885,000		867,000		867,000	
	該戶總價(元)		40,680,150		23,733,080		23,539,020		38,816,100		28,290,210		31,203,330	
14F	單元編號	產權面積(坪)	14F-A1	45.05	14F-A2	26.33	14F-A3	26.33	14F-A4	43.86	14F-A5	32.63	14F-A6	35.99
	每坪單價(元)		896,000		887,000		887,000		878,000		861,000		861,000	
	該戶總價(元)		40,364,800		23,354,710		23,354,710		38,509,080		28,094,430		30,987,390	

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第三種商業區(特)**(原屬**第三之二種住宅區**)，合併編定為**1筆土地**，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。


 更新單元範圍

 第三種商業區(特)(原屬第三之二種住宅區)



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://en-rich.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 品嘉建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)7709-5588
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段1號5樓
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 臺北市都市更新處**
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教